

第4章 地区計画適用に係る基本事項

1. 都市的土地利用等の規制・誘導に関する制度の概要

市街化調整区域の都市的土地利用等の規制・誘導策についての主な制度の概要は以下の通りです。

(1) 区域区分

都市計画の基本的な制度であり、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画に市街化区域と市街化調整区域の区分を定めるものです。

市街化調整区域を市街化区域に編入する場合には、将来人口を根拠にして市街化区域の必要面積を算出するフレーム方式を採用しています。

したがって、市街化区域への編入は、増加人口に対して、市街化区域での受け入れが困難となった状況において行われるものであり、なおかつ市街化区域として適正に都市基盤整備が行われることが条件となります。

具体的には、計画的な市街地整備の検討を行う地区において、整備の見通しが明らかになった段階で、保留されたフレームの範囲内で、農林業等との調整を行った後、市街化区域に編入し、計画的な整備を図るものとされています。

(2) 開発許可制度

市街化調整区域において開発行為を行う場合、都市計画法第29条に位置づけられている一定のものを除き、都市計画法の許可が必要となります。許可の対象となる開発行為は、都市計画法第34条によって許可基準が規定されており、その一つが地区計画又は集落地区計画に関するもので、これらの計画に適合していれば、開発行為の許可の対象となります。(都市計画法第34条第10号)

開発行為の許可の対象になるものについては、都市計画法第33条の開発許可の技術基準に基づき、適切な開発誘導が行われています。

また、開発行為を伴わない建築行為を行う場合も、一定のものを除き都市計画法第43条の許可が必要になり、許可の基準も開発許可の基準に準拠することとなっています。

〈許可の対象となる開発行為（都市計画法第34条）〉

第34条	開発行為の内容
第1号	日常生活に必要な物品販売等を営む店舗等の開発行為
第2号	鉱物資源、観光資源等の有効利用に関する開発行為
第3号	温度、湿度、空気等の特別の条件を必要とする開発行為
第4号	農産物、林産物、水産物の処理等に関する開発行為
第5号	農林業等活性化基盤施設に関する開発行為
第6号	県が国等と助成する中小企業の事業の共同化等に関する開発行為
第7号	既存工場に関連する工場施設の開発行為
第8号	危険物の貯蔵等に関する開発行為（火薬類の貯蔵。施行令第29条の6）
第8号の2	災害レッドゾーンからの移転を目的とした開発行為
第9号	沿道サービス施設等の開発行為（ドライブイン、ガソリンスタンド。施行令第29条の7）
第10号	地区計画又は集落地区計画の区域内の計画に適合する開発行為
第11号	市街化区域に隣接又は近接した一定の集落のうち条例で指定する区域内で行うもの
第12号	市街化を促進するおそれがなく、かつ市街化区域で行うことが困難又は著しく不適当なものうち、条例で定めるもの
第13号	市街化調整区域になるとき既存の権利の届け出を受理された開発行為（5年以内に開発完了の期限付き）
第14号	上記に定めるもののほか、あらかじめ開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認めるもの

2. 市街化調整区域の地区計画制度の概要

(1) 地区計画制度の概要

① 地区計画制度の目的

地区計画制度は、昭和 55 年の都市計画法及び建築基準法の改正により創設されたもので、主として街区内の居住者等の利用に供される道路・小公園等の施設の整備、建築物の建築等に関し必要な事項を一体的かつ総合的に定め、地区計画の内容に従った秩序ある開発行為や建築物の建築等が行われるように、開発許可制度及び建築確認制度とあいまって、これらの行為を規制し、誘導することにより、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、保全することを目的としています。

② 地区計画が定められる土地の区域

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開発及び保全するための計画であるが、その定められる区域は次のいずれかに該当するものとなっています。

- 一 用途地域が定められている土地の区域
- 二 用途地域が定められていない土地の区域のうち次のいずれかに該当するもの
 - イ 住宅市街地の開発その他建築物も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
 - 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のあるもの
 - 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

