

# 日吉津村市街化調整区域の地区計画の運用方針

日 吉 津 村

平成 19 年 3 月 22 日 制定

平成 19 年 11 月 30 日 一部改正（都市計画法改正による）

平成 29 年 11 月 28 日 一部改正

## 日吉津村市街化調整区域の地区計画の運用方針

### 1. 地区計画制度について

地区計画は、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を市町村が定める「地区レベルでのまちづくりの計画」である。地区計画は、地区の目標、将来像を示す「地区計画の方針」と、生活道路の配置、建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」で構成され、土地や建物の所有者など住民が主体となって話し合い、考えを出し合いながら、街並みなどその地区独自のまちづくりのルールを、きめ細かく定めるものである。

### 2. 市街化調整区域の地区計画の目的

日吉津村は、昭和46年に市街化区域と市街化調整区域の区域区分を行い、市街化区域においては市街化を促進し、また市街化調整区域においては開発を抑制する区域として、整備・開発及び保全を行ってきた。

しかし、近年の本村を取り巻く状況、社会が求める土地利用などに対応するため、市街化調整区域においても、開発を抑制すべき区域として一律に位置付けるのではなく、計画的で良好な開発行為、スプロールが生じるおそれのない開発行為、社会情勢の変化への対応といった必要性の高い開発行為については、「日吉津村市街化調整区域の開発又は保全の方針」に基づき土地利用の誘導を行う必要がある。ただし、優良な農地等優れた自然環境を有する区域や災害防止上保全することが適当である区域については厳しく保全を行うものとする。

本方針に基づく地区計画は、周辺地域へのスプロール化を招くような開発を認めるものではなく、村民や地区内の権利者が主体的に、地区における望ましい市街地像を実現していくための土地利用制度として活用されるものである。

### 3. 地区計画を定められる区域

市街化調整区域で地区計画を定められる区域は、次のいずれかに該当する区域で、都市計画法（昭和43年法律第100号）第34条第10号で定める開発許可の対象区域となる。

- (1) 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域であり、都市計画等関連上位計画で位置付けをされた区域。  
(都市計画法第12条の5第1項第2号イ)
- (2) 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの。(都市計画法第12条の5第1項第2号ロ)

- (3) 健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域（都市計画法第12条の5第1項第2号ハ）

#### 4. 地区計画を定められない区域

地区計画を定められない区域は、「日吉津村市街化調整区域の開発又は保全の方針」の開発行為を認めない区域とする。

#### 5. 地区計画において定める事項

- (1) 地区計画の方針（都市計画法第12条の4第2項及び第12条の5第2項）

地区計画の方針は、当該地区のまちづくりの基本方向を示す総合的な指針で、次の事項について定めるものとする。

- 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、開発および保全に関する方針

- (2) 地区整備計画

地区整備計画は、地区計画の目標を達成するために必要な事項を定めることとし、次に掲げる事項のうち、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。

- ① 地区施設に関する事項
  - ア 道路の配置および規模
  - イ 公園、緑地、広場その他の公共空地の配置および規模
- 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 建築物等の高さの最高限度
  - キ 建築物等の形態または意匠の制限
  - ク 垣または柵の構造の制限

## 6. 地区計画案を作成する場合の留意事項

- (1) 地区計画の計画案を策定するにあたっては、地区内関係権利者で構成するまちづくり協議会等を設立し、その組織が中心となり関係機関との調整にあたること。村は、計画案の作成に対し、指導・助言を行うものとし、各種協議の整った計画案について都市計画決定を行う。
- (2) 関連する法令や上位計画との整合を図る必要があるため、国・県・村の関係部局との調整を十分行うこと。
  - ①農林水産部局
  - ②農業委員会
  - ③道路部局
  - ④都市計画法開発許可部局
  - ⑤建築部局
  - ⑥商工部局（必要に応じて）
  - ⑦環境部局（必要に応じて）
  - ⑧河川部局（必要に応じて）
  - ⑨その他関係法令等により協議が必要な部局
- (3) 地区計画区域内の関係権利者（所有権以外の権利者を含む）の同意書を提出すること（村への提出時点では3分の2以上の同意とし、原案の縦覧までには原則全員の同意が必要）。
- (4) 地区整備計画で定める地区施設について、将来管理者となる者の合意を得ること。
- (5) 地区計画の区域設定を行うにあたり、道路、公園等の地区施設の整備が不確実な区域は除くこと。また、地区施設はすべて一括して開発許可を受けるものとし、地区施設整備の確実性を担保する整備計画書を提出すること。
- (6) 地区計画区域内には必要以上に農地を含まないこととし、地区計画の都市計画決定と同時に開発許可を受けるものとする（農地で残さないこと）。
- (7) 開発許可、地区計画の決定後速やかに開発行為に着手することとし、地区施設等の整備はすべて事業者において行うこと。
- (8) 地区計画の遵守、地位の継承等については、全て地元組織において対処すること。

## 7. 地区計画の都市計画決定について

関係機関との協議が整った地区計画（案）については、都市計画法及び「日吉津村地区計画等の案の作成手続に関する条例（平成元年条例第25号）」に基づき、日吉津村が都市計画決定の手続きを行うものとする。

8. 市街化調整区域の地区計画運用基準

類 型		既存集落型	幹線道路沿道型
対象地区の条件		(1)おおむね50戸以上の建築物が連担する既存集落内及びその周辺区域。 (2)4m以上のアクセス道路が整備されていること。	4車線以上の幹線道路沿道等の区域で、無秩序な開発が進行又は進行すると見込まれ、適正な土地利用の整序を図る区域。
面積・範囲		1街区0.5ha以上	1街区0.5ha以上
土地利用の方針		専用住宅地	商業地
地区施設	道路	接続先道路	4.0m以上
		地区内道路	開発許可基準と同等以上
	公園・緑地等	開発許可基準と同等以上	開発許可基準と同等以上
建築物等に関する事項	用途の制限	第一種低層住居専用地域で建築可能な建築物のうち住宅及び兼用住宅の範囲内とする。	都市計画法第34条で開発許可が認められる建築物及び近隣商業地域で建築可能な建築物のうち住宅、兼用住宅、店舗、事務所の範囲内とする。 ただし、自動車交通と居住環境の調和を図るため、幹線道路端より30mの区域については、住宅をできるだけ排除するものとする。
	容積率の最高限度	80%	200%
	建ぺい率の最高限度	50%	60%
	敷地面積の最低限度	250㎡以上	250㎡以上
	壁面の位置の制限	道路、隣地境界から1m以上	道路、隣地境界から1m以上
	高さの最高限度	10m	必要に応じて定める
	形態、意匠の制限	健全な都市景観の形成に配慮し、建築物の色彩は、周辺的美観風致を損なわないものとする。 屋外広告物の表示設置は、自家用広告物に限るものとする。	
	垣又は柵の構造制限	周辺の環境・景観との調和、緑地の現況、地区の特性等を考慮しながら、垣、柵の構造について定めること。	
その他	敷地面の高さの制限、敷地内緑化、緑地に関する必要な事項を定めること。		

※街区とは、道路、河川、水路等恒久的な施設によって区画された地域とする。

※区域内の既存の建築物は、適用除外とする。ただし建替の場合は適用となる。

※区域内の250㎡未満の既存の宅地は、敷地面積の最低限度については適用除外とする。

※住宅地の土地利用であっても、農林漁業を営むために必要な倉庫等については、適用除外とすることができる。