

## 第6章 地区計画の策定原則・基準

### 1. 地区計画の策定原則

市街化調整区域における地区計画は社会経済情勢の変化などを踏まえ、上位計画において示されるまちの将来像を実現するため、以下の3点に留意する必要があります。

#### ①市街化調整区域としての性格を変えない

本方針は、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域としての性格を変えることのないよう、周辺の自然環境の保全や都市的土地利用と農業的土地利用との共存を図りながら、地区の特性に応じた良好な都市環境を形成することを目的として定められたものです。

そのため、本方針において市街化調整区域における地区計画の適用候補エリアとして位置づけられており、かつ運用基準などに適合した地区のみ、地区計画の適用地区とすることが可能となります。

#### ②地域住民や土地所有者などが計画・整備の主体となる

市街化調整区域における地区計画は、地区の特性に応じた独自のルールを定めるものであることから、主に地域住民や土地所有者により構成される地元組織などが中心となって素案を作成し、都市計画提案制度を活用した、市への都市計画提案により立案することとなります。

また、地区計画に定められた道路や公園などの整備についても、受益者である地域住民や事業者などが整備主体となります。

#### ③地区計画の妥当性・確実性が確保できている

地区計画を適用するためには、関係機関との協議により、計画の妥当性が判断され、適用についての承諾を得ている必要があります。

また、地域住民や関係者などへの周知のもと十分な理解が得られているとともに、土地所有者などとの合意形成が図られていることにより、地区計画適用の確実性が確保されている必要があります。

## 2. 地区計画の策定基準

### (1) 地区計画の類型別運用基準

地区計画の適用地区を定めるための類型別運用基準は以下の通りです。

<類型別運用基準>

	地域活力維持型	幹線道路沿道 整序型	産業集積型	住宅団地保全型
運用基準	次の①②に該当する地区 ①地区面積は 0.3ha 以上 ②市役所や支所から概ね 800m圏	次の①②③に該当する地区 ①地区面積は 0.3ha 以上 ②有効幅員が原則 12m 以上の国道、県道、市道など主要な道路の沿道 ③国道、県道、市道など主要な道路の端から 30m 以内の地区	次の①に該当し、②又は③、④のいずれかに該当する地区 ①地区面積は 5ha 以上 ②既に工業団地が整備済 ③新たな工業地の整備を予定している地区 ④国道、県道など主要な道路の沿道	次の①②に該当する地区 ①区域面積は 0.3ha 以上 ②概ね 50戸以上が連坦する住宅団地
適用候補エリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ JR 岩波駅周辺地域生活拠点</li> <li>・ 深良新駅（構想）周辺地域生活拠点</li> <li>・ 須山支所周辺集落拠点</li> <li>・ 深良支所周辺集落拠点</li> <li>・ 富岡支所周辺集落拠点</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 久根生活・交流ゾーン</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 須山・下和田産業集積ゾーン</li> <li>・ 県道仙石原新田線周辺土地利用検討エリア</li> <li>・ 富沢地区土地利用検討エリア</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 須山地区住宅団地</li> <li>・ 呼子地区住宅団地</li> <li>・ 公文名住宅団地</li> <li>・ 青葉台住宅団地</li> <li>・ 鈴原住宅団地</li> </ul>

※地区内に含まれる農地については農地転用の見込みがあること

## (2)地区計画に定める内容

地区計画に定める内容は以下の通りです。

### ①基本的な考え方

市街化調整区域における地区計画においては、市街化区域内の地区計画と同様、当該地区のまちづくりの基本的な方向を示すものとなる「地区計画の目標」、「区域の整備、開発及び保全に関する方針」を定めます。

また、当該地区計画の方針に即して、地区特性にふさわしい良好な環境の維持・形成を図るため、「地区整備計画」において必要な事項を選択して定めます。

### ②地区計画の目標

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるという視点を踏まえながら、当該地区における目標を明らかにします。

