市街化調整区域における地区計画運用基準

平成２５年４月

志　免　町

１．　市街化調整区域における地区計画運用基準策定の目的

この運用基準は、本町の市街化調整区域における地区計画制度の運用及び地区計画の案の作成に関し必要な事項を定めることにより、志免町都市計画マスタープラン等との整合を図り、もって市街化調整区域における農業との調和、良好な居住環境の維持・形成等に寄与すること、また一定の基準を示すことにより住民や地権者等によるまちづくりを支援することを目的としています。

２．　市街化調整区域における地区計画の基本方針

（１）　「福岡都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」及び「志免町都市計画マスタープラン」等の上位計画と整合すること。

（２）　国土交通省の「都市計画運用指針」や福岡県の「市街化調整区域における地区計画に対する同意基準」に基づくこと。

（３）　いたずらに市街地を拡大しないよう、その必要性、周辺の公共施設の整備状況、自然環境・景観や農業との調和等の観点から総合的に配慮されたものであること。

（４）　必要となる都市基盤施設が、地区計画策定地区内やその周辺に配置され、または配置されることが確実であり、かつ原則として新たな行政投資を行う必要がないこと。

（５）　地区計画により市街地整備の進んだ地区が、一定範囲以上の広がりをもったときは、定期的に市街化区域への編入を行うことを原則とする。

（６）　「安全」で「安心」して暮らせるまちづくりの観点から、防災面に十分配慮されたものであること。

３．　地区計画策定に係る留意事項

（１）　地区計画素案作成にあたっては、区域内の関係権利者※1または業務を遂行する事業者（以下「権利者等」という。）が主体となり協議・調整を行うこと。町は地区計画素案の作成に対し、指導・助言を行うものとし、協議が整った地区計画素案について都市計画手続を行う。

なお、関連する法令や上位計画等との整合を図ることや建築条例を定めることなど必要に応じて町の各関係部局と十分に協議・調整を行うこと。

①農林水産部局　　⑥商工部局
②農業委員会　　⑦環境部局
③道路部局　　⑧河川部局
④都市計画部局　　⑨教育委員会
⑤建築部局　　⑩その他関係法令等により協議が必要な部局

（２）　事業実施の実現性を確保するため、事前に農地転用許可や開発許可等の許認可について関係機関と協議・調整を行うこと。

また、当該地区計画の都市計画決定後は、速やかに農地転用許可や開発許可等の手続を行い、遅延なく事業に着手すること。

（３）　地区計画区域内の関係権利者※1全員の同意書を提出すること。（町への提出時点では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）　都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下同じ。）第１２条の５第１項第２号イに該当する地区計画については、「福岡都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に規定する将来の都市に配するべき人口等を想定して決定される必要な市街地規模（人口フレーム等各種フレーム）と整合すること。

（５）　地区計画策定にあたり全ての協議・調整が整ったときは、志免町地区計画等の案の作成手続に関する条例（平成 6 年志免町条例第 5 号。以下「手続条例」という。）に規定する申出を行うこと。

※１　都市計画法第２１条の２第１項に規定する「土地の所有権または建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権もしくは賃借権を有するもの」

４．　適用区域の制限

地区計画の区域には、都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）第８条第１項第２号ロからニまでに掲げる土地の区域を原則として含まないものとする。

ロ　溢水、湛水、津波、高潮等による災害のおそれのある区域

ハ　優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき区域

ニ　優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保存すべき区域

また、次に掲げる区域も原則として含まないものとする。

（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）農地法に規定する「優良な集団農地」及びその他長期にわたり農地として保全すべき土地の区域

（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）集落地域整備法に規定する「集落地域」

（５）都市緑地法に規定する「特別緑地保全地区」

（６）森林法に規定する「保安林」、「保安林予定森林」、「保安施設地区」、「保安施設地区予定地」

（７）地すべり等防止法に規定する「地すべり防止区域」

（８）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に規定する「土砂災害特別警戒区域」

（９）急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する「急傾斜地崩壊危険区域」

（１０）史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財、その他国、県及び町において文化財保護上保全を必要とする区域

（１１）その他、町長が保全する必要があると認める区域

５．　区域の設定・規模

（１）　区域は、原則として道路、河川等の公共の地形地物で明確かつ恒久的に区別すること。

（２）　区域は、良好な土地利用を図るため、適切な道路配置により街区の形成を行い出来る限り整形となるようにすること。

（３）　区域の設定により、将来利用することが困難な土地を生じさせないようにすること。

（４）　適正な街区形成を図るため地区計画の区域の規模は、各類型の区域の規模要件によるものとする。

６．　地区計画素案の申出方法

権利者等が地区計画の素案作成を申し出る場合は、手続条例及び手続条例施行規則で定めるところにより行い、次に掲げる書類を提出するものとする。

（１）地区計画等の案の申出書
（２）地区計画等の区域図
（３）土地利用等の計画図
（４）地区施設（都市計画法第１２条の５第２項第１号に規定する地区施設をいう。）の配置図
（５）地区計画等の区域の公図の写し
（６）地区計画等に関する申出に対する同意書
（７）前各号に掲げるもののほか、町長が必要と認めるもの

