

第 5 章 地区計画

第5章 地区計画

5-1 地区計画の概要

地区計画は、比較的小規模な地区を対象とし、建築物の建築形態、公共施設等の配置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街区を整備・保全するために、市町村が定める計画である。

5-1-1 地区計画制度の特徴とメリット

(1) 地区計画制度の特徴

地区計画制度の特徴として、以下の6項目が挙げられる。

①地区レベルの総合的かつ詳細な計画制度

- ・従来のまちづくり体系では十分に対応できなかった地区レベルでの総合的な市街地形成のコントロールを目指す計画である。
- ・地区を単位として公共施設、建築物、土地利用に関する事項を一体的、総合的に一つの詳細な計画として定めるものである。

②住民参加のまちづくりをめざす手法

- ・計画策定の段階から地区住民等の意向を十分に反映することを義務づけた、住民参加のまちづくりをめざす手法である。
- ・都市計画法第16条第3項に定められた地区計画等の申出制度や都市計画法第21条の2の提案制度等において住民参加の手段が整備されている。

③市町村主体の都市計画制度

- ・地区計画制度は、地域と密接なかかわりをもつもので、計画の策定及びその実現にあたっては、市町村が主体となる制度である。

④計画内容の自由度(メニュー方式)

- ・多様な市街地にきめ細かく対応するために、地区計画として定める内容や実現するための規制手段を、地区の状況に応じて選択できるメニュー方式となっている。

⑤独自の事業手法を持たない

- ・計画実現のための独自の事業手法を有しておらず、計画区域内に発生する個別の開発・建築行為を、地区計画に沿って誘導・規制することによって計画の実現が図られる。

⑥規制手段が選択できる(二段階方式)

- ・届出・勧告という都市計画法に基づく行政指導による規制手段(緩い規制)と建築物に関して定められた事項を建築基準法に基づく市町村条例とすることによる規制手段(厳しい規制)の2段階の規制手段があり、必要に応じて選択することができる

(2) 地区計画制度を活用するメリット

地区計画制度を活用するメリットとして、以下の3項目が挙げられる。

① 建築規制のルールを、地区の実情に応じて詳細に決められる

- ・地区という小さな単位で「建物の高さ」や「屋根の形状」、「外壁に使う材料や色」、「建築用途の制限」といった建て方のルールを実情に応じて詳細に定めることができるため、地区の住環境の保全や地区に相応しいまちづくりの積極的な誘導を図ることができる。

② 地区の住民が利用する身近な道路や公園等を計画的に誘導することができる

- ・地区内の住民が利用する地区施設（生活道路や小公園等）を計画的につくっていくことができる。
- ・土地区画整理事業や市街地再開発事業等を行わない地区でも、住民にとって身近な道路や公園を計画的につくるための仕組みができる。
- ・現存する樹林地や草地等で良好な環境を確保するのに必要なものを保全する仕組みがある。

③ 「地区」を単位とした将来像を地区の住民が共有することができる

- ・地区計画では、1/500～1/2,500 程度の地図をもとに、具体的な建物や道路・公園等を見ながら、地区の実情を十分踏まえて将来像をつくることことができる。

5-1-2 地区計画の使い方

地区計画が具体的にどのような場合に役立つのか、市街地のタイプ別に活用の目的を整理すると以下のとおりとなる。

〈表 - 市街地タイプ別の地区計画の目的〉

タイプ		地区計画の目的
拠点 形成型	①都心部の再開発	都心部の再開発で市街地再開発事業、総合設計、特定街区と併用した高容積の開発誘導
	②駅周辺開発型	土地区画整理事業を契機とした、都市の拠点に相応しい都市的機能の集積とグレードの高い景観形成
	③新拠点開発型	新しい核の形成を目指している新駅、新庁舎周辺や幹線道路沿道等の開発誘導
	④商店街改善型	街路事業や商店街近代化事業を契機とした、既存商店街の活性化
	⑤沿道業務地整序型	幹線道路沿道の未利用地の開発指導
住宅地系	①事業誘導型	市街地再開発事業、公営住宅建替、道路整備事業等の事業による誘導、都心部の人口回復のための住機能の確保
	②修復型まちづくり型	道路未整備のまま高密度化した地区での公共施設の整備とあわせたまちづくり
	③計画開発地成熟型	計画的な開発が行われ成熟した戸建住宅地での現在の良好な環境の維持 建築協定から地区計画への移行
	④街なみ保全型	街路事業や地域振興を契機とした歴史的な街並みの維持・再生 マンション建設をはじめとした建築紛争への対応策
	⑤スプロール住宅地整序型	未利用地の多い市街地におけるスプロール的な開発の防止
	⑥新住宅地計画開発型	土地区画整理事業、公的開発、民間開発の計画的開発地の開発誘導
	⑦リゾート開発型	リゾート開発に対する規制、誘導（プロジェクト型、ゾーニング型）
工業地系	①工業地整序型	基盤整備、住工混在地区における工業系用途の誘導等による工業地としての環境の向上
	②工業系計画開発地	工業団地、IC周辺の流通拠点、郊外地での研究所等の一体的開発地において用途の誘導と計画的な開発によって形成された環境の維持・保全
その他	①カーターフロント開発型	埋め立て地等のウォーターフロントにおける計画的な開発誘導

5-1-3 区域の設定

(1) 区域の広さの考え方

① 街区としてのまとまり及び計画の合理性があることが重要

- 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街区を整備し、及び保全するための計画であることから、街区としてのまとまり及び計画の合理性があることが重要であり、区域の広さに関しては、特段の基準はない（都市計画提案制度による場合を除く）。

② 一体的にまちづくりを誘導する

- 地区計画では、地区計画の方針を定めた後に地区整備計画を定めることになるが、これができない特別な事情がある場合には、地区計画の区域に地区整備計画を全く定めないか、あるいは一部の区域に定めることができる。
- このため、一体として整備、保全すべき区域の全域をあらかじめ定めておき、条件が整った地区から詳細な制限事項を定める地区整備計画を適用する等、地区の一体性を保ちながらまちづくりを誘導することが可能である。

(2) 区域の捉え方

道路網、施設配置、建築物の形態、土地利用等の観点から、又、問題の特性からみて、合理的で、一体的な区域としてまとまりのある特性をもった範囲であることが重要である。一体性や特性の捉え方には、以下のような場合が考えられる。

- 同じような戸建住宅が並んでいる住宅地や幹線道路の沿道等、形態・環境に特徴がある区域を一つの「地区」として捉える。
- 学校区、自治会、町内会等の境界や町丁界による社会的なまとまりがある区域を一つの「地区」として捉える。

(3) 境界設定の考え方

地区計画の区域の境界は、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とし、これが難しい場合には、土地所有の状況、土地の現状及び将来の見通し、用途地域の指定状況、地区計画において定めることとなる道路等の施設の配置等を勘案して、敷地境界線等により、できる限り整形となるようにする。

5-1-4 地区計画の方針等の立案

(1) 地区計画の方針等

① 地区のまちづくりの基本的方向を示すものである

- 地区計画の目標及び整備、開発及び保全に関する方針（以下「地区計画の方針等」という。）により、当該地区に望まれているまちづくりの基本的方向を都市計画に位置づけることができる。
- 地区計画の方針等は、関係権利者に対して直接に拘束力を持つものではないが、地区整備計画がこの地区計画の方針等に沿って定められることになり、関係行政機関の施策の指針となる。
- また、地区内で開発行為を行おうとする住民や民間事業者等に、地区のまちづくりの方針を前もって明らかにすることで、これを誘導していく等の効果が期待できる。

②住民等が容易に理解できるよう定める必要がある

- ・関係権利者の権利を拘束する地区整備計画は、この方針に沿って定められるものであることから、当該地区をどのように整備し、どのような形態の市街地を形成しようとするか等について、関係権利者や住民がその内容を理解できるよう定めることが重要である。

