

# 1 .市街化調整区域における開発の緩和策について

## ( 1 ) 今後の方針について

今治広域都市計画区域の線引きは、昭和 48 年 12 月 28 日の今治広域都市計画区域の決定と同時に当初決定し、その後 2 回の見直しを経て、順次市街化区域を拡大しました。

今治広域の都市計画は、線引きの決定から今日に至るまで、線引き制度を基本として、土地利用、都市施設、市街地開発事業等の計画を立案し、これに基づき各種事業や規制によるまちづくりを進めています。また、線引きを廃止した場合、都市計画制度が大きく変わるため多方面への影響が予測されるため、線引き制度は当分の間存続させ、市街化調整区域内の開発の緩和策の導入を検討し、緩やかな変化を進めることとします。

## ( 2 ) 市街化調整区域の緩和策

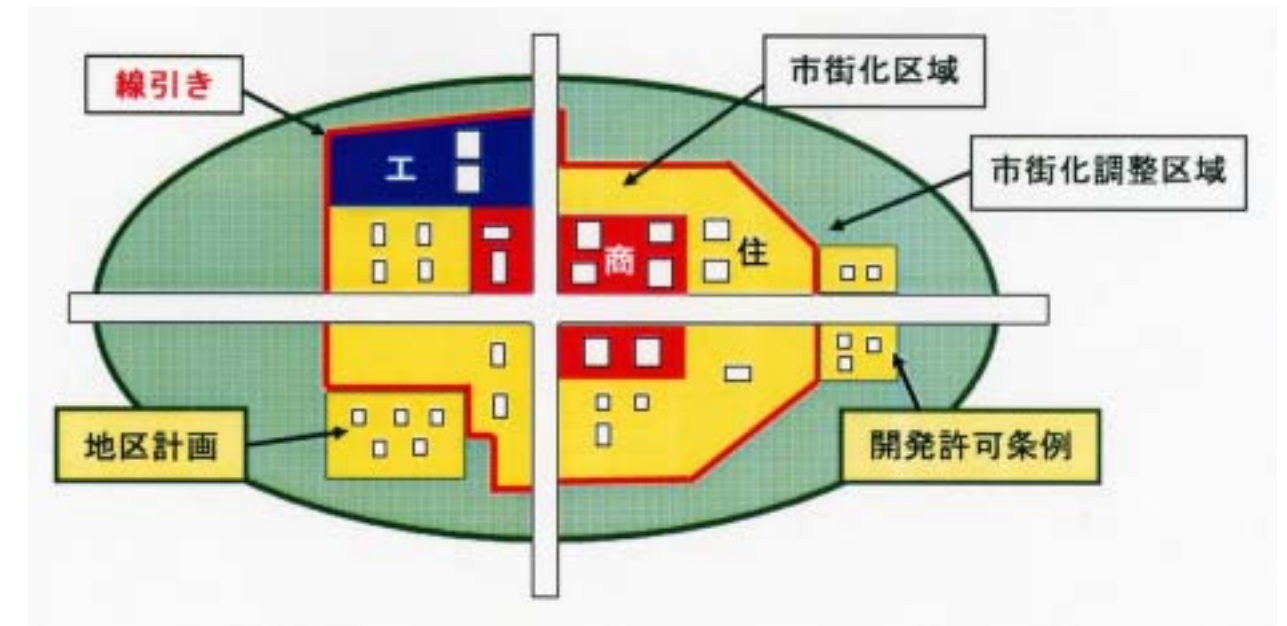
市街化調整区域における開発の緩和策として、次の 3 つの制度について検討を進めてまいりましたが、平成 16 年 5 月 14 日から施行することとなりました。

市街化調整区域の地区計画制度

優良田園住宅の建設の促進に関する方針

都市計画法第 34 条第 8 号の 3 に基づく開発条例の制定

都市のイメージ図



## 2. 市街化調整区域における地区計画制度

### (1) 地区計画制度について

地区計画は、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める「地区レベルでのまちづくりの計画」で、道路、公園等の配置や、建築物の用途、形態などに関する制限を地区の特性に応じてきめ細かく定めることができる制度です。現在、地区計画は今治市で市街化区域内の9つの地区で定めております。

