

市街化調整区域における地区計画運用基準

令和 7 年 2 月

防 府 市

目 次

1. 運用指針策定の主旨	1
(1) 背景・目的	1
(2) 位置づけ	4
2. 地区計画とは	5
3. 市街化調整区域地区計画の基本的な考え方	6
(1) 基本事項.....	6
(2) 適用対象区域の制限	6
4. 市街化調整区域地区計画で定める内容.....	7
(1) 地区計画の目標に関する事項.....	7
(2) 区域の整備、開発及び保全の方針に関する事項.....	7
(3) 地区整備計画に関する事項.....	7
5. 地区計画の類型	8
(1) 地域核形成型（住居系）	9
(2) 市街化区域隣接型（住居系）	10
(3) 幹線道路沿道整備型（非住居・産業系）	11
(4) 地域産業振興型（非住居・産業系）	12
(5) 公共公益施設整備型（非住居系）	13
6. 附則	13

1. 運用指針策定の主旨

(1) 背景・目的

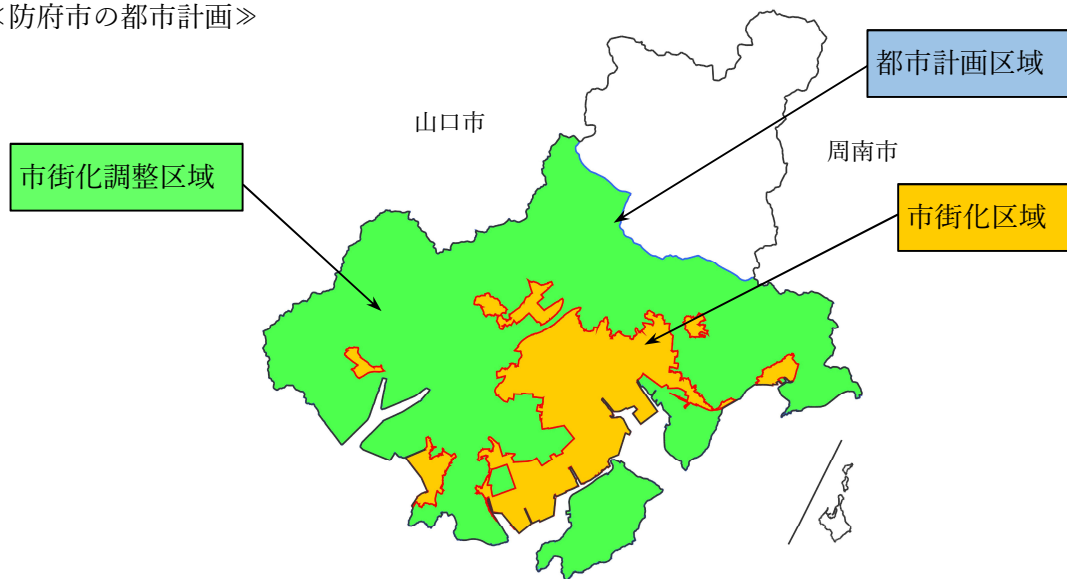
現行の都市計画法は、都市部に人口や産業が集中する中、無秩序な市街地の拡大を防止し、計画的な市街化を図ることを目的として、昭和43年に制定されました。本市の都市計画行政においては、昭和46年に優先的に市街化を進める市街化区域と市街化を抑制する市街化調整区域に区分する、いわゆる線引き制度を導入しております。

市街化調整区域は、農地や山林などの自然環境の保全と増進を基本としており、本来、市街化を抑制すべき区域です。しかし、現実には市街化調整区域においても市民生活は営まれており、一部には都市的土地利用（人工的に整備された土地利用）も見られます。また、極めて限定的ではありますが、公共公益のために政策に基づく都市的土地利用を認めることもあります。

こうした場合でも、市街化調整区域の地域特性を踏まえ、必要最小限の範囲で周辺環境と調和したゆとりのある土地利用を行うよう十分に配慮しなければなりません。このため、都市計画法には、市街化調整区域において土地利用をきめ細く規制したり、地域の特性に応じた開発行為を誘導する手法として、地区計画制度が用意されています。

