

白 岡 市
市街化調整区域における地区計画運用方針

平成30年3月

白岡市 都市整備部 街づくり課

■背景・目的

区域区分制度は、都市計画法第7条に規定され、市街地として優先的かつ計画的に整備する市街化区域と、市街化を抑制する市街化調整区域に区分することにより、無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止と計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成を図ることを目的として定められ、本市においては、昭和45年8月に市街化区域と市街化調整区域を定め運用してきました。

人口が微増を続けている本市におきましても、急速な少子高齢化の進展や社会経済情勢の変化により土地利用のあり方も変化しており、市街化調整区域においては、土地利用規制による既存集落の人口減少や、幹線道路・インターチェンジ周辺などの産業適地の開発抑制等の課題が顕在化してきています。

また、本市の市街化調整区域の面積は、市全体の78.1%を占めており、特に既存集落の維持・活性化や産業振興などの地域振興につなげるため、市街化調整区域において適正な土地利用を誘導することが必要です。

これらの課題に的確に対応し、白岡市都市計画マスタープランに位置づけられている土地利用の実現を図るための1つの方策として、市街化調整区域における地区計画制度の活用が図られるよう、地区計画についての考え方を整理し、制度の適正な運用を図るために本運用方針を定めるものです。

■基本的な考え方

都市計画法の理念や市の上位計画の方針を踏まえ、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域としての基本的な性質を尊重し、市街化を促進するような土地利用を認めるものではなく、地域の活性化や土地利用上の課題を解決するため、開発行為の適切な誘導や土地利用の整序を主な目的として、市街化調整区域の性格を変えない範囲で地区計画を適用します。

したがって、地区計画により誘導する建築物の用途・規模等については、市の方針に合致し、既存集落の維持・活性化や産業振興などの地域振興に寄与する目的に足る必要最小限の面積・規模とします。

また、地区計画の策定に当たっては、都市計画法、同法施行令及び都市計画運用指針やその他関係法令等を遵守するものとします。

■対象区域

白岡市都市計画マスタープランにおける土地利用の整備方針図に位置づけられたエリアを対象区域とします。

1) 幹線道路沿道への商業・サービス施設の立地誘導

ア 土地利用誘導の考え方

国道122号、県道さいたま栗橋線、県道春日部菖蒲線について、広域幹線道路の特性を活かし、商業施設や沿道施設等の立地を誘導することで、広域幹線道路の沿道にふさわしい土地利用の誘導を図ります。

イ 想定土地利用エリア

- ① 商業・業務地 県道さいたま栗橋線沿道
- ② 商業サービス誘導区域 国道122号沿道、県道春日部菖蒲線沿道

2) インターチェンジ周辺への産業施設の立地誘導

ア 土地利用誘導の考え方

インターチェンジ周辺において、周辺の緑豊かな環境との調和を図りながら、産業振興や雇用の場を創出するため、交通環境の優位性を活かし、工場や物流施設など産業系の土地利用の誘導を図ります。

イ 想定土地利用エリア

- ① 工業系産業検討地 白岡菖蒲インターチェンジ周辺、久喜白岡ジャンクション周辺

※埼玉県のと園都市産業ゾーン基本方針に基づき、産業系の土地利用を図る場合には、埼玉県の「市街化調整区域における地区計画の手引き（と園都市産業ゾーン編）」によります。

