

## 「岡山市市街化調整区域の地区計画運用指針」の概要について

### 1) 指針策定の目的

市では、市街化調整区域における集落地域の維持や産業用地の確保などの本市の課題に対応し、優良農地など保全すべき地域は的確に保全する一方、改善すべき地域では地域主導の計画的な土地利用を誘導するなど、バランスの取れた土地利用の実現を目指し、市街化調整区域の地区計画運用指針を策定しました。

この運用指針は、本市が市街化調整区域の地区計画を都市計画に定める際の基準とするもので、あらかじめこれを公表することで、地域の皆さんが地区計画を用いたまちづくりを進める際のガイドラインとなる基本的な考え方を示すものです。

### 2) 対象となる地区計画

以下に、地区計画の類型ごとに地区計画の目的、対象区域の条件及び具体的なまちづくりのルールである地区整備計画の概要を示します。なお、都市機能の郊外への分散を防ぎ、都心の活性化を図る観点から、大規模集客施設の立地を目的とするものは対象としません。

#### <住居系地区計画>

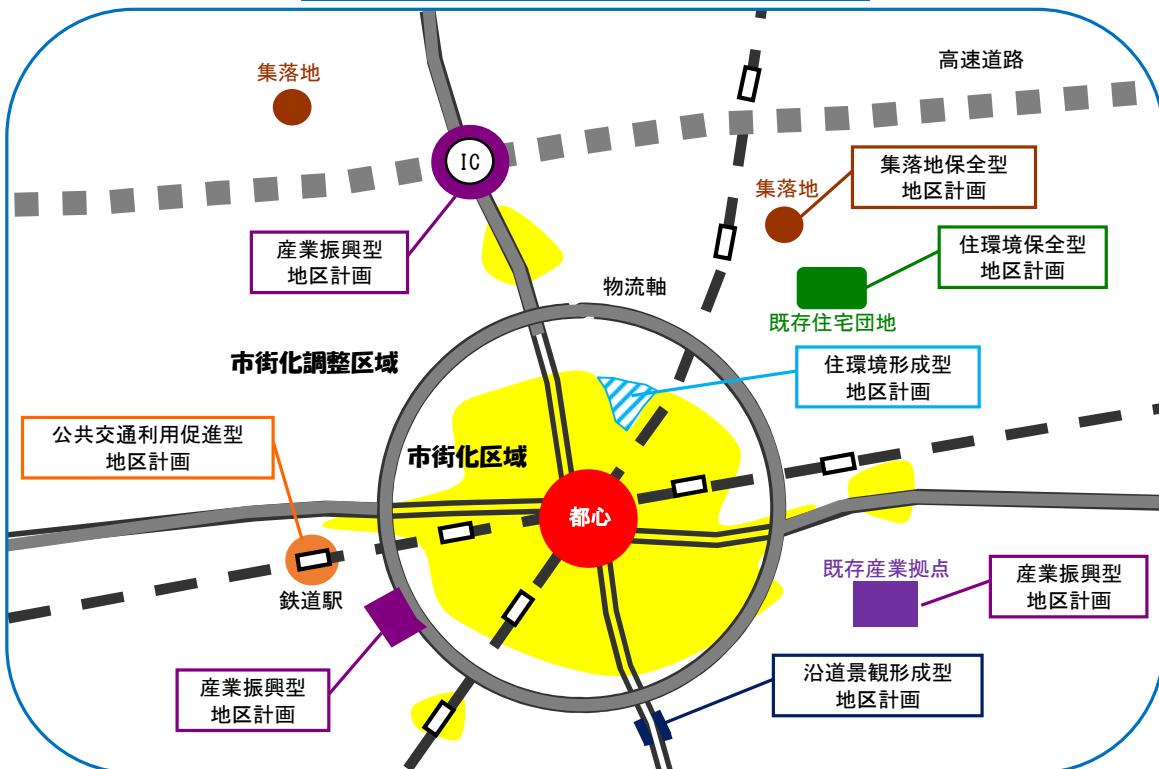
地区計画の類型	①集落地保全型	②住環境保全型	③住環境形成型	④公共交通利用促進型
地区計画の目的	人口減少と高齢化が進む集落地において、地域コミュニティの維持を図る	既に一定の都市基盤が整備されている既存住宅団地において、良好な住環境の保全と形成を目指す	市街化区域に隣接し、都市化の圧力が高く、現に宅地化が進行している地区において、良好な住環境を備えた住宅地の形成を目指す	鉄道駅等に隣接又は近接し、特に公共交通の利用が見込まれる地区において、良好な環境の住宅地の供給を図る
対象区域の条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>区域面積 0.5ha 以上</li> <li>過去 20 年間で人口が減少</li> <li>公民館等から半径 500m 以内に区域が含まれている</li> <li>区域面積の過半が宅地等となっている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>区域面積 0.5ha 以上</li> <li>既存住宅団地である</li> <li>主要な生活道路が 6m 以上、又は地区施設として 6m 以上の生活道路を定める</li> <li>区域面積の 3% 以上の公園等、又は地区施設として 3% 以上の公園等を定める</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>区域面積 5ha 以上</li> <li>不良な街区が形成されつつあり、計画的な市街地を形成するもの</li> <li>区域面積の過半が宅地等となっている</li> <li>外周の 4 分の 1 以上が市街化区域に隣接している</li> <li>事業の実施が確実である</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>区域面積 5ha 以上、ただし、住居・商業系用途地域に接している場合は 0.5ha 以上</li> <li>鉄道駅等から半径 500m 以内に区域が含まれている</li> <li>事業の実施が確実である</li> </ul>
地区整備計画	地区施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>6m 以上の主要な生活道路</li> <li>区域面積の 3% 以上の公園等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>区域外の道路と 2 箇所以上で接続する 6m 以上の道路</li> <li>区域面積の 3% 以上の公園等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>6m 以上の鉄道駅等へのアクセス道路</li> <li>区域外の道路と 2 箇所以上で接続する 6m 以上の道路</li> <li>区域面積の 3% 以上の公園等</li> </ul>
	建築物等に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>用途の制限 住宅、併用住宅、公益上必要な建築物、従来から開発許可等で認めている建築物のうち住環境の保全・形成に支障のないもの</li> <li>その他 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、高さの最高限度、形態又は意匠の制限、緑化率、垣又は柵の構造の制限 など</li> </ul>		

