

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。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。
- ・市街化調整区域の地区計画制度の活用は、市街化調整区域の秩序ある良好な環境の維持・形成を図るために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、市町村が市街化調整区域において地区計画を策定するにあたり、円滑で適正な運用が図られるよう県の基本的な考え方を示したものである。

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とは、市町村が決定する都市計画の一つであり、市街化調整区域において許容されている開発行為及び建築行為を適切に規制し、良好な都市環境の維持・形成を図るための詳細な土地利用計画である。

III. 市街化調整区域の地区計画策定指針

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の地区計画を策定すること。
- ・都市計画法第 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。

(2) 市町村マスタープランとの整合性

- ・市町村マスタープランに即したものとすること。

(3) 土地所有者等との合意形成

- ・土地所有者、借地人などの関係権利者の合意形成との元に作成すること。

(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。

(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。

2. 策定対象区域

(1) 区域の形状・規模等

- ・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。また、できる限り整形となるように定めること。
- ・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。
- ・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。
- ・目安として 1 ha 以上の区域規模が望ましく、地域の個別事情による場合でも、0.5 ha を下らない区域規模とすること。
- ・都市計画法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号ロに該当する場合には、区域規模を 5 ha 未満とする。

(2) 策定対象区域

- ・当ガイドラインで対象とする地区計画の類型及び目的は、以下のとおりである。

| 類型                | 目的                                                                                                                           |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 既存集落・住宅団地活性化型     | 人口減少が進む既存の集落・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。<br>※相当数の建築物（例：50 戸以上）が連たんしている地域で、鉄道駅、市町村役場等の周辺に限る |
| 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。                                                                                |
| 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。                                                                                       |
| 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。                                                                                                     |

なお、上記の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運用を検討する。

(3) 策定不可区域

次に掲げる区域又は土地等を含まないこと。

- ・自然環境の保全を図るべき地域（保安林、指定文化財の所在地等）
- ・災害発生の恐れがある地域（土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域等）
- ・農業の振興を図るべき地域（農振農用地、農地転用許可が見込まれない農用地等）

※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、それらとの整合性に留意する。

3. 地区計画の内容

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。

- ・名称、位置、区域、区域の面積 等（都市計画法第 12 条の 4 第 2 項において定められているもの）
- ・地区計画の目標、地区整備計画 等（都市計画法第 12 条の 5 第 2 項において定められているもの）
- ・建築物等の用途の制限、建築物の高さの最高限度 等（都市計画法第 12 条の 5 第 7 項において定められているもの）

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、市町村の都市計画部局は、調整が必要と考えられる県や市町村の担当部局等と、都市計画法第 19 条第 3 項に基づく協議等よりも事前に調整しておくことが望ましい。

#### **5. 地区計画実現性の確保**

- ・地区計画の実現性を担保するために、都市計画法第 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。
- ・全ての区域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。
- ・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。

#### **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ので、周囲との調和を図るためにも、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。

#### **IV. 県との協議に関する基準**

- ・市町村は、都市計画を決定しようとするときは、都市計画法第 19 条第 3 項の規定により、あらかじめ都道府県知事に協議を行う。

#### **V. 南部・東部地域における市街化調整区域の地区計画**

全国的に人口減少が進む中、とくに南部・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**

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**

産業活性化型の地区計画の区域面積の要件を「0.3 ha 以上」とすることができる。

また、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。