

天童市市街化調整区域における地区計画制度の運用基準 新旧対照表

改正前	改正後
<p>天童市市街化調整区域における地区計画制度の運用基準</p> <p>(目的)</p> <p>第1条 この運用基準は、本市の市街化調整区域<u>内</u>における地区計画制度の運用及び当該地区計画の原案を作成するための案(以下、「地区計画素案」という。)の作成に関し必要な事項を定めることにより、市街化調整区域における良好な居住環境の<u>維持及び形成</u>に寄与することを目的とする。</p> <p>(定義)</p> <p>第2条 この運用基準において使用する用語は、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下、「法」という。)及び建築基準法(昭和25年法律第201号)において使用する用語の例による。</p> <p>(基本方針)</p> <p><u>第3条</u> 市街化調整区域における地区計画制度の運用は、都市計画運用指針(平成12年12月28日建設省都計発第92号建設省都市局長通知) <u>並びに市街化調整区域における地区計画の</u></p>	<p>天童市市街化調整区域における地区計画制度の運用基準</p> <p>(目的)</p> <p>第1条 この運用基準は、本市の市街化調整区域<u>__</u>における地区計画制度の運用及び当該地区計画の原案を作成するための案(以下、「地区計画素案」という。)の作成に関し必要な事項を定めることにより、市街化調整区域における良好な居住環境の<u>形成、住民の生活に必要な生活関連施設や公共公益施設等の適切な整備</u>に寄与することを目的とする。</p> <p>(定義)</p> <p>第2条 この運用基準において使用する用語は、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下<u>__</u>「法」という。)及び建築基準法(昭和25年法律第201号)において使用する用語の例による。</p> <p><u>(適用範囲)</u></p> <p><u>第3条</u> この運用基準は、市街化調整区域において定める地区計画(以下「地区計画」という。)について適用する。</p> <p>(基本方針)</p> <p><u>第4条</u> 市街化調整区域における地区計画制度の運用は、都市計画運用指針(平成12年12月28日建設省都計発第92号建設省都市局長通知) <u>及び市街化調整区域における地区計画策定</u></p>

設定指針（山形県土木部長通知平成11年3月31日付け都計第1192号）に基づき行うものとする。

の基本的な考え方（平成23年7月15日付け都計第207号山形県県土整備部長通知）を踏まえ、次の基本方針に基づき行うものとする。

(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ないことから、地区計画制度の運用にあたっては、適切な調整に基づき農業との調和に努めることを基本に、いたずらに開発を促進することがないように留意するものとする。

(2) 地区計画は、法第12条の5第1項第2号に規定する土地の区域にその活用が限定されており、これらの地域が有する課題への対応を目的として都市計画として決定するものとする。

(3) 市街化調整区域は、市街化区域とは異なり、農業や森林等の保全に係る法令や規則が複雑であるため、地区計画の策定にあたっては、農林、環境、河川、開発許可部局等の関係する機関と十分に協議し調整を図ること。

(4) 地区計画の内容は、上位計画等（天童市基本構想とこれに基づく各種計画、天童市国土利用計画、山形県都市計画マスタープラン（法第6条の2の規定に基づき山形県が定める「山形広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」をいう。）以下これらの計画等を「上位計画」という。）に即したものでなければならない。ただし、当該地域の発展、都市機能の維持又は増進に著しく寄与することが見込まれ、その必要性、実現性等から判断して適当と認められるものについては、原則として上位計画の見直し等必要な措置を講じるこ

とを条件として、地区計画の対象とすることができるものとする。

(5) 地区計画を策定する区域（以下「地区計画の区域」という。）は、土地を有効に活用し、又は良好な都市環境を維持又は増進すべきである区域として天童市都市計画マスタープラン（法第18条に2の規定に基づき本市が定める「都市計画に関する基本的な方針」をいう。）において、その利用方針について位置付けられ、又は確実に位置付けられることが見込まれる区域に限るものとする。

(6) 山形県都市計画広域調整要綱（平成20年3月12日付け都計第1345号山形県土木部長通知）の規定に該当する場合は、要綱に定める手続きを実施するものとする。

(7) 新規の開発行為となる地区計画の場合、市街化区域における市街化の状況等からみて当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がなく、かつ、計画の内容、地権者の合意等の状況から判断して確実に実施されると見込まれるものに関する事業であるものとする。この場合において、地区施設の配置及び規模等については、法第33条に規定する基準（以下「開発技術基準」という。）に適合すること。

(8) 市街化調整区域は、市街化区域とは異なり、積極的な都市的投資を行う区域ではないことから、必要となる基盤施設（適正な配置及び規模の道路、義務教育施設、上下水道等の公共公益施設）が策定地区内やその周辺に配置されているか、備えることが確実に認められるものとする。

