

市街化調整区域における
地区計画の同意の指針について
(案)

平成21年5月
高知県土木部都市計画課

～ 目 次 ～

I. 背景	2
II. 目的	2
III. 同意の指針	
1. 同意の基本的な考え方	3
2. 上位計画での位置づけ	4
3. 地区計画の区域の形状、規模について	5
4. 地区計画に含めない区域	6
5. 地区計画の類型について	7
6. 地区計画の類型別の運用基準	9
7. 留意事項	23
参考資料：手続きのフロー	24
地区計画の類型の全体イメージ	25

I. 背景

現在、多くの都市では、モータリゼーションの進展を背景として、住宅や公共公益施設、大規模な集客施設等の郊外立地が進み、都市機能や人口が拡散した都市構造となっています。これまでの都市の拡大を前提としたまちづくりでは、自動車に過度に依存した都市構造をもたらし、高齢者等の生活利便性の低下や都市経営コストの増大、公共サービスの効率の低下等を引き起こすことが懸念されます。

これからは、人口減少・超高齢社会に対応するため、都市の既存ストックを有効に活用しつつ、「住」「職」「遊」等の様々な都市機能をコンパクトに集積し、多くの人々が暮らしやすい都市を目指していかなければなりません。

一方、市街化調整区域内の大規模な開発行為は、良好な都市基盤が整備されることと併せて、都市に集中する人口の受け皿として一定の役割を果たしてきました。しかし、人口減少社会を迎え、都市に集中する人口を受け止めるための大規模な開発の必要性が低下する中、大規模であれば許可できることの合理性は失われてきました。

このため、平成18年の都市計画法（以下「法」という）の改正により、この基準が廃止され、市街化調整区域における相当規模の開発行為は、都市計画で定められた地区計画の内容に適合する場合にのみ許可される（法第34条第10号）こととなりました。

このことにより、市町村や地域住民は、地区計画の策定や都市計画決定の手続を通じて、開発行為の必要性を判断できることとなりました。

II. 目的

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域となっています。しかし、市町村が地区計画を都市計画決定すれば開発許可の特例（法第34条第10号）により開発ができることとなります。このため、市街化調整区域の地区計画の運用次第では、線引き制度の形骸化を招くおそれもあります。

本指針は、県が市街化調整区域の地区計画に同意するにあたり、線引き制度を適切に運用し、広域的な運用の統一性を確保するために作成するものです。また、市町においては、本指針を基に、地区計画制度の積極的な活用と、適切な運用が図られることを期待しています。

Ⅲ. 同意の指針

1. 同意の基本的な考え方

現行の高知広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「区域マスタープラン」という）では、“人口の規模に応じたコンパクトな市街地の形成を図る必要がある”と示されています。このことから、市街化調整区域内の地区計画については、市街化を抑制すべき区域であるという市街化調整区域の性格を変えないということが必要です。

区域マスタープランでは、“市街化区域内に相当数の都市的な土地利用のなされていない低未利用地があります”また、“増加人口は、この低未利用地を有効的に利活用することで、市街化区域内に誘導でき、これ以外に市街地を拡大する必要性はない”と判断しています。従って、地区計画で開発された区域の市街化区域への編入は原則行いません。

高知県産業振興計画の商工業分野の産業成長戦略では、県中央部での計画的な団地開発等ができなかったことから工業団地の在庫が不足しており、企業立地基盤の整備を推進することとしています。従って、産業振興に関する地区計画は、一定の要件を満たすものについて認めていくこととします。

大規模集客施設の立地を可能とする地区計画は、一市町村の範囲を超えて、広域的な都市構造やインフラに影響を与えるおそれがあります。よって、県が策定した「広域的な調整を必要とする市町の都市計画に関する調整要領」に基づき、関係市町と事前に協議を終了しておくことが必要となります。

2. 上位計画での位置づけ

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であることから、地区計画に基づく開発については、県が定める都市計画や当該市町の目指す都市の将来像などに整合したものでなければなりません。

従って、以下の条件がいずれも必要となります。

- 地区計画の内容が、区域マスタープランの土地利用方針と不整合でないこと
- 地区計画の区域や内容等が、市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下「市町マスタープラン」という）の全体構想における市街化調整区域の土地利用の方針、若しくは地域別構想と整合していること
- 5 h a 以上の大規模開発を行う地区計画については、さらに以下の条件が必要となります
 - ・ 市町マスタープランの中で、人口フレームや産業フレーム等を用いて、市街化調整区域での開発の必要性が明らかにされていること
 - ・ 市町マスタープランの中で、地区計画の区域、規模、用途が具体的に明記されていること
 - ・ 市街化区域において計画的な市街化を図るうえで支障がないことが明らかになっていること

3. 地区計画の区域の形状、規模について

地区計画は、※街区単位できめ細かな市街地を実現していく制度です。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って定めることとします。ただし、これにより難しいと認められる場合は、敷地境界線等により境界を定めることも可能です。しかし、その場合は、土地所有の状況や土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、地区計画で明示する道路等の施設により区域を明確にしたうえで、できる限り整形となるように定めることが必要となります。

地区計画は、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や保全を行うための計画です。そのため、地区計画の区域については、例えば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ではなく、街区の形成ができる一定の広がりを持った土地の区域とします。

地区計画は、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ている区域を対象とします。なお、地区計画の策定後において、状況の変化により実施することが見込まれなくなった場合は、区域の変更や廃止の検討を行ってください。

※街区…道路その他の施設、河川その他の地形等によって区切られる複数の敷地からなる土地の区画

4. 地区計画に含めない区域

※都市計画運用指針（以下「運用指針」という）では、地区計画の区域に含めるべきでない区域等を示しています。また、法第33条第1項第8号では、開発行為を行うのに適当でない区域を定めています。具体的には、以下の区域が高知広域都市計画域の市街化調整区域内に存在していますので、地区計画に含めない区域とします。

- 地区計画に含めるべきでない土地の区域
 - ・ 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
 - ・ 集落地域整備法第3条に規定する集落地域
 - ・ 農地法第4条第2項に規定する農地転用が許可されないと見込まれる農用地
 - ・ 森林法第25条又は第25条の2に規定する保安林の区域、同法第30条又は第30条の2に規定する保安林予定森林の区域、同法第41条に規定する保安施設地区及び同法第44条において準用する同法第30条に規定する保安施設地区に予定された地区

