

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

令和7年7月

岐阜県

目次

第1章	はじめに	1
1	経緯	1
2	目的	1
3	令和7年度改定の背景と概要	2
第2章	制度の趣旨	3
1	市街化調整区域内地区計画の趣旨	3
2	区域区分と市街化調整区域内地区計画との関係	3
	(1) 考え方	3
	(2) フレームとの関係	4
第3章	知事協議について	5
1	知事協議の法的根拠	5
2	基本的事項	5
3	市町村が策定する指針等の取扱い	5
	(1) 考え方	5
	(2) 市町村の指針等の策定	5
	(3) 知事協議における取扱い	6
第4章	市街化調整区域における地区計画に関する基準	7
1	根拠法令	7
2	基本的な考え方	7
3	上位計画等との整合	7
	(1) 都市計画区域マスタープランとの整合	7
	(2) 市町村都市計画マスタープランとの整合	7
	(3) その他の計画との整合	8
4	地区計画対象区域	8
	(1) 対象とする地区計画	8
	(2) 区域の形状、規模等	8
	(3) 対象とならない区域	9
5	地区施設の配置	10
	(1) 基本的な考え方	10
	(2) 技術的な指針	10
第5章	留意事項	13
1	交通ネットワーク・交通渋滞への対応	13
2	周辺環境への配慮（騒音・振動・大気・異臭）	13
3	農林漁業との調整	13

4	関係機関との調整	13
5	事業の確実性	14
6	その他	14
第6章	地区計画の類型の例	15
1	工業系市街地開発型（法第12条の5第1項第2号イ又はロに該当するもの）	15
2	住宅系市街地開発型（法第12条の5第1項第2号イに該当するもの）	16
3	既存集落活性化型（法第12条の5第1項第2号ロに該当するもの）	16
4	拠点施設活用型（法第12条の5第1項第2号イ又はロに該当するもの）	16
5	既存集落等環境保全型（非開発型）（法第12条の5第1項第2号ロに該当するもの）	17
6	上記1～5以外の地区計画	18
7	参考：都市計画法等との関係整理表	18
8	参考：区域設定のイメージ	20
第7章	地区計画で定める内容	21
1	地区計画の目標及び区域の整備、開発及び保全の方針に関する事項	21
2	地区整備計画に関する事項	22
第8章	都市計画決定手続	24
1	関係機関との調整（調整が必要となる主な部署）	24
2	手続の流れ	26
附 則		27
沿 革		27

第1章 はじめに

1 経緯

市街化調整区域における地区計画は、平成4年に創設されたのち、平成10年に「個別の小規模な開発行為等を計画的に誘導し、適正な土地利用の整序を図っていくべき区域」が追加されるとともに、開発許可の対象にも追加されました。

その後、市街化調整区域における開発許可は、平成18年の「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法の一部を改正する法律」により市街化調整区域における大規模な開発に係る基準が廃止され、都市計画手続で定められた地区計画等に基づくものへ一本化されました。

【平成10年11月20日付け建設省経民発第67号・建設省都計発第118号「都市計画法の一部改正等について」】

【平成18年11月6日付け国都計第82号・国住街第161号「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律による都市計画法及び建築基準法の一部改正について」】

2 目的

都市計画運用指針（平成12年12月28日建設省都計発第92号 建設省都市局長通知）では、「都市計画の決定又は変更に当たっては、市町村や住民等の主体的判断ができる限り尊重される必要があるとともに、併せて、都道府県が一つの市町村の区域を超える広域的な見地から適切な判断を行うことが必要である。」との考え方に加え、「市街化調整区域における地区計画については、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、あらかじめ都道府県が協議に当たっての判断指針等を作成し市町村の参考に供することで、円滑な制度運用が図られるものである。」とされています。

また、第六次国土利用計画（全国計画）においても、地域全体の利益を実現する最適な国土利用・管理の重要性が基本方針に掲げられています。

本ガイドラインは、市町村が市街化調整区域における地区計画を策定するための判断指針として、県が都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第19条第3項に基づく知事協議を行う際の基準を示すものであり、「市町村や住民等の主体的判断ができる限り尊重する」、「広域的な運用の統一性を確保する」及び「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」という観点を踏まえ、市街化調整区域での適切な土地利用の誘導を図ることを目的としています。

【都市計画運用指針 IV-2-1 II) G. 1. (1) ⑥】

3 令和7年度改定の背景と概要

近年、国は、「第六次国土利用計画（全国計画）」（令和5年7月28日閣議決定）や、「デフレ完全脱却のための総合経済対策」（令和5年11月2日閣議決定）において、土地利用転換に関連する制度の弾力的な活用や必要な見直しを行うこととしました。

これを踏まえ国土交通省は、令和5年12月に「都市計画運用指針」において、市街地の外における都市的土地利用への対応方法として、市街地のいたずらな拡大や、市街地外における都市機能の無秩序な拡散を抑制することを前提としつつ、既存集落の維持、インターチェンジや幹線道路周辺における工場や研究施設、物流施設といった産業の立地等のための土地利用は、必ずしもコンパクトなまちづくりに反するものではないことを示しました。

また、市街化調整区域内における土地利用手法として、市街化区域への編入を原則としつつも、市街化区域への編入要件を満たさない場合には、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も併せて示しました。

このような国の動向を踏まえ、今般「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」を改定し、「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」を独立して策定することとしました。

本ガイドラインの独立、策定にあたっては、県内の市街化調整区域の特性・課題に応じた地区計画を適切に運用するため、地区計画が活用できる地域の類型及び基準について明確化しました。

