

地区計画に関する県同意指針

平成20年 3月28日

宮崎県県土整備部都市計画課

地区計画に関する県同意指針目次

1. 市街化調整区域における地区計画に係る県同意指針

(1) 趣旨	・・・	1
(2) 地区計画適用についての基本的な方針の策定	・・・	1
(3) 同意の基準等	・・・	2
1) 対象となる地区要件		
2) 地区計画の区域の規模		
3) 地区施設等に関する事項		
4) 地区計画の区域境界		
5) 原則として地区計画の区域に含めない区域		
6) その他の留意する区域		
(4) 地区計画に定めるべき事項	・・・	3
1) 地区計画の方針		
2) 地区整備計画に定める事項		
(5) 留意事項	・・・	4

2. 開発整備促進区を定める地区計画に係る県同意指針

(1) 趣旨	・・・	5
(2) 同意の基準等	・・・	5
(3) 地区計画に定めるべき事項	・・・	5
1) 地区計画の基本方針		
2) 地区整備計画に定める事項		
(4) 留意事項	・・・	6

別表 1	・・・	7
------	-----	---

1. 市街化調整区域における地区計画に係る県同意指針

(1) 趣旨

市街化調整区域における地区計画の運用については、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、あらかじめ県同意指針を作成し、市町村における地区計画制度の円滑な運用を支援するものである。

(2) 地区計画適用についての基本的な方針の策定

市街化調整区域における地区計画を策定する場合は、市町村はあらかじめ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。）等により、地区計画適用についての基本的な方針（以下「基本方針」という。）を明らかにするものとする。

基本方針においては、地域の課題や活性化等に関する要望を踏まえ、市街化調整区域の土地利用の現況に留意しつつ、関連施策等との調和を図り次の事項を定め、地域の整備改善に寄与し、地域の課題の解決に貢献するようその意義を明確にすることとする。

- ① 地区計画の適用に関する基本的な事項
- ② 地区計画の区域の選定に係る事項
- ③ 地区計画の内容に係る事項
- ④ 地区計画の実現方策等その他必要な事項

また、市街化調整区域は、本県の自然景観や農山漁村景観及び文化的景観を形成してきた場所であり、これらの景観を今後も保全していくことは重要であることから、市町村にあっては、建築物等に関する形態や色彩等の意匠についても地域の景観を形成できるよう基本方針等において、考え方を示すことが望ましい。

これらの事項を具体的に定める場合は、県で策定した「宮崎県景観形成基本方針（平成19年4月策定）」や各市町村で策定する景観計画等と連携して定めるよう努めるものとする。

なお、大規模集客施設を含む地区計画については、計画的な市街地形成及び都市構造への影響等を勘案し、原則として認めないこととする。

(3) 同意の基準等

1) 対象となる地区要件

- ① 地区計画を定める地区は、市町村マスタープラン、若しくは市町村の基本方針において位置づけられた土地の区域であること。
- ② 都市計画法第12条の5第1項第2号に規定される区域に該当するものであること。
- ③ 住宅系の地区計画については、別表1の(1)から(4)のいずれかに該当するものであること。
- ④ 住宅系以外の地区計画については、別表1の(4)から(6)のいずれかに該当するものであること。
- ⑤ 市街化区域に隣接して地区計画を定めようとする場合には、当該区域を市街化区域に編入することの妥当性について検討するものとする。

なお、別表1に掲げる地区計画以外の地区計画を定めようとする場合は、事前に県と十分に協議した上で、基本方針に位置づけるものとする。

2) 地区計画の区域の規模

- ① 地区計画区域の規模は、0.5ha以上とするが、地区計画の意義を実現するために必要な範囲とし、いたずらに広くとることのないように配慮すること。
ただし、各市町村の実情から条例において、都市計画提案基準として、地区計画区域の最低規模を0.1ha以上0.5ha未満の範囲で定めた場合は、その規模を最低規模とする。
- ② 地区内の宅地の規模は、区域の特性にふさわしい敷地規模とすること。

