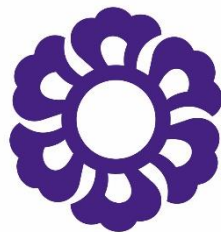


市街化調整区域における
地区計画適用に関する基本的な方針
(改定版)

令和5年3月



藤枝市

目次

1 概要	1
1) 背景及び目的	1
2) 方針の位置づけ	1
3) 対象区域	2
2 市街化調整区域の特性と課題	3
1) 市街化調整区域の特性	3
2) 市街化調整区域の土地利用上の課題	10
3 市街化調整区域の上位関連計画での位置づけ	11
1) 都市計画マスタープランでの位置づけ	11
2) 第6次総合計画での位置づけ	15
4 市街化調整区域における地区計画適用の基本方針	17
1) 適用にあたっての基本的な考え方	17
2) 市街化調整区域における地区計画の適用要件	19
3) 地区計画の類型化	23
4) 地区計画の適用方針	24
5 新規産業地開発地区の適用候補エリアの検討	28
1) 適用候補エリアの抽出・設定	28
6 地区計画の実現に向けて	34
1) 地区計画実現までの流れ	34
2) 適用地区の位置づけ	35
3) 地区計画の立案	37
4) 地区整備計画に定める内容	38
参考資料	39

1. 概要

1) 背景及び目的

我が国では、高度経済成長期に人口、産業等の急激な都市への集中が起こるなかで、市街地が急速に拡大し、郊外への無秩序な市街化の拡散を招いた。また、市街地の急速な拡大によって道路、下水道等の都市基盤施設の整備や日常生活のために必要な公共施設の整備が追従的なものとなり、公共施設整備に対する非効率な投資が余儀なくされた。

昭和 43 年の都市計画法の抜本的な改正によって、市街化区域と市街化調整区域に区分する線引き制度（区域区分制度）が創設され、以降、無秩序な市街化の防止と計画的な市街地形成に大きな役割を果たしてきた。

藤枝市においても、隣接する焼津市とともに志太広域都市計画区域として昭和 51 年 10 月に線引き制度を導入（都市計画決定）し、無秩序な市街化の抑制に努め、計画的な市街地形成を図ってきた。

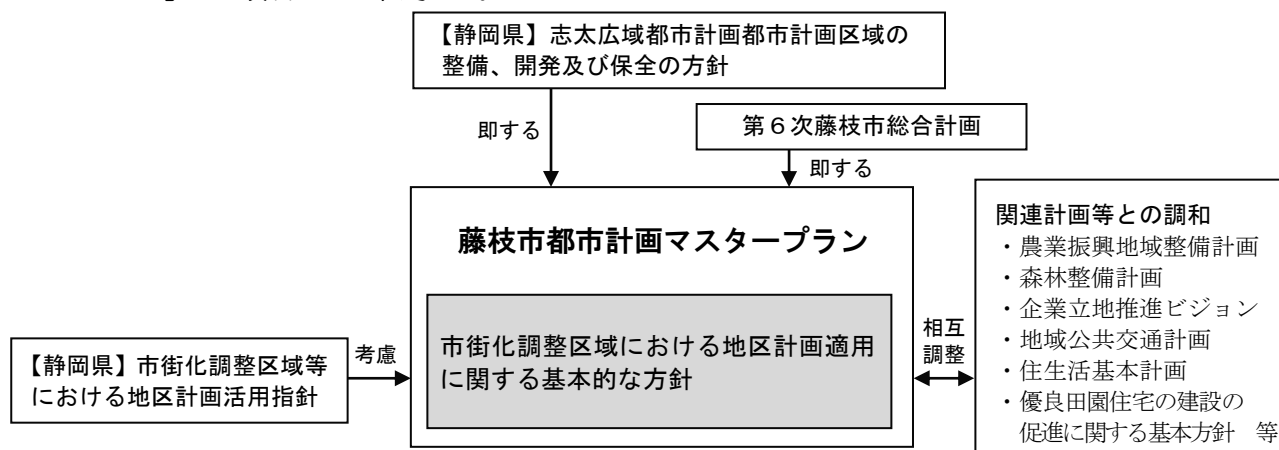
一方、近年では、本格的な少子高齢社会が到来し、都市への人口集中が沈静化するとともに、社会経済の低迷が続く中で、安定、成熟した都市型社会への転換が求められてきている。また、都市づくりにおいても、効率的な都市整備と都市機能の集約化されたコンパクトな都市が求められている。

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であり、自然環境や営農営林環境の保全を図るべき区域である。しかしながら、第6次藤枝市総合計画では、東名高速道路焼津インターチェンジ（以下、「東名焼津IC」という。）、新東名高速道路藤枝岡部インターチェンジ（以下、「新東名藤枝岡部IC」という。）周辺、東名高速道路大井川焼津藤枝スマートインターチェンジ（以下、「東名大井川焼津藤枝SIC」という。）周辺などへの流通業務地、新産業用地の開発などが重点施策に位置づけられているほか、行政人口の約4分の1の住民が居住するなかで、地域の生活環境の向上と地域活力の維持のための施策の推進とともに、周辺環境と調和した土地利用への誘導を地域住民の合意形成のもとで適切に進めていくことが必要となっている。

そこで、第6次総合計画や都市計画マスタープランなど各種上位計画や社会情勢の変化を踏まえ、「市街化調整区域における地区計画適用に関する基本的な方針」（以下、「本方針」という。）を改定するものである。

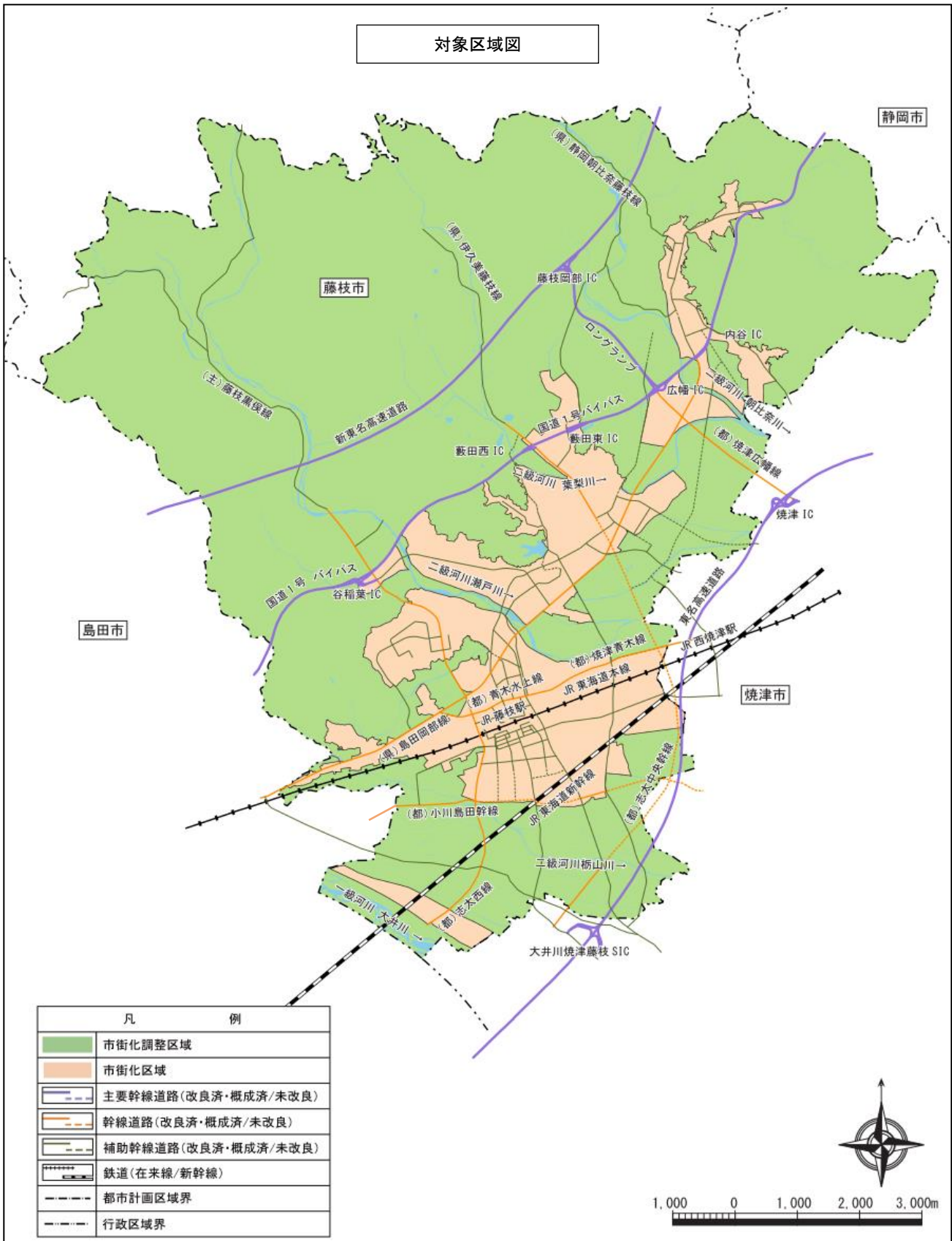
2) 方針の位置づけ

本方針と上位・関連計画との関係は下図のとおりであり、「藤枝市都市計画マスタープラン」の一項目として策定する。



3) 対象区域

本方針では、下図に示す市街化調整区域を対象区域とする。



2. 市街化調整区域の特性と課題

1) 市街化調整区域の特性

(1) 面積及び人口

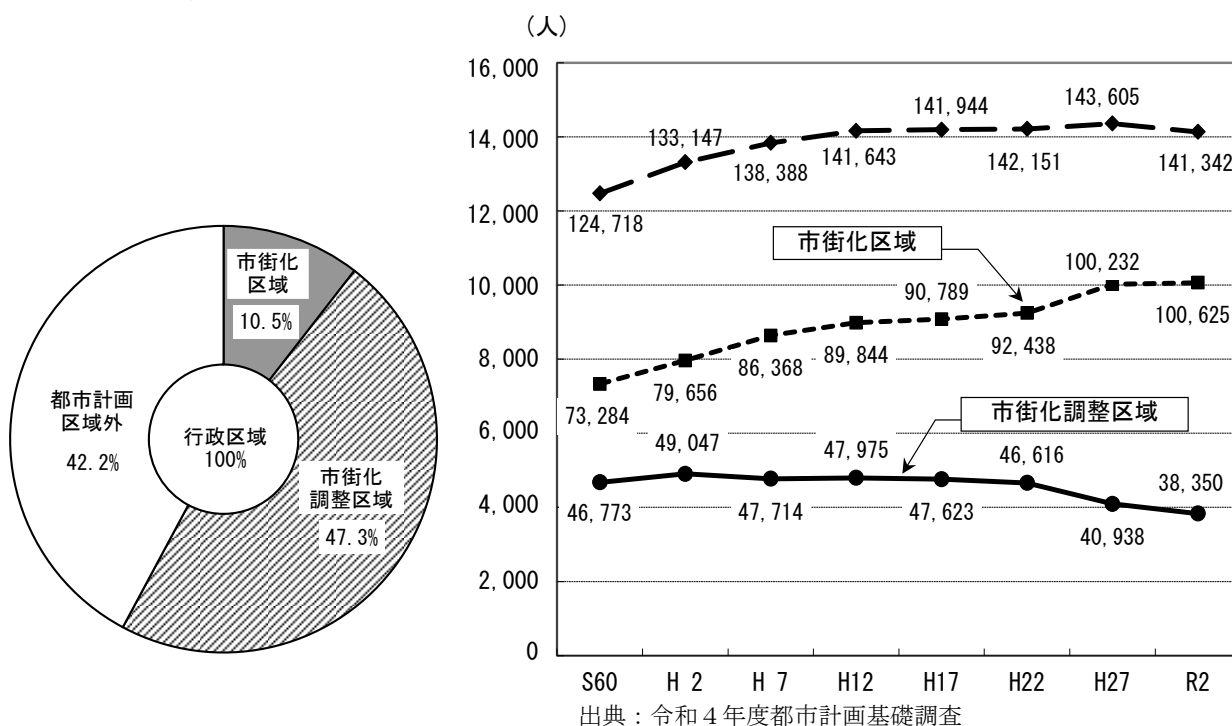
市街化調整区域の面積は9,183.1haで、行政区域19,406haの47.3%に及んでいる。
また、人口・世帯数は令和4年度都市計画基礎調査によると、38,350人(本市全体の27.1%)・13,262世帯(本市全体の24.6%)である。

■本市の面積・人口の内訳

区 分	面積 (ha) 比率 (%)	上段：人口 (人)、下段：世帯数 (世帯)							
		昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
行政区域	19,406.0	124,718	133,147	138,388	141,643	141,944	142,151	143,605	141,342
	100.0%	32,897	36,910	40,979	44,833	47,134	49,658	52,315	53,974
都市計画区域	11,222.0	120,057	128,703	134,082	137,819	138,412	139,054	141,170	138,975
	57.8%	31,937	35,953	40,000	43,915	46,234	48,779	51,536	53,137
	市街化区域	2,038.9	73,284	79,656	86,368	89,844	90,789	92,438	100,232
10.5%		20,174	23,189	27,125	30,070	31,803	34,114	38,035	39,875
市街化調整区域	9,183.1	46,773	49,047	47,714	47,975	47,623	46,616	40,938	38,350
	47.3%	11,763	12,764	12,875	13,845	14,431	14,665	13,501	13,262
都市計画区域外	8,184.0	4,661	4,444	4,306	3,824	3,532	3,097	2,435	2,367
	42.2%	960	957	979	918	900	879	779	837

出典：面積は静岡県の都市計画（令和3年3月）、人口・世帯数は令和4年度都市計画基礎調査

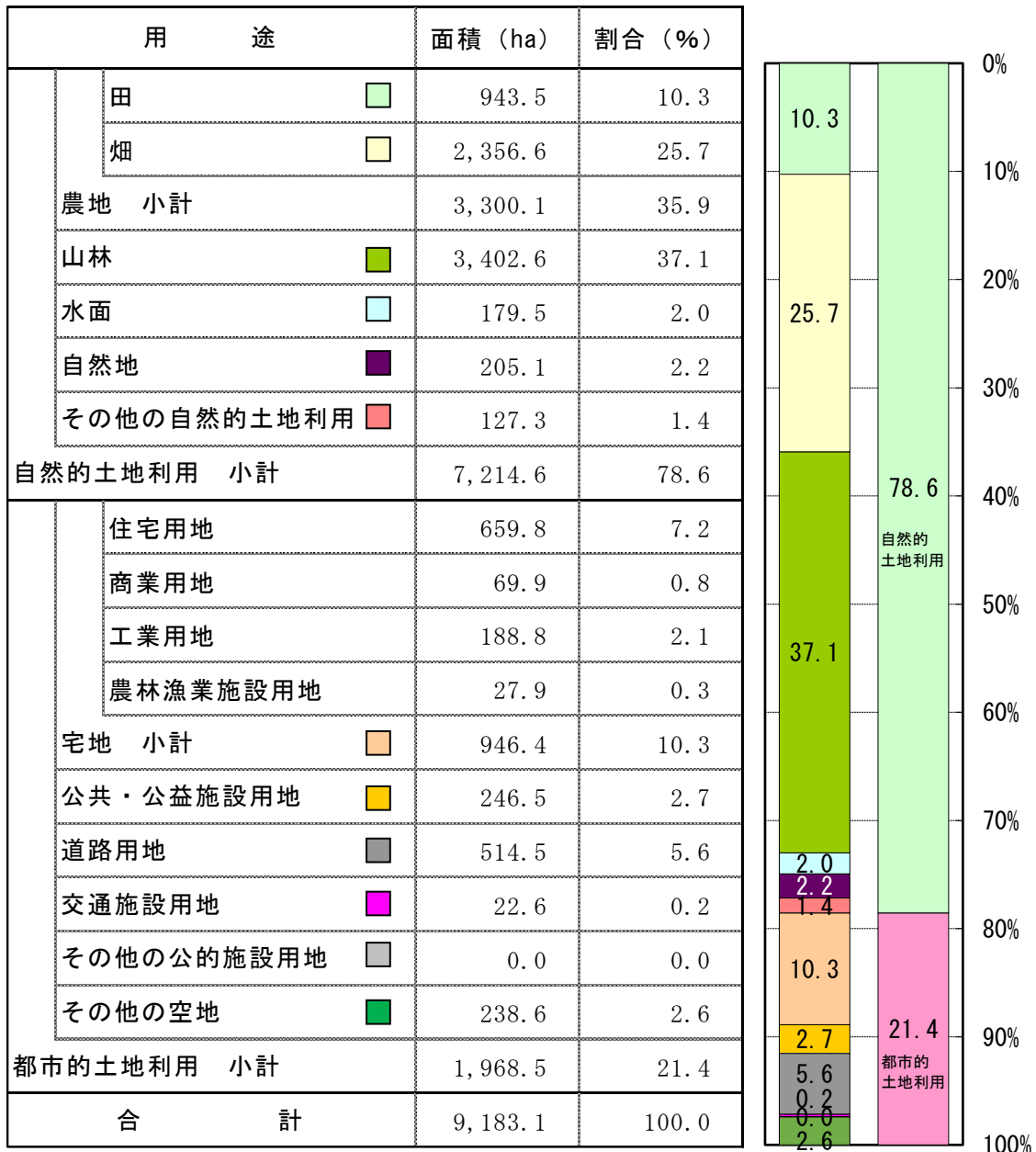
■本市の面積割合



(2) 土地利用

市街化調整区域の土地利用は、山林の占める割合が最も高く、3,402.6ha(市街化調整区域全体の37.1%)であり、農地、水面、自然地等を含む自然的土地利用が78.6%を占めている。一方、宅地は、旧村中心集落等を中心に946.4ha(同10.3%)を占め、その内訳は、住宅用地7.2%、商業用地0.8%、工業用地2.1%、農林漁業施設用地0.3%となっている。

