資料５

市街化調整区域地区計画について

■地区計画制度とは

○都市計画法第 12 条の 5 に基づき、地域住民の生活に結びついた一定の区域で、**地区の特性に応じたまちづくりのルール**を定める制度。

○地区の目標や土地利用の方針と、それらを実現するために必要となる、道路・広場等の地区施設、建築物の用途・高さ・外壁の後退距離等の建築する際のルールを定めることができる。

○市内で４１地区を運用中。

■市街化調整区域における開発・建築は

○市街化調整区域では、**原則として開発・建築行為は認められていない**が、営農に必要な機能や公共公益的な機能など、最小限必要と認められるものについては、**特例的に開発行為や建築行為が認められる。**（都市計画法第 29 条・第 43 条）

○平成 18 年の法改正において、**「地区計画」を定めた場合、その内容に適合する開発行為等であれば、開発許可を受けることが出来る**ように制度改正が行われた。（都市計画法第 34 条第 10 号）

⇒ 地区計画を定めれば、その内容が開発許可基準となり、それに沿って開発・建築することが可能となる。

■市街化調整区域の地区計画制度

○市街化調整区域内の以下のような地区で、地区計画制度を活用することが望ましいとされている。

・良好な居住環境の確保が可能な郊外住宅地として整備を行う地区
（周辺にある程度の公共施設等が整備され、ゆとりある緑豊かな郊外型住宅地を整備する）

・**既存集落とその周辺や沿道地域で住宅が点在する地区**
（住宅や居住者のための利便施設等の建設を認めていく場合）

・住居系の計画開発地にある地区
（周辺の景観・営農条件等との調和を図りつつ、ゆとりある居住環境の形成、必要な公共公益施設の整備を行う）

・幹線道路の沿道等の非住居系（流通業務・観光など）の計画開発地にある地区
（必要な公共公益施設の整備を行いつつ、周辺の環境・景観と調和した良好な開発を誘導する）

・既存住宅団地等の地区
（ゆとりある良好な都市環境の維持・増進を図る場合）

○なお、農業振興法の「農用地区域」や森林法の「保安林・保安施設地区」、災害発生の恐れのある区域（土砂災害特別警戒区域など）では、原則として地区計画を策定しない。

○地区計画においては、主として、以下の事項を定める。

①地区計画の目標、土地利用の方針、地区施設整備の方針、建築物等の整備の方針など

・・・自然環境の保全、ゆとりある良好な市街地環境の維持・形成、周辺の景観、営農条件等の調和、地域の活性化等の観点から、めざすべき地区の将来像を明らかにする

②地区整備計画

・地区施設（道路・公園・緑地・広場・その他の公共空地）の配置と規模

・建築物等の用途の制限、容積率・建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度、形態意匠の制限、垣・さくの構造制限、緑化率の最低限度

・土地の利用に関する事項

○このような開発許可等の前提となる地区計画の策定にあたり、各自治体で**運用の基本的な考え方を示した運用指針やガイドライン等**を定めており、町田市でも、2017 年度に運用指針等の策定に向けた調査検討を実施する予定。

