

米子市の市街化調整区域における地区計画の運用基準

米子市の市街化調整区域における地区計画の運用基準の概要

1. 地区計画とは

- 地区計画は、住民等の合意に基づいて定める一番身近なまちづくりのルールであり、主に市街化区域に上乘せ規制として計画されるものと、市街化調整区域に規制緩和として計画されるものの二種類がある。
- 上乘せ規制としての地区計画は、市街化区域内の建築物の用途、壁面位置、色彩、建築行為などについて規制を強化し、地区独自のまちづくりのルールを定める計画である。(米子境港都市計画地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例)
- 規制緩和としての地区計画は、市街化調整区域において、コミュニティの維持や良好な都市環境の形成に寄与することを目的として定める計画であり、都市計画マスタープランに掲げる市街化調整区域の土地利用方針（P 3 6～）に則した計画のみ実施できる。

2. ガイドライン策定の意義

- 市街化調整区域における地区計画手法による開発は、現在も都市計画提案制度を活用して民間事業者が提案することは可能であり、個別に審査することになっている。
- 民間事業者が地区計画による開発（宅地造成）を検討する際に、鳥取県の区域マスタープラン、米子市の都市計画マスタープランに則した計画でなければならないが、区域マスタープラン、都市計画マスタープランは、方針を定めたものであり具体的な基準までは示していないため、民間事業者は時間と労力を要し開発することが難しい状況になっている。
- そこで、関係部局及び関係機関と調整の上ガイドラインを策定し、民間開発が可能となる範囲を具体的に示した運用基準を策定し、円滑に開発計画の検討や事務手続が行えるようにすることで、民間事業者の開発の誘導を図るもの。

3. 米子市における地区計画の目的

(1) 住居系

都市計画マスタープランの理念である「まちなかと郊外が一体的に発展する都市づくり」を実現するため、郊外である市街化調整区域におけるコミュニティの維持と一体的な発展を図るための公共交通のネットワーク化が求められていることから、鉄道駅周辺を地域の拠点とし位置づけ、その周辺の開発の促進を図ることで公共交通を活用した「歩いて暮らせるまち」を目指す。

(2) 工業系

工業専用地域の用途地域を定めている和田浜工業団地及び崎津がいなタウンは、空き土地が少ない状況である。今後、境港の港湾機能の強化により、バックヤード的機能など工業用地の需要の拡大の可能性があるため、企業主導による工業用地としての土地利用の促進を図る。

(3) 地元企業支援型

市街化区域内の企業が敷地拡大しようとする際、市街化区域には空き土地が少ない状況である。地元企業の発展を応援するため、幹線道路などが多数ある交通の利便性の高い地区において、土地利用の現況及び動向などを勘案しながら、企業主導による土地利用の促進を図る。

4. 地区計画の活用類型

地区計画の類型		範囲
住居系	鉄道駅周辺型	市街化調整区域にある鉄道駅から300m（市街化区域内にある鉄道駅の場合は500m）程度の範囲
	逆線引き型	以前市街化区域であったが、現在市街化調整区域で用途地域を定めている範囲
工業系	工業型	工業専用地域の隣接地側から500m程度
地元企業支援型		指定する幹線道路の沿道地区

共通事項

- ・地権者全員の同意が必要であること。
- ・地区計画の区域面積は原則0.5ha以上であること。
- ・その周辺において、円滑な交通を維持することができる道路及び十分な流下能力を有する水路又は河川が整備されていること。
- ・無秩序な個別開発の積重ねにより不良な街区が形成されるおそれがない計画であること。

5. 地区計画ガイドライン策定の効果

- 無秩序な開発を防ぎ、米子市都市計画マスタープランに則したまちづくりができる。
- 米子市の土地利用の方針が分かりやすく示され、民間開発を促進するとともに米子のまちづくりに合った開発を誘導できる。
- 市街化調整区域内の開発可能な範囲が明確になり、開発者、関係部局及び関係機関との協議調整作業が簡素化される。

6. 地区計画の効果

(1) 住居系

- 市街化調整区域のコミュニティ維持に寄与できる。特に共同住宅（アパート）を建設することができることで若い世代の受け皿になり、小学校児童数の維持を図ることができる。

