

# 市街化調整区域の地区計画について

## 1. 都市計画マスタープランと地区計画の関係

### ①都市計画マスタープラン

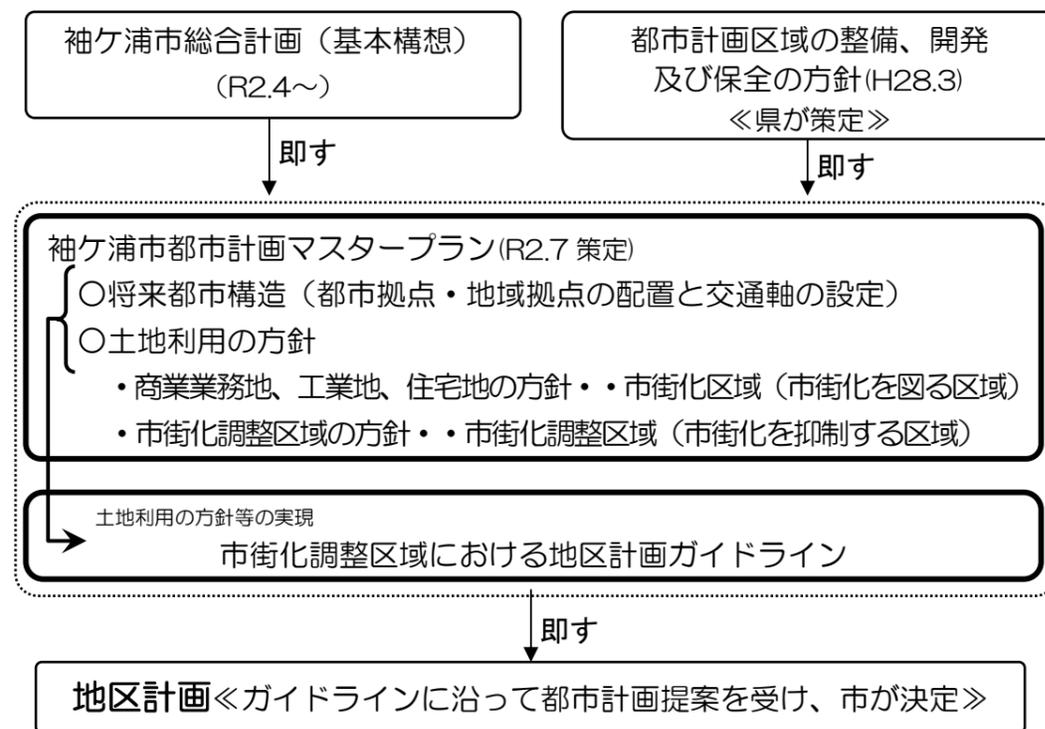
都市計画マスタープランは、都市計画法（以下「法」という。）第 18 条の2に規定されている「市町村の都市計画に関する基本的な方針」の通称であり、市の上位計画である総合計画（基本構想）や県が策定する「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即して策定されます。マスタープランは都市の「将来像」とその実現のための「まちづくりの方針」（土地利用や都市基盤整備のあり方）を明らかにするもので、地区計画を含めた市の都市計画は都市計画マスタープランに即して決定されます。

### ②地区計画

地区計画は、主に地区内の良好な市街地環境の形成又は保持を目的に、道路・公園などの位置、建築物の用途、土地利用等について地区レベルで定める計画です。

市街化区域・市街化調整区域のどちらでも策定でき、これにより地区内においてきめ細かな規制誘導が可能となります。具体的な規制項目として、道路・公園の配置や規模、建築物の用途制限、壁面位置の制限、最低敷地面積、形態意匠、垣柵の構造等があります。

### ◎各計画等の位置づけ



※ ガイドラインは、都市計画マスタープランに掲げる方針を実現するために、市街化調整区域において地区計画を誘導するための運用基準です。マスタープランの方針に沿った都市的土地利用を図る区域では、ガイドラインに沿った地区計画策定が可能となります。

## 2. 市街化調整区域の地区計画策定にあたって

- 地区計画は地区内のまちづくりのルールであり、住民や地権者等が課題を共有し、主体的に策定に関与することが望ましいとされていることから、都市計画提案制度（法第 21 条の 2）を活用した地区計画策定を原則とします。（都市計画運用指針）  
 なお、ガイドラインに示した地区計画に記載すべき大まかな方針や基準等に沿って運用（提案）していくことで、市街化調整区域内での地区計画による土地利用の誘導を図っていきます。
- 法において市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域とされており、具現化した計画等も無く市が都市的土地利用を推進することはできません。一方で近年はミニ開発の連鎖や利便性の高い土地での建築制限等といった課題も生じており、地区計画を活用して土地利用の適正化を図ることは有効とされています。（都市計画運用指針）
- 地区計画は、「袖ヶ浦市都市計画マスタープラン」等の上位計画の内容に即したものでなければなりません。（法第 18 条の 2）  
 このため、「市街化調整区域で地区計画を策定すれば自由な土地利用ができる」、「市街化調整区域ではどこでも地区計画を策定できる」というものではありません。

## 3. 地区計画の構成

地区計画は、「目標」「方針」「地区整備計画」で構成されます。市街化調整区域では、原則、本ガイドラインに沿って住民・地権者が案を策定し、市と協働で策定を進めます。

