

整序誘導区域における地区計画の運用基準

平成22年10月

川崎市

I 総則

(目的)

- (1) 「整序誘導区域」は、市街化調整区域内において、都市的土地利用と農業的土地利用の混在、幹線道路沿道における無秩序な施設立地など、農村集落の活力低下や自然環境の喪失などがみられる地域について、農地や緑地の保全と市街化調整区域の性格の範囲内での一定の都市的土地利用を一体的に図るなど、地域の特性に応じた土地利用の整序を図ることを目的とする。

このような目的のため、川崎市では、「整序誘導区域における地区計画」についての運用基準を定め、市街化調整区域における秩序ある土地利用の形成を図るものとする。

(位置付け)

- (2) 市街化調整区域における地区計画のうち、整序誘導区域制度を活用する地区計画の策定にあたっては、神奈川県が定める「市街化調整区域における地区計画の県同意に関する指針」及び本運用基準に基づくものとする。

II 整序誘導区域の設定

(整序誘導区域の定義)

- (1) 整序誘導区域は、農地や緑地など、自然的環境の維持・保全を図りつつ、市街化を促進する恐れがないものとして、整備・開発及び保全を行う必要があると判断し、地区計画を活用した住民発意のまちづくりが想定される土地の区域とする。

(整序誘導区域設定の基本方針)

- (2) 整序誘導区域設定の基本方針は、以下のとおりとする。
 - ① 「整序誘導区域」の設定は、地区計画の活用により、市街化調整区域のうち、緑地や農地等の自然的環境の保全と市街化調整区域の性格の範囲内での一定の都市的土地利用を一体的に図っていくなど、土地利用の整序を図る区域に適用する。
 - ② 優良な農地やまとまりある樹林地は、原則として、区域には含まないものとし、区域に含める場合は、「整序誘導区域」における住民発意の地区計画を活用し、地区施設に位置づけることにより、その保全を図るものとする。
 - ③ 「整序誘導区域」は、本市都市計画マスタープランにおいて、政策領域別の基本計画との調整を図った上で、住民発意のもとに地区計画を策定しようとする地区のおおむねの位置及び区域を明らかにするものとする。

(整序誘導区域の設定)

- (3) 整序誘導区域は、市内の市街化区域に隣接し、地区計画の区域に含まないとする土地の区域に阻まれることなく、50戸以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む）の敷地が連たんしている区域に設定する。なお、50戸以上の建築物の敷地が連たんしている区域とは、「最新の都市計画基本図の建物形状を有しているもののうち、違反建築物や農業施設を除き、家形線から50mの離隔の範囲で、かつ、地区計画の区域に含まないとする土地の区域に阻まれることなく、50戸連なった区域」とする。

- (4) (3) の区域の設定にあたって、区域界は、原則として道路その他の施設、河川その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものとなるよう配慮するものとする。

Ⅲ 整序誘導型地区計画の運用基準

1. 適用の要件

(適用の範囲)

- (1) 整序誘導型地区計画は、本市都市計画マスタープランにおいて、あらかじめ位置及び区域を明らかにされた整序誘導区域内の区域に適用する。

(地区の種類)

- (2) 整序誘導区域内で、地区計画を適用する場合は、以下に掲げる類型に基づき、地区計画を策定するものとする。

① 田園居住地区

周辺の緑地・農地等の自然的環境を活かし、調和した低層住宅地の整備、開発を行い、あわせて、良好な緑地・農地等の自然的環境の維持保全を図る地区

② 田園交流地区

整備が完了しているまたは事業中の幅員 12m 以上の都市計画道路の沿道（以下、「主要な都市計画道路」という。）において、市街化を促進するおそれがないと認められる地域内の生活に必要なと認められる利便施設や都市近郊農業の活性化に資する施設の整備・開発を行い、あわせて、良好な緑地・農地等の自然的環境を維持保全し、周辺の環境と調和を図るものとして認められる地区

(区域の設定)

- (3) 地区計画の区域の面積は、5 ha 以上、20 ha 未満とする。なお、「地区計画の区域の面積」の算定にあたっては、地区内の主要な道路が接続すべき地区外の道路の拡幅部分及び地区外の道路への取付け道路を除き、5 ha 以上を確保するものとする。

- (4) 地区計画の区域には、原則として、以下にあげる区域を含まないこと。ただし、地区計画の決定の時期までに当該区域又は地域における土地利用制限が解除されることが確実と認められる場合には、この限りではない。

① 自然公園区域（自然公園法第 2 条第 1 号に規定する自然公園の区域をいう。）

② 自然環境保全地域（自然環境保全法第 14 条第 1 項に規定する原生自然環境保全地域、同第 22 条第 1 項に規定する自然環境保全地域又は神奈川県自然環境保全条例第 2 条に規定する自然環境保全地域をいう。）

