

# 市街化調整区域における地区計画策定の基本的な考え方

令和6年2月7日改訂

広島県土木建築局

都市計画課

# 目 次

第 1	はじめに	1
第 2	策定の目的	1
第 3	地区計画の基本的な考え方	1
第 4	策定に当たっての留意点	2
第 5	対象外区域	2
第 6	対象地域	3
第 7	地区計画で定める内容	4
第 8	その他	5
(参考資料)	運用基準及び地区計画策定フロー	7
	開発事業に関する技術的指導基準 第 2.2 地域基準	8

# 市街化調整区域における地区計画策定の基本的な考え方

## 第1 はじめに

- 市街化調整区域における地区計画（以下「地区計画」という。）は、市町が地域の実情に配慮して定める都市計画であり、県の関与は最低限にとどめるべきである。このため、地区計画の策定に当たっては、市町が地域の実情に応じた独自の運用基準等を策定し、適正な運用を図るものである。
- 本内容は、県が市町の定める地区計画について協議する際の基本的な考え方を示すものであり、市町が運用基準等を策定する際の参考となるものである。

## 第2 策定の目的

- 平成10年5月の都市計画法（以下「法」という。）の改正により、市街化調整区域においても市町が定める地区計画（地区整備計画を定めたものに限る。）の内容に適合するものであれば開発が可能（法第34条第10号適用）となった。しかし、市街化調整区域での開発は、県が定める市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に影響を与えることから、これらの都市計画の整合をとる必要がある。
- また、国が示している「都市計画運用指針」では、『市街化調整区域における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、円滑な制度運用が図られるものである。』とされている。
- 以上のことを踏まえ、市街化調整区域の秩序ある土地利用の誘導を図るため、基本的な考え方をまとめたものである。

## 第3 地区計画の基本的な考え方

地区計画策定に当たっての基本的な考え方は、以下のとおりとする。

- 1 「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はないこと。
- 2 地区計画の策定により、市街化を抑制すべき市街化調整区域において開発行為の許可要件が拡大することとなるが、いたずらに開発を促進することがないように慎重に対応すること。
- 3 地区計画は、法第12条の5第1項第2号で示されている土地の区域にその活用が限定されており、これらの地域が有する課題への対応を目的として都市計画として決定するものであること。
- 4 「市街化を抑制すべき区域」である市街化調整区域は、市街化区域とは異なり、積極的な都市的投資を行なう区域ではないことから、必要となる基盤施設が策定地区内やその周辺に配置され、かつ本地区計画の策定にあたり、周辺等において新たな都市的投資を行う必要がないこと。
- 5 区域は、原則として地形、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、敷地境界線等によりできる限り整形なものとする。また、必要以上に区域を広げることのないようにすること。
- 6 地区計画の策定に当たっては、必要な地区施設の実現性について十分に検証することとし、当該区域の整備、開発及び保全に関する方針において、地区施設の整備手法や予定される整備時期等を明記すること。また、事業者と連携し適切に事業進捗を管理する

とともに、事業の推進に努めること。

- 7 市街化調整区域は、市街化区域とは異なり、農業や森林等の保全に係る法令や規制が複雑であるため、地区計画の策定にあたっては、農林、環境、河川及び開発許可部局等と十分に協議・調整を図ること。

#### 第4 策定に当たっての留意点

地区計画の策定に当たっての留意点は、以下のとおりとする。

- 1 市町は都市計画マスタープラン等において、市街化調整区域における地区計画の活用方針を示すなど、上位計画に即した地区計画とすることが望ましい。
- 2 地区計画の策定面積は、街区形成に足る一定の広がりを持った土地の区域で、最低限の公共施設が確保できる程度の規模以上とし、市町の運用基準等において地域の実情に応じた最低敷地規模を定めることが望ましい。
- 3 地区施設の配置及び規模等の技術基準については、「開発事業に関する技術的指導基準（広島県）」（以下「指導基準」という。）に準じることが望ましい。ただし、市町は運用基準等において、地域の実情に応じた独自の技術基準を設けることができるものとする。
- 4 隣接して2以上の地区計画を策定する場合は、合計面積に必要な公共施設等の配置、規模等を十分に検討した上で、適切な地区施設が計画されることが望ましい。
- 5 将来市街化区域への編入が想定される区域において地区計画を定める場合は、必要に応じ、都市施設の都市計画決定を行うことが望ましい。
- 6 地域が有する課題を解決する手段として策定する地区計画が、有効にその効力を発揮するよう地区整備計画を定める際には、併せて建築条例を制定することが望ましい。

