

延岡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17年3月28日策定

平成18年8月12日改正

平成22年3月31日改正

(目的)

第1条

この地区計画の運用基準は、本市の市街化調整区域内における地区計画制度の運用及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。)の作成に関し必要な事項を定めることにより、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する。

(用語の定義)

第2条

この運用基準において使用する用語は、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下、「法」という。)及び建築基準法(昭和25年法律第201号)において使用する用語の例による。

(適用範囲)

第3条

この運用基準は、法第12の5第1項第2号に規定される区域で定める地区計画(以下、単に「地区計画」という。)について適用する。

(適用区域の制限)

第4条

地区計画の区域には、次に掲げる区域を原則として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

2 次に掲げる区域を含もうとする場合は、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。

- (1) 農村地域工業等導入促進法に規定する工業等導入地区
- (2) 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
- (3) 文化財保護法に規定する指定文化財の所在する地域
- (4) 貴重な動植物の生息地域
- (5) その他市長が保全する必要があると認める区域

(区域の設定)

第5条

地区計画の区域は、原則として道路、河川、その他恒久的であり、堅固な地形地物等、土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めるものとする。

2 地区計画の区域の面積については、地区計画の目標を達成するために必要とする、適正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、0.5ha以上とし、一～二の建築敷地のみを対象としたものではないこと。

(対象地区)

第6条

地区計画制度を活用する対象地区は、次の各号のいずれかに適合するものについて定めるものとする。

- (1) 次に掲げる要件を満たす地区(以下、「宅地開発型」という。)であること
 - ア 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
 - イ 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
- (2) 次に掲げる要件を満たす地区(以下、「既存集落型Ⅰ」という。)であること
 - ア 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
- (3) 次に掲げる要件を満たす地区(以下、「既存集落型Ⅱ」という。)であること
 - ア 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
- (4) 次に掲げる要件を満たす地区(以下、「郊外宅地型」という。)であること
 - ア 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地として、良好な居住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

イ 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

ウ 市街化区域に隣接していない場合

(5)次に掲げる要件を満たす地区(以下、「幹線沿道開発型」という。)であること

ア 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

イ 原則として道路両側に歩道が整備されている道路幅員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

(6)次に掲げる要件を満たす地区(以下、「地域振興型」という。)であること

ア 市街化調整区域において地域振興に寄与すると認められ、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、非住居系の開発を行う場合(大規模集客施設の立地を含む計画を除く。)

イ 250m以内に幅員12m以上の幹線道路がある場合

ウ 既存集落等が近隣にない場合。ただし、建築物の用途及び緩衝帯の設置などにより支障がないと判断できる場合はこの限りでない。

エ 幹線道路に車両出入口を設けない場合

(地区計画の内容)

第7条

地区計画については、法第12条の4第2項の規定により地区計画の名称、位置及び区域の面積を定めることとし、また、法第12条の5第2項の規定により当該区域の整備、開発及び保全の方針(以下、「地区計画の方針」という。)、地区施設並びに地区整備計画を都市計画に定めるものとする。

(地区計画の方針)

第8条

地区計画の方針は、当該地区のまちづくりの基本的方向を示す総合的な指針として、次に掲げる事項について定めるものとする。この場合においては、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、ゆとりある良好な市街地環境の維持及び形成、周辺の景観、営農条件等との調和及び地域の活性化等について、地区の特性から必要な事項を地区計画の目標として明らかにするものとする。

(1)地区計画の目標

ア 目標とする地区の将来像

イ 計画的に誘導する必要性

ウ 周辺の営農条件や自然環境等への配慮 等

(2)土地利用の方針

ア 周辺の集落地と調和したゆとりある土地利用のあり方

イ 周辺の営農条件や自然環境と調和するための土地利用のあり方

(3) 地区施設の整備方針

- ア 地区施設の整備手法
- イ その他の公共空地等地区に必要な施設 等

(4) 建築物等の整備方針

- ア 周辺の自然環境や景観と調和する建築物の形態、意匠
- イ 周辺の集落と調和した建築物の整備方針 等

(5) その他、当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

- ア 地区整備計画では規制、誘導できない事項
- イ 地区整備計画に定める項目のない事項 等

(地区整備計画)

第9条

地区整備計画は、地区計画の目標を達成するために必要な事項を定めるものとし、地区計画の方針に基づき、次に掲げる事項のうち、当該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。

(1) 地区施設に関する事項

- ア 道路の配置及び規模
- イ 公園、緑地、広場その他の公共空地の配置及び規模

(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 壁面後退区域（前オに掲げる壁面の位置の制限を受ける区域）における工
作物の設置の制限
- キ 建築物等の高さの最高限度
- ク 建築物の緑化率の最低限度
- ケ 建築物等の形態又は意匠の制限
- コ かき又はさくの構造の制限

(3) 土地の利用に関する事項

- ア 現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するために必要なもの
の保全に関する事項

(地区施設に関する事項)

第10条

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が、良質な市街地環境を形成するため、宅地については、旗竿型の形状を認めないものとし、道路については6 m以上の区画道路を配置するものとする。

(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、市街化調整区域の性格を保持しつつ、ゆとりある良好な都市環境の維持及び増進を図るため、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。