(2) 地区計画の方針等として定めるべき事項

地区計画の方針等は、地区の状況と住民等の意向から導き出された地区整備課題等をもとに、地区の実情を踏まえて定めていく。

地区計画の方針等として定めるべき事項の内容は、以下のとおりである。

- ・地区計画の目標
- ・区域の整備、開発及び保全の方針(土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針)

(3) 地区計画の方針等を定める上での留意点

①地区計画の目標

土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針、その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針の総括であり、以下の事項について総合的に、簡潔かつ明瞭に定める。

- ・当該地区計画策定に至った背景、動機
- ・地区の現況等を踏まえた地区の整備に係わる基本的な考え方
- ・目標とする地区の将来像
- ・将来の住区形成の方針、住宅地、商業地等として目指すべき姿等、市街地形成の方針

②区域の整備、開発及び保全に関する方針

a) 土地利用の方針

地区内での土地利用上の問題点、課題を踏まえて、以下の事項について簡潔かつ明瞭にまとめる。

- ・都市施設の配置、関連する既定計画を考慮し、地区の将来的な土地利用の方針や考え方
- ・住宅地、商業地等の土地利用の配置、ゾーニング
- ・土地利用の密度(例：低層住宅地、中高層業務地等)
- ・可能であれば、地区整備計画の計画事項に含まれない保育所、幼稚園、集会所等の住区において日常必要とされる公共・公益施設の系統的配置

b) 地区施設の整備の方針

地区施設とは、主として街区内の居住者等の利用に供される道路又は公園、緑地、広場その他の公共空地のことである。ただし、都市施設に関する都市計画決定がされている施設は、地区施設として定めることができない。

地区施設の整備の方針については、以下の事項について簡潔かつ明瞭にまとめる。

- ・地区に関する整備の課題を踏まえ、地区に必要な地区施設の整備について、その緊急性、重要性に配慮した対応の方向、考え方
- ・地区施設としての道路及び公園等の配置の方針
- ・地区施設としての道路及び公園等の目標とする整備水準

c) 建築物等の整備の方針

地区における最近の建築動向、今後の市街地形成上目指すべき建築物の水準、都市基盤の整備等による立地条件や環境の変化等を勘案し、以下の内容について簡潔かつ明瞭にまとめる。

- ・既存の建築物等の保全、改善、更新に関する考え方

- ・今後建設される建築物等についての規制、誘導、事業の方策に関する考え方
- ・建築物等の用途、敷地、形態等の方針、目標水準

d) その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区の実態及び地区住民の意向を注意深く検討し、将来の良好な市街地環境の形成上重要と考えられる特定の課題に対して、その他必要な方針としてこの課題に対応した整備の方向性を明らかにする。この場合の地区の特定課題としては、以下のことが考えられる。

- ・樹林地、草地等の保全
- ・歴史、景観等の保全
- ・駐車場、駐輪場等の整備
- ・防災のための整備
- ・高齢者、障害者等に関する整備 等

③地区計画の方針等のみを定める場合

a) 方針等のみでは、地区計画実現の法的担保はない

- ・地区計画は、「地区計画の方針等」と「地区整備計画」を併せて定めることが原則である。
- ・特別な事情により地区整備計画が定められない場合には、地区計画の方針等のみを定めることになり、地区計画の内容の実現に法的担保をもたない。

b) 方針等のみの地区計画は、地区のマスタープラン的な役割を持つ

- ・この場合、地区計画の目標は、地区のマスタープランとしてまちづくりの基本的方向を示す役割を担うことになり、将来地区整備計画を定めるための住民の合意形成を促進させるという意味で効果が大きいと考えられる。

5-1-5 地区整備計画の立案

(1) 地区整備計画

①まちづくりの内容を具体的に定める計画である

- ・地区整備計画とは、地区計画の方針等に従い、地区施設、建築物等の整備、土地利用について、まちづくりの内容を具体的に定めていく計画である。
- ・当該地区及びその周辺において定められている他の都市計画との整合を図りながら、当該地区計画の方針に沿って、当該地区の目標を達成するために必要と認められる一つ以上の事項を、適正かつ合理的な内容のものとして明確に定める必要がある。
- ・地区整備計画に定める事項については、地区施設、建築物等、土地利用に関する事項の3つに大別される。

②地区の住民等に対し法的拘束力を持つ

- ・地区計画の方針等は、地区の住民に対して法的拘束力はないが、地区整備計画は、地区計画の方針等に沿って当該地区が整備されるべき具体的、詳細な内容を示すものであることから、実際の開発行為、建築行為の規制誘導にあたって、その法的根拠となり、地区の住民等に対し法的な拘束力を持つものである。
- ・なお、地区整備計画の内容を確実に担保するために、地区施設である道路については予定道路の制度、建築物等については建築条例を設けることが可能である。

③地区整備計画を定めない場合

a) 特別な事情がある場合は、直ちに定める必要はない

- ・例えば、地区計画の区域が広い範囲にわたり、関係権利者の意見調整に時間を要する場合や、特に重要な他の一部区域についてのみ早急に地区整備計画が必要とされる場合等の特別な事情がある時は、地区計画の区域全てに地区整備計画の区域を直ちに定めることは困難が予想される。
- ・このような場合には、当初、その区域に地区整備計画を定めず、合意形成がされた地区から地区整備計画を定めていくことが可能である。

b) 留意すべき点

- ・地区計画の区域の一部にのみ地区整備計画を定める場合は、地区整備計画の区域を都市計画で定めなければならない。
- ・なお、特別な事情が解消した場合には、速やかに地区整備計画を定めなければならない。

(2) 地区整備計画の区域の考え方

①地区整備計画の区域設定のポイント

a) 地区計画の区域全体に定めることが原則

- ・地区整備計画の区域は、地区計画の区域全体に定めることが原則である。

b) 部分的な地区整備計画の区域設定のポイント

地区計画の区域が広範囲にわたり、土地所有者やその他の利害関係者等の意見調整に時間を要する等の特別な事情がある場合には、地区計画の区域の一部に地区整備計画を定めることができる。

このような状況においては、以下のような区域を地区整備計画の区域として定めることが望ましい。

- ・地区住民のまちづくりに対する要望が高い区域や、積極的な協力が得られる区域
- ・鉄道駅周辺や幹線道路沿道、土地区画整理事業、開発行為や建築着工の集中が予想される区域
- ・防災上、あるいは環境保全上、緊急に対策を講ずる必要がある区域
- ・特定プロジェクト等の自治体の施策の推進を進めるべき区域
- ・地区計画の方針を実現するために、特に重要と思われる区域
- ・上記の場合における地区整備計画の区域の境界は、地区計画の区域と同様に、原則として道路その他の施設、河川その他の地形、地物等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とする。

c) 区域全体に定めるための取り組み方を検討する

- ・地区整備計画は、地区計画の目的を達成するための規制、誘導の前提となるもので、これを定めることではじめて法的効力を発揮することから、地区計画の区域全体に定めるために、今後の計画策定の取り組み方を検討する必要がある。場合によっては策定プログラムを用意しておくことが望ましい。

②地区整備計画の区域は細区分して設定できる

- ・地区整備計画の区域内においては、将来の見通し、土地利用のあり方等がそれぞれ異なることがある。このような場合には区域を細区分し、一つの計画事項について、区分された区域の特性に応じて異なる内容を定めることができる。
- ・例えば用途の制限を定める場合、表通りに面する区域には、人通りを多くして賑わいを創出するために1階の用途を店舗等に限定する内容を、その他裏通り等の区域には大規模な店舗、事務所を排除する内容の制限を定めることができる。
- ・新市街地における細区分では、区画道路等の基盤が未整備な区域では建蔽率、容積率を厳しく定め、開発許可等で面整備が行われた区域から緩やかな規制に変更することで緩やかな市街地形成を誘導していく考え方がある。

