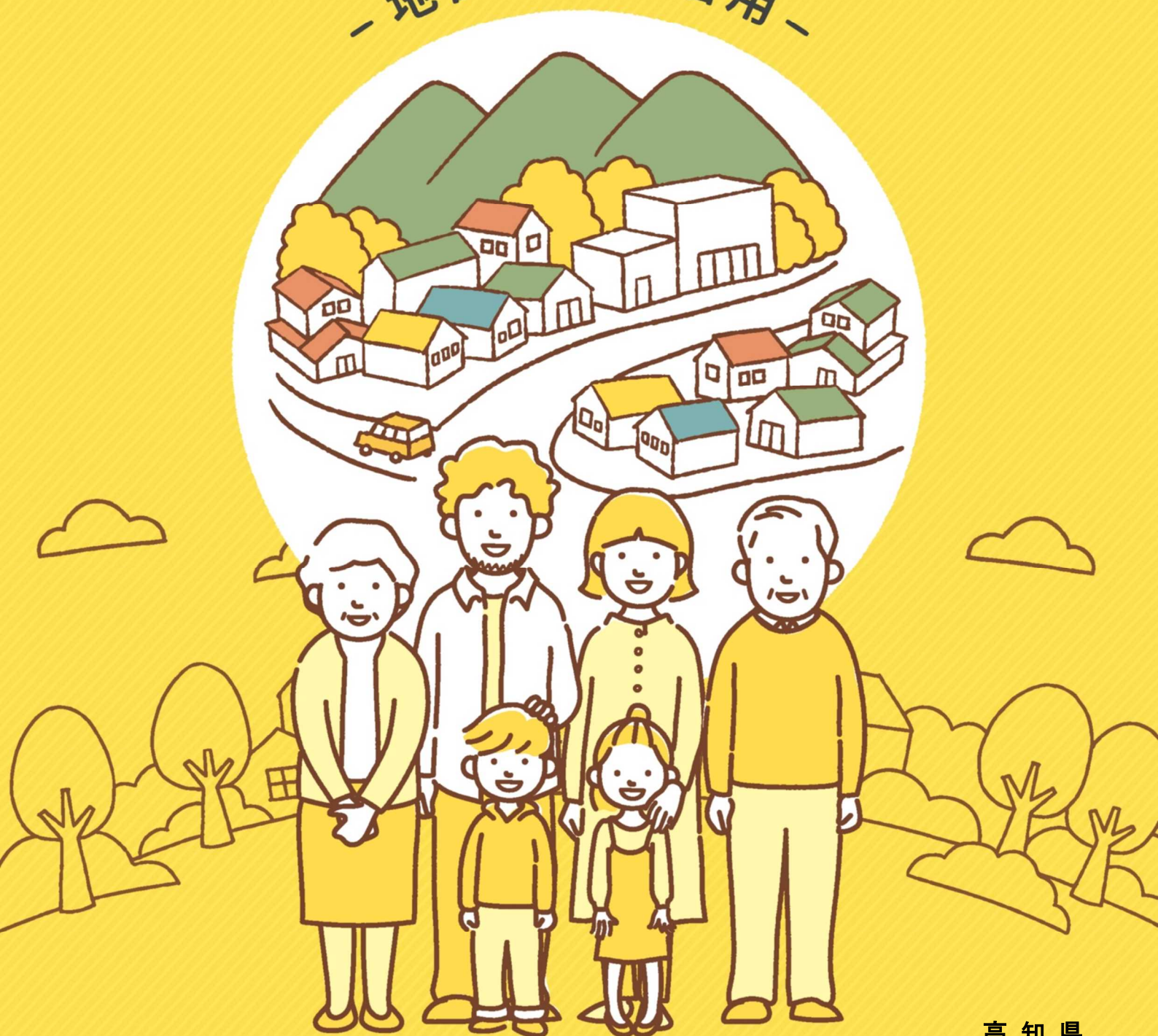


市街化調整区域の 地区計画について

— 地区計画の活用 —



市街化調整区域について

◆都市計画区域とは？

「都市計画区域」は、自然的、社会的条件や人口、土地利用、交通量などの現況、推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備、開発、保全する必要があるとして定めた区域です。

◆市街化区域とは？

「市街化区域」は、すでに市街地を形成している区域やおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域です。

◆市街化調整区域とは？

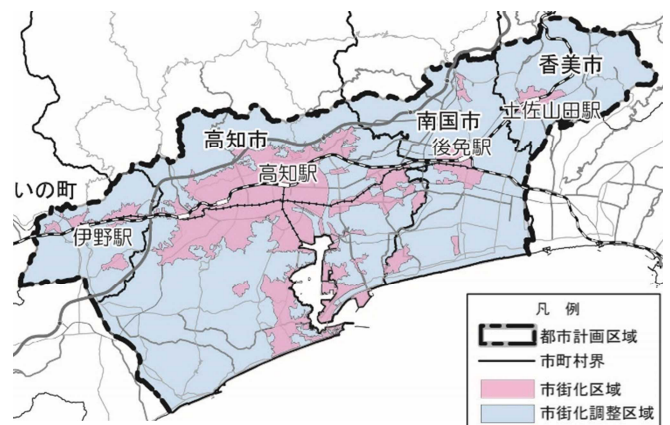
「市街化調整区域」は、市街化を抑制しながら、農林業の振興を図るための営農環境の保全や森林などの緑豊かな自然環境の保全を図る区域です。

