

市街化調整区域における地区計画の県同意に関する指針  
(住居系)

平成 19 年 2 月

三 重 県

## 目 次

はじめに	1
1 背景	2
2 活用区域の考え方	4
3 適用の範囲	6
4 適用要件	8
5 土地利用の範囲	13
6 地区計画の策定内容に関する事項	14
7 指針の適用時期	16

## はじめに

本指針は、都市計画運用指針 -2-1-G . 地区計画 1-(1)- の趣旨に沿って、市街化調整区域における住居系用途の地区計画について、広域的な運用の統一性を確保し、区域区分の趣旨を踏まえ、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、あらかじめ県が同意にあたっての考え方や判断基準を示すものであり、市町の参考に供することで、円滑な制度運用が図られることを望むものである。

なお、市街化調整区域における地区計画を策定するにあたっては、市町において地区計画策定基準を策定することが望ましく、適正な運用を図られたい。

また、非住居系用途については、都市計画法の改正による「旧法第 34 条第 10 号のイ」の廃止に伴う本同意指針の見直しである「市街化調整区域における地区計画の県同意に関する指針（非住居系）」（平成 19 年 2 月）で別途運用する。

### 指針・解説 の見方

**法令**...関係法令を示す。

**解説**...主旨等の解説を示す。

**考え方**...県の考え方を示す。

**引用**...関係書籍などからの引用を示す。

## 1 背景

近年、高齢社会への移行、ライフスタイルや居住に対する価値観の多様化、モータリゼーションの進展などを背景として郊外での生活に対するニーズが高まってきた。また、地方都市の郊外では、人口の流出や少子化、高齢化が進行し、地域の活力低下が深刻な問題となっており、商店等利便施設の立地など、地域活性化への対応が必要とされていた。さらに、地域住民の日常生活に必要な店舗や農家の分家住宅、幹線道路沿道の流通業務施設などの個別の開発許可や既存宅地の確認によって市街化調整区域においても無秩序な個別開発によるスプロール問題が進行してきた。

このため、平成 10 年度都市計画法の改正により、市街化調整区域の地区計画の策定対象区域について、個別の小規模な開発行為等を計画的に誘導し、適正な土地利用の整序を図っていくべき区域を追加するとともに、市街化調整区域地区計画に適合する開発行為が開発許可の対象に追加されることとなった。

この実施にあたっては、都市計画運用指針（平成 15 年 6 月）において、『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同意にあ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。』とされており、県で示している「市街化調整区域における地域計画策定に関するガイドラインについて」（平成 11 年 11 月 2 日県土整備部都市計画課）に基づき県において本指針を示すこととした。

市街化調整区域の地区計画制度とは

1 - 1 市街化調整区域の性格 解説

1) 区域区分制度の目的

市街化区域と市街化調整区域の区分は、地域の実情に即した都市計画を樹立していく上で根幹をなすものであり、以下のような目的がある。

- ・無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止
- ・計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成
- ・都市近郊の優良な農地との健全な調和

2) 市街化調整区域の性格

- ・都市計画法第7条第3項に、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であると性格づけられている。

1 - 2 市街化調整区域の地区計画制度の変遷 引用

(市街化調整区域の地区計画ガイドライン〔2001年3月地区計画行政研究会〕より)

1) 制度創設

平成4年の制度創設には、以下のような背景があった。

市街化調整区域の特性を踏まえながら、開発行為、建築行為をできる限り都市計画上支障がないように誘導する必要があった。

市街化調整区域は「市街化を抑制すべき区域」と規定されているが、現実的には大規模開発、既存権利による建築行為、農家の建替え、既存宅地制度によるものなど様々な開発行為が行われていた。これらの開発行為、建築行為は、景観を損ねることや、周辺の農業的土地利用へ悪影響を及ぼす等の問題が指摘されていた。

そのため、市街化調整区域の特性を踏まえながら、開発地等の都市的土地利用の行われている区域等について、詳細な土地利用計画を策定して、開発行為、建築行為を都市計画上支障がないように誘導することが必要になっていた。



・市街化調整区域では、昭和62年に制定された集落地域整備法の対象区域に限って、集落地区計画に基づく詳細な土地利用規制が行われていたが、集落地域以外でも市街化調整区域の特性をふまえながら、良好な都市環境の維持・形成を図る上で必要な詳細土地利用規制を適用するため、平成4年の法改正において、地区計画を定めることができるようになった。

