

市街化調整区域における
地区計画に関する知事協議に係る
県の判断基準

令和2年6月

福島県土木部都市計画課

I 背景

本県では、平成21年3月に『都市と田園地域等の共生』を基本理念とする「新しい時代に対応した都市づくりビジョン」を策定し、各都市間のネットワークとともに、田園地域等を含む地域コミュニティの形成を図りながら、豊かな自然的環境と調和し、賑わいと魅力のある、持続可能な共生社会を構築していくこととしております。

一方、都市の周辺に広がる田園地域等では、人口減少や少子高齢化の傾向がより顕著にあらわれており、地域コミュニティの衰退や後継者不足による耕作放棄地の増加などにより、既存集落を含む田園地域全体の活力の低下が懸念されております。

このような背景を踏まえ、県では、市街化調整区域のもつ地域環境等との調和を図りながら、地域コミュニティの維持や既存ストックを活用した地域活力の向上を図るため、地区計画制度を活用することとしました。

II 知事協議とは

地区計画は市町村が定める都市計画であり、当該計画を決定しようとするときは、あらかじめ知事に協議が必要です。

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、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、あらかじめ県が協議するにあたっての判断基準（以下、「基準」という。）を作成し、市町村の参考に供することで、円滑な制度運用を図ろうとするものです。

ただし、県が定め、若しくは定めようとする都市計画と不適合とならない運用基準を、市町村が地域の実情等を踏まえつつ、都市計画審議会の意見を聞いた上で策定した場合は、当該市町村の基準によることができます。

Ⅲ 基準

1. 基本的事項

- (1) 地区計画を定めようとする地区（以下「当該地区」という。）は原則として都市計画法第 18 条の 2 の規定による市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下、「市町村マスタープラン」という。）において、土地利用方針が明示されていること。
- (2) 地区計画の内容は、市街化調整区域が市街化を抑制すべき区域であるという区域区分の主旨を踏まえ、市街化区域における計画的な市街地整備に支障がないものであるとともに、当該地区周辺においていたずらに開発を誘発することがないようにその開発を適切に規制・誘導するものであること。
- (3) 地区計画の内容は、自然環境との調和、公害の防止等に十分配慮がなされていること。
- (4) 地区計画の内容は、大規模集客施設の立地及び商業系の開発を目的とするものでないこと。
- (5) 地区計画には地区整備計画を定めること。
- (6) 当該地区に農地が含まれる場合にあっては、事前協議時までには、農林水産担当部局と協議・調整を行い、地区計画を策定することについて了解を得ていること。

【基準の運用】

1. (1) について

次に該当する場合は、市町村マスタープランに明示されていることとして差し支えないものとする。

なお、明示すべき内容については、その位置を明らかにするとともに、当該地区が、住宅地としての土地利用を図るべき地区または工業としての土地利用を図るべき地区若しくは地域振興に資する施設を誘導する地区などと具体的に判断できるものとする。

- a 市町村マスタープランが既に策定済みであって、速やかに改訂することが困難であり、あらかじめ当該市町村の都市計画審議会においてその内容を

説明し、意見を聞いた上で策定した土地利用方針においてその内容が明示されている場合。

ただし、この土地利用方針は当該地区のみならず、その周辺を含むものとし、市町村マスタープラン改訂時に、その内容を必ず明示すること。

1. (3) について

自然環境との調和、公害の防止等への配慮とは、市街化調整区域が原則として農地や平地林等を保全する地域であることから、環境基本法等関係法令に適合するとともに、良好な自然環境に配慮しながら、街区として統一感があり、景観を含めた周辺環境と調和していることとする。

1. (4) について

- a 「大規模集客施設」とは、建築基準法別表第2(か)項に掲げる建築物とする。
- b 「商業系」とは、店舗等の用途で、7. 建築物等の制限の中で認められるものの以外のものであるとする。

