

市街化調整区域内地区計画ガイドライン

令和2年9月

大 分 県
大 分 市
別 府 市

目 次

1. ガイドライン策定の趣旨	1
2. 市街化調整区域内地区計画の基本的考え方	
(1) 市街化調整区域の土地利用の方針	2
(2) 市街化調整区域内地区計画の運用に当たっての基本的考え方	2
(3) ガイドラインの対象とする地区計画	3
3. 運用基準	
(1) 共通基準	
1) 上位計画での位置づけ	3
2) 地区計画の区域・内容	4
3) 地区計画に含めない区域	4
(2) 地区類型別の基準	
1) 既存工場跡地開発型	5
2) 既存集落型	6
3) 既存団地型	7
4) 沿道開発型	8
5) インターチェンジ周辺型	9
4. 附則	10

1. ガイドライン策定の趣旨

都市計画法では、市町村が都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、都道府県知事に協議しなければならない（町村にあっては都道府県知事の同意を得なければならない）ものとしている。

（法第 19 条第 3 項及び第 4 項）

このうち市街化調整区域内において定める地区計画については、都市計画法施行令において、地区計画の位置及び区域、当該地区計画の目標、当該区域の整備、開発及び保全に関する方針、地区施設の配置及び規模その他の事項について、都道府県知事との協議（町村にあっては同意）を要するものが規定されている。（令第 13 条）

一方、平成 18 年 5 月の都市計画法の改正により、市街化調整区域における相当規模の開発行為に対する開発許可は、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場合に許可できることとなった。このような中、地区計画は市街化調整区域における大規模な開発や広域的な都市機能の立地などを可能とするものであり、運用次第では、区域区分制度の形骸化を招く恐れも懸念される。

以上のことから、本ガイドラインは、区域区分の趣旨を踏まえ、市街化調整区域における地区計画について、広域的な運用の統一性を確保するとともに、円滑な制度運用が図られることを目的に策定するものである。

2. 市街化調整区域内地区計画の基本的考え方

（1）市街化調整区域の土地利用の方針

「大分県の都市計画の方針」においては、都市づくりの目標及び市街化調整区域の土地利用に関して、以下のような方針が示されており、市街化調整区域内の地区計画においても、これらの方針を踏まえた運用を行っていくものとする。

1) 都市づくりの目標

人口減少・超高齢社会の進行や巨大災害の懸念など、都市を取り巻く社会経済情勢が大きく変化しているなか、地域資源を活かし、人々が住み・生活することで、多様な価値を創出し、魅力的な都市生活を送ることのできる持続可能な都市の実現を図るため、本県においては、『地域の豊かな個性を繋ぎ自然と都市の幸が湧き出る、おんせん県おおいたの都市づくり』を都市づくりのテーマとしている。

このテーマを実現するため、以下の 5 つを基本方向として、都市づくりを進めることとしている。

- | | |
|--|--------|
| ① 「都市機能の集約と連携による持続可能な都市づくり」 | 【都市構造】 |
| ② 「地域の魅力が向上し人や仕事であふれる都市づくり」 | 【地方創生】 |
| ③ 「安全で安心して暮らせる都市づくり」 | 【安全安心】 |
| ④ 「歴史・文化資源の保全と美しい景観形成を図り、
自然環境と共生する魅力ある都市づくり」 | 【環 境】 |
| ⑤ 「私たちの地域は私たちがつくる地域主体の都市づくり」 | 【地域主体】 |

2) 市街化調整区域の土地利用の方針

- ・市街化調整区域においては、自然の保全を第一義とするが、居住や産業など地区の状況や住民のニーズ等を踏まえ、周辺の自然環境や農林漁業との調和を図った上で、必要に応じ地区計画制度等を活用し、自然共生型の生活空間の形成を図る。
- ・市街化区域内における既存ストック（空き地・空き家）の活用により定住促進を図ることを基本に、市街化調整区域においては新たなる住宅開発等を抑制する。

（2）市街化調整区域内地区計画の運用に当たっての基本的考え方

都市計画法では、市街化調整区域内の地区計画は、以下のいずれかに該当する土地の区域で運用されることとしている。（法第12条の5第1項第二号）

- ・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
- ・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
- ・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

