

市街化調整区域における地区計画に関するガイドライン

令和3年11月

三重県

目 次

はじめに	1
I 共通事項	2
II 型別適用基準	
(1) 市街地開発型地区計画	
① 住宅系市街地開発型地区計画	5
② 住宅系市街地誘導型地区計画	7
③ 住宅系市街地防災移転型地区計画	9
④ 工業系市街地開発型地区計画	11
(2) 活力創出型地区計画	
① 既存集落活性化型地区計画	13
② 地域拠点活用型地区計画	15
(3) スプロール整序型地区計画	17
(4) 住環境保全型地区計画	18
※各型別の適用・制限概要	
III ガイドラインの適用時期	22

※【参考】混雑度

はじめに

本ガイドラインは、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、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、あらかじめ県が都市計画法第19条第3項に基づき協議するにあたっての考え方を示すものである。

市町において地区計画を定める際には、都市計画法、同施行令、都市計画運用指針等や関係他法令を遵守するとともに、本ガイドラインに掲げる事項について、十分に検討し、円滑な制度運用が図られることを望むものである。

ただし、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る。そのような場合には、地区計画は市町が定める都市計画であり、市町の独自性を尊重すべきであることから、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都市計画上合理的なものであれば、当該市町の運用によることも考えられる。

なお、その際には、市町において地区計画策定基準を策定することが望ましく、適正な運用を図られたい。

I 共通事項

1 活用区域の基本的な考え方

(1) 地区計画の活用を図る区域は、原則として都市計画法第6条の2「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（以下、「県マスタープラン」という。）と齟齬の無いよう調整したうえで、法第18条の2「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（以下「市町マスタープラン」という。）において、それぞれの目的の土地利用を図るべき地区として明示されていること。

(2) 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であるため、地区計画の策定によってその周辺における市街化を促進するおそれがないものであること。

(3) 区域の面積が地区計画として適正な街区規模で必要最小限と認められること。

※地区計画策定にあたって、市町は、あらかじめ県と協議調整を十分行うものとし、地域の実情を踏まえた地区計画策定基準を策定することが望ましい。

(1) について

市町マスタープランが既に策定済みであり、速やかに改定することが困難である等の理由がある場合には、市町の総合計画等を基本に活用地域の周辺をも含めた土地利用方針を策定すること。なお、土地利用方針の策定にあたっては、あらかじめ地区計画を審議する市町都市計画審議会において説明し意見を聞くなどの手続きを行うこと。

(3) について

工業系市街地開発型地区計画を策定する場合、市町は、関係市町とあらかじめ十分調整に努めると共に、その意向を確認すること。また、計画的な市街化を図る上で支障がない行為として、市街化区域内において行うことが困難であることを工業系未利用地調査の実施により確認すること。

地区計画の区域は、原則として、次の区域又は地域を含まないこと。（工業系市街地開発型地区計画の場合は「チ」および「ツ」の地区を除く。）ただし、地区計画の決定の時期までに当該区域又は地域の指定が解除されることが確実と認められる場合には、この限りでない。

ア 農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域）又は農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農地及び採草放牧地

イ 集落地域（集落地域整備法第3条に規定する集落地域をいう。）

ウ 保安林（森林法第25条に規定する保安林をいう。）又は保安施設地区（同法第41条に規定する保安施設地区をいう。）に指定された区域

エ 自然環境保全地域（自然環境保全法第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域、同法第22条第1項に規定する自然環境保全地域及び三重県自然環境保全条例第8条第1項に規定する三重県自然環境保全地域をいう。）

オ 自然公園特別地域（自然公園法第20条第1項に規定する特別地域、同法第21条第1項

- に規定する特別保護地区及び三重県立自然公園条例第 16 条第 1 項に規定する特別地域をいう。)
- カ 緑地保全地域及び特別緑地保全地区（都市緑地法第 5 条第 1 項に規定する緑地保全地域及び第 12 条第 1 項に規定する特別緑地保全地区をいう。)
- キ 史跡名勝天然記念物（文化財保護法第 109 条第 1 項に規定する史跡名勝天然記念物の指定区域、第 110 条第 1 項に規定する史跡名勝天然記念物の仮指定地域及び三重県文化財保護条例第 35 条第 1 項に基づく史跡、名勝又は天然記念物をいう。）の保存に影響を及ぼす区域
- ク 鳥獣保護区特別保護地区（鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律第 29 条に規定する鳥獣保護区内の特別保護地区をいう。)
- ケ 希少野生動植物監視地区（三重県自然環境保全条例第 22 条第 1 項に規定する三重希少野生動植物監視地区をいう。)
- コ 災害危険区域（建築基準法第 39 条第 1 項に規定する災害危険区域をいう。)
- カ 地すべり防止区域（地すべり等防止法第 3 条第 1 項に規定する地すべり防止区域をいう。)
- シ 土砂災害特別警戒区域（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第 9 条第 1 項に規定する土砂災害特別警戒区域をいう。)
- ス 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項に規定する急傾斜地崩壊危険区域をいう。)
- セ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項に規定する浸水被害防止区域をいう。)
- ソ 砂防指定地（砂防法第 2 条の規定により指定された土地の区域をいう。)
- タ 風致地区（都市計画法第 8 条第 1 項第 7 号に規定する風致地区をいう。)
- チ 工業等導入地区（農村地域工業等導入促進法第 5 条第 3 項第 1 号に規定する地区をいう。)
- ツ 流通業務地区（流通業務市街地の整備に関する法律第 4 条第 1 項に規定する流通業務地区をいう。)
- テ その他知事が必要と認める区域。