このような趣旨を踏まえ、制度の円滑な運用が図られるよう、国土交通省が策定した「都市計画運用指針」とともに、本ガイドラインの積極的な活用が望まれます。

【令和5年12月28日付け国都計第134号「都市計画運用指針の改正について」】

【都市計画運用指針Ⅳ－2－1 I) 2、Ⅳ－2－1 II) B. 2.】

第2章 制度の趣旨

1 市街化調整区域内地区計画の趣旨

法第7条第3項において、市街化調整区域は「市街化を抑制すべき区域とする」と定められ、原則開発は禁止されています。

また、法第34条では、「市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。」とされ、地区計画が同条第10号に掲げられています。

こうした制度のもと、近年では、人口減少・超高齢社会等の社会情勢の変化に対応するため、持続可能な都市づくりが求められている状況にあり、市街化調整区域においても、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ます。

これらの課題に対して、市街化調整区域での地区計画制度は、市街化調整区域の秩序ある良好な環境の維持・形成を図るための有効な手段のひとつです。

【都市計画運用指針Ⅳ－2－1 Ⅰ）2.】

2 区域区分と市街化調整区域内地区計画との関係

（1）考え方

市街化区域に隣接するなど市街化区域への編入要件を満たす場合は市街化区域への編入を検討し、そうでない場合は、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考えられます。

【都市計画運用指針Ⅳ－2－1 Ⅱ）B. 2.】

また、市街化調整区域内の、市街化区域縁辺部、鉄道駅周辺や幹線道路沿道など土地利用の変化が著しい地区については、随時その動向を把握し、市街化の傾向が強まる兆しが見られた場合には農林漁業との健全な調和を図りつつ、市街化区域に編入することが望ましいです。

【都市計画運用指針Ⅳ－2－1 Ⅱ）B. 4.】

なお、市街化調整区域での商業系の土地利用を検討する場合は、原則、市街化区域への編入を前提とします。

(2) フレームとの関係

地区計画の規模は、人口及び産業の将来の見通し等に基づき、市街地として必要と見込まれる面積（以下「フレーム」という。）の範囲内で検討を行うものとします。

ただし、居住の用に供する用地のためのフレーム（以下「人口フレーム」という。）については、既存集落の維持を目的とする場合や地区整備計画で住居系用途を制限する場合などは、人口フレームに影響を及ぼさないものとして人口フレームの対象外とします。

なお、フレームの算定については、住居、工業又は商業に供する用地（建物敷地、駐車場など）の面積を計上し、付随する公共用地（道路、公園など）の面積は計上しないこととします。

第3章 知事協議について

1 知事協議の法的根拠

都市計画法で「市町村は、地区計画を決定・変更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。」と定められています。

【法第19条第3項、法第21条第2項】

2 基本的事項

市街化調整区域における地区計画については、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、県は、本ガイドラインに基づいて協議を行います。

【都市計画運用指針Ⅳ－2－1 Ⅱ) G. 1. (1) ⑥】

3 市町村が策定する指針等の取扱い

(1) 考え方

地区計画の策定は本ガイドラインによることが望ましいですが、地域の状況等によっては、本ガイドラインで想定した以外に望ましい運用がある場合も想定されます。

もとより都市計画制度の運用は、自治事務として各地方公共団体自らの責任と判断によって行われるべきものであり、都市計画法は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与するという目的を達成するために、各地方公共団体が適切に都市計画制度を活用することを求めているところです。

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から、地域の実情等に即し、市街化調整区域の性格を変えない範囲で、集約型都市構造の実現に支障なく、都市計画区域マスタープラン及び市町村の都市計画マスタープランに即し、かつ、都市計画上真に必要と認められるものは、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ます。

なお、その際には、市町村において地区計画の策定に関する指針等を策定することが考えられ、適正な運用を図られることが望まれます。

(2) 市町村の指針等の策定

市町村において地区計画の策定に関する指針等を策定する場合、地域の実情や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等を踏まえて検討することが求められます。

また、策定にあたり、県へ指針等の素案の内容確認や協議を依頼する場合には、協議の観点を整理したうえで行われることが望ましいです。

(3) 知事協議における取扱い

法第 19 条第 3 項及び第 21 条第 2 項に基づく知事協議は、本ガイドラインに基づき行うこととします。

なお、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、当該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してください。

【都市計画運用指針 V-2（都道府県の協議等）】

第4章 市街化調整区域における地区計画に関する基準

1 根拠法令

市街化調整区域における地区計画は、法第12条の5第1項第2号に該当する区域に定められるものであり、その都市計画決定・変更について協議を行う場合の基準は本章に示すとおりです。

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 基本的な考え方

地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図る必要がある場合には、用途地域が定められていない土地の区域にあっても、詳細な土地利用計画制度である地区計画制度の活用が図られるべきです。この場合において、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す。

【都市計画運用指針Ⅳ－2－1 Ⅱ）G. 1. (1) ③】

3 上位計画等との整合

(1) 都市計画区域マスタープランとの整合

地区計画は、都市計画区域マスタープランにおける土地利用の基本的な考え方に即してなければなりません。

【法第6条の2第3項】

(2) 市町村都市計画マスタープランとの整合

地区計画は、市町村都市計画マスタープランに即してなければなりません。

【法第18条の2第4項】

ただし、都市計画区域マスタープランに即しているが、市町村都市計画マスタープランに即していない場合には、地区計画の都市計画決定までに、又は同時に当該地区計画の内容と整合した市町村都市計画マスタープランの改正を行うことができる場合に限り、法第19条第3項及び第21条第2項に基づく協議において、市町村都市計画マスタープランに即しているものとみなすこととします。

