

松山市市街化調整区域の地区計画運用方針

1. 地区計画制度の目的

地区計画は、主として当該地区の住民等にとっての良好な市街地環境の形成又は保持のための、地区施設及び建築物の整備並びに土地利用に関する一体的かつ総合的な計画である。

市街化調整区域においては、市街化を抑制すべき区域であるという性格を変えない範囲で、優良な農地の保全及び災害防止や自然環境の保全等との調和を図りつつ、地域の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図るための適正な開発を「松山市市街化調整区域の整備・保全の方針」に基づき、誘導するものである。

よって、本方針に基づく地区計画は、大規模な人口増加を見込む開発や新たな市街地の形成、周辺地域に宅地のスプロール化を招くような開発を認めるものではなく、すでに都市的土地利用がなされている地域等において、独自のまちづくりの支援策として活用が認められる土地利用制度である。

また、地区計画によるまちづくりは、当該地区の望ましい市街地像を実現するものであり、住民や区域内の土地に権利を有する者が主体的に参画して行うものとする。

2. 地区計画が定められる区域

市街化調整区域においては、次のいずれかに該当する土地の区域において定めることができ、開発許可の対象区域（都市計画法第 34 条第 10 号）となる。

- (1) 公共団体等において計画的に行われる公益施設若しくは市街地開発事業等又は民間の大規模開発と連動した地区計画で、何らかの上位計画及び整備計画で位置付けられた区域（都市計画法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号イ）
- (2) 当該区域及びその周辺にある程度公共施設等が整備されており、建築物の立地動向や土地の利用動向から見て、建築物の用途又は形態等が無秩序となるおそれがあり、不良な街区の環境が形成されるおそれのある地区において、新たな市街地を拡大させることがなく、かつ、必要不可欠な区域（都市計画法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号ロ）
- (3) 住宅の連たんする街区で構成され、良好な居住環境をすで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し、かつ、線引き以前より健全な住宅市街地として存在している区域（都市計画法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号ハ）

ただし、計画内容や各権利者の合意状況等から判断して、確実に実現できると見込まれる区域に限る。

また、地区計画の区域については、道路・鉄道、その他恒久的な施設又は河川・水路等の地形・地物等により土地の範囲を明示する適当なものにより定められた範囲で、街区形成に足る一定の広がりを持った整形の土地の区域とする。

3. 地区計画が定められない区域

- (1) 「松山市市街化調整区域の整備・保全の方針」の開発行為を認めない区域
- (2) 風致地区及び、緑地、公園等の都市計画に定められた都市施設の区域
- (3) 災害等の発生の恐れがある地域で、関係法令等により規制されている区域

4. 地区計画で定める内容

- (1) 地区計画の方針（都市計画法第12条の4第2項及び第12条の5第2項）
 - ア. 名称、位置、区域及び面積
 - イ. 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区域の整備、開発及び保全の方針の内必要な事項
- (2) 地区整備計画（都市計画法第12条の5第7項）として下記に示すものの内必要な事項
 - ア. 地区施設（道路、公園、緑地、広場、その他の公共空地）
 - イ. 建築物等に関する事項（用途の制限、容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度・建築物等の形態・意匠の制限、かき・さくの構造の制限、屋外広告物・看板の制限等）

5. 地区計画を定めるに当たっての留意事項

- (1) 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。

《協議を要する部局》

- ア. 農林水産部局
- イ. 農業委員会
- ウ. 道路部局
- エ. 開発許可担当部局
- オ. 建築確認担当部局
- カ. 下水道部局
- キ. 公営企業局
- ク. 消防局
- ケ. 商工部局（必要に応じて）
- コ. 環境部局（必要に応じて）
- サ. 河川部局（必要に応じて）
- シ. その他関係法令等により協議が必要となる部局

- (2) 地区計画によるまちづくりは、住民及び事業者等からなる地元組織を設立して行うこと。

なお、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元組織が主体となって行う。市は、原案の作成に対し指導・助言を行うものとし、各種協議の整った案について都市計画決定を行う。

- (3) 地区計画区域内の各権利者全員の合意を得ること。工業系地区計画の場合は、周辺 50m の範囲における各権利者、地元改良区等の同意を得ること。
- (4) 地区計画を導入することにより、新たに生じる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) 地区施設等について開発許可基準、市道認定基準との整合が図られていること。また、将来管理者となるべき者の同意を得ること。
- (6) 地区施設整備の確実性が確保される整備計画書を作成すること。また、地区施設は原則としてすべて、最初に開発許可を受けること。
- (7) 地区計画区域内の農地は、原則として都市計画決定後ただちに開発許可を受けること（原則として農地で残さないこと）。
- (8) 開発許可後、すみやかに開発行為に着手すること。
- (9) 地区計画区域の面積は、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。
- (10) 地位の承継等、将来にわたる地区計画の遵守については、地元組織で対処すること。
- (11) 開発に伴い道路等の都市機能が阻害されることがないように配慮すること。

6. 申し出制度の活用

地区計画制度の主旨をふまえ、地域住民のまちづくりへの主体的参画を促す観点から、条例に基づき申し出制度の活用を図る。

7. 地区計画の運用基準

(1) - 1 適用区域（住居系）

適用型 項目	既存集落型	幹線道路沿線型	宅地利用規制型
面積・範囲	1 街区 1.0ha 以上	1 街区 1.0ha 以上	1 街区以上
条件	おおむね 50 以上の建築物が連たんしている区域で、宅地率が 50% 以上かつ既存住宅が 10 戸以上 かつ、アクセス道路（6.5m 以上*1）が整備されている	2 車線以上の道路に面している区域で、宅地率が 50% 以上かつ既存店舗・事務所等が 5 戸以上	すでに開発された団地等において（新たに宅地化の生じない区域）地域のルール作りを行い、良好な住環境を保全する区域