### ③区域の整備、開発及び保全に関する方針

「土地利用の方針」をはじめ、「地区施設の整備の方針」、「建築物等の整備の方針」や「その他当該地区の整備、開発及び保全の方針」について以下の内容を定めます。

#### <区域の整備、開発及び保全に関する方針>

土地利用の方針	<ul style="list-style-type: none"><li>・土地利用上の問題点、課題を踏まえて土地利用のあり方を定めます。</li><li>・地区区分を行う場合には、各区域別に目指す土地利用の方針を定めます。</li></ul>
地区施設の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"><li>・該当する区域では、十分な都市基盤が形成されていない場合が多いと予想されるため、必要な地区施設の整備が確実となるよう地区施設ごとの整備主体を具体的に示します。</li></ul>
建築物等の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"><li>・「地区計画の目標」、「区域の整備、開発及び保全に関する方針」に基づき、地区内に許容すべき建築物等の用途及び周辺環境と調和した景観形成のための整備方針を示します。</li></ul>
その他当該地区の整備、開発及び保全の方針	<ul style="list-style-type: none"><li>・地区の実態や地区住民の意向を踏まえ、地区の良好な環境の形成に重要と考えられる課題に対する整備方針を示します。</li><li>・地区整備計画に定めることが困難な事項や地区住民の話し合いにより独自に定めるルールについても方針に記載します。</li></ul>

④地区整備計画

地区整備計画で定める事項として、都市計画法第12条の5第1項第2号（イ・ロ・ハ）による類型区分別に以下の表に示すものが想定されます。

<地区整備計画に定める事項>

		地域活力維持型		幹線道路 沿道整序型	産業集積型	住宅団地 保全型
都市計画法第12条の5第1項第2号		イ	ロ	ハ	イ	ハ
地区施設の 配置及び規模	道 路	●	●	●	●	●
	公 園 等	●	○	○	●	○
	その他の公共空地	○	○	○	○	○
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	●	●	●	●	●
	容積率の最高限度	●	●	●	●	●
	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	△	△	△	△	△
	建築物等の高さの最高限度	●	●	●	●	●
	建築物等の形態・意匠の制限	△	△	△	△	△
	建築物の緑化率の最低限度	△	△	△	△	△
	垣・柵の構造の制限	△	△	△	△	△
土地の利用に関する事項	樹林地・草地等の保全	△	△	△	△	△

