

市街化区域隣接地区タイプの地区計画に関するガイドライン

令和３年１１月

糸島市 建設都市部

1 はじめに

糸島市では、平成 25 年 3 月に第 1 次糸島市都市計画マスタープランを作成しました。市街化調整区域は、本来市街化を抑制すべき区域という原則はありますが、社会基盤の整備がなされている市街化区域の隣接地区は、計画的市街地誘導地区として地区計画制度を活用し社会基盤の有効利用を図りながら開発圧力を適正に誘導すると共に糸島の魅力である「農」と触れ合う空間のある居住環境を形成し、市街地と農地の緩衝帯として機能する都市空間を創出することとしています。



市街化区域隣接地区の開発イメージ

2 地区計画を定めるにあたっての要件

- (1) JR筑肥線の1 km 駅勢圏に含まれ、かつ、市街化区域に隣接する地区であること。(第 1 次糸島市都市計画マスタープランの「地域別構想図(前原北部)」における「計画的市街地誘導地区」の範囲に概ね含まれていること。)
- (2) 位置等については、「5 市街化区域隣接地区タイプの地区計画にかかる位置等の条件」の要件を満たすこと。
- (3) 面積は 1 地区につき概ね 1 ha 以上であること。
- (4) 農業上の効率的かつ総合的な利用に支障を及ぼすおそれのない区域であること。
- (5) 幹線道路にアクセスできる道路(4.0m 以上)が整備されていること。
- (6) 市街地と農地の緩衝帯として、住民が利用できる菜園を有すること。
- (7) 周辺の住環境、営農環境、都市施設(道路や上下水道など)の整備状況、住民の意向など総合的に勘案し、新たな公共投資が生じないような地区であること。
- (8) 住居系用途によるもの。(商業系や工業系の用途による開発については認めない。)
- (9) 市街化区域内の人口フレームとの調整※¹が必須であり、かつ、市の長期総合計画における将来人口及び国土利用計画、その受け皿となる施策の進捗状況、人口動向等と整合性が図れること。

※ 1 市街化区域隣接地区における都市的土地利用については、市街化区域内の保留人口フレーム内の規模でなければ地区計画を活用できない。(保留人口フレームは、土地区画整理事業による市街地整備を優先とする。)

3 地区計画を定めるに当たっての留意事項

(1)地区計画策定に当たっての各種協議及び原案の作成は地権者が主体となって行う。都市計画課は、原案の作成に対し指導・助言を行なうものとし、各種協議の整った案について都市計画決定へ向けた手続きを行う。

(2)市街化調整区域にかかる各種関係法令及び上位計画（方針）との整合を図ること。

協議を要すると考えられる課	
地域振興課、都市計画課、農業振興課、農業委員会、建設課、文化課、水道課、下水道課、業務課、生活環境課、農林水産課、危機管理課、施設管理課、その他関係法令等により協議が必要となる課	

(3)地区計画区域内における各権利者全員の合意形成が図られていること。

(4)地区施設等の整備は、原則としてすべて事業者にて行うこと。

(5)開発許可基準、市道認定基準との整合が図られていること。

(6)地区施設について将来管理者となるべき者の同意を得ること。

(7)地区施設整備の確実性（地区施設は、可能な範囲において開発許可を最初に受けるように努める。）が確保される整備計画書を作成すること。

(8)地区計画を定めた区域内の農地は、都市計画決定後ただちに開発許可を受けるように努めること。

(9)開発許可後、すみやかに開発行為に着手すること。

(10)まちづくりに必要かつ適正な範囲とし、必要以上に農地を含まないこと。

(11)地位の承継等、将来にわたる地区計画の遵守については、地区計画の原案を作成した者で対処すること。

4 地区計画の内容

土地利用方針			住宅地
地区施設	道路	接続先道路	開発許可基準と同等以上
		地区内	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※4
	その他の公共空地（菜園）		計画戸数1戸につき15㎡以上の菜園を整備すること※5
建築物	建ぺい率の最高限度※2		50%
	容積率の最高限度※2		80%
	高さの最高限度※2		10m
	敷地面積の最低限度※3		200㎡
	壁面の位置の制限※2		道路、隣地境界から1.5m以上
	基本的な用途※2		1戸建ての専用住宅

