

市街化調整区域における地区計画策定の手引き

平成24年2月改正

呉市都市計画課

目 次

1	はじめに	1
2	地区計画策定の基本方針	2
3	地区計画に定める事項	2
4	地区計画に含めない区域	2
5	地区計画の提案条件	3
6	提案に必要な書類	3
7	地区計画の採択基準	4
8	採択できない地区計画の例	5
9	地区計画策定に当たっての注意事項	5
10	手続きの流れ	6
11	都市計画決定手続き	7
12	開発事業実施に当たっての注意事項	7

参考) 呉市市街化調整区域における地区計画制度の運用基準

1 はじめに

この手引きは、市街化調整区域において地区計画を提案し、その地区計画に適合する開発行為（都市計画法（以下「法」という。）第34条第10号）を行おうとする場合の要件や必要な手続きについて説明したものです。

市街化調整区域における開発許可制度が変わりました！

市街化調整区域における開発行為は、法第34条各号のいずれかに該当する場合でなければ行うことができません。平成18年の都市計画法の改正により、このうち開発面積が5ha以上の大規模開発（第10号イ）の許可基準が廃止され、代わりに都市計画である地区計画に適合した開発（第10号）の許可基準を活用していくこととなりました。

住民自らが地区計画の案を提案することができます！

平成15年の法改正により創設された『都市計画提案制度』により、住民が自ら自分たちのまちづくりに関する地区計画を提案することができるようになりました。

これらの制度を活用していくことにより、市街化調整区域であっても住民が自らまちづくりに関する地区計画を提案し、市がその提案に基づく地区計画を決定することにより、地区計画に適合した開発行為を行うことが可能となりました。

地区計画とは

一体的に整備又は保全を図るべき地区について、道路・公園等の配置や規模に関する事項、建築物の用途や形態等に関する事項、その他土地の利用に関する事項を総合的かつ一体的に一つの計画として定め、その計画に沿って開発行為や建築行為を誘導・規制することによって、良好な市街地の整備及び保全を図ることを目的として定める都市計画です。

市内では、開発された住宅団地の環境保全を目的としたものなど、8地区で地区計画が定められています。

2 地区計画策定の基本方針

市街化調整区域における地区計画（以下「地区計画」という。）は、次のことを基本方針として策定します。

- 1) 地区計画は、法第12条の5第1項第2号で示された土地の区域にその活用が限定されており、これら地域が有する課題に対応することを目的として決定します。
- 2) 地区計画は、既に一定の基盤整備がなされた地区を対象とし、原則として、道路整備等新たな公共投資を必要としない地区を対象とします。
- 3) 地区計画は、「呉市長期総合計画」、「呉市都市計画マスタープラン」その他の上位計画と整合したものとします。

3 地区計画に定める事項

地区計画には、次の事項を定めます。

- 1) 名称、位置、区域及び区域の面積
- 2) 地区計画の目標
- 3) 区域の整備、開発及び保全に関する方針（地区計画の方針）
- 4) 地区整備計画

4 地区計画に含めない区域

地区計画の区域には、原則として、次の区域は含めないものとします。

- 1) 「農業振興地域の整備に関する法律」に規定する農用地区域
- 2) 「集落地域整備法」に規定する集落地域
- 3) 「流通業務市街地の整備に関する法律」に規定する流通業務団地
- 4) 「農村地域工業等導入促進法」に規定する工業等導入地区
- 5) 「農地法」による農地転用の許可がなされないと見込まれる農用地
- 6) 「森林法」に規定する保安林、保安施設地区、保安林予定森林及び保安施設地区
予定地
- 7) 「保安林整備臨時措置法」に規定する保安林整備計画に基づく保安林指定計画地
- 8) 「自然環境保全法」に規定する原生自然環境保全地域及び自然環境保全地域
- 9) 「自然公園法」に規定する特別地域

