

市街化調整区域における地区計画のガイドライン

千葉県

平成23年8月

目 次

| | |
|------------------------|---|
| 1. ガイドライン策定の趣旨 | 1 |
| 2. 地区計画制度の運用に係る基本的な考え方 | 1 |
| 3. 地区計画の種類 | 3 |
| 4. 策定にあたって留意事項 | 9 |
| 5. 附則 | 9 |

1. ガイドライン策定の趣旨

平成18年5月の都市計画法（以下、「法」という。）改正により、市街化調整区域における大規模な計画開発の許可基準等が廃止され、法改正後は、法第34条第10号の規定に基づき、地区計画の内容に適合したものに限り、都市計画の手続きを通じた地域の適切な立地判断の下、開発許可が行われることとなりました。

このため、平成19年11月より、県では、市街化調整区域の地区計画の同意について、県が定めた「市街化調整区域における地区計画の法第12条の5第1項第2号イに係る千葉県の同意基準」により運用してきました。

その後、この基準が地域の実情に馴染まないなどとの市町村からの意見もあり、平成20年度より、地域の実情に応じた地区計画制度の運用を検討するため「市街化調整区域における地区計画研究会」（区域区分を定めている25市町村及び県で構成。以下、「研究会」という。）を設置し、意見を聞きながら検討を重ねてきたところです。

しかし、平成23年8月の「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」の施行により、法の改正がなされ、市が都市計画を決定する際の知事の同意を要する協議が、同意を要しない協議とされることとなりました。

この改正法における都市計画運用指針では、市街化調整区域の地区計画については、広域的な運用の統一性を確保し、区域区分の主旨を踏まえ、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観点から、あらかじめ都道府県が、協議又は同意に当たっての判断指針等を作成し、市町村の参考に供することで、円滑な制度運用を図ることが求められました。

これを受けて県は、都市計画運用指針及び研究会における検討の成果を反映した判断指針として、市街化調整区域における地区計画のガイドライン（以下、「ガイドライン」という。）を策定いたしました。

市町村が地区計画を策定するに当たっては、本ガイドラインにより運用することが望ましいと考えます。

(注) 本ガイドラインの語尾等の表現について

- ①. ～必要がある。：法令、制度等の趣旨から記述された事項による運用が強く要請される項目。
- ②. ～ことが望ましい。：制度の趣旨等から、記述された事項による運用が想定されていると考えられる項目

2. 地区計画制度の運用に係る基本的な考え方

市街化調整区域における地区計画制度の運用について、基本的な考え方を次のとおり取りまとめた。

(1) (市街化調整区域の地区計画の基本的な考え方)

地区計画は、「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の基本理念、性格を変えるものではなく、次のいずれかの要件を満たすものであること。

- ・地区計画の区域の周辺における市街化を促進することがない等、当該都市計画区域において計画的な市街化を図る上で支障がないこと。
- ・不良な街区の環境の形成を防止する措置を講ずる必要があること。
- ・市街化区域において行われたいことについて相当の理由があること。

(2) (市町村マスタープラン等への位置付け)

原則として市町村長期構想、市町村マスタープラン等に、市街化調整区域内の都市的土地利用を一定程度許容する位置付けや、土地利用方針が明記されており、地区計画は市町村マスタープラン等と整合が取れている必要がある。

ただし、市町村は長期構想・市町村マスタープランの市街化調整区域に関する記載内容を補完する市街化調整区域の土地利用の考え方を記した方針等を別途策定しこれをもって地区計画との整合を図ることができる。

市街化調整区域の土地利用の考え方を記した方針等には、市街化調整区域における自然的土地利用を保全する地域と都市的土地利用を一定程度許容する地域を明確にし、地域毎に土地利用の方針を明記したものが想定できる。

なお、策定にあたっては、市民や市町村都市計画審議会の意見を聴くことが望ましい

(3) (運用基準)

市町は、『市街化調整区域における地区計画運用基準（以下、「運用基準」という。）』を定めることが望ましい。

なお、策定にあつては市民や市町村都市計画審議会の意見を聴くことが望ましい。

『運用基準』には、市街化調整区域における地区計画について、その目的や活用方針、区域要件（位置要件）、建築物の制限、地区施設の規模等を定めた地区計画の類型を記載することとする。

地区計画の類型は、「3. 地区計画の類型」のほか、市町が地域の実情

に応じて定めた地区計画の類型を定めることができる。

(4) (地区計画)

地区計画は、市街化調整区域におけるスプロールの防止、地域コミュニティの維持、地域の産業振興、都市機能の維持等に寄与するものであり、『運用基準』に定めた地区計画の類型に該当すること。