無秩序な市街地の拡大を防止するため、開発行為や建築行為が制限されています。

◆高知広域都市計画区域のまちづくり

高知市、南国市、香美市及びいの町の一部分について、一体の都市として、総合的に整備、開発及び保全する必要があるとして「高知広域都市計画区域」に指定しており、昭和45年から市街化区域と市街化調整区域との区分（区域区分）を定めています。

この区域区分（線引き）により、無秩序な市街地の拡大を防止し、道路、公園及び下水道等の都市基盤整備を計画的に進めてきました。



【高知広域都市計画区域】

◆市街化調整区域における課題

市街化調整区域では、社会経済情勢の変化により、既存コミュニティの維持や南海トラフ地震などの自然災害への対応が求められています。

【既存コミュニティの維持】

市街化調整区域では、人口減少や少子高齢化が市街化区域よりも進行していることから、農林業を支える従事者やその後継者の不足、また、地域の文化やコミュニティを維持し、継承していくことが困難になるといった問題が生じています。

このため、若い世代を中心に移住や定住がしやすい住環境づくりなど、既存コミュニティを維持するためのまちづくりが求められています。

【南海トラフ地震などの自然災害への対応】

高知県では、発生の確率が高まっている南海トラフ地震や頻発化・激甚化する自然災害への対応が課題となっています。

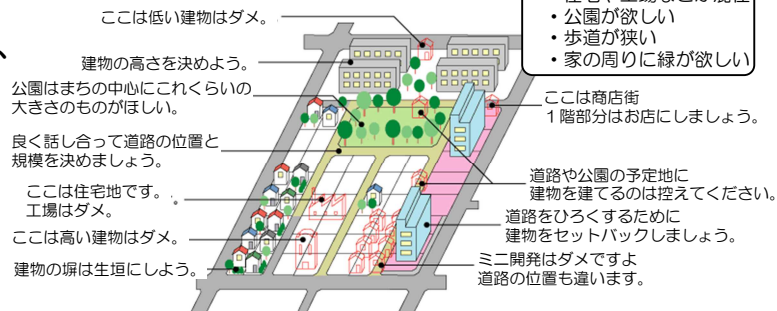
このため、市街化区域内の津波浸水予測区域内にある住居や事務所の津波浸水予測区域外への移転など、災害に強いまちづくりが求められています。

■ 地区計画とは？

◆地区計画は地域の課題などを解決する手法の1つです！

地区計画は、それぞれの地域の特性に応じて、住民などの意見を反映しながら、今後、地域が目指す将来像やその実現のために必要な生活道路の配置、建築物の建て方、まち並みなど、その地域独自のまちづくりのルールをきめ細かく定めることで、良好な都市環境の形成を図るまちづくりの手法の1つです。

【地区計画で定めるルールのイメージ】



出典：みんなで進めるまちづくりの話（国土交通省）

【地区計画とは・・・】

□ 地区計画とは地区レベルの総合的な計画制度です

地区レベルでの良好な都市環境の形成を誘導するために、公共施設・建築物・土地利用などの事項を一体的・総合的に定めます。

□ 誘導・規制によりまちづくりをすすめます

地区に応じた細かなルールを定め、そのルールに沿って地区内の開発行為や建築行為を誘導・規制していきます。

□ 住民が主体となって進めるまちづくりの手法です

計画案づくりの段階から、住民のみなさんが参加し、主体となって意見を出し合いながら進めていくまちづくりの手法です。

◆地区計画ではどんなことを定める？

地域の課題などを解決するまちづくりを進めていくために、地区計画では、「地区計画の目標」「地区計画の方針」「地区整備計画」を定めます。

◇地区計画の目標：どのような目標に向かってまちづくりを進めるかを定めます。

◇地区計画の方針：目標を実現するための整備や開発、保全の方針を定めます。

◇地区整備計画：道路や公園、緑地、広場などの地区施設の配置及び規模、建築物や土地利用に関わる制限などを定めます。

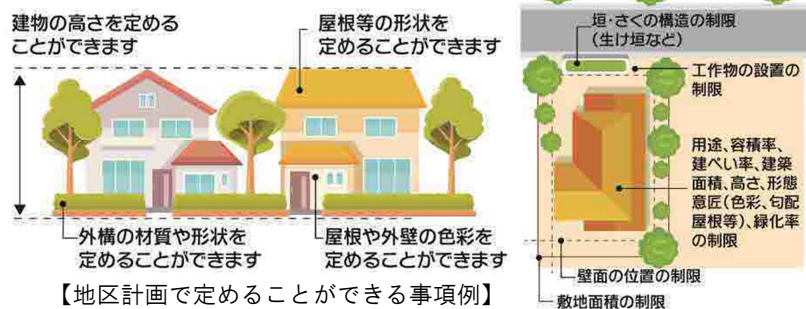
①地区施設に関する事項

・道路、公園、緑地、広場などの配置及び規模

②建築物に関する事項

- ・建築物の用途の制限
- ・建ぺい率・容積率の最高限度
- ・敷地面積の最低限度
- ・壁面の位置の制限
- ・建築物の高さの最高限度
- ・建築物の形態又は意匠の制限
- ・垣又はさくの構造の制限

