

◎市街化調整区域における地区計画制度の概要

1. 地区計画とは

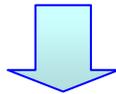
地区計画は、都市計画法に定められた都市計画の種類の一つで、住民の生活に身近な地区を単位として道路、公園などの施設の配置や建築物の建て方などについて地区の特性に応じて、きめ細かなルールを定めるまちづくりの計画です。

当計画は、米原市総合計画や米原市都市計画マスタープランの当該地域での位置づけも踏まえた上で地域特性に十分配慮しながら定めることが求められます。

2. 市街化調整区域における地区計画制度の変遷

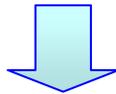
昭和43年（1968年） 都市計画法の制定

- ・大正8年に制定された旧都市計画法を廃止し、全面的に改訂



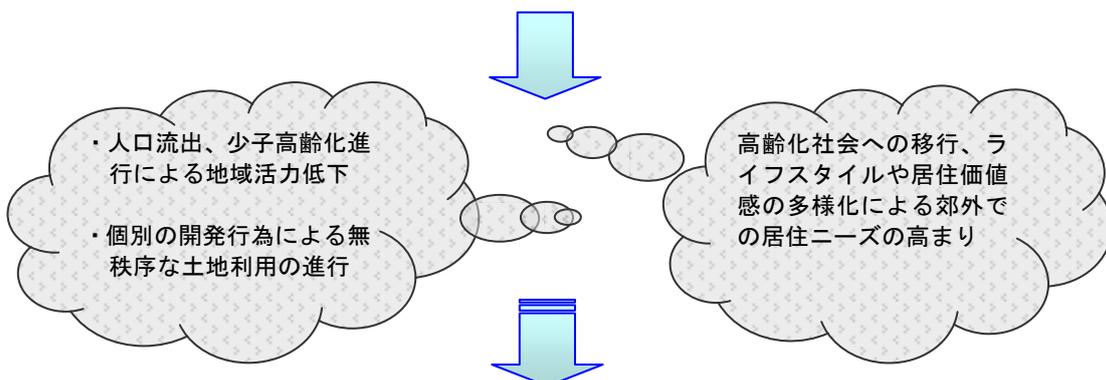
昭和46年（1971年） 彦根長浜都市計画区域決定

- ・都市計画区域が設定され、米原市の一部（旧米原町・旧近江町）は市街化区域と市街化調整区域に区域区分（線引き）されました。



平成4年（1992年） 都市計画法の改正

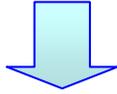
- ・市街化調整区域においても地区計画を定めることが出来るようになりました。





平成10年（1998年） 都市計画法の改正

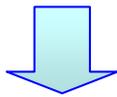
- ・ 区域の規模に関する規定がなくなり、適用出来る区域が拡大されました
- ・ 地区計画及び地区整備計画を定めた区域は市街化調整区域においての開発許可の立地基準（法第34条8の2）〔現行法34条10号〕の適用を受けることになりました。



平成12年（2000年） 都市計画法の改正

- ・ 住民等から「地区計画等の案の内容となるべき事項（地区計画の素案）」について申出が出来るようになりました。

【地区計画の申出制度】



平成18年（2006年） 都市計画法の改正

- ・ 開発許可における大規模開発の許可基準（旧法第34条第10号イ）が廃止されました。
- ⇒ 都市計画運用指針（国土交通省）等の改正により地区計画制度に大規模開発が追加されました。

3. 市街化調整区域における地区計画の適用区域

都市計画法第12条の5第1項第2号において、以下のように定められています。

- イ 住宅市街地の開発その他建築物若しくは、その敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域
- ロ 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの
- ハ 健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域

4. 地区計画策定の基準

地区計画策定の基準は次のとおりです。区域の整備、開発および保全の方針である地区計画の方針を都市計画に定めなければなりません。また、地区整備計画については、この地区計画の方針に沿って必要な事項を選択し定めることとなります。

名		称		
位		置		
面		積		
区域の整備 開発および 保全の方針	地区計画の目標		当該地区整備等の総合的な指針であり、関係権利者、住民等が容易に理解できるように定める。	
	土地利用の方針			
	地区施設の整備の方針			
	建築物等の整備の方針			
	その他当該区域の整備、開発および保全に関する方針			
地区 整備 計画	地区施設の配置および規模	道 路	主として街区内の居住者の用に供する道路、公園等の公共施設の配置・規模を決めるために定める。	
		公 園		
		緑 地		
		広 場		
		その他公共空地		
	建築物に関する事項	建築物の用途の制限		良好な居住環境の保持等を目的として適正な用途配置を行うために定める。
		容積率の最高限度		周辺の環境と調和するよう建物のボリュームを抑えるために定める。
		容積率の最低限度		市街化調整区域の主旨とは異なるため定められない。
		建築面積の最低限度		
		建築物等の高さ最低限度		
		建ぺい率の最高限度		敷地内空地を確保し、密集化を防止するために定める。
		敷地面積の最低限度		狭小敷地による居住環境の悪化防止のために定める。
		壁面の位置の制限		敷地内空地の確保、良好な街区景観の形成のため、道路・隣地境界からの後退距離を確保するために定める。
		建築物の高さの最高限度		良好な居住環境の確保や街並みのそろった景観の形成等を促進するために定める。
		建築物の階数の最高限度		
建築物の形態、意匠の制限 (日陰規制・北側斜線)		良好な街区景観を保全、あるいは形成するために定める。		
かき、さくの構造の制限				
土地の利用に関する事項	樹林地、草地等の保全		農用地、森林に関する事項は定めない。	