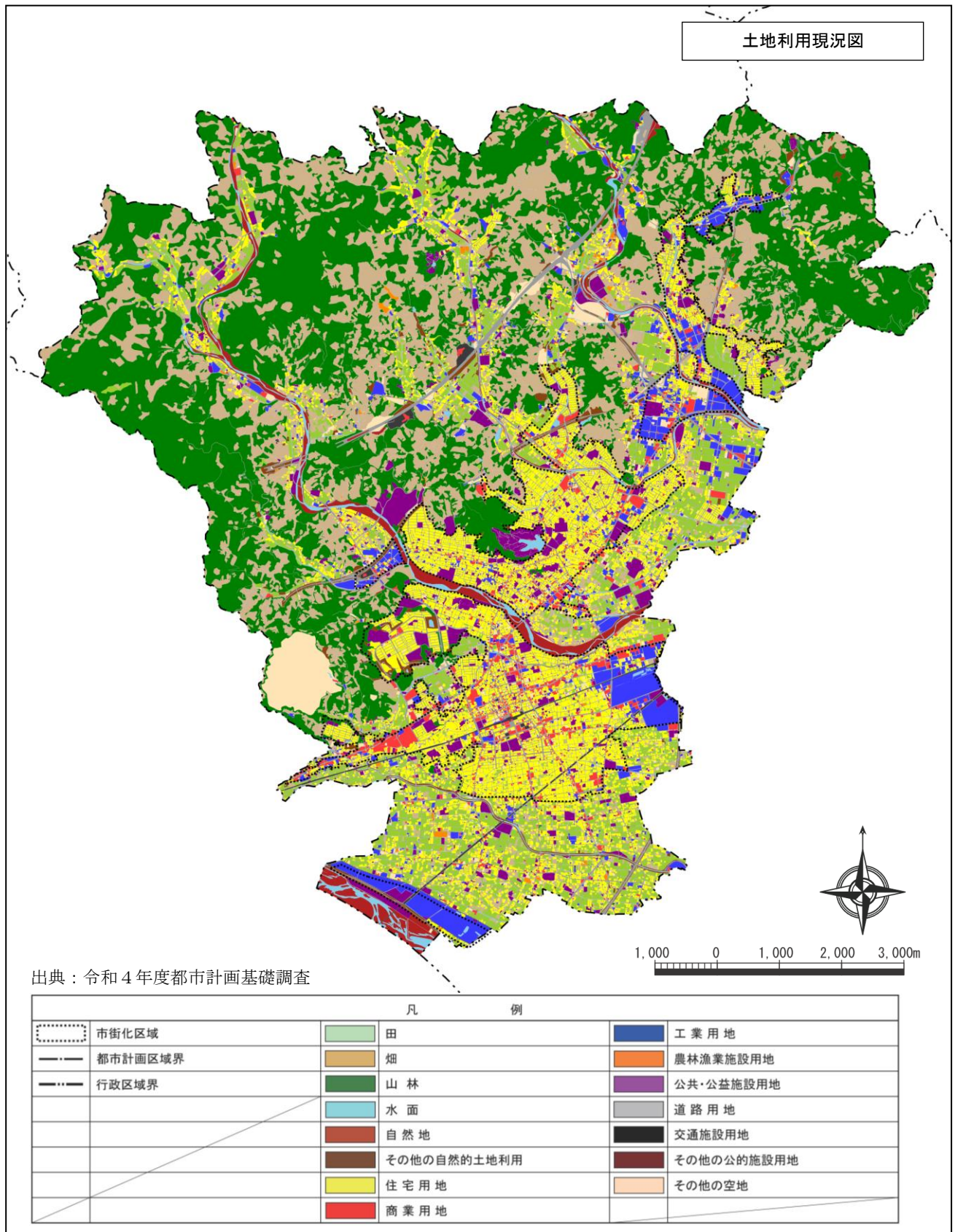
■市街化調整区域の土地利用現況



出典：令和4年度都市計画基礎調査

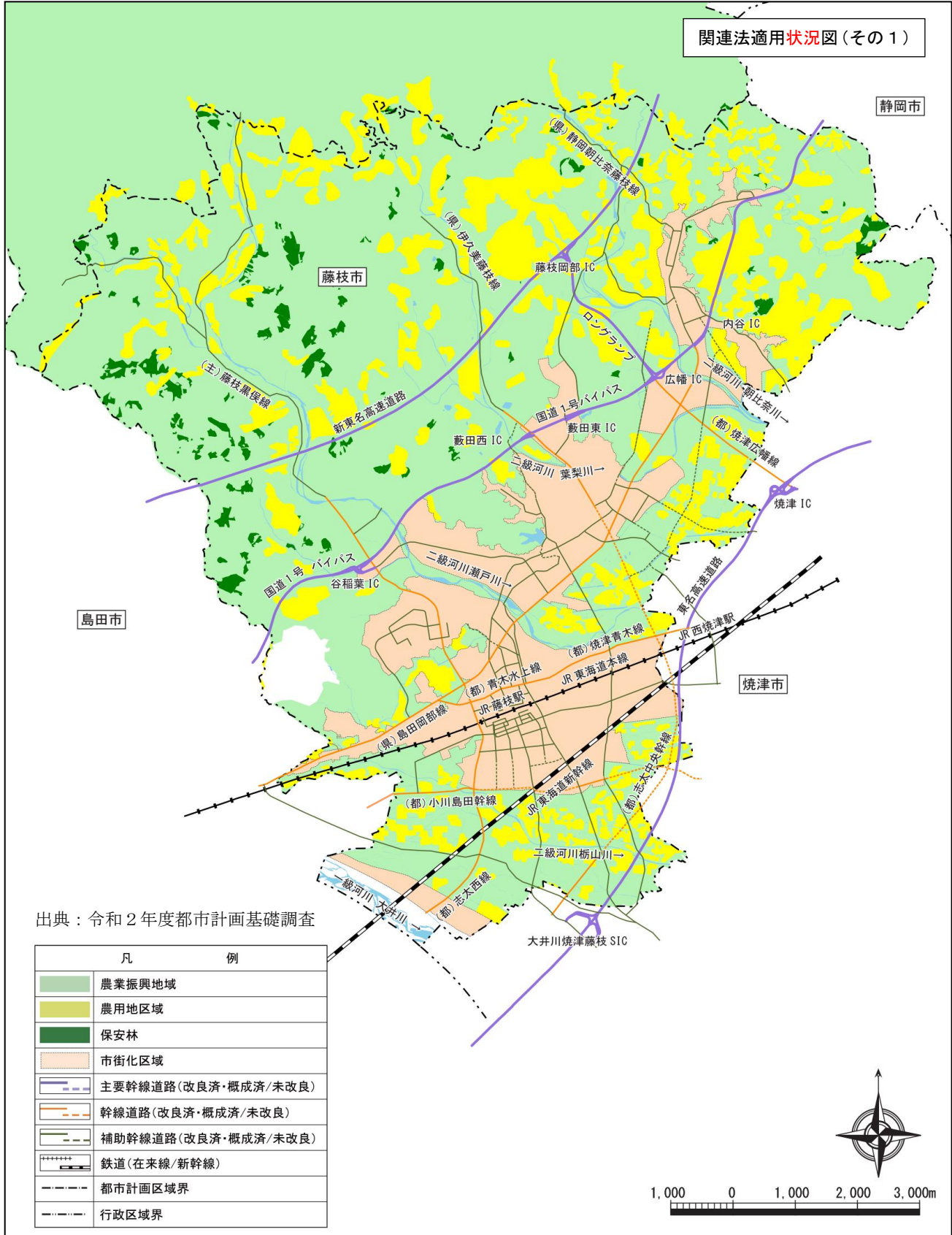
市街化調整区域の土地利用現況図は下図のとおりである。中部から北部にかけて丘陵地の山林、農地や河川は本市の主な自然的環境を形成しており、市街化区域に隣接する森林は市街地環境に潤いを与えている。

東部や南部に広がる平坦地では、水田を中心とする農地が広がっているが、集落地周辺や主要道路沿いなどに農地と宅地の混在が多く見られる。

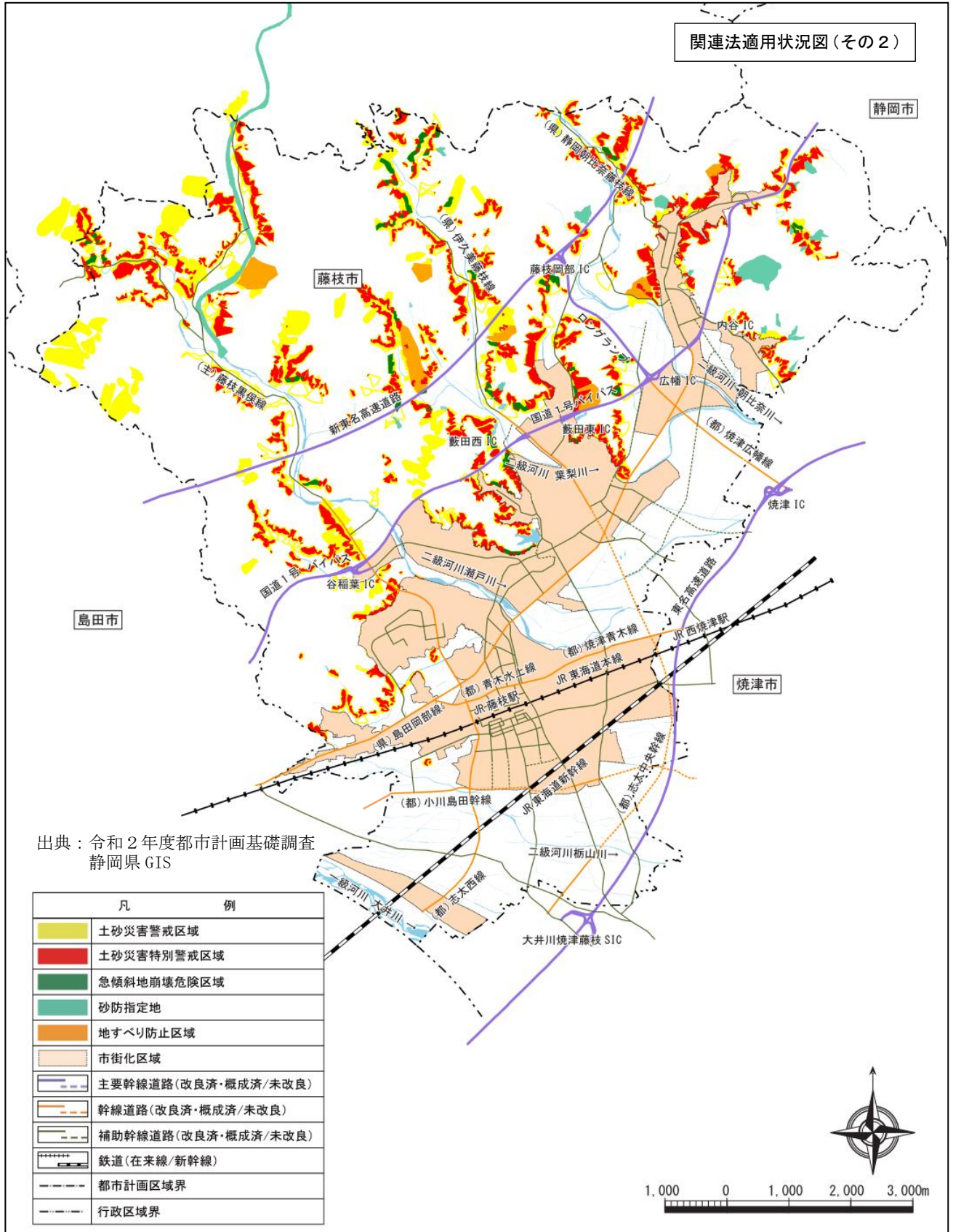


(3) 関連法令等の指定状況

市街化調整区域における関連法令等の指定状況は以下のとおりである。

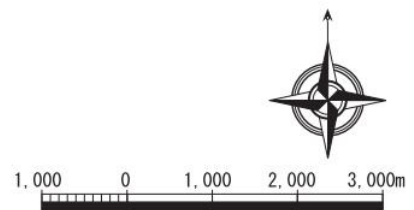


関連法適用状況図(その2)



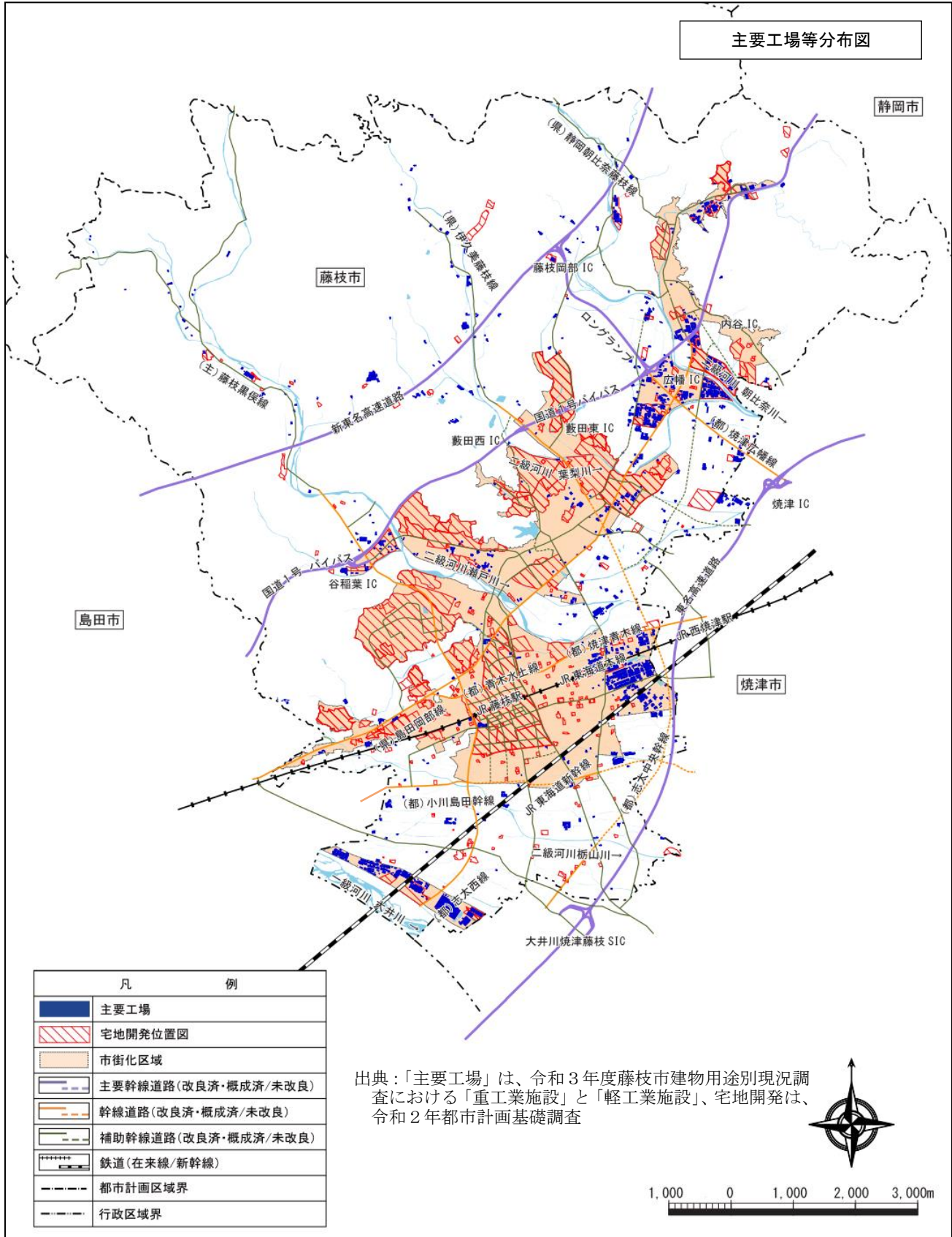
出典：令和2年度都市計画基礎調査
静岡県 GIS

凡	例
	土砂災害警戒区域
	土砂災害特別警戒区域
	急傾斜地崩壊危険区域
	砂防指定地
	地すべり防止区域
	市街化区域
	主要幹線道路(改良済・概成済/未改良)
	幹線道路(改良済・概成済/未改良)
	補助幹線道路(改良済・概成済/未改良)
	鉄道(在来線/新幹線)
	都市計画区域界
	行政区界

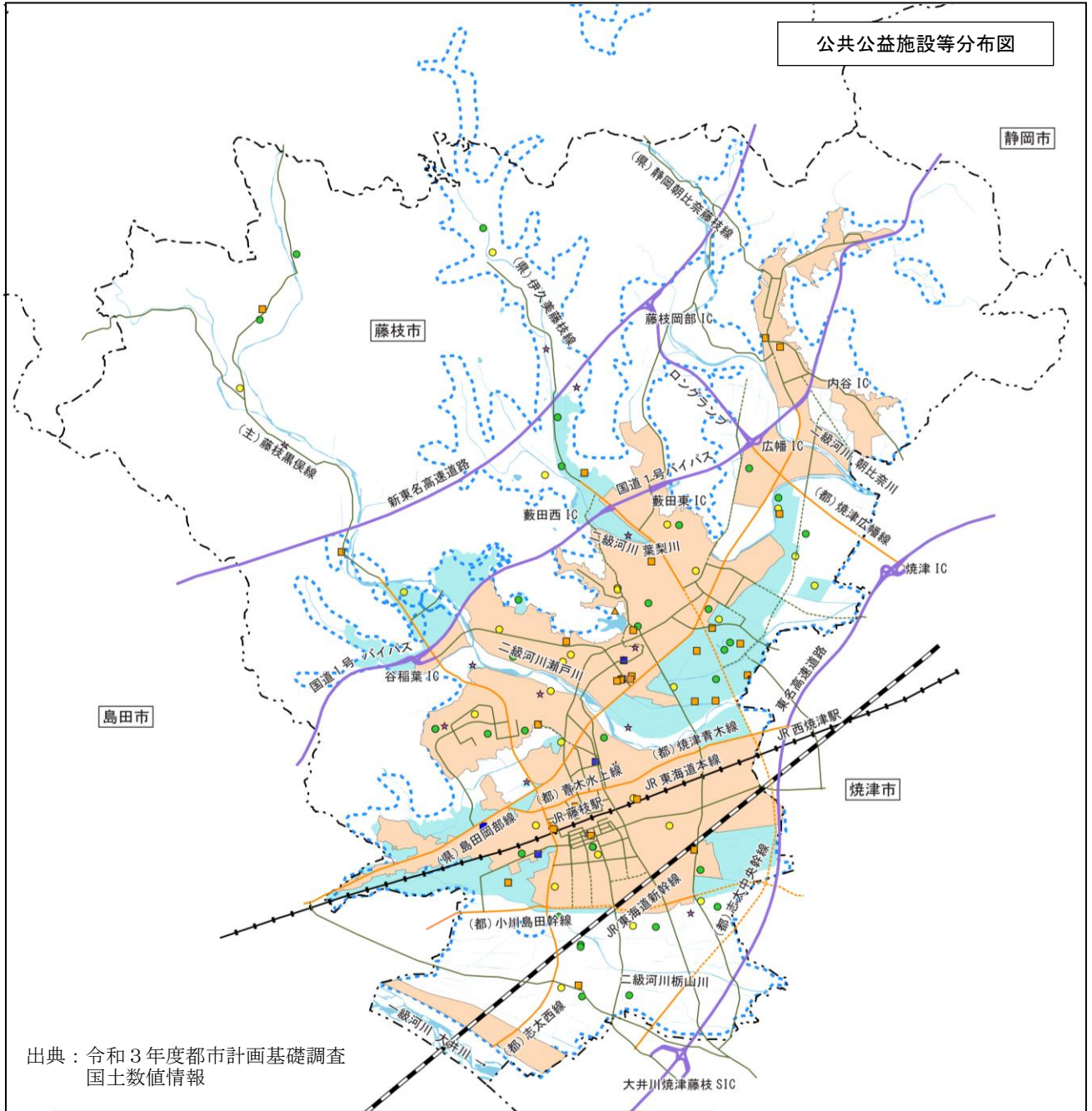


(4) 主要工場及び主要施設等の分布状況

市街化調整区域における既存の主要な工場、大規模開発住宅地、官公庁施設、文教厚生施設等の主要な施設の分布状況は以下のとおりである。

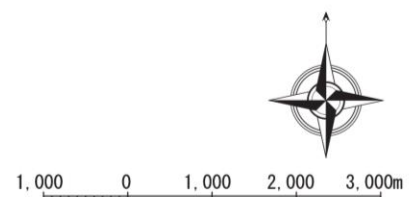


公共公益施設等分布図



出典：令和3年度都市計画基礎調査
国土数値情報

凡 例			
	上水道給水区域		官公庁施設
	下水道排水区域		学校等
	市街化区域		保育園・幼稚園
	主要幹線道路(改良済・概成済/未改良)		行政センター・公民館
	幹線道路(改良済・概成済/未改良)		公益施設
	補助幹線道路(改良済・概成済/未改良)		病院・福祉施設
	鉄道(在来線/新幹線)		
	都市計画区域界		
	行政区界		



