

市街化調整区域における 地区計画ガイドライン

平成19年11月
令和2年3月 改定

沖 縄 県

○はじめに

現在、我が国は、これまでの一貫した人口増加基調から人口減少基調への転換が現実となり、全国的には都市部の人口増加は沈静化し、スプロール対策は全国一律の課題ではなくなりつつある。一方、モータリゼーションの進展などに伴い、人々の生活圏が広域化し、産業構造の転換などにより、工場跡地などにおける土地利用転換も生じている。さらに地球環境問題や行政コストの削減、空き地・空き家などの低未利用土地の増加などへの対応の必要性が高まるとともに、質の高い住まい方、自然的環境や景観の保全・創出に対する国民的意識も高まってきている。

こうした、いわば都市化の時代から安定・成熟した都市型社会への移行という状況においては、都市の状況に応じて都市構造^{※1}の再編に取り組む必要があるが、その取組においては他の都市との競争・協調という視点に立った個性的な都市づくりへの要請の高まりに応じていかなければならない。さらには、幅広く環境負荷の軽減、防災性の向上、バリアフリー化、良好な景観の保全・形成、歩いて暮らせるまちづくり等、都市が抱える各種の課題にも対応していく必要性が高まってこよう。(第10版 都市計画運用指針(平成30年)(以下「都市計画運用指針」という。)抜粋)

沖縄県においては、この先十数年は人口増加が見込まれるものの長期的には人口減少・超高齢社会を迎える状況にあり、全国の都市で起きている課題を内在している。さらに、人口や入域観光客数の増加等を背景とした開発需要の高まりや、今後返還が予定されている駐留軍用地の跡地利用等、県独自の課題に対し、沖縄21世紀ビジョン基本計画などの上位計画との整合を図りつつ、将来の望ましい都市構造を実現するためには、総合的かつ計画的なまちづくりを行う必要がある。

このような中、県土の均衡ある発展や持続可能な社会の構築に向けては、地域特性を活かした適切な土地利用に取り組む必要があり、そのためには市町村が示す将来のまちづくり計画が重要となる。

本ガイドラインは、こうした社会状況の変化や本県の特殊事情に対応できるよう、市町村による都市計画法(以下「法」という。)に基づく手続きを円滑に行うための県としての基本的な考え方を示したものである。

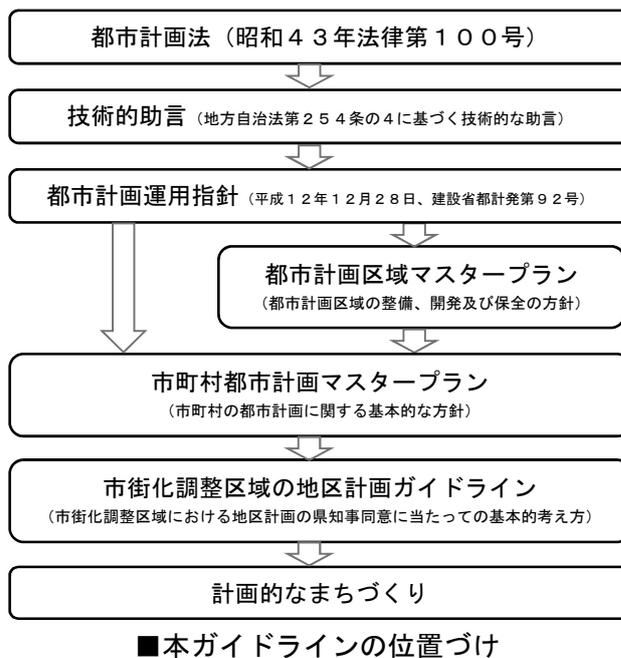
※1 「都市構造」とは、人や産業が集中する拠点の位置と、主要な人や物の流れによって形成されるネットワークなどから捉えた都市の骨格のこと。

市街化調整区域における地区計画のガイドライン

1. 本ガイドラインの位置づけ

都市計画運用指針において「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又は同意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、円滑な制度運用を図られるものである。」(IV-2-1, II), G. 1. (1) ⑥) とされている。

市街化調整区域における地区計画ガイドラインは、その趣旨を踏まえ、市町村が市街化調整区域における地区計画の策定にあたっての県としての基本的な考え方をまとめたものである。県が法に基づく協議又は同意(法第19条第3項)に当たっては、このガイドラインに沿って運用を図るものである。



