

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

平成16年4月に改定した加古川市都市計画マスタープランの市街化調整区域の土地利用方針で「・・・土地利用計画の策定や開発に関する条例を制定し、周辺環境と調和した適切な建築・開発行為の誘導を図る。なお、開発許容区域においては、あわせて土地区画整理事業等の基盤整備により市街化区域への編入も検討する。」方針を新たに位置付け、この方針に沿った「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」(以下「運用基準」という。)を定め、土地利用の実現を推進してきた。

平成18年都市計画法(以下「法」という。)の改定が行われた。法改正趣旨の一つに開発許可制度における大規模開発(旧法では第34条第10号イ)及び公共公益施設に係る取扱いの見直しがある。

また、兵庫県では、法改正における市街化調整区域での大規模開発については「地区計画」の決定又は変更に関する都市計画の手續を通じて開発の可否を判断することとなることを踏まえ、広域的な運用の統一性を確保する観点から、地区計画の都市計画に関する県の同意の判断指針が示された。

このような、国、県の考え方を受け、本市に相応しい運用基準を制定するため平成21年に一部改定を行った。なお、既存集落及び沿道地区については、運用基準との考え方に相違がないこと、本市の課題解決に必要な運用基準であるので、変更は行わないこととした。

その後、平成23年4月に都市計画マスタープランを改定し、市街化調整区域の土地利用方針として、田園環境保全地区(開発管理区域)では「市街化への開発圧力を受けて、無秩序な建築・開発行為により不良な街区の環境が形成されるおそれがある既存集落およびその周辺地区については、地区計画の活用により、居住環境の保全・育成を図る。」と位置づけた。また「沿道開発調整区域においては、地区計画の活用により、周辺環境と調和した土地利用の誘導を図る。」と位置づけた。そこで第3条第2項第3号「沿道地区型」地区計画を定める区域を「開発許容区域」から「沿道開発調整区域」に改める。

第1章 総 則

(目的)

第1条 この運用基準は、本市の市街化調整区域について、都市計画マスタープランの土地利用方針に基づいた地区計画制度の運用および当該地区計画の原案を作成するための案(以下「地区計画素案」という。)の作成に関し、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)及び都市計画運用指針その他関係法令、市街化調整区域の地区計画に対する同意にあたっての判断指針(兵庫県策定)に基づき、必要な事項を定めることにより、市街化調整区域における良好な居住環境の維持および育成に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この運用基準において使用する用語は、法、建築基準法(昭和25年法律第201号)、農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)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(平成15年3月条例第2号:以下「条例」という。)において使用する用語の例による。

第2章 基本方針

(適用区域)

第3条 この運用基準は、市街化調整区域において定める地区計画(以下「地区計画」という。)について適用するものとする。

2 地区計画を定める区域は、都市計画マスタープランに定められた次の区域とする。

- (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(以下この区域を「既存集落型」という。)
- (2) 既存住宅地区(旧住宅地造成事業に関する法律により造成された土地の区域及び法の規定により開発された土地の区域)、条例により指定する指定集落区域及び特別指定区域(以下これらの地区及び区域を「既存住宅地区等」という。)
- (3) 沿道開発調整区域に位置する幹線道路の沿道地区(以下この区域を「沿道地区型」という。)
- (4) 既存集落型、既存住宅地区又は沿道地区型以外の区域(以下この区域を「開発型」という。)

(5) 開発型を「計画的大規模開発地」及び「公共公益開発地」に区分する。

(適用区域の制限)

第4条 前条第2項の区域は、次の区域又は地域を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第8条第2項第1号に規定する農用地区域
- (2) 農地法（昭和27年法律第229号）による農地転用が許可されないと見込まれる農地等
- (3) 森林法（昭和26年法律第249号）に規定する保安林、保安施設地区、保安林予定森林及び保安施設地区予定地並びに保安林整備臨時措置法（昭和29年法律第84号）に規定する保安林整備計画に基づく保安林指定計画地
- (4) 法第11条の規定による都市施設で整備計画が未定である区域（開発型については、開発事業者において、これを整備する場合を除く）
- (5) 自然公園法（昭和32年法律第161号）第59条第1項の規定による県立自然公園内の特別地域、及び利用調整地区
- (6) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の規定による急傾斜地崩壊危険区域
- (7) 建築基準法第39条第1項の災害危険区域
- (8) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域
- (9) 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（平成12年5月8日法律第57号）第6条第1項の土砂災害警戒区域
- (10) 公共事業計画予定地域
- (11) 前各号に掲げる区域及び地域のほか、他の法令及び法令に基づく命令による土地利用を規制している区域

(適用方針)

