

松前町市街化調整区域の地区計画運用方針

令和2年7月

松前町

松前町市街化調整区域の地区計画運用方針

1 目的

地区計画は、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境を形成し又は保持していくために必要な事項を定める「地区レベルでの都市計画」で、道路、公園等の公共施設の配置、建築物や建築敷地に関する制限など、その地区独自のまちづくりのルールを定めることにより、一体的に整備、誘導を進めるための計画である。

本町では、町全域が「松山広域都市計画区域」内にあるため、これまで、周辺市町のまちづくりとの整合を保ちつつ、市街化区域内においては施設整備、開発等による市街化の促進、市街化調整区域においては市街化の抑制を図ってきた。

近年、市街化調整区域内においては、老朽家屋が増え、空家となる一方で、農家の分家住宅や後継者住宅などの住宅需要が増え、農地の中に点々と家屋が建築され、既存集落の拡散が進んでいる。一方、市街化区域においては、工業専用地域に空地がほとんど残されておらず、本町に進出をしようとする企業や事業拡大を図ろうとする地元企業が事業用地を確保できない状況にある。

この運用方針は、このような状況の中、市街化調整区域において、市街化を抑制する区域としての性格を変えない範囲内で、優良な農地の保全及び災害防止や自然環境の保全等との調和を図りつつ、地域の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図るための適正な土地利用を誘導することを目的として制定するものである。

なお、この運用指針は、住民や地区内の土地の権利者が主体的に参画し、地区における望ましい都市環境を実現していくため活用されるもので、大規模な人口を見込む開発や新たな市街地の形成及び周辺地域に宅地のスプロール化を招くような開発を認めるものではない。

2 地区計画を定めることができる土地の区域

市街化調整区域において地区計画を定めることができる土地の区域は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）第 12 条の 5 第 1 項に規定する土地の区域であって、道路、鉄道その他の恒久的な施設、河川、水路その他の地形又は地物等の土地の範囲を明示する適当なものにより定められ、かつ、街区形成に足る一定の広がりを持った整形のものとする。

3 地区計画を定めることができない土地の区域

地区計画の区域には、次に掲げる区域又は地域を原則含まないものとする。

- (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）第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域
- (2) 集落地域整備法（昭和 62 年法律第 63 号）第 4 条第 1 項に規定する基本方針が策定されている同法第 3 条の集落地域
- (3) 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
- (4) 公共事業予定地域

- (5) 法第 11 条第 1 項の規定による都市施設のある区域
- (6) 法第 9 条第 22 項の規定による風致地区
- (7) 史跡又は名勝の指定区域
- (8) 法律及び法令に基づく命令による規制区域

4 地区計画において定める内容

(1) 地区計画の方針

当該地区のまちづくりの基本方向を示す総合的な指針として、次の事項について定めるものとする。

- ア 地区計画の目標
- イ 土地利用の方針
- ウ 地区施設の整備の方針
- エ 建築物等の整備の方針
- オ その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

(2) 地区整備計画

地区計画の目標を達成するために、次に掲げる事項のうち、地区の特性に応じた必要な事項について定めるものとする。

- ア 地区施設に関する事項
 - (ア)道路の配置及び規模
 - (イ)公園、緑地、広場その他の公共空地の配置及び規模
- イ 建築物等に関する事項
 - (ア)建築物等の用途の制限
 - (イ)建築物の容積率の最高限度

- (ウ)建築物の建蔽率の最高限度
- (エ)建築物の敷地面積の最低限度
- (オ)壁面の位置の制限
- (カ)建築物等の高さの最高限度
- (キ)建築物等の形態又は意匠の制限
- (ク)垣又は柵の構造の制限

5 地区計画案を作成する場合の留意事項

- (1) 地区内関係権利者からの提案による地区計画にあつては、当該地区内関係権利者で構成するまちづくりに関する協議会等により関係機関との調整が図られているほか、地区施設については全て地区内関係権利者により整備を行うこと及び地区計画の遵守、地位の承継等についてはまちづくりに関する協議会等において対処することが確約されていること。
- (2) 関連する法令や上位計画との整合を図るため、国、県及び町の関係部局との調整を十分行うこと。
- (3) 地区内関係権利者（所有権以外の権利を有する者を含む。）全員の同意を得ること。
- (4) 地区整備計画に定める地区施設の管理について合意が形成されていること。
- (5) 地区計画区域は、道路、公園等の地区施設の整備が確実な区域であること。
- (6) 地区施設は、全て一括して開発許可を受けるものとする。

