

市街化調整区域における地区計画ガイドライン

橿原市 都市デザイン部 都市計画課

目 次

1. 背景・目的 P. 2
2. 市街化調整区域における地区計画の基本的な考え方 P. 3
3. 地区計画の策定にあたっての留意点 P. 4
4. 対象区域の種類・基準 P. 5
5. 対象外区域 P. 8
6. 附則 P. 8

1. 背景・目的

都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という）の改正（平成18年5月31日公布）により、これまでの拡大成長を前提とするまちづくりのあり方を転換し、人口減少・超高齢化社会に対応したまちづくりを実現するため、開発許可制度が大きく見直された。この見直しにより、市街化調整区域における開発許可は、それぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を形成し、開発し、及び保全するために、地区計画（市町村決定）に定められた内容に適合する場合に許可できる基準（法第34条第10号）による範囲が拡大された。

本市における新規開発については、計画的に都市機能を規制誘導するため、都市計画決定により地区計画を定め、居住、就労、教育、文化、医療、買物、レクリエーション等を含めた都市活動全般にわたりコンパクト＋ネットワーク化された総合的なまちづくりを目指すものとする。

このため、橿原市では市街化調整区域での地域づくりについて、「市街化を抑制する区域」という市街化調整区域の基本理念を堅持しつつ、市街化調整区域において秩序ある土地利用の規制・誘導を図るため、市街化調整区域における地区計画を策定する場合の指針となる地区計画のガイドラインを策定するものである。

2. 市街化調整区域における地区計画の基本的な考え方

- (1) 「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の基本理念は、地区計画の策定によってその性格が変わるものではないこと。
- (2) 奈良県が定める都市計画区域マスタープランや本市の総合計画及び都市計画マスタープラン等の上位計画に即したものであること。
- (3) 開発行為を伴う地区計画については、いたずらに市街地を拡大しないよう、その必要性や周辺の公共施設の整備状況、自然環境・景観や農林業との調和等の観点から総合的に検討を加え、妥当と認められる場合に限ること。
- (4) 地区計画は、「スプロールの防止」、「周辺の優良な農地等とも調和した良好な居住環境の形成や保全」、「地域コミュニティの維持・改善」、「都市活力の維持・増進」に寄与するものであること。
- (5) 既存ストックの活用等により、必要となる基盤施設等（道路、上水道、下水道、学校）が地区計画策定区域内やその周辺で配置されている又は配置されることが確実であり、基本的に行政による新たな公共投資を行う必要がないこと。
- (6) 計画地区の規模については、周辺における市街化の動向や、地域の実情に応じたもので、良好な環境の街区を整備及び保全する合理的な土地利用となるように設定するものであること。
- (7) 関係法令、本市開発指導要綱及び本ガイドラインに適合したものであること。

3. 地区計画の策定にあたっての留意点

- (1) 区域の面積については、原則1.0ha以上の規模のものを対象とする。
- (2) 区域は、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、でき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。
- (3) 地区計画の策定については、区域内関係権利者の総意を得ること。なお、素案の検討段階から当該地区の住民及び周辺住民等の参加機会の場としての説明会等を実施し、その意見を地区計画に反映させるよう努めること。
- (4) 地区計画策定後、開発行為が想定される場合には、このガイドラインに示す事項以外に、開発協議等で必要とされる事項（特に道路、緑地・公園・調整池等）についても、その実現性を確保するための措置をとること。
- (5) 地区計画区域を分割した開発行為を認めないことや、工区設定を認めない若しくは地区施設等の整備を担保した工区設定を行うことなどにより、地区計画を実現するための措置をとること。
- (6) 地区計画策定後は遅滞なく開発行為ができるように、開発許可等手続きのための調整をすること。
- (7) 市街化調整区域の有する特性に配慮し、ゆとりある緑豊かな市街地環境の形成や、周辺景観との調和を図るため、最低敷地面積や公園・緑地の規模、緑化率、建築物等の形態・意匠などを適切に定めること。
- (8) 地区計画の策定にあたり、県及び本市の農林・環境・河川・上下水道部局等と十分協議・調整を図ること。
- (9) 住居系地区計画区域や既存住宅地等の区域と、工業系地区計画区域や既存工場等の住環境上望ましくない区域とが、互いに接しないよう計画されていること。
- (10) 地区計画区域内の環境の保全に十分配慮するとともに、周辺の営農条件や生活環境の向上のための計画及び事業に悪影響を及ぼさないよう十分配慮すること。
- (11) 地区計画の案を提案する者は、主体となって地区計画素案の手続きに必要な図書等を作成し、市に提出すること。（都市計画法第21条の2の規定に基づく都市計画の決定等の提案に準処する。）
- (12) 地区計画の区域関係権利者の総意があり、市街化調整区域の有する特性に十分配慮するとともに、周辺の営農条件に悪影響を及ぼすことなく生活環境の向上に寄与し、特に市長が認める場合は、別途協議するものとする。