第5条 第3条の適用区域に関する法第12条の5第1項第2号の規定（以下、この条において「2号」という。）は、次の考え方による。

- (1) 2号イに該当する区域としては、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、増進を図ることが必要な区域である「既存住宅地区」及び「開発型」を適用する。
- (2) 2号ロに該当する区域としては、既存集落とその周辺、幹線道路沿いに面する一宅地の区域で、建築物の立地の動向、既存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ことが必要な区域である「既存集落型」、「沿道地区型」、条例に基づき指定する「指定集落区域」及び「特別指定区域」を適用する。
- (3) 2号ハに該当する区域としては、住宅の連たんする街区により形成され、既に良好な居住環境を形成している区域で、この環境の維持、増進を図ることが必要な区域を適用する。

(区域の設定)

第6条 地区計画の区域は、公共用地の地形地物等（道路、鉄道もしくは軌道の線路その他の恒久的な施設又は河川、水路等をいう。）により、明確かつ恒久的に区別された街区を単位とする。これにより難しい場合は、地形、地物により、明確に判別できる区域界とする。

2 地区計画の区域の面積については、周辺の景観、営農条件等との調和を図るうえで、適切な規模及び形状を有するものでなければならない。

(対象地区)

第7条 地区計画の対象となる地区は、その周辺において、円滑な交通を維持することができる道路、十分な流下能力を有する水路又は河川等の公共施設が整っていること及び上水道、義務教育施設等の公益施設が良好な社会生活を営むに足りる水準で整備されていること等の要件を満たしていなければならない。ただし、第3号の開発型については、開発の許可基準に適合する必要があるためこの限りでない。

2 前項に定めるもののほか、次の各号の規定に適合するものでなければならない。

(1) 既存集落型については、次のとおりとする。

現に家屋が連たんする地区でまとまりのある一団の既存集落で、建築物の敷地その他これに類するものの間の距離が概ね20メートル以内で家屋が連たんしている土地の区域（これと隣接して一体的に整備を図るうえで必要な既存の宅地等が存する区域を含む）であって、当該区域内の人口密度が概ね20人以上（1ヘクタールあたり）で、住居を概ね20戸以上を含む区域を基本とする。

- (2) 沿道地区型については、次のとおりとする。
- ア) 主要幹線道路である4車線若しくは十分な幅員を有する駐車帯及び歩道のある2車線以上の道路とし、当該道路が完成供用され、又は当該道路の整備を前提としたものであること。
 - イ) ア)の規定による道路に面する街区であること。
- (3) 開発型については、次のとおりとする。
- 当該地区計画が、都市機能の立地コントロールの観点から、市街化区域において行われたいこと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と認められるものに限り定めるものとする。
- 以下、「計画的大規模開発地」及び「公共公益開発地」に区分して定める。
- (ア) 共通事項
- 地区計画を定めようとする区域は、法第29条による開発の許可を受けることが確実に見込まれる区域若しくは土地区画整理事業の認可を得ることが確実に見込まれる区域であること。
- (イ) 計画的大規模開発地
- 区域の規模は、原則、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以上のものであること。
- なお、20ha未満となる場合は、原則として、市街化区域又は市街化調整区域内の既成市街地若しくはこれに準ずる既存集落(以下「市街化区域等」という。)に隣接し、又は近接する位置にあること。ただし、次のいずれかに該当する開発地は、この限りでない。
- a 工場の移転跡地等の既存の宅地を活用するもの
 - b 研究施設等の特別の施設の建築を目的とする開発地で、その施設の性格から市街化区域等に隣接し、又は近接する地域への設置が適当でないと認められるもの
 - c 市街化区域等に隣接し、又は近接する地域で行われたいことに妥当性があり、かつ、政策的課題に対応できる必要性が高い開発目的で、地域の特性、地域住民の意向等が十分に配慮されていると認められるもの
- なお、市街化区域等に隣接し、又は近接する位置にある場合、主として住宅の建築の用に供する開発地にあつては、市街化区域等と一体的な日常生活圏を構成するように計画されたものであること。また、主として住宅以外の建築物の建築の用に供する開発地にあつては、周辺地域及び市街化区域等の土地利用の状況を十分に配慮し、近隣住民の住居、生活、生産活動等に支障を及ぼさないように計画されたものであること。
- (ウ) 公共公益開発地
- 次のいずれかに該当すること。
- a 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物の建築の用に供する開発地(法第29条第3号)
 - b 都市計画事業の施行として行う開発地(法第29条第4号)
 - c 土地区画整理事業の施行として行う開発地(法第29条第5号)
 - d 公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地(法第29条第9号)
 - e 学校教育法第1条に規定する学校の建築の用に供する開発地
 - f 社会福祉法による社会福祉事業若しくは更生保護事業法による更生保護事業の用に供する施設である建築物の建築の用に供する開発地
 - g 医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所若しくは同法第2条第1項に規定する助産所の建築の用に供する開発地
 - h 国若しくは地方公共団体(法令の規定により、国の行政機関又は地方公共団体とみなして法第34条の2の規定が準用される者を含む。)又は港務局が行う開発地
- なお、上記a～hの開発地に建設される公共公益施設と一体的に整備することにより都市機能が著しく増進される附帯施設を隣接して建設する場合は、当該施設の敷地を対象区域に含めることができる。
- また、上記a～hの開発地とともに一団の街区を形成する既成市街地があり、一体的に整備、開発及び保全する必要がある場合は、当該市街地を対象区域に含めること。

