

市町村決定都市計画の県協議等に関する取扱い

令和元年 5 月

鳥取県県土整備部技術企画課都市計画室

目 次

1. 本取扱いの目的	..... 1
2. 基本的な考え方	..... 1
3. 広域調整の対象となる都市計画	..... 2
4. 関係市町村の範囲	..... 3
5. 県の判断基準	..... 4
6. 県協議の手続き	..... 8
7. 広域調整の手続き	..... 9
8. 市街化調整区域における地区計画	..... 9
9. 本取扱いの見直し	.....13
10. 適用	.....13
(別図) 市町村決定都市計画に関する手続きの流れ	.....14

1. 本取扱いの目的

都市計画は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るために定めるものであり、都市計画決定権者が都道府県と市町村に分かれていようとも、それぞれが定める都市計画相互間に矛盾があってはならないことはもちろん、それぞれの都市計画決定権者が定める都市計画が総合して一体の都市計画として有効に機能するものでなければならない。

一方、都市計画決定又は変更を行おうとする市町村（以下「計画市町村」という。）は、都市計画法（以下「法」という。）第19条第3項の規定より県知事に協議することとされているが、都市計画決定に対する都道府県による関与の縮減を内容とする法の改正により、市においては知事の同意が不要となっている。また、町村については引続き同意を得ることが必要となっているものの、地方分権推進の観点から、町村における知事同意の不要化についても検討が進められている。

このため、市町村が定める都市計画の決定又は変更における県知事との協議は、これまで以上に丁寧に進められ、かつその協議の過程について一層の透明性を確保することが求められており、その方法として、事前協議制度の定着（標準化）や、協議不調の場合の知事意見の取扱いの明確化等が有効とされている。

本取扱いは、計画市町村から都市計画決定や変更について協議があった場合に、県としての確な判断を丁寧かつ迅速に行うとともに、協議の一層の透明化を図るため、協議時期、協議方法及び判断基準等をあらかじめ定めたものである。なお、これまで市については「市決定都市計画の県協議等に関する取扱い」に、また町村については「町村決定都市計画の県同意等に関する指針」により県知事との協議手続きがなされてきたところであるが、今回、その取扱い及び指針を本取扱いに一本化して定めることとし、以降は市と町村が本取扱いにより協議手続きを行うものとする。

また、県知事との協議手続きを通じて、より効果的に広域調整（※1）が図られるようにするため、法第19条第5項の規定により、県知事は関係市町村に対し、資料の提出や意見の開陳、説明その他必要な協力を求めることも可能であることから、広域的な影響を与える都市計画について協議があった場合に、円滑な調整ができるよう、広域調整の手続きについても本取扱いで定めている。

（※1）広域調整：市町村が広域的に影響を与える都市計画の決定又は変更を行う際に、県が法第19条第5項及び本基準に基づき、計画市町村や関係市町村に対し必要な協力を求め、当該都市計画の決定や変更を広域的見地から評価するための一連の手続きをいう。

2. 基本的な考え方

- （1）県は、市町村が都市計画の基本的な策定主体であり、市町村の区域を超える特に広域的・根幹的な都市計画についてのみ、県が決定することとされているという認識のもとに協議を行うものとする。
- （2）市町村が定める都市計画は、関係法令との適合はもとより、広域的な観点から進め

られている施策等との一体性、整合性も確保しなければならないという視点に立って、県として判断を行うものとする。

こうした視点の下、市町村が決定する都市計画は、あらかじめ県が策定する都市計画区域マスタープランに積極的に記載しておき、都市計画区域全体での都市計画の整合性を確保するとともに、都市計画区域マスタープランに記載のない都市計画は、都市計画区域マスタープランにおける都市計画の目標や基本方針に沿うよう立案することとする。

- (3) 市町村が定める都市計画は市町村の自治事務であることから、関係市町村及び関係機関等との協議調整、住民との合意形成等は、原則として計画市町村が主体となって行うべきものであるため、そうした基本的な調整等を完了させていることが望ましい。また、県としては上記(2)のような視点からそれだけでは十分でないと思われる場合に、これを補完するため必要な範囲で調整等を行うものとする。
- (4) 広域調整の対象となる都市計画(「3. 広域調整の対象となる都市計画」参照)は、各市町村のまちづくり、県民生活に大きな影響を及ぼすため、協議に当たっては、可能な限り客観的に評価し、広域調整の手続きも含め、公平性や透明性を確保するものとする。

