

伊達市市街化調整区域における
地区計画制度の運用基準の概要
(地区計画のガイドライン)

伊達市建設部都市整備課

1. 目的

この運用基準は、本市の市街化調整区域等における良好な居住環境の維持、形成及び安全で安心なまちづくりに寄与し、もって地域の特性に応じた適正な土地利用の誘導を図ることを目的とします。

なお、地区計画は住民が主体となり建物、道路及び公園等の公共施設に関する地区のまちづくりのルールです。市は住民等から申し出された地区計画の案を基に地区計画の原案を作成し、都市計画審議会の議を経て、市が都市計画決定します。

また、住民が申し出る場合もしくは開発行為等を行う者（以下、事業者という）が住民又は利害関係人の代理人として申し出る（以下、申出事業者という）場合、計画策定後速やかに整備を実施することが前提となります。

2. 適用区域の制限

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。

- ・都市計画法（以下「法」という）施行令第8条第1項第2号ロからニまでに規定する土地の区域
- ・自然公園法に規定する特別地域
- ・福島県立自然公園条例に規定する福島県立自然公園
- ・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
- ・農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農用地
- ・森林法に規定する保安林又は保安施設地区
- ・文化財保護法に規定する史跡、名勝もしくは天然記念物に指定又は仮指定された区域
- ・鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律に規定する鳥獣保護区
- ・砂防法に規定する砂防指定地
- ・地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域
- ・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崩壊危険区域
- ・建築基準法に規定する災害危険区域
- ・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に規定する土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域
- ・水防法に規定する浸水深3.0m以上の浸水想定区域（ただし、相当の安全性が確保されている土地の区域として市長が認めるものについては、この限りでない。）
- ・特定都市河川浸水被害対策法に規定する浸水被害防止区域
- ・農村地域への産業の導入の促進等に関する法律に規定する産業導入地区
- ・その他の法令等に基づく規制区域

3. 地区計画の類型

地区計画を定める地区は、次のいずれかの類型に適合しなければなりません。

(1) 既存集落型

一団の街区を形成する既存の集落及びその周辺（おおむね 50 以上の建築物が連たんしている土地の区域）の区域において必要な公共施設等の整備が担保されており、良好な居住環境を形成することが可能な地区で、集落のコミュニティの維持、改善を目的とする地区計画

(2) 宅地活用継続型

既存集落を除いて既に造成されている住宅団地等における地区計画又は工場、事業所等の立地により既に宅地化されている地区又は都市計画法その他の法律により整備された地区において、周辺環境との調和を図りながら持続的な土地利用を目的とする地区計画

(3) 市街化区域隣接型

市街化区域に隣接（地区全域がおおむね 200 メートル以内で、区域の周囲延長のおおむね 5 分の 1 以上が市街化区域に隣接している区域）し既に無秩序な市街化が進んでいる又は進むおそれがある区域で、それらを良好な土地利用環境に誘導することを目的とする地区計画

(4) 沿道型、駅近接型

既存集落や沿道地域（鉄道駅に面する及び近接した地域、又は 2 車線以上の整備された幹線道路等に面する地域）で地域の特性を活かして住宅や居住者のための利便施設等を計画的に配置し住宅地として整備することを目的とする地区計画

(5) 沿道型（非住居系）

2 車線以上の幹線道路等の沿道において、無秩序な開発の進行又はおそれがある場合、適正な土地利用の整序を図るため、許容する用途や土地利用の範囲を限定し用途の混在を防止するとともに、沿道の機能を活かし地域経済の活性化を目的とする地区計画

(6) 地域振興型

伊達市都市計画マスタープラン等の上位計画に土地利用の方針が定められている区域において、この方針に基づく土地利用を適切に誘導し産業の振興その他の都市機能の維持又は増進を目的とする地区計画

4. 区域の設定

- (1) 地区計画の区域の設定は、街区形成に足る一定の広がりを持った土地の区域とし、原則として公共用地の地形地物等（道路、鉄道の線路、その他の恒久的な施設又は河川、水路等をいう。）により、明確かつ恒久的に区別するものとします。これにより難しい場合には、土地所有の状況、土地利用の現状及び将来の見通し、地区計画において定めることとなる公共施設の配置等を勘案して、敷地境界等によりできる限り整形となるように定めるものとします。

なお、新たな地区施設を整備するために、市街化区域を含めた一体的な区域の

設定が必要な場合は、市街化区域を含めた区域とすることができます。

- (2) 住居系の地区計画の区域は、近隣の地域社会を形成するため、区域の面積に応じて適切な住宅戸数規模を有するものとします。この場合、おおむね 10 区画を最低戸数規模の基準とします。

なお、住居系の地区計画を新たに策定する場合は、先に決定された地区計画の総区画数の着工件数が 7 割以上となった場合に、地区計画概要書（様式第 1 号）を提出することができます。

