

佐賀市の市街化調整区域における地区計画運用基準

(目的)

第1条 この運用基準は、市街化調整区域における地区計画制度を適正に運用するために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維持・形成、良好なまちなみ形成及び地域振興等に寄与するとともに、協働によるまちづくりを支援することを目的とする。

(定義)

第2条 この運用基準において使用する用語の意義は、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）の例による。

(適用範囲)

第3条 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。

(基本方針)

第4条 市街化調整区域における地区計画制度の適用については、次に掲げる基本方針に基づき行うものとする。

- (1) 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いものとする。
- (2) 市街化を抑制すべき市街化調整区域の性格を変えない範囲において活用する。
- (3) 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）に基づいたものとする。
- (4) 佐賀市都市計画マスタープラン等の上位計画に即したものとする。

(地区計画の類型)

第5条 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のいずれかに該当し、かつ、次に掲げる類型のいずれかに適合するものとする。

- (1) 既存集落型 周辺の景観、営農条件等との調和を図りつつ、一戸建て専用住宅等の立地誘導と建築物の形態・意匠等の規制、必要な公共・公益施設の整備等により、良好な居住環境の形成及び地域コミュニティの維持・活性化を図る。
- (2) 計画開発型 産業の振興その他都市機能の維持・増進を図るため、都市計画マスタープラン等の上位計画を踏まえ個別具体的な土地利用の方針が定められている地域において、方針に基づく土地利用を適切に誘導し、秩序ある街区環境の形成を図る。
- (3) 環境整備型 市街化調整区域内の集落及び既存住宅団地等において、不良な街区環境の形成を防止し、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・形成を図る。

(適用区域の制限)

第6条 地区計画の区域には、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。

- (1) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の規定により指定された地すべり防止区域

- (2) 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項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域
- (3) 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）第9条第1項の規定により指定された土砂災害特別警戒区域
- (4) 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
- (5) 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用地
- (6) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林の区域
- (7) その他市長が必要と認める土地の区域

2 既存集落型については、前項各号に掲げる土地の区域に加え、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。

- (1) 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第7条第1項の規定により指定された土砂災害警戒区域
- (2) 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項第4号に規定する浸水想定区域のうち、浸水した場合に想定される水深が3メートル以上の区域であって住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域（区域の設定基準）

第7条 地区計画の区域は、次に掲げる全ての基準を満たすものとする。

- (1) 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街区整備等を行うため、街区形成に足る一定の広がりを持った土地の区域とすることが望ましいことから、その規模は、0.5ヘクタール以上とする。
- (2) 地区計画の区域界は、単なる権利区画によるものではなく、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切なものにより定める。ただし、これにより難しい場合に限り、土地所有の状況、土地利用の現状及び将来の見通しを勘案して町界、字界等によることができる。
- (3) 地区計画の区域については、原則としてその周辺に円滑な交通を確保することができる道路や十分な流下能力を有する河川・水路、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る水準で既に整備されている、又は整備されることが確実になければならない。
- (4) 地区計画の区域は、できる限り整形となるように定める。

2 環境整備型については、前項各号に掲げる基準に加え、区域内の宅地等の面積合計が当該区域の面積（道路、水路、公園その他の公共施設の敷地及び湿地、崖その他建築物の敷地として適当でない土地の面積を除く。）の2分の1以上であり、かつ、区域内に既存住宅を10戸以上含むものとする。

（地区計画の内容）

第8条 地区計画については、法第12条の5第2項の規定により、当該地区計画の目標、当該区域の整備、開発及び保全の方針（以下「地区計画の方針」という。）及び地

区整備計画を都市計画に定めるものとする。

(地区計画の方針)

第9条 地区計画の方針は、当該地区のまちづくりの基本的方向を示す総合的な指針として、次に掲げる事項について定めるものとする。

(1) 地区計画の目標

(2) 区域の整備、開発及び保全に関する方針

ア 土地利用の方針

イ 地区施設の整備方針

ウ 建築物等の整備方針

エ その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

2 前項に定める地区計画の方針は、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、必要な事項を明らかにするものとする。

(地区整備計画)