本市では、市街化調整区域において地区計画の立案作業を円滑に進められるよう、「市街化調整区域における地区計画運用基準」を策定します。

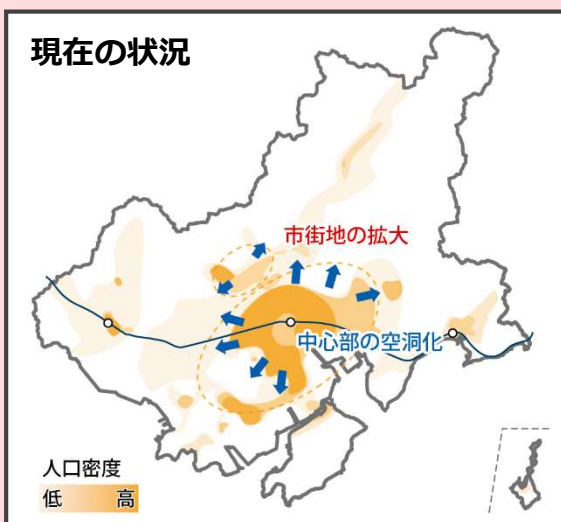
《防府市の都市計画》



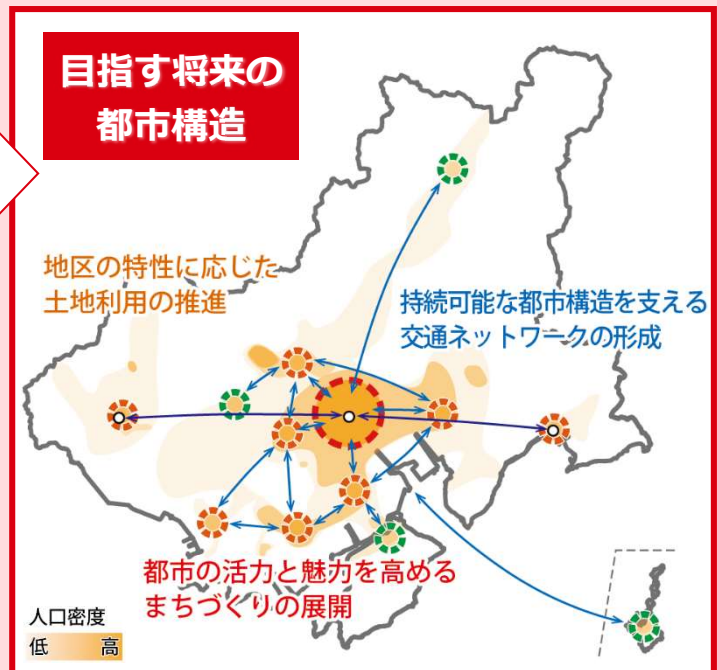
《区域区分のイメージ》



《まちづくりの転換のイメージ》



まちづくりの転換



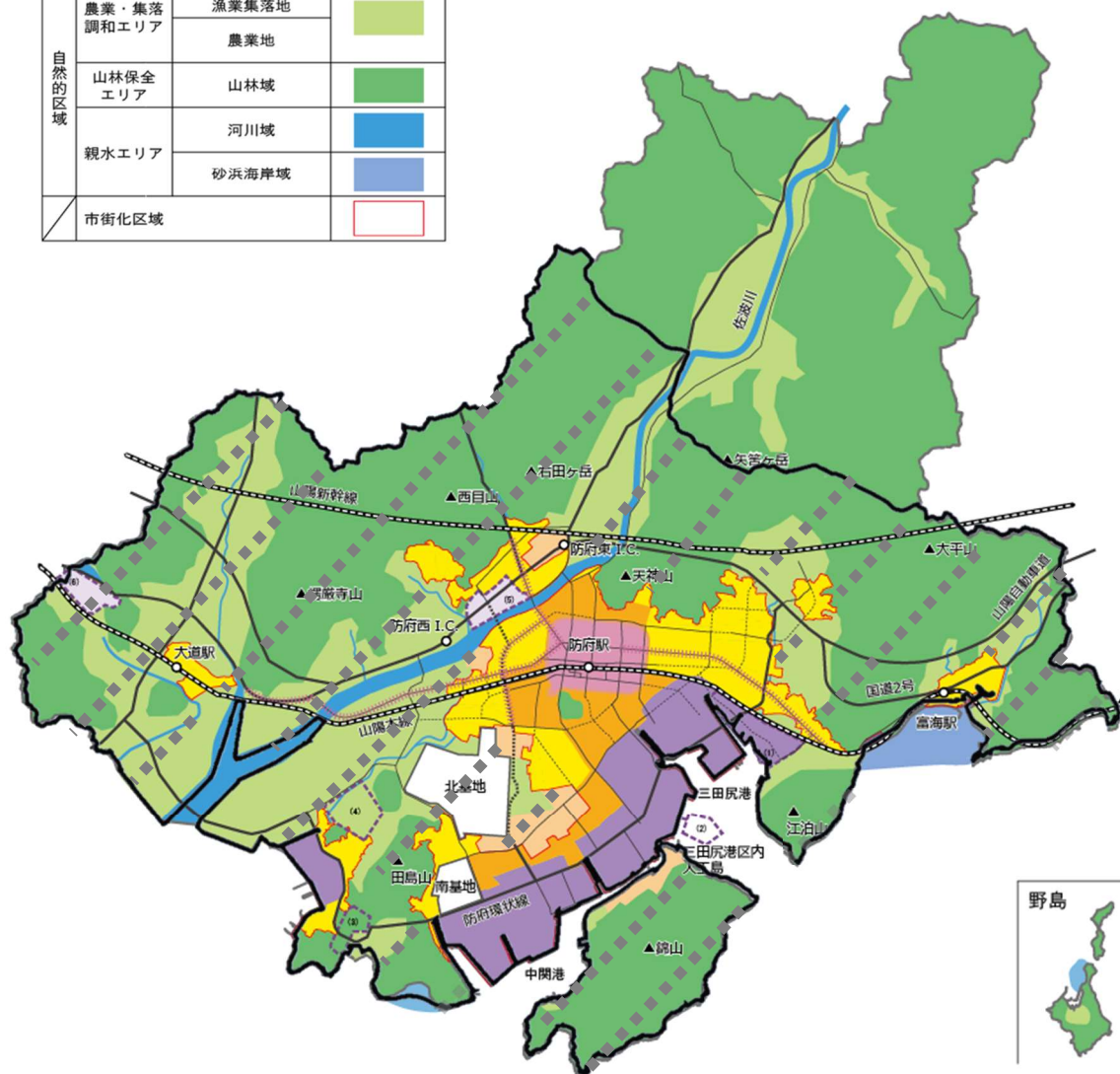
目指す将来の都市構造では、拠点の形成を図る「都市の活力と魅力を高めるまちづくりの展開」、土地利用の適正化を図る「地区の特性に応じた土地利用の推進」、道路網と公共交通網で拠点をつなぐ「持続可能な都市構造を支える交通ネットワークの形成」を目指すことを掲げます。

「防府市都市計画マスタープラン」より

《将来の土地利用のイメージ》

凡例			
項目			区分
都市的 区域	都市機能誘導 エリア	生活都心	
	居住エリア	都心産業隣接居住地	
		近隣居住地	
		制約型周辺居住地	
	産業集積 エリア	臨海型産業・ 業務地	
		内陸型産業・ 業務地	
		地場産業 工業地	
		産業・業務地 の候補地	
		沿道型商業・ 業務地	
自然的 区域	農業・集落 調和エリア	農業集落地 漁業集落地	
		農業地	
	山林保全 エリア	山林域	
	親水エリア	河川域	
		砂浜海岸域	
	市街化区域		