７．　地区計画の内容

地区計画については、都市計画法第１２条の５第２項に規定する地区計画の方針及び地区整備計画を都市計画に定めるものとする。

（１）　地区計画の方針

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　区域の整備、開発及び保全に関する方針
・土地利用の方針
・地区施設の整備の方針
・建築物等の整備の方針
・その他、当該区域の整備、開発及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

・道路の配置及び規模

・公園、緑地、広場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

・建築物等の用途の制限

・建築物の容積率の最高限度

・建築物の建ぺい率の最高限度

・建築物の敷地面積の最低限度

・壁面の位置の制限

・壁面後退区域における工作物の設置の制限

・建築物等の高さの最高限度

・建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

・垣またはさくの構造の制限

・その他

８． 地区施設に関する事項

地区施設については、当該地区周辺の土地利用、環境、営農などに支障のないよう定めるとともに、原則として新たな行政投資が発生しないこととする。なお、当該地区周辺の状況を勘案の上、区域内及びその周辺に道路、公園、緑地、広場その他公共空地などを配置することとし、当該地区施設に係る基準は、次に掲げるもののほか、福岡県の「都市計画法に基づく開発行為等の審査基準」と同等以上の基準に適合するものとする。

（１） 各道路の幅員については、各類型の基準によること。また、地区計画の区域内道路は、地形上やむを得ない場合を除き、袋路状でないこと。

（２） 開発後の雨水流出量は、開発前の雨水流出量以下となるように雨水流出抑制施設を設置するなどして、調節すること。

９． 対象区域の類型・技術的基準

地区計画は、都市計画法第１２条の５第１項第２号に規定する土地の区域のいずれかに該当し、かつ、次に掲げる類型のいずれかに該当する地域・技術基準とすること。

<table>
<tr><td colspan="3">①既存集落改善型（都市計画法第１２条の５第１項第２号ロ）</td></tr>
<tr><td colspan="2">活用の目的</td><td>人口減少する既存集落において人口回復を図る場合やインフラ整備が計画的になされず不良な街区が形成される恐れのある地区の改善を行う場合であって、周辺の景観、営農条件等との調和を図りつつ、建築物の形態・意匠等の規制、主要な生活道路の確保など必要な公共・公益施設の整備により、既存集落を改善し活性化を図る。</td></tr>
<tr><td colspan="2">立地基準</td><td>基準時（運用基準公告日）において市街化区域に近隣接し、かつ建築物の敷地相互間の距離が 50m 以内で 50 以上の建築物（市街化区域内に存するものも含み、そのうち 25 以上が市街化調整区域内に存するものに限る。）が連たんする地域内で幅員 6.0m 以上に整備された道路に面している区域、ただし、上記道路が未整備の場合には同等の道路整備を前提とした地区計画については適用する。</td></tr>
<tr><td colspan="2">区域の規模</td><td>原則 0.5ha 以上</td></tr>
<tr><td colspan="2">土地利用の方針</td><td>原則として、住宅系用途に限定する。</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区施設</td><td>・道路、公園、緑地、広場等の必要となる施設を地区施設として定める</td></tr>
<tr><td colspan="2">区域外接続道路又は隣接道路</td><td>6.0m 以上（道路中心線から 3.0m 以上の後退、但し対向の街区が市街化区域の場合は一方後退）</td></tr>
<tr><td colspan="2">区域内道路</td><td>6.0m 以上</td></tr>
<tr><td rowspan="8">建築物に関する事項</td><td>用途の制限</td><td>一戸建て専用住宅、第一種低層住居専用地域内に建築することが出来る兼用住宅、町長が必要と認める公共施設及びそれらに附属する建築物</td></tr>
<tr><td>容積率の最高限度</td><td>100%以下</td></tr>
<tr><td>建ぺい率の最高限度</td><td>60%以下</td></tr>
<tr><td>敷地面積の最低限度</td><td>165 ㎡以上</td></tr>
<tr><td>壁面の位置の制限</td><td>道路境界及び隣地境界から 1.0m 以上</td></tr>
<tr><td>高さの最高限度</td><td>10m 以下</td></tr>
<tr><td>形態、意匠の制限</td><td>健全な市街地景観の形成に配慮し、建築物の色彩は、周辺の美観風致を損なわないものとする。</td></tr>
<tr><td>垣またはさくの構造の制限</td><td>必要に応じて定める</td></tr>
<tr><td>その他</td><td>必要に応じて定める</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="3">②郊外市街地形成型（都市計画法第１２条の５第１項第２号イ）</td></tr>
