

市街化調整区域の地区計画ガイドライン

令和7年10月

奈良県まちづくり推進局 県土利用政策課

目 次

I. 市街化調整区域の地区計画ガイドラインの趣旨	3
II. 市街化調整区域の地区計画とは	4
III. 市街化調整区域の地区計画策定指針	5
1. 地区計画策定に当たっての基本的な考え方	5
2. 策定対象区域	7
3. 地区計画の内容	11
(1) 共通基準	11
(2) 地域類型別の基準	17
①既存集落・住宅団地活性化型	17
②産業活性化型	20
③商業拠点型	23
④地域拠点型（公共公益・観光施設等）	26
4. 関係課との調整	30
5. 地区計画実現性の確保	31
(1) 地区計画実現性の確保の意義	
(2) 事業の実現を担保するために必要な事項の整理	
(3) 地区計画の区域内における建築物の制限に関する 条例の制定	
6. 地区計画等の策定手続き	32
IV. 県との協議に関する基準	33
V. 南部・東部地域における市街化調整区域の地区計画	33

※本ガイドライン中の、運用指針については、国土交通省が策定した「都市計画運用指針」を参照。

I. 市街化調整区域の地区計画ガイドラインの趣旨

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であり、開発許可制度に基づき、一定のものを除き開発行為や建築行為が規制されている。

近年、人口減少が進み、新たな市街化の必要性は低下しつつあるが、沿道等においては、田園の広がる地域の中に虫食い状態で建築物が立地している状況であり、奈良らしい盆地・田園景観等を保全していくためには、無秩序な市街化を抑制する必要がある。

一方で、市街化調整区域であっても、既存集落や住宅団地での地域コミュニティの維持、観光資源と一体となった地域の活性化、インターチェンジ周辺等における工業・流通業務施設の立地誘導等、地域の課題に応じた土地利用の整序、又は計画的誘導が求められている。

これらの課題に対して、市街化調整区域の秩序ある良好な環境の維持・形成を図るため、市街化調整区域の地区計画制度の活用は有効な手段のひとつであると考えられる。

本ガイドラインは、市街化調整区域における秩序ある土地利用の観点から、法第34条第10号に基づく開発許可等の前提となる市街化調整区域内地区計画の策定にあたり、円滑で適正な運用が図られるよう基本的な考え方を示したものである。

市町村においては、本ガイドラインが、県が市町村と協議する際の観点として示されていることに留意した上で、市街化調整区域における地区計画策定の指針として活用されたい。

あわせて、国土交通省が策定した「都市計画運用指針（以下「運用指針」という。）」を活用することで、制度の円滑な運用を諮ることが望まれる。

Ⅱ．市街化調整区域の地区計画とは

市街化調整区域の地区計画は、平成４年の都市計画法（昭和４３年法律第１００号。以下「法」という。）の改正により創設された制度であり、市街化調整区域において許容される開発行為および建築行為を適切に規制・誘導し、地域の良い環境の保全・形成を図るための詳細な土地利用計画である。

制度創設当初は、相当規模の開発が行われた、または行われることが確実な区域、あるいは健全な既存住宅市街地を対象としていた。

しかしながら、郊外における居住ニーズの高まりや地域活性化への取り組み、スプロール化の進行など、社会情勢の変化に対応した土地利用の整序を図る必要が生じたことから、平成１０年の法改正において、新たに「開発行為等が無秩序に行われ、不良な街区の環境が形成されるおそれのある区域」が対象に加えられた。また、市街化調整区域の地区計画に適合する開発行為が開発許可の対象となった。

さらに、平成１２年の法改正においては、市街化調整区域および非線引き都市計画区域内の用途地域が定められていない区域における地区計画について、平成１０年改正時に定められた市街化調整区域における地区計画の区域要件が適用されることとなった。

また、平成１８年の法改正においては、これまでの拡大成長を前提としたまちづくりのあり方を転換し、人口減少および超高齢社会の到来に対応したまちづくりを実現するため、開発許可制度が大きく見直された。

この見直しにより、市街化調整区域における相当程度の開発行為に対する開発許可等は、地区計画（市町村決定）に定められた内容に適合する場合に許可できる基準（法第３４条第１０号）によることとなった。

Ⅲ. 市街化調整区域の地区計画策定指針

市街化調整区域の地区計画策定指針とは、市町村が市街化調整区域の地区計画の策定にあたっての基本的な考え方を、運用指針を基に県がまとめたものである。

1. 地区計画策定に当たっての基本的な考え方

(1) 市街化調整区域の性格を踏まえた計画の策定

市街化調整区域内において地区計画を定める場合にあっても、市街化を抑制すべき区域であるという市街化調整区域の性格を変えない範囲とすべきである（運用指針Ⅳ－２－１．Ⅱ）G. １．（１）③）。

また、市街化調整区域における地区計画は、当該地区計画に即した地区の整備又は保全が周辺の土地の農業上の利用に支障を及ぼすおそれがないよう定めることが望ましい（運用指針Ⅳ－２－１．Ⅱ）G. １．（６）①）。

さらに、当該地区計画の区域における環境の保全に十分配慮するとともに、営農条件及び農村の生活環境の向上のための計画及び事業に悪影響を及ぼさないよう十分配慮することが望ましい（運用指針Ⅳ－２－１．Ⅱ）G. １．（６）②）。

なお、市街化調整区域内における地区計画を定める場合、その区域は、法第１２条の５第１項第２号の、イ、ロ、ハのいずれかに該当していること。（該当する区域の考え方については、運用指針Ⅳ－２－１．Ⅱ）G. ２．（２）①②③を参照）。

(2) 市町村マスタープランとの整合性

法第１８条の２第１項に規定す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。）は、住民に最も身近な市町村が、より地域に密着した見地から、その創意工夫のもとに都市計画の方針を定めたものである。法第１８条の２第４項において、市町村の都市計画は市町村マスタープランに即したものでなければならないと定められていることから、より詳細な土地利用計画である市街化調整区域の地区計画は市町村マスタープランに即したものにしなければならない。

地区計画の策定に当たっては、当該地区の都市全体における位置付け、社会・経済活動の現状及び将来像を踏まえ、市町村マスタープランにおいて示される当該地区の望ましい市街地像を実現するため、都市活動全般にわたる総合的なまちづくりのための計画の一環として定めることが望ましい。また、関係法令及び諸計画との整合を図りながら、周辺の自然環境・景観の保全、ゆとりある市街地環境の維持・形成、農林業との調和、地域の活性化等を考慮したものとするのが望ましい。

なお、都市再生特別措置法第８２条において、立地適正化計画における、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針は、市町村マスタープランの一部とみなすと定められていることにも、留意する必要がある。

（３）土地所有者等との合意形成

地区計画の策定については、土地所有者、借地人などの関係権利者との合意形成の元に作成すること。

なお、素案の検討段階から当該地区の地域住民の参加機会として説明会等を実施し、その意見を地区計画に反映するよう努めること。

（４）地区のまちづくりの方針の作成

地域住民の合意に基づく、「地区のまちづくりの方針」を作成することが望ましい。

作成にあたっては、対象地区周辺の農地等を含む地域の土地利用の実態、及び地域住民の意向を把握し、地域の課題を明確にした上で、この解決に向けたまちづくりの方向性や、将来の空間像を作成することが望ましい。

特に、農地等については、保全する区域と開発する区域を明確にし、地域の土地利用に混乱が生じないように留意する。

【地区のまちづくりの方針 作成項目の例】

①地区の位置・区域

- ・農地など開発地区の周辺も含めた区域を設定する

②まちづくりの目標

③まちづくりの方針

- ・土地利用方針（ゾーニング）
開発する地域と、保全する地域を区分する
- ・道路整備の方針
地区に必要な基盤施設を位置づける
- ・建築物等の整備の方針
地区区分毎に建築物の整備方針を作成する

（５）地区計画の実現性

地区計画を策定しようとする区域における開発事業に実現性があること。

事業の実現を担保するために必要な事項を整理するとともに、地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例を制定することが望ましい。（詳細は第５章参照）

特に開発協議等で必要とされる事項（道路・緑地・公園・調整池等）については、その実現性を確保するために公共施設（法第４条第１４項）管理者及び関係権利者等と十分協議を行うこと。

2 策定対象区域

(1) 区域の形状・規模等（運用指針Ⅳ－２－１．Ⅱ）G．２．（１））

- ① 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り定めることが望ましく、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、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が望ましい。
- ② 地区計画とは、建築物の建築形態、公共施設（法第４条第１４項）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（法第１２条の５第１項）であることから、その区域については、例えば１ないし２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することが望ましい。