- 原則として地区計画に含めない土地の区域
 - ・ 農村地域工業等導入促進法第5条第3項第1号に規定する工業等導入地区
 - ・ 地すべり等防止法第3条第1項に規定する地すべり防止区域
 - ・ 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第8条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域
 - ・ 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

※都市計画運用指針…地方自治法第245条の4の規定に基づく技術的な助言である。国が、都市政策を進めていくうえで、都市計画制度をどのように運用していくことが望ましいと考えているか、また、その具体の運用が、各制度の趣旨からして、どのような考え方の下でなされることを想定しているか等について、原則的な考え方を示したものです。

5. 地区計画の種類について

(1) 運用指針に示されている地区計画の種類とその適用地区・用途

市街化調整区域における地区計画は、法第12条の5第1項第2号イ～ハの規定による土地の区域が対象となります。具体的には、運用指針において、以下の考え方が示されています。

都計法による区分	運用指針に示されている適用地区の分類	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
法第12条の5第1項第2号イの場合	①一団の開発行為	・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っては5ha以上）	・住居系の計画開発地 ・非住居系の計画開発地
	②法第29条第3号、5号、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
	③学校、社会福祉施設、医療施設の用に供する目的で行う開発行為に関する事業又は建築に関する事業	・面積は特段定めがない（街区を形成する）	・公共公益施設
	④国若しくは地方公共団体又は港務局で行う開発行為に関する事業又は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）	
	⑤住宅市街地の一体的開発で街区を単位とする事業	・面積は特段定めがない（街区を単位とする）	・住宅市街地
法第12条の5第1項第2号ロの場合	⑥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
	⑦幹線道路に面する一宅地の区域		
	⑧建築や造成が行われることが十分予想され、良好な街区の環境の形成が必要な区域		
法第12条の5第1項第2号ハの場合	⑨健全な住宅市街地が形成されている土地の区域	・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

(2) 本指針で明示する地区計画の類型

ア (1) の表中の運用指針に示されている適用地区の分類のうち、本指針においては、①及び⑤～⑨に該当するものについて、以下のとおり類型を明示します。

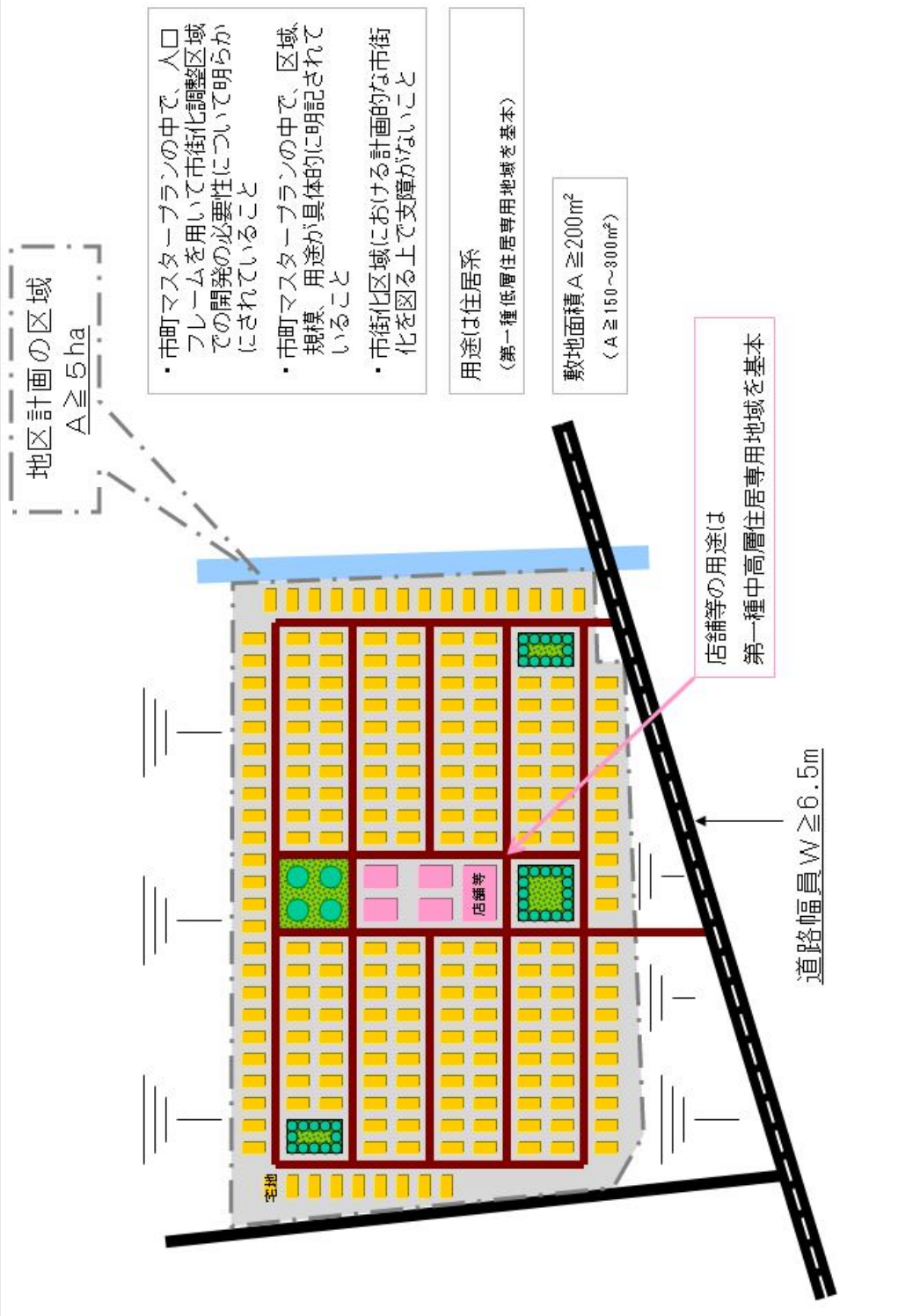
類型	目 的	運用指針の土地利用の考え方
大規模住居型	市街化調整区域における自然環境等と調和し、ゆとりある緑豊かな郊外型居住環境の形成を図るため、住居系の土地利用と必要な公共・公益施設の整備誘導を図る。	・住居系の計画開発地
大規模非住居型	市街化調整区域における自然環境等と調和し、産業振興や雇用の場を創出するため、産業系の土地利用と必要な公共施設の整備誘導を図る。	・非住居系の計画開発地
幹線道路沿道Ⅰ型	幹線道路の道路端から一宅地の区域において、不良な街区の形成を防止し、周辺住民や道路利用者の利便性を確保するため、沿道系の土地利用及び建物の規制誘導を図る。	・既存集落、沿道地域でのスプロールの防止 ・幹線道路沿道等の非住居系の計画開発地 (沿道サービス等)
幹線道路沿道Ⅱ型	幹線道路の道路端から一ないし二宅地の区域において、不良な街区の形成を防止し、良好な営農条件を確保しつつ、活力ある産業、雇用の場を確保するため、工業系の土地利用及び建物の規制誘導を図る。	・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 (工業系)
既存集落型	大規模指定集落とその周辺において、周辺の良好な環境を確保しつつ、地域コミュニティーの維持や改善を図るため、住宅や居住者のための利便施設の誘導を図る。	・既存集落でのスプロールの防止 ・ゆとりある居住環境の形成
産業活用型	市街化調整区域内の既存の工業団地や流通業務施設に隣接した区域において、不良な街区の形成を防止し、産業振興や雇用の場を確保するため、工業系の土地利用及び建築の規制誘導を図る。	・既存集落、沿道地域でのスプロールの防止 (既存工業団地)
既存団地型	市街化調整区域内の既存住宅団地等において、ゆとりある良好な住居環境の維持・増進を図るため、必要な規制誘導を図る。	・ゆとりある良好な都市環境の維持・増進を図る