また、サービス付き高齢者住宅を建設することができることで、既存の住宅を若い世代に譲ることにより地域に多世代が暮らすことができる。

- 0.5ha以上の面積を開発することによって、宅地の乱立を防ぎ、無道路地の発生を防ぐことで、従前は農地でしか活用できない土地を開発することができるようになり、土地所有者は、土地利用の選択肢が広がる。

(2) 工業系

- 工業用地の需要に即応した用地の確保に対応することができる。

(3) 地元企業支援型

- 幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図ることができる。

都市計画区域

地元企業支援型

- ・指定する幹線道路の沿道地区であること。
- ・原則9.5m以上の道路に接道又は接道予定であること。
- ・0.5ha以上の街区を形成すること。
- ・農用地区域は除く。

ほ場整備の予定がある区域は不可

大篠津町駅
和田浜駅
弓ヶ浜駅
河崎口駅

鉄道駅

300m程度

市街化調整区域

鉄道駅周辺型

- ・原則6m以上の道路に接道又は接道予定であること。
- ・0.5ha以上の街区を形成すること。
- ・駅から半径300m程度であること。
- ・駅利用を促進する

市街化区域

主要幹線道路

伯耆大山駅
鉄道駅周辺型

500m程度

鉄道駅

鉄道駅

東福原・中島の一部

逆線引き型
(以前市街化区域であったエリア)