2. 市街化調整区域における地区計画策定に係る基本方針

市街化調整区域における地区計画は、主として当該地区内の住民などにとっての良好な市街地環境の形成又は保持の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り、地区計画の策定に当たっては、沖縄21世紀ビジョン基本計画などの上位計画に即した都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(以下「都市計画区域マスタープラン」という。)や市町村都市計画マスタープランでの地区の位置づけを踏まえ、地域特性、周辺土地利用との整合性及び地域連帯感を十分に配慮したものとすべきである。

また、市街化調整区域が市街化を抑制する区域であることから、地区計画の運用にあたっては、市街化調整区域の性格を変えない範囲とすべきである。

なお、市町村は、地域の実情を踏まえ、市町村都市計画審議会の意見を聞いた上で、本ガイドラインを参考に当該市町村のガイドラインを策定し、運用することが出来る。

3. 対象となる区域について

(1) 法で示されている区域【法第12条の5第1項第2号】

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、土地利用の動向など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) 沖縄県における地区計画の分類

沖縄県においては、運用指針（Ⅳ－２－１，Ⅱ），G. 2.（2））で示されている地区計画の対象区域について、以下のように分類した。

1) 大規模型（法第12条の5第1項第2号イ）

i. 住居系

■ 基本的な考え方

地域住民の居住や新規住民の積極的な導入及び定着のための住宅市街地の開発区域において、周辺の景観、営農条件など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ことを目的とする。

■ 規模

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つては5ha以上）

ii. 非住居系

■ 基本的な考え方

非住居系の開発行為で、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、規模などの整合が図られている開発行為であつて、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ことを目的とする。

■ 規模

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つては5ha以上）

ただし、公共事業の場合は、5ha未満も適用可とする。

■ 区域の要件（住居系・非住居系共通）

① 20ha以上の場合の要件

市街化区域における市街化の状況などからみて当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がなく、かつ、計画の内容、地権者の合意などの状況から判断して確実に実施されると見込まれるものに関する事業。ただし、大規模集客施設^{※2}の立地に係る計画は、次の②の要件も満たす必要がある。

② 5ha以上20ha未満の場合の要件

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つて次の要件を満たす場合である。

i 地区全体が、市街化区域又は市街化調整区域内の既成市街地^{※3}若しくはこれに準ずる既存集落^{※4}（以下「市街化区域等」という。）との境界線からの距離が概ね500m以内であること。

ただし、次のような場合には、例外として取り扱って差し支えない。

ア) 市街化区域等に隣接し、又は近接する地域に優良な農用地などが集団的に存在し、かつ、その外延部のみ遊休地などが存在する場合であつて、当該遊休地などを活用することがその地域の土地利用上適切と認められる場合。

イ) 工場の移転跡地などの既存の宅地を活用する場合。

ウ) 研究施設などの特別な施設で、その施設の性格から市街化区域等に隣接し、又は近接する地域への設置を求めることが適当でないとも認められるものの設置を目的とする場合。

ii 開発区域の周辺の区域において、開発行為に伴い必要となる適正な配置及び規模の道路、義務教育施設、水道などの公共公益施設があること（当該開発行為と併せてこれらの公共公益施設の増改築などが行われることにより、適正な配置及び規模の公共公益施設を備えることが確実に認められる場合を含む。）。

iii 市街化区域において行われないことについて相当の理由があると認められること。ただし、これは、法第34条第14号の「市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当と認められるもの」と同程度の判断を求めるものではない。

- ※2 「大規模集客施設」とは、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、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるもの（場内車券売場及び勝舟投票券発売所）に供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る）の床面積の合計が1万平方メートルを超えるものである。
- ※3 「市街化調整区域内の既成市街地」とは、市街化調整区域内のD I D地区とする。
- ※4 「これに準ずる既存集落」とは、市町村役場、若しくは、これらの支所等の公共施設が存する既存集落を指している。

2) 一体的土地利用型（法第12条の5第1項第2号イ）

■ 基本的な考え方

良好な居住環境を確保することが可能な地区で、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住宅市街地の開発が行われた又は行われると見込まれる区域と一体的に行われる街区単位の住宅地開発により、ゆとりある緑豊かな郊外型住宅用地として整備を行うことを目的とする。この場合に、居住者のための利便施設などを含むことは差し支えない。

■ 区域の要件

基本的な考え方に即し、次に掲げる住宅市街地の開発が行われる、又は行われた区域に隣接している区域であり、かつ、道路ネットワークや土地利用の一体性などの住宅市街地としての連続性がある開発とすべきである。