(3) その他の計画との整合

地区計画は、上記のマスタープランのほか、市町村総合計画、市町村立地適正化計画その他関連する計画に即していなければなりません。※いずれの計画も策定されている場合のみに限りません。

【法第15条第3項、都市再生特別措置法第82条】

4 地区計画対象区域

(1) 対象とする地区計画

法第12条の5第1項第2号に規定する、用途地域が定められていない土地の区域内の地区計画のうち、同号イ、ロ若しくはハのいずれかに該当するものを対象とします。

都市計画法第12条の5第1項第2号（再掲）

- 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

※法第12条の5第1項第2号イ、ロ若しくはハの考え方については、都市計画運用指針によることとします。【都市計画運用指針 IV-2-1 II) G. 2. (2)】

(2) 区域の形状、規模等

地区計画の区域の境界や地区整備計画の区域の境界等は、原則として道路その他の施設、河川その他の地形、地物等の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定めることとします。

地区計画の区域の規模については、地区計画が、一体として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の整備等を行うための計画であることから、その区域については、例えば一ないし二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です。

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うえで、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とします。

(3) 対象とならない区域

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、次に掲げる区域又は土地を含まないこととします。

ただし、地区計画の決定告示時において、当該区域の除外等の措置が確実に行われるもの、他法令との調整が図られているもの、事業の実施等により災害防止のための具体的な措置が講じられるもの及び都市計画決定権者やその施設の管理者等の調整が図られているものは、この限りではありません。

【都市計画運用指針 IV-2-1 II) G. 2. (2) ④】

①防衛施設（駐屯地、訓練場、演習場その他これらに類する施設）が存する地区

②工場立地法第6条第1項に規定する特定工場が立地している地区

③農林漁業に関する以下に該当する地区

- ・農村地域産業等導入促進法に規定する産業等導入地区
- ・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
- ・農林業関係施策受益地
- ・集落地域整備法第3条に規定する集落地域（集落地域整備基本方針が定められた場合は基本的事項の内容に該当する集落地域に限ります。）
- ・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・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
- ・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

④自然環境に関する以下に該当する地区

- ・自然環境保全法（昭和32年法律第161号）第20条第1項の規定により指定地域及び自然公園法（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
- ・岐阜県自然環境保全条例（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自然環境保全地域
- ・岐阜県立自然公園条例（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

⑤防災に関する以下に該当する地区

- ・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
- ・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
- ・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
- ・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
- ・砂防法に規定する砂防指定地
- ・河川法に規定する河川区域
- ・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
- ・その他の溢水、湛水、津波、高潮、がけ崩れ等による災害の発生のおそれのある区域

⑥希少な野生動植物の生息生育が確認されている区域、鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律に規定する特別保護地区

⑦都市施設

⑧流通業務市街地の整備に関する法律に規定する流通業務団地

⑨風致地区

⑩都市緑地法に規定する緑地保全地域、特別緑地保全地区

⑪都市の美観風致を維持するための樹木の保全に関する法律に規定する保存樹林

5 地区施設の配置

（１）基本的な考え方

- ・環境の保全、災害の防止、通行の安全及び事業活動の効率性などの観点から、開発区域の規模・形状、周辺の状況、土地の地形、地盤の性質、予定建築物の用途、予定建築物等の敷地の規模及び配置などを勘案して、適切な配置とすることとします。
- ・岐阜県宅地開発指導要領（法第 29 条に基づく開発許可権限を有する市で同要領に代わる基準がある場合は、当該基準。以下同じ。）に基づいて配置することとします。また、地区計画区域全体を勘案して適切な配置とすることとします。
- ・良好な街区を形成するため、基盤整備が十分でない地域においては、道路、公園・緑地等を配置することとします。

（２）技術的な指針

1) 道路

- ① 都市計画道路及び地区計画区域外の道路の機能に支障をきたさないこととします。必要に応じて、P T（パーソントリップ）調査及び土地区画整理法施行規則に定める設計基準等を参考に交通量の具体的数値を用いて検討することとします。
- ② 幅員 9 m以上の道路は歩車道分離とすることとします。
- ③ 地区内及び周辺地区における計画道路及び既存道路のネットワークが十分に計画されたものであり、特に地区内の主要な道路が開発区域外の幅員 9 m以上（住宅目的の場合は 6.5m）以上の道路に接続することとします。
- ④ 幹線道路と幹線道路以外の道路との交差が少なくなるように考慮することとします。
- ⑤ 道路が交差・屈曲する部分の街角については道路構造令等により適切なすみきりとする
こととします。
- ⑥ 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とします。

2) 公園・緑地等

- ① 公園・緑地等は道路に接するよう配置することとします。
- ② 0.1 h a 以上の公園は、2 辺以上が道路に接することとします。
- ③ 高圧線下には公園を配置しないこととします。

3) 土地の利用に関する制限（保存すべき樹木等）

- ① 高さ 10m以上の健全な樹木又は高さ 5 m以上の樹木が 300 m²以上の集団をなしている場合、保存計画の対象とすることとします。
- ② 学術上特異な草木等
必要な場合には、自然環境保全調査を実施し、これによる保存を要する自生植物群落、特異地形地質、動物集団生息（レッドデータブック、鳥類のレッドリスト、植物版レッドリスト等の掲載種等）がある場合は、その区域を緑地として保存することとします。

