

**総社市市街化調整区域における既存コミュニティの維持を目的とした
地区計画の運用指針**

1. 趣旨

近年の激甚化・頻発化する災害を踏まえ、増大する災害リスクに的確に対応するため、令和4年4月1日から市街化調整区域における50戸連たんによる自己用住宅に係る開発許可の対象となる区域の厳格化が、法令上明確化された。

本市としては法改正の趣旨を勘案し、平成30年7月豪雨による浸水被害の教訓を生かすとともに、浸水リスクを踏まえたうえで、人口減少社会に向けた既存コミュニティの維持を図ることが重要な課題と捉えている。

このため、市街化調整区域における既存コミュニティの維持を目的とした地区計画は、本市のまちづくりにおいても合理的な必要性がみられることから、地域が主体となった避難計画等の防災対策の仕組みを構築するなどし、市街化を抑制すべき区域であるという性格を変えない範囲で、営農条件と調和を図りながら、本市の課題解決に向けて地区計画の活用に取り組んで行くものである。

2. 基本的な考え方

「市街化調整区域における地区計画の協議に関する指針（岡山県土木部都市局都市計画課）」（以下「県指針」という。）の改定（令和4年3月11日）を踏まえ、既存コミュニティの維持を目的とした地区計画の活用にあたり、次に掲げる考え方に基づくものとする。

- (1) 関係法令及び本市の総合計画や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。
- (2) 「都市計画運用指針（国土交通省）」（以下「国指針」という。）及び県指針に基づくものであること。
- (3) 市街化調整区域の基本理念は「市街化を抑制すべき区域」であり、いたずらに市街地を拡大しないよう、その必要性、周辺の公共施設の整備状況や農林業との調和等の観点から総合的に検討を加え、妥当と認められる場合に限ること。
- (4) 一建築物の建築又は一敷地の開発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) 地区の望ましい集落を実現するため、地区計画の対象となる土地（国又は地方公共団体の所有している土地で公共施設の用に供されているものを除く。）の区域について、当該土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。）を有する者（以下「土地所有者等」という。）や周辺住民が、主体的に参画して行うものであること。

「地区計画素案」・・・都市計画法（以下「法」という。）第21条の2に規定する都市計画の素案の内容となるべき事項をいう。

「地域活動拠点」・・・市立小学校及び中学校、市役所及び出先機関、公民館、コミュニティハウスその他の地域活動の拠点となっている施設をいう。

3. 地区計画素案の作成者

地区計画素案は、土地所有者等が主体となり作成するものとする。本市は、土地所有者等による素案の作成に対して、区域設定以外の項目について積極的に支援するものとする。

4. 合意形成

地区計画素案の作成者は、その内容について、原則として、当該区域内の土地所有者等の全ての同意を得なければならない。なお、地区計画素案の作成者は、必要に応じて地区計画検討の段階から住民参加の機会を設け、住民等の意見の反映に努めるものとする。

5. 地区計画を定められない区域

地区計画の区域には、原則として、次の区域又は土地を含まないものとする。ただし、アからケについては、地区計画の決定時期までに当該区域又は地域の指定が解除されることが確実に認められる場合はこの限りではない。

また、コを含める場合は、災害防止の観点から配慮がなされるものであること。

ア 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する「農用地区域」

イ 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「農地」

ウ 森林法（昭和26年法律第249号）に規定する「保安林」

エ 自然公園法（昭和32年法律第161号）第20条第1項の規定による「特別地域」

オ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項の規定による「急傾斜地崩壊危険区域」

カ 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（平成12年法律第57号）第9条第1項に規定する「土砂災害特別警戒区域」及び第7条第1項に規定する「土砂災害警戒区域」

キ 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項に規定する地すべり防止区域

ク 砂防法（明治30年法律第29号）第2条に規定する砂防指定地

ケ 国、県及び市において史跡、名勝、天然記念物、建造物その他の文化財の保護上保全を必要とする区域

コ 洪水浸水想定区域（水防法第14条第1項）のうち、想定最大規模降雨による想定浸水深が3m以上である区域

サ その他、市長が保全する必要があると認める区域

6. 地区計画の区域

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ものとする。ただし、これにより難しい場合には、土地所有の状況、土地利用の現状及び将来の見通し、用途地域の指定状況、地区計画において定めることとなる道路等の施設の配置等を勘案して、敷地境界線等によりできる限り整形となるよう定めるものとする。