4. 対象区域の類型・基準

(1) 幹線道路沿道地域

主な建築物の用途	非住宅	
活用の目的	幹線道路沿道のポテンシャルを活かし、地域経済の活性化等を目的とするもの。	
立地基準	次の道路沿道である地域。 ※都市計画道路沿道については現に供用開始されているもの。 ①京奈和自動車道の一般部 ②(都) 奈良橿原線 ③一般国道24号(橿原バイパス含む) ④一般国道165号 ⑤一般国道166号 ⑥一般国道169号 ⑦県道中和幹線	
区域外接続道路	上記立地基準の道路に面していること。	
建築物等に 関する 事項	用途の制限	周辺の土地利用を考慮し、適切な建築物の用途制限を設定する。 ただし、工業系用途は認めない。
	最低敷地面積	500㎡以上
	建築物の容積率／建蔽率	200%以下／60%以下
	高さの制限	15m以下
	壁面の位置の制限	幹線道路沿い 3.0m以上 その他 1.0m以上
	形態、意匠の制限	健全な都市景観の形成に配慮し、建築物の色彩は、周辺の美観を損なわないものとして、形態、意匠の制限について地区ごとに検討する。
	かき又はさくの構造の制限	周辺の環境や景観との調和、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、生垣などかき、さくの構造について地区ごとに検討する。
留意点	周辺交通環境に配慮した計画とすること。	

(2) 鉄道駅周辺地域

主な建築物の用途	住宅	
活用の目的	主要駅から徒歩圏において主として良好な住宅市街地の形成を目的とするもの。	
立地基準	地区全域が鉄道駅から概ね1,000m以内の区域。	
建築物等に 関する 事項	用途の制限	戸建住宅を基本とし、原則、第1種低層住居専用地域の用途制限に準ずるものとする。ただし、建築基準法別表第2(イ)の(6)、(7)は除くものとする。
	最低敷地面積	200㎡以上
	建築物の容積率／建蔽率	80%以下／50%以下
	高さの制限	10m以下
	壁面の位置の制限	周囲 1.0m以上
	形態、意匠の制限	健全な都市景観の形成に配慮し、建築物の色彩は、周辺の美観を損なわないものとして、形態、意匠の制限について地区ごとに検討する。
	かき又はさく の構造の制限	周辺の環境や景観との調和、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、自然素材又は自然素材に近い色彩・素材を使用したかき、さくの構造について地区ごとに検討する。
留意点	周辺環境に配慮した計画とすること。	

(3) インターチェンジ周辺等地域

主な建築物の用途		工場、工房
活用の目的		地域経済の基盤強化と雇用の場等を確保するため、周辺の自然環境との調和に配慮しつつ、環境への影響が少ない無公害型企業の産業施設の立地を誘導し産業拠点の形成を目的とするもの。
立地基準		<ul style="list-style-type: none"> ・一般国道165号大和高田バイパスと一般国道24号京奈和自動車道との交点から概ね2,000m以内の区域。 ・京奈和自動車道（大和区間及び御所区間）の各インターチェンジから概ね1,000m以内の区域。 ・京奈和自動車道の一般部の沿道から概ね500m以内の区域。
建築物等に 関する 事項 留意点	用途の制限	工場、工房。 原則、準工業地域に建築してはならない建築物は除くものとする。
	最低敷地面積	—
	建築物の容積率／建蔽率	200%以下／60%以下
	高さの制限	15m以下
	壁面の位置の制限	周囲3.0m以上
	形態、意匠の制限	健全な都市景観の形成に配慮し、建築物の色彩は、周辺の美観を損なわないものとして、形態、意匠の制限について地区ごとに検討する。
	かき又はさくの構造の制限	周辺の環境や景観との調和、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、生垣などかき、さくの構造について地区ごとに検討する。
留意点		周辺環境に配慮した計画とすること。

5. 対象外区域

地区計画を策定しようとする区域内の土地について、他の法令による土地利用に関する規定又は土地利用の規制がある場合には、それらの規定又は規制との整合性を図る観点から、以下の点に留意すること。

1) 次に掲げる区域又は土地を含まないこと。

- 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）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用地。
- ③ 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（昭和41年法律第1号）に規定する歴史的風土特別保存地区。
- ④ 奈良県自然環境保全条例（昭和49年条例第32号）に規定する景観保全地区。
- ⑤ 大和川流域における総合治水に関する条例で規定する原則として市街化区域に定めない区域

6. 附則

- (1) ガイドラインの施行期日は、令和元年6月3日とする。
- (2) このガイドラインは、法改正やその他社会状況の変化等により、必要に応じて改訂する。