

# 下関都市計画市街化調整区域における地区計画策定基準

下関市都市整備部都市計画課

## 1. 目的

平成10年11月20日に施行された都市計画法の一部を改正する法律（平成10年法律第79号）により新たに措置が講じられることとなった市街化調整区域における地区計画の策定対象地域及び開発許可の対象範囲の拡大については、建設省建設経済局長、都市局長通達（平成10年11月20日付建設省経民発第67号、建設省都計発第118号）で示されており、その運用にあたっては都市計画運用指針（平成12年12月建設省）で示されているところである。

これを受け、市街化調整区域において地区計画により開発行為の許可（都市計画法第34条第10号適用）を受けようとするものを対象とした基準を定める。

## 2. 基本的な方針

市街化調整区域内地区計画は、市街化を抑制すべき市街化調整区域内において開発行為の許可対象が拡大するものであるが、いたずらに開発を促進するものではなく、市街化調整区域の性格が変わるものではない。

本制度は市街化区域の代替制度ではないため、線引きの人口フレームに多大な影響を及ぼすような広域な計画（線引き基準における「飛地として市街化区域とする区域」の要件に該当するもの）等については、市街化区域への編入で対応する。

下関都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等及び下関市都市計画マスタープランで市街化調整区域内地区計画の方針を明確にしたうえで、関係法令や諸計画と整合した適切な開発を許容し、良好な居住環境を形成する目的の地区計画とする。

当該地区及び周辺既存集落の住民等の意向が適切に反映され、周辺環境及び周辺農地の営農環境と調和の取れた地区計画とする。

下関市緑の基本計画において、山地や丘陵地など下関らしい特徴ある自然景観を形成している緑の保全を図ることとしており、原則として森林の伐採を伴わない開発に限る。ただし、森林である土地の区域外における木竹で、周辺の土地の区域における風致を損なう恐れがない伐採は可とする。

宅地の造成について、一宅地あたりの法（擁壁等を含む）の高さが原則1.5m以下のものに限る。ただし、地区計画の区域界等については、地形・その他の土地の状況及び良好な居住環境の維持・形成の状況を勘案して5m以下まで可とする。

建築基準法第68条の2第1項に基づく条例を制定する。

## 3. 対象地区

地区計画策定の対象地区は、関係法令や下関市総合計画等の関係諸計画と整合した地区であり、かつ下関市都市計画マスタープランの地域別構想における土地利用の方針・市街化整備の方針と整合する地区とする。

他法令上において災害の危険性のある区域または防災上保全する必要がある区域、農林漁業振興上及び自然環境の保全上等開発が望ましくない区域を含まないものとする。

なお、農用地区域を含む場合は、農地等の保全が必ずしも必要でないと判断された区域で転用の確実性があり、地区計画の決定告示時においては農用地区域の除外が行われているもの。

対象地区の周辺において、円滑な交通処理のできる道路、十分な流下能力を有する河川・水路、義務教育施設等の公共施設が良好な社会生活を営むに足りる水準で整備されていること。

以下の3類型を対象地区とする

(1) 郊外住宅地型

- ・周辺にある程度の公共施設等が整備されており、低密度で優良な田園型の住宅地としての環境が確保される開発に限る。
- ・ゆとりと潤いのある緑豊かな郊外型住宅地として、良好な居住環境が確保できる規模の概ね整形の区域であること。地区内に少なくとも街区形成に必要な主要区画道路(6m以上)及び地区住民の安らぎの場やレクリエーション等の場となる規模の公園(有効面積300㎡以上)を備えた規模であること。
- ・地区面積が1ha以上5ha未満。
- ・小・中学校又は鉄道駅から徒歩圏の地区に限る。  
(小学校2kmかつ中学校3km、または鉄道駅2km)

(2) 既存集落型

- ・既に住宅が点在する既存集落とその周辺で、無秩序な開発により不良な街区形成の恐れのある地区において、良好な環境の確保を図るため、住宅や居住者のための利便施設等の建設を目的とした既存集落の秩序に資する計画的な開発に限る。  
(既存集落:敷地間距離100m以内で50戸以上連担)
- ・良好な居住環境が確保できる規模の概ね整形の区域であること。地区内に少なくとも街区形成に必要な主要区画道路(6m以上)及び地区住民の安らぎの場やレクリエーション等の場となる規模の公園(有効面積300㎡以上)を備えた規模であること。
- ・地区面積が1ha以上5ha未満。
- ・小・中学校又は鉄道駅から徒歩圏の既存集落内に限る。  
(小学校2kmかつ中学校3km、又は鉄道駅2km)
- ・区域設定を道路・河川等の地形・地物により整形化する場合、必要最小限の集落外の宅地化していない敷地を含むことができる。