■地区計画の策定プロセス

地区計画の対象となる地域の検討　　←　地域からのまちづくり発意・要請

↓

地区計画素案の検討　　←　区域内の関係権利者の合意形成

関係機関等との協議・調整

↓

地区計画原案の策定

関係権利者への縦覧・意見書手続（都市計画法第 16 条）

↓

地区計画案の策定

都道府県知事への協議

地区計画案の縦覧手続　　（都市計画法第 17 条）

↓

都市計画審議会による審議

↓

都市計画の決定告示　　※地区計画を変更する場合も同様のプロセス

■地区計画策定後の運用

○地区計画区域内では、地区計画で定めた内容に沿って開発・建築行為を行う。地区計画は、以下のさまざまな制度によって計画の実現性を担保しながら運用される。

①**開発許可**を要する開発･建築行為は､地区計画に適合した計画であることが許可の要件となる。

②開発許可を要さないものは、都市計画法第 58 条の 2 による**届出・勧告制度**の対象となる。

③**地区計画条例等**として都市計画と同様の内容を定めた場合は、建築確認申請において、地区計画への適合を審査する。

【参考】ガイドラインの事例

八王子市　市街化調整区域における地区計画の運用方針（H28 年 4 月策定）

・市街化調整区域の地区計画の類型として２類型を定め、それぞれの運用基準を示している。

・運用指針にもとづく地区計画は現在のところまだ策定されていない。

<table>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2">内容</td></tr>
<tr><td colspan="2">基本的な考え方</td><td colspan="2">市街化調整区域における沿道集落において、住民発意に基づく地区計画により従前の土地利用の維持保全を図り、市街化調整区域の自然環境及び営農環境と調和した良好なゆとりある住環境を維持・保全しつつ、地域資源を活用し魅力ある地域の創出に向け必要な建築物等の用途、形態の制限等を行うものとする。</td></tr>
<tr><td colspan="2">対象範囲</td><td colspan="2">市街化調整区域のうち、八王子市都市計画マスタープランに示される沿道集落地区 7 集落のうち、おおむね 50 以上の建築物が連担している既存の集落地</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区計画の類型</td><td>集落環境活用型</td><td>地域資源活用型</td></tr>
<tr><td colspan="2">目的</td><td>・沿道集落の特徴である自然の豊かさを身近に感じられる環境やゆとりある空間を活かし、既存の集落環境と調和した市街地では得ることのできない魅力ある居住空間として、ここに暮らしたいと感じることのできる環境を整えることで、集落として適切な定住人口を維持し、地域活力の向上を図ることを目的とする。</td><td>・地域の特徴である豊かな自然や農地などの自然資源のほか、歴史・文化的資源を活かし、豊かな自然と身近にふれあい、楽しむことのできる環境づくりや地域の歴史や文化を感じることのできる環境づくりを、ハード、ソフトの両面から進め、観光資源としての機能を高めるとともに、今以上に誰もが訪れてみたい環境づくりを行うことで人的な交流を促進し、地域活力の向上を図ることを目的とする。</td></tr>
<tr><td colspan="4">地区計画に定める内容とその方針</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区施設</td><td colspan="2">道路、公園、緑地、広場、その他の公共空地を定める</td></tr>
<tr><td rowspan="6">建築物</td><td>用途</td><td colspan="2">第２種低層住居専用地域相当
①自己居住用住宅（農家用住宅、分家住宅、左記以外の自己居住用住宅）
②店舗併用住宅（住宅以外の用途 150 ㎡以内）
③地域コミュニティの維持・活性化に資する共同住宅、寄宿舎、又は下宿
④農業，林業若しくは漁業の用に供する建築物
⑤150 ㎡以内の店舗等
⑥公益上必要な建築物（公園施設、図書館，博物館、公民館等）
⑦他地域との人的交流を促進するために必要となる宿泊施設【地域資源活用型のみ】
⑧市長が地域コミュニティの維持・活性化に資するものと認める用途</td></tr>
<tr><td>容積率/建蔽率</td><td colspan="2">低層住居専用地域相当
80%/40%</td></tr>
<tr><td>最高高さ</td><td colspan="2">9m</td></tr>
<tr><td>緑化率の最低限度</td><td colspan="2">周辺の自然環境及び営農環境と調和したゆとりある住環境が確保されるよう適切に定めるものとする</td></tr>
<tr><td>その他定める内容</td><td colspan="2">敷地面積の最低限度、壁面位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、形態・意匠の制限、垣又は柵の構造の制限</td></tr>
<tr><td colspan="2">土地利用</td><td colspan="2">樹林地、草地、農地等の保全</td></tr>
</table>

【参考】市街化調整区域地区計画の事例

■地区計画の類型別の活用事例

型名 ＊自治体により名称は多様なため、型名は例示	活用事例	背景（立地特性）	目　的	定めている内容（用途等）
集落活性化型	芳賀町（栃木県） 赤坂地区	幹線道路が交差する立地。既存集落内は宅地と農地が混在し、狭隘道路が見られる。大規模未利用宅地（高校跡地）がある。	用途の混在や敷地細分化による環境悪化を防止し、周辺環境と調和した緑あふれる豊かで潤いのある良好な居住環境の形成	（計画住宅ゾーン） ・専用住宅（1戸建て）を基本 （既存宅地ゾーン） ・共同住宅、店舗（150 ㎡以下）も立地可能 （沿道商業ゾーン） ・住宅用途の禁止、店舗（500 ㎡以下）も立地可能
地域資源活用型	日野市 七生丘陵西地区	多摩丘陵北部近郊緑地保全区域、都立多摩丘陵自然公園内のレクリエーション空間の立地。	良好なみどり環境を保全活用しつつ、市民が利用でき、地域の活性化に寄与する土地利用の誘導	・住宅等の禁止 ・緑化率の最低限度 ・既存の地形を活かした土地利用　等
自然産業振興型	宇治市（京都府） 折居地区	伝統産業である茶生産の主要な地域。	農業・商業・文化・観光を包括した宇治茶の振興拠点となる施設の誘導	・茶業に関する用途のみ ・周囲との景観に配慮　等
拠点開発型	鹿島市（佐賀県） 鹿島大野駅周辺地区	旧集落の中心地で公共公益施設が集積。幹線道路、鉄道駅が地区内にある。	サブ拠点として質が高く、活気のある居住・商業環境を形成	・地区施設として区画道路、公園・広場等の整備 ・敷地の最低面積 300 ㎡ ・地域商業地区の用途は、1住地域相当
幹線道路沿道型	筑紫野市（福岡県） 原第1地区	幹線道路が交差する立地。周辺には、農地や集落等が見られるが、生活利便施設が不足。	周辺の住環境や田園環境との調和に配慮しつつ、幹線道路沿いに地域住民の生活利便性を向上させる施設の立地誘導	・地域コミュニティ情勢に寄与する広場の設置 ・住宅用途の禁止 ・建物の最高高さ　等
	婦中町（富山県） 塚原地区	国道359号沿い。既に沿道サービス施設が立地しているが、今後も無秩序な開発の懸念。	交通利便性の良さを活かした沿道環境と、後背地の良好な環境の形成	（沿道施設ゾーン） ・1000 ㎡以内の小売店舗 （住宅ゾーン） ・敷地の最低面積 200 ㎡　等