3) 観光・レクリエーション施設の立地誘導

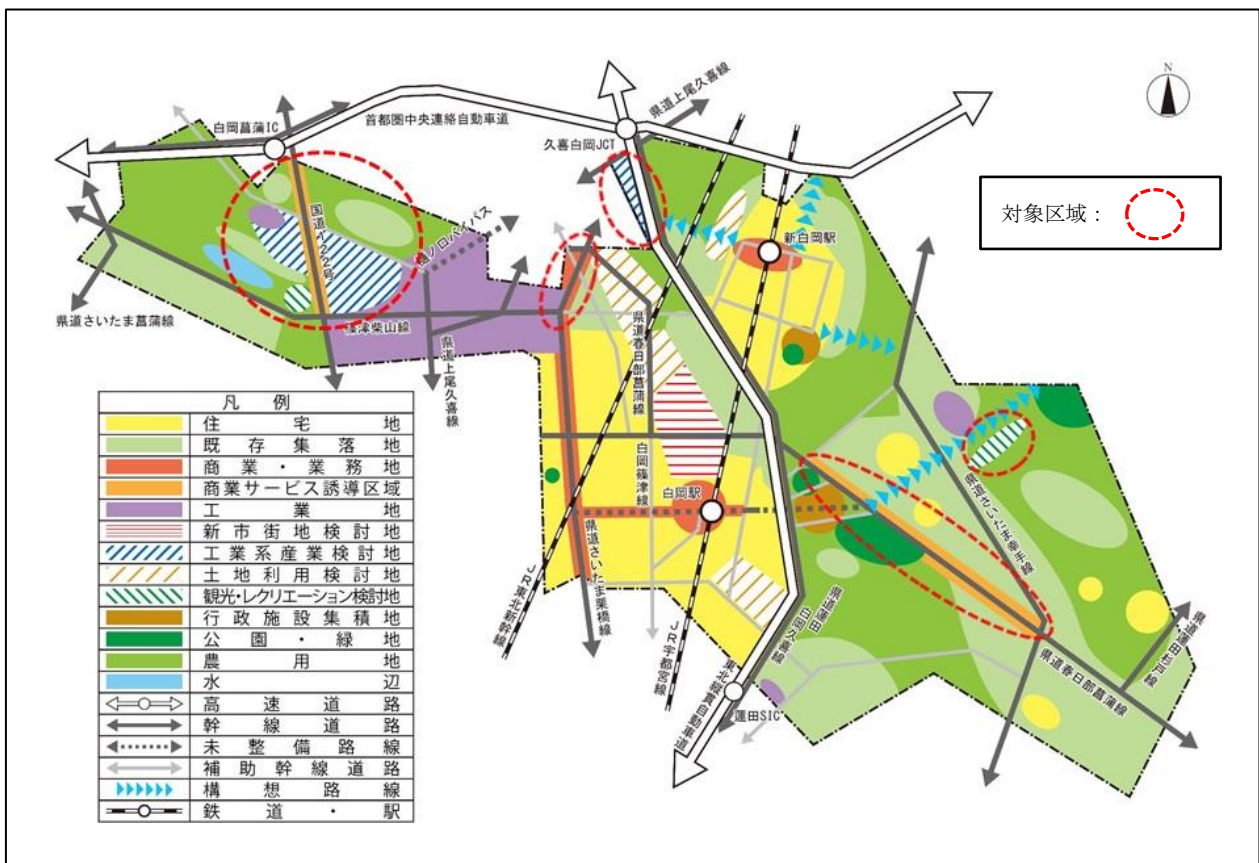
ア 土地利用誘導の考え方

柴山沼や東武動物公園周辺において、観光資源を活かした地域の生活拠点の場及び周辺市町から訪れる人の交流の場となるような土地利用の誘導を図ります。

イ 想定土地利用エリア

- ① 観光・レクリエーション検討地 柴山沼周辺、東武動物公園周辺

【 対象区域図（白岡市都市計画マスタープラン 土地利用の整備方針図） 】



■対象外区域

市街化調整区域における地区計画の区域には、次の区域又は土地は含まないものとします。

- 1) 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域
(ただし、都市計画と農林漁業との調整措置(農林水産省農村振興局)第5章第3に基づく調整が整ったときにはこの限りではない。)
- 2) 集落地域整備法第3条に規定する集落地域
- 3) 農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農地
- 4) 農村地域工業等導入促進法に規定する工業等導入地区
- 5) 保安林、森林(街区に介在する森林は除く)
- 6) 自然環境保全法の指定地域及び自然公園法の特別地域
- 7) 溢水、湛水、がけ崩れ等による災害の発生のおそれのある区域
- 8) 都市計画法第11条に規定する都市計画施設のある区域

■運用の考え方

1) 都市計画提案制度の活用

地域の主体的かつ積極的な参加を促進するため、地権者等が白岡市都市計画マスタープラン等の土地利用計画に基づいて地区計画の案を作成し、これを都市計画提案(都市計画法第21条の2)とすることを原則とします。

提案に当たっては、地権者、地域住民の合意形成や関係する公共施設管理者、交通管理者等との協議を行い、地区施設の整備主体、整備時期、費用負担などについての協定を締結するなど、事業が実現できる熟度が必要です。