このうち、本県における市街化調整区域の土地利用の方針に照らし合わせ、市街化調整区域内地区計画は、以下の基本的考え方に沿って運用していくものとする。

- ① 「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の基本理念は、市街化調整区域内で地区計画を策定することによってその性格が変わるものではないこと。
- ② 市街化調整区域においては新たなる住宅開発を抑制していくことから、住宅系開発については、原則、当該開発の要件である地区計画の運用は行わないこと。
- ③ 市街化調整区域内の土地利用の方針のもと、当該地域の活力維持を図るなど、必要性が認められるものに限定した運用を行うこと。
- ④ 市街化調整区域内の地区計画は、上記①～③を基本に、産業振興や雇用の場の創出、既存集落におけるコミュニティの維持・増進、既存住宅団地の良好な居住環境の維持・増進、観光資源の保全・活用に寄与するものであること。

(3) ガイドラインの対象とする地区計画

本ガイドラインで対象とする地区計画の地区類型は、以下のとおりとする。

類 型	地区計画の目的
既存工場跡地開発型	市街化調整区域における自然環境等と調和し、産業振興や雇用の場を創出するため、既存の工場跡地の活用等を図りながら、産業系等の土地利用と必要な公共施設の整備誘導を行う。
既存集落型	人口減少の著しい既存集落及びその周辺において、良好な居住環境の保全を前提に、地域の活力維持を図るため、住宅や居住者のための利便施設と必要な公共施設の整備誘導を図る。
既存団地型	既存住宅団地等において、良好な居住環境の維持・増進を図るため、必要な規制・誘導とともに、必要に応じて居住者のための利便施設の誘導を図る。
沿道開発型	幹線道路の沿道等における、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、産業の振興に寄与する研究開発施設等の特別な施設の誘導を図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と周辺の環境・景観と調和する良好な開発の誘導を図る。
インターチェンジ周辺型	インターチェンジに隣接した地区において、周辺環境との調和を保ちながら、産業振興や雇用の場を創出するため、交通環境の優位性を活かした施設の誘導を図る。

※その他、上記類型に該当しないもので、当該地区の特性上、地区計画の運用が適当であると考えられるものについては、県と市の協議により地区計画の運用を検討する。

3. 運用基準

(1) 共通基準

1) 上位計画での位置づけ

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であることから、地区計画を活用した開発行為等については、次に掲げる項目に該当することが必要である。

- 地区計画の内容が、都市計画区域マスタープランの「主要な都市計画の決定の方針」と整合していること。
- 地区計画の区域や内容が、次のいずれかに該当すること。
 - 1) 市の都市計画マスタープランで位置づけられた地区等であること
 - 2) 市の都市計画マスタープランにおける市街化調整区域の土地利用の方針若しくは地区（又は地域）別構想と整合していること。

2) 地区計画の区域・内容

地区計画の区域の位置等については、次に掲げる項目に該当すること。

- 地区計画の区域の周辺における市街化を促進させるものではないこと。
- 地区にふさわしい良好な街区の形成を図る観点から、適正な規模及び形状であること。
- 区域はできる限り整形とした街区とし、地形地物等を区域境界とすること。
- 地区計画が、公共交通施設や排水施設等及び関連する諸計画に支障をきたすおそれがないこと。
- 地区計画に地区施設を定める場合は、帰属先、管理主体及び整備時期が明らかであるなど、当該地区施設の整備が確実であること。
- 既存団地型については、市街化調整区域の指定がなされた以前（S45.12）に造成された団地の区域又は開発許可を受けた区域内とする。

3) 地区計画に含めない区域

地区計画の区域は、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。

ただし、地区計画の決定告示までに当該区域から除外されることが確実である場合はこの限りではない。

- 農振法第8条第2項第1号に規定する農用地区域
- 集落法第3条に規定する集落地域
- 農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農振法第3条第1項第1号に規定する農用地
- 森林法による保安林、保安施設地区、保安林予定林、保安施設地区予定地及び保安林整備臨時措置法による保安林整備計画に基づく保安林指定計画地
- 大分市緑の保全及び創造に関する条例第7条に基づく大分市郷土の緑保全地区（保全の方針を定める場合は除く）
- 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9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域
- 津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項に規定する津波災害特別警戒区域
- 建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域
- 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
- 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
（※その他の災害の発生の恐れがある区域についても、原則区域に含まないこととする）