イ (1) の表中の運用指針に示されている適用地区の分類のうち、②～④については、一律に類型を明示することが適当でないため、個々の事例ごとに判断を行います。

6. 地区計画の類型別の運用基準

大規模住居型 (郊外住宅地の地区計画)	
目的	<ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域における自然環境等と調和し、ゆとりある緑豊かな郊外型居住環境の形成を図るため、住居系の土地利用と必要な公共・公益施設の整備誘導を図る
上位計画での位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> 市町マスタープランの中で、人口フレームを用いて市街化調整区域での開発の必要性が明らかにされていること 市町マスタープランの中で、区域、規模、用途が具体的に明記されていること 市街化区域における計画的な市街化を図る上で支障がないこと
区域	<ul style="list-style-type: none"> 5 ha 以上の一団の土地であること 6. 5 m 以上の有効幅員を有する道路に接道していること
用途	<ul style="list-style-type: none"> 良好な郊外型住宅を形成するという観点から、住居系用途で制限を行う <ul style="list-style-type: none"> 第一種低層住居専用地域の用途とする 主として開発区域の居住者が利用するための店舗、飲食店その他これらに類するものについては、第一種中高層住居専用地域を基本とする
敷地の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> 200 m²を基本とし、150 m²～300 m²の範囲とする 既に建築物が立地する一連の地域においては、地域の実情に応じた敷地面積を定めることができる

大規模住居型（郊外住宅地の地区計画）



大規模非住居型 （産業の振興に寄与する地区計画）	
目的	<ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域における自然環境等と調和し、産業振興や雇用の場を創出するため、産業系の土地利用と必要な公共施設の整備誘導を図る
上位計画での位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> 市町マスタープランの中で、産業フレームを用いて市街化調整区域での開発の必要性が明らかにされていること 市町マスタープランの中で、区域、規模、用途が具体的に明記されていること 市街化区域における計画的な市街化を図る上で支障がないこと
区域	<ul style="list-style-type: none"> 5 ha 以上の一団の土地であること 9 m以上の有効幅員を有する道路に接道していること 接続する道路の現状又は開発後の*混雑度が1.5以上である区間には計画しないこと。ただし、インターチェンジから周囲概ね500m以内の区域については、混雑度の規定は適用しない
用途	<ul style="list-style-type: none"> 産業振興や雇用の場を創出するという観点から、産業系用途で制限を行う 周辺的环境に対して悪影響を与える可能性のある用途については立地を制限する