2) 市街化調整区域の土地利用上の課題

市街化調整区域の土地利用を進める上での主要な課題は以下のとおりである。

(1) 住民合意に基づく土地利用の推進

市街化調整区域の土地利用については、令和3年3月に策定された第6次藤枝市総合計画の土地利用構想及び、平成24年3月に策定された都市計画マスタープランの将来構想において示されている。

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であり、土地利用の推進にあたっては、周辺環境と調和した土地利用への誘導を図るため、地域住民による合意形成のもとで適切に進めていく必要がある。

(2) 自然環境、営農環境の保全

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域として位置づけられていることから、基本的には自然環境や営農環境等の保全を重視する必要がある。

そのため、自然景観保護、水資源の涵養等の視点から市北部等の山林や市街化区域の背後の丘陵地は自然地として保全する必要がある。

また、農林業関係の各種事業を実施した受益地は、営農地として保全する必要がある。

(3) 災害リスクのある区域への災害防止対策

市街化調整区域は、災害発生の危険性の高い区域が多く存在する。地形、地質の上から災害発生の危険性が高い区域は、災害防止上保全すべき区域（保安林区域、急傾斜地崩壊危険区域、砂防指定地等）として保全し、災害防止対策を進める必要がある。

令和2年に改正された都市再生特別措置法により、災害の危険性が高い区域での開発許可が厳格化されたことを踏まえた土地利用の在り方を検討する必要がある。

(4) 産業振興に資する計画的な土地利用

市街化調整区域は、東名焼津 IC、新東名藤枝岡部 IC、東名大井川焼津藤枝 SIC など広域交通インフラを活用した流通業務地、新産業地としての開発ポテンシャルを有する。

これらの市街化調整区域での土地利用の推進にあたっては、無秩序な開発の進行や敷地の細分化、土地利用の混在等が懸念されるため、周辺環境と調和した計画的な土地利用への誘導を図る必要がある。

(5) 集落地域等における居住環境の改善と地域活力の維持・回復

市街化調整区域は、市域面積の約半分を占め、行政人口の4分の1超となる38,350人が居住しているため、地域住民にとっての良好な居住環境の維持、形成と利便性の確保が今後とも必要である。また、本格的な超高齢社会となった現在、北部等の既存集落地等を中心に地域のコミュニティを維持していくための居住者の確保や就業の場の確保など、地域活力の維持、回復を図ることも重要な課題である。

そのため、市街化調整区域の基本である自然環境や営農環境等の保全と無秩序な市街化の防止を前提としながらも、集落地域等において生活基盤施設の充実や地域振興のための土地の確保もあわせて図っていく必要がある。

3. 市街化調整区域の上位関連計画での位置づけ

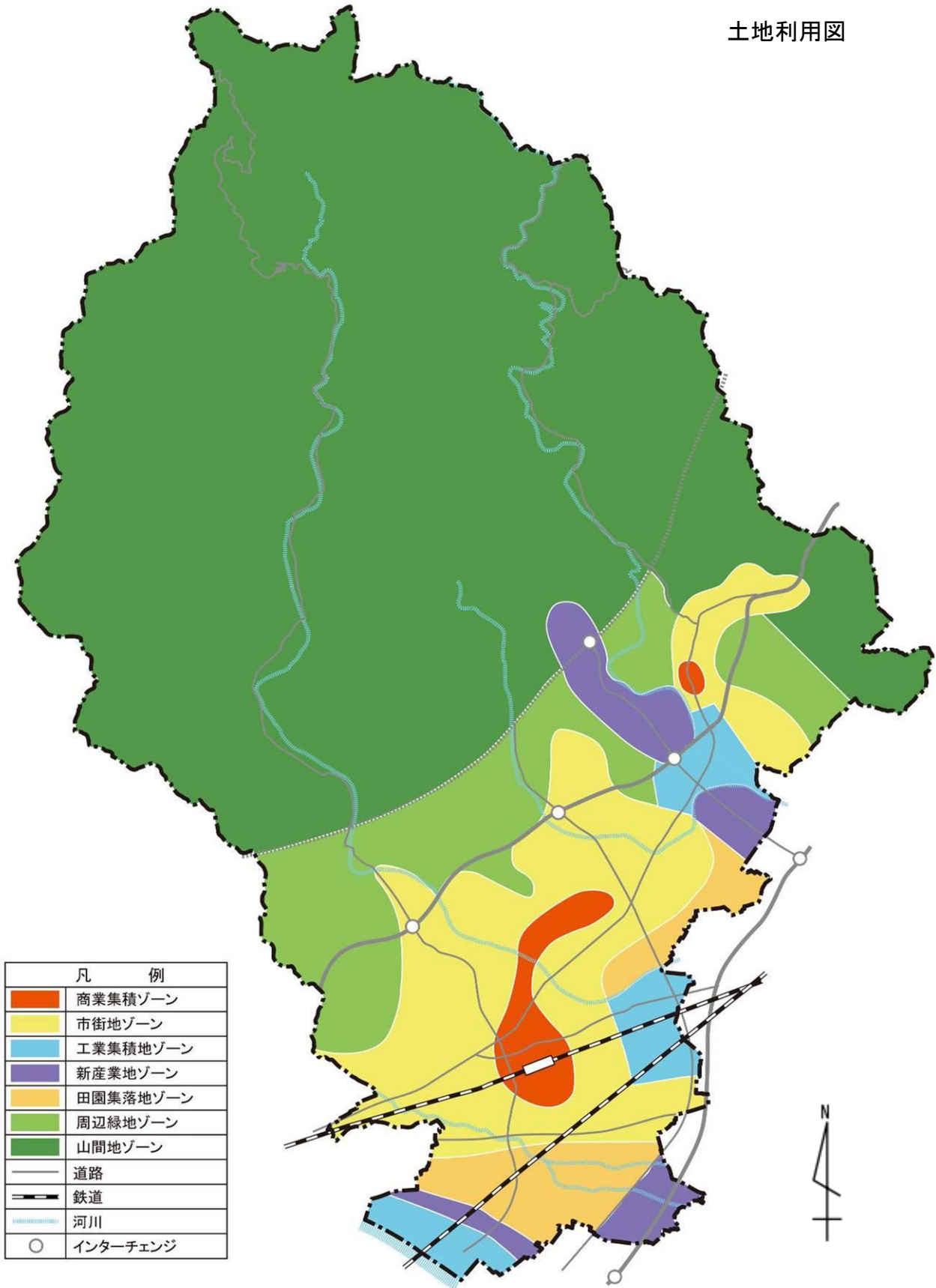
平成24年3月に策定された都市計画マスタープランにおいて、市街化調整区域の土地利用の方針について、以下のとおり位置づけている。

1) 都市計画マスタープランでの位置づけ

(1) 都市づくりの要素（ゾーン区分）

区 分		考 え 方	
ゾーン区分	山間地ゾーン	市街化調整区域	・ 北部の山間部一帯は、山間地ゾーンとして位置づけ、豊かな自然が持つ多面的機能を保全することを基本とし、市民の余暇利用や都市との交流の場として活用します。また、農林業の振興を図るとともに、ゾーン内の生活環境の向上を図ります。
	周辺緑地ゾーン		・ 新東名高速道路以南の市街地を取り囲む農地や森林については、周辺緑地ゾーンとして位置づけ、市街地の生活環境の保全機能などを有する緑地空間として、さらには良好な都市環境の形成のため、積極的に緑地としての保全及び整備を図ります。
	田園集落地ゾーン		・ 市街地の外縁部にある、既存集落地及び田園などが広がる一帯を、田園集落地ゾーンとして位置づけ、無秩序な開発を抑制し、田や畑地の保全、活用を図ります。また、快適で落ち着きのある生活環境づくりを進めます。
	新産業地ゾーン	市街化区域	・ 新東名藤枝岡部 IC から東名焼津 IC を結ぶ(都) 焼津広幡線の周辺、東名大井川焼津藤枝 SIC の周辺などは、交通利便性を生かし新たな企業の立地の誘導を推進し、地域産業の活性化を図り、本市の雇用機会の拡大に繋げていきます。
	市街地ゾーン		・ 市街化区域及び市街化区域と接した既存市街地を市街地ゾーンとして位置づけ、周辺環境の保全に配慮しつつ、安全で安心できる住環境整備に努め、成熟した都市空間づくりを推進します。 ・ 市街化区域内に見られる未利用地は、住宅地を配置することを基本としつつ、地域の状況にあわせて、商業・業務地、工業地などを適正に配置します。 ・ 市街化調整区域は無秩序な開発を抑制しつつ、周囲の自然環境と調和する住環境づくりを進めます。
	商業集積ゾーン		・ JR 藤枝駅を中心とする中心市街地及び藤枝地区、岡部地区の旧東海道沿道を商業集積ゾーンとして位置づけ、多様化する消費者ニーズを踏まえ、商業地の特性に応じた活性化策や賑わいのある空間形成のための環境整備を進めます。 ・ 土地の高度利用を図ることを基本とし、商店街と大型店とが共存しながら、集客力や回遊性のある魅力ある商業地づくりを進めます。
	工業集積地ゾーン		・ 大井川沿いの工業集積地や高洲地区の JR 東海道本線沿い、広幡地区、岡部地区の大規模な工場が集積する区域などを、工業集積地ゾーンとして位置づけます。 ・ 適正な土地利用の誘導により、工場の集積を図りつつ、良好な工業地環境の形成を図ります。

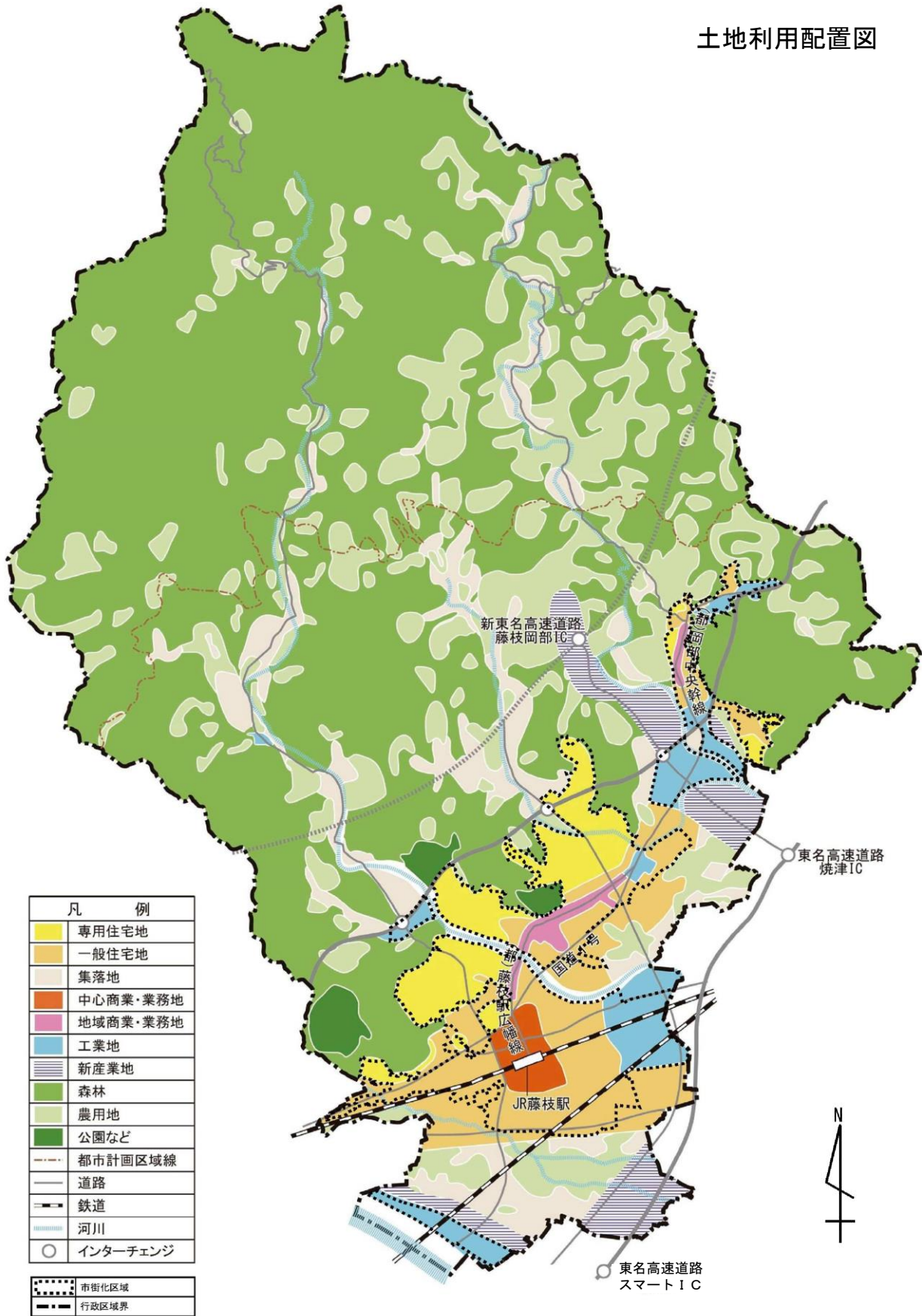
土地利用図



(2) 土地利用の基本方針

区 分		土地利用誘導方針
①住宅系	専用住宅地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県道島田岡部線や(都)藤枝駅広幡線より北側の戸建て住宅を中心とした低密度の土地利用が展開される地区を、専用住宅地として位置づけ、宅地内の緑化や建築物の壁面後退などにより、ゆとりと潤いのある居住空間を持つ戸建て住宅地を誘導します。
	一般住宅地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県道島田岡部線と(都)藤枝駅広幡線に挟まれた地区や中心市街地の周辺部及び市街化調整区域内の既成市街地を一般住宅地として位置づけ、建築物の高さ制限・壁面後退などにより、機能的で周辺と調和したゆとりある住宅地を誘導します。 ・ 市街化調整区域内においては、無秩序な開発を抑制することを基本とし、社会情勢の変化などにより宅地供給の必要性が生じた場合は、今後の見通しなど総合的に判断し、周辺環境に合った位置づけを検討します。
	集落地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存集落地を集落地として位置づけ、地区計画などの制度の活用により、無秩序な開発を抑制するとともに、環境を阻害する行為を規制し、良好な集落地環境の維持、向上に努めます。 ・ 中山間地域の集落地については、少子高齢化に対応するために、中山間地域の活性化施策や居住環境向上施策の展開を図り、集落地の維持に努めます。
②工業系	工業地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存の大規模工場などが集積する地区を工業地として位置づけ、本市の工業用地として、今後とも工業機能の強化を図ります。 ・ 企業立地推進ビジョンなどによる、新たな工場の誘致や既存の住工混在地区にある工場の移転を支援するために、工業系の土地区画整理事業の実施や既存工業用地内の未利用地の活用、さらに市街化調整区域における地区計画制度の活用などにより、その受け皿づくりを進めます。 ・ 周辺環境と調和した良好な工業地を形成するため、幹線道路沿いや工場敷地内の緑化、排水・ばい煙の改善など環境整備を進めます。
	新産業地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新東名藤枝岡部 IC 周辺から東名焼津 IC までの範囲及び東名大井川焼津藤枝 SIC から大新島、大東町、善左衛門、大西町などの範囲を新産業地として位置づけ、隣接する焼津市との土地利用の整合を図りながら、交通利便性を生かした工業・流通業務施設、技術先端型企業、農林産物処理加工施設の誘致を推進します。 ・ 新産業地については、地区計画制度の活用などを図り、周辺の環境や景観形成に配慮した良好な産業地の形成を図ります。
③複合系	住工複合地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地場産業などの小規模工場と住宅が混在している地域では、今後も工場と共存しながら、居住環境と調和した土地利用を図ります。
	沿道利用地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県道島田岡部線沿道などは、自動車利用の利便性を生かした商業・サービス施設を中心に、建築物の高さ・配置など周辺環境に配慮して、計画的かつ個性的で魅力ある土地利用を図ります。
④自然系	森林	<ul style="list-style-type: none"> ・ 森林については、生物多様性の保全、土砂災害の防止、水源のかん養、保健休養の場の提供、木材生産による経済的機能など、多面的機能を有しており、これらの諸機能が発揮できるように、適正な管理による保全と整備を進めます。 ・ 市街地周辺の森林や里山は、市民の暮らしに多くの恵みをもたらすよう、レクリエーションや保養、環境学習・教育の場として、適正な管理の下で自然特性を踏まえつつ、活用を図ります。
	農用地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 農用地については、農産物の供給の機能に加えて、国土の保全、水源のかん養、自然環境の保全、良好な景観の形成、文化の伝承など、多面的機能を有しており、これらの諸機能が発揮できるように、優良農用地の保全や遊休農地の活用を促進します。 ・ 農業生産基盤の整備や農地の集団化の推進など様々な対策によって、農業の生産性を高めながら農用地の活用・保全につなげていくとともに、担い手確保の促進により適正な維持・管理を図ります。 ・ 遊休農地などを利用した市民農園や体験農園の開設、地域に適した新たな作物の導入など多様な手段を通して、農用地の活用を図ります。 ・ 農業振興への影響などに十分留意した上で、無秩序な都市的土地利用への転換を抑制します。