(9) 地区計画の区域は、原則として道路その他の施設、河川その他の地形、地物等、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、敷地境界線等によりできる限り整形なものとし、必要以上に区域を広げることのないようにすること。

(10) 新規の開発行為となる地区計画の策定に当たっては、必要な地区施設の実現性について十分に検証し、地区施設の整備手法や予定される整備時期等を明らかにし、事業者と連携し適切に事業進捗を管理するとともに、事業の推進に努めるものとする。

(地区計画策定上の留意点)

第5条 地区計画制度を運用するにあたっては、次の各号に掲げる事項に留意するほか、法及び天童市地区計画等の案の作成手続に関する条例（昭和63年条例第6号）の定めるところによるものとする。

(1) 市街化区域内で実現することが困難又は不相当と認められる需要により適切に応えることが可能となることから、地区の特徴を活かした計画となるよう努めるものとする。

(2) 原則として、日常的に必要とされる生活関連のサービス機能を、極力、近接又は集約していくという視点で、都市計画区域の中に、生活拠点を適切に配置し形成していくよう努めるものとする。

(3) 地区計画を定めることにより、当該区域内の土地利用について一定の制限が課せられることになるため、地区計画素案の作成に当たっては、当該計画検討の段階から住民参加の

機会を設け、住民の意見の反映に努めるものとし、原則として関係権利者全員の同意を得るものとする。この場合において、既存集落や既存住宅地等（以下「既存集落等」という。）を含む地区計画については、住民と行政が一体となって進める地域づくりやまちづくりという視点で、住民の合意形成を図っていくことを前提として策定するものとする。

(4) 隣接して2以上の地区計画を策定する場合は、合計面積に必要な公共施設等の配置、規模等を十分に検討した上で、適切な地区施設を計画するよう努めるものとする。

(5) 将来市街化区域への編入が想定される区域において地区計画を定める場合は、必要に応じ、都市施設の都市計画決定を行うことを基本とする。

(6) 地区計画の区域内において、地区計画に定めることのできない事項又は地区計画に定める必要がない事項若しくは内容について、居住環境により高度な維持又は増進等を図るため、住民による自主的な規制が行われることが適当である場合には、必要に応じ、建築協定制度又は緑地協定制度を活用するよう努めるものとする。

(7) 地区計画が策定された後、当該事業が行われないことが明らかとなった場合には、当該地区計画は定めることを要しないものとして速やかに都市計画の変更手続を行うことを基本とする。

—(対象地区)—

第4条 地区計画の対象となる地区は、その周辺において、円滑な交通を維持することができる道路、十分な流下能力を有する

水路または河川及び義務教育施設等の公共施設が良好な社会生活を営むに足りる水準で整備されていること等の要件を満たしている地区で次の各号の—に該当する地区とする。

(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~~

(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、土地の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のあるもの~~

(適用区域の制限)

第5条 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する。

(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地

(3) 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、保安林予定森林及び保安施設地区予定地並びに保安林整備臨時措置法(昭和29年法律第84号)に規定する保安林整備計画に基づく保安林指定計画地

(4) 公共事業計画予定地域

(5) 法第11条の規定による都市施設のある区域

(6) 史跡、名勝又は天然記念物の指定区域

(7) 山形県土地利用基本計画に規定する森林地域、自然公園地域及び自然保全地域

(適用区域の制限)

第6条 次の各号の区域は、原則として地区計画の区域に含めないものとする。

(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地

(3) 集落地域整備法(昭和62年法律第63号)に規定する集落地域

(4) 自然環境保全法(昭和47年法律第85号)に規定する指定地域

(5) 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項に規定する急傾斜地崩壊危険区域

(6) 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項に規定する地すべり防止区域

(8) 前各号に掲げる区域及び地域のほか、法令及び法令に基づく命令による規制区域

(7) 前各号に掲げる区域及び地域のほか、法令による規制区域

2 次に掲げる区域を地区計画の策定区域に含める場合は、当該各号に掲げる場合の区分に応じ留意点に注意すること。

(1) 工場立地法（昭和34年法律第24号）第6条第1項に規定する特定工場が立地している地区 原則として地区計画の区域に含めないことが望ましいが、当該地区を地区計画の区域に含める場合にあつては、天童市工場立地法に基づく地域準則を定める条例（平成27年条例第15号）との調和を保つよう十分配慮すること。

(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）に規定する産業導入地区 地区計画の区域に含めないことが望ましいが、立地上やむを得ず当該地区を地区計画の区域に含める場合にあつては、同法第5条の実施計画と調和を図るよう十分配慮すること。

(3) 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・保安施設地区予定地又は保安林整備臨時措置法（昭和29年法律第84号）に規定する保安林整備計画に基づく保安林指定計画地（以下「保安林等」という。） 保安林等の指定の目的に反する制限は定めないこと。