4) 排水

周辺地区への影響を考慮し必要がある場合には、以下により、地区施設等として定めることとします。

- ① 地区外排水
 - ・河川の状況を鑑みて、雨水貯留浸透施設（雨水を一時的に貯留し、又は地下に浸透させる機能を有する施設であって、浸水による被害の防止を目的とするもの）を計画・設置し、地区施設等に位置付けることとします。

- ・排水計画については、岐阜県宅地開発指導要領を基準とすることとします。
- ② 地区内排水
- ・周囲に影響を及ぼさないよう、合併浄化槽、集中浄化槽にするなど家庭内排水について配慮することとします。

第5章 留意事項

以下の観点に留意したうえで協議を行うこととします。

1 交通ネットワーク・交通渋滞への対応

- (1) 周辺地域の社会基盤が整備されている又はされる見込みであることとします。
- (2) 周辺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とします。
- (3) 地区計画に伴う交通量の増加に対する検討を行い、交通渋滞への対応が適切に行われることとします。

2 周辺環境への配慮

- (1) 周辺地域における生活環境（騒音・振動・大気・異臭）や安全性を確保するとともに、良好な自然環境や景観の保全に配慮していることとします。
- (2) 通過交通の増大により、既存住民の生活交通や通学路等の安全性に支障をきたさない計画とすることとします。
- (3) 良好な自然環境の保全に配慮しながら、街区として統一感があり、周辺環境と調和した計画とすることとします。

3 農林漁業との調整

- (1) 地区計画の区域に農用地区域等が含まれる場合は、「都市計画と農林漁業の調整措置について（平成14年11月1日14農振第1452号付け農村振興局長通知）」に基づき調整を了する又は調整の見込みがあることとします。
- (2) 事業の実施に当たり必要な農地転用許可等の許認可について関係行政機関と調整が了されていることとします。

4 関係機関との調整

- (1) 原則、県への法第19条第3項に基づく協議の申出までに市町村及び県の関係する機関等（農林部局、道路部局、河川部局、開発許可部局、建築部局、商工部局等）と必要な調整を行うこととします。
- (2) 地区計画の内容に定められたものを制限するため、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とします。また、制定にあたっては県（市が特定行政庁の場合は市）の建築部局と調整を行うこととします。

5 事業の確実性

- (1) 地区計画は都市計画の決定により当該地区計画を担保するものであることから、地区計画の目的を実現させるため、開発が確実に実施されることとします。ただし、法第12条の5第1項第2号ロに該当する場合は除きます。
- (2) 地区内に配置する道路、公園、排水施設などの基盤施設整備について、整備主体及び手法が明確にされ、整備に確実性があることとします。

6 その他

- (1) 一定の開発を許容する地区計画の場合は、当該開発が市街化区域内の未利用地等においては行うことができないことについて検討が行われていることとします。
- (2) 地区計画の内容について、地域の意向を確認するなどにより、住民等との合意形成を図ることとします。

第6章 地区計画の類型の例

都市計画法による区分や都市計画運用指針の考え方を踏まえ、想定される類型を以下に示します。類型の適用にあたっては、第4章に定める基準や各類型の要件等を全て満たすものとします。1つの地区計画の中に複数の類型を設定する場合には、各類型の基準をそれぞれ満たすものとし、区域の規模は、各類型の合計面積で判断します。

大規模集客施設（※1）などの商業系用途の建築物については、既存の市街化区域内での立地を誘導すべきであることから、市街化調整区域内において立地を検討することがやむを得ない場合には、区域区分の変更により検討することとします。

なお、本章の類型以外の地区計画を策定する場合は、都市計画運用指針を参考に、その都度協議することとします。

【法第12条の5】

【都市計画運用指針Ⅳ-2-1 Ⅱ) G.】

1 工業系市街地開発型（法第12条の5第1項第2号イ又はロに該当するもの）

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（※2）又は幹線道路（※3）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	

2 住宅系市街地開発型（法第12条の5第1項第2号イに該当するもの）

項目	内容
地区計画の目的	鉄道駅、市町村役場等から徒歩圏（原則1km以内）において、住宅団地の開発事業など、主として住宅の建築の用に供する目的で行われるもの
対象となる主要な施設	住宅団地を構成する施設（住宅等）
対象となる位置	下記の（1）かつ（2）を満たすもの （1）鉄道駅、市町村役場等から徒歩圏（原則1km以内） （2）住宅団地等の開発事業の実施が確実である又は実施された地区
区域の規模	原則3ha以上
建物用途	第1種中高層住居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	人口フレームの範囲内で検討を行うものとします

3 既存集落活性化型（法第12条の5第1項第2号ロに該当するもの）

項目	内容
地区計画の目的	既存集落（※4）とその周辺や沿道地域で既に住宅が点在している地域において、良好な環境の確保を図るもの
対象となる主要な施設	住宅、居住者のための利便施設
対象となる位置	既存集落または、既存集落周辺及び沿道地域で既に住宅が点在している地域
区域の規模	原則1ha以上
建物用途	第1種低層住居専用地域に建築できるものと同程度 ただし、居住者利便施設及び小規模工場等については建設を可能とすることなども考えられます
フレームとの関係性	人口フレームに影響を及ぼさない限りにおいて、人口フレームの対象外とします

4 拠点施設活用型（法第12条の5第1項第2号イ又はロに該当するもの）

項目	内容
地区計画の目的	核となる公共公益施設（鉄道若しくは軌道の駅、学校、病院等）と併せて、その地域の特性に相応しい良好な街区の形成を誘導するもの
対象となる主要な施設	公共公益施設と併せて、その地域の特性に相応しい施設
対象となる位置	核となる公共公益施設が立地する又は立地しようとする地域
区域の規模	原則5ha以上
建物用途	—