- (3) 地区計画の類型による区域の面積は、次の各号に掲げるものとします。

① 既存集落型

0.5 ヘクタール以上 5 ヘクタール未満とします。ただし、周辺の土地利用状況等によりやむを得ないと認められる場合は、最小面積を 0.3 ヘクタールとすることができます。

② 宅地活用継続型

0.5 ヘクタール以上 5 ヘクタール未満とします。ただし、周辺の土地利用状況等によりやむを得ないと認められる場合は、最小面積を 0.3 ヘクタールとすることができます。

③ 市街化区域隣接型

0.5 ヘクタール以上 5 ヘクタール未満とします。ただし、周辺の土地利用状況等によりやむを得ないと認められる場合は、最小面積を 0.3 ヘクタールとすることができます。

④ 沿道型、駅近接型

0.5 ヘクタール以上 20 ヘクタール未満とします。

⑤ 沿道型（非住居系）

0.5 ヘクタール以上 20 ヘクタール未満とします。

⑥ 地域振興型

5 ヘクタール以上とします。ただし、周辺の土地利用状況等によりやむを得ないと認められる場合は、最小面積を 1 ヘクタールとすることができます。

5. 地区計画で定める内容

地区計画には、当該区域におけるまちづくりの基本的方針となる「地区計画の方針」及びこれに基づく道路、公園等の公共施設の配置、規模、建築物等の用途、建築制限などについての計画となる「地区整備計画」を定めます。

- (1) 地区計画の方針

まちづくりの基本的方向を示す総合的な指針を定めます。

- ① 名称、位置、区域及び面積
- ② 地区計画の目標、土地利用の方針、地区施設・建築物等の整備方針等

- (2) 地区整備計画

地区計画の目標を達成するために必要な事項を定めます。

- ① 地区施設に関する事項（道路、公園、その他公共空地等）
- ② 建築物等に関する事項（用途、容積率、建ぺい率、敷地面積、壁面の位置、建築物等の高さ等）

6. 地区施設等に関する事項

地区計画の策定区域内の道路は、交通安全上問題なく、周辺道路を含めたすべての区画道路を幅員 6.0メートル以上に整備する必要があります。

また、区画道路の配置、線形、幅員、延長等について、各道路管理者や警察と協議を行い、各関係機関の了承を得たうえで、開発許可の技術基準を満たした道路を整備する必要があります。

その他、地区施設については、原則として行政による新たな施設整備が発生しないものとし、施設整備の技術基準については、法第 33 条の開発許可の技術基準と同等及び同等以上の基準に適合するものとし、

7. 住民の合意形成

地区計画の素案の作成を申出事業者が行う場合は、検討の段階から申出書の提出に向けて、当該区域の利害関係を有する者^{※1}、利害関係人^{※2}及び周辺住民^{※3}と十分に協議の上、住民の意見を適切に反映した素案を作成しなければなりません。

※1：土地の所有者及び区域内の土地について対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する者及びその土地若しくはこれらの権利に関する仮登記、その土地若しくはこれらの権利に関する差押えの登記又はその土地に関する買戻しの特約の登記の登記名義人。

※2：当該土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。）を有する者。

※3：当該区域及びそれに接する周辺の自治会に居住する住民及び自治会長

また、住民の合意形成にあたり、以下の点に留意してください。

- (1) 検討の段階で、説明会の開催等により利害関係を有する者及び周辺住民の意見を聴取し、住民の意見及び地域づくりの方針をまとめた意見書を提出してください。
- (2) 利害関係を有する者及び周辺住民への説明は、地区計画決定による個人への影響や将来の土地利用方針等、内容について丁寧に説明し、十分に理解を得てください。
- (3) 利害関係を有する者及び周辺住民より地区計画の内容に関する要望があった場合は、可能な限りその意見を反映した素案を作成してください。
- (4) 素案の内容に関する住民の合意形成については、原則として、利害関係人全員

の同意を得なければなりません。ただし、土地区画整理法第2条に定義される事業を実施することが見込まれる場合は、同法第18条に規定する数の同意を得なければなりません。

- (5) 決定された地区計画に基づく工事の着手時期、事業者、予定建築物の用途及び規模が変更となる場合は、利害関係人及び周辺住民に変更の内容について説明し、利害関係人全員の同意を得なければなりません。

8. 事業の実施

地区計画の決定後、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、整備計画に基づいた工事に着手しなければなりません。

なお、やむを得ない事由により事業者による整備ができない場合、予定建築物の用途及び規模に変更が生じる場合又は一体的な開発が困難な場合は、整備計画変更届出書を作成し、提出する必要があります。

