

平成 23(2011)年 8 月 2 日
改定 平成 26(2014)年 4 月 1 日
改定 平成 29(2017)年 3 月 28 日
改定 令和 2 (2020)年 10 月 30 日
改定 令和 4 (2022)年 3 月 11 日

市街化調整区域における地区計画の協議に関する指針

岡山県土木部都市局都市計画課

はじめに

平成 10 年の都市計画法（以下、「法」という。）の改正により、市街化調整区域における不良市街地の形成の防止及び既存集落等の活性化のため、法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号ロにより、無秩序な敷地の造成が行われている街区及び不良市街地の形成の恐れがある街区においても地区計画により計画的に土地利用の誘導が行えるようになった。

その後、平成 18 年にはいわゆる「まちづくり三法の改正」により、市街化調整区域内の大規模開発を許可できる基準（法第 34 条第 10 号イ）が廃止され、原則として市街化調整区域での大規模開発行為は不可能となった。

一方で、改正後の法第 34 条第 10 号により、市町村が決定することとなる地区計画の内容に適合する開発行為は開発許可対象となっているため、地区計画の策定にあたっては、これらの法改正の趣旨を踏まえ十分な検討が必要である。

また、平成 29 年 3 月に改定を行った、岡山県南広域都市計画区域マスタープランに記載されている、市街化調整区域の土地利用の方針においては、「開発許可制度の厳格な運用を図る」こととしているが、既存コミュニティの維持等については、「集約型都市構造の実現に支障なく、かつ、市町村の都市計画に関する基本的な方針等に位置づけがあり、市町のまちづくりにとって十分に合理的な必要性がみられるものに限り、農林漁業との健全な調和や周辺の土地利用との調和を図ったうえで、地区計画制度の活用を検討する」こととしている。

本指針は、法第 19 条第 3 項及び法第 21 条の規定により、市街化調整区域における地区計画の決定又は変更を行おうとする場合について、あらかじめ知事との協議にあたっての考え方や判断の指針を示すものであり、市町の参考に供することで円滑な制度運用が図られることを目的としている。したがって、地区計画の策定は本指針によることが望ましいが、集約型都市構造の実現に支障なく、都市計画区域マスタープラン及び市町の都市計画マスタープランに即し、かつ、都市計画上真に必要なと認められるものは、地域の特性や実情に応じた運用が市町により図られることも想定される。

1. 市街化調整区域における地区計画の基本的な考え方

- (1) 地区計画は都市計画の 1 つであり、法第 13 条及び 12 条の 5 の趣旨を踏まえ、総合的なまちづくりのための計画の一環として定めること。

- (2) 「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は、地区計画の策定によってその性格が変わるものでないこと。
- (3) 地区計画は、市街化区域の代替制度ではない。市街化区域への編入要件を満たしているものは、原則として、市街化区域編入によって対応すること。
- (4) 地区計画の区域は、将来的に都市的土地利用を見込む区域として、市町の都市計画マスタープランに位置付けられていること。ただし、既存コミュニティの維持を目的とした地区計画の場合は、その方針のみでも可とする。
- なお、新たに居住系（住居・商業^{*}）となる地区計画を定める場合は、市町の諸計画(*1)に位置付けられていること。
- ^{*} 居住系(住居・商業^{*})の商業とは、編入する区域の新たな居住者の日常利便性を向上させる程度の商業施設をいう。
- *1 諸計画：立地適正化計画又はそれに準ずるまちづくり計画
- (5) 既存コミュニティの維持を目的とした地区計画については、地区計画を予定している区域の現在の人口や、今後の人口予測、世帯分離等を考慮し、居住の用に供する区域や保全する区域を具体的に明示することで、計画的な維持に取り組むものであること。
- (6) 市街化調整区域において地区計画を決定する場合には、各市町においてあらかじめ運用指針等が作成されていること。また、運用指針等の作成にあたっては、あらかじめ関係部局と十分調整を図ったうえで、県と協議調整を行うこと。

