

富山市の市街化調整区域における地区計画の運用基準

(目的)

第1条 この運用基準は、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（以下「地区計画素案」という。）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する。

(定義)

第2条 この運用基準において使用する用語は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）及び建築基準法（昭和25年法律第201号）において使用する用語の例による。

(適用範囲)

第3条 この運用基準は、市街化調整区域において定める地区計画（以下「地区計画」という。）について適用する。

(基本方針)

第4条 市街化調整区域における地区計画制度の運用については、都市計画運用指針に基づき行うものとする。

(適用区域の制限)

第5条 地区計画の区域には、次に掲げる区域又は地域を含まないものとする。

- (1) 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
- (2) 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又は採草放牧地
- (3) 公共事業計画予定地域
- (4) 法第11条の規定による都市施設のある区域
- (5) 法第9条第21項の規定による風致地区
- (6) 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
- (7) 集落地域整備法（昭和62年法律第63号）第3条に規定する集落地域
- (8) 森林法（昭和26年法律第249号）に規定する保安林、保安施設地区、保安林予定森林及び保安林施設予定地並びに保安林整備臨時措置法（昭和29年法律第84号）に規定する保安林整備計画に基づく保安林指定計画地
- (9) 溢水、湛水、津波、高潮等により災害発生のおそれのある区域
- (10) 前各号に掲げる区域及び地域のほか、法令及び法令に基づく命令による規制区域

(地区計画の内容)

第6条 地区計画については、法第12条の5第2項の規定により、当該区域の整備、開発及び保全の方針（以下「地区計画の方針」という。）並びに地区整備計画を都市計画に定めるものとする。

(地区計画の方針)

第7条 地区計画の方針は、当該地区のまちづくりの基本的方向を示す総合的な指針として、次に掲げる事項について定めるものとする。この場合において、第1号に掲げる事項については、市街化調整区域の性格及び当該地区の特性、周辺環境との調和を踏まえ、自然環境の保全、ゆとりある良好な市街地環境の維持及び形成、周辺の景観、営農条件との調和、地域の活性化等について、必要な事項を明らかにするものとする。

- (1) 地区計画の目標
- (2) 土地利用の方針
- (3) 地区施設の整備方針
- (4) 建築物等の整備方針
- (5) 前各号に掲げる事項のほか、当該地区の整備、開発及び保全に関する方針
(地区整備計画に定める事項)

第8条 地区整備計画に定める事項は、次の各号に掲げるものとする。

- (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
- (2) 建築物等に関する事項
 - ア 建築物等の用途の制限
 - イ 容積率の最高限度
 - ウ 建蔽率の最高限度
 - エ 敷地面積の最低限度
 - オ 壁面の位置の制限
 - カ 建築物等の高さの最高限度
 - キ 建築物等の形態又は意匠の制限
 - ク 垣又はさくの構造の制限

(住民の合意形成)

第9条 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、地区計画を定めようとする区域内の居住者及び土地所有者（以下「関係権利者」という。）全員の同意を得なければならない。

(関係機関との協議)

第10条 地区計画素案の作成に当たっては、活力都市創造部都市計画課その他の関係課との協議及び調整を密に行い、その内容の充実に努めるものとする。

(区域界)

第11条 地区計画の区域は、公共用地の地形地物等（道路、鉄道若しくは軌道の線路その他の恒久的な施設又は河川、水路等をいう。）により、明確かつ恒久的に区別されること。

(区域の設定)

第12条 開発行為を伴う地区計画において、道路を区域界とする場合は、6メートル以上の道路幅員を有しなければならない。

また、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箇

所は幅員6メートル以上の道路に接続しなければならない。

- 2 地区計画の区域の面積については、街区を形成する一定の広がりや、かつ、近隣の地域社会を形成することができる規模とし、第13条各号において、これを定める。

(対象地区)

第13条 地区計画の対象となる地区は、次の各号のいずれかに適合するものでなければならない。

- (1) 次に掲げる要件を満たす地区(以下「郊外型」という。)であること。

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及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が1.0ヘクタール以上であること。

