

市街化調整区域における地区計画の判断指針

令和3年12月

山梨県県土整備部都市計画課

目次

1. 判断指針策定の趣旨	1
2. 協議における県の判断指針(地区計画制度の運用に係る基本的な考え方)	1
2-1. 市街化調整区域における地区計画に関する基本的な考え方	1
2-2. 上位計画との整合性	1
2-3. 地区計画の策定	1
2-4. 公共公益施設の整備	2
2-5. 地区計画の対象となる区域(法第12条の5第1項第2号).....	2
3. 協議における県の判断指針(地区計画の種類)	3
分類①. 一団の開発行為	4
分類①-a 産業振興型	4
分類①-b 地域振興型	5
分類②～⑤.....	5
分類⑥. 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	6
分類⑥-a 既存集落維持型(住居系).....	6
分分類⑦. 幹線道路に面する一宅地の区域	6
分類⑦-a 幹線道路沿道保全型	6
分類⑧. 建築や造成が行われることが十分予想され、良好な街区の環境の形成が必要な区域	7
分類⑧-a 既存産業活用型	7
分類⑧-b 郊外住居型(住居系).....	7
分類⑧-c 交通拠点活用型	8
分類⑨. 健全な住宅市街地が形成されている土地の区域	8
分類⑨-a 既存団地型(住居系).....	8
その他	9
4. 地区計画の種類イメージ	10
5. 市町が留意すべき事項	11
5-1. 市町における地区計画運用基準	11
5-2. 地区計画策定の際の留意事項	11
5-3. 事前説明と事業の確実性	11
5-4. 土地利用の外部性の観点	11
5-5. 大規模集客施設の立地	11
5-6. 関係部局との調整等	12
5-7. 地区計画の区域の形状、規模	12
5-8. 地区計画の対象としない区域	12

1. 判断指針策定の趣旨

現在、少子高齢化とともに人口減少が進展する中、一定の人口密度を維持し、商業・医療・福祉・公共交通などの都市機能を支えていく観点から、様々な都市機能がコンパクトに集積したまちづくりを進めることが重要であり、本県においても都市計画マスタープランにおいて都市機能の集約化を基本方針として掲げ、拠点の設定、拠点への都市機能の誘導と市街地の無秩序な拡大を抑制することにより、コンパクトな市街地の形成を目指しているところである。

本県では、今後、市街化調整区域内にリニア中央新幹線山梨県駅や新山梨環状道路のインターチェンジが設置されることもあり、市街化調整区域での開発圧力が高まることが想定されることから、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及び集約型都市構造の観点から判断指針を策定する必要がある。

このため、知事への協議にあたっての判断指針や市町が地区計画を策定する上で留意すべき事項を示し、市町の参考に供することにより、円滑な制度運用を図るものである。

2. 協議における県の判断指針(地区計画制度の運用に係る基本的な考え方)

2-1. 市街化調整区域における地区計画に関する基本的な考え方

市街化調整区域の地区計画は、「市街化を抑制すべき区域」とする市街化調整区域の性格を変えない範囲かつ無秩序な土地利用の防止に必要な限度で定められるとともに、地域振興や地域課題の解決に著しく寄与する場合に限り、定められるものとする。この際、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いて計画的な市街化を図る上で支障がないものであること。

2-2. 上位計画との整合性

原則として次の計画との整合が図られていること。

- ・山梨県都市計画マスタープラン及び都市計画区域マスタープラン
- ・市町長期構想又は総合計画
- ・市町国土利用計画、市町都市計画マスタープラン又は市街化調整区域の土地利用方針
- ・みどりの基本計画や景観計画等の各種市町村計画

2-3. 地区計画の策定

地区計画は、「運用基準等」に基づき定めるものとする。ただし市町において「運用基準等」を定めていない場合又は「運用基準等」に定めのない事項は、本判断指針、都市計画運用指針等を参考に定めること。また、既に「運用基準等」を定めており、本判断指針と内容が整合しない場合、運用基準等の内容を改めることが望ましい。

2-4. 公共公益施設の整備

地区計画周辺の区域の給排水計画、交通施設等の諸計画に整合した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整っている、又は整うことが確実であること。

2-5. 地区計画の対象となる区域(法第12条の5第1項第2号)

市街化調整区域の地区計画は、次のいずれかに該当する土地の区域について定めるものとする。

- 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」
- 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、土地利用の動向など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. 協議における県の判断指針(地区計画の種類)