※商業系市街地開発について

三重県では、持続可能な県土づくりに向けて、中心市街地活性化や集約型都市構造の構築を目指しており、都市構造上の影響が大きい大規模集客施設については、中心市街地等の拠点的市街地内に立地誘導すべきと判断している。

大規模集客施設などの商業系用途の建築物については、基本的に既存の市街化区域内における立地を考えるべきである。ただし、都市構造上その建築物が必要であり、既存の市街化区域での立地が困難な場合には、線引きの見直しで対応すべきと判断している。

※農地の取扱いについて

市町において農地及びその農地と一体的に転用行為を行う採草放牧地を含む区域設定を行おうとする場合は、その転用行為が確実にできるよう、事前に転用許可権者と十分な調整を行うこととする。

※個別の法律に基づく事業計画について

各法律の趣旨が都市計画の基本理念と合致し、その趣旨に基づいて国と協議を経て同意あるいは認可された事業計画で、その事業計画に沿った地区計画を作成する場合は、本ガイドラインの適用除外とする。

2 地区計画の策定内容に関する事項

- (1) 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配慮するとともに、計画書には「区域の整備・開発及び保全の方針」、および、その方針に基づく「地区整備計画」を定めるものとし、適切な規制・誘導を行うものとする。
- (2) 「区域の整備・開発及び保全の方針」には、ゆとりある良好な市街地環境の維持・形成、営農条件との調和、自然環境の保全及び緑化の方針等を定めるものとする。
- (3) 「地区整備計画」における「建築物等に関する事項」には、少なくとも次の事項を定めるものとする。
- ア 建築物等の用途の制限
 - イ 容積率の最高限度
 - ウ 建蔽率の最高限度
 - エ 敷地面積の最低限度
- (4) 現に存する自然的環境について、良好な居住環境を確保するために必要なものについては、「土地利用に関する事項」に制限を定め、積極的に保全を図るものとする。
- (5) 地区整備計画のうち建築物等に関する事項について、必要に応じて建築基準法第68条の2に基づく条例を制定するよう努めるものとする。

Ⅱ 型別適用基準

(1) 市街地開発型地区計画

① 住宅系市街地開発型地区計画

1 適用の範囲

市街化区域への即時編入が難しいと認められ、周辺の市街化を促進するおそれのない場合で、次のいずれかに該当するものに限り、地区計画を適用するものとする。但し、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、あらかじめ区域の方針を明らかにしておくべきであり、必要に応じて適用するものとする。

- (1) 住宅系市街地の一体的開発事業が確実である、又は実施された土地の区域。
- (2) 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る、又はされる予定で、その維持・保全を図る必要性が高い区域。

2 適用要件

- (1) 地区計画区域で想定する将来人口は、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であること。
- (2) 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として、都市計画法第 33 条の公共施設整備水準が確保されること。
- (3) 「地区施設の整備主体」及び「その他施設の帰属先・管理主体」、「整備時期」が明らかであり、地区施設整備が確実であること。

3 土地利用の範囲

- (1) 地区計画の区域内における建築物の用途は、周辺の環境と調和すると認められる優良な低層住宅とする。合わせて、次に掲げるものの中から、必要に応じて、定めることができるものとする。
 - ア 店舗、医療施設、集会施設等当該区域内の生活に必要と認められる利便施設
 - イ 次に掲げる施設（この場合、個別基準に定める最小面積規定は適用しない。）
 - 研究・研修施設
 - 教育施設、文化施設
 - 社会福祉施設、医療施設
- (2) 区域内の営農を継続する介在農地については、防災機能等も有することから、地区計画の方針において、その存在を尊重することとする。また、緑地等については、市町が定める緑化に関する基準等を適用して設けるとともに、地区施設等で保全するよう努めること。
- (3) 既存宅地で区画の整形のため取り込む、宅地化の予定の無い必要最小限の土地については、

原則として、それに相当する面積の緑地、広場、ごみ集積場等地区内に必要な施設として区域内に再配置するものとする。

- (4) 基盤整備については、計画的土地利用や防災上の観点から、周辺基盤整備との整合を図り、市街化を促進しない範囲で2（3）により定められた者が必要な整備を行うものとし、具体的な整備手法、水準等については、あらかじめ関係部局との調整を図り、その内容を明らかにすること。