3. 広域調整の対象となる都市計画

一市町村の範囲を超えて広域的な都市構造やインフラに相当な影響を及ぼす可能性があると見込まれる次の都市計画の決定又は変更を広域調整の対象とする。

- (1) 大規模集客施設(※2)の立地を可能とする次の都市計画の決定又は変更
 - 用途地域(商業地域、近隣商業地域、準工業地域)の決定又は変更
 - 地区計画(開発整備促進区、再開発等促進区、施設の立地制限を緩和することとなる地区計画)の決定又は変更(各自治体で用途地域に基づく立地制限を引上げて規制したものを本来の立地制限に戻す場合は除く)なお、中心市街地の活性化やコンパクトなまちづくりに資すると位置づけられた区域(例えば、都市再生特別措置法により位置付けられた「立地適正化計画」の居住誘導区域及び都市機能誘導区域や中心市街地の活性化に関する法律により位置付けられた区域など公共・公益施設、業務・商業施設が集積し、公共交通機関も集中している区域を想定)における決定又は変更は対象外とする。
- (2) 関係市町村の地域を含めた方が、一体として良好な市街地環境形成が図られるもの
- (3) 関係市町村に近接し、関係市町村に影響を与えるもの
 - (「5. 県の判断基準」の評価項目5)外部に与える影響の評価において、関係市町村に影響があると予測される場合)

(※2) 大規模集客施設: 建築基準法別表第2(か)項に掲げる施設。劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所及び場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が1万㎡を超えるもの。

4. 関係市町村の範囲

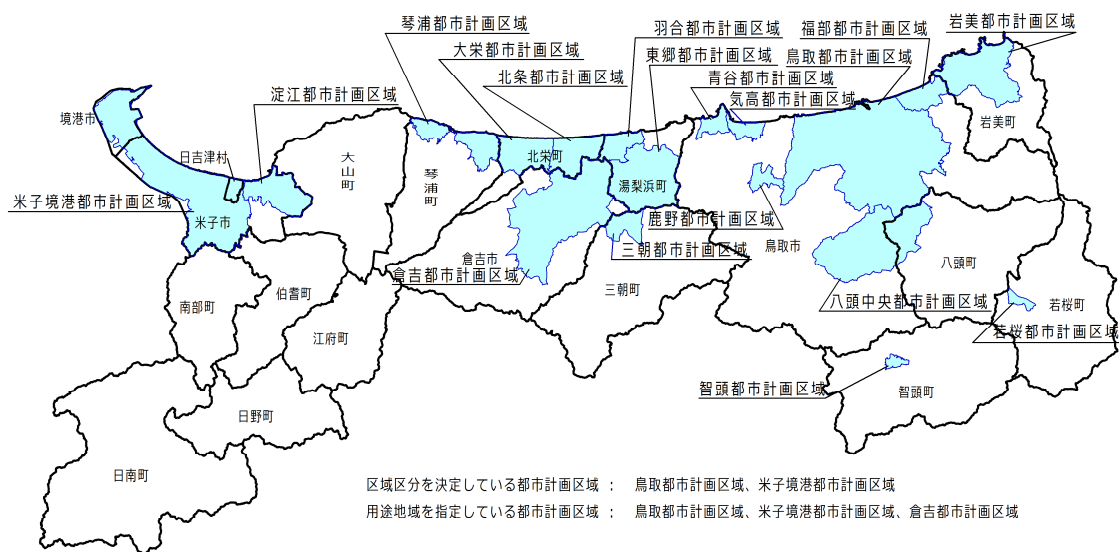
広域調整を行う場合の関係市町村は、次のいずれかに該当するものとし、地形等の自然的条件、日常生活圏、交通施設の設置状況等から都市計画の決定又は変更が及ぼす影響を考慮して、表1「広域調整に係る関係市町村の範囲」に示すものとする。