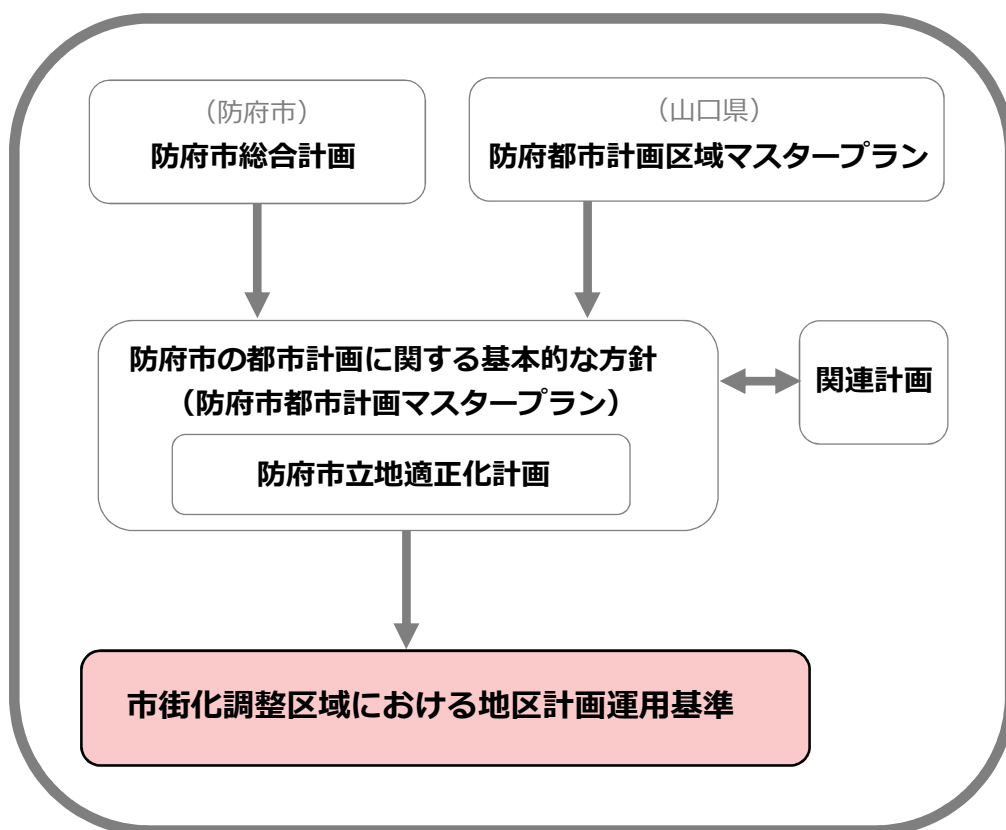
市街化調整区域



「防府市都市計画マスタープラン」より一部加工

(2) 位置づけ

本運用基準は、本市域にのみ適用されるものであり、山口県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（防府都市計画区域マスタープラン）」及び防府市が定める「防府市総合計画」に即します。また、「防府市の都市計画に関する基本方針（防府市都市計画マスタープラン）」や「防府市立地適正化計画」の立地適正化に関する方針等、その他関係法令や法定計画に基づく内容や区域などとの整合を図るものとします。



2. 地区計画とは

地区計画は、「都市計画法第12 条の5」に規定される都市計画です。

(地区計画)

第12 条の5 地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画とし、次の各号のいずれかに該当する土地の区域について定めるものとする。

1 用途地域が定められている土地の区域

2 用途地域が定められていない土地の区域のうち次のいずれかに該当するもの

イ 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

ロ 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

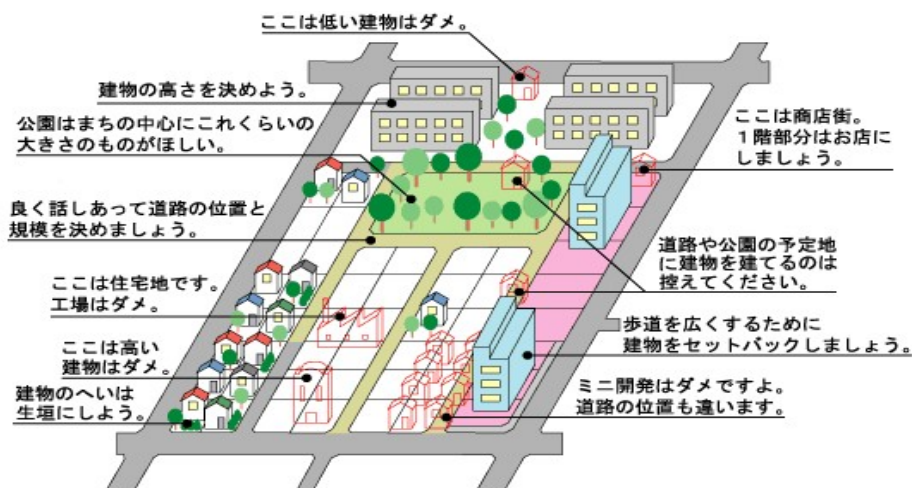
ハ 健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域

(以下省略)