② 住宅系市街地誘導型地区計画

1 適用の範囲

県マスタープランに広域拠点又は地域拠点として位置づけのある区域の周辺（拠点から半径約1km圏域）、または、市町マスタープラン等において拠点を形成する区域と位置づけられている区域に適用する。

2 適用要件

- (1) 都市計画区域マスタープランに広域拠点又は地域拠点として位置づけられている区域の周辺、または、市町マスタープラン等において拠点を形成する区域と位置づけられていること。
- (2) 市町マスタープラン等において、将来的に市街地から除外すべき区域が同時に位置づけられ、その実現のための施策が実施されている（実施されることが確実である）こと。
- (3) 都市計画区域の人口フレームと整合するように、地区計画区域の将来人口が計画されていること。
例えば、【除外すべき区域内の可住人口（又は可住人口密度）】 \geq 【地区計画内の可住人口（又は可住人口密度）】とする等が考えられる。
- (4) 地区計画を策定しようとする区域及びその周辺の拠点を形成することが市町マスタープラン等で位置づけられている区域について、一体の区域として、都市計画法第33条の公共施設整備水準が確保されること。
- (5) 「地区施設の整備主体」及び「その他施設の帰属先・管理主体」、「整備時期」が明らかであり、地区施設整備が確実であること。
- (6) 地区計画を策定する区域の規模は、小規模開発を抑制するため、1ha以上を原則とする。
ただし、新規整備地区内の治水対策として、雨水流出調整機能を有した排水施設の設置等（例えば、雨水調整池の設置等）が計画されている場合はこの限りではない。

※人口フレームについて

地区計画を策定する区域は、将来的に市街地から除外すべき区域に応じた適切な規模とすることから、市街化区域の人口フレームに影響を及ぼすものではないため、保留フレーム対象外とする。

3 土地利用の範囲

- (1) 建築物の用途は、戸建住宅（第一種低層住居専用地域で定める範囲）を原則とする。また、区域内の生活者や駅利用者のための利便施設（第二種中高層住居専用地域で定める規模（1,500㎡以下）・用途に限る。）を立地するためのエリアを定めることができるものとする。なお、利便施設の規模については、地域の実情を考慮し、やむを得ず市町が必要と認める場合は延べ面積3,000㎡を限度に定めるものとする。

(2) 建築物の形態制限等については下記を原則とする。

- ・建 蔽 率： 60%以下
- ・容 積 率：100%以下
- ・敷地面積：200㎡以上

ただし、既存不適格となる建築物の状況等、地域の実情を考慮し、定めるものとする。

(3) 区域内の営農を継続する介在農地については、防災機能等も有することから、地区計画の方針において、その存在を尊重することとする。また、緑地等については、市町が定める緑化に関する基準等を適用して設けるとともに、地区施設等で保全するよう努めること。

(4) 既存宅地で区画の整形のため取り込む、宅地化の予定の無い必要最小限の土地については、原則として、それに相当する面積の緑地、広場、ごみ集積場等地区内に必要な施設として区域内に再配置するものとする。

(5) 基盤整備については、計画的土地利用や防災上の観点から、周辺基盤整備との整合を図り、市街化を促進しない範囲で2（5）により定められた者が必要な整備を行うものとし、具体的な整備手法、水準等については、あらかじめ関係部局との調整を図り、その内容を明らかにすること。

③ 住宅系市街地防災移転型地区計画

1 適用の範囲

災害リスクが高い区域（※）からの住宅の集団的な移転が行われる場合において、その移転先として市町マスタープラン等に位置づけされた区域について適用するものとする。

※災害リスクの高い区域：災害危険区域（建築基準法）、津波災害特別警戒区域等（津波防災地域づくりに関する法律）、土砂災害警戒区域等（土砂災害計画区域等における土砂災害防災対策の推進に関する法律）、地すべり防止区域（地すべり等防止法）、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止）、浸水想定区域（水防法）、洪水浸水想定区域【特に家屋倒壊等氾濫区域】（水防法）等

2 適用要件

- (1) 県マスタープランに示す土地利用の方針及び三重県地震・津波被害の低減に向けた都市計画指針の考え方にしたがって行われる災害リスクの高い区域からの住宅の集団的な移転について、その移転先となる住宅地の整備を目的とする区域であること。
- (2) 市町マスタープラン等において、災害リスクが高く居住地としてふさわしくない等の理由により市街地から除外すべき区域が位置づけられ、その実現のための施策が実施されている（実施されることが確実である）こと。
- (3) 都市計画区域の人口フレームと整合するように、地区計画区域の将来人口が計画されていること。
例えば、【除外すべき区域内の可住人口（又は可住人口密度）】 \geq 【地区計画内の可住人口（又は可住人口密度）】とする等が考えられる。
- (4) 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として、都市計画法第 33 条の公共施設整備水準が確保されること。
- (5) 「地区施設の整備主体」及び「その他施設の帰属先・管理主体」、「整備時期」が明らかであり、地区施設整備が確実であること。
- (6) 区域の規模は、上記（1）の目的から見て妥当なものであること。ただし、整備する区域の面積を 1ha 未満とする場合は、整備区域内の治水対策として、雨水流出調整機能を有した排水施設の設置等（例えば、雨水調整池の設置等）が計画されていること。

