

久御山町市街化調整区域における地区計画ガイドライン

久 御 山 町

令和3年4月

目 次

1	地区計画ガイドライン策定の位置付け・・・・・・・・・・	2
2	対象区域の種類・基準・・・・・・・・・・	4
3	対象外区域・・・・・・・・・・	7
4	附則・・・・・・・・・・	7
5	調整区域の地区計画 4 類型想定エリア・・・・・・・・	8

1 地区計画ガイドライン策定の位置付け

(1) 策定の背景と目的

高度経済成長期における都市のスプロール化等の課題を背景として、昭和 43 年の新都市計画法の制定により、都市計画区域を市街化を促進すべき「市街化区域」と市街化を抑制すべき「市街化調整区域」とに分ける区域区分（線引き制度）が創設された。

本町においても昭和 46 年に市街化区域と市街化調整区域の設定を行い、市街化区域では、京滋バイパスや第二京阪道路等を活かした産業活動や、定住性を高めるための計画的な市街地整備を進めている。市街化調整区域では、農業を支える田園地域として優良農地の適正な管理保全を図るなど、市街化を抑制すべき区域として開発や建築行為などを制限することで、今日まで無秩序な市街化を抑制する制度として大きな効果を果たしてきた。

一方、平成 4 年の都市計画法の改正により、市街化調整区域においても地区計画を指定することで限定的に開発が許可されるようになり、平成 10 年には、市街化調整区域における地区計画の策定対象地域が拡大され、地区計画に適合する開発行為が開発許可の対象となった。さらに、平成 12 年及び平成 18 年の法改正を経て、現在の制度運用に至っている。

しかし、地区計画を活用した市街化調整区域における開発は、市街化を抑制すべき区域という基本的な考え方に影響を及ぼすとともに、久御山町都市計画マスタープラン等に示すまちの将来像との不整合が生じるおそれもある。

このため、本町において、市街化調整区域における地域づくりについて、「市街化を抑制する区域」という基本理念を堅持しつつ、地域の実情に応じた市街化調整区域における秩序ある土地利用の規制及び誘導を図るため、市街化調整区域の地区計画の基本的な指針となる地区計画のガイドラインを策定するものである。

<市街化調整区域における開発許可基準（立地基準）>

都市計画法第 34 条

許可できるもの
...
第 9 号 沿道サービス施設、火薬類製造施設
第 10 号 地区計画、集落地区計画に適合する建物
第 11 号 市街化区域に隣接した区域で知事が指定した区域
第 12 号 条例で区域、目的、用途を限定したもの
第 13 号 線引き時の既存の権利者
第 14 号 開発審査会の議を経たもの

(2) 地区計画の基本的な考え方

- ア 地区計画は「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、性格を変えるものではないこと。
- イ 開発行為を伴う地区計画については、いたずらに市街地を拡大しないよう、その必要性、周辺における公共施設の整備状況、自然環境・景観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。
- ウ 地区計画は、市街化調整区域における「スプロールの防止」、「周辺の優良な農地等とも調和した良好な居住環境の形成や保全」、「地域コミュニティの維持・改善」、「都市機能の維持・増進」、「地域の産業振興」に寄与するものであること。
- エ 久御山町の総合計画や都市計画マスタープラン等の上位計画に則したものであること。
- オ 必要となる基盤施設が策定地区内やその周辺に配置されているか、配置されることが確実であり、かつ、行政による新たな大規模な公共投資を行う必要がないこと。

(3) 地区計画策定にあたっての留意点

- ア 原則 0.5ha 以上の規模のものを対象とすること。
- イ 区域の特性から必要に応じて、一時雨水を貯留する調整池や緑地、公園、道路等、適切な施設を、区域の将来における発展性も考慮したうえで配置すること。
- ウ 地区計画の区域は、原則として地形、地物等、土地の範囲を明示するのに適切なものにより定めることとし、できるだけ整形なものにすること。
- エ 本地区計画に地区整備計画を定める場合は、あわせて建築条例等を定めること。
- オ 市街化調整区域の有する特性に配慮し、ゆとりある緑豊かな市街地の環境が形成されること。
- カ 地区計画の策定にあたっては、農地・環境・道路・河川、下水道部局等と十分協議・調整を図ること。
- キ 区域の権利者及び自治会等の役員で構成され、規約等が定められているまちづくり組織が設置されていること。
- ク 地区計画の案を提出する者は、主体となって地区計画素案を作成し、町に提出すること。〔法第 21 条の 2 に準拠〕
- ケ 区域内の地権者等の合意形成はもとより、周辺の地域住民の理解が得られる計画とすること。

2 対象区域の類型・基準

市街化調整区域の地区計画の対象とする区域については(1) 住環境整備型、(2) 市街化区域近接型、(3) 優良田園住宅型、(4) 産業振興型の4類型に区分することとし、「区域の整備・開発及び保全の方針」として、「地区計画の目標」や「土地利用の方針」等を定める。

また、地区整備計画として、「地区施設の配置及び規模」及び「建築物に関する事項」を定めることができるが、土地の有効・高度利用の促進を図る「建築物の容積率の最低限度」、「建築物の建築面積の最低限度」、「建築物等の高さの最低限度」については、市街化調整区域の趣旨に沿わないため定めることはできない。