フレームとの関係性	フレームの範囲内で検討を行うものとします ただし、人口フレームについては、人口フレームに影響を及ぼさない限りにおいて、人口フレームの対象外とします
-----------	--

5 既存集落等環境保全型（非開発型）（法第12条の5第1項第2号ロに該当するもの）

項目	内容
地区計画の目的	既存集落（※4）とその周辺や沿道地域で既に住宅が点在している地域等において、無秩序な開発等により不良な街区の環境が形成されることを防止するもの
対象となる主要な施設	—
対象となる位置	既存集落または、既存集落周辺及び沿道地域で既に住宅が点在している地域等
区域の規模	原則1ha以上
建物用途	地区内において既に存在する建築物の用途と同程度
フレームとの関係性	人口フレームに影響を及ぼさない限りにおいて、人口フレームの対象外とします

※1 「大規模集客施設」とは、建築基準法別表第2（か）項に掲げる建築物をいいます。

※2 「インターチェンジ周辺」とは、インターチェンジから、概ね半径1km以内の区域とします。

※3 「幹線道路」とは、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。

※4 「既存集落」とは、次の要件に全て該当する地区をいいます。

- ① 自然的条件（地形、地勢、地物）に照らして、独立して一体的な日常生活圏を構成している（市街化区域と一体となった生活圏を形成していない）。
- ② 社会的条件（文教、交通、利便、コミュニティ、医療施設利用の一体性）に照らして、独立して一体的な日常生活圏を構成している（当該集落内に主な公共公益施設（支所、小学校、中学校、公民館又は集会所、郵便局、駐在所、農協支所、消防署、保育所、診療所等）が存していること）。
- ③ 当該集落内に優良な農地、その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域を含まない。
- ④ 戸数密度が10戸以上/haで、かつ、200戸以上連たんしている。