- (1) 計画市町村に隣接する市町村
- (2) 計画市町村と同一都市計画区域内にある市町村
- (3) その他県が必要と認める市町村

(表1) 広域調整に係る関係市町村の範囲

計画市町村	関係市町村
鳥取市	岩美町、智頭町、八頭町、湯梨浜町
米子市	境港市、日吉津村、大山町、南部町、伯耆町
倉吉市	三朝町、湯梨浜町、琴浦町、北栄町
境港市	米子市、日吉津村、大山町、南部町、伯耆町
岩美町	鳥取市
若桜町	八頭町
智頭町	鳥取市、八頭町
八頭町	鳥取市、若桜町、智頭町
三朝町	倉吉市、湯梨浜町
湯梨浜町	鳥取市、倉吉市、三朝町、北栄町
琴浦町	倉吉市、北栄町、大山町
北栄町	倉吉市、湯梨浜町、琴浦町
日吉津村	米子市、境港市、大山町、南部町、伯耆町

県内の都市計画区域指定状況



5. 県の判断基準

(1) 判断の観点（法第19条第4項）

- 1) 県が定め、又は定めようとする都市計画との整合を図る観点
- 2) 一の市町村の区域を超える広域の見地からの調整を図る観点

(2) 判断基準

前項の判断の観点を踏まえ、次に定める評価項目（表2「都市計画の種類別評価項目」において、都市計画の種類に応じて評価が必要とされる項目に限る）のすべてに適合する場合、異存ない旨の回答（町村においては同意）をすることとする。

各項目の適合性については、表3「評価の方法と基準」に定めるところに従って判断するものとする。

評価項目1) 県の策定するまちづくりに関する計画との整合

都市計画区域マスタープランその他の土地利用に関する計画における土地利用方針との整合性が確保されていること。

- ①都市計画区域マスタープラン
- ②その他の都市計画（都市施設等）
- ③国土利用計画（県計画）、土地利用基本計画等

評価項目2) 計画市町村が策定するまちづくりに関する計画との整合

計画市町村の都市計画マスタープラン、総合計画等との整合性が確保されていること。

- ①市町村都市計画マスタープラン
- ②その他の計画（市町村総合計画、国土利用計画（市町村計画）、中心市街地活性化基本計画等）

評価項目3) 法令との適合及び関係機関等との調整など

- ①都市計画基準（法第13条）との適合
- ②関係法令との適合
- ③関係機関との調整が整っていること
- ④住民との合意形成が図られていること

評価項目4) 外部から受ける影響の評価

計画市町村の都市計画の決定等により当該決定等に係る箇所が外部から受ける次のような影響を評価し、表3に示す基準を満足していること。又は、その影響に対し適切な対応が予定されており、その結果、基準を満足すると見込まれること。

- ①水害や土砂災害など災害発生の恐れ
- ②周辺施設からの悪影響

評価項目5) 外部に与える影響の評価

計画市町村の都市計画の決定等により当該決定等に係る箇所の土地利用が外部に与える次のような影響を評価し、表3に示す基準を満足していること。又は、その影響に対し適切な対応が予定されており、その結果、基準を満足すると見込まれること。

- ①自然環境への悪影響
- ②地域固有の価値の破壊
- ③騒音、振動、廃棄物等の発生
- ④周辺道路における交通渋滞の発生（広域調整対象のみ）
- ⑤周辺道路の交差点での交通障害の発生（広域調整対象のみ）

評価項目6) 都市構造の観点からの評価（広域調整対象のみ）

計画市町村の都市計画の決定等による土地利用及び都市施設の変更等が都市構造上妥当であり、表3に示す基準を満足していること。（都市基盤施設の利用効率）

評価項目7) その他

県又は市町村が必要と判断したもの

(3) 留意事項

- 1) 当該都市計画の変更が、都市計画の軽易な変更（都市計画法施行令第15条）に該当する場合、県は（2）の判断基準の全ての評価項目に係る審査を省略することができる。
- 2) 用途地域や地区計画を都市計画決定する場合において、立地する施設等の規模や計画が具体的に決まっていない時は、前項の評価項目の中で評価可能な項目のみ評価する。
- 3) 需給調整や既得権益擁護といった商業調整の観点でなく、都市機能の適正立地を確保する観点から判断する。
- 4) 広域調整の対象となる都市計画を市町村の都市計画マスタープランに新たに位置付けようとする場合には、計画市町村は、その策定段階において県に協議を行うことが望ましい。