なお、上記については、新規に複数の建築物を建築する以外に、隣接する既成市街地を含めた地区計画区域を設定することで、３以上の建築敷地とすることができるものとする。

また、１ないし２の建築敷地のみであっても、街区形成に足る広がりがあり、異なる用途が複合しひとつの街を形成していると考えられる場合については、この限りではない。例えば、物販店舗のみならず、飲食やサービス業の店舗、病院・診療所、保育所・老人福祉施設、銀行など、地域住民の生活利便性の向上に資する各種施設を計画する場合などが考えられる。

- ③ 市街化調整区域における地区計画の区域は、地区にふさわしい良好な市街地環境の形成を図るとともに、周辺の景観、営農条件等との調和を図る上で適切な規模及び形状を有するものとなるように定めることが望ましい。

(2) 策定対象区域及び地区計画の類型

地区計画は、一定の道路整備がなされた、又はなされることが確実な土地の区域を対象とする。

当ガイドラインで対象とする地区計画の類型及び目的

【住居系】

①既存集落・住宅団地活性化型

- ・人口減少が進む既存集落・住宅団地において、地域の活力の維持や、住み続けられる環境を確保するために、居住者のための生活利便施設や住宅等の誘導を図る。

【非住居系】

②産業活性化型

- ・産業振興や雇用の場を創出するため、物流業務施設や、製造業施設、研究開発施設等の誘導を図る。

③商業拠点型

- ・都市機能の適正な配置、地域の生活利便性向上の観点から、商業施設の誘導を図る。

④地域拠点型（公共公益・観光施設等）

- ・観光振興、公共公益に資する拠点形成の誘導を図る。

【その他】

上記の地域類型に該当しない場合、または複数の地域類型に該当する場合については、当該地区の特性・まちづくりの目標・方針等を踏まえた上で、県と市町村の協議により地区計画の運用を検討する。

(3) 策定不可区域

地区計画を策定しようとする区域内の土地について、他の法令による土地利用に関する規定又は土地利用の規制がある場合には、それらの規定又は規制との整合性を図る観点から、以下の点に留意すること。

1) 次に掲げる区域又は土地を含まないこと。(※1)

- ① 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域
- ② 農林業関係施策受益地
- ③ 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第 1 項本文又は第 25 条の 2 第 1 項の規定により指定された保安林
- ④ 森林法第 30 条若しくは第 30 条の 2 の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第 41 条の規定により指定された保安施設地区又は同法第 44 条において準用する同法第 30 条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区
- ⑤ 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（昭和 41 年法律第 1 号）第 6 条第 1 項の規定により定められた歴史的風土特別保存地区（明日香村における歴史的風土の保存及び生活環境の整備等に関する特別措置法（昭和 55 年法律第 60 号）第 3 条第 1 項の規定により定められた第 2 種歴史的風土保存地区を除く。）
- ⑥ 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（平成 12 年法律第 57 号）第 9 条第 1 項の規定により指定された土砂災害特別警戒区域（※2）
- ⑦ 自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）第 20 条第 1 項の規定により指定された特別地域
- ⑧ 奈良県立自然公園条例（昭和 41 年条例第 23 号）第 17 条第 1 項の規定により指定された特別地域
- ⑨ 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 3 条第 1 項の規定により指定された地すべり防止区域
- ⑩ 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）第 109 条第 1 項の規定により指定された史跡名勝天然記念物に係る地域
- ⑪ 奈良県文化財保護条例（昭和 52 年条例第 26 号）第 38 条第 1 項に規定する県指定史跡名勝天然記念物に係る地域
- ⑫ 近畿圏の保全区域の整備に関する法律（昭和 42 年法律第 103 号）第 5 条第 1 項の規定により指定された近郊緑地保全区域
- ⑬ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）第 3 条第 1 項の規定により指定された急傾斜地崩壊危険区域（※3）
- ⑭ 特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）第 56 条第 1 項の規定により指定された浸水被害防止区域
- ⑮ 水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 15 条に規定する浸水想定区域（想定最大規模降雨に基づく想定浸水深 3.0m 以上又は浸水継続時間が 72 時間以上）（※4）
- ⑯ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 39 条の規定により指定された災害危険区域
- ⑰ 上記に掲げるものの他、都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）第 8 条第 2 項に掲げる土地の区域

- (※１) ただし、農業の振興を図るべき地域である農用地区域については、県及び市町村関係部局と調整の上、当該区域では農業関連以外の建築物の立地を規制することで農地を保全する区域（以下「農地保全ゾーン」という。）として、地区計画を策定しようとする区域に含むことができる。
- (※２) ただし、対策工事などにより、土砂災害特別警戒区域の指定を解除されることが確実である場合は、県及び市町村関係部局と調整を図ることで、地区計画を策定しようとする区域に含めることができる。（地区計画の決定・変更の施行は、土砂災害特別警戒区域の指定解除以降とすること。）
- (※３) ただし、対策工事などにより、区域内の安全が確保されることが確実である場合は、県及び市町村関係部局と調整を図ることで、地区計画を策定しようとする区域に含めることができる。
- (※４) ただし、洪水又は雨水出水による浸水が想定される地区において、浸水による被害を防止又は軽減するために、当該地区において避難施設、避難路若しくは雨水貯留浸透施設を整備し、又は個々の建築物について敷地の嵩上げ若しくは居室の高床化の措置を講じ、水災害に強い街区の形成を図る必要がある場合には、県及び市町村関係部局と調整を図ることで、地区計画を策定しようとする区域に含めることができる。

２) 原則として、次に掲げる区域又は土地を含まないこと。含める場合は、県及び市町村関係部局と調整を図ること。

- ① 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 7 条第 1 項の規定により指定された土砂災害警戒区域
- ② 都市計画法第 8 条第 1 項第 7 号に規定する風致地区
- ③ 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法第 4 条第 1 項の規定により指定された歴史的風土保存区域
- ④ 明日香村における歴史的風土の保存及び生活環境の整備等に関する特別措置法第 3 条第 1 項の規定により定められた第 2 種歴史的風土保存地区
- ⑤ 国有林
- ⑥ 大和川流域における総合治水の推進に関する条例（平成 19 年条例第 13 号）第 20 条第 1 項の規定により指定された市街化編入抑制区域
- ⑦ 特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）第 53 条第 1 項の規定により指定された貯留機能保全区域
- ⑧ 「浸水常襲地域における減災対策緊急プログラム（平成 19 年度成果報告）」に基づく浸水常襲地域
- ⑨ 浸水実績のある区域
- ⑩ 河川法（昭和 39 年法律第 167 号）第 6 条第 1 項に規定する河川区域
- ⑪ 河川法第 54 条第 1 項の規定により指定された河川保全区域
- ⑫ 文化財保護法第 93 条第 1 項に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地

3. 地区計画の内容

地区計画については、法第12条の4において地区計画の種類、名称、位置、区域及び令第7条の3に規定する区域の面積を都市計画に定めるほか、法第12条の5第2項において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こととされている。

（１）共通基準

1) 地区計画の具体的内容

地区計画の具体的内容においては次に掲げるもののうち、地区計画の目標を達成するため必要な事項を都市計画で定めるものとする。

1) 法第12条の4第2項において定められているもの。

- ① 名称
- ② 位置
- ③ 区域
- ④ 区域の面積（令第7条の3）

2) 法第12条の5第2項において定められているもの。

- ① 地区計画の目標
- ② 当該区域の整備、開発及び保全に関する方針
- ③ 地区施設
- ④ 地区整備計画

3) 法第12条の5第7項において定められているもの。

- ① 地区施設の配置及び規模
- ② 建築物等の用途の制限
- ③ 建築物の容積率の最高限度
- ④ 建築物の建蔽率の最高限度
- ⑤ 建築物の敷地面積の最低限度
- ⑥ 壁面の位置の制限
- ⑦ 建築物の高さの最高限度
- ⑧ 建築物等の形態又は意匠の制限
- ⑨ 垣又はさくの構造の制限
- ⑩ 土地の利用に関する事項

2) 地区計画で定める事項

本ガイドラインに示す地区計画の内容は、開発行為の許可（法第34条第10号）を受け
ることを前提とする場合に限るものとする。

【策定区域の規模】

策定区域は、適切な規模及び形状を有するものとなるように定め、ひとつの目安として1ha
以上の区域規模が望ましい。なお、地域の個別事情による場合でも、0.5haを下らない区域
規模とすること。