9. 手続きの流れ

新たに地区計画の決定や変更を検討する場合、新たな事業者は以下の項目に沿った適切な手続きの遂行が求められます。

(1) 前提条件の確認

地区計画を策定するにあたっての前提条件を担当部署へ確認し、条件を満たしているか確認してください。

確認する事項は以下のとおり。※()は担当部署。

- ① 伊達市都市計画マスタープランの土地利用方針、予定面積、類型、区域の分断要件、道路幅員等、地区計画に係る関係法令に適合しているか(都市整備課都市計画係)
- ② 開発行為に係る関係法令及び市の開発許可基準に適合しているか(都市整備課開発建築指導係)
- ③ 農振農用地の場合、農振農用地計画の変更(農振除外)の見込みがあるか(農政課)
- ④ 農地の場合、農地転用許可の見込みがあるか(農業委員会)
- ⑤ 災害の危険が想定される区域に指定されていないか(防災危機管理課-伊達市防災マップ)
- ⑥ 埋蔵文化財包蔵地に該当しないか(生涯学習課)
- ⑦ 商業施設等の立地を検討している場合、伊達市商業まちづくり基本構想に基づく立地が可能か(商工観光課)
- ⑧ その他、予定面積、類型、区域の分断要件、道路幅員等、地区計画に係る関係法令に適合しているか(都市整備課)

(2) 地区計画概要書の提出

- (1)の①~⑦で確認した前提条件について、地区計画概要書(様式第1号)に

確認内容を取りまとめて提出してください。

また、計画の検討にあたり利害関係人及び周辺住民の意見や地域づくりの方針について、地区計画の検討に係る住民意見書（様式第2号）に意見を取りまとめ、提出してください。

併せて、住民の意見やまちづくりの方針を反映させた地区整備計画図を作成し、提出してください。

提出する書類は以下のとおりです。

- ①地区計画概要書（様式第1号）
- ②地区計画の検討に係る住民意見書（様式第2号）
- ③地区整備計画図（1/2, 500）

概要書及び意見書の内容が地区計画の策定準備を進めるうえで、現段階で問題ないと認められる場合は、地区計画概要書確認通知（様式第3号）を申出予定者に通知します。

（3）地区計画事前相談書の提出

地区計画概要書確認通知（様式第3号）を受領後、地区計画事前相談書（様式第4号）を作成及び提出し、担当部署と協議を開始します。

提出する書類は以下のとおりです。

- ①地区計画事前相談書（様式第4号）
- ②地区計画書（様式第5号）
- ③総括図（1/10, 000 か 1/25, 000）
- ④計画図（1/2, 500）
- ⑤地区整備計画図（1/2, 500）
- ⑥土地利用現況図（1/2, 500）
- ⑦地籍図（1/1, 000～1/500）
- ⑧字界図（1/2, 500～1/200）
- ⑨公図
- ⑩住宅地図
- ⑪その他市長が必要と認める書類

（4）担当部署との協議

計画決定後の事業が速やかに且つ確実に行われることを確認するために、担当部署と事前に協議を行い、申出書に完了通知等の写しを添付してください。

なお、関係する部署との協議がすべて完了しない限り、申出書を提出することはできません。

必要な手続きは以下のとおりです。

- ①公共施設の管理者との協議及び同意
 - ・開発行為に関係がある公共施設管理予定者と協議が完了し、「市街化調整区域の地区計画に係る公共施設管理者等との協議書（様式第10号）」に公共施設管理者（所属長）の押印がされていることが必要です。
 - ・協議完了後、速やかに協議書を都市整備課に提出してください。
 - ・申出書提出時には、都市計画法第32条に規定する公共施設の管理者の同意が必要となります。

②開発許可の事前協議

- ・伊達市1ヘクタール以上の開発行為に関する事務処理要綱に定める事前審査を完了し、「1ヘクタール以上開発事前審査に対する意見通知」を受領していることが必要です。
- ・伊達市開発行為等の事前協議等に関する事務取扱運用に定める事前協議を完了し、「開発行為等事前協議結果通知」を受領していることが必要です。

③農地転用の事前審査

- ・農地転用本申請時に提出する書類の事前審査を完了し、「任意の協議書」に担当課職員（所属長）の押印を受けていることが必要です。

④農振除外の手続き

- ・該当する農振農用地が農用地区域から除外され、「農業振興地域の農用地利用計画変更の通知」を受領していることが必要です。

⑤伊達市商業まちづくり基本構想の確認

- ・商業施設等の立地を検討している場合、伊達市商業まちづくり基本構想に基づく立地が可能か、協議を完了し「任意の協議書」に担当課職員（上席まで）の押印を受けていることが必要です。

(5) 地区計画の申出に係る住民の合意形成

素案の内容について説明会を開催し、対象者全員から同意を得る必要があります。素案について、説明会の開催や個別訪問等による説明が必要な対象は以下のとおりです。

①利害関係を有する者

②周辺住民

なお、素案について同意を求める者は以下のとおりです。

①利害関係人

②当該区域及びそれに接する周囲の自治会長

(6) 申出書の提出

担当部署との協議が完了し、住民との合意形成が図られた後、伊達市地区計画等の案の作成手続きに関する条例施行規則に基づき、地区計画等の原案に関する申出書（条例施行規則様式第2号）を提出してください。

