

市街化調整区域における地区計画制度の運用基準

平成21年8月

北海道恵庭市

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

この運用基準は、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ことを目的として地区計画制度を活用するにあたり、制度の適切な運用を図るために策定するものである。

本市では、市街化区域及び市街化調整区域の線引き制度に基づいて、昭和 46 年より現行都市計画法による都市計画が実施されてきており、一定の成果を得ているところである。

近年、市民の生活様式や価値感が多様化する中で、自然環境の豊かな地域でゆとりある生活を営むことを求める田園居住に対する需要が高まってきているところである。田園住宅の整備にあたっては、周辺自然環境の保全、農業地域、都市地域の調和などに配慮した、適切な整備を行うことが必要である。

そこで本市においては、市街化区域及び市街化調整区域のそれぞれの区域に応じた都市全体の土地利用の適正化を図るべく、市街化を抑制すべき市街化調整区域の主旨に則り、市街化調整区域における住宅地開発において地区計画を適正に運用することにより、都市計画の理念に基づいた都市の健全な発展と秩序ある整備を目指すものとする。

市街化調整区域における地区計画制度の運用基準

第1章 総則

(目的)

第1条 この運用基準は、都市計画法（昭和43年法律第100号、以下「法」という。）第7条第1項の規定により定められた市街化調整区域において、法第12条の4第1項第1号の規定による地区計画を定める場合について、市街化を抑制すべき区域であるという市街化調整区域の趣旨に照らして適当であると認められる土地利用の計画、土地の区域等を明らかにすることを目的とする。

(基準の根拠)

第2条 この運用基準は、「法」、「都市計画運用指針」及び「平成19年10月10日付け都計第1142号「市街化調整区域における地区計画に関する知事同意方針について」を根拠として定めるものとする。

(用語の定義)

第3条 この運用基準において用いる用語の定義は、それぞれに特記するものを除き、法、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の定めるところによる。

第2章 土地利用計画

(土地利用の基本)

第4条 市街化調整区域において定める地区計画の区域での土地利用は、市街化調整区域における適正な土地利用を図るものとして、次に掲げる事項に適合するものでなければならない。

- (1) 法第6条の2第1項の規定による「千歳恵庭圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「整・開・保の方針」という。）」及び法第18条の2第1項の規定による「恵庭市の都市計画に関する基本的な方針（以下、「恵庭市都市計画マスタープラン」という。）」において定められた市街化調整区域としての土地利用方針に適合したものであること。
- (2) 周辺の市街化を促進するものでないこと。
- (3) 恵庭市が整備すべき新たな公共施設を必要としないこと。
- (4) 周辺の土地の農業上の利用に支障を及ぼすおそれがないこと。

(地区計画を定めることのできない土地の区域)

第5条 地区計画の区域には、次に掲げる土地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（昭和 44 年法律第 58 号）に規定する農用地区域
- (2) 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
- (3) 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用地
- (4) 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（ただし、同法第 5 条の実施計画と調和が図られるものを除く。）
- (5) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）に規定する保安林の区域、保安林予定森林の区域、保安施設地区、保安施設地区の予定地区及び保安林の指定が計画されている土地の区域
- (6) 自然環境保全法（昭和 47 年法律第 85 号）の指定地域及び自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）の特別地域
- (7) 市街化区域と市街化調整区域との境界線より概ね 500 メートル以下の距離にある市街化調整区域内の土地の区域（ただし、市街化区域と市街化調整区域の境界線と当該地区までが、河川等で分断されている場合にはこの限りではない。）

（地区計画を定めることのできる区域）

第 6 条 法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号のイ「住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域」とは、「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」に基づき、本市が認定した優良田園住宅建設区域（以下「優良田園住宅建設区域」という。）とする。

（土地利用）

第 7 条 地区計画における土地利用にあつては、一戸建ての専用住宅又は地域住民の活動に必要な会館等の用に供するものとする。

2 前項の規定にかかわらず、前項に定める土地利用に適合しない建築物が既に存する場合においては、当該建築物及びその敷地は当該地区整備計画の適用を受けないものとして当該区域に地区計画を定めることができる。

（区域の範囲）

第 8 条 地区計画の区域の境界は、原則として道路その他の施設、河川その他の地形、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こととし、これにより難い場合には、敷地境界線等によりできる限り整形となるように定めるものとする。

2 地区計画の区域の規模は概ね 5,000 平方メートル以上とし、かつ必要最小限の規模とする。

(地区整備計画に定める事項)

第9条地区整備計画には、次に掲げる事項及びその他必要な事項を定めるものとする。

- (1) 建築物の用途の制限
- (2) 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合(容積率)の最高限度
- (3) 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合(建ぺい率)の最高限度
- (4) 建築物の敷地面積の最低限度
- (5) 建築物の高さの最高限度
- (6) 建築物の壁面位置の制限
- (7) 建築物等の形態・意匠

2 新たな公共施設を配置する場合で、その公共施設が次に掲げるものである場合には、当該公共施設を地区施設として地区整備計画に定めるものとする。

- (1) 道路
- (2) 公園、緑地、広場その他の公共空地

第3章 雑則

(地区計画案の作成主体)

第10条 地区計画案は、原則として当該区域内において面的な開発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。

(指導又は助言)

第11条 市長は、必要があると認めるときは、地区計画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12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。

(運用基準の改正)

第13条 この運用基準は、「整・開・保の方針」、「恵庭市都市計画マスタープラン」及び地方自治法第2条第4項の規定による「恵庭市総合計画」等の上位計画の変更により、これらの計画と不整合が生じた場合には、直ちに変更するものとする。

2 この運用基準は、必要に応じて見直すものとする。

附則

この運用基準は、平成21年8月3日より施行する。