また、法第12条の5第1項第2号ロに該当する場合には、不良な街区の環境の形成を防止
する観点から必要不可欠な範囲とし、いたずらに規模を広くとることのないよう配慮すること
が望ましい。なお、本県における歴史的風土及び自然環境と調和した良好な県土の形成に寄与
する観点から、本県の開発許可行政との調整を図るため、地区計画の区域規模を5ha未満と
する。

法第12条の5第1項第2号イに基づき事業が行われる区域に地区計画を指定する場合、又
は同号ハに基づき既成の健全な市街地環境の保護の観点から地区計画を指定する場合も、いた
ずらに規模を広くとることのないように配慮し、必要不可欠な規模とすること。

【区域の整備、開発及び保全に関する方針】

当該地区整備等の総合的な指針として定められ、さらに、地区整備計画がこの地区計画の方
針に沿って定められるものであるので、当該区域の整備等をどのように行い、どのような形態
の市街地を形成しようとするかなどについて、関係権利者、住民等が容易に理解できるように
定めることが望ましい（運用指針Ⅳ－2－1.Ⅱ）G.3.（1）①）。

市街化調整区域の性格を踏まえ、自然環境の保全、ゆとりある良好な市街地環境の維持・形
成、周辺の景観、営農条件等との調和、地域の活性化等について、地区の特性から必要な事項
を地区計画の目標として明らかにすることが望ましい（運用指針Ⅳ－2－1.Ⅱ）G.3.
（1）②）。

地区計画の方針として定めるべき事項は次のとおりである。

- ① 地区計画の目標
- ② 土地利用の方針
- ③ 地区施設の整備の方針
- ④ 建築物等の整備の方針
- ⑤ その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

【地区整備計画】

地区整備計画は、当該地区計画の方針に即して、地区の特性にふさわしい良好な都市環境
の維持・形成を図るため、地区施設の配置及び規模、建築物等に関する事項並びに土地の利用
に関する事項について必要な事項を適切に定めるべきである（運用指針Ⅳ－2－1.Ⅱ）G.
3.（2））。

本県においては、歴史的風土及び自然環境と調和した良好な県土の形成に寄与する観点か
ら、本県の開発許可行政との調整を図るため、原則として、地区施設は開発許可制度等に関す

る審査基準集（技術基準編）（以下「技術基準」という。）の整備水準を満たすものとする。ただし、既存住宅団地等については、十分な調査の上、良好な街区が形成され、又は保持されるよう設定することが望ましい。

なお、地区整備計画の区域は、地区計画の区域全体について定めること。

① 地区施設の配置及び規模

地区施設の配置及び規模が定められると、これに即して道路の位置の指定又は開発許可が行われることに留意すべきである（運用指針Ⅳ－２－１．Ⅱ）G. ３．（２）①５））。

地区施設には都市計画施設を含まないものとされているので、地区施設として定められている道路、公園等を都市施設として都市計画に定めようとするときは、併せて地区計画に関する都市計画を変更する必要がある（運用指針Ⅳ－２－１．Ⅱ）G. ３．（２）①６））。

i) 道路

道路の配置及び規模を定める際には、街区の規模及び形状、地区計画区域内の建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通し等を考慮し、地区計画の区域及びその周辺において都市計画に定められている道路及びその他の道路を含めた道路網と一体となって、防災、安全、衛生等に関する機能が十分確保されるよう配慮することが望ましい（運用指針Ⅳ－２－１．Ⅱ）G. ３．（２）①１））。

道路幅員については６ｍ以上で、行き止まりのないことが望ましく、下表に掲げる幅員の道路を配置することが望ましい。

なお、建築基準法上、地区計画で道路の配置及び規模が定められている場合には、道路の位置の指定は、当該道路の配置に即して行われることとされていることから、歩行者専用道路、緑道等でそれに即して道路の位置の指定が行われると地区計画の目的を達成する上で支障が生じると考えられるものについては、公共空地として定めることが望ましい（運用指針Ⅳ－２－１．Ⅱ）G. ３．（２）①２））。

表 予定建築物の敷地に接する道路幅員

敷地の区分	道路の幅員
住宅の敷地	６．０ｍ以上
住宅以外の建築物及び第１種特定工作物の敷地で、１,０００㎡未満	
その他の敷地	９．０ｍ以上

（参照：技術基準第７章第２節）

また、地区計画で定められた道路のうち重要なものについて、特定行政庁は、建築基準法第６８条の７に規定する予定道路の指定を行うことができ、予定道路に指定されると、道路内の建築制限が適用され、将来の道路用地が確実に確保されることになる。

ii) 公園

地区計画の区域の規模及び形状、当該区域内に予定されている建築物の用途、将来の人口等を勘案し、当該区域及びその周辺において都市計画に定められている公共空地及びその他の公園等と併せて生活環境の維持・向上が図られるよう定めること（運用指針Ⅳ－２－１．Ⅱ）G．３．（２）①②））。

住居系地区計画の場合、公園等の面積は地区計画の区域規模に応じて下表に示す基準を満たす面積を確保することが望ましい。

表 地区計画の区域規模と公園等面積等の関係

地区計画 区域規模 (ha)	地区計画区域規模 に対する公園等面 積の割合	公園の配置 (1箇所当たりの最低面積及び設 置箇所数)
5.0未満	3.0%以上	—
5.0以上 20.0未満		1箇所当たりの300㎡以上で、かつ、 1,000㎡以上の公園を1箇所以上 設置すること。

(参照：技術基準第7章第3節)

その他の公共施設（法第4条第14項）は関係課と協議し、必要に応じて設置すること。

② 建築物等の用途の制限

当該区域の用途構成の適正化、各街区ごとの住居の環境の保持、商業その他の業務の利便の増進等により良好な環境の街区が形成され、又は保持されるよう定めること（**運用指針**Ⅳ－２－１．Ⅱ）G. ３．（２）②３））。

③ 建築物の容積率の最高限度及び建蔽率の最高限度

当該区域の土地利用の適正な増進にも配慮しつつ、良好な環境の各街区が形成され、又は保持されるように定めること（**運用指針**Ⅳ－２－１．Ⅱ）G. ３．（２）②４））。

なお、市街化調整区域における建築基準法による容積率等の制限値、及び風致地区等の規制が定められている場合については、この制限値を超えない範囲で適切な値を設定する。

④ 建築物の敷地面積の最低限度

建築物の敷地が細分化されることにより、又は建築物が密集することにより、住宅等の敷地内に必要とされる空地の確保又は建築物の安全、防火若しくは衛生の目的を達成することが困難となる区域について、当該区域の良好な住居等の環境を維持・増進することを趣旨としていることを踏まえ、当該地区内の建築物及び敷地の状況等を勘案し、過度の権利制限とならない範囲で定めること（**運用指針**Ⅳ－２－１．Ⅱ）G. ３．（２）②５））。

⑤ 壁面の位置の制限

道路に面して又は他の建築物との間に有効な空地が確保されること、又は区域内における建築物の位置を整えることにより、良好な環境の各街区が形成され、又は保持されるよう定めること（**運用指針**Ⅳ－２－１．Ⅱ）G. ３．（２）②６））。

⑥ 建築物等の高さの最高限度

当該区域の土地利用の適正な増進にも配慮しつつ、良好な環境の各街区域が形成され、又は保持されるように定めること（**運用指針**Ⅳ－２－１．Ⅱ）G. ３．（２）②７）、８））。

⑦ 建築物等の形態又は意匠の制限

建築物等の屋根・外壁その他戸外から望見される部分の形状、材料、色彩等について、建築物等が当該地区の特性にふさわしい形態又は意匠を備えたものとなるように定めること（**運用指針**Ⅳ－２－１．Ⅱ）G. ３．（２）②９））。

周辺の自然環境と調和した景観を保全・継承する観点から、風致地区及び景観法に基づく景観計画等の内容を踏まえて定めることとする。

⑧ 垣又はさくの構造の制限

垣又はさくの高さ、材料、形状、色彩等について、垣又はさくの構造が、当該地区の特性にふさわしいものとなるように定めること（**運用指針**Ⅳ－２－１．Ⅱ）G. ３．（２）②１１））。

自然環境と調和した良好な景観の維持の観点から、風致地区及び景観法に基づく景観計画等の内容を踏まえて定めることとする。また、地域の実情を踏まえ、必要に応じて生け垣

などの緑を基本としたもの、又は透視可能なフェンス等とすることが望ましい。

⑨地区整備計画に定める土地の利用に関する事項

現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限に関する事項には、必要に応じて、以下の内容を定めることが望ましい。