2. 県が定める都市計画との関係

- (1) 都市計画区域マスタープランとの整合性が図られた計画であること。
- (2) 区域区分と整合した計画であること。
- ① 本制度は、市街化区域の代替制度ではないため、市街化区域への編入要件を満たさない計画、かつ、都市計画上、十分な必要性が認められる計画が対象となる。
- なお、市街化区域への編入要件は満たしているものの、関係機関等との調整の結果、市街化区域へ編入できないものは、都市計画上の必要性が認められない計画であり、地区計画の対象とはならない。
- ② 市街化区域の規模は、人口等の各種フレームによって決められているため、地区計画を定めることによって新たに増加が見込まれる人口等の各種フレームは、原則として区域区分のフレーム(*2)内で計画すること。なお、住宅団地のような大規模開発等、既に開発が行われ、その環境を維持するための地区計画は、地区計画によって新たな開発が行われるわけではないので、地区計画策定時にはフレームの検討は不要とする。また、既存コミュニティの維持を目的とした地区計画は、地区計画によって新たな開発が行われる場合もあるが、基本的には集落環境の維持を目的としているため、人口の増加は見込んでいない。よって、フレームの検討は不要とする。その他、想定していないケースについては、その都度検討することとする。
- *2 区域区分のフレームの定義は、「区域区分見直しに当たっての基本的事項」による。
- ③ 地区整備計画の策定に当たっては、②で見込むフレームの考え方に留意し、

- その用途以外の施設が立地して集約型都市構造の実現の支障とならないよう、適切な用途を定めるなど、目指す計画の実現に資する土地利用を検討すること。
- (3) その他、広域的な見地からの調整を図る観点、県が定める都市計画との整合を図る観点から調整が必要な事項がある場合は、それらとの調整を図ること。

3. 地区計画の対象となる区域

(1) 地区計画の区域の形状、規模等について

- ① 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により定めることとし、これにより難しい場合には、土地所有の状況、土地利用の現状及び将来の見通し、用途地域の指定状況、地区計画において定めることとなる道路等の施設の配置等を勘案して、敷地境界線等によりできる限り整形とすること。
- ② 地区計画の区域の面積については、地区計画が、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各街区の整備等を行うための計画であることから、原則として一ないし二の建築敷地のみを対象として設定することは適切とはいえず、街区形成に足る一定の広がりを持った土地の区域を基本とすること。
- ③ 地区計画の区域は、地区にふさわしい良好な市街地環境の形成を図るとともに、周辺の景観、営農条件等との調和を図るうえで、適切な規模及び形状を有するものとなるように定めることとし、地区計画の設定目的を達成するための必要最小限の規模とすること。なお、既存コミュニティの維持を目的とした地区計画の人口については、既存コミュニティの維持に必要な規模として、地区計画を予定している区域の現在の人口までを目安とすること。
- ④ 地区計画は、全体計画に基づき段階的に決定する場合を除き、原則として隣接又は近接して定めないこと。ただし、既存コミュニティの維持を目的とした地区計画においては、地元住民の意見を踏まえたまちづくり構想(方針)を作成したものを除く。
- ⑤ 頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける住宅等の新規立地の抑制などの災害ハザードエリア(*3)を踏まえた計画について、十分検討すること。

*3 「災害ハザードエリア」とは、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域、浸水ハザードエリア等を想定している。

(2) 地区計画の対象区域について

- ① 法第12条の5第1項第2号イに該当する土地の区域
 - 1) 「住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業」とは、次のa又はbに掲げるものとする。
 - a 20ha以上(産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発行為にあつては、5ha以上。ただし、別紙に示す条件を満たす場合はこの限りでない。)の一団の開発行為であつて市街化区域における市街化の状況等からみて当該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く、かつ、計画の内容、地権者の合意等の状況から判

