

(1) 都道府県が、都市計画決定する場合の国土交通大臣と協議する理由

(都道府県の都市計画の決定)

第18条

3 都道府県は、国の利害に重大な関係がある政令で定める都市計画の決定をしようとするときは、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。

(2) 市区町村が、都市計画決定する場合の都道府県と協議する理由

(市町村の都市計画の決定)

第19条

4 都道府県知事は、一の市町村の区域を超える広域の見地からの調整を図る観点又は都道府県が定め、若しくは定めようとする都市計画との適合を図る観点から、前項の協議を行うものとする。

○第7版 都市計画運用指針

Ⅲ. 都市計画制度の運用に当たっての基本的考え方

Ⅲ-2 運用に当たっての基本的考え方

2. 市町村の主体性と広域的な調整

都市計画の決定に当たっては、市町村が中心となるべきであり、市町村の区域を超える特に広域的・根幹的な都市計画についてのみ、都道府県が決定することとしている。従って、都道府県が都市計画を決定するときは、市町村との十分な連携・調整を図るべきであり、特に市町村からの案の申出がある場合には、当該案の熟度や地域の実情等を十分に踏まえ適切に都市計画を決定することが望ましい。

なお、市町村が決定主体である都市計画についても、当該都市計画が当該市町村の区域を超えて広域的に影響を及ぼす場合や、関係市町村間で必ずしも利害が一致しないと認められる場合等必要な場合には、都道府県は、当該都市計画についての協議又は同意に当たり、広域の見地からの調整を図る観点から、適切な判断が行えるよう他の関係市町村の意見を聴くなど、必要な情報の収集に努めることが必要である。

○市が決定する都市計画について都道府県知事の同意→協議へ

市が都市計画を決定する際については、都道府県知事による同意を得ることを要しないこととされた、これは、市町村合併により広域的な市が増加し、市が定める都市計画について市域を超える広域的な調整の必要性が以前ほど高くなってきたこと等を背景とし、地方分権改革推進委員会第3次勧告（平成21年10月7日）の考え方を採り入れたものである。

(都市計画の変更)

第21条 都道府県又は市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域が変更されたとき、第6条第1項若しくは第2項の規定による都市計画に関する基礎調査又は第13条第1項第19号に規定する政府が行う調査の結果都市計画を変更する必要性が明らかとなったとき、遊休土地転換利用促進地区に関する都市計画についてその目的が達成されたと認めるとき、その他都市計画を変更する必要性が生じたときは、遅滞なく、当該都市計画を変更しなければならない。

2 第17条から第18条まで及び前2条の規定は、都市計画の変更（第17条、第18条第2項及び第3項並びに第19条第2項及び第3項の規定については、政令で定める軽易な変更を除く。）について準用する。この場合において、施行予定者を変更する都市計画の変更については、第17条第5項中「当該施行予定者」とあるのは、「変更前後の施行予定者」と読み替えるものとする。

