

市街化調整区域における周辺市街地一体型地区計画の運用指針

令和2年3月31日

亀岡市

1 目的

この運用指針は、周辺が市街化区域で囲まれている市街化調整区域（中抜き状の市街化調整区域）内において、周辺市街地と調和し、健全で一体的かつ効率的な土地利用の誘導が図られるよう、地区計画制度を適用するために必要な事項を定めるものとする。

2 基本的な考え方

次に掲げる考え方に基づき、地区計画制度の活用を図るものとする。

- (1) 「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の基本理念は、地区計画を定めることによってその性格が変わるものではないこと。
- (2) 区域設定については、地形地物によることを原則とし、その必要性、周辺の公共施設の整備状況、自然環境、景観及び農林業との調和の観点から総合的に検討を加え、妥当と認められる区域に限ること。
- (3) 亀岡市都市計画マスタープラン等の上位計画に即したものであること。
- (4) 一建築物あるいは一敷地の建築行為や開発行為を可能とするための便宜的な手法として活用しないこと。
- (5) 地区整備計画で定める地区施設の配置及び規模については、都市計画法第33条に規定される開発許可の技術基準に適合する計画であること。
- (6) 地区計画の区域は、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった段階で、市街化区域に編入することを目指すものであること。

3 適用区域の制限

次に掲げる区域又は地域は、保全する区域又は地域とし、地区計画の区域に含まないものとする。例外的に地区計画区域に含む必要がある場合は、土地利用制限の解除等について、あらかじめ関係部局との調整が十分に整い、新たな都市的土地利用が可能となっているものに限る。

- (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地
- (4) 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律に規定する「産業導入地区」
- (5) 森林法に規定する「保安林」、「保安施設地区」、「保安林予定森林」又は「保安施設地区予定地」
- (6) 自然環境保全法に規定する「指定地域」
- (7) 自然公園法に規定する「特別地域」
- (8) 溢水、湛水、津波等により災害発生の恐れがある区域
- (9) 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に規定する「土砂災害特別警戒区域」
- (10) 地すべり等防止法に規定する「地すべり防止区域」
- (11) 急傾斜の崩壊による災害の防止に関する法に規定する「急傾斜崩壊危険区域」
- (12) 砂防法で規定する「砂防指定地」
- (13) 緑地、公園等の都市計画に定められた都市施設の区域
- (14) 文化財保護法に規定する史跡、名勝又は天然記念物の指定区域

4 区域の設定

地区計画の区域は、次に掲げる基準に適合しなければならない。

- (1) 地区計画の区域界は、原則として地形地物等（道路、鉄道若しくは軌道の線路その他の恒久的な施設又は河川、水路等）により定めること。
- (2) 一定のまとまりのある規模を有する区域（概ね 10 ヘクタール以上）で、中抜き状の市街化調整区域を解消するよう定めること。
- (3) 周辺の景観、営農条件等との調和を図る上で適切な規模及び形状で定めること。

5 対象地区

地区計画の対象となる地区は、「2 基本的な考え方」「3 適用区域の制限」及び「4 区域の設定」で規定する要件を満たすとともに、次の要件に適合するものであること。

- (1) 市街化区域に囲まれた市街化調整区域（中抜き状の市街化調整区域）であること。
- (2) 亀岡市都市計画マスタープランにおいて市街地拡大検討地区に位置づけられていること。
- (3) 現に営農が行われていない又は営農を継続することが確実と認められない区域であること。

6 地区計画で定める内容

地区計画には、「2 基本的な考え方」を踏まえ、当該地区におけるまちづくりの基本の方針となる「地区計画の方針」及び地区計画の目標を実現するため必要に応じて、道路、公園等の地区施設や建築物の用途、形態などを「地区整備計画」で定めるものとする。

(1) 地区計画の方針

地区計画を定めることで計画的に誘導を図るまちづくりの基本方向を示す総合的な指針を定めるものとする。

- 名称、位置、区域及び区域の面積
- 地区計画の目標、土地利用の方針、地区施設・建築物の整備方針等

(2) 地区整備計画に定める事項

地区計画の方針に即して、地域の特性にふさわしい良好な都市環境の維持形成を図るため、地区施設の配置及び規模、建築物に関する事項、土地の利用に関する事項について、当該地区計画の目的を達成するための必要な事項を定めるものとする。