1. 都市計画運用指針Ⅳ-2-1, Ⅱ), G, 2 (2) ①1) a の行為、又はこれに準ずる行為
2. 土地区画整理事業などにより、主として地域住民の居住の用に供する目的で行われた開発行為

■ 規模

原則0.5ha以上

3) 集落等保全型（法第12条の5第1項第2号ロ）

■ 基本的な考え方

市街化区域・既存集落・既存住宅団地とその周辺及び沿道地区において、住宅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、不良な街区が形成されるおそれがある区域。この場合に、良好な環境を確保しつつ、地域コミュニティの維持などを図るため、住宅や居住者のための利便施設などの建設を認めていくことを目的とする。

また、隣接する既存集落等の区域においても良好な居住環境の維持・向上を図るため、同時に地区計画や景観地区などを定めることが望ましい。

■ 区域の要件

基本的な考え方に即し、住宅が無秩序に集合又は点在している一団の土地の区域で、建築物の立地動向がみられ、不良な街区が形成されるおそれがある区域。

また、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のないように配慮することが望ましい。

■ 規模

原則0.5ha以上

4) 幹線道路誘導型（法第12条の5第1項第2号ロ）

■ 基本的な考え方

幹線道路沿道に面する一宅地の区域で、非住居系の建築物が立地している又は立地動向があり、今後、建築物の用途又は形態など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場合に、ガソリンスタンドや自動車修理工場などの幹線道路沿道に立地することが適当であると考えられるもので、かつ住宅と混在することが好ましくない非住居系の建築物を誘導することを目的とする。

■ 区域の要件

基本的な考え方に即し、国道、県道及び主要な市町村道のいずれかの幹線道路の沿道において、非住居系の建築物が点在し、又は立地動向があり、今後も開発されるおそれがある区域。

■ 規模

原則0.5ha以上

5) 非農用地活用型

■ 基本的な考え方

土地改良事業によって非農用地として設定された区域等において、宅地整備等を目的とした街区単位の事業により、基盤整備がすでに行われた区域、又は十分に計画されている区域において、周辺の景観、営農条件等との調和を図りつつ、良好な居住環境の形成を図ることを目的とする。

■ 区域の要件

基本的な考え方に即し、土地改良事業によって非農用地として設定された区域等において、宅地整備等を目的とした街区単位の事業により、基盤整備がすでに行われた区域、又は十分に計画されている区域。

また、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のないように配慮することが望ましい。

■ 規模

原則0.5ha以上

6) 住宅団地保全型

■ 基本的な考え方

線引き以前に整備された良好な住環境を有した既存住宅団地における、良好な住環境の維持・向上を図る。

■ 区域の要件

基本的な考え方に即し、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。また、区域区分が行われる前から既に健全な住宅市街地として存在していた土地の区域に限られるものであること。

■ 規模

原則0.5ha以上

(3) 対象外区域

地区計画を策定しようとする区域内の土地について、他の法令による土地利用に関する規定、規制又は計画がある場合は、それらと整合性を図るべきである。

1) 含めない区域

- 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
- ③農村地域への産業の導入の促進等に関する法律に規定する産業導入地区
- ④集落地域整備法に規定する集落地域
- ⑤農地法による農用地転用が許可されないと見込まれる農用地

2) 原則として含めない区域

- ①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
- ②保安林整備臨時措置法に既定する保安林指定計画地
- ③建築基準法に規定する災害危険区域
- ④地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域
- ⑤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
- ⑥砂防法に規定する砂防指定地
- ⑦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に規定する土砂災害特別警戒区域
- ⑧その他災害の危険性のある区域

3) 重複すべきでない区域

- ①自然環境保全法の指定地域
- ②自然公園法の特別地域

4) 留意すべき区域

- ①臨港地区及び港湾隣接地域
- ②鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律に規定する鳥獣保護区の特別保護地区
- ③自然公園法の普通地域
- ④文化財保護法に規定する指定文化財の所在する地域

- ⑤貴重な動植物の生息・生育地域
- ⑥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に規定する土砂災害警戒区域
- ⑦その他市町村長が保全する必要があると認める区域

4. 計画の内容

(1) 地区計画の目標

自然環境の保全、良好な市街地環境の維持・形成、周辺的环境、営農条件などとの調和、コミュニティの維持や地域の活性化などの都市の将来像を踏まえたものとする必要がある。