※人口フレームについて

地区計画を策定する区域は、将来的に市街地から除外すべき区域に応じた適切な規模とすることから、市街化区域の人口フレームに影響を及ぼすものではないため、保留フレーム対象外とする。

3 土地利用の範囲

- (1) 建築物の用途は、戸建住宅（第一種低層住居専用地域で定める範囲）を原則とする。ただし、区域内の生活者のための小規模店舗等（都市計画法第 34 条第 1 項第 1 号後段に規定する規模（220 m²程度以下）・用途に限る。）は立地できるものとする。

- (2) 建築物の形態制限等については下記を原則とする。
 - ・建蔽率： 60%以下
 - ・容積率： 100%以下
 - ・敷地面積： 200 m²以上ただし、既存不適格となる建築物の状況等、地域の実情を考慮し、定めるものとする。

- (3) 区域内の営農を継続する介在農地については、防災機能等も有することから、地区計画の方針において、その存在を尊重することとする。また、緑地等については、市町が定める緑化に関する基準等を適用して設けるとともに、地区施設等で保全するよう努めること。

- (4) 既存宅地で区画の整形のため取り込む、宅地化の予定の無い必要最小限の土地については、原則として、それに相当する面積の緑地、広場、ごみ集積場等地区内に必要な施設として区域内に再配置するものとする。

- (5) 基盤整備については、計画的土地利用や防災上の観点から、周辺基盤整備との整合を図り、市街化を促進しない範囲で 2（5）により定められた者が必要な整備を行うものとし、具体的な整備手法、水準等については、あらかじめ関係部局との調整を図り、その内容を明らかにすること。

④ 工業系市街地開発型地区計画

1 適用要件

(1) 区域の面積は、平成 19 年 11 月 30 日で廃止された市街化調整区域における大規模計画開発（旧都市計画法第 34 条第 10 号のイ）の特例措置の基準（5ha 以上）とする。

ただし、地区計画を定める区域が、県マスタープランで定める工業系土地利用誘導ゾーン内に存する場合は、区域の面積を 3ha 以上とすることができる。

(2) 地区計画に定める内容は開発許可の対象となることから、関係機関及び関係部局との協議及び調整に努めること。また、地区計画を策定しようとする周辺区域を含む一体の区域として、都市計画法第 33 条の公共施設整備水準が確保されること。

(3) 「地区施設の整備主体」及び「その他施設の帰属先・管理主体」、「整備時期」が明らかであり、地区施設整備が確実であること。

2 判断基準

市街化区域への即時編入が難しいと認められ、周辺の市街化を促進するおそれのない場合で、次に該当するものに限り、地区計画を適用するものとする。但し、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、あらかじめ区域の方針を明らかにしておくべきであり、必要に応じて適用するものとする。

基準項目	判断基準	判断理由
区域外幹線道路	原則幅員 9 m 以上の道路。	開発許可基準では、「開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員 9 m 以上の道路（開発区域の周辺の道路状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること」となっていることから、原則幅員 9 m 以上の道路を区域外幹線道路とする。
位置的条件 区域外幹線道路との関係	予定建築物等の敷地が 9 m 以上の幅員を持つ区域内道路を経由して区域外幹線道路に接続していること。（予定建築物等の敷地が区域外幹線道路と接する場合にあっても区域内道路を経由して区域外幹線道路へ接続する計画であること）	20ha 未満の規模であれば開発許可基準に準じて、予定建築物等の敷地が幅員 9 m 以上の区域内道路を経由して区域外幹線道路に接続していることとする。 ただし、開発行為が 20ha 以上になると開発許可基準で「20ha 以上の開発行為は、予定建築物等の敷地から 250 m 以内に幅員 12m 以上の道路が設けられていること」の規定があるため、これに留意することとする。