- ・原則6m以上の道路に接道又は接道予定であること。
- ・0.5ha以上の街区を形成すること。
- ・逆線引き区域内であること。

工業地域

市街化区域
工業専用地域

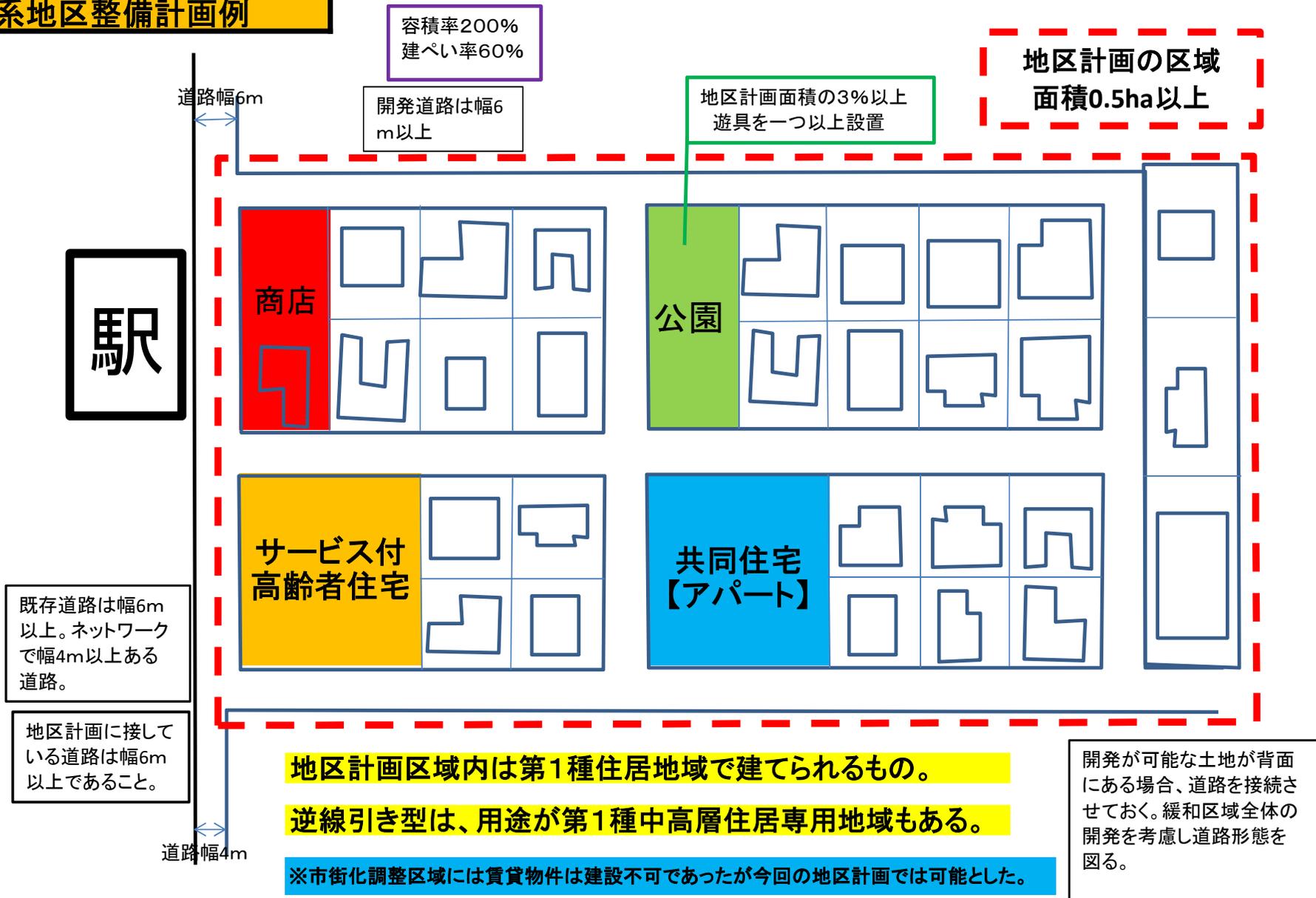
500m程度

工業型