5 地区計画の提案条件

地区計画を提案するためには、次の条件をすべて満たす必要があります。

1) 提案者

土地所有者等又はまちづくりNPO法人等（法第21条の2第1項及び第2項に規定される者）であること。

2) 計画規模

面積が0.5ha以上であること。

3) 都市計画基準等への適合

法第13条その他法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合するものであること。

4) 同意状況

地区計画区域内の土地所有者等の2/3以上の同意を得ていること。（ただし、同意者の所有する土地の合計面積が地区計画を定めようとする区域の面積の2/3以上であるものに限る。）

5) 事前協議の完了

開発担当課や公共施設管理者等との事前協議を完了していること。

6 提案に必要な書類

地区計画を提案するためには、次の書類を提出する必要があります。

- ① 計画提案書（提案者の氏名、住所及び連絡先など必要事項を記載したもの）
- ② 総括図（S=1/25,000）
- ③ 計画図（S=1/2,500）
- ④ 計画書
- ⑤ 土地利用計画図その他必要な図面
- ⑥ 土地所有者等の一覧、登記簿謄本及び公図（3ヶ月以内のもの）
- ⑦ 同意書
- ⑧ 周辺住民への説明状況を記載した資料
- ⑨ その他地区計画の決定に必要な資料

7 地区計画の採択基準

提案された地区計画案は、次の基準をすべて満たす場合に採用となります。

1) 対象地区

地区計画は、次のいずれかの地区うち、円滑な交通を維持するために必要な道路その他の基盤施設が周辺に配置されている地区を対象とします。

① 幹線道路沿道地区

幹線道路沿道地域（2車線以上の道路に面する地域をいう。）において、必要な公共・公益施設の整備を図りつつ、周辺の環境及び景観と調和した良好な産業・流通施設、観光・レクリエーション等の開発を誘導する地区

② 既存集落保全地区

既存集落の生活環境を保全するため、自然環境や営農環境との調和に配慮しつつ、必要な公共・公益施設の整備を推進する地区

③ 定住推進地区

既存集落及びその周辺地区で、一定の基盤施設が整備され、周辺の自然環境や営農環境と調和した良好な居住環境の整備が可能な地域において、定住を推進するため、住宅地等の開発を誘導する地区