添付する書類は以下のとおりです。

①付近見取図

②地区計画等の区域図（1/2,500以上）

③現況図（1/500以上）

④土地利用計画図（1/500以上）

⑤地区施設の配置図（1/500以上）

⑥区域内の土地所有者等の一覧表（条例施行規則様式第3号）

⑦区域内の土地所有者等の同意書（条例施行規則様式第4号）

⑧関係自治会の同意書（任意様式）

⑨土地所有者等に対する説明会報告書（条例施行規則様式第5号）

⑩周辺住民等への説明に関する報告書（条例施行規則様式第6号）

⑪周辺環境等への配慮に関する資料（条例施行規則様式第7号）

- ⑫雨水対策計画検討報告書
 - ⑬対象となる土地の公図の写し
 - ⑭土地登記簿謄本（交付作成後3か月以内のもの）
 - ⑮建物の登記簿謄本（交付作成後3か月以内のもの）
 - ⑯1ヘクタール以上開発事前審査に対する意見通知または開発行為等事前協議結果通知
 - ⑰農地転用の事前協議が完了したことがわかる協議書（任意様式、担当課押印）
 - ⑱農業振興地域の農用地利用計画変更の通知
 - ⑲商業まちづくり基本構想に関する協議が完了したことがわかる協議書（任意様式、担当課押印）
 - ⑳都市計画法32条協議の同意書及び公共施設管理予定者との協議書
- なお、県との協議、縦覧、公聴会及び都市計画審議会を経て、計画内容に変更が生じた場合は、速やかに修正等に対応してください。

（7）都市計画決定

伊達市都市計画審議会を経て、都市計画決定がされた場合、地区計画決定通知（様式第6号）及び決定告示文書の写しを申出事業者へ送付します。

申出事業者は、速やかに開発許可、農地転用等の関係法令手続き及び工事に着手しなければなりません。

（8）事業に係る変更

地区計画の決定後に、やむを得ない事由により事業に係る変更が生じる場合は、速やかに申し出てください。

なお、変更に係る手続きに必要な書類は以下のとおりです。

1）事業者、予定建築物や土地利用（地区施設）の用途及び規模が変更になる場合

- ①整備計画変更届出書（様式第7号）
- ②利害関係人全員の同意書
- ③周辺住民に事業の変更について説明したことが確認できる書類（説明会資料、議事録、会議録等）
- ④事業工程表

整備計画変更届出書を確認し、適正と認められる場合、事業者には整備計画変更確認通知（様式第8号）を送付します。

2）着工時期が地区計画の決定の日から1年を超える場合

- ①整備計画変更届出書（様式第7号）
- ②利害関係人全員の同意書
- ③周辺住民に事業の変更について説明したことが確認できる書類（説明会資料、議事録、会議録等）
- ④事業工程表

整備計画変更届出書を確認し、適正と認められる場合、事業者には整備計画変更確認通知（様式第8号）を送付します。

3）事業の実施が困難な場合

- ①地区計画等の案等に関する申し出に係る事業取下届出書（様式第9号）
- ②利害関係人全員の同意書
- ③周辺住民に事業の変更について説明したことが確認できる書類（説明会資料、議事録、会議録等）
- ④開発事前協議取下届出書 ※開発許可前の場合
- ⑤開発行為に関する工事の廃止届出書 ※開発許可後の場合

10. 計画策定のスケジュール

伊達市都市計画審議会は7月、11月及び2月の、年3回の開催を予定しています。都市計画審議会付議に向けた申出書提出時期は以下のとおりです。

なお、申出書提出から都市計画決定まで、おおよそ6カ月の期間を要しますが、県との調整状況や意見書の提出による計画の修正等により、処理期間が前後する場合があります。

- (1) 7月開催に付議する場合－2月中に申出書を提出してください。
- (2) 11月開催に付議する場合－6月中に申出書を提出してください。
- (3) 2月開催に付議する場合－9月中に申出書を提出してください。

11. その他の留意事項

- (1) 優良田園住宅の建設の促進に関する法律に基づく認定を受ける開発地区の地区計画は、同法の規定による優良田園住宅の建設計画と整合する内容としてください。
- (2) 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となり、関係機関と協議の上、作成してください。
- (3) 地区計画の手続きに係る関係書類は、伊達市ホームページに掲載されている都市計画決定図書や本ガイドライン等を参照の上、作成してください。
- (4) 地区計画の手続きの過程において、素案策定等に係る一切の費用については、策定主体である事業者が負担するものとします。また、この間において、特定の事業者が開発等の権利や許可を与えることはなく、地区計画の決定を担保するものでもないことを踏まえ、協議に臨むものとします。