2) 制度拡充

(1) 平成10年度都市計画法改正

平成10年の法改正において、市街化調整区域の地区計画の策定対象区域について、個別の小規模な開発行為を計画的に誘導し、適正な土地利用の整序を図っていくべき区域を追加するとともに、市街化調整区域地区計画に適合する行為が開発許可の対象に追加されることになった。

法令 <都市計画法第34条第1項第8号の2：市街化調整区域の開発行為> 下線部が追加部分

地区計画又は集落地区計画の区域(地区計画整備又は集落地区整備計画が定められている区域に限る)内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する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う開発行為

## 2 活用区域の考え方

- ( 1 ) 地区計画の活用を図る地域は、あらかじめ都市計画法第 6 条の 2 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(以下、県マスタープランという。)に市街化調整区域における地域計画や地区計画の適用方針などを表示するものとする。ただし、やむを得ないと認められる場合には、県マスタープランと齟齬の無いようその関係を明らかにする地域計画や地区計画の方針及び概ねの位置を示した物を作成し、県及び都市計画区域の関係市町と調整するものとする。
- ( 2 ) 市町は、都市計画法第 18 条の 2 「市町村の都市計画に関する基本的な方針」(以下、市町マスタープランという。)において地区計画の策定を推進することが必要と考えられる地区の概ねの位置及び区域を明らかにするものとする。ただし、市町マスタープランが既に策定済みであり、速やかに改定することが困難である等の理由がある場合には、市町の総合計画等を基本に活用地域の周辺をも含めた土地利用方針を策定し、あらかじめ地区計画を審議する市町都市計画審議会において説明し意見を聞くものとする。
- ( 3 ) 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であり、地区計画の策定によってその性格が変わるものでないこと。
- ( 4 ) 地区計画策定にあたって、市町は、本指針に基づき県と協議調整を十分行うものとし、地域の実情を踏まえた地区計画策定基準を策定することが望ましい。

## 2 - 1 都市計画法における位置づけ

**法令**（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）

第六条の二 都市計画区域については、都市計画に、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定めるものとする。

2 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針には、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 都市計画の目標
- 二 次条第一項に規定する区域区分の決定の有無及び当該区域区分を定めるときはその方針
- 三 前号に掲げるもののほか、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針
- 3 都市計画区域について定められる都市計画（第十一条第一項後段の規定により都市計画区域外において定められる都市施設（以下「区域外都市施設」という。）に関するものを含む。）は、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即したものでなければならない。

**法令**（市町村の都市計画に関する基本的な方針）

第十八条の二 市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下この条において「基本方針」という。）を定めるものとする。

- 2 市町村は、基本方針を定めようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 3 市町村は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県知事に通知しなければならない。
- 4 市町村が定める都市計画は、基本方針に即したものでなければならない。

**法令**（地区計画）

第十二条の五 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し、次の各号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。

- 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
  - 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

2 - 2 上位計画への位置づけ **考え方**

県マスタープランや市町マスタープランへの位置づけについては、都市計画運用指針〔G.地区計画 1.（3）他の都市計画等との併用について〕において『地区計画の活用を念頭におきつつ、地域別のあるべき市街地像を具体的に示すことが望ましい。』とされており、平成11年に県で定めた「市街化調整区域における地域計画策定に関するガイドラインについて」では、『当制度の活用地域について、原則として、市町村マスタープランで明示された将来の市街地として活用することとされている区域内とすること』や『今後の「整備・開発または保全の方針」の中にも位置づけていくこととする』としており、市街化調整区域における地区計画として計画的に実施するためには、上位計画への位置付けが必要であると考えている。

また、県マスタープランなどへの記載方法については、特段定めのないものの、以降の適用範囲や適用要件、その考え方を参考に保留人口や市街化調整区域の土地利用方針などの表現で判断すべきで、安易に市街化調整区域の開発を容認するものではないと考えている。

### 3 適用の範囲

市街化区域への即時編入が難しいと認められ、周辺の市街化を促進するおそれのない場合で、次に該当するものに限り、地区計画を適用するものとする。但し、区域区分の見直しにより市街化区域に編入を予定している場合においても、あらかじめ区域の方針を明らかにしておくべきであり、必要に応じて適用するものとする。