2) 上位計画との整合

「呉市長期総合計画」、「呉市都市計画マスタープラン」その他の上位計画と整合していること。

3) 地区施設の基準

道路、公園等地区施設の配置及び規模は、「開発事業に関する技術的指導基準（平成22年1月改正）〔呉市〕」に適合していること。

4) 建築物等に関する制限

良好な環境を整備し、又は保全するため、地区整備計画に「建築物等に関する制限」を定めていること。

5) 地元の合意状況

地元住民や関係権利者の合意を得ていること。

6) 事業着手の確実性

地区計画決定の日から遅くとも1年以内に当該開発事業に着手する見込みがあること。（開発事業者がある場合）

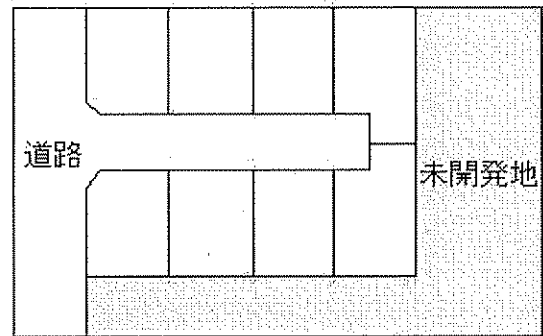
7) まちづくりへの寄与等

まちづくりへの寄与や周辺市街地への影響等を総合的に評価し、地区計画を決定することが妥当と認められること。

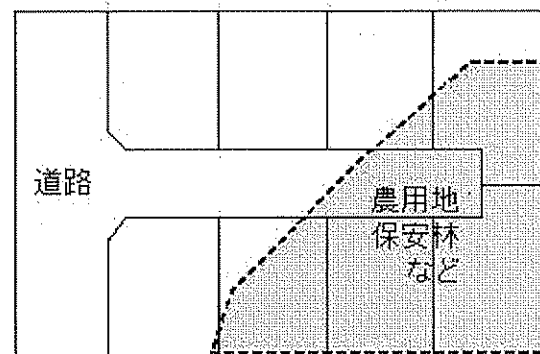
8 採択できない地区計画の例

次のような地区計画は、採択できません。

- ① 未開発地を含めて0.5ha以上の規模要件を満たすこととなる地区計画