【別表 地区計画の類型別運用基準表】

制限等	既存集落型	宅地活用継続型	市街化区域隣接型	沿道型、駅近接型	沿道型(非住居系)	地域振興型
区域の面積	0.5ha以上5.0ha未満(※1)			0.5ha以上20.0ha未満		5.0ha以上(※3)
区域の要件	6.0m以上の道路に接道している又は接道することが確実であり、5.0ha未満の街区を形成する概ね50以上の建築物が連たんしている既存の集落及びその周辺の区域	6.0m以上の道路に接道している又は接道することが確実であり、5.0ha未満の街区を形成する区域	6.0m以上の道路に接道している又は接道することが確実であり、5.0ha未満の街区を形成する区域(※2)	鉄道駅に面する及び近接した地域、又は2車線以上の整備された幹線道路等の沿道で0.5ha以上20.0ha未満の街区を形成する区域	2車線以上の整備された幹線道路等の沿道で0.5ha以上20.0ha未満の街区を形成する区域	都市計画マスタープラン等の上位計画に土地利用の方針が定められている区域
区域が接する道路の幅員	住居系は6.0m以上、非住居系は車道2車線で原則として9.0m以上					
建築物等の用途の制限	第一種低層住居専用地域の範囲内(ただし、長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿を除く)			第一種中高層住居専用地域の範囲内(ただし、長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿を除く)	準工業地域の範囲内(ただし、キャバレー、料理店、その他これらに類するもの及び住宅を除く)	都市計画マスタープラン等の計画と整合するものとする
容積率の最高限度	100%			200%		地域の特性を考慮し定める
建ぺい率の最高限度	60%			60%		
敷地面積の最低限度	200㎡(隅切り部は180㎡)			200㎡(隅切り部は180㎡)	500㎡	200㎡(隅切り部は180㎡)
壁面の位置の制限	必要に応じて定めることとする					
建築物の高さの最高限度	10m			12m	周囲の景観と調和した高さを定めることとする	周囲の景観と調和した高さを定めることとする
北側斜線	第一種低層住居専用地域の基準			第一種中高層住居専用地域の基準	必要に応じて定めることとする	必要に応じて定めることとする
日影規制						
建築物の形態又は意匠の制限	周辺の環境及び景観との調和が図れるよう定めることとする					
垣又は柵の構造制限	緑地の現況、地区の特性を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境及び景観が図れるよう定めることとする					
緑化率の最低限度	—			—	必要に応じて定めることとする	必要に応じて定めることとする

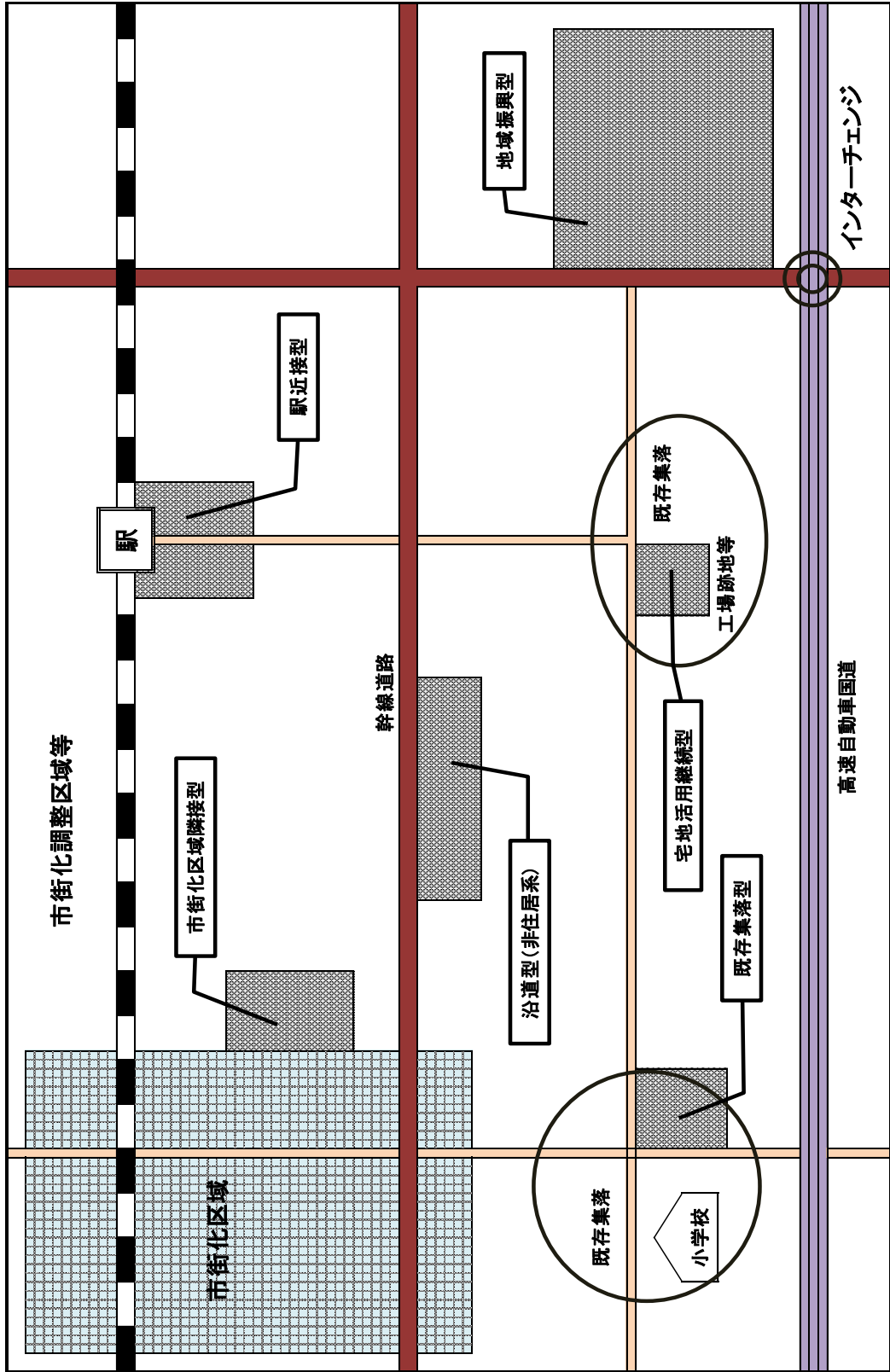
※1 周辺の土地利用の状況等によりやむを得ないと認められる場合は、区域の面積の最小を0.3haとすることができる。