断して確実に実施されると見込まれるものに関する事業。

この場合において、「一団」とは、近接又は隣接して複数の計画的開発が行われ、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が含まれる。なお、ここでいう「近接」とは複数の開発区域の間に道路、小規模な公園等の公共施設が介在する場合を意味している。

また、「産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発行為」とは、原則としてアに掲げるいずれかの開発行為であって、イに掲げる考え方のいずれにも該当するもの。

ア 次に掲げる開発行為

- i 主として住宅の建築の用に供する目的で行われる次に掲げる開発行為。
 - ア) 主として地域住民の居住の用に供する目的で行われるもの。
 - イ) 人口の流出による地域社会の停滞等を防止するため新規住民の積極的な導入及び定着を図ることを目的として行われるもの。
 - ウ) ア)及びイ)に掲げるもののほか、地域の経済社会活動の活性化、地域社会の整備発展等に著しく寄与すると認められるものであって、例えば、主として住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行われる開発行為と一体として行われるものその他鉄道若しくは軌道の駅、大学等の公共公益施設又は地域の振興に寄与すると認められる工場、研究所等の新設、増設等に関連してこれらの施設と一体的な整備を図ることを目的として行われるもの。
- ii 主として住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行われ、かつ、法律に基づき又は地方公共団体により策定された地域の振興又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開発行為。

イ 次に掲げる開発行為に係る考え方

- i 市街化区域又は市街化調整区域内の既成市街地若しくはこれに準ずる既存集落（以下「市街化区域等」という。）に隣接し、又は近接する地域において行われるものであること。

なお、「これに準ずる既存集落」とは、鉄道の駅又は市町村役場これらの支所等の公共施設が存する既存集落を指している。

ただし、次のような場合は例外とする。

 - ア) 市街化区域等に隣接し、又は近接する地域に優良な農用地等が集団的に存在し、かつ、その外延部に遊休地等が存在する場合であって、当該遊休地等を活用することがその地域の土地利用上適切と認められる場合。
 - イ) 工場の移転跡地等の既存の宅地を活用する場合。
 - ウ) 研究施設等の特別な施設で、その施設の性格から市街化区域等に隣接

し、又は近接する地域への設置を求めることが適当でない認められるものの設置を目的とする場合。

- ii 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、義務教育施設、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増改築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。）。
- iii 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と認められること。

b 以下に掲げる事業（街区の整備に係る事業以外の事業にあたっては、原則として a 又は b に該当する他の事業と一体的に行われ街区を形成するものに限る。）。

ア 法第 29 条第 1 項第 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、同項第 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又は第 1 種特定工作物の新設に関する事業。

イ 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正保護事業法（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。

ウ 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。

2) 「事業が行われる」とは、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等により、事業の実施が確実にであると認められる段階を意味する。

② 法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号ロに該当する土地の区域

「建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域」とは、次に掲げるものとする。

- 1) 家屋等の建築物が無秩序に集合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又は幅員の状況、建築物の立地動向からみて、不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの。
- 2) 幹線道路沿道に面する一宅地の区域で、建築物の立地の動向、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となるおそれがあり、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

ると認められるもの。

3) 上記以外の土地の区域であって、当該区域内における道路等の公共施設の整備状況、建築物の立地動向から見て、建築物の建築又はその敷地の造成が行われることが十分に予想される条件を備えている上、建築物の用途又は形態等が無秩序となるおそれがあり、特に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と認められるもの。

③ 法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号ハに該当する土地の区域

「健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域」とは、次に掲げるものとする。

住宅の連たんする街区により構成され、良好な居住環境を既に有している都市的な市街地であって、主として農林漁業者以外の者が居住する住宅市街地の土地の区域であり、集落地域整備法（昭和 62 年法律第 63 号。）に規定する「集落地域」に加え、農山漁村の既存集落は含まないこと。なお当該区域は、区域区分が行われる前から既に健全な住宅市街地として存在していた土地の区域に限ることとする。