③土地利用規制に関する事項



【地区計画で定めることができる事項例】

◆市街化調整区域における地区計画の活用

地域の実情はそれぞれ異なり、抱える課題も様々です。市街化調整区域の地域の課題などを解決し、良好な住環境の保全や形成、安全な暮らしの確保、地域の活性化などを図りながら、地域の実情にあったまちづくりを進めるための手法の1つとして、地区計画を活用することができます。地区計画は、住民のみなさんが主体となってつくることができます。

■ 地区計画を活用して市街化調整区域の課題を解決してみませんか？

◆市街化調整区域で地区計画の活用が考えられるケース

市街化調整区域の地区計画は、市街化調整区域の性格を変えない（市街化を促進しない）範囲で、地域の抱える様々な課題を解決するために活用することができます。高知県ではこうした課題に対応するため、6つの類型を定めています。

活用にあたっては、高知広域都市計画区域マスタープランや市町マスタープランにおける土地利用の方針等と整合したうえで、一定の条件（「市街化調整区域における地区計画の策定の指針」令和5年11月高知県土木部都市計画課）を満たす必要があります。

ケース1. 自然災害への対応や雇用の確保

【地域の課題など】

- ・事業所などが津波浸水予測区域に含まれるため、安全な場所に移転したい
- ・地域の特色を活かした産業の振興をしたい
- ・既存の工業団地の周辺で新たな工場を建設し、雇用の場を確保したい

目 的	活用が考えられる類型	活用できる主な場所
産業の振興や雇用の場の確保等のため、地区計画を活用	① 大規模非住居型	2車線以上の道路の沿道など
	② 幹線道路沿道型	2車線以上の幹線道路の沿道など
	③ 産業活用型	工業団地や流通業務団地の隣接地など

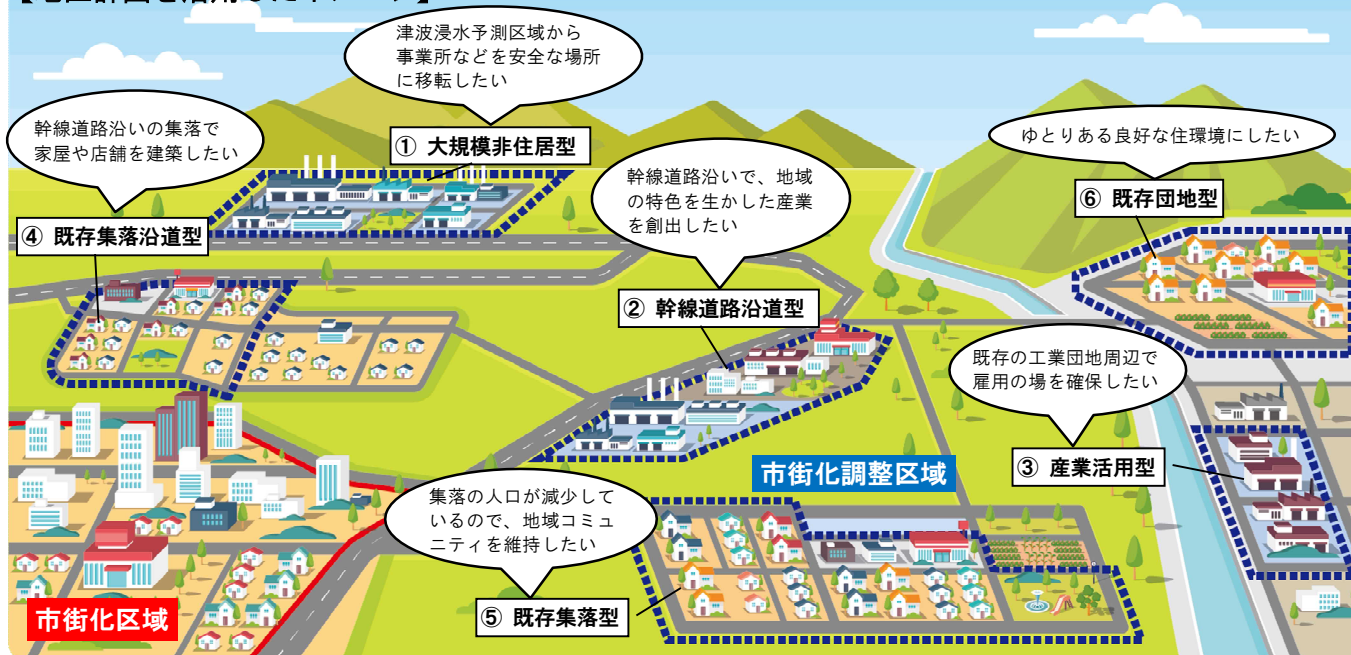
ケース2. 地域コミュニティの維持

【地域の課題など】

- ・幹線道路沿いの集落で、家屋や店舗を建築したい
- ・人口が減っている既存集落の地域コミュニティを維持したい
- ・既にある住宅団地を良好な住環境にしたい

目 的	活用が考えられる類型	活用できる主な場所
地域コミュニティの維持や、日常生活の利便性向上を図るため、地区計画を活用	④ 既存集落沿道型	市街化区域に近接した2車線以上の幹線道路沿いなど
	⑤ 既存集落型	大規模指定集落等の区域や同等の区域など
	⑥ 既存団地型	適法に開発された住宅団地の区域