2. 対象地区の要件

当該地区は、法第12条の5第1項第2号の規定に適合するとともに、原則として次のいずれかに該当するものであること。

ただし、(1)については、人口の見通し、市街化区域内の宅地化の状況、田園地域等での居住の需要等から真に必要と認められるものに限る。

(1) 郊外住宅地整備型(H18年法改正により開発許可制度から移行したもの)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) 拠点近接型

市町村役場(支所を含む。)又は鉄道駅からの徒歩圏(概ね1km以内)の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、居住者のための利便施設等を計画的に配置していく場合。

(3) 既存集落型

40以上の建築物が連担している一団の街区を形成する既存の集落及び既存住宅団地(以下「既存集落等」という。)並びにそれら周辺地区において必要な公共施設の整備が担保されており、良好な住環境を形成することが可能な地区で、集落のコミュニティを維持、改善していく場合。

なお、既存集落等の全部を地区計画区域とすることを要しない。

(4) 地域産業振興型

市街化調整区域における幹線道路の沿道やインターチェンジ周辺地域で、工場及びそれに関連する研究開発施設、物流施設並びに地域振興に資する施設等を主体とする開発が行われる非住居系の計画開発地で、必要な公共施設の整備を行いつつ、周辺環境・景観と調和する良好な開発を誘導する場合。

【基準の運用】

2. (1) について

適用要件	地区指定の考え方
法第12条の5第1項第2号イに該当	居住環境の改善に著しく寄与する地区計画であつて、当該都市計画区域における計画的な市街化をはかる上で支障なく、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ことが見込まれる事業が行われる区域。

2. (2) について

適用要件	地区指定の考え方
法第12条の5第1項第2号ロに該当	地区計画を定める区域全てが徒歩圏（概ね1km以内）であること。 「概ね1km以内」とは、当該拠点から概ね1km以内の半径の円内とする。

2. (3) について

適用要件	地区指定の考え方
法第12条の5第1項第2号イまたはロに該当	敷地間の距離が50m以内である建築物が40以上連たんしていること。 なお、ここでいう「建築物」には、住宅以外のものや市街化区域に存するものも含むが、車庫・物置等の附属建築物は含まない。

2. (4) について

適用要件	地区指定の考え方
法第12条の5第1項第2号イに該当	幹線道路とは、2車線以上の道路とする。インターチェンジ周辺地域とは、インターチェンジから概ね1km以内の半径の円内とする。

3. 対象外の地区

以下の区域は保全する区域とし、当該地区に含めないこととする。ただし、事前協議時までにはこれらの区域の除外等が行われるものについては、この限りでない。

- (1) 農業振興地域の整備に関する法律に規定する「農用地区域」
- (2) 農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農地
- (3) 森林法に規定する「保安林」「保安林予定森林」「保安施設地区」「保安施設地区予定地」
- (4) 自然公園法に規定する「特別地域」
- (5) 福島県県立自然公園条例に規定する「特別地域」
- (6) 福島県自然環境保全条例に規定する「自然環境保全地域」「緑地環境保全地域」
- (7) 建築基準法の規定により指定された「災害危険区域」
- (8) 地すべり防止法に規定する「地すべり防止区域」
- (9) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する「急傾斜地崩壊危険区域」
- (10) 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「土砂災害特別警戒区域」
- (11) 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
- (12) 史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財、その他国、県及び市町村において文化財保護上保全を必要とする区域

4. 地区計画の目標に関する事項

地区計画の目標については、市街化調整区域が、市街化を抑制する区域という区域区分の主旨を踏まえ、以下の事項のうち必要なものを明らかにすること。

- (1) 自然環境の保全
- (2) ゆとりある良好な市街地環境の維持・形成
- (3) 周辺の景観の保全、形成
- (4) 営農条件等との調和
- (5) 地域の活性化
- (6) その他必要な事項