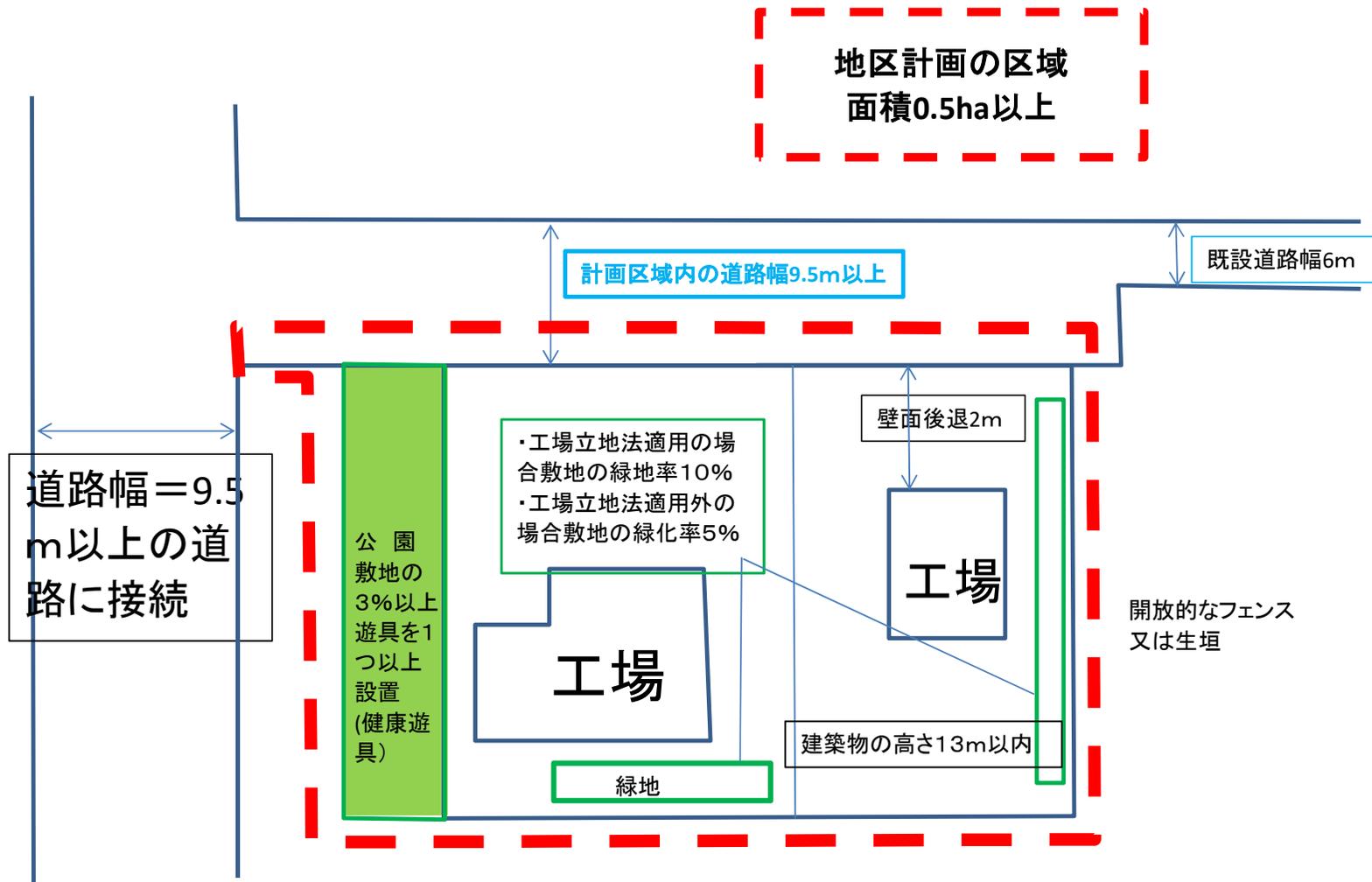
和田浜工業団地と崎津工業団地の間

- ・工業専用地域の隣接側(500メートル程度)
- ・原則9.5m以上の道路に接道又は接道予定であること。
- ・0.5ha以上の街区を形成すること。
- ・農用地区域は除く。

