

参考資料 1

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

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乗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。
- 上乗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 36～）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。

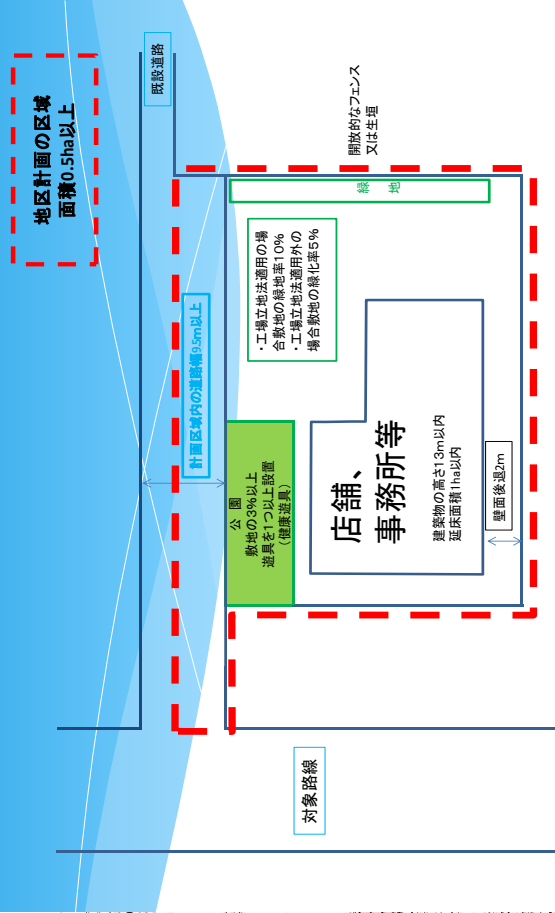
(3) 地元企業支援型

- 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。

○地元企業支援型地区計画（実施済）



地元企業支援型地区整備計画例



地区計画区域内は着工業地域で建てられるもの。
ただし、住宅系は除く。

(注)地区計画の対象とならうる場合でも、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。

容積率200%以内
建ぺい率60%以内

市街化区域内の企業が事業拡大をしようとした際、土地が狭く拡大できない場合に限り、市街化調整区域の交通の利便性が高い路線であり、市街地に準ずる路線（図中赤線）において地区計画手法で建設可能とした。

（令和2年12月11日運用基準改正）