

令和 4 年 8 月 30 日
建設・水道常任委員会資料
都市整備部都市計画課

市街化調整区域の地区計画の運用指針策定について

報告事項 1

市街化調整区域の地区計画の運用指針策定について

市街化調整区域の地区計画の運用指針を、次のとおり報告するものです。

令和 4 年 8 月 30 日提出

宇治市長 松村 淳子

宇治市市街化調整区域における地区計画の運用指針

産業集積型

令和4年8月

宇治市都市整備部都市計画課

目次

- 1 . 目的
- 2 . 定義
- 3 . 基本的な考え方
- 4 . 対象地区
- 5 . 地区計画で定める内容
- 6 . 地区計画に含まない区域
- 7 . 区域の設定
- 8 . その他留意事項
- 9 . 附則

1. 目的

この運用指針は、活力ある都市を目指すため、本市の交通利便性を活かした、良好な生産環境を有する新たな産業用地の形成にあたり、適正な都市的土地利用の誘導が図られるよう、地区計画制度を運用するために必要な事項を定めるものとする。

2. 定義

この運用指針において使用する主な用語は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）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。

3. 基本的な考え方

次に掲げる考え方に基づき、地区計画制度の運用を図るものとする。

- (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、地区計画を定めることによってその性格が変わるものではないこと。
- (2) 「宇治市都市計画マスタープラン」等の上位計画に即したものであること。
- (3) 一建築物の建築あるいは一敷地の開発を可能とするための便宜的な手法として活用しないこと。
- (4) 地区施設の整備は、地区計画の実現を図る区域内の土地に権利を有する者又はその代理人（民間事業者を含む）が主体的に整備すること。

4. 対象地区

地区計画の対象となる地区は、「3. 基本的な考え方」、「6. 地区計画に含まない区域」、「7. 区域の設定」で規定する要件を満たすとともに、次の表の各要件に適合するものであること。

地域	要件
小倉地域	(1) 宇治市都市計画マスタープラン（地域別構想）において、産業立地検討エリアに位置付けられていること。 (2) 地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（平成 19 年法律第 40 号）に基づく土地利用調整計画において、「土地利用調整区域」に位置づけられた区域、又は関係機関との調整が十分に整い、「土地利用調整区域」に位置づけられる見込みがある区域であること。

5 . 地区計画で定める内容

地区計画には、「3 . 基本的な考え方」を踏まえ、当該地区におけるまちづくりの基本的な事項として、「名称、位置、区域、区域の面積」、「地区計画の目標」、「当該区域の整備、開発及び保全に関する方針」を定めるものとする。

また、「地区整備計画」については、地区計画の方針に即して、地域の特性にふさわしい良好な都市環境の維持形成を図るため、地区施設の配置及び規模、建築物等に関する事項、土地の利用に関する事項のうち、当該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する。

なお、地区施設には都市計画施設を含まないものとする。

「地区整備計画」に関する事項

地区施設に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 道路、公園、緑地、広場その他の公共空地、雨水貯留浸透施設を適切に配置し、設置場所及び規模等は地区施設として定める。
建築物等に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物等の用途の制限 ・ 容積率の最高限度 ・ 建蔽率の最高限度 ・ 建築物等の高さの最高限度 ・ 建築物の敷地面積の最低限度 ・ 建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度 ・ 建築物の居室の床面の高さの最低限度 ・ 壁面の位置の制限 ・ 壁面後退区域における工作物の設置の制限 ・ 建築物等の形態又は意匠の制限 ・ 建築物の緑化率の最低限度 ・ かき又はさくの構造の制限
土地の利用に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 草地、水辺地、湿地帯、街道の並木、樹木、生垣、緩衝緑地帯等で、地区及び地区周辺地域の環境及び景観等の保全を図るための制限を定める。

6 . 地区計画に含まない区域

次に掲げる区域又は地域は、原則として保全する区域又は地域であることから、地区計画の区域に含まないものとする。例外的に地区計画の区域に含む必要がある場合は、土地利用制限の解除等について、あらかじめ関係機関との調整が十分に整い、土地利用が可能となっているものに限る。

- (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）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」又は「保安施設地区予定地」
- (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) 自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）に規定する「特別地域」
- (6) 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「土砂災害特別警戒区域」
- (7) 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）に規定する「地すべり防止区域」
- (8) 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）に規定する「急傾斜地崩壊危険区域」
- (9) その他、法令による規制があり、地区計画の区域に含めることで土地利用の整合が図れない区域