③ 地区計画において定める内容

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」を定めます。

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ます。

④ 地区計画での制限等

地区整備計画の内容を確実に実現していくため、建築物等に関する事項を建築条例に定めることが可能であり、これによって建築基準法上の制限となり、建築確認申請の際の審査項目となります。

⑤ 地区計画の策定手続き等

地区計画は市町村が定める都市計画であり、都市計画法に定める公告、縦覧等の手続きを経て定めます。

また、都市計画に定める地区計画の案については、区域内の土地所有者等その他の利害関係者の意見を求めて作成することとされ、さらに平成 12 年の法改正によって、条例において、住民又は利害関係人から地区計画等に関する都市計画の決定もしくは変更又は地区計画の案の内容となるべき事項を申し出る方法を定めることが可能となりました。

(2)市街化調整区域での地区計画

①市街化調整区域における地区計画制度の変遷

平成4年6月24日の都市計画法の改正（平成5年6月25日施行）によって、市街化調整区域における地区計画制度が創設されてから、度重なる制度の拡充が行われてきました。

● 市街化調整区域における地区計画の創設（平成4年）

集落地域整備法に基づき指定された集落地域以外の市街化調整区域内の地域においても、許容されている開発行為、建築行為を適切に規制・誘導し、良好な都市環境の維持・形成を図るため、市街化調整区域の相当規模の開発行為が行われた、または行われることが確実な区域等において適用できることとなりました。



● 市街化調整区域における地区計画の策定対象地域の拡大（平成10年）

良好な居住環境の確保を図りつつ、郊外型住宅の建設の促進、地区の活性化等を図るため、市街化調整区域における地区計画の策定対象地域が拡大されました。また、地区計画に適合する行為が開発許可の対象になりました。



● 地区計画の策定対象地域の拡大（平成12年）

非線引き都市の用途地域が定められていない地域でも、地区計画を定めることが可能になった。併せて、住民や利害関係人からの地区計画案の申し出について、市町村の条例に定めることが可能となりました。



● 市街化調整区域における大規模開発の廃止に伴う活用機会の拡大（平成18年）

市街化調整区域の大規模開発（平成18年法律第46号による改正前の法第34条第10号イ）の廃止に伴い、市街化調整区域における相当規模の開発行為は、地区計画又は集落地域計画に定められた内容に適合することが許可の要件となりました。

②地区計画制度の対象区域

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、県の活用指針において、下表に示す通り、地区計画を定めることができる区域等が規定されています。

なお、都市計画法第13条第1項第14号イでは、市街化調整区域の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。」とされています。

<都市計画法第12条の5第1項第2号（イ・ロ・ハ）に定め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	対象区域の基本的な考え方 （「静岡県市街化調整区域における地区計画制度活用指針」より抜粋）
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>以下の事業が行われる、または行われた土地の区域</p> <p>① 20ha以上（産業の振興、居住環境の改善、都市機能の維持・増進に著しく寄与する開発行為は5ha以上）の一団の開発行為で、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</p> <p>② 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</p> <p>③ 以下の事業（街区の整備以外の事業の場合は、①、②、③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）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・許可不要な開発行為に関する事業、建築物の建築に関する事業、建築物の新築、改築等 ・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 ・国若しくは地方公共団体が行う事業等 <p>④ 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利便施設等を含むことは差し支えない。）</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>以下の土地の区域</p> <p>① 建物等が無秩序に集合、点在している区域</p> <ul style="list-style-type: none"> ・旧役場等の拠点的な公共施設が地区内に配置されているが、道路の配置や規模が不十分で、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 <p>② 幹線道路沿道に面する一宅地の区域</p> <ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路沿いのため、立地需要が高いことや既に集積している建物の建替え等によって、建築物の用途・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区域 <p>③ 建築や造成が十分に予想され、不良な街区の環境の形成を防止することが必要な区域</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設に近接し、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
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>良好な居住環境を既に有している都市的な市街地で、線引き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（農山漁村の既存集落は含まない。）</p>