5-1-6 根拠法令等

(1) 都市計画法令

(地区計画等)

法第12条の4 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる計画を定めることができる。

- (1) 地区計画
- (2) 密集市街地整備法第32条第1項の規定による防災街区整備地区計画
- (3) 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第31条第1項の規定による歴史的風致維持向上地区計画
- (4) 幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第1項の規定による沿道地区計画
- (5) 集落地域整備法第5条第1項の規定による集落地区計画

第2項 地区計画等については、都市計画に、地区計画等の種類、名称、位置及び区域を定めるものとともに、区域の面積その他の政令で定める事項を定めるよう努めるものとする。

政令第7条の3 法第12条の4第2項の政令で定める事項は、区域の面積とする。

(地区計画)

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。

- (1) 用途地域が定められている土地の区域
- (2) 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

第2項 地区計画については、前条第2項に定めるもののほか、都市計画に、第1号に掲げる事項を定めるものとともに、第2号及び第3号に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。

- (1) 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（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。）
- (2) 当該地区計画の目標
- (3) 当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

第3項 次に掲げる条件に該当する土地の区域における地区計画については、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図るため、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を実施すべき区域（以下「再開発等促進区」という。）を都市計画に定めることができる。

- (1) 現に土地の利用状況が著しく変化しつつあり、又は著しく変化することが確実であると見込まれる土地の区域であること。
- (2) 土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、適正な配置及び規模の公共施設を整備する必要がある土地の区域であること。
- (3) 当該区域内の土地の高度利用を図ることが、当該都市の機能の増進に貢献することとなる土地の区域であること。
- (4) 用途地域が定められている土地の区域であること。

第4項 次に掲げる条件に該当する土地の区域における地区計画については、劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する大規模な建築物（以下「特定大規模建築物」という。）の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を実施すべき区域（以下「開発整備促進区」という。）を都市計画に定めることができる。

- (1) 現に土地の利用状況が著しく変化しつつあり、又は著しく変化することが確実であると見込まれる土地の区域であること。
- (2) 特定大規模建築物の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、適正な配置及び規模の公共施設を整備する必要がある土地の区域であること。
- (3) 当該区域内において特定大規模建築物の整備による商業その他の業務の利便の増進を図ることが、当該都市の機能の増進に貢献することとなる土地の区域であること。
- (4) 第二種住居地域、準住居地域若しくは工業地域が定められている土地の区域又は用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）であること。

第5項 再開発等促進区又は開発整備促進区を定める地区計画においては、第2項各号に掲げるもののほか、都市計画に、第1号に掲げる事項を定めるものとともに、第2号に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。

(1) 道路、公園その他の政令で定める施設（都市計画施設及び地区施設を除く。）の配置及び規模

(2) 土地利用に関する基本方針

第6項 再開発等促進区又は開発整備促進区を都市計画に定める際、当該再開発等促進区又は開発整備促進区について、当面建築物又はその敷地の整備と併せて整備されるべき公共施設の整備に関する事業が行われる見込みがないときその他前項第1号に規定する施設の配置及び規模を定めることができない特別の事情があるときは、当該再開発等促進区又は開発整備促進区について同号に規定する施設の配置及び規模を定めることを要しない。

第7項 地区整備計画においては、次に掲げる事項（市街化調整区域内において定められる地区整備計画については、建築物の容積率の最低限度、建築物の建築面積の最低限度及び建築物等の高さの最低限度を除く。）を定めることができる。

(1) 地区施設の配置及び規模

(2) 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、建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域（壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域をいう。以下同じ。）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、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、建築物の緑化率（都市緑地法第34条第2項に規定する緑化率をいう。）の最低限度その他建築物等に関する事項で政令で定めるもの

(3) 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必要なものの保全に関する事項（次号に該当するものを除く。）

(4) 現に存する農地（耕作の目的に供される土地をいう。以下同じ。）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

(5) 前各号に掲げるもののほか、土地利用に関する事項で政令で定めるもの

第8項 地区計画を都市計画に定める際、当該地区計画の区域の全部又は一部について地区整備計画を定めることができない特別の事情があるときは、当該区域の全部又は一部について地区整備計画を定めることを要しない。この場合において、地区計画の区域の一部について地区整備計画を定めるときは、当該地区計画については、地区整備計画の区域をも都市計画に定めなければならない。

法第58条の3 市町村は、条例で、地区計画の区域（地区整備計画において第十二条の五第七項第四号に掲げる事項が定められている区域に限る。）内の農地の区域内における第五十二条第一項本文に規定する行為について、市町村長の許可を受けなければならないこととすることができる。

第2項 前項の規定に基づく条例（以下この条において「地区計画農地保全条例」という。）には、併せて、市町村長が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があると認めるときは、許可に期限その他必要な条件を付することができる旨を定めることができる。

第3項 地区計画農地保全条例による制限は、当該区域内における土地利用の状況等を考慮し、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合理的に必要と認められる限度において行うものとする。

第4項 地区計画農地保全条例には、第52条第1項ただし書、第2項及び第3項の規定の例により、当該条例に定める制限の適用除外、許可基準その他必要な事項を定めなければならない。

政令第7条の4 法第12条の5第2項第1号の政令で定める施設は、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とする。

政令第7条の5 法第12条の5第5項第1号の政令で定める施設は、道路又は公園、緑地、広場その他の公共空地とする。

政令第7条の6 法第12条の5第7項第2号の建築物等に関する事項で政令で定めるものは、垣又はさくの構造の制限とする。

（都市計画基準）

法第13条 都市計画区域について定められる都市計画は、国土形成計画、首都圏整備計画、近畿圏整備計画、中部圏開発整備計画、北海道総合開発計画、沖縄振興計画その他の国土計画又は地方計画に関する法律に基づく計画及び道路、河川、鉄道、港湾、空港等の施設に関する国の計画に適合するとともに、当該都市の特質を考慮して、次に掲げるところに従って、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する事項で当該都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため必要なものを、一体的かつ総合的に定めなければならない。この場合においては、当該都市における自然的環境の整備又は保全に配慮しなければならない。

(1)～(13) (略)

(14) 地区計画は、公共施設の整備、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を勘案し、当該区域

の各街区における防災、安全、衛生等に関する機能が確保され、かつ、その良好な環境の形成又は保持のためその区域の特性に応じて合理的な土地利用が行われることを目途として、当該計画に従って秩序ある開発行為、建築又は施設の整備が行われることとなるように定めること。この場合において、次のイからハまでに掲げる地区計画については、当該イからハまでに定めるところによること。

- イ 市街化調整区域における地区計画 市街化区域における市街化の状況等を勘案して、地区計画の区域の周辺における市街化を促進することがない等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いように定めること。
- ロ 再開発等促進区を定める地区計画 土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とが図られることを目途として、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備が実施されることとなるように定めること。この場合において、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域については、再開発等促進区の周辺の低層住宅に係る良好な住居の環境の保護に支障がないように定めること。
- ハ 開発整備促進区を定める地区計画 特定大規模建築物の整備による商業その他の業務の利便の増進が図られることを目途として、一体的かつ総合的な市街地の開発整備が実施されることとなるように定めること。この場合において、第二種住居地域及び準住居地域については、開発整備促進区の周辺の住宅に係る住居の環境の保護に支障がないように定めること。

(15) 防災街区整備地区計画は、当該区域の各街区が火事又は地震が発生した場合の延焼防止上及び避難上確保されるべき機能を備えるとともに、土地の合理的かつ健全な利用が図られることを目途として、一体的かつ総合的な市街地の整備が行われることとなるように定めること。