(3) 沿道型

- ・(2)の既存集落型の条件に適合した区域内の一部において、2,000台/日程度以上の交通量が見込まれる歩道を有する道路(以下「幹線道路」という)(完成供用または計画幅員の整備を前提とする)が接する、もしくは含まれる場合、一般の方が利用できる沿道サービス施設等を許容し、幹線道路に接する街区を沿道型とすることができる。
- ・沿道型が適用される街区は、30m以上幹線道路に接していること。
- ・沿道型が適用される街区の奥行きは、幹線道路境界から50m以下とする。
- ・沿道利用できない高架構造等の場合を除く。

## 4. 地区計画の内容

### 地区計画の目標

- ・なぜその地区に地区計画が必要なのか、地区の目標とする姿を具体的に示すこと。

### 地区施設等

- ・主要区画道路(6m)、公園・緑地(面積率及び誘致距離に配慮)及び必要に応じ雨水調節施設が、開発許可技術基準、区画整理標準と同等以上であること。
- ・道路、公園、排水先河川等の公共施設管理者の同意を地区計画決定の手続きの事前に得ていること。
- ・道路交通騒音等により生活環境に支障が生じないように土地利用等に配慮すること。
- ・農業用排水施設等の周辺農地内の土地の利用上必要な施設について、毀損、土砂の流入による用排水停滞、農道利用への支障が生じないように配慮すること。
- ・汚水処理計画については、関係部局と調整を図ること。
- ・根幹的な公共施設、地区施設(取付道路、公園、雨水調節施設)が整備されるまでは、誘導容積制度を活用し、暫定容積率50%を適用する。

### 地区外の公共施設

- ・地区外の幅員6.5m以上の道路に接続していること。

## 建築物等

### (1) 郊外住宅地型

- ・ 建ぺい率30%、容積率50%、最低敷地面積300㎡、高さ10m以下とする。
- ・ 敷地境界線からの壁面後退を1.5m以上とする。
- ・ 用途規制は原則として戸建て専用住宅のみとする。(地区集会所は可とする)
- ・ 屋根の形態は勾配屋根とし、色彩は黒等を基調とする。
- ・ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、茶系統又はグレー系統の色を基調とし、落ち着いたものとする。
- ・ かき又はさくの構造は生垣とする。
- ・ 緑被率25%以上とする。

### (2) 既存集落型

- ・ 建ぺい率40%、容積率80%、最低敷地面積200㎡、高さ10m以下とする。  
ただし、区域内に相当面積の既存の建て付け地を含む場合においては、地区の状況及び今後の土地利用の継続性を勘案し、必要に応じて容積率は150%を限度として緩和することができる。
- ・ 敷地境界線からの壁面後退を1m以上とする。
- ・ 誘導容積制度を適用する。
- ・ 用途規制は第1種低層住居専用地域の範囲内とする。  
ただし、集落の規模及び周辺の居住のための利便施設の分布状況に応じ、集落の住民を対象とした小規模な店舗、豆腐・パン等の生活密着の工場で公害防止施設を設置し、住宅地の居住環境を悪化させないものはこの限りではない。  
また、区域内に相当面積の既存の建て付け地を含む場合においては、地区の状況及び今後の土地利用の継続性を勘案し、必要に応じて店舗、事務所、工場については、床面積500㎡以下を限度として緩和することができる。
- ・ 屋根の形態は勾配屋根とし、色彩は黒等を基調とする。
- ・ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、茶系統又はグレー系統の色を基調とし、落ち着いたものとする。
- ・ かき又はさくの構造は、生垣又は1.2m以下のフェンスとする。

### (3) 沿道型

- ・ 建ぺい率60%、容積率150%、最低敷地面積200㎡、高さ10m以下とする。  
ただし、区域内に相当面積の既存の建て付け地を含む場合においては、地区の状況及び今後の土地利用の継続性を勘案し、必要に応じて容積率は200%を限度として緩和することができる。
- ・ 道路境界線からの壁面後退を1m以上とする。
- ・ 誘導容積制度を適用する。
- ・ 沿道型が適用される区域の特性を踏まえ、非住居系の土地利用とする。(ただし、兼用住宅を除く)
- ・ 用途規制は床面積500㎡以下の店舗、飲食店(カラオケボックス及び風営法で定められた許可若しくは届出を要するものを除く)、事務所、工場及びその用途を兼ねる住宅のみ建築できるものとする。
- ・ 形態又は意匠については、屋根・外壁は周辺の景観に調和し、色彩は原色を避け落ち着いたものとする。
- ・ かき又はさくの構造は、生垣又は1.2m以下のフェンスとする。