1-4 都市計画の軽易な変更

県決定の都市計画のうち、法第21条第2項における都市計画の軽易な変更（政令第14条 省令第13条）とは、次の1~9に掲げるものである。

項目	軽易な変更の内容	適用除外となる条項		
		§ 17	§ 18-2	§ 18-3
1 名称	全 般	○	○	○
2 区域区分	区域区分のための土地の境界とされている鉄道その施設又は河川、がけその他の地形若しくは地物の位置の変更（水面の埋立てによる湖岸又は海岸の位置の変更を除く。）に伴う区域の変更で、当該変更に係る部分の面積の合計が4ヘクタール未満であるもの。			○
3 地域地区（法第8条第1項第4号の2に掲げる地区及び同項第9号に掲げる地区のうち港湾法(昭和25年法律第218号)第2条第2項の国際戦略港湾又は国際拠点港湾に係るものに限る。）に関する都市計画	イ 区域の境界とされている道路、鉄道、空港、公園、緑地又は河川の位置の変更で、それぞれ次の「4 道路」から「8 河川」までに掲げる区域の変更に対応するもの ロ 区域の境界とされている自動車ターミナルの位置の変更で、区域の変更（当該変更に係る部分の面積の合計が2,000㎡未満であり、かつ変更前の面積の20%未満であるものに限る）であるもの ハ 区域の境界とされている墓園の位置の変更で、区域の変更（面積の変更を伴わない区域の変更、面積の拡張に伴う区域の変更で、当該変更に係る部分の面積の合計が変更前の面積の20%未満であるもの及び区域の境界の整正を行うために行う区域の変更で、当該変更に係る部分の面積の合計が2,500㎡未満であり、かつ変更前の10%未満であるものに限る）であるもの ニ 区域の境界とされている下水道の位置の変更で、区域の変更（道路の区域内の下水管渠の区域の変更及び処理施設又はポンプ施設の区域の変更(当該変更に係る部分の面積の合計が2,000㎡未満であり、かつ変更前の面積の20%未満であるものに限る）であるもの ホ 区域の境界とされている崖その他の地形又は地物の位置の変更（水面の埋め立てによる湖岸又は海岸の位置の変更を除く）			○
4 道路（イ及びロに掲げるものにあつては、当該変更に係る区間内に交通広場又は他の道路若しくは鉄道と立体で交差する箇所	イ 線形の変更による位置又は区域の変更で、中心線の振れが100m未満であり、かつ、当該変更に係る区間の延長が1,000m未満であるもの（起点又は終点の変更を伴うものにあつては、変更前の起点又は終点において道路が同一平面で4以上交差するもの及び起点又は終点の移動距離が100m以上であるものを除く。） ロ 拡幅による位置又は区域の変更で、当該変更に係る区間の延長が1,000m未満であるもの			○

項目	軽易な変更の内容	適用除外となる条項		
		§ 17	§ 18-2	§ 18-3
を含むものを除く)	ハ イ又はロに掲げる変更に伴う他の道路の起点又は終点の変更（起点又は終点の移動する距離が 100m以上であるものを除く。）による当該他の道路の位置又は区域の変更 二 道路を支える法面その他の構造物の形状の変更による位置又は区域の変更			
5 都市高速鉄道	イ 起点又は終点の変更を伴わない線形の変更による位置又は区域の変更で、中心線の振れが 100m未満であり、かつ、当該変更に係る区間の延長が 1,000m未満であるもの（当該区間内に停車場又は車庫を含むものを除く。） ロ 停車場又は車庫の区域以外の区域における拡幅による位置または区域の変更で、当該変更に係る区間の延長が 1,000m未満であるもの ハ 停車場又は車庫の位置又は区域の変更で、区域の境界の移動する距離が 20m未満であるもの			○
6 空港	位置、区域又は面積の変更で、当該変更に係る部分の面積の合計が 4,000 m <sup>2</sup> 未満であり、かつ、変更前の面積の 20%未満であるもの			○
7 公園及び緑地	次に掲げる位置、区域又は面積の変更。ただし、鉄道、道路又は河川が区域を分断することとなるものを除く。 イ 面積の変更を伴わない位置又は区域の変更 ロ 面積の拡張又はこれに伴う位置若しくは区域の変更で、当該変更に係る部分の面積の合計が変更前の面積の 20%未満であるもの ハ 区域の境界の整正をするために行なう位置、区域又は面積の変更で、当該変更に係る部分の面積の合計が 2,500 m <sup>2</sup> 未満であり、かつ、変更前の面積の 10%未満であるもの			○
8 河川	イ 起点又は終点の変更を伴わない線形の変更による位置又は区域の変更で、区域の境界の移動する距離が 100m未満であり、かつ、当該変更に係る区間の延長が 1,000m未満であるもの ロ 拡幅による位置又は区域の変更で、当該変更に係る区間の延長が 1,000m未満であるもの			○
9 一団地の官公庁施設	イ 位置、区域又は面積の変更で、当該変更に係る部分の面積の合計が 4ha 未満であり、かつ、変更前の面積の 10%未満であるもの ロ 公共施設、公益的施設又は建築物の配置の方針の変更で、公共施設又は公益的施設の規模の変更を伴わないもの			○

## 1-5 市町村が定める都市計画の軽易な変更

市町村決定の都市計画のうち、法令 21 条第 2 項における都市計画の軽易な変更（政令第 14 条 省令第 13 条の 2）に係るものについては次のとおりである。