- ( 1 ) 住宅市街地の一体的開発事業が確実である、又は実施された土地の区域
- ( 2 ) 既にまとまりのある良好な居住環境その他優れた街区の環境が整備される、又はされる予定で、その維持・保全を図る必要性が高い区域
- ( 3 ) 都市計画法第 34 条第 2 号に規定する観光資源の有効な利用上必要な建築物等の立地基準に該当し、かつ、歴史的街並みや温泉街などのなりわい空間の保全を図る必要性が高い区域
- ( 4 ) 大規模公共事業の実施に伴い、一部の住民が移転を余儀なくされる地域において、土地収用法に基づく収用対象事業実施地区を含むまとまりのある一体的な生活圏域及びその隣接地に代替地を確保し、集落の再建とコミュニティの維持を図る必要性の高い区域

### 3 - 1 適用の範囲 **考え方**

将来的に市街化区域に編入する予定区域については、定期線引き見直しで編入することが望ましいが、それまでに区域の方針を明らかにして適正な市街化を誘導するため、あらかじめ地区計画制度を活用し、公共施設の整備などについても明確にしておくべきであると考えている。

また、この指針で想定している適用の範囲は、市街化区域編入を前提とする区域のほか、一般的な例として郊外住宅地型・既存集落型・歴史的街並み保全型・公共事業代替地確保型として活用する方法を想定している。

#### **〔参考〕** **引用**

##### **活用が考えられる地区**

平成 12 年の都市計画運用指針では、以下のような地区での適用が考えられるとしている。

##### **良好な居住環境の確保が可能な郊外型住宅として調整を行う地区**

- ・ 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

##### **既存集落とその周辺や沿道地域で住宅が点在する地区**

- ・ 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建設を認めていく場合

##### **住居系の計画開発地にある地区**

- ・ 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住居環境の形成、必要な公共・公益施設の整備等を行う場合

##### **幹線道路の沿線の非住居系の計画開発地にある地区**

- ・ 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

##### **既存住宅地等の地区**

- ・ 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

##### **活用方法**

- ・ 他の都道府県の指針等で想定されている活用方法は主に 9 つに分類することができる。

- |                |                  |
|----------------|------------------|
| ( 1 ) 郊外住宅地型   | ( 2 ) 公共事業代替地確保型 |
| ( 3 ) 既存集落型    | ( 4 ) 幹線道路沿道型    |
| ( 5 ) 地域振興開発型  | ( 6 ) 歴史的街並み保全型  |
| ( 7 ) 住宅市街地保全型 | ( 8 ) 開発需要地区誘導型  |
| ( 9 ) スプロール整序型 |                  |

市街化調整区域の地区計画ガイドライン〔2001 年 3 月地区計画行政研究会〕より)