※2 この基準に適合しない既存の建築物は既存不適格となり、建て替える場合、適合させる必要がある。

※3 この基準に適合しない既存の土地は、条例の範囲で適用除外とすることができる。

※4 別途地区施設として位置付けを行い、個別開発において各々設置するのではなく地区内に集約するように努める。

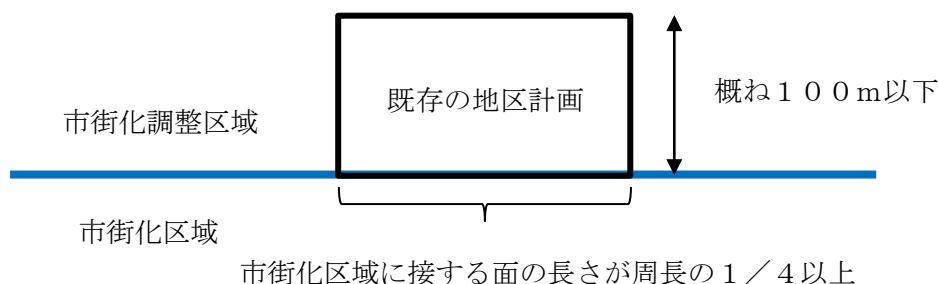
※5 菜園とは開発の中で整備するものであり、市民農園整備促進法等に該当するいわゆる「市民農園」ではない。