(16) 歴史的風致維持向上地区計画は、地域におけるその固有の歴史及び伝統を反映した人々の活動とその活動が行われる歴史上価値の高い建造物及びその周辺の市街地とが一体となって形成してきた良好な市街地の環境の維持及び向上並びに土地の合理的かつ健全な利用が図られるように定めること。

(17) 沿道地区計画は、道路交通騒音により生ずる障害を防止するとともに、適正かつ合理的な土地利用が図られるように定めること。この場合において、沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第3項の規定による沿道再開発等促進区をいう。以下同じ。）を定める沿道地区計画については、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とが図られることを目途として、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備が実施されることとなるように定めることとし、そのうち第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域におけるものについては、沿道再開発等促進区の周辺の低層住宅に係る良好な住居の環境の保護に支障がないように定めること。

(18) 集落地区計画は、営農条件と調和のとれた居住環境を整備するとともに、適正な土地利用が図られるように定めること。

(19) (略)

第2項 都市計画区域について定められる都市計画は、当該都市の住民が健康で文化的な都市生活を享受することができるように、住宅の建設及び居住環境の整備に関する計画を定めなければならない。

第3～4項 (略)

第5項 地区計画を都市計画に定めるについて必要な基準は、第1項及び第2項に定めるもののほか、政令で定める。

第6項 都市計画の策定に関し必要な技術的基準は、政令で定める。

政令第7条の7 地区計画を都市計画に定めるについて必要な政令で定める基準は、次に掲げるものとする。

- (1) 地区施設及び法第12条の5第5項第1号に規定する施設の配置及び規模は、当該区域及びその周辺において定められている他の都市計画と併せて効果的な配置及び規模の公共施設を備えた健全な都市環境を形成し、又は保持するよう、必要な位置に適切な規模で定めること。
- (2) 建築物等に関する事項（再開発等促進区及び開発整備促進区におけるものを除く。）は、建築物等が各街区においてそれぞれ適正かつ合理的な土地の利用形態を示し、かつ、その配列、用途構成等が一体として当該区域の特性にふさわしいものとなるように定めること。
- (3) 再開発等促進区又は開発整備促進区における建築物等に関する事項は、市街地の空間の有効な利用、良好な住居の環境の確保、商業その他の業務の利便の増進等を考慮して、建築物等が当該区域にふさわしい用途、容積、高さ、配列等を備えた適正かつ合理的な土地の利用形態となるように定めること。
- (4) 再開発等促進区又は開発整備促進区における地区整備計画の区域は、建築物及びその敷地の整備並びに公共施設の整備を一体として行うべき土地の区域としてふさわしいものとなるように定めること。

(2) 都市計画運用指針

Ⅳ-2-1-G (地区計画)

1. 地区計画に関する都市計画を定めるに当たっての基本的な考え方

(1) 基本的な考え方について

- ① 地区計画は、主として当該地区内の住民等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ることにかんがみ、地区計画の策定に当たっては、当該地区の都市全体における位置づけ、当該地区において行われる社会・経済活動の現状及び将来の見通しを踏まえ、都市計画区域マスタープラン又は市町村マスタープランにおいて示される当該地区の望ましい市街地像を実現するため、居住、就労、教育、文化、医療、買物、レクリエーション等を含めた都市活動全般にわたる総合的なまちづくりのための計画の一環として定めることが望ましい。
この際、当該地区における地域的連帯感、地域社会の形成状況等からみた当該地区の特性に十分配慮することが望ましい。
- ② 地区計画は、街区単位できめ細かな市街地像を実現していく制度であり、用途地域による都市全体での用途の配分や、土地区画整理事業による基盤の整備等とあわせて、都市計画が目指す望ましい市街地像の実現のため、積極的に活用されるべきである。
- ③ 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であっても、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ある。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であっても、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ある。
- ④ 居住調整地域内の土地の区域において地区計画を定める場合であっても、住宅地化を抑制すべき区域であるという居住調整地域の性格に配慮し、住宅地化の促進を主目的とする地区計画を定めるべきではない。
- ⑤ 地区計画は、街区単位での土地利用計画を念頭に作成されるものであり、他法令、例えば農業振興地域の整備に関する法律、森林法等に基づく規制により、都市的土地利用が制限されていることが明らかな土地については、地区計画を策定する積極的な意味はない。一方、これらの規制が解除された、あるいは解除される予定がある場合には、都市的土地利用への土地利用転換が無秩序に発生する可能性が高く、あらかじめ調整を図ったうえで、他の法令による規制が解除されると同時に、用途地域、特定用途制限地域などの地域地区、あるいは地区計画を指定し、都市的土地利用をコントロールすることにより、秩序ある土地利用の実現を図ることが望ましい。このため、他法令の規制担当部局と連携を密にして、他法令による土地利用に関する規制の動向を適切に把握し、都市的土地利用の新たな発生に備えることが望ましい。
- ⑥ 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。

(2) 住民又は利害関係人からの申出について

地区計画は、その内容からも住民や、区域内の土地に権利を有する者及びその代理人（民間事業者を含む。）が主体的に関与して定めることが望ましく、このような地域住民の参加を促す観点からは、法第21条の2及び第75条の9の提案制度や、法第16条第3項に定められた申出制度など住民参加の手続きは十分に活用されることが望ましい。このため、法第16条第3項の条例の制定について、前向きに検討することが望ましい。

法第16条第3項に定められた申出制度は、地区計画等に関する都市計画の決定、その変更について、例えば申出に必要な関係者等の同意率（全員同意か、過半の賛成か、一人でも可能かなど）、対象となる地区（全ての地区で可能か、一定の条件がある地区のみかなど）、新規・変更の別（新規の決定を対象とするか、変更を対象とするかなど）について、市町村の判断で条例に定めることが可能であることとされている。また、地区計画等の内容についての申出も、その範囲等を条例で定めることが可能とされている。

この規定に基づき申出が行われた場合には、条例に定めた手続きに則って行われた申出であり、市町村は相当の理由がない限り、その内容に配慮せざるを得ないものである。

この制度の有効な活用の例としては、建築協定が結ばれて相当期間が経過し、協定の内容が定着している地区や建築協定の有効期間が了しようとしており、引き続き良好な市街地環境の確保を図ることが求められる地区において、協定の主体である住民が、協定の内容のうち適当なものについて地区計画に定めることを申出する場合などが考えられる。

(3) 他の都市計画等との併用について

地区計画制度は、必要に応じて、次のような既存の都市計画と併せて実施することが考えられる。

- ① 地区計画を活用することにより、街区単位できめ細かな市街地像の実現が可能であることを踏まえ、都市計画区域マスタープラン、あるいは市町村マスタープランにおいては、地区計画の活用を念頭におきつつ、地域別のあるべき市街地像を具体的に示すことが望ましい。
- ② 地区計画には、街区を超えた広域の土地利用を調整・実現する観点はないため、用途地域が指定されている市街地

において地区計画を定める場合には、都市全体での用途の適正な配分、望ましい都市構造の実現等を図る観点から、用途地域その他の地域地区、都市施設及び市街地開発事業とあわせて計画されるべきである。

一方、用途地域の指定されていない地域においては、そもそも都市全体からみた積極的な用途の配分の観点がなく、当該街区の環境の保全等の観点から地区計画が都市計画の規制・誘導の唯一の手段となることも考えられる。