* 既存集落型地区計画区域は、既存集落の区域の一部でも差し支えない。

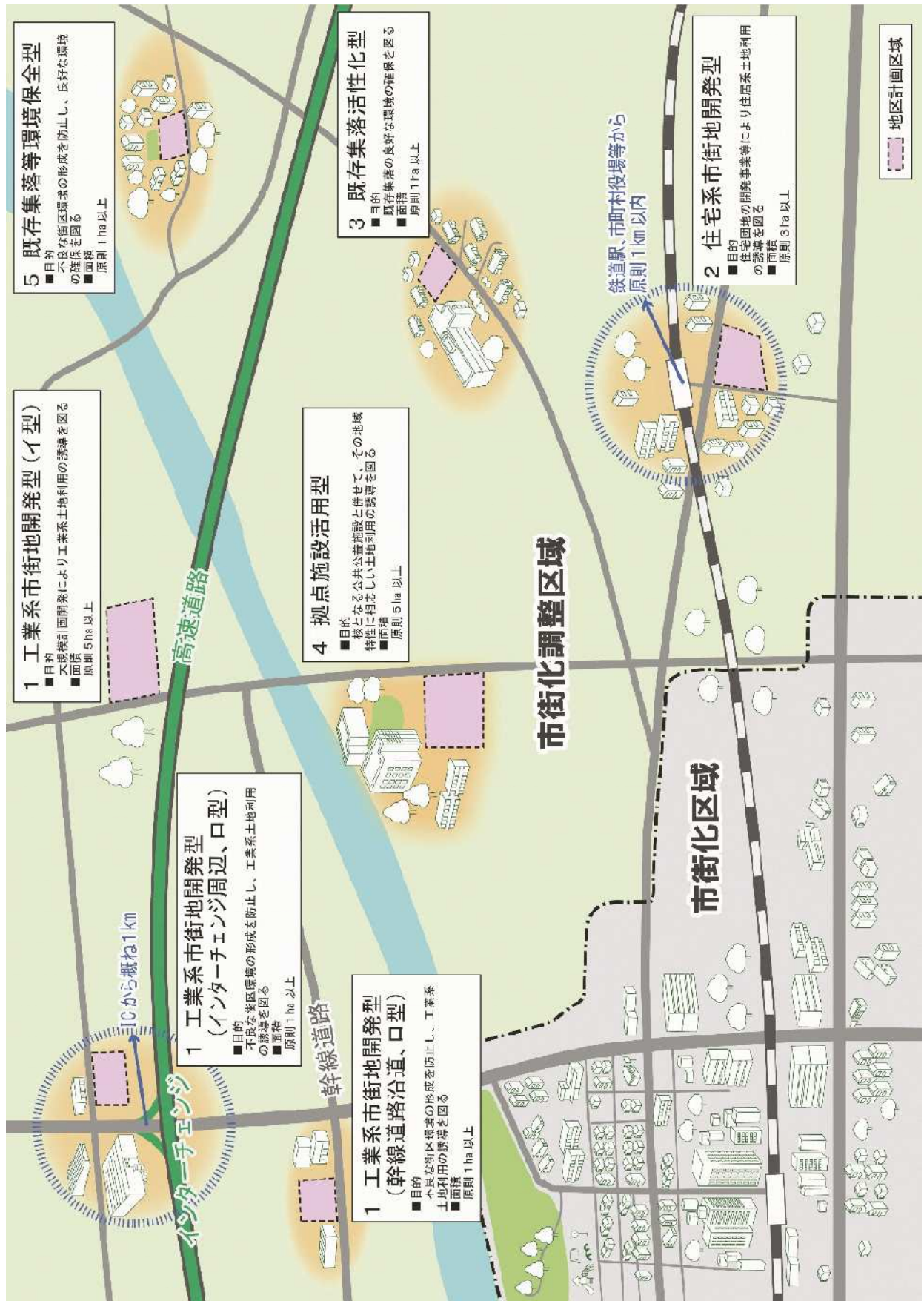
6 上記1～5以外の地区計画

本章の類型以外の地区計画を策定する場合は、都市計画運用指針を参考に、その都度協議することとします。

7 参考：都市計画法等との関係整理表

都市計画法	都市計画運用指針			県指針	
法第12条の5 第1項第2号	対象区域			規模	類型
イ 住宅市街地の開発その他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	a	i	ア) 主として地域住民の居住の用に供する目的で行われるもの	20ha以上 (産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発行為にあっては5ha以上)	②住宅系市街地開発型
			イ) 人口の流出による地域社会の停滞等を防止するため新規住民の積極的な導入及び定着を図ることを目的として行われるもの		②住宅系市街地開発型
			カ)-1 主として住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行われる開発行為と一体として行われるもの		
		カ)-2 鉄道若しくは軌道の駅、大学等の公共公益施設又は地域の振興に寄与すると認められる工場、研究所等の新設、増設等に関連してこれらの施設と一体的な整備を図ることを目的として行われるもの	④拠点施設活用型		
	ii	主として住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行われ、かつ、法律に基づき又は地方公共団体により策定された地域の振興又は発展を図るための計画と内容、位置、規模等の整合が図られている開発行為			①工業系市街地開発型 ④拠点施設活用型
	c	ア	法第29条第3号から第5号まで若しくは第9号に掲げる開発行為に関する事業、同条第3号に規定する建築物の建築に関する事業又は法第43条第1項第1号若しくは第4号に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更若しくは第1種特定工作物の新設に関する事業	街区の整備又は形成をするもの	④拠点施設活用型

		イ 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校の用に供する施設である建築物、社会福祉法（昭和26年法律第45号）による社会福祉事業若しくは更生保護事業法（平成7年法律第86号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物若しくは医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所若しくは同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為に関する事業又はそれらの建築物の建築に関する事業		
		ウ 国若しくは地方公共団体（法令の規定により、国の行政機関又は地方公共団体とみなして法第34条の2の規定が準用される者を含む。）又は港務局が行う開発行為に関する事業又は当該開発区域で行う建築物の建築等に関する事業		
	d	1) 住宅市街地の一体的開発で街区を単位とする事業	街区を単位とする事業	
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	1) 家屋等の建築物が無秩序に集合又は点在している一団の土地の区域で、区域内の道路の配置又は幅員の状況、建築物の立地動向からみて、不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの 2) 幹線道路沿道に面する一宅地の区域で、建築物の立地の動向、既存宅地の存在状況、周辺の土地利用の状況からみて、建築物の用途又は形態等が無秩序となるおそれがあり、不良な街区の環境の形成を防止する措置を講ずる必要があると認められるもの 3) 上記以外の土地の区域であって、当該区域内における道路等の公共施設の整備状況、建築物の立地動向から見て、建築物の建築又はその敷地の造成が行われることが十分に予想される条件を備えている上、建築物の用途又は形態等が無秩序となるおそれがあり、特に不良な街区の環境の形成を防止する措置を講ずる必要があると認められるもの	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がないように配慮することが望ましい。	③既存集落活性化型 ⑤既存集落等環境保全型 ①工業系市街地開発型 ③既存集落活性化型 ⑤既存集落等環境保全型 ①工業系市街地開発型 ④拠点施設活用型
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	1) 当該区域は、住宅の連たんする街区により構成され、良好な居住環境を既に有している都市的な市街地であって、主として農林漁業者以外の者が居住する住宅市街地の土地の区域		



第7章 地区計画で定める内容

法第12条の5第2項1号から3号に定める事項は以下のとおりとします。

地区計画は、地域性に応じて住民の意向が適切に反映されるよう下記事項に配慮した内容とすることとします。

都市計画法第12条の5

2 地区計画については、前条第二項に定めるもののほか、都市計画に、第一号に掲げる事項を定めるものとするとともに、第二号及び第三号に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。

一 次に掲げる施設（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。）

イ 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

ロ 街区における防災上必要な機能を確保するための避難施設、避難路、雨水貯留浸透施設（雨水を一時的に貯留し、又は地下に浸透させる機能を有する施設であって、浸水による被害の防止を目的とするものをいう。）その他の政令で定める施設

二 当該地区計画の目標

三 当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

1 地区計画の目標及び区域の整備、開発及び保全の方針に関する事項

(1) 地区計画の目標及び当該区域の整備、開発及び保全に関する方針（以下「地区計画の目標等」という。）は、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目標等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てください。

【都市計画運用指針Ⅳ－2－1 Ⅱ）G. 3. (1) ①】

(2) 市街化調整区域の性格を踏まえ、自然的環境の保全、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、当該地区計画の目標等として明らかにしてください。