2) 区域の設定

地区計画の区域を設定する際には、次のことに留意して設定するものとします。

- ア 地区計画の区域の境界は、原則として道路その他の地形、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、これにより難しい場合には、地区計画において定めることとなる道路等の施設の配置等を勘案して、敷地境界線等によりできる限り整形となるように努めることが必要です。
- イ 地区計画の区域の面積については、特段の制約はないものの、一ないし二の建築敷地のみを対象として設定することは適切でなく、街区形成に足る一定の広がりを持った土地の区域とすることが必要です。
- ウ 地区計画の区域は、周辺の景観、営農条件等との調和を図るうえで、適切な規模及び形状を有するものとなるように定めることが必要です。

3) 新たな行政投資が不要

地区計画を定める区域において必要となる都市基盤が、地区内やその周辺に配置されている、また配置されることが確実であり、かつ、新たな行政投資を行う必要がないように定めなければなりません。

4) 地域振興への寄与

地区計画により立地する施設等は、既存集落の維持・活性化、産業振興、雇用の拡大、地域社会の整備発展等に資するものでなければなりません。

5) 開発許可基準との関係

市街化調整区域における開発許可基準は、都市計画法第34条第1号から第14号に規定され、各号のいずれかに該当する必要があります。白岡市都市計画マスタープランの土地利用を実現する上で、都市構造に影響（一定規模以上）を与えるものについては、第10号に基づく地区計画制度で対応を図り、影響範囲が限定される個別の案件については、第10号以外の各号の規定により対応を図ります。

6) 建築制限条例の制定

地区計画制度では、建築物等に関する制限として定められた事項のうち、特に重要なものについては、建築基準法第68条の2第1項による市条例を定めることによって建築制限を行うことができます。市街化調整区域において、地区計画を策定する区域は、都市計画決定した後、速やかに建築制限条例を定めます。

7) 防火・準防火地域の指定

空地が比較的多いという市街化調整区域の特性を考慮し、周辺状況を勘案した上で、建築物が連なっている場合などには、建築物の火災に対する安全性を高め、不燃化を促進するために、地区計画の策定と合わせて、防火・準防火地域の指定を検討します。

■地区計画の内容

地区計画には、地区計画の名称、位置及び面積のほか、次の事項を定めるものとします。

1) 地区計画の目標

地区計画の目標は、地区の特性を考慮して、次の事項のうち必要なものを定めるものとする。この場合において、市街化調整区域の性格を踏まえ、自然環境の保全、ゆとりある良好な市街地環境の維持・形成、周辺の景観、営農条件等との調和、地域の活性化等について明らかにするものとします。

- ア 目標とする地区の将来像
- イ 計画的に土地利用を誘導する必要性
- ウ 周辺の土地利用や自然環境への配慮等

2) 区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区計画の整備、開発及び保全に関する方針として、次に掲げる事項を定めるように努めるものとします。

- ア 土地利用の方針
 - ①周辺の土地利用や自然環境と調和する土地利用のあり方
 - ②必要となる調整池や緑地等のあり方
 - ③地区計画策定後の個別敷地での開発を規制誘導する方策等
- イ 地区施設の整備の方針
 - ①地区施設の整備の基本的な考え方

- ②地区施設の整備手法や予定される整備時期
- ③その他公共空地等地区に必要な施設等
- ウ 建築物等の整備の方針
周辺自然环境や景観と調和する建築物の形態、意匠等
- エ その他地区の整備、開発及び保全の方針
地区整備計画に定めのない事項等

3) 地区整備計画

地区整備計画には、地区計画の目標を達成するため、次に掲げる事項を定めるものとします。

- ア 地区施設の配置及び規模
 - ①道路、公園、緑地及び広場の配置及び規模
 - ②その他公共空地の配置及び規模
- イ 建築物に関する事項
 - ①建築物等の用途の制限
 - ②建築物の容積率の最高限度
 - ③建築物の建蔽率の最高限度
 - ④建築物の敷地面積の最低限度
 - ⑤壁面の位置の制限
 - ⑥建築物等の高さの最高限度
 - ⑦壁面後退区域における工作物の設置の制限
 - ⑧建築物等の形態又は意匠の制限
 - ⑨垣又はさくの構造の制限
 - ⑩建築物の緑化率の最低限度

4) 地区施設等に関する事項

地区施設は、地区計画の区域周辺の公共施設の整備に寄与するように計画しなければなりません。

■建築物の用途制限に関する事項

建築物については、適正かつ合理的な土地利用の実現を図るため、地区計画の目標に適合した用途・規模としなければなりません。

また、建築物の用途制限については、対象区域のエリアに応じて、次表の内容に適合したものとし、規模については、既存集落の維持・活性化や産業振興など、地域振興に資する目的に足る必要最小限のものとしなければなりません。