都市計画法による区分、都市計画運用指針(国土交通省策定)の分類に応じ、本県の判断指針で適用する類型を以下に示す。

また、類型の適用にあたっては、2. 協議における県の判断指針(地区計画制度の運用に係る基本的な考え方)や各類型の要件等を全て満たすものとし、複数の類型を複合させる場合には、各類型の基準をそれぞれ満たすものとし、区域面積は、合計面積で要件の基準を判断する。

なお、分類②～⑤の取り扱いについては、運用指針によるものとする。

運用指針に示されている分類と本県における地区計画の種類

都計法による区分	都市計画運用指針			山梨県類型
	適用地区の分類	開発行為との関係・面積・要件等	土地利用・建物用途の考え方	
法第12条の5第1項第2号イ	①一団の開発行為	・20ha以上の一団の開発(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)	・住居系の計画開発地 ・非住居系の計画開発地	・産業振興型 ・地域振興型
	②法第29条第3号～5号、9号に掲げる許可不要な開発行為(公益上必要若しくは公共的位置づけのある事業)	・面積は特段定めがない(街区を形成する)	・公共施設	
	③学校、社会福祉施設、医療施設の用に供する目的で行う開発行為に関する事業又は建築に関する事業	・面積は特段定めがない(街区を形成する)	・公共公益施設	
	④国若しくは地方公共団体又は港務局で行う開発行為に関する事業又は建築物の建築等に関する事業	・面積は特段定めがない(街区を形成する)		
	⑤住宅市街地の一体的開発で街区を単位とする事業	・面積は特段定めがない(街区を形成する)	・住宅市街地	
法第12条の5第1項第2号ロ	⑥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	・面積は特段定めがない	・既存集落、沿道地域でのスプロールの防止	・既存集落維持型(住居系)
	⑦幹線道路に面する一宅地の区域		・幹線道路沿道の非住居系の計画開発地	・幹線道路沿道保全型
	⑧建築や造成が行われることが十分予想され、良好な街区の環境の形成が必要な区域		・ゆとりある居住環境の形成等	・既存産業活字型 ・郊外住居型 ・交通拠点活字型
法第12条の5第1項第2号ハ	⑨健全な住宅市街地が形成されている土地の区域	線引き以前の都市的な既存住宅団地 住宅が連担する街区	・ゆとりある良好な都市環境の維持・増進	・既存団地型

分類①. 一団の開発行為(法第12条の5 第1項2号イ)

分類①については、次の要件を満たし、類型毎の活用の目的、区域要件等、留意点の全ての内容を満たす必要がある。

1. 原則として、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※1(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

ただし、次の①～③のいずれかに該当する場合、例外として取り扱って差し支えない。

- ①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、地区計画の決定が優良な農用地等の利用に影響がないように配慮し、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
- ②工場の移転跡地等の既存の宅地を活用する場合
- ③研究施設等の施設で、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

2. 市街化区域において行われなかったことについて相当の理由があると認められること

※1 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である。

分類①-a 産業振興型

(都市計画運用指針 IV-2-1.G 地区計画 2-(2)-①-1)-a-A-ii)

活用の目的	産業振興や雇用の場を創出するため、産業系の土地利用を行う場合
区域要件等	法に基づき又は地方公共団体により策定された産業の振興又は発展を図るための計画に沿うもので以下の要件を満たすもの ・インターチェンジ周辺等で必要な公共施設が整っている又は整うことが確実であり、道路ネットワークが形成されている地域又は既存工業団地周辺
留意点	・既存の市街化区域内で行うことができない相応の理由があること ・区域面積 5ha 以上 ・産業振興や雇用の場を創出するという観点から、産業系用途(原則、商業系を除く)で制限を行う。(工場施設、流通業務施設、研究施設等) ・建築物は、建蔽率 60%以下、容積率 200%以下

分類①-b 地域振興型

(都市計画運用指針 IV-2-1.G 地区計画 2-(2)-①-1)-a-ア-ii)

活用の目的	地域振興と発展を目的とした非住居系の土地利用を行う場合
区域要件等	・都市計画区域マスタープラン又は市町都市計画マスタープラン等において地域振興や発展のための拠点等として位置づけられている区域 ・法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(住居系の計画を除く)に沿うもの ・インターチェンジ周辺等、必要な公共施設が整っている又は整うことが確実であり、道路ネットワークが形成されている地域
留意点	・既存の市街化区域内で行うことができない相応の理由があること ・区域面積 5ha 以上 ・計画に沿う規模 ・計画に沿う、地域振興と発展を目的とした用途 (観光施設等の非日常利用が多い施設、地域特有の資源を活用する施設等)