- (2) 次に掲げる要件を満たす地区(以下「既存集落型」という。)であること。

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及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棟間隔50メートル以内をもって概ね50戸以上の建築物が連たんする集落及びその周辺概ね50メートルの範囲内(以下「既存集落」という。)であること。ただし、やむを得ずこれを超える場合には、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が0.5ヘクタール以上であること。

- (3) 次に掲げる要件を満たす地区(以下「沿道型」という。)であること。

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及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(沿道利用をすることができない高架構造等のものを除く。以下同じ。)とし、当該主要幹線道路が完成供用され、又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が1.0ヘクタール以上であること。

(4) 次に掲げる要件を満たす地区（以下「鉄道駅周辺型」という。）であること。

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及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500メートル以内であること。やむを得ずこれを超える場合には、鉄道駅から半径750メートル以内であり、かつ、鉄道駅から半径500メートル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が1.0ヘクタール以上であること。

(5) 次に掲げる要件を満たす地区（以下「バス停周辺型」という。）であること。

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及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300メートル以内であること。やむを得ずこれを超える場合には、バス停留所から半径450メートル以内であり、かつ、バス停留所から半径300メートル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が1.0ヘクタール以上であること。

(6) 次に掲げる要件を満たす地区（以下「地域保全型」という。）であること。

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が0.5ヘクタール以上であること。

(7) 次に掲げる要件を満たす地区（以下「その他」という。）であること。

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が1.0ヘクタール以上であること。

(地区整備計画に関する事項)

第14条 前条各号を対象とする地区計画には、第8条に規定する地区整備計画及び同条各号に規定する事項を定めるものとし、その内容については次条及び第

16条によるものとする。

(地区施設に関する事項)

第15条 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する。

2 開発行為を伴う地区計画の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、当該地区の敷地形成、周辺の道路状況等を勘案の上、必要に応じて6メートル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設置するものとし、当該地区施設に係る基準は、次に掲げるもののほか、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する。

(1) 上水道の整備は、開発者負担で行うこととする。

(2) 区域内の道路は、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号に規定する浄化槽を設置するものとする。

(建築物等に関する事項)

第16条 建築物等に関する事項については、次の各号に掲げる地区の区分に応じ、第1号から第5号までは当該各号に掲げる事項のすべてを、第6号及び第7号においては当該各号に掲げる事項のうち一つ以上を定める。ただし、区域内の既存の建築物等についてはこれらすべてを、区域内の既存の土地については敷地面積の最低限度を適用除外とすることができる。

(1) 郊外型

ア 建築物等の用途の制限（戸建専用住宅を主体としたものとし、第一種低層住居専用地域又は学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条及び第82条の2で定める基準の範囲内）

イ 容積率の最高限度（80パーセント以内）

ウ 建蔽率の最高限度（50パーセント以内）

エ 敷地面積の最低限度（300平方メートル以上）

オ 壁面の位置の制限（道路及び敷地境界から1メートル以上壁面後退）

カ 建築物等の高さの最高限度（10メートル以内）

キ 建築物等の形態又は意匠の制限（周辺の環境及び景観との調和を図ることができるもの）

ク 垣又はさくの構造の制限（緑地の現況、地区の特性等を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和を図ることができるもの）

(2) 既存集落型

ア 建築物等の用途の制限（住宅を主体としたものとし、第一種中高層住居専用地域で定める基準の範囲内）

イ 容積率の最高限度（100パーセント以内）

ウ 建蔽率の最高限度（60パーセント以内）

エ 敷地面積の最低限度（250平方メートル以上）ただし、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平方メートル以上とすることができる。

オ 壁面の位置の制限（道路及び敷地境界から1メートル以上壁面後退）

カ 建築物等の高さの最高限度（10メートル以内）

キ 建築物等の形態又は意匠の制限（周辺の環境及び景観との調和を図ることができるもの）

ク 垣又はさくの構造の制限（緑地の現況、地区の特性等を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和を図ることができるもの）

（3）沿道型

ア 建築物等の用途の制限（第一種住居地域又は法34条第9号に基づく政令第29条の7第1号に定める基準の範囲内とする。ただし、共同住宅は除くとともに、自動車交通と居住環境の調和を図るため、道路端より30メートルは、住宅を排除）