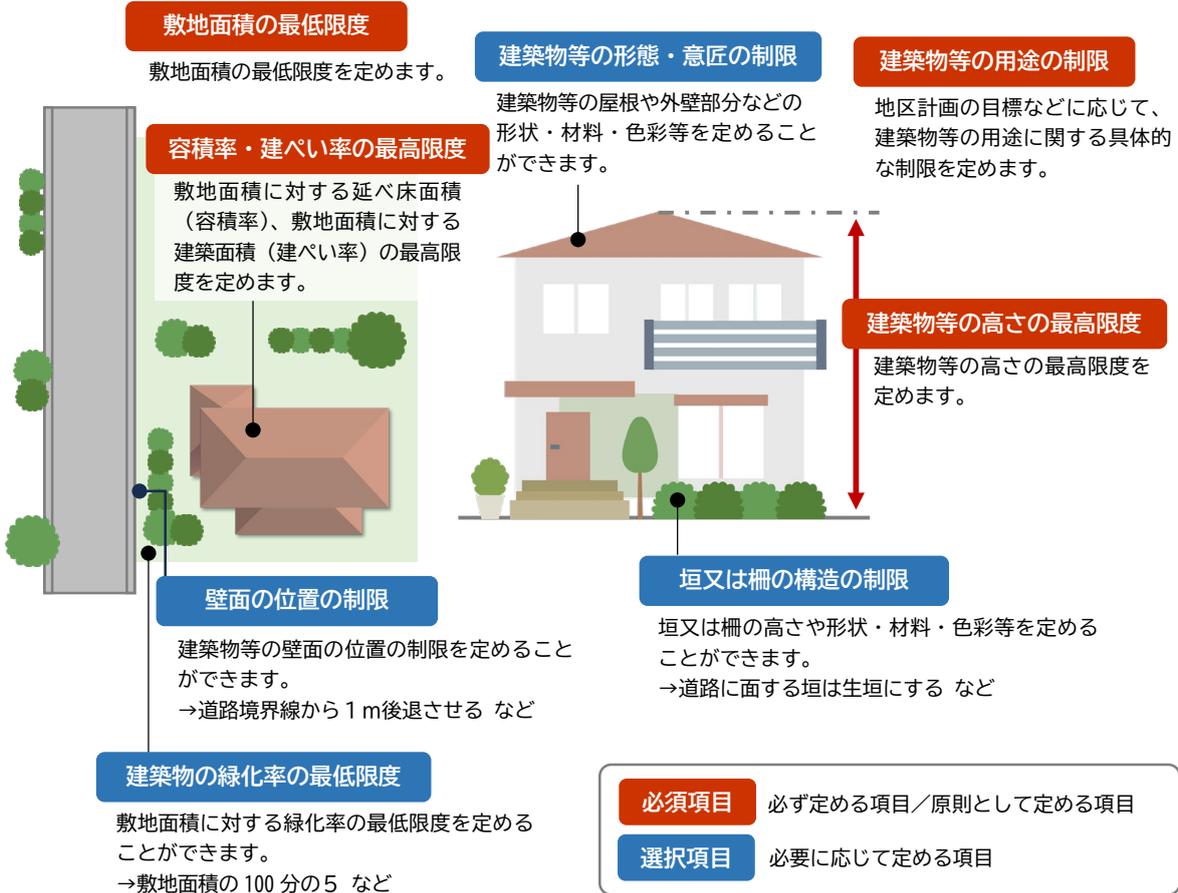
●：必ず定める。○：原則として定める。△：必要に応じて定める。

■建築物等に関する事項の概要

<建築物等に関する事項の概要>

必須項目	建築物等の用途の制限	・当該地区の土地利用方針及び地区計画の目標、現状などに応じて、建築物等の用途に関する具体的な制限を定めます。
	容積率・建ぺい率の最高限度	・市街化調整区域における地区計画では、当該地区の特性を踏まえて、周辺環境や既存建築物などと調和したゆとりある街並みの形成を目指す必要があることから、地区計画の目標に応じて、建築物等の容積率・建ぺい率の最高限度を定めます。
	敷地面積の最低限度	・敷地の細分化による狭小宅地の発生など不良な街区の形成を防止するため、原則として、敷地面積の最低限度を定めます。
	建築物等の高さの最高限度	・当該地区周辺の自然環境や既存建築物などとの調和や良好な景観形成の観点から、建築物等の高さの最高限度を定めます。
選択項目	壁面の位置の制限	・前面道路又は他の建築物との間に有効な空地が確保され、建築物の位置を整えることにより、良好な街区環境が形成・保持されるよう、壁面の位置の制限を定めることができます。
	建築物等の形態・意匠の制限	・建築物等の屋根や外壁部分などの形状・材料・色彩等について、当該地区の特性にふさわしい形態又は意匠を備えたものとなるよう定めることができます。
	建築物の緑化率の最低限度	・周辺の緑豊かな自然環境との調和や良好な都市環境の形成を図るための緑化推進の観点から、建ぺい率の規制を考慮した上で、建築物の緑化率の最低限度を定めることができます。
	垣又は柵の構造の制限	・垣又は柵の高さや形状・材料・色彩等について、その構造が当該地区の特性にふさわしいものとなるよう定めることができます。

