

市街化調整区域における 地区計画制度の活用

～ 周辺環境と調和した良好な居住環境をめざして～

加古川市域の市街化調整区域では、加古川市都市計画マスタープラン（土地利用方針）に基づき、地域の皆さんが主体となって定める地区計画制度により、周辺環境と調和した適切な建築・開発行為が容認されます。
この地区計画制度を有効に活用し、市街化調整区域の特性を生かした居住環境の向上に努めましょう。

— 加古川市 —

加古川市・市街化調整区域における地区計画制度の運用基準（概要）

第1章 総則

運用基準の目的

（第1条）

地区計画制度の運用により、良好な居住環境の維持及び育成を目的とする。

用語の定義

（第2条）

都市計画法（以下「法」という。）、建築基準法、農業振興地域の整備に関する法律及び加古川市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準等に関する条例（以下「条例」という。）で使用する用語の例による。

第2章 基本方針

地区計画の適用区域（地区類型）

（第3条）

市街化調整区域において定める地区計画について適用するものであり、都市計画マスタープランに定められた次の①～④の地区類型に分類される。

- ① 自然環境保全地区及び田園環境保全地区のうち、農用地区域を含まない既存集落地区とその隣接区域（**既存集落型**）
- ② 旧住宅地造成事業に関する法律により造成された若しくは法の規定により開発された土地の区域（**既存住宅地区**）
- ③ 上記②の既存住宅地区、条例により指定する指定集落区域及び特別指定区域（**既存住宅地区等**）
- ④ 沿道開発調整区域に位置する幹線道路の沿道地区（**沿道地区型**）
- ⑤ 既存集落型、既存住宅地区又は沿道地区型以外の区域（**開発型**）
- ⑥ 開発型を「計画的な大規模開発地」及び「公共公益開発地」に区分する。

適用区域の制限

（第4条）

下記の区域は地区計画区域に含めない。

- ・ 農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律）
- ・ 転用が不許可となる農地（農地法）
- ・ 保安林等（森林法、保安林整備臨時措置法）
- ・ 都市施設で整備計画が未定の区域（開発型で事業者がこれを整備する場合は除く。）
- ・ 県立自然公園内の特別地域及び利用調整地区（自然公園法）
- ・ 急傾斜地崩壊危険区域、災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害警戒区域
- ・ 公共事業計画予定地域
- ・ その他法令等に基づく土地利用を規制している区域

適用方針

（第5条）

- ① **既存住宅地区・開発型**（法第12条の5第1項第2号イ該当）
法の規定により開発許可を受けた若しくは受けることが確実な計画開発地において、周辺の景観等との調和を図りつつ、開発地の環境の維持、増進を図る。
 - ② **既存集落型・沿道地区型・指定集落区域・特別指定区域**（法第12条の5第1項第2号ロ該当）
既存集落とその周辺、幹線道路に面する沿道利用が可能な一街区の区域で、建築物の立地の動向、既存住宅地の不良な街区の形成を防止する措置を講じ、集落・沿道環境の改善、維持及び育成を図る。
 - ③ **住宅の連たんする街区により既に良好な居住環境を形成している区域**（法第12条の5第1項第2号ハ該当）
良好な居住環境の維持、増進を図る。
- ※特別指定区域については、区域の状況を勘案し適用方針を決定する。

区域の設定の考え方

（第6条）

- 区域は公共用地（道路、水路等）の地形地物等で区切られた区域を基本とする。
- 区域面積の基準はない（開発型除く（別途基準あり））が、周辺の景観、営農条件との調和を図るうえで適切な規模形状とする。

対象地区の要件

（第7条）

対象要件（共通）

- 円滑な交通を維持することができる道路がある。
- 十分な流下能力を有する水路や河川等の公共施設が整っている。
- 上水道等のライフラインが付近に埋設及び設置されている。
- 義務教育施設等の公益施設が付近に存在する。