上記①～③の区域については、以下の表のとおり。

都計法による区分	適用地区	開発行為との関係・面積要件等	土地利用・建物用途の考え方
①法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号イの場合	1) a 一団の開発行為	・ 20ha 以上の一団の開発（産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発行為にあつては 5 ha 以上。ただし、別紙に示す条件を満たす場合はこの限りではない）	・ 住居系の計画開発地 ・ 非住居系の計画開発地
	1) b ア 法第 29 条第 1 項第 3 号から第 5 号、第 9 号に掲げる許可不要な開発行為（公益上必要若しくは公共的位置づけのある事業）	・ 面積は特段定めがない（街区を形成する）	・ 公共施設
	1) b イ 学校教育法第 1 条に規定する学校の用に供する施設である建築物等の建築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	・ 面積は特段定めがない（街区を形成する）	・ 公共公益施設

	1) bウ 国若しくは地方公共団体又は港湾局が行う開発行為に関する事業又は当該開発行為で行う建築物の建築等に関する事業	・面積は特段定めがない (街区を形成する)	
②法第12条の5第1項第2号ロの場合	1) 家屋等の建築物が無秩序に集合又は点在している一団の土地の区域	・面積は特段定めがない	・既存集落、沿道地域でのスプロールの防止 ・幹線道路沿道等の非住居系の計画開発地 ・ゆとりある居住環境の形成 ・既存コミュニティの維持
	2) 幹線道路に面する一宅地の区域		
	3) 建築や造成が行われることが十分予想され、特に不良な街区の形成を防止する必要がある区域		
③法第12条の5第1項第2号ハの場合	健全な住宅市街地が形成されている土地の区域	・面積は特段定めがない ・線引き以前の都市的な既存住宅団地 ・住宅が連担する街区	・ゆとりある良好な都市環境の維持、増進

(3) 地区計画の不適地・留意すべき区域について

① 地区計画の区域には、原則として次の区域又は土地が含まれないものであること。

ただし、地区計画の決定時期までに当該区域又は地域の指定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。

- a 農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域
- b 流通業務市街地の整備に関する法律（昭和41年法律第110号）の規定により流通業務団地の都市計画の定められている土地の区域
- c 集落地域整備法に規定する集落地域。（ただし、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つては、同条第2項第1号に規定する基本的事項の内容に該当する集落地域に限る。）なお、集落地域においては、集落地区計画制度により営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図るよう努めることが望ましい。
- d 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
- e 自然環境保全法の規定による指定地域
- f 地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域
- g 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域
- h 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊危険区域
- i 砂防法の規定による砂防指定地

- j 史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財、その他国、県及び市町村において文化財保護上保全を必要とする区域
- k 自然公園法の規定による特別地域
- l 全各号に掲げる区域及び地域のほか、法令、及び法令に基づく命令による規制区域

② 地区計画の区域の設定にあたり、次の区域についての配慮がなされるものであること。

- a 水防法の規定による浸水想定区域において、著しい浸水被害が想定される区域
- b その他、災害防止の観点から特に配慮すべきと考えられる区域

指針3.(2)①1) a 括弧書き中、別に示す場合は以下の通りである。

1. 用途上の条件

工業、流通業務を主体とする非住居系の計画開発に限定

(趣旨)

当該都市計画区域マスタープランにおいて、集約型都市構造の実現を目指した都市づくりを方針として掲げている。集約型都市構造の実現に支障がない用途に限定し、住居や商業は、地域の拠点への集積を図るべきであるため対象外とする。

「工業」・・・日本標準産業分類に掲げる「大分類E－製造業」に属するもの
 「流通業務」・・・流通業務市街地の整備に関する法律に規定する流通業務施設

(配慮事項)

