

市街化調整区域における「地区計画」制度の運用に関する基本方針

平成17年3月28日策定

地区計画の適用に関する基本的な事項

土地利用の経過

当市の土地利用については、昭和45年に「区域区分」制度導入以降、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域として定めた「都市計画区域」の中を、積極的に公共投資や民間資本の導入により整備を行う区域としての「市街化区域」と、市街化を抑制し優良な農地や自然を保全する区域としての「市街化調整区域」とに分け、無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止、効率的な公共施設の整備、良好な市街地の整備に努めてまいりました。(これを“線引き制度”とよんでいます)

都市環境の変化

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域ですが、近年、延岡道路や北方延岡道路をはじめとする高速交通網の整備に伴い、市内の幹線道路の整備が行われていることにより、土地利用を巡る環境も大きく変化しており、従来の農業生産としての土地利用から都市的土地利用に転換した方が、住民福祉・産業振興対策等のまちづくりに寄与できると思われる地区が見受けられるようになりました。

一方、市街化調整区域内の既存集落は基幹産業である稲作をはじめとする農業生産の低迷、少子・高齢化の進行などにより集落地域の活力が低下するとともに、道路や下水道等の都市基盤整備要望への対応が遅れるなどの問題が生じており、対応が求められています。

「地区計画」の必要性

このような中、市街化調整区域の環境変化に対応した施策が求められています。

手法の一つとして、土地所有者等の合意のもと地区単位の道路・公園等の公共施設の配置、建物の用途、密度、形態の制限等を定める「地区計画」があります。

平成4年の都市計画法改正に伴い、「地区計画」制度が創設され、平成10年には市街化調整区域地区計画の内容に適合するものであれば、開発行為が許可されることになりました。当市でもこの制度を活用し、都市環境の変化に対応できる土地利用を進めていきたいと考えます。

基本的な考え方

市街化調整区域における「地区計画」は、本来、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域の特性を踏まえつつ、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及び形成を図り、農林漁業との調和のとれた適正な土地利用の整序を図ることを目的とします。

「地区計画」の策定にあたっては、地区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、市街化を抑制すべき区域という市街化調整区域の性格を損なうことなく、本都市計画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。

「地区計画」の区域の選定に係る事項

地区計画を定める区域は、「延岡市市街化調整区域における地区計画制度運用基準」に示す、適用区域の制限がかかる区域は含まないものとします。

なお、区域の規模は、いたずらに広くとることのないように配慮するとともに、地区計画の目標を達成するために必要な、一体としての区域の特性にふさわしい合理的な敷地規模を前提とした宅地、効果的な配置及び規模の道路・公園等の公共施設を備えた、適正な街区形成に足る一定の広がりをもった区域とします。

また、原則として道路、河川等の地形地物を区域の境界とします。

「地区計画」の内容に係る事項

地区計画に定める内容は以下の通りです。

- 1．名称
- 2．位置
- 3．区域
- 4．面積
- 5．地区計画の目標その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針
- 6．地区施設及び地区整備計画

これらは市街化調整区域の性格を踏まえ、自然環境の保全、ゆとりある良好な居住環境の維持・形成、営農条件等との調和等について、地区の特性を考慮して定めるものとします。

「地区計画」の実現方策その他必要な事項

「地区計画」は、住民主体のまちづくりという観点から、住民や区域内の土地に権利を有する者及び民間事業者等を含めた代理人(以下「事業者」という。)が主体的に関与して計画を策定していくこととし、原則として、地区施設等の整備主体及び整備手法が明確なものであることとします。

地区計画を定めた区域内において、開発行為を行おうとする事業者は、関係機関と協議の上、計画を策定し、開発行為の許可を受けなければなりません。

また、「地区計画」区域で建築物の形態に係る内容については、地区整備計画の内容によるほか、別途、当市で建築基準法第68条の2に基づく条例を定めて、制限を行います。

上記の基本方針をもとに、運用の統一性を確保するため、別に運用基準を策定します。