土地利用配置図

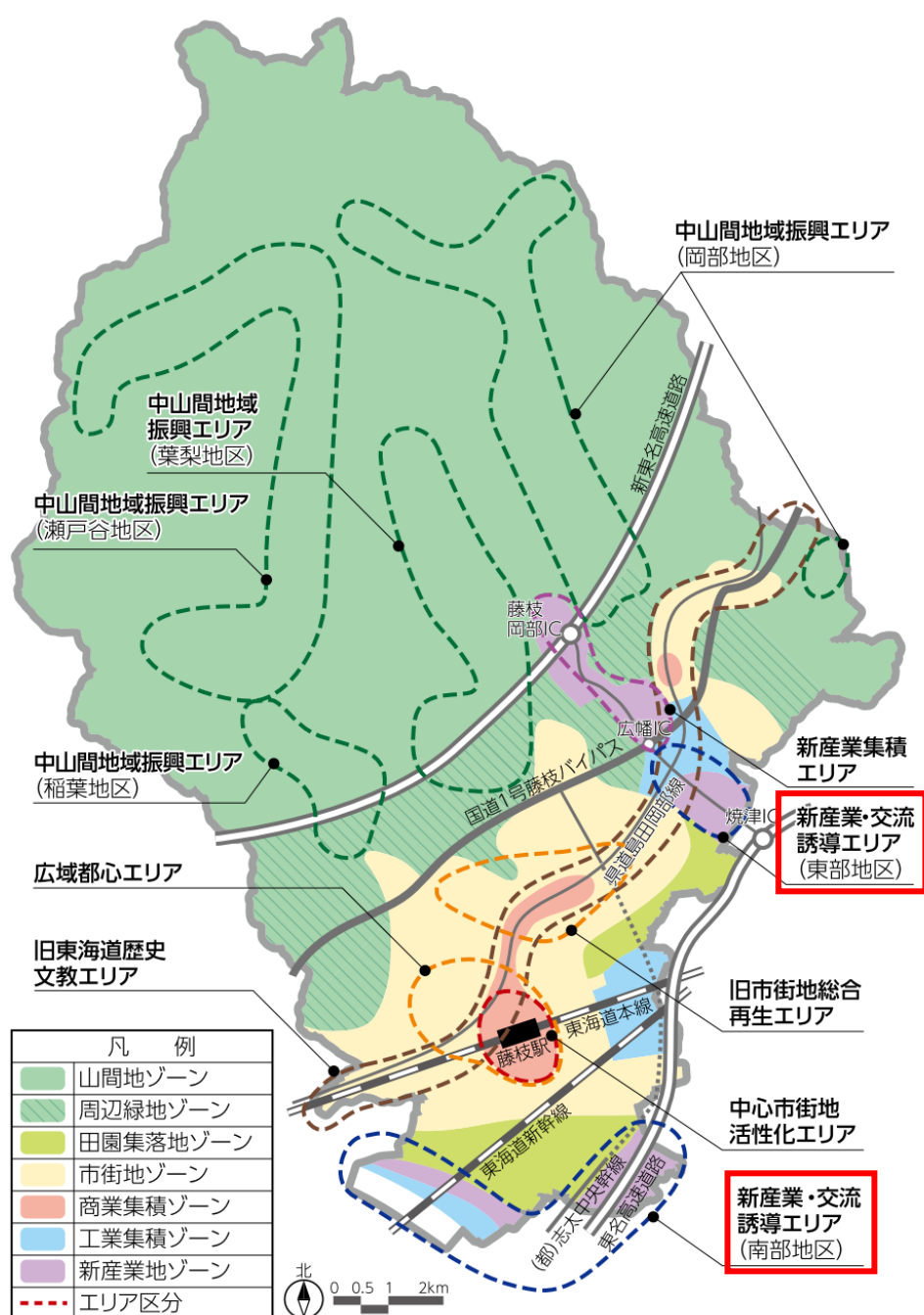


2) 第6次総合計画での位置づけ

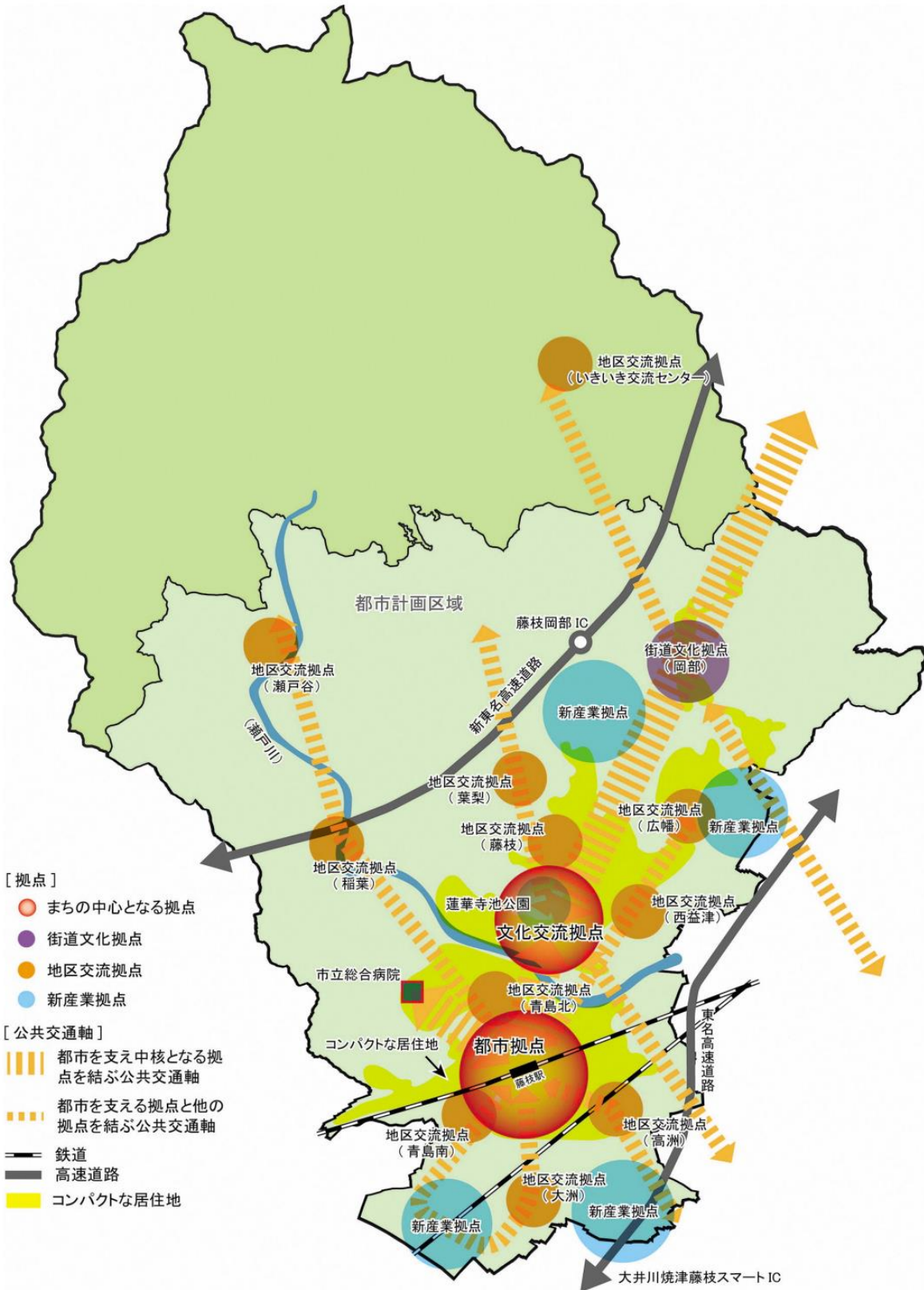
令和3年3月に策定された第6次藤枝市総合計画において、将来に向けた活力と持続力の向上や政策人口の誘導に向け、本市の新たな成長基盤として、「ふじえだ型コンパクト+ネットワーク」のまちづくりをさらに高める土地利用を、農地とのバランスを図りながら推進するため、重点地区が指定されており、うち2地区が市街化調整区域に位置する。

重点地区	考え方
東名大井川焼津藤枝 SIC 周辺地区	広域交通インフラを活用した「新産業・交流誘導エリア」として、新産業や大規模農業経営体の参入促進、地域交流・商業等の立地を図り、人・モノを呼び込む拠点づくりを進める。
東名焼津 IC・新東名藤枝岡部 IC を結ぶ地区	

土地利用構想図



参考:立地適正化計画「都市構造の将来像」(平成30年3月)



4. 市街化調整区域における地区計画適用の基本方針

1) 適用にあたっての基本的な考え方

参考資料 P39 1(1)~(3)

(1) 市街化調整区域での地区計画の役割

① 将来都市像の実現のために

少子高齢化、生産年齢人口の減少のさらなる進行により、今後将来の人口規模に見合ったコンパクトな都市構造への転換が求められている。

また、東名大井川焼津藤枝 SIC や新東名藤枝岡部 IC の開設、国道1号藤枝バイパスの4車線化、富士山静岡空港へのアクセス向上など、周辺エリアでの土地のポテンシャルが飛躍的に高まっている。

第6次藤枝市総合計画の土地利用構想の中では、〈「ふじえだ型コンパクト+ネットワーク」の形成〉、〈分散型社会における拠点都市づくり〉、〈広域連携による力強い地域経済の確立〉、〈自然環境との共生〉の基本方針のもと、〈“幸せになるまち”藤枝づくり~まち・自然・文化と共生 未来へ飛躍~〉の都市像の実現のため、適正かつ戦略的な土地利用を展開していくこととしている。

また、都市計画マスタープランでは、市民・事業者・行政が一体となって協働で進めることにより、「活力あふれ 未来に誇れる元気な都市 ふじえだ」の実現を都市づくりの基本理念として定めている。

こうした土地利用の将来像を実現させる手法の一つとして市街化調整区域における地区計画制度を活用する。

② 広域アクセス性を活かした活力と賑わいの創出のために

本市の広域アクセス性を活かし、市内各所への産業拠点形成が進むとともに、企業の経営体による農業など新たな産業の誘導などが進んでおり、今後も、広域アクセス性を活かし、海外や大都市を含む広域との連携を強化し、都市間ネットワークの充実を図り、活力と賑わいを生み出すことが求められている。

このため、市街化調整区域においても産業立地の誘導を図るための施策の一つとして地区計画制度を活用する。

③ 市街化調整区域の地域コミュニティ、地域活力の維持のために

少子高齢化の進行や雇用の場の市街地への集中などにより若年層の流出など、市街化調整区域内における各地域の活力やコミュニティの維持が困難に陥る可能性もでてきている。

そこで、市街化調整区域内における地域の生活環境の向上と地域活力の維持による定住の確保のための施策の一つとして地区計画制度を活用する。

(2) 適用にあたっての配慮すべき事項

① 都市計画の理念に基づく適正な適用

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であり、地区計画を定める場合であっても、その性格を変えない範囲とすべきとされており、大規模な人口増加を図るための開発や新たな市街地の形成及び周辺地域に宅地のスプロール化を招くような開発を認めるものではなく、開発行為の適切な誘導や土地利用の整序を主な目的として適用する。

そのため、地区計画は将来の都市全体の土地利用の方針や人口配置等の考え方に逸脱しない範囲で適用を可能とする。また、一定の都市基盤が整い、周辺の無秩序な市街化を助長せず、地域の土地利用の整序や生活環境の改善が図られ、かつ地域の活力の維持・回復に資することが確実な区域を対象とする。

② 自然環境・農林業との調和

市街化調整区域においては、自然環境や営農営林環境の保全を重視する必要がある。

そのため、地区計画は自然環境や営農営林環境に支障のない区域への適用を基本とする。また、地すべりやがけ崩れ等の災害の危険性が認められる区域への適用は避ける。

③ 住民の合意形成に基づく適用

地区計画は、地区レベルの生活を中心としたきめ細かなまちづくり制度であり、地域住民の主体的な取り組みが事業推進には不可欠である。

そのため、住民間での合意形成が図られ、計画的な土地利用に向けての熟度が高まった地区において適用するものとし、地区計画の内容の検討から実現までの過程において住民主体の取り組みを基本とする。

2) 市街化調整区域における地区計画の適用要件

(1) 都市計画法及び都市計画運用指針に示されている地区計画の対象区域

都市計画法第12条の5第1項第2号及び都市計画運用指針において、下表に示す土地の区域について、地区計画を定めることができるとされている。

なお、都市計画法第13条第1項第15号イでは、「市街化調整区域における地区計画については、市街化区域における市街化の状況等を勘案して、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ける計画的な市街化を図る上で支障がないように定めること」とされている。

■都市計画法第12条の5第1項第2号及び都市計画運用指針での位置づけ

法第12条の5 第1項第2号	地区計画の対象区域（都市計画運用指針）
<p>イ 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が行われる、又は行われた土地の区域</p> <p>参考資料 P40 2(2)①</p> <p>参考資料 P44 1</p>	<p>① 市街化調整区域における、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っては5ha以上）の一団の開発行為であって、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確実に実施されると見込まれるもの。</p> <p>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、原則として次の開発行為であって、下記の考え方を基本とすることが望ましい。</p> <p>i 主として住宅の建築の用に供する目的で行われる次の開発行為</p> <ul style="list-style-type: none"> ・主として地域住民の居住の用に供するもの ・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目的で行われるもの ・地域の経済社会活動の活性化、地域社会の整備発展等に寄与するもので、住宅以外の建築物等の用に供する開発行為と一体として行われ、公共公益施設又は地域の振興に寄与する工場、研究所等の施設と一体的な整備を図るもの <p>ii 主として住宅以外の建築物等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の整合が図られている開発行為</p> <p><開発行為に係る考え方></p> <p>i 市街化区域内の既成市街地若しくは既存集落に隣接、近接する地域で行われるもの。（以下は例外）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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团的に存在し、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

<p>法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号</p>	<p>地区計画の対象区域（都市計画運用指針）</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工場の移転跡地等の既存の宅地を活用する場合 ・ 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ぬ理由があること。 <p>② 以下に掲げる事業（街区の整備以外の事業にあっては、原則として他の事業と一体的に行われ街区を形成するもの）。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画法第 29 条第 3 号、第 4 号、第 5 号もしくは第 9 号に掲げる開発行為に関する事業、都市計画法第 29 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 ・ 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、社会福祉法による社会福祉事業若しくは更生保護事業法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 ・ 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 <p>③ 住宅市街地の一体的開発で街区を単位とする事業（住宅と一体的に整備される居住者のための利便施設等を含む）</p> <p>※「事業が行われる」とは、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、事業実施が確実であることを意味する。</p> <p>※「事業が行われた土地の区域」には、「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律」による改正前の都市計画法第 34 条第 10 号イに該当するものと</p>

法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号	地区計画の対象区域（都市計画運用指針）
	<p>して開発許可を受け、事業が行われた土地の区域も含む。</p> <p>※参考資料</p> <ul style="list-style-type: none"> ●改正前の都市計画法第 34 条第 10 号イ 開発区域の面積が政令で定める面積を下らない開発行為で、市街化区域における市街化の状況等からみて当該申請に係る開発区域内において行うことが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いと認められるもの。 ●都市計画法施行令第 31 条 都市計画法第 34 条第 10 号イの政令で定める開発区域の面積は、20ha とする。ただし、都市計画区域における人口、産業、土地利用等の態様に照らし、これによることが不相当であると認められるときは、都道府県は、条例で、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つき、区域及びその目的又は種別を限り、5ha 以上 20ha 未満の範囲内で、その面積を別に定めることができる。
<p>ロ 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で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等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</p> <p style="text-align: center;">参考資料 P42 ②</p> <p style="text-align: center;">参考資料 P45 2</p>	<p>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、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。</p> <p>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必要があるもの。</p> <p>③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必要がある区域。</p> <p>なお、市街化区域に隣接する場合は、当該区域を市街化区域に編入することの妥当性についても検討することが望ましい。</p>
<p>ハ 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</p> <p style="text-align: center;">参考資料 P42 ③</p> <p style="text-align: center;">参考資料 P47 3</p>	<p>住宅が連たんする街区により構成され、良好な居住環境を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。</p> <p>また、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。</p>

(2) 地区計画制度の活用例

参考資料 P40 (4)

都市計画運用指針において地区計画制度の活用例が示されている。

- ① **良好な居住環境の確保が可能な郊外型住宅地として整備を行う地区**
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 **既存集落とその周辺や沿道地域で住宅が点在する地区**
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 **住居系の計画開発地の地区**
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
- ④ **幹線道路の沿道等の非住居系の計画開発地の地区**
市街化調整区域における幹線道路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
- ⑤ **既存住宅団地等の地区**
市街化調整区域内の既存住宅団地等において、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
- ⑥ **災害の発生が想定される地区**
洪水、雨水出水、津波又は高潮による浸水が想定される地区において、浸水による被害を防止又は軽減するために、当該地区において避難施設、避難路若しくは雨水貯留浸透施設を整備し、又は個々の建築物について敷地の嵩上げ若しくは居室の高床化の措置を講じ、水災害に強い街区の形成を図る必要がある場合

3) 地区計画の類型化

市街化調整区域の地区計画の活用が想定される地区としては、前述の適用要件を踏まえ次のとおり区分される。

法第12条の5第1項第2号	本市で想定する地区計画の類型区分	【参考】地区計画の活用例(都市計画運用指針)
<p>イ 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が行われる、又は行われた土地の区域</p>	<p>① 新規住宅地開発地区 良好な居住環境を確保するため、開発行為により5ha以上の住宅団地を新規に整備する必要がある区域に地区計画を活用する。</p>	<p>① 良好な居住環境の確保が可能な郊外型住宅地として整備を行う地区 ③ 住居系の計画開発地の地区</p>
	<p>② 新規商業地開発地区 上位計画において商業地・業務地として位置づけられ、関連する主要道路等の整備が確実となった区域に地区計画を活用する。</p>	<p>④ 幹線道路の沿道等の非住居系の計画開発地の地区</p>
	<p>③ 新規産業地開発地区 上位計画において新産業地として位置づけられ、関連する主要道路等の整備が確実となった区域に地区計画を活用する。 既存の工業系用途地域に近接する工業団地の区域に地区計画を活用する。</p>	
	<p>既存の集落地周辺等の地域活力の維持、回復を図るべき地区において、地域コミュニティの維持、居住者の就業の場の確保など、周辺環境と調和した工場・流通業務等の企業の適正な誘致を図るべき区域に地区計画を活用する。</p>	
<p>ロ 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で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等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</p>	<p>④ 沿道土地利用誘導地区 国道や自動車専用道路ICへのアクセス道路等の幹線道路沿道で、無秩序な宅地化や建築物の用途の混在がみられる区域において、土地利用の適正な誘導や良好な沿道景観の形成を図るために地区計画を活用する。</p>	
	<p>⑤ 既存住宅地等改善開発地区 市街化区域に隣接する相当規模の人口及び密度を有する区域(DID区域)で、すでに都市計画道路等の主要な都市施設が決定されており、土地利用の整序、居住環境の改善、向上を図るべき区域に地区計画を活用する。なお、市街化区域への編入を基本とする。 旧村役場周辺等の既に建築物等が集積する大規模な集落地の区域で、土地利用の整序、居住環境の保全・向上を図るとともに、居住者のための便利施設や住宅の立地を許容し、地域の活力の維持・向上を図る必要性がある区域に地区計画を活用する。</p>	
	<p>ハ 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</p>	<p>⑥ 既存住宅地保全地区 大規模開発により計画的に整備された道路・公園等の生活基盤施設が整った既存の住宅団地において、良好な居住環境の保全又は改善を図る必要のある区域に地区計画を活用する。</p>