(表2) 都市計画の種類別評価項目

都市計画の種類		必要な評価項目
必須項目		
	全ての都市計画	1) 県の策定するまちづくりに関する計画との整合 2) 計画市町村が策定するまちづくりに関する計画との整合 3) 法令との適合及び関係機関等との調整など
種類別項目		
地域地区		
	住居系	4) 外部から受ける影響の評価 (②のみ)
	商業系 (全て広域調整対象)	4) 外部から受ける影響の評価 5) 外部に与える影響の評価 6) 都市構造の観点からの評価
	準工業地域 (全て広域調整対象)	4) 外部から受ける影響の評価 5) 外部に与える影響の評価 (①②③のみ、ただし床面積1,500㎡以上の集客施設の立地を目的とする場合に限り④⑤を追加)
	工業地域、工業専用地域 (全て広域調整対象)	4) 外部から受ける影響の評価 5) 外部に与える影響の評価 (①②③のみ)
	特別用途地区	◎新規決定の場合は、必須項目のみ ◎変更により施設の立地制限を解除する場合は、特別用途地区が既に定められている用途地域の評価項目を評価する。
地区計画		
	地区計画	4) 外部から受ける影響の評価 5) 外部に与える影響の評価 (①②③のみ、ただし床面積1,500㎡以上の集客施設の立地を目的とする場合に限り④⑤を追加) 6) 都市構造の観点からの評価 (広域調整対象のみ)
	開発整備促進区 再開発等促進区 (全て広域調整対象)	4) 外部から受ける影響の評価 5) 外部に与える影響の評価 6) 都市構造の観点からの評価
	市街化調整区域の地区計画	◎上記評価項目に加え、市街化調整区域における地区計画の評価の観点に適合していること。
都市施設		
	道路	5) 外部に与える影響の評価 (①②③のみ) ◎鳥取県都市計画道路見直しガイドラインに適合していること。
	下水道	5) 外部に与える影響の評価 (①②のみ) ◎鳥取県生活排水処理施設整備構想に適合していること。
	公園、緑地	5) 外部に与える影響の評価 (①②のみ)
	広場	4) 外部から受ける影響の評価 5) 外部に与える影響の評価 (①②のみ)
	駐車場 自動車ターミナル	4) 外部から受ける影響の評価 (①のみ) 5) 外部に与える影響の評価 (③除く) 6) 都市構造の観点からの評価 (広域調整対象のみ)
	学校 図書館 病院	4) 外部から受ける影響の評価 5) 外部に与える影響の評価 (③除く) 6) 都市構造の観点からの評価 (広域調整対象のみ)
	墓園、汚物処理場、ごみ焼却場、火葬場、市場、と蓄場	4) 外部から受ける影響の評価 (①のみ) 5) 外部に与える影響の評価 (①②③のみ) 6) 都市構造の観点からの評価 (広域調整対象のみ)
	一団地の住宅施設	4) 外部から受ける影響の評価 5) 外部に与える影響の評価 (①②のみ) 6) 都市構造の観点からの評価 (広域調整対象のみ)
市街地開発事業		
	区画整理事業 市街地再開発事業	4) 外部から受ける影響の評価 5) 外部に与える影響の評価 (①②のみ) 6) 都市構造の観点からの評価 (広域調整対象のみ)

