

天童市市街化調整区域における地区計画制度の運用基準の一部改正について

1 改正の趣旨及び背景

本市では、平成10年11月20日に市街化調整区域における地区計画の設定区域及び開発許可の対象範囲の拡大措置を盛り込んだ都市計画法の一部を改正する法律が施行されたことを受け、市街化調整区域における良好な居住環境の維持及び形成を図るため、平成16年10月1日から「市街化調整区域における地区計画制度の運用基準」を定め運用を行ってきた。

この間、県では、平成23年5月2日に公布された「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（平成23年法律第37号）」により都市計画法が一部改正されたことから、これまでの「市街化調整区域における地区計画の設定指針」を廃止し、自治体や住民等の主体的判断をできる限り尊重しつつ、地区計画制度の広域的な運用の統一性を確保するため、「市街化調整区域における地区計画策定の基本的な考え方」を制定し、平成23年8月2日から運用を開始している。

これまで本市では、暫定措置として従来の基準に基づき地区計画制度の運用を行ってきたが、近年の社会状況及び住民のニーズ等を鑑み、基準の見直しを行うものである。

2 改正の内容

(1) 概要

市街化調整区域における地区計画策定の基本的な考え方（平成23年7月15日付け都計第207号山形県県土整備部長通知）を踏まえながら、本市の実情に応じた市街化調整区域での適切な土地利用の誘導を図るため、次のとおり運用基準の見直しを行う。

ア 適用区域の制限に留意事項を設けることにより、次の法令等で指定された区域についても地区計画の策定を一部可能とする。

(ア) 工場立地法（昭和34年法律第24号）第6条第1項

(イ) 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律（昭和46年法律第112号）

(ウ) 森林法（昭和26年法律第249号）又は保安林整備臨時措置法（昭和29年法律第84号）

(エ) 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）

(オ) 文化財保護法（昭和25年5月30日法律第214号）

イ 区域面積を住宅整備に係るものと、それ以外に区分し、前段を0.3ヘクタール以上、後段を1ヘクタール以上とする。

ウ 地区計画の対象となる区域として、6つの活用類型を設定する。

(ア) 20ヘクタール以上の新規開発型

(イ) 5ヘクタール以上20ヘクタール未満の新規開発型（住宅型）

(ウ) 20ヘクタール未満の新規開発型（地域振興型）

(エ) 5ヘクタール未満の新規開発型（住宅型）

(オ) 既存集落型

(カ) 複合型

エ 地区計画で定める内容は、名称、位置及び面積、地区計画の目標、区域の整備、開発及び保全に関する方針及び地区整備計画とする。

オ 事業の実施について、やむを得ない場合の処置及び廃止手続きについて追加する。

(2) 活用類型の主な考え方

ア 20ヘクタール以上の新規開発型

(ア) 一団の開発行為であること。

(イ) 都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がなく、確実に実施が見込まれる事業であること。

イ 5ヘクタール以上20ヘクタール未満の新規開発型（住宅型）

(ア) 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行為であること。

(イ) 計画内容は、次のいずれかであること。

a 主として地域住民の居住の用に供するもの。

b 地域コミュニティの維持を目的とするもの。

c 地域コミュニティの活性化等に寄与する施設と一体的な整備を目的とするもの。

d 駅、大学、工場、研究施設等の新設、増設等に関連する施設と一体的な整備を目的とするもの。

(ウ) 対象地域は、次のいずれかであること。

a 市街化区域又は市街化調整区域の既存集落若しくはこれに準ずる既存集落（以下「市街化区域等」という。）に近接又は隣接する地域

b 開発区域の周辺の区域において、開発行為に伴い必要となる公共施設があるか、備えることが確実と認められる地域

c 市街化区域において行われたいことについて相当の理由があると認められる地域

ウ 20ヘクタール未満の新規開発型（地域振興型）

(ア) 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し、住宅型を除くもの。

(イ) 次のいずれの計画内容に基づき、イ（ウ）のいずれかの対象地域で行われるもの。

a 法律に基づき策定された計画

b 山形県知事が策定した計画

c 本市議会の議決を経て策定された基本構想

エ 5ヘクタール未満の新規開発（住宅型）

市街化区域等、既存住宅地及び既存集落から離れた単独の開発は原則として認めない。市街化区域等に隣接し、地域の実情等により特別な理由がある場合に限る。

この場合における特別な理由とは、大規模公共事業における集団移転、鉄道駅周辺の住宅地開発、研究施設や工場等の立地に伴い住宅開発が必要な場合等とする。

オ 既存集落型

次のいずれかの場合とする。

- (ア) 既存集落等で、良好な都市環境の維持・増進を図るために壁面の位置、色彩その他の意匠、垣又は柵の制限などを定める必要がある場合
- (イ) 既存集落等において用途制限などにより土地利用の誘導を図る必要がある場合
- (ウ) 新規開発を含まず、既存集落等において不良な街区環境が形成される恐れがある場合
- (エ) 優良田園住宅制度等を活用した区域で、良好な住環境等を形成するために土地利用の誘導を図る必要がある場合
- (オ) 健全で良好な住環境が形成された区域で、次に掲げる区域の場合
 - a 農林漁業者以外の者が居住する住宅で形成された区域
 - b 法以前から既に健全な住宅市街地として存在していた区域

カ 複合型

地域コミュニティの維持のため、新規開発と既存集落等を合わせて地区計画を定めるもので、面積・計画内容に応じてアからオまでのいずれかの要件を満たし、次にあげるもの。

- (ア) 家屋等の建築物が無秩序又は点在している一団の区域で、不良な街区環境が形成されるおそれがある場合。
 - (イ) 幹線道路沿道に面する一宅地の区域で、不良な街区環境が形成されるおそれがある場合。
 - (ウ) 上記以外の区域で、道路等の公共施設の整備状況、建築物の立地動向からみて、不良な街区環境が形成される恐れのある場合。
- (3) 活用類型ごとの建築物等に関する事項
別表のとおり

3 施行期日

平成30年4月1日