※2 地区全域が概ね200m以内で区域の周囲延長の概ね5分の1以上が市街化区域に接している区域とする。

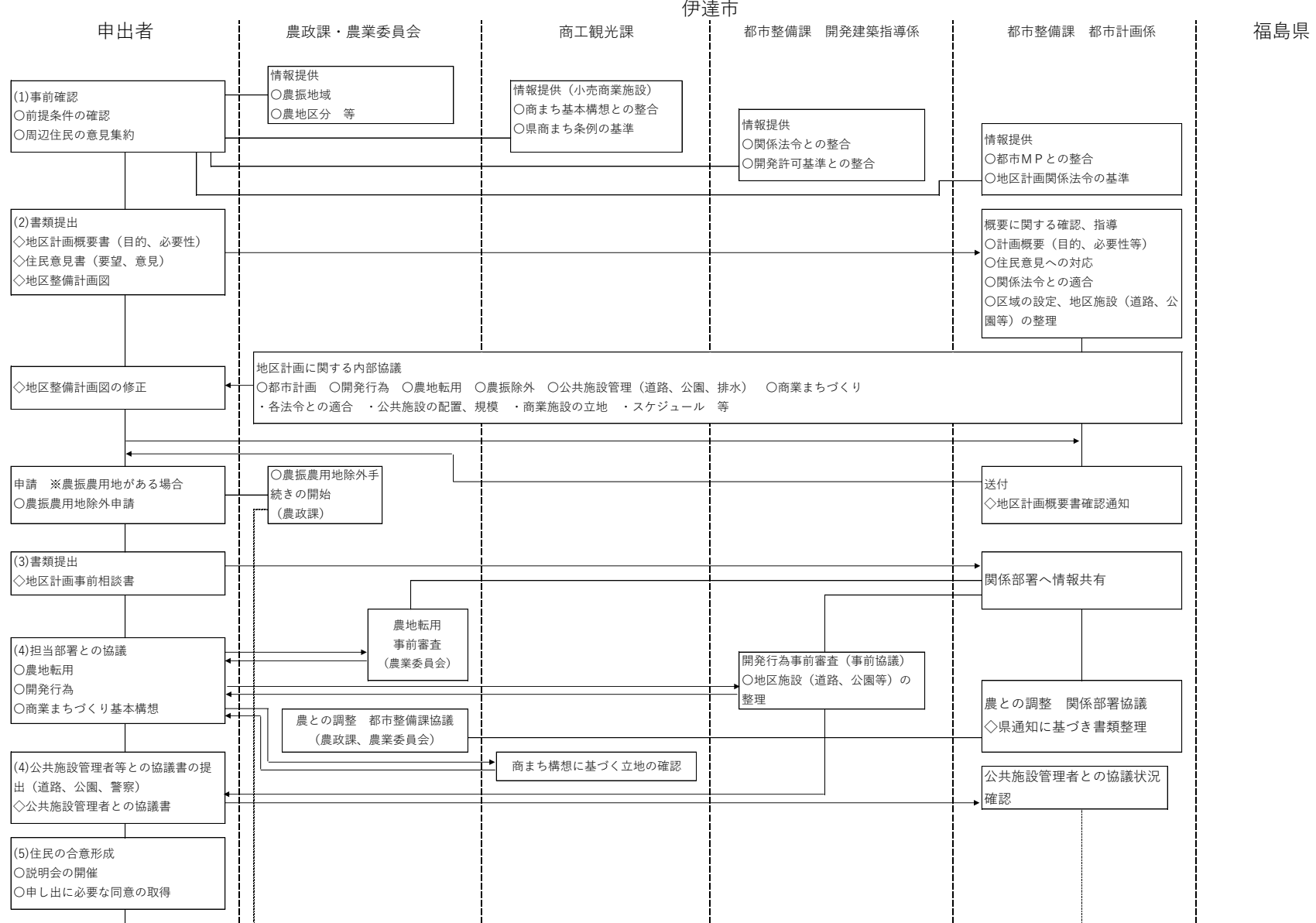
※3 周辺の土地利用の状況等によりやむを得ないと認められる場合は、区域の面積の最小を1.0haとすることができる。