	幹線道路の交通条件	交通量を推計し、問題がないか確認すること。	既存道路の交通量に与える影響は重要であるが、混雑度※等一律の基準を設けることは、影響の範囲等それぞれの場合で相違することが予想されるため、難しいと考えられる。そこでここでは、開発による影響について推計して問題がないか確認することとし、それぞれの場合で協議することとする。
	環境条件	周辺の集落・人家の状況から見て、生活環境に悪影響を与えない位置であること。	周辺の集落・人家に与える影響に対する配慮については、特に詳細な距離規定を設けるのは難しいため（業種等により影響の範囲が相違する。）、精神的規定を設けておき、個別物件毎に市町が周辺住民等の意見を聞くのが適切と考える。
建築物等の条件	用途	工業専用地域に建築可能な用途とする。	工業需要が地域によって異なり、県内一律に定めることは困難と考えられる。 したがって、県の同意基準としては将来の市街化区域編入に配慮して、工業専用地域に建築可能な用途とおおまかに規定しておき、詳細については市町が地域特性に応じて個別に規定することが望ましいと考える。
	容積率	200% 以下	位置的条件で発生交通量に関する規制をすることとしているため、同様の趣旨に基づく容積率について強化する必要性は低いと考えられる。
	建蔽率	60% 以下	建築物等の条件で壁面後退を規定するため、建蔽率の影響が開発区域外に及ぶことは考えられない。 従って建蔽率の規制を強化する必要性は低いと考える。
	敷地面積	規定なし。	壁面後退3m以上の規定を設けることにより、過小な敷地の出現は抑制されるため、敷地面積として特に規定する必要性は低いと考えられる。 (敷地 500 m ² の正方形の敷地をモデルに考えた場合、建蔽率は最大 54%となる。)
	壁面後退	3m 以上。	工業団地としての環境保全の視点から敷地ごとに外周部の緑化が望まれる。 そのため、高木植栽の列植が可能な幅として、3m以上を確保することが望ましいと考える。
	絶対高さ	地域の個性、特性を尊重し、周辺の景観と調和したものとする。	絶対高さ・形態・意匠等は、三重県景観計画の景観形成基準に基づき、周囲の景観と調和したものとする。
	形態・意匠等		

(2) 活力創出型地区計画

① 既存集落活性化型地区計画

1 適用の範囲

人口減少、農業従事者の高齢化や後継者不足等により、既存集落（自治会単位）の活力が衰退傾向にある、または衰退が予想される集落について、集落の維持・活性化を図るため、集落住民の総意により策定された計画に基づく区域に限り、適用するものとする。

2 適用要件

- (1) 市街化調整区域における土地利用と人口配置の方針等を十分検討した上で、過大な人口配置とならないよう適切な規模を設定するものとする。
- (2) 策定する規模は、集落の過去最大人口または過去最大戸数以下とし、既存集落のコミュニティ維持の観点から適切な規模を定めるものとする。策定するにあたり、必要に応じて「新規整備ゾーン」を設定することができるものとする。その場合の計画は「既存集落ゾーン」と「新規整備ゾーン」を合わせた全体計画とする。
 - ・「既存集落ゾーン」とは、既に良好な住環境が整備されており、その保全を図ろうとする区域、及び、既存道路（建築基準法第 42 条に規定する道路）等の基盤整備により住環境の改善を図ろうとする区域とし、既存集落（自治会単位）全体とする。なお、集落の活力維持のため新規居住者等を受け入れる場合は、集落内の既存ストック（空き家、空き地等の宅地化されている土地）を活用した建築行為を原則とする。
 - ・「新規整備ゾーン」とは、新たに基盤整備を行う区域であり、集落の活力維持のために新規居住者等の定着を図ろうとする区域とする。
- (3) 新規整備ゾーンの規模は、小規模開発を抑制するため、1 ha 以上を原則とし、集落の現状人口または現状戸数以下とする。ただし、新規整備ゾーン内の治水対策として、雨水流出調整機能を有した排水施設の設置等（例えば、雨水調整池の設置等）が計画されている場合は、新規整備ゾーンの面積を 1 ha 未満とすることができるものとする。
- (4) 適用する既存集落は、次に掲げる要件のすべてに該当するものであること。
 - (ア) 地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用の一体性その他からみた社会的条件に照らし一体的な日常生活圏を構成している集落であること
 - (イ) おおむね 50 戸以上の建築物が連たんしていること。
 - (ウ) 市街化調整区域内にあること。
- (5) 新規整備ゾーンの周辺を含む一体の区域として、都市計画法第 33 条の公共施設整備水準が確保されること。
- (6) 「地区施設の整備主体」及び「その他施設の帰属先・管理主体」、「整備時期」が明らかであり、地区施設整備が確実であること。

※人口フレームについて

当該型の地区計画を策定する区域は、地域のコミュニティ維持の観点から集落の維持・活性化、良好な住環境の保全を目的とするものであり、区域内の計画人口または戸数が既存集落の過去最大人口または戸数を限度とすることから、市街化区域の人口フレームに影響を及ぼすものではないため、保留フレーム対象外とする。

3 土地利用の範囲

- (1) 建築物の用途は、戸建住宅（第一種低層住居専用地域で定める範囲）を原則とする。ただし、区域内の生活者のための小規模店舗等（都市計画法第 34 条第 1 項第 1 号後段に規定する規模（220 m²程度以下）・用途に限る。）は立地できるものとする。
- (2) 建築物の形態制限等については下記を原則とする。
 - ・建蔽率： 60%以下
 - ・容積率：100%以下
 - ・敷地面積：200 m²以上ただし、既存不適格となる建築物の状況等、地域の実情を考慮し、定めるものとする。
- (3) 基盤整備については、計画的土地利用や防災上の観点から、周辺基盤整備との整合を図り、市街化を促進しない範囲で2（6）により定められた者が必要な整備を行うものとし、具体的な整備手法、水準等については、あらかじめ関係部局との調整を図り、その内容を明らかにすること。