#### 第5 対象外区域

指導基準第2.2に掲げる地域、都市計画運用指針で定める地域、及び以下の区域は、原則として地区計画の策定区域に含めないものとする。

- 1 集落地域整備法に規定する「集落地域」
- 2 流通業務市街地の整備に関する法律の規定により「流通業務団地」の都市計画が定められている土地の区域
- 3 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律に規定する「産業導入地区」
- 4 森林法第5条に基づく地域森林計画又は同法第7条の2に基づく国有林の地域別の森林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 自然環境保全法に規定する「指定地域」
- 6 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「土砂災害警戒区域」
- 7 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生の恐れがある土地の区域
- 8 史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財、その他国、県及び市町において文化財保護上保全を必要とする区域

土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域については、当該区域の指定の解除が見込まれる場合は、対象外区域から除くものとする。

また、土砂災害警戒区域については、地区計画により、住宅並びに高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校及び医療施設（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施行令第6条で定めるものに限る。）の用途を制限し、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2条に規定する土砂災害の軽減に備えた合理的な措置を講じる場合は、対象外区域から除くものとする。

## 第6 対象地域

地区計画は、地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成が必要な地域を対象とすることが望ましく、主な活用例として以下の類型が考えられる。

### 1 郊外住宅地型（住居系）

市街化調整区域において、周辺にある程度の公共施設等が整備されており、良好な居住環境を確保することが可能な地区で、ゆとりある緑豊かな郊外型住宅用地として整備を行う場合

### 2 既存集落型（住居系）

市街化調整区域において、既存集落とその周辺や、沿道地域で既に住宅が点在しているような地区において、良好な環境の確保を図るため、住宅や居住者のための利便施設等の建設を認めていく場合

### 3 既存住宅地型（住居系）

市街化調整区域内の既存住宅地等において、市街化調整区域におけるゆとりある良好な都市環境の維持・増進を図る場合

### 4 住宅系計画地型（住居系）

市街化調整区域内の住居系の計画開発地において、周辺の景観、営農条件等との調和を図りつつ、市街化調整区域におけるゆとりある居住環境の形成、必要な公共・公益施設の整備等を行う場合で、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事業で次のいずれかの場合

#### 【大規模開発型】

20ha以上の一団の開発行為

#### 【都市機能維持増進型】

次のいずれかの計画に基づき、次のいずれかの対象地域において行われる、5ha以上20ha未満の一団の開発行為

○計画内容 ①主として地域住民の居住の用に供するもの

②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

③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

○対象地域 ①市街化区域又は市街化調整区域の既存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」）に隣接し又は近接する地域

ただし、次の場合はこの限りではない。

ア) 市街化区域に隣接し、又は近接する地域に優良な農用地等が集团的に存在し、かつ、その外縁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と認められるものの設置を目的とする場合

②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公共・

公益施設があるか、備えることが確実と認められる地域

③市街化区域において行われないことについて相当の理由があると認められること。

※これに準ずる既存集落…鉄道若しくは軌道の駅又は市町役場、区役所若しくは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

#### 5 幹線道路沿道型（非住居系）

市街化調整区域における幹線道路（車線数2以上）の沿道等の流通業務、観光・レクリエーション等を主体とする開発が行われる地区等の非住居系の計画開発地で、必要な公共・公益施設の整備を行いつつ、周辺の環境・景観と調和する良好な開発を誘導する場合

#### 6 地域振興開発型（非住居系）

市街化調整区域の地域の振興又は発展を目的とした、非住居系の一団の計画開発地で、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事業で次のいずれかの場合

##### 【大規模開発型】

上位計画等に位置付けられた、20ha以上の一団の開発行為

##### 【都市機能維持増進型】

次のいずれかの計画に基づき、次のいずれかの対象地域において行われる、5ha以上20ha未満の一団の開発行為

○計画内容 ①法律に基づき策定された計画

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

市町の都市計画に関する基本的な方針 等

②知事が策定した計画

広島県長期総合計画 等

③市町が策定した計画で知事の認定又は承認を受けたもの

市町の長期総合計画 等

④市町議会の議決を経て策定された計画で、県の定める中長期開発計画などの上位計画と整合のとれているもの

○対象地域 ①市街化区域又は市街化調整区域内の既存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」）に隣接し又は近接する地域  
ただし、次の場合はこの限りではない