5 市街化区域隣接地区タイプの地区計画にかかる位置等の条件

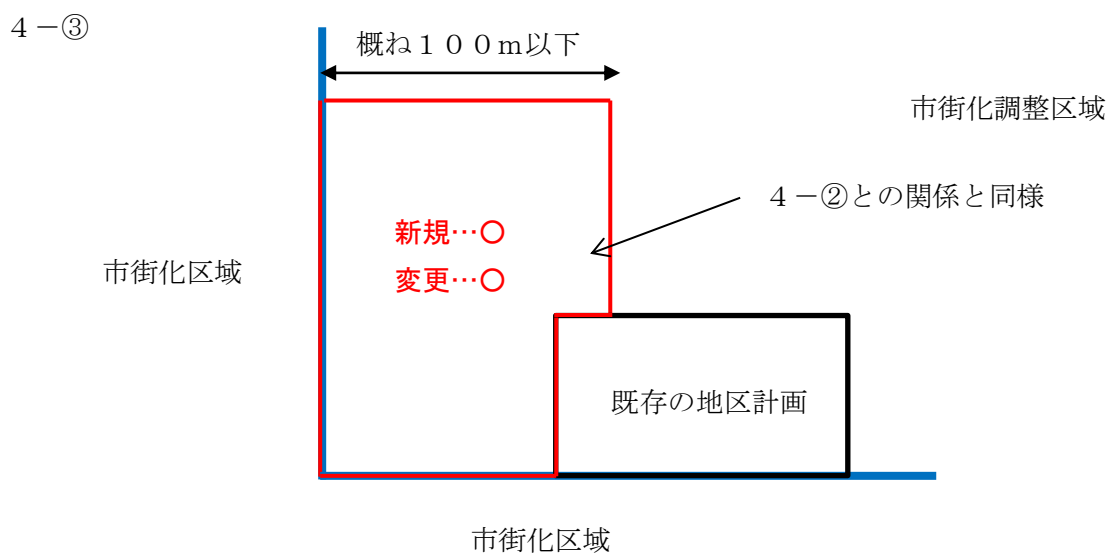
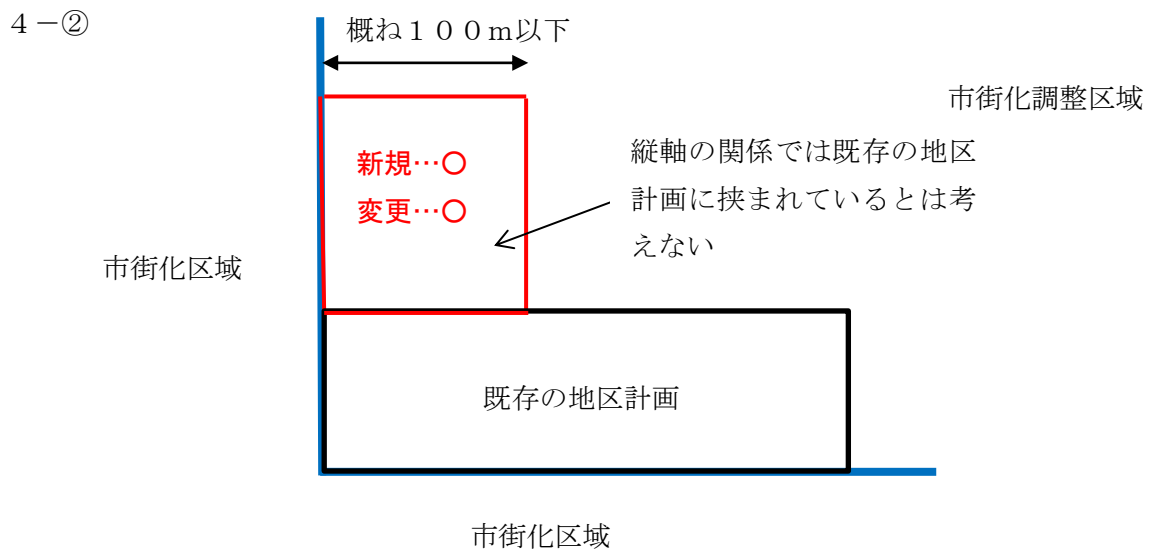
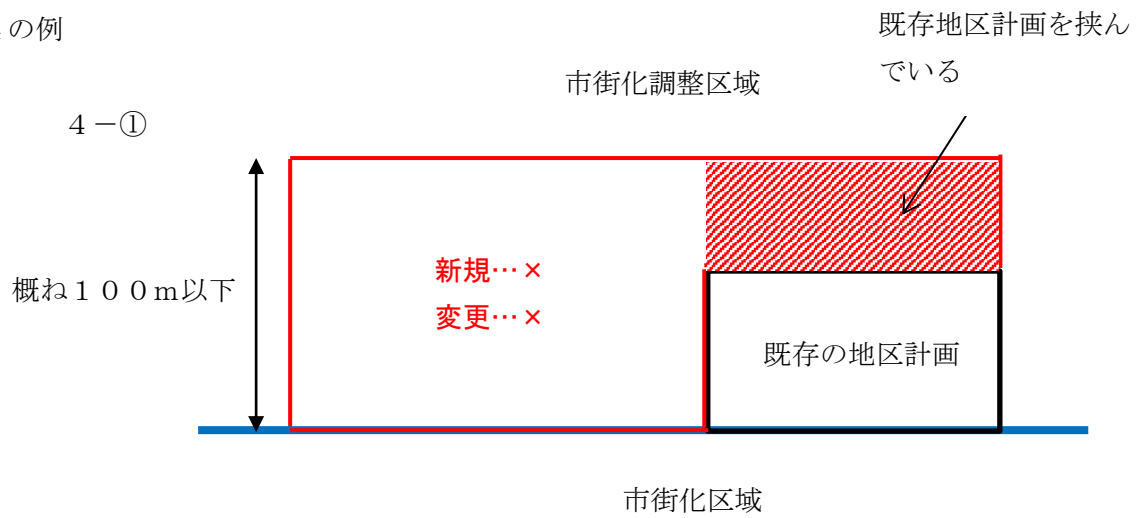
市街化区域隣接地区の地区計画（以下「地区計画」という。）は、①対象となるゾーンが原則として市街化を抑制する市街化調整区域であること、②その目的が市街地と農地の緩衝帯として機能する都市空間の創出であること、③計画的なまちづくりを進めるものであること等に鑑み、新規・変更にあたっては、以下の要件すべてを満たすことを要する。