- ② 農用地、保安林など（4 地区計画に含めない区域）を含む地区計画



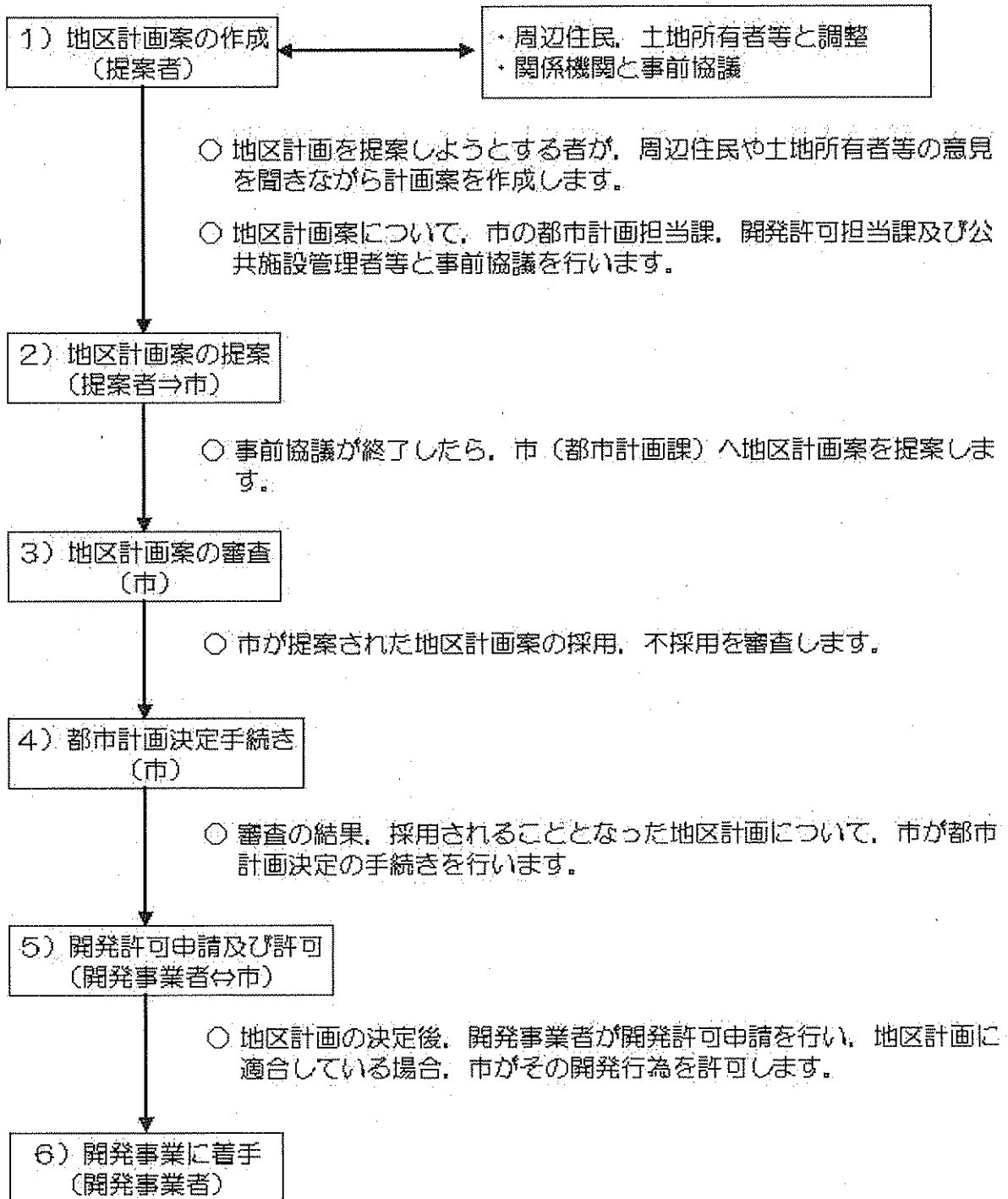
9 地区計画策定に当たっての注意事項

地区計画の策定に当たっては、次の点に注意してください。

- 1) 地区計画に定める道路・公園等の地区施設は、「開発事業に関する技術的指導基準（平成22年1月改正）〔呉市〕」を満足すること。
- 2) 隣接し、又は近接する2以上の地区計画を定めるときは、原則として、これらの地区計画を一体とみなし、必要な道路、公園等の地区施設を計画する必要があります。特に、排水先河川に及ぼす影響について、十分な検討を行い、必要に応じて調整池等を地区施設として定めるものとします。
- 3) 建築物等に関する事項は、「呉市市街化調整区域における地区計画制度の運用基準（別表）」を標準とします。
- 4) 建築物等に関する事項は、「呉市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」にその制限内容を定めます。
- 5) 地区計画を提案しようとする者は、案を作成する段階から、周辺住民の意見を反映させるため、説明会の開催等に努めてください。