分類②～⑤の取り扱いについては、運用指針による。

- ②. 法第 29 条第 3 号、4 号、5 号、9 号に掲げる許可不要な開発行為(公益上必要若しくは公共的位置づけのある事業)
- ③. 学校、社会福祉施設、医療施設の用に供する目的で行う開発行為に関する事業又は建築に関する事業
- ④. 国若しくは地方公共団体で行う開発行為に関する事業又は建築物の建築等に関する事業
- ⑤. 住宅市街地の一体的開発で街区を単位とする事業

**分類⑥. 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
(法第12条の5 第1項2号ロ)**

分類⑥については、類型毎の活用の目的、区域要件等、留意点の全ての内容を満たす必要がある。

分類⑥-a 既存集落維持型(住居系)

(都市計画運用指針 IV-2-1.G 地区計画 2-(2)-②-1))

活用の目的	計画的に公共施設等が整備されていない既存集落において、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や公共施設の整備、誘導を図る。
区域要件等	<ul style="list-style-type: none"> ・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区域 ・原則、50戸以上の建築物が連たんしている地域
留意点	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の市街化区域内で行うことができない相応の理由があること ・区域面積 0.5ha 以上 5ha 未満 ・第二種低層住居専用地域程度を原則とする ・建蔽率 60%以下、容積率 100%以下

分分類⑦. 幹線道路に面する一宅地の区域 (法第12条の5 第1項2号ロ)

分類⑦については、類型毎の活用の目的、区域要件等、留意点の全ての内容を満たす必要がある。

分類⑦-a 幹線道路沿道保全型

(都市計画運用指針 IV-2-1.G 地区計画 2-(2)-②-2))

活用の目的	幹線道路沿いの地区において、不良な街区の形成を防止しつつ、居住者や沿道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
区域要件等	<ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路沿道に面する一宅地の区域
留意点	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の市街化区域内で行うことができない相応の理由があること ・区域面積 0.5ha 以上 5ha 未満 ・第一種住居専用地域程度 ・建蔽率 60%以下、容積率 200%以下

分類⑧. 建築や造成が行われることが十分予想され、良好な街区の環境の形成が必要な区域(法第12条の5 第1項2号ロ)

分類⑧については、類型毎の活用の目的、区域要件等、留意点の全ての内容を満たす必要がある。

分類⑧-a 既存産業活用型

(都市計画運用指針 IV-2-1.G 地区計画 2-(2)-②-3)

活用の目的	既存の工業団地や流通業務施設に隣接しており、周辺の公共施設等が整っている又は整うことが確実な土地の区域において、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
区域要件等	<ul style="list-style-type: none"> ・市町マスタープランの位置づけや該当市町の市街化区域内の土地利用状況から、市街化調整区域での立地がやむを得ないと認められるもの ・既存工業団地等に隣接した区域
留意点	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の市街化区域内で行うことができない相応の理由があること ・区域面積 0.5ha 以上 5ha 未満 ・産業系用途(工場施設、流通業務施設、研究施設) ・建蔽率 60%以下、容積率 200%以下

分類⑧-b 郊外住居型(住居系)

(都市計画運用指針 IV-2-1.G 地区計画 2-(2)-②-3)

活用の目的	市街化区域等に隣接しており、周辺の公共施設等が整っている又は整うことが確実な土地の区域において、不良な街区の環境の形成を防止し、住居系の土地利用を図る
区域要件等	<ul style="list-style-type: none"> ・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に隣接した地域において行われるものであること
留意点	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の市街化区域内で行うことができない相応の理由があること ・原則、区域面積を 0.5ha 以上 5ha 未満とするが、やむを得ず、5ha 以上となる場合は、都市構造との関連性などにより判断する ・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である。 ・第二種低層住居専用地域程度を原則とする ・建築物は、建蔽率 60%以下、容積率 100%以下

分類⑧-c 交通拠点活用型

(都市計画運用指針 IV-2-1.G 地区計画 2-(2)-②-3)

活用の目的	周辺の公共施設等が整っている又は整うことが確実な駅周辺の区域において、不良な街区の形成を防止し、必要な公共施設の整備を行いつつ、適切に土地利用誘導し、地域の活性化に資する良好な環境の形成を図る
区域要件等	法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に沿うもので以下の条件を満たすもの ・駅の概ね 1km 圏内
留意点	・既存の市街化区域内で行うことができない相応の理由があること ・区域面積 0.5ha 以上 5ha 未満 ・計画に沿う用途及び規模