- 地区施設に関する事項（道路、公園、その他公共空地等）
 - ✧ 地区施設の配置及び規模は、敷地や周辺の道路状況、地域環境等を勘案し、都市計画法第33条に規定される開発許可の基準に適合するよう適切に定めること。
 - ✧ 区域内に立地する施設への自動車や人の交通を円滑に処理できるよう、必要に応じて道路や歩道の配置を計画すること。
 - ✧ 道路の両端は、他の建築基準法上の道路又は地区施設として定める道路に接続させるものとする。やむを得ず行き止まりとなる場合は、先端に自動車の転回広場を設置すること。
 - ✧ 周辺地域の土地利用の状況や都市施設の整備状況を考慮し、必要に応じて公園施設や水路施設等の整備及び歩行者の安全性の向上等、周辺地域との調和に配慮されていること。
 - ✧ 必要に応じて一時雨水を貯留する調整池その他の適当な施設を配置すること。

- 建築物等に関する事項（用途の制限、容積率、建蔽率、敷地面積、壁面の位置、建築物等の高さ等）
 - ✧ 区域内で許容する建築物等の用途は、隣接する市街化区域で許容されている用途のうち、地区計画の目標及び地区計画の方針の具体化に向けて必要と認める用途を定めるものとする。
 - ✧ 容積率、建蔽率、壁面の位置の制限及び建築物等の高さについては、周辺地域の環境及び景観等への影響を配慮し、地域の特性に応じた特色ある景観等を保全するよう定めるものとする。
 - ✧ その他の事項については、地区及び地区を取り巻く周辺の地域環境及び景観等への影響に配慮し、必要に応じて規制・誘導を図るものとする。
- 土地の利用に関する事項（現存する樹林地、草地等、良好な地域環境の確保に必要なものの保全を図るための制限）
 - ✧ 地区及び地区周辺の環境及び景観等の保全を図るため、周辺地域との調和が図れるよう規制・誘導を必要に応じて定めるものとする。

地区整備計画に定める事項		指定の要否 ●:必ず定める ○:定めすることが望ましい △:必要に応じて定める	指定の基準 (周辺市街地一体型)
地区施設の配置及び規模	道路	△	都市計画法第33条に規定される開発許可の基準に適合すること。
	公共空地(雨水貯留施設)	△	一時雨水を貯留する調整池その他の適当な施設を配置すること。
建築物等に関する事項	用途の制限	●	周辺の市街化区域で認められる用途のうち、地区計画の目標及び地区計画の方針の具体化に向けて必要と認める用途を定める。
	容積率の最高限度	●	特定行政庁が定めたもの以下とする。
	建蔽率の最高限度	●	特定行政庁が定めたもの以下とする。
	敷地面積の最低限度	△	地区の将来像や土地の利用状況、街区形状等を考慮して、必要に応じて定める。
	壁面の位置の制限	○	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離を、地域の特性に応じて定めることが望ましい。
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	△	地区内及び地区周辺地域における環境及び景観を保全するため、必要に応じて、緑地帯その他の緩衝帯に係るもの及び安全・保安上やむを得ないものを除き、工作物の設置を制限する。
	建築物等の高さの最高限度	○	地区内及び地区周辺地域における環境及び景観等を保全するため、地域の特性に応じて定めることが望ましい。
	緑化率の最低限度	△	地区内及び地区周辺地域における環境及び景観等を保全するため、必要に応じて定める。
	形態又は色彩 その他の意匠の制限	△	地区内及び地区周辺地域における環境及び景観等を保全するため、必要に応じて定める。
	垣又はさくの構造の制限	△	地区内及び地区周辺地域における環境及び景観等を保全するため、必要に応じて定める。
土地の利用に関する事項		△	草地、水辺地、湿地帯、街道の並木、樹木、生垣、緩衝緑地帯等で、地区及び地区周辺地域の環境及び景観等の保全を図るために制限を必要に応じて定める。

7 その他の留意事項

- 当該地区計画素案の作成の段階において、開発指導担当部局その他関係機関等と事前協議を行い、調整が図られていること。
(原則として、当該地区内において面的な開発行為をしようとする場合に限る)
- 地区計画の策定にあたり、亀岡市及び関係機関と十分協議・調整を行うこと。
- 地区計画素案の内容等に関する合意形成については、原則として、地区計画区域内の関係権利者全員の同意を得ておくものとする。
- 計画提案者は、「亀岡市都市計画提案手続に関する要綱」に基づき、地区計画素案を亀岡市に提出するものとする。
- 他の法令による許認可等を要する場合には、関係機関と十分協議・調整を行うこと。