なお、次表に定めのない建築物については、対象区域のエリアの特性、地区計画の目標等を勘案し、個別に判断します。

建築物の用途制限

建築物の用途制限		商業・業務地	導区域 商業サービス誘	地 工業系産業検討	観光・レクリエー ション検討地	備考
<input type="checkbox"/> 建てられる用途 <input type="checkbox"/> 建てられない用途						
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿		—	—	—	—	
兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定規模以下のもの		—	—	—	—	
店舗・飲食店等	店舗等の床面積が 150 m ² 以下のもの	○	○	※1	※2	
	店舗等の床面積が 1,50 m ² を超え、500 m ² 以下のもの	○	○	※1	※2	
	店舗等の床面積が 500 m ² を超え、1,500 m ² 以下のもの	○	○	—	※2	
	店舗等の床面積が 1,500 m ² を超え、3,000 m ² 以下のもの	○	○	—	※2	
	店舗等の床面積が 3,000 m ² を超え、10,000 m ² 以下のもの	○	○	—	—	
	店舗等の床面積が 10,000 m ² を超えるもの	—	—	—	—	
事務所		—	—	○	—	
ホテル、旅館		○	○	—	—	—
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場等	—	—	—	—	
	カラオケボックス等	—	—	—	—	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場等	—	—	—	—	
	風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律第2条第1項、第6項、第8項、第9項に規定する営業の用途に供する建築物	—	—	—	—	
公益施設	都市計画法第34条第1号に規定する周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物		○	○	○	
工場・倉庫等	工場	—	—	※3	—	
	倉庫及び荷さばき場	—	—	※3	—	
	工場及び倉庫又は荷さばき場を併せ有する施設	—	—	※3	—	
	廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理業の用に供する建築物	—	—	—	—	

※1 当該施設の従業員のための売店等

※2 観光振興施設等

※3 次に掲げる建築物は除く

- (1) 建築基準法別表第2（と）項第3号（4）及び第4号に掲げる建築物
- (2) 建築基準法別表第2（ぬ）項第3号（13）に掲げる建築物
- (3) 建築基準法別表第2（る）項に掲げる建築物

■都市計画提案制度

市街化調整区域における地区計画の都市計画提案に当たっては、提案の前に事前相談が必要です。

提案後、当該地区計画を都市計画決定する必要があるかどうかを審査します。都市計画決定の必要があると判断した場合には、都市計画審議会の議を経て、都市計画決定を行います。都市計画決定の必要がないと判断した場合には、都市計画審議会の意見を聴いた上で、都市計画決定しない旨とその理由を提案者に通知します。

また、都市計画の提案に関する手続は、白岡市都市計画の提案に関する手続要綱（平成29年9月14日白岡市告示第244号）に規定されています。

○都市計画提案制度の概要

1) 提案することができる主体

- ア 提案区域内の地権者又は借地権者
- イ まちづくりNPO法人
- ウ 営利を目的としない公益法人
- エ 都市再生機構、住宅供給公社
- オ まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体（国土交通省令第13条の3）

2) 提案に必要な要件

- ア 提案の区域が、0.5ha以上の一団の土地の区域であること
- イ 提案の内容が、都市計画に関する法令上の基準に適合していること
- ウ 土地所有者等の3分の2以上の同意を得ていること

3) 提案に必要な書類

- ア 提案書（様式第1号）
- イ 都市計画の素案
 - ・計画提案の理由及びその概要（様式第2号）
 - ・都市計画の図書
- ウ 提案資格を有することを証する書類
 - ※計画提案者が法人等の場合に限る
- エ 土地所有者等の同意を得たことを証する書類
 - ・土地所有者等の同意書（様式第3号）
 - ・土地所有者等の一覧（様式第4号）
 - ・提案区域内の土地の公図の写し及び土地登記簿本等
- オ その他計画提案の内容の説明に必要と認められる資料

4) 提案に対する判断基準

- ア 県及び市の定める上位計画、方針又は基準に適合するものであること
- イ 土地所有者等及び周辺住民等への説明が十分行われており、概ね理解が得られていること
- ウ 周辺環境への配慮がなされていること
- エ 関連する都市計画や公共施設計画との整合が図られていること
- オ 計画提案が事業等の実施を前提とする場合は、事業等の実現性があること

都市計画提案制度に係る手続の流れ