【地区計画を活用したイメージ】

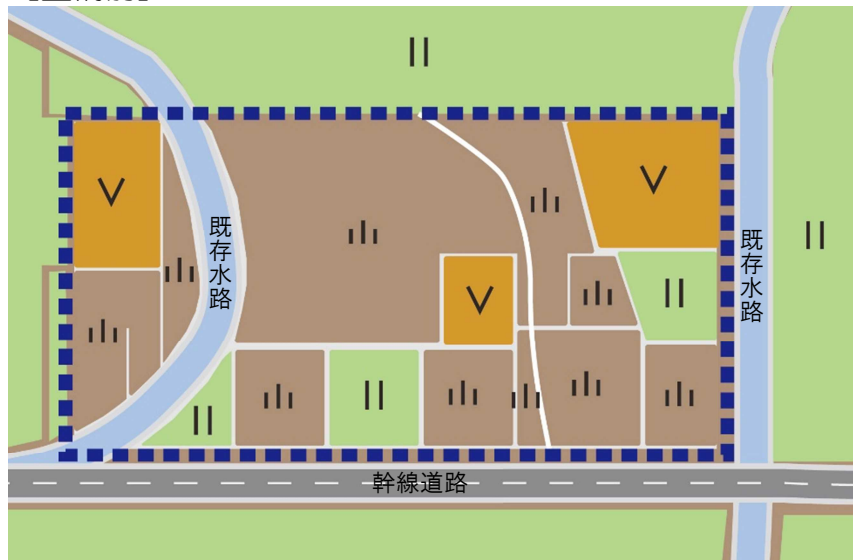


■地区計画の類型別活用イメージ

① 大規模非住居型（産業の振興に寄与する地区計画）

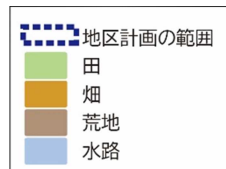
目的	・市街化調整区域における自然環境等と調和し、産業振興や雇用の場を創出するため、産業系の土地利用と必要な公共施設の整備誘導を図る
主な要件	・5ha以上の一団の土地であること ・2車線以上の道路に接道していること 等

【整備前】

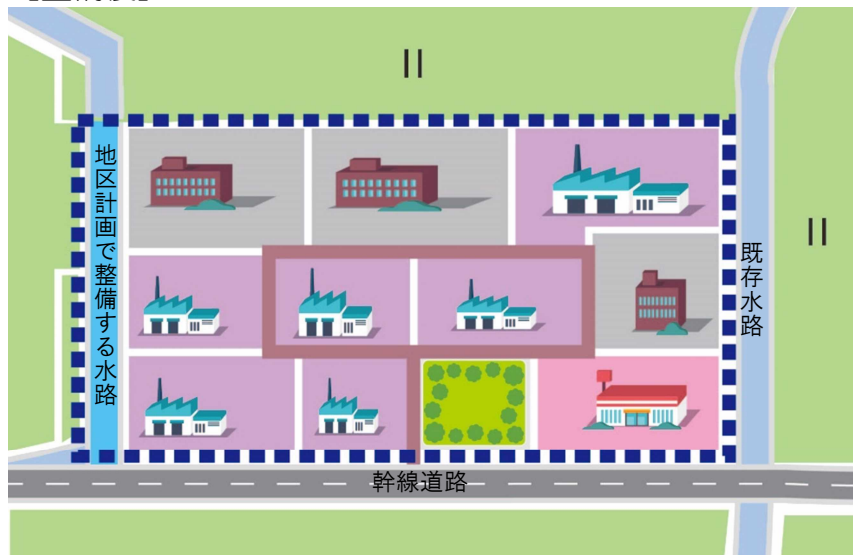


【地域の課題】

- ・現在の工場が津波の浸水予測区域に含まれるため、安全な場所に移転したい
- ・2車線以上の幹線道路に面し、利便性の良い場所に未利用地があり、有効利用されていない



