

今治市市街化調整区域の 地区計画の運用方針(案)

今治市都市政策課

改 定 の 経 緯

年 月	主 な 内 容
平成 16 年 5 月 14 日 策定	新規
平成 24 年 12 月 28 日 改定	幹線道路沿道 I 型（商業系）地区計画に緩和区間を追加

今治市市街化調整区域の地区計画の運用方針

1. 地区計画制度について

地区計画とは、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計画」です。地区計画は、地区の目標、将来像を示す「地区計画の方針」と、道路や公園の配置、建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」からなり、住民などの意見を反映して、その地区独自のまちづくりのルールをきめ細かく定めるものです。

市街化調整区域の地区計画とは、地区計画制度を市街化区域だけでなく、市街化調整区域においても適用することにより、開発行為、建築行為をできる限り都市計画上支障のないよう誘導することを可能にし、地区の豊かな自然環境の保全や都市的土地利用と農業的土地利用の共存といった市街化調整区域の環境水準を確保することができるものです。

2. 運用方針策定の目的

本市では、市街化調整区域は「開発を抑制すべき区域」であるとの認識のもと、開発許可制度等によりスプロール化の防止を図り、計画的な市街地整備に努めてきましたが、近年の人口減少社会・高齢化社会の到来とともに、市街化調整区域内においても人口減少や少子高齢化に拍車がかかるなど、地域活力の低下が顕著となっています。

このような状況から、コミュニティの維持やUJIターンの需要等に対応するため、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、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、地区計画の運用方針の策定（平成16年5月）によって、住居系・商業系の施設で一定規模以上の開発を認めてきました。

更に、「コンパクト・プラス・ネットワーク」や南海トラフ巨大地震等に備えた「安全・安心なまちづくり」へ対応するため、令和3年3月には「今治市都市計画マスタープラン」を改定し、市街化調整区域の土地利用として、地区計画制度の積極的な活用及び適切な運用と、新たな産業振興や地場産業等の更なる発展など、地域の実情に応じた土地利用の検討を進める方針としています。

以上のことから、今治市都市計画マスタープラン等の方針に基づいた市街化調整区域の地区計画の運用方針を改定し、既存集落におけるコミュニティの維持や活性化、地域住民の生活利便性の向上、交通利便性を活かした産業振興など、周辺の景観や営農環境との調和を図りながら、市街化調整区域における良好な土地利用を誘導することを目的としています。

3. 基本的な考え方

市街化調整区域における地区計画制度の運用にあたっての基本的な考え方は次のとおりとします。

- (1) 「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は、地区計画の策定によってその性格が変わるものではありません。
- (2) 地区計画の策定により、市街化を抑制すべき市街化調整区域において開発行為の許可要件が緩和されることとなりますが、周辺区域の市街化を促進させるものでないことが要件となります。
- (3) 地区計画は、都市計画法第12条の5第1項第2号で示されている土地の区域にその活用が限定されており、これらの区域における課題等への対応を目的として都市計画決定するものです。
- (4) 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・増進を図ること目的とした運用を行います。

4. 地区計画を定められる区域

市街化調整区域において地区計画を定められる区域は、次のいずれかに該当する区域で、都市計画法第34条第10号で定める開発許可の対象区域となります。

- (1) 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域であり、都市計画等関連上位計画で位置付けをされた区域。(都市計画法第12条の5第1項第2号イ)
- (2) 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの。(都市計画法第12条の5第1項第2号ロ)
- (3) 健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域。(都市計画法第12条の5第1項第2号ハ)