その他類型ごとの地区要件

- ① **既存集落型**… ● 建築物の敷地距離が概ね20m以内で家屋が連たんする旧集落及びその周辺区域。
● 区域内の人口密度が概ね20人/ha以上で、住居を概ね20戸以上含むこと。
- ② **沿道地区型**… ● 4車線以上の主要幹線道路で供用若しくは事業中路線の道路沿道に面する一街区。
- ③ **開発型**… ● 市街化区域において行われないうえについて相当の理由があり、かつ、当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がないもの。
● 法第29条による開発許可を受ける又は土地区画整理事業の認可を得ることが確実な区域。
計画的な大規模開発地
● 区域の規模は20ha以上。産業の振興、居住環境の改善等、都市機能の維持又は増進に著しく寄与するものは5ha以上。20ha未満の場合は、市街化区域、市街化調整区域内の既成市街地等に隣接又は近接すること。（例外規定あり）

公共公益開発地

- 図書館、公民館その他公益上必要な建築物の建築や都市計画事業としての開発地他。

第3章 地区計画の決定事項

地区計画で定める事項

(第8条～第11条)

●地区計画の方針

- ・地区計画の目標
- ・土地利用の方針
- ・地区施設の整備方針
- ・建築物等の整備方針等

●地区整備計画

- ・地区施設の配置及び規模（道路、公園、緑地、広場等の公共空地）
- ・建築物等の制限に関する事。 (用途、容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面の位置、高さ、形態又は意匠、垣又はさくの構造)

○地区施設について

- ・地区内及び周辺の状況や街区形状を勘案のうえ適切に配置する。
- ・必要に応じ雨水調節施設を設置する。
- ・地区内の道路は袋路状でないこと。
- ・既存集落型の建築物の接道は建築基準法第42条で定められた道路を基本とする。
- ・公共下水道が未整備の区域については、合併浄化槽を設置する。
- ・開発型は、「加古川市開発事業の調整等に関する条例」及び「都市計画法に基づく開発許可の手引き」又は「土地区画整理事業の認可基準」に準じる。

○建築物等の制限について

ゆとりある良好な都市環境の維持及び増進を図ることを目的として、下記事項について定める。

(1) 既存集落型

用途…住宅を主体とする。
容積率…200% 建ぺい率…60%
敷地最低限度…200㎡
道路境界線からの壁面後退
高さの最高限度…10m
形態や意匠、垣又はさくの構造は、周辺環境及び景観との調和を図る。

(2) 既存住宅地区等

当該地区の環境の保全、増進を図るために周辺環境との調和を考慮し、必要な事項を定める。

(3) 沿道地区型

用途…主として沿道サービス系（住宅は極力排除）
容積率…200% 建ぺい率…60%
敷地最低限度…200㎡
道路境界線から1m以上の壁面後退
形態や意匠、垣又はさくの構造は、周辺環境及び景観との調和を図る。

(4) 開発型

用途…立地特性及び政策的課題に対応したもの
容積率…150% 建ぺい率…60%
敷地最低限度…150㎡
道路境界線から1m程度の壁面後退
高さの最高限度…10m
形態や意匠、垣又はさくの構造は、周辺環境及び景観との調和を図る。
住宅以外の場合、建物の用途により周辺と調和する基準を定める。

(注意) 地区計画で定める事項は、地区計画決定時にすでに建っているものや建築中のものは適用されません。

第4章 地区計画の策定

地区計画の策定

(第12条～第16条)

●地区計画素案の作成主体

- ・関係権利者によるまちづくり協議会が関係機関と協議し作成する。
- ・素案は原則として協議会の総意を得て定める。
- ・開発型については開発事業者が関係機関と協議し作成する。

●作成にあたっての基本的事項

- ・周辺地域への影響や計画的な市街化に支障がないように定めること。
- ・農業等既存の土地利用の実態及び計画を優先させること。
- ・市関係課（都市計画、開発部局等）の協議及び調整を密に行い、内容の充実に努めること。
- ・特に農地等が含まれる場合は、農業委員会等との協議及び調整を行うこと。

●都市計画の手続きの開始時期

- ・開発許可の事前協議、開発行為を含む場合は法第32条(施設管理者)の協議完了後

第5章 地区計画の運用

地区計画の運用

(第17条)

