

岩国市市街化調整区域における地区計画運用基準

平成28年4月1日改定

1 目的

この基準は、本市の市街化調整区域における地区計画制度を適正に運用するために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居住環境の維持及び形成に寄与するとともに、地域の特性に応じた適正な誘導を図ることを目的とする。

2 基本的な方針

- (1) 市街化調整区域における地区計画は、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を拡大させるものであるが、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こと。
- (2) この基準により地区計画を適用された地区が将来市街化区域に編入されることを鑑み、市街化区域の設定に係る線引きの人口フレームに多大な影響を及ぼしてはならない。
- (3) 岩国都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに岩国市都市計画マスタープラン（平成23年3月策定）において市街化調整区域における地区計画の方針を明確にした上で、関係法令や諸計画と整合した良好な居住環境を形成する目的の地区計画とすること。
- (4) この基準により地区計画を策定する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とれた地区計画とすること。
- (5) 地区計画の目的の実現性を高めるため、原則として、建築基準法（昭和25年法律第201号）第68条の2第1項に基づく条例を制定するものとする。

3 前提条件

- (1) 地区計画を策定する対象地区は、関係法令や岩国市総合計画等の関係諸計画と整合した地区で、かつ、岩国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・市街地整備の方針と整合する地区とする。
- (2) 当該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又は水路及び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。
- (3) 都市計画運用指針（平成12年12月28日付け建設省都計発第92号建設省都市局長通知）IV-2-1.G.2.「地区計画の対象となる区域」のほか、災害の危険性のある区域又は防災上保全する必要がある区域、農林業振興上、自然環境の保全上など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農用地区の除外が行われていること。

4 地区計画策定における留意事項

- (1) 地区計画の素案は、関係機関と協議の上、当該区域の地権者、住民又は事業者が主体となって作成することとし、原則として、岩国市都市計画提案制度手続要領（平成23年2月28日制定）に基づく提案制度を活用し提案を行うこと。

- (2) 地区計画の素案の作成を行う者は、検討の段階から当該地区及び周辺住民の参加の機会を設け、説明会等を実施し、住民の意見を地区計画に反映させるよう努めるとともに、関係機関を対象とした合同説明会等を実施すること。
- (3) 地区計画の素案の内容について、原則として、計画区域内の利害関係人全員の同意を得るとともに、将来市街化区域への編入が行われた場合を想定して、その同意を得ておくこと。
- (4) 当該地区計画に基づく開発行為については、地区計画決定後速やかに手続を進め、遅滞なく事業に着手し、地区内の公共施設を優先して整備すること。なお、原則として、工区の分割は認めない。

5 土地利用の条件

- (1) 主に住宅系の用途とし、良好な住居の環境を害するおそれのないもので、周辺環境に十分配慮するものであること。
- (2) おおむね5 ha以上の地区面積を有し、そのうち市街化調整区域の面積が計画区域面積の2分の1以上を占めていること。

6 立地条件

当該地区計画の素案を作成する地区が、次の各号のいずれの要件にも適合すること。

- (1) 市街化区域に隣接した地区であること。なお、隣接する市街化区域は住居系の用途地域であること。
- (2) 周辺に、ある程度の公共施設が整備されており、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ていること。
- (3) ゆとりと潤いのある緑豊かな郊外型住宅として、良好な居住環境が確保できる規模のおおむね整形の区域であること。
- (4) 小学校及び中学校の通学圏内の地区であること（小学校はおおむね3 km以内、中学校はおおむね6 km以内）。

7 地区計画の目標

市街化調整区域の性格及び当該地区の特性を踏まえ、自然環境の保全、ゆとりある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した上で、地区計画の必要性及び地区の目標とする姿を具体的に示すこと。

8 地区施設及び公共施設

- (1) 地区外の幅員6.5m以上の道路に接続していること。
- (2) 地区外に接続する歩車道を分離した幅員9 m以上の区画幹線道路を設置することとし、その他の区画道路については幅員6 m以上とすること。なお、歩道を設置する場合は、幅員2 mを標準とする。
- (3) 計画区域面積の5%以上の面積となる公園、緑地等が設けられていること。
- (4) 公園は、公園機能及び防災機能の確保に配慮した位置に整備するものとし、1箇所500㎡以上(2以上ある場合は、そのうち1箇所を1,000㎡以上とすること。)であり、

かつ、その面積の合計が計画区域面積の3%以上（計画区域面積が5ha未満の場合は1,500㎡以上）であること。

- (5) 下流河川等の流下能力の範囲内で、かつ、開発に伴う負担増に対応できる雨水調節施設を設置すること。
- (6) 汚水処理計画については、関係部局と調整を図ることとし、下水道排水区域外においては、集中合併処理浄化槽等を設置すること。
- (7) 採光・通風・視距に配慮し、道路に面した部分は前面壁面勾配のある圧迫感がない擁壁等とすること。ただし、高さが1.2m以下で交通安全上等の支障がない場合は、この限りでない。
- (8) 地区施設等の設置に当たっては、将来行政による新たな公共投資を行う必要がないものとする。