(2) 地区施設の配置及び規模

1) 道路

地区施設として、道路を定めることとする。ただし、幹線道路の沿道に地区計画を定める場合で、良好な街区の環境が確保される場合は、地区施設として道路を定めなくても良い。

なお、配置及び規模を定める際には、街区の規模及び形状、地区計画の区域内の建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しなどを考慮し、地区計画の区域及びその周辺において都市計画に定められている道路及びその他の道路を含めた道路網と一体となって、防災、安全、衛生などに関する機能が十分確保されるよう配慮することが望ましい。

2) 公園・その他地区施設

地区施設として、公園を定めることとする。ただし、区域内の住民が容易に利用可能な既存の公園・広場などがあり、良好な居住環境が確保される場合は、定めないことができる。

公園、緑地、広場その他の公共空地の配置及び規模は、地区計画の区域の規模及び形状、当該区域内に予定されている建築物の用途、将来の人口などを勘案し、当該区域及びその周辺において都市計画に定められている公共空地及びその他の公園などと併せて生活環境の維持・向上が図られるよう定めることが望ましい。

(3) 建築物等の整備に関する事項

市街化調整区域の地区計画の目的から以下の項目については、整備計画を定めるべきである。

1) 定める項目

- ① 建築物等の用途制限
- ② 容積率の最高限度
- ③ 建蔽率の最高限度
- ④ 敷地面積の最低限度
- ⑤ 建築物の高さの最高限度
- ⑥ 壁面の位置の制限
- ⑦ 建築物等の形態、意匠の制限
- ⑧ 建築物の緑化率の最低限度

2) できる限り定める項目

- ① 壁面後退区域における工作物の設置制限
- ② かき、さくの構造制限

● 定めることができない項目

土地の有効・高度利用の促進を図る土地利用規制である以下の項目については、定めないものであること。(法第12条の5第7項)

- ① 容積率の最低限度
- ② 建築面積の最低限度
- ③ 建築物の高さの最低限度

5. 計画策定の留意点

(1) 上位関連計画との整合性

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の整合性を図る必要がある。また、広域的な見地から判断するため、国や県が定める上位計画との整合性を図るべきである。

(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、市町村の市街化調整区域の土地利用に対する方向性を明確にすべきである。

(3) 市街化調整区域における将来人口

市街化調整区域の地区計画は、将来的に市街化編入も視野に入れて計画する区域もあることから、広域的な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すべきである。

(4) 開発許可及び市町村地区計画条例

地区計画の内容に適合していることが、開発許可の要件であることから、地区計画内容は、開発行為に関する技術基準^{※5}などに適合する内容とする必要がある。

また、地区計画の目的が達成されるように市町村は、建築物などに関する必要な事項を地区計画等条例に定める必要がある。

(5) 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性や、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性を図るべきである。また、必要に応じ都市施設の都市計画決定を行う。

(6) 地区施設の整備等

地区計画の区域内の地区施設の整備については、地区計画に関する企画提案段階で、市町村、関係地権者、住民、開発事業者等の中で、それぞれの施設の整備の主体、規模、時期、将来の所有、維持、管理などについて、事前に協議を行うべきである。

(7) 関係部局との調整

地区計画の策定にあたり、案の作成者は、農林水産業との調整の外に、新たな都市的土地利用の計画に対する公共施設の維持・管理、住民への福祉厚生、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、福祉担当部局、環境担当部局、行財政担当部局その他関連部局との協議を行うべきである。

※5「開発行為に関する技術基準」とは、都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準（沖縄県H29.5.1）

6. 市町村が市街化調整区域における地区計画のガイドラインを策定するにあたって留意する点

市町村が「市街化調整区域における地区計画のガイドライン」を定める場合、地区計画制度の運用の統一や公平性の確保のため、以下の点を踏まえ、市町村の観点から地域の特性や固有の施策等を反映する必要がある。

- ①都市計画法を含む関連法令に即し、都市計画運用指針等を踏まえ作成すること。
- ②県が定める市街化調整区域における地区計画のガイドラインを参考に市町村の実情に応じたルール作りを行うこと。
- ③都市計画区域マスタープランや市町村都市計画マスタープランでの地区の位置づけを踏まえ、地域特性、周辺土地利用との整合性及び地域連帯感を十分に配慮すること。
- ④県と包括的な協議を行うとともに、市町村都市計画審議会の意見を聞いた上で作成すること。