#### 4 適用要件

- (1) 区域の面積が地区計画として適正な街区規模で必要最小限と認められること。ただし、他の法令で上限面積が定められている場合にはその規定による。  
なお、集落等については、まとまりのある一体的な生活圏域において区域設定することが望ましいが、地域の実情に応じ、適正な街区規模を有する範囲に限って設定することを妨げない。
- (2) 地区計画区域で想定する将来人口は、区域区分で定められた市街化区域の保留人口と調整し、都市計画区域の人口フレームと整合するものであること。
- (3) 地区計画を策定しようとする周辺地区を含む一体の区域として、都市計画法第 33 条の公共施設整備水準が確保されること。
- (4) 「地区施設の整備主体」及び「その他施設の帰属先・管理主体」、「整備時期」が明らかであり、地区施設整備が確実であること。
- (5) 地区計画の区域には、原則として次の区域又は地域を含まないこと。ただし、地区計画の決定の時期までに当該区域又は地域の指定が解除されることが確実に認められる場合には、この限りではない。
- ア 農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域）又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地及び採草放牧地
  - イ 工業等導入地区（農村地域工業等導入促進法第 5 条第 3 項第 1 号に規定する地区をいう。）
  - ウ 集落地域（集落地域整備法第 3 条に規定する集落地域をいう。）
  - エ 流通業務地区（流通業務市街地の整備に関する法律第 4 条第 1 項に規定する流通業務地区をいう。）
  - オ 保安林（森林法第 25 条に規定する保安林をいう。）又は保安施設地区（同法第 41 条に規定する保安施設地区をいう。）に指定された区域
  - カ 自然環境保全地域（自然環境保全法第 14 条第 1 項に規定する原生自然環境保全地域、同法第 22 条第 1 項に規定する自然環境保全地域及び三重県自然環境保全条例第 8 条第 1 項に規定する三重県自然環境保全地域をいう。）
  - キ 自然公園特別地域（自然公園法第 13 条第 1 項に規定する特別地域、同法第 14 条第 1 項に規定する特別保護地区及び三重県立自然公園条例第 16 条第 1 項に規定する特別地域をいう。）
  - ク 緑地保全地域及び特別緑地保全地区（都市緑地法第 5 条第 1 項に規定する緑地保全地域及び第 12 条第 1 項に規定する特別緑地保全地区をいう。）
  - ケ 史跡名勝天然記念物（文化財保護法第 109 条第 1 項に規定する史跡名勝天然記念物の指定区域、第 110 条第 1 項に規定する史跡名勝天然記念物の仮指定地域及び三重県文化財保護条例第 35 条第 1 項に基づく史跡、名勝又は天然記念物をいう。）の保存に影響を及ぼす区域
  - コ 鳥獣保護区特別保護地区（鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律第 29 条に規定する鳥獣保護区内の特別保護地区をいう。）
  - サ 希少野生動植物監視地区（三重県自然環境保全条例第 22 条第 1 項に規定する三重希少野生動植物監視地区をいう。）
  - シ 災害危険区域（建築基準法第 39 条第 1 項に規定する災害危険区域をいう。）
  - ス 地すべり防止区域（地すべり等防止法第 3 条第 1 項に規定する地すべり防止区域をいう。）

- セ 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 8 条第 1 項に規定する土砂災害特別警戒区域をいう。）
- ソ 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 項に規定する急傾斜地崩壊危険区域をいう。）
- タ 砂防指定地（砂防法第 2 条の規定により指定された土地の区域をいう。）
- チ 風致地区（都市計画法第 8 条第 1 項第 7 号に規定する風致地区をいう。）
- ツ その他知事が必要と認める区域。

4 - 1 人口フレーム 考え方

市街化調整区域は、市街化を抑制するべき地域であり、地区計画の策定によってその性格が変わるものではない。このため、基本的には人口フレームに影響を及ぼすことが想定される地区計画は避けるべきである。但し、人口フレームに影響するような場合であっても、市街化調整区域のフレーム（都市計画区域の人口フレーム - 市街化区域の人口フレーム）と保留フレームとを調整し、設定することも考えられる。

また、市街化区域への編入にあたっては、既成市街地を除き保留フレームとの調整を図ることとする。

現 状	将 来	宅地の状況	人口フレームの検討
市街化調整区域	市街化調整区域	既成	×
		新規整備	
	市街化区域	既成	
		新規整備	

県マスタープランや区域区分の人口フレームへの影響を確認すること。

4 - 2 地区施設整備 考え方

地区計画を策定しようとする時は、公共施設整備水準が確保されることが前提であり、市街化区域においては、行政主体の公共投資となるのに対し、市街化調整区域については、行政による水準確保が困難なため、公共施設整備水準の確保を民間活力に頼る部分が多い。このため、市街化調整区域における地区施設は、整備の水準確保と併せ、その帰属先や管理についてもあらかじめ調整しておくことが必要である。

4 - 3 集落地区計画と市街化調整区域の地区計画との併用 解説

集落地区計画は、集落地域整備基本方針に定められた即地的エリアとしての「集落地域」内にしか定めることができないので、集落地区計画と市街化調整区域の地区計画は併用できないのである。

4 - 4 策定不可区域 引用

(市街化調整区域の地区計画ガイドライン〔2001年3月地区計画行政研究会〕より)

