

富山市の市街化調整区域における 地区計画の運用基準の概要 (地区計画ガイドライン)

富山市活力都市創造部都市計画課

1. 目的

この方針は、本市の市街化調整区域内における地区計画制度の運用及び当該地区計画の原案を作成するための案の作成に関し必要な事項を定めることにより、市街化調整区域における良好な都市環境の維持及び形成に寄与することを目的とします。

2. 適用区域の制限

地区計画の区域には、次に掲げる区域または地域を含まないものとします。

- ・ 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域（ただし、農振除外が見込まれる農地はこの限りではない）
- ・ 農地法による農地転用が見込まれない農地または採草放牧地
- ・ 公共事業計画予定地区
- ・ 都市計画法第11条の規定による都市施設のある区域
- ・ 都市計画法9条第21項の規定による風致地区
- ・ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の規定による急傾斜地崩落危険区域
- ・ 集落地域整備法第3条に規定する集落地域
- ・ 森林法に規定する保安林、保安施設地区、保安林予定森林および保安施設地区予定地ならびに保安林整備臨時措置法に規定する保安林整備計画に基づく保安林指定計画地
- ・ 溢水、湛水、津波、高潮等により災害発生の恐れのある区域
- ・ その他法令等に基づく規制区域

3. 区域の設定

地区計画の区域の設定は、次のとおりとします。

- 地区計画を策定する区域の面積は、街区を形成する一定の広がりをもつ、かつ、近隣の地域社会を形成することができる規模とする。
- 境界は、原則として公共用地の地形地物等（道路、鉄道も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、明確かつ恒久的に区別されるものとする。なお、これにより難しい場合には、敷地境界線等により、できる限り整形となるように定める。
- 開発型の地区計画において、道路を区域界とする場合は、6m以上の道路幅員を有することとする。
- 開発型の地区計画において、地区外道路については、地区に接続する道路のうち、最低でも1ヶ所は幅員6m以上の道路を有することとする。

4. 地区計画の対象地区

地区計画の対象となる地区は、次のいずれかに適合しなければならないこととします。

(1) 郊外型

ア その周辺において、円滑な交通を維持することができる道路、十分な流下能力を有する水路又は河川および良好な社会生活を営むことのできる義務教育施設等が整備されていること。

イ ゆとりある緑豊かな郊外型住宅地として良好な居住環境を確保できる規模を有し、おおむね整形な区域であること。

ウ 低密度で優良な住宅地としての環境が確保される開発によるものであること。

エ 地区計画の区域の面積は1.0ha以上であること。

(2) 既存集落型

ア その周辺において、円滑な交通を維持することができる道路、十分な流下能力を有する水路又は河川および良好な社会生活を営むことのできる義務教育施設等が整備されていること。

イ 独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる隣等間隔50m以内をもって概ね50戸以上の建築物が連たんする集落及びその周辺概ね50mの範囲内であること。ただし、やむを得ずこれを超える場合、次に掲げる区域については、この限りではない。

(ア) 農地及び採草放牧地については、地区計画を設定する既存集落内の面積の2分の1以内の区域。

(イ) 平成15年3月31日において、非農地であるものについては、既存集落を含む区域であって、概ね既存集落に囲まれているなど、地区計画の目的を達成するためにやむを得ないと認められる区域。

ウ 良好な居住環境を確保できる規模を有し、おおむね整形の区域であること。

エ 無秩序な個別開発の積み重ねによる不良な街区形成のおそれを防止する計画的な開発によるものであること。

オ 地区計画の区域の面積は0.5ha以上であること。

(3) 沿道型

ア その周辺において、円滑な交通を維持することができる道路、十分な流下能力を有する水路又は河川および良好な社会生活を営むことのできる義務教育施設等が整備されていること。