(表3) 評価の方法と基準

評価項目		評価方法及び基準	
1) 県の策定するまちづくりに関する計画との整合	① 都市計画区域マスタープラン	都市計画区域マスタープランと整合していること。(法第6条の2)	
	② その他都市計画	都市計画区域マスタープラン以外の県の定める都市計画(都市施設等)と整合していること。	
	③ 国土利用計画、土地利用基本計画等	国土利用計画(県計画)、土地利用基本計画等と整合していること。	
2) 計画市町村が策定するまちづくりに関する計画との整合	① 市町村都市計画マスタープラン	市町村都市計画マスタープランと整合していること。(法第18条の2)	
	② その他計画	都市計画マスタープラン以外の市町村の定める計画(総合計画、国土利用計画、中心市街地活性化基本計画等)と整合していること。	
3) 法令との適合及び関係機関等との調整など	① 法第13条との適合	法第13条と適合していること。	
	② 関係法令との適合	関係法令と適合していること。	
	③ 関係機関との調整	関係機関との調整が整っていること。(法23条)	
	④ 住民との合意形成	住民との合意形成が図られていること。	
4) 外部から受ける影響の評価	① 水害や土砂災害など災害発生の恐れ	(評価方法) 計画している場所が地盤の沈下、崖崩れ、出水その他の災害が発生する恐れがあるかどうかの評価を行う。	(基準) ・計画している場所に、法33条第1項第8号において開発行為を行うのに適当でない区域として示されている区域を含まないこと。 ・地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるよう計画が定められていること。
	② 周辺施設からの悪影響	(評価方法) 悪臭や騒音等が発生する工場、畜舎、産業廃棄物処理施設からの悪影響が及ぶかどうかの評価を行う。	(基準) ・計画している場所が、騒音、振動、悪臭等の影響を受けないこと。また、悪影響を防止するため、必要な緑地帯その他の緩衝帯を配置するように計画されていること。 ・周辺地域の環境の悪化をもたらすおそれのある施設の混在を防止していること。(住居専用地域と商業地域、工業(専用)地域とは、相互に接して定めぬ等)
5) 外部に与える影響の評価	① 自然環境への悪影響	(評価方法) 周辺の良好な自然環境に対する悪影響について評価を行い、影響がある場合は、必要な保全措置等が講じられているか確認する。 この評価は、類似性のある立地条件等においてそれまでに実施された環境影響評価又は条例等により、保全する必要性が明らかにされているもの等について行う。	(基準) ・保全すべき良好な自然環境に対して、悪影響を及ぼさないこと。
	② 地域固有の価値の破壊	(評価方法) 条例や他の計画等により守るべき地域資源として位置付けられている歴史・文化的環境等の地域固有の価値の有無を確認する。また、それらに位置付けがない場合には、その地域に関する文献の調査や地域住民から聞き取り等により、その有無を確認する。 地域固有の価値の存在が確認された場合は、その保全について必要な措置が講じられているかどうかの評価を行う。	(基準) ・地域固有の価値に対して著しい影響を及ぼさないこと。 ・歴史・文化的環境による良好な景観を阻害しないこと。
	③ 騒音、振動、廃棄物等の発生	(評価方法) 周辺環境に対する騒音被害や廃棄物による悪臭等について評価を行う。 この評価は、騒音や廃棄物の発生により周辺住宅地等に著しい被害が見込まれる場合に行う。	(基準) ・騒音、振動、廃棄物等の発生が周辺地域の生活環境に著しい影響を及ぼさないこと。 ・周辺地域の環境の悪化をもたらすおそれのある施設の混在を防止していること。(住居専用地域と商業地域、工業(専用)地域とは、相互に接して定めぬ等) ・悪影響を防止するため、必要な緑地帯その他の緩衝帯を配置するように計画されていること。
	④ 周辺道路における交通渋滞の発生(広域調整対象のみ)	(評価方法) 計画場所周辺の主要な道路における著しい混雑の発生を混雑度(交通量/道路交通容量)により評価する。 ①現状及び将来交通量に計画施設が立地することによる交通量の増加分を上乗せし、将来交通量を算定する。(平日及び休日) ②道路交通センサスにおける交通容量で将来交通量を割ることにより道路混雑度を算定する。算定の範囲については、生活圏を踏まえ適切に設定する。 施設の立地に関連する交通量については、「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」等を参照する。	(基準) ・周辺の主要な道路の混雑度が1.0以下であること。ただし、現況で混雑度が1.0を越える場合は、現況以下であること。
	⑤ 周辺道路の交差点での交通障害の発生(広域調整対象のみ)	(評価方法) 計画場所周辺道路の主要交差点において、交通障害の発生状況について評価を行う。 現状及び将来交通量に計画施設が立地することによる交通量の増加分を上乗せし、将来交通量を算定する。	(基準) ・交差点の飽和度(実交通量/交差点交通容量)が平日、休日とも0.9以下であること。
6) 都市構造の観点からの評価	① 都市基盤施設の利用効率(広域調整対象のみ)	(評価方法) 新たな都市基盤施設(道路、公園、上下水道等)を整備する必要性が著しく高まるかどうかの評価を行う。	(基準) ・計画している場所及びその周辺が、都市基盤施設が既に整備済みの区域であるか、又は施設を立地する者が都市基盤整備を行うことが確実であること。
7) その他	① 県又は市町村が必要と判断したもの	-	