5. 地区計画を定められない区域

地区計画の区域には、次に掲げる区域または地域を含まないものとします。

- (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) 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律（昭和 46 年法律第 112 号）第 5 条第 2 項第 1 号に規定する産業導入地区
- (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
- (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、保安林予定森林および保安施設地区予定地
- (6) 公共事業計画予定地域
- (7) 国の直轄又は補助による土地基盤整備事業完了後 8 年を経過していない農地が含まれる区域
- (8) 都市計画法第 11 条の規定による都市施設のある区域
- (9) 都市計画法第 9 条第 22 項の規定による風致地区
- (10) 自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）第 20 条第 1 項の規定による国立公園内の特別地域
- (11) 災害リスクの高い区域
 - ・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 項の規定による急傾斜地崩壊危険区域
 - ・地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 3 条第 1 項の規定による地すべり防止区域
 - ・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 12 年法律第 57 号）第 7 条第 1 項の規定による土砂災害警戒区域及び第 9 条第 1 項の規定による土砂災害特別警戒区域
 - ・水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 14 条、第 14 条の 2 及び第 14 条の 3 の規定による浸水想定区域のうち、想定される浸水深が 3m 以上の区域及び家屋倒壊等氾濫想定区域
(ただし、土砂災害警戒区域、浸水想定区域については、災害防止のための具体的な措置を講ずる場合はこの限りでない。)
- (12) 史跡、名勝または天然記念物の指定区域
- (13) 愛媛県土地利用基本計画に規定する森林地域、自然公園地域および自然保全地域
- (14) 法律および法令に基づく命令による規制区域

6. 地区計画において定める事項

(1) 地区計画の方針（都市計画法第12条の4第2項及び第12条の5第2項）

地区計画の方針は、当該地区のまちづくりの基本方向を示す総合的な指針で、次の事項について定めるものとします。

- 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 前各号に掲げる事項のほか、当該地区の整備、開発および保全に関する方針

(2) 地区整備計画

地区整備計画は、地区計画の目標を達成するために必要な事項を定めることとし、次に掲げる事項のうち、地区の特性に応じた必要な事項について定めるものとします。

- ① 地区施設に関する事項
 - ア 道路の配置および規模
 - イ 公園、緑地、広場その他の公共空地の配置および規模
- 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 建ぺい率の最高限度
 - エ 敷地面積の最低限度
 - オ 壁面の位置の制限
 - カ 建築物等の高さの最高限度
 - キ 建築物等の形態または意匠の制限
 - ク 垣又は柵の構造の制限

7. 地区計画案を作成する場合の留意事項

- (1) 地区計画の計画案を策定するにあたっては、地域住民（事業者含む）が中心となり関係行政機関や地元との調整にあたること。
- (2) 関連する法令や上位計画との整合を図る必要があるため、国・県・市の関連部局との調整を十分行うこと。
- (3) 地区計画素案の内容に関する合意形成については、地区計画区域内の関係権利者全員（所有権以外の権利者を含む）及び必要に応じ周辺住民の同意を得なければならない。
- (4) 地区整備計画で定める地区施設については、将来管理者となる者の合意を得ること。
- (5) 地区計画の区域設定を行うにあたり、道路、公園等の地区施設の整備が不確実な区域は除くこと。また、地区施設はすべて一括して開発許可を受けるものとし、地区施設整備の確実性を担保する整備計画書を提出すること。
- (6) 地区計画の策定により、区域周辺に新たな公共投資を行う必要がないものであること。
- (7) 地区計画区域内には必要以上に農地を含まないこととし、地区計画の都市計画決定後遅延なく開発許可を申請するものとする。
- (8) 開発許可後は、速やかに開発行為に着手することとする。なお、地区施設の整備はすべて事業者において行うこと。
- (9) 地区計画の遵守、地位の継承等については全て地域住民（事業者含む）において対処すること。
- (10) 優良田園住宅は、原則として荒廃農地の活用に資するものとする。

