

■ 市街化調整区域における地区計画制度の運用基準（概要版）

	類 型	運用の基本的考え
<p>東日本大震災に伴う宅地需要の増加等に 対応し機動的に運用を図るもの。</p>	<p>① 市街化区域 隣接・近接型</p>	<p>【活用目的】 東日本大震災及び原子力発電所事故後の住宅需要の急速な高まりに対応するため、市街化調整区域における適切な宅地開発を誘導する。 なお、宅地需要等から真に必要と認められる場合において限定的に活用する。</p> <p>【進め方】 市が主体となって適切な規模に見合った候補地を選定したうえで、地権者等の合意形成を図りながら官民協働で地区計画を策定し、民間事業者による宅地開発の計画的な誘導を図る。</p> <p>【対象区域】 市街化区域に隣接又は近接し、道路等の必要な公共施設の整備が行われ、又は行われることが確実な区域。 市街化区域と一体的な土地利用及び良好な居住環境の形成を図りつつ、民間開発による宅地供給を促進する区域</p> <p>【規模要件】 面積要件：概ね1.0ha以上5.0ha未満 ※ その立地及び規模は、今後の宅地需要等を十分勘案したうえで、適切なものとなるよう十分検証するものとし、人口フレームの対象外とする。</p>
	<p>地区の総意による申し出などにより 随時運用を図るもの。</p>	<p>② 既存集落型</p>
<p>③ 既存住宅団地 住環境維持・ 保全型</p>		<p>【活用目的】 開発行為等により造成され良好な住環境を有する既存の住宅団地等において、今後の住宅の建替え等に際して敷地の細分化や生垣の撤去等により、住環境の低下の恐れがある場合等に対応するためのルールなどを定める。</p> <p>【進め方】 住宅団地の自治会等の総意による申し出又は提案により、適用する。</p> <p>【対象区域】 周辺環境と調和を図りながら、引き続き良好な居住環境及び優れた街区の環境を保持しながら持続的な土地利用を図る区域</p> <p>【規模要件】 面積要件：概ね0.5ha以上</p>
<p>基づき計画的に運用を図るもの。 将来の人口及び産業フレーム等に</p>	<p>④ 新住宅市街地・住宅団地 開発整備型 (H18年法 改正により開 発許可制度か ら移行したも の)</p>	<p>【活用目的】 将来の人口増加が確実に見込まれる場合において、居住環境の改善及びゆとりある緑豊かな郊外型住宅の供給に寄与し、計画的な市街化を図るうえで支障がなく、かつ計画の内容、地権者の合意等の状況から確実に事業の実施が見込まれる場合に運用する。</p> <p>【進め方】 一定の人口規模を有する新たな住宅市街地の整備及び住宅団地の開発は人口フレームとの整合性を図る必要があるため、都市計画区域マスタープランの将来人口フレームの設定と併せて検討を行う。</p> <p>【規模要件】 面積要件：5.0ha以上（飛び地については20.0ha以上）</p>