6. 県協議の手続き（別図「市町村決定都市計画に関する手続きの流れ」参照）

- (1) 県は、計画市町村から法第 19 条第 3 項に基づく都市計画の決定又は変更についての協議を受けた場合、次の書類が添付されているか確認し、必要な場合は、追加資料の提出を求める。
 - ①法定図書（計画書、総括図、計画図、理由書）
 - ②参考図書（当該都市計画の内容を示すもの、評価の判断根拠となるもの、事業スケジュール）
- (2) 計画市町村は都市計画の案を丁寧に説明し、県は説明を受け必要な書類が確認されたときは、速やかに協議に係る都市計画の案についての意見の検討を行う。
- (3) 計画市町村は、県が都市計画の案に意見を示したときは、当該意見に対し検討した上で考え方を示すなど、県と計画市町村は相互に真摯に説明を尽くすよう努める。
- (4) 県は「3. 広域調整の対象となる都市計画」に基づき、当該都市計画が広域調整の対象かどうか判断する。
- (5) 当該都市計画が広域調整の対象である場合には、「7. 広域調整の手続き」に沿って手続きを行う。
- (6) 当該都市計画が広域調整の対象外の場合、又は広域調整の手続きが完了した場合は、県は「5. 県の判断基準」に基づいて、協議に対する回答内容（町村においては同意・不同意）を決定し、書面により計画市町村に回答するとともに関係市町村に通知する。この場合において、県が計画市町村又は関係市町村と異なる判断をする場合にあっては、回答にその理由を明確に示した意見を付すものとする。

なお、県は法第 24 条第 6 項に基づき、計画市町村に対し必要な措置をとることを求めることができる。
- (7) 協議の標準事務処理期間は 15 日間（文書協議を受理した日から起算して 15 日目が非営業日の場合は翌営業日まで）とし、広域調整が必要な場合は、その期間として別途 60 日間を加算することとする。ただし、関係市町村との調整に時間を要する場合はこの限りではない。
- (8) 計画市町村は、協議を丁寧に行うとともに透明性を確保するため、協議における都道府県知事の意見を踏まえた案としない場合には、知事意見の内容及び当該意見を踏まえないこととする計画市町村の考え方を市町村都市計画審議会に提出するよう努める。
- (9) 事前協議（任意）の取扱い
 - 1) 県は、(1) の協議に先立ち、必要に応じて計画市町村から事前の協議を受ける。
 - 2) 事前協議は、法第 17 条第 1 項に基づく都市計画（案）の公告・縦覧前に完了しておくことが望ましく、計画市町村は、適切な協議期間が確保されるよう十分な時間的余裕をもって事前協議を行うよう努める。
 - 3) 県は、事前協議を受けた場合については (1) ～ (7) の手続きを準用する。また、計画市町村は、事前協議時においても (8) の手続きを行うよう努める。
 - 4) (1) の協議において、添付書類が事前協議時から変更がない場合は、その添付を省略することができる。

7. 広域調整の手続き（別図「市町村決定都市計画に関する手続きの流れ」参照）

- (1) 当該都市計画が広域調整の対象である場合、県は関係市町村の範囲を「4. 関係市町村の範囲」により選定する。
- (2) 県は、法第19条第5項に基づき、(1)で選定した関係市町村に対し、当該都市計画の決定又は変更に対する基本的な情報を提供し、書面で意見を述べるよう求める。
- (3) 県は、当該協議を行うに当たり必要があると認めるときは、関係市町村に対し、資料の提出、意見の開陳、説明その他必要な協力を求める。
- (4) 計画市町村と関係市町村の意見が一致しない場合や本取扱いに適合しない場合等には、慎重に判断するため、鳥取県都市計画審議会の意見を聴くものとする。
- (5) 県は、関係市町村の意見及び鳥取県都市計画審議会の意見を踏まえて、協議に対する回答内容を決定する。