イ 4車線以上の国道、県道を主要幹線道路とし、当該主要幹線道路が完成共用され、または当該主要幹線道路の整備を前提としたものであること。

ウ イの規定による主要幹線道路に面する街区であること。

エ 平成15年3月31日において、非農地であるものに限る。ただし、整形な街区を形成するためなど、地区計画の目的を達成するためにやむを得ないと判断される場合には、地区計画の設定する区域の全体面積の概ね10分の1以内については、この限りではない。

オ 地区計画の区域の面積は1.0ha以上であること。

(4) 鉄道駅周辺型

ア その周辺において、円滑な交通を維持することができる道路、十分な流下能力を有する水路又は河川および良好な社会生活を営むことのできる義務教育施設等が整備されていること。

イ 鉄道駅周辺における人口集積及び利便性の向上を図ることを目的とした住宅地を主体とした計画とし、地区計画を設定する区域は原則として鉄道駅より半径500m以内であること。やむを得ずこれを超える場合には、鉄道駅から半径750m以内であり、かつ、鉄道駅から半径500mの面積が全体面積の2分の1以上であること。

ウ 地区計画の区域の面積は1.0ha以上であること。

(5) バス停周辺型

ア その周辺において、円滑な交通を維持することができる道路、十分な流下能力を有する水路又は河川および良好な社会生活を営むことのできる義務教育施設等が整備されていること。

イ 運行頻度が高いバス停留所周辺における人口集積及び利便性の向上を図ることを目的とした住宅地を主体とした計画とし、地区計画を設定する区域は原則としてバス停より半径300m以内であること。やむを得ずこれを超える場合には、バス停留所から半径450m以内であり、かつ、バス停留所から半径300mの面積が全体面積の2分の1以上であること。