1 名称	軽易な変更の内容	適用外となる条項		
		§ 17	§ 19-2	§ 19-3
1 名称	全 般	○	○	○
2 用途地域	位置、区域又は面積の変更で、区域区分の変更に伴い市街化区域から除外される土地の区域を当該地域の区域から除外したにとどまると認められるもの			○
3 一団地の住宅施設	イ 住宅の低層、中層又は高層別の予定戸数の変更で、当該変更による予定戸数の合計の変更が 200 戸未満であり、かつ、変更前の予定戸数の合計の 10% 未満であるもの ロ 公共施設、公益的施設又は住宅の配置の方針の変更で、公共施設又は公益的施設の規模の変更を伴わないもの			○

注) 「適用除外となる条項」は次のとおり

§ 17……………都市計画法第 17 条（都市計画の案の縦覧など）

§ 18-2……………都市計画法第 18 条第 2 項（意見書の要旨の県都市計画審議会への提出）

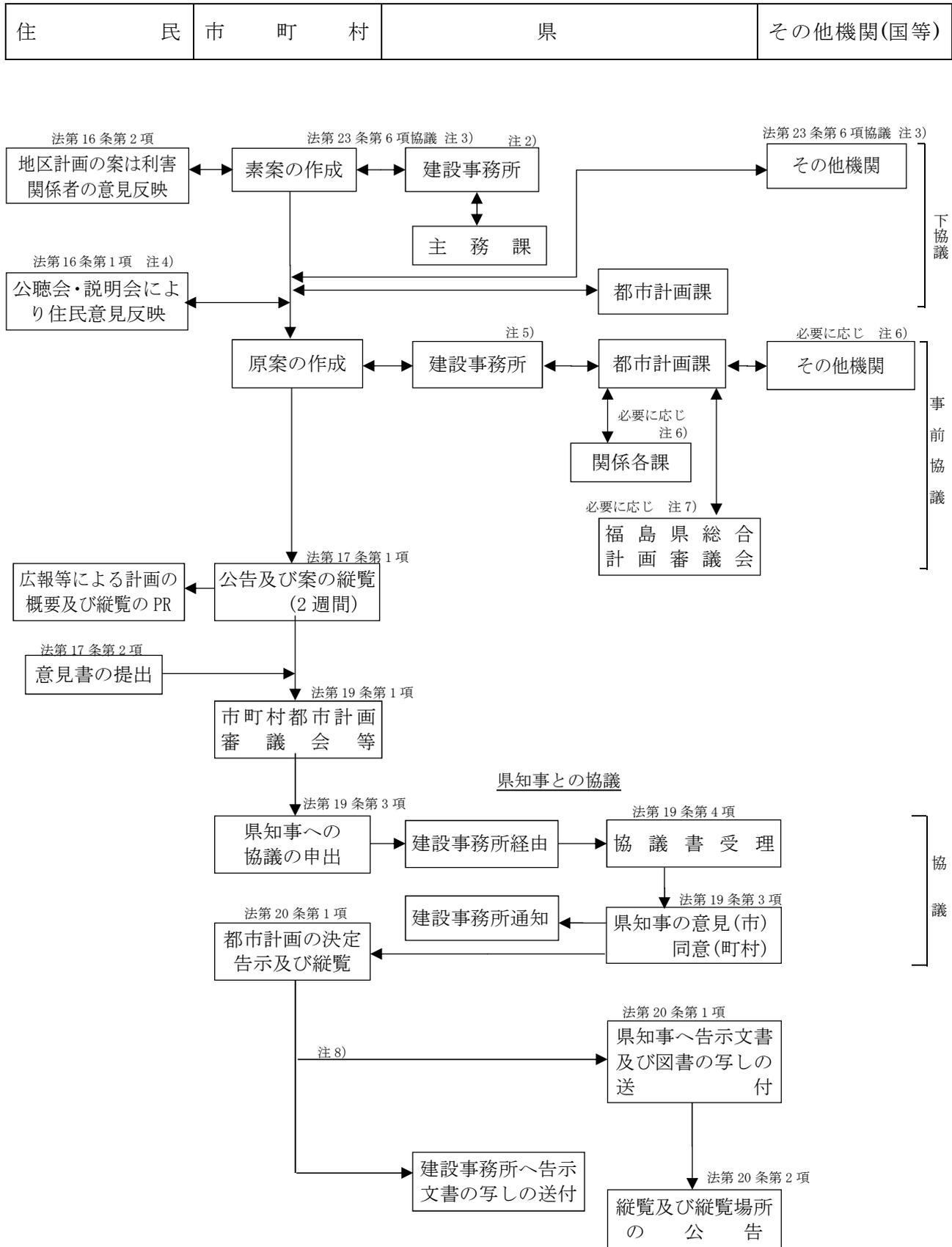
§ 18-3……………都市計画法第 18 条第 3 項（国土交通大臣との協議・国土交通大臣の同意）