8. 市街化調整区域における地区計画

8-1 背景・位置付け

- (1) 法改正により開発許可制度の見直しが行われ、大規模開発許可基準(旧第34条第10号(イ))が廃止されたこと(H19.11.30)に伴い、市街化調整区域における相当規模の開発行為は、地区計画に適合する場合に限り許可できることとなった。
- (2) この地区計画に関する県知事の協議事務を円滑に行うため、都市計画運用指針「IV-2-1-G. 地区計画 1-(1)-⑥」の趣旨に沿って、市街化調整区域における地区計画について、広域的な運用の統一性を確保し、区域区分の趣旨を踏まえて市街化調整区域における秩序ある土地利用を図る観点から、あらかじめ当該協議についての考え方や判断基準を示すこととした。

8-2 基本的な考え方

- (1) 「市街化を抑制する区域」という市街化調整区域の基本理念を堅持しつつ、自然豊かで良好な土地利用の継続に留意し、既存のストック等を活かした土地利用を図ること。
- (2) 既存集落のコミュニティの維持が問題となっている地域や耕作放棄地が増加している地域においては、コミュニティの維持や農地の保全又は回復のための方策が必要とされること。
- (3) 上位計画に位置付けられていない市街化調整区域における大規模集客施設の立地を含む地区計画については、将来的な都市構造への影響を考慮し、原則として計画しないこと。

8-3 対象となる区域

(1) 対象区域は、法第12条の5第1項第2号に示された次の区域とする。

- ① 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
- ② 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
- ③ 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

◆活用が考えられる地区（例）

(1) 郊外住宅地型

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、ゆとりある自然豊かな郊外型住宅用地として整備を行う。

(2) 既存集落型

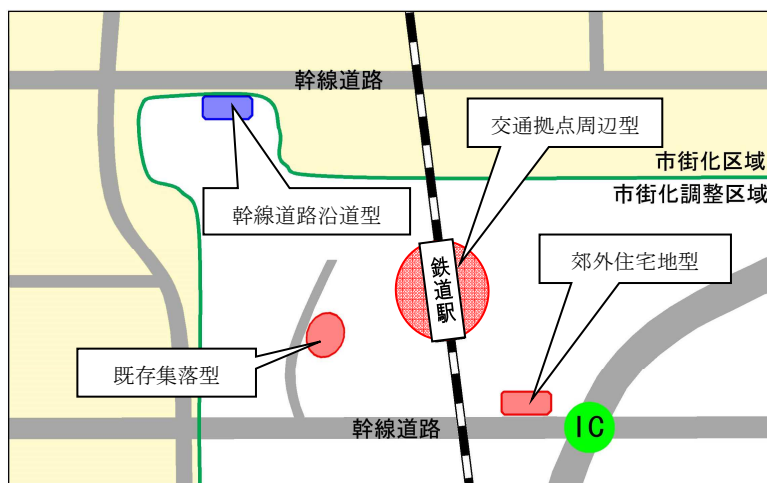
既存集落とその周辺において、地域コミュニティの維持や良好な環境の確保を図るため、住宅や居住者のための土地利用を誘導する。

(3) 幹線道路沿道型

幹線道路の沿道サービス施設等を主体とする開発が行われる地区等で、無秩序な開発が行われる可能性が高い場合に、周辺の環境・景観と調和する良好な土地利用を誘導する。

(4) 交通拠点周辺型

鉄道駅やバス停等の主要な交通拠点の周辺において、歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりを実現するとともに、公共交通施設の利用増進にも寄与するような土地利用を図る。



8-4 判断の観点

(1) 共通（住居系、非住居系）

- ① 一定の都市機能が集積した住みやすいまちづくりを目指すため、区域区分の役割を厳格化し、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるという性格を変えない範囲で地区計画を定めること。
- ② 地区計画は、主として当該地区内の住民等にとって良好な市街地環境を形成し又は保持するための、地区施設及び建築物の整備並びに土地利用に関する一体的かつ総合的な計画である。従って、市街化調整区域における地区計画の策定に当たっては、都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープランでの当該地区の位置付けを踏まえ、地域特性、周辺土地利用との整合性及び地域連帯感に十分配慮すること。
- ③ 地区計画を策定しようとする周辺地区を含む一体の区域について、円滑な交通処理のできる道路等、一定規模以上の公共施設（法第33条）が整備されているか、又は整備が確実であること。
- ④ 地区施設の整備主体、帰属先、管理主体及び整備時期が明らかであることから、地区施設の整備が確実であること。
- ⑤ 市街化区域への即時編入が難しいと認められる地域であって、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ次のいずれかに該当するものに限り、市街化調整区域内での地区計画を適用すること。