住居系地区整備計画例



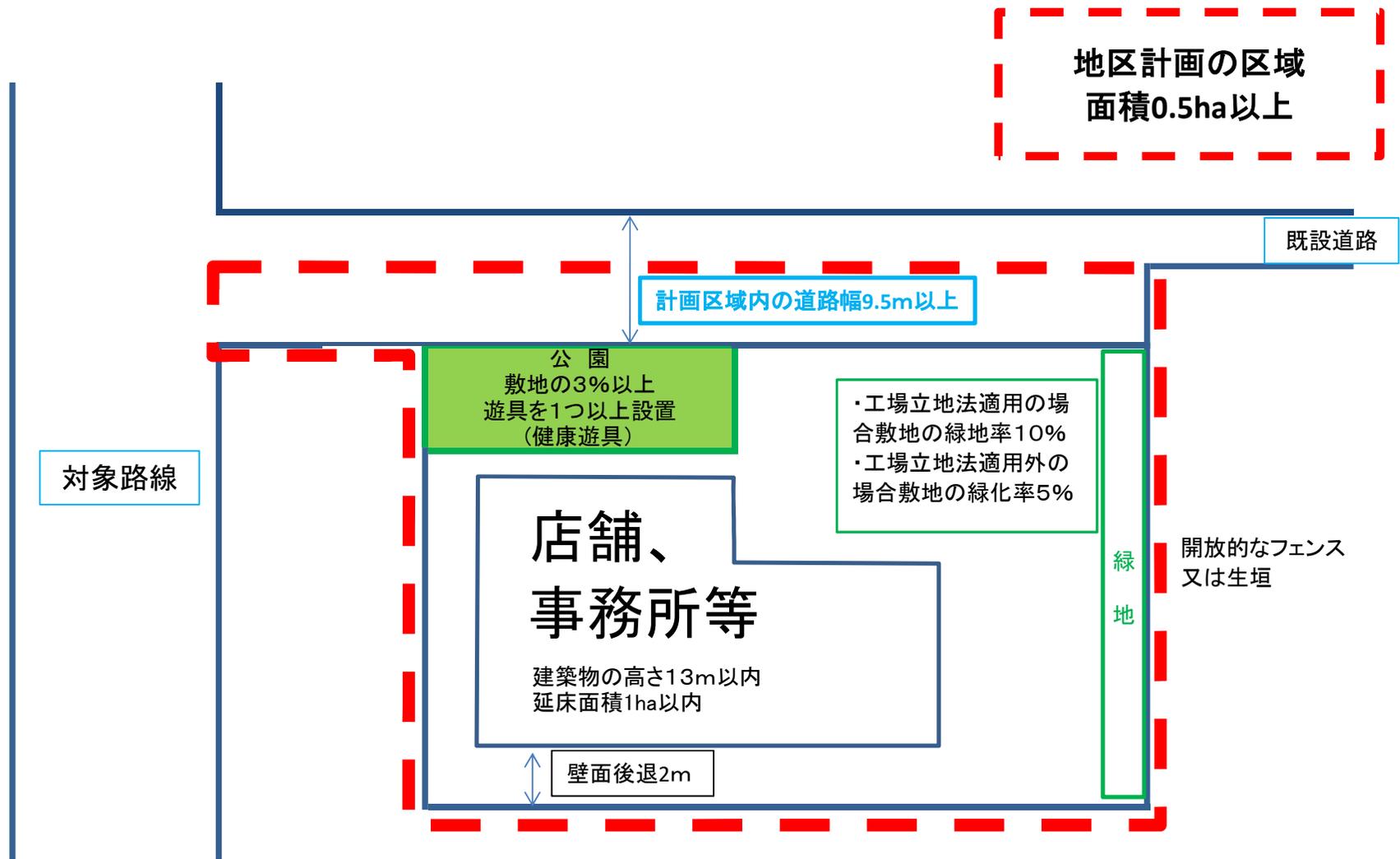
工業系地区整備計画例



地区計画区域内は工業専用地域で建てられるもの。

容積率200%以内
建ぺい率60%以内

地元企業支援型地区整備計画例



**地区計画区域内は準工業地域で建てられるもの。
ただし、住宅系は除く。**

容積率200%以内
建ぺい率60%以内

(注) 地区計画の対象となりうる場合でも、周辺の地域の生活環境を保持しつつ適正に行われると認められない場合は適用しない。

米子市の市街化調整区域における地区計画の運用基準

(趣旨)

第1条 この運用基準は、本市の市街化調整区域における地区計画制度の運用及び地区計画素案（米子市が都市計画決定手続を行う地区計画の原案となるものをいう。以下同じ。）の作成に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この運用基準において使用する用語の意義は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）及び建築基準法（昭和25年法律第201号）において使用する用語の例による。

(適用範囲)

第3条 この運用基準は、市街化調整区域において定める地区計画（以下単に「地区計画」という。）について適用する。

(基本方針)

第4条 地区計画の運用については、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）に基づき行うものとする。

(適用区域の制限)

第5条 地区計画の区域には、次に掲げる区域又は地域を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) 農地法（昭和27年法律第229号）による農地の転用が許可されないと見込まれる農地又は採草放牧地
- (3) 公共事業計画予定地域
- (4) 法第9条第22項に規定する風致地区
- (5) 法第11条第1項に規定する都市施設のある区域
- (6) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域
- (7) 集落地域整備法（昭和62年法律第63号）第3条に規定する集落地域
- (8) 森林法（昭和26年法律第249号）に規定する保安林、保安施設地区及び保安林予定森林並びに保安林施設予定地
- (9) 溢水、湛水、津波、高潮等により災害が発生するおそれが高い区域
- (10) 前各号に掲げるもののほか、法令及び法令に基づく命令による規制区域

(地区計画の内容)

第6条 地区計画については、法第12条の5第2項の規定に基づき、同項第1号に規定する地区整備計画並びに当該区域の整備、開発及び保全に関する方針（以下「地区計画の方針」という。）を都市計画に定めるものとする。

(地区整備計画に定める事項)

第7条 地区整備計画に定める事項（第14条及び第15条において「地区整備計画事項」という。）は、次に掲げるものとする。

- (1) 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
- (2) 建築物等に関する事項
 - ア 建築物等の用途の制限
 - イ 容積率の最高限度
 - ウ 建蔽率の最高限度
 - エ 壁面の位置の制限
 - オ 建築物等の高さの最高限度
 - カ 建築物等の形態又は意匠の制限
 - キ 建築物の緑化率の最低限度
 - ク 垣又は柵等の構造の制限

(地区計画の方針)

第8条 地区計画の方針は、当該地区のまちづくりの基本的方向を示す総合的な指針として、次に掲げる事項について定めるものとする。この場合において、第1号に掲げる事項については、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、ゆとりある良好な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するものとする。

- (1) 地区計画の目標
- (2) 土地利用の方針
- (3) 地区施設の整備方針
- (4) 建築物等の整備方針
- (5) 前各号に掲げるもののほか、当該地区の整備、開発及び保全に関する方針
(住民の合意形成)

第9条 地区計画素案の内容に関する住民の合意形成については、原則として、地区計画を定めようとする区域内の居住者及び土地所有者全員の書面による同意を得なければならない。

(関係機関との協議)

第10条 地区計画素案の作成に当たっては、本市の都市計画担当部署その他関係部署及び関係機関との協議及び調整を密に行い、その内容の充実に努めるものとする。

(区域界)