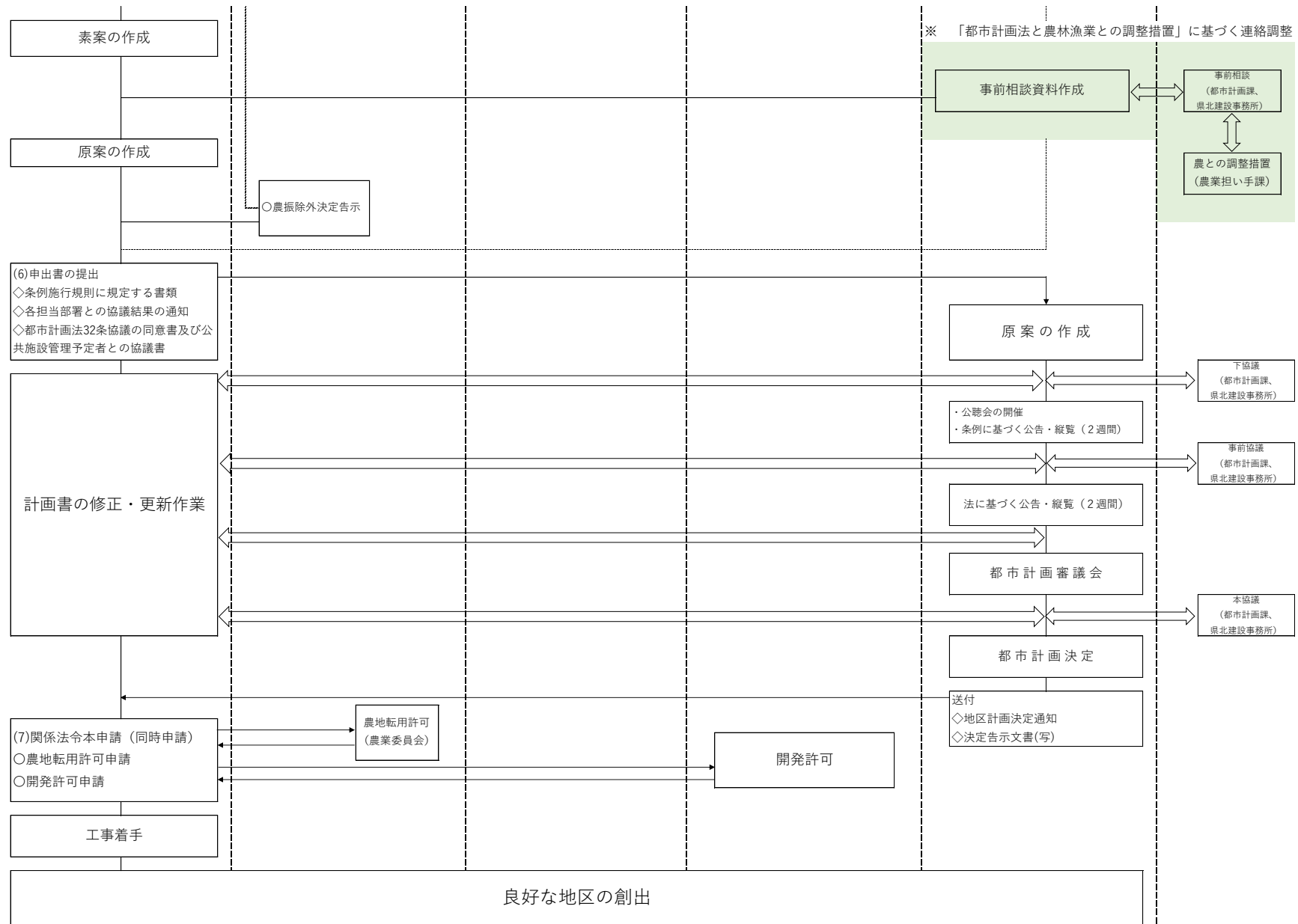
類型	対象区域(運用基準第6条)
既存集落型	一団の街区を形成する既存の集落及びその周辺(おおむね50以上の建築物が連たんしている土地の区域)の区域において必要な公共施設等の整備が担保されており、良好な居住環境を形成することが可能な地区で、集落のコミュニティの維持、改善を目的とする地区計画
宅地活用継続型	ア 既存集落を除いて既に造成されている住宅団地等における地区計画 イ 工場、事業所等の立地により既に宅地化されている地区又は都市計画法その他の法律により整備された地区において、周辺環境との調和を図りながら持続的な土地利用を目的とする地区計画
市街化区域隣接型	市街化区域に隣接(地区全域が概ね200メートル以内で、区域の周囲延長の概ね5分の1以上が市街化区域に隣接している区域)し既に無秩序な市街化が進んでいる又は進むおそれがある区域で、それらを良好な土地利用環境に誘導することを目的とする地区計画
沿道型、駅近接型	既存集落や沿道地域(鉄道駅に面する及び近接した地域、又は2車線以上の整備された幹線道路等に面する地域)で地域の特性を活かして住宅や居住者のための便利施設等を計画的に配置し住宅地として整備することを目的とする地区計画
沿道型(非住居系)	2車線以上の整備された幹線道路等の沿道において、無秩序な開発の進行又はおそれがある場合、適正な土地利用の秩序を図るため、許容する用途や土地利用の範囲を限定し用途の混在を防止するとともに、沿道の機能を活かし地域経済の活性化を目的とする地区計画
地域振興型	都市計画マスタープラン等の上位計画に土地利用の方針が定められている区域において、この方針に基づき土地利用を適切に誘導し産業の振興その他の都市機能の維持又は増進を目的とする地区計画

