

市街化調整区域における
地区計画の運用基準等

令和元年6月

山形県 中山町

中山町市街化調整区域における地区計画の運用基準等

I. 市街化調整区域における地区計画の運用基準等の策定趣旨

平成18年5月の都市計画法（以下「法」という。）改正により、市街化調整区域における大規模な開発の許可基準等が廃止され、法改正後は、法第34条第10号の規定に基づき、地区計画の内容に適合したものに限り、都市計画の手続きを通じた地域の適切な立地判断の下、開発許可が行われることとなった。

この法の改正における都市計画運用指針では、市街化調整区域の地区計画については、広域的な運用の統一性を確保し、区域区分の主旨を踏まえ、市街化調整区域における秩序ある土地利用の形成を図る観点から、あらかじめ都道府県が、協議にあたっての判断指針等を作成し、市町村の参考に供することで、円滑な制度運用を図ることが求められ、山形県は「市街化調整区域における地区計画策定の基本的な考え方」を示した。

これらを受けて本町では、平成30年10月に「中山町都市計画マスタープラン」を改訂し、中山町の将来像である「ふれあいと絆 緑豊かな 輝くふるさと なかやま」を実現するため、都市的土地利用と農業的土地利用の混在等の課題を解決する目的から、市街化調整区域の性格の範囲内で一定の都市的土地利用を許容する地域を明確にした土地利用の基本的な考え方を示した。

そこで、本運用基準では、この将来像の実現に向け、法の趣旨と県の基本的な考え方に即したうえで、市街化調整区域の地区計画に関し必要な事項を定める。

II. 地区計画の基本的な考え方

- 1) 地区計画の策定にあたっては、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域という性格を変えるものではないこと。
- 2) 開発行為を伴う地区計画については、市街地を拡大しないようにその必要性、周辺の公共施設の整備状況、自然環境、景観や農林業との調和等の観点から、総合的に検討を加え、妥当と認められる場合に限ること。
- 3) 地区計画は、「スプロールの防止」又は「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」又は「地域コミュニティの維持・改善」又は「都市活力の維持・増進」に寄与するものであること。
- 4) 地区計画は、山形県の「都市計画区域マスタープラン」、「中山町都市計画マスタープラン」等の上位計画のほか、「都市計画運用指針」及び「市街化調整区域における地区計画策定の基本的な考え方（山形県）」に則したものであること。

Ⅲ. 地区計画を定めるための基準

- 1) 地区計画を定めようとする地区は、原則として都市計画法第 18 条の 2 第 1 項の規定による市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下「中山町都市計画マスタープラン」という。）において、土地利用方針が明示されていること。
- 2) 地区計画の内容は、市街化調整区域が市街化を抑制すべき区域であるという区域区分の主旨を踏まえ、市街化区域における計画的な市街地整備に支障がないものであるとともに、当該地区周辺においていたずらに開発を誘発することのないよう、その開発を適切に規制・誘導するものであること。
- 3) 地区計画策定後、開発行為が想定される場合には、この運用基準に示す事項や、開発協議で必要とされる事項について、その実現性を確保するための措置をとること。なお、開発行為については、地区計画決定後速やかに手続を進め、遅滞なく事業に着手し、地区内の公共施設を優先して整備すること。
- 4) 原則として地区整備計画を定めること。
- 5) 市街化調整区域の有する特性に配慮し、ゆとりある緑や豊かな市街地環境の形成や、周辺環境との調和を図るため、最低敷地面積や公園・緑地の規模、緑化率、建築物の形態・意匠などを適切に定めること。
- 6) 地区計画の策定にあたり、国、県及び町等の農林・環境・建設部局等とも十分協議・調整を図り、実現性を確保すること。
- 7) 対象区域に農地がある場合は、農地法に基づく農地転用許可が得られるものであること。農業振興地域の整備に関する法律に基づく農業振興地域内の農用地である場合は、農振除外が可能であること。
また、県事前相談までに、農政担当部局と協議・調整を行い、地区計画を策定することについて了解を得ていること。
- 8) 地区計画の策定については、原則、当該地区計画区域内の関係権利者全員の同意を得ること。
- 9) 地区計画の策定については、関係する自治会・水利組合等の同意を得ること。
- 10) 対象区域は、法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号に該当する区域であること。ただし、以下の区域は除く。