第11条 地区計画の区域は、公共用地の地形地物等（道路、鉄道若しくは軌道

の線路その他の恒久的な施設又は河川、水路等をいう。)により、明確かつ恒久的に区別されるものであることとする。

(区域の設定)

- 第12条 開発行為を伴う住宅系地区計画においては、当該地区内の道路は、6メートル以上の道路幅員を有しなければならない。また、当該地区外の道路（次項において「地区外道路」という。）については、米子市開発行為の許可基準（平成18年6月1日）に準じて、周辺地域に著しい影響を及ぼすことなく、交通の安全を確保することができるよう接続しなければならない。ただし、当該地区に接する区間は6メートル以上の道路幅員を有しなければならない。
- 2 開発行為を伴う工業系地区計画及び地元企業支援型地区計画においては、当該地区内の道路は、9.5メートル以上の道路幅員を有しなければならない。また、当該地区に接続する地区外道路については、幅員9.5メートル以上の道路に接続しなければならない。
- 3 地区計画の区域の面積については、街区を形成する一定の広がりをも有し、かつ、近隣との良好な地域社会を形成することができる規模として次条に定めるところによるものとする。

(対象地区)

第13条 地区計画の対象となる地区は、次の各号のいずれかに適合するものでなければならない。

(1) 次に掲げる要件を満たす地区（第15条において「鉄道駅周辺型」という。）であること。

ア その周辺において、円滑な交通を維持することができる道路、十分な流下能力を有する水路又は河川及び良好な社会生活を営むことができる義務教育施設等が整備されていること。

イ 鉄道駅周辺における人口集積及び利便性の向上を図ることを目的とした住宅地を主体とした計画とし、地区計画を設定する区域は原則として鉄道駅から半径300メートル程度であること。ただし、市街化区域内に鉄道駅がある場合は、半径500メートル程度とすることができる。

ウ 鉄道駅利用を促進する計画であること。

エ 無秩序な個別開発の積重ねにより不良な街区が形成されるおそれがない計画的な開発によるものであること。

オ 地区計画の区域の面積が、原則0.5ヘクタール以上であること。

(2) 次に掲げる要件を満たす地区（第15条において「逆線引き型」という。）であること。

ア その周辺において、円滑な交通を維持することができる道路、十分な流下能力を有する水路又は河川及び良好な社会生活を営むことができる義務

務教育施設等が整備されていること。

イ 用途地域が定めてあること。

ウ 無秩序な個別開発の積重ねにより不良な街区が形成されるおそれがない計画的な開発によるものであること。

エ 地区計画の区域の面積が、原則0.5ヘクタール以上であること。

(3) 次に掲げる要件を満たす地区(第15条において「工業型」という。)であること。

ア その周辺において、円滑な交通を維持することができる道路、十分な流下能力を有する水路又は河川が整備されていること。

イ 工業専用地域の隣接地側(工業専用地域から500メートル程度)であること。

ウ 無秩序な個別開発の積重ねにより不良な街区が形成されるおそれがない計画的な開発によるものであること。

エ 地区計画の区域の面積が、原則0.5ヘクタール以上の規模であること。

(4) 次に掲げる要件を満たす地区(第15条において「地元企業支援型」という。)であること。

ア その周辺において、円滑な交通を維持することができる道路、十分な流下能力を有する水路又は河川が整備されていること。

イ 別紙位置図に示される路線の沿道地区であること。

ウ 無秩序な個別開発の積重ねにより不良な街区が形成されるおそれがない計画的な開発によるものであること。

エ 地区計画の区域の面積が、原則0.5ヘクタール以上の規模であること。

オ 本市の市街化区域内に所有する企業用地の敷地が手狭となった企業による計画であって、当該既存の企業用地の利用促進が図られるものであること。

(地区整備計画事項)

第14条 地区整備計画事項のうち、地区施設に関する事項については、地区計画の方針に基づき、必要に応じて定めるものとする。

2 開発行為を伴う地区計画の地区施設については、原則として、行政による新たな施設整備が発生しないこととし、当該地区の敷地形成、周辺の道路状況等を勘案の上、必要に応じて6メートル以上又は9.5メートル以上の区画道路及び公園、緑地、広場その他の公共空地を配置するとともに、必要に応じて雨水調整施設を設置するものとし、当該地区施設に係る基準は、次に掲げるもののほか、法第33条に規定する開発許可の基準と同等以上の基準に適合するものとする。