ア)市街化区域に隣接し、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、その外縁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  
と認められるものの設置を目的とする場合

②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公共・公益施設があるか、備えることが確実と認められる地域

③市街化区域において行われないことについて相当の理由があると認められること。

## 第7 地区計画で定める内容

地区計画には、当該地区計画の名称、位置及び面積のほか、以下の事項を定めるものとする。

### 1 地区計画の目標

市街化調整区域の性格を踏まえ、自然環境の保全、ゆとりある良好な市街地環境の維持・形成、周辺の景観、営農条件等との調和、地域の活性化等について、地区の特性から必要な事項を、当該地区計画の目標として明らかにすること。

- (1) 目標とする地区の将来像
- (2) 計画的に土地利用を誘導する必要性
- (3) 周辺の土地利用や自然環境等への配慮 等

### 2 区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区計画の整備、開発及び保全の方針として、以下の内容を定めるものとする。

- (1) 土地利用の方針
  - ア 周辺の土地利用や自然環境と調和する土地利用のあり方
  - イ 必要となる調整池や緑地等の整備方針
  - ウ 地区計画策定後の個別敷地での開発を規制誘導する方策 等
- (2) 地区施設の整備の方針
  - ア 地区施設整備の基本的な考え方
  - イ 地区施設の整備手法や予定される整備時期
  - ウ その他公共空地等地区に必要な施設 等
- (3) 建築物等の整備の方針
  - ア 周辺の自然環境や景観と調和する建築物の形態、意匠 等
- (4) その他当該地区の整備、開発及び保全の方針
  - ア 地区整備計画に定める項目のない事項 等

### 3 地区整備計画

地区整備計画には、次のうち地区計画の目標を達成するため必要な事項を定めるものとする。

- (1) 地区施設の配置及び規模
  - ア 道路、公園、緑地、広場の配置及び規模
  - イ その他公共空地の配置及び規模
- (2) 建築物等に関する事項
  - ア 建築物等の用途の制限
  - イ 建築物の容積率の最高限度
  - ウ 建築物の建蔽率の最高限度
  - エ 建築物の敷地面積の最低限度
  - オ 建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度
  - カ 壁面の位置の制限
  - キ 建築物等の高さの最高限度
  - ク 工作物の設置の制限
  - ケ 建築物の居室の床面の高さの最低限度
  - コ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
  - サ 建築物の緑化率の最低限度
  - シ 垣又はさくの構造の制限