【都市計画運用指針Ⅳ－2－1 Ⅱ）G. 3. (1) ②】

(3) 建築物の整備の方針については、周辺の自然環境及び景観並びに集落等と当該地区の建築物の形態・意匠との調和の考え方等を定めることとします。

2 地区整備計画に関する事項

(1) 法第12条の5第7項に定める事項は以下のとおりです。地区整備計画は、次の事項のうち地区計画の目標を達成するため必要な事項を定めることとします。

①地区施設の配置及び規模

道路の配置及び規模

公園・緑地等の配置及び規模

都市計画施設以外の施設である道路又は公園、緑地、広場その他の公共空地の配置及び規模
街区における防災上必要な機能を確保するための避難施設、避難路、雨水貯留浸透施設
(雨水を一時的に貯留し、又は地下に浸透させる機能を有する施設であって、浸水による被害の防止を目的とするものをいう。)の配置及び規模

②建築物等に関すること

建築物等の用途の制限

建築物の容積率の最高限度又は最低限度

建築物の建蔽率の最高限度

建築物の敷地面積の最低限度又は最低限度

建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度

壁面の位置の制限

壁面後退区域における工作物の設置の制限

建築物等の高さの最高限度又は最低限度

建築物の居室の床面の高さの最低限度

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

建築物の緑化率の最低限度

垣又はさくの構造の制限

③土地の利用に関すること

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存に関する事項
現に存する農地で農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保するために必要なものにおける土地の形質の変更その他の行為の制限に関する事項

(2) 地区整備計画は、都市計画運用指針の考え方を踏まえて必要な事項を検討することとします。

【都市計画運用指針Ⅳ－2－1 Ⅱ) G. 3. (2)】

(3) 地区の規模、形状及び周辺の基盤整備の状況により、原則として、地区内に必要な道路、公園等の地区施設を適切に配置することとします。また、地区施設の配置については、第4章5の基準を参照してください。

(4) 都市計画施設は、地区施設に定めることができません。

【都市計画法施行令第7条の4第1項】

(5) 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ります。

【都市計画運用指針Ⅳ－２－１ Ⅱ) G. 3. (2) ① 6)】

第8章 都市計画決定手続

1 関係部局等との調整（調整が必要となる主な部署）

市街化調整区域の地区計画を策定するにあたっては、原則、県への法第19条第3項に基づく協議の申出までに市町村及び県の関係する部局等と必要な調整を行うこととします。

なお、地区計画の区域については、第4章4（3）により、他法令による土地利用に関する規定又は土地利用の規制を確認するとともに、区域に含む場合は必要な調整を行ってください。

【主な関係部局と調整の観点】

関係部局	調整の観点
農林部局 【農業委員会等含む】	<p>「都市計画と農林漁業との調整措置について」（平成14年11月1日14農振第1452号農村振興局長通知）に基づく調整を行ってください。</p> <p>国有林野及び公有林野等官行造林地が含まれる場合には、関係森林管理局と調整を行ってください。</p> <p>【都市計画運用指針Ⅳ-2-1 Ⅱ）G. 1.（5）①】</p>
道路部局	<p>地区計画による周辺道路への影響や、地区施設（道路）を定める場合には周辺道路と一体となって機能を確保するという観点から調整を行ってください。</p>
環境部局	<p>良好な自然環境を保全する観点及び騒音等の環境保全上の支障を防止する観点から調整を行ってください。</p> <p>【都市計画運用指針Ⅳ-2-1 Ⅱ）G. 1.（5）①】</p>
商工部局	<p>高圧ガス保安法、火薬類取締法、石油コンビナート等災害防止法、液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律又は鉱山保安法の規制を受ける建築物等が存する場合にあっては、これらの法律による規制との整合性を図る観点から調整を行ってください。</p> <p>【都市計画運用指針Ⅳ-2-1 Ⅱ）G. 1.（6）③】</p> <p>工業用水道事業法、電気事業法、ガス事業法、石油パイプライン事業法及び熱供給事業法による事業については、その事業の円滑な実施に支障を及ぼさないように調整を行ってください。</p> <p>【都市計画運用指針Ⅳ-2-1 Ⅱ）G. 1.（6）⑥】</p> <p>地区計画区域内に商店街整備計画、共同店舗等整備計画等中小小売・サービス業振興のための諸施策その他中小企業の振興のための諸施策が講じられ、又は講じられようとしている場合はこれら諸施策との整合を図る観点から調整を行ってください。</p> <p>【都市計画運用指針Ⅳ-2-1 Ⅱ）G. 1.（6）⑦】</p>