- (1) 当該地区計画が属する駅勢圏において直近に決定又は変更した地区計画の充足率（建築完了戸数／計画戸数）が概ね8割以上であること。
- (2) 地区計画の区域及び地区整備計画の区域の境界は、原則として道路や河川等の地形地物により定めることとし、これにより難しい場合には、土地所有の状況や地区計画において定めることとなる道路等の施設の配置等を勘案して、敷地境界線等によりできる限り整形となるように定めること。農地の分筆を伴う区域の設定は原則として認めない。
- (3) 地区計画の区域の周長の延長の概ね $1/4$ 以上が市街化区域に接し、奥行きは市街化区域に接する面から概ね100m以下であること。
- (4) 市街化区域と地区計画の区域との間に既存の地区計画の区域を挟む部分がないこと。
- (5) 原則として農地等が残る虫食い状の区域の設定にならないこと。現に都市的土地利用がされている場合は、可能な限り地区計画の区域に含めること。また、既存の地区計画に隣接せずに地区計画を定める場合は、原則として概ね100m以上離れていること。
- (6) 既存の地区計画に隣接して新たに地区計画を定める場合、又は既存の地区計画を変更する場合は当該既存の地区計画の開発完了から3年を経過していること。
- (7) 地区計画の変更には合理的な理由を有すること。
- (8) 地区計画の目的・趣旨に反する区域の設定にならないこと。