＜地区整備計画で定めることができる事項＞

地区整備計画で定めることのできる事項	
地区施設の配置及び規模	
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限
	建築物の容積率の最高限度
	建築物の建ぺい率の最高限度
	建築物の敷地面積の最低限度
	壁面の位置の制限
	壁面後退区域における工作物の設置の制限
	建築物等の高さの最高限度
	建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限
	垣又はさくの構造の制限
	建築物の緑化率の最低限度
土地の利用に関する事項	樹林地、草地等の保全

その他は必要に応じて定める。

(1) 住環境整備型

目 的	・既存集落における地域コミュニティの維持、地域活力の増進に資すること
立地基準	・建築物が連たんし、戸数密度が概ね 10 戸／ha 以上で自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成している集落 ・おおむね 0.5ha 以上の区域で介在する農地が下記の条件を満たす範囲とする 1 集団的に存在する農地を蚕食^{さんしょく}し、又は分断するおそれがないと認められる 2 集落周辺の農地の利用状況等を勘案して、既存の集落との距離が最小限であると認められる
土地利用	・住居系を基本とするが、地域の状況を踏まえ、必要最低限の利便施設は可とする
法の区分	・法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号ハ

(2) 市街化区域近接型

目 的	・市街化区域の近隣接地区で、無秩序な市街化が進む恐れがある地区を適正な土地利用環境に誘導することで、本町の良い市街地の形成に資すること
立地基準	・町内の基盤施設を有効に活用できる地区 ・市街化区域に近接し、久御山町都市計画マスタープランの「将来の土地利用方針」の中で、「住街区促進ゾーン」に位置付けられている区域 なお、当該区域を越えて一体的かつ合理的な土地利用を図る必要があり、その範囲が最小限であるものは地区計画の対象とする ・ 0.5ha 以上の区域とする
土地利用	・近隣接する市街化区域の用途地域等の指定状況、周辺の土地利用を考慮し、適切な建築物の用途制限を設定する ・住宅系用途と非住宅系用途を混在させないように、適切に区域を区分する
法の区分	・法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号ロ

(3) 優良田園住宅型

目 的	・ 自然環境と調和したゆとりある住宅街区を形成することにより、定住人口の増加や地域コミュニティの維持・活性化、産業の更なる発展に資すること
立地基準	・ 「久御山町優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」の中で「基本的に適当と認められる土地の区域」と位置付けられている区域 ・ なお、当該区域を越えて一体的かつ合理的な土地利用を図る必要があり、その範囲が最小限であるものは地区計画の対象とする ・ おおむね 0.5ha 以上の区域とする
土地利用	・ 「久御山町優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」および、「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」の規定による「優良田園住宅の建設計画」と整合する内容とする
法の区分	・ 法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号イ

(4) 産業振興型

目 的	・ 第二京阪道路等の広域幹線道路を活かした、業務用地の需要拡大に対応した土地利用の推進により、本町の産業振興に資すること
立地基準	・ 久御山町都市計画マスタープランの「将来の土地利用方針」の中で、「産業立地促進ゾーン」、「土地利用促進エリア」、「産業活用促進エリア」、「将来市街化検討エリア」のいずれかに位置付けられている区域で、次頁の前提条件 (※) を満たすもの ・ なお、当該区域を越えて一体的かつ合理的な土地利用を図る必要があり、その範囲が最小限であるものは地区計画の対象とする ・ 5.0ha 以上の区域とする ・ ただし、土地利用状況などからやむを得ない場合については、おおむね 2.5ha 以上とする
土地利用	・ 非住居系に限る ・ なお、同地区内の従業員が利用する宿泊施設、研究施設等に関してはこの限りでない ・ 交通環境との調和が図られるものとする
地区施設	・ 住宅や農地等の周辺土地利用との調和に配慮し、緩衝地となる緑地帯を積極的に設置する
法の区分	・ 法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号イ

※ 前提条件

- ・ 上位計画と整合していること
- ・ 農業施策と整合していること
- ・ 営農継続希望者への対応が行われること
- ・ 合理的な区域設定であり、一体的に整備及び企業立地が見込まれること
- ・ 地権者の合意形成が円滑に進むと見込まれること
- ・ 周辺既成市街地及び周辺農地との調和が図られていること
- ・ 客観的に計画的な市街地整備の担保が確認できること（事業手法、道路整備、排水計画等）

3 対象外区域

地区計画の区域には原則として次に掲げる土地、または区域を含まない

- (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) 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
- (3) 前各号に掲げる区域のほか、法令及び法令に基づく命令による規制区域

4 附則

- (1) このガイドラインの施行期日は令和3年4月1日とする
- (2) このガイドラインの施行前に、都市計画法第17条の規定に基づき地区計画の案の縦覧の公告が行われたものについては、このガイドラインの規定は適用しない
- (3) このガイドラインは、法改正やその他社会状況の変化等により、必要により改正する

5 調整区域の地区計画 4類型 想定エリア