(4) 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）に規定する土砂災害警戒区域及びいっ水、たん水、津波、高潮等による災害の発生の恐れがある土地の区域等 対応策の検討等を実施しながら、決定には慎重を期すること。

(区域の設定)

第6条 地区計画の区域の面積は、3,000平方メートル以上

とする。

(5) 史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財、その他国、県及び市において文化財保護上保全を必要とする区域その指定の目的に反する制限は定めないこと。

(区域の設定)

第7条 地区計画の区域の面積は、一体として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の整備等を行うため、街区形成に足る一定の広がりをもった土地の区域とすることとし、次条第1項各号に掲げる活用類型で下限面積の定めのないものについては、原則として、次の各号に掲げる基準を満たすものとする。

(1) 住宅整備に係るものについては、概ね10戸以上の規模を想定し、良好な街区形成上必要な面積として、0.3ヘクタール以上とする。

(2) 前号以外に係るものについては、1ヘクタール以上とする。

2 地区計画を策定する区域の位置については、原則として土地利用に関する長期的又は戦略的な構想や地球温暖化防止等の環境面への配慮の下、既存の公共交通機関を最大限活用する視点から検討するものとする。

(対象となる区域)

第8条 地区計画の対象となる区域は、その周辺において、円滑な交通を維持することができる道路、十分な流下能力を有する水路又は河川及び義務教育施設等の公共施設が良好な社会生活を営むに足りる水準で整備されていること等の要件を満たす次の各号に掲げる活用類型の区域とする。

	<p><u>(1) 20ヘクタール以上の新規開発型</u></p> <p><u>(2) 5ヘクタール以上20ヘクタール未満の新規開発型（住宅型）</u></p> <p><u>(3) 20ヘクタール未満の新規開発型（地域振興型）</u></p> <p><u>(4) 5ヘクタール未満の新規開発型（住宅型）</u></p> <p><u>(5) 既存集落型</u></p> <p><u>(6) 複合型</u></p> <p><u>2 前項各号に掲げる活用類型の考え方については、次の各号に掲げるとおりとする。</u></p> <p><u>(1) 20ヘクタール以上の新規開発型 一団の開発行為であって、市街化区域における市街化の状況等からみて当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がなく、かつ、計画の内容、地権者の合意等の状況から判断して確実に実施されると見込まれる事業であること。</u></p> <p><u>(2) 5ヘクタール以上20ヘクタール未満の新規開発型（住宅型）</u></p> <p><u>ア 前号に規定する面積以外の要件を満たすこと。</u></p> <p><u>イ 居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発行為であること。</u></p> <p><u>ウ 次の(イ)に掲げるいずれかの計画に基づき、次の(イ)に掲げるいずれかの対象地域において行われる一団の開発行為であること。</u></p> <p><u>(イ) 計画の内容</u></p> <p><u>    a 主として地域住民の居住の用に供するもの</u></p> <p><u>    b 人口の流出による地域社会の停滞等を防止するた</u></p>
--	--

め新規住民の積極的な誘導及び定住を図ることを目的として行われるもの

c 地域の経済社会活動の活性化、地域社会の整備発展等に著しく寄与すると認められる施設と一体的な整備を図ることを目的として行われるもの

d 鉄道の駅、大学等の公共公益施設又は地域の振興に寄与すると認められる工場、研究所等の新設、増設等に関連してこれらの施設と一体的な整備を図ることを目的として行われるもの

(イ) 対象地域

a 市街化区域又は市街化調整区域の既存市街地若しくはこれに準ずる既存集落（以下「市街化区域等」という。この場合において、「これに準ずる既存集落」とは、鉄道の駅、市役所等の公共施設が存する既存集落をいう。）に隣接し又は近接する地域。ただし、次の場合はこの限りでない。

(a) 市街化区域に隣接し、又は近接する地域に優良な農用地等が集団的に存在し、かつ、その外縁部に遊休地等が存在する場合であって、当該遊休地等を活用することがその地域の土地利用上適切と認められる場合