樹林地、草地のほか、水辺地、湿地帯、街道の並木、樹林やいけがきの存する土地等（これらに隣接している土地でこれらの土地と一体となって良好な環境を形成しているものを含む。）で良好な居住環境を確保するため必要なものについて樹木等の全部又は特定の樹種・樹高等を限っての伐採の制限、池沼の埋立等土地の形質の変更の制限等を定めること。この場合において、例えば、当該地区計画の区域の全部又は一部が、現に樹木が多数植栽されている住宅地等であるときは、当該住宅地等の全部又は一部について、一体的に保全を図るための制限を行う区域として定めることも考えられる（運用指針Ⅳ－２－１．Ⅱ）G. 3.（２）③１））。

また、土地の利用に関する計画には、計画内容として農用地に関する事項、令第７条の６に規定する事項以外の森林に関する事項を定めるべきではない（運用指針Ⅳ－２－１．Ⅱ）G. 3.（２）③２））。

また、森林法第５条の地域森林計画対象民有林並びに国有林野及び公有林野等官行造林地について、令第７条の６に規定する事項を定めるべきではない（運用指針Ⅳ－２－１．Ⅱ）G. 3.（２）③２））。

３）地区計画区域外道路との接続

本県においては、歴史的風土及び自然環境と調和した良好な県土の形成に寄与する観点から、技術基準第７章第２節に規定する開発区域外道路との接続要件を参考として、地区計画区域内の主要な道路は、住居系地区計画の場合には幅員６．５ｍ以上、非住居系地区計画の場合には幅員９．０ｍ以上の地区計画区域外の道路に接続していることが望ましい。また、その接続により地区計画区域外道路の機能を阻害することなく、かつ、これらの道路の機能が有効に発揮されるよう、適切な計画（位置及び構造等）とすること。

４）地区計画策定の理由

当該区域及び当該区域周辺の土地利用の現況を明らかにした上で、当該区域の課題を踏まえ、都市計画の観点から、地区計画が決定され、又は変更される理由を住民に十分理解できる必要があり、また、当該地区計画の都市の将来像における位置付けについて説明することが望ましい。

また、地区計画が即地的に決定され、土地利用制限を課するものであることに鑑み、当該地区計画の必要性、位置、区域、規模等の妥当性についてできるだけわかりやすく理由書に記載することが望ましい（運用指針Ⅴ．参照）。

（２）地域類型別の基準

以下に地域類型別の基準を記載する。なお、以下の類型に該当しない場合、及び複数の地域類型に該当する場合については、当該地区の特性・まちづくりの目標・方針等を踏まえた上で、県と市町村の協議により適用すべき基準を検討する。

①既存集落・住宅団地活性化型の指針・基準

１）目的・方針

既存集落・住宅団地の住み続けられる環境を確保するため、必要な生活利便施設や地域コミュニティ維持のための住宅の立地を可能とし、地域活力の維持・再生を図る。

２）対象地区

良好な住環境の保全・形成、地域コミュニティの維持・活性化を図るべき既存の集落・住宅団地で、下記要件のいずれかに該当し、上位計画で位置づけがある地区を対象とすること

- ・既存集落・住宅団地については、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区域であって、相当数の建築物（例：５０戸以上）が連たんしている地域
- ・鉄道駅、市町村役場若しくはこれらの支所等の公共建築物等が存する既存集落及びその隣接区域

３）区域面積

- ・原則１ha以上とすること。

４）地区整備計画等にて留意すべき事項

<建築物等の用途の制限>

- ・市街化調整区域の性格を踏まえた本県らしいゆとりある良好な居住環境の形成を図る観点から、原則として、第１種低層住居専用地域を想定した建築物等の用途の制限が望ましい。また、周辺の景観・環境を乱すような建築物等の用途の制限は排除することが望ましく、自動車交通量が多い幹線道路に面する地域で、道路交通騒音が環境基準を超過している又は超過することが予想される地域については、第１種中高層住居専用地域を想定した建築物等の用途の制限が考えられる。
- ・既存集落・住宅団地の維持を目的とした、住宅（自己の居住の用）、兼用住宅、生活に必要な利便施設、農林業の振興に資する施設、公共公益上必要な施設等を定めること。

<地区施設（道路・公園等）>

- ・開発許可に関する基準に基づき道路・公園等を整備する場合、これらを地区施設として定めること。

<高さの最高限度>

- ・地域の実態及び周辺状況を踏まえ定めること。
- ・原則１５m以下とすること。

<その他>

- ・建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限等については、地域の実態及び周辺状況を踏まえ定めること。
- ・街道など歴史的な街並みが残る地域については、街並み保全の観点から必要に応じて規制の緩和・合理化手法を検討すること。（例えば、壁面制限を定めない、建築基準法第４２条第３項に該当する道路の指定とあわせた街並み誘導型地区計画の活用等。）

① 既存集落・住宅団地活性化型の運用イメージ例

(既存集落の維持・活性化を図るケース)

(地区計画案作成にあたってのポイント・留意点)

●地域特性を踏まえたゾーニングを設定【地区の区分】

- ・地域の土地利用の実態・特性、及び権利者の意向を踏まえ、集落の維持・活性化を図るゾーン、生活利便施設を誘導するゾーン、農地保全ゾーンなどの地区の区分を適宜設定する。

●既存集落地域の維持・活性化に資する用途を誘導【用途】

- ・ゾーン毎の特性に即した用途を定める。

(例) ＊既存集落維持ゾーン：第一種低層住居専用地域程度

＊生活利便施設誘導ゾーン（幹線道路沿い等）：第二種低層住居専用地域程度 等

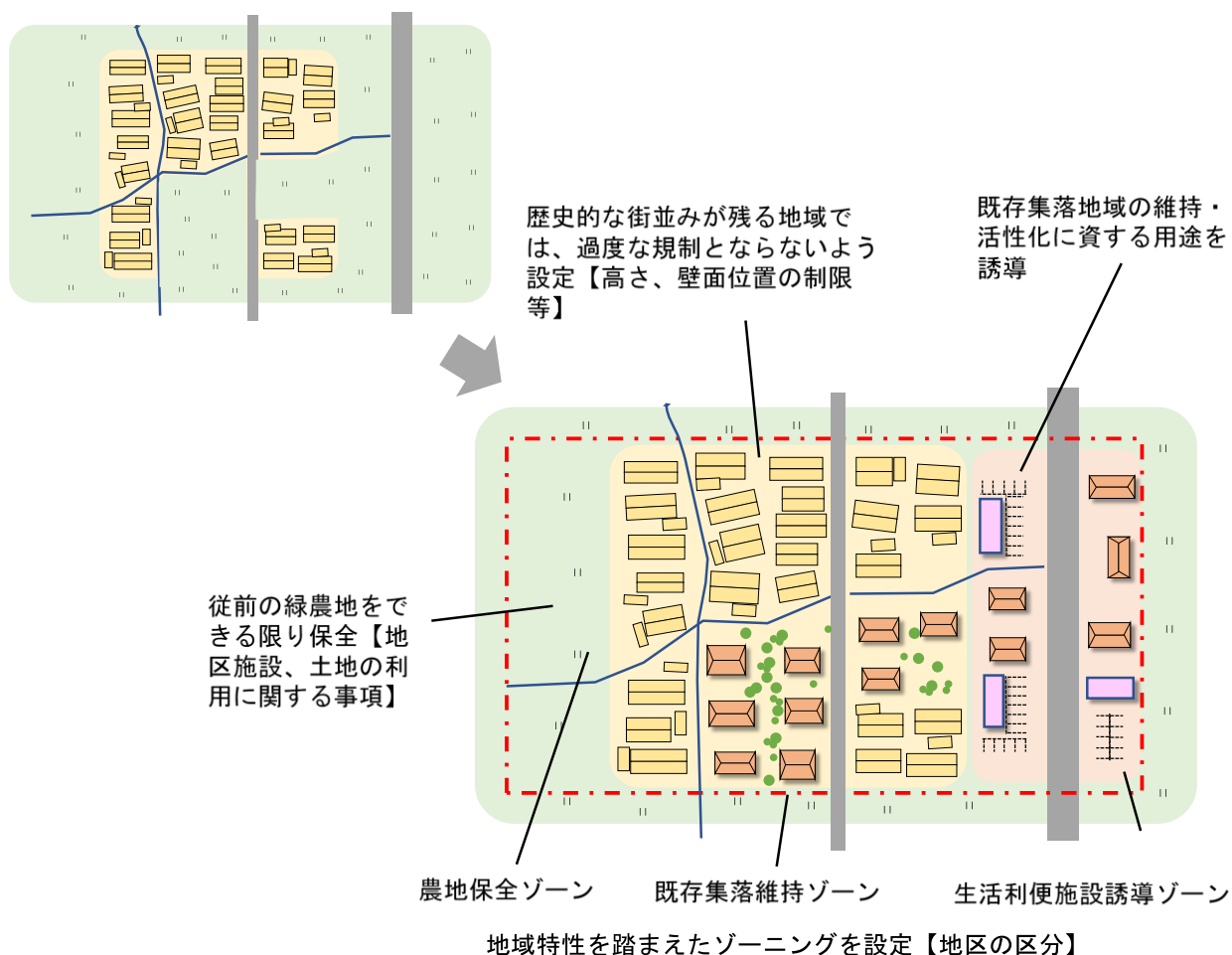
●歴史的な街並みが残る地域では、過度な規制とならないよう設定【高さ、壁面位置の制限等】