③ 近郊緑地保全区域（首都圏近郊緑地保全法第 3 条第 1 項に規定する近郊緑地保全区域をいう。）

④ 特別緑地保全地区（都市緑地法第 12 条第 1 項に規定する特別緑地保全地区をいう。）

⑤ 緑の保全地域（川崎市緑の保全及び緑化の推進に関する条例第 10 条第 1 項により規定する区域をいう。）

⑥ 歴史的風土保存区域（古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法第 4 条第 1 項に規定する歴史的風土保存区域をいう。）

⑦ 保安林（森林法第 25 条及び第 25 条の 2 に規定する保安林をいう。）又は保安施設地区（同法第 41 条に規定する保安施設地区をいう。）に指定された区域

⑧ 農業振興地域（農業振興地域の整備に関する法律第 6 条第 1 項に規定する農業振興地域をいう。）（ただし、「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にはこの限りではない。）

- ⑨農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域をいう。以下同じ。）
 - ⑩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
 - ⑪鳥獣保護区内特別保護地区（鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律第29条第1項に規定する鳥獣保護区内の特別保護地区をいう。）
 - ⑫史跡名勝天然記念物（文化財保護法第109条第1項又は神奈川県文化財保護条例第31条第1項に基づく史跡、名勝又は天然記念物をいう。）の保全に影響（軽微な影響を除く。）を及ぼす区域
 - ⑬急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域をいう。）
 - ⑭災害危険区域（建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域をいう。）
- (5) 地区計画の区域外と連たんするまとまりある良好な樹林地は、原則として含まない。ただし、当該樹林地を、地区整備計画に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る。
なお、「まとまりある良好な樹林地」とは、市域の1,000㎡以上のまとまった樹林地で、緑地総合評価の対象となる緑地とする。
- (6) 地区計画の区域内に、2ha以上のまとまりある農地は含まない。ただし、農地の区域を、地区整備計画に地区施設として定める場合は、この限りではない。
- (7) 農地については、地区計画の区域の周辺における農地の連担性が確保されるとともに、その営農条件に支障を及ぼさないと認められること。
- (8) 地区計画の区域内の主要な区画道路は、次に掲げる既存の道路に有効に接続していること。
 - ①田園居住地区 地区計画区域から幹線道路に至るまでの区間において、原則として有効幅員6.5m以上を有する道路
 - ②田園交流地区 主要な都市計画道路
- (9) 地区計画の区域は、合意形成を想定し得る区域設定としているなど、合理的な範囲とすること。
- (10) 地区計画の区域の境界は、原則として道路その他の施設、河川その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものとする。
- (11) (10)による境界の設定が難しい場合は、土地所有の状況、土地利用の現状及び将来の見通し、道路等の現状及び計画等を勘案して、敷地境界線等によりできる限り整形となるように定めること。
- (12) 地区計画の区域については、開発行為の許可に係わる開発区域面積との関係上、関係課と十分協議を行うこと。

2. 地区計画の策定内容等に関する事項

- (1) 地区計画は、都市計画マスタープランに即し、住民の意向が適切に反映されるよう配慮するとともに、整備目標等を明確にするものとする。
- (2) 「区域の整備、開発及び保全の方針」には、ゆとりある良好な市街地環境の維持・形成、営農条件等との調和、自然環境の保全及び緑化の方針、緑地及び農地の管理の方針等を定めるものとする。

(地区施設に関する事項)

- (3) 地区施設は、該当地区の敷地形状、周辺道路状況等を勘案の上、適正な街区形成がされるよう、区画道路ならびに公園、緑地、広場その他の公共空地を配置するものとする。
- (4) 当該地区施設等にかかわる基準は、次に掲げるほか、都市計画法の第 33 条の開発基準と同等以上の基準に適合するものとする。
 - ①区画道路は、袋路状でないこととし、接続道路に 2 箇所以上有効に接続するものとする。
 - ②区画道路は、田園交流地区では幅員 9 m 以上、田園居住地区で幅員 6 m 以上とする。※開発区域内の主要な道路は、開発区域の規模により上記の幅員以上となることがあるので、関係課と協議を行うこと。

(建築物等に関する事項)

