

市街化調整区域における地区計画制度の運用基準（案）

令和 年 月

北海道芽室町

市街化調整区域における地区計画制度の運用に関する基本方針

この運用基準は、市街化調整区域における秩序ある土地利用の形成を図ることを目的として地区計画制度を活用するにあたり、制度の適切な運用を図るために策定するものである。

本町では、昭和45年に都市計画法に基づく区域区分を定め、良好な市街地の形成を図るとともに無秩序な市街地の拡大の防止に努めてきたところである。

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域として保全を図る一方で、既存の工業団地に近接する区域については帯広圏都市交通マスタープランにおける「産業連携軸」に面している地理的優位性を活かし工業系の土地利用を図る。

また市街化調整区域の農村地域においては、人口減少や少子高齢化が進んでいるほか、農家戸数の減少等が都市部と同様に顕在化してきており、農村地域の特徴を生かし地域の振興を図っていく必要がある。

このような市街化調整区域の状況を鑑み、地域特性を踏まえ、周辺の環境の保全に配慮した農村地域の市街化形成を図るために、市街化調整区域における地区計画制度を活用することとし、もって都市計画の基本理念に基づいた都市の健全な発展と秩序ある整備を図るものとする。

市街化調整区域における地区計画制度の運用基準

第1章 総則

(目的)

第1条 この運用基準は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第7条第1項の規定により定められた市街化調整区域において、法第12条の4第1項第1号の規定による地区計画を定める場合について、市街化を抑制すべき区域であるという市街化調整区域の趣旨に照らして適当であると認められる土地利用の計画、土地の区域等を明らかにすることを目的とする。

(基準の根拠)

第2条 この運用基準は、法、都市計画運用指針及び令和5年4月12日付け都計第23号「市街化調整区域における地区計画に関する知事協議指針の改定について」を根拠として定めるものとする。

(用語の定義)

第3条 この運用基準において用いる用語の定義は、それぞれに特記するものを除き、法、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の定めるところによる。

第2章 土地利用計画

(土地利用の基本)

第4条 市街化調整区域における地区計画（以下「調地区」という。）の区域での土地利用は、市街化調整区域における適正な土地利用を図るものとして、次に掲げる事項に適合するものでなければならない。

- (1) 法第12条の5第1項第2号イ該当（以下「開発誘導型」という。）の場合には、法第6条の2第1項の規定により定められた「帯広圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「帯広圏都市計画区域マスタープラン」という。）」における市街化調整区域としての土地利用方針に適合したものであること。
- (2) 法第18条の2第1項の規定により定められた「市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下「茅室町都市計画マスタープラン」という。）」における市街化調整区域としての土地利用方針に適合したものであること。
- (3) 周辺の市街化を促進するものでないこと。
- (4) 茅室町が整備すべき新たな公共施設を必要としないこと。
- (5) 周辺の土地の農業上の利用に支障を及ぼすおそれがないこと。

(地区計画を定めることのできない土地の区域)

第5条 地区計画の区域には、次に掲げる土地の区域又は地域を含まないものとする。

- (1) 農村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) 集落地域整備法（昭和 62 年法律第 63 号）に規定する集落地域
- (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) 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律（昭和 46 年法律第 112 号）に規定する産業導入地区（ただし、同法第 5 条の実施計画と調和が図れるものを除く。）
- (5) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）に規定する保安林の区域、保安林予定森林の区域、保安施設地区、保安施設地区の予定地区及び保安林の指定が計画されている土地の区域
- (6) 自然環境保全法（昭和 47 年法律第 85 号）の指定地域及び自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）の特別地域
- (7) その他、他法令による規制がなされている区域、地域又は地区で、地区計画を定めることが適当でないと認められる区域
(地区計画を定めることができる区域)

第 6 条 調地区は次に掲げる区域において定めることができるものとする。

- (1) 開発誘導型を定めることができる区域

ア 法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号イ「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」とは、別添付図①及び②に示す区域とする。

(土地利用)

第 7 条 調地区の区域における土地利用は、次に掲げるものとのする。

- (1) 前条に定める区域の土地利用にあたっては、帯広圏都市交通マスタープランにおける「産業連携軸」に面している優位性を活かした、農業をはじめとする産業の活性化を図るため、主として流通業務施設の用に供するものとする。

2 前項の規定にかかわらず、前項第 1 号に定める土地利用に適合しない建築物が既に存する場合においては、当該建築物及びその敷地は当該地区整備計画の適用を受けないものとして当該区域に地区計画を定めることができる。

(区域の範囲)

第 8 条 地区計画の区域の境界は、原則として道路その他の施設、河川その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることとし、これにより難い場合には、敷地境界線等によりできる限り整形となるよう定めるものとする。

2 地区計画の区域の規模は概ね 5ha 以上とし、かつ必要最小限の規模とする。

(地区計画の方針に定める事項)

第 9 条 地区計画の方針として、名称、位置及び区域を定めるとともに、市街化を抑制すべき区域であるという市街化調整区域の性格を踏まえた上で地区計画の目標及び当該区域の整備、開発及び保全に関する方針を定めるものとする。

(地区整備計画に定める事項)

第 10 条 地区整備計画として、地区計画の目標を達成するために、次の事項を必ず定めるものとする。

- (1) 建築物等の用途の制限
- 2 地区整備計画として、当該区域における秩序ある土地利用の形成を図るために、次に掲げる事項をできる限り定めるものとする。
 - (1) 建築物の容積率の最高限度
 - (2) 壁面の位置の制限
 - (3) 建築物等の高さの最高限度
- 3 地区整備計画として、次に掲げる事項のうち、必要な事項を定めるものとする。
 - (1) 壁面後退区域における工作物の設置の制限
 - (2) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
 - (3) 建築物の緑化率の最低限度
 - (4) 垣又はさくの構造の制限

第3章 雜則

(委任)

第11条 この運用基準に定めるもののほか必要な事項は、町長が別に定める。

(運用基準の改正)

第12条 この運用基準は、「帯広圏都市計画区域マスタープラン」及び「芽室町都市計画マスタープラン」等の変更により、これらの計画と不整合を生じた場合には、直ちに変更するものとする。

2 この運用基準は、必要に応じて見直すものとする。

附 則

この運用基準は、令和7年 月 日から施行する。

芽室町都市計画図

【別添付図①】

対象区域
東芽室南1線地区



北



東芽室南1線地区

【別添付図②】