※混雑度…（交通量＋発生交通量）／交通容量

交通量…該当する道路区間の平日12時間交通量

発生交通量…開発に伴い新たに発生する交通量

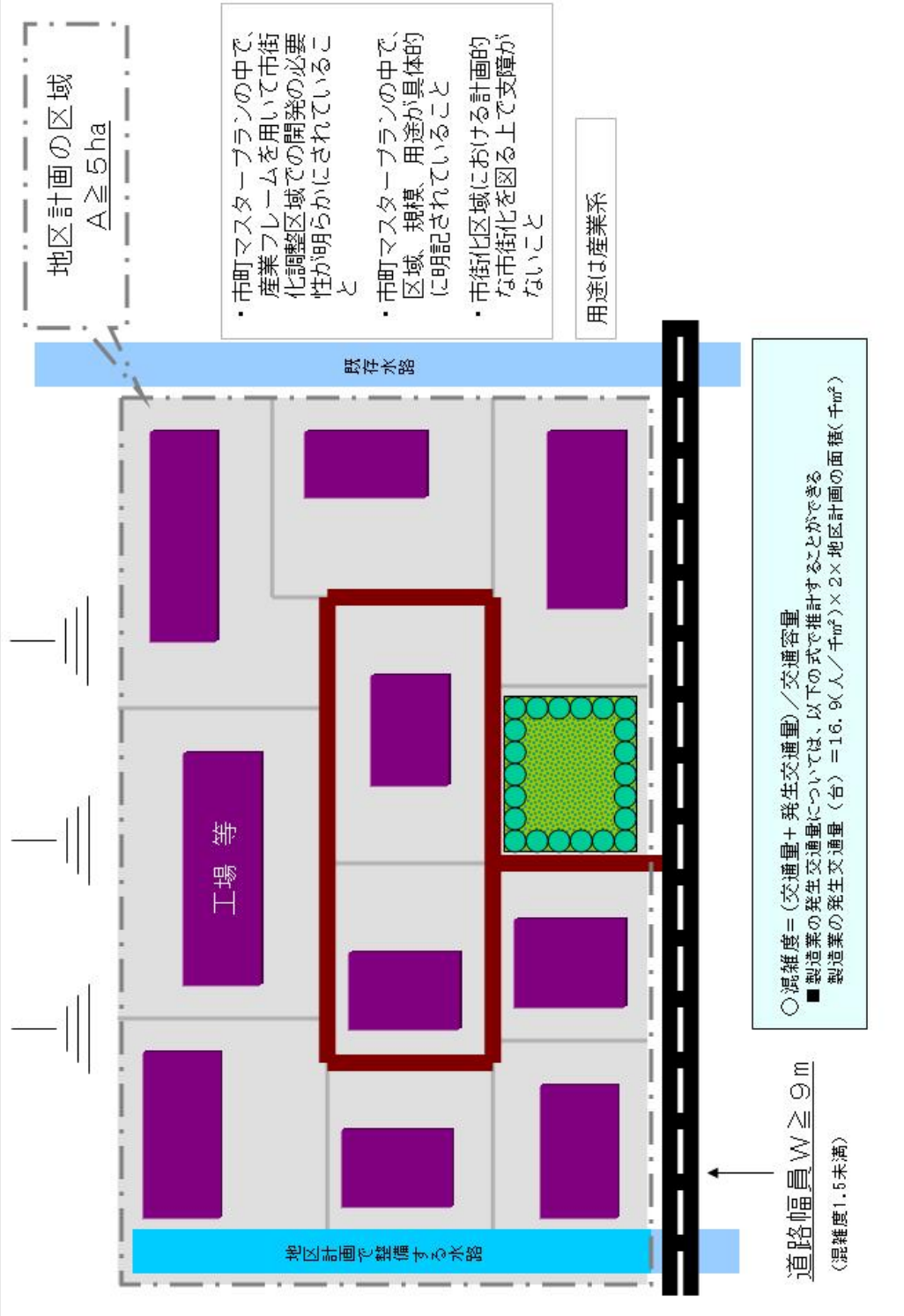
交通容量…該当する道路区間の平日12時間交通容量

・発生交通量は地区計画での用途によって検討する

・製造業の発生交通量については、以下の式で推計することができることとする

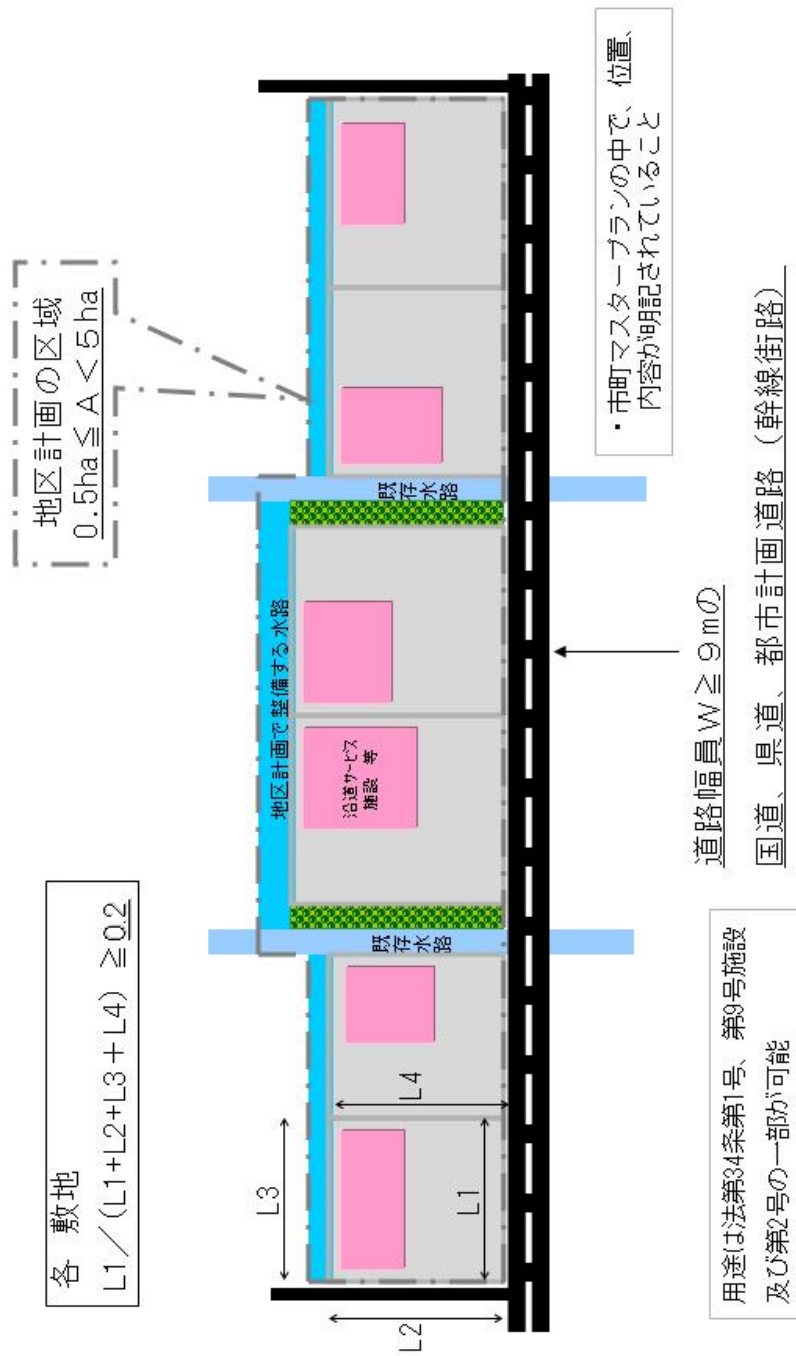
$$\text{製造業の発生交通量（台）} = 16.9 \text{（人／千㎡）} \times 2 \times \text{地区計画の面積（千㎡）}$$

