

延岡市市街化調整区域における地区計画制度運用基準の概要

平成17年3月28日策定

平成22年3月31日改正

<p>目 的</p>	<p>この運用基準は、本市の市街化調整区域内において定める地区計画の素案作成に関し必要な事項を定める。</p>
<p>素案の策定主体</p>	<p>地区計画素案は、原則として、地区計画区域内において面的な開発行為を行おうとする事業者が主体となり、関係機関と協議の上、作成する。</p>
<p>適用区域の制限</p>	<p>市街化調整区域における地区計画の区域には、次に掲げる区域を含まないものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域 (2) 集落地域整備法に規定する集落地域 (3) 農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農用地 (4) 森林法に規定する保安林、保安施設地区、保安林予定森林、保安施設地区予定地 (5) 保安林整備臨時措置法に規定する保安林指定計画地 (6) 森林（街区に介在するものを除く） (7) 自然環境保全法の指定地域 (8) 自然公園法の特別地域 (9) 建築基準法に規定する災害危険区域 (10) 地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域 (11) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊危険区域 (12) 砂防法に規定する砂防指定地 (13) 土砂災害防止法に規定する土砂災害警戒区域 (14) その他災害の危険性のある区域 <p>2 次に掲げる区域を含まうとする場合は、各々の区域が指定された主旨を尊重し、その意義が失われないよう留意するものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> (15) 農村地域工業等導入促進法に規定する工業等導入地区 (16) 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律に規定する鳥獣保護区特別保護地区 (17) 文化財保護法に規定する指定文化財の所在する地域 (18) 貴重な動植物の生息地域 (19) その他市長が保全する必要があると認める区域
<p>区域設定の考え方</p>	<p>少なくとも適性な街区形成に足る一定の広がりをもった土地の区域として0.5以上とし、一～二の建築敷地のみを対象としてもものではないこと。地区内の宅地の規模は、区域の特性にふさわしい敷地規模とすること。</p> <p>なお、地区計画の区域は、原則として道路、河川等の地形地物を区域の境界として定めなければならない。</p>
<p>区域設定の詳細</p>	<p>地区計画の対象となる区域は、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及び義務教育施設等の公共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等の要件を満たすこと。</p>
<p>地区施設</p>	<p>当該地区の敷地形成、周辺の道路状況等を勘案の上、6m以上の区画道路及び公園、緑地、広場その他の公共空地を配置するものとする。なお、当該地区施設に係る基準は、延岡市開発許可基準に適合するものとする。</p>
<p>地区外施設</p>	<p>開発区域外の接続する道路幅員は、延岡市開発許可基準と同等であること。</p>

<p>地区計画の分類</p>	<p>①宅地開発型（新たに住居系の開発行為を行う場合）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住居系の計画開発地において、周辺の景観、営農条件等との調和を図りつつ、市街化調整区域におけるゆとりある居住環境の形成、必要な公共・公益施設の整備等を行う場合 ・無秩序な個別開発による不良な街区形成の恐れを防止する計画的な開発を行うことで、良好な居住環境を確保できる規模を有している場合 <p>②既存集落型Ⅰ（既存集落を含めた地区で、地区内で開発行為を行いながら、良好な居住環境を確保する場合）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域において既存集落とその周辺や沿道地域で既に住宅が点在しているような地区において、良好な環境の確保を図るため、住宅や居住者のための利便施設等の建設並びに、不良な街区形成のおそれを防止する計画的な開発行為による整備を行う場合 <p>③既存集落型Ⅱ（既存住宅団地内で、新たな開発行為は行わず、規制をかけながら良好な居住環境形成を確保する場合）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域内の既存住宅団地等において、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・増進を図る場合 <p>④郊外宅地型（市街化区域に隣接・近接しておらず、周辺に公共施設等が整備されている箇所、開発行為を行いながら、良好な居住環境を確保する場合）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域において周辺にある程度の義務教育施設等の公共施設等が整備されており、ゆとりある緑豊かな郊外型住宅用地として、良好な住居環境を確保することが可能な地区で、概ね整形な区域である場合 ・低密度で優良な住宅地として環境が確保される開発行為による区域である場合 ・市街化区域に隣接していない場合 <p>⑤幹線沿道開発型（幹線道路に面した箇所で、主に非住居系の開発行為を行う場合）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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行為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・公益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行為を誘導する場合 ・道路幅員16m以上の幹線道路（国道・県道・整備済みの都市計画道路）に面した街区を形成する場合 <p>⑥地域振興型（地域振興に奇与すると認められ、非住居系の開発行為を行う場合）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域において地域振興に奇与すると認められ、延岡市都市計画マスタープランに位置づけられた区域において、非住宅系の開発行為を行う場合（大規模集客施設の立地は除） ・250m以内の距離に幅員12m以上の幹線道路がある場合 ・既存集落等が近隣に無い場合
<p>地区計画素案の作成及び事業の実施</p>	<p>地区計画に適合した開発行為は、開発許可の対象となるものであり、別に開発許可の要件を満たすことが必要であるため、当該地区計画案の作成までに、道路、公園、排水先河川その他の公共施設の管理者と事前協議を行い、当該管理者の同意を得ておくものとする。</p> <p>地区計画素案の作成主体である事業者は、地区計画が定められた日から、遅滞なく当該地区計画に適合する面的開発行為の事業に着手するものとする。</p>
<p>都市計画決定</p>	<p>都市計画決定の手続きは、当該地区施設の管理者との事前協議が完了した後、開始するものとし、以下の事項について、定めるものとする。</p> <p>(1) 名称 (2) 位置 (3) 区域 (4) 区域の面積 (5) 地区計画の方針・・・①目標、②土地利用の方針 ③地区施設整備の方針 ④建築物等の整備の方針 ⑤その他の整備の方針 (6) 地区整備計画・・・①地区施設の配置及び規模 ②建築物等に関する事項 ③土地の利用に関する事項</p>
<p>住民の合意形成</p>	<p>地区計画素案の内容に関する住民の合意形成については、原則として、関係権利者全員の同意を得なければならない。</p>
<p>建築条例化</p>	<p>地区計画の内容として定められた建築物の用途及び敷地に関する事項について、建築基準法施行例の規定の範囲内で、可能な限り、「延岡市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例」に基づいて制限を行うものとする。</p>
<p>その他</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>