(3) 土地の利用に関する事項

ア 現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限

イ 現存する農地で農業の利便の増進と調和した良好な居住環境の確保に必要なものにおける土地の形質の変更その他の行為の制限

**第8 その他**

1 市町の運用基準等の策定手続き

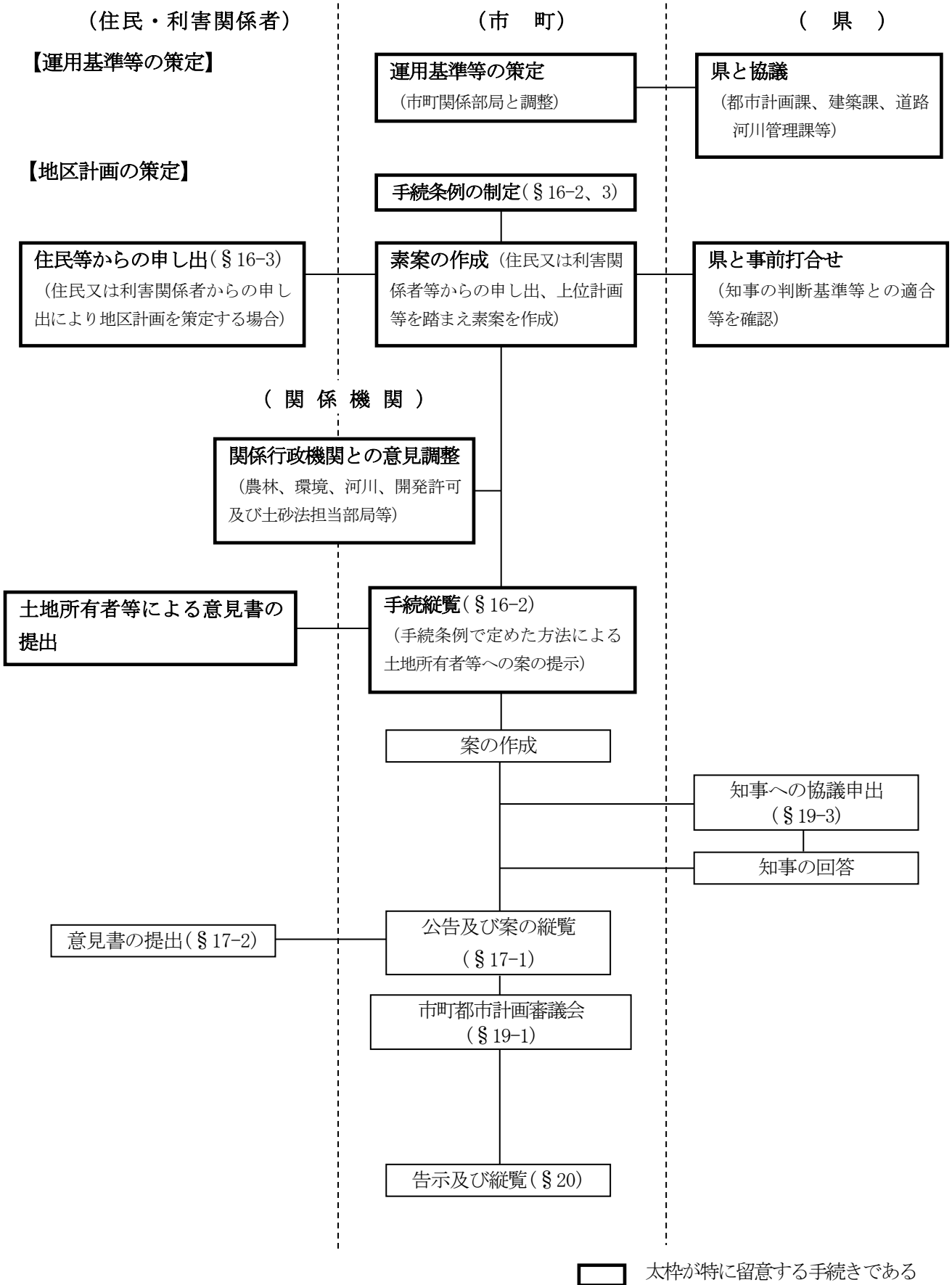
市町は、運用基準等の策定に当たっては、市町関係部局と十分に調整を行ったうえ、県の関係部局と協議を行うこと。なお、県との協議は都市計画課を窓口とする。

附 則

平成15年11月	制 定
平成20年 3月 1日	改 訂
平成24年10月 1日	改 訂
平成30年 5月24日	改 訂
令和 6年 2月 7日	改 訂



## 運用基準及び地区計画策定フロー



# 「開発事業に関する技術的指導基準（令和5年9月）〔広島県〕」より抜粋

## 第2 一般的基準

### 2 地域基準

開発事業の内容は、原則として、国、県及び市町の地域計画、土地利用計画並びに市町の都市計画に関する基本方針に適合させるとともに、開発区域内に次の各号に掲げる地域を含めないものとする。

- (1) 自然の地形が開発事業によって災害をもたらすおそれのある地域  
特に、次の区域は開発区域に含めないこと。
  - ア 災害危険区域（建築基準法）
  - イ 地すべり防止区域（地すべり等防止法）
  - ウ 土砂災害特別警戒区域（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）
  - エ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜の崩壊による災害の防止に関する法律）
  - オ 保安林（保安施設地区を含む。）及び保安林予定森林の区域（森林法）
  - カ 砂防指定地（砂防法）他の施設の設置について支障のある地域
- (2) 農業振興地域における農用地区域などの優良農地及びこれに準ずる区域
- (3) 自然公園法及び広島県立自然公園条例に基づく特別地域
- (4) 広島県立自然環境保全条例に基づく県自然環境保全地域及び緑地環境保全地域
- (5) 都市緑地法に基づく特別緑地保全地区
- (6) 文化財保護法及び広島県文化財保護条例に基づく指定地域
- (7) 鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律に基づく特別保護区域
- (8) 水質汚濁に係る環境基準の維持に支障がある地域
- (9) その他知事が特に支障があると認める地域