- (5) 地区整備計画の「建築物等に関する事項」については、対象地区の区分に応じ、少なくとも以下に掲げる事項について区域の特性に応じて定めるものとする。なお、容積率及び建ぺい率の最高限度については、特定行政庁が用途地域の指定のない区域を区分して定める容積率、建ぺい率以下とする。
 - ①田園居住地区
 - ア 建築物等の用途の制限 第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物のうち、次に掲げる建築物以外のものは建築してはならないものとする。
 - 1 住宅（2以上の住戸を有する長屋を除く。）
 - 2 住宅（2以上の住戸を有する長屋を除く。）で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第 130 条の 3 で定めるもの
 - 3 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 4 で定める公益上必要な建築物
 - 4 公民館、集会所その他これらに類するもの
 - 5 診療所
 - 6 都市計画法施行令第 20 条各号に掲げる建築物
 - 7 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第 130 条の 5 で定めるものを除く。）
 - イ 容積率の最高限度 80%以内で定める。
 - ウ 建ぺい率の最高限度 40%以内で定める。
(農業振興地域の整備に関する法律施行規則(昭和 44 年農林省令第 45 号)第 1 条第 1 号に規定する温室の用に供する敷地については、建ぺい率の数值は 70 とする。)
 - エ 建築物の敷地面積の最低限度 300 m²以上で定める。(①アの 3、4、6 を除く)
 - オ 建築物等の高さの最高限度
 - ・第一種高度地区の範囲内で定める。
 - ・建築基準法第 56 条第 1 項第 1 号に規定する建築物の各部分の高さについては、「市街化調整区域における容積率等の指定（平成 15 年 12 月 26 日告示第 579 号）」（以下、「告示」と

いう。)で定められた数値の範囲内とする。

- ・建築基準法第56条第1項第2号に規定する建築物の各部分の高さについては、「告示」で定められた数値の範囲内とする。
- ・建築基準法第56条の2に規定する建築物の高さの制限については、「川崎市建築基準条例(昭和35年9月9日条例第20号)」(以下、「建築基準条例」という。)第7条で定める範囲内とする。

カ 壁面の位置の制限

壁面の位置の制限は、地区計画の区域に隣接し、又は近接する市街化区域で定める外壁の後退距離に準じて定める。

②田園交流地区

ア 建築物等の用途の制限 第一種住居地域内に建築することができる建築物(専用住宅および「共同住宅、寄宿舍又は下宿」を除く。)のうち、「地域内の生活に必要と認められる利便施設」や「都市近郊農業の活性化に資する施設」等であり、市街化を促進するおそれがないと認められる建築物以外のものは建築してはならないものとする。

イ 容積率の最高限度 200%以内で定める。

ウ 建ぺい率の最高限度 60%以内で定める。

(農業振興地域の整備に関する法律施行規則(昭和44年農林省令第45号)第1条第1号に規定する温室の用に供する敷地については、建ぺい率の数値は70とする。)

エ 建築物の敷地面積の最低限度 300㎡以上で地区の特性に応じて定める。

(①アの3、4、6を除く)

オ 建築物等の高さの最高限度

- ・第三種高度地区の範囲内で定める。
- ・建築基準法第56条第1項第1号に規定する建築物の各部分の高さについては、「告示」で定められた数値の範囲内とする。
- ・建築基準法第56条第1項第2号に規定する建築物の各部分の高さについては、「告示」で定められた数値の範囲内とする。
- ・建築基準法56条の2に規定する建築物の高さの制限については、「建築基準条例」第7条で定める範囲内とする。

(6) 地区整備計画の「建築物等に関する事項」のうち、前項に掲げる事項のほか、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」、「建築物の緑化率の最低限度」その他区域の特性を鑑み、地区計画の目標を達成するために必要な事項を定めるものとする。

なお、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」を定める場合は、川崎市景観計画で分類された景観ゾーンにおける「基本とする色彩」の範囲内で定めるものとする。

(7) (5)において、田園居住地区内の人口密度が1haあたりおおむね40人未満となるよう留意すること。

(8) 既に建築物の敷地として土地利用が行われている区域を地区計画の区域に含み、当該区域の住環境の維持向上を図る場合は、(5)①アまたはエ、(5)②アまたはエ及び(7)の規定によらずに、当該区域内の建築物及び建築物の敷地にかかる制限等を地区計画に定めることができる。

(9) 建築基準法第3条第2項の規定により(5)①ア及び②アの規定の適用を受けない建築物の増築又は改築にあたり、建築物の用途が住居系であるものにあつては、戸数の増加を伴わ

ないものとする。

(緑地及び農地等の維持保全)

(10) 自然的環境の維持保全のために、緑地及び農地等（建築物の敷地内の緑地及び農地等は除く。また、原則、現に存するものとする。ただし、自然的環境の維持保全かつまちづくりに資する場合はこの限りではない。）を地区計画の区域の面積の30%以上を確保し、地区施設として地区整備計画に定めるものとする。

なお、まとまりある良好な樹林地及び農地とするため、上記の緑地及び農地等の確保にあたっては、公共施設や建築物の敷地等に阻まれることなく、1,000 m²以上のまとまりとなるよう配置するものとする。

