

市街化調整区域における 地区計画の同意の指針について

平成21年11月

概略版

- 指針作成にあたっての背景・・・・・・・・・・・・・・・・ P. 1
- 市街化調整区域の地区計画の考え方・・・・・・・・ P. 2
- (参考)用語の解説・・・・・・・・・・・・・・・・ P. 3
- (参考)高知広域都市計画区域・・・・・・・・ P. 4

指針作成にあたっての背景

■都市計画法の改正

人口減少・超高齢化社会を迎える中、これまでの都市の拡大を前提とした都市計画制度の考え方を転換し、都市機能の無秩序な拡散に歯止めをかけ、多くの人にとって暮らしやすい、都市機能がコンパクトに集約した都市構造を実現するために平成18年に都市計画法の改正が行われた。

■開発許可制度の見直し

市街化調整区域内で開発や建築を行う場合は許可が必要

市街化調整区域の大規模開発は、人口増加を前提に、一定の基盤整備の水準を確保した開発として特例的に認められてきた。

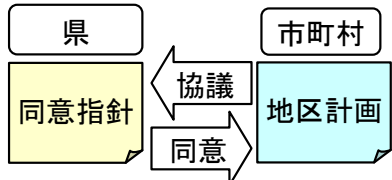
市街化調整区域の左記以外の相当規模の開発は地区計画を策定

法改正

人口減少社会を迎え、市街地の拡大の必要性が低下したことにより、大規模開発の基準を廃止

市街化調整区域内の相当規模の開発は、都市機能に影響を与える『市町村の都市計画手続き(=地区計画)が必要』

『市街化調整区域における地区計画の同意指針』を作成
(市街化調整区域内の地区計画の考え方)

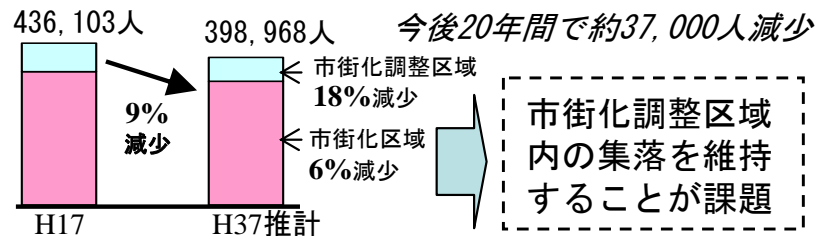


市町村が策定する地区計画について、県が同意するにあたり、広域的な運用の統一性を確保するため

■高知広域都市計画区域の課題

■人口減少

人口の将来予測(高知広域都市計画区域)



※H17国勢調査を基に県都市計画課がコーホート法により推計

■産業振興(『高知県産業振興計画』より)

土地利用に関する現状と課題

- ・県中央部での工業団地が不足(在庫が2ha)
- ・県中央部での計画的な団地開発等ができてない

企業立地基盤(工業団地等)の整備促進が課題

県中央部でH29年までに新たに45ha(累計)の工業用地の分譲を開始

対応

- ・核となる地域・集落への住民の定着
- ・企業立地基盤の整備(工業団地等の開発)