第10条 地区整備計画は、地区計画の方針に沿って、当該地区計画の目標を達成するために適切かつ合理的なものを明確に定めるものとする。

2 地区整備計画には、原則として次に掲げる事項を定めるものとする。

(1) 地区施設に関する事項

ア 道路の配置及び規模

イ 公園、緑地、広場その他の公共空地の配置及び規模

(2) 建築物等に関する事項

ア 建築物等の用途の制限

イ 建築物の容積率の最高限度

ウ 建築物の建ぺい率の最高限度

エ 建築物の敷地面積の最低限度

オ 壁面の位置の制限

カ 壁面後退区域における工作物の設置の制限

キ 建築物等の高さの最高限度

ク 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

ケ 建築物の緑化率の最低限度

コ 垣又はさくの構造の制限

(対象区域)

第11条 第5条に規定する地区計画の各類型における対象区域は、次の各号に掲げるとおりとする。

(1) 既存集落型は、次のいずれにも該当する区域とする。

ア 地区計画の区域は、佐賀市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例施行規則第3条に規定する建築物の敷地相互間の距離が50メートル以内（自然的社会的諸条件を勘案してこれによることが適当でないと市長が認めるときは60メートル以内とする。）に位置する建築物（市街化区域内に存するものを

含む。)が、原則としておおむね50以上連たんしている区域(当該区域内の任意の建築物(市街化調整区域内に存するものに限る。)の敷地から距離が50メートル以内に全域が入る土地を含む。以下「適用区域」という。)内であること。ただし、対象区域には、適用区域及び市街化区域に囲まれ、そのいずれの区域にも隣接する適用区域外の区域の全部(原則として1ヘクタール以下とする。)を含めることができる。

イ 住居系の計画開発地において、周辺の景観、営農条件等との調和を図りつつ、市街化調整区域におけるゆとりある居住環境の形成、地域コミュニティの維持等集落の活性化に必要な公共・公益施設の整備等を行う区域であること

(2) 計画開発型は、次のいずれにも該当する区域とする。

ア 都市計画マスタープラン等の上位計画を踏まえ個別具体的な土地利用の方針が定められている区域であること

イ 産業の振興その他都市機能の維持、緑豊かな環境の確保又は増進に寄与する一団の開発行為(原則として5ヘクタール以上とする。)にあって、市街化区域における市街化の状況等にかんがみ、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いこと

(3) 環境整備型については、次のいずれかに該当する区域とする。

ア 既に開発された住宅団地等の区域において、用途制限等の制限を行い、良好な住環境の維持・増進を図る区域であること

イ 住環境や基盤整備の水準の低い市街地が形成される可能性がある区域において、主要な区画道路や公園を地区施設として定めることや敷地面積を制限することにより、良好な環境の形成を図る区域であること

(地区施設の配置及び規模を定める基準)

第12条 第10条第2項第1号の規定により、地区施設に関する事項を定める場合においては、周辺の土地利用や計画的な市街化に支障が無いようにするとともに、原則として行政による新たな施設整備が発生しないようにすることとする。

2 前項の場合においては、地区計画の区域の敷地形成、周辺の道路状況等を勘案し、必要に応じて区画道路並びに公園、緑地、広場その他の公共空地を配置することとする。

3 地区施設は、法第33条に適合するものとする。

(建築物等に関する事項を定める基準)

第13条 建築物等に関する事項については、次に掲げる事項について定めるほか、当該地区の特性に応じて必要な事項を定めるものとする。

(1) 既存集落型

ア 建築物等の用途は、佐賀市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例第4条第1項各号に掲げる用途若しくは共同住宅(当該共同住宅の周辺の土地利用の態様、地区計画の目標等を勘案し、市街化調整区域における共同住宅の必要性を市長が認めたもので、かつ、1住戸の専用床面積が30平方メートルを超えるものに限る)又は法第29条第1項第2号に規定する農林漁業用施設、

同項第3号に規定する公益上必要な施設その他市長が必要と認める公共施設に限る。ただし、共同住宅の敷地面積の合計は、当該共同住宅に係る地区計画区域の宅地面積の20%未満とする。