9 建築物等

- (1) 建築物の用途の制限については、良好な住居の環境を害するおそれがないもので、原則として、第1種低層住居専用地域の範囲内とする。
- (2) 建ぺい率50%以下、容積率80%以下とする。
- (3) 高さ10m以下とし、道路斜線制限1.25/1、北側斜線制限5m+1.25/1とする。
- (4) 最低敷地面積は200㎡とする。
(※. 法面（地表面が水平面に対し30°を超える角度をなす土地）及びその法下面は、最低敷地面積の計算には算入しない。）
- (5) 原則として、敷地境界線からの後退距離は1.0m以上とする。
- (6) 屋根の形態は勾配屋根とし、建築物の意匠及び外観形態においては、周囲との調和に配慮し、美観を損なうような色彩、装飾等を施してはならない。
- (7) 道路に面する部分にかき又はさくを設ける場合の構造は、生垣又は敷地地盤面からの高さが1.5m以下の木製さく若しくは透視可能なフェンス（基礎を構築する場合、基礎の高さは敷地地盤面から0.5m以下）とする。ただし、道路境界から1m以上の距離にあるものは、この限りでない。

10 その他

- (1) 地区内における良好な景観の維持及び創出を図ることを目的として、建築協定等による一定のルールづくりに努めるとともに、地区内での建築物等のルールについて周知を図ること。
- (2) 地区内の建築物の敷地は、敷地延長敷地や引き込み敷地のような敷地形状としないこと。
- (3) 山口県開発許可ハンドブック等に適合していること。

市街化調整区域における地区計画策定基準

<p>基本的な方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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こと。 ・線引きの人口フレームに多大な影響を及ぼしてはならない。 ・岩国市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良好な居住環境を形成する目的の地区計画とすること。 ・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た地区計画とすること。 ・地区計画の目的の実現性を高めるため、原則として条例を制定するものとする。
<p>前提条件</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・関係法令や関係諸計画、岩国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・市街地整備の方針と整合する地区であること。 ・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又は水路及び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。 ・防災上、農林業振興上、自然環境の保全上など開発が望ましくない区域を含まないこと。
<p>土地利用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・主に住宅系の用途とし、周辺環境に十分配慮すること。 ・おおむね5 ha以上の面積を有し、市街化調整区域の面積が計画区域面積の2分の1以上を占めていること。
<p>立地条件</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・住居系用途地域の市街化区域に隣接した地区であること。 ・周辺に公共施設が整備され、低密度で優良な田園型住宅地の環境が確保されていること。 ・良好な居住環境が確保できる規模のおおむね整形の区域であること。 ・通学距離が小学校おおむね3 km以内、中学校おおむね6 km以内であること。
<p>地区施設・公共施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・地区外の幅員6.5m以上の道路に接続していること。 ・歩車道を分離した幅員9 m以上の区画幹線道路を設置することとし、その他の区画道路は幅員6 m以上とすること。なお、歩道を設置するは、幅員2 mを標準とする。 ・計画区域面積の5%以上の面積となる公園、緑地等が設けられていること。 ・公園は、公園機能及び防災機能の確保に配慮した位置に、1箇所500㎡以上（2以上ある場合は、そのうち1箇所を1,000㎡以上）、かつ、面積の合計が計画区域面積の3%以上（計画区域面積が5 ha未満の場合は1,500㎡以上）のものであること。 ・下流河川等の流下能力の範囲内で、かつ、負荷増に対応できる雨水調節施設を設置すること。

		<ul style="list-style-type: none"> ・汚水処理計画は関係部局と調整を図ること。下水道排水区域外においては、集中合併処理浄化槽等を設置すること。 ・道路に面した部分は前面壁面勾配のある圧迫感がない擁壁等とすること。 ・将来、行政による新たな公共投資を行う必要がないものとする。
建築物等	用途制限	・第1種低層住居専用地域の範囲内
	容積率の限度	・80%以下
	建ぺい率の限度	・50%以下
	高さの最高限度	<ul style="list-style-type: none"> ・絶対高さ：10m以下 ・道路斜線：1.25/1 ・北側斜線：5 m + 1.25/1
	敷地面積の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> ・200 m²以上 (※. 法面（地表面が水平面に対し30°を超える角度をなす土地）及びその法下面は、最低敷地面積の計算には算入しない。)
	壁面の位置の制限	・原則敷地境界から1.0m以上
	形態又は意匠の制限	・屋根の形態は勾配屋根とし、建築物の意匠及び外観形態は、周囲の調和に配慮し、美観を損なうような色彩、装飾等を施してはならない。
	かき又はさくの構造の制限	・道路に面する部分にかき又はさくを設ける場合の構造は、生垣又は敷地地盤面からの高さが1.5m以下の木製さく若しくは透視可能なフェンス(基礎を構築する場合、基礎の高さは敷地地盤面から0.5m以下)とする。
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・建築協定等による一定のルールづくりに努めるとともに、建築物等のルールについて周知を図ること。 ・建築物の敷地は、敷地延長敷地や引き込み敷地のような敷地形状としないこと。 ・山口県開発許可ハンドブック等に適合していること。