市街化調整区域の性格を変えない範囲で、一定の開発が必要
『課題に対応した地区計画』

市街化調整区域の地区計画の考え方

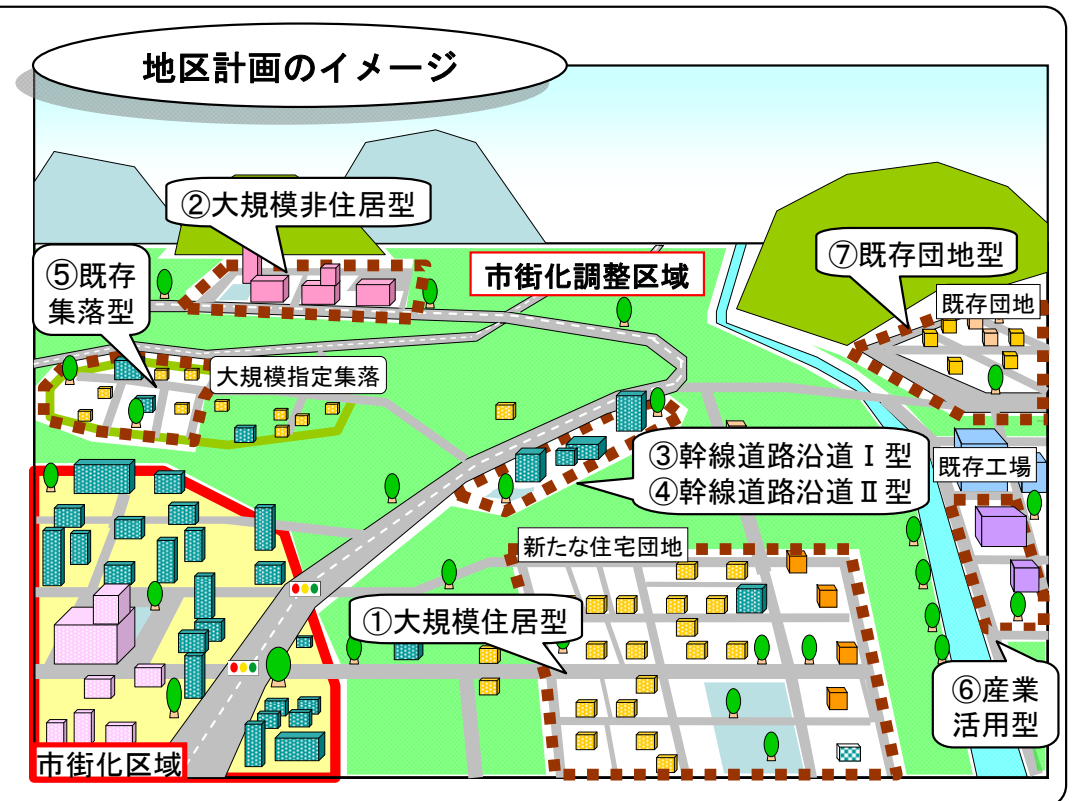
市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域となっていますが、市町村が地区計画を都市計画決定すれば開発許可特例により開発できることとなります。このため、地区計画は、県が定める都市計画や当該市町の目指す都市の将来像などに整合したものでなければなりません。

◆基本的な考え方

- 周辺の市街化を促進する恐れがないこと。
- 「市町マスタープラン」に具体的に内容が明示されていること。

◆地区計画の類型(例示7パターン)

類型	目的および用途
①大規模住居型 (住居系)	良好な郊外住宅地を形成するための計画 (用途) 新たな大規模住宅団地
②大規模非住居型 (非住居系)	新たな産業振興や雇用の場を創出していく計画 (用途) 大規模な工業団地 等
③幹線道路沿道Ⅰ型 (非住居系)	幹線道路沿いのスプロール防止のための計画 (用途) 沿道サービス施設 等
④幹線道路沿道Ⅱ型 (非住居系)	幹線道路沿いのスプロール防止と、雇用の場を確保するための計画 (用途) 小規模な工業団地 等
⑤既存集落型 (住居系)	既存の集落の維持や活性化を図る計画 (用途) 小規模な住宅地
⑥産業活用型 (非住居系)	既存工業団地等のスプロール防止と、雇用の場を確保するための計画 (用途) 既存の工業団地に隣接する工業団地 等
⑦既存団地型 (住居系)	既存住宅団地の環境維持・増進のための計画 (用途) 既存の住宅団地



※今回、指針を策定しない地区計画の類型については、事例ごとに同意の判断を行います。

都市機能 : 都市を運営していくための施設

(例：公共・公益施設、都市基盤施設(道路や下水道施設、公園等))

市街化区域 : 優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

市街化調整区域 : 市街化を抑制すべき区域

(原則として開発や建築ができない。ただし、都市計画法による許可基準を満たせば開発や建築が認められる)