② 地域拠点活用型地区計画

1 適用の範囲

県マスタープランに広域拠点又は地域拠点として位置づけのある区域の周辺（拠点から半径約1km圏域）、または、市町マスタープラン等において拠点を形成する区域と位置づけられている区域で、交通利便性が高く、地域づくりの核となる拠点であり、周辺集落の維持・活性化、公共交通の維持、効率的な施設運営を図ろうとする区域に限り、適用するものとする。

2 適用要件

- (1) 市街化調整区域における土地利用と人口配置の方針等を十分検討した上で、過大な人口配置とならないよう適切な規模を設定するものとする。
- (2) 地区計画を策定するにあたり、周辺住民が計画策定に参画する機会を設け、意見交換会や説明会等を実施し、周辺住民の意向を適切に反映させるものとする。
- (3) 策定する範囲は、県マスタープランに広域拠点又は地域拠点として位置づけのある区域の周辺（拠点から半径約1km圏域）、または、市町マスタープラン等において拠点を形成する区域と位置づけられている区域の既存集落と新規整備地区を合わせたものとする。望ましいが、新規整備地区のみを区域とすることができるものとする。
- (4) 策定する規模は、次に掲げる要件のすべてに該当するものであること。
 - (ア) 既存集落と新規整備地区を合わせた人口または戸数は既存集落（※）の過去最大人口または過去最大戸数以下とし、過大な人口配置とならないよう適切な規模を定めるものとする。なお、集落の活力維持のため新規居住者等を受け入れる場合は、集落内の既存ストック（空き家、空き地等の宅地化されている土地）を活用した建築行為を原則とする。
※策定規模の上限値を算定する際に対象とする既存集落については、原則、当該地区計画を策定する区域内またはその周辺（区域から半径約1km圏域）に存する既存集落とする。
 - (イ) 新規整備地区の規模は、小規模開発を抑制するため、1ha以上を原則とする。ただし、新規整備地区内の治水対策として、雨水流出調整機能を有した排水施設の設置等（例えば、雨水調整池の設置等）が計画されている場合はこの限りではない。
- (5) 既存集落は、次に掲げる要件のすべてに該当するものであること。
 - (ア) 地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便、コミュニティ、医療等の施設利用の一体性その他からみた社会的条件に照らし一体的な日常生活圏を構成している集落であること
 - (イ) おおむね50戸以上の建築物が連たんしていること。
 - (ウ) 市街化調整区域内にあること。
- (6) 新規整備地区の周辺を含む一体の区域として、都市計画法第33条の公共施設整備水準が確保されること。

- (7)「地区施設の整備主体」及び「その他施設の帰属先・管理主体」、「整備時期」が明らかであり、地区施設整備が確実であること。

※人口フレームについて

当該型の地区計画を策定する区域およびその周辺区域は、地域のコミュニティ維持の観点から集落の維持・活性化、良好な住環境の保全、幹線道路沿道の環境維持や道路機能の保持を目的とするものであり、既存集落と新規整備地区を合わせた計画人口または戸数が既存集落の過去最大人口または戸数を限度とすることから、市街化区域の人口フレームに影響を及ぼすものではないため、保留フレーム対象外とする。

3 土地利用の範囲

- (1) 建築物の用途は、戸建住宅（第一種低層住居専用地域で定める範囲）を原則とする。また、区域内の生活者や駅利用者のための利便施設（第二種中高層住居専用地域で定める規模（1,500 m²以下）・用途に限る。）を立地するためのエリアを定めることができるものとする。なお、利便施設の規模については、地域の実情を考慮し、やむを得ず市町が必要と認める場合は延べ面積3,000 m²を限度に定めるものとする。
- (2) 建築物の形態制限等については下記を原則とする。
- ・建蔽率： 60%以下
 - ・容積率：100%以下
 - ・敷地面積：200 m²以上
- ただし、既存不適格となる建築物の状況等、地域の実情を考慮し、定めるものとする。
- (3) 基盤整備については、計画的土地利用や防災上の観点から、周辺基盤整備との整合を図り、市街化を促進しない範囲で2（7）により定められた者が必要な整備を行うものとし、具体的な整備手法、水準等については、あらかじめ関係部局との調整を図り、その内容を明らかにすること。