イ 容積率の最高限度（200パーセント以内）

ウ 建蔽率の最高限度（60パーセント以内）

エ 敷地面積の最低限度（250平方メートル以上）

オ 壁面の位置の制限（道路及び敷地境界から1メートル以上壁面後退）

カ 建築物等の高さの最高限度（原則として12.5メートル以内）

キ 建築物等の形態又は意匠の制限（周辺の環境及び景観との調和を図ることができるもの）

ク 垣又はさくの構造の制限（緑地の現況、地区の特性等を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和を図ることができるもの）

（4）鉄道駅周辺型

ア 建築物等の用途の制限（住宅を主体としたものとし、第一種住居地域で定める基準の範囲内）

イ 容積率の最高限度（200パーセント以内）

ウ 建蔽率の最高限度（60パーセント以内）

エ 敷地面積の最低限度（200平方メートル以上）

オ 壁面の位置の制限（道路及び敷地境界から1メートル以上壁面後退）

カ 建築物等の高さの最高限度（20メートル以内）

キ 建築物等の形態又は意匠の制限（周辺の環境及び景観との調和を図ることができるもの）

ク 垣又はさくの構造の制限（緑地の現況、地区の特性等を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和を図ることができるもの）

（5）バス停周辺型

ア 建築物等の用途の制限（住宅を主体としたものとし、第一種住居地域で定める基準の範囲内）

イ 容積率の最高限度（200パーセント以内）

ウ 建蔽率の最高限度（60パーセント以内）

エ 敷地面積の最低限度（200平方メートル以上）

- オ 壁面の位置の制限（道路及び敷地境界から1メートル以上壁面後退）
- カ 建築物等の高さの最高限度（20メートル以内）
- キ 建築物等の形態又は意匠の制限（周辺の環境及び景観との調和を図ることができるもの）
- ク 垣又はさくの構造の制限（緑地の現況、地区の特性等を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和を図ることができるもの）

(6) 地域保全型

第8条第2号に定める事項

(7) その他

第8条第2号に定める事項

- 2 定められた建蔽率及び容積率には、建築基準法（昭和25年法律第201号）及びこれに基づく条例による特例措置は適用しない。

（他の法令による計画との整合）

第17条 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、この運用基準に定めるもののほか、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。

（地区計画素案の作成主体）

第18条 地区計画に適合する開発行為は、開発許可の対象となり、第22条の規定により当該事業の実施が地区計画の要件となるため、開発行為を伴う地区計画素案は、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、関係機関と協議の上、作成するものとする。また、開発行為を伴わない地区計画素案は、関係権利者が主体となり、関係機関と協議の上作成するものとする。

（地区計画素案の作成に当たっての基本的事項）

第19条 地区計画素案の作成に当たっては、次に掲げる事項に留意しなければならない。

- (1) 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。
- (2) 農業等既存の土地利用の実態及び計画を優先し、原則として、都市的土地利用の目的でそれを変更することは行わないこと。

（住民の意見の反映）

第20条 地区計画を定めることにより、当該区域内の土地利用について一定の制限が課せられることとなるため、地区計画素案の作成に当たっては、当該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。

（開発行為を伴う地区計画における関係機関の事前審査及び同意）

第21条 地区計画に適合した開発行為は、開発許可の対象となるものであり、別に開発許可の要件を満たすことが必要であるため、地区計画素案の作成主体である事業者は、当該地区計画素案の作成の段階において、活力都市創造部建築指導課と事前協議を行い、開発許可の事前審査を完了しておくものとする。この場合において、道路、公園、排水先河川その他の公共施設の管理者と事前協議を行い、当該管理者の同意を得ておくものとする。