- ③ 地区計画の区域内において、地区計画に定めることのできない事項又は地区計画に定める必要がない事項若しくは内容について、居住環境のより高度な維持・増進等を図るため、住民による自主的な規制が行われることが適当である場合には、必要に応じ、建築協定制度又は緑地協定制度を活用することが望ましい。
- ④ 地区計画の区域内において、良好な景観の形成を図る観点から、建築物等の形態意匠について裁量的・定性的な内容を含む制限を担保するための手法として、景観法第76条第1項に基づく条例（以下「地区計画等景観法条例」という。）を策定し、市町村長の認定により担保することが可能とされているので、積極的に活用することが望ましい。
また、建築基準法第68条の2に基づく条例（以下「地区計画等建築基準法条例」という。）と、地区計画等景観法条例の適用関係について、地区計画等建築基準法条例により建築物の形態意匠の制限を行う区域は、地区計画等景観法条例により建築物の形態意匠の制限が行われる区域を除くこととされているので留意されたい。
- ⑤ 市街化調整区域における計画開発地で、将来市街化区域への編入が想定される区域において地区計画を定める場合に、必要に応じ、都市施設の都市計画決定を行うことが望ましい。
- ⑥ 地区計画の区域内において、公共施設の整備を図りつつ、高容積の土地利用転換プロジェクトを誘導することにより、土地の高度利用と都市機能の増進を図る場合には、必要に応じ、再開発等促進区の活用を図ることが望ましい。
- ⑦ 第二種住居地域、準住居地域、工業地域又は非線引き都市計画区域内の用途地域の定めのない地域内において、劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する大規模な建築物（以下「特定大規模建築物」という。）の整備による都市の機能の増進を図る場合で、特定大規模建築物の立地により広域的に都市構造に大きな影響を及ぼさないと認められる場合には、必要に応じ、開発整備促進区の活用を図ることが望ましい。
- ⑧ 地区計画のうち、いわゆる誘導容積型、容積適正配分型、高度利用型、用途別容積型、街並み誘導型を活用又は併用することにより、地区それぞれの固有の状況や課題に応じて容積率等の建築規制を強化又は緩和することが可能であり、これにより望ましい市街地像を誘導することができるので、後述の各制度の指針を参考としつつ、これら制度の積極的活用を図ることが望ましい。

(4) 地区計画制度活用の例について

① 地区計画制度活用の例としては、次に掲げるようなものが考えられる。

- 1) 相当規模の宅地開発事業、土地区画整理事業等によって基盤整備が行われる、若しくは行われた土地の区域又は基盤整備と併せて分譲住宅等の建設が行われた土地の区域について、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限等を定め、事業の効果を維持・増進させる必要がある場合
- 2) 土地区画整理事業、市街地再開発事業等の面的整備のための事業が行われる土地の区域の周辺の地域について、地区施設の配置及び規模等を定め、事業区域と併せた一体的かつ良好な市街地を形成するよう誘導する必要がある場合
- 3) 土地区画整理事業等によって形成された比較的大規模な宅地について、将来の道路の配置及び規模等を定める必要がある場合
- 4) 土地区画整理事業、市街地再開発事業等の面的整備のための事業が予定されている地域その他相当規模の建築物の建替え等が行われることが予想される地域について、当面、当該区域の整備、開発及び保全に関する方針を定め、当該区域の整備の目標等を明確化することにより事業の施行又は建築物の整備等についての住民の合意形成を図り、又は当該地区における事業の実施等についての指針とする必要がある場合
- 5) 居住環境が不良な住宅市街地で、建築物の建替えが相当程度行われるものについて、地区施設の配置及び規模、建築物の敷地面積の最低限度等を定め、居住環境の改善を図り、良好な住宅市街地を形成するよう誘導する必要がある場合
- 6) 専ら不良な木造共同住宅が密集している既成市街地内の土地の区域で、建築物の建替えが相当程度行われるものについて、地区施設の配置及び規模、建築物の建築面積の最低限度、壁面の位置の制限等を定め、共同建替え等による土地の高度利用と居住環境の向上を図る必要がある場合
- 7) 商店街で建築物の建替えが相当程度行われるものについて、建築物等の用途の制限、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度、建築物の建築面積の最低限度、建築物等の高さの最低限度、建築物等の形態意匠の制限等を定め、当該地区の土地の高度利用を促進するとともに、機能的で魅力ある商店街を形成するよう誘導する必要がある場合
- 8) 幹線的な街路の整備が行われる地域について、地区施設の配置及び規模、建築物等の用途の制限等を定めることにより、当該道路の整備と併せて、その沿道地域の特性にふさわしい良好な街区の形成を誘導する必要がある場合
- 9) 避難路、公共空地等の公共施設の整備と不良住宅の建替え等の事業が併せて行われる密集市街地において、地区施設の配置及び規模、壁面の位置の制限等を定め、これらの事業と併せた総合的な居住環境の整備改善が図られるよう誘導する必要がある場合
- 10) 中小工場と、その就業者のための共同住宅等が混在している地域で建築物の建替え等が相当程度行われるものについて、建築物等の用途の制限等を定め、職住近接を保ちながら工業の利便の維持・増進と居住環境の向上を図る必要

がある場合

- 11) 現に市街化しつつあり、又は市街化することが確実と見込まれる土地の区域について、地区施設の配置及び規模、建築物の敷地面積の最低限度等を定め、不良な街区の形成を防止する必要がある場合
- 12) 現に良好な住宅市街地が形成されている地域について、建築物等の用途の制限、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、かき又はさくの構造の制限等を定め、将来における建築物の建替え、敷地の細分化等による環境の悪化を防止する必要がある場合
- 13) 当該地域の歴史及び風土に根ざした特色のある街並みを形成している地区について、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態意匠の制限等を定め、当該地区の特性に応じた特色ある景観を保全する必要がある場合
- 14) 健全な住宅用地等において、いけがきの設置を促進するため、かき又はさくの構造の制限を定め、コンクリートブロックべい等の建設を抑制し、良好な居住環境を形成し又は保持する必要がある場合
- 15) 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、建築協定の有効期間が了するに当たり、引き続き良好な市街地環境の維持を図る必要がある場合
- 16) 住宅等と農地が一体として存在し、良好な居住環境を形成している地区において、農地における開発行為や建築物等の高さの最高限度等の制限、通路、広場、緑地帯等の地区施設の緩衝的な整備等により、農業の利便の増進と調和した良好な居住環境の確保を図り、農と住が一体となった良好な居住環境を将来にわたり守ろうという機運が醸成されている場合
- 17) 市街化調整区域において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、ゆとりある緑豊かな郊外型住宅用地として整備を行う場合
- 18) 市街化調整区域において既存集落とその周辺や沿道地域で既に住宅が点在しているような地区において、良好な環境の確保を図るため、住宅や居住者のための利便施設等の建設を認めていく場合
- 19) 市街化調整区域内の住居系の計画開発地において、周辺の景観、営農条件等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場合
- 20) 市街化調整区域における幹線道路の沿道等の流通業務、観光・レクリエーション等を主体とする開発が行われる地区等の非住居系の計画開発地で、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場合
- 21) 市街化調整区域内の既存住宅団地等において、市街化調整区域におけるゆとりある良好な都市環境の維持・増進を図る場合