## (1) 都市計画運用指針で示されている策定不可、留意すべき区域

都市計画運用指針において、市街化調整区域の地区計画に適用すべきではない、あるいは留意すべきとしている区域は以下のとおりである。

表2 - 10 都市計画運用指針で示されている策定不可、留意すべき区域

含めない区域	<ol style="list-style-type: none"> <li>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」</li> <li>2. 農村地域工業等導入促進法に規定する「工業等導入地区」</li> <li>3. 集落地域整備法に規程する「集落地域」</li> <li>4. 流通業務市街地の整備に関する法律の規程により「流通業務団地」の都市計画が定められている土地の区域</li> <li>5. 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</li> </ol>
原則として含めない区域	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 森林法に規定する「保安林・保安施設地区」、「保安林予定森林・保安施設地区予定地」</li> <li>2. 保安林整備臨時措置法に規定する保安林整備計画に基づく「保安林指定計画地」</li> <li>3. 森林：森林を地区計画の区域に含める場合は街区に介在する森林</li> </ol>
極力重複させない区域	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 自然環境保全の指定地域</li> <li>2. 自然公園法の「特別地域」</li> </ol>

## (2) 都市計画運用指針以外で個別法等により策定不可、留意すべき区域

都道府県の指針等では、都市計画運用指針に示されている以外の個別法等により策定すべきでない、あるいは留意すべき区域として以下のような区域を挙げている場合がある。

表2 11 都市計画運用指針以外で個別法等により策定不可、留意すべき区域

個別法等により策定不可、留意すべき区域の例示	指針等で示されている都道府県の例
<b>風致地区等の保全型計画区域</b>	岐阜県
<b>災害の危険性のある区域、防災上保全する必要がある区域（以下例示）</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 災害危険区域（建築基準法）</li> <li>・ 地すべり防止区域（地すべり等防止法）</li> <li>・ 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）</li> <li>・ 砂防指定地（砂防法）</li> <li>・ その他災害の危険性が高い区域指定文化財の所在する地域（文化財保護法）</li> </ul>	岐阜県、島根県、宮崎県
<b>指定文化財の所在する地域（文化財保護法）</b>	宮崎県
<b>自然環境を保全する区域（以下例示）</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都道府県の自然環境保全条例等の指定区域</li> <li>・ 鳥獣保護区特別保護地区</li> </ul>	岐阜県、愛知県、宮崎県

( 三重県開発許可制度運用通達 )

( 開発審査会提案基準 10 号イ関係 )

開発不適地

開発区域の大部分が、次の地域、地区等を含まないものとする。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により、支障がないと認められたときは、この限りでない。

- ( 1 ) 建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域
- ( 2 ) 地すべり等防止法第 3 条第 1 項の地すべり防止区域
- ( 3 ) 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 項の急傾斜地崩壊危険区域
- ( 4 ) 砂防法第 2 条の規定により指定された土地の区域
- ( 5 ) 自然公園法第 17 条の国立公園もしくは国定公園の特別地域
- ( 6 ) 自然環境保全法第 22 条第 1 項の自然環境保全地域もしくは三重県自然環境保全条例第 8 条の三重県自然環境保全地域
- ( 7 ) 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律第 28 条の鳥獣保護区
- ( 8 ) 都市計画法第 8 条第 1 項第 7 号の風致地区
- ( 9 ) 文化財保護法第 109 条第 1 項の史跡名勝天然記念物の指定地域もしくは同法第 110 条第 1 項の史跡名勝天然記念物の仮指定地域
- ( 10 ) 森林法第 25 条の保安林、又は同法第 41 条第 1 項もしくは第 2 項の保安施設地区
- ( 11 ) 農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号の農用地区域
- ( 12 ) その他知事が必要と認める区域

#### 4 - 5 農地の取扱いについて 考え方

農地については、農地法において一体的な 2 ha を超える転用行為を重要な事項とし、2 ha を超え 4 ha 以下の転用行為は農林水産大臣協議を伴う都道府県知事許可、4 ha を超える農用地の転用行為は農林水産大臣許可と規定されている。

したがって、市町においてこのような農地及びその農地と一体的に転用行為を行う採草放牧地を含む区域設定を行おうとする場合は、その転用行為が確実にいえるよう、事前に転用許可権者と十分な調整を行うこととする。

