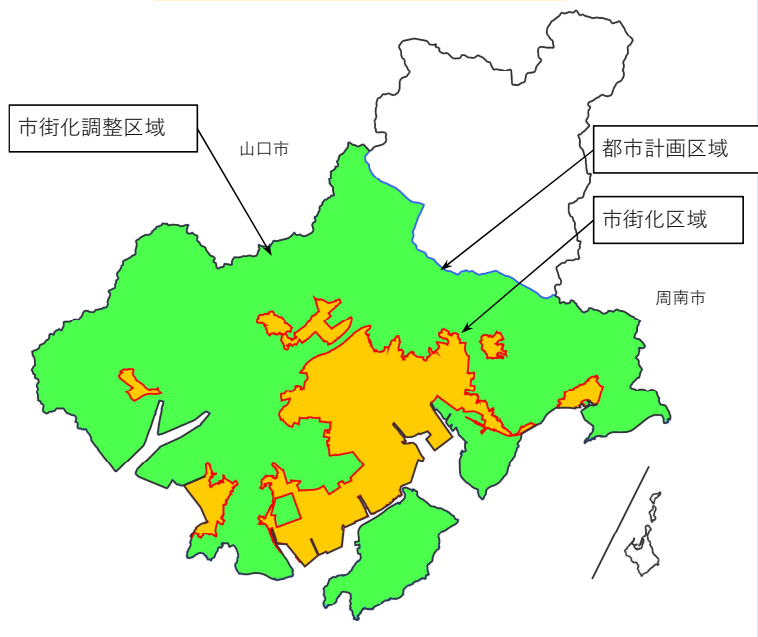


市街化調整区域における地区計画運用基準（概要版）

《 防府市の都市計画 》



《 市街化調整区域地区計画の基本的な考え方 》

（１）上位計画との整合

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）」及び市が定める「防府市総合計画」、「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との整合を図るものとする。

（２）基本事項

- ・無秩序な市街化を促進することがないよう、開発を適切に規制、誘導するものとする。
- ・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。
- ・「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。
- ・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。
- ・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。
- ・事業の実施が確実であると認められること。
- ・飛び地で区域面積が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。

（３）適用対象区域の制限

他法令により規定されている区域等との整合を図ること。
災害危険リスクの高い区域については、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こと。

《 市街化調整区域地区計画の類型 》

類型			地域核形成型	市街化区域隣接型	幹線道路沿道整備型	地域産業振興型	公共公益施設整備型
			住居系		非住居・産業系		非住居系
要件			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地区において、地域コミュニティ維持に向けた拠点形成を図ること	市街化区域に隣接す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	幹線道路沿線の様々な用途・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	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、産業拠点の形成を図ること	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、適正な土地利用の誘導を図ること
対象区域			都市計画マスタープランの地域核（農漁村集落）	都市計画マスタープランの制約型周辺居住地	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	山陽自動車道ICから半径5 k m以内に含まれる区域	上位計画及び関連計画に位置付けられた区域
対象規模			0.5ha以上で適切な規模の一団の土地	0.5ha以上で適切な規模の一団の土地	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	1ha以上で適切な規模の一団の土地	1ha以上で適切な規模の一団の土地
地区整備計画	地区施設	道路	原則幅員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	原則幅員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	原則幅員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	原則幅員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	適切に定めること
		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	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	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	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	適切に定めること
	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	隣接する市街化区域の用途地域の規制に準ずること	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	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 従業員用の売店、寮等	適切に定めること
		容積率	80%以下	100%以下	100%以下	200%以下	100%以下
		建ぺい率	50%以下	60%以下	60%以下	60%以下	60%以下
		敷地面積	200㎡以上	200㎡以上	1,000㎡以上	5,000㎡以上	適切に定めること
		建築物等の高さ	10m以下	10m以下	適切に定めること	適切に定めること	適切に定めること

※地区整備計画には、上記の表に示す事項の他、地区計画の方針に基づき、必要に応じて適切に定めるものとする。