7. 区域の設定

地区計画の区域は、次に掲げる基準に適合しなければならない。

- (1) 地区計画の区域界は、原則として地形地物等（道路、鉄道若しくは軌道の線路その他の恒久的な施設又は河川、水路、行政界等）により定めること。
- (2) 一定のまとまりのある規模（概ね 5.0 ヘクタール以上）を有する区域であること。
- (3) 周辺の公共施設の整備状況、自然環境、景観及び農林業との調和の観点から総合的に調整を行い、妥当と認められる区域に限ること。また、調和を図る上で適切な規模及び形状で定めること。
- (4) 原則として集落地に接して定めないこと。ただし、地区整備計画により集落地との間に緩衝帯を設けるなど、周辺の土地利用に支障が生じないよう必要な制限が定められる場合はこの限りではない。

8. その他留意事項

- (1) 地区整備計画で定める地区施設の配置及び規模については、関係機関と十分に協議及び調整を行い、計画すること。
- (2) 宇治市良好な居住環境の整備及び景観の形成を図るためのまちづくりに関する条例（平成 20 年宇治市条例第 10 号）及び宇治市開発事業ガイドラインに適合する計画とすること。
- (3) 上水道については、想定される水の需要に対して、当該地並びに周辺地域、既存配水施設に支障をきたさないように、関係機関と改修計画等の調整の上、適切に供給できるものであること。
- (4) 汚水処理については、公共下水道を原則とし、適切に放流可能な位置まで整備すること。また、整備方法、接続の時期については、関係機関と十分に協議及び調整すること。

(5) 雨水流出抑制のため雨水貯留浸透施設（雨水を一時的に貯留し、又は地下に浸透させる機能を有する施設であって、浸水による被害の防止を目的とするものをいう。）を設置すること。また、設置場所及び規模等については、関係機関と十分に協議すること。