- ・街道など歴史的な街並みが残る地域については、街並み保全の観点から、過度な規制とならないよう、地区特性にあった制限値を検討する。

＊壁面制限を定めない、建築基準法第42条第3項に該当する道路の指定とあわせた街並み誘導型地区計画の活用等

●従前の緑農地をできる限り保全【地区施設、土地の利用に関する事項】

- ・区域内に樹林地や農地等がある場合は、従前の緑農地のできうる限りを保全するように努める。
- ・まとまった緑地等で保全を図るべきものについては地区施設（緑地）に位置づける。



①既存集落・住宅団地活性化型の地区整備計画（例）

建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない 【既存集落維持ゾーン】 ・ 自己の居住の用に供する専用住宅 ・ 自己の居住の用に供する住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令（建築基準法施行令第１３０条の３）で定めるもの ・ 保育所 ・ 公民館、図書館 ・ 診療所 ・ 物品の加工、修理等の業務を営む店舗及び事務所等 【生活利便施設誘導ゾーン】 ・ 上記に加え、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令（建築基準法施行令第１３０条の５の２）で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が１５０㎡以内のもの 【農地保全ゾーン】 ・ 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物
建築物の容積率の最高限度	●／●
建蔽率の最高限度	●／●
敷地面積の最低限度	●㎡
高さ最高限度	●m
壁面の位置の制限	・ 道路境界線から●m以上、隣地境界線から●m以上
形態又は意匠の制限	周辺の自然環境と調和した集落景観を保全・継承する観点から、建築物の形態、色彩について、奈良県景観計画における景観形成基準を参考に必要に応じて定める。 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱並びに屋根の色彩は、奈良県景観計画（一般区域・自然系地域）の定めによるものとする。
土地の利用に関する事項	地区内に現に存する樹木等については、その自然環境の維持及び保全に努める可能な限り敷地内や屋上、壁面等の緑化に努めるものとする。

②産業活性化型の指針・基準

1) 目的・方針

- ・産業振興・雇用促進を図るため、自動車交通の利便性の高さを活かした物流業務施設や、地域の活性化に資する製造業施設等の立地を図る。
- ・土地利用の混在を防止するとともに、周辺環境に配慮した良好な環境を計画的な形成を図る。

2) 対象地区

下記要件のいずれかに該当する地区を対象とすること。

- ・産業・雇用促進を図る産業拠点として上位計画に位置付けがある地域
- ・市街化調整区域内における幹線道路の沿道又は高速自動車国道等のインターチェンジ周辺地域

3) 区域面積

- ・原則1ha以上とすること。

4) 地区整備計画等にて留意すべき事項

<建築物等の用途の制限>

- ・工場施設・流通業務施設、研究開発施設、研修施設等及びその附属施設（倉庫、事務所及び福利厚生施設等）を定めること。

<地区施設（道路・公園等）>

- ・開発許可に関する基準に基づき道路・公園等を整備する場合、これらを地区施設として定めること。

<建築物の容積率の最高限度・建築物の建蔽率の最高限度>

- ・原則として、建築物の容積率の最高限度を20/10以下、建蔽率の最高限度を6/10以下に設定することが望ましい。

<敷地面積の最低限度>

- ・原則1000㎡以上とする。

<高さの最高限度>

- ・原則15m以下とすること。
- ・15mを超える場合は、周辺環境への影響に配慮した上で適切な値を設定する（最大でも25m）

<壁面の位置の制限>

- ・1m以上とすること。

<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産業活性化型の運用イメージ例

(地区計画案作成にあたってのポイント・留意点)

●地域の産業振興・雇用促進に資する施設を誘導【用途】

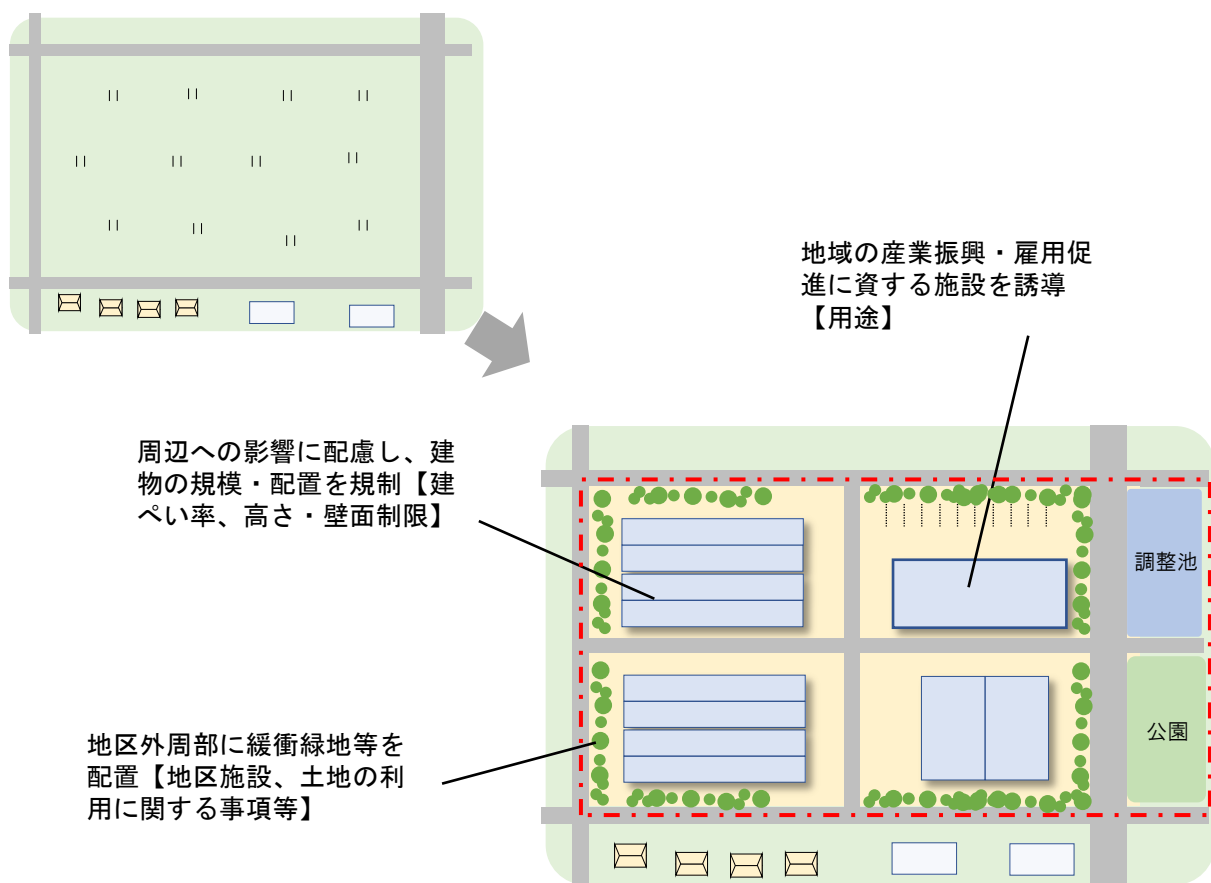
- ・自動車交通の利便性の高さを活かした物流業務施設や、地域の活性化に資する製造業施設等、具体の開発事業の計画を踏まえ、地域の産業振興等に資する用途を定める。

●周辺への影響に配慮し、建物の規模・配置を規制【建蔽率、高さ・壁面制限】

- ・高層化を図る場合については、周辺との調和、圧迫感の抑制に配慮し、地区計画区域に隣接する箇所から壁面後退を確保する、地区外周部については建物高さを低くするなど段階的な高さ制限、壁面位置の制限を行う。