ただし、市町村において『運用基準』を定めていない場合には、「3. 地区計画の類型」のいずれかに該当すること。

(5) (都市計画フレームとの整合)

地区計画は、区域区分で定めた一般保留人口フレーム及び都市計画区域マスタープラン等から算定される産業フレームの範囲内のものであること。

(6) (事業の確実性等)

地区計画は、開発行為等による計画的な市街地整備、地区施設等の整備等が確実に見込まれ、必要最小限の区域であることが望ましい。

(7) 地区計画は、給排水計画、交通施設等の諸計画に支障をきたさないものであること。

(8) 地区計画は、周辺の生活環境、自然環境との調和を欠くおそれがなく、景観に十分配慮したものであること。

(9) (定めることができない地域、区域等)

地区計画の区域には、原則として次に掲げる地域、地区等を含まないこと。

- ① 農業振興地域の農用地区域、集団的優良農用地、農業生産性の高い農用地又は土地基盤整備事業の完了、実施中若しくは計画中の受益区域内に含まれる農用地
- ② 集落地域整備法第3条に規定する集落地域
- ③ 農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農用地
- ④ 保安林、保安施設地区、保安林予定森林、保安林施設予定地区又は保安林整備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
- ⑤ 自然環境保全法の指定地域及び自然公園法の特別地域
- ⑥ 県立自然公園特別地域又は県自然環境保全地域
- ⑦ 砂防指定地、地すべり防止地区、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特

別警戒区域、河川のはんらん区域、湛水、土砂流出、地すべり等により災害の危険が大きいと想定される区域

- ⑧ 近郊緑地保全区域、特別緑地保全地区、鳥獣保護区特別保護地区、その他緑地として特に保全すべき土地
- ⑨ 国、県、市町村指定の史跡若しくは名勝、天然記念物に係る地域、県指定の旧跡又は選定重要遺跡に係る地域
- ⑩ 廃棄物最終処分地等の都市的土地利用不適地
- ⑪ その他、他法令による規制がされている地域で地区計画を定めることが適当でないと認められる区域

3. 地区計画の種類

地区計画の対象とする目的毎の種類を次に示す。

①非住居系開発誘導型（法第12条の5第1項2号イ）

| | |
|-------|---|
| 活用の目的 | 産業振興に資する大規模な非住居系の開発。 |
| 区域要件等 | 区域面積は5ha以上。 |
| 留意点 | 既成市街地に建築することが適当でないもので、工場・研究所・流通業務施設に限定する。 |

※都市計画運用指針 IV-2-1.G 地区計画 2-(2)-①-1)-a-ア-ii

②市街化編入予定型（法第12条の5第1項2号イ）

| | |
|-------|--|
| 活用の目的 | 徒歩生活圏の形成、または駅周辺部等を中心とした中心市街地の活性化、既成市街地の再生、あるいは地域の産業振興などのプロジェクトと一体的な整備を図るもの。 |
| 区域要件等 | 平成17年7月12日付け「区域区分等に関する都市計画見直しの基本方針」および「区域区分に関する都市計画の見直し要領」技術基準に合致し、将来、市街化区域への編入を行う区域。 |
| 留意点 | 上記「区域区分に関する都市計画の見直し要領」別表A欄エ、民間の開発行為に係る編入地区選定基準については、適用しない。 設定された一般保留人口フレーム等の範囲内での対応とする。 |

※都市計画運用指針 IV-2-1.G 地区計画 2-(2)-①-1)-a, d

③幹線道路等沿道型（法第12条の5第1項2号イ,ロ）

| | |
|-------|---|
| 活用の目的 | 幹線道路沿道のポテンシャルを活かし、地域経済の活性化等を図るもの。 |
| 区域要件等 | 県・市における、開発審査会基準「幹線道路等の沿道等における流通業務施設」の基準内容に全て適合していること。 |
| 留意点 | — |

※都市計画運用指針 IV-2-1.G 地区計画 2-(2)-①-1)-a-ア-ii, ②-3

④既存集落活性型（法第12条の5第1項2号イ,ロ）

| | |
|-------|---|
| 活用の目的 | 既存集落の地域社会が停滞等を起こさないよう、新規住民の流入及び定着を図るもの。 |
| 区域要件等 | 昭和62年4月1日付け大規模既存集落に指定された集落内を基本とする。 区域面積は0.5ha以上とする。 |
| 留意点 | 設置可能建築物は、専用住宅及び小規模な工場等に限る。 建築物は、建ぺい率50%、容積率100%、高さ10mを限度とする。 工場等とは、工場、事務所、店舗、運動レジャー施設をいうものである。ただし、店舗については「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第1項各号及び第6項各号に係る店舗は除く。 敷地規模について、住宅は500㎡以下、工場等は1,000㎡以下とする。ただし、店舗については予定建築物の延べ面積は500㎡以下とする。 |