【整備後】



【効果】

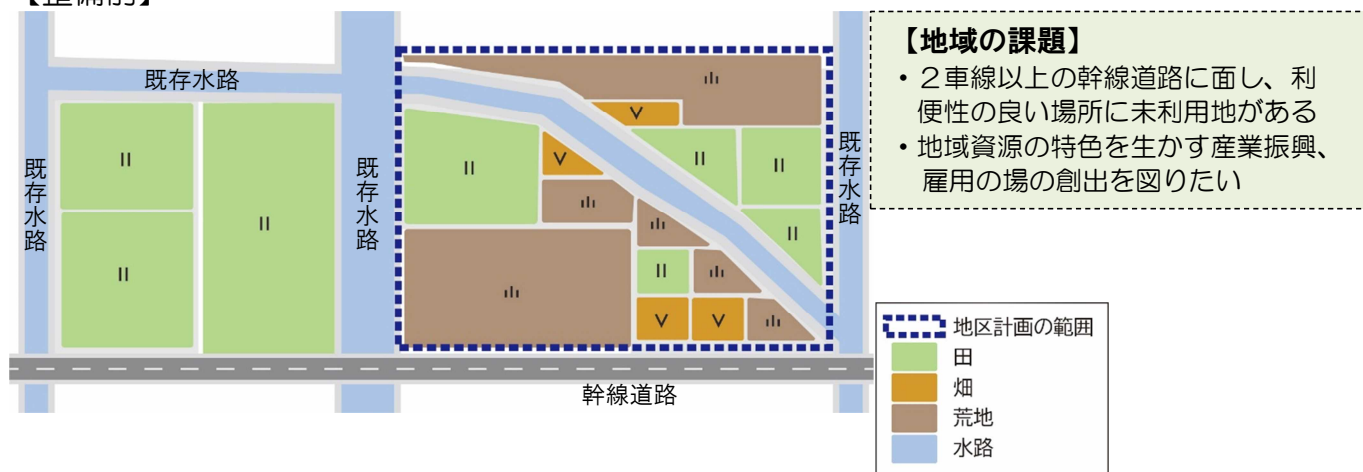
- ・津波浸水予測区域から安全な場所に移転
- ・工場等の立地により、新たな雇用が生まれ、地域の産業振興が図られる



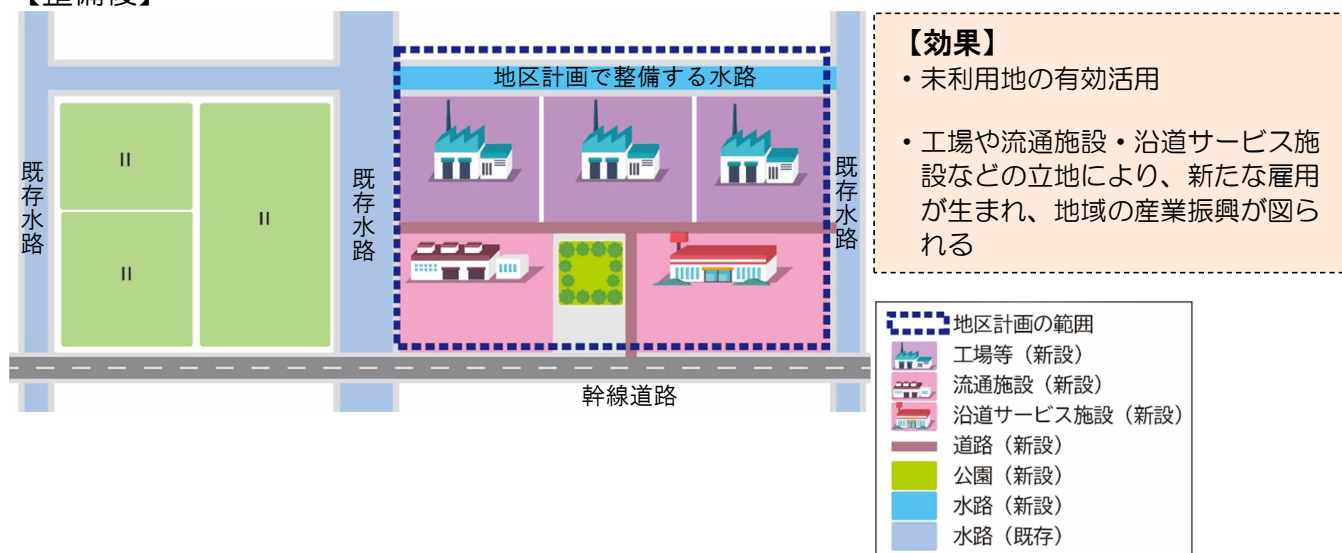
② 幹線道路沿道型（幹線道路におけるスプロール防止のための地区計画）

目 的	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、活力ある産業、地域資源の特色を生かす産業振興、雇用の場の創出を図るとともに、地域住民や道路利用者の利便性を確保するため、工業、産業、沿道サービス施設等の土地利用及び建物の規制誘導を図る
主な要件	2車線以上の幹線道路に接道していること 0.5ha以上5ha未満の土地で、幹線道路から二宅地までの区域とすること 等