ウ 地区計画の区域の面積は1.0ha以上であること。

(6) 地域保全型

ア 地域の歴史や風土に根ざした特色ある街並みを形成している区域。

イ 低層の戸建て住宅を主体とした良好な住環境を有する既開発住宅団地の区域。

ウ 地区計画の区域の面積は0.5ha以上であること。

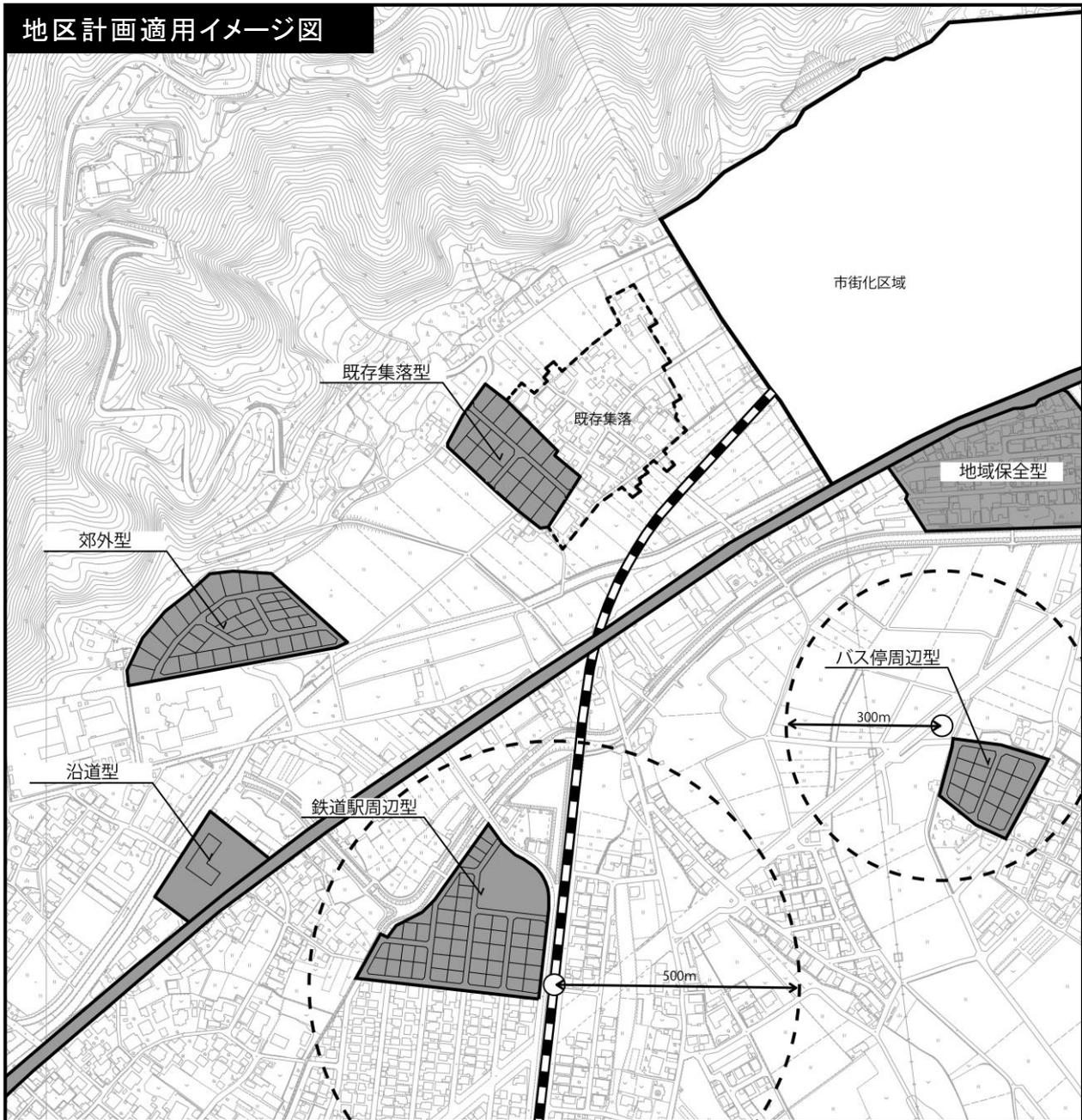
(7) その他

ア その周辺において、円滑な交通を維持することができる道路、十分な流下能力を有する水路または河川が整備されていること。

イ 市が策定した総合計画、都市マスタープラン、工業振興ビジョン若しくはこれらに基づく計画に定めるところによること。

ウ 地区計画の区域の面積は1.0ha以上であること。

地区計画適用イメージ図



5. 地区計画で定める内容

(1) 整備、開発及び保全の方針

まちづくりの基本的方向を示す総合的な指針を定めます。

ア. 名称、位置、区域及び面積

イ. 地区計画の目標、土地利用の方針、地区施設・建築物等の整備方針等

(2) 地区整備計画

地区計画の目標を達成するために必要な事項を定めます。

ア. 地区施設（道路、公園、その他公共空地等）

イ. 建築物等に関する事項（用途、容積率、建蔽率、敷地面積、壁面の位置、建築物等の高さ、垣・柵の構造等）

6. 地区施設に関する事項

地区施設に関する事項については、地区計画の方針に基づき、必要に応じて定めるものとします。

開発行為を伴う地区施設については、原則として行政による新たな施設整備が発生しないこととし、敷地や周辺の道路状況等を勘案の上、6m以上の区画道路及び公園、緑地、広場その他の公共空地を配置するとともに、必要に応じて雨水調節施設を配置するものとし、その基準は、次に掲げるもののほか、都市計画法第33条の開発基準と同等以上の基準に適合するものとします。