●地区外周部に緩衝緑地等を配置【地区施設、土地の利用に関する事項等】

- ・周辺環境との調和や影響の緩和の観点から、地区外周部に、緩衝地となる緑地等を配置するとともに、樹木等による緑化や、既存樹木の保存等に努める旨を定める。



②産業活性化型の地区整備計画（例）

建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外は建築することができない。 ・工場、事務所、研究所、研修所、診療所その他これらに類するもの ・前各号の建築物に併設する店舗、飲食店、その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が●㎡以内のもの
建築物の容積率の最高限度	20／10
建蔽率の最高限度	6／10
敷地面積の最低限度	1000㎡
高さ最高限度	15m ただし、市長が認め、かつ都市計画審議会の了承を得た場合については25m以下までとする
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は、下記のとおりとする。 ・幹線道路沿い：●m以上 ・その他：●m以上
形態意匠	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱並びに屋根の色彩は、奈良県景観計画（一般区域・自然系地域）の定めによるものとする。 屋外広告物は、地区の良好な景観に配慮したものとし、広告物の光源は点滅するものを避け、色彩については、周囲の環境と調和したものとする。
垣又はさくの構造の制限	敷地内に設置する垣、さくは、高さ（宅地地盤面からの高さ）1.8m以下の生垣（生垣を支える宅地地盤面からの高さ60cm以下のブロック積擁壁を含む。）、木竹製塀（柱等は木竹製以外のものでもよい。）、透視可能な鉄柵又はフェンスとする。 このうち、道路に面する側に設置するものについては、道路境界との間に幅1m以上の植栽帯を設けるものとする。ただし、人及び車両の出入り口にかかる部分については、この限りではない。
土地の利用に関する事項	緩衝緑地には緑化を施し、維持管理等、緑環境の保全に努める。 地区内に現に存する樹木等については、その自然環境の維持及び保全に努める。

③商業拠点型の指針・基準

1) 目的・方針

- ・都市機能の適正な配置、地域の生活利便性向上の観点から、商業施設の誘導を図る
- ・土地利用の混在を防止するとともに、周辺環境に配慮した良好な環境を計画的な形成を図る

2) 対象地区

次の要件のいずれにも該当する地区。なお、隣接する市町村に対しては、十分に事前説明を行うこと。

- ・上位計画で、商業施設立地に関して位置付けがある地区
- ・市街化区域内にまとまった土地がない等、やむを得ない場合
- ・市街化区域に隣接する地域で、幹線道路の沿道

3) 区域面積

- ・原則1ha以上とすること。

4) 地区整備計画等にて留意すべき事項

<建築物等の用途の制限>

- ・店舗、飲食店、その他これらに類する用途に供する建築物を定めること。

<地区施設（道路・公園等）>

- ・開発許可に関する基準に基づき道路・公園等を整備する場合、これらを地区施設として定めること。

<建築物の容積率の最高限度・建築物の建蔽率の最高限度>

- ・建築物の容積率の最高限度を20/10以下、建蔽率の最高限度を6/10以下に設定すること。

<敷地面積の最低限度>

- ・原則1000㎡以上とすること。

<高さの最高限度>

- ・周辺の状況を踏まえ設定すること。(最大でも15m)

<壁面の位置の制限>

- ・1m以上とすること。

③商業拠点型の運用イメージ例

(地域の日常生活の利便性に資する商業拠点を形成するケース)

(地区計画案作成にあたってのポイント・留意点)

●地域の生活利便性向上に資する用途を誘導

- ・物販店のみならず、飲食やサービス業の店舗、病院・診療所、保育所・老人福祉施設、銀行など、地域住民の生活利便性の向上、暮らしの質の向上に資する各種施設を誘導する。
- ・第一種中高層住居専用地域内に建築することができるものを限度とする。(生活サービス施設とし遊戯施設等は含まない)
- ・コンパクトなまちづくりの観点から、中心市街地の商業機能に影響を与えないよう、広域集客を図る大規模集客施設は規制する。店舗の床面積を制限。地域密着型の商業施設の立地を図る。
(区域内で10,000㎡を超えないよう計画する)

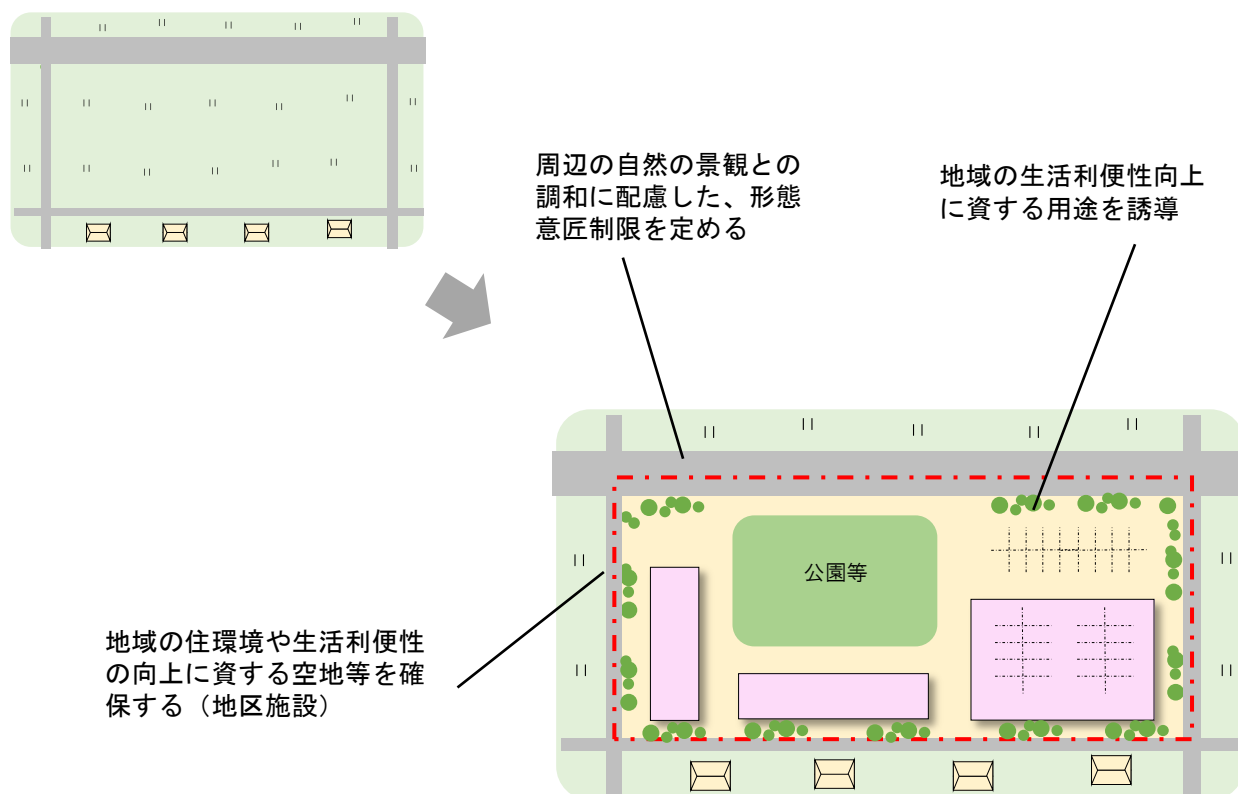
●地域の住環境や生活利便性の向上に資する空地等を確保（地区施設）

- ・地域の住環境や生活利便性の向上に資する、広場状空地や歩道状空地を位置づける
- ・幹線道路沿いには植栽を行い、落ち着いたある沿道景観の形成に配慮する。

●周辺の自然環境と調和に配慮した形態意匠を制限（形態・意匠、色彩）

- ・商業施設の特性上、過度に派手な色彩や広告物等が設置されないよう規制する。

＊奈良県景観計画に基づく旨を定める。



③商業拠点型の地区整備計画（例）

建築物等の用途の制限	建築することができる建築物は、次に掲げるものとする ・店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令（建築基準法施行令第130条の5の2）で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が●平方メートル以内のもの ・診療所 ・病院 ・公民館、図書館 ・老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの ・公益上必要な建築物
建築物の容積率の最高限度	20／10
建蔽率の最高限度	6／10
敷地面積の最低限度	1000㎡
高さ最高限度	15m
壁面の位置の制限	道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は下記のとおりとする。 ・幹線道路沿い：●m以上 ・その他：●m以上
形態意匠	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱並びに屋根の色彩は、奈良県景観計画（一般区域・自然系地域）の定めによるものとする。 屋外広告物は地区の良好な景観に配慮したものとし、次の各号に適合するものであること。 ・屋上広告物は設置しないこと ・広告塔は、上端までの高さを●m以下とすること ・ネオン管及び露光掲示板は使用しないこと ・広告物の光源は点滅するものを避ける ・色彩については、周囲の環境と調和したものとする。
垣又はさくの構造の制限	敷地内に設置する垣、さくは、高さ（宅地地盤面からの高さ）1.8m以下の生垣（生垣を支える宅地地盤面からの高さ60cm以下のブロック積擁壁を含む。）、木竹製塀（柱等は木竹製以外のものでもよい。）、透視可能な鉄柵又はフェンスとする。 このうち、道路に面する側に設置するものについては、道路境界との間に幅1m以上の植栽帯を設けるものとする。ただし、人及び車両の出入り口にかかる部分については、この限りではない。
土地の利用に関する事項	地区内に現に存する樹木等については、その自然環境の維持及び保全に努める可能な限り敷地内や屋上、壁面等の緑化に努めるものとする。

