

# 大鰐町市街化調整区域における地区計画制度の運用方針

## 第 1 策定目的

現行の都市計画法では、市街化調整区域においては地区整備計画を定めた地区計画に適合する場合は、開発許可が可能となっている。しかし、市街化調整区域における開発は、「市街化を抑制する区域」という市街化調整区域の基本理念に多大な影響を及ぼすことから、開発計画の適否を検討するにあたり、他の都市計画の施策とも整合を図りながら、地区計画の運用方法を整理する必要がある。この運用方針は、市街化区域の秩序ある土地利用の形成を図る観点から、国の都市計画運用指針を踏まえ、市街化調整区域における地区計画制度の運用方法等を示したものであり、その円滑な運用を図るものである。

## 第 2 定義

この運用方針において使用する用語は、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。及び建築基準法(昭和25年法律第201号)において使用する用語の例による。

## 第 3 適用範囲

この運用方針は、市街化調整区域において定める地区計画(以下「地区計画」という。)について適用する。

## 第 4 基本方針

市街化調整区域における地区計画は、次に掲げる基本方針に基づくこと。

### (1) 市街化抑制の原則

市街化を抑制すべき区域という市街化調整区域の性格を変えるものではないこと。

### (2) 町の計画等との整合の原則

町の総合計画等と整合していること。

### (3) 県同意方針との整合の原則

地区計画の内容は青森県の「市街化調整区域における地区計画の同意方針」に即していること。

### (4) 住民合意の原則

ア 地区計画の素案は、その案に係る区域内の土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権(臨時的その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。)を有する者(以下「権利関係者」という。)の合意形成の下に作成すること。

イ 地区計画の素案の作成及びこれに伴い必要となる協議等は、権利関係者を構成員とするまちづくり協議会等の組織(以下「地元組織」という。)が主体となって行うこと。

(5) 適切な区域設定の原則

地区計画を策定する区域の範囲は、「街区形成に足りる一定の広がりをもった区域」とし、無秩序な個別開発の積み重ねによる不良な街区形成のおそれを防止する計画的な地区計画であること。

(6) 地区施設整備の原則

- ア 地区施設は、当該地区の住民等、地区計画の実現を図る主体が整備すること。ただし、大鯉町のまちづくりに資すると認められる地区計画についてはこの限りではない。
- イ 住居系用途と非住居系用途を混在させないよう、適切に区域を区分すること。

第 5 活用を図る地区計画の種類

地区計画は、次に掲げる種類のいずれかに該当しなければならない。

(1) 田園居住型

- ア 活用の目的 めぐまれた自然環境との調和を図りつつ、良好な住環境の形成を図ることを目的とするもの。
- イ 立地基準 法第34条第11号で指定された区域内及び隣接した区域で、基盤施設を有効に活用できる区域とする。

(2) 市街化区域近隣接型

- ア 活用の目的 市街化区域の近隣接地区で、既に無秩序な市街化が進んでいる又は進むおそれがある地区で、それらを良好な土地利用環境に誘導することを目的とするもの。
- イ 立地基準 市街化区域の基盤整備を有効に活用できる地区で、地区全体が市街化区域に近隣接している区域とする。

(3) 幹線道路沿道型

- ア 活用の目的 幹線道路沿道のポテンシャルを活かし、非住居系の計画開発地で、必要な公共施設の整備を行いつつ、営農環境等に影響を与える可能性のある用途については、制限を行い、周辺の土地利用と調和する良好な開発を誘導することを目的とするもの。
- イ 立地基準 車線数が2車線以上の都市計画道路又は、これと同等とみなされる道路の沿道で、交通環境との調和が図られる区域とする。

第 6 区域設定の制限

地区計画は、原則として次に掲げる土地の区域等を定めないものとする。ただし地区計画決定までに区域又は地域の指定が解除されることが確実と認められる場合にはこの限りではない。

- (1) 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条第2項第1号に規定する農用地区域

- (2) 農地法(昭和27年法律第229号)による農地転用が許可されないと見込まれる農用地
- (3) 森林法(昭和26年法律第249号)に規定する保安林に指定された区域
- (4) 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項の規定による地すべり防止区域
- (5) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)第3条第1項の規定による急傾斜地崩壊危険区域
- (6) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)に規定する土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域
- (7) 前各号に掲げる区域等のほか、法律及び法令等に基づく命令による規制区域で地区計画を定めることが適当でない区域