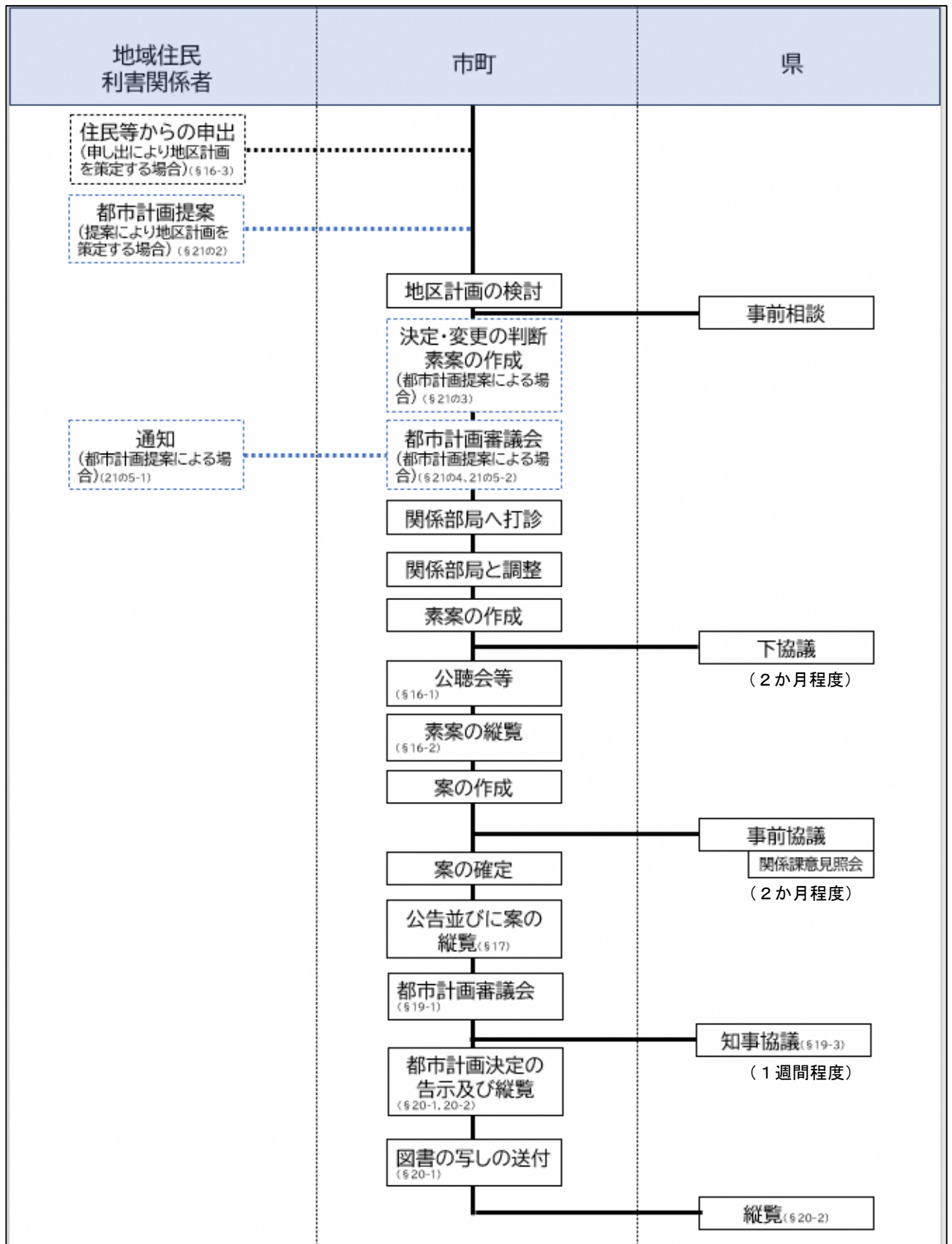
	地域未来投資促進法による地域経済牽引事業をはじめ、企業誘致や産業立地に係る諸施策との整合を図るため、調整を行ってください。
開発許可部局	地区施設の配置及び規模は、開発許可基準を満たす必要があるため、あらかじめ調整を行ってください。
住宅部局	<p>公団、公社等の公的主体の施行する宅地開発事業、住宅建設事業等が行われる土地の区域について地区計画を定めようとするときは、事業計画と地区計画との齟齬をきたさないようにするため、これらの事業主体と調整を行ってください。</p> <p>【都市計画運用指針Ⅳ-2-1 Ⅱ) G. 1. (5) ②】</p> <p>優良田園住宅の建設にあたり地区計画を定めようとするときは、優良田園住宅の建設の促進に関する法律(平成10年法律第41号)第3条に規定する優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針との調整を図ってください。</p>
河川部局	下流域への影響を考慮し、雨水貯留浸透施設の配置及び規模を検討する必要があるため、調整を行ってください。
文化財部局	地区計画の区域内に文化財が存し、又は埋蔵文化財が存する可能性がある場合には、調整を行ってください。
文教施設所管部局	<p>地区計画の区域内に学校その他の文教施設が存し、又は存することが確実な場合においては、その立地環境の維持向上についても勘案することが望ましいため、調整を行ってください。</p> <p>【都市計画運用指針Ⅳ-2-1 Ⅱ) G. 1. (6) ⑤】</p>
建築部局	建築物等に対する制限の内容や建築基準法第68条の2第1項に基づく条例の制定について、調整を行ってください。

2 手続の流れ

都市計画決定に係る手続を行う際は、以下のフローを参考にして下さい。

〈都市計画決定フロー〉

※協議期間はあくまで目安です。



附 則

このガイドラインは、令和7年7月28日から施行します。

沿 革

平成11年3月24日	「市街化調整区域ガイドライン」策定
平成11年4月1日	「市街化調整区域ガイドライン」施行
平成12年3月15日	「市街化調整区域ガイドライン」改定
平成12年4月1日	「市街化調整区域ガイドライン」施行
平成15年8月7日	「市街化調整区域ガイドライン」改定、施行
平成19年9月14日	「都市計画における広域調整手続きに関するガイドライン」策定
平成20年3月11日	「市街化調整区域ガイドライン」改定、施行
平成24年1月17日	「都市計画における広域調整手続きに関するガイドライン」改定
平成24年3月30日	「市街化調整区域内地区計画策定のガイドライン（平成11年3月24日策定）及び「都市計画における広域調整に関するガイドライン（平成19年9月14日策定）」の廃止・統合を行い、「市町村の都市計画決定に係る知事協議ガイドライン」策定、施行
平成30年7月13日	「市町村の都市計画決定に係る知事協議ガイドライン」改定、施行
平成31年4月1日	「市町村の都市計画決定に係る知事協議ガイドライン」改定、施行
令和2年6月23日	「市町村の都市計画決定に係る知事協議ガイドライン」改定、施行
令和7年7月28日	「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」として策定