資料：都市計画法、静岡県市街化調整区域における地区計画制度活用指針

3. 地区計画適用の要件

市街化調整区域における地区計画については、無秩序な市街化を抑制するという市街化調整区域の性格を変えるものではなく、周辺の自然環境の保全や都市的土地利用と農業的土地利用との共存を図りつつ、市街化調整区域における環境水準の確保を目指すものであることから、地区の特性に相応しい環境の維持・形成が必要な場合にのみ活用が可能となります。

また、災害発生のおそれがある区域や自然環境を保全すべき区域など、個別法等の適用により開発・建築行為に一定の制限がある区域については、その適用に留意しなければなりません。

このことから、地区計画を適用する際には、原則、以下の要件を満たす必要があります。

<地区計画適用の要件>

- ◆ 上位計画における土地利用方針などとの整合が図られていること
 - ◆ 地区計画適用の必要性・妥当性が明確化されていること
 - ◆ 土地利用に関する関連法令を遵守したものであること
- 「都市計画運用指針」及び「静岡県市街化調整区域等における地区計画活用指針」において示された、地区計画の区域に含まれるべきでない区域などは次の通りです。

<含まれるべきでない区域>

農用地区域／集落地域／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

<含まないことが望ましい区域>

農村地域工業等導入促進法に規定する工業等導入地区

<原則として含めるべきでない区域>

保安林等／自然環境保全法の指定区域／自然公園法の特別地域

土砂災害特別警戒区域／土砂災害警戒区域／津波災害特別警戒区域／災害危険区域／地すべり防止区域／急傾斜地崩壊危険区域／浸水被害防止区域／その他災害の危険性が高い区域

<個別法等の適用を受ける区域>

鳥獣保護区特別保護地区／指定文化財の所在する地域／貴重な動植物の生息地域

その他、含むことが望ましくない区域

- ◆ 都市計画法に定められた地区計画適用の要件を満たすこと

資料：都市計画運用指針、静岡県市街化調整区域等における地区計画活用指針

4. 想定される地区計画の類型

(1) 地区計画の類型区分

市街化調整区域で地区計画が適用可能なのは、都市計画法第12条の5第1項第2号（イ・ロ・ハ）に定められた区域でのみです。都市計画運用指針において、地区計画制度活用为例として、以下のケースが示されており、本方針における地区計画の類型を下表のように分類します。

<地区計画制度活用为例（都市計画運用指針）と本方針における類型>

都市計画法、都市計画運用指針	地区計画制度活用为例	本市における地区計画の適用候補地区の類型
イー①、②	<p>■住居系の計画開発地の地区</p> <p>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</p>	①拠点機能向上型
	<p>■幹線道路の沿道等の非住居系の計画開発地の地区</p> <p>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</p>	②産業集積型 ③観光交流型
イー③、④	<p>■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</p> <p>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</p>	④地域活力維持型
ロー①、②、③	<p>■既存集落とその周辺や沿道地域で住宅が点在する地区</p> <p>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</p>	⑤幹線道路沿道整序型
ハ	<p>■既存住宅団地等の地区</p> <p>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</p>	⑥住宅団地保全型

資料：都市計画運用指針

(2) 類型区分別イメージ

① 拠点機能向上型

■ 対応する市街化調整区域における課題：課題Ⅰ

幹線道路や鉄道駅周辺の交通利便性が高く、公共施設や生活利便施設が立地しており、上位計画で拠点として位置づけている機能の向上が望まれる地区が本類型の候補対象となります。

無秩序な開発を抑制しつつ、地区の有する利便性をさらに高めるため、地区計画の適用により、道路・公園等の地区施設の整備を推進し、低未利用地の適正な土地利用の規制・誘導を行い、拠点機能の向上を図ります。