集落活性化型

芳賀町　赤坂地区

宇都宮都市計画地区計画の決定（芳賀町決定）

都市計画　赤坂地区　地区計画を次のように決定する。

名　　称		赤坂地区　地区計画
位　　置		芳賀町　大字祖母井　の一部
面　　積		約８．８ｈａ
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目　　標	本地区は、祖母井市街地の東約７００ｍの市街化調整区域に位置し、主要地方道宇都宮茂木線芳賀市貝バイパス（整備中）、主要地方道宇都宮茂木線及び一般県道芳賀茂木線に隣接する恵まれた交通条件を備えている。しかしながら、土地利用は宅地と農地等が混在しており、また、狭隘な道路が見られ、住環境の整備改善が求められており、さらに、地区内には栃木県高校再編計画に基づき閉校した芳賀高校跡地が大規模未利用宅地として存する地区である。 そのため、地区施設の整備を計画的に進め、地区住民の安全性を確保するとともに、建築物等の用途の混在や敷地の細分化などによる環境の悪化を防止し、周辺環境と調和した緑あふれる豊かで潤いのある良好な居住環境の形成を図り、併せて、芳賀高校跡地を住宅地として整備することで定住人口の増加を図り、もって、地域コミュニティ機能の維持・増進を図ることを目的とする。
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	（土地利用の方針） 地区の特性に応じた合理的な土地利用を図るため、地区全体を３つに区分し、それぞれ以下の方針に基づき土地利用を誘導する。 地区の大部分を占める「Ａ地区」については、一戸建て専用住宅を中心とした、緑豊かで潤いのある低層住宅地区としての土地利用を図る。 地区東部及び北西部に位置する「Ｂ地区」については、地区周辺の集落と調和のとれた低層住宅を基本とした土地利用を図る。 地区北部の宇都宮茂木線芳賀市貝バイパス（整備中）沿道に位置する「Ｃ地区」については、地区内に居住する住民及び地区の周辺に居住する住民のための、日常生活に必要な機能を配置する地区としての土地利用を図る。 （地区施設の整備の方針） 緑あふれる住宅地として良好な環境の形成を図るため、開発行為により整備される道路、公園、緑道の維持・保全を図るとともに、その他の道路を整備し、維持・保全を図る。 （建築物等の整備の方針） 地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、緑豊かで潤いのある住宅地として維持・保全を図るため、地区の特性に応じ、建築物等に関して次の制限を定める。 （１）建築物等の用途 （２）建築物の容積率の最高限度 （３）建築物の建ぺい率の最高限度 （４）建築物の敷地面積の最低限度 （５）壁面の位置 （６）建築物等の高さの最高限度 （７）建築物等の形態又は意匠 （８）かき又はさくの構造