【整備前】

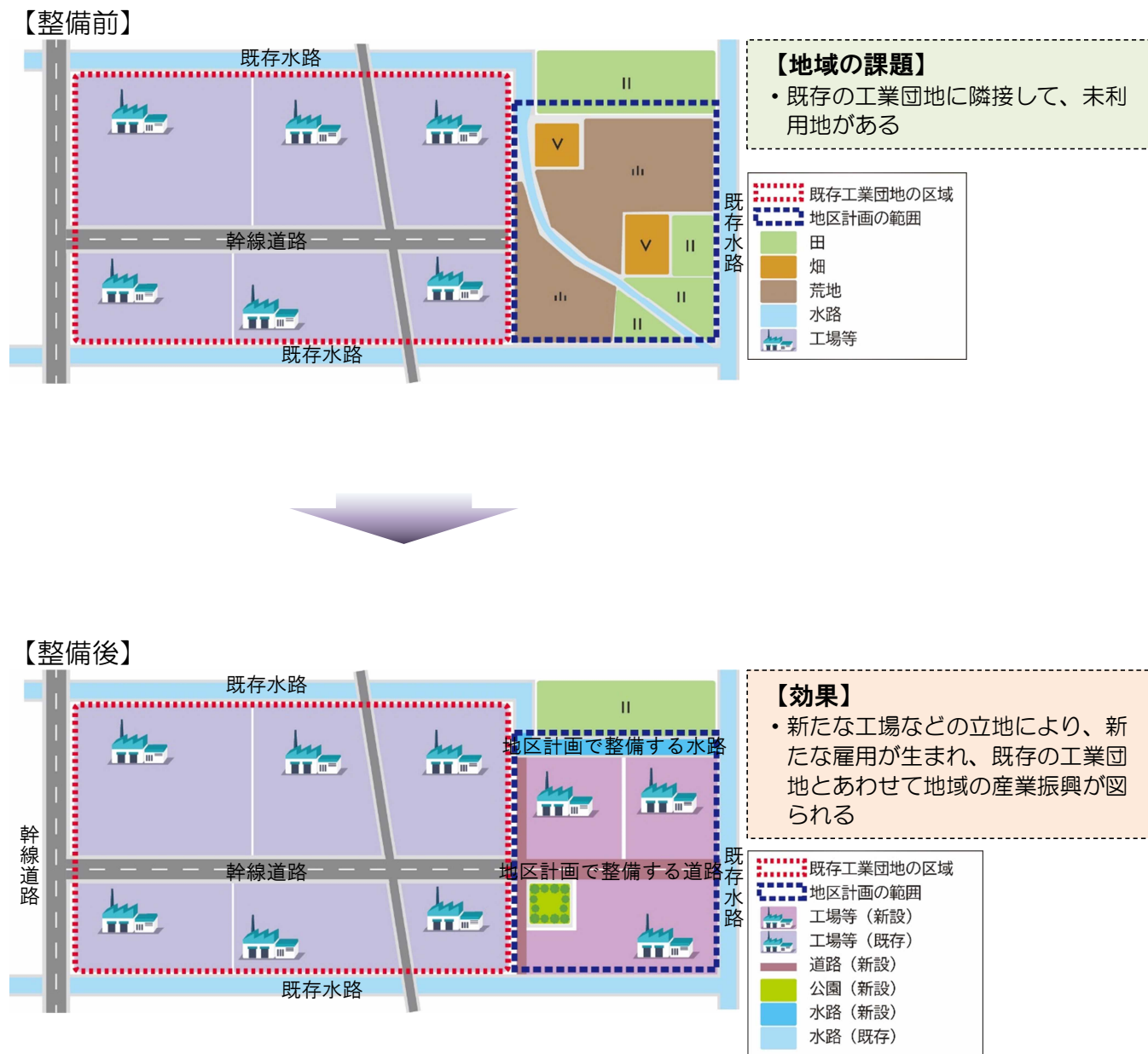


【整備後】



③ 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	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
主な要件	- 原則4ha以上の工業団地や流通業務団地等に隣接する1ha以上5ha未満の一団の土地とすること - 原則2車線以上の道路に接道していること 等



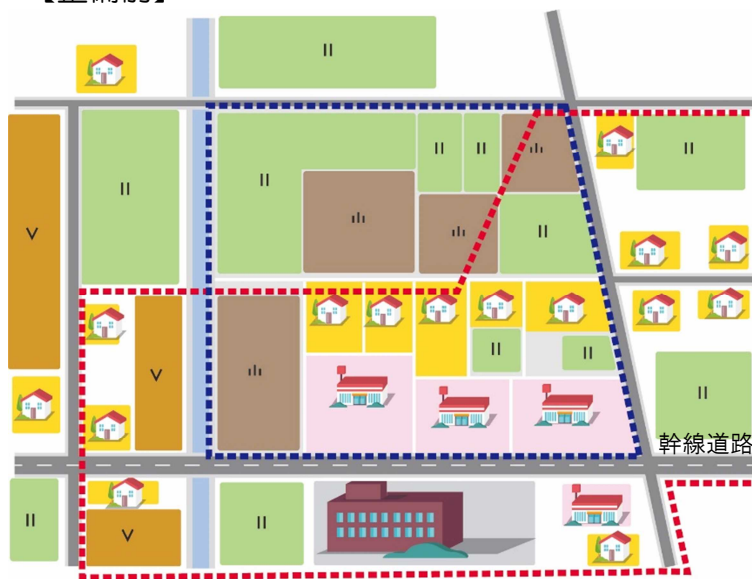
④ 既存集落沿道型（既存の集落の活力維持に対応する地区計画）

目的	大規模指定集落等を含む幹線道路沿いの地区において、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で、不良な街区の形成を防止しつつ、居住者や公益施設利用者の利便性を確保するため、住居系と商業系との調和のとれた土地利用及び建物の規制誘導を図る
主な要件	0.5ha以上3ha未満の土地とすること - 大規模指定集落及び同等と判断される区域※、又はこれらを含む区域であること - 市街化区域から500m以内、又は公益施設等が近隣に立地している区域であること 2車線以上の幹線道路に接道していること - 既存の集落の環境改善に資する整備（見込みを含む）がなされていること 等