大規模非住居型（産業の振興に寄与する地区計画）



幹線道路沿道Ⅰ型（幹線道路におけるスプロール防止のための地区計画）	
目的	<ul style="list-style-type: none"> ● 幹線道路の道路端から一宅地の区域において、不良な街区の形成を防止し、周辺住民や道路利用者の利便性を確保するため、沿道系の土地利用と建物の規制誘導を図る
上位計画での位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> ● 市町マスタープランの中で、位置、内容が明記されていること
区域	<ul style="list-style-type: none"> ● 9 m以上の有効幅員を有する国道、県道及び都市計画決定した幹線街路に接道していること ● 0.5 h a以上5 h a未満で、道路端より一宅地の区域とすること。ただし、法第21条の2第1項に基づき、市町が条例により都市計画提案基準を定めた場合は、区域の下限を0.3 h aまで引き下げることができる ● 法第34条第1号の用途を含む場合は、高知県都市計画法施行条例（以下「施行条例」という）第2条第2項の区域、若しくはこれらが含まれる区域であること ● 敷地は外周の長さの20%以上を幹線道路に接すること
用途	<ul style="list-style-type: none"> ● 幹線道路沿道のスプロールを防ぐ目的から、沿道サービス施設等の用途で制限を行う ● 法第34条第1号、第9号及び第2号の一部（施行条例第9条第2項）に規定している用途から計画的な誘導を図る。なお、法第34条第1号、第9号の規模については施行条例に規定されている範囲とする

幹線道路沿道 I 型（幹線道路におけるスプロール防止のための地区計画）



幹線道路沿道Ⅱ型（幹線道路におけるスプロール防止のための地区計画）	
目的	<ul style="list-style-type: none"> ● 幹線道路の道路端から一ないし二宅地の区域において、不良な街区の形成を防止し、良好な営農条件を確保しつつ、活力ある産業、雇用の場を確保するため、工業系の土地利用と建物の規制誘導を図る。
上位計画での位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> ● 市町マスタープランの工業フレームや該当市町の市街化調整区域内の土地利用状況から、市街化調整区域での立地がやむを得ないと認められるもの ● 市町マスタープランの中で、位置、内容が明記されていること
区域	<ul style="list-style-type: none"> ● 9 m以上の有効幅員を有する国道、県道及び都市計画決定した幹線街路に接道していること ● 1 h a以上5 h a未満で、道路端より二宅地までの区域とすること ● 接続する道路の現状又は開発後の混雑度が1.5以上である区間には計画しないこと。ただし、開発後の混雑度が、1.0を超える場合は、その増加が0.05未満であること ● 街区は外周の長さの20%以上を幹線道路に接すること
用途	<ul style="list-style-type: none"> ● 雇用の場を確保するという観点から、工業系用途で制限を行う <ul style="list-style-type: none"> ・ 工業系の用途は日本産業分類の製造業に該当、またはそれに関連する運送業施設、倉庫であり、かつ準工業地域で建築可能であるものとする ・ 従業者等の利便施設を必要とする場合は、法第34条第1号に規定している用途とし、規模については高知県都市計画法施行細則（以下「施行細則」という）第8条第2項第3号に規定されている範囲とする

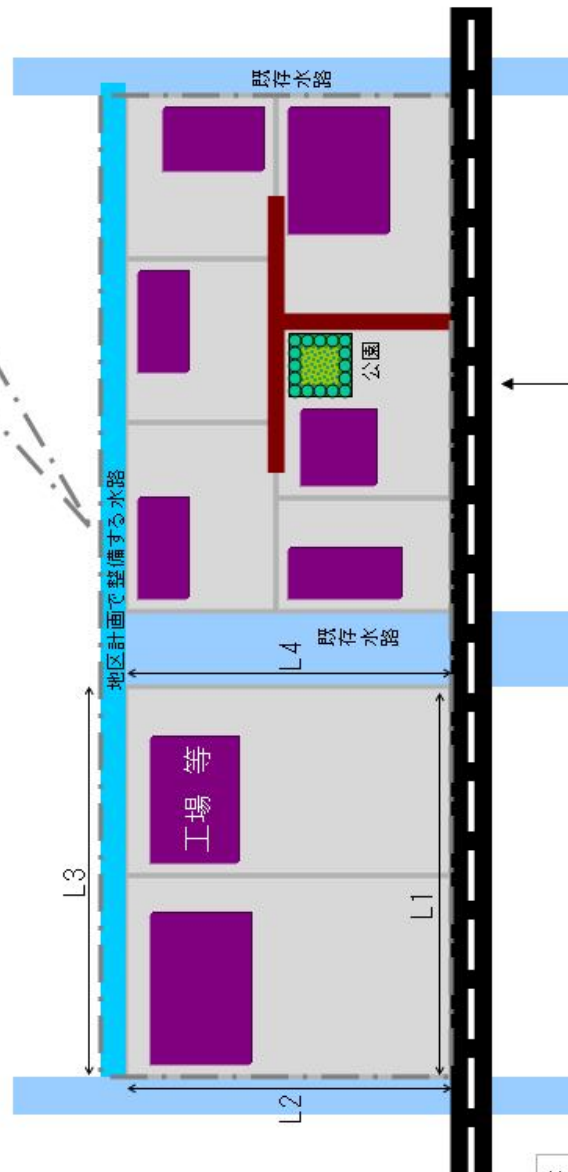
幹線道路沿道Ⅱ型（幹線道路におけるスプロール防止のための地区計画）

各街区

$$L1 / (L1 + L2 + L3 + L4) \geq 0.2$$

地区計画の区域

$$1 \text{ ha} \leq A < 5 \text{ ha}$$



用途は製造業等

- ・市町マスタープランの工業フレイムや該当市町の市街化区域内の土地利用状況から、市街化調整区域での立地がやむを得ないと認められるもの
- ・市町マスタープランの中で、位置、内容が明記されていること