附則 この基準は、平成14年3月15日から適用する。

附則 (平成16年7月16日改正)

この改正は、平成16年7月16日から適用する。

附則 (平成19年11月30日改正)

この改正は、平成19年11月30日から適用する。

附則 (平成29年3月14日改正)

この改正は、平成29年3月14日から適用する。

## 市街化調整区域内地区計画策定基準の要点

類型		郊外住宅地型	既存集落型	沿道型
基本的な方針		<p>いたずらに開発を促進するものではなく、調整区域の性格を変えるものではない。線引きの人口フレームに影響を及ぼす広域な計画は市街化区域編入で対応する。都市計画マスタープラン等上位計画、関係法令と整合した適切な開発を許容する。住民等の意向が反映され、周辺環境及び営農環境と調和のとれるもの。原則として森林の伐採を伴わないもの。大きな法を生じないもの。地区計画の目的の実現性を高めるため、建築条例を制定する。</p>		
前提条件概要		<p>農用地区域を含まない地区とし、円滑な交通処理のできる道路、十分な流下能力を有する河川・水路、義務教育等の公共施設が良好な社会生活を営むに足る水準で整備されていること。</p>		
土地利用		住宅地	主に住宅地	非住居系とする。 (ただし、兼用住宅を除く)
地区面積		1ha以上5ha未満	1ha以上5ha未満	状況による。
立地条件概要		<p>低密度で優良田園型住宅地としてのゆとりとうるおいのある緑豊かな良好な居住環境が確保できる開発。 小学校2km以内かつ中学校3km以内、又は鉄道駅2km以内。</p>	<p>既に住宅が点在する既存集落とその周辺で良好な環境の確保を図るため、既存集落の秩序に資する計画的な開発。 小学校2km以内かつ中学校3km以内、又は鉄道駅2km以内。</p>	<p>既存集落型の条件に適合した区域の一部。 幹線道路(2,000台/日以上、歩道あり)に接した街区(奥行きは幹線道路境界から50m以下)のみに適用。 街区が30m以上幹線道路に接していること。</p>
地区施設 公共施設		<p>6m以上の主要区画道路で街区を形成する。 公園(有効面積300㎡以上)・緑地の面積率及び誘致距離に配慮する。 下流河川等の流下能力に見合い、かつ負荷増に対応できる雨水調節施設を設置する。 汚水処理計画は関係部局と調整を図る。 地区計画区域が地区外の6.5m以上の道路に接続する。</p>		
建築物等	用途制限	原則として戸建て専用住宅のみ。(地区集会所は可)	第1種低層住居専用地域の範囲内。	以下に掲げる建築物以外のものは建築してはならない。 床面積500㎡以下の店舗、飲食店(お好み焼き及び風営法で定める許可若しくは届出を要するものを除く)、事務所、工場及びその用途を兼ねる住宅。
	容積率の最高限度	50%以下	80%以下	150%以下
	建ぺい率の最高限度	30%以下	40%以下	60%以下
	敷地面積の最低限度	300㎡以上	200㎡以上	200㎡以上
	高さの最高限度	10m以下	10m以下	10m以下
	壁面の位置の制限	敷地境界から1.5m以上	敷地境界から1m以上	道路境界から1m以上
	形態又は意匠の制限	屋根：勾配屋根、黒等を基調。 外壁：茶・グレー系統を基調とし落ち着いたものとする。	屋根：勾配屋根、黒等を基調。 外壁：茶・グレー系統を基調とし落ち着いたものとする。	屋根、外壁は周辺の景観に調和し、色彩は原色を避け落ち着いたものとする。
かき又はさくの構造の制限	生垣 (緑被率25%以上)	生垣又は 1.2m以下のフェンス	生垣又は 1.2m以下のフェンス	
その他		<ul style="list-style-type: none"> <li>各宅地は前面道路に接しており引き込み敷地としないこと。</li> <li>最低でも地区全体が山口県開発許可基準・区画整理標準に適合していること。</li> <li>地区内の公共施設が整備されるまでの間、誘導容積制度(暫定50%)を適用する。</li> </ul>		