<参考> 県の基本的な考え方に列記されている区域

■ 策定区域に含めないものとする区域

- (1) 集落地域整備法（昭和 62 年法律第 63 号）に規定する「集落地域」
- (2) 流通業務市街地の整備に関する法律（昭和 41 年法律第 110 号）の規定により「流通業務団地」の都市計画が定められている土地の区域
- (3) 自然環境保全法（昭和 47 年法律第 85 号）に規定する「指定地域」
- (4) 防衛施設（駐屯地、訓練場、演習場その他これらに類する施設）が存する地区

■ 策定区域に含める場合、留意が必要な区域

- (1) 工場立地法（昭和 34 年法律第 24 号）第 6 条第 1 項に規定する特定工場が立地している地区については、原則として地区計画の区域に含めないことが望ましいが、当該地区を地区計画の区域に含める場合にあつては、同法第 4 条第 1 項の工場立地に関する準則

との調和を保つように配慮すること。

- (2) 地区計画の区域には、農村地域工業等導入促進法（昭和 46 年法律第 112 号）に規定する「工業等導入地区」を含まないことが望ましいが、立地上やむを得ず当該地区を地区計画の区域に含める場合にあつては、同法第 5 条の実施計画と調和を図るよう十分配慮すること。
- (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・保安施設地区予定地又は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を含める場合、保安林等の指定の目的に反する制限は定めないこと。
- (4) 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 年法律第 57 号）に規定する「土砂災害特別警戒区域」及び溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生の恐れがある土地の区域等を含める場合は、対応策の検討等を実施しながら、決定には身長を期すること。
- (5) 史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財、その他国、県及び市町において文化財保護上保全を必要とする区域を含める場合、その指定の目的に反する制限は定めないこと。

1 1) 地区計画の対象とする区域の類型は、沿道開発地域振興型のみとする。

〈沿道開発地域振興型〉

- ・市街化調整区域における幹線道路の沿道等の流通業務、観光・レクリエーション等を主体とする開発が行われる地区等の非住居系の計画開発地で、必要な公共施設の整備を行いつつ、周辺の環境・景観と調和する良好な開発を誘導するもの。
- ・地区整備計画に定める事項は別表 1 のとおりとする。

1 2) 計画区域は、原則として地形、地物等、土地の範囲を明示するのに適切なものにより定めることとし、できるだけ整形なものにすること。また、必要以上に区域を広げることのないようにすること。

1 3) 計画区域の面積は 0.5 ha 以上の規模のものを対象とする。

1 4) 地区計画で定める内容は、以下のとおりとする。

ア. 地区計画の方針

- (1) 種類
- (2) 名称
- (3) 位置及び区域
- (4) 区域の面積

イ. 地区整備計画

- (1) 地区施設の配置及び規模
 - ・道路、公園、緑地、広場を適切に配置し、地区施設として定める。
 - ・その他空地については、必要に応じて地区施設として定める。
- (2) 建築物等に関する事項
 - ・建築物の用途の制限