3) 地区施設等に関する事項

地区計画区域には、周辺における公共施設の整備状況を勘案の上、効果的な配置及び規模の道路・公園等の公共施設を備えること。

4) 地区計画の区域境界

地区計画区域の境界は、原則として道路、河川等の地形地物で明確なものとする。

5) 原則として地区計画の区域に含めない区域

- 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
- ② 集落地域整備法に規定する集落地域
- ③ 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
- ④ 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
- ⑤ 保安林整備臨時措置法に規定する保安林指定計画地
- ⑥ 森林(街区に介在するものを除く)
- ⑦ 自然環境保全法の指定地域

- ⑧ 自然公園法の特別地域
- ⑨ 建築基準法に規定する災害危険区域
- ⑩ 地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域
- ⑪ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊危険区域
- ⑫ 砂防法に規定する砂防指定地
- ⑬ 土砂災害防止法に規定する土砂災害警戒区域
- ⑭ その他災害の危険性のある区域

6) その他の留意する区域

次に掲げる区域を含もうとする場合は、各々の区域が指定された趣旨を尊重し、その意義が失われないよう留意すること。

- ① 農村地域工業等導入促進法に規定する工業等導入地区
- ② 鳥獣保護及狩猟ニ関スル法律に規定する鳥獣保護区特別保護地区
- ③ 文化財保護法に規定する指定文化財の所在する地域
- ④ 貴重な動植物の生息地域
- ⑤ その他保全する必要がある区域

(4) 地区計画に定めるべき事項

1) 地区計画の方針

市街化調整区域における地区計画の方針においては、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、周辺的环境、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、当該地区計画の目標として明らかにし、区域の整備・開発及び保全の方針として次の事項を定めるものとする。

- ① 地区計画の目標
 - ・ 目標とする地区の将来像
 - ・ 計画的に誘導する必要性
 - ・ 周辺の営農条件や自然環境等への配慮等
- ② 土地利用の方針
 - ・ 周辺の集落地と調和したゆとりある土地利用のあり方
 - ・ 周辺の営農条件や自然環境と調和するための土地利用のあり方等
- ③ 地区施設整備の方針
 - ・ 地区施設の整備手法
 - ・ その他の公共空地等地区に必要な施設等
- ④ 建築物等の整備の方針
 - ・ 周辺の自然環境や景観と調和する建築物の形態、意匠
 - ・ 周辺の集落と調和した建築物の整備方針等
- ⑤ その他の整備の方針
 - ・ 地区整備計画では規制、誘導できない事項
 - ・ 地区整備計画に定める項目のない事項等

2) 地区整備計画に定める事項

地区整備計画には、当該地区の良好な環境を確保するために、原則として次の事項を定めるものとする。

- ① 地区施設の配置及び規模
 - ・ 道路、公園、緑地、広場、その他の公共空地の配置及び規模
- ② 建築物等に関する事項
 - ・ 建築物等の用途の制限
 - ・ 容積率の最高限度
 - ・ 建ぺい率の最高限度
 - ・ 敷地面積の最低限度
 - ・ 壁面の位置の制限
 - ・ 建築物等の高さの最高限度
 - ・ 建築物等の形態若しくは意匠の制限
 - ・ 垣若しくはさくの構造の制限
- ③ 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を確保するために必要なものの保全に関する事項

(5) 留意事項

- ① 開発許可の基準との整合
 - 都市計画法第12条の5第1項第2号イ及びハに該当する場合は、開発許可の基準に適合したものであること。
- ② 条例に基づく制限
 - 建築基準法第68条の2第1項による条例若しくは、景観法第76条第1項に基づく条例が定められるものであること。
- ③ 地区計画の実現方策
 - 地区計画の地区施設等の整備主体及び整備手法が明確なものであること。
 - 市街化調整区域における地区計画は、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。
- ④ 関係部局との調整等
 - 市街化調整区域における地区計画を策定しようとする場合は、市町村の都市計画担当部局はあらかじめ農林水産担当部局、道路担当部局、河川担当部局、開発許可担当部局、建築担当部局等と必要に応じて協議、調整を行うものとする。又、当該市町村と県は特に協議、調整を密に行うものとする。