(b) 工場の移転跡地等の既存の宅地を活用する場合

(c) 研究施設等の特別な施設で、その施設の性格から市街化区域等に隣接し、又は近接する地域への設置を求めることが適当でないとして認められるものの設

	<p><u>置を目的とする場合</u></p> <p><u>b 開発区域の周辺の区域において、開発行為に伴い必要となる公共公益施設があるか、備えることが確実に認められる地域</u></p> <p><u>c 市街化区域において行われなかったことについて相当の理由があると認められる地域</u></p> <p><u>(3) 20ヘクタール未満の新規開発型（地域振興型）</u></p> <p><u>ア 第1号に規定する面積以外の要件を満たすこと。</u></p> <p><u>イ 産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発行為であって、住宅型を除くものであること。</u></p> <p><u>ウ 次に掲げるいずれかの計画に基づき、第2号(イ)のいずれかの対象地域において行われる一団の開発行為であること。</u></p> <p><u>(ア) 計画の内容</u></p> <p><u>a 法律に基づき策定された計画</u></p> <p><u>b 山形県知事が策定した計画</u></p> <p><u>c 本市議会の議決を経て策定された基本構想</u></p> <p><u>(4) 5ヘクタール未満の新規開発型（住宅型）</u></p> <p><u>ア 5ヘクタール未満の新規住宅開発について、市街化区域等、既存住宅地及び既存集落から離れた単独の開発は、原則として、都市コストや効率性の観点から、都市計画として定めないものとする。</u></p> <p><u>イ 次の(ア)及び(イ)に掲げる両方の要件を満たす場合、地味の実情等により、例外的に地区計画を定めることができる</u></p>
--	--

ものとする。

(7) 第2号に規定する面積以外の要件を満たすこと。

(イ) 対象地域については、市街化区域等に隣接し、地域の実情等により特別な理由がある場合に限るものとする。  
この場合において、特別な理由とは、大規模公共事業における集団移転先の確保、中山間部等からの移転先の確保、将来的な公共交通利用拡大を念頭に置いた鉄道駅周辺の住宅地の整備を主な目的とした開発、研究施設や工場等の特別な施設でその施設が市街化調整区域に立地する場合にそのために住宅開発が必要な場合等とする。

(5) 既存集落型

ア 既存集落等において、市街化調整区域におけるゆとりある良好な都市環境の維持又は増進を図るため、壁面の位置、壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域（以下「壁面後退区域」という。）における工作物の設置、建築物等の形態又は色彩その他の意匠、緑化率、垣又は柵の構造の制限などを定める必要があるものであること。

イ 既存集落等において良好な都市環境を実現するため、用途の制限などにより適切な土地利用の誘導を図る必要があるものであること。

ウ 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場合に、新規開発を含まず既存

集落等においてのみ地区計画を定めるものであること。

エ 法第34条第1項第10号による地区計画を理由に認められる開発行為以外の理由で許可された開発行為の区域（優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成10年法律第41号）に基づく優良田園住宅制度（以下「優良田園住宅制度」という。）を活用した区域等。開発許可を受けた時点で既存集落型同等として取り扱う。）で、良好な住居環境その他優れた街区の環境を形成するために、土地利用の誘導を図る必要があるものであること。

オ 健全な住宅市街地における良好な住居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で次に掲げるものであること。

(ア) 住宅の連たんする街区により形成され、良好な居住環境を既に有している都市的な市街地であって、主として農林漁業者以外の者が居住する住宅市街地の土地の区域

(イ) 区域区分が行われる前から既に健全な住宅市街地として存在していた土地の区域

(6) 複合型

ア 既存集落等の都市コスト低減や集落の維持のために、新規開発と既存集落等を合わせて、当該地域全体の地区計画を定めることができるものとする。

イ 地区全体について、面積及び計画内容に応じて、第1号から前号までのいずれかの要件を満たすこと。この場合において、要件を満たす既存施設を、地域の経済社会活動の

活性化、地域社会の整備発展等に著しく寄与すると認められる施設とみなすことができるものとする。

ウ 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、新規開発と既存集落等を合わせて、不良な街区の環境の形成を解消又は防止するために地区計画を定めるもので、次に掲げるもの。

(7) 家屋等の建築物が無秩序に集合又は点在している一団の土地の区域で、区域内の道路の配置又は幅員の状況、建築物の立地動向からみて、不良な街区の環境が形成されるおそれがある場合

(イ) 幹線道路沿道に面する一宅地の区域で、建築物の立地の動向、既存住宅の存在状況、周辺の土地利用の状況からみて、建築物の用途又は形態等が無秩序となるおそれがあり、不良な街区の環境の形成を防止する措置を講ずる必要があると認められる場合

(ウ) 上記以外の土地の区域であって、当該区域における道路等の公共施設の整備状況、建築物の立地動向からみて、建築物の建築又はその敷地の造成が行われることが十分に予想される条件を備えている上、建築物の用途又は形態等が無秩序となるおそれがあり、特に不良な街区の環境の形成を防止する措置を講ずる必要があると認められる場合

(地区計画で定める内容)