道路幅員 $W \geq 9 \text{ m}$

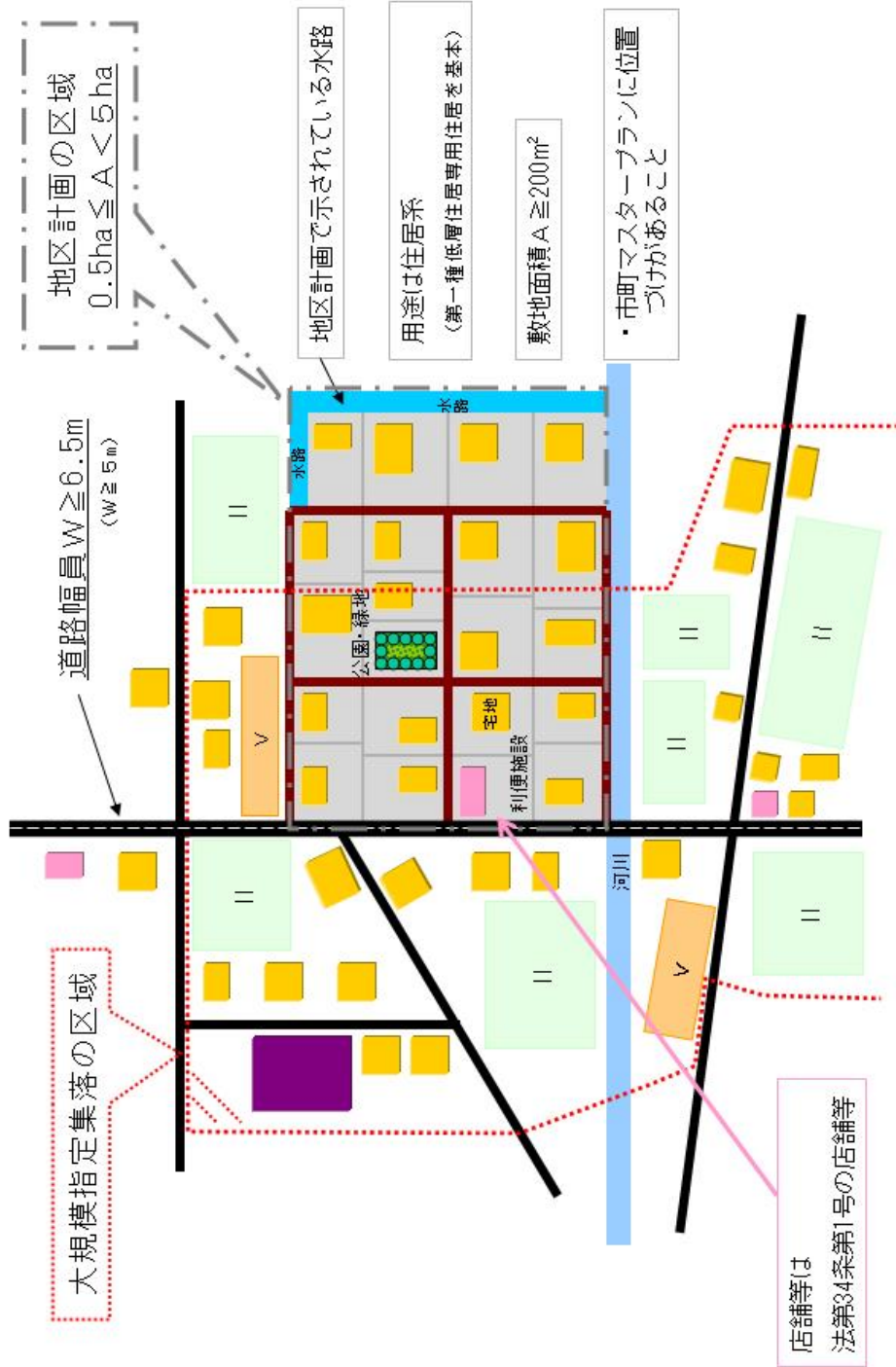
国道、県道、都市計画道路（幹線街路）

（混雑度1.5未満、1.0以上はその増加が0.05未満）

既存集落型 (既存の集落の活力維持に対応する地区計画)	
目的	<ul style="list-style-type: none"> 大規模指定集落とその周辺において、周辺の良い環境を確保しつつ、地域コミュニティの維持や改善を図るため、住宅や居住者のための利便施設の誘導を図る。
上位計画での位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> 市町マスタープランに位置づけがあること
区域	<ul style="list-style-type: none"> 0.5ha以上5ha未満の区域で次のいずれも満たすものとする。ただし、法第21条の2第1項に基づき、市町が条例により都市計画提案基準を定めた場合は、区域の下限を0.3haまで引き下げることができる <ul style="list-style-type: none"> 知事が指定した大規模指定集落の区域、又は*大規模指定集落と同等と判断される区域、若しくはこれらが含まれる区域であること 6.5m以上の有効幅員を有する道路に接道していること。ただし、3ha以下の地区計画では、やむを得ないと認められる場合は5mまで引き下げることができる
用途	<ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域における集落の維持や活性化に対応するため、核となる集落において良好でゆとりある住環境を形成するという観点から、住居系の用途で制限を行う <ul style="list-style-type: none"> 第1種低層住居専用地域の用途とする 地区内及び周辺住民が利用するための店舗、飲食店その他これらに類するものについては、法第34条第1号に規定している用途とし、規模については施行細則第17条第7号に規定されている範囲とする
敷地の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> 200㎡とする 既に建築物が立地する一連の地域においては、地域の実情に応じた敷地面積を定めることができる