(5) 関係行政機関との調整

- ① 市町村の都市計画担当部局は、地区計画を定める場合には、中小小売・サービス業等の商業振興施策等との整合性を図る観点から商工部局と調整することが望ましく、港湾の秩序ある整備及び適切な運営との整合を図る観点から港湾管理者と協議するとともに、農林水産担当部局、農林水産関連企業担当部局その他関連部局と調整することが望ましい。また、都道府県の都市計画担当部局は、法第19条第3項に基づく協議を行うに当たっては、当該地域の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環境部局、中小小売・サービス業等の商業振興施策等との整合性を図る観点から商工部局と調整するとともに、農林水産担当部局、農林水産関連企業担当部局その他関連部局と調整することが望ましい。
なお、地区計画の区域内に国有林野及び公有林野等官庁造林地が含まれる場合には、市町村の都市計画担当部局は関係森林管理局と調整することが望ましい。
- ② 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することが望ましい。
- ③ 市町村が市街化調整区域における地区計画を策定する場合には、都市計画担当部局はあらかじめ道路担当部局と調整することが望ましく、都道府県知事が、市街化調整区域における地区計画について協議を行うに当たっては、都市計画担当部局は道路担当部局及び、土地利用基本計画との調整の観点から土地対策担当部局と調整することが望ましい。
- ④ 用途地域の定められていない土地の区域における地区計画を定める場合農林水産部局又は農林水産関連企業担当部局との間で行う調整は次によることが望ましい。
 - 1) 地区計画を定める場合に、市町村の都市計画担当部局が当該市町村の農林水産担当部局との間で調整を行うときには、地区計画の区域の設定を含む地区計画の策定に当たり、法第12条の5第1項第2号の要件に該当すると見込むに足りる資料を添えて行うこと。
 - 2) 都道府県知事が地区計画について協議を行うに当たっては、都市計画担当部局が農林水産担当部局との間で調整を行うときには、法第12条の5第1項第2号の要件に該当すると見込むに足りる資料を添えて行うこと。
 - 3) 農林漁業及び農林水産物の処理、貯蔵若しくは加工の事業の円滑な実施に配慮し、これらの事業の継続に支障をきたさないようにするとともに、その事業を営む者の意見を十分聴くこと。
- ⑤ 用途地域が定められていない土地の区域について、地区計画を定めようとする土地の区域が公共用飛行場周辺であ

る場合においては、市町村は、事前に都道府県の空港部局に連絡することが望ましい。

(6) その他

- ① 用途地域の定められていない土地の区域における地区計画は、当該地区計画に即した地区の整備又は保全が周辺の土地の農業上の利用に支障を及ぼすおそれがないよう定めることが望ましい。
- ② 用途地域の定められていない土地の区域における地区計画は、当該地区計画の区域における環境の保全に十分配慮するとともに、営農条件及び農村の生活環境の向上のための計画及び事業に悪影響を及ぼさないよう十分配慮することが望ましい。
- ③ 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保つようにするべきである。
- ④ 学校その他公益上必要な施設及びガソリンスタンド、LPG スタンド、軽油スタンド等のようにその配置、形状等が特殊なものについて、その建築等に支障をきたさないようにすることが望ましい。
- ⑤ 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して定めることが望ましい。
- ⑥ 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することが望ましい。
- ⑦ 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性を保つことが望ましい。

2. 地区計画の対象となる区域

(1) 地区計画の区域の形状、規模等について

- ① 地区計画の区域の境界、法第12条の5第8項の規定に基づき地区計画の区域の一部について地区整備計画を定めない場合における地区整備計画の区域の境界及び地区整備計画において区域を区分して建築物等に関する事項を定める場合における区分の境界は、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、用途地域の指定状況、地区計画において定めることとなる道路等の施設の配置等を勘案して、敷地境界線によりできる限り整形となるように定めることが望ましい。
- ② 地区計画の区域の面積については、特段の制約はないものの、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。
- ③ 用途地域の定められていない土地の区域における地区計画の区域は、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が望ましい。

(2) 地区計画の対象区域について

- ① 法第12条の5第1項第2号イにおける「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」とは、次に掲げるところによることが望ましい。
 - 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」とは、次に掲げるものが考えられる。
 - a 市街化調整区域における、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）の一団の開発行為であって、市街化区域における市街化の状況等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、地権者の合意等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
この場合において、「一団」とは、隣接又は近接して複数の計画的な開発が行われ、それらが相互に連携し、一体的でより良好な環境の市街地の形成が図られると認められる場合が含まれる。なお、ここでいう「近接」とは、複数の開発区域の間に道路、小規模な公園等の公共施設が介在する場合を意味している。
また、「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」とは、原則としてアに掲げる開発行為であって、イに掲げる考え方を基本とするものであることが望ましい。
 - ア 次に掲げる開発行為
 - i 主として住宅の建築の用に供する目的で行われる次に掲げる開発行為
 - ㊲ 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
 - ㊳ 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

り) 及び)に掲げるもののほか、地域の経済社会活動の活性化、地域社会の整備発展等に著しく寄与すると認められるものであって、例えば、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その他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

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

イ 次に掲げる開発行為に係る考え方

i) 市街化区域又は市街化調整区域内の既成市街地若しくはこれに準ずる既存集落(以下「市街化区域等」という。)に隣接し、又は近接する地域において行われるものであること。

なお、「これに準ずる既存集落」とは、鉄道若しくは軌道の駅又は市町村役場、区役所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。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等が集团的に存在し、かつ、その外延部に遊休地等が存在する場合であって、当該遊休地等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) 工場の移転跡地等の既存の宅地を活用する場合

ロ) 研究施設等の特別な施設で、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認められるも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、水道等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等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と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適当と認められるもの」と同程度の判断を求めたものではない。

b) 非線引き都市計画区域内の用途地域の定めのない地域において、特定大規模建築物の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を行うことを目的とした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。この場合、特定大規模建築物の周辺の建築物等を含むことは差し支えない。

c) 以下に掲げる事業(街区の整備に係る事業以外の事業にあっては、原則としてa、b又はcに該当する他の事業と一体的に行われ街区を形成するものに限る。)

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

イ) 学校教育法第1条に規定する学校の用に供する施設である建築物、社会福祉法による社会福祉事業若しくは更生保護事業法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) a、b又はcに該当するもののほか、住宅市街地の一体的開発で街区を単位とする事業。この場合、住宅と一体的に整備される居住者のための利便施設等を含むことは差し支えない。

2) 「事業が行われる」の判断は、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等により事業の実施が確実であると認められる段階を意味する。

3) 「事業が行われる土地の区域」について地区計画が策定された後、当該事業が行われないことが明らかとなった場合には、当該地区計画は定めることを要しないものとして速やかに都市計画の変更手続を行うことが望ましい。

4) 「事業が行われた土地の区域」には、「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」(平成18年法律第46号)による改正前の法第34条第10号イに該当するものとして開発許可を受け、事業が行われた土地の区域も含まれる。

② 法第12条の5第1項第2号口の「土地の区域」としては、例えば、次に掲げるものが考えられる。

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。

また、この場合の地区計画の区域は、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、いたす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。なお、区域区分を行う都市計画区域において、地区計画を市街化区域に隣接する区域に定めようとする場合は、当該区域を市街化区域に編入することの妥当性についても検討することが望ましい。

- ③ 法第12条の5第1項第2号ハにおける「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」については、次に掲げるところによることが望ましい。
 - 1) 当該区域は、住宅の連た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であり、集落地域整備法（以下「集落法」という。）に規定する「集落地域」に加え、農山漁村の既存集落は含まれないものであること。

また、区域区分を行う都市計画区域においては、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。
 - ④ 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取る観点から、以下の点によることが望ましい。
 - 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)が存する地区については、地区計画を定めないこと。
 - 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については、原則として地区計画の区域に含めないことが望ましいが、当該地区を地区計画の区域に含める場合にあっては、同法第4条第1項の工場立地に関する準則との調和を保つよう十分配慮すること。
 - 3) 臨港地区及び港湾隣接地域については、港湾法第2条第5項の港湾施設以外の施設が密集している区域についてのみ地区計画の区域に含めることは差し支えないが、この場合においては、次の点に留意して地区計画を定めること。
 - a 港湾計画に違背しないものとする。
 - b 港湾施設用地(港湾施設以外の施設が密集している区域にあってそれらの施設と密接不可分な道路用地を除く。)は、原則として、当該地区計画の区域に含めないこと。
 - 4) 用途地域が定められていない土地の区域における地区計画の区域には、次の区域又は土地が含まれるべきでない。
 - a 農用地区域。
 - b 集落法第3条に規定する集落地域。(ただし、同法第4条に規定する集落地域整備基本方針が定められた場合にあっては、同条第2項第1号に規定する基本的事項の内容に該当する集落地域に限る。)なお、集落地域においては、集落地区計画制度により営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図るよう努めることが望ましい。
 - c 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。

