

市街化調整区域の地区計画の運用基準概要

主な内容

山辺町の市街化調整区域において、地区計画を活用して実現すべき土地利用を検討し、その促進のための基本的な考え方・進め方を、住民等にも示す「運用基準」として整理しました。

1. 制度の概要

地区計画は、都市計画法に基づき市町が定める都市計画の一つ。建築物の用途や形態、公共施設の配置などを区域ごとに定めることで、秩序ある土地利用を誘導する制度。市街化調整区域でも、地域の特性に応じた計画的な開発を可能にする。

2. 基本的な考え方

- ①市街化調整区域の基本理念の尊重：地区計画によって市街化抑制の方針を変えないこと。
- ②開発促進への慎重な対応：許可要件の拡大による無秩序な開発を防ぐこと。
- ③住民意向の把握と反映：意見交換会などを通じて住民の声を計画に反映すること。
- ④地域課題への都市計画的対応：限定された区域で地域の課題解決を目的とすること。
- ⑤関係機関との十分な協議：農林・環境・河川などの関係部局との調整を行うこと。
- ⑥上位計画との整合性：総合計画や県のマスタープランなどとの一致を図ること。
- ⑦利用方針に基づく区域の限定：都市計画マスタープランに位置付けられた区域に限ること。
- ⑧広域調整要綱に基づく手続き：山形県の要綱に該当する場合は定められた手続きを実施すること。
- ⑨計画的市街化と事業の確実性：市街化の状況や地権者の合意を踏まえた確実な事業であること。
- ⑩基盤施設の適正な整備状況：道路や教育施設などが整備済み、または整備が見込まれること。
- ⑪区域設定の明確性と整形性：地形や施設に基づき、無理のない形で区域を定めること。
- ⑫地区施設の実現性と事業管理：整備手法や時期を明確にし、事業者と連携して進捗を管理すること。

3. 対象区域

- ・都市計画法第12条の5第1項第2号で示されている土地の区域であること
- ・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、出来るだけ整形なものにすること。また、必要以上に区域を広げることのないようにすること。
- ・以下のいずれかの類型であること。

項目	① 新規住宅開発型	② 幹線道路沿道開発型
事業の確実性	市街化に支障なく、地権者の合意があり、確実に実施されること	同左
目的・効果	居住環境の改善、定住人口の確保に寄与	都市機能の維持・増進に寄与
計画との整合性	総合計画、国土利用計画、都市計画マスタープランとの整合	同左
規模	原則 0.5ha 以上	原則 0.5ha 以上
計画内容	地域住民の居住用、新規住民の導入・定着を目的	流通・商業・観光など非住居系、公共施設整備と景観調和を重視
対象地域	既存市街地に隣接・近接、遊休地や宅地活用、公共施設整備が可能、市街化区域で行えない合理的理由がある地域	幹線道路沿道の既存市街地に隣接・近接、市街化区域で行えない合理的理由がある地域