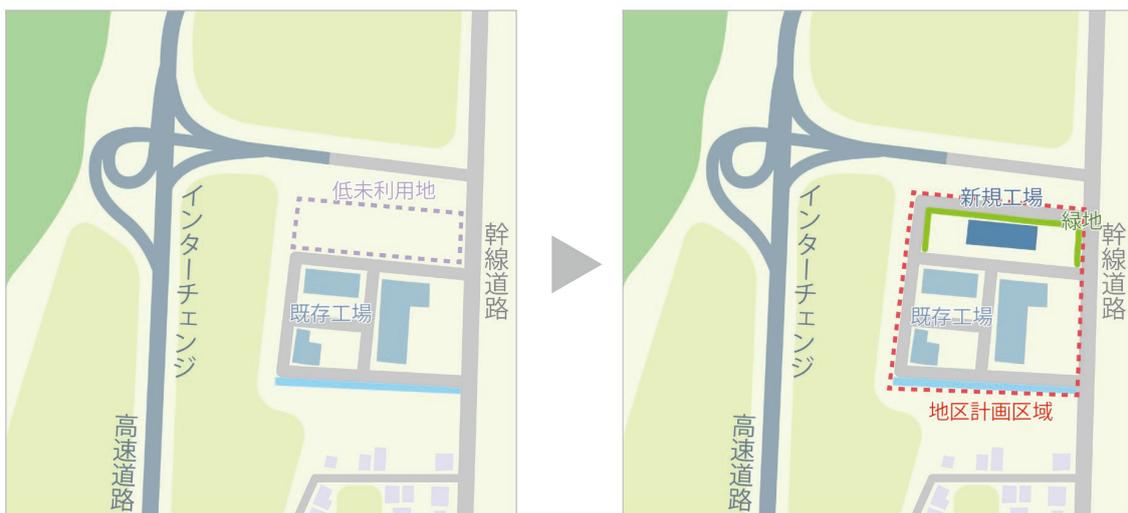


② 産業集積型

■ 対応する市街化調整区域における課題：課題Ⅲ

既に工業地が整備されている地区や整備されることが確実な地区が本類型の候補対象となります。

新たな産業を創出・誘致するため、地区計画の適用により、道路・緑地等の地区施設の整備を推進し、低未利用地の適正な土地利用の規制・誘導を行い、既存工業地と連携した新たな工業地の形成を図り、産業振興に寄与します。