※活用例⑥「災害の発生が想定される地区」については、全てのパターンで活用が想定される。

4) 地区計画の適用方針

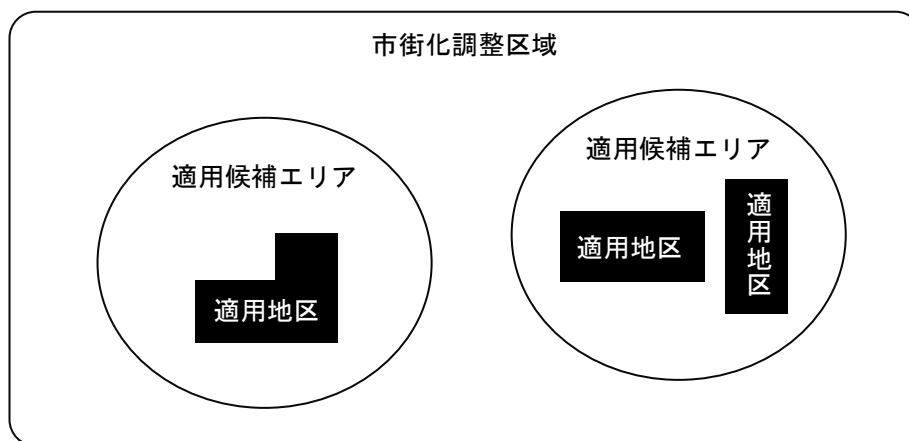
(1) 適用候補エリアの考え方

市街化調整区域のうち上位計画等に位置づけがあり地区計画の適用が期待されるエリアである。

(2) 適用地区の考え方

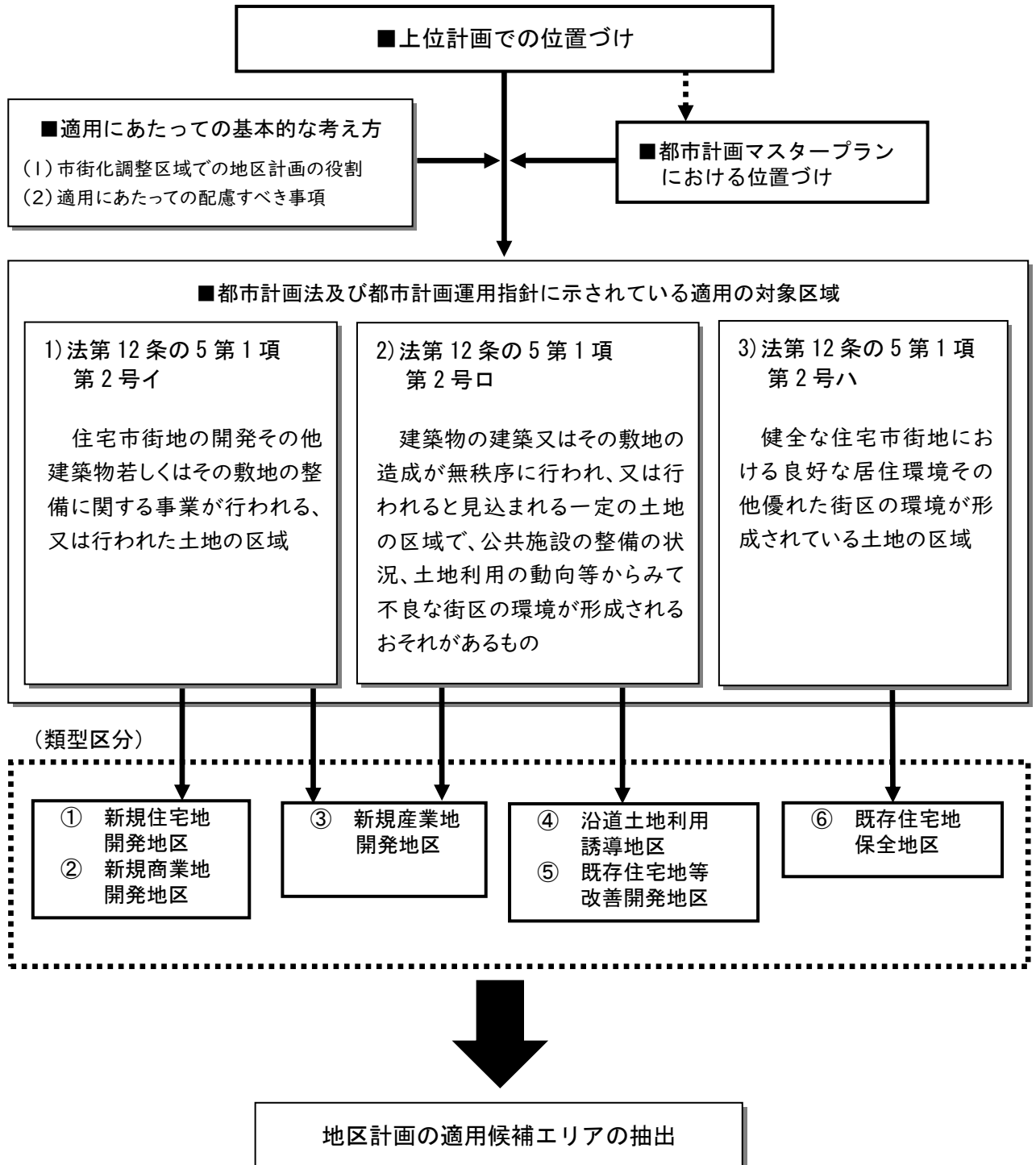
参考資料 P40(5), 2(1)

適用候補エリア内で、事業手法の決定が行われ、かつ関係行政機関と協議、調整を行い、了された地区である。



(3) 適用候補エリア選定フロー

本市における地区計画の適用を検討する適用候補エリアは、上位計画での位置づけ、都市計画法及び都市計画運用指針、適用にあたっての基本的な考え方を踏まえるとともに、総合計画、都市計画マスタープランにおける市街化調整区域の位置づけとの整合を図りながら抽出する。



(4) 地区計画の適用候補エリアの設定方針

① 上位計画での位置づけ及び適用候補エリアの抽出要件

市街化調整区域における地区計画の適用候補エリアの抽出にあたっては、前述の「地区計画の類型区分」にて示した地区については、次に示すように上位計画、都市計画マスタープランでの位置づけ及び抽出要件を踏まえて設定する。

類型区分	上位計画、都市計画マスタープランでの位置づけ	適用候補エリアの抽出要件
①新規住宅地開発地区	都市計画マスタープランにおける一般住宅地で、無秩序な宅地開発を抑制するとともに、ゆとりある住環境を保全し、周辺と調和した土地利用を図るべき区域	本市の将来人口規模、人口配置、住居系用途地域内の未利用地の状況等から判断して適用が必要なエリア。 なお、当該区域が既存の市街化区域に隣接する場合、又は隣接する基盤整備が完了した区域を含めて 50ha となる場合は市街化区域への編入を検討する。
②新規商業地開発地区	上位計画、都市計画マスタープランにおける位置づけなし	—
③新規産業地開発地区	上位計画、都市計画マスタープランにおける流通業務・新産業ゾーン	関連する主要道路等の整備が確実となったエリア。
	上位計画、都市計画マスタープランにおける工業地	既存の工業系用途地域に近接する工業団地。 開発行為完了後は市街化区域への編入を検討する。
	都市計画マスタープランにおける住工複合地で、地場産業などの小規模工場と住宅が混在している地域のうち、今後も工場の立地を許容しながら、居住環境と調和した土地利用の誘導を図るべき区域	既存の集落地周辺等の地域活力の維持、回復を図るべきエリアで、地域コミュニティの維持、居住者の就業の場の確保など、周辺環境と調和した工場・流通業務等の企業の適正な誘致を図るべき区域。
④沿道土地利用誘導地区	都市計画マスタープランにおける幹線道路の沿道で、土地利用の適正な誘導や良好な沿道景観の形成を図る区域	無秩序な宅地化や建築物の用途の混在がみられ、土地利用の適正な誘導や良好な沿道景観の形成を図るべきエリア。
⑤既存住宅地等改善開発地区	都市計画マスタープランにおける一般住宅地で、無秩序な宅地開発を抑制するとともに、ゆとりある住環境を保全し、周辺と調和した土地利用を図るべき区域	市街化区域に隣接するDID地区に該当し、道路等の基盤整備、土地利用の整序、居住環境の改善・向上を図るべきエリア。
	都市計画マスタープランにおける集落地で、緑豊かな自然と戸建て住宅が調和し、落ち着いたある景観を残している既存集落地の区域	一定距離内に小中学校等の教育施設、地区交流センター等の公共・公益施設が集積して存在する集落又は旧村役場周辺等の既に建築物等が集積する大規模な集落地のエリア。
⑥既存住宅地保全地区	都市計画マスタープランにおける一般住宅地で、ゆとりある住環境を保全し、周辺と調和した土地利用を図るべき区域	開発行為により整備された良好な住環境を有する 0.5ha 以上の既存の住宅団地のエリア。

② 本市における地区計画の類型別適用可否

類型区分	適用の可否	適用可否の理由等
①新規住宅地開発地区	△	都市機能の集約化されたコンパクトな都市づくりを進めるなかで、郊外への新規住宅地の開発を防止するとともに、既存の集落地、住宅地については、居住環境等の改善のため、地区計画を有効に活用する方針である。
⑤既存住宅地等改善開発地区	△	しかし、今後策定される関連上位計画等との整合を図る必要があるため、住民意向等を踏まえて適用の検討を改めて行うものとする。
②新規商業地開発地区	×	商業系開発行為については、中心市街地における都市機能の増進と都市機能の集約を図り、コンパクトな街づくりを進めるため適用しない。
③新規産業地開発地区	○	新東名藤枝岡部 IC へのアクセス道路の周辺区域及び東名大井川焼津藤枝 SIC の近接区域について適用する。
	○	(都) 焼津広幡線周辺、(都) 志太中央幹線周辺及び既存の工業系用途地域に近接する地区について適用する。
	△	既存集落地周辺で地域活力の維持、回復及び居住者の就業の場の確保を図る必要がある地域であり、周辺環境と調和した工場・流通業務等の企業誘致を図る計画がある地区について適用する。
④沿道土地利用誘導地区	△	幹線道路沿道で、建築物の用途の混在がみられ、土地利用の適正な誘導や良好な沿道景観の形成を図るため、今後住民からの要望、住民同意が得られた区域について適用する。
⑥既存住宅地保全地区	△	開発行為により整備された既存住宅団地の区域で、低層住宅地としてゆとりある住環境を保全するため、今後住民からの要望、住民同意が得られた 0.5ha 以上の区域について適用する。

※ ○は、適用するもの

△は、今後の社会情勢等の変化によっては、適用の可能性のあるもの

×は、適用しないもの

よって、本方針では以降に新規産業地開発地区について、適用候補エリアを抽出・設定する。

5. 新規産業地開発地区の適用候補エリアの検討

1) 適用候補エリアの抽出・設定

(1) 適用候補エリアの抽出の方針

本市の総合計画、都市計画マスタープラン、企業立地推進ビジョン等における考え方及び市勢発展のための施策を踏まえるとともに、都市計画法第12条の5第1項第2号、都市計画運用指針等を考慮して新規産業地開発地区の適用候補エリアを抽出する。

① 本市における企業誘致の必要性

新東名藤枝岡部 IC 周辺においては、令和3年3月に高田地区計画を策定し、高田工業団地(内陸フロンティアパーク「藤枝たかた」)への企業進出が進んでいる。

また、近年では、

- ・富士山静岡空港の開港(平成21年6月)
- ・新東名高速道路及び藤枝岡部ICの供用開始(平成24年4月)
- ・東名大井川焼津藤枝SIC供用開始(平成28年3月)
- ・国道1号藤枝バイパス4車線化事業着手(平成28年4月)
- ・新東名高速道路(御殿場JCT~浜松いなさJCT間)6車線化開通(令和2年12月)

など、交通条件の充実により、産業立地の優位性が高まっている。

一方、少子高齢が急激に進展するなかで、今後はいかに人口を維持していくかが本市の課題となっている。また、既存集落地において人口減少が進むなかで、地域活力を維持するための雇用の場の確保なども課題となっている。

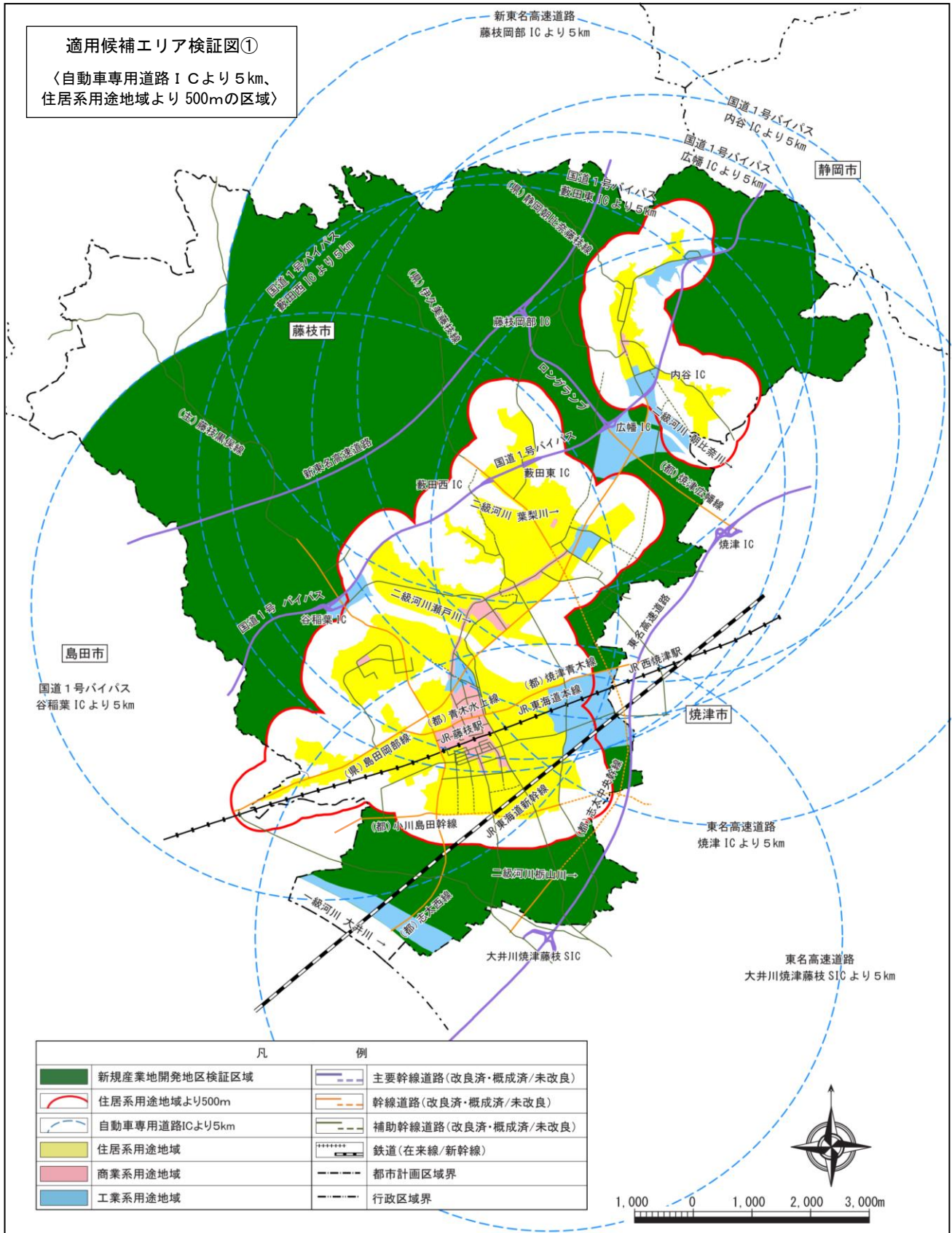
このような中で、新たな雇用の創出、市民所得や税収の増加、相乗効果による地元企業の活性化など、経済に大きな波及効果が見込まれる新たな工業用地の確保と企業誘致の推進が、本市における重要な施策として位置づけられている。

② 適用候補エリアの抽出の考え方

本市の主要施策である工業系企業を適切に誘致するため、上位計画、都市計画マスタープランにおいて位置づけられている新産業地、既存の工業系用途地域に近接する一団の区域を対象として適用候補エリアの抽出を行うものとする。

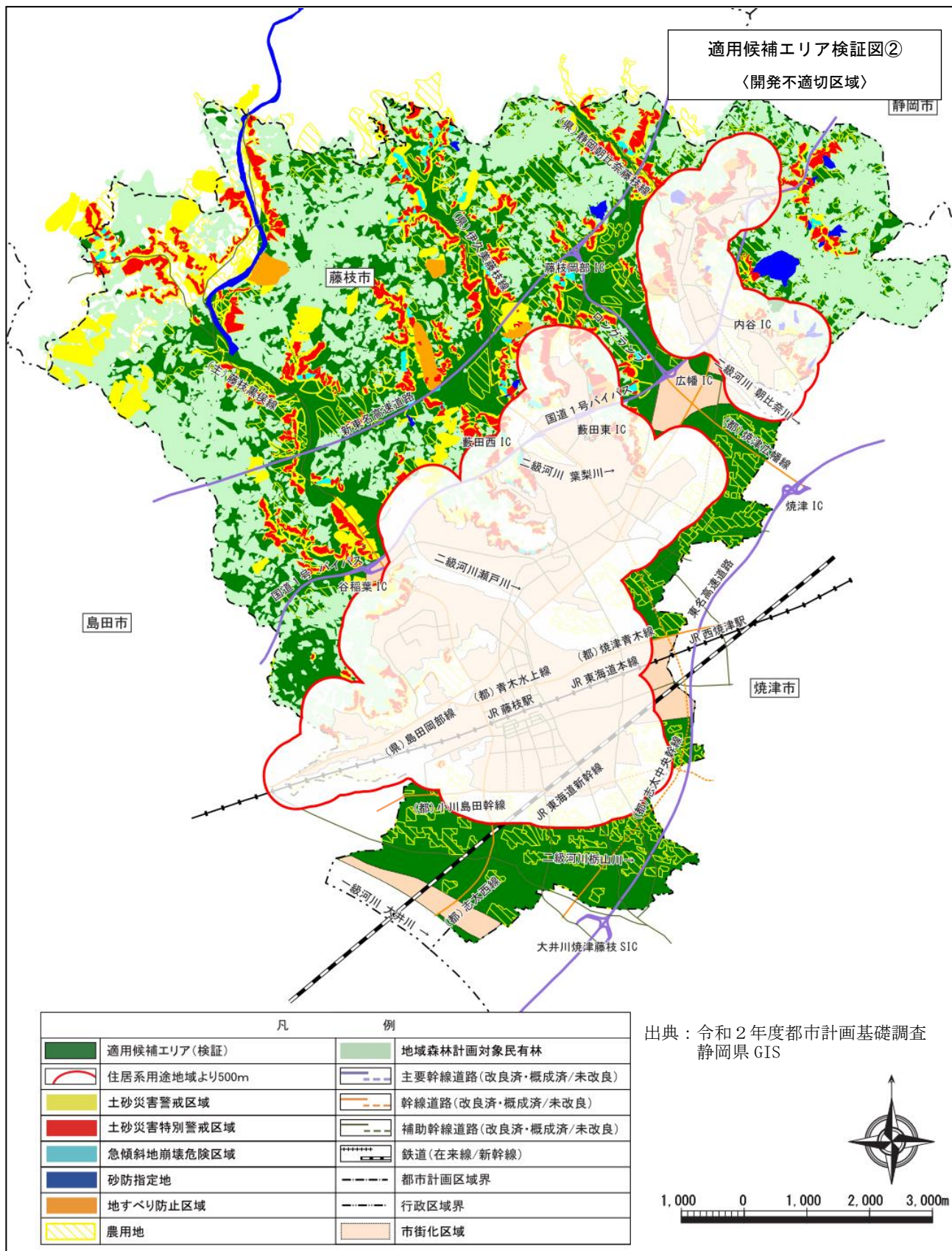
■新規産業地開発地区の適用候補エリアの検証

新規産業地開発地区の適用候補エリアは、新東名・東名高速道路や国道1号藤枝バイパスの各ICから5km圏内、かつ市街化区域内の住居系用途地域から500m圏外の区域を対象とする。