(1) 上水道の整備は開発者負担で行うこととする。

(2) 区域内道路は、袋路状でないこととする。ただし、当該道路と他の道路との接続が予定されている場合は、この限りでない。

(3) 汚水処理に当たっては、既設の公共下水道等に接続できる場合を除き、浄化槽法(昭和58年法律第43号)第2条第1号にいう浄化槽を設置するものとする。

7. その他の留意事項

- (1) 優良田園住宅の建設の促進に関する法律に基づく認定を受ける開発地区の地区計画は、同法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。
- (2) 地区計画の区域の周辺における市街化を促進することがない等、当該都市計画区域における計画的な市街化に支障がないよう定めること。
- (3) 地区計画素案は、原則として、当該区域内において面的な開発行為を行おうとする事業者が主体となり作成するものとし、素案策定の段階で、開発担当部局(農地を含む場合は農地転用担当部局)との事前審査を完了しておくこと。
- (4) 開発に係る道路、公園、排水先河川等の管理者の同意を得ておくこと。
- (5) 事業者は、地区計画素案の作成に当たっては、検討の段階から住民参加の機会を設け、住民の意見の反映に努めるものとする。
- (6) 地区計画素案の内容に関する住民の合意形成については、原則として、関係権利者全員の同意を得なければならない。
- (7) 市街化調整区域に係る各種関係法令及び上位計画との整合を図ること。

8. 運用基準の概要

(1) 適用条件等

| | |
|-----------------------------|--|
| (1) 適用区域 の制限 | <p>富山農業振興地域整備計画において農振除外されている、または、農振除外が可能な土地に適用することとし、以下に該当する土地は含まないこととする。</p> <p>1)農振農用地区域 2)農地転用が許可されないと見込まれる農用地 3)公共事業計画予定地域 4)都市施設のある区域 5)風致地区 6)急傾斜地崩壊危険区域 7)集落地整備法に規定する集落地域 8)保安林、保安施設地区、保安林予定森林等 9)溢水、湛水、津波、高潮等の災害発生のおそれのある区域、10)他法令等に基づく規制区域</p> |
| (2) 適用条件 | <p>◆地区計画の区域、規模</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区域は、公共用地の地形地物等(道路や水路等の恒久的な施設)により、明確かつ恒久的に区別されること。 ・一体的な住宅地等の整備の担保が図られていること。 ・<u>区域面積は、街区を形成する一定の広がりを持つものとし、郊外型は1 ha以上、既存集落型及び地域保全型は0.5ha以上、沿道型は1 ha以上、鉄道駅周辺型及びバス停周辺型は1 ha以上とする。</u> <p>◆公共施設に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・原則として行政による新たな公共施設整備が発生しないこと。 ・開発者負担による上水道の整備が可能であること。 ・公共下水道、集落排水施設等に接続できない場合は、合併処理浄化槽を設置するものとする。 ・開発区域は道路法に定める道路に接し、十分な排水路に接続可能であること。 <p>◆地区施設に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法第33条にある開発基準^①と同等以上のもの |
| (3) 住民の 合意形成 | <p>◆事業者は、地区計画素案作成の検討段階から住民参加の機会を設け、住民の意見の反映に努めるものとする。</p> <p>◆また、地区計画素案の内容に関する合意形成については、原則として、関係権利者全員の同意を得なければならない。</p> |
| (4) 素案の作 成及び事 業の実施 | <p>◆素案策定の段階において、開発担当部局の事前審査を完了しておくこと。</p> <p>◆道路、公園、排水先河川等の管理者の同意を得ておくこと。</p> <p>◆農用地が含まれる場合は、農地転用許可の事前審査を完了しておくこと。</p> |
| その他 | <p>◆市街化調整区域にかかる各種関係法令及び上位計画との整合を図る。</p> <p>◆優良田園住宅の認定を受ける開発行為の地区計画については、優良田園住宅の建設計画と整合する地区計画を定めることとする。</p> |