※「街区」とは、道路、鉄道、若しくは軌道の線路、その他恒久的な施設、又は河川、水路等によって区画した場合における、その区画された最小単位の地域とする。

※「道路に面している」とは、道路に相当区間接していることとする。

*1) 周囲の状況を勘案し、支障がないと認められる場合は 4.0m 以上とすることができる。

(1) - 2 適用区域（工業系）

適用型 項目	インターチェンジ 周辺型	既存工業地隣接型	幹線道路沿線型
面積・範囲	3.0ha 以上	3.0ha 以上	3.0ha 以上
条件	インターチェンジ から 5km 以内に位置 する区域で、2 車線 以上又は幅員 9m 以 上の道路に面してい る区域* ¹	既存工場敷地 (1.0ha 程度以上) に隣接する区域	4 車線以上の道路 に面している区域

※「インターチェンジ」とは、松山及び川内インターチェンジをいう。

※「5km 以内に位置する」とは、当該拠点から 5km 以内の半径の円内とし、原則として区域すべてが円内にあることとする。

※「道路」は整備されているもの及び地区計画決定告示までに整備されることが
確実なもの、かつ渋滞が著しい幹線道路でないこと。

※「道路に面している」とは、道路に相当区間接していることとする。

※区域の面積は、工場跡地等の既存の土地で、以下のすべての条件を満たすもの
について有効な土地利用が行われる場合は、1.0ha まで緩和できるものとする。

- ・平成 22 年 7 月 1 日時点ですでに農地法による農地転用がなされているもの
- ・農地転用後 10 年以上経過しているもの

区域の面積は、地形地物等の制約や土地利用規制（農用地区域等）のため、基
準以上の設定が困難で、かつ周辺の土地利用に支障を与えない場合、又は既存
の工業系土地利用と一体的かつ良好な土地利用が行われる場合は、緩和できる
ものとする。

*1) 区域の面積が、5.0ha 以上となる場合は、2 車線以上かつ幅員 9m 以上の道
路に面している区域と読み替える。

(2) - 1 地区整備計画の内容（住居系）

適用型 項目		既存集落型	幹線道路沿線型	宅地利用規制型
土地利用方針		住宅地* ⁴⁾	商業地* ⁵⁾	住宅地
面積		1 街区 1.0ha 以上	1 街区 1.0ha 以上	1 街区以上
地区施設	道路	接続先道路* ¹⁾	6.5m以上* ⁶⁾	2 車線以上
		地区内	開発許可基準と同等以上	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	開発許可基準と同等以上
建築物		建ぺい率* ²⁾	50%以下	60%以下
		容積率* ²⁾	80%以下	200%以下
		高さ* ²⁾	10m以下	—
		敷地面積* ³⁾	165 m ² 以上	165 m ² 以上
		壁面位置* ²⁾	道路、隣地境界から 1m 以上	道路、隣地境界から 1m 以上
		用途制限* ²⁾	第 1 種低層住居専用地域の範囲内	第 1 種住居地域の範囲内

*1) 建築基準法第 42 条に該当する道路とする。

*2) 区域内の既存の建築物は、この事項を適用除外とすることができる。ただし、建て替える場合は適用となる。

*3) 区域内の既存の宅地は、この事項を適用除外とすることができる。

*4) 住宅地の土地利用であっても、農林漁業を営むために必要な倉庫等については、適用除外とすることができる。

*5) 商業地の土地利用であっても、区域内の既存の住宅は、商業地としての土地利用から除外することができる。

*6) 周囲の状況を勘案し、支障がないと認められる場合は 4.0m 以上とすることができる。

(2) - 2 地区整備計画の内容（工業系）

周辺地域の土地利用や環境に支障をきたすことのない整備計画とすること。

適用型			インターチェンジ周辺型 既存工業地隣接型 幹線道路沿線型
項目			
土地利用方針			工業地* ³⁾
面積			3.0ha 以上* ⁴⁾
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
	緩衝帯 (グリーンベルト)		開発許可基準と同等以上
建築物	建ぺい率* ¹⁾		60%以下
	容積率* ¹⁾		200%以下
	高さ* ²⁾		—
	敷地面積* ¹⁾		1,000 m ² 以上
	壁面位置* ¹⁾		道路、隣地境界から 3m以上
	用途制限* ¹⁾		別記

*1) 区域内の既存の建築物は、この事項を適用除外とすることができる。ただし、建て替える場合は適用となる。

*2) 区域及び区域周辺の地域における環境及び景観を考慮し、適切な最高限度を定める。

*3) 工業地の土地利用であっても、区域内の既存の建築物は、工業地としての土地利用から除外することができる。

*4) 区域の面積は、工場跡地等の既存の土地で、以下のすべての条件を満たすものについて有効な土地利用が行われる場合は、1.0ha まで緩和できるものとする。

- ・平成 22 年 7 月 1 日時点ですでに農地法による農地転用がなされているもの

- ・農地転用後 10 年以上経過しているもの

区域の面積は、地形地物等の制約や土地利用規制（農用地区域等）のため、基準以上の設定が困難で、かつ周辺の土地利用に支障を与えない場合、又は既存の工業系土地利用と一体的かつ良好な土地利用が行われる場合は、緩和できるものとする。

建築してはならない建築物

- 1 建築基準法別表第2（わ）に掲げるもの
- 2 店舗（物品販売業を除く）、展示場、遊技場
- 3 カラオケボックス 等
- 4 神社、寺院、教会 等
- 5 公衆浴場、診療所、保育所 等
- 6 老人福祉センター、児童厚生施設 等
- 7 自動車教習所
- 8 畜舎
- 9 危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場
- 10 火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が多い施設
- 11 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場 等

