

## 倉敷市市街化調整区域における地区計画運用指針

### (目的)

第1条 この運用指針は、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の作成に関し必要な事項を定めることにより、市街化を抑制すべき区域であるという性格を変えない範囲で、市街化調整区域の良好な環境の維持・形成に寄与することを目的とする。

### (定義)

第2条 この運用指針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。

2 この運用指針において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

#### (1) 地区計画素案

倉敷市地区計画等の案の作成手続に関する条例（昭和59年条例第36号）第1条に規定する地区計画等の原案の内容となるべき事項をいう。

#### (2) 地域活動拠点

倉敷市立小学校及び中学校、各支所、公民館その他の地域活動の拠点となっている施設をいう。

#### (3) まちづくり構想

地区計画素案を作成しようとする区域を含む地域で合意形成が図られた地域の将来像に係る計画をいう。

### (基本方針)

第3条 集約型都市構造の実現に支障なく、かつ、市の都市計画に関する基本的な方針等に位置づけがあり、市のまちづくりにとって十分に合理的な必要性がみられるものに限り、農林漁業との健全な調和や周辺の土地利用との調和を図ったうえで、地区計画制度を活用するものとする。

2 市街化調整区域における地区計画制度の運用については、「都市計画運用指針」及び岡山

県の「市街化調整区域における地区計画の協議に関する指針」に基づき行うものとする。

- 3 既存ストックの活用等により必要な基盤施設が区域内やその周辺に配置され、又は配置されることが確実であり、かつ、原則として行政による新たな公共投資を行う必要がないものとする。
- 4 分譲住宅地の開発や一敷地の開発を可能とするための便宜的な手法として活用しないものとする。
- 5 既存宅地を有効に利用し、空き家、空き地を十分に活用するものとする。

(対象地区)

第4条 市街化調整区域における地区計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、優良な農地や自然環境を保全するとともに、緑豊かな居住環境等を維持することが必要な既存集落を対象とする。

(適用区域の制限)

第5条 地区計画の区域には、原則として次に掲げる区域又は地域を含まないものとする。ただし、当該区域又は地域の指定が解除されることが確実と認められる場合は、この限りでない。

- (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) 流通業務市街地の整備に関する法律（昭和41年法律第110号）第7条に規定する流通業務団地の都市計画が定められている土地の区域
- (3) 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（ただし、同法第4条に規定する集落地域整備基本方針が定められた場合にあつては、同条第2項第1号に規定する基本的事項の内容に該当する集落地に限る。）
- (4) 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
- (5) 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、保安林予定森林及び保安施設地区予定地
- (6) 自然環境保全法（昭和47年法律第85号）第14条第1項に規定する原生自然環境

保全地域，同法第 2 2 条第 1 項に規定する自然環境保全地域又は同法第 4 5 条第 1 項の規定に基づく都道府県自然環境保全地域

- (7) 地すべり等防止法（昭和 3 3 年法律第 3 0 号）第 3 条第 1 項に規定する地すべり防止区域
- (8) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 1 2 年法律第 5 7 号）第 7 条第 1 項に規定する土砂災害警戒区域及び同法第 9 条第 1 項に規定する土砂災害特別警戒区域
- (9) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 4 4 年法律第 5 7 号）第 3 条第 1 項に規定する急傾斜地崩壊危険区域
- (10) 砂防法（明治 3 0 年法律第 2 9 号）の規定による砂防指定地
- (11) 国，県及び市において史跡，名勝，天然記念物，建造物その他の文化財の保護上保全を必要とする区域
- (12) 自然公園法（昭和 3 2 年法律第 1 6 1 号）第 2 0 条第 1 項に規定する特別地域
- (13) 前各号に掲げるもののほか，法令等による規制区域で地区計画を定めることが適当でない区域