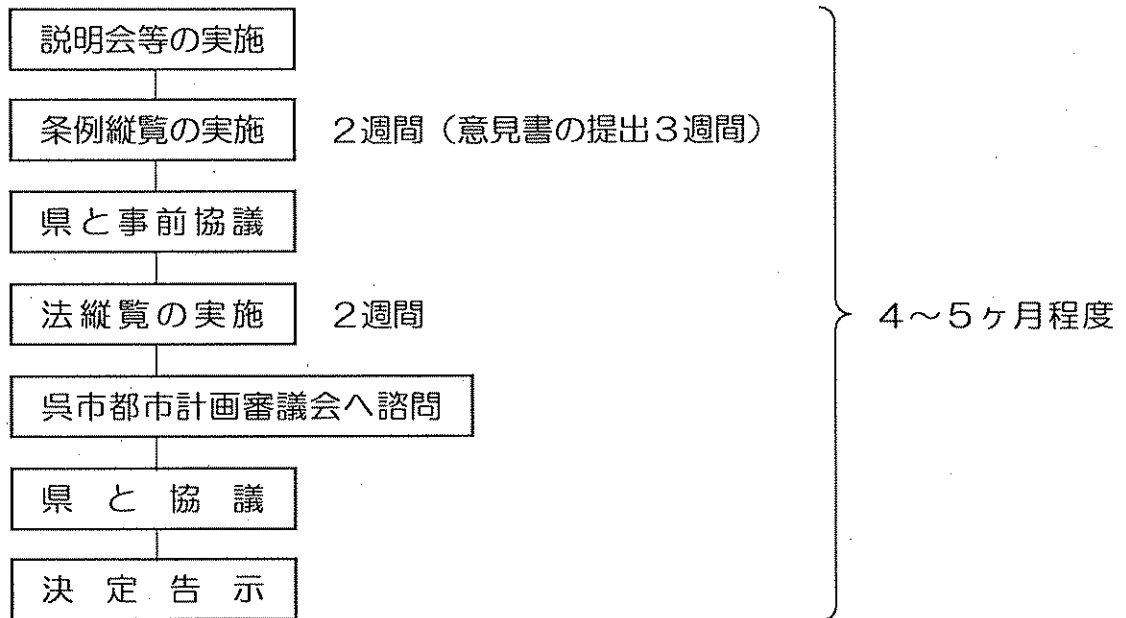
10 手続きの流れ

地区計画を提案し、開発を行うまでの流れは、おおむね次のとおりです。



1.1 都市計画決定手続き

提案された地区計画案が採用となった場合、次のとおり都市計画決定の手続きを行います。



※ なお、この手続きを行う途中で地区計画の内容に修正が生じた場合は、提案者に資料の修正をお願いします。

1.2 開発事業実施に当たっての注意事項

開発事業の実施に当たっては、次の点に注意してください。

- 1) 開発許可申請は、原則として、地区計画の決定告示後に行ってください。
- 2) 事業者は、原則として、地区計画が定められた日から1年以内に開発事業に着手してください。
- 3) 次のようなときには、市が整備計画書（公共施設の整備方針、整備時期、整備主体その他必要な事項を記載したもの）の提出を求めます。
 - ① 地区計画が定められた日から1年以内に開発事業に着手できないとき
 - ② 地区計画の区域を分割して開発事業を行うとき
 - ③ その他市長が必要と認めたとき
- 4) 地区計画決定後、長期間当該開発事業に着手できない場合は、土地所有者等からの提案により地区計画の廃止を検討します。

呉市市街化調整区域における地区計画制度の運用基準

(目的)

第1条 この運用基準は、本市の市街化調整区域における地区計画制度の運用に関し必要な事項を定めることにより、市街化調整区域の秩序ある土地利用の形成を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この運用基準における用語の意義は、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。以下「基準法」という。）において使用する用語の例による。

(適用範囲)

第3条 この運用基準は、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。

(基本方針)

第4条 地区計画は、法第12条の5第1項第2号で示された土地の区域にその活用が限定されており、これら地域が有する課題に対応することを目的として決定するものとする。

2 地区計画は、原則として新たな都市的投資を生じない地区において活用するものとする。

3 地区計画は、呉市長期総合計画、呉市都市計画マスタープランその他の上位計画と整合したものであるものとする。

(適用区域の制限)

第5条 地区計画の区域には、原則として「開発事業に関する技術的指導基準（呉市）」（平成16年4月1日施行。以下、「技術的指導基準」という。）第1章第4.2に掲げる地域及び以下の区域は含めないものとする。

- (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号第2項第1号に規定する農用地区域
- (2) 集落地域整備法（昭和62年法律第63号）第3条に規定する集落地域（同法第4条に規定する集落地域整備基本方針が定められた場合にあつては、同条第2項第1号に規定する基本的事項の内容に該当する集落地域に限る。）
- (3) 流通業務市街地の整備に関する法律（昭和41年法律第110号）第4条第1項に規定する流通業務団地の都市計画が定められている土地の区域
- (4) 農村地域工業等導入促進法（昭和46年法律第112号）第5条第3項第1号に規定する工業等導入地区
- (5) 農地法（昭和27年法律第229号）第4条の規定による農地転用の許可がなされないと見込まれる農用地
- (6) 森林法（昭和26年法律第249号）に規定する保安林、保安施設地区、保安林予定森林及び保安施設地区予定地
- (7) 保安林整備臨時措置法（昭和29年法律第84号）第2条第1項に規定する保安林整備計画

に基づく保安林指定計画地

- (8) 自然環境保全法（昭和47年法律第85号）第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域及び同法第22条第12項に規定する自然環境保全地域が指定されている土地の区域
- (9) 自然公園法（昭和32年法律第161号）第13条第1項に規定する特別地域

（計画区域）

第6条 地区計画の区域は、原則として、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当なものにより定めるものとする。ただし、これにより難しい場合は、土地の所有状況、地区計画において定める道路その他の施設の配置等を勘案して、敷地境界線等により定めるものとする。

（面積の最低限度）

第7条 地区計画の区域の面積は、最低限の公共施設が確保でき、街区を形成するに足る一定の広がりをもつ規模以上とし、かつ、0.5ヘクタール以上でなければならない。

（対象地区）

第8条 地区計画の対象とする地区は、次に掲げる地区のうち、円滑な交通を維持するために必要な道路その他の基盤施設が周辺に配置されていると認められる地区とする。

（1）幹線道路沿道地区

幹線道路沿道地域（車線数が2以上の道路に面する地域をいう。）において、必要な公共・公益施設の整備を図りつつ、周辺の環境及び景観と調和した良好な産業・流通施設、観光・レクリエーション等の開発を誘導する地区