7. 地区計画の内容

地区計画については、法第12条の4第2項及び法第12条の5第2項の規定により、次に

掲げる事項を都市計画に定めるものとする。

- (1) 名称, 位置, 区域及び区域の面積
- (2) 地区計画の目標
- (3) 当該区域の整備, 開発及び保全に関する方針 (以下「地区計画の方針」という。)
- (4) 地区整備計画

8. 地区計画の方針

地区計画の方針は, 当該地区のまちづくりの基本方向を示す総合的な指針として, 次の事項について定めるものとする。

- (1) 土地利用の方針
- (2) 地区施設の整備方針
- (3) 建築物等の整備方針
- (4) 当該区域内の防災対策に関する方針
- (5) その他当該区域の整備, 開発及び保全に関する方針

9. 地区整備計画に定める事項

地区整備計画は, 地区計画の目標及び地区計画の方針を達成するために必要な事項を定めることとし, 次に掲げる事項のうち, 地区の特性に応じて必要な事項を定めるものとする。

- (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
 - ウ 避難施設, 避難路, 雨水貯留浸透施設の配置及び規模
- (2) 建築物等に関する制限
 - ア 建築物等の用途の制限
 - イ 容積率の最高限度又は最低限度
 - ウ 建ぺい率の最高限度
 - エ 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度
 - オ 建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度
 - カ 壁面の位置の制限
 - キ 壁面後退区域における工作物の設置の制限
 - ク 建築物等の高さの最高限度又は最低限度
 - ケ 建築物の居室の床面の高さの最低限度
 - コ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
 - サ 建築物の緑化率の最低限度
 - シ 垣またはさくの構造の制限

10. 関係機関との事前協議等

- (1) 地区計画素案の作成者は, 地区計画素案の作成までに都市計画担当部局と事前協議を行

うものとする。

- (2) 都市計画担当部局は、地区計画素案の作成までに、道路、公園、排水先河川その他の公共施設の管理者及び地区計画の区域に含まれる農用地、保安林等について関係部局と事前協議を行うものとする。

11. 対象区域の条件

対象区域は、県指針 3.(2)②に該当し、かつ次のいずれにも該当する区域であること。

- (1) 既存コミュニティの維持が必要と認められる地域で設定される区域であること。
- (2) 地域活動拠点から、原則として、半径500m以内の区域に地区計画の区域が全て含まれていること。ただし、自治会・町内会等の範囲を目安とし、地域の実情に応じて区域を設定すること。

12. 区域の規模

- (1) 地区計画の区域の面積は、都市計画法施行令第15条の規定に基づき0.5ha以上とすること。
- (2) 現在の人口を維持するため、居住の用に供する区域に世帯分離による宅地の増加を見込むことを可能とする。

13. 地区施設の配置及び規模

- (1) 原則として、行政による新たな地区施設の整備は行わないものとする。ただし、交通安全対策として本市建設部と協議のうえ、必要と認められた道路を除く。
- (2) 地区施設に係る基準は、岡山県開発指導担当部局が運用している「開発許可申請の手引き」の内容に適合させるものとする。

14. 建築物に関する制限

建築物等に関する制限を定める場合は、次に掲げる事項を基本として、対象地区の特性に応じて定めるものとする。

- (1) 建築物等の用途は、次に掲げるもののうち、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なものを定めること。
 - ア 建築基準法別表第2(イ)項第1号、第2号及び第9号に掲げる建築物並びにこれらの建築物に付属するもの。なお、第1号、第2号でいう住宅は自己の居住の用に供する住宅を指す。
 - イ 法第29条第1項第2号、第3号、第10号、及び第11号に該当する建築物等のうち、特に住環境を保全及び形成する上で支障のないもの。
 - ウ 法第34条各号に該当する建築物等のうち、特に住環境を保全及び形成する上で支障のないもの。
- (2) 建築物の容積率は、100%以下の数値を定めること。
- (3) 建築物の建ぺい率は、60%以下の数値を定めること。
- (4) 建築物の敷地面積は、150㎡以上の数値を定めること。

ただし、地区整備計画による建築物の敷地面積の最低限度が定められた際、当該地区計画の区域内の現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができる土地の面積が当該制限未満のもの又は地区施設の整備により当該土地の面積が当該制限未満となるものについては、この限りでない。

(5) 建築物等の高さは、10m以下の数値を定めること。

15. その他

この運用指針のほか、必要な事項は別に定めることができる。

附則

この運用指針は、令和4年3月29日から実施する。