※都市計画運用指針 IV-2-1.G 地区計画 2-(2)-①-1)-a-ア-ii, ②-3

⑤スプロール防止型（法第12条の5第1項2号ロ）

| | |
|-------|--|
| 活用の目的 | 建築物の用途の混在など、環境の悪化防止を図るもの。 |
| 区域要件等 | 法第34条の規定により、開発が可能な主要幹線道路沿道や市街地に隣接した区域。 |
| 留意点 | 地区整備計画に建築物の用途や形態など必要な事項を定める。 |

⑥公共公益施設型（法第12条の5第1項2号イ）

| | |
|-------|-----------------------|
| 活用の目的 | 公共公益施設の整備に関する事業を行うもの。 |
| 区域要件等 | 該当する公共事業は別表に掲げる事業とする。 |
| 留意点 | — |

※都市計画運用指針 IV-2-1.G 地区計画 2-(2)-①-1)-c

別表

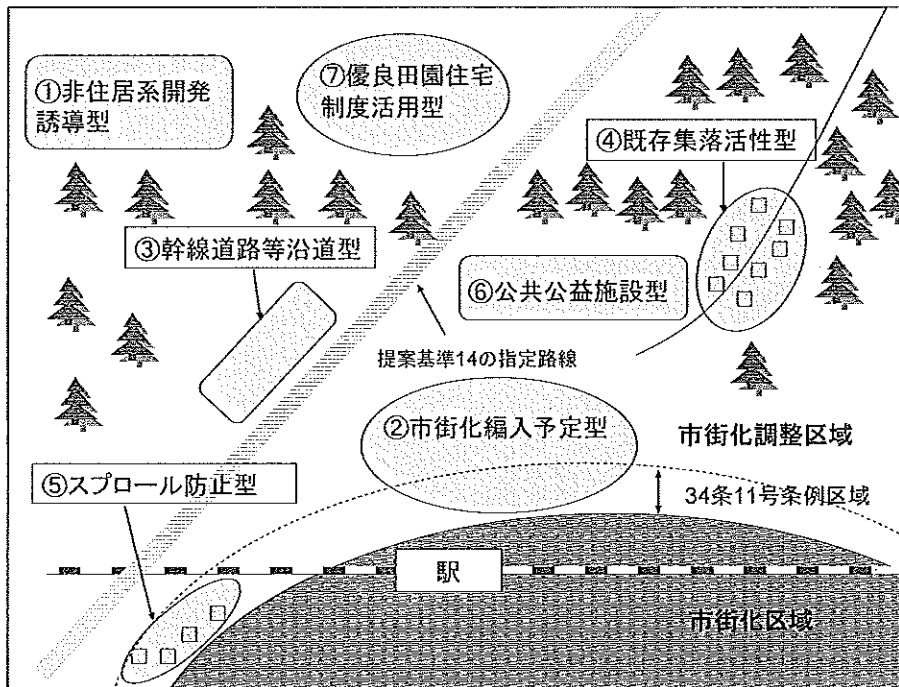
| | |
|---|--|
| 1 | 法第29条第3号から第5号まで若しくは第9号に掲げる開発行為に関する事業、同条第3号に規定する建築物の建築に関する事業又は法第43条第1項第1号若しくは第4号に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更若しくは第1種特定工作物の新設に関する事業 |
| 2 | 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校の用に供する施設である建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為に関する事業又はこれらの建築物の建築に関する事業 |

| | |
|---|---|
| 3 | 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 |
| 4 | 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 |
| 5 | 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 |

⑦優良田園住宅制度活用型

| | |
|-------|--|
| 活用の目的 | 豊かな田園環境を活かし、ゆとりある緑豊かな郊外型住宅地の整備を図る優良田園住宅制度の活用を促進するもの。 |
| 区域要件等 | 優良田園住宅建設計画の認定を受けた区域。 |
| 留意点 | — |

参考 地区計画類型のイメージ



4. 策定にあたっての留意事項

(1) (建築条例の制定について)

市街化調整区域の性格に鑑み、他の土地利用への転換を防止するため、市町村は、地区整備計画の「建築物等に関する事項」について、建築基準法第68条の2第1項の規定に基づく条例を制定することが望ましい。

5. 附則

(1) 施行期日は、平成23年8月2日とする。