□市町の指針において、さらに具体的な業種を示すことが望ましい。

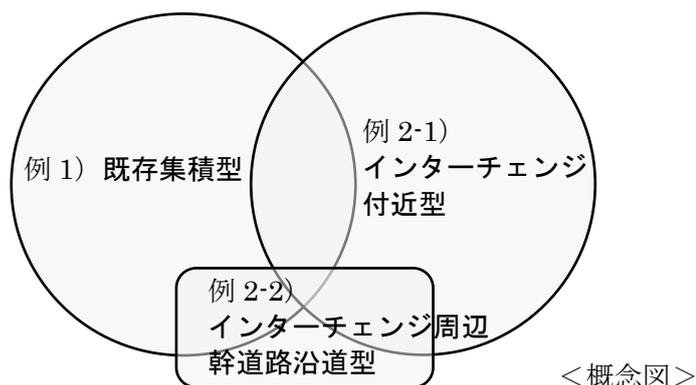
2. 位置的な条件

(1) 適用の前提

指針本文に示す位置的な条件に適合し、かつ、(2)に示す例に該当する場合には、5ha未満であっても協議の対象とする。

指針本文に示す位置的な条件		例示 (1. で示す用途に限る)
5ha以上20ha未満		5ha未満
原則	市街化区域等に隣接又は近接	(例1) 既存集積型 (例2-2) インターチェンジ周辺 幹線道路沿道型
例外	必ずしも市街化区域等に隣接 又は近接を要しない	(例2-1) インターチェンジ付近型

例示する3つのケースは相互に関連しており、複数の例に該当する位置への誘導を図るなど、計画性の高い運用が図られることが望ましい。



(2) 例示する条件

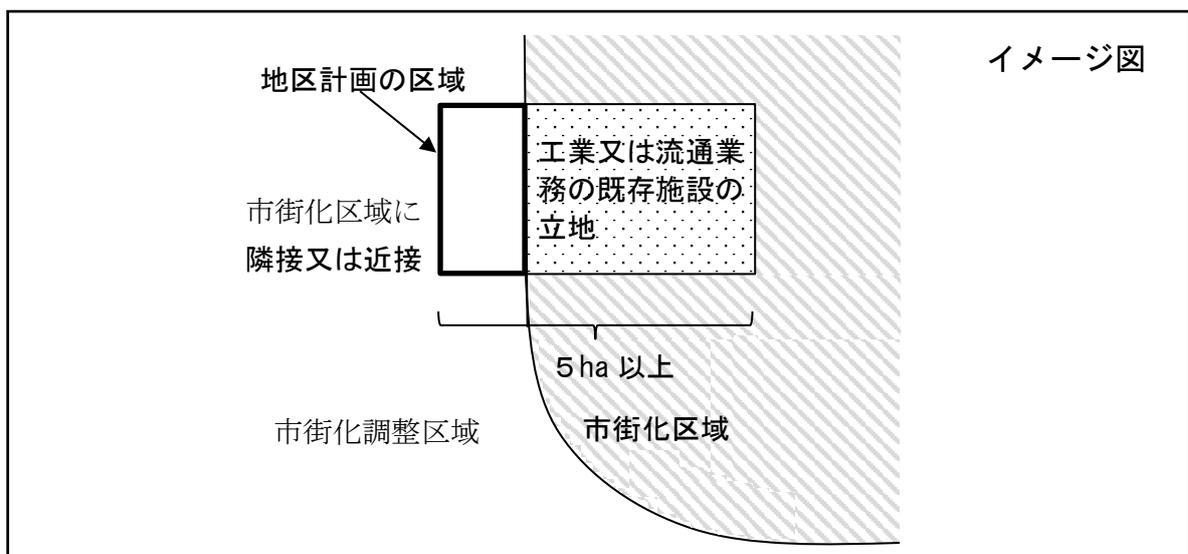
例1) 市街化区域内において工業、流通業務の施設が現に立地しており、これに隣接又は近接して定めることにより、一体として5ha以上の集積が図られるもの。

