

## ○甲府市市街化調整区域における住居系の地区計画制度要綱

平成24年4月20日

都第1号

### (目的)

第1 この要綱は、本市の市街化調整区域における地区計画制度の運用及び地区計画の原案を作成するための案（以下「地区計画の素案」という。）の作成に関し必要な事項を定めることにより、一定の区域に開発行為や建築行為を計画的に誘導し、良好な環境の維持及び形成を図り、農林業との調和のとれた適正な土地利用の整序を図ることを目的とする。

### (用語)

第2 この要綱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。

### (適用範囲)

第3 この要綱は、市街化調整区域の地区拠点において定める地区計画（以下「地区拠点地区計画」という。）で、計画の内容、地権者の合意等の状況から判断して、確実に事業実施が見込まれる土地の区域における地区拠点地区計画について適用する。

2 地区拠点地区計画の適用範囲は、別表1に示すものとする。

### (基本方針)

第4 地区拠点地区計画は、都市計画運用指針、甲府市総合計画、甲府市都市計画マスタープラン等との整合を図るものとする。

2 地区拠点地区計画の素案作成にあたり、十分な話し合いを通じて、利害関係者（地区拠点地区計画の区域内において、土地については所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者をいい、工作物については所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者をいう。）全員の合意形成を図るものとする。

3 地区拠点地区計画で定めた道路、公園その他の地区施設は、地区拠点地区計画の素案の提案者又は当該計画の主体となる事業者（以下「事業者等」という。）が整備するものとする。

### (適用区域の制限)

第5 地区拠点地区計画の区域には、次に掲げる区域及び地域は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。以下「農振法」という。）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用地
- (3) 農村地域工業等導入促進法（昭和46年法律第112号）第5条第3項第1号に規定する工業等導入地区
- (4) 集落地域整備法（昭和62年法律第63号）第3条に規定する集落地域
- (5) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第109条第1項に規定する史跡、名勝又は天然記念物に指定された区域
- (6) 法第8条第1項第7号に規定する風致地区
- (7) 前各号に掲げる区域及び地域のほか、法令等に基づく規制区域  
(区域の設定)

第6 地区拠点地区計画の区域は、原則として公共用地等の地形地物（道路、河川、水路等をいう。）により明確かつ恒久的に区分された範囲とする。

2 地区拠点地区計画の区域の面積は、一定の広がりをもつ0.5ha以上の一団の土地の規模とする。

(地区拠点地区計画の内容)

第7 地区拠点地区計画については、法第12条の4第2項に規定する名称、位置及び区域の面積並びに法第12条の5第2項に規定する方針及び地区整備計画を都市計画に定めるものとする。

(地区拠点地区計画の方針)

第8 第7に規定する方針は、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。この場合において、第1号に掲げる事項については、市街化調整区域の性格及び当該地区の特性を踏まえて、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、営農条件等との調和及び地域の活性化等について、地区の特性から明らかにするものとする。

- (1) 地区計画の目標
- (2) 整備、開発及び保全に関する方針

(地区整備計画)

第9 第7に規定する地区整備計画は、法第12条の5第7項の規定により、次に掲げる事項のうち、当該地区計画の方針における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する。

(1) 次に掲げる地区施設の配置及び規模

ア 道路

イ 公園又は広場その他の公共空地

(2) 次に掲げる建築物等の整備に関する事項

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(建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離)

カ 建築物等の高さの最高限度

キ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

ク 建築物の緑化率の最低限度

ケ かき又はさく等の構造の制限

(地区拠点地区計画の区域)

第10 地区拠点地区計画の区域は、次のいずれかの区域に設定しなければならない。

(1) 幅員9m以上の公道に10m以上接している区域

(2) 幅員9m以上の公道から計画された幅員9m以上の開発道路に、かつ、幅員6m以上の公道から計画された幅員6m以上の開発道路に接している区域

(地区施設に関する基準)

第11 地区施設に関する基準については、道路を計画する場合にあっては、交通安全上等から、幅員6m以上の道路を適切に配置するものとし、公園又は広場を計画する場合にあっては、敷地の形状、周辺の道路状況等を勘案の上、公園又は広場を適切に配置するものとする。この場合において、施設整備の技術基準については、法第33条の開発許可基準及び甲府市開発指導要綱(平成3年2月都第2号)に適合するものとする。

(建築物等に関する基準)

第12 建築物等に関する基準については、市街化調整区域の性格を保持しつつ、ゆとりある良好な都市環境の維持及び形成を図るため、次に定めるとおりとする。ただし、区域内の既存建築物については各号の規定の適用を、既に建築物が存する敷地については第4号の規定の適用を除外することができるものとする。