また、災害のおそれがある区域内で新たな工業地を開発する場合には、対策工事が必要になるとともに、森林地域（山林・斜面地）では大規模な造成工事が必要になり、これらの区域内での開発の可能性は低く、現実的でない。

新規産業地開発地区の適用候補エリアは、農林業への影響を考慮し検討するものとする（下図参照）。



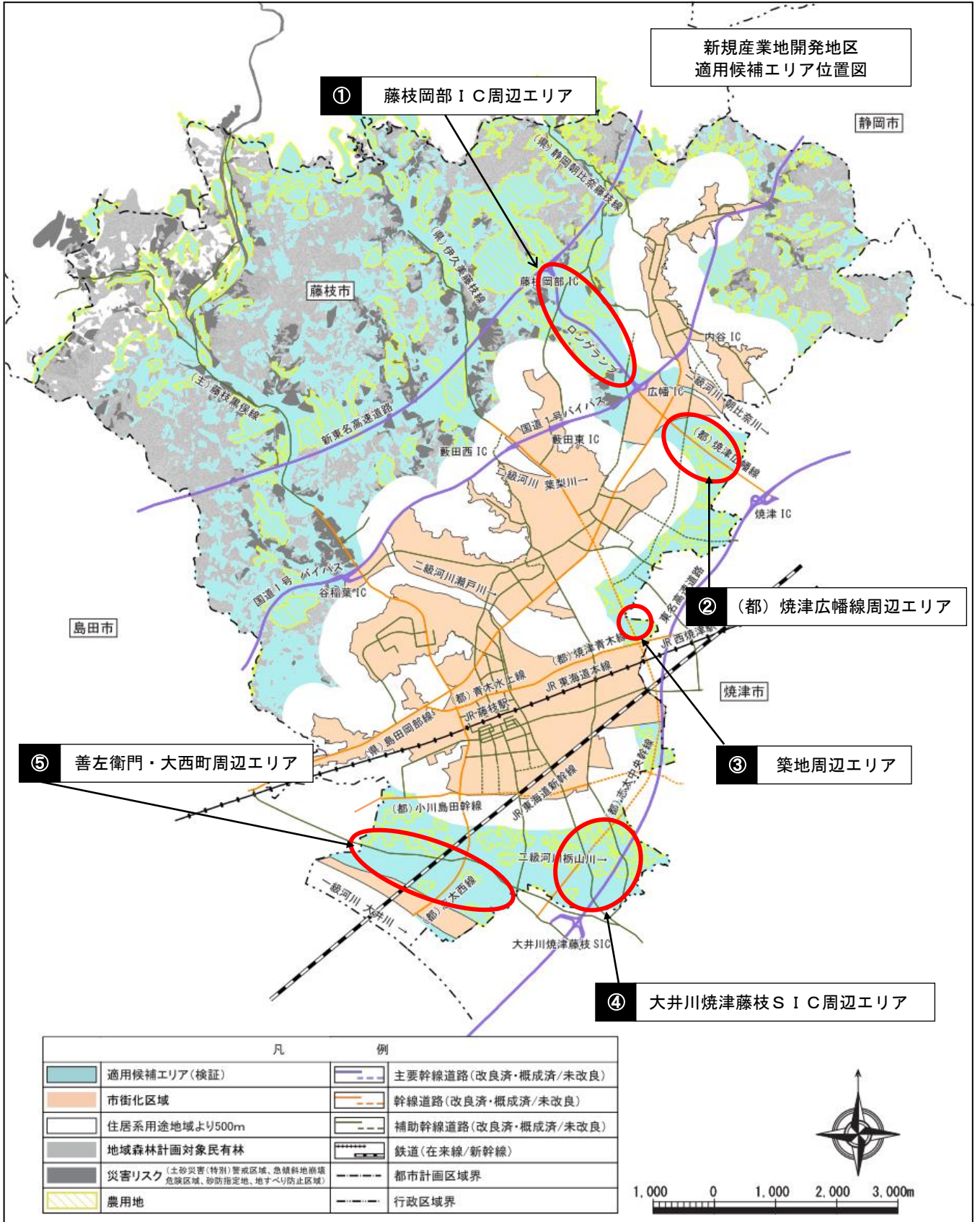
(2) 適用候補エリアの設定

適用候補エリア(検証)のうち、上位計画等に位置づけられ地区計画の適用が期待されるのは以下の5エリアである。

■地区計画の適用が期待されるエリア

類型区分	番号	エリア名	概要	主な土地利用	適用法令 法第12条の5 第1項第2号
新規産業地 開発地区	①	藤枝岡部IC 周辺エリア	<p>本市北東部に位置し、新東名藤枝岡部IC及びロングランプに近接する区域である。</p> <p>本地区は、本市の主要施策である経済発展のための企業誘致を推進すべき地区として位置づけられた区域である。</p> <p>このため、民間等の開発行為により新産業地の整備を行うものである。</p> <p>また、開発にあたっては、周辺や背後の自然的環境と調和した産業地とするため、建築物等に関する基準を定め、適正に誘導していくものである。</p>	流通業務 ・新産業	(イ) 開発許可を 受ける予定の 開発行為
	②	(都)焼津広 幡線周辺エ リア	<p>本市北東部に位置し、東名焼津ICと国道1号バイパス広幡ICを結ぶ(都)焼津広幡線沿いの既存の流通業務地等に近接する区域である。</p> <p>本地区は、本市の主要施策である経済発展のための企業誘致を推進すべき地区として位置づけられた区域である。</p> <p>このため、民間等の開発行為により工場(製造業)の整備を行うものである。</p> <p>また、開発にあたっては、周辺環境と調和した工業地・産業地とするため、建築物等に関する基準を定め、適正に誘導していくものである。</p>	工場 (製造業)	(イ) 開発許可を 受ける予定の 開発行為
	③	築地周辺 エリア	<p>本市東部に位置し、(都)焼津青木線北側の(都)志太中央幹線に近接する区域である。</p> <p>本地区は、本市の主要施策である経済発展のための企業誘致を推進すべき地区として位置づけられた区域である。</p> <p>このため、(都)志太中央幹線の整備とあわせて、民間等の開発行為により工場(製造業)の整備を行うものである。</p> <p>周辺環境と調和した工業地とするため、建築物等に関する基準を定め、適正に誘導していくものである。</p>	工場 (製造業)	(イ) 開発許可を 受ける予定の 開発行為

類型区分	番号	地区名	概要	主な土地利用	適用法令 法第12条の5 第1項第2号
新規産業地 開発地区	④	大井川 焼津藤枝 SIC周辺 エリア	<p>本市南東部に位置し、東名大井川焼津藤枝SIC及び富士山静岡空港へのアクセス道路である(都)志太中央幹線に近接する区域である。</p> <p>本地区は、広域アクセス性を活かした工場や物流機能等の産業立地や生活利便に資する機能の誘導、優良農地の特性を活かした生産や研究などのスマート農業の拠点づくりを検討すべき地区として位置づけられた区域である。</p> <p>このため、(都)志太中央幹線の整備とあわせて、民間等の開発行為により新産業地の整備を行うものである。</p> <p>周辺環境と調和した産業地とするため、建築物等に関する基準を定め、適正に誘導していくものである。</p>	流通業務 ・新産業	(イ) 開発許可を 受ける予定の 開発行為
	⑤	善左衛門 ・大西町 周辺 エリア	<p>本市南西部に位置し、大井川沿いに立地する工業地域に隣接する区域である。東名大井川焼津藤枝SICに近接し、主要幹線道路である(都)志太西線から、国道1号藤枝バイパスへもアクセス良好である。</p> <p>大井川沿いの既存の工業地区に隣接する一帯は「新産業拠点」と位置づけ、広域アクセス性を活かした工場や物流機能等の産業立地や生活利便に資する機能の誘導、優良農地の特性を活かした生産や研究などのスマート農業の拠点づくりを検討すべき地区として位置づけられた区域である。このため、民間等の開発行為により新産業地の整備を行うものである。</p> <p>周辺環境と調和した産業地とするため、建築物等に関する基準を定め、適正に誘導していくものである。</p>	流通業務 ・新産業	(イ) 開発許可を 受ける予定の 開発行為



6. 地区計画の実現に向けて

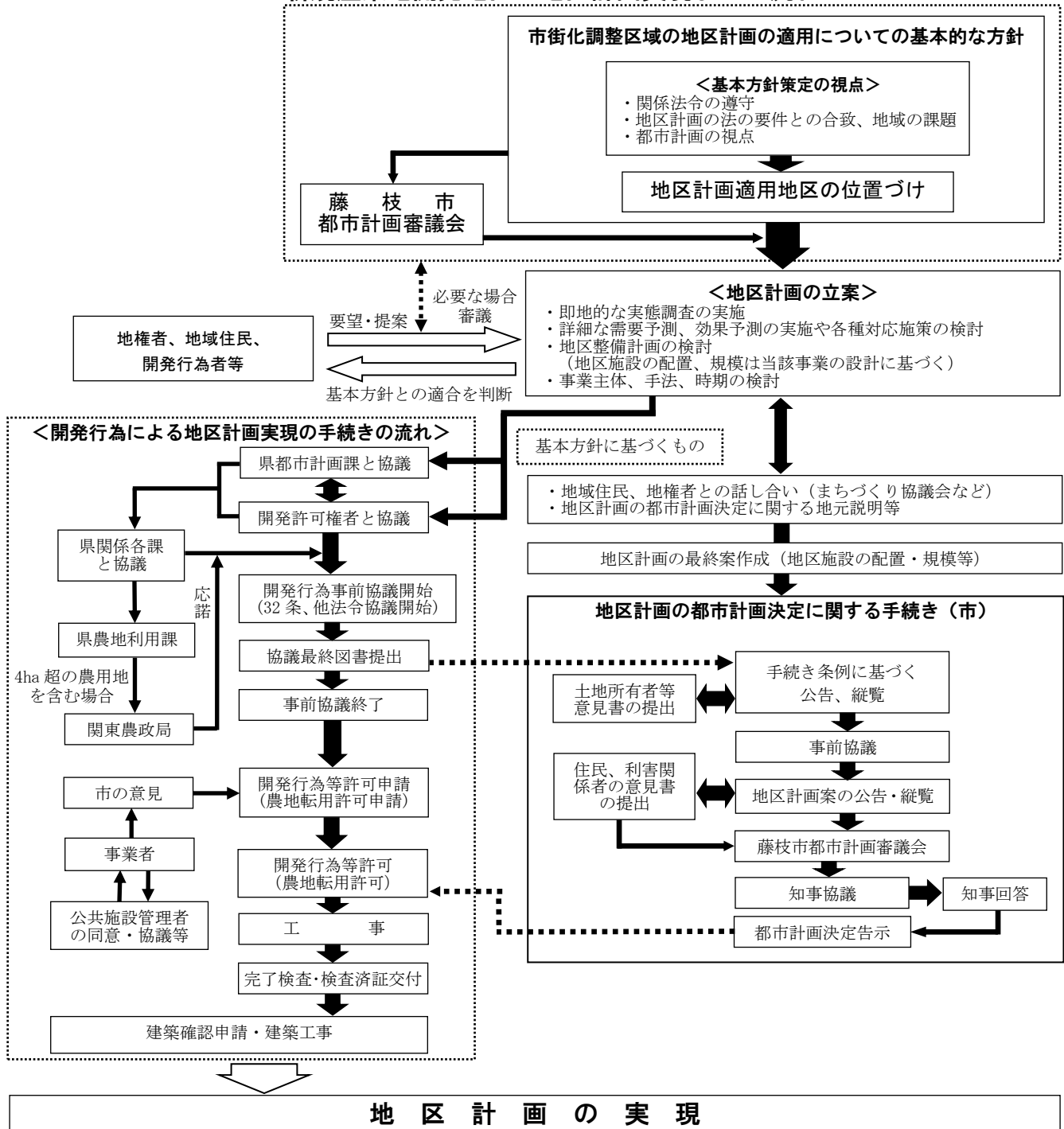
1) 地区計画実現までの流れ

本市の市街化調整区域における地区計画を適用する地区のうち、「新規産業地開発地区」を対象とした実現化方策を示す。

地区計画の実現にあたっては、地域住民等からの地区計画を活用したまちづくりの要望等を受け、藤枝市が適用の可能性を判断し、必要に応じて関係機関との事前の協議を経て、地区計画案を作成するものとする。

なお、新規産業地開発地区については、都市計画法第34条第10号及び同法33条の開発許可の基準に該当するものとして許可を受けることが確実なものを対象とし、以下のフローに基づくものとする。

<新規産業地開発地区の地区計画実現までの流れ>



2) 適用地区の位置づけ

「適用候補エリア」にて、上位関連計画と整合し、以下の要件を全て満たし、実施の確実性が確認できた地区を「適用地区」として位置づけます。

(1) 他の法令による土地利用に関する規定等との整合性を図ること

地区計画の区域には、原則として次に掲げる区域等を含まないこと。

参考資料 P42 ④

関連する個別法等	留意する区域等
<ul style="list-style-type: none"> ・ 農業振興地域の整備に関する法律 ・ 集落地域整備法 	<p>以下の区域又は土地は<u>含まれるべきでない</u>。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 農用地区域 ・ 集落地域整備法第3条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っては、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。) <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 <p>また、法12条の5第1項第2号ハに該当する土地の区域に地区計画を定める場合には、原則として農用地を含めないこととし、例外的に含まれる場合であっても、その農用地は、市街地の区域内又は市街地化の傾向が著しい区域内にある農地であること。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律 	<p>以下の地区を<u>含まないことが望ましい</u>。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律(昭和46年法律第112号)に規定する産業導入地区 <p>※立地上やむを得ず市街化調整区域内に産業等導入地区を設定する場合は、同法第5条の実施計画と調和を図った上で、地区計画を活用することも考えられる。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 森林法 	<p>以下は<u>原則として含めるべきではない</u>。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 森林法に規定する保安林等(含める場合であっても、保安林等の指定の目的に反する制限は定めないことが望ましい。) ・ 森林(含める場合には、街区に介在する森林に限られることが望ましい。)
<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害等の関連法 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現に宅地化していない区域に定める場合、<u>原則として次に掲げる区域その他の溢水、湛水、津波、高潮、がけ崩れ等による災害の発生のおそれのある区域を含まない</u>。 ・ 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第9条第1項) ・ 津波災害特別警戒区域(津波防災地域づくりに関する法律第72条) ・ 災害危険区域(建築基準法第39条第1項) ・ 地すべり防止区域(地すべり等防止法第3条第1項) ・ 急傾斜地崩壊危険区域(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) ・ 浸水被害防止区域(特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項)

関連する個別法等	留意する区域等
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・一定の道路整備がなされた又はなされることが確実な土地の区域を対象とすることが望ましい。 ・優良田園住宅の建設の促進に関する法律第3条に規定する優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針において、優良田園住宅の建設が基本的に適当と認められるおおよその土地の区域に関する事項が定められる場合には、必要に応じ、周辺環境と調和した良好な居住環境を確保するため、地区計画制度を活用することが望ましい。

(2) 事業の主体が決定し、地区計画の区域、目標、方針等が整い、事業の実施が確実であると認められること

地区計画を都市計画決定するためには、事業等の主体者、地区の区域、地区の目標・方針等が整っている必要がある。

また、地区計画が都市計画決定されるということは、計画にまとめられた地区の土地利用について、事業の実施が確実であると認められることである。

なお、適用地区の抽出にあたっては、都市計画法第12条の5第1項第2号及び都市計画運用指針に示された事項に適合する5ha以上の区域で、かつ、幅員9m以上の現道又は事業が確実となった道路に接する区域とする。

(3) 関係行政機関との協議が整っていること

関係行政機関（農林水産担当部局、道路担当部局、土地対策担当部局等）と協議、調整を行い、整っていることが必要である。

3) 地区計画の立案

新規産業地開発地区における地区計画で定める内容は、以下のとおりである。

(1) 基本的な考え方

市街化調整区域における地区計画においては、市街化区域内の地区計画と同様、当該地区のまちづくりの基本的な方向を示すものとなる「地区計画の目標」、「区域の整備、開発及び保全に関する方針」を都市計画に定める。

また、当該地区計画の方針に即して、地区特性にふさわしい良好な環境の維持・形成を図るため、「地区整備計画」において必要な事項を選択して定める。

(2) 「地区計画の目標」に定める内容

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるという視点を踏まえながら、当該地区における目標を明らかにする。

(3) 「区域の整備、開発及び保全に関する方針」に定める内容

「区域の整備、開発及び保全に関する方針」においては、次の内容を定める。

①土地利用の方針

土地利用上の問題点、課題を踏まえて土地利用のあり方を定める。また、地区区分を行う場合には、各区域別に目指す土地利用の方針を定める。

②地区施設の整備の方針

該当する区域では、十分な都市基盤が形成されていない場合が多いと予想されるため、必要な地区施設の整備が確実となるよう地区施設ごとの整備主体を具体的に示す。

③建築物等の整備の方針

「地区計画の目標」、「区域の整備、開発及び保全に関する方針」に基づき、地区内に許容すべき建築物等の用途及び周辺環境と調和した景観形成のための整備方針を示す。

④その他当該地区の整備、開発及び保全の方針

地区の実態や地区住民の意向を踏まえ、地区の良好な環境の形成に重要と考えられる課題に対する整備方針を示す。

また、地区整備計画に定めることが困難な事項や地区住民の話し合いにより独自に定めるルールについても方針に記載するものとする。

4) 地区整備計画に定める内容

新規産業地開発地区において、必要となる地区整備計画に定める事項は次のとおりとする。

定めることができる事項		概要	定める事項
地区施設の 配置及び規模	道路	街区の規模及び形状、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来見通し等を考慮し、当該区域及びその周辺における道路網と一体となって、防災、安全、衛生等に関する機能が十分確保されるよう定める。	●
	公園、緑地、広場		●
	その他の公共空地		●
建築物等 に関する事項	建築物等の 用途の制限	当該区域の用途構成の適正化、各街区の住居の環境の保持、工業その他の流通業務の利便の増進等により良好な環境の街区が形成され、又は保持されるよう定める。	●
	容積率の最高限度	当該区域の土地利用の適正な増進に配慮しつつ、良好な環境の各街区が形成され、又は保持されるように定める。	●
	建ぺい率の 最高限度		●
	建築物等の高さの 最高限度		●
	建築物の敷地面積 の最低限度	建築物の敷地が細分化されることにより、又は建築物が密集することにより、敷地内に必要とされる空地の確保又は建築物の安全、防火若しくは衛生の目的を達成することが困難となる区域について、当該地区内の建築物及び敷地の状況等を勘案し、過度の権利制限とならない範囲で定める。	●
	壁面の位置の制限	道路に面して若しくは他の建築物との間に有効な空地が確保されること、又は区域内の建築物の位置を整えることにより、良好な環境の各街区が形成され、又は保持されるように定める。	●
	建築物等の 形態又は意匠 の制限	建築物等の屋根・外壁など、戸外から望見される部分の形状、色彩等について、当該地区の特性にふさわしい形態又は意匠を備えたものとなるように定める。	○
	建築物の緑化率の 最低限度	周辺の景観や環境等を勘案し、建築物の緑化の推進が必要な場合に、過度な規制とならないよう定める。	○
かき又はさくの 構造の制限(※1)	かき又はさくの構造が当該地区の特性にふさわしいものとなるように定める。	●	
その他 土地の利用に 関する事項	樹林地等で良好な居住環境を確保するために定める。 農用地、森林に関する事項は定めない。	○	