§ 19-2……………都市計画法第 19 条第 2 項（意見書の要旨の市町村都市計画審議会への提出）

§ 19-3……………都市計画法第 19 条第 3 項（県知事との協議・県知事の同意）

# 第3章 市町村が定める都市計画の決定手続

## 3-1 市町村が定める都市計画の基本フローチャート注1)



## 都市計画法施行令の改正（北海道函館市）

### 1 改革すべき制度の根拠条文および制度改正の具体的内容

都市計画法第15条第1項においては、広域の見地から決定すべき都市施設等に関する都市計画は、都道府県が定めるもの規定されている。この都市施設のうち、道路に関し、次のとおり改正すべきである。

都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第9条第2項第1号イを、次のとおり改める。

【現規定】道路法（昭和27年法律第180号）第3条の一般国道又は都道府県道

【改正案】道路法（昭和27年法律第180号）第3条の一般国道として指定されている道路若しくはその部分又は同条の都道府県道として認定されている道路若しくはその部分

### 2 制度改正による効果

国道または都道府県道と、市町村道の2種類の道路で構成される一の都市計画道路を変更しようとする場合において、現に変更しようとしている部分が国道または都道府県道ではなく市町村道である場合であっても、現在は都道府県が都市計画を定めるべきものと法令で規定されている。

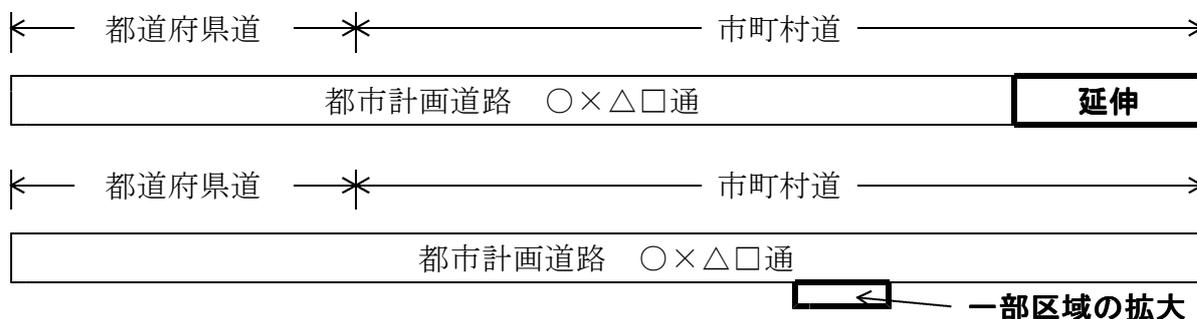
本提案に係る権限委譲がなされれば、一の都市計画道路が国道または都道府県道と市町村道とで構成されている場合において、当該都市計画道路の中の市町村道に係る部分の都市計画の変更について、当該道路の管理者である市町村自らが、機動的に地域の実情に応じた都市計画の変更を行うことが可能となる。

都市計画道路の決定は市民の財産権に対する制限\*に繋がることから、財産権に対する制限の低減のため、現在、長期に渡って事業に着手できていない都市計画道路については、廃止、短縮、一部区域の減少等を内容とする都市計画の変更を進めてきている。今まで、市町村は、市町村道のみで構成されている都市計画道路の変更しか行うことができなかった。本提案に係る権限移譲がなされれば、市町村道に認定されている都市計画道路の全てについて、短縮または一部区域の減少を内容とする都市計画の変更を市町村自らが変更を行うことができるようになる。その結果、必要な都市計画の変更が促進される。