地区計画は、主として地区内の住民等にとっての良好な市街地環境の形成又は保持のための地区施設及び建築物の整備並びに土地利用に関する一体的かつ総合的な計画であり、街区単位できめ細かな市街地像を実現する手法です。

また、地区計画は、都市計画法の規定の下、それぞれの地区の特性に応じ、良好な環境の整備、開発、保全することを目的に、地域住民が主体となって進めていくまちづくり計画であり、住民の方々の話し合いにより、道路、公園、広場等の配置や、建築物の用途、高さ、容積率、色彩など、細かなルールを定めることが出来ます。

《地区計画のイメージ》



3. 市街化調整区域地区計画の基本的な考え方

(1) 基本事項

- ① 市街化調整区域が「市街化を抑制すべき区域」であるという都市計画法第7条の主旨を踏まえ、当該地区において無秩序な市街化を促進することがないよう、その開発を適切に規制・誘導するものとする。
- ② 防府市の都市計画に関する基本方針（防府市都市計画マスタープラン）や防府市立地適正化計画の立地適正化に関する方針等、その他関係法令や法定計画に基づく内容や区域などとの整合を図ること。
- ③ 本市の市街化調整区域には、保全すべき優良な農地等が広く存在していることから、当該地に農地が含まれる場合にあっては、農政担当部局等、関係機関と十分に協議・調整を行うこと。
- ④ 地区計画は、都市計画法、都市計画運用指針などの各種法令や市の施策に適合したものとする。
- ⑤ 地区計画の提案は、「防府市都市計画提案制度手続要綱」に基づく提案制度を活用し行うこと。
- ⑥ 地区計画の内容は、大規模集客施設の立地及び商業系施設の開発を目的とするものでないこと。
- ⑦ 地区計画には、地区整備計画を定めること。
- ⑧ 地区計画において道路、排水、緑地等の地区施設の整備を位置付ける場合は、都市計画法第33条（開発許可の基準）及び山口県の「都市計画法 開発許可ハンドブック」等に定められた開発許可基準を準用すること。
- ⑨ 地区計画の内容は、素案作成の段階から市と十分協議するとともに、原則として計画区域内の土地所有者等の全員の同意が得られていること。なお、ここでいう土地所有者等とは都市計画法第21条の2第1項に準ずるものとする。
- ⑩ 地区計画の区域の境界は、原則、道路・河川その他の地形地物を基準に土地の境界（筆界）で定めること。
- ⑪ 事業等の主体者、地区の区域、地区の目標・方針等が整理され、事業の実施が確実であると認められること。
- ⑫ 地区計画の区域が飛び地（市街化区域と隣接していない区域）で、区域の面積が50ha以上（非住居・産業系は20ha以上）となる場合は、別途、市街化区域への編入の検討を行うものとする。

(2) 適用対象区域の制限

市街化調整区域における地区計画の区域は、次の区域及び地域を含まないこととします。

ただし、地区計画の決定までに次の区域若しくは地域の指定が除外されることが確実な場合には、この限りではありません。

また、⑧及び⑨の災害危険リスクの高い区域に関しては、安全上及び避難上の対策を実施することで安全性が確保されると認められる場合はこの限りではありません。

- ① 農業振興地域の整備に関する法律に規定する「農用地区域」
- ② 農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農地
- ③ 集落地域整備法に規定する「集落地域」
- ④ 森林法に規定する「保安林」等
- ⑤ 自然環境保全法の指定地域及び自然公園法及の指定地域
- ⑥ 地すべり等防止法に規定する「地すべり防止区域」
- ⑦ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する「急傾斜地崩壊危険区域」
- 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に規定する「土砂災害警戒区域」及び「土砂災害特別警戒区域」
- ⑨ 水防法に規定する浸水想定区域（想定浸水深 3.0m 以上）
- ⑩ その他、他法令による規制がされている地域で、土地利用を進めることが適当でないと認められる区域

4. 市街化調整区域地区計画で定める内容

（１）地区計画の目標に関する事項

市街化調整区域における地区計画の目標は、市街化調整区域が「市街化を抑制すべき区域」であるという都市計画法第 7 条（区域区分）の主旨を踏まえ、以下の事項のうち必要なものを明らかにすること。