なお、区域区分の見直しにより市街化区域に編入を予定している場合においても、あらかじめ市町村都市計画マスタープランに記載するなど、市街化区域への編入方針を明らかにしておくこと。

- i) 住宅市街地の一体的開発事業が実施された、又は実施が確実な土地の区域
 - ii) 既にまとまりのある良好な居住環境その他優れた街区の環境が整備されている、又はされる予定の区域で、その維持・保全を図る必要性が高いもの
 - iii) 法第34条第2号に規定する観光資源の有効な利用上必要な建築物等の立地基準に該当する区域であって、歴史的街並みや温泉街などのにぎわい空間の保全を図る必要性が高いもの
 - iv) 大規模な公共事業の実施に伴い、一部の住民が移転を余儀なくされる地域であって、当該地域と一体的な生活圏を形成している他の地域又はその隣接地域に代替地を確保し、集落の再建とコミュニティの維持を図る必要性の高いもの
- ⑥ 地区計画の区域には、農用地区域、保安林など関係法令により工作建築物の立地が規制される区域を含まないこと。ただし、地区計画の決定の時期までに当該規制区域の指定が解除されることが確実と認められる場合は、この限りでない。

(2) 住居系

- ① 地区計画の区域における将来人口の想定は、区域区分で定められた市街化区域の保留人口と調整し、都市計画区域の人口フレームと整合するものとする。ただし、将来にわたり市街化調整区域である既存集落が地域コミュニティを維持する場

合については、この限りでない。

- ② 地区計画の区域は、建築物が連たんし、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成している区域とし、できる限り整形な街区として設定すること。
- (3) 非住居系（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もの）
 - ① 工業系の地区計画など住環境に好ましくない影響を与えかねない土地利用を促すものについては、既存住宅地や住居系の地区計画の区域と接しないよう計画されていること。
 - ② 地区計画の区域は、一、二の建築敷地のみを対象としたものでなく、街区を形成するに足る一定の広がりを持ったものであること。

8-5 地区計画を定める上での留意点

(1) 上位計画との整合性

地区計画は市町村が定める都市計画であり、市町村都市計画マスタープランなどの市町村が定める上位計画と整合したものである必要がある。また、広域的な見地から、国や県が定める上位計画との整合も図るべきである。

(2) 市町村の市街化調整区域における土地利用の方針

市町村においては、市町村都市計画マスタープランで「市街化調整区域における土地利用の方針」を示すなど、あらかじめ市街化調整区域の土地利用に関する方向性を明確にしておくべきである。

(3) 市街化調整区域における将来人口

市街化調整区域で地区計画を定める場合には、原則として、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内のものとすべきであるが、将来的に市街化区域への編入を視野に入れて計画するような場合には、市街化調整区域で新たに宅地開発を行う等、市街化を促進するような地区計画を定めることにならざるを得ない。その場合には、人口フレーム及び市町村の将来人口(配置)の目標についても検討し、適正な規模で計画すること。

(4) 市街化区域に隣接する地区計画

市街化区域に隣接して地区計画を策定する際は、隣接する用途地域との整合や市街化区域内の都市施設（道路・公園など）の配置計画との整合を図るべきである。また、必要に応じて、都市施設を定めること。

(5) 地区施設の整備等

地区計画区域内の地区施設の整備については、地区計画の企画提案段階で、市町村、関係地権者、住民、開発事業者等の間において、それぞれの施設の整備の主体、規模及び時期、並びに将来の所有、維持及び管理などについて、事前に協議しておくこと。

(6) 関係部局との調整

地区計画の策定に当たって、農林水産業との調整を行うとともに、新たな都市的土地利用を行う場合には、その計画に対する公共施設の維持・管理、自然環境の保全、

行政コストなどについて、農林水産業担当部局、公共施設担当部局、行財政担当部局、その他関連部局と十分協議調整しておくこと。

9. 本取扱いの見直し

本取扱いについては、今後の運用状況や社会環境の変化等により、必要に応じて適宜内容を見直すものとする。なお、見直しを行う場合には、市町村に意見を求めた上で行うこととする。

10. 適用

本取扱いは、令和元年5月28日から適用する。

(別図)

市町村決定都市計画に関する手続きの流れ