- (7) 地区施設整備に係る整備計画書を作成すること。
- (8) 浸水区域等災害が生じる見込みがある箇所においては、それらに配慮した計画とすること。
- (9) 地区計画区域内には必要以上に農地を含まないこととし、農地を含む場合は、農地転用許可の見込みがあること（農地を残さないこと。）。
- (10) 地区計画の都市計画決定後は、速やかに開発許可を受け、開発行為に着手すること。

6 地区計画の類型について

市街化調整区域における地区計画は、次のとおりの類型とする。

類 型	地区計画の基本的な考え方
(1) 既存集落・ 駅周辺型	・既存集落とその周辺や鉄道沿線区域で、既に住宅が点在している区域（JR予讃線、伊予鉄道の駅周辺等）において、地域社会の停滞等を防止し、持続可能な集落とするために、Uターン等の受皿として交通機関周辺に住民の誘導や定着を図るもの
(2) 幹線道路沿線型	・人や物の活発な活動を支える幹線道路の沿道区域において、流通業務施設等の立地を可能とすることにより、流通・輸送業務等の効率を図るもの
(3) 既存工業敷地 隣接型	・産業拠点である工業地域の周辺部において、既存工場の拡張や地域振興に寄与すると認められる新規工場等の立地を可能とすることにより、機能の向上を図るもの

7 地区計画の都市計画決定について

町は、計画案の作成に対し、指導・助言を行い、関係機関との協議が整った計画案について都市計画決定の手続を行うものとする。

◎市街化調整区域における地区計画の類型の概要

類型	1 既存集落・駅周辺型	2 幹線道路沿線型	3 既存工業敷地隣接型
対象地区の条件	50戸以上の建築物が建つた既存集落の区域内又はJR予備線駅若しくは伊予鉄道駅からおおむね半径500m程度の区域内の公共施設等が運ばれた集落	2車線以上の道路に面しており、かつ、幹線道路の境界から50m以内の区域	①工業系用途又は一団の工業団地と隣接する区域 ②地区計画によって周辺地域の土地利用や環境に支障を来すことのない区域
面積・範囲	1街区1.0ha以上	1街区1.0ha以上	1街区3.0ha以上
土地利用の方針	住居系	非住居系	非住居系
地区施設	接続先道路	4.0m以上	9.0m以上
	地区内道路	開発許可基準と同等以上	開発許可基準と同等以上
	公園・緑地等	開発許可基準と同等以上	開発許可基準と同等以上
緩衝帯	—	開発許可基準と同等以上	開発許可基準と同等以上
用途の制限	田園住居地域の範囲内	別記	別記
容積率(%)	80以下	200以下	200以下
建蔽率(%)	50以下	60以下	60以下
敷地面積(m ²)	165以上	1000以上	1000以上
壁面の位置	道路又は隣地境界から1m以上	道路又は隣地境界から1m以上	道路又は隣地境界から2m以上
高さ(m)	10以下	—	—
形態・意匠	健全な都市景観の形成に配慮し、建築物の色彩は、周辺の美観風致を損なわないものとする。		
垣又は柵の構造	周辺の環境・景観との調和、緑地の現況、地区の特性等を考慮しながら定めること。		

※①対象地区の条件については、全ての条件を満たすこと。

②区域内の既存の建築物については、適用除外とする。ただし、建て替える場合は、敷地面積の最低限度以外の適用とする。

※幹線道路沿線型において建築してはならない建築物

- 1 建築基準法別表第2（を）に掲げるもの
- 2 カラオケボックス等
- 3 神社、寺院、教会等
- 4 保育所、公衆浴場、診療所等
- 5 老人福祉センター、児童厚生施設等
- 6 自動車教習所
- 7 畜舎
- 8 危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場
- 9 火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵又は処理の量が多い施設
- 10 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等

※既存工業敷地隣接型において建築してはならない建築物

- 1 建築基準法別表第2（わ）に掲げるもの
- 2 店舗（物品販売業を除く）、展示場、遊技場
- 3 カラオケボックス等
- 4 神社、寺院、教会等
- 5 保育所、公衆浴場、診療所等
- 6 老人福祉センター、児童厚生施設等
- 7 自動車教習所
- 8 畜舎
- 9 危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場
- 10 火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵又は処理の量が多い施設
- 11 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等

市街化調整区域の地区計画実現までのフロー