2 地区計画の区域の設定に当たっては，次に掲げる区域について配慮するものとする。

- (1) 倉敷市洪水・土砂災害ハザードマップによる浸水想定区域において，3メートル以上の浸水被害が想定される区域
- (2) 倉敷市津波ハザードマップによる津波浸水想定区域において，2メートル以上の津波浸水が想定される区域
- (3) 倉敷市大規模盛土造成地マップによる大規模盛土造成地
- (4) 前各号に掲げるもののほか，災害防止の観点から特に配慮すべきと考えられる区域

（地区計画の区域）

第 6 条 地区計画の区域の境界については，原則として道路，鉄道，その他の恒久的な施設又は河川，水路等の土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めるものとする。ただし，これらによる区域の設定が難しい場合は，敷地境界線等により設定し，できる限り整形なものとする。

(区域の規模)

第7条 地区計画の区域の面積は、良好な環境を維持又は形成することができる規模として、0.5ヘクタール以上とする。

(対象区域の条件)

第8条 地区計画の区域は、その周辺において、円滑な交通を処理することができる道路その他の必要な都市基盤が整備されていることに加え、次の各号に掲げる全ての要件を満たすものとする。

- (1) 原則として地区計画の区域が、過去概ね20年間で人口が減少している小学校区の区域に含まれており、かつ周辺の状況と比較して著しく人口が減少していること。
- (2) 地域活動拠点から、原則として半径500メートル以内の区域に地区計画の区域が全て含まれること。
- (3) 住民の主体的なまちづくり活動が行われており、まちづくり構想が作成されていること。

2 地区計画の区域に農地を含める場合は、地区計画の区域を整形なものとするために必要となる最低限の一部の農地に限るものとする。

(地区計画の構成)

第9条 地区計画については、法第12条の4第2項及び法第12条の5第2項の規定により、次に掲げる事項を都市計画に定めるものとする。

- (1) 地区計画の名称、位置、区域及び区域の面積
- (2) 地区計画の目標
- (3) 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。）
- (4) 地区整備計画

(地区計画の目標)

第10条 地区計画の目標は、地域の特性を踏まえ、次に掲げる事項について、必要なものを明らかにするものとする。

- (1) 自然環境の保全

- (2) ゆとりある良好な環境の維持・形成
- (3) 周辺の景観の保全, 形成
- (4) 営農条件との調和
- (5) 地域の活性化

(地区計画の方針)

第11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、次に掲げる必要な事項について定めるものとする。

- (1) 土地利用の方針
- (2) 地区施設の整備方針
- (3) 建築物等の整備方針
- (4) その他、当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

(地区整備計画)

第12条 地区整備計画は、当該地区計画の方針に即して、次に掲げる必要な事項について定めるものとする。

- (1) 地区施設の配置及び規模に関する事項
- (2) 建築物等に関する事項
- (3) 土地の利用に関する事項

(地区施設の配置及び規模)

第13条 地区施設については、必要に応じて、道路、公園、緑地、広場、その他公共空地の配置及び規模を定め、原則として行政による新たな地区施設の整備は行わないものとする。

2 地区施設に係る基準は、「開発許可申請の手引き」に適合させるものとする。

3 雨水貯留浸透施設については、関係機関と協議し、必要な場合には適切に施設を設置するものとする。

(建築物等に関する事項)

第14条 建築物等に関する事項は、別表に定める基準を標準とし、地区計画の目標を達成す

るために必要なものを定めるものとする。

(地区計画素案の作成者)

第15条 地区計画素案は、地区計画の対象となる土地（国又は地方公共団体の所有している土地で公共施設の用に供されているものを除く。）の区域内の土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。）を有する者（以下「土地所有者等」という。）が主体となり、市その他の関係者との協議及び調整を密に行い、作成するものとする。

2 土地所有者等は、必要に応じて地区計画素案の作成を事業者に委任することができるものとする。

(合意形成)