(2) 地区類型別の基準

1) 既存工場跡地開発型

① 地区計画の目的・区域の要件等

地区計画の目標	市街化調整区域における自然環境等と調和し、産業振興や雇用の場を創出するため、既存の工場跡地の活用等を図りながら、産業系等の土地利用と必要な公共施設の整備誘導を行う
対象となる主要な施設	工場施設、研究開発施設及び研修施設等
区域の要件	工場の移転跡地等の既存の宅地及びそれを含む区域であること
区域の面積	概ね0.5ha以上

② 地区整備計画に定める事項

地区施設の配置及び規模	道路及び公園等の地区施設については、周辺の公共施設の整備状況等を勘案し、都市計画法第33条に規定する開発許可の基準及び技術的細目に基づき、適正に配置していること	
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	建築できる建築物として、工場施設、研究開発施設、研修施設等及びその付属施設（倉庫、事務所及び福利厚生施設等）を定めていること
	建築物等の容積率の最高限度	原則200%とする
	建築物等の建ぺい率の最高限度	原則60%とする
	建築物等の敷地面積の最低限度	地域の実情及び予定建築物に応じた規模とすること
	壁面の位置の制限	地域の実情及び予定建築物に応じた制限とすること
	建築物等の高さの最高限度	原則10mとする ただし、工場の生産機能上やむを得ない場合にあっては、周辺の土地利用状況等を考慮し、第1種又は第2種低層住居専用地域の日影規制等を勘案して最高限度を定めることができる
その他	地域の実情及び予定建築物に応じ、適切な緩衝帯が配置されていること	

2) 既存集落型

① 地区計画の目的・区域の要件等

地区計画の目標	人口減少の著しい既存集落及びその周辺において、良好な居住環境の保全を前提に、地域の活力維持を図るため、住宅や居住者のための利便施設と必要な公共施設の整備誘導を図る
対象となる主要な施設	既存集落の活力維持を図ることを目的とした施設
区域の要件	以下の各号に該当するもの 一 市街化調整区域において、自然的社会的条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められる区域であって、相当数の建築物が連たんしている既存集落及びその隣接区域であること 二 地域の活力維持を必要とする既存集落及びその隣接区域であること
区域の面積	概ね0.5ha以上

② 地区整備計画に定める事項

地区施設の配置及び規模	道路及び公園等の地区施設については、周辺の公共施設の整備状況等を勘案し、都市計画法第33条に規定する開発許可の基準及び技術的細目に基づき、適正に配置していること	
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	建築物等の用途の制限については、第一種低層住居専用地域内、第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物を基本に、市の都市計画マスタープランにおける位置づけや、当該区域の土地利用方針若しくはまちづくり計画を十分に踏まえたうえで、建築することができる建築物を選定していること
	建築物等の容積率の最高限度	原則100%とする
	建築物等の建ぺい率の最高限度	原則50%とする
	建築物等の敷地面積の最低限度	地域の実情及び予定建築物に応じた規模とすること
	壁面の位置の制限	地域の実情及び予定建築物に応じた制限とすること
	建築物等の高さの最高限度	原則10mとする
その他	現に存する自然的環境については、良好な居住環境の保全のために必要なものは、「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	

3) 既存団地型

① 地区計画の目的・区域の要件等

地区計画の目標	既存住宅団地等において、良好な居住環境の維持・増進を図るため、必要な規制誘導とともに、必要に応じて居住者のための利便施設の誘導を図る
対象となる主要な施設	既存団地の良好な居住環境の維持・増進を図るための施設及び居住者のための利便施設
区域の要件	下記の一又は二のいずれかに該当するもの 一 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内の区域であること 二 市街化調整区域の指定後において適法に開発され、当該開発行為の当初の計画内容を変更することが必要と認められる団地内の区域であること
区域の面積	概ね0.5ha以上

② 地区整備計画に定める事項

地区施設の配置及び規模	公園・緑地・広場のいずれかを配置すること。ただし、周辺状況を勘案して設置の要否を判断することも可能とする	
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	建築物等の用途の制限については、第一種低層住居専用地域内、第二種低層住居専用地域内、第一種中高層住居専用地域内、第二種中高層住居専用地域内及び第一種住居地域内に建築することができる建築物を基本に、市の都市計画マスタープランにおける位置づけや、当該区域のまちづくり計画を十分に踏まえたうえで、建築することができる建築物を選定していること（※）
	建築物等の容積率の最高限度	原則100%とする
	建築物等の建ぺい率の最高限度	原則50%とする
	建築物等の敷地面積の最低限度	地域の実情及び予定建築物に応じた規模とすること
	壁面の位置の制限	地域の実情及び予定建築物に応じた制限とすること
	建築物等の高さの最高限度	原則10mとする
その他	建築協定が締結されている区域にあっては、その内容を遵守するものであること	