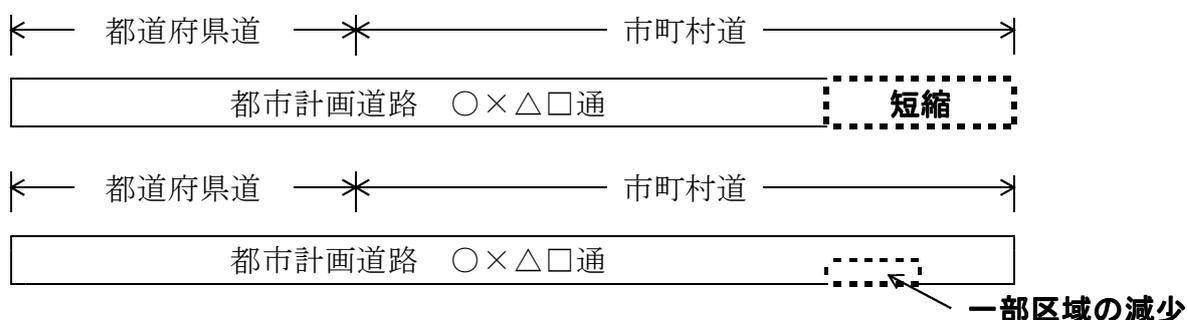
※ 都市計画法第53条第1項および同第54条により、都市計画決定されている施設の区域においては、一定の建築制限が課せられる。

### 3 制度改正により可能となる、具体的都市計画変更の事例

- (1) 都市計画道路をさらに延伸し、または一部区域の拡大を行う場合、市町村が都市計画を定めることができるようになる。なお、当該延伸または一部区域の拡大にかかる部分も市町村道である場合に限る。



- (2) 都市計画道路のうち市町村道部分を短縮し、または市町村道部分の一部区域を減少させる場合、市町村が都市計画を定めることができるようになる。



### 4 規制緩和について懸念される事項およびこれを解消するための工夫・対応策

現在、都道府県が定めている都市計画道路について、これを市町村が決定・変更しうるかどうかという懸念が生じうるが、次の各点から、問題ないものとする。

- 都市計画道路は、通常、都道府県が定めるべき都市計画道路だけで構成されるものではなく、市町村が定めるべき都市計画道路と併せて、道路網として構成されている。よって、市町村は、市町村が定めるべき都市計画道路の決定・変更の手続きを随時行っており、都市計画道路の決定・変更について熟知しており、都市計画の決定・変更の主体として不足はないものとする。
- 都道府県が定めるべき都市計画の案については、法第15条の2第1項に基づき、市町村が都市計画の案の内容となるべき事項として、これを作成し、都道府県に対してこれを申し出ていることが多い。よって、市町村は、都道府県が定めるべき都市計画道路の決定・変更についても、一定の経験を有しているものといえる。
- 今まで都道府県が定めてきた都市計画道路について、本提案の権限移譲によって、都道府県が定める場合と市町村が定める場合の2種類のケースが生じる。そのため、以前は、都道府県が定めた都市計画道路について市町村が変更し、またはその逆が行われることもある。そのため、定められた都市計画が矛盾し、また

は不整合となる懸念が生じる。しかし、都道府県が都市計画を定める場合は、法第18条第1項に基づき、市町村の意見を聴くこととされている。また、市町村が都市計画を定める場合は、第19条第3項に基づき、都道府県と協議等をしなければならないものとされている。よって、都道府県または市町村の何れが都市計画を定める場合であっても、市町村または都道府県と必要な調整が行われる。よって、かかる矛盾や不整合は生じないものとする。さらに、法第20条1項に基づき、都道府県が都市計画を定めた場合は市町村長に都市計画決定に係る図書の写しを送付し、逆に市町村が定めた場合は都道府県知事に送付するものとされている。このことによっても、かかる矛盾や不整合を防止する。なお、法第24条各項においても、必要な調整を図るための手段が置かれている。

また、本提案の権限移譲により、同一の都市計画道路について、場合より都市計画を決定すべき者が変わることとなる。このように場合により決定者が変わることは許されるかについて疑問が生じるが、次の各点から問題ないものとする。

