

「市街化調整区域内地区計画策定に係る知事協議に関するガイドライン」の策定及び
「市町村の都市計画決定に係る知事協議に関するガイドライン」の改定について

1 知事協議に関するガイドラインの概要

- ・ 県では、都市計画法に基づき市町村が都市計画決定を行う際の知事協議のための基準を「市町村の都市計画決定に係る知事協議に関するガイドライン」（以下「知事協議ガイドライン」という。）として定めています。
- ・ 知事協議ガイドラインでは、土地利用制度のうち「用途地域」、「市街化調整区域での地区計画」、「広域的な観点からの調整」の3手続きについて規定している。今回は、このうちの「市街化調整区域での地区計画」の策定に関する指針の部分を見直すもので、より分かりやすいものとするため、知事協議ガイドラインから独立させて策定します。
- ・ 「市街化調整区域での地区計画」は、市街化調整区域内の地区施設（道路、公園等）や建築物、土地利用に関するルールを定めることで、市街化調整区域の特性を踏まえながら、必要な開発や土地利用を計画的かつ適切に誘導する都市計画の制度です。

2 改定背景

国の都市計画運用指針を踏まえた改定を行うものです。

【国の動向】

・ 第六次国土利用計画

地方創生の観点から、地域の合意形成に基づき、地域の持続性確保につながる土地の有効利用や転換を推進する視点が追加された。

・ 都市計画運用指針

新たにインターチェンジや幹線道路周辺で工場などの産業立地を図る地区について、市街化区域への編入要件を満たさない場合は、無秩序な市街化を抑制し、秩序ある土地利用の形成を図る観点から、地区計画の策定を検討することが示された。

【関係する市町村】

・ 市街化調整区域のある市町（県内12市町）

〔 岐阜市、大垣市、多治見市、羽島市、各務原市、瑞穂市、
岐南町、笠松町、垂井町、神戸町、安八町、北方町 〕

3 改定の概要

- ・「市町村の都市計画決定に係る知事協議に関するガイドライン」から分離させたガイドラインとします
- ・主な改定内容：
 - (1) 産業立地に関する工業系地区計画の区域の規模を条件付きで見直し
 - (2) 市町村独自による地区計画の運用方針の策定を規定
 - (3) 地区計画制度について理解しやすい構成や文章表現への変更
- ・令和7年7月28日 策定及び改定

4 主な改定の内容

- (1) 産業立地に関する工業系地区計画の区域の規模を条件付きで見直し

<改定案>

項目	内容	
地区計画の目的	イ型	工場、研究施設及び物流施設等を主体とする大規模計画開発で、必要な公共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もの
	ロ型	不良な街区の環境の形成を防止するため、周辺の環境・景観と調和を図りつつ、必要な範囲で工場、研究施設及び物流施設等の開発を誘導するもの
対象となる主要な施設	工場、研究施設、物流施設及びこれらに関連する施設	
対象となる位置	イ型	—
	ロ型	インターチェンジ周辺（※）又は幹線道路（※）沿道
区域の規模	イ型	原則5ha以上
	ロ型	原則1ha以上
建物用途	工業専用地域に建築できるものと同程度	
フレームとの関係性	工業フレームの範囲内で検討を行うものとします	

(※) 具体的な要件

【①インターチェンジ周辺の要件】

「インターチェンジから、概ね半径1km圏内の区域」

【②幹線道路の要件】

「国道、県道又は市町村マスタープランにおいて都市の骨格をなす主要な道路とされている市町村道とします。また、いずれの場合も、2車線以上かつ歩道を有するなど歩行者等の安全を確保できる対策が行われている道路とします。」

<イ型、ロ型について>

都市計画法第12条の5

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、開発し、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。

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) 市町村独自による地区計画の運用方針の策定を規定

市街化調整区域の性格を変えない範囲で、地域の特性や実情に応じた運用が市町村により図られるよう、独自の運用方針が策定できるよう規定

① 考え方

- ・都市計画によるまちづくりは、自治事務として市町村が行うものであり、市町村の独自性を尊重すべきものであること。
- ・また、市街化調整区域の性格を変えない範囲で、地域の特性や実情に応じた運用が市町村により図られることも想定されること。

② 策定について

- ・市町村が独自に運用方針を定める場合、都市計画法及び都市計画運用指針に示されている考え方と整合していることが求められる。

③ 取扱い

- ・都市計画法第19条第3項及び第21条第2項に基づく知事協議は、「市街化調整区域内地区策定計画に係る知事協議に関するガイドライン」に基づき行う。
- ・地区計画の案について、協議における県の意見を踏まえた案としない場合には、地区計画の案を都市計画審議会に付議する際、当該意見の内容及びそれを踏まえないこととする考え方を都市計画審議会に提出することとする。

(3) 地区計画制度について理解しやすい構成や文章表現に変更

- ・市町の都市計画担当者が理解しやすいような構成や文章表現に変更

〈参考：区域設定のイメージ〉