●条例による制限の適用

- ・地区計画で定める事項のうち、用途、容積率及び建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置、高さの最高限度については、「加古川市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」に基づく制限を行う。
- ・地区計画の適用による開発の容認（法第34条第10号）については条例の制定後とする。

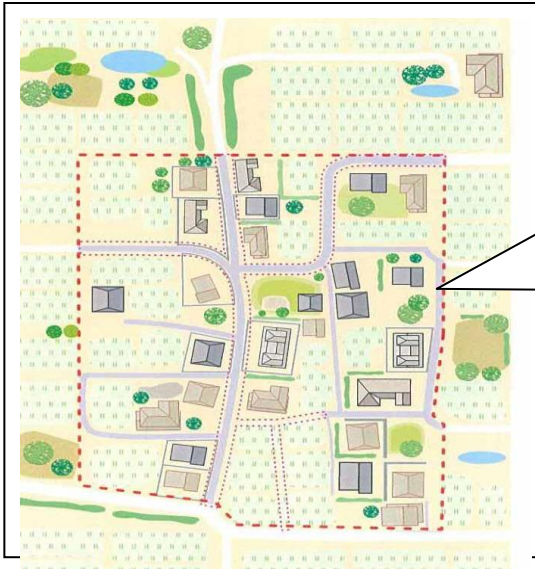
開発型の事業実施

(第18条)

●開発工事の事業着手

- ・地区計画が定められた日から、原則として1年以内に当該地区計画に適合する開発行為の工事に着手しなければならない。

既存集落型



既存集落及びその周辺の区域で、建築物の立地の動向、既存住宅の不良な街区の形成を防止する措置を講じ、集落の改善、維持及び育成を図る。

区域設定

- ・街並み形成、周辺景観、営農との調和を図るうえで適切な規模形状とする。
- ・人口密度が概ね20人/ha以上とする。
- ・住居が概ね20戸以上で、かつ、20m以内で連たんしていることが必要です。

地区計画による良好な居住環境の形成

- ・用途…住宅を主体とする。
- ・容積率…200% ・建ぺい率…60%
- ・敷地最低限度…200㎡ ・道路境界線からの壁面後退
- ・高さの最高限度…10m
- ・形態や意匠、垣又はさくの構造により、周辺環境及び景観との調和を図る。

地区施設

- ・道路、公園などを適切に配置する。
- ・行きどまり道路の解消を図る。

沿道地区型

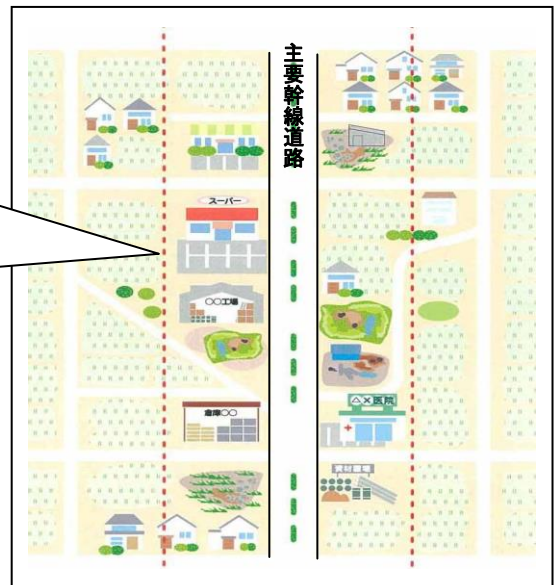
4車線以上の主要幹線道路(明姫幹線・高砂北条線・尾上小野線)に面する沿道利用が可能な一街区で、建築物の立地の動向、既存住宅の不良な街区の形成を防止する措置を講じ、沿道環境の改善、維持及び育成を図る。