第16条 地区計画を定めることにより、当該区域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者は、地区計画素案の作成に当たり、地域住民及び関係者からなる組織等を設立し、検討の段階から住民参加の機会を設け、住民等の意見の反映に努めるものとする。

2 地区計画素案の作成者は、地区計画素案の内容について、原則として土地所有者等全員の同意を得なければならない。

(関係機関等との事前協議等)

第17条 地区計画素案の作成者は、地区計画素案の作成に当たり都市計画担当部局と事前協議を行うものとする。

2 地区計画素案の作成者は、地区計画素案の作成に当たり、当該素案の内容について、開発指導担当部局及び道路、公園、排水先河川その他の公共施設の管理者と事前相談を行い、支障のない旨の確認を得ておくものとする。

3 地区計画素案の作成者は、地区計画素案の作成に当たり、地区計画の区域に含まれる農用地、保安林等について関係部局と事前協議を行い、支障のない旨の回答を得ておくものとする。

4 地区計画素案の作成者は、地区計画素案の作成に当たり、地区計画の区域が含まれる町内

会及び地区計画の区域に隣接する等当該地区計画を決定することにより影響を及ぼすことが想定される町内会，事業所，住宅の居住者等に対し，説明会を開催すること等により，十分な周知を図るものとする。

(地区計画素案の提案)

第18条 地区計画素案の作成者は，前条の事前協議等が完了した後に，地区計画素案を法第21条の2第1項の規定により，倉敷市に対し都市計画の決定等の提案を行うものとする。

(事業の実施)

第19条 地区計画に地区施設を定めた場合においては，地区計画素案の作成者は，地区計画が定められた日から，遅滞なく当該地区施設の整備に着手するものとする。

(指導又は助言)

第20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について指導し，又は助言することができる。

(条例による制限の適用)

第21条 市長は，地区計画の内容として定められた建築物の用途及び敷地に関する事項等について，原則として建築基準法第68条の2第1項の規定による，地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例を定めるものとする。

附 則

この運用指針は，令和4年3月10日から施行する。

別表：建築物等に関する事項（第14条関係）

<p>建築物等の用途の制限</p>	<p>次に掲げるもののうち、地区計画の目標及び地区計画の方針の具体化に向けて必要なものを定めること。</p> <p>(1) 建築基準法別表第2 (い) 項第1号、第2号及び第9号に掲げる建築物並びにこれらの建築物に付属するもの</p> <p>(2) 法第29条第1項第2号、第3号、第10号及び第11号に該当する建築物等のうち、特に住環境を保全及び形成する上で支障のないもの</p> <p>(3) 法第34条各号に該当する建築物等のうち、特に住環境を保全及び形成する上で支障のないもの</p> <p>また、既存集落の維持のために必要な場合は、一戸建てで既に建築しているものに限り、賃貸住宅への転用も可能とする。</p>
<p>建築物の容積率の最高限度</p>	<p>100パーセント以下の数値を定めること。</p>
<p>建築物の建蔽率の最高限度</p>	<p>50パーセント以下の数値を定めること。</p>
<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>200平方メートル以上の数値を定めること。</p> <p>ただし、地区整備計画による建築物の敷地面積の最低限度が定められた際、当該地区計画の区域内の現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができる土地の面積が当該制限未満のもの又は地区施設の整備により当該土地の面積が当該制限未満となるものについては、この限りでない。</p>
<p>壁面の位置の制限</p>	<p>道路及び敷地境界から1メートル以上後退するように定めること。</p>
<p>建築物等の高さの最高限度</p>	<p>10メートル以下の数値を定めること。</p>
<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p>	<p>次に掲げる事項を定めること。</p> <p>(1) 建築物の外壁及び屋根は、周辺の環境及び景観との調和を図ることとし、彩度の低い色を用いること。</p> <p>(2) 広告及び看板類は、自己の用に供するものに限り設置できるものとし、全て敷地内に収め、色彩、形態は周辺環境との調和を図ること。</p>