(1)宅地開発型 次に掲げる事項とする。

- ア 建築物等の用途の制限については、戸建住宅を主体としたものとし、第2種低層住居専用地域において許容される用途とする
- イ 容積率の最高限度は100%とする
- ウ 建ぺい率の最高限度は50%とする
- エ 敷地面積の最低限度は200㎡とする
- オ 建築物等の高さの最高限度は10mとする
- カ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1m以上とする
- 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・景観との調和が図られるよう定める
- ク 垣又はさくの構造の制限については、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める

(2)既存集落型Ⅰ 次に掲げる事項とする。ただし、区域内の既存建物を増改築する場合については次の全てを、既存宅地についてはエについて適用除外とする。

- ア 建築物等の用途の制限については、戸建住宅を主体としたものとし、第2種低層住居専用地域において許容される用途とする。ただし、区域内の既存建物を勘案して定める場合は、この限りではない。
- イ 容積率の最高限度は100%とする。ただし、区域内の既存建物を勘案して定める場合は、この限りではない。
- ウ 建ぺい率の最高限度は50%とする。ただし、区域内の既存建物を勘案して定める場合は、この限りではない。
- エ 敷地面積の最低限度は200㎡とする
- オ 建築物等の高さの最高限度は10mとする。ただし、区域内の既存建物を勘案して定める場合は、この限りではない。
- カ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1m以上とする
- 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・景観との調和が図られるよう定める
- ク 垣又はさくの構造の制限については、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める

(3)既存集落型Ⅱ 次に掲げる事項とする。

- ア 建築物等の用途の制限については、戸建住宅を主体としたものとし、第2種低層住居専用地域において許容される用途とする

- イ 容積率の最高限度は100%とする
- ウ 建ぺい率の最高限度は50%とする
- エ 建築物等の高さの最高限度は10mとする
- オ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1 m以上とする
- カ 建築物等の形態又は意匠の制限については、周辺の環境・景観との調和が図られるよう定める
- キ 垣又はさくの構造の制限については、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める

(4) 郊外宅地型 次に掲げる事項とする。

- ア 建築物等の用途の制限については、戸建住宅を主体としたものとし、第2種低層住居専用地域において許容される用途とする
- イ 容積率の最高限度は80%とする
- ウ 建ぺい率の最高限度は50%とする
- エ 敷地面積の最低限度は230㎡とする
- オ 建築物等の高さの最高限度は10mとする
- カ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1 m以上とする
- 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・景観との調和が図られるよう定める
- ク 垣又はさくの構造の制限については、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める

(5) 幹線沿道開発型 次に掲げる事項とする。

- ア 建築物等の用途の制限については、第2種中高層住居専用地域において許容される用途とする
- イ 容積率の最高限度は200%とする
- ウ 建ぺい率の最高限度は60%とする
- エ 建築物等の高さの最高限度は10mとする
- オ 建築物等の形態又は意匠の制限については、周辺の環境・景観との調和が図られるよう定める
- カ 垣又はさくの構造の制限については、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める
- キ 住宅の用に供する区域面積は全体区域面積の50%以下とする

(6) 地域振興型 次に掲げる事項とする。

- ア 建築物等の用途の制限については、工業地域において許容される用途とする
- イ 容積率の最高限度は200%とする
- ウ 建ぺい率の最高限度は60%とする
- エ 敷地の最低限度は500㎡とする
- オ 建築物等の形態又は意匠の制限については、周辺の環境・景観との調和が

図られるよう定める

カ 垣又はさくの構造の制限については、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める

(地区計画素案の作成主体)

第12条

地区計画に適合する開発行為は、開発許可の対象であり、第16条の規定により当該事業の実施が地区計画の要件となるため、当該地区計画素案は、原則として、当該区域内において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、作成するものとする。

(地区計画素案の作成にあたっての基本的事項)

第13条

地区計画素案の作成にあたっては、次に掲げる事項に留意しなければならない。

- (1) 地区計画の区域の周辺における市街化を促進することがない等、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よう定めること
- (2) 当該地区計画に即した地区の整備又は保全が周辺の土地の農業上の利用に支障を及ぼす恐れがないよう定めること
- (3) 当該地区計画の区域における環境の保全に十分配慮するとともに、営農条件及び農村の生活環境の向上のための計画及び事業に悪影響を及ぼさないよう定めること
- (4) 地区計画を定めようとする場合は、原則として市街化区域に編入することの妥当性について検討するものとする。

(住民の合意形成)

第14条

地区計画を定めることにより、当該区域内の土地利用について一定の制限が課せられることとなるため、地区計画素案の作成にあたっては、当該検討の段階から住民参加の機会を設け、住民の意思の反映に努めるものとする。

2 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。

(関係機関との協議)

第15条

事業者は地区計画素案の作成にあたっては、市の地区計画担当課その他の関係課との協議及び調整を密に行い、その内容の充実に努めるものとする。

2 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、地区計画素案の作成主体である事業者は、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。

3 地区計画の区域に農地が含まれる場合は、農地転用許可を受ける必要があるため、農業委員会等と事前協議を行うものとする。

4 都市計画決定の手続きは、前2項の事前協議が完了した後、開始するものとする。

(事業の実施)

第16条

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開発行為の事業に着手するものとする。

(条例による制限の適用)

第17条

市長は、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等に関する事項について、建築基準法第68条の2第1項に基づき、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規定するものとする。

(指導又は助言)

第18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事業者に指導し、又は助言することができる。

(委任)

第19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。