

市街化調整区域内において定める地区計画の区域に関する方針

(平成12年8月7日都市整備局長決裁)

第1 趣旨

この方針は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第12条の5第1項第2号の規定により市街化調整区域内において定める地区計画の区域に関する方針を定めるものとする。

第2 基本方針

市街化調整区域において地区計画を定めるにあたっては、市街化を抑制すべき区域であるという本来の性格に配慮しつつ、市街化区域における市街化の状況等を勘案して、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ように定めるものとする。

また、市街化調整区域における地区計画は、都市計画マスタープラン等を前提とした産業の振興その他都市機能の維持又は増進への寄与等の事項を考慮し必要性が認められる開発行為等の事業の区域及び既に都市的土地利用がなされている区域において、良好な環境の形成・維持を図り、又は既存集落内の活性化が必要な区域若しくは不良な街区の環境が形成されるおそれがある区域において、適正な土地利用の促進を図ることを目的とし、これらに適合する土地の区域について定めるものとする。

第3 定義

この方針において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 街区 道路、鉄道若しくは軌道の線路その他恒久的な施設又は河川、水路等によって区画された最小単位の土地の区域をいう。
- (2) 既存集落 既存宅地において現に建築物が連たんしている区域であって、一体的な日常生活圏を構成していると認められる区域をいう。
- (3) 既存宅地 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際（以下「線引きの際」という。）既に宅地であった土地をいう。
- (4) 都市計画マスタープラン 法第18条の2に基づき策定された、本市の都市計画に関する基本方針をいう。

第4 地区計画を定められる区域

市街化調整区域における地区計画は、次の各号のいずれかに該当する区域のうち、第5各号に掲げる条件を満たすもので市長が必要と認めた区域について定めるものとする。

- (1) 次のイからホまでに掲げる事業が行われる又は行われた区域
 - イ 産業の振興その他都市機能の維持若しくは増進に著しく寄与する5ha以上の一団（隣接（道路、小規模な公園等の公共施設が介在する場合を含む。以下同じ。）して複数の計画的な開発が行われ、それらが相互に連携し、一体的でより良好な環境の市街地の形成が図られると認められる場合を含む。）の開発行為（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項第1号から3号まで及び（わ）項に掲げる建築物の建築又はこれらの用途

に供する第一種特定工作物の建設を目的とするものを除く。)又は、防災のための集団移転促進事業に係る国の財政上の特別措置等に関する法律(昭和四十七年法律第百三十二号)第二条第二項に規定する集団移転促進事業(以下、「集団移転促進事業」という。)(地区計画の区域を設定するにあたり、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を形成するために必要な区域を含む。)

ロ 法第29条第3号から第5号まで若しくは第9号に掲げる開発行為に関する事業、同条第3号に規定する建築物の建築に関する事業又は法第43条第1項第1号若しくは第4号に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更若しくは第1種特定工作物の新設に関する事業

ハ 学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条に規定する学校の用に供する施設である建築物、社会福祉法(昭和26年法律第45号)による社会福祉事業若しくは更生保護事業法(平成7年法律第86号)による更生保護事業の用に供する施設である建築物若しくは医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所若しくは同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為に関する事業又はそれらの建築物の建築に関する事業

ニ 国若しくは地方公共団体(法令の規定により、国の行政機関又は地方公共団体とみなして法第34条の2の規定が準用される者を含む)又は港務局が行う開発行為に関する事業又は当該開発区域で行う建築物の建築等に関する事業

ホ 「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律(平成18年法律第46号)」による改正前の法第34条第10号イに該当するものとして許可を受けた開発行為に係る事業

(2) 前号に掲げる区域に隣接する区域のうち、家屋等の建築物が無秩序に集合し、又は点在している一団の土地の区域で、区域内の道路の配置及び幅員の状況、建築物の立地動向等からみて、不良な街区の環境が形成され、又は建築物の建築若しくは敷地の造成が無秩序に行われるおそれがあり、特に土地利用の規制・誘導が必要で全体として合理的な街区の形成が可能であるもの

(3) 既存集落で不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの

(4) 前号に掲げる区域に隣接する区域のうち、家屋等の建築物が無秩序に集合し、又は点在している一団の土地の区域で、区域内の道路の配置及び幅員の状況、建築物の立地動向等からみて、不良な街区の環境が形成され、又は建築物の建築若しくは敷地の造成が無秩序に行われるおそれがあり、特に土地利用の規制・誘導が必要であるものや地域の活性化を図る必要があるもので全体として合理的な街区の形成が可能であるもの