第9条 地区計画には、当該地区計画の名称、位置及び面積のほ

	<p><u>か、次の事項を定めるものとする。</u></p> <p><u>(1) 地区計画の目標</u></p> <p><u>(2) 区域の整備、開発及び保全に関する方針</u></p> <p><u>(3) 地区整備計画</u> <u>(地区計画の目標)</u></p> <p><u>第10条 前条第1号に定める地区計画の目標については、市街化調整区域の性格及び当該地区の特性を踏まえ、自然環境の保全、ゆとりある良好な市街地環境の維持及び形成、周辺の景観、営農条件との調和、地域の活性化等について、地区の特性から必要な事項を当該地区計画の目標として、次の事項を定めるものとする。</u></p> <p><u>(1) 目標とする地区の将来像</u></p> <p><u>(2) 計画的に土地利用を誘導する必要性</u></p> <p><u>(3) 周辺の土地利用や自然環境等への配慮</u></p> <p><u>(4) その他必要な事項</u> <u>(区域の整備、開発及び保全に関する方針)</u></p> <p><u>第11条 第8条第2号に定める地区計画の整備、開発及び保全の方針については、次の事項を定めるものとする。</u></p> <p><u>(1) 土地利用の方針</u></p> <p><u>ア 周辺の土地利用や自然環境と調和する土地利用のあり方</u></p> <p><u>イ 必要となる調整池や緑地等の整備方針</u></p> <p><u>ウ 地区計画策定後の個別敷地での開発を規制誘導する方策</u></p> <p><u>(2) 地区施設の整備方針</u></p>
--	--

	<p><u>ア 地区施設整備の基本的な考え方</u></p> <p><u>イ 新規開発の場合は、地区施設の整備手法や予定される整備時期</u></p> <p><u>ウ その他公共空地等地区に必要な施設</u></p> <p><u>(3) 建築物等の整備方針 周辺の自然環境や景観と調和する建築物の形態、意匠等</u></p> <p><u>(4) 前各号に掲げるもののほか、当該地区の整備、開発及び保全に関する方針として定めるべき事項 (地区整備計画)</u></p> <p><u>第12条 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ものとし、地区計画の方針に基づき、次に掲げる事項のうち、当該地区の特性に応じた必要な事項について定めるものとする。</u></p> <p><u>(1) 地区施設に関する事項</u></p> <p><u>ア 道路、公園、緑地及び広場の配置及び規模</u></p> <p><u>イ その他公共空地の配置及び規模</u></p> <p><u>(2) 建築物に関する事項</u></p> <p><u>ア 建築物等の用途の制限</u></p> <p><u>イ 建築物の容積率の最高限度</u></p> <p><u>ウ 建築物の建蔽率の最高限度</u></p> <p><u>エ 建築物の敷地面積の最低限度</u></p> <p><u>オ 壁面の位置の制限</u></p> <p><u>カ 壁面後退区域における工作物の設置の制限</u></p> <p><u>キ 建築物等の高さの最高限度</u></p> <p><u>ク 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</u></p>
--	--

(地区施設に関する事項)

第7条 地区施設は、当該地区の敷地形成、周辺の道路状況等を勘案して区画道路及び公園、緑地、広場その他の公共空地を配置するとともに、当該地区施設の整備に係る基準は、次に掲げるものほか、都市計画法に基づく開発許可技術基準に適合するものとする。

~~(1) 区域内の道路は、袋路状でないこととする。ただし、当該道路と他の道路との接続が予定されている場合は、この限りでない。~~

~~(2) 公園の面積は、原則として区域の3パーセント以上を確保する。ただし、3パーセント以上の面積が150平方メートル未満の場合は、公園1箇所につき150平方メートル以上を確保するものとする。~~

(建築物等に関する事項)

第8条 建築物等に関する事項は、市街化調整区域におけるゆとりある良好な都市環境の維持及び増進を図るため必要な次の事項について当該各号に定めるところにより

\_\_\_\_\_定めるものとする。ただし、区域内の既存建物についてはこれらすべてを、区域内の既存宅地については敷地面積の最低限度を適用除外とすることができる。

ケ 建築物の緑化率の最低限度

コ 垣又は柵の構造の制限

(3) 土地の利用に関する事項 現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限

(地区施設に関する事項)

第13条 地区施設は、当該地区の敷地形成、周辺の道路状況等を勘案して区画道路及び公園、緑地、広場その他公共空地を配置するとともに、当該地区施設の整備に係る基準は、次に掲げるもののほか、開発技術基準に適合するものとする。

2 地区施設は、原則として、開発者が整備するものとする。

(建築物等に関する事項)

第14条 建築物等に関する事項は、市街化調整区域におけるゆとりある良好な都市環境の維持及び増進を図るため、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定めるものとするほか、当該対象地区の特性に応じた必要な事項について定めるものとする。

\_\_\_\_\_定めるものとする。ただし、区域内の既存建物についてはこれらすべてを、区域内の既存住宅地については敷地面積の最低制限を適用外とすることができる。