- ① 自然環境の保全
- ② ゆとりある良好な居住環境の維持・形成
- ③ 周辺の景観の保全
- ④ 営農条件等との調和
- ⑤ 地域の活性化
- ⑥ その他必要な事項

（２）区域の整備、開発及び保全の方針に関する事項

- ① 土地利用の方針については、以下の事項のうち必要なものを明らかにすること。

- ア 周辺の自然環境や営農環境と調和するための土地利用のあり方
- イ 既存集落との調和に配慮した将来の土地利用のあり方
- ウ 住宅と工場、沿道商業施設等との混雑を防止する土地利用のあり方
- エ その他必要な事項

- ② 建築物の整備の方針については、周辺の自然環境及び景観並びに集落等と当該地区の建築物の形態・意匠との調和の考え方を定めること。

（３）地区整備計画に関する事項

- ① 当該地区の規模、形状及び周辺の基盤整備の状況により、地区内に道路、公園等の地区施設

が必要な場合は、適切にその配置を位置付けること。また、当該地区施設については、都市計画法第 33 条に規定する開発許可の基準及び技術細目に適合させること。

- ② 建築物等に関する事項については、次に掲げるもののうち、地区計画の目的を達成するために必要な事項を定めるものとし、周辺環境との調和が図られた内容となっていること。

【少なくとも定めるべき事項】	【必要に応じて定めるべき事項】
ア 建築物等の用途の制限	カ 壁面の位置の制限
イ 容積率の最高限度	キ 壁面後退区域における工作物の設置の制限
ウ 建ぺい率の最高限度	ク 建築物の緑化率の最低限度
エ 敷地面積の最低限度	ケ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
オ 建築物等の高さの最高限度	コ 垣又はさくの構造の制限

- ③ 土地の利用に関する事項については、次に掲げるもののうち、地区計画の目的を達成するために必要な事項を定めるものとし、周辺環境との調和が図られた内容となっていること。

- ア 現存する樹林地、草地等で良好な環境の確保に必要なものの保全を図るための制限
イ 現存する農地で農業の利便の増進と調和した良好な居住環境の確保に必要なものにおける土地の形質の変更その他の行為の制限

5. 地区計画の類型

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、別表に掲げる類型別適用基準に適合するものとします。

地区整備計画には、別表に示す事項の他、地区計画の方針に基づき、「4（3）地区整備計画に関する事項」で掲げる事項から必要に応じて適切に定めるものとします。

別表

(1) 地域核形成型(住居系)			
要件		防府市都市計画マスタープランで「地域核(農漁村集落)」として位置づけられる区域において、地域コミュニティ維持に向けた拠点形成を図ること	
対象区域		防府市都市計画マスタープランで「地域核(農漁村集落)」として位置づけられる区域	
対象規模		0.5ha 以上で適切な規模の一団の土地であること	
地区整備計画	地区施設	道路	原則として幅員 6.0m 以上 都市計画法第 33 条に規定される開発許可の基準に適合すること
		公園、緑地、広場その他の公共空地	都市計画法第 33 条に規定される開発許可の基準に適合すること
	建物等に関する事項	建築物等の用途の制限	第 1 種低層住居専用地域の用途に適合すること
		容積率の最高限度	80%以下で適切に定めること
		建ぺい率の最高限度	50%以下で適切に定めること
		敷地面積の最低限度	200 m ² 以上で適切に定めること
		建築物等の高さの最高限度	10m 以下で適切に定めること

(2) 市街化区域隣接型（住居系）			
要件		市街化区域に隣接し、既に一定の都市基盤が整備されている既存住宅団地及び今後、都市基盤の整備が見込まれる既存住宅団地において、良好な住環境の保全と形成を図ること	
対象区域		防府市都市計画マスタープランで「制約型周辺居住地」として位置づけられる区域	
対象規模		0.5ha 以上で適切な規模の一団の土地であること	
地区 整備 計画	地区施設	道路	原則として幅員 6.0m 以上 都市計画法第 33 条に規定される開発許可の基準に適合すること
		公園、緑地、広場その他の公共空地	都市計画法第 33 条に規定される開発許可の基準に適合すること
	建物等に関する事項	建築物等の用途の制限	隣接する市街化区域の用途地域の規制に準ずること
		容積率の最高限度	100%以下で適切に定めること
		建ぺい率の最高限度	60%以下で適切に定めること
		敷地面積の最低限度	200 m ² 以上で適切に定めること
		建築物等の高さの最高限度	10m 以下で適切に定めること