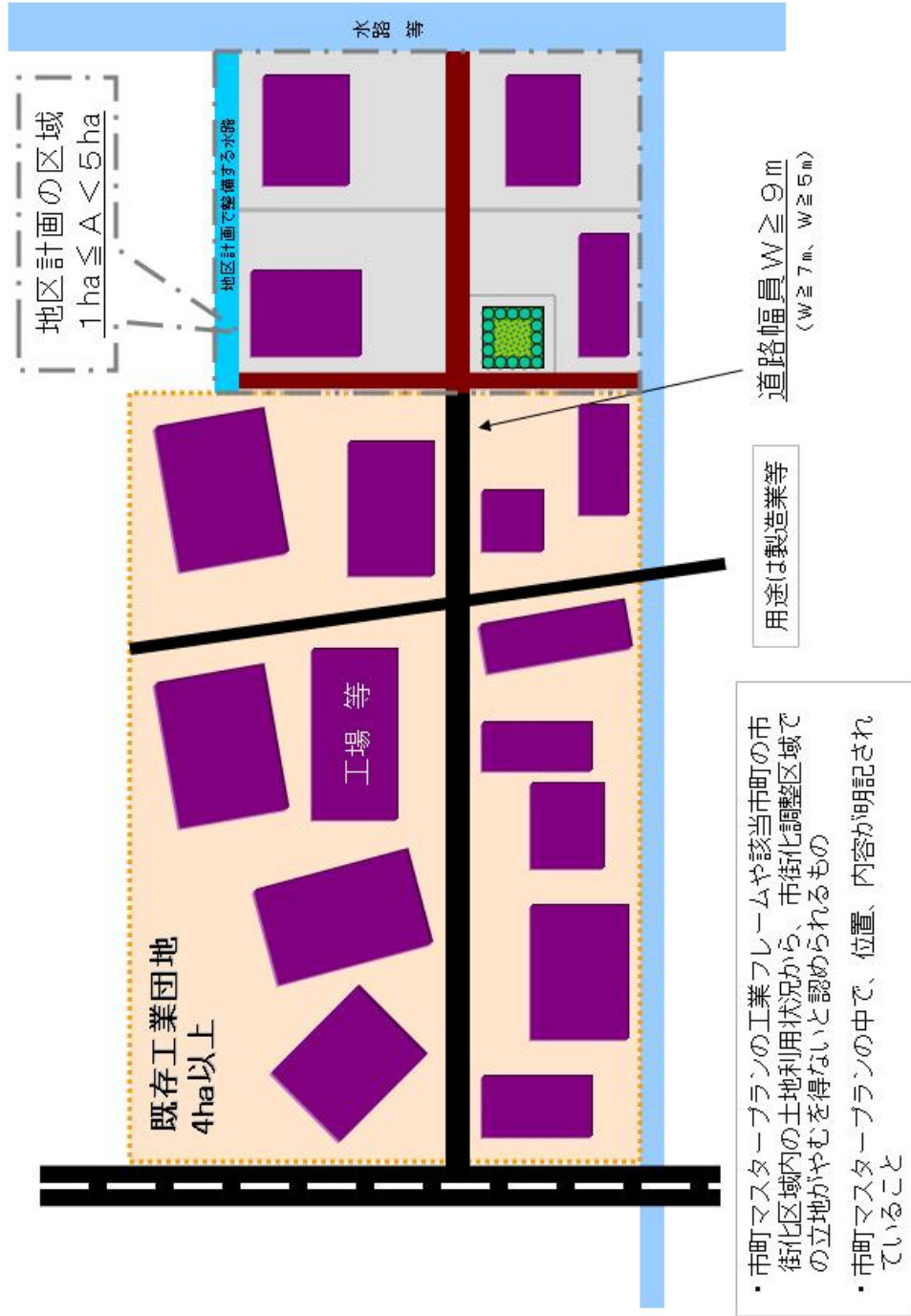
※大規模指定集落と同等と判断される区域…合併前に旧春野町で知事が指定した大規模指定集落の区域

既存集落型（既存の集落の活力維持に対応する地区計画）



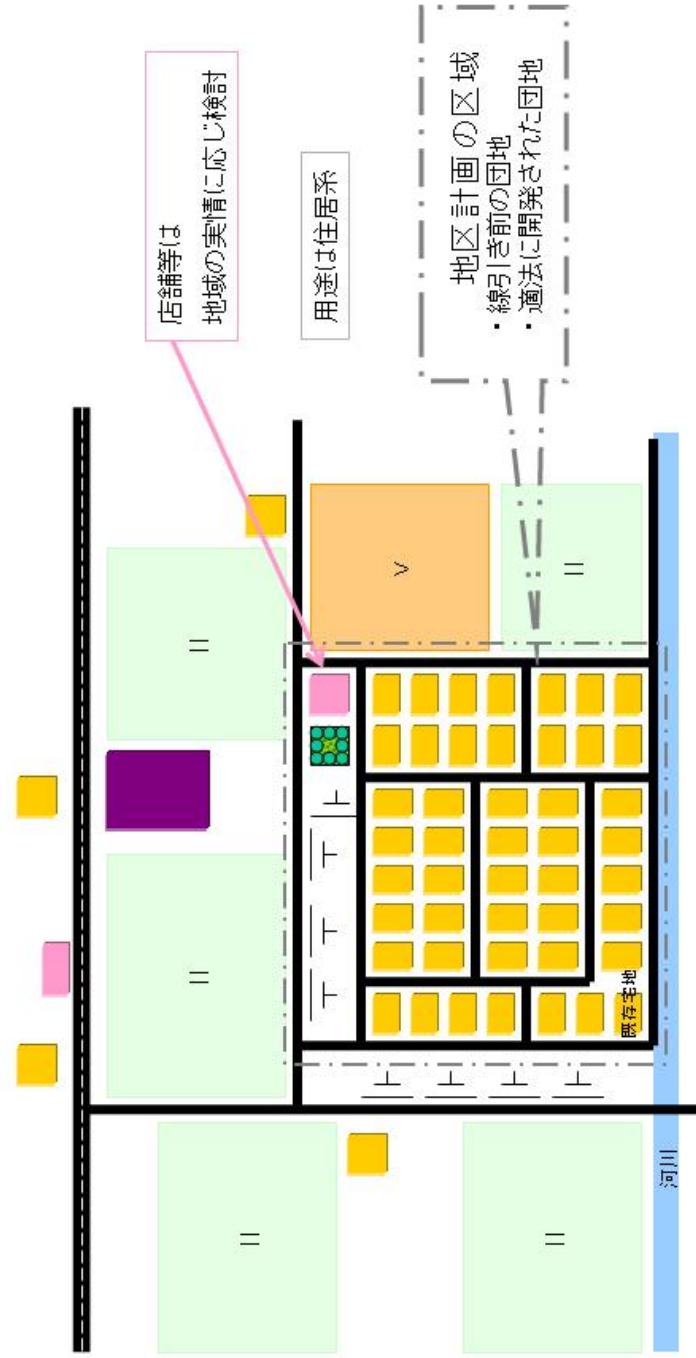
産業活用型 (既存工業団地におけるスプロール防止のための地区計画)	
目的	<ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域内の既存の工業団地や流通業務施設に隣接した区域において、不良な街区の形成を防止し、産業振興や雇用の場を確保するため、工業系の土地利用及び建築の規制誘導を図る
上位計画での位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> 市町マスタープランの工業フレームや該当市町の市街化区域内の土地利用状況から、市街化調整区域での立地がやむを得ないと認められるもの 市町マスタープランの中で、位置、内容が明記されていること
区域	<ul style="list-style-type: none"> 原則4ha以上の市街化調整区域内の工業団地や流通業務団地、または、それらと同等とみなされるものに隣接する1ha以上5ha未満の一団の土地とする 原則9m以上の有効幅員を有する道路に接道していること。ただし、やむを得ないと認められる場合は、施行条例第5条に基づく技術基準の既存道路の有効幅員まで引き下げることができる
用途	<ul style="list-style-type: none"> 既存団地に隣接し産業振興や雇用の場を確保するという観点から、工業・流通系の用途で制限を行う <ul style="list-style-type: none"> 日本産業分類の製造業の用途や流通業務施設（流通業務市街地の整備に関する法律第5条第1項第1号及び第3号から第10号に該当する施設）での用途を基本とする 周辺の環境や既存の団地に対して悪影響を与える可能性のある用途については立地を制限する