## 5 土地利用の範囲

- (1) 地区計画の区域内における建築物の用途は、適用の範囲に応じて地域の環境を勘案して次に掲げるものの中から定める。
- ア 周辺の環境と調和すると認められる優良な低層住宅
- イ 店舗、医療施設、集会施設等当該区域内の生活に必要と認められる利便施設
- ウ 次に挙げる施設（この場合、個別基準に定める最小面積規定は適用しない。）
- ・ 研究施設等、研修施設
  - ・ 大学等
  - ・ 教育施設、文化施設
  - ・ 社会福祉施設、医療施設
- エ 3(3)の区域においては、上記アからウの他、立地基準上必要と認める施設
- オ 3(4)の区域においては、上記アからウの他、地域の農業振興上やむを得ない施設
- (2) 区域内の営農を継続する介在農地については、防災機能等も有することから、地区計画の方針において、その存在を尊重することとし、また、緑地等については、市町の定める緑化に関する基準等を適用して設けるとともに、地区施設等で保全するよう努めること。
- (3) 既存宅地で区画の整形のため取り込む、宅地化の予定の無い必要最小限の土地については、原則として、それに相当する面積の緑地、広場、ごみ集積場等地区内に必要な施設として区域内に再配置するものとする。
- (4) 道路等生活基盤整備については、計画的土地利用や防災上の観点から、市街化を促進しない範囲で4(4)により定められた者が必要な整備を行うものとする。
- (5) また、その他の基盤整備についても周辺都市基盤整備との整合を図り、あらかじめ具体的な整備手法、水準等について関係部局との調整を図り4(4)の定める内容を明らかにすること。

## 6 地区計画の策定内容に関する事項

- (1) 地区計画は、地域性に応じて住民の意向が適切に反映されるよう配慮するとともに地区計画の目標及び方針を明確にした規制・誘導を行うものとする。
- (2) 「区域の整備・開発及び保全の方針」には、ゆとりある良好な市街地環境の維持・形成、営農条件との調和、自然環境の保全及び緑化の方針等を定めるものとする
- (3) 前号の「方針」と同時に「地区整備計画」を定め、地区整備計画の建築物等に関する事項には、少なくとも次の事項を定める。
- ア 建築物等の用途の制限
  - イ 容積率の最高限度
  - ウ 建ぺい率の最高限度
  - エ 敷地の最低限度
- (4) 現に存する自然的環境については、良好な居住環境の確保にのため必要なものについては、「土地利用に関する事項」に制限を定め、積極的に保全を図るものとする。
- (5) 市町は、地区整備計画のうち建築物等に関する事項について、建築基準法第 68 条の 2 に基づく条例を制定するよう努めるものとする。
- (6) 土地収用法に基づく収用対象事業の実施される集落において、地区計画を導入する場合の留意事項は次のとおりとする。
- ア 市町は、あらかじめ移転対象者に対し、意向調査を行うものとする。
  - イ 市町は、地区計画の策定に先立ち移転促進方策を策定し、その実現に努めるものとする。
  - ウ 区域内において新たに建築される住宅は、移転促進方策に定めた収用移転者用住宅又は農家住宅若しくは農家分家に限るものとする。
  - エ 地区計画は、移転促進方策がまとまり、移転の時期が明らかになった時点以降に策定されるものとする。

## 6 - 1 地区計画策定に関する事項

**法令** (地区計画)

第十二条の五 2 地区計画については、前条第二項に定めるもののほか、当該地区計画の目標その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針並びに主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園その他の政令で定める施設（以下「地区施設」という。）及び建築物等の整備並びに土地の利用に関する計画（以下「地区整備計画」という。）を都市計画に定めるものとする。

3 地区整備計画においては、次に掲げる事項（市街化調整区域内において定められる地区整備計画については、建築物の容積率の最低限度、建築物の建築面積の最低限度及び建築物等の高さの最低限度を除く。）のうち、地区計画の目的を達成するため必要な事項を定めるものとする。

- 一 地区施設の配置及び規模
- 二 建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度又は最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度又は最低限度その他建築物等に関する事項で政令で定めるもの
- 三 前二号に掲げるもののほか、土地の利用に関する事項で政令で定めるもの

## 6 - 2 市町村の条例に基づく制限

**法令** 建築基準法第68条の2

市町村は、地区計画等の区域（地区整備計画、特定建築物地区整備計画、防災街区整備地区整備計画、沿道地区整備計画又は集落地区整備計画（以下「地区整備計画等」という。）が定められている区域に限る。）内において、建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する事項で当該地区計画等の内容として定められたものを、条例で、これらに関する制限として定めることができる。

## 7 指針の適用時期

本指針は、平成 17 年 4 月 1 日から適用する。

### 附則

本同意指針は、平成 19 年 2 月 9 日一部変更