- ~~(1) 建築物等の用途の制限については、第二種低層住居専用地域の範囲内とし、共同住宅、寄宿舎、下宿は建築してはならない。~~
- ~~(2) 容積率の最高限度は、100パーセントとする。~~
- ~~(3) 建ぺい率の最高限度は、60パーセントとする。~~
- ~~(4) 敷地面積の最低限度は、250平方メートルとする。~~
- ~~(5) 壁面の位置の制限については、道路および敷地境界から1.5メートル以上壁面後退する。~~
- ~~(6) 建築物等の高さの最高限度は、12メートルとする。~~
- ~~(7) 汚水処理は公共下水道とする。~~
- ~~(8) 建築物等の雨水処理は、トレンチ、浸透枳、透水性舗装等を設置し、地下浸透とする。~~
- ~~(9) 建築物等の形態または意匠の制限については、周辺の環境および景観との調和が図られるよう定める。~~
- ~~(10) 垣またはさくの構造の制限については、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境および景観との調和が図られるよう定める。~~

(1) 20ヘクタール以上の新規開発型の区域

ア 建築物等の用途の制限は、建築基準法別表第2(わ)項に掲げる建築物(以下「大規模集客施設」という。)の立地を制限するものとし、その用途については上位計画等の内容を踏まえて地区ごとに適切に定めるものとする。

イ 容積率の最高限度は、主として住居の環境を保護するための地区(以下「住居系地区」という。)にあっては100パーセント以下とし、主として商業その他の業務の利便を図る地区(以下「商業系地区」という。)及び主として工業の業務の利便を図る地区(以下「工業系地区」という。)にあっては200パーセント以下とする。

ウ 建蔽率の最高限度は、60パーセント以下とする。

エ 敷地面積の最低限度は、住居系地区及び商業系地区にあっては200平方メートル以上とし、工業系地区にあっては1,000平方メートル以上とする。

オ 壁面の位置の制限は、住居系地区及び商業系地区にあっては、建物の外壁又はこれに代わる柱の面(以下「壁面等」という。)から道路境界及び隣地境界までの距離は1.5メートル以上とし、工業系地区にあっては、建物の外壁等から道路境界及び隣地境界までの距離は次のとおりとする。

(ア) 敷地面積が3,000平方メートル以上の場合 5メートル以上

(イ) 敷地面積が3,000平方メートル未満の場合 3メートル以上

	<p><u>カ 建築物等の高さの最高限度は、周囲の景観と調和が図られるように定めるものとする。</u></p> <p><u>キ 汚水処理は、公共下水道とする。</u></p> <p><u>ク 建築物等の雨水処理は、トレンチ、浸透枡、透水性舗装等を設置し、地下浸透とする。</u></p> <p><u>ケ 建築物等の形態又は意匠の制限は、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定めるものとする。</u></p> <p><u>コ 垣又は柵の構造の制限は、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和が図られるように定めるものとする。</u></p> <p><u>(2) 5ヘクタール以上20ヘクタール未満の新規開発型（住宅型）の区域</u></p> <p><u>ア 建築物等の用途の制限は、第2種低層住居専用地域の範囲内で立地可能なものを基本とする。</u></p> <p><u>イ 容積率の最高限度は、100パーセント以下とする。</u></p> <p><u>ウ 建蔽率の最高限度は、60パーセント以下とする。</u></p> <p><u>エ 敷地面積の最低限度は、200平方メートル以上とする。</u></p> <p><u>オ 壁面の位置の制限は、壁面等から道路境界及び隣地境界までの距離は1.5メートル以上とする。</u></p> <p><u>カ 建築物等の高さの最高限度は、12メートル以下とする。</u></p> <p><u>キ 汚水処理は、公共下水道とする。</u></p> <p><u>ク 建築物等の雨水処理は、トレンチ、浸透枡、透水性舗装等を設置し、地下浸透とする。</u></p>
--	--

ケ 建築物等の形態又は意匠の制限は、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定めるものとする。

コ 垣又は柵の構造の制限は、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和が図られるように定めるものとする。

(3) 20ヘクタール未満の新規開発型（地域振興型）の区域

ア 建築物等の用途の制限は、非住居系とし、大規模集客施設はその立地を制限するものとし、その用途については上位計画の内容を踏まえて地区ごとに適切に定めるものとする。

イ 容積率の最高限度は、200パーセント以下とする。

ウ 建蔽率の最高限度は、60パーセント以下とする。

エ 敷地面積の最低限度は、商業系地区にあつては200平方メートル以上とし、工業系地区にあつては1,000平方メートル以上とする。

オ 壁面の位置の制限は、商業系地区にあつては、壁面等から道路境界及び隣地境界までの距離は1.5メートル以上とし、工業系地区にあつては、建物の外壁等から道路境界及び隣地境界までの距離は次のとおりとする。

(ア) 敷地面積が3,000平方メートル以上の場合 5メートル以上

(イ) 敷地面積が3,000平方メートル未満の場合 3メートル以上

カ 建築物等の高さの最高限度は、周囲の景観と調和が図られるように定めるものとする。

キ 汚水処理は、公共下水道とする。

ク 建築物等の雨水処理は、トレンチ、浸透枡、透水性舗装等を設置し、地下浸透とする。

ケ 建築物等の形態又は意匠の制限については、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定めるものとする。