(3) 幹線道路沿道整備型（非住居・産業系）			
要件		幹線道路沿線のポテンシャルを活用する建物の立地動向から見て、様々な用途・形態の建築物が立地することが想定される地区において、良好な沿道景観の形成を図ること	
対象区域		国道 2 号、国道 262 号、防府都市計画道路（供用済区間）に隣接する区域	
対象規模		沿道から 250m の範囲内かつ 1ha 以上で適切な規模の一団の土地であること	
地区 整備 計画	地区施設	道路	原則として幅員 6.0m 以上 都市計画法第 33 条に規定される開発許可の基準に適合すること
		公園、緑地、広場その他の公共空地	公園（計画面積の 3% 以上かつ、300 m ² 以上確保）・緑地の面積率及び誘致距離に配慮すること 下流河川等の流下能力に見合い、かつ負荷増に対応できる雨水調節施設を設置する 都市計画法第 33 条に規定される開発許可の基準に適合すること
	建物等に関する事項	建築物等の用途の制限	建築基準法別表第二（に）項第 1 号並びに同表（る）項及び（か）項に掲げる建築物の用途並びに防府都市計画特別業務地区建築条例別表に掲げるもの並びに第一種特定工作物の用途以外の用途に適合すること 住居系は除く
		容積率の最高限度	100% 以下で適切に定めること
		建ぺい率の最高限度	60% 以下で適切に定めること
		敷地面積の最低限度	1,000 m ² 以上で適切に定めること
		建築物等の高さの最高限度	周辺の環境及び景観との調和が図られるよう必要に応じて適切に定める

(4) 地域産業振興型（非住居・産業系）			
要件		交通アクセス性の優れるインターチェンジ周辺や既存工業団地周辺で、活力ある産業振興や雇用の場を創出するため、製造業等の立地誘導により産業拠点の形成を図ること	
対象区域		山陽自動車道 IC から半径 5 k m 以内に含まれる区域	
対象規模		1ha 以上で適切な規模の一団の土地であること	
地区整備計画	地区施設	道路	原則として幅員 9.0m 以上 都市計画法第 33 条に規定される開発許可の基準に適合すること
		公園、緑地、広場その他の公共空地	公園（計画面積の 3% 以上かつ、300 m ² 以上確保）・緑地の面積率及び誘致距離に配慮すること 下流河川等の流下能力に見合い、かつ負荷増に対応できる雨水調節施設を設置する 都市計画法第 33 条に規定される開発許可の基準に適合すること
	建物等に関する事項	建築物等の用途の制限	原則として、日本標準産業分類表に掲げる大分類「E-製造業」に属する工場施設及びそれに関連する研究施設または物流施設 住居系は除くが、当該施設の従業員用の売店、寮等は含めることができるものとする
		容積率の最高限度	200% 以下で適切に定めること
		建ぺい率の最高限度	60% 以下で適切に定めること
		敷地面積の最低限度	5,000 m ² 以上で適切に定めること
		建築物等の高さの最高限度	周辺の環境及び景観との調和が図られるよう必要に応じて適切に定める

(5) 公共公益施設整備型（非住居系）			
要件		関係法令及び法定計画に基づいて具体的な土地利用計画が定められている公共公益サービスの提供を目的とする地区において、周辺の環境との調和や景観形成に配慮し、適正な土地利用の誘導を図ること	
対象区域		上位計画及び関連計画に位置付けられた公共公益に資する事業の区域	
対象規模		上位計画に照らして適切に定めること 1ha 以上の一団の土地であること	
地区 整備 計画	地区施設	道路	上位計画及び関連計画に照らして適切に定めること
		公園、緑地、広場その他の公共空地	上位計画及び関連計画に照らして適切に定めること
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	誘導すべき土地利用に合わせて適切に定めること
		容積率の最高限度	100%以下で適切に定めること
		建ぺい率の最高限度	60%以下で適切に定めること
		敷地面積の最低限度	土地利用に合わせて適切に定めること
		建築物等の高さの最高限度	土地利用に合わせて適切に定めること

6. 附 則

- (1) 本運用指針は、令和7年2月1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。