（2）既存集落保全地区

既存集落の生活環境を保全するため、自然環境や営農環境との調和に配慮しつつ、必要な公共・公益施設の整備を推進する地区

（3）定住推進地区

既存集落及びその周辺地区で、一定の基盤施設が整備され、周辺の自然環境や営農環境と調和した良好な居住環境の整備が可能な地域において、定住を推進するため、住宅地等の開発を誘導する地区

（地区計画の内容）

第9条 地区計画には、法第12条の4第2項及び第12条の5第2項の規定により、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 名称、位置、区域及び区域の面積
- (2) 地区計画の目標
- (3) 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。）
- (4) 地区整備計画

（地区計画の方針）

第10条 地区計画の方針には、次に掲げる事項のうち地区計画の目標を達成するために必要な事項を定めるものとする。

(1) 土地利用の方針

- ア 周辺の土地利用や自然環境と調和する土地利用の在り方
- イ 必要となる調整池、緑地等の整備方針
- ウ 地区計画策定後の個別敷地における開発を規制し、又は誘導する方策 等

(2) 地区施設の整備の方針

- ア 地区施設の整備の基本的な考え方
- イ 地区施設の整備手法及び予定される整備時期
- ウ その他公共空地等地区に必要な施設 等

(3) 建築物等の整備の方針

- ア 周辺の自然環境や景観と調和する建築物の形態、意匠 等

(4) その他当該地区の整備、開発及び保全の方針

- ア 地区整備計画に定める項目のない事項 等

(地区整備計画)

第11条 地区整備計画には、次に掲げる事項のうち地区計画の目標を達成するために必要な事項を定めるものとする。

(1) 地区施設の配置及び規模

- ア 道路、公園、緑地、広場の配置及び規模
- イ その他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 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意匠の制限
- ケ 垣又はさくの構造の制限

(3) 土地の利用に関する事項

- ア 現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限

(地区施設)

第12条 地区施設は、当該地区の良好な環境を整備し、又は保全するために必要となる道路、公園等について適切に定めるものとする。

2 地区整備計画に定める地区施設の配置及び規模は、技術的指導基準を満たすものとする。ただし、既存集落保全地区として定める地区計画で、法第34条第8号の2の適用による開発許可を前提としないものについてはこの限りでない。

3 隣接し、又は近接する2以上の地区計画を定めるときは、原則として、これらの地区計画を一体とみなし、必要な道路、公園等の地区施設を定めなければならない。この場合において、特に

排水先河川に及ぼす影響について、十分な検討を行い、必要に応じて調整池等を地区施設として定めるものとする。

(建築物等に関する制限)

- 第13条 地区整備計画に定める建築物等に関する事項は、第11条第2号に掲げる事項のうち、地区の良好な環境を整備し、又は保全するために必要となるものについて定めるものとする。
- 2 建築物等に関する事項は、別表に定める地区の類型ごとに同表左欄に掲げる事項についてそれぞれ同表に定める内容を標準とする。ただし、地区の特性に応じた制限内容とすることを妨げるものではない。
- 3 第11条第2号に掲げる事項（同号カ及びクに規定する事項を除く。）を地区整備計画に定めるときは、原則として、呉市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成10年条例第29号）において、当該事項を制限事項として定めるものとする。

(地区計画の決定又は変更)

- 第14条 市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、地区計画の決定又は変更を行うものとする。
- (1) 法第21条の2の規定による計画提案が行われ、当該計画提案に基づく地区計画の決定又は変更を行うことを決定したとき。
- (2) 法第16条第3項の規定により、同項に規定する地区計画等の案の内容となるべき事項を申し出る方法を呉市が定めた場合において、当該申出が行われ、当該申出に基づく地区計画の決定又は変更を行うことを決定したとき。
- (3) 呉市長期総合計画、呉市都市計画マスタープランその他の上位計画に基づき、市長が地区計画の決定又は変更を行うとき。