<非住居系地区計画>

地区計画の種類	⑤産業振興型	⑥沿道景観形成型	
地区計画の目的	物流軸沿線等、交通条件の恵まれた地区及び産業拠点において、流通業務地又は工業地を整備し、産業の振興を図る	一定以上の交通量を有する幹線道路沿線において、良好な沿道景観の形成を図る	
対象区域の条件	<p>[共通]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・区域面積が3ha以上</li> <li>・工業系用途地域に接している場合は0.5ha以上</li> <li>・事業の実施が確実である</li> <li>・産業用地の過半について、企業の立地が確実となっている</li> </ul> <p>[物流軸沿線]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・物流軸沿線の区域</li> </ul> <p>[高速等IC周辺]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高速等IC周辺で岡山県地域未来投資促進基本計画に定められた重点促進区域内で地区計画を定める場合は、全体計画の区域面積が3ha以上</li> <li>・高速等ICから1km以内</li> <li>・高速等IC周辺で定められた重点促進区域においては、高速等ICから半径2kmの区域に全体計画の区域の過半が含まれること</li> </ul> <p>[産業拠点周辺]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・産業拠点と一体的に定める場合は、新たに整備される区域面積が0.5ha以上</li> <li>・産業拠点に隣接しており、かつ当該産業拠点が全て含まれること</li> <li>・産業拠点と一体的に定める場合は、新たに整備される産業用地の過半について、企業の立地が確実となっている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区域面積が3ha以上</li> <li>・2車線以上、かつ2,000台以上/12hの交通量を有する道路に面している</li> <li>・立地動向から見て、様々な用途又は形態の建築物の立地が想定される区域である</li> </ul>	
地区整備計画	地区施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・幅員9m以上の道路（産業拠点区域内は除く）</li> <li>・各敷地の前面道路（産業拠点区域内は除く）</li> <li>・3%以上（産業拠点と一体的に定める場合は、新たに整備される区域面積の3%以上）の緑地等</li> </ul>	必要に応じて、道路、公園等を設ける
	建築物等に 関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用途の制限 準工業地域で建築可能な製造業の工場、流通業務施設のうち、立地が想定されるものを定める</li> <li>・その他 敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、形態又は意匠の制限、緑化率、垣又は柵の構造の制限 など</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用途の制限 従来から開発許可等で認めている建築物のうち周辺環境の保全・形成に支障のないもの</li> <li>・その他 壁面の位置の制限、高さの最高限度、形態又は意匠の制限、緑化率、垣又は柵の構造の制限 など</li> </ul>

◆イメージ図

都市計画区域（旧御津町、建部町を除く）



※あくまで概要ですので、詳細は「岡山市市街化調整区域の地区計画」(本編)をご確認いただくか、都市計画課までおたずね下さい。