(3) スプロール整序型地区計画

1 適用の範囲

幹線道路沿道において、市街化調整区域の住民を対象とする施設（法第 34 条第 1 号関係）及びドライブインやガソリンスタンド等の沿道サービス施設（法第 34 条第 9 号関係）等が無秩序に立地する恐れがある、もしくは既に相当程度行われている場合で、スプロール化への対応が必要とされる区域において、周辺農地の環境を保全しつつ、幹線道路の機能保持の観点から、適切な土地利用の規制を図ろうとする区域に限り、適用する。

2 土地利用の範囲

地区計画の区域内における建築物の用途は農林漁業施設を原則とする。ただし、地域の実情を考慮し、定めるものとする。

(4) 住環境保全型地区計画

1 適用の範囲

既に良好な居住環境を有している既存住宅団地等において、建て替えに際して敷地の細分化による建てづまりや緑の減少が発生したり、生垣がブロック塀に変わっていくといった住環境の低下が起こる可能性がある場合で、住環境低下の防止を図ろうとする区域に適用する。

※建築協定により良好な市街地環境の形成又は維持が図られていた地区において、建築協定の有効期限が了するに当たり、引き続き良好な住環境の維持を図る必要がある区域等が考えられる。

2 適用要件

良好な居住環境を保全するために必要な建築物等に関する事項を定めるものとし、新たな基盤整備を伴わないものとする。

※人口フレームについて

地区計画を策定する区域は、既に良好な居住環境を有している既存住宅団地等の地区であることから、市街化区域の人口フレームに影響を及ぼすものでは無いため、保留フレーム対象外とする。

3 土地利用の範囲

地区計画の区域内における建築物の用途は、地域の実情により異なることから個別に定めるものとする。

※各型別の適用・制限概要

	要件内容	制限内容
住宅系市街地開発型	<p>【区域要件】 市街化区域への編入を予定する区域。 (人口フレームと整合要)</p> <p>【規模要件】 地区計画として適正な街区規模で必要最小限と認められる規模。</p>	<p>【用途制限】 周辺の環境と調和すると認められる優良な低層住宅。</p> <p>【形態制限】 低層住宅地として適切な形態を定める。</p>
住居系市街地誘導型	<p>【区域要件】 県マスタープランの広域拠点又は地域拠点の周辺（拠点から半径約 1km 圏域）、または市町マスタープラン等において拠点を形成する区域。</p> <p>【規模要件】 将来的に市街地から除外すべき地域に応じた適切な規模で、1 ha 以上。ただし、治水対策が計画されている場合はこの限りではない。</p>	<p>【用途制限】 戸建住宅（第一種低層住居専用地域で定める範囲）。 また、区域内の生活者や駅利用者のための利便施設（第二種中高層住居専用地域で定める規模（1,500 m²以下）・用途に限る。）についても可とする。やむを得ない場合、必要に応じて 3,000 m² 以下まで可。</p> <p>【形態制限】 建 蔽 率： 60%以下 容 積 率： 100%以下 敷地面積： 200 m²以上 ※地域の実情を考慮し定める。</p>
住居系市街地防災移転型	<p>【区域要件】 災害リスクの高い区域からの移転先として、市町マスタープラン等で位置づけされた区域。</p> <p>【規模要件】 将来的に市街地から除外すべき地域に応じた適切な規模。ただし 1ha 未満とする場合は、治水対策を計画すること。</p>	<p>【用途制限】 戸建住宅（第一種低層住居専用地域で定める範囲）。 ただし、区域内の生活者のための小規模店舗等（都市計画法第 34 条第 1 項第 1 号後段に規定する規模（220 m²程度以下）・用途に限る。）についても可とする。</p> <p>【形態制限】 建 蔽 率： 60%以下 容 積 率： 100%以下 敷地面積： 200 m²以上 ※地域の実情を考慮し定める。</p>

※各型別の適用・制限概要

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">工業系市街地開発型</p>	<p>【区域要件】 市街化区域内での立地が困難な場合 で、計画的な工業立地を図る区域。</p> <p>【規模要件】 5 ha 以上。 ただし、県マスタープランで定める 工業系土地利用誘導ゾーン内の場合、 3 ha 以上。</p>	<p>【用途制限】 工業専用地域で建築可能な用途。</p> <p>【形態制限】 建 蔽 率： 60%以下 容 積 率：200%以下 敷地面積：規定なし 壁面後退：3 m以上</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">既存集落活性化型</p>	<p>【区域要件】 集落の維持・活性を図ろうとする区 域とし、集落（自治会単位）の住民の 総意により策定された計画に基づいた 区域。</p> <p>【規模要件】 区域内の計画人口または戸数は集落 の過去最大人口または戸数以下。 新規整備ゾーンは、1 ha 以上（ただ し、治水対策が計画されている場合は この限りではない。）、既存集落の現状 人口または戸数以下。</p>	<p>【用途制限】 戸建住宅（第一種低層住居専用地域で定める範 囲）。 ただし、区域内の生活者のための小規模店舗等 （都市計画法第 34 条第 1 項第 1 号後段に規定する 規模（220 m²程度以下）・用途に限る。）につい ても可とする。</p> <p>【形態制限】 建 蔽 率： 60%以下 容 積 率：100%以下 敷地面積：200 m²以上 ※地域の実情を考慮し定める。</p>