①都市計画法第33条にある開発基準は、開発を許可するにあたって、道路、給水、排水等の必要な基準を定めている。

富山市の市街化調整区域における地区計画の運用基準

【地区計画の類型】

| 類 型 | 1) 郊外型 | 2) 既存集落型 | 3) 沿道型 | 4) 鉄道駅 周辺型 | 5) バス停 周辺型 | 6) 地域保全 型 | 7) その他 | |
|--------------------|--|---|--|---|--|---|---|--|
| (1) 対象地区の 定義 | 周辺地域にある程度の公共施設等が整備されており、良好な居住環境を確保することが可能な地区で、ゆとりある緑豊かな郊外型住宅地として整備を行う地区。 | 既存集落 ^③ 内の区域において、不良な街区形成のおそれを防止するため計画的な整備を行う地区。 | 幹線道路 ^⑤ に面する街区で、不良な街区形成のおそれを防止するため計画的な整備を行う地区。(平成 15 年 3 月 31 日現在非農地であるものに限る。) | 鉄道駅からおおむね 500 m 以内の区域において、コンパクトな街区形成や良好な住宅市街地の形成のために計画的な整備を行う地区。 | 運行頻度が高いバス停周辺からおおむね 300m 以内の区域において、コンパクトな街区形成や良好な住宅市街地の形成のために計画的な整備を行う地区。 | 特色ある街並みや、既に開発行為が行われていた区域において、ゆとりある良好な住環境を維持及び増進を図る地区。 | 市が策定した計画 ^⑦ で定める地区。 | |
| (2) 建築物等に関する事項 | (a) 用途の制限 | 第一種低層住居専用地域または、学校教育法第 1 条 ^① 及び第 82 条の 2 ^② で定める基準の範囲内。 | 第一種中高層住居専用地域で定める基準の範囲内。 | 第一種住居地域または、法 34 条第 9 号 ^⑥ で定める基準の範囲内。ただし、共同住宅は除く。また、道路端より 30m は住宅を排除する。 | 第一種住居地域で定める基準の範囲内。 | 第一種住居地域で定める基準の範囲内。 | 当該対象地区の特性に応じて建築物等に関する事項のうち少なくとも 1 つ以上定める。 | |
| | (b) 容積率の最高限度 | 80%以内 | 100%以内 | 200%以内 | 200%以内 | 200%以内 | | |
| | (c) 建蔽率の最高限度 | 50%以内 | 60%以内 | 60%以内 | 60%以内 | 60%以内 | | |
| | (d) 敷地面積の最低限度 | 300 m ² | 250 m ² ^④ | 250 m ² | 200 m ² | 200 m ² | | |
| | (e) 壁面の位置の制限 | 道路、敷地境界から 1 m 以上 | 道路、敷地境界から 1 m 以上 | 道路、敷地境界から 1 m 以上 | 道路、敷地境界から 1 m 以上 | 道路、敷地境界から 1 m 以上 | | |
| | (f) 高さの最高限度 | 10m | 10m | 原則 12.5m | 20 m | 20 m | | |
| | (g) 形態、意匠の制限 | 周辺の環境・景観との調和が図られるよう定めること。 | | | | | | |
| | (h) 垣、さくの制限 | 原則として生垣とするなど、周辺の環境・景観との調和、緑地の現況、地区特性等を考慮しながら、垣、さくの構造等について定める。 | | | | | | |

①学校教育法第 1 条で定める教育施設：小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、大学、高等専門学校、特別支援学校及び幼稚園