- (1) 建築物等の用途の制限は、第1種住居地域において許容される用途とする。
- (2) 建築物の容積率の最高限度は、150%以下とする。
- (3) 建築物の建ぺい率の最高限度は、50%以下とする。
- (4) 建築物の敷地面積の最低限度は、200m<sup>2</sup>以上とする。
- (5) 壁面の位置の制限は、1.5m以上とする。ただし、良好な住環境等を形成するものとして認められる場合には、道路に接する部分(隅切部分を除く)にあつては1.5m、その他の部分にあつては1.0m以上とすることができる。
- (6) 建築物等の高さの最高限度は、13m以下とする。
- (7) 建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限については、周辺の環境・景観との調和が図られるよう定める。
- (8) 建築物の緑化率の最低限度は、5%以上とする。
- (9) かき又はさく等の構造の制限については、高さ1.5m以下の生垣又は開放的なフェンスとする等、周辺の環境・景観との調和が図られるよう定める。

(地区拠点地区計画の素案の基本的事項)

第13 地区拠点地区計画の素案の作成にあたっての留意事項は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 当該地区計画の区域の周辺において市街化を促進することがない等、都市計画区域における秩序ある土地利用の形成を図る上で支障がないように定めること。
- (2) 当該地区計画に即した地区の整備・保全が、周辺の農業上の土地利用に支障を及ぼすおそれがないように定めること。
- (3) 当該地区計画の区域における環境の保全に十分配慮するとともに、営農条件及び農村の生活環境の向上のための計画及び事業に悪影響を及ぼさないように定めること。

(地区拠点地区計画の素案の作成主体)

第14 地区拠点地区計画に適合する開発行為については、開発許可の審査対象となることから、当該地区計画の素案は、原則として、当該地区計画の区域内において開発行為を行おうとする者が主体となり、関係機関と協議の上、作成するものとする。

(住民等の合意形成)

第15 事業者等は、地区拠点地区計画の素案を作成するにあたり、検討の段階から当該地区及び周辺の住民の参加の機会を設け、説明会等を実施し、住民の意見を当該地区計画に反映させるよう努めるものとする。

2 事業者等は、地区拠点地区計画の素案を作成するにあたり、第4第2項に規定する利害関係者全員の同意を得なければならない。

(関係機関との協議等)

第16 事業者等は、地区計画構想を作成し、別表2に定める様式により都市計画課に事前相談しなければならない。

2 事業者等は、前項の規定による事前相談を行った後に、地区拠点地区計画の素案を作成しようとするときは、別に定めるところにより都市計画課と事前協議を行い、その同意を得るものとする。

3 地区拠点地区計画に適合した開発行為は、開発許可の対象となるため、事業者等は、当該地区計画の素案の作成に際して、開発許可基準に適合するよう、道路、公園、その他の公共施設の管理者等と事前協議を行い、その同意を得るものとする。

4 地区拠点地区計画の区域に農地が含まれる場合は、農地法の規定に基づく許可等を受ける必要があるため、事業者等は、当該地区計画の素案の作成に際して、農業委員会等と事前協議を行い、その同意を得るものとする。

5 都市計画決定の手続は、前3項に規定する同意を得た後、開始するものとする。

(地区拠点地区計画の素案の提案)

第17 法第21条の2第1項に規定する土地所有者等又は同条第2項に規定する法人又は団体は、第16による関係機関との協議等が整い、かつ、住民等の合意形成がなされた場合は、甲府市都市計画提案制度手続要綱（平成19年11月9日都第3号）第6条の規定により、地区拠点地区計画の素案を市長に提案することができる。

(事業の実施)

第18 地区拠点地区計画の素案の作成主体である事業者等は、当該地区計画が定められ

たときは、遅滞なく、当該地区拠点地区計画に適合する開発行為の許可申請を行うものとする。

(条例による制限の適用)

第19 市長は、地区拠点地区計画に定められた建築物等の用途及び敷地に関する事項について、建築基準法第68条の2第1項の規定に基づき、条例で、これらに関する制限として定めることができる。

(指導又は助言)

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

(その他)

第21 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成24年4月20日から施行する。

この要綱は、平成24年7月31日から施行する。

別表1 地区拠点地区計画の適用範囲

No.	場所	面積	備考
1	甲府市向町・上阿原町・和戸町地内（図1）	約30ha	都市計画道路・和戸町竜王線、桜井町向町線、甲府バイパス及び市道・上阿原新田七沢線で囲まれた地区



別表2 事前相談提出書類様式一覧

事前相談提出書類	様式番号	添付書類
地区計画構想	第1号様式	・ 様式中の添付書類を参照
概略事業計画書	第2号様式	
利害関係者の同意一覧	第3号様式	・ 同意について、協議中の場合はその経過を示す説明書を添付すること

様式 略