### (2) 市街化調整区域の地区計画について

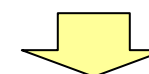
近年の住民の居住に対する価値観の多様化と、田園住宅に対するニーズの高まりなどに対応するため、市街化調整区域においても、開発を抑制すべき区域として一律に位置付けるのではなく、計画的で良好な開発行為、スプロールが生ずるおそれのない開発行為、社会情勢の変化への対応といった必要性の高い開発行為については、上位方針に基づき地区計画を定めることにより、開発許可の対象とします。

### (3) 地区計画を定められない区域

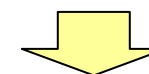
市街化調整区域については開発を抑制することを基本としていることから、大規模な人口フレーム、産業フレームを見込む開発や新しい市街地の形成や、周辺地域へのスプロール化を認めるものではありません。このため、優良な農地等優れた自然環境を有する区域や、災害の発生の恐れのある区域等保全することが必要な区域については、従来通り厳しく保全をしていきます。

### (4) 市街化調整区域の地区計画の策定フロー

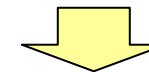
上位計画への位置付け



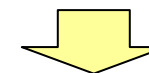
市街化調整区域の地区計画の運用方針の策定



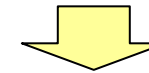
地区計画の案の策定



都市計画決定手続き（今治市決定）



開発行為等許可申請（農地転用許可等）



～ 開 発 ～

事例 小泉地区地区計画



### 3 . 優良田園住宅の建設の促進に関する方針

#### ( 1 ) 優良田園住宅の概要

住民の多様な生活様式に対応し、かつ、潤いのある豊かな生活を営むことができる住宅が求められていることから、農山村地域や都市の近郊地域において優良な住宅の建設を促進することにより、健康的でゆとりのある国民生活の確保を図ることを目的として、『優良田園住宅の建設の促進に関する法律』が、平成 10 年 7 月に施行されております。

#### ( 2 ) 優良田園住宅とは

優良田園住宅とは、農山村地域、都市の近郊その他の良好な自然的環境を形成している地域に所在する一戸建ての住宅で、次の基準を満たすものをいいます。

優良田園住宅の要件	
1 . 敷地面積が政令で定める規模以上	300 m <sup>2</sup> 以上
2 . 建築面積の敷地面積に対する割合が政令で定める数値以下	30%以下
3 . 延べ面積の敷地面積に対する割合が政令で定める数値以下	50%以下
4 . 階数が政令で定める階数以下	3 階以下

#### ( 3 ) 想定される需用者像及び住宅像

田園通勤型	豊かな居住環境の中で子育てを行いながら、田園地域から都市の職場に通勤する人の住宅
UJI ターン型 豊かな退職ライフ型	地元住民とのコミュニティーを保ちながら、自然豊かな田園地域の中で生きがいを求める人の住宅
自然遊住型	自然と共生しながら、自己実現と生きがいを求めようとする人のための住宅

#### ( 4 ) 優良田園住宅の建設が認められる要件等

「今治市優良田園住宅の建設の促進に関する方針」に適合すること。  
 「今治市市街化調整区域の開発又は保全の方針」に適合すること。  
 地区計画の都市計画決定をすること。  
 個性豊かな地域社会を創造するために、地域特性への配慮を十分盛り込むこと。  
 周辺地域の自然環境や農林漁業に及ぼす影響を最小限にとどめるため十分配慮すること。

優良田園住宅イメージ図



## 4. 都市計画法第34条第8号の3の開発条例について

### (1) 制度の経緯

地方自治体が地域特性に見合ったまちづくりを目指すことを目的として、平成13年5月に都市計画法第34条第8号の3が追加されました。これにより、一定の要件に適合する区域や立地基準を、今治市条例において定めることにより、開発許可の対象とすることが出来るようになりました。今治市では、本条例を平成16年5月14日より施行いたします。

### (2) 立地規制の緩和の内容

今治市条例の策定作業において、立地規制の緩和を検討している内容は以下のとおりです。

- 市街化調整区域内において50戸連たんである区域とする。
- 用途は自己用の戸建住宅とする。(兼用住宅は可能とする)
- 接道先の道路条件は建築基準法に準じる。
- 敷地規模は165㎡～500㎡とする。
- 建築物の高さの制限は10m以下とする。

### (3) その他

集団優良農地、自然公園区域、保安林区域など、他の法律で規制を受けている区域や、農地転用が出来ない区域については開発許可の対象とはなりません。