2. 開発整備促進区を定める地区計画に係る県同意指針

(1) 趣旨

開発整備促進区を定める地区計画の運用については、広域的な影響が大きいことから、あらかじめ県の考えを示し、市町村における当該制度の円滑な運用を図るものである。

第二種住居地域、準住居地域若しくは工業地域が定められている土地の区域又は用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）において、土地利用の転換を図り、大規模集客施設を整備することが、都市の機能の増進に貢献すると考えられる場合には、開発整備促進区を定める地区計画の活用を認めることとする。

(2) 同意の基準等

当該地区計画を決定しようとする場合には、まちづくりにおける地区計画の目的等のほか、大規模集客施設の立地に対する影響等について、別に定める「まちづくり基本方針」に基づき、県における広域調整の判断を行う。

※「まちづくり基本方針」：平成20年3月28日策定

(3) 地区計画に定めるべき事項

1) 地区計画の方針

開発整備促進区の土地利用に関する方針は、誘導すべき市街地の態様について権利関係者、住民などが容易に理解できるように定めるものとする。

なお、建築基準法第68条の3第8項の規定により読み替えられた同法第48条第6項、第7項、第11項又は第13項のただし書に規定する許可を特定行政庁から受けようとする場合には、開発整備促進区の方針に定める内容がその前提となるので、開発整備促進区の方針においては、土地利用転換の方向及び市街地の環境形成上の目的が具体的に明示されるように記述すること。

- ① 地区計画の目標
- ② 土地利用の方針
- ③ 地区施設整備の方針
- ④ 建築物等の整備の方針
- ⑤ その他の整備の方針

2) 地区整備計画に定める事項

建築基準法第68条の3第7項の規定に基づき特定行政庁から認定を受けて、特定大規模建築物に係る用途規制の緩和を受けようとする場合には、地区整備計画において、誘導すべき用途（劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途のうち当該区域において誘導すべき用途）及び誘導すべき用途に供する特定大規模建築物の敷地として利用すべき土地の区域を定めることとする。

その他、原則として次の事項を定めるものとする。

① 二号施設及び地区施設の配置及び規模

- ・ 特定大規模建築物の立地による公共施設や周辺環境の負荷を緩和する目的で定める二号施設
- ・ 地区の居住者等に必要道路、公園などの地区施設

② 建築物等に関する事項

- ・ 良好な市街地環境を確保しつつ、商業その他の業務の利便の増進に貢献するような事項を定めることとする。

(4) 留意事項

① 条例に基づく制限

建築基準法第68条の2第1項による条例若しくは、景観法第76条第1項に基づく条例が定められるものであること。

② 関係部局との調整等

開発整備促進区を定める地区計画を策定しようとする場合は、市町村の都市計画担当部局はあらかじめ建築担当部局、都市基盤施設整備担当部局及び市街地開発事業担当部局等と必要に応じて協議、調整を行うものとする。なお、開発整備促進区に道路である二号施設の配置及び規模を定めようとする場合には、あらかじめ、当該二号施設を管理することとなる道路管理者と調整を図ること。

また、当該市町と県は特に協議、調整を密に行うものとする。

開発整備促進区

劇場、店舗等一定の用途に供する大規模な建築物の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を実施すべき区域（都市計画法第12条の5第4項）

二号施設

都市計画法第12条の5第4項第2号に規定する施設で、特定大規模建築物の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、適正な配置及び規模の公共施設を整備する必要がある土地