②学校教育法第 82 条の 2 で定める教育施設：専修学校

③隣棟間隔 50m 以内をもっておおむね 50 戸以上の集落及びその周辺おおむね 50m の範囲

④自然環境等を活かした住環境整備を実施する場合は、敷地面積の最低限度を 200 m²以上とすることができる。

⑤ 4 車線以上の国道、県道

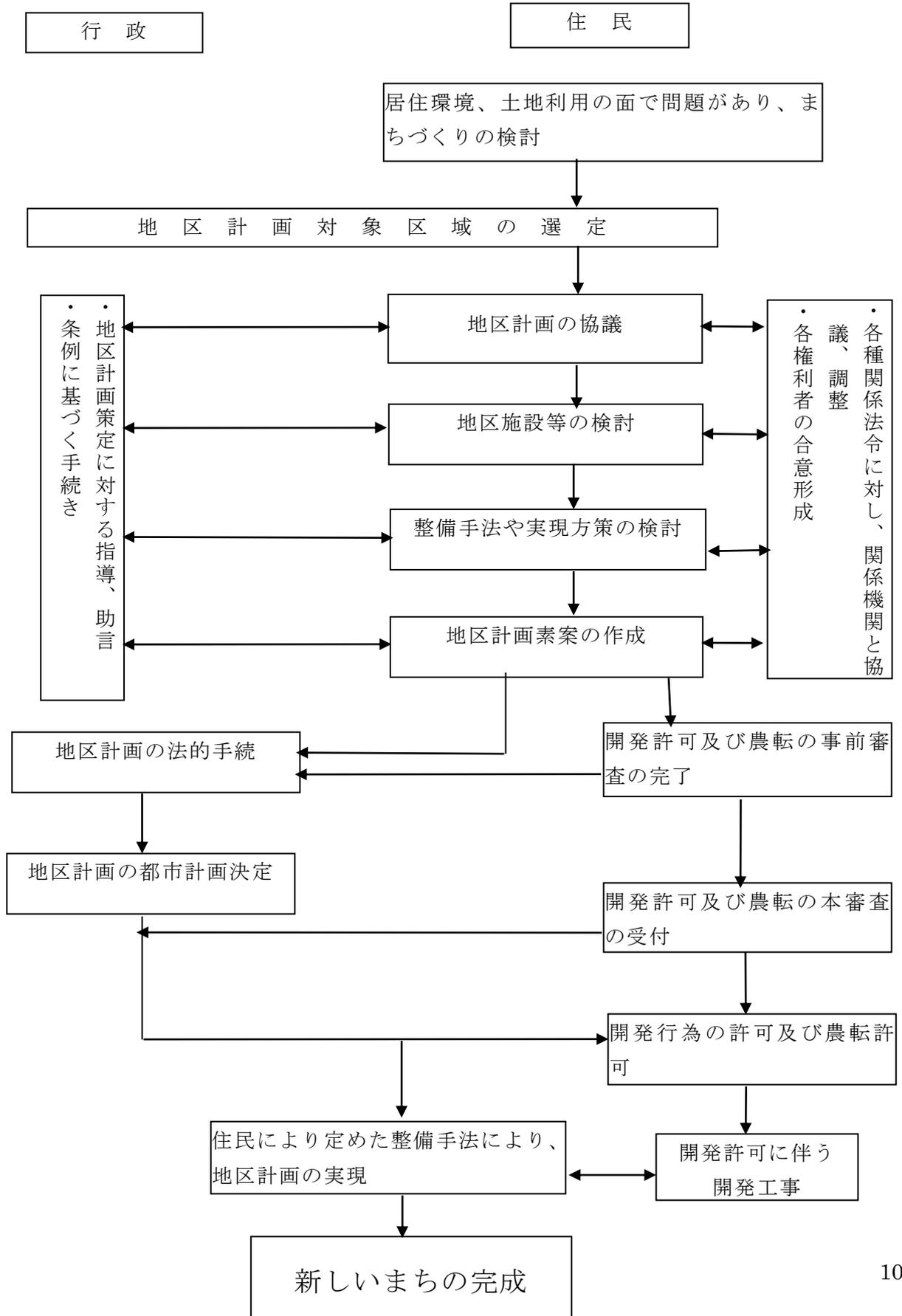
⑥法 34 条 9 号で定めるもの：ドライブイン、ガソリンスタンド、自動車修理所

⑦総合計画、都市マスタープラン、工業振興ビジョン若しくはこれらに基づく計画

地区計画類型別 イメージ図



開発行為を伴う地区計画適用による開発手続きの流れ



開発行為を伴わない地区計画の手続きの流れ