(地区計画の素案の作成)

- 第15条 市長は、原則として、前条第1号及び第2号に規定する提案又は申出に係る地区計画の案（以下「提出案」という。）を、都市計画決定権者が作成する地区計画の素案（以下「行政素案」という。）とする。
- 2 市長は、提出案を修正して行政素案とするときは、法第34条第8号の2の適用を受けて当該開発行為を行おうとする事業者（以下「事業者」という。）がある場合は、当該事業者に当該修正を行わせることができるものとする。また、縦覧等の結果を踏まえ行政素案を修正する場合も同様とする。
- 3 市長は、前項の規定によるもののほか、事業者に必要な資料の提出を求めることができるものとする。

(住民の合意形成)

- 第16条 事業者は、提出案を作成する段階から、周辺住民の意見を反映させるために必要な措置を講じるよう努めなければならない。

(関係機関との協議)

- 第17条 事業者は、提出案を作成する段階から市の関係各課と協議し、開発許可等の事前審査を

完了しておくとともに、道路、公園、排水先河川その他公共施設の管理者と協議し、支障のない旨回答を得ておくものとする。

2 事業者は、前項の協議が完了した後に当該地区計画の案を市長に提案又は申出するものとする。

(事業の実施)

第18条 事業者は、原則として、地区計画が定められた日から起算して1年以内に当該地区計画に適合する開発事業に着手するものとする。

2 事業者が、前項の規定にかかわらずやむを得ず1年を超えて当該開発事業に着手する場合、当該地区計画の区域を分割して開発事業を行う場合等においては、市長は、事業者に対し、当該地区内の公共施設の整備方針、整備時期、整備主体その他必要な事項を明記した整備計画書の提出を求めることができるものとする。

(雑則)

第19条 この運用基準に定めるもののほか、市街化調整区域における地区計画の運用に関し必要な事項は、市長が別に定める。

付 則

この運用基準は、平成19年2月1日から実施する。

別表（第13条関係）

建築物等に関する事項（標準）

事項 \ 類型	幹線道路沿道地区 (産業・流通系)	既存集落保全地区	定住推進地区
建築物等の用途の制限	次に掲げる用途に供する建築物を建築し、又は用途を変更して新たにこれらの用途に供してはならない。 1 建築基準法別表第2(ぬ)項第1号(1)から(24)まで及び(29)から(31)までに掲げる事業を営む工場並びに第2号又は第3号に掲げるもの 2 建築基準法別表第2(を)項に掲げるもの	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 専用住宅（建築基準法別表第2(い)項第1号に掲げる住宅をいい、住戸数が3以上の長屋を除く。） 2 兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3で定める住宅をいい、住戸数が3以上の長屋を除く。） 3 診療所 4 建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物 5 集会所 6 前各号の建築物に附属するもの	
建築物の容積率の最高限度	200%		100%
建築物の建ぺい率の最高限度	60%		50%
建築物の敷地面積の最低限度			165㎡
壁面の位置の制限	敷地境界線から3m以上とする。ただし、敷地面積が5,000㎡以下のものについては、道路境界線からのみ2m以上とする。		敷地境界線から1m以上とする。
建築物等の高さの最高限度			敷地の地盤面から10m以下とする。
建築物等の形態又は意匠の制限	擁壁及び法面上には、工作物を築造し、又は建築物を建築してはならない。また、出入口、車庫に用いる部分を除き、擁壁の形態を変更してはならない。		
垣又はさくの構造の制限	道路に面するかき又はさくは、生垣又は生垣と網状その他これに類する形状のものを併用したものとす。ただし、敷地の地盤面からの高さ1.2m以下で、緑化の妨げとならないものについてはこの限りでない。		

備考 表中の斜線部は、個々の地区計画により制限内容が異なることが想定されるため、標準を定めない。