イ 建築物の容積率の最高限度は、100%以下とする。ただし、地区の実情により、これによることが適当でないときは200%以下の数値を定めることができる。

ウ 建築物の建ぺい率の最高限度は、60%以下とする。

エ 建築物の敷地面積の最低限度は、250平方メートル以上とする。ただし、開発区域の規模、形状、周辺の土地利用の態様等を勘案し、これによることが適当でないと市長が認める場合は、この限りでない。

オ 建築物等の高さの最高限度は、10メートル以下とする。

カ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限は、周辺の自然環境や田園風景との調和及び良好なまちなみ景観の形成が図られるよう定める。

キ 佐賀市みどりあふれるまちづくり条例に基づき、緑化推進等について必要な措置を定める。

(2) 計画開発型

ア 建築物等の用途は、都市計画マスタープラン等の上位計画を踏まえて計画された非住居系の用途とする。

イ 建築物の容積率、建ぺい率は、都市計画マスタープラン等の上位計画の内容により、適切に定める。

ウ 建築物の高さは、周辺の土地利用を考慮して、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域の日影規制を満たすものとする。

エ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限は、周辺の自然環境や田園風景との調和及び良好なまちなみ景観の形成が図られるよう定める。

オ 佐賀市みどりあふれるまちづくり条例に基づき、緑化推進等について必要な措置を定める。

カ 市街化区域に隣接する区域に地区計画を定めようとする場合は、隣接する用途地域との整合を図るとともに、必要に応じて都市施設の都市計画決定を行う。この場合において、市は、当該区域の市街化区域への編入を検討するものとする。

(3) 環境整備型

ア 建築物等の用途は、一戸建て住宅若しくは兼用住宅（住宅以外の用途に供する部分の面積が50平方メートル以下のものに限る。）又は法第29条第1項第2号に規定する農林漁業用施設、同項第3号に規定する公益上必要な施設その他市長が必要と認める公共施設に限る。

イ 建築物の容積率の最高限度は、100%以下とする。ただし、地区の実情により、これによることが適当でないときは200%以下の数値を定めることができる。

ウ 建築物の建ぺい率の最高限度は、60%以下とする。

エ 建築物の敷地面積の最低限度は、250平方メートル以上とする。ただし、開

発区域の規模、形状、周辺の土地利用の態様等を勘案し、これによることが適当でないと市長が認める場合は、この限りでない。

オ 建築物等の高さの最高限度は、10メートル以下とする。

カ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限は、周辺の自然環境や田園風景との調和及び良好なまちなみ景観の形成が図られるよう定める。

キ 佐賀市みどりあふれるまちづくり条例に基づき、緑化推進等について必要な措置を定める。

(都市計画決定の手続)

第14条 地区計画の都市計画決定の手続きは、この運用基準に特別の定めがある場合を除き、佐賀市都市計画提案制度の手続きに関する要綱（平成19年佐賀市要綱。以下「提案要綱」という。）による。

(住民の合意形成)

第15条 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ため、地区計画素案の内容に関する住民の合意形成は、提案要綱第2条第2項第4号に規定する要件にかかわらず、原則として地区計画区域内の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。）を有する者全員の同意を得るものとする。

2 地区計画の素案の作成者は、当該地区計画の素案の作成を行うに当たり、当該地区計画の区域内の土地の所有権並びに建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権及び賃借権（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。）並びに当該地区計画の区域が属する自治会の区域、隣接する自治会の区域その他市長が必要と認める自治会の区域の住民が意見を述べる機会を十分に確保した説明会を開催するものとする。

(関係機関との協議)

第16条 地区計画の素案の作成者は、地区計画素案の作成に当たって、農政関係機関との協議及び調整を密に行い、その内容の充実に努めることとする。

2 地区計画の素案の作成者は、地区計画素案の作成段階において、道路、公園、排水先河川その他の公共施設の管理者又は開発指導担当課と事前協議を行うこととする。

(指導又は助言)

第17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。

(条例による制限の適用)

第18条 市は、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について、原則として佐賀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に基づく制限を行うものとする。

(委任)

第19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２０年７月１日から施行する。

この運用基準は、平成２１年７月１日から施行する。

この運用基準は、令和４年４月１日から施行する。