※各型別の適用・制限概要

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">地域拠点活用型</p>	<p>【区域要件】 県マスタープランの広域拠点又は地域拠点の周辺（拠点から半径約 1km 圏域）、または市町マスタープラン等において拠点を形成する区域の既存集落と新規整備地区を合わせた区域。</p> <p>【規模要件】 既存集落と新規整備地区を合わせた人口または戸数は既存集落の過去最大人口または戸数以下。 新規整備地区は、1 ha 以上。ただし、治水対策が計画されている場合はこの限りではない。</p>	<p>【用途制限】 戸建住宅（第一種低層住居専用地域で定める範囲）。 また、区域内の生活者や駅利用者のための利便施設（第二種中高層住居専用地域で定める規模（1,500 m²以下）・用途に限る。）についても可とする。やむを得ない場合、必要に応じて 3,000 m² 以下まで可。</p> <p>【形態制限】 建 蔽 率： 60%以下 容 積 率：100%以下 敷地面積：200 m²以上 ※地域の実情を考慮し定める。</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">スプロール整序型</p>	<p>【区域要件】 幹線道路沿道において、スプロール化への対応が必要とされる区域。</p> <p>【規模要件】 個別に定める。</p>	<p>【用途制限】 農林漁業施設 ※地域の実情を考慮し定める。</p> <p>【形態制限】 個別に定める。</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">住環境保全型</p>	<p>【区域要件】 既存住宅団地等において、住環境低下の防止を図ろうとする区域。</p> <p>【規模要件】 個別に定める。</p>	<p>【用途制限】 個別に定める。</p> <p>【形態制限】 個別に定める。</p>

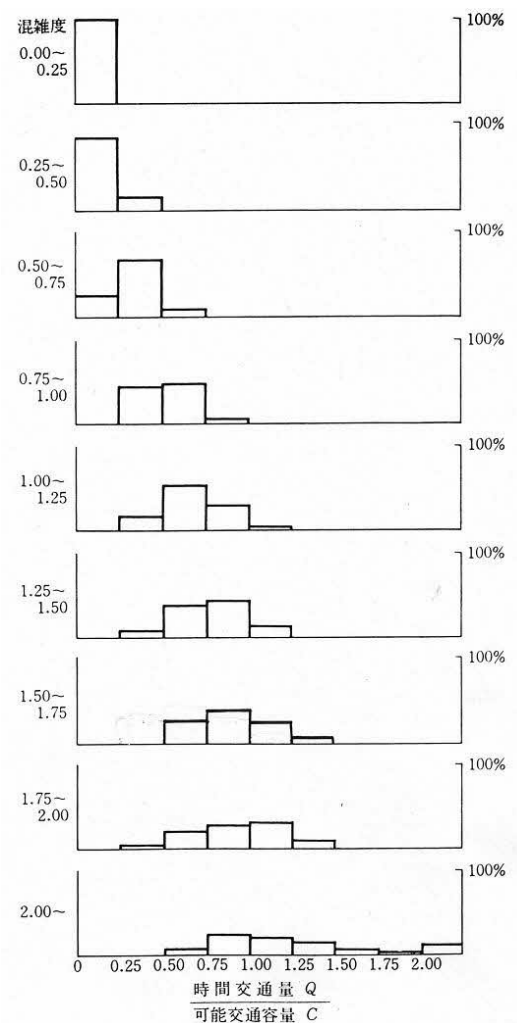
Ⅲ ガイドラインの適用時期

本ガイドラインは、令和3年3月1日から適用する。

本ガイドラインは、令和3年11月1日に改訂し、同日から適用する。

【参考】混雑度

混雑度	交通状況の推定
1.0未満	飽和時間 0, $Q/C < 1.0$ 昼間 12 時間を通して、道路が混雑することなく、円滑に走行できる。 渋滞やそれに伴う極端な遅れはほとんどない。
1.0~1.25	飽和時間は、ほとんどの区間で1~2時間以下、 Q/C はほとんどの区間で1.0以下、昼間12時間のうち道路が混雑する可能性のある時間帯が1~2時間（ピーク時間）ある。何時間も混雑が連続するという可能性は非常に小さい。
1.25~1.75	飽和時間は0~12, $Q/C > 1$ の時間が10~15% ピーク時間はもとより、ピーク時間を中心として混雑する時間帯が加速度的に増加する可能性の高い状態。ピーク時のみの混雑から日中の連続的混雑への過度状態と考えられる。
1.75以上	飽和時間0がほとんどなくなる。 $Q/C > 1$ の時間が50%を超える。 慢性的混雑状態を呈する。



出典) 道路の交通容量 (昭和59年9月: (社) 日本道路協会)