(1) 上水道の整備は、開発者負担で行うこと。

- (2) 地区内の道路は、原則として、袋路状でないこととし、地区計画の対象となる地区全体の開発を考慮した道路形態とすること。
- (3) 道路交通による騒音等により生活環境に支障が生じないように、地区計画の配備について考慮すること。
- (4) 雨水調整施設については、河川管理者と協議し、必要な場合は適切に施設を設置すること。
- (5) 汚水処理に当たっては、既設の公共下水道等に接続することができる場合を除き、浄化槽法（昭和58年法律第43号）第2条第1号に規定する浄化槽を設置すること。
- (6) 公園・緑地には遊具を一以上設置すること。
- (7) 工場立地法（昭和34年法律第24号）第6条第1項に定める特定工場の建設を計画する場合は、緑地面積率及び環境施設面積率について必要な数値を確保するとともに、適切な施設計画を定めるものとする。

第15条 地区整備計画事項のうち、建築物等に関する事項については、次の各号に掲げる地区の区分に応じ、当該各号に定めるとおりとする。この場合において、第1号及び第2号については、当該各号に定める事項の全てを定めるものとする。ただし、地区内の既存の建築物等については、これら全ての適用を除外することができる。

(1) 鉄道駅周辺型

- ア 建築物等の用途の制限（住宅地を主体としたものとし、第一種住居地域で定める基準の範囲内）
- イ 容積率の最高限度（200パーセント以内）
- ウ 建蔽率の最高限度（60パーセント以内）
- エ 壁面の位置の制限（道路及び敷地境界から1メートル以上壁面後退）
- オ 建築物等の高さの最高限度（20メートル以内）
- カ 建築物等の形態又は意匠の制限（周辺の環境及び景観との調和を図ることができるもの）

(2) 逆線引き型

- ア 建築物等の用途の制限（現在の用途地域で定める基準の範囲内）
- イ 容積率の最高限度（200パーセント以内）
- ウ 建蔽率の最高限度（60パーセント以内）
- エ 壁面の位置の制限（道路及び敷地境界から1メートル以上壁面後退）
- オ 建築物等の高さの最高限度（20メートル以内）
- カ 建築物等の形態又は意匠の制限（周辺の環境及び景観との調和を図ることができるもの）

(3) 工業型

- ア 建築物等の用途の制限（工業専用地域で定める基準の範囲内）
- イ 容積率の最高限度（200パーセント以内）
- ウ 建蔽率の最高限度（60パーセント以内）
- エ 壁面の位置の制限（道路及び敷地境界から2メートル以上壁面後退）
- オ 建築物等の高さの最高限度（13メートル以内）
- カ 建築物等の形態又は意匠の制限（周辺の環境及び景観との調和を図ることができるもの）
- キ 建築物の緑化率の最低限度（5パーセント以上）
- ク 垣又は柵等の構造の制限（開放的なフェンス又は生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和を図ることができるもの）

(4) 地元企業支援型

- ア 建築物等の用途の制限（準工業地域で定める基準の範囲のうち住宅系を除いたものの範囲内）
- イ 容積率の最高限度（200パーセント以内）
- ウ 建蔽率の最高限度（60パーセント以内）
- エ 壁面の位置の制限（道路及び敷地境界から2メートル以上壁面後退）
- オ 建築物等の高さの最高限度（13メートル以内）
- カ 建築物等の形態又は意匠の制限（周辺の環境及び景観との調和を図ることができるもの）
- キ 建築物の緑化率の最低限度（5パーセント以上）
- ク 垣又は柵等の構造の制限（開放的なフェンス又は生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和を図ることができるもの）
- ケ 延床面積の最大限度（1万平方メートル以下）

2 前項各号に定める建蔽率及び容積率については、建築基準法及びこれに基づく条例による特例措置は適用しない。

（他の法令による計画との整合）

第16条 優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成10年法律第41号）に基づく認定を受ける開発地区の地区計画は、この運用基準に定めるもののほか、同法の規定による優良田園住宅の建設計画と整合する内容とする。