また、法12条の5第1項第2号ハに該当する土地の区域に地区計画を定める場合には、当該区域には、原則として農用地を含めないこととし、例外的に含まれる場合であっても、その農用地は、市街地の区域内又は市街地化の傾向が著しい区域内にある農地であること。
 - 5) 用途地域が定められていない区域における地区計画の区域には、農村地域工業等導入促進法に規定する工業等導入地区を含まないことが望ましいが、立地上やむを得ず市街化調整区域内に工業等導入地区を設定する場合は、同法第5条の実施計画と調和を図った上で、地区計画を活用することも考えられる。
 - 6) 用途地域が定められていない区域における地区計画の区域には、原則として保安林等を含めるべきでなく、含める場合であっても、保安林等の指定の目的に反する制限は定めないことが望ましい。

また、用途地域が定められていない区域における地区計画の対象とする森林は、街区に介在する森林に限られるものとする。
 - 7) 用途地域が定められていない区域における地区計画の区域と自然環境保全法の指定地域及び自然公園法の特別地域とは、極力重複させないようにすることが望ましい。
 - 8) 市街化調整区域又は用途地域が定められていない区域のうち、現に宅地化していない区域に地区計画を定めようとする場合には、原則として、次に掲げる区域その他の溢水、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を含まないこととすべきである。
 - ア 土砂災害特別警戒区域
 - イ 津波災害特別警戒区域
 - ウ 災害危険区域
 - エ 地すべり防止区域
 - オ 急傾斜地崩壊危険区域
 - カ 浸水被害防止区域
 - 9) このほか、用途地域が定められていない区域における地区計画は、一定の道路整備がなされた又はなされることが確実な土地の区域を対象とすることが望ましい。
 - 10) 優良田園住宅の建設の促進に関する法律第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において、市街化調整区域内の土地について同条第2項第1号の優良田園住宅の建設が基本的に適当と認められるおおよそ

の土地の区域に関する事項が定められる場合には、必要に応じ、周辺環境と調和した良好な居住環境を確保するため、地区計画制度を活用することが望ましい。

3. 地区計画の都市計画において決定すべき事項

(1) 地区計画の目標等

- 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ため、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ることが望ましい。
- ② 市街化調整区域において定められる地区計画の目標等においては、市街化調整区域の性格を踏まえ、自然環境の保全、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することが望ましい。

(2) 地区整備計画

地区整備計画は、当該地区計画の方針に即して、地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図るため、地区施設の配置及び規模、建築物等に関する事項並びに土地の利用に関する事項について必要な事項を適切に定めるべきものである。

① 地区整備計画に定める地区施設に関する事項

地区施設の配置及び規模を定めるに当たっては、次によることが望ましい。

- 1) 道路の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等を考慮し、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、衛生等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、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、将来の人口等を勘案し、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等と併せて生活環境の維持・向上を図られるよう定めること。なお、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が望ましい。
- 3) 地区施設の配置及び規模が定められると、これに即して道路の位置の指定又は開発許可が行われることに留意すべきこと。
- 4) 地区施設には都市計画施設を含まないものとされているので、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ること。

② 地区整備計画に定める建築物等に関する事項

建築物等に関する事項を定めるに当たっては、次によることが望ましい。

- 1) 一の地区計画の区域内において、当該区域内における適正かつ合理的な土地利用の実現を図る観点から必要がある場合には、一の計画事項を区域の一部について定め、又は区域を区分してそれぞれ異なる内容を定めることも考えられる。
- 2) 面積、高さ等の算定方法については、特段の定めをしない限り建築基準法の算定方法に関する一般的な原則によることとなるが、地区計画に当該算定方法を明記したうえで、それと異なった算定方法を用いることも考えられる。
- 3) 建築物等の用途の制限は、当該区域の用途構成の適正化、各街区ごとの住居の環境の保持、商業その他の業務の利便の増進等により良好な環境の街区が形成され、又は保持されるよう定めること。この場合において、「一階を店舗又は事務所とする。」「三階以上を住宅とする。」等立体的に用途の制限を定め、あるいは建築基準法第68条の2第5項の規定に基づき、同法第48条第1項から第12項までの規定による制限を緩和することも可能である。
- 4) 容積率の最高限度、建蔽率の最高限度及び建築物等の高さの最高限度は、当該区域の土地利用の適正な増進にも配慮しつつ、良好な環境の各街区が形成され、又は保持されるように定めること。
- 5) 建築物の敷地面積の最低限度は、建築物の敷地が細分化されることにより、又は建築物が密集することにより、住宅等の敷地内に必要とされる空地の確保又は建築物の安全、防火若しくは衛生の目的を達成することが困難となる区域について、当該区域の良好な住居等の環境を維持・増進することを主旨としていることを踏まえ、当該地区内の建築物及び敷地の状況等を勘案し、過度の権利制限とならない範囲で定めること。
- 6) 壁面の位置の制限は、道路に面して若しくは他の建築物との間に有効な空地が確保されること、又は区域内における建築物の位置を整えることにより、良好な環境の各街区が形成され、又は保持されるように定めること。なお、壁面の位置の制限は地盤面からの高さにより異なる内容とする等、立体的に定めることも可能である。
- 7) 壁面後退区域における工作物の設置の制限は、建築基準法第2条第1号に定める建築物（建築物に附属する門、塀を除く。）以外の工作物に関して高さの最高限度若しくは最低限度、位置、用途、形態若しくは意匠又は構造が当該地区の特性にふさわしいものとなるよう定めることが望ましい。なお、壁面の位置の制限を立体的に定めた場合における壁面の位置の制限として定められた限度の線は、地盤面において定められた壁面の位置の制限の限度の線となる。
- 8) 建築物等の高さの最低限度、容積率の最低限度及び建築物の建築面積の最低限度は、商業その他の業務又は住居の用に供する中高層の建築物を集合して一体的に整備すべき区域その他の土地の高度利用を図るべき区域について、当

該区域の土地の高度利用を促進するように定めること。

- 9) 建築物等の形態意匠の制限は、建築物等の屋根・外壁その他戸外から望見される部分の形状、材料、色彩等について、建築物等が当該地区の特性にふさわしい形態又は意匠を備えたものとなるように定めること。
- 10) 建築物の緑化率の最低限度は、良好な都市環境の形成を図るための緑化の推進の観点から、用途地域等による建蔽率の規制を踏まえ、過度な規制とならないよう定めること。
- 11) かき又はさくの構造の制限は、かき又はさくの高さ、材料、形状、色彩等について、かき又はさくの構造が、当該地区の特性にふさわしいものとなるように定めること。

③ 地区整備計画に定める土地の利用に関する事項

- 1) 現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限に関する事項には、必要に応じて、以下の内容を定めることが望ましい。樹林地、草地のほか、水辺地、湿地帯、街道の並木、樹林やいけがきの存する土地等(これらに隣接している土地でこれらの土地と一体となって良好な環境を形成しているものを含む。)で良好な居住環境を確保するため必要なものについて樹木等の全部又は特定の樹種・樹高等を限っての伐採の制限、池沼の埋立等土地の形質の変更の制限等を定めること。この場合において、例えば、当該地区計画の区域の全部又は一部が、現に樹木が多数植栽されている住宅地等であるときは、当該住宅地等の全部又は一部について、一体的に保全を図るための制限を行う区域として定めることも考えられる。
- 2) 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必要な農地の行為の制限に関する事項を定めるに当たっては、次の点に留意することが望ましい。

a 地区整備計画に定める事項

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 必要なものにおける土地の形質の変更、土砂や廃棄物、再生資源の堆積について 定めること。この場合において、例えば、当該地区計画の区域の全部又は一部が、現に農地が多数存する住宅地等であるときは、当該住宅地等の全部又は一部について、一体的に保全を図るための制限を行う区域として定めることも考えられる。

b 地区計画農地保全条例の制限の対象となる農地の考え方

地区整備計画において法第12条の5第7項第4号に掲げる事項が定められた 地区計画の区域内の農地を、条例で、地区計画農地保全条例の制限の対象となる 農地(以下「地区計画農地保全条例区域内農地」という。)とすることができる。地区計画農地保全条例区域内農地について、緑地機能及び多目的保留地機能を有し、良好な都市環境の確保を図る上で相当の効用があると判断される場合には、生産緑地地区を重ねて定めることが可能である。