2 地区計画の区域に農用地が含まれる場合は、農地転用許可を受ける必要があるため、農業委員会等と事前協議を行い、農地転用許可の事前審査を完了しておくものとする。

3 都市計画決定の手続は、前2項の事前審査（第1項後段の同意を含む。）が完了した後、開始するものとする。

（事業の実施）

第22条 地区計画素案の作成主体である事業者は、地区計画が定められた日から原則として1年以内に当該地区計画に適合する面的開発行為の事業に着手するものとする。

（指導又は助言）

第23条 市長は、必要があると認めるときは、地区計画素案の作成について指導し、又は助言することができる。

（細則）

第24条 この運用基準に定めるもののほか、必要な事項は、市長が定める。

附 則

この運用基準は、平成15年4月1日から施行する。

附 則

この運用基準は、平成17年4月1日から施行する。

附 則

この運用基準は、平成19年12月1日から施行する。

附 則

この運用基準は、平成21年7月3日から施行する。

附 則

この運用基準は、平成23年9月30日から施行する。

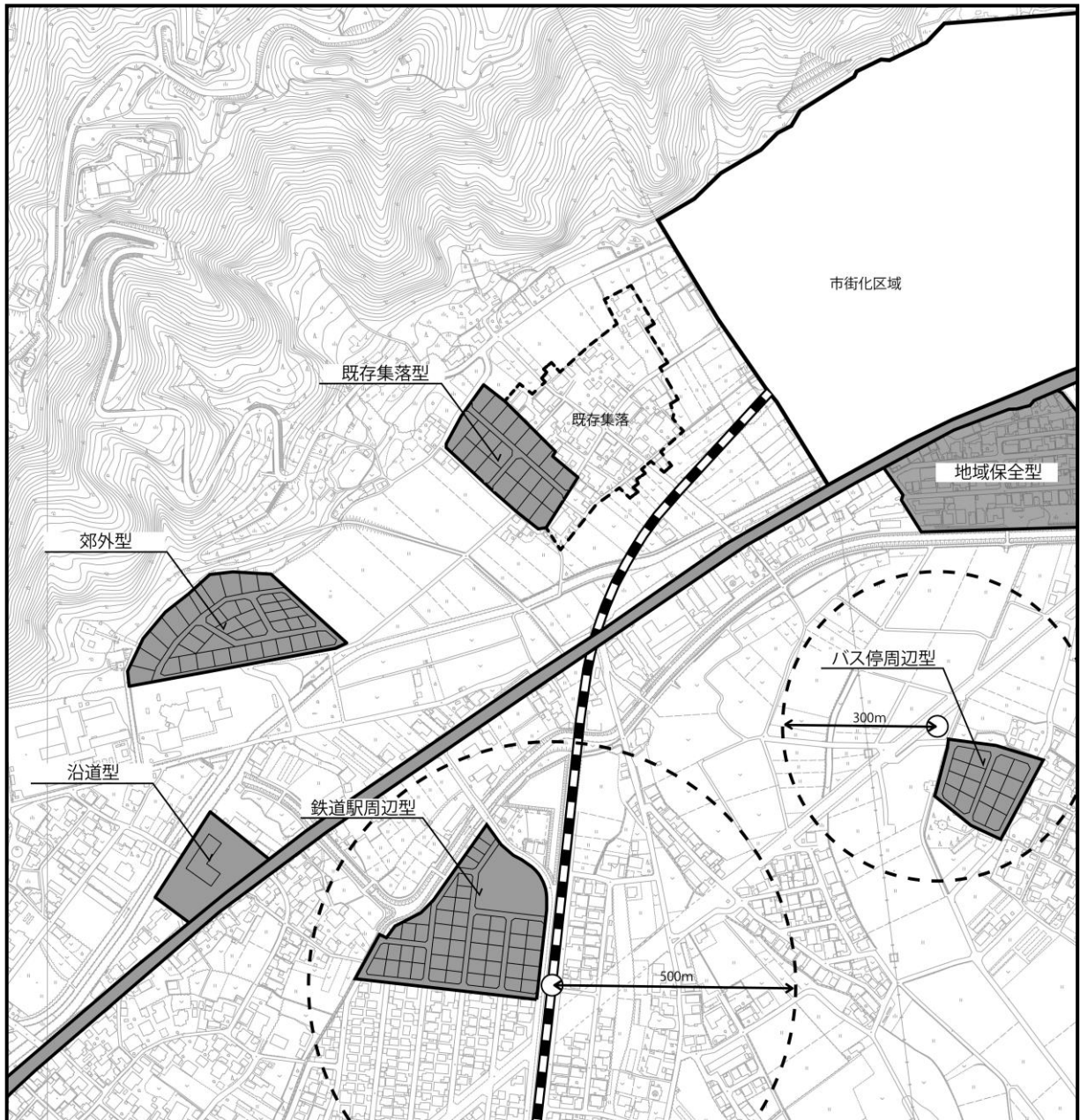
附 則

この運用基準は、平成25年3月25日から施行する。

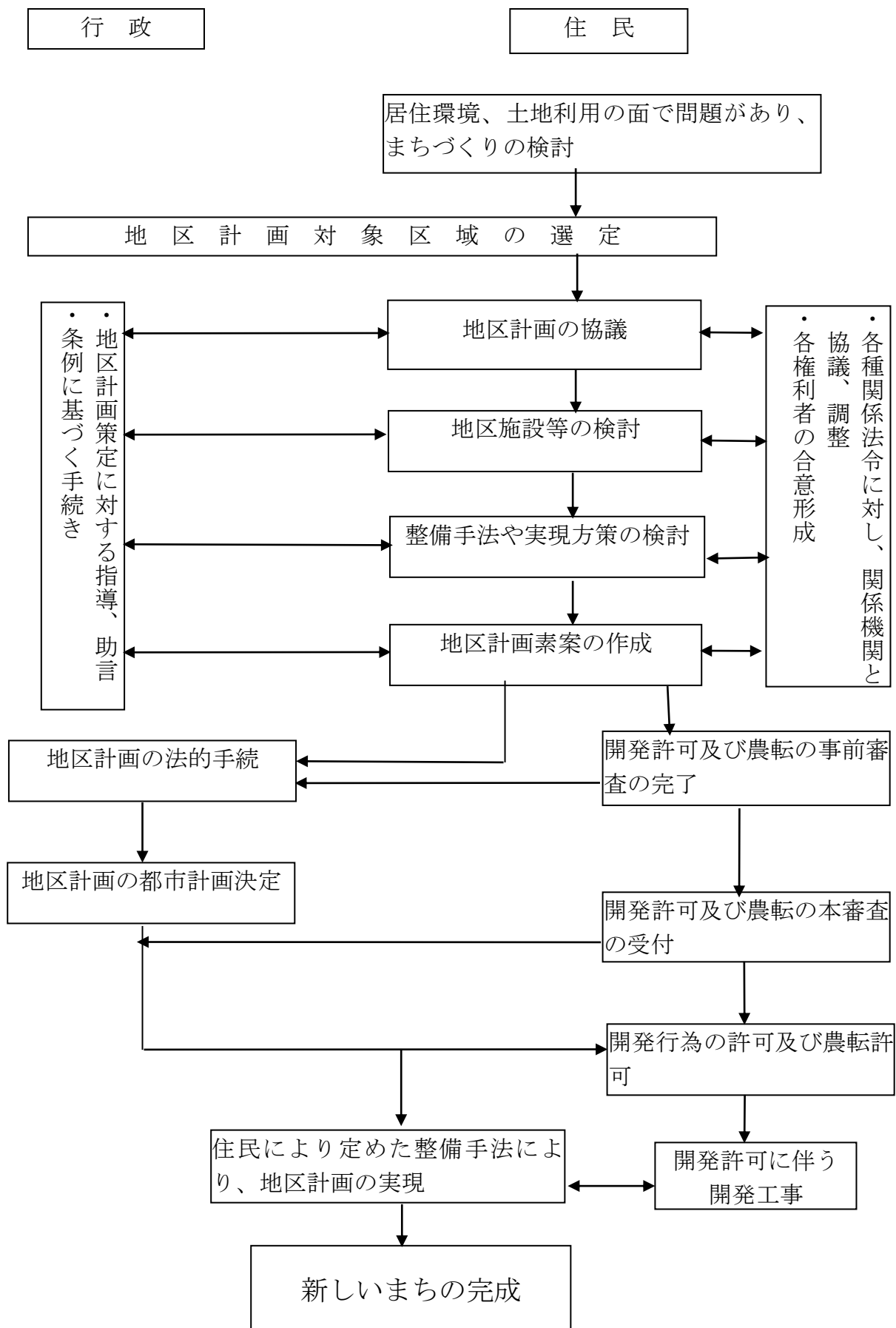
附 則

この運用基準は、令和2年4月1日から施行する。

地区計画類型 参考図



開発行為を伴う地区計画の手続きの流れ



開発行為を伴わない地区計画の手続きの流れ