注：表中●は原則として定める事項、○は必要に応じて定める事項

※1 森林法第5条の地域森林計画対象民有林並びに国有林野及び公有林野等官行造林地については、かき又はさくの構造の制限(都市計画法施行令第7条の6)を定めないものとする。

※2 市街化調整区域における地区計画に係る地区整備計画の土地の利用に関する計画には、計画内容として農用地に関する事項、都市計画法施行令第7条の6に規定する事項以外の森林に関する事項を定めないものとする。

<参考資料>

(第12版 都市計画運用指針 令和4年4月 一部抜粋)

1. 地区計画に関する都市計画を定めるに当たっての基本的な考え方

(1) 基本的な考え方について (P172)

- ①地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図る必要がある場合には、用途地域が定められていない土地の区域にあっても、詳細な土地利用計画制度である地区計画制度の活用が図られるべきである。この場合において、市街化調整区域内において地区計画を定める場合にあっても、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すべきである。
- ②地区計画は、街区単位での土地利用計画を念頭に作成されるものであり、他法令、例えば農業振興地域の整備に関する法律、森林法等に基づく規制により、都市的土地利用が制限されていることが明らかな土地については、地区計画を策定する積極的な意味はない。一方、これらの規制が解除された、あるいは解除される予定がある場合には、都市的土地利用への土地利用転換が無秩序に発生する可能性が高く、あらかじめ調整を図ったうえで、他の法令による規制が解除されると同時に、用途地域、特定用途制限地域などの地域地区、あるいは地区計画を指定し、都市的土地利用をコントロールすることにより、秩序ある土地利用の実現を図ることが望ましい。このため、他法令の規制担当部局と連携を密にして、他法令による土地利用に関する規制の動向を適切に把握し、都市的土地利用の新たな発生に備えることが望ましい。
- ③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。

(2) 住民又は利害関係人からの申出について (P173)

地区計画は、その内容からも住民や、区域内の土地に権利を有する者及びその代理人（民間事業者を含む。）が主体的に関与して定めることが望ましく、このような地域住民の参加を促す観点からは、法第21条の2及び第75条の9の提案制度や、法第16条第3項に定められた申出制度など住民参加の手続きは十分に活用されることが望ましい。このため、法第16条第3項の条例の制定について、前向きに検討することが望ましい。

法第16条第3項に定められた申出制度は、地区計画等に関する都市計画の決定、その変更について、例えば申出に必要な関係者等の同意率（全員同意か、過半の賛成か、一人でも可能かなど）、対象となる地区（全ての地区で可能か、一定の条件がある地区のみかなど）、新規・変更の別（新規の決定を対象とするか、変更を対象とするかなど）について、市町村の判断で条例に定めることが可能であることとされている。また、地区計画等の内容についての申出も、その範囲等を条例で定めることが可能とされている。

この規定に基づき申出が行われた場合には、条例に定めた手続きに則って行われた申出であり、市町村は相当の理由がない限り、その内容に配慮せざるを得ないものである。

この制度の有効な活用の例としては、建築協定が結ばれて相当期間が経過し、協定の内容が定着している地区や建築協定の有効期間が了しようとしており、引き続き良好な市街地環境の確保を図ることが求められる地区において、協定の主体である住民が、協定の内容のうち適当なものについて地区計画に定めることを申出する場合などが考えられる。

(3) 他の都市計画等との併用について (P173)

用途地域の指定されていない地域においては、そもそも都市全体からみた積極的な用途の配分の観点がなく、当該街区の環境の保全等の観点から地区計画が都市計画の規制・誘導の唯一の手段となることも考えられる。

- ③地区計画の区域内において、地区計画に定めることのできない事項又は地区計画に定める必要がない事項若しくは内容について、居住環境のより高度な維持・増進等を図るため、住民による自主的な規制が行われることが適当である場合には、必要に応じ、建築協定制度又は緑地協定制度を活用することが望ましい。
- ④地区計画の区域内において、良好な景観の形成を図る観点から、建築物等の形態意匠について裁量的・定性的な内容を含む制限を担保するための手法として、景観法第76条第1項に基づく条例（以下「地区計画等景観法条例」という。）を策定し、市町村長の認定により担保することが可能とされているので、積極的に活用することが望ましい。

また、建築基準法第68条の2に基づく条例（以下「地区計画等建築基準法条例」という。）と、地区計画等景観法条例の適用関係について、地区計画等建築基準法条例により建築物の形態意匠

の制限を行う区域は、地区計画等景観法条例により建築物の形態意匠の制限が行われる区域を除くこととされているので留意されたい。

- ⑤市街化調整区域における計画開発地で、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に、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。

(4) 地区計画制度活用の例について (P174)

- 17)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
- 18)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
- 19)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
- 20)市街化調整区域における幹線道路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
- 21)市街化調整区域内の既存住宅団地等において、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
- 22)洪水、雨水出水、津波又は高潮による浸水が想定される地区において、浸水による被害を防止又は軽減するために、当該地区において避難施設、避難路若しくは雨水貯留浸透施設を整備し、又は個々の建築物について敷地の嵩上げ若しくは居室の高床化の措置を講じ、水災害に強い街区の形成を図る必要がある場合

(5) 関係行政機関との調整 (P176)

- ③市町村が市街化調整区域における地区計画を策定する場合には、都市計画担当部局はあらかじめ道路担当部局と調整することが望ましく、都道府県知事が、市街化調整区域における地区計画について協議を行うに当たっては、都市計画担当部局は道路担当部局及び、土地利用基本計画との調整の観点から土地対策担当部局と調整することが望ましい。

2. 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 (P178)

- ①地区計画の区域の境界、法第12条の5第8項の規定に基づき地区計画の区域の一部について地区整備計画を定めない場合における地区整備計画の区域の境界及び地区整備計画において区域を区分して建築物等に関する事項を定める場合における区分の境界は、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が望ましく、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なるように定めることが望ましい。
- ②地区計画の区域の面積については、特段の制約はないものの、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、その区域については、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なく、街区形成に足る一定の広がりを持った土地の区域とすることが望ましい。
- ③用途地域の定められていない土地の区域における地区計画の区域は、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が望ましい。

(2) 地区計画の対象区域について (P179)

- ①法第12条の5第1項第2号イにおける「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が行われる、又は行われた土地の区域」とは、次に掲げるところによることが望ましい。

- 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、次に掲げるものが考えられる。
- a 市街化調整区域における、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)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、隣接又は近接して複数の計画的な開発が行われ、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開発行為であって、イに掲げる考え方を基本とするものであることが望ましい。

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、鉄道若しくは軌道の駅又は市町村役場、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。

ただし、次のような場合には、例外として取り扱って差し支えない。

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ないうことについて相当の理由があると認められること。ただし、これは、法第34条第14号の「市街化区域において行うことが困難又は著しく不適当と認められるもの」と同程度の判断を求めるものではない。

b 非線引き都市計画区域内の用途地域の定めのない地域において、特定大規模建築物の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を行うことを目的とした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。この場合、特定大規模建築物の周辺の建築物等を含むことは差し支えない。

c 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つては、原則として a、b 又は c 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

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

- d a、b又はcに該当するもののほか、住宅市街地の一体的開発で街区を単位とする事業。この場合、住宅と一体的に整備される居住者のための利便施設等を含むことは差し支えない。
- 2) 「事業が行われる」の判断は、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であると認められる段階を意味する。
 - 3) 「事業が行われる土地の区域」について地区計画が策定された後、当該事業が行われないことが明らかとなった場合には、当該地区計画は定めることを要しないものとして速やかに都市計画の変更手続を行うことが望ましい。
 - 4) 「事業が行われた土地の区域」には、「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律」(平成18年法律第46号)による改正前の法第34条第10号イに該当するものとして開発許可を受け、事業が行われた土地の区域も含まれる。

②法第12条の5第1項第2号口の「土地の区域」としては、例えば、次に掲げるものが考えられる。

- 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。

また、この場合の地区計画の区域は、不良な街区の環境の形成を防止する観点から必要不可欠な範囲とし、いたずらに規模を広くとることのないように配慮することが望ましい。なお、区域区分を行う都市計画区域において、地区計画を市街化区域に隣接する区域に定めようとする場合は、当該区域を市街化区域に編入することの妥当性についても検討することが望ましい。

③法第12条の5第1項第2号ハにおける「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」については、次に掲げるところによることが望ましい。

- 1) 当該区域は、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。以下「集落法」という。)に規定する「集落地域」に加え、農山漁村の既存集落は含まれないものであること。
また、区域区分を行う都市計画区域においては、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られるものであること。

④地区計画を策定しようとする区域内の土地について、他の法令による土地利用に関する規定又は土地利用の規制がある場合には、それらの規定又は規制との整合性を取る観点から、以下の点によることが望ましい。

- 1) 防衛施設(駐屯地、訓練場、演習場その他これらに類する施設)が存する地区については、地区計画を定めないこと。
- 2) 工場立地法第6条第1項に規定する特定工場が立地している地区については、原則として地区計画の区域に含めないことが望ましいが、当該地区を地区計画の区域に含める場合にあつては、同法第4条第1項の工場立地に関する準則との調和を保つよう十分配慮すること。

- 3) 臨港地区及び港湾隣接地域については、港湾法第2条第5項の港湾施設以外の施設が密集している区域についてのみ地区計画の区域に含めることは差し支えないが、この場合においては、次の点に留意して地区計画を定めること。
 - a 港湾計画に違反しないものとする。
 - b 港湾施設用地(港湾施設以外の施設が密集している区域にあってそれらの施設と密接不可分な道路用地を除く。)は、原則として、当該地区計画の区域に含めないこと。
- 4) 用途地域が定められていない土地の区域における地区計画の区域には、次の区域又は土地が含まれるべきでない。
 - a 農用地区域
 - b 集落法第3条に規定する集落地域(ただし、集落法第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。
 - c 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。
また、法12条の5第1項第2号ハに該当する土地の区域に地区計画を定める場合には、当該区域には、原則として農用地を含めないこととし、例外的に含まれる場合であっても、その農用地は、市街地の区域内又は市街地化の傾向が著しい区域内にある農地であること。
- 5) 用途地域が定められていない区域における地区計画の区域には、農村地域への産業の導入の促進等に関する法律(昭和46年法律第112号)に規定する産業導入地区を含まないことが望ましいが、立地上やむを得ず市街化調整区域内に産業導入地区を設定する場合は、同法第5条の実施計画と調和を図った上で、地区計画を活用することも考えられる。
- 6) 用途地域が定められていない区域における地区計画の区域には、原則として保安林等を含めるべきでなく、含める場合であっても、保安林等の指定の目的に反する制限は定めないことが望ましい。
また、用途地域が定められていない区域における地区計画の対象とする森林は、街区に介在する森林に限られるものとするのが望ましい。
- 7) 用途地域が定められていない区域における地区計画の区域と自然環境保全法の指定地域及び自然公園法の特別地域とは、極力重複させないようにすることが望ましい
- 8) 市街化調整区域又は用途地域が定められていない区域のうち、現に宅地化していない区域に地区計画を定めようとする場合には、原則として、次に掲げる区域その他の溢水、湛水、津波、高潮、がけ崩れ等による災害の発生のおそれのある区域を含まないこととすべきである。
 - ア 土砂災害特別警戒区域
 - イ 津波災害特別警戒区域
 - ウ 災害危険区域
 - エ 地すべり防止区域
 - オ 急傾斜地崩壊危険区域
 - カ 浸水被害防止区域
- 9) このほか、用途地域が定められていない区域における地区計画は、一定の道路整備がなされた又はなされることが確実な土地の区域を対象とすることが望ましい。
- 10) 優良田園住宅の建設の促進に関する法律(平成10年法律第41号)第3条に規定する優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針において、市街化調整区域内の土地について同条第2項第1号の優良田園住宅の建設が基本的に適当と認められるおおよその土地の区域に関する事項が定められる場合には、必要に応じ、周辺環境と調和した良好な居住環境を確保するため、地区計画制度を活用することが望ましい。

(市街化調整区域等における地区計画活用指針 平成18年度 静岡県 一部抜粋)

1. 法の要件への合致の確認、検証(都市計画法第12条の5第1項第2号イ)

①-1)-a 市街化調整区域における20ha以上の一団の開発行為は、以下によるところが望ましい。

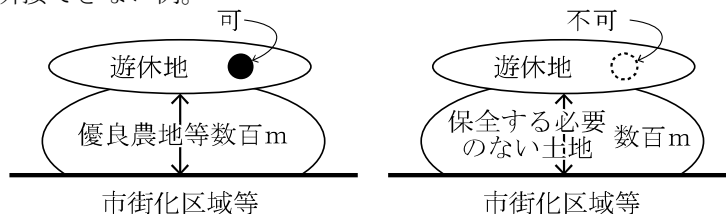
- ・当該開発行為が、当該都市における将来の計画的な市街化を図るうえに支障がないと認められること。
- ・住宅用地については、合理的土地利用の観点から交通条件、災害及び郊外の影響等を考慮した良好な住環境にある土地であること。
- ・工場及び流通業務用地については、交通の利用が容易な場所で、かつ住宅世地域等の周辺の環境を阻害しないなど、土地利用上適正な位置であること。
- ・研修所、保養所等については、気候・景観等、自然環境と調和できる位置であること。
- ・商業用地については、市街化調整区域への立地は原則として適当ではない。
- ・開発許可基準に合致する計画であること。
- ・公害防止対策、災害防止対策に万全な計画であること。
- ・緑地の保全に努め自然との調和を考慮した計画であること。
- ・災害防止、公共公益施設の維持管理等について、関係者と協定を締結すること。
- ・一定期間内に良好な宅地として造成され、かつ、建築される目途が確実であること。

なお、5ha以上で、「アに掲げる開発行為であって、イに掲げる考え方を基本とすることが望ましい」ものとは、上記に加え、以下によるところが望ましい。

- ア-i** 「主として住宅地のための開発行為」とは、専用住宅や店舗兼用住宅が該当し、別荘、ホテル、旅館、保養所等は含まない開発で、次の要件に該当するもの。
- ア) 「地域住民の居住目的」とは、既存集落の世帯の文化に対応する開発を行う場合。
 - イ) 「新規住民の積極的な導入・定着」とは、地域の活性化のためには住宅団地が必要で20ha以上の団地造成の活力がない場合。
 - ウ) 「上記の他、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」とは、住宅以外開発と一体として行われるもの、あるいは既存の地域振興上重要な施設、例えば大学や総合病院等、地域の核となるものに付随して、それらの施設に勤務する者の住宅の開発など、いわゆる「セット開発」が想定される。

- ア-ii** 「主として住宅地以外のための開発行為」とは、工場、研究所、学園等の目的であり、「法律に基づく等の計画」は、以下が想定される。
- ア) 法律に基づき策定された計画で、国土利用計画法、中部圏開発整備法、工場立地法、農村地域工業導入促進法等が該当する。
 - イ) 静岡県知事が策定した計画で、静岡県総合計画が該当する。
 - ウ) 市町村が策定した計画で、静岡県知事の認定、承認等を受けたものであり、法律に基づかないで市町村が独自に策定した計画で知事の認定、承認等を受けたもの。
 - エ) 市町村議会の議決を経て策定された計画で、静岡県の定める中長期の整備開発計画等の上位計画と整合性がとれているもので、地方自治法第2条第5号に基づく市町村総合計画が該当する。

- イ-i** 「例外として取り扱って差し支えないもの」として、以下が想定される。
- ア) 近接、又は隣接できない例。



- イ) 「工場の移転跡地等の既存の宅地を活用する場合」とは、線引き後に建築した工場で、その後移転した跡地等が該当する。
- ウ) 「研究施設等の特別な施設で、その施設の性格からこれによ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」とは、市街地の近くにあると不都合な研究所等が該当する。

- イ-ii** 公共公益施設のうち、道路にあっては開発許可技術的指導基準に合致したものが必要であり、義務教育施設、水道等の余裕については市町村の判断による。

- イ-iii** 「市街化区域で行われない理由は都市計画法第34条第14号と同程度の判断ではない」とは、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であるかに着目することも一指標と考えられる。

①-1) -c 以下に掲げる事業

- ア 許可不要な開発行為等に関する事業、建築物の建築に関する事業、建築物の新築、改築等が該当する。
- イ 「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律」（平成 18 年法律第 46 号）により、許可が必要になった学校や社会福祉施設、医療施設等の建設目的で行う開発行為等が該当する。
- ウ 「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律」（平成 18 年法律第 46 号）により、許可が必要になった国若しくは地方公共団体等が行う事業等が該当する。（なお、当該開発行為は協議が成立することにより許可があったものとみなすとされている（都市計画法第 34 条の 2 参照）。）

①-1) -d 住宅市街地の一体的開発

面積、規模に特段の定めはなく、「街区」を形成する事業（開発行為等）を行う区域が想定される。また、市街化調整区域等における住宅市街地であることから、非住居系のための事業は該当しないとともに、含むことができる利便施設にあっては、用途地域上、郊外住宅地（低層住居専用地域）に許容される範囲内で必要な者を選択することが道理と考えられる。

参考 市街化調整区域における農地転用の許可基準

市街化調整区域等地区計画の区域には、「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」を含めることができない。また、「事業が行われる」の判断は、「農地転用許可等の許認可について関係合成機関と調整が了されている等により事業実施が確実である段階」とされている。

そこで、参考に市街化調整区域内農地の転用許可方針を下表に示す。

農地区分		許可方針
甲種農地	・高性能農業機械によつて営農に適する農地 ・特定土地改良事業等の区域内で事業完了の翌年度から 8 年以内の農地	原則として許可しない
第 1 種農地	・概ね 10ha [※] 以上の規模の集団農地 ・土地改良事業等の施行区域内にある農地 ・傾斜、土性等から標準的農地を越える生産ができると認められる農地	原則として許可しない
第 2 種農地	・市街地内、又は市街化が著しい区域に近接する農地（同時に第 1 種農地の要件に該当する場合でも第 2 種農地として区分する。） ・農用地区域以外で、甲種、第 1 種、及び第 3 種以外の農地	当該農地の周辺の土地で当該申請の事業の目的が達成できる場合は、原則として許可されない
第 3 種農地	・市街地内、又は市街化の傾向が著しい区域内にある農地（同時に第 1 種農地の要件に該当する場合でも第 3 種農地として区分する。）	原則として許可する