## 第7 区域の設定基準

地区計画の区域の面積は、0.5ヘクタール以上とする。

- 2 地区計画の区域界は、道路その他の施設、河川その他の地形、地物等、土地の範囲を明示するのに適切なものにより定めること。ただし、これにより難しい場合に限り、字界、距離表示等により、地区計画の区域ができる限り整形となるように定めるものとする。
- 3 地区計画の区域については、原則として、その周辺に円滑な交通を確保することができる道路や十分な流下能力を有する河川・水路等の公共施設が良好な社会生活を営むに足る水準で既に整備されているか又は整備されることが確実であること。

## 第8 地区計画の内容

地区計画については、法第12条の4第2項の規定により、地区計画等の種類、名称、位置及びその区域のほか、法第12条の5第2項の規定により、当該地区計画の目標、当該区域の整備、開発及び保全に関する方針（以下「地区計画の方針」という。）並びに地区整備計画を都市計画に定めるものとする。

## 第9 地区計画の方針に定める事項

地区計画の方針は、当該地域のまちづくりの基本的な方向を示す総合的な指針として、次に掲げる事項について定めるものとする。この場合において、第1号に掲げる事項はその周辺における市街化を促進することがない等、市街化調整区域の性格及び当該区域の特性を踏まえ、自然環境の保全、ゆとりある良好な市街地環境の維持及び形成、周辺環境及び景観、営農条件との調和等について必要な事項を明らかにするものとする。

- (1) 地区計画の目標
- (2) 土地利用の方針
- (3) 地区施設の整備の方針
- (4) 建築物等の整備の方針

(5) 前各号に掲げる事項のほか、当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

## 第 10 地区整備計画に定める事項

地区整備計画においては、次に掲げる事項のうち、地区計画の目的を達成するため必要な事項を定めるものとする。

### (1) 地区施設に関する事項

ア 道路の配置及び規模

イ 公園、緑地、広場(以下「公園等」という。)その他の公共空地の配置及び規模

### (2) 建築物等に関する事項

ア 建築物等の用途の制限

イ 建築物の容積率の最高限度

ウ 建築物の建ぺい率の最高限度

エ 建築物の敷地面積の最低限度

オ 壁面の位置の制限

カ 壁面後退区域における工作物の設置の制限

キ 建築物等の高さの最高限度

ク 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

ケ 建築物の緑化率の最低限度

コ 垣又はさくの構造の制限

### (3) 土地の利用に関する事項

## 第 11 地区施設等に関する事項

当該地区計画の区域は、交通安全上問題なく、かつ、「田園居住型」、「既存集落隣接型」は道路幅員 6.0 m 以上の道路に接し、「幹線道路沿道地域型」は道路幅員 9.0 m 以上の幹線道路に接しているものとする。

2 地区施設は、当該地区の敷地形成、周辺の道路状況等を勘案のうえ、道路幅員 6.0 m 以上の区画道路及び公園等その他の公共空地を配置するとともに、必要に応じて雨水調整施設を配置するものとし、当該地区施設に関する基準は、法第 33 条の開発許可基準と同等以上の基準に適合しているものであること。

## 第 12 建築物等に関する事項

建築物等の用途の制限に関する事項は、市街化調整区域におけるゆとりある良好な都市環境の維持及び増進を図るため、次の各号に掲げる対象地区の類型に応じ、当該各号に定めるものとするほか、当該対象地区の特性に応じた必要な事項について定めるものとする。

ただし、区域内の既建築物についてはこれらの全てを適用除外とし、既に建築物が建っている敷地については敷地面積の最低限度を除外とすることができる。また、区域内には、建築基準法別表第 2

(ほ)項第2号、第3号に掲げる建築物の用途及びこれらに付属する建築物は建築することができない。

(1) 「田園居住型」の地区計画を守るべき事項は次の各号のとおりとする。

ア 建築物の用途の制限は、原則として住宅、兼用住宅、共同住宅及びこれらに付属する建築物とし、周辺の土地利用を考慮し、適切な建築物の用途制限を設定する。

イ 容積率の最高限度は、100%以下の数値で適切に定める。

ウ 建ぺい率の最高限度は、60%以下の数値で適切に定める。

エ 敷地面積の最低限度は、200㎡とする。

オ 壁面の位置の制限は、必要に応じ適切に定める。

カ 建築物の高さの最高限度は、10.0m以下の数値で適切に定める。

キ 建築物等の形態又は意匠の制限は、周辺環境及び景観との調和が図られるよう定める。

ク 垣、さくの構造の制限は、緑地の現況、地区の特性を考慮し、原則として生け垣とする等周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。