④地域拠点型（公共公益・観光施設等）の指針・基準

1) 目的・方針

- ・学校、庁舎、社会福祉施設、医療施設等の公共公益施設の拠点機能の整備を図る。
- ・観光振興に資するため、地域の歴史的・文化的な景観・環境と調和した良好な開発の誘導を図る。
- ・土地利用混在を防止するとともに、周辺環境に配慮した良好な環境を計画的な形成を図る。

2) 対象地区

次の要件のいずれにも該当する地区

- ・上位計画で、学校、庁舎、社会福祉施設、医療施設等の公共公益施設、観光施設の整備を図る拠点として位置づけがある地区
- ・市街化区域内にまとまった土地がない等、やむを得ない場合
- ・下記の区域に隣接する地域で、幹線道路の沿道
 - * 市街化区域、市街化調整区域内の既成市街地、市街化調整区域内の鉄道駅、市町村役場、区役所若しくはこれらの支所等の公共建築物等が存する既存集落

3) 区域面積

- ・原則1ha以上とすること。

4) 地区整備計画等にて留意すべき事項

<建築物等の用途の制限>

- ・（公共公益施設の拠点機能の整備等を図る場合）学校、庁舎、社会福祉施設、医療施設を定めること。
- ・（観光振興等を図る場合）観光に資する施設、農林業の振興に資する施設、維持管理施設（観光案内所、休憩所、管理事務所等）、飲食店、農産物又は物産品販売店舗等を定めること。

<地区施設（道路・公園等）>

- ・開発許可に関する基準に基づき道路・公園等を整備する場合、これらを地区施設として定めること。

<建築物の容積率の最高限度・建築物の建蔽率の最高限度>

- ・建築物の容積率の最高限度を20/10以下、建蔽率の最高限度を6/10以下に設定すること。

<敷地面積の最低限度>

- ・地域の実態、及び周辺状況を踏まえ定めること。

<高さの最高限度>

- ・周辺の状況を踏まえ設定すること。（最大でも15m）

<壁面の位置の制限>

- ・1m以上とすること。

④地域拠点型（公共公益・観光施設等）の運用イメージ例

（歴史・自然資源を活かした観光拠点を整備するケース）

（地区計画案作成にあたってのポイント・留意点）

●観光活性化、地域の利便性向上に資する用途を定める（建物用途）

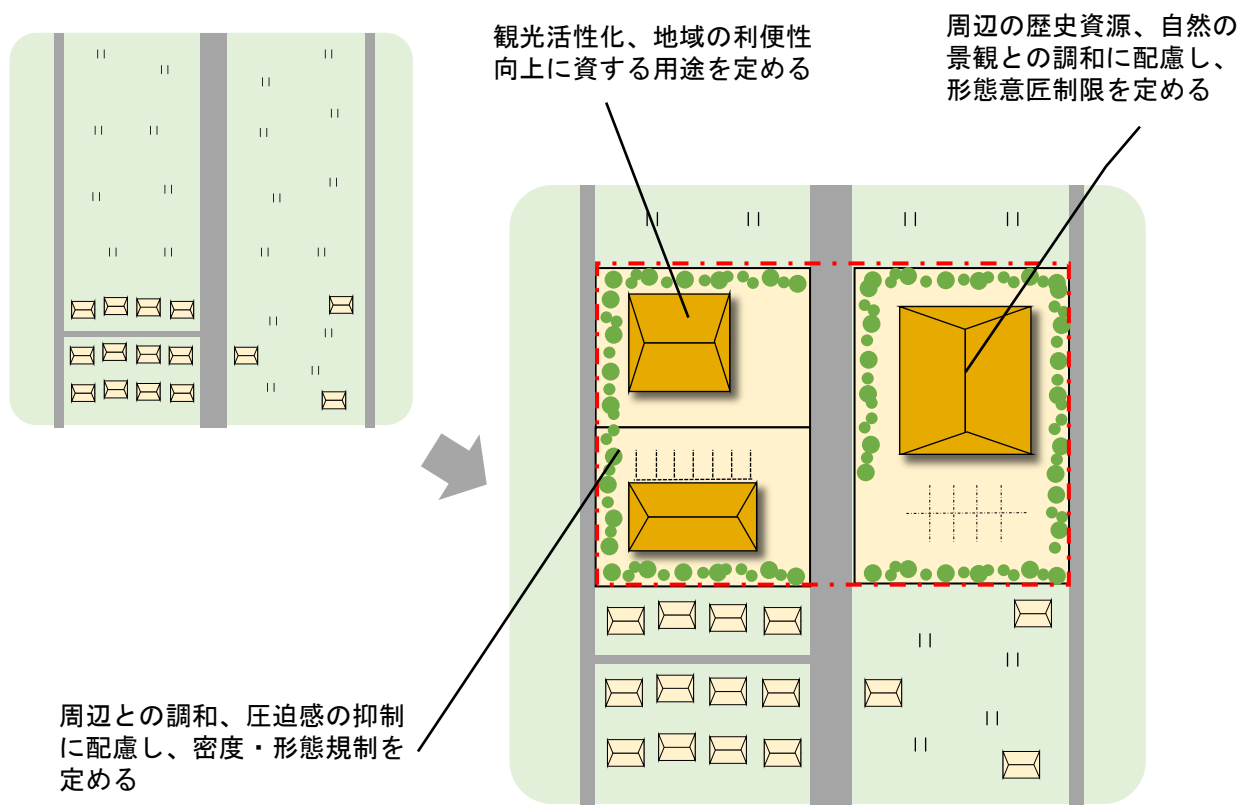
- ・建築できる建物用途の種類については、第一種中高層住居専用地域内に建築することができるものを限度とする。（生活サービス施設とし遊戯施設等は含まない）

●周辺との調和、圧迫感の抑制に配慮した密度・形態規制を定める（容積率・建蔽率・高さ・壁面位置の制限、緑化等）

- ・周辺との調和、圧迫感の抑制に配慮し、建蔽率を低く設定する、地区外周部について壁面位置の制限を十分確保する、建物高さを低くする（段階的な高さ制限を設定する）、緑化を行うことが望ましい

●周辺の歴史資源、自然資源と調和に配慮した形態意匠制限を定める（形態・意匠、色彩）

- ・周辺の歴史資源、自然の景観との調和に留意し、奈良県景観計画等を踏まえ、建築設備や屋根形状（勾配屋根等）、色彩、屋外広告物の制限を定める。



④地域拠点型（公共公益・観光施設等）の地区整備計画（例）

建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外は建築することができない。 ・飲食店、農産物又は物産品の販売を主たる目的とする店舗、道路及び地域に関する情報を提供する案内所の用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が●平方メートル以内のもの ・展望台、公衆便所、休憩所、あずまや ・公民館、図書館 ・公益上必要な建築物 ・前各号の建築物に附属するもの
建築物の容積率の最高限度	20／10
建蔽率の最高限度	6／10
敷地面積の最低限度	●㎡
高さ最高限度	●m
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は、下記のとおりとする。 ・幹線道路沿い：●m以上 ・その他：●m以上 ただし、展望台、公衆便所、休憩所、あずまや及び歩廊の外壁又は柱の面については、この限りでない。
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の形態及び色彩等の意匠は、次の各号に適合すること。 ・外壁又は屋上など外部に設ける建築設備は、原則として、露出させないようにすること。やむを得ず露出させる場合には、建築物本体及び良好な周辺景観との調和に配慮した形態及び意匠とすること。 ・屋根の形態は、勾配屋根を基本とする。やむをえず陸屋根等とする場合には、見えがかり上、勾配屋根と同様の視覚的効果が得られると認められる構造にすること。 ・外壁及び屋根等の色彩は、奈良県景観計画（一般区域・自然系地域）の定めによるものとする。 ・設置することができる屋外広告物は、良好な景観に配慮したものとし、次の各号に適合するものであること。 * 屋上広告物は設置しないこと * 広告塔は、上端までの高さを●m以下とすること * ネオン管及び露光掲示板は使用しないこと * 広告物の光源は点滅するものを避け * 色彩については、周囲の環境と調和したものとする。