8. 地区計画の都市計画決定について

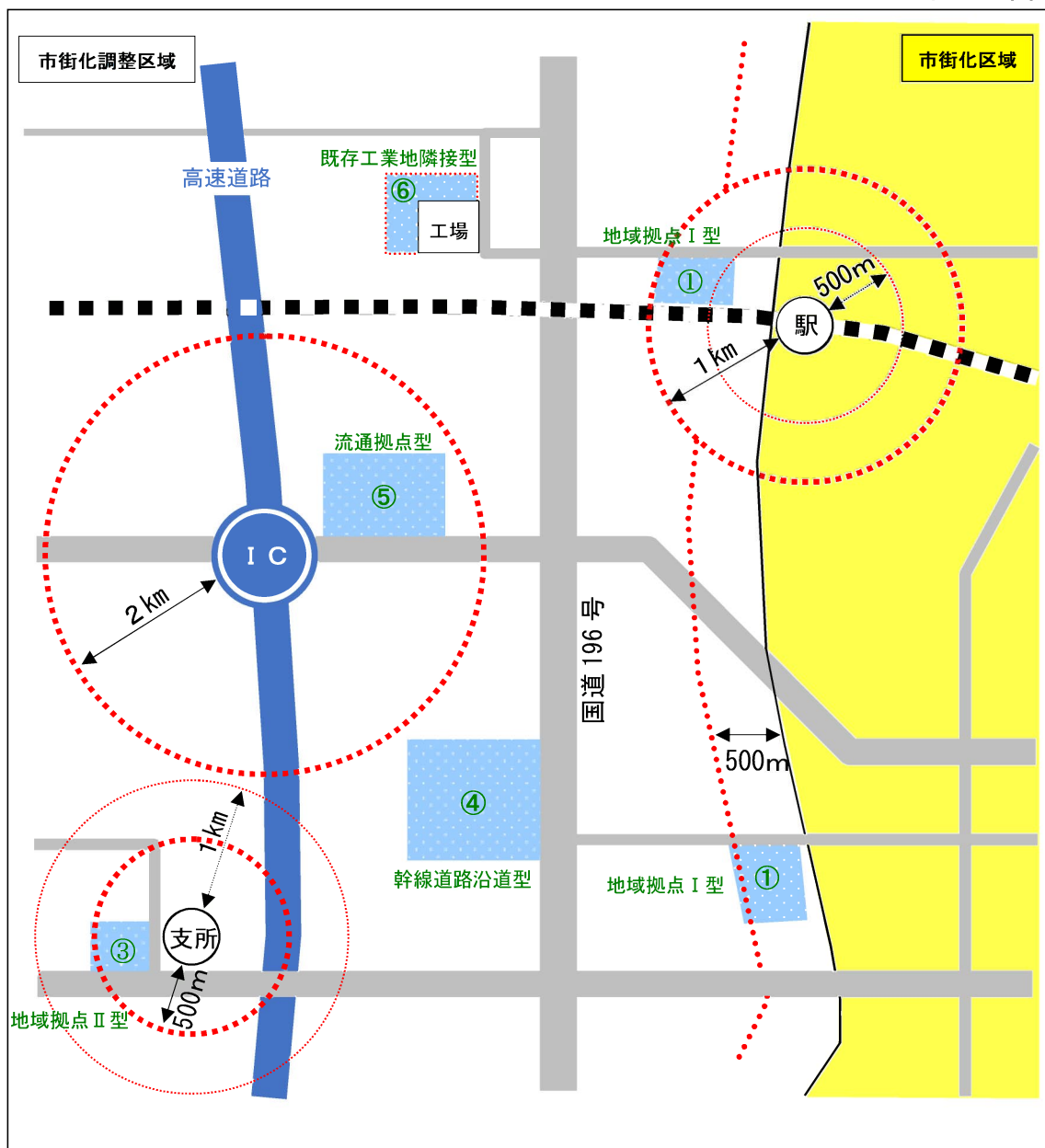
関係機関との協議が整った地区計画（案）については、都市計画法及び「今治市地区計画等の案の作成手続きに関する条例」に基づき、今治市が都市計画決定の手続きを行うものとします。

9. 対象地区の類型別適用基準

市街化調整区域における地区計画の対象地区は、都市計画法第12条の5第1項第2号の規定に適合するとともに、次の類型別適用基準に適合するものとしてします。

- | | |
|---------------|------------|
| (1) 住居系 | ① 地域拠点Ⅰ型 |
| | ② 優良田園住宅型 |
| (2) 商業系（非住居系） | ③ 地域拠点Ⅱ型 |
| | ④ 幹線道路沿道型 |
| (3) 工業系（非住居系） | ⑤ 流通拠点型 |
| | ⑥ 既存工業地隣接型 |