※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、又は高知県都市計画法施行条例第2条第2項に規定する既存の集落

【整備前】

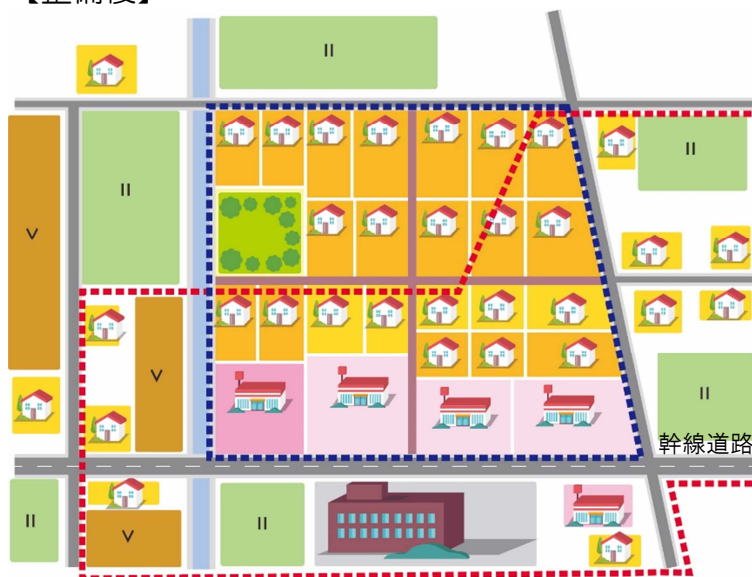


【地域の課題】

- ・ 幹線道路のある大規模指定集落で生活の利便性を良くしたい
- ・ 集落にある公益施設周辺の未利用地を有効活用して、地域の活性化を図りたい



【整備後】



【効果】

- ・ 店舗等の利便施設の立地により、住民の生活利便性向上が図られる
- ・ 未利用地を有効活用して住宅、店舗等を立地し、地域コミュニティの維持が図られる



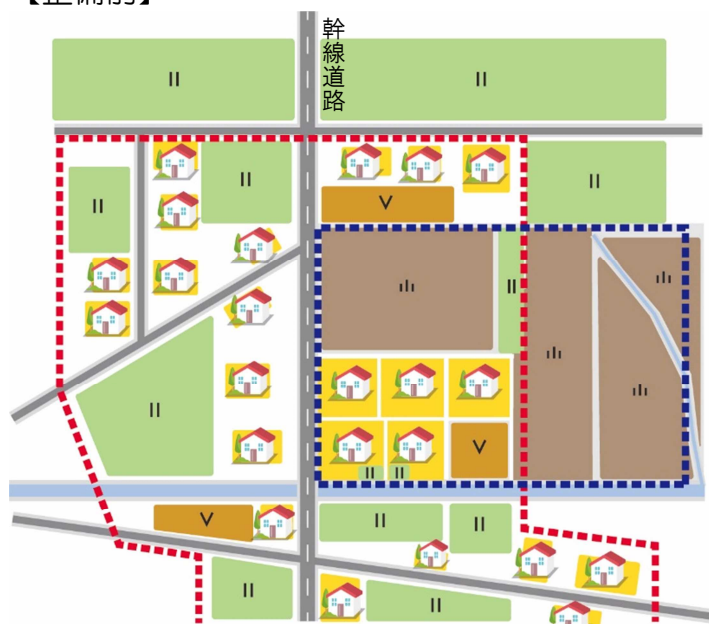
⑤ 既存集落型（既存の集落の活力維持に対応する地区計画）

目 的	大規模指定集落等とその周辺において、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で、周辺の良好な環境を確保しつつ、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
主な要件	0.5ha以上5ha未満の土地とすること - 大規模指定集落及び同等と判断される区域※、又はこれらを含む区域であること 6.5m以上の道路に接道していること（店舗・飲食店等を建築する場合は、2車線以上の道路に接道していること） - 既存の集落の環境改善に資する整備（見込みを含む）がなされていること 等

※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
- 高知県都市計画法施行条例第2条第2項で定める既存集落のうち、旧市役所、旧町村役場若しくはその支所が存していた又は接していた既存集落、鉄道駅が接している既存集落

【整備前】



【地域の課題】

- 未利用地を有効活用して、地域の生活利便性の向上を図りたい
- 集落の人口が減少し、地域コミュニティが存続できるか心配

 	大規模指定集落等の区域
 	地区計画の範囲
	田
	畑
	荒地
	水路
	住宅等

【整備後】



【効果】

- 未利用地に住宅や日常的な買い物ができる店舗が立地し、生活の利便性の向上が図られる
- 地域コミュニティの維持が図られる

 	大規模指定集落等の区域
 	地区計画の範囲
	田
	畑
	道路（新設）
	公園（新設）
	水路（新設）
	水路（既存）
	商業施設（新設）
	住宅等（新設）
	住宅等（既存）