なお、上記の雨水貯留浸透施設とは別に、区画ごとに雨水流出抑制のための施設を関係機関と規模等を協議し設置すること。

(6) 他の法令による許認可及び届出等を要する場合には、関係機関と十分に協議及び調整を行うこと。

9 . 附則

(1) この運用指針の施行期日は、令和 4 年 8 月 1 日とする。

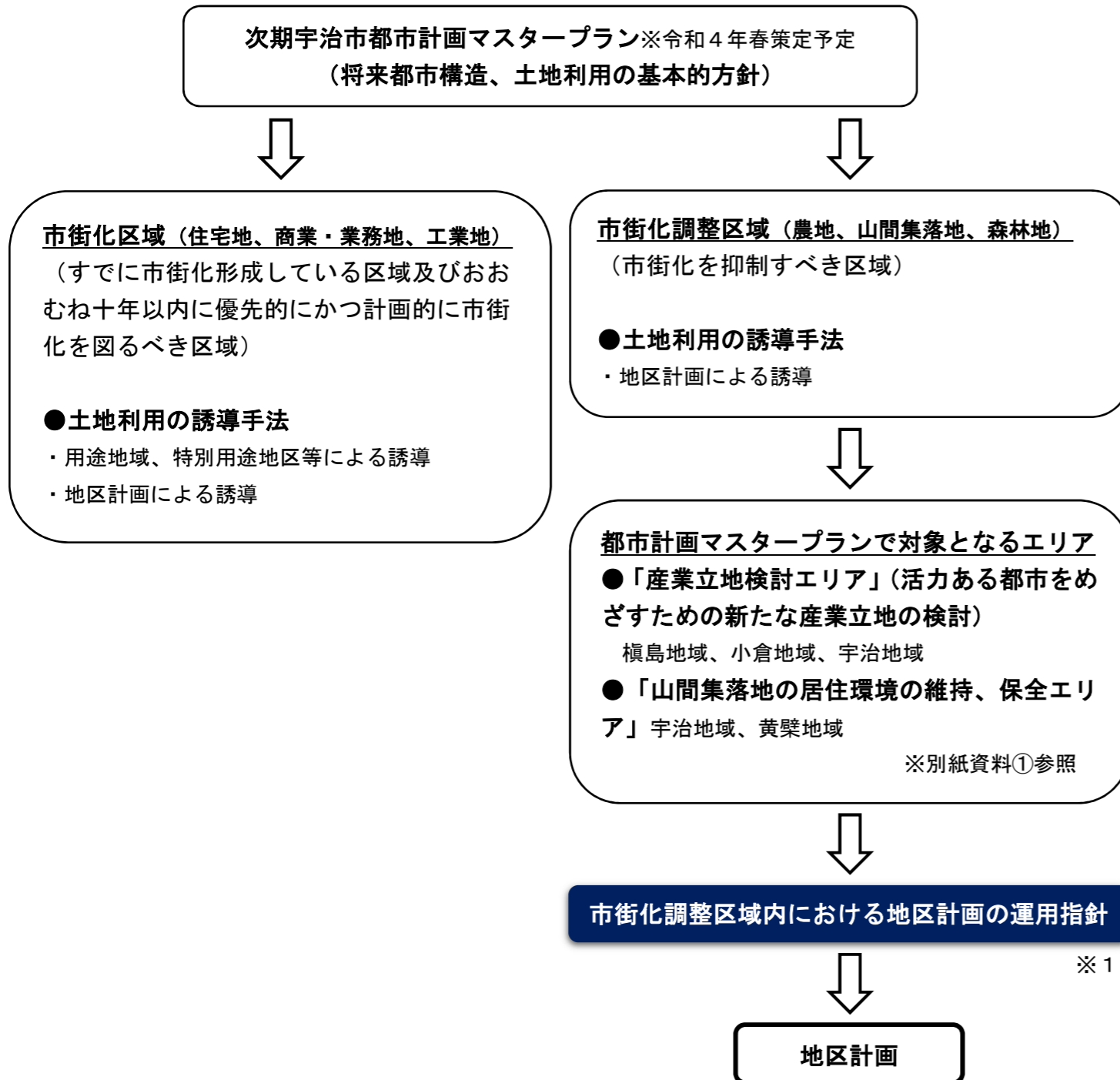
市街化調整区域の地区計画の運用指針策定について

都市計画では、秩序あるまちづくりを進めるために、都市計画区域について市街化を図る「市街化区域」と市街化を抑制する「市街化調整区域」を定めています。

特に、市街化調整区域の土地利用にあたりましては、市街化を抑制すべき区域の主旨を踏まえて、秩序ある土地利用の形成を図るため、都市計画マスタープランに掲げる基本的な方針に沿い、地区計画等により土地利用の誘導を図っていく必要があります。