区域設定

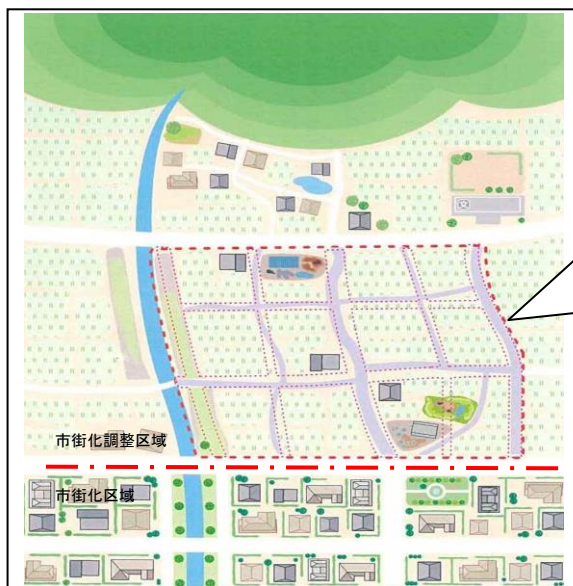
- ・街並み形成、周辺景観、営農との調和を図るうえで適切な規模形状とする。
- ・4車線以上の主要幹線道路(明姫幹線・高砂北条線・尾上小野線)で、整備供用若しくは事業中路線に面する沿道利用が可能な一街区とする。

地区計画による沿道環境の形成

- ・用途…主として沿道サービス系(住宅は極力排除)
- ・容積率…200% ・建ぺい率…60%
- ・敷地最低限度…200㎡ ・道路面から1m以上の壁面後退
- ・形態や意匠、垣又はさくの構造により、周辺環境及び景観との調和を図る。



開発型



開発許可を受けた開発地や土地区画整理事業区域などにおいて、周辺の環境等との調和を図りつつ、開発地の環境の維持、増進を図る。

区域設定

- ・市街化区域で行われないことについて相当の理由があり、計画的な市街化を図るうえで支障がないもので、開発許可を受ける若しくは土地区画整理事業の認可を受けることが確実な区域とする。
- ・計画的な大規模開発地で、20ha以上のもの、若しくは産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与するもので、かつ、5ha以上のもの又は公共公益開発地。