⑥ 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	・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
主な要件	・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

【整備前】



【地域の課題】

- ・既存の住宅団地内に未利用地が増え、地域の活力が低下している
- ・使われていない土地に、住環境にそぐわない建築物が立地してしまう恐れがある



【整備後】



【効果】

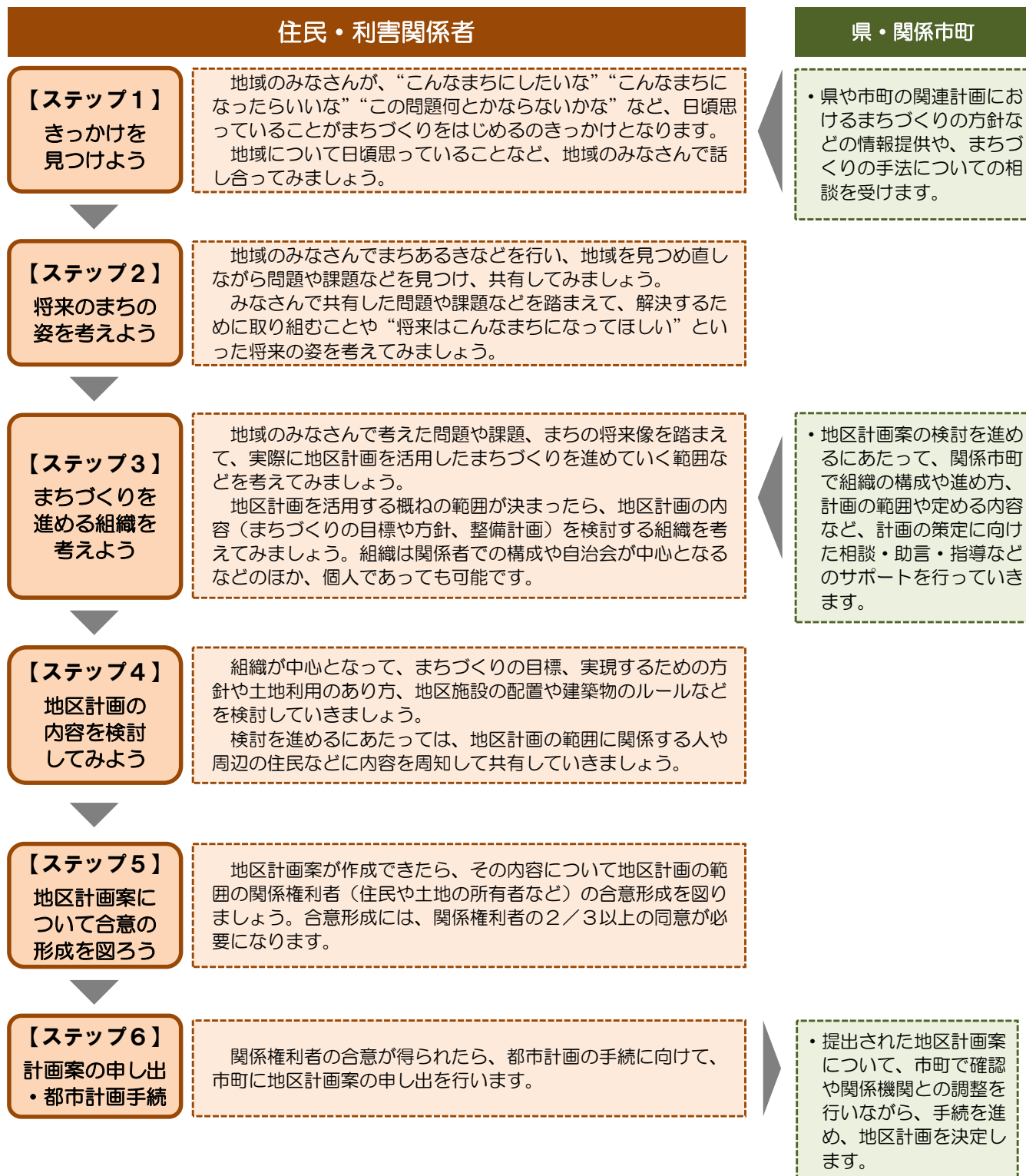
- ・未利用地に、新たに住宅が立地し、居住者が増えることで地域活力を維持・活性化できる
- ・地区内に立地する建物の建て方のルールを定めることで、住環境が維持される



■ 地区計画の策定の流れ

地区計画は、地域の住民等にとっての良好な市街地環境の形成、又は保持のための総合的な計画であるという性質から、地区住民等の関係権利者による原案の申出制度（都市計画法第16条3項）や都市計画の提案制度（同法第21条の2）が設けられています。

この制度を利用し、地域みなさんが主体となったまちづくりを進めていきましょう。



地区計画の活用を検討される際には、「市街化調整区域における地区計画の策定の指針」（令和5年11月高知県土木部都市計画課）をご確認ください。



市街化調整区域の地区計画について

－地区計画の活用－

令和6年1月

【編集・発行】

高知県土木部都市計画課

〒780-8570 高知県高知市丸ノ内1丁目2番20号

TEL:088-823-9846／FAX:088-823-9036