(趣旨)

産業の集積という観点から、指針本文の原則規定による、市街化区域等に隣接又は近接する地域において5ha以上の規模で定める場合と同視でき、計画的な土地利用が図られるもの。

(配慮事項)

- 市街化区域内の既存の工業、流通業務の施設が立地する地区において、工業系用途地域（準工業地域、工業地域又は工業専用地域）が指定されていることが望ましい。
- 市街化区域内の既存の工業、流通業務の施設が立地する地区を含めて区域設定することが望ましい。
- 市街化区域に隣接又は近接する区域であることから、市街化区域に編入することの妥当性についても検討すべきである。



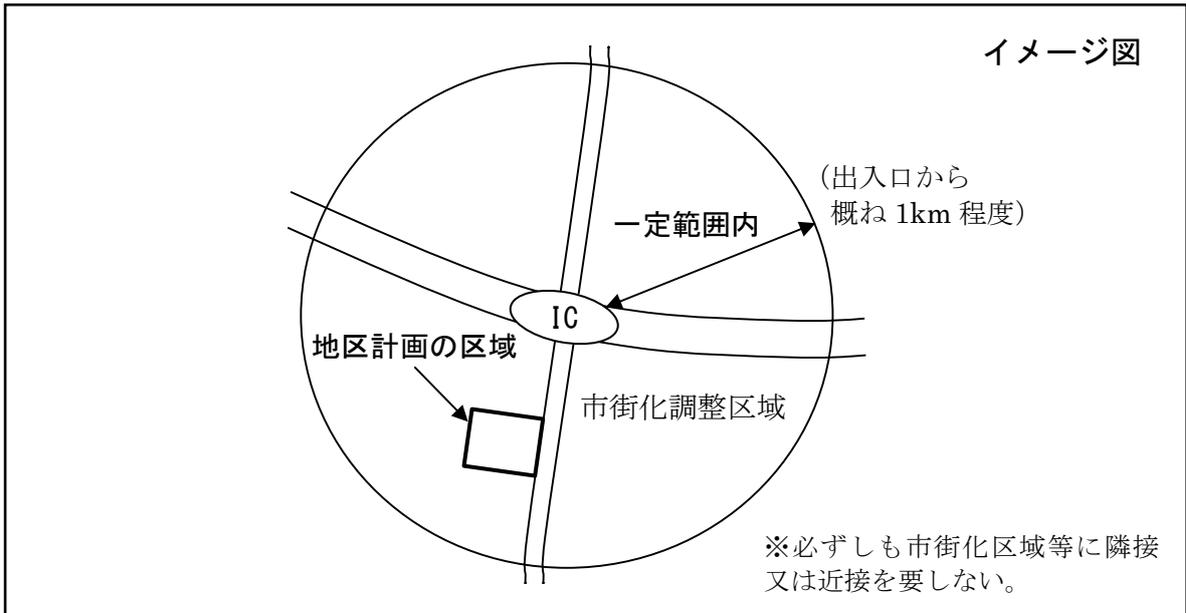
例2-1) インターチェンジ付近であるもの

(趣旨)

インターチェンジ付近で対象範囲を限定することにより、交通利便性を生かした計画的な土地利用が図られるもの。

(配慮事項)

- 市町の運用指針において、インターチェンジの出入口からの距離が概ね1km以内である等の対象範囲が示されていること。



例 2-2) インターチェンジ周辺の主要な幹線道路沿いであるもの

(趣 旨)

インターチェンジ周辺で、かつ、あらかじめ市町の都市計画マスタープランに位置付けられた主要な幹線道路の沿道において、交通利便性を生かした産業立地を図ることにより、計画的な土地利用が図られるもの。

(配慮事項)

□周辺の土地利用状況、地形的制約や他法令による規制内容を総合的に勘案し、定めようとする地区計画が、周辺の無秩序な開発を誘発するものでないことを検討すべきである。