（地区計画素案の作成主体）

第17条 地区計画に適合する開発行為は、開発許可の対象となり、第21条の規定により当該開発行為の事業の実施が地区計画の要件となることに鑑み、開発行為を伴う地区計画素案は、原則として、当該地区内において面的な開発行為を行おうとする事業者が主体となり、関係機関と協議の上、作成するものとする。

（地区計画素案の作成に当たっての基本的事項）

第18条 地区計画素案の作成に当たっては、次に掲げる事項に留意しなければならない。

(1) 地区計画の区域の周辺における市街化を促進することがない等、当該都市計画区域における計画的な市街化に支障がないよう定めること。

(2) 農業等既存の土地利用の実態及び計画を優先し、原則として、都市的土地利用の目的で当該既存の土地利用の実態及び計画を変更することは行わないこと。

(住民の意見の反映)

第19条 地区計画を定めることにより、当該地区内の土地利用について一定の制限が課せられることとなるため、地区計画素案の作成に当たっては、当該検討の段階から住民参加の機会を設け、住民の意見の反映に努めるものとする。

(開発行為を伴う地区計画における関係機関の事前審査及び同意)

第20条 地区計画に適合した開発行為は、開発許可の対象となるものであり、別に開発許可の要件を満たすことが必要であることに鑑み、地区計画素案の作成主体である事業者は、当該地区計画素案の作成の段階において、本市の開発行為担当部署と事前協議を行い、開発許可の事前審査を完了しておくものとする。この場合において、道路、公園、排水先河川その他の公共施設の管理者と事前協議を行い、当該管理者の同意を得ておくものとする。

2 地区計画の区域に農用地が含まれる場合は、農地転用許可を受ける必要があるため、農業委員会等と事前協議を行い、農地転用許可の事前審査を完了しておくものとする。

3 都市計画決定の手続は、前2項の事前審査(第1項後段の同意を含む。)が完了した後、開始するものとする。

(事業の実施)

第21条 地区計画素案の作成主体である事業者は、地区計画が定められた日から原則として1年以内に当該地区計画に適合する面的開発行為の事業に着手するものとする。

(指導又は助言)

第22条 市長は、必要があると認めるときは、地区計画素案の作成主体である事業者に対し指導し、又は助言することができる。

(規定外事項)

第23条 この運用基準に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

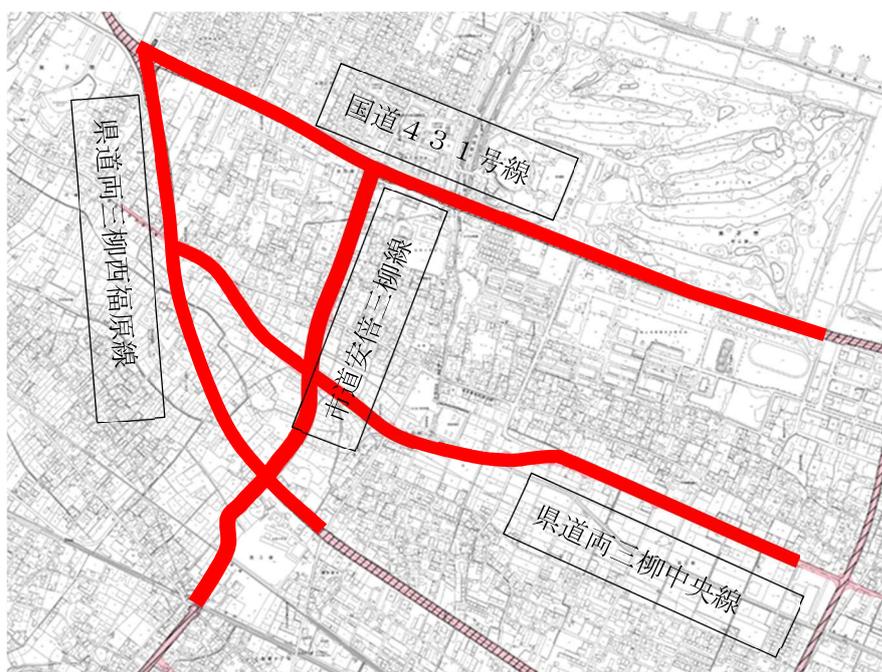
附 則

この運用基準は、令和元年12月13日から施行する。

附 則

この運用基準は、令和2年12月11日から施行する。

別紙位置図



両三柳地区