産業活用型（既存工業団地におけるスプロール防止のための地区計画）



既存団地型 (既存住宅団地等の環境維持に対応する地区計画)	
目的	<ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域内の既存住宅団地等において、ゆとりある良好な居住環境の維持・増進を図るため、必要な規制誘導を図る
区域	<ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域の指定がなされる以前に造成された団地及び指定後において適法に開発された団地の区域であること
用途	<ul style="list-style-type: none"> 良好な郊外型住宅を保全するという観点から、現状の用途を基本とする 地区内及び周辺住民が利用するための店舗、飲食店その他これらに類するものについては、地域の実情に応じた用途とする

既存団地型（既存住宅団地等の環境維持に対応する地区計画）



7. 留意事項

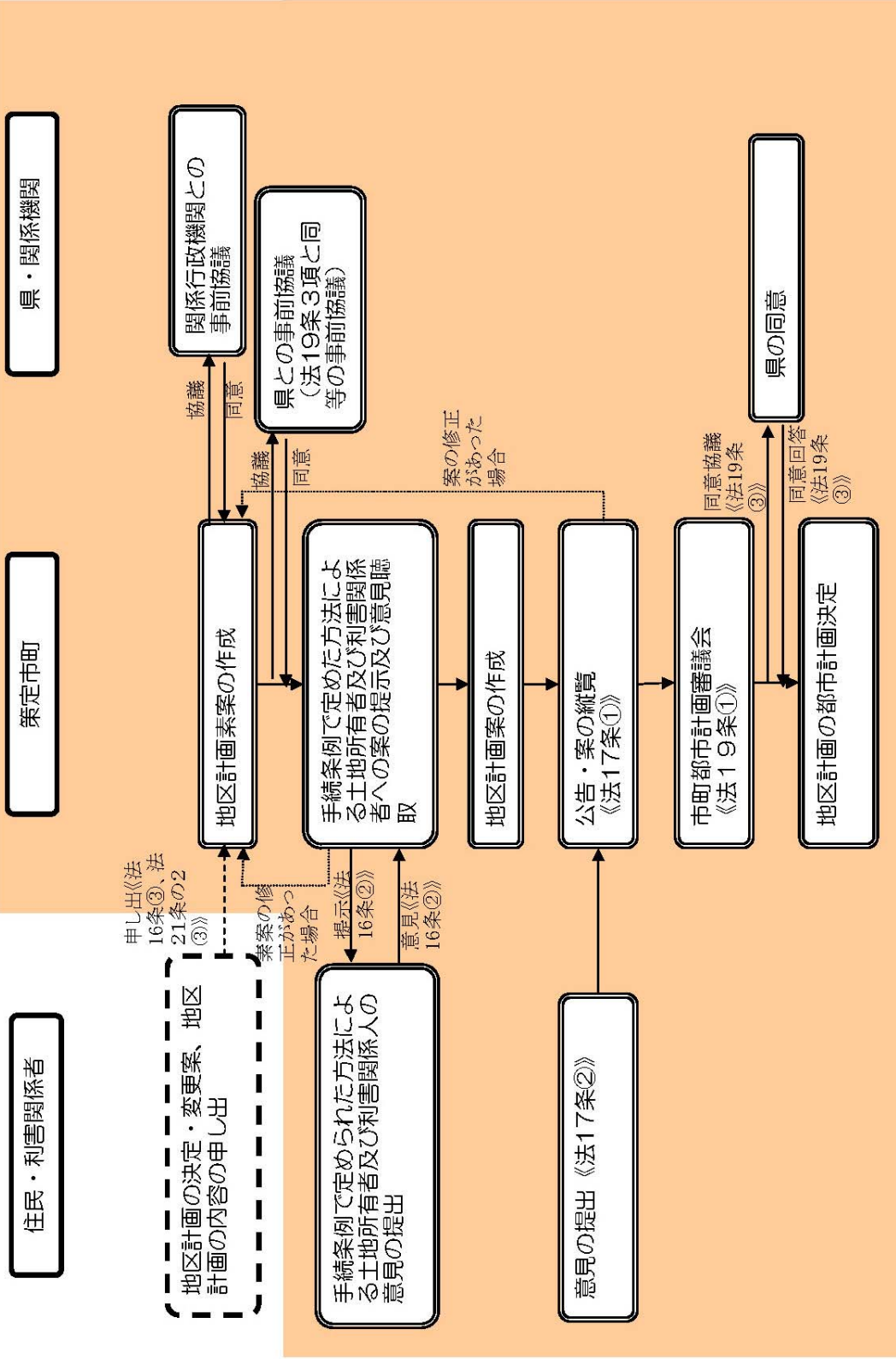
市街化調整区域における開発行為は、開発許可の基準（立地基準：法第34条）に該当する区域でしか行うことができません。また、相当規模の開発は、地区計画に定められた内容に適合する場合のみ許可できる（法第34条第10号）こととなっています。地区計画の策定にあたっては、開発許可の基準（技術基準：法第33条）と適合しなければなりません。

本指針に記載のない事項については、運用指針等に基づき判断を行います。

地区計画の策定にあたっては、事前に県または高知市の開発担当課との調整を行ってください。また、策定する場所によっては、関係部署（農林、道路、河川、建築等）との協議、調整を行ってください。

本指針については、法改正や今後の運用状況、また、社会情勢の変化等により、必要に応じて内容を見直すものとします。

市街化調整区域内における地区計画手続きフロー（広域調整要領の必要な地区計画を除く）



地区計画の全体のイメージ

市街化調整区域内において地区計画を定める場合は、市街化を抑制すべき区域であるという市街化調整区域の性格を変えない範囲とします。