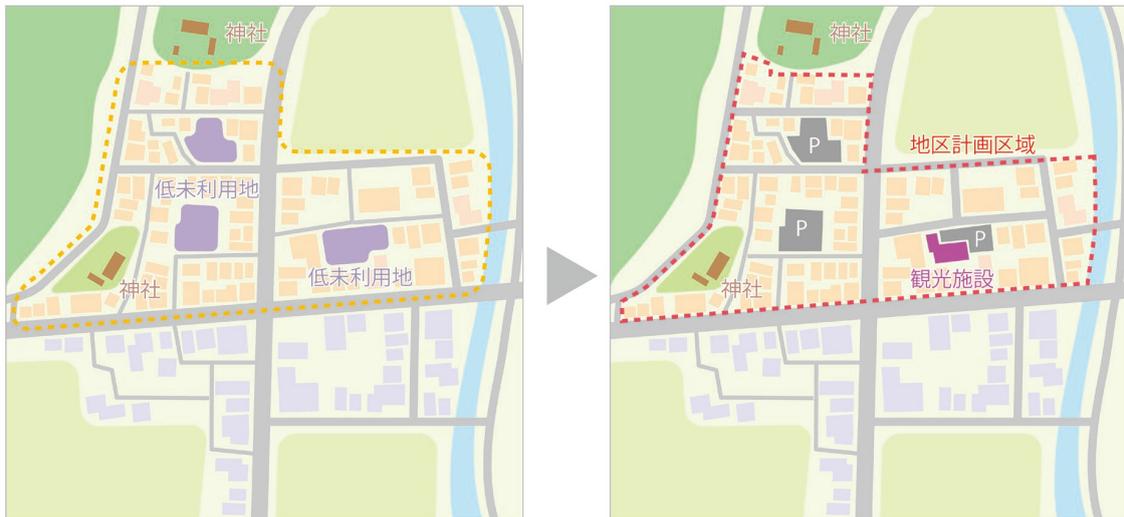


③観光交流型

■対応する市街化調整区域における課題：課題Ⅲ

既に観光交流施設が整備されている地区や整備されることが確実な地区が本類型の候補対象となります。

新たな観光需要に対して適切に対応するため、地区計画の適用により、観光交流施設周辺での道路等の地区施設の整備を推進し、低未利用地の適正な土地利用の規制・誘導を行い、観光交流環境の維持・向上を図ります。

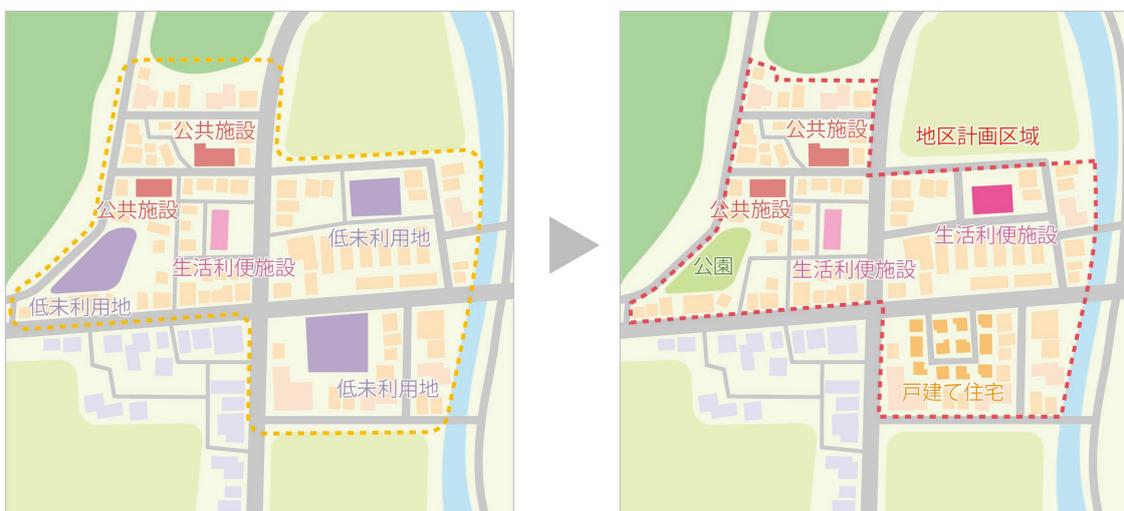


④地域活力維持型

■対応する市街化調整区域における課題：課題Ⅰ、課題Ⅱ

住宅が集積し、既に公共施設や生活利便施設等が立地している各支所周辺や鉄道駅周辺の地域の拠点となる地区が本類型の候補対象となります。

地域活力やコミュニティを維持するため、地区計画の適用により、道路・公園等の地区施設の整備を推進し、低未利用地の適正な土地利用の規制・誘導を行い、既存集落の住環境の向上を図ります。



市街化調整区域における地区計画適用の基本的な方針

⑤幹線道路沿道整序型

■対応する市街化調整区域における課題：課題Ⅲ

都市計画道路を含む幹線道路沿道で交通利便性が高い地区が本類型の候補対象となります。

無秩序な開発を抑制し、周辺環境に配慮した土地利用を進めるため、地区計画の適用により、低未利用地の適正な土地利用の規制・誘導を行い、幹線道路沿道の土地利用を整序していきます。



⑥住宅団地保全型

■対応する市街化調整区域における課題：課題Ⅳ

生活基盤となる道路や公園等が整備されており、既に健全な住宅団地が形成されている地区が本類型の候補対象となります。

建築物の建替えや住み替えを踏まえ、住宅や住宅用地等の既存ストックを有効活用するため、地区計画の適用により、未利用地の適正な土地利用の規制・誘導を行い、良好な住環境を維持していきます。