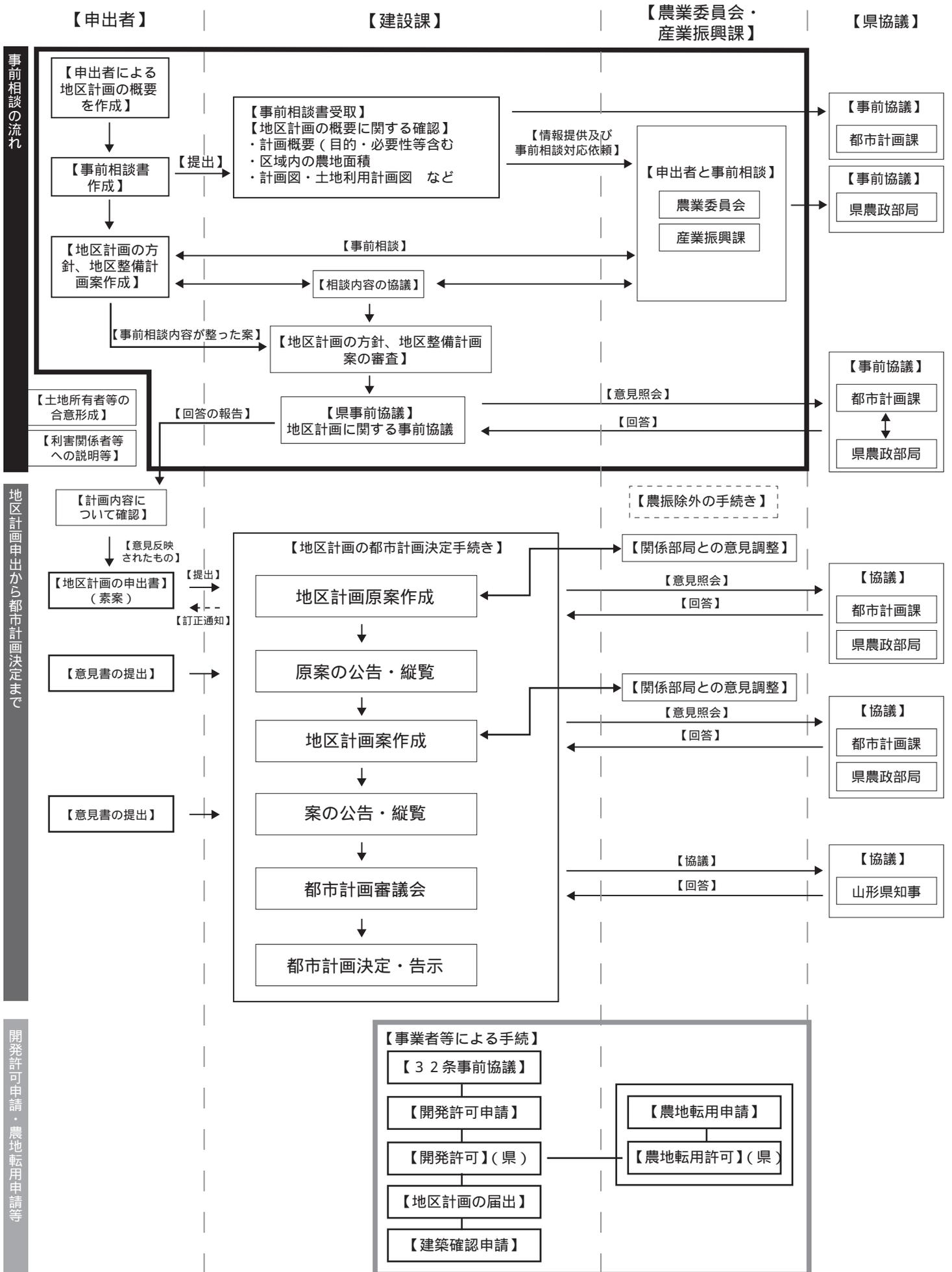
- ・ 建築物の容積率の最高限度
 - ・ 建築物の建蔽率の最高限度
 - ・ 敷地面積の最低限度
 - ・ 壁面の位置の制限
 - ・ 建築物等の高さの最高限度
 - ・ 建築物等の形態又は意匠の制限（必要に応じて適切に定める）
 - ・ 緑化率
 - ・ かき又は柵の構造の制限（必要に応じて適切に定める）
- (3) 土地の利用に関する事項
- ・ 現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限
- ウ. 地区計画の目標
- ・ 地区の将来像
 - ・ 計画的に土地利用を誘導する必要性
 - ・ 周辺の土地利用や自然環境等への配慮 等
- エ. 区域の整備、開発及び保全に関する方針
- (1) 土地利用の方針
- ・ 周辺の土地利用や自然環境と調和するための土地利用のあり方
 - ・ 必要となる調整池や協定緑地等の整備方針
 - ・ 地区計画策定後の個別敷地での開発を規制誘導する方策
 - ・ 地区施設道路以外の開発道路は、幅員 6m以上とし、既存の幅員 6m以上の道路を介して幅員 6.5m以上の道路に接続すること。
 - ・ 行き止まり道路の禁止 等
- (2) 地区施設の整備方針
- ・ 地区施設整備の基本的な考え方
 - ・ 地区施設の整備手法
- (3) 建築物等の整備方針
- ・ 周辺の自然環境や景観と調和する建築物の形態、意匠 等
- (4) その他当該地区の整備、開発及び保全の方針
- ・ 地区整備計画に定める項目のない事項 等