※H22 年農地転用許可基準改正による

2. 法の要件への合致の確認、検証（都市計画法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号口）

①-1) 建築物が無秩序に集合、点在している区域

- ・旧役場や駐在所等の拠点的な公共公益施設が地区内に配置されているが、道路の配置や幅員が不十分で、建物の立地需要が高いため、不良な街区環境が形成される恐れがある区域と考えられる。
- ・したがって、道路が不足している状況と、建物の建設需要が高い状況が明らかである必要がある。
- ・なお、道路が不足している区域なので、道路を含む公共公益施設の整備事業の実施が確実であり、当該区域に農用地を含める場合にも「農地転用が見込まれる農地」に限られる。（農地転用許可や事業等の許認可に関する調整が了されている必要がある）

②-2) 幹線道路沿道に面する一宅地の区域

- ・幹線道路沿いのため、建物の立地需要が高い（都市計画法第 34 条各号（第 10 号以外）に該当するもの等）ことや、既に集積している宅地における建替え等により、建築物の用途や形態が無秩序になる恐れがあり、これを防止する必要がある場合と考えられる。
- ・したがって、幹線道路沿道の既存宅地、もしくは都市計画法第 34 条各号（第 10 号以外）以外

とする土地の集積地であり、現状のまま放置すると建物等が無秩序になる場合と解することができる。

②-3) 建築や造成が十分予想され、不良な街区環境形成の防止が必要な区域

- ・教育施設等の公共公益施設に近接し、建築や造成が行われることが予想される条件があり、地区計画がなければ不良な街区環境が形成されることが明らかで、これを防止する必要がある区域と考えられる。
- ・したがって、今後スプロール化の進行が予想され（例えば、整備予定のインターチェンジ周辺地域など）、このまま放置すると建物等が無秩序になる場合と解することができる。

参考 第2号口に該当する地区の例

1 建物等が無秩序に集合、点在している区域

a) 市街化調整区域における開発行為の立地基準（都市計画法第34条）

1号：周辺地域の居住者の日常生活のための店舗等

- …概ね50戸以上の建築物が存在している次のいずれかの区域内
- ・150m以内の範囲内
- ・国道、県道等主要な道路の片側50mの奥行で、3haの範囲内
- ・建築物の敷地間の距離が概ね50m以内で連続する地域内

2号：鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物等

- …観光資源の鑑賞のための展望台や利用上必要な施設、宿泊、休憩施設等

14号：周辺の市街化を促進する恐れがなく、市街化区域では困難、又は不適當

- …既存集落内の自己用住宅

既存集落とは次の区域で概ね50戸以上の建築物が存在している区域

- ・100m以内の範囲内
- ・国道、県道等主要な道路の片側50mの奥行で、3haの範囲内
- ・建築物の敷地間の距離が概ね50m以内で連続する地域内
- …指定大規模既存集落内の自己用住宅、日用品店舗等
- 指定大規模既存集落は以下の全てを満たし、県が指定した区域
- ・旧町役場（現在の支所・出張所を含む）、小学校、郵便局、農協（支所を含む）、駐在所、病院、鉄道の駅などが概ね存在する中核的な集落
- ・小学校を起点として建築物が150以上連たんしていること
- ・自然的、社会的に一体的な集落を形成していると認められるもの
- ・人口の減少等の事情により、市町村の地域振興上、指定大規模既存集落制度の適用が必要と認められる集落

b) 農地法

〈市街地の区域内又は市街化の傾向が著しい区域内の農地〉

- 1 水管、下水道管又はガス管が埋設されている道路の沿道で、概ね500m以内に2以上の教育施設、医療施設等の公共公益施設が存する地区。
- 2 鉄道駅やI.C、市役所、町村役場その他これらに類する施設から概ね300m以内の地区。
- 3 住宅や事業用施設、又は公共施設若しくは公益的施設が連坦している地区。
- 4 街区の面積に占める宅地の面積の割合が40%を越えている地区。

〈市街地や市街地化の傾向が著しい区域に隣接する区域、その他市街地化が見込まれる区域内の農地で、周辺の他の土地では事業の目的を達成することができない場合〉

- 1 相当数の街区を形成している区域。
- 2 鉄道駅やI.C、市役所、町村役場その他これらに類する施設から、概ね500m以内の地区（当該施設から半径500mの区域内の宅地面積が40%を越える場合は、その割合が40%となるまで、又は1kmのいずれか短い距離内の地区）

2 幹線道路沿道に面する一宅地の区域

a) 市街化調整区域における開発行為の立地基準（都市計画法第34条）

1号：周辺地域の居住者の日常生活のための店舗等

- …概ね50戸以上の建築物が存在している区域で、国道、県道等主要な道路の片側50mの奥行で、3haの範囲内

9号：市街化区域内に建設することが困難、又は不適當

- 政令第29条の6第1号：道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道

路管理施設、休憩所又は給油所等

…一般国道、県道、有料道路、又は、有効幅員 6 m 以上かつ 12 時間当たり交通量が 4,000 台以上の県道に準ずる市町村道

14 号：周辺の市街化を促進するおそれがなく、市街化区域では困難、又は不適當

…4 車線以上の国道、県道、市町村道等の沿道における大規模流通業務施設

b) 農地法

一般国道、県道の沿道の区域に流通業務施設、休憩所、給油所その他これらに類する施設を設置する場合には農地転用ができる。(農地法省令第 5 条の 4 第 1 項第 4 号イ)

3 建築や造成が十分予想され、不良な街区環境形成の防止が必要な区域

a) 市街化調整区域における開発行為の立地基準 (都市計画法第 34 条)

14 号：周辺の市街化を促進するおそれがなく、市街化区域では困難、又は不適當

…インターチェンジから概ね 1 km 以内に設置する大規模流通業務施設

b) 農地法

〈省令第 5 条の 4 第 1 項第 4 号イ〉

高速自動車国道その他の自動車のみ交通の用に供する道路の出入口の周囲おおむね 300m 以内の区域に流通業務施設、休憩所、給油所その他これらに類する施設を設置する場合には農地転用ができる。

〈市街地の区域又は市街地化の傾向が著しい区域内の農地〉

I.C から概ね 300m 以内の地区。

〈市街地や市街地化の傾向が著しい区域に隣接する区域、その他市街地化が見込まれる区域内の農地で周辺の他の土地では事業の目的を達成することができない場合〉

・ I.C から、概ね 500m 以内の地区 (当該施設から半径 500m の区域内の宅地面積が 40% を越える場合は、その割合が 40% となるまで、又は 1 km のいずれか短い距離内の地区)

・ 住宅や公共公益施設等が連坦している地区や、街区の面積に占める宅地の面積の割合が 40% を越えている地区に近接する農地で、その規模が概ね 20ha 未満である地区。

3. 法の要件への合致の確認、検証 (都市計画法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号ハ)

③-1) 街区により構成され、既に良好な居住環境を有している都市的な市街地

- ・ 当該要件に合致する区域は、線引き以前から良好な居住環境をすでに有している都市的な市街地であり、旧宅地造成事業法により開発された住宅団地などが該当する。
- ・ したがって、主に既に良好な都市環境を維持、もしくは増進するために活用するものと考えられる。
- ・ なお、「当該区域には、原則として農用地を含めないこととし、例外的に含まれる場合は、市街地の区域内又は市街地化の傾向が著しい区域内にある農地であること」とされているので、農地を含める場合には農地転用許可についての調整を了しておく必要がある。

平成 11 年 3 月 30 日 都計第 660 号
改正 平成 19 年 9 月 27 日 都計第 148 号

各市町の長 様

静岡県建設部長

市街化調整区域等地区計画を知事同意するにあたっての静岡県の指針について
(通知)

市街化調整区域における地区計画に関しては、「市街化調整区域における地区計画を知事承認するにあたっての静岡県の指針について(通知)」(平成 11 年 3 月 30 日付静岡県都市住宅部都市計画課長)を通知し、運用してきたところです。

しかしながら、現在の都市を取り巻く状況は、モータリゼーションの進展等を背景とした公共公益施設の郊外移転や、大規模集客施設の郊外立地などにより、都市機能の無秩序な散在が進行しています。また、全国的な人口減少や超高齢社会の到来、産業構造の転換、地球環境問題の高まり、厳しい財政的制約など、社会経済状況は大きく変化してきました。そのため、このような社会情勢の変化に対応して、様々な都市機能がコンパクトに集約した都市構造を実現し、市街地外においては都市機能の無秩序な散在を抑制するため、都市計画法等が改正されてきています。

市街化調整区域又は非線引き都市計画区域の用途地域が定められていない区域(以下「市街化調整区域等」という)において定める地区計画(以下「市街化調整区域等地区計画」という)に関連する改正としては、策定対象地域の拡大や都市計画決定の提案制度の創設、あるいは開発許可制度の見直しに伴う地区計画の活用機会の拡大等が行われてきており、これら法改正の趣旨を遵守した運用への変革が求められています。

そこで、市町が市街化調整区域等地区計画を定める場合に、県知事が同意するにあたっての指針として、「市街化調整区域等地区計画を知事同意するにあたっての静岡県の指針について」を下記のとおり定めたので通知します。

なお、本指針については平成 19 年 11 月 30 日より施行します。

これに伴い、平成 11 年 3 月 30 日付け都計第 660 号「市街化調整区域における地区計画を知事承認するにあたっての静岡県の指針について(通知)」は廃止します。

記

1. 市街化調整区域等地区計画の適用についての基本的な方針の策定

- 1) 市町は、都市計画法（以下「法」という。）第18条の2の「市町村の都市計画に関する基本的な方針」の一項目として、市街化調整区域等地区計画の適用についての基本的な方針（以下「基本方針」という）を明らかにすること。
- 2) 基本方針には、地区計画を適用する地区を位置付けるものとする。
なお、協議対象部局別に必要資料を作成し、各部局（農林水産担当部局、道路担当部局、土地対策担当部局等）と協議、調整を行い、これを了した後に位置付けること。
- 3) 基本方針を定める場合には、市町都市計画審議会に諮ること。

2. 線引き都市における市街化区域編入、 非線引き都市における用途地域編入等と地区計画との関係

- 1) 飛び市街地の面積要件を満たすものは、将来又は同時の市街化区域又は用途地域への編入について検討すること。
なお、将来的に市街化区域又は用途地域への編入を想定する場合には、将来必要となる都市施設等を計画決定すること。
- 2) 市街化区域又は用途地域に隣接して地区計画を定めようとするときは、将来又は同時の市街化区域又は用途地域への編入について検討すること。
なお、将来的に市街化区域又は用途地域への編入を想定する場合には、将来必要となる都市施設等を計画決定すること。
- 3) 飛び市街地の面積要件未満で、市街化区域又は用途地域に隣接しないものにあつては、市街化調整区域等地区計画の適用はもとより、その他の法令制度に基づく実現方策も検討し、当該区域の将来像の実現に最も適した手法を検討することが望ましい。
- 4) 市街化調整区域等地区計画を策定する場合、当該広域都市計画区域内の市町に対して、法第6条の2の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に基づく都市施策、例えば線引き見直し、線引き拡大予定箇所の編入の見込み状況、スケジュールや市街化区域内の土地利用動向による逆線引きなどの協議、調整を行い、知事に報告すること。
また、その他隣接市町に対しても、市街化調整区域等地区計画に関連する道路や河川等について必要に応じ協議、調整を行い、知事に報告すること。

3. 地区計画の立地基準

- 1) 都市計画法（平成18年の改正も含む）はもとより、国土利用計画法、農業振興地域の整備に関する法律等、市街化調整区域等における関係法令を遵守すること。
- 2) 「地区計画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の計画的な市街化に支障がないこと」及び「市街化調整区域内において地区計画を定める場合にあつても、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であること」を遵守した位置及び区域とすること。

- 3) 市街化調整区域等地区計画の区域には、農地転用が許可されないと見込まれる農用地（農業振興地域の整備に関する法律第3条第1項第1号に規定するもの）は含めるべきではなく、基本方針に位置付ける地区内に農用地がある場合には、予め、農地転用が見込まれることを許可権者と協議し、これを了しておくこと。
- 4) 市街化調整区域等地区計画の対象とする森林は、街区に介在する森林に限られるとされていることから、基本方針に位置付ける地区内に森林がある場合には、予め、森林担当部局と協議すること。
- 5) 周辺の景観、営農条件等との調和を図る上で適切な規模及び形状とすることが望ましい。
- 6) 市街化調整区域等には、溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生の恐れのある土地の区域や、農用地として保全すべき区域、優れた自然風景の維持、都市環境の保持、水源の涵養、土砂流出防備等のため保全すべき区域などが含まれている。
これらの区域のうち、個別法等の適用を受ける区域においては、各個別法等に基づき、開発についての協議を行うこと。
また、その他災害の恐れのある区域や、保全すべき区域が地区計画の区域に含まれる場合には、開発の妥当性についての協議、検討を行うこと。

4. 地区計画の区域

- 1) 地区計画は、「建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの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を整備し、及び保全するための計画」とされ、地区施設の配置及び規模を必要に応じ定めることとなる。この場合、地区整備計画に定める地区施設の配置及び規模は、少なくとも当該地区計画の区域面積を開発行為の開発面積とした地区施設の配置及び規模として定める必要がある。
- 2) 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等を行うための計画であることから、その区域については、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なく、街区形成に足る一定の広がりを持った土地の区域とすることが望ましい。」とされていることから、その区域は、多数の建築敷地で、街並みを形成する規模とすることが望ましいことから、区域の面積規模は、少なくとも適正な「街区」を最小の単位とするように定めるものとする。
- 3) 地区計画区域の境界、及び地区区分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が望ましく、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なるように定めることが望ましい。

5. 地区計画の技術基準

1) 市街化調整区域等における地区計画には、地区整備計画を必ず定めるものとし、その基準は以下による。

- ① 地区施設として道路を定めること。その規模は以下に示す「開発許可制度」の技術基準による。ただし、特殊街路にあつてはこの限りではない。
 - イ. 将来土地利用が住宅地、もしくは住宅以外で敷地規模が 1,000 m²未満の場合
道路は有効幅員 6.0m以上の幅員とする。道路上に電柱等を設置する場合は、有効幅員を 6.0m以上とする。
 - ロ. 将来土地利用が住宅以外で、敷地規模が 1,000 m²以上の場合
地区施設としての道路は、9.0m以上の幅員とする。(歩車道が分離されていること)
 - ハ. 市街化調整区域における開発区域の面積が 20ha 以上の開発行為にあつては、予定建築物等の敷地から 250m以内の距離に幅員 12m以上の道路が設けられていること。
- ② 地区施設として、公園等を定める。ただし、誘致圏内に既存の公園・広場等があり良好な居住環境が確保される場合は定めないことができる。
- ③ 都市計画法施行令第 26 条第 1 項第 2 号に規定する施設（一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設）については、その他の公共空地として定めること。
- ④ 建築物の用途の制限を定める。
 - イ. 法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号イ
 - ・都市計画運用指針の「IV-2-1-G-2-(2)-①-1-a」
 - i. 主として住宅の建設の用に供する目的で行われる開発行為
開発行為の内容、「地区計画の目標、区域の整備・開発及び保全に関する方針」などに照らして、原則として住居専用地域に相当する建築物の用途の制限を定める。
 - 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
開発行為の内容、「地区計画の目標、区域の整備・開発及び保全に関する方針」などに照らして、工場、研究所、学園等のうち、必要なもののみを建築物の用途の制限として定める。
 - ・都市計画運用指針の「IV-2-1-G-2-(2)-①-1-c」

法第 29 条ただし書き（適用除外）、法第 34 条（立地基準）第 1 号から第 14 号に定められる建築物、及び学校教育法第 1 条に規定する学校の用に供する施設である建築物、社会福祉法による社会福祉事業若しくは更生保護事業法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うち、必要なものを「地区計画の目標、区域の整備・開発及び保全に関する方針」に照らして、建築物の用途の制限として定める。

・都市計画運用指針の「IV-2-1-G-2-(2)-①-1-d」

住宅市街地として「地区計画の目標、区域の整備・開発及び保全に関する方針」に従って、住宅専用地域に相当する建築物の用途の制限を定める。ただし、居住者のための利便施設等を含むことは差し支えないものとするが、法第 29 条ただし書き（適用除外）、法第 34 条（立地基準）第 1 号から第 14 号に定められる建築物の範囲において定めること。

なお、都市計画運用指針の「IV-2-1-G-2-(2)-①-1-b 非線引き都市計画区域内の用途地域の定めのない地域において、特定大規模建築物の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を行うことを目的とした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」（開発整備促進区）については、本指針の対象外とする。

ロ．法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号ロ

建築物の立地動向、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り不良な街区の環境が形成されるおそれを法第 29 条ただし書き（適用除外）、法第 34 条（立地基準）第 1 号から第 14 号に定められる建築物に基づいて判断し、その範囲において「地区計画の目標、区域の整備・開発及び保全に関する方針」に従って、建築物の用途の制限を定める。

ハ．法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号ハ

「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」にあつては土地利用の実態、動向に照らして「地区計画の目標、区域の整備・開発及び保全に関する方針」に従って、建築物の用途の制限を定める。

- ⑤ ゆとりある街並み形成を図るため、建蔽率の最高限度、容積率の最高限度、建築物の高さの最高限度を定める。
- ⑥ 旗竿宅地の発生を防止し、良好な街区の環境を確保するため、原則として建築物の敷地面積の最低限度を定める。
- ⑦ 環境基準に従い、道路騒音等周辺環境に応じた地区計画区域内の建築物の用途の誘導を行うよう定める。

- 2) 周辺の河川、水路等の水質保全施策について、個別合併浄化槽の設置を義務づけするなど、「区域の整備・開発及び保全に関する方針」において明らかにすること。

特に、工業系の将来土地利用を想定する場合には、工場等からの污水排水による周辺の河川、水路等、公共水域の水質汚濁を招かないよう、市町の土地利用指導要綱等により、污水排水を規制する施策を講じること。なお、その場合も「区域の整備・開発及び保全に関する方針」において明らかにすること。

6. 地区計画と事業との関係

- 1) 「用途地域が定められていない区域における地区計画は、一定の道路整備がなされた又はなされることが確実な土地の区域を対象とすることが望ましい。」とされていることから、開発行為の技術基準と同等以上の整備が確実であることが望ましい。
- 2) 市街化調整区域等で地区計画が定められた場合は、その内容が地区計画に適合するものであれば、地区住民の協調協同による（市町村の）道路公園の整備事業や民間事業はもとより、土地区画整理事業の手法を可能とするものであるが、少なくとも当該地区計画の区域面積を開発許可の審査面積として地区施設の配置及び規模を定めること。なお、地区計画区域内の地区施設を段階的に整備することは望ましくない。
- 3) 地区計画策定にあたって事業手法に土地区画整理事業を想定する時は、事前に土地区画整理事業担当と協議を行うこと。なおその場合、土地区画整理事業を実施することが充分見込まれ、事業実施が確実な時点において、地区計画を決定告示すること。
- 4) 地区計画は、将来の地区像を都市計画として定め、良好な環境の各街区を整備し、及び保全するため、当該地区計画の目標人口、地区施設等整備事業手法、事業区域、事業主体、整備時期、建築物の誘導などを整備プログラムとして明らかにすること。法第12条の5第1項第2号イ、ロについては「区域の整備・開発及び保全に関する方針」において事業手法、主体、整備プログラムを明らかにすること。
法第12条の5第1項第2号ハについてはこの限りでない。