

「整序誘導区域における地区計画の運用基準」の概要

市街化調整区域とは？

- 市街化調整区域は、都市における貴重な自然空間として、基本的に市街化を抑制すべき区域であると共に、優良な農地やまとまりのある斜面緑地の保全を図る区域とされています。
- そのため、市街地の拡大を防ぎ、自然的環境や良好な営農環境を保全するため、開発行為や建築行為が厳しく制限されています。

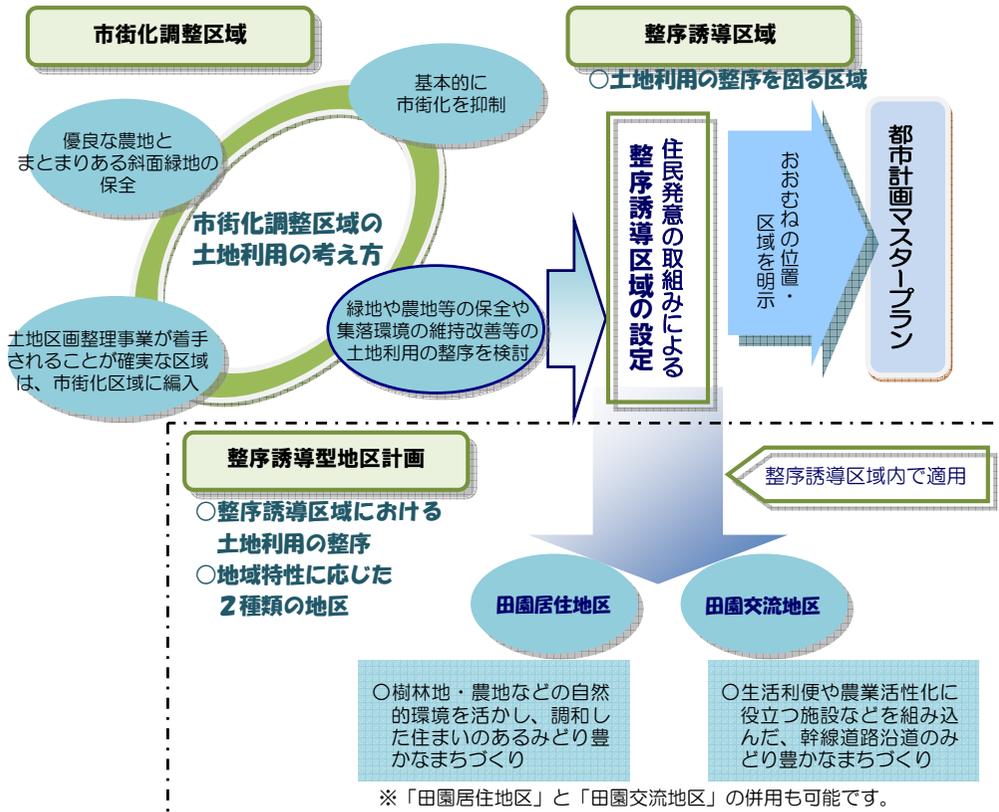
整序誘導区域導入の背景

- 土地利用の混在、幹線道路沿道における無秩序な施設立地や自然環境の喪失など課題のある地区では、緑地や農地等の自然的環境を保全するとともに、市街化調整区域の性格の範囲内で、土地利用の整序を図ることが必要です。
- これらの課題を解決する手法の一つとして、「市街化調整区域における地区計画制度」があります。その中で、「整序誘導区域」における土地利用の基準（＝市街化調整区域の性格の範囲内で、低密度な住宅等の立地など一定の都市的土地利用を許容する土地利用の基準）が新たに定められました。

基準策定の目的・趣旨

- 基準に基づき、「整序誘導区域」における住民発意の地区計画を活用することで、本市の地域特性に応じた、きめ細やかなまちづくりを行うことが可能になります。
- 土地利用の混在等の課題のある地域について、対象区域内の緑地及び農地等の保全にあわせて、土地利用の整序を図り、課題の改善を図ります。

「市街化調整区域」と「整序誘導区域」・「整序誘導型地区計画」との関係は？



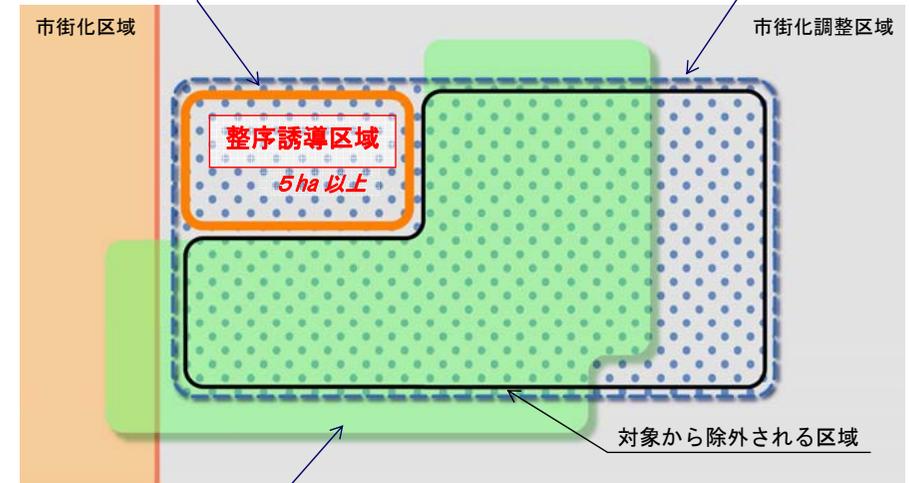
整序誘導区域はどのような場所に設定できるの？

整序誘導区域の設定の対象

- 市街化区域に隣接する『50戸連たん区域』が設定の対象です。
- また、適用除外区域に阻まれ、市街化区域に隣接しない『50戸連たん区域』も対象となりません。

『50戸連たん区域』

- 都市計画基本図の建物形状（家形線）から50mの範囲内にある建物が50戸以上連なった区域です。
- 建物は、最新の都市計画基本図で、建物形状を有しているものが対象です。（違反建築物や農業施設を除く）



適用除外区域

<法令に関わる区域>

- ①特別緑地保全地区
- ②緑の保全地域
- ③農業振興地域
- ※「かわさき「農」の新生プラン」等に整序誘導区域に関する位置付けを行った場合は地区計画の区域に含めることができます。
- ④農用地区域
- ⑤農地法の規定に基づく農地転用許可の見込みがない農地
- ⑥急傾斜地崩壊危険区域
- ⑦災害危険区域
- ⑧上記以外の、神奈川県土地利用調整条例審査指針で定める立地規制区域

<まとまりある良好な樹林地>

- ・1,000㎡以上のまとまった斜面緑地で、斜面緑地総合評価の対象となる緑地
- ※地区計画の地区整備計画で、地区施設として定める場合は、地区計画の区域に含めることができます。

<まとまりある農地>

- ・区域内の2ha以上のまとまりある農地
- ※地区計画の地区整備計画で、地区施設として定める場合は、地区計画の区域に含めることができます。