- ・ ある都市計画道路のうち、一部でも国道に指定され、または都道府県道に認定されていれば、都道府県が定めるべき都市計画道路である。しかし、その国道の指定または都道府県道の認定が解除となれば、解除以後、当該都市計画道路は市町村が定めるものと変わる。また、逆に、今まで市町村が定めていた都市計画道路について、新たに国道の指定または都道府県道の認定を受け、都道府県が定めるべき都市計画道路となるケースも生じる。このように、現制度において都市計画を定めるべき者は固定されたものではなく、都市計画決定とは直接的には関係のない指定もしくは認定またはこれらの解除という行為によって、都市計画を定めるべき者が、都道府県から市町村に、または市町村から都道府県に変わりうる状況にある。
- ・ 平成24年都市計画法施行令改正以前においては、市町村道のみで構成され国道および都道府県道が含まれていない都市計画道路については、車線の数<sup>\*</sup>が4未満のものについては市町村が定め、4以上のものについては都道府県が定めるべきものとされていた。そのため、都市計画の変更により、それまで車線の数が4未満であったものが4以上に変更となり、逆に4未満であったものが4以上に変更となると、都市計画を定めるべき者が、市町村から都道府県に変わり、または都道府県から市町村に変わることがあった。  
※ 車線の数とは、当該都市計画道路において複数の種類の車線の数を有する場合については、延べ延長が最大となる車線の数とするという運用がなされていた。

## 5 提案が現在国において進めている各種施策と関連するかどうか

本提案により、市町村が自らの意思により適時適切に、市町村道に係る都市計画道路を定めることができる範囲が広がる。「経済財政運営と改革の基本方針について（平成25年6月14日閣議決定）」の30頁「地方は、インフラ機能の集約・減量化を反映するよう都市計画を見直す。」が関連を有するものと思われる。

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

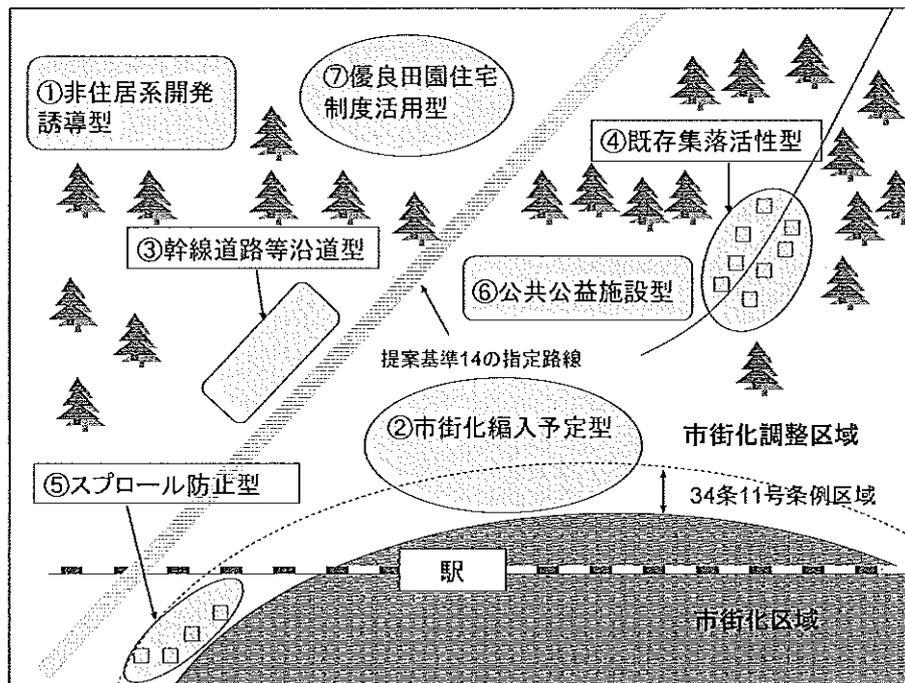
1	法第29条第3号から第5号まで若しくは第9号に掲げる開発行為に関する事業、同条第3号に規定する建築物の建築に関する事業又は法第43条第1項第1号若しくは第4号に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更若しくは第1種特定工作物の新設に関する事業
2	学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校の用に供する施設である建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為に関する事業又はそれらの建築物の建築に関する事業

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。