イメージ図



※②優良田園住宅については、「今治市優良田園住宅の建設の市区進に関する基本方針」を参照のこと。

○市街化調整区域における地区計画の種類の概要

類 型		住居系		商業系（非住居系）		工業系（非住居系）		
		1. 地域拠点Ⅰ型	2. 優良田園住宅型	3. 地域拠点Ⅱ型	4. 幹線道路沿道型	5. 流通拠点型	6. 既存工業地隣接型	
対象地区の条件		①支所及びその他の地域拠点(波止浜駅、富田駅、桜井駅、清水公民館)周辺1.0km以内に位置する区域 ②市街化区域から500mを基準として今治市が定める区域、かつ50戸以上が連担する区域 ただし、①②の区域は、国道196号(4車線区間)に面した区域を除く。	①優良田園住宅の建設の促進に関する法律に基づくもの	①支所及びその他の地域拠点(波止浜駅、富田駅、桜井駅、清水公民館)周辺0.5km以内に位置する区域	①国道196号に面した区域のうち、大西町境付近(市道大西田中線)から頓田川付近(市道桜井団地中央線)までの区間 ②(都)鳥生大浜八町線に面した区域のうち、国道196号から(都)丸田辻堂線までの区間 ただし、①②の区域は道路端から100m以内の範囲とする。	①インターチェンジ及び富田新港付近の交差点から2.0km以内に位置する区域 ただし、幹線道路沿道型の区域を除く ②国道196号に面した区域のうち、頓田川付近(市道桜井団地中央線)から西条市境までの区間、かつ道路端から100m以内の範囲	①既存の工場敷地に隣接する区域、かつ既存工場を含む区域	
面積・範囲		1街区1.0ha※1以上	1街区(5戸)以上	1街区0.5ha以上	1街区0.5ha以上	1街区2.0ha以上	1街区0.3ha以上	
土地利用の方針		住宅地	専用住宅地	商業・業務地	商業・沿道サービス地	工業地	工業地	
地区施設	道路	接続先道路※2	5.0m以上※3	4.0m以上	9.0m以上※4	—	9.0m以上	9.0m以上※4
		地区内道路	開発許可基準と同等以上	開発許可基準と同等以上	開発許可基準と同等以上	開発許可基準と同等以上	開発許可基準と同等以上	開発許可基準と同等以上
		公園・緑地等	開発許可基準と同等以上	開発許可基準と同等以上	開発許可基準と同等以上	開発許可基準と同等以上	開発許可基準と同等以上	開発許可基準と同等以上
建築物等に 関する 事項	用途の制限	第一種低層住居専用地域で、下記に示す範囲内の建築物とする。 ①専用住宅 ②兼用住宅 ③共同住宅	「今治市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」の基準を満たすもの。	第二種中高層住居専用地域の範囲内とする。 なお、附置義務駐車場台数相当は確保すること。	第一種住居地域の範囲内とする。 なお、附置義務駐車場台数相当は確保すること。	下記に示す範囲内の建築物とする。 ①工場 ②物流施設 ③研究開発施設 ④①～③に付属する事務所や直売所、従業員用の食堂、寮等 ただし、危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させる恐れのあるものを除く。	下記に示す範囲内の建築物とする。 ①工場 ②物流施設 ③研究開発施設 ④①～③に付属する事務所や直売所、従業員用の食堂、寮等 ただし、危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させる恐れのあるものを除く。	
	容積率の最高限度	100%	50%	200%	200%	200%	200%	
	建ぺい率の最高限度	50%	30%	60%	60%	60%	60%	
	敷地面積の最低限度	200㎡	300㎡	200㎡	1000㎡	1000㎡	1000㎡	
	壁面の位置の制限	道路、隣地境界から1m以上	道路、隣地境界から2m以上	道路、隣地境界から1m以上	道路、隣地境界から1m以上	道路、隣地境界から2m以上※5	道路、隣地境界から2m以上※5	
	高さの最高限度	10m	10m、3階建て以下	10m	10m	— ※6	— ※6	
	形態、意匠の制限	健全な都市景観の形成に配慮し、建築物の色彩は、周辺的美観風致を損なわないものとする。						
	垣又は柵の構造制限	周辺の環境・景観との調和、緑地の現況、地区の特性等を考慮しながら、垣、柵の構造について定めること。						
その他	敷地面の高さの制限、敷地内緑化、緑地に関する協定等必要な事項を定めること。							