3 の例

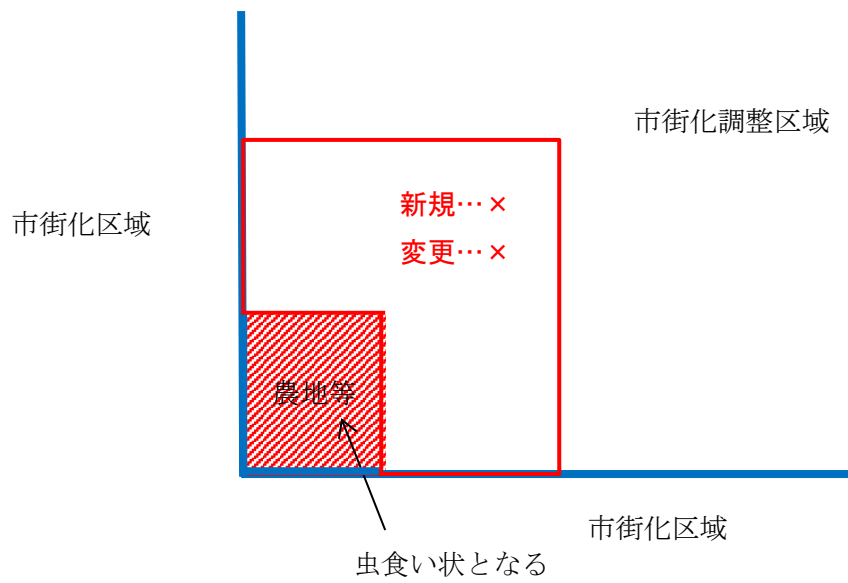


4 の例

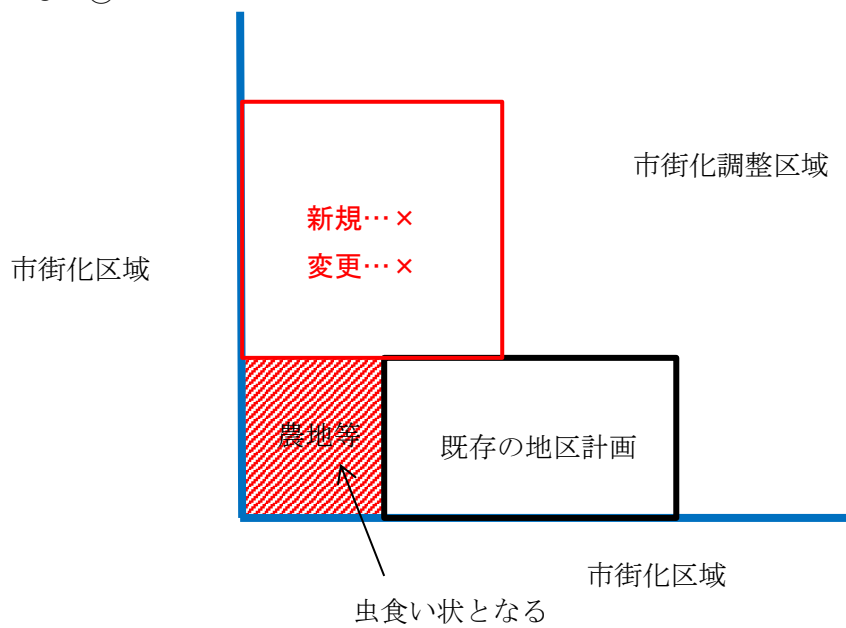


5 の例

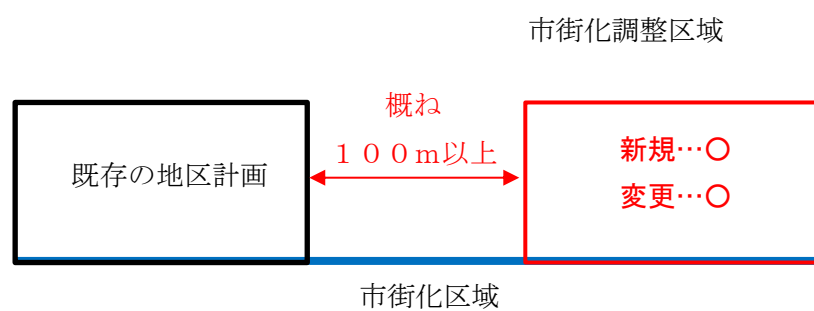
5-①



5-②



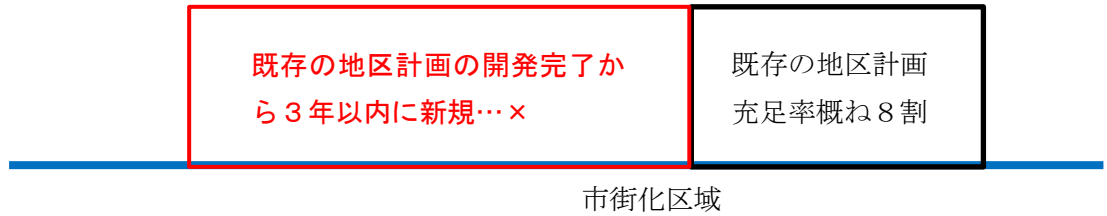
5-③



6 の例

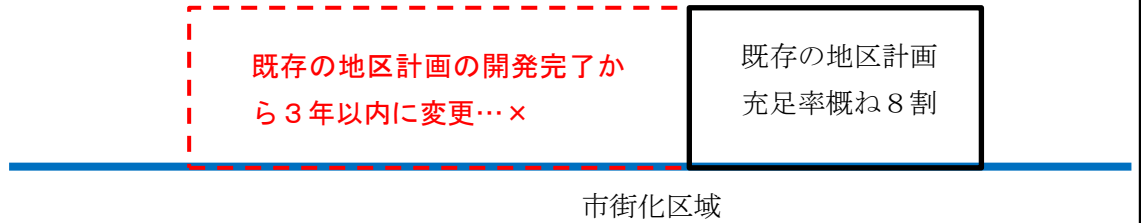
6－①

市街化調整区域



6－②

市街化調整区域



6－③

市街化調整区域