コ 垣又は柵の構造の制限については、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和が図られるように定めるものとする。

(4) 5ヘクタール未満の新規開発型（住宅型）の区域

ア 建築物等の用途の制限は、第2種低層住居専用地域の範囲内で立地可能なものを基本とする。

イ 容積率の最高限度は、100パーセント以下とする。

ウ 建蔽率の最高限度は、60パーセント以下とする。

エ 敷地面積の最低限度は、200平方メートル以上とする。

オ 壁面の位置の制限は、壁面等から道路境界及び隣地境界までの距離は1.5メートル以上とする。

カ 建築物等の高さの最高限度は、12メートル以下とする。

キ 汚水処理は、公共下水道とする。

ク 建築物等の雨水処理は、トレンチ、浸透枡、透水性舗装等を設置し、地下浸透とする。

ケ 建築物等の形態又は意匠の制限については、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定めるものとする。

コ 垣又は柵の構造の制限については、緑地の現況、地区の

特性等を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定めるものとする。

(5) 既存集落型の区域

ア 建築物等の用途の制限は、第2種低層住居専用地域の範囲内で立地可能なものを基本とする。ただし、優良田園住宅制度を活用する場合は、一戸建の専用住宅（これに付属する建築物等を含む。）とする。

イ 容積率の最高限度は、100パーセント以下とする。ただし、優良田園住宅制度を活用する場合は、50パーセント以下とする。

ウ 建蔽率の最高限度は、60パーセント以下とする。ただし、優良田園住宅制度を活用する場合は、30パーセント以下とする。

エ 敷地面積の最低限度は、200平方メートル以上とする。ただし、優良田園住宅制度を活用する場合の敷地面積は、300平方メートル以上とする。

オ 壁面の位置の制限は、壁面等から道路境界及び隣地境界までの距離は1.5メートル以上とする。

カ 建築物等の高さの最高限度は、12メートル以下とする。

キ 汚水処理は、公共下水道とする。

ク 建築物等の雨水処理は、トレンチ、浸透枡、透水性舗装等を設置し、地下浸透とする。

ケ 建築物等の形態又は意匠の制限は、外壁及び屋根の色彩は、原色等の派手な色を避け、既存集落の環境及び景観と

の調和が図られるよう定めるものとする。

コ 垣又は柵の構造の制限は、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定めるものとする。

(6) 複合型の区域

ア 建築物等の用途の制限は、次のとおりとする。

(ア) 地域振興型は、大規模集客施設についてはその立地を制限するものとし、その用途については上位計画の内容を踏まえて地区ごとに適切に定めるものとする。

(イ) 住宅型は、戸建専用住宅を主体としたものとし、第2種低層住居専用地域に立地可能なものを基本とする。

イ 容積率の最高限度は、地域振興型にあっては200パーセント以下とし、住宅型にあっては100パーセント以下とする。ただし、優良田園住宅制度を活用する場合は、50パーセント以下とする。

ウ 建蔽率の最高限度は、地域振興型及び住宅型にあっては60パーセント以下とする。ただし、優良田園住宅制度を活用する場合は、30パーセント以下とする。

エ 敷地面積の最低限度は、住宅型及び商業系地区にあっては200平方メートル以上とし、工業系地区にあっては1,000平方メートル以上とする。ただし、優良田園住宅制度を活用する場合の敷地面積の最低限度は、300平方メートル以上とする。

オ 壁面の位置の制限は、住宅型及び商業系地区にあっては、壁面等から道路境界及び隣地境界までの距離は1.5

<p>(他の法令による計画との整合)</p> <p><u>第9条</u> 優良田園住宅の建設の促進に関する法律(<u>平成10年法律第41号</u>)第4条の規定により、市長の認定を受けた優良田園住宅建設計画の区域に定める地区計画は、この運用基準の規定にかかわらず、当該優良田園建設計画に適合した内容とする。</p> <p>(地区計画素案の作成主体)</p>	<p><u>メートル以上とし、工業系地区にあつては、建物の外壁等から道路境界及び隣地境界までの距離は次のとおりとする。</u></p> <p><u>(7) 敷地面積が3,000平方メートル以上の場合 5メートル以上</u></p> <p><u>(イ) 敷地面積が3,000平方メートル未満の場合 3メートル以上</u></p> <p><u>カ 建築物等の高さの最高限度は、12メートル以下とする。</u></p> <p><u>キ 汚水処理は、公共下水道とする。</u></p> <p><u>ク 建築物等の雨水処理は、トレンチ、浸透枡、透水性舗装等を設置し、地下浸透とする。</u></p> <p><u>ケ 建築物等の形態又は意匠の制限は、外壁及び屋根の色彩は、原色等の派手な色を避け、既存集落の環境及び景観との調和が図られるよう定めるものとする。</u></p> <p><u>コ 垣又は柵の構造の制限は、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定めるものとする。</u></p> <p>(他の法令による計画との整合)</p> <p><u>第15条</u> 優良田園住宅の建設の促進に関する法律_____第4条の規定により、市長の認定を受けた優良田園住宅建設計画の区域に定める地区計画は、この運用基準の規定にかかわらず、当該優良田園建設計画に適合した内容とする。</p> <p>(地区計画素案の作成主体)</p>
---	--