(11) (10) による緑地及び農地等以外に、緑地及び農地等の自然環境の保全を図ることが必要であると認められる場合は、当該緑地及び当該農地等について開発を抑制する区域として、地区計画において保全の方針を定めるとともに、(10) で規定する地区整備計画に定めることができる。

(12) (11) の規定により緑地及び農地等を地区整備計画に定めた区域については、Ⅲ. 1. (3) にある地区計画の区域の面積に算入しない。

(13) 現に存する緑地等で良好な居住環境の確保に必要なものについては、地区整備計画の「土地の利用に関する事項」に制限を定めるものとする。

(公園、緑地又は広場)

(14) 都市計画法施行令第25条第1項第6号及び第7号並びに川崎市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例第3条(2)～(4)で規定する公園、緑地又は広場については、(10)の緑地及び農地等とは別に設けるものとする。

3. 事業主体等

(1) 道路等生活基盤整備については、計画的土地利用や防災上の観点から、市街化を促進しない範囲で宅地開発の主体が行うものとする。また、周辺都市基盤整備との整合を図り、あらかじめ具体的な整備手法、水準について、関係部局との調整を図るものとする。

IV 計画策定手続き

(住民等の合意形成)

(1) 地権者等は、整序誘導区域の設定及び整序誘導型地区計画の素案の作成にあたって、検討の段階から区域内の住民及び関係権利者の参加の機会や意見表明の機会を設け、その意見の反映に努めるものとする。

また、区域周辺の住民等の参加の機会や意見表明の機会を設けるなど、地区計画実現に向け理解を得られるよう努めるものとする。

(2) 整序誘導型地区計画の内容については、周辺の住民との調整が整い、概ね賛同が得られているものとする。なお、「概ね賛同が得られている」とは、地区計画の内容について、周知及び説明が行われ、概ね賛同が得られているものとする。

(周辺環境等への配慮)

- (3) 整序誘導区域の設定及び整序誘導型地区計画が周辺地域の環境等にどのような効果又は与える影響について、検討を行うものとする。特に、整序誘導区域は、農地や緑地など、自然的環境の維持・保全を図りつつ、市街化を促進する恐れがないものであることを鑑みの上で検討を行うものとする。

(整序誘導区域の活用に係る事前相談)

- (4) 地権者等は、地区が抱える課題に対して、整序誘導区域の活用を発意する場合、次に掲げる事項を記した事前相談書を添えて、事前相談を行うものとする。
- (ア) 整序誘導区域の事前相談に必要な添付図書
- ・ 予定建築物の設計概要書（川崎市宅地開発指針による）
 - ・ 整序誘導区域位置図（川崎市宅地開発指針の開発区域位置図に準ずる）
 - ・ 整序誘導区域区域図（川崎市宅地開発指針の開発区域区域図に準ずる）
 - ・ 公図の写し（川崎市宅地開発指針による）
 - ・ 土地の登記事項証明書（川崎市宅地開発指針による）
 - ・ 土地利用計画図（参考図）（川崎市宅地開発指針のうち必要な事項）
 - ・ 整序誘導区域の区域データ（bds 又は shape ファイル形式で位置情報を有したもの）
- (イ) 所有権、又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権、若しくは賃借権を有する者全員への周知の取り組みの経緯、及び周辺住民等への説明の経緯に関する資料
- (ウ) 地権者等意向確認書
- (エ) 周辺環境への検討に関する資料
- (オ) 地区の現状及び課題
- (カ) 整序誘導区域活用の目的
- (キ) 整序誘導区域の整備、開発及び保全の方針
- (ク) 地区整備プログラム
- (ケ) その他必要な資料

(地権者等意向確認書)

- (5) (4) (ウ) の地権者等意向確認書の提出にあたっては、以下の項目に留意するものとする。
- ・ 地権者等の概ねの同意が得られていること。
 - ・ 反対者がある場合は、その意見を聴いたうえで十分に説明を行い、必要に応じて適切な対応をするなどの配慮を行うものとする。

(事前相談に関する評価機関)

- (6) 川崎市は、前項に基づき受理した事前相談書の内容を踏まえ、整序誘導区域の区域設定、手法の妥当性、緑地・農地評価等の基本的な方針を判断するため、「川崎市整序誘導区域運用調整会議（以下、「運用調整会議」という。）」を設定するものとする。なお、運用調整会議に関する必要な事項は別途、定めるものとする。

附 則

(施行期日)

- (1) 本基準は、平成22年10月1日から施行する。（ただし、Ⅲ. 1 (4) ⑧の「ただし書き」の規定は、「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日から適用する。）