(5) 線引きの際、既に住宅の連たんする街区により構成された良好な居住環境を有する住宅市街地であった土地の区域

(6) 都市計画マスタープランに定める「市街地ゾーン」内における、国道4号、国道48号、国道286号、主要地方道仙台松島線、主要地方道泉塩釜線及び主要地方道荒巻大和町線に直接面する宅地の区域で、建築物の立地動向、既存宅地の存在状況、周辺の土地利用の状況からみて、建築物の用途又は形態等が無秩序になり、不良な環境が形成されるおそれがあると認められるもの

第5 地区計画を定められる区域の条件

地区計画を定められる区域の位置、形状その他の条件は、第4各号に掲げる区域毎に次の各号に掲げるとおりとする。

(1) 第4第1号イに該当する区域については、以下の事項のすべてに該当すること。

イ 都市計画マスタープラン、又は法律に基づき若しくは地方公共団体により策定された地域の振興若しくは発展を図るための計画と内容、位置、規模等の整合が図られていること

ロ 開発区域の周辺の区域において、開発行為に伴い必要となる適正な配置及び規模の道路、水道等の公共公益施設があること（当該開発行為と併せてこれらの公共公益施設の新設改良等が行われることにより、適正な配置及び規模の公共公益施設を備えることが確実に認められる場合を含む。）

ハ 市街化区域において行われないことについて相当の理由があると認められること

ニ 計画の内容、地権者の合意等の状況から判断して事業が確実に実施されると見込まれ、事業の実施に当たり必要な農地転用許可等の許認可について関係行政機関と調整が了されていること

ホ 原則として街区が形成されること

ヘ 区域内に森林が存する場合は、可能な限りこれを保全すること

(2) 第4第1号ロに該当する区域については、第5第1号ニ及びホに該当するほか、以下の事項に該当すること。

イ 区域内に森林が存する場合は、原則としてこれを含まないこと。ただし、一体的な土地利用を行うためにやむを得ずこれを含む場合は、可能な限りこれを保全すること。

(3) 第4第1号ハに該当する区域については、第5第1号ロ、ニ、ホ及び同第2号イに該当するほか、以下の事項のすべてに該当すること。

イ 市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当と認められるものであること

ロ 事業の目的とする施設に関する宮城県及び仙台市の施策の観点から支障がないことについて関係部局と調整がとれていること

ハ 市街化区域に隣接する地域において行われるものであること

(4) 第4第1号ニに該当する区域については、第5第1号ロ、ニ、ホ、同第2号イ、同第3号イ及びハに該当すること

ただし、集団移転促進事業として造成される住宅団地については、この限りでない。

(5) 第4第1号ホに該当する区域については、第5第1号ニ、ホ及びヘに該当すること

(6) 第4第2号及び第4号に該当する区域については、第5第2号イに該当するほか、以下の事項のすべてに該当すること

イ 合理的な規模の宅地及び必要な道路・公園等の公共施設によって構成されるものであり、不良な環境の形成を防止する観点から必要不可欠な範囲であること。

ロ 面積は5ha未満とし、第4第1号又は第3号の区域と一体的に地区計画を定め、かつ、当該地区計画の区域の面積の過半を超えないこと。

- (7) 第4第3号に該当する区域については、第5第2号イ及び同第6号イに該当すること
- (8) 第4第5号及び同第6号に該当する区域については、第5第2号イに該当すること

第6 地区計画を定められない区域

第4の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する区域については地区計画を定めることができない。

- (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）第8条第2項第1号に規定する農用地区域
- (2) 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
- (3) 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（同法第4条に規定する集落地域整備基本方針が定められた場合にあっては、同条第2項第1号に規定する基本的事項に該当するものに限る。）
- (4) 農地法（昭和27年法律第229号）第4条又は第5条の規定による農地転用許可が受けられないと見込まれる農用地
- (5) 森林法（昭和26年法律第249号）第5条に基づく地域森林計画又は同法第7条の2に基づく国有林の地域別の森林計画において保安林の指定が計画されている土地の区域、同法第25条又は第25条の2の規定により指定された保安林の区域、同法第30条又は第30条の2の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第41条の規定により指定された保安施設地区及び同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区
ただし、特別の事情がある場合において、地区計画による制限がこれらの地区の指定の目的に反しないときは、この限りでない。
- (6) 自然公園法（昭和32年法律第161号）第20条に規定する特別地域及び自然環境保全条例（昭和47年宮城県条例第25号）第12条に基づく県自然環境保全地域及び同条例第23条に基づく緑地環境保全地域

第7 雑則

この方針の施行に関する技術基準その他必要な事項は、都市整備局長が別に定める。

附 則

この方針は、平成12年8月7日から施行する。

附 則

この改正は、平成19年11月30日から施行する。

附 則

この改正は、平成25年4月5日から施行する。

附 則

この改正は、令和7年9月1日から施行する。