(地区計画の方針)

第8条 地区計画の方針については、市街化調整区域の性格及び当該地区の特性を踏まえ、自然環境の保全、ゆとりある良好な都市環境の維持及び形成、周辺の景観、営農条件との調和、地域の活性化等について、必要な次の事項を定めるものとする。

- (1) 地区計画の目標
- (2) 土地利用の方針
- (3) 地区施設の整備方針
- (4) 建築物等の整備方針
- (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

(地区整備計画)

第9条 地区整備計画については、法第12条の5第7項第1号から2号に掲げる次の事項を定めるものとする。ただし、第1号の地区施設に関しては、必要に応じ定めるものとする。

- (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) 容積率の最高限度
 - ウ) 建ぺい率の最高限度
 - エ) 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) 垣又はさくの構造の制限

(地区施設に関する事項)

第10条 地区施設については、当該地区の敷地形成、周辺の道路状況等を勘案の上、区画道路および公園、緑地、広場その他の公共空地を配置するとともに、必要に応じて雨水調節施設を設置するものとし、当該地区施設に係る基準は、次に掲げるとおりとする。なお、開発型については、「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」に基づくものとする。

- (1) 区域内の道路は、袋路状でないこと。ただし、当該道路と他の道路との接続が予定されている場合は、この限りでない。
- (2) 既存集落型の建築物の敷地等が接する道路は、建築基準法第42条に規定する道路に適合するものであることを基本とする。この場合、同条第2項による道路については、道路とみなす用地を確実に市へ権利移転されるものであること。
- (3) 公共下水道が未整備である地区の建築物の新築、改築及び増築にあたっては、浄化槽法（昭和58年法律第43号）第2条第1号にいう浄化槽（合併浄化槽）を設置すること。

(建築物等に関する事項)

第11条 建築物等に関する事項については、市街化調整区域におけるゆとりある良好な都市環境の維持及び増進を図るため、加古川市景観まちづくり条例の規定を遵守するとともに次の各号に掲げる対象地区の区分に応じ、当該各号に定めるものとするほか、当該対象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。

ただし、現に存する建築物若しくはその敷地又は現に工事中の建築物若しくはその敷地が次の各号に適合しない場合については、これらすべてをまた、区域内の既存の宅地については、敷地面積の最低限度を適用除外とすることができるものとする。

- (1) 既存集落型は、次に掲げる事項
 - ア) 建築物等の用途の制限については、住宅を主体として定める。
 - イ) 容積率の最高限度は、20/10とする。
 - ウ) 建ぺい率の最高限度は、6/10とする。
 - エ) 敷地面積の最低限度は、200平方メートルを基本とする。
 - オ) 壁面の位置の制限については、道路からの壁面後退を必ず定める。
 - カ) 建築物等の高さの最高限度は、10メートルとする。
 - キ) 建築物等の形態又は意匠の制限については、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。

(都市計画決定手続)

第16条 都市計画決定手続の開始時期は、次のとおりとする。

- (1) 既存集落型及び沿道地区型については、前条第3項の事前協議及び開発行為を含む計画である場合は法第32条の協議が完了した後、開始する。
- (2) 既存住宅地区については、前条第3項の事前協議完了後、開始する。
- (3) 開発型については、前条第3項の事前協議及び法第32条の協議が完了した後、開始する。

第5章 地区計画の運用

(条例による制限の適用)

第17条 地区計画の内容として定められた第9条第1項第2号ア)からカ)に規定する事項は、原則として、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(平成16年加古川市条例第20号)に基づく制限を行うものとする。

2 法第34条第10号の適用については、原則として、前項の条例制定後とする。

(開発型の事業実施)

第18条 地区計画素案の作成主体者は、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するものとする。ただし、やむを得ない事由により一体的開発が困難な場合は、地区計画素案の作成主体者は、当該地区内の公共施設の整備順位、整備時期、施行主体その他市長が必要と認める事項を明確にした実施計画を策定し、開発許可を得なければならない。

第6章 雑 則

(指導又は助言)

第19条 市長は、必要があると認めるときは、地区計画素案の作成について指導し、又は助言することができる。

(委任)

第20条 この運用基準に定めるもののほか、必要な事項は、市長が定める。

附 則

この運用基準は、平成16年10月 1日から施行する。

附 則

この運用基準は、平成21年 3月 1日から施行する。

附 則

この運用基準は、平成23年 4月 1日から施行する。