特定大規模建築物

床面積1万㎡超の店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場等

別表 1

類型	類型名称及び内容	適用		
(1)	<p>【優良住宅型】</p> <p>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居住環境の形成、必要な公共・公益施設の整備等を行う地区</p> <p>※ 大規模集客施設の立地を含む計画は除く。</p>	マスタープラン位置付け	対象となる区域又は内容を市町村マスタープランに位置付けるか、若しくは市街化調整区域における地区計画に関し方針等を別に定めること。	
		保留人口フレーム	市街化区域に隣接する場合は、市街化区域編入が可能であること。	
		地区の規模	原則として、0.5ha以上とする。ただし、都市計画の提案基準として、市町村の条例でその規模を引き下げた場合は、その規模以上とする。	
		位置要件	公共施設	
			処理施設等	ごみ焼却場等が近隣に無いこと。
			集落との距離	
			集落性	
			幹線道路	250m以内の距離に幅員12m以上の幹線道路があること。
		周辺既存道路	区域隣接道路	計画区域の外縁に幅員6m未満の道路があり、その道路を敷地の接する道路とする場合は、区域に含み幅員6m以上の道路とすること。
			車両乗り入れ口	
			間口率	
			接続先道路幅員	
		建物用途	住宅及び区域内居住者等利便施設等とする。 ※第二種低層住居専用地域における立地可能用途〔建築基準法別表第2-(ろ)〕	
		最低敷地面積	各市町村が基本方針等において定めること。	
公園・緑地・広場設置	公園を設置すること。			
公共施設整備	区域外道路	必要に応じて整備すること。		
	公共公益施設	必要に応じて整備すること。		

類型	類型名称及び内容	適用		
(2)	【既存住宅団地型】 既存住宅団地において、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・増進を図る地区	マスタープラン位置付け	対象となる区域又は内容を市町村マスタープランに位置付けるか、若しくは市街化調整区域における地区計画に関し方針等を別に定めること。	
		保留人口フレーム		
		地区の規模	原則として、0.5ha以上とする。ただし、都市計画の提案基準として、市町村の条例でその規模を引き下げた場合は、その規模以上とする。	
		位置要件	公共施設	
			処理施設等	
			集落との距離	
			集 落 性	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を対象とする。
			幹線道路	
		周辺既存道路	区域隣接道路	
			車両乗り入れ口	
			間 口 率	
			接続先道路幅員	
		建 物 用 途	既存団地における建築物の用途を勘案して定めること。	
		最低敷地面積		
公園・緑地・広場設置	いずれかを設置すること。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。			
公共施設整備	区域外道路			
	公共公益施設			

類型	類型名称及び内容	適用		
(3)	<p>【郊外住宅型】 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地として整備を行う地区 ※ 大規模集客施設の立地を含む計画は除く。</p>	マスタープラン位置付け	対象となる区域又は内容を市町村マスタープランに位置付けるか、若しくは市街化調整区域における地区計画に関し方針等を別に定めること。	
		保留人口フレーム	市街化区域に隣接する場合は、市街化区域編入が可能であること。	
		地区の規模	原則として、0.5ha以上とする。ただし、都市計画の提案基準として、市町の条例でその規模を引き下げた場合は、その規模以上とする。	
		位置要件	公共施設	既存公共・公益施設の新たな整備を必要としないこと。 ※小学校の有無、上水道施設及び道路の整備状況等により判断すること。
			処理施設等	ごみ焼却場等が近隣に無いこと。
			集落との距離	
			集落性	
			幹線道路	
		周辺既存道路	区域隣接道路	計画区域の外縁に幅員6m未満の道路があり、その道路を敷地の接する道路とする場合は、区域に含み幅員6m以上の道路とすること。
			車両乗り入れ口	
			間口率	
			接続先道路幅員	原則として、幅員6.5m以上の道路に接続すること。ただし、道路管理者との協議が整ったものはこの限りでない。
		建築物用途	住宅、併用住宅（事業部分は50㎡以下）とする。 ※第一種低層住居専用地域における立地可能用途。〔建築基準法別表第2－（い）－一、二、十〕	
		最低敷地面積	各市町村が基本方針等において定めること。	
公園・緑地・広場設置	いずれかを設置すること。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。			
公共施設整備	区域外道路			
	公共公益施設			