地区計画による良好な環境の形成

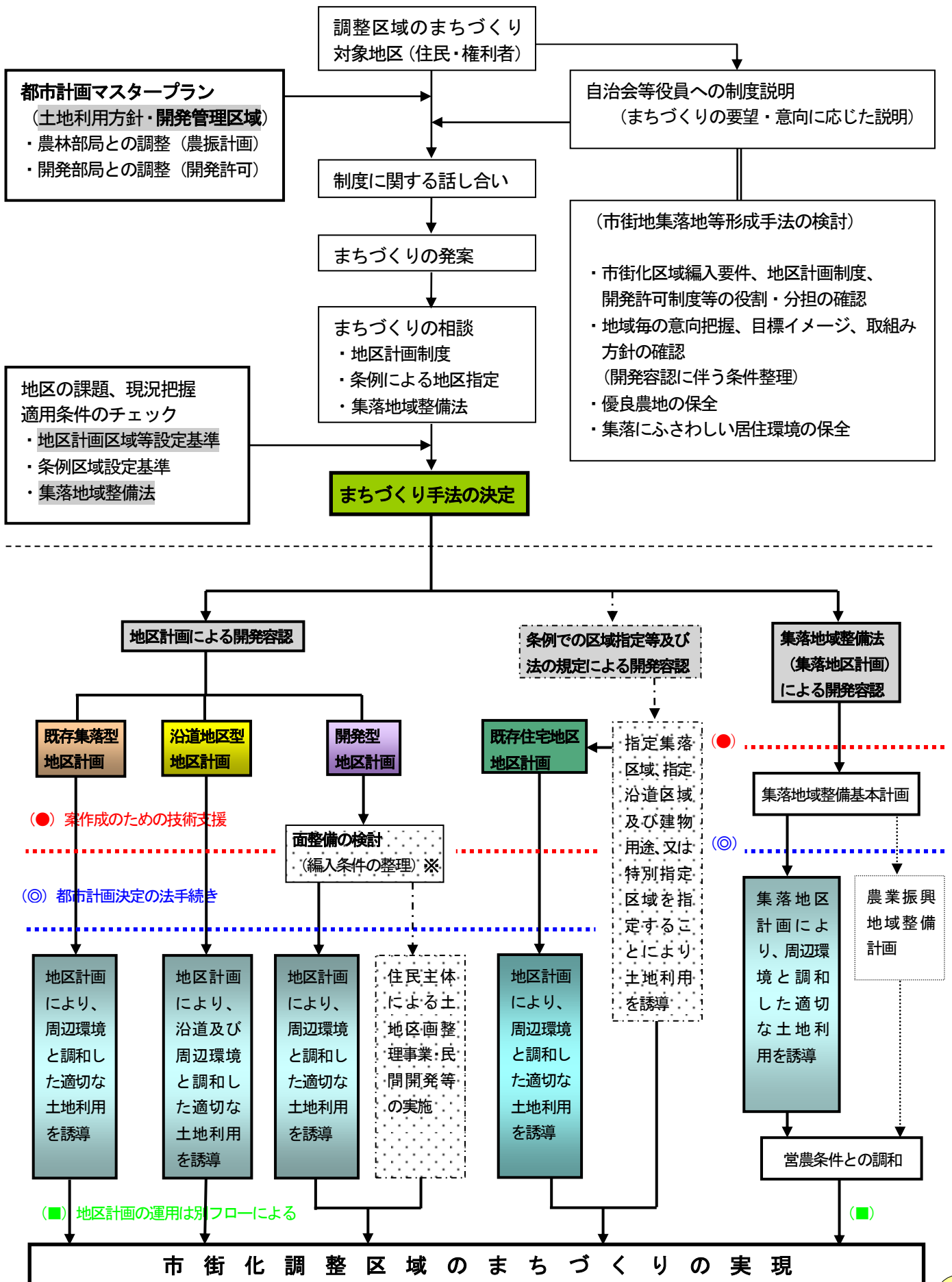
- ・用途…立地特性及び政策的課題に対応した用途
- ・容積率…150% ・建ぺい率…60%
- ・敷地最低限度…150㎡ ・道路境界線から1m程度の壁面後退
- ・高さの最高限度…10m
- ・形態や意匠、垣又はさくの構造により、周辺環境及び景観との調和を図る。
- ・住宅以外の場合、建物の用途により周辺と調和する基準を定める。