(2) 「市街化区域近隣接型」の地区計画を守るべき事項は次の各号のとおりとする。

ア 建築物の用途の制限は、近隣接する市街化区域の用途地域の指定状況及び周辺の土地利用を考慮し、適切な建築物の用途制限を設定する。

イ 容積率の最高限度は、150%以下の数値で適切に定める。

ウ 建ぺい率の最高限度は、60%以下の数値で適切に定める。

エ 敷地面積の最低限度は、200㎡とする。

オ 壁面の位置の制限は、必要に応じ適切に定める。

カ 建築物の高さの最高限度は、10.0m以下の数値で適切に定める。

キ 建築物等の形態又は意匠の制限は、周辺環境及び景観との調和が図られるよう定める。

ク 垣、さくの構造の制限は、緑地の現況、地区の特性を考慮し、原則として生け垣とする等周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。

(3) 「幹線道路沿道型」の地区計画を守るべき事項は次の各号のとおりとする。

ア 建築物の用途の制限は、原則として非住居系用途を基本に、営農環境等に影響を与える可能性のある用途については制限を行い、周辺の土地利用を考慮し、適切な建築物の用途制限を設定する。

イ 容積率の最高限度は、200%以下の数値で適切に定める。

ウ 建ぺい率の最高限度は、60%以下の数値で適切に定める。

エ 敷地面積の最低限度は、500㎡とする。

オ 壁面の位置の制限は、必要に応じ適切に定める。

カ 建築物の高さの最高限度は、周辺環境及び景観との調和が図られるよう定める。

キ 建築物等の形態又は意匠の制限は、周辺環境及び景観との調和が図られるよう定める。

ク 垣、さくの構造の制限は、緑地の現況、地区の特性を考慮し、原則として生け垣とする等周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。

### 第 13 地区計画素案の作成主体

地区計画の素案は、地元組織が主体となり、大鰐町都市計画提案制度の手続に関する運用方針（以下「手続運用方針」という。）に基づき、関係機関との協議のうえ、作成するものとする。

### 第 14 住民等との合意形成

地元組織は、地区計画の素案の作成にあたって、検討の段階から区域内の住民及び関係権利者の参加の機会を設け、その意見の反映に努めるものとする。

2 地元組織は、地区計画の素案の作成にあたって、検討の段階から区域周辺の住民等の参加の機会を設けるなど、地区計画実現の理解が得られるよう努めるものとする。

3 地区計画の素案の内容については、原則として権利関係者全員から同意を得るものとする。

### 第 15 関係機関との協議

地元組織は、地区計画案の作成までに、当該素案の内容について、開発指導担当及び道路、公園等、排水先河川その他の公共施設の管理者と事前協議を行うものとする。

2 地元組織は、地区計画案の作成までに、地区計画の区域に含まれる農地について、農業委員会と事前協議を行うものとする。

3 前2項に掲げる事前協議のほか、地元組織は、地区計画の素案の作成にあたって、関係機関との協議及び調整を密に行い、その内容の充実に努めるものとする。

### 第 16 指導又は助言

町長は、必要があると認めるときは、地元組織に対して、地区計画の素案の作成について指導し、又は助言することができる。

### 第 17 都市計画決定の手続

町長は、第15の協議等の状況を総合的に勘案して必要と認めるときは、手続運用方針に基づき、都市計画の決定手続を進めるものとする。

2 町長は、前項の手続にあたって、関係機関との協議又は調整を行うものとする。

### 第 18 条例による建築制限の適用

町は、地区計画の内容として定められた建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する事項は、原則として、建築基準法第68条の2第1項の規定に基づいた条例により、これらに関する建築制限として定めるものとする。

### 第 19 庶務

この運用方針に係る庶務は、建設課が行う。

#### 第 20 雑則

この運用方針の施行に関する技術基準その他必要な事項は、町長が別に定める。

#### 附 則

この運用方針は、令和元年10月31日から施行する。