5. 区域の整備、開発及び保全の方針に関する事項

- (1) 土地利用の方針については、以下の事項のうち必要なものを明らかにすること。
- ① 周辺の自然環境や営農環境と調和するための土地利用のあり方
 - ② 既存集落との調和に配慮した将来の土地利用のあり方
 - ③ 住宅と工場、沿道商業施設等との混雑を防止する土地利用のあり方
 - ④ その他必要な事項
- (2) 地区施設を定める場合にあつては、地区施設の整備方針に、事業手法、事業主体を明らかにすること。
- (3) 建築物の整備の方針については、周辺の自然環境及び景観並びに集落等と当該地区の建築物の形態・意匠との調和の考え方を定めること。

【基準の運用】

5. (2) について

地区施設を定める場合にあつては、地区施設の整備方針に事業手法、事業主体を明らかにするとともに、整備スケジュールを参考資料として添付すること。

6. 地区整備計画に関する事項

- (1) 当該地区の規模、形状及び周辺の基盤整備の状況により、地区内に道路、公園等の地区施設が必要な場合は、適切にその配置を位置付けること。また、当該地区施設については、法 33 条に規定する開発許可の基準及び技術細目に適合させること。
- (2) 建築物等に関する事項については、次に掲げるもののうち、地区計画の目的を達成するために必要な事項を定めるものとし、周辺環境との調和が図られた内容となっていること。
- ① 建築物等の用途の制限
 - ② 容積率の最高限度
 - ③ 建ぺい率の最高限度
 - ④ 敷地面積の最低限度
 - ⑤ 壁面の位置の制限
 - ⑥ 壁面後退区域における工作物の設置の制限
 - ⑦ 建築物等の高さの最高限度

7. 建築物等の制限

建築物等に関する事項の具体的な制限については、当該地区の分類に応じて、原則として以下の内容に適合していること。

【郊外住宅地整備型】

面積等要件	概ね 5ha 以上 20ha 未満の概ね整形の土地の区域
建築物等の用途の制限	第 1 種低層住居専用地域に建築できる建築物の範囲内 ただし、地区を限定して日用品を販売する 500 m ² までの店舗は建築可能とする。
容積率の最高限度	50%以下
建ぺい率の最高限度	30%以下
敷地面積の最低限度	300 m ² 以上
壁面の位置の制限	1 m以上
建築物等の高さの最高限度	10 m以下

【拠点近接型】

面積等要件	概ね 0.5ha 以上 5ha 未満の概ね整形の土地の区
建築物等の用途の制限	第 1 種中高層住居専用地域に建築できる建築物の範囲内
容積率の最高限度	200%以下
建ぺい率の最高限度	60%以下
敷地面積の最低限度	200 m ² 以上
建築物等の高さの最高限度	12 m以下

【既存集落型】

面積等要件	概ね 0.5ha 以上 5ha 未満の概ね整形の土地の区
建築物等の用途の制限	第 1 種低層住居専用地域に建築できる建築物の範囲内
容積率の最高限度	50%以下
建ぺい率の最高限度	30%以下
敷地面積の最低限度	300 m ² 以上
建築物等の高さの最高限度	10 m以下

【地域産業振興型】

面積等要件	概ね 1ha 以上 20ha 未満の概ね整形の土地の区域
建築物等の用途の制限	次のいずれかに該当するものであること。 1) 工場及びそれに関連する研究開発施設（危険物の処理及び環境の悪化を招く恐れがあるものを除く。） 2) 物流施設 3) 1) 2) に掲げる建築物を除くほか、第 1 種中高層住居専用地域に建築できる建築物のうち、地域振興に資する施設
容積率の最高限度	150%以下
建ぺい率の最高限度	60%以下
敷地面積の最低限度	500㎡以上
建築物等の高さの最高限度	1)、2) については 20m 以下 3) については、12m 以下

附則

- 1 本指針は、平成 22 年 4 月 1 日から運用する。
- 2 本指針は、法改正やその他社会状況の変化等により、必要に応じて改訂する。
- 3 本指針は、平成 26 年 4 月 1 日から運用する。
- 4 本基準は、令和 2 年 6 月 10 日から運用する。

IV 対象地区のイメージ図