<地区整備計画に定める内容のイメージ図>



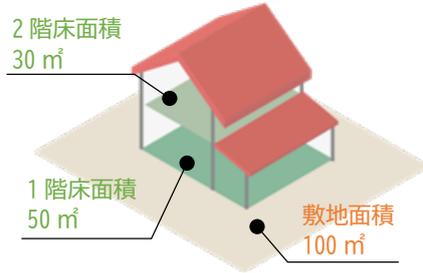
【参考】イメージ図における容積率・建ぺい率の算出方法

容積率

容積率とは、「建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合」を表すものです。

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ床面積（1階+2階床面積）}}{\text{敷地面積}}$$

$$80\% = (50\text{ m}^2 + 30\text{ m}^2) \div 100\text{ m}^2$$

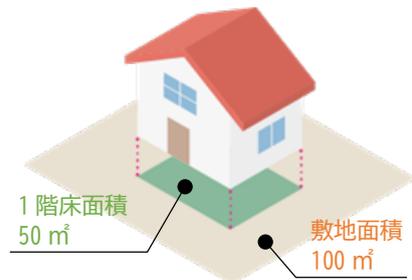


建ぺい率

建ぺい率とは、「建築物の建築面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計）の敷地面積に対する割合」を表すものです。

$$\text{建ぺい率} = \frac{\text{建築面積（1階床面積）}}{\text{敷地面積}}$$

$$50\% = 50\text{ m}^2 \div 100\text{ m}^2$$



市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針

(3)地区施設の配置及び規模・建築物等に関する事項の設定基準

「(2) 地区計画に定める内容」について、「地区施設の配置及び規模」、「建築物等に関する事項（必須項目のみ）」の設定基準を類型ごとに示すと以下の通りです。

<地区施設の配置及び規模・建築物等に関する事項の設定基準>

		地域活力維持型	
		イ	ロ
地区施設の配置及び規模	道路	必ず定める 【原則として有効幅員6m以上】	必ず定める 【原則として有効幅員6m以上】
	公園等	必ず定める 【原則として区域面積の3%以上】	原則として定める 【原則として区域面積の3%以上】
	その他の公共空地	原則として定める※1	原則として定める※1
原則として許容する用途の目安		第二種低層住居専用地域相当	第二種低層住居専用地域相当
※許容する建築物の用途	住宅・共同住宅	○	○
	店舗等	○	○
	事務所等	—	—
	公共公益施設	○	○
	宿泊施設等	—	—
	工場・倉庫等	—	—
容積率・建ぺい率の最高限度		容積率：80% 建ぺい率：50%	容積率：80% 建ぺい率：50%
敷地面積の最低限度		200㎡	200㎡ ※原則として定める。
建築物等の高さの最高限度		10m	10m

※地区整備計画の具体的な内容については、地区の現状や課題を調査・確認した上で、地域住民の皆様や事業者などとともに検討を重ねていきます。

※1：雨水貯留施設（調整池）を「その他公共空間」として定めること。ただし、放流先河川の状況（河川管理者との協議による）により定めないことができます。

<地区施設の配置及び規模・建築物等に関する事項の設定基準>

幹線道路沿道整序型	産業集積型	住宅団地保全型
必ず定める 【原則として有効幅員6m以上】	必ず定める 【原則として有効幅員9m以上】	必ず定める 【原則として有効幅員6m以上】
原則として定める 【原則として区域面積の3%以上】	必ず定める 【原則として区域面積の3%以上】	原則として定める 【原則として区域面積の3%以上】
原則として定める※1	原則として定める※1	原則として定める※1
第二種中高層住居専用地域相当	工業専用地域相当	第二種低層住居専用地域相当
—	—	○
○	—	○
—	○	—
○	○	○
—	—	—
—	○	—
容積率：200% 建ぺい率：60%	容積率：200% 建ぺい率：60%	容積率：200%※2 建ぺい率：60%※2
200㎡ ※原則として定める。	2,000㎡	200㎡
10m	31m	10m

※既存工業団地内及びその周辺の建築物や自主基準等を確認の上、壁面の位置の制限を検討します。

※2：用途地域の指定のない区域(市街化調整区域)での建築形態規制をもとに設定しています。