

報告 市街化調整区域における地区計画の判断指針（案）の概要

1. 判断指針策定の背景

- 都市計画法の改正（法第34条第1項第10号）
 - 市街化調整区域における大規模開発の許可基準廃止⇒H18.5 大規模開発は地区計画により対応
- 社会情勢の変化
 - リニア中央新幹線や新山梨環状道路の整備による市街化調整区域での開発圧力の高まり
- 都市計画運用指針
 - 県との協議の際の判断指針等の作成について明示（広域的な運用の統一性の確保・秩序ある土地利用を図る）
 - 山梨県都市計画マスタープラン等
 - 判断指針を作成し、市街化調整区域における地区計画を運用していくことを明示

**市町村に向けた
市街化調整区域における
地区計画の判断指針の作成**

2. 判断指針の趣旨、目的

- 市街化調整区域の無秩序な市街化の抑制、スプロール化等の防止
- 社会情勢の変化による市街化調整区域での開発圧力の適切な誘導

**基本的な考え方・類型
（協議における県の判断指針）
市町が留意すべき事項を明示**

3. 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（県の判断指針）

- 「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の性格を変えない範囲かつ必要な限度で定められること
- 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
- 地域振興や地域課題の解決に著しく寄与するものであること
- 市街化調整区域の無秩序な市街化の抑制、スプロール化等を防止するものであること

4. 都市計画運用指針による地区計画の類型等と判断指針の類型等（県の判断指針）

※3. 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を満たすことが前提条件となる。

都計法による区分	都市計画運用指針		市街化調整区域における地区計画の判断指針（山梨県）			
	適用地区の分類	開発行為との関係・面積・要件等	判断指針の類型	目的	適用条件（立地条件以外）	用途・区域面積
法第12条の5第1項第2号イ（新規開発）	①一団の開発行為（大規模開発）	・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）	①-a 産業振興型 ①-b 地域振興型	・産業振興や雇用の場の創出 ・必要な公共施設の整備 ・上位計画に沿った地域の振興、発展を図る為の整備	産業振興又は発展を図る為の計画に沿う場合 地域振興又は発展を図る為の計画に沿う場合	・産業系用途（原則、商業系を除く） ・区域面積5ha以上 ・上位計画に沿った用途（住居系除く） ・区域面積5ha以上
法第12条の5第1項第2号イ（その他）	②公共上必要若しくは公共的位置づけのある事業 ③学校等の開発、建築に関する事業 ④国若しくは地方公共団体等の開発、建築に関する事業 ⑤住宅市街地の開発で街区を単位とする事業	・面積は特段定めなし	類型は定めず、都市計画運用指針分類②～⑤のとおり運用する			
法第12条の5第1項第2号ロ（不良な街区形成の防止）	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	・公共施設が計画的に整備されていない地域 ・既存集落、沿道地域でのスプロールの防止 ・面積は特段定めなし	⑥-a 既存集落維持型（住居系）	・不良な街区形成の防止 ・地域コミュニティの維持、改善 ・利便施設の誘導	—	・第二種低層住居専用地域程度（住居系用途） ・区域面積0.5ha以上5ha未満
	⑦幹線道路に面する一宅地の区域	・公共施設が整備されている地域 ・幹線道路沿道等の非住居系の計画開発地 ・面積は特段定めなし	⑦-a 幹線道路沿道保全型	・不良な街区形成の防止 ・沿道施設利用者等の利便性確保	—	・第一種住居地域程度 ・区域面積0.5ha以上5ha未満
	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	・開発区域周辺の公共施設が整備されている地域 ・面積は特段定めなし	⑧-a 既存産業活用品	・不良な街区の形成の防止 ・産業振興や雇用の場の確保	上位計画や土地利用の状況からやむを得ない場合	・産業系用途（原則、商業系を除く） ・区域面積0.5ha以上5ha未満
			⑧-b 郊外住居型（住居系）	・不良な街区の形成の防止 ・郊外型の居住環境の形成	—	・第二種低層住居専用地域程度（住居系用途） ・区域面積0.5ha以上5ha未満 ※条件によっては、5ha以上可
⑧-c 交通拠点活用品	・駅周辺の不良な街区の形成防止 ・地域活性化に資する良好な環境形成	⑧-c 交通拠点活用品	・駅周辺の不良な街区の形成防止 ・地域活性化に資する良好な環境形成	地域振興又は発展を図る為の計画に沿う場合	・上位計画に沿った用途 ・区域面積0.5ha以上5ha未満	
		⑨-a 既存団地型（住居系）	・既存団地の維持、保全	—	・現状や地域実状に応じた用途 ・区域面積の要件なし	
法第12条の5第1項第2号ハ（維持・保全）	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	⑨-a 既存団地型（住居系）	・既存団地の維持、保全	—	・現状や地域実状に応じた用途 ・区域面積の要件なし

5. 市町が留意すべき事項

- 市町において地区計画運用基準等を定めることが望ましい
- 地区計画の策定に併せて建築条例等を定めることが望ましい
- 周辺環境や公共コストの増加に十分配慮したものであること
- 関係部局と事前協議、調整を行うこと
- 住民への事前説明、事業が確実に実施されること
- 原則、浸水想定区域等を対象区域としないこと

6. 地区計画のイメージ

立地条件

- ①-a 産業振興型
 - ・インターチェンジ周辺等
- ①-b 地域振興型
 - ・インターチェンジ周辺等
 - ・地域振興発展のための拠点内
- ⑥-a 既存集落維持型（住居系）
 - ・既存集落で既存建物が無秩序に点在又は集合している区域
- ⑦-a 幹線道路沿道保全型
 - ・幹線道路の沿道の一宅地の区域
- ⑧-a 既存産業活用品
 - ・既存工業団地に隣接した区域
- ⑧-b 郊外住居型（住居系）
 - ・市街化区域等に隣接した区域
- ⑧-c 交通拠点活用品
 - ・駅の概ね1km圏内
- ⑨-a 既存団地型（住居系）
 - ・区域区分以前に造成された団地内
 - ・区域区分後に開発された団地内