分類⑨. 健全な住宅市街地が形成されている土地の区域

(法第12条の5 第1項2号ハ)

分類⑨については、類型毎の活用の目的、区域要件等、留意点の全ての内容を満たす必要がある。

分類⑨-a 既存団地型(住居系)

(都市計画運用指針 IV-2-1.G 地区計画 2-(2)-③-1)

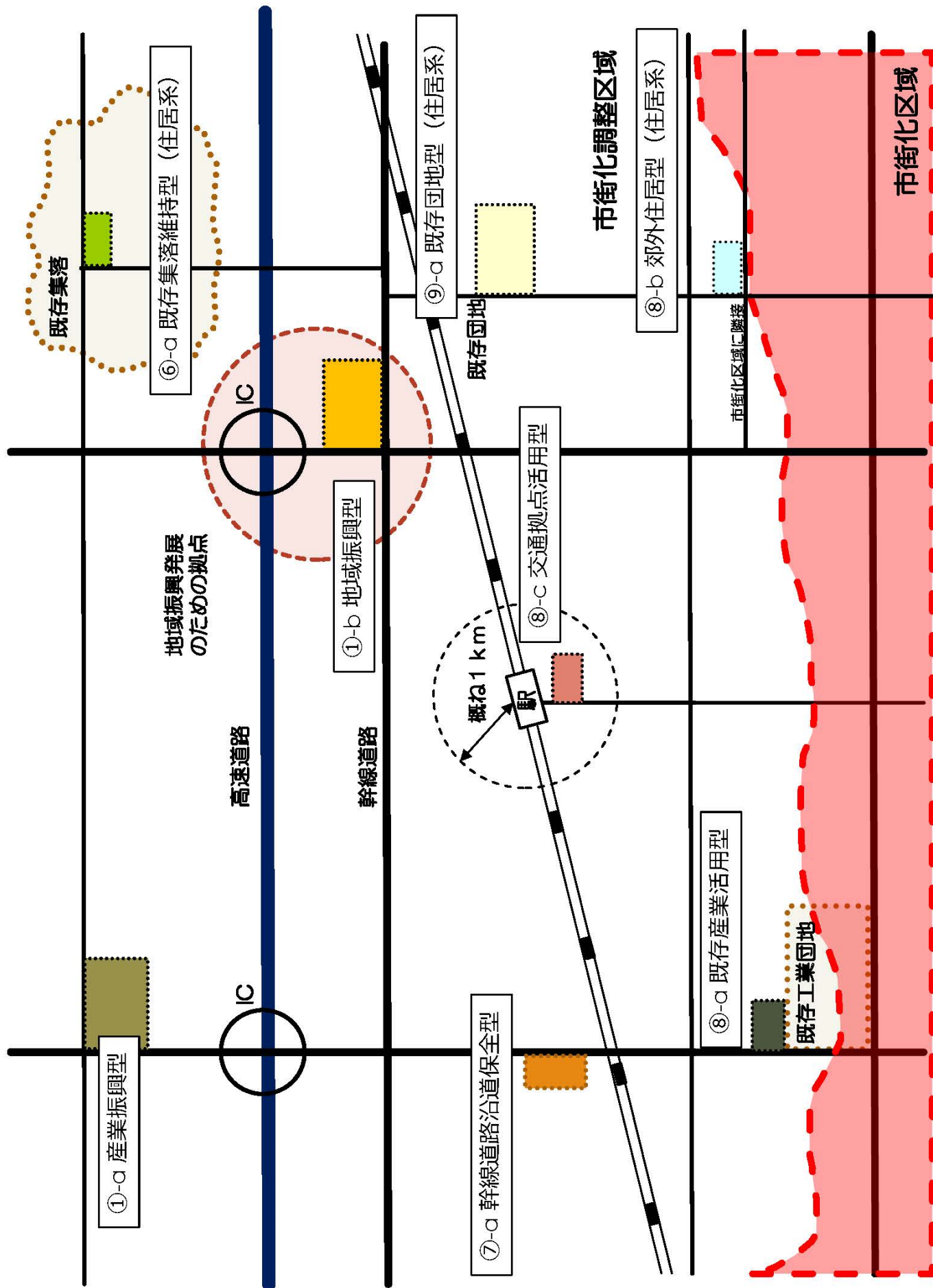
活用の目的	市街化調整区域内の既存住宅団地において、ゆとりある良好な居住環境の維持・保全を図るため、必要な規制誘導を図る
区域要件等	・市街化調整区域の指定がなされる以前に造成された団地及び指定後において適法に開発された団地等の区域
留意点	・良好な郊外型住宅を保全するという観点から、現状の用途を基本とする ・地区内及び周辺住民が利用するための店舗、飲食店その他これらに類するものについては、地域の実情に応じた用途とする ・建蔽率 60%以下、容積率 200%以下