※1 朝倉支所及び玉川支所周辺区域においては、1街区の面積を0.5ha以上とすることができる。

※2 接続先道路は、地区計画区域に接する部分だけでなく、該当幅員以上の幅員を有する道路までのアクセス道路が全線整備されていること。

※3 周囲の状況を勘案し、支障がないと認められる場合は4.0m以上とすることができる。

※4 区域面積が1.0ha未満の場合は6.5m以上とする。ただし、環境の保全上、災害の防止上及び事業活動の効率上支障がないと認められる場合は4.0m以上とすることができる。

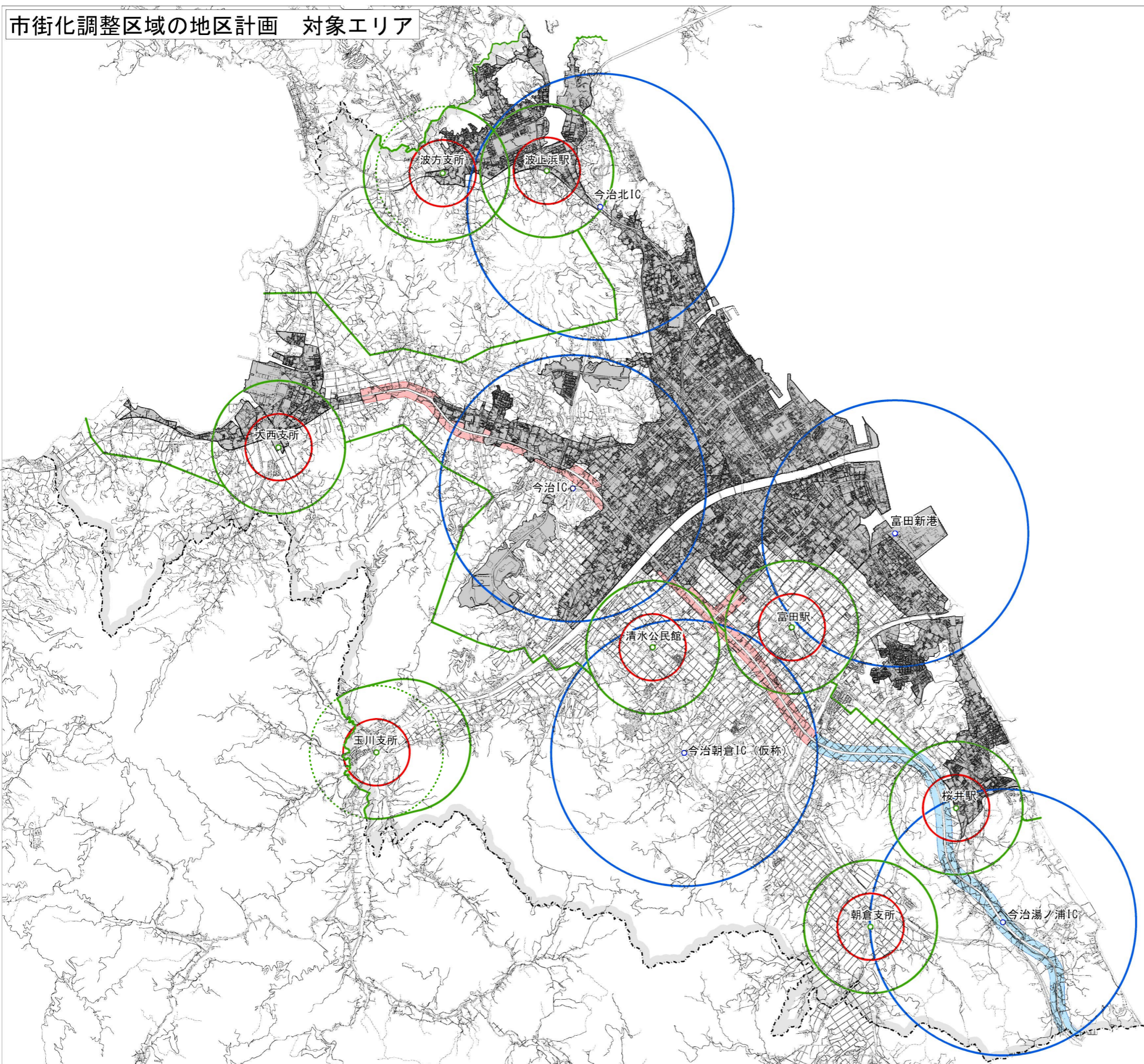
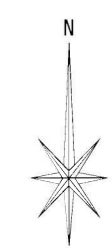
※5 必要に応じて開発許可基準と同等以上の緩衝帯を配置すること。