地区計画の種類イメージ図



地区計画決定の手続き

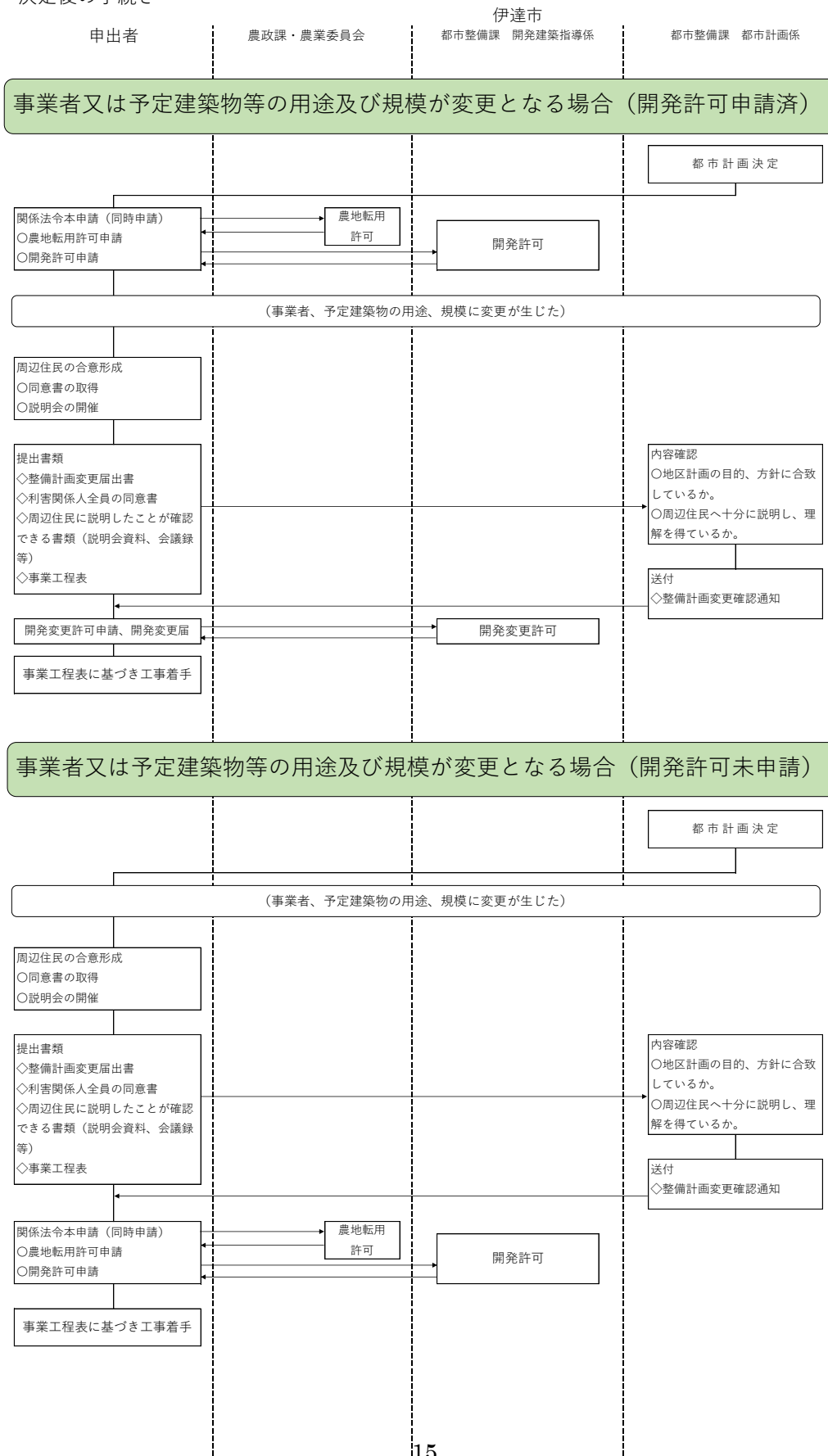




決定後の手続き



決定後の手続き



決定後の手続き