地区施設

- ・道路、公園などを適切に配置する。





(※) 市街化区域の編入基準に適合すれば、あわせて区域区分の変更も行う。

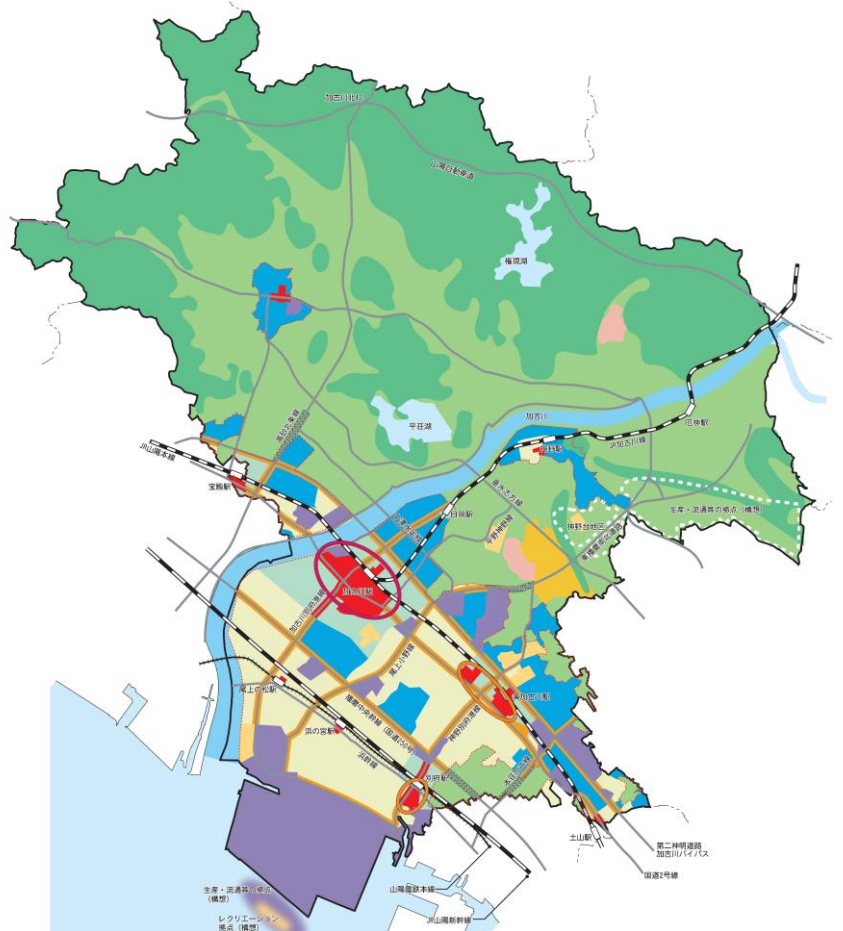
市街化調整区域における地区計画策定フロー（地区類型によるまちづくりの実現）



（※）市街化区域の編入基準に適合すれば、あわせて区域区分の変更も行う。

都市計画マスタープランでの市街化調整区域の土地利用方針図（平成23年4月1日改定）

- (A)  **田園環境保全地区**
 良好な田園環境の保全ならびに開発行為等の適正な管理を図る区域
- (B)  **自然環境保全地区**
 優れた自然環境の保全ならびに開発行為等の適正な管理を図る区域
- (C)  **既存住宅地区**
 秩序ある住宅地が整備されている地区
- (D)  **集落地域整備事業地区**
 農業と居住の両方の環境を守る集落として整備を計画的に行っている地区



■市街化調整区域内での開発の容認について（加古川市都市計画マスタープランでの位置づけ）

開発許可制度については、平成12年5月の都市計画法の改正により、各自治体の自主性により地域特性を活かした市街化調整区域の土地利用の実現が可能となりました。

本市においても、市街化調整区域であっても一定の条件を満足する地区（※1）においては、地区計画制度（※2）の導入や条例（※3）に沿った周辺の環境と調和する開発を容認していくこととし、加古川市都市計画マスタープラン（※4）に位置づけました。

■市街化調整区域における地区計画制度適用地区

土地利用の方針図（A）、（C）のそれぞれの地区で定めることができますが、運用基準第4条に掲げる区域を含むことはできません。

■地区計画と集落地区計画との関係

集落地区計画は、農業振興地域において、農業を継続するための環境と、住環境の調和のとれた整備を行なう必要がある地区で定める地区計画です。（集落地域整備法第5条第1項）

（※1）土地利用や地形的にまとまりのある住民が主体となり「地区計画」が定められた地区（都市計画法第34条第10号）、若しくは、「加古川市都市計画法に基づく開発行為の許可基準等に関する条例」に基づき一定の基盤整備が行われた「指定集落区域」や「指定沿道区域」の指定及び田園まちづくり制度により「特別指定区域」の指定が行われた地区（同法第34条第11号及び第12号）をいいます。

（※2）地区計画とは、地域ごとのまちづくりを進める手法であり、大字の区域や、土地利用、地形的に変化のある一団の区域などにおいて定める都市計画です。地域の皆さんが主体となって、建物の用途や形態、必要な道路の位置など、まちづくりのルールを決め、市が都市計画で定めます。

（※3）「加古川市都市計画法に基づく開発行為の許可基準等に関する条例」

（※4）市の都市計画分野でのまちづくりについての具体的な方針を明らかにするため、市域全体の土地利用や都市施設整備の基本的な方向性や、地域ごとのまちづくりの目標をとりまとめたもの。（平成23年4月改定）

《お問合せ》

加古川市 都市計画部 都市計画課

〒675-8501 加古川市加古川町北在家2000番地

TEL：079-427-9268 FAX：079-422-8192