地区計画 : それぞれの地区ごとに設定するまちづくりの方針(ルール)で、道路や公園の配置、建築物の形や色彩などを定めることができる

大規模開発 : 市街化調整区域における20ha以上の一団の開発行為

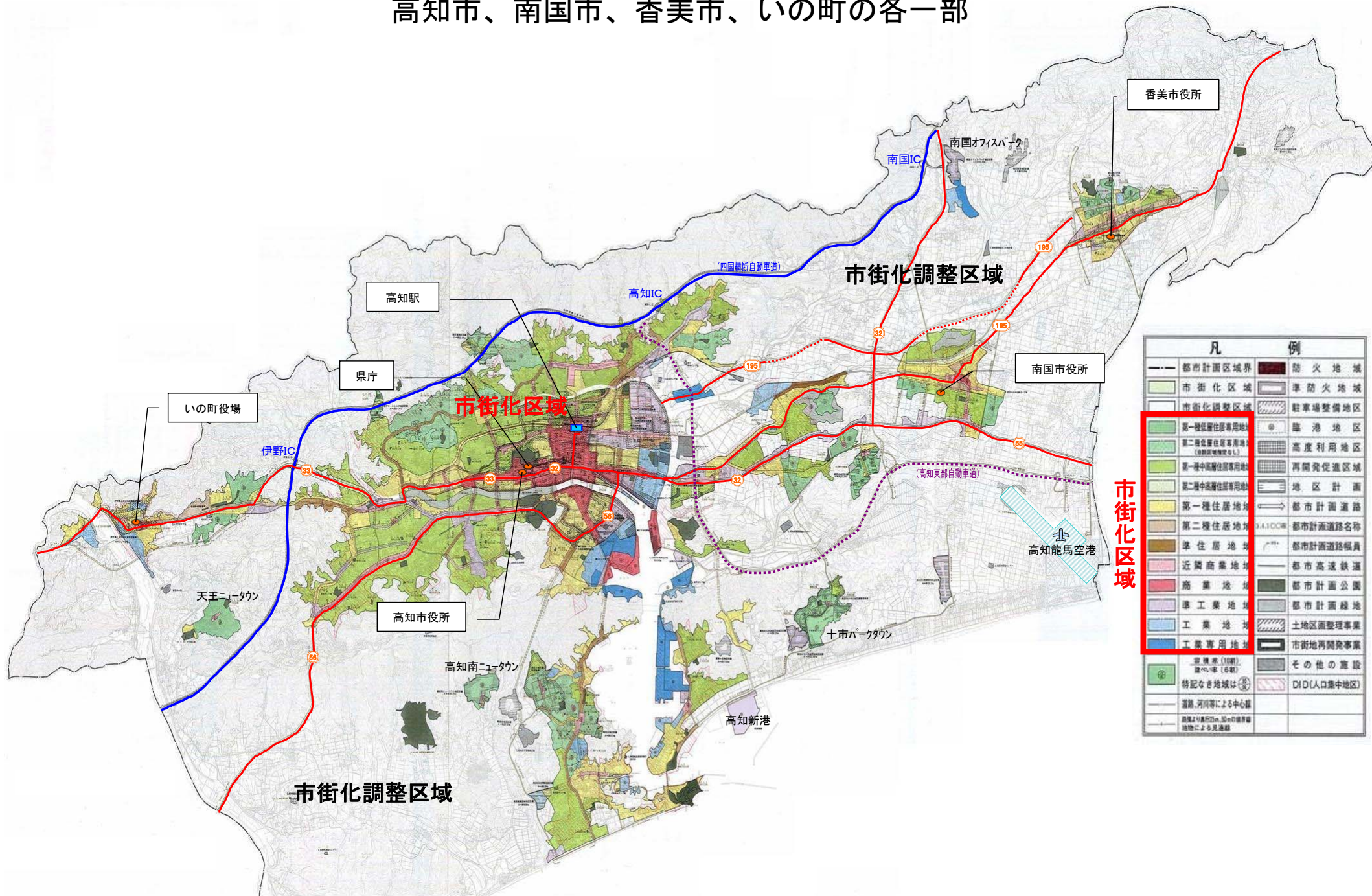
(ただし、産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発行為にあっては、5ha以上)

市町マスタープラン : 都市計画法により市町村が定める「市町村の都市計画に関する基本的な方針」のこと

スプロール : 都心部から郊外に向けて無秩序、無計画に市街地が拡散していくこと

(参考) 高知広域都市計画区域

高知市、南国市、香美市、いの町の各一部



凡 例	
--- 都市計画区域境界	■ 防火地域
■ 市街化区域	■ 準防火地域
■ 市街化調整区域	■ 駐車場整備地区
■ 第一種低層住居専用地域	■ 臨港地区
■ 第二種低層住居専用地域 (住居区域指定なし)	■ 高度利用地区
■ 第一種中高層住居専用地域	■ 再開発促進区域
■ 第二種中高層住居専用地域	■ 地区計画
■ 第一種住居地域	→ 都市計画道路
■ 第二種住居地域	→ 都市計画道路名称
■ 準住居地域	→ 都市計画道路幅員
■ 近隣商業地域	→ 都市高速鉄道
■ 商業地域	■ 都市計画公園
■ 準工業地域	■ 都市計画緑地
■ 工業地域	■ 土地区画整理事業
■ 工業専用地域	■ 市街地再開発事業
● 空襲区(10区) ● 震害区(6区)	■ その他の施設
○ 特記なき地域は	■ D/D(人口集中地区)
--- 道路、河川等による中心線	
--- 道路より幅員25m、30mの境界線 --- 地物による見通線	

市街化区域