**第10条** 地区計画素案は、原則として、当該区域内において面的な開発行為を行おうとする事業者が主体となり、関係機関と協議の上、作成するものとする。

(関係機関との協議)

**第11条** 地区計画素案の作成に当たっては、本市の地区計画担当課その他の関係課等との協議及び調整を密に行い、その内容の充実に努めるものとする。

2 地区計画に適合した開発行為は、開発許可の対象となるものであり、別に開発許可の要件を満たすことが必要であるため、地区計画素案の作成主体である事業者は、当該地区計画素案の作成の段階において、市の開発担当課と事前協議を行い、開発許可の事前審査を完了しておくものとする。この場合において、道路、公園、その他の公共施設の管理者と事前協議を行い、当該管理者の同意を得ておくものとする。

3 地区計画の区域に農地が含まれる場合は、農地転用許可を受ける必要があるため、農業委員会等と事前協議を行い、農地転用許可の事前審査を完了しておくものとする。

4 都市計画決定の手続は、前2項の事前審査(第2項後段の同意を含む。)が完了した後、開始するものとする。

(事業の実施)

**第12条** 地区計画素案の作成主体である事業者は、地区計画が定められた日から、原則として1年以内に当該地区計画に適合する面的開発行為の事業に着手するものとする。

**第16条** 地区計画素案は、原則として、当該区域内において面的な開発行為を行おうとする事業者が主体となり、関係機関と協議の上、作成するものとする。

(関係機関との協議)

**第17条** 地区計画素案の作成に当たっては、本市の地区計画担当課その他の関係課等との協議及び調整を密に行い、その内容の充実に努めるものとする。

2 地区計画に適合した開発行為は、開発許可の対象となるものであり、別に開発許可の要件を満たすことが必要であるため、地区計画素案の作成主体である事業者は、当該地区計画素案の作成の段階において、市の開発担当課と事前協議を行い、開発許可の事前審査を完了しておくものとする。この場合において、道路、公園、その他の公共施設の管理者と事前協議を行い、当該管理者の同意を得ておくものとする。

3 地区計画の区域に農地が含まれる場合は、農地転用許可を受ける必要があるため、農業委員会等と事前協議を行い、農地転用許可の事前審査を完了しておくものとする。

4 都市計画決定の手続は、前2項の事前審査(第2項後段の同意を含む。)が完了した後、開始するものとする。

(事業の実施)

**第18条** 地区計画素案の作成主体である事業者(以下「地区計画素案作成者」という。)は、地区計画が定められた日から、原則として1年以内に当該地区計画に適合する面的開発行為の事業に着手するものとする。

**2 やむを得ない事由により一体的な開発が困難な場合は、地区**

(条例による制限の適用)

第13条 地区計画の内容として定められた建築物の用途、敷地及び構造に関する事項は、原則として、天童市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成3年条例第22号）に基づく制限を行うものとする。

(指導または助言)

第14条 市長は、必要があると認めるときは、地区計画素案の作成について指導し、または助言することができる。

(委任)

第15条 この運用基準に定めるもののほか、必要な事項は、市長が定める。

附 則

この運用基準は、平成16年10月1日から施行する。

計画素案作成者は、当該地区内の公共施設の整備順位、整備時期、施工主体その他市長が必要と認める事項を明確にして、整備計画を策定しなければならない。この場合において、地区施設として定められた道路については建築基準法に基づく予定道路として指定を行うものとする。

3 地区計画の区域を設定した後に当該土地利用を行わなくなったときは、速やかに都市計画、開発行為その他の廃止手続きを行うものとする。

(条例による制限の適用)

第19条 地区計画の内容として定められた建築物の用途、敷地及び構造に関する事項は、原則として、天童市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成3年条例第22号）に基づく制限を行うものとする。

(指導又は助言)

第20条 市長は、必要があると認めるときは、地区計画素案の作成について指導し、又は助言することができる。

(委任)

第21条 この運用基準に定めるもののほか、必要な事項は、市長が定める。

附 則

この運用基準は、平成16年10月1日から施行する。

附 則

この運用基準は、平成30年4月1日から施行する。