

# 1. 市街化調整区域内における地区計画の概要

## 1) 地区計画とは

地区計画は、主として当該地域内の住民等にとって良好な市街地環境を形成または保持するため、道路・公園などの地区施設や建物の整備ならびに土地利用に関し、地区レベルで定める総合的なまちづくり計画です。市総合計画や市都市計画マスタープランの当該地域での位置付けを踏まえた上で、地域特性に十分配慮しながら定めることが求められます。

## 2) 市街化調整区域内における地区計画の適用区域

都市計画法第12条の5第1項第2号において以下のように定められています。

- イ 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
- ロ 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
- ハ 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

## 3) 地区計画で定める内容

地区計画には、当該区域におけるまちづくりの基本的方針となる「地区計画の方針」およびこれに基づく生活道路、公園、建築物等の用途などについての計画となる「地区整備計画」を定めます。

(〈地区計画策定の基準〉【別表1】、〈地区計画の類型別運用基準表〉【別表2】)

### (1) 地区計画の方針

まちづくりの基本的方向を示す総合的な指針を定めます。

- ①名称、位置、区域および面積
- ②地区計画の目標、土地利用の方針、地区施設・建築物等の整備の方針等

### (2) 地区整備計画

地区計画の目標を達成するために必要な事項を定めます。

- ①地区施設に関する事項（道路、公園、その他公共施設等）
- ②建築物等に関する事項（用途、容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面の位置、高さ、形態または意匠等）

## 2. 市街化調整区域内の地区計画適用の基本的な考え方

### 1) 市街化調整区域の将来のまちづくりの方向性

全国的に人口は現在をピークに減少へと転換し、その後一貫して減少基調となることが見込まれており、本市においても、例外ではなく、平成32年頃をピークに減少していくことが見込まれます。このため、これからのまちづくりにおいては、いままでの人口増加等に伴い市街地を拡大するという考え方を転換し、市街地の拡散を抑制するとともに、既存市街地の再整備や既存の社会資本のストックを有効に活用しつつ、集中と選択によるコンパクトなまちづくりが望まれます。

また、市街化調整区域には、田園や自然（水辺や樹林地等）など、地域に潤いや安らぎを与える資源も多く残っており、これらを地域の特色・魅力として守っていくことが重要であり、「市街化を抑制する区域」という市街化調整区域の基本理念を堅持しつつ、緑豊かな良好な土地利用を図ります。

そこで、本市の市街化調整区域における将来のまちづくりの方向性としては、以下の視点が重要と考えています。

#### ① 自然環境・景観等と調和したまちづくり

市街化調整区域は農地・山林・水辺等の自然的環境が多く残っており、都市に潤いを与える空間であることから、無秩序な開発を規制するとともに、自然環境・景観等と調和した魅力ある良好なまちを形成していくために、保全、再生を推進していくことが重要です。

#### ② 周辺の優良な農地等と調和した良好な居住環境の形成や保全

市街化調整区域は、比較的低層低密な環境を構成しており、将来にわたるゆとりと潤いある環境づくりを進めていくことが望まれます。

また、市街化調整区域における各集落の活力の維持・向上が望まれており、上述の自然環境等を活かしたアメニティの向上、営農環境の保全と集落の生活環境の改善を図っていくとともに、特に、住民主導のもとに推進し、地域資源と良好な共存・共生が図れるようなまちづくりやコミュニティ・交流活動の活発化を通じて、居住継続・定住促進を図っていくことが望まれます。

### ③ 無秩序な開発の抑制

市街化調整区域は、市街化区域近隣地域等で集落や住宅団地等が、また、幹線道路沿いには店舗等が立地するなど、まとまった生活圏を形成していますが、集落内の空洞化や、集落内や縁辺部に点在する農地等における無秩序な宅地立地がみられる地区等もあることから、良好な定住環境の維持・向上を図るためにも、地域の景観特性を壊さないように指導し、適切な建築活動や土地利用の規制誘導を図っていくことが望まれます。

## 2) 地区計画の必要性

前述の市街化調整区域の将来のまちづくりの方向性を踏まえながら、更には事業所等の撤退による遊休地・未利用地の継続的な利用、あるいは集落における少子高齢化によるコミュニティの確保等からも、一定のまとまった地区において、住民合意に基づき、地区の特性や課題に応じたまちづくりのルールを定め、良好なまちづくりを進めて行こうとする地区計画制度の活用は有効と考え、積極的な活用促進を図っていくものとします。

## 3) 地区計画の策定にあたっての考え方

地区計画の策定にあたっては、一定の区域に開発行為や建築行為を計画的に誘導し、良好な居住環境の維持および形成を図り、農林漁業との調和のとれた適切な土地利用の整序を図ることを目的に、計画を定める区域の周辺における市街化を促進することがない等、市街化区域の計画的な市街化に支障がないように定めるものとします。

## 4) 提案制度の活用

地区計画は、住民や区域内の土地に権利を有する者およびその代理人（民間事業者を含む）が主体的に関与して定めることが望ましく、自らがまちのルールを作るという観点から、地区計画の案の作成にあたっては、提案制度の活用を図ります。

## 5) 建築制限条例の制定

地区計画制度では、建築物等に関する制限として定められた事項のうち、特に重要なものについては、建築基準法第68条の2第1項による市条例を定めることによつて建築制限を行うことができます。つまり、これらの事項が建築確認申請の審査対象となるため、地区計画の内容が確実に担保されるのです。

県のガイドラインでも地区計画を策定する区域については、建築制限条例を制定することを要件としており、本市においても地区計画を策定する区域は、地区計画を都市計画決定した後、速やかに建築制限条例を定めます。