（※住宅以外の建築物の用途の制限の例示）

- ・日用品の販売を主たる目的とする店舗で床面積1,000㎡未満のもの
- ・老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これに類するもので床面積1,000㎡未満のもの
- ・診療所又は病院で床面積1,000㎡未満のもの

4) 沿道開発型

① 地区計画の目的・区域の要件等

地区計画の目標	幹線道路の沿道等における、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、産業の振興に寄与する研究開発施設等の特別な施設の誘導を図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と周辺の環境・景観と調和する良好な開発の誘導を図る
対象となる主要な施設	流通業務施設、観光・レクリエーション施設、研究開発施設及び研修施設等
区域の要件	<p>幹線道路の沿道等、地区計画に伴い発生する交通等が周辺地域への影響を及ぼさない区域であり、以下のいずれかに該当するもの</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 観光資源を活用すること又は立地することが妥当であると認められる区域であること 二 その施設の性格から市街化調整区域への設置が適当であると認められる研究開発施設等特別な施設の設置を目的とした区域であること
区域の面積	概ね0.5ha以上

② 地区整備計画に定める事項

地区施設の配置及び規模	道路及び公園等の地区施設については、周辺の公共施設の整備状況等を勘案し、都市計画法第33条に規定する開発許可の基準及び技術的細目に基づき、適正に配置していること	
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	建築できる建築物として、流通業務、観光・レクリエーション、研究開発等を主体とする施設及びその附属施設（倉庫、事務所及び福利厚生施設等）を定めていること
	建築物等の容積率の最高限度	原則200%とする
	建築物等の建ぺい率の最高限度	原則60%とする
	建築物等の敷地面積の最低限度	地域の実情及び予定建築物に応じた規模とすること
	壁面の位置の制限	地域の実情及び予定建築物に応じた制限とすること
	建築物等の高さの最高限度	原則10mとする ただし、機能上やむを得ない場合にあつては、周辺の土地利用状況を考慮し最高限度を定めることができる
その他	現に存する自然的環境については、周辺の環境・景観の保全のために必要なものは、「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) インターチェンジ周辺型

① 地区計画の目的・区域の要件等

地区計画の目標	インターチェンジに隣接した地区において、周辺環境との調和を保ちながら、産業振興や雇用の場を創出するため、交通環境の優位性を活かした施設の誘導を図る
対象となる主要な施設	流通業務施設など市街化調整区域のインターチェンジ周辺への立地の必要性が認められる施設
区域の要件	以下の各号に該当するもの 一 インターチェンジから概ね 1 km以内に位置し、幹線道路や交通上支障のない道路に接続できる区域であること 二 地区計画に伴い発生する交通等が、周辺地域へ影響を及ぼさないこと
区域の面積	概ね 0.5 ha 以上

② 地区整備計画に定める事項

地区施設の配置及び規模	道路及び公園等の地区施設については、周辺の公共施設の整備状況等を勘案し、都市計画法第 33 条に規定する開発許可の基準及び技術的細目に基づき、適正に配置していること	
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	建築できる建築物として、流通業務施設など市街化調整区域のインターチェンジ周辺への立地の必要性が認められる施設及びその付帯施設
	建築物等の容積率の最高限度	原則 200%とする
	建築物等の建ぺい率の最高限度	原則 60%とする
	建築物等の敷地面積の最低限度	地域の実情及び予定建築物に応じた規模とすること
	壁面の位置の制限	地域の実情及び予定建築物に応じた制限とすること
建築物等の高さの最高限度	原則 10 mとする ただし、機能上やむを得ない場合にあつては、周辺の土地利用状況を考慮し最高限度を定めることができる	
その他	地域の実情及び予定建築物に応じ、適切な緩衝帯が配置されていること	

4. 附則

1. 本ガイドラインは、令和2年9月1日より運用を開始する。