つきましては、都市計画運用指針（国）に基づく円滑な制度運用が図れるよう、「市街化調整区域の地区計画の運用指針」の策定を行います。

1. 次期都市計画マスタープランとの位置づけ

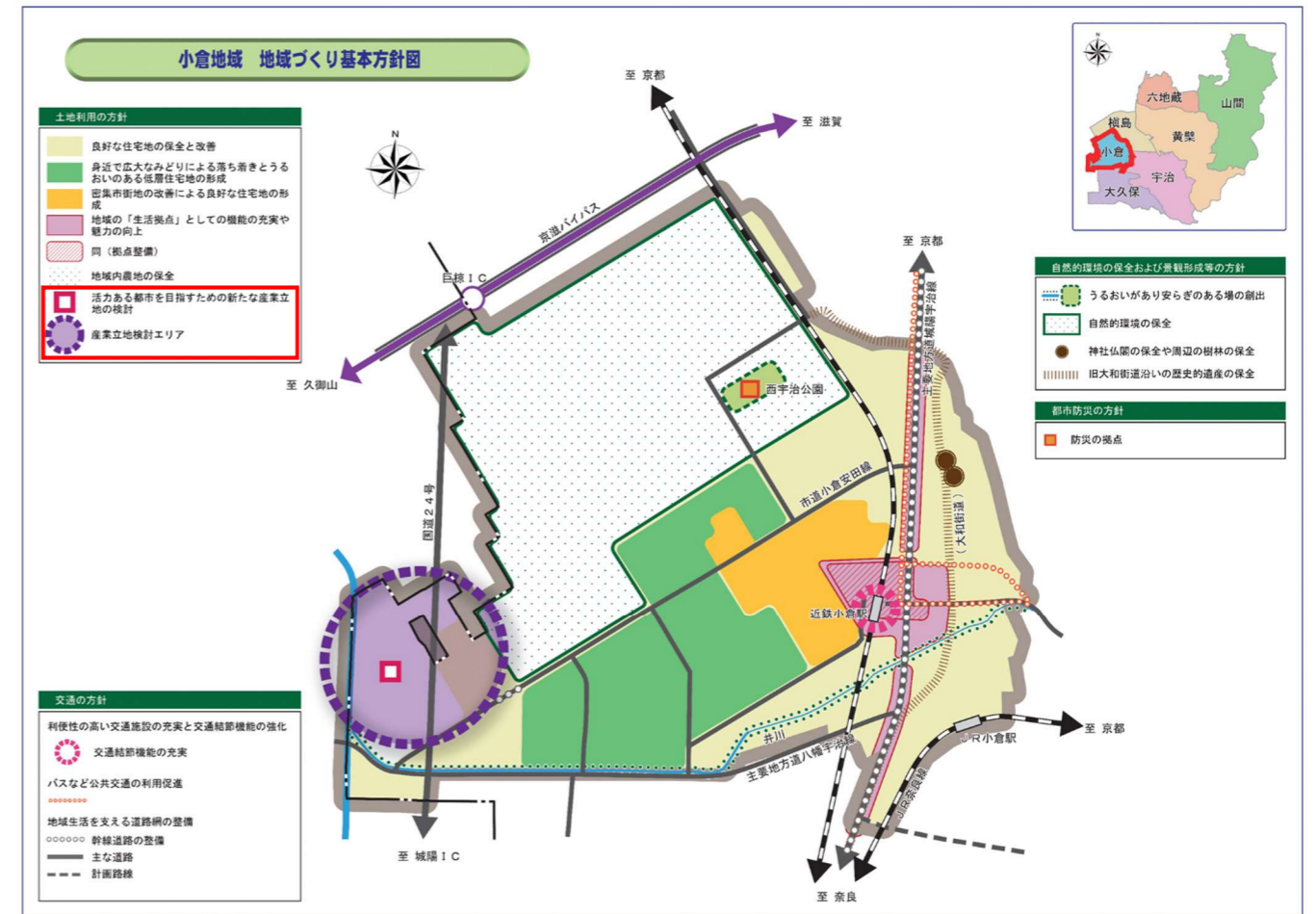


2. 地区計画の運用指針の構成

- ・運用指針では、「目的」、「基本的な考え方」、「対象地区」、「地区計画で定める内容」等で構成されます。
 - 「目的」、「基本的な考え方」→都市計画マスタープランに沿った都市的土地利用方針
 - 「対象地区」→次期都市計画マスタープランで位置付けられたエリア
 - 「地区計画で定める内容」→建築物の用途、区画道路、緑地等の項目
 - 「その他留意事項」→整備基準

3. 今回、運用指針策定を検討するエリア

- ・「産業立地検討エリア」小倉地域
 - 多様な働く場の創出により定住人口につなげられるよう、産業立地検討エリアでの企業立地実現に向け取組みを進めます。本地域は、新名神高速道路までのアクセスが良く、一団の用地の確保も期待できること、職住近接により人材確保がしやすいこと、操業による周辺環境への影響が少ないこと、企業ニーズが高いことから優先的に検討を進めます。
 - また、地区計画策定にあたっては、農業政策及び産業施策と調整の上、策定を進めていきます。