類型	類型名称及び内容	適用		
(4)	<p>【地域活性化型】 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の建設を認める地区 ※ 大規模集客施設の立地を含む計画は除く。</p>	マスタープラン位置付け	対象となる区域又は内容を市町村マスタープランに位置付けるか、若しくは市街化調整区域における地区計画に関し方針等を別に定めること。	
		保留人口フレーム	市街化区域に隣接する場合は、市街化区域編入が可能であること。	
		地区の規模	原則として、0.5ha以上とする。ただし、都市計画の提案基準として、市町村の条例でその規模を引き下げた場合は、その規模以上とする。	
		位置要件	公共施設	
			処理施設等	
			集落との距離	
			集落性	地区の過半は既存集落の区域であること。 ※既存集落とは、概ね50戸以上が連たんしている地区をいう。
			幹線道路	
		周辺既存道路	区域隣接道路	
			車両乗り入れ口	
			間口率	
			接続先道路幅員	
		建築物用途	住宅、居住者利便施設及び小規模工場等とする。 ※都市計画法34条第1号及び第14号に基づき既存集落内において立地が認められる小規模工場等が該当する。	
最低敷地面積				
公園・緑地・広場設置	いずれかを設置すること。ただし、周辺状況を勘案して設置の可否を判断することも可能とする。			
公共施設整備	区域外道路			
	公共公益施設			

類型	類型名称及び内容	適用		
(5)	<p>【幹線道路沿道型】 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地区 ※ 大規模集客施設の立地を含む計画は除く。</p>	マスタープラン位置付け	対象となる区域又は内容を市町村マスタープランに位置付けるか、若しくは市街化調整区域における地区計画に関し方針等を別に定めること。	
		保留人口フレーム		
		地区の規模	原則として、0.5ha以上とする。ただし、都市計画の提案基準として、市町村の条例でその規模を引き下げた場合は、その規模以上とする。	
			敷地は幹線道路から一宅地までとする。	
		位置要件	公共施設	
			処理施設等	
			集落との距離	
			集落性	
			幹線道路	幹線道路（10,000台／日を超える路線）の沿道であること。
		周辺既存道路	区域隣接道路	
			車両乗り入れ口	
			間口率	各敷地は周長の20%以上を幹線道路に接するものとする。
			接続先道路幅員	
		建築物用途	流通業務、観光・レクリエーション施設等とする。	
最低敷地面積				
公園・緑地・広場設置	いずれかを設置すること。			
公共施設整備	区域外道路			
	公共公益施設			

類型	類型名称及び内容	適用		
(6)	【地域振興型】 地域振興に寄与すると認められ、市町の都市計画マスタープランに位置づけられた区域において、非住宅系の開発を行う地区 ※ 大規模集客施設の立地を含む計画除く。	マスタープラン位置付け	対象となる区域及び内容を市町村マスタープランに位置付けていること。	
		産業フレーム	産業フレームを勘案し、市町村マスタープランに位置付けたものとする。	
		地区の規模	0.5ha以上とする。	
		位置要件	公共施設	
			処理施設等	
			集落との距離	既存集落等が近隣に無いこと。ただし、建築物の用途及び緩衝帯の設置等により支障が無いと判断できる場合はこの限りでない。
			集 落 性	
			幹 線 道 路	250m以内の距離に幅員12m以上の幹線道路があること。
		周辺既存道路	区域隣接道路	
			車両乗り入れ口	幹線道路には、車両出入口は設置しない。 ※車両乗り入れ口は、区域内道路に設けること。
			間 口 率	
			接続先道路幅員	
		建 物 用 途	製造工場、流通業務用倉庫等とする。 ※市町村マスタープランの位置付けられた用途とすること。	
		最低敷地面積		
公園・緑地・広場設置	いずれかを設置すること。 ※緑地とは、工場立地に基づく緑化面積ではない。			
公共施設整備	区 域 外 道 路	必要に応じて整備すること。		
	公 共 公 益 施 設			