※6 区域及び区域周辺における環境及び景観を考慮し、適切な高さの最高限度を定める。

※ 街区は、道路・鉄道、その他の恒久的な施設、河川・水路等の地形・地物など、土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることとし、できる限り整形となるように定めるものとする。(類型2は除く)

※ 「区域内の既存の建築物」は、適用除外とする。ただし、建替の場合は適用となる。なお、敷地面積の最低限度については適用除外とする。

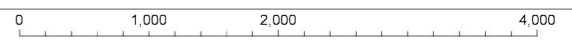
市街化調整区域の地区計画 対象エリア



凡例

- 今治広域都市計画区域
- 市街化区域
- 1km } 住居系区域
- 500m } 商業系区域
- 100m } 100m
- 2km } 工業系区域
- 100m } 100m

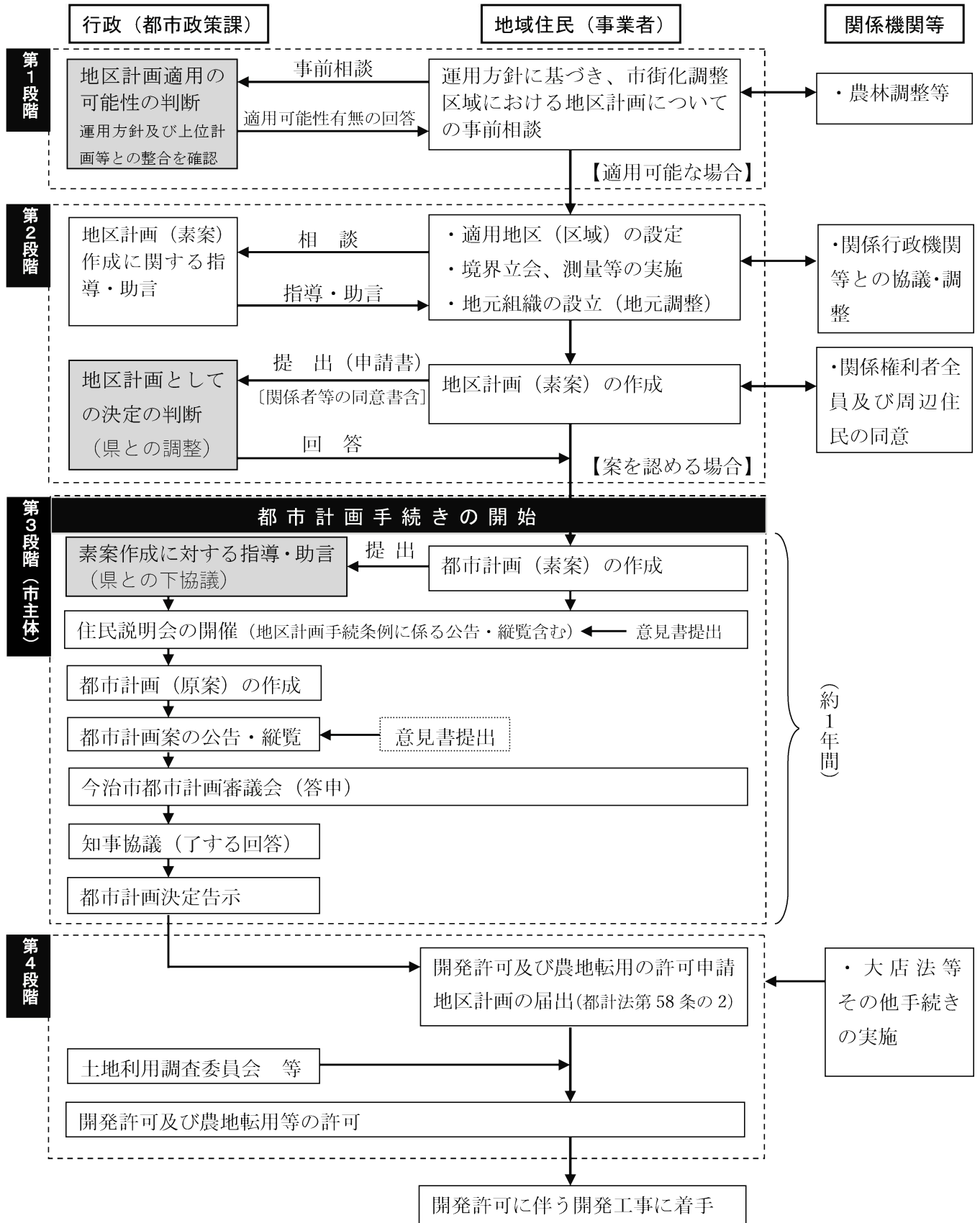
※市街化区域は対象外
「優良田園住宅型」「既存工業地隣接型」は市街化調整区域全体が対象



10. 市街化調整区域の地区計画実現までの手順

地域住民（事業者含む）の申し出に基づくものとし、基本的には以下のフローに従うものとする。

【地区計画実現までのフロー】



1 1. 地区計画（素案）の申請書

(1) 申請書

申請書は、下記申請書のほか、都市計画（素案）とするための「計画書」「理由書」「総括図」「計画図」を含むものとする。