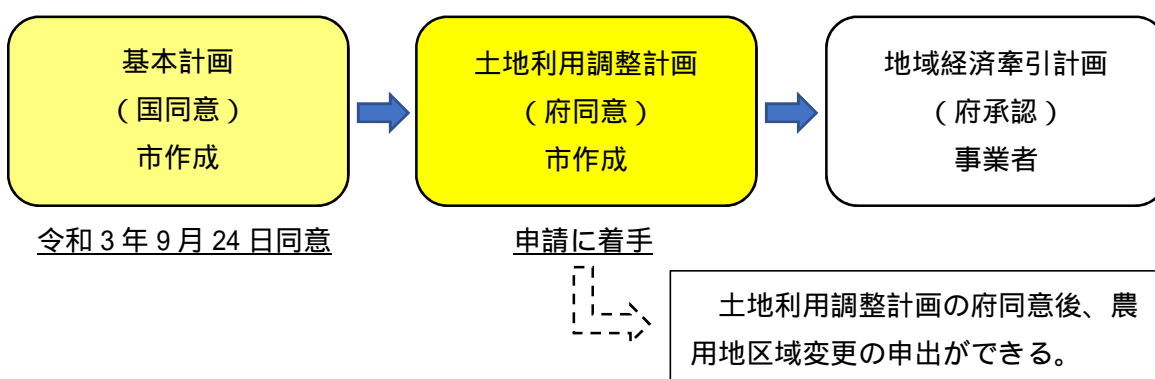
※1 今後必要に応じて地域ごとに策定予定

地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律について

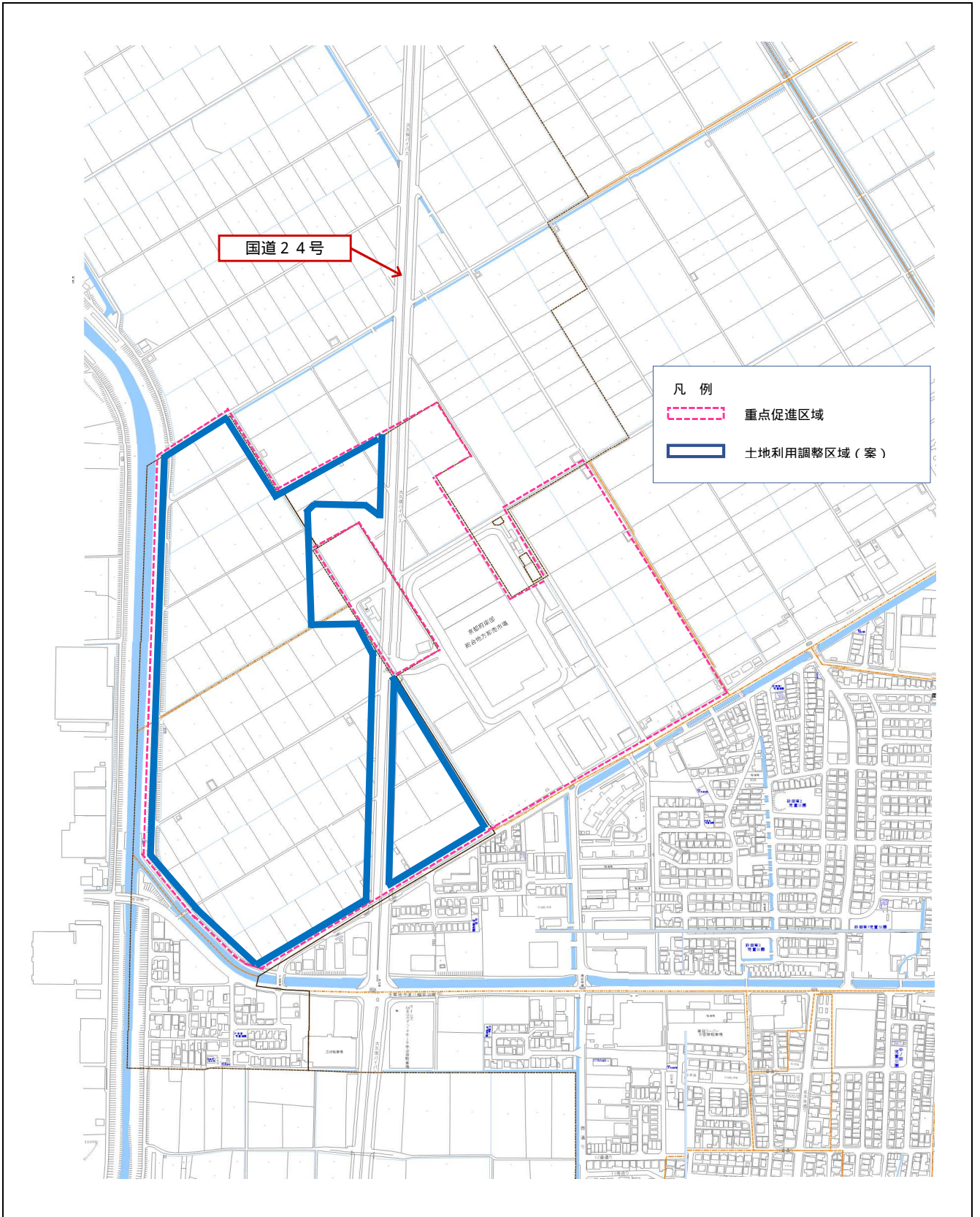
(1) 地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（以下、「地域未来投資促進法」という）は、地域の特性を生かして高い付加価値を創出し、地域の事業者に対する相当の経済的波及効果を及ぼす事業を実施する民間事業者等を支援するものです。

(2) 地域未来投資促進法の基本計画、土地利用調整計画、地域経済牽引計画を作成し、同意・承認されることにより、農用地区域からの除外等を受けることが可能となります。

地域未来投資促進法における手続きの取組状況について



国道24号沿道地区 土地利用調整区域(案)



本図は、PASC0社のWebGISシステムを基に作成したものである(縮尺 2,500分の1)。