<tr><td colspan="2">活用の目的</td><td>市街化区域縁辺部で街区単位の計画的な住宅開発が確実に実施される箇所において、周辺の景観・営農条件等との調和を図りつつ、必要な公共・公益施設の整備等により計画的にゆとりある良好な新市街地形成を図る。</td></tr>
<tr><td colspan="2">立地基準</td><td>市街化区域等に隣接する街区において、農地等周辺環境に支障を与えない区域かつ幅員6.5m以上に整備された道路に面している区域。ただし、上記道路が未整備の場合には同等の道路整備を前提とした地区計画については適用する。</td></tr>
<tr><td colspan="2">区域の規模</td><td>原則 1.0ha 以上（街区を単位とする規模）</td></tr>
<tr><td colspan="2">土地利用の方針</td><td>原則として、住宅系用途に限定する。</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区施設</td><td>・道路、公園、緑地、広場等の必要となる施設を地区施設として定める</td></tr>
<tr><td colspan="2">区域外接続道路又は隣接道路</td><td>6.0m 以上（道路中心線から 3.0m 以上の後退、但し対向の街区が市街化区域の場合は一方後退）</td></tr>
<tr><td colspan="2">区域内道路</td><td>6.0m 以上</td></tr>
<tr><td rowspan="8">建築物に関する事項</td><td>用途の制限</td><td>一戸建て専用住宅、第一種低層住居専用地域内に建築することが出来る兼用住宅、町長が必要と認める公共施設及びそれらに附属する建築物</td></tr>
<tr><td>容積率の
最高限度</td><td>100%以下</td></tr>
<tr><td>建ぺい率の最高限度</td><td>60%以下</td></tr>
<tr><td>敷地面積の最低限度</td><td>200 ㎡以上</td></tr>
<tr><td>壁面の位置の制限</td><td>道路境界及び隣地境界から 1.0m 以上</td></tr>
<tr><td>高さの最高限度</td><td>10m 以下</td></tr>
<tr><td>形態、意匠の制限</td><td>健全な市街地景観の形成に配慮し、建築物の色彩は、周辺の美観風致を損なわないものとする。</td></tr>
<tr><td>垣またはさくの構造の制限</td><td>必要に応じて定める</td></tr>
<tr><td>その他</td><td>必要に応じて定める</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="3">③流通・工業立地誘導型（都市計画法第１２条の５第１項第２号イ）</td></tr>
<tr><td colspan="2">活用の目的</td><td>産業の振興を図るため、近隣接する（都）志免宇美線の整備による道路ネットワークを活かし、周辺環境・景観に配慮しつつ、計画的な流通・工業系の土地利用を図る。</td></tr>
<tr><td colspan="2">立地基準</td><td>（都）志免宇美線に面している区域または（都）志免宇美線へ接続する 2 車線以上かつ幅員 9.0m 以上の幹線道路に面する区域。ただし、上記幹線道路が未整備の場合には同等の道路整備を前提とした地区計画については適用する。</td></tr>
<tr><td colspan="2">区域の規模</td><td>原則 5.0ha 以上</td></tr>
<tr><td colspan="2">土地利用の方針</td><td>原則として、流通系・工業系用途に限定する。</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区施設</td><td>・道路、公園、緑地、広場等の必要となる施設を地区施設として定める</td></tr>
<tr><td colspan="2">区域外接続道路</td><td>9.0m 以上（道路中心線から 4.5m 以上の後退、但し対向の街区が市街化区域の場合は一方後退）</td></tr>
<tr><td colspan="2">区域隣接道路</td><td>6.0m 以上（道路中心線から 3.0m 以上の後退、但し対向の街区が市街化区域の場合は一方後退）</td></tr>
<tr><td colspan="2">区域内道路</td><td>9.0m 以上</td></tr>
<tr><td rowspan="8">建築物に関する事項</td><td>用途の制限</td><td>準工業地域内に建築できるものの内、工場、研究所、流通業務施設及びそれらに附属する建築物</td></tr>
<tr><td>容積率の
最高限度</td><td>200%以下</td></tr>
<tr><td>建ぺい率の最高限度</td><td>60%以下</td></tr>
<tr><td>敷地面積の最低限度</td><td>3,000 ㎡以上</td></tr>
<tr><td>壁面の位置の制限</td><td>必要に応じて定める</td></tr>
<tr><td>高さの最高限度</td><td>上記活用の目的に沿って適切に定める</td></tr>
<tr><td>形態、意匠の制限</td><td>健全な市街地景観の形成に配慮し、建築物の色彩は、周辺の美観風致を損なわないものとする。</td></tr>
<tr><td>垣またはさくの構造の制限</td><td>必要に応じて定める</td></tr>
<tr><td>その他</td><td>必要に応じて定める</td></tr>
</table>