地区計画（素案）の申請書			
			年 月 日
今治市長		様	
		住 所	
		申請者 氏 名	
		電話番号	
地区計画等	名 称	〇〇地区計画	
	位 置	今治市〇〇町〇〇	
	面 積	〇〇 m ²	
申請の区分	<input type="checkbox"/> 地区計画等に関する都市計画の決定 <input type="checkbox"/> 地区計画等に関する都市計画の変更 <input type="checkbox"/> その他（ ）		
予定建築物	大きさ (予定面積)	延床面積	1 棟ごとに明記（合計値も記載）
		建築面積	1 棟ごとに明記（合計値も記載）
	用 途		
その他			※ 受 付 欄
備考			
1 ※印の欄は、記入しないでください。			
2 法人その他団体にあつては、主たる事務所の所在地、その名称及び代表者の氏名を記載してください。			
3 計画書、理由書、総括図、計画図及び関連図書を別途添付してください。			

(2) 関連図書

- ① 字界図、測量図、境界立会資料、土地利用構想図
- ② 同意書（総代・土地改良区等の同意書含む）
- ③ 関係行政機関との調整済協議録、その他必要とする資料

12. 附則

- (1) 本運用指針は、令和 年 月 日から運用する。
- (2) 本運用指針に定めるもののほか、市街化調整区域地区計画の運用に関し必要な事項は、市長が別に定める。
- (3) 本運用指針は、法改正やその他社会状況の変化等、地域の持つ特性を最大限に活かすため、必要に応じて改定する。