

「市街化調整区域内地区計画ガイドライン」の改訂についての概要

1. ガイドラインの趣旨

- 平成18年の都市計画法の改正により、市街化調整区域における開発行為については、地区計画※1に定められた内容に適合する場合は許可できるようになっています。
- 一方で、地区計画の運用次第では、区域区分※2制度の形骸化による無秩序な市街化を招くおそれがあることから、平成25年10月に大分県、大分市、別府市にて市街化調整区域内地区計画ガイドラインを策定し、市街化調整区域内における地区計画の運用基準を定めました。
- 今回のガイドラインの改訂により、地区計画の類型を一部変更するとともに、新たな類型を追加します。近年、流通業務の効率化や新規成長産業分野の支援が課題となる中、無秩序な市街化を招かぬよう、以下に示す考え方や基準に沿って真に市街化調整区域への立地が適当なものについて地区計画の運用を図ります。

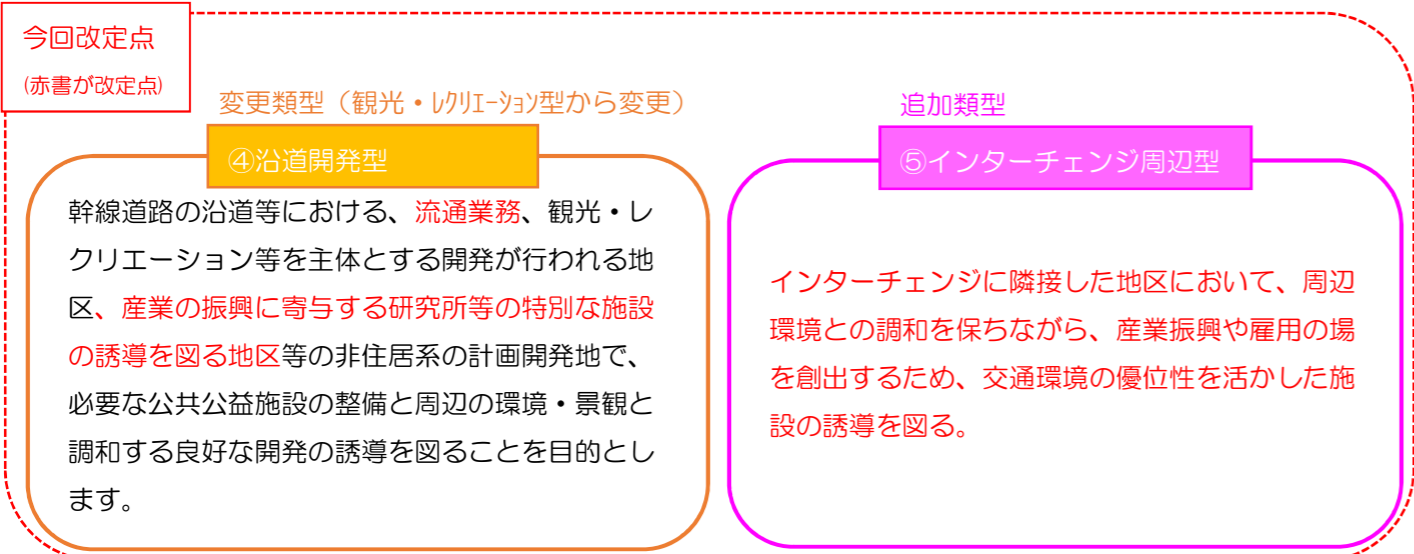
2. 市街化調整区域内地区計画の基本的な考え方

- 「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の基本理念が変わるものではありません。
- 市街化調整区域では新たな住宅開発を抑制していくことから、住宅系開発については、原則、運用は行いません。
- 市街化調整区域内の土地利用の方針のもと、当該地域の活力維持を図るなど、必要性が認められるもの限定した運用を行います。
- 1)～3)を基本に、産業振興や雇用の場の創出、既存集落におけるコミュニティの維持・増進、既存住宅団地の良好な居住環境の維持・増進、観光資源の保全・活用に寄与する地区計画の運用を行います。

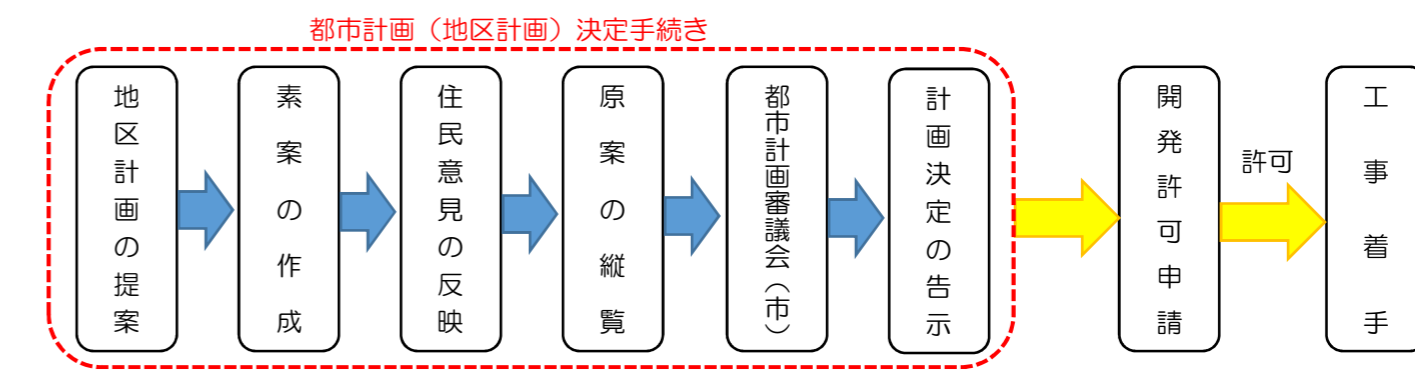
3. 市街化調整区域内地区計画の共通基準

- 地区計画の共通基準は、主に下記のとおりです。
- 県の都市計画区域マスタープラン、市の都市計画マスタープランと整合していること。
 - 周辺区域の市街化を促進させるものでないこと。
 - 適正な規模及び形状であること。
 - 公共交通施設や排水施設等の諸計画に支障をきたすおそれがないこと。
 - 農用地域や災害の発生のおそれのある区域などを含まないこと。

4. ガイドラインで対象とする地区計画の類型



5. 運用のイメージ図・流れ



◆用語の解説

※1 地区計画
まとまりのある「地区」を対象として、住民の意向を反映しながら、市町村が地区の特性に応じたきめ細かい計画を定め、建築・道路・公園等を規制・誘導し、住みよい特色のあるまちづくりを総合的に進めるための制度です。

※2 区域区分
都市計画では無秩序な市街化を防止し、都市の健全で計画的な市街化を図るため、都市計画区域を市街地として積極的に整備する「市街化区域」と市街地を抑制する「市街化調整区域」に区分することを区域区分といいます。（これを一般に「線引き」といいます。）
県内には昭和45年12月に大分市と別府市が線引き都市として決定されています。
市街化調整区域内では、開発行為や建築などに厳しい制限がかかっています。