(別表 1)

地区の種類		沿道開発地域振興型	
土地利用方針における名称		国道 112 号沿線地域	
決定できる区域及び規模		(1)中山町都市計画マスタープランの都市づくり方針において国道 112 号沿道の「国道 112 号沿線地域」に位置づけられている区域 (2)国道 112 号沿線地域内の原則 0.5 ヘクタール以上の区域	
地区計画の目標・土地利用の方針		国道 112 号の主要幹線道路としてのポテンシャルを活かし、地域の活性化に寄与すると認められるもので、中山町都市計画マスタープランの内容により適切に定める	
地区整備計画	地区施設	中山町都市計画マスタープランを踏まえ周辺環境との調和を図り、道路、公園、緑地、広場その他公共空間の配置・規模を適切に定める。	
	建築物に関する事項	建築物の用途の規制	(1)立地可能な建築物の用途は、地域の特性を活用するとともに「中山町都市計画マスタープラン」における都市づくり方針の内容により適切に定める (2)前記のほか、地域振興又は農業生産物の流通経路の確保又は拡大につながる小売店舗等農業振興に寄与するもの (3)非住宅系用途に限定し、周辺環境にそぐわない恐れのある施設の立地は規制する
		容積率及び建蔽率の最高限度	(1)建築物の容積率の最高限度は、周辺環境との調和に配慮し 200%以下の数値で、適切に定める (2)建築物の建蔽率の最高限度は、周辺環境との調和に配慮し 60%以下の数値で、適切に定める
		敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は 1,000 m ² 以上の数値で適切に定める
		壁面の位置の制限	敷地境界線：1.3メートル以上で適切な数値を定める 道路境界線：5メートル以上で適切な数値を定める
		高さの最高限度	周辺環境に十分配慮した数値で適切に定める
		形態、意匠の制限	建築物及び工作物の形態又は意匠の制限は、必要に応じて適切に定める
		かき又は柵の構造の制限	かき又は柵の構造の制限は、必要に応じて適切に定める
	土地の利用に関する事項	地区の区分を定め、必要に応じ建築物の用途の制限（住宅立地の規制等）を適切に定める。	
	地区施設に関する事項	・地区内の道路幅員を原則 6m以上（1,000 m ² 以上の敷地に面する道路は原則 9m以上）とし、地区外の幅員が 9m以上の道路（市街化区域内の道路まで同等程度の幅員が確保されているもの）に 2ヶ所以上有効に接続した道路	

		<p>を配置する。</p> <p>ただし、地区内に道路が必要ない場合は、既存の幅員が原則 9m以上の道路に当該地区が面していること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区内の道路を全て地区施設道路とする。 ・道路ネットワークを勘案し、適切な道路配置とする。 ・後背地の土地利用を勘案した道路計画とする。 ・その他道路交通上支障のないような計画とする。 ・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。
	その他の道路	<ul style="list-style-type: none"> ・地区施設道路以外の開発道路は、幅員 6m以上とし、既存の幅員 6m以上の道路を介して、幅員 6.5m以上の道路に接続するように土地利用の方針に位置付ける。 ・行き止まり道路の禁止

市街化調整区域の地区計画と開発許可の手続きの流れ



■ 中山町都市計画マスタープランにおいて位置づけられている国道 112 号沿線地域