<table>
<tr><td rowspan="13">地区整備計画</td><td colspan="2" rowspan="8">地区施設の配置</td><td>種　類</td><td>種　別</td><td>面積（延長）</td><td>備　考</td></tr>
<tr><td rowspan="6">道　路</td><td>区画道路</td><td>約３０ｍ</td><td>幅員６．５ｍ</td></tr>
<tr><td>〃</td><td>約１，７９０ｍ</td><td>幅員６ｍ</td></tr>
<tr><td>〃</td><td>約３００ｍ</td><td>幅員５ｍ</td></tr>
<tr><td>〃</td><td>約４０ｍ</td><td>幅員４ｍ</td></tr>
<tr><td>歩行者専用道路</td><td>約４０ｍ</td><td>幅員６ｍ</td></tr>
<tr><td>〃</td><td>約１４０ｍ</td><td>幅員４ｍ</td></tr>
<tr><td rowspan="2">公園・緑地等</td><td>公　園</td><td>約０．２ｈａ</td><td>２箇所</td></tr>
<tr><td>緑　地</td><td>約０．１ｈａ</td><td>２箇所</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td colspan="2">Ａ地区</td><td>Ｂ地区</td><td>Ｃ地区</td></tr>
<tr><td>面積</td><td colspan="2">約４．７ｈａ</td><td>約３．８ｈａ</td><td>約０．３ｈａ</td></tr>
<tr><td rowspan="4">建築物等に関する事項</td><td>建築物等の用途の制限</td><td colspan="2">次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。
(1) 建築基準法（昭和２５年法律第２０１号。以下「法」という。）別表第２（い）項第１号、第２号、第８号及び第９号に掲げるもの
(2) 地区公民館、地区集会所
(3) 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令（昭和２５年政令第３３８号。以下「令」という。）第１３０条の５で定めるものを除く。）</td><td>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。
(1) 法別表第２（い）項第１号から第３号、第５号、第６号、第８号及び第９号に掲げるもの
(2) 法別表第２（ろ）項第２号に掲げるもの
(3) 地区公民館、地区集会所
(4) 幼稚園
(5) 前各号の建築物に附属するもの（令第１３０条の５で定めるものを除く。）</td><td>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。
(1) 法別表第２（い）項第６号、第８号及び第９号に掲げるもの
(2) 法別表第２（は）項第５号に掲げるもの
(3) 幼稚園
(4) 住宅で前各号に掲げる用途を兼ねるもの
(5) 前各号の建築物に附属するもの（令第１３０条の５で定めるものを除く。）</td></tr>
<tr><td>建築物の容積率の最高限度</td><td colspan="2">８０／１００</td><td>２００／１００</td><td>１００／１００</td></tr>
<tr><td>建築物の建ぺい率の最高限度</td><td colspan="2">５０／１００</td><td>６０／１００</td><td>５０／１００</td></tr>
<tr><td>建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="3">建築物の敷地として利用する宅地面積の最低限度は２００㎡とする。
ただし、公共公益上必要なものは、この限りではない。</td><td>建築物の敷地として利用する宅地面積の最低限度は１，０００㎡とする。
ただし、公共公益上必要なものは、この限りではない。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="3">地区整備計画</td><td rowspan="3">建築物等に関する事項</td><td>壁面の位置の制限</td><td>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線及び隣地境界線（ゴミ置場の敷地に接する場合を除く。）までの距離は、１．０m以上でなければならない。
ただし、建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合を除く。
(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が３．０m以下であるもの
(2) 物置、その他これに類する用途に供し、軒の高さが２．３m以下で、かつ、床面積の合計が５．０㎡以内であるもの
(3) 高さ３．０m以下の車庫（平屋建ての開放性のあるものに限る。）</td><td>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線（ゴミ置場の敷地に接する場合を除く。）までの距離は、１．０m以上でなければならない。
ただし、建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合を除く。
(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が３．０m以下であるもの
(2) 物置、その他これに類する用途に供し、軒の高さが２．３m以下で、かつ、床面積の合計が５．０㎡以内であるもの
(3) 高さ３．０m以下の車庫（平屋建ての開放性のあるものに限る。）</td><td>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線及び隣地境界線（ゴミ置場の敷地に接する場合を除く。）までの距離は、１．５m以上でなければならない。</td></tr>
<tr><td>建築物等の高さの最高限度</td><td>建築物の高さは１０mを、軒の高さは７mを超えてはならない。
また、建築物の各部分の高さは次の各号に掲げるもの以下としなければならない。
(1) 前面道路の反対側の境界線までの水平距離に１．２５を乗じて得たもの
(2) 前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に１．２５を乗じて得たものに５mを加えたもの</td><td colspan="2">建築物の高さは、１２mを超えてはならない。
また建築物の各部分の高さは、前面道路の反対側の境界までの水平距離に１．２５を乗じて得たもの以下としなければならない。</td></tr>
<tr><td>建築物等の形態又は意匠の制限</td><td colspan="2">建築物の屋根、外壁及び柱並びに工作物の色彩は、原色を避け、周辺環境と調和した落ち着いたものとする。
また、屋外広告物は、次の各号に適合しなければならない。
(1) 自家用広告物とする。
(2) 周辺環境に調和した色彩とする。</td><td>建築物の屋根、外壁及び柱並びに工作物の色彩は、原色を避け、周辺環境と調和した落ち着いたものとする。</td></tr>
</table>

地区整備計画	建築物等に関する事項	かき又はさくの構造の制限	かき又はさく（門柱、門扉は除く。）を設置する場合の構造は、原則として宅地地盤面からの高さ１．５ｍ以下の生け垣又は透視可能はフェンス（高さ０．６ｍ以下の部分を除く。）とする。 なお、公共公益施設等で、居住環境の保護のため、やむを得ない場合を除く。

「区域は計画図表示のとおり」