垣又はさくの構造の制限	敷地内に設置する垣、さくは、高さ（宅地地盤面からの高さ）1.8m以下の生垣（生垣を支える宅地地盤面からの高さ60cm以下のブロック積擁壁を含む。）、木竹製塀（柱等は木竹製以外のものでもよい。）、透視可能な鉄柵又はフェンスとする。 このうち、道路に面する側に設置するものについては、道路境界との間に幅1m以上の植栽帯を設けるものとする。ただし、人及び車両の出入り口にかかる部分については、この限りではない。
土地の利用に関する事項	・道路及び水路に面する部分は、出入り口部分を除き道路境界及び水路境界から50cm以上は、樹木により緑化し、緑化面積は、行為地面積の●%以上とする。 ・植栽の基礎部分について、コンクリートブロック、レンガ、石積等とする場合は、地盤面からの高さを60cm以下とすること。 ・緑化にあたっては、郷土種を用いる等樹種の選定に配慮し、周辺景観との調和を図ること。 ・地区内に現に存する樹木等については、その自然環境の維持及び保全に努める ・可能な限り敷地内や屋上、壁面等の緑化に努めるものとする。

4. 関係課との調整

市街化調整区域の地区計画を策定するに当たっては、以下の観点から市町村担当部局等と調整することが望ましい。また、法第19条第3項に基づく協議等の際に、県関係課についても協議を行うので、事前に調整しておくことが望ましい。

【表 市町村内で考えられる調整部局】

部局	調整が考えられる事項等
環境管理部局	公害の防止その他の生活環境の保全に関すること。
商工部局	商業振興施策及び工業振興施策等との整合を図ること。
森林管理局	国有林野及び公有林野等官行造林地に関すること。
道路担当部局	道路計画等に関すること。
農林水産部局	地区計画の区域の設定を含む地区計画の策定に当たり、法第12条の5第1項第2号の要件に該当すると見込むに足りる資料を添えて行うこと。
水道部局	水道計画等に関すること。
下水部局	下水処理計画に関すること。
消防・防災部局	消防・防災計画に関すること。
ゴミ処理担当部局	ゴミ収集等に関すること。
河川部局	治水対策に関すること。
文化財部局	文化財等の保存区域に関すること。
教育委員会	教育施設受け入れ等に関すること。
屋外広告物部局	屋外広告物規制に関すること。

5. 地区計画実現性の確保

(1) 地区計画実現性の確保の意義

人口減少・高齢化社会が進展する中、地域課題に即して、土地の効果的な利用と適正な管理を着実に進めることで、雇用の創出等により経済を活性化させ、地域活力を維持・向上させることは、県・市町村における共通の目標である。

土地の効果的な利用と適正な管理を着実に進めるためには、「土地利用・管理の必要性・確実性を高めて実行にうつす」ことが重要であり、土地利用・管理の必要性・確実性を高めるためには、地域の関係者が、地域課題を踏まえた目指すべき将来像を共有し、関係者の合意（理解と賛同）を前提として、将来像の実現のため、土地の利用・管理に関する計画を立案し実行する、といったプロセスを踏むことが有効である。

(2) 事業の実現を担保するために必要な資料の作成

地区計画の実現性を担保するために、法第19条第3項に基づく協議までに、整備主体、整備時期、整備方法等について整理すること。また、当該地区計画区域内の公共施設（法第4条第14項）について、これらを明確にすること。

また、地区計画内の全ての区画において、土地利用計画が具体化しており、事業の実施が確実であること。

市街化調整区域の地区計画制度の趣旨を踏まえ、地区計画が策定された後、当該事業が行われないことが明らかとなった場合には、当該地区計画は定めることを要しないものとして速やかに都市計画の変更を行うことが望ましい。

(3) 地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の制定

地区計画の内容を確実に実現させるため、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第1項に基づく条例を制定することが望ましい。これにより地区計画の内容が建築確認の対象となり、違反是正措置を講じることや、違反者に対する罰則規定を設けることが可能となる。

6. 地区計画等の策定手続き

市街化調整区域に地区計画を策定する場合、周辺の自然環境や生活環境に多大な影響を与えることから、周囲との調和を図るために、地域住民に必要な情報を公開し、地域住民の意見を十分に反映しながら、都市計画の案を策定する必要がある。

これは、都市計画の案が作成された後の手続としての法第17条の縦覧及び意見書の提出とは別に、都市計画の案の作成の段階でも住民の意見をできるだけ反映させようという趣旨であり、都市計画への住民参加の要請がますます強まる中で、都市計画決定手続における住民参加の機会を更に拡大していく観点から、都市計画の名称の変更、その他特に必要のないと認められる場合を除き、説明会を開催すべきである。

説明会の開催に当たっては、説明会の開催日時及び開催場所が事前に十分周知され、かつ、都市計画の案の内容と内容についての具体的説明が事前に広報等により行われるように十分留意すること。

特に、既存集落、住宅団地活性化型の住居系の地区計画については、地域住民等が主体となった地域のまちづくりの方針の作成が重要となるため、市町村の支援のもと、以下の手順に基づき方針を検討・策定することが望ましい。

【手順（例）】

- ①住民や関係管理者で構成される地域住民組織の立ち上げ
 - ・まちづくりの目的、必要性等について、自治会役員等を中心に勉強会の開催（協議会の組織体制、目的、活動内容の話し合い）
 - ・地域住民に呼びかけ、まちづくり協議会等の地域住民組織の設立（住民、市町村支援）
- ②地区のまちづくりの方針の作成（住民、市町村支援）
 - ・地区の現状・課題の整理、意向把握、地区の将来像としてまちづくりの方針を作成
 - ・関係権利者の合意形成、地域住民への周知を図るとともに、意向を把握し、方針に反映
- ③地区計画素案の作成（市町村、県協議）
 - ・まちづくりの方針に基づき、地区計画の素案を作成
- ④都市計画の手続き（市町村、県協議）
 - ・地区計画（原案）の作成・説明会、公告縦覧等の都市計画手続を経て、都市計画決定

Ⅳ. 県との協議に関する基準

法第19条第3項の規定により市町村は、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ので、県が市町村に通知している「都市計画法第19条第3項に基づく市町村決定の都市計画に関する協議等について」に基づき、協議を行う。

Ⅴ. 南部・東部地域における市街化調整区域の地区計画

全国的に人口減少・高齢化社会が進む中、とくに本県の南部・東部地域においては、地域コミュニティや生活基盤の維持が困難な状況にあり、移住・定住支援や雇用機会の増大による地域経済の活性化が優先的に取り組むべき喫緊の課題となっている。

また、平野部とでは条件が異なり、一律の基準・運用では南部・東部地域において必要とされている施設の立地が難しい状況となっている。

このような背景を踏まえ、無秩序な市街化に繋がらない範囲で、農林漁業や景観等との調和を図りながら、市町村長のリーダーシップのもと、地域が求める将来像に沿った土地利用や真に必要な施設の立地が行えるよう、南部・東部地域の市町村（※）における市街化調整区域の地区計画については、以下の1）2）とすることができることとする。

1）既存集落・住宅団地活性化型の地区計画について

本ガイドラインにおける「Ⅲ. 3. (2) ① 既存集落・住宅団地活性化型の指針・基準」で示されている既存集落・住宅団地活性化型の地区計画の対象地区・区域面積については、市町村長が、地域コミュニティの維持等を図るため、適切な立地要件・面積要件を判断した上で、必要と認める集落などについても含めることができる。

※ただし、市町村都市計画マスタープランとの整合が必要。

2）産業活性化型の地区計画について

本ガイドラインにおける「Ⅲ. 3. (2) ② 産業活性化型の指針・基準」で示されている産業活性化型の地区計画の区域面積の要件を「0.3ha以上」とすることができる。

また、本ガイドラインにおける「Ⅲ. 5. (2) 事業の実現を担保するために必要な資料の作成」で示されている土地利用計画の要件については、1区画のみの土地利用計画が具体化している段階でも策定することができる。

※ただし、市町村都市計画マスタープランとの整合が必要。

(※) 本ガイドラインにおける南部・東部地域の市町村とは、五條市、御所市、宇陀市、高取町、明日香村、吉野町、大淀町、下市町の8市町村を指す。