その他

本判断指針に記載のない事項については、都市計画運用指針等に基づき判断を行う。
本判断指針については、法改正や今後の運用状況、また、社会情勢の変化等により、必要に応じて内容を見直すものとする。

また、各市町村の実情から条例において、都市計画提案基準として、地区計画区域の最低規模を 0.1ha 以上 0.5ha 未満の範囲で定めた場合、最低区域面積 0.5ha 以上としている分類については、その規模を最低規模とする。

4. 地区計画の類型のイメージ



5. 市町が留意すべき事項

5-1. 市町における地区計画運用基準

市町は、市街化調整区域における地区計画の「運用基準等」を定めることが望ましい。その際は、次に留意すること。

- ・都市計画法を含む関係法令に即し、都市計画運用指針等を踏まえて定めること。
- ・都市計画区域マスタープランや市町都市計画マスタープラン等の土地利用方針を踏まえ、地域特性、周辺土地利用との整合性等に十分配慮すること。
- ・目的、活用方針、区域要件、建築物の制限、地区施設の規模等を定めた地区計画の類型や具体的な適用地区を記載することが望ましい。
- ・運用基準等の策定にあたっては、本判断指針に適合することが望ましい。ただし、集約型都市構造の実現に支障がなく、山梨県都市計画マスタープランや市町マスタープランの内容と整合が図られており、当該地域の実情等を考慮して合理的なものであれば、市町の運用によることも考えられる。
- ・策定の際、住民合意形成を図り、市町都市計画審議会の意見を聴くことが望ましい。

5-2. 地区計画策定の際の留意事項

地区計画で定める市街地像の形成のため、建築基準法第68条の2に規定する条例等を併せて定めることが望ましい。

5-3. 事前説明と事業の確実性

事前に住民等へ説明を行うとともに、開発行為等による計画的な市街地整備、地区施設、公共施設等の整備が確実に実施されること。

5-4. 土地利用の外部性の観点

地区計画は、周辺の自然環境、生活環境、歴史環境、無秩序な周辺開発の誘引による公共コストの増加に十分配慮したものであること。

5-5. 大規模集客施設の立地

大規模集客施設を含む地区計画については、計画的な市街地形成及び都市構造への影響等を勘案し、原則として認めないこととする。

5-6. 関係部局との調整等

地区計画を策定する場合は、原則、県への都市計画法第19条第3項に基づく協議の申出までに市町及び県の関係する機関(農林部局、道路部局、河川部局、開発部局、建築部局、商工部局等)と必要に応じて協議、調整を行うものとする。

5-7. 地区計画の区域の形状、規模

区域の境界は、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って定めることとし、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とする。

また、区域は、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し、必要最小限の区域であることが望ましい。

5-8. 地区計画の対象としない区域

地区計画の区域には、原則として次に掲げる地域又は土地を含まないこと。

- ・農業振興地域の農用地区域
- ・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
- ・集落地域整備法第3条に規定する集落地域
- ・森林法第25条に規定する保安林等
- ・自然環境保全法第14条、第25条、第28条等に規定する自然環境法の指定地域
- ・自然公園法第13条に規定する自然公園法の特別地域
- ・史跡、名勝、天然記念物、建築物等の指定文化財、その他国、県及び市において文化財保護上保全を必要とする区域
- ・砂防指定地、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、浸水想定区域、溢水、湛水等による災害の発生のおそれのある土地の区域等の災害の発生のおそれのある区域
- ・前各号に掲げる区域及び地域のほか、法令等に基づく規制区域であり、地区計画に含めることがふさわしくない区域

※次のいずれかに該当し、関係部局と協議、調整した場合、例外として取り扱って差し支えない。

- ①土砂災害警戒区域、浸水想定区域等においては、安全上及び避難上の対策が講じられる場合
- ②農業振興地域の農用地区域等の各法令により定められた区域においては、これらの区域が除外される見込みのある場合
- ③①、②の他、区域に含めることがやむを得ない場合