なお、地区計画農地保全条例区域内農地かつ生産緑地地区の区域内において、温室、農機具倉庫等の農業用施設等の設置等を行う場合は、地区計画農地保全条例及び生産緑地地区の両方の許可基準を満たさなければならない点に留意する必要がある。

c 地区計画農地保全条例に定める事項

ア 地区計画農地保全条例には、法第58条の3第4項において、田園住居地域の規定の例により制限の適用除外、許可基準その他必要な事項として、少なくとも以下の事項を定めなければならないとされている。

- i 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で令 36 条の4に定める行為についての許可の適用除外規定
 - ii 非常災害のため必要な応急措置として行う行為についての許可の適用除外規定
 - iii 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として令第36条の5に定める行為についての適用除外規定
 - iv 次に掲げる行為について許可の申請があった場合においては、その許可を しなければならない旨の許可基準の規定
 - ア) 土地の形質の変更でその規模が農業の利便の増進及び良好な住居の環境の保護を図る上で支障がないものとして令第36条の6で定める規模未満のもの
 - イ) 建築物の建築又は工作物の建設で次のいずれかに該当するもの
 - (1) 地区計画農地保全条例に基づく許可を受けて土地の形質の変更が行われた土地の区域内において行う建築物の建築又は工作物の建設
 - (2) 建築物又は工作物でその敷地の規模が農業の利便の増進及び良好な住居の環境の保護を図る上で支障がないものとして令第36条の6で定める規模未満のもの(建築物の建設又は建設)
 - ロ) 令第36条の3で定める物件の堆積で当該堆積を行う土地の規模が農業の利便の増進及び良好な住居の環境の保護を図る上で支障がないものとして令第36条の6で定める規模未満のもの(堆積をした物件の飛散の防止の方法その他の事項に関し令第36条の7で定める要件に該当するものに限る。)
 - v 国又は地方公共団体が行う行為についての許可の適用除外規定
 - vi vの場合において、当該国の機関又は地方公共団体は、その行為をしよう とするときは、あらかじめ、市町村長に協議しなければならない旨の規定
- イ 地区計画農地保全条例に基づく許可には、許可の期限、工事の着手時期、完了の時期、工事によって生じる災害を防止するための必要な条件その他農業の 利便の増進と調和した良好な居住環境を確保するため必要な条件について、具 体的に明示して付すことが望ましい。

ウ 地区計画農地保全条例においては、法第 97 条により違反した者に対し 50 万 円以下の罰金を科する規定を定めることができることとされているが、農地を 計画的に保全しようとする制度の趣旨に鑑み、地区計画農地保全条例による行 為制限を担保するため、これらの規定を地区計画農地保全条例に定めること

が望ましい。

d 地区計画農地保全条例の制定に当たっての留意点

ア 地区計画農地保全条例による制限の対象となる区域においては、農地を良好な状態で保全しようとする趣旨から、現状の土地利用の変更に係る行為を実質的に相当程度制限するものであることから、土地に関し権利を有する者が、自己の権利に係る土地が当該条例による制限の対象となる区域に含まれるかどうかを容易に判断することができるよう、当該地区及びその周辺の状況が明瞭に分かる図面により当該区域を明示するとともに、適切にこれを公表・保管することが望ましい。

イ 当該条例に基づく許可事務の実施に当たり、仮に、許可申請に係る建築等の規模が令第36条の6で定める規模の範囲内に収まっている場合であっても、実際には、一体的な開発を分割して行おうとする許可申請であることも想定される。このため、許可を行うに当たっては、開発区域、工事時期、申請者及び所有者等の状況から、複数の開発の申請がある場合には本許可制度の趣旨に反するような実質的に一体性のある開発となっていないことを確認することが必要である。当該確認を円滑に行う上で、本許可事務を担う担当部局が一体として取り扱うべき農地の単位をあらかじめ確定し、農地の情報を適切に管理すべきである。この際、農業委員会が管理する農地台帳に記載された農地の場所、規模、所有者などの情報を参考にすることが考えられる。

ウ 通常、農地の転用に当たっては、農地法上の手続として農業委員会への届出や都道府県知事等の許可が必要であるが、地区計画農地保全条例区域内農地については、法第58条の3第1項に基づく市町村長の許可もあわせて必要であるため、農地法上の手続を行ったのみでは都市計画法上の規制は継続していることに留意が必要である。双方の手続が円滑に行われるよう農地担当部局と連絡調整を図ることが望ましい。

e 地区計画農地保全条例により法第52条第1項本文に規定する全ての行為について制限を受ける一定の地区計画の区域内に所在する農地に係る税制の適用について

ア 相続税及び贈与税

所得税法等の一部を改正する法律（令和2年法律第8号）により改正された租税特別措置法に基づき、三大都市圏特定市の市街化区域において、地区計画農地保全条例区域内農地（高度化施設用地を含む。イ、ウにおいて同じ。）は、都市営農農地等として相続税及び贈与税の納税猶予の特例の適用対象とされる。

なお、本特例措置の適用を受ける際は、当該農地が特例措置の対象となる農地であること及び条例に基づき規制強化されていることが分かるよう、税務署に対して当該地区整備計画及び所在市の地区計画農地保全条例の写しを添付した上で申告を行うことが望ましい。

都市営農農地等を所有する農業相続人については、同法第70条の6第6項により、相続税の納税猶予期限は、その死亡の日までとされている。

三大都市圏特定市以外の都市の市街化区域における地区計画農地保全条例区域内農地については、相続税及び贈与税の納税猶予が適用され、相続税の納税猶予期限は、農業相続人の死亡の日又は相続税の申告期限から20年が経過する日のいずれか早い日となる。

イ 不動産取得税

都市営農農地等として、贈与税の納税猶予の対象となっている三大都市圏特定市の市街化区域内に所在する地区計画農地保全条例区域内農地については、不動産取得税の徴収猶予の特例の適用対象とされる。

三大都市圏特定市以外の都市における地区計画農地保全条例区域内農地については、不動産取得税の徴収猶予が適用される。

ウ 固定資産税及び都市計画税

「令和3年度固定資産の評価替えに関する留意事項について」（令和元年5月20日総務省自治税務局評価室長通知 I 土地【1】基本的事項 2評価の均衡確保等（3）法規制等により利用制限等のある土地の評価において、土地の利用制限等が土地の価格に影響を与える場合には、当該影響を適正に評価に反映させることとされている。これに基づき、地区計画農地保全条例による規制が土地の価格に影響を与える場合には、地区計画を定める市町村において、その影響を適切に固定資産税評価額に反映させることとなる。その際、固定資産評価基準（昭和38年12月25日自治省告示第15号）に定める田園住居地域内市街化区域農地の評価方法を参考とすることも考えられる。

こうした税制上の運用を円滑に行うため、地区計画農地保全条例区域内農地における建築等の規制に係る事務を担う担当部局が、一体として取り扱うべき農地の単位をあらかじめ確定し、農地の情報を適切に管理すべきである。管理に当たっては、農業委員会が管理する農地台帳に記載された農地の場所、規模、所有者などの情報を参考にすることが考えられる。

3) 用途地域の定められていない土地の区域における地区計画に係る地区整備計画の土地の利用に関する計画には、計画内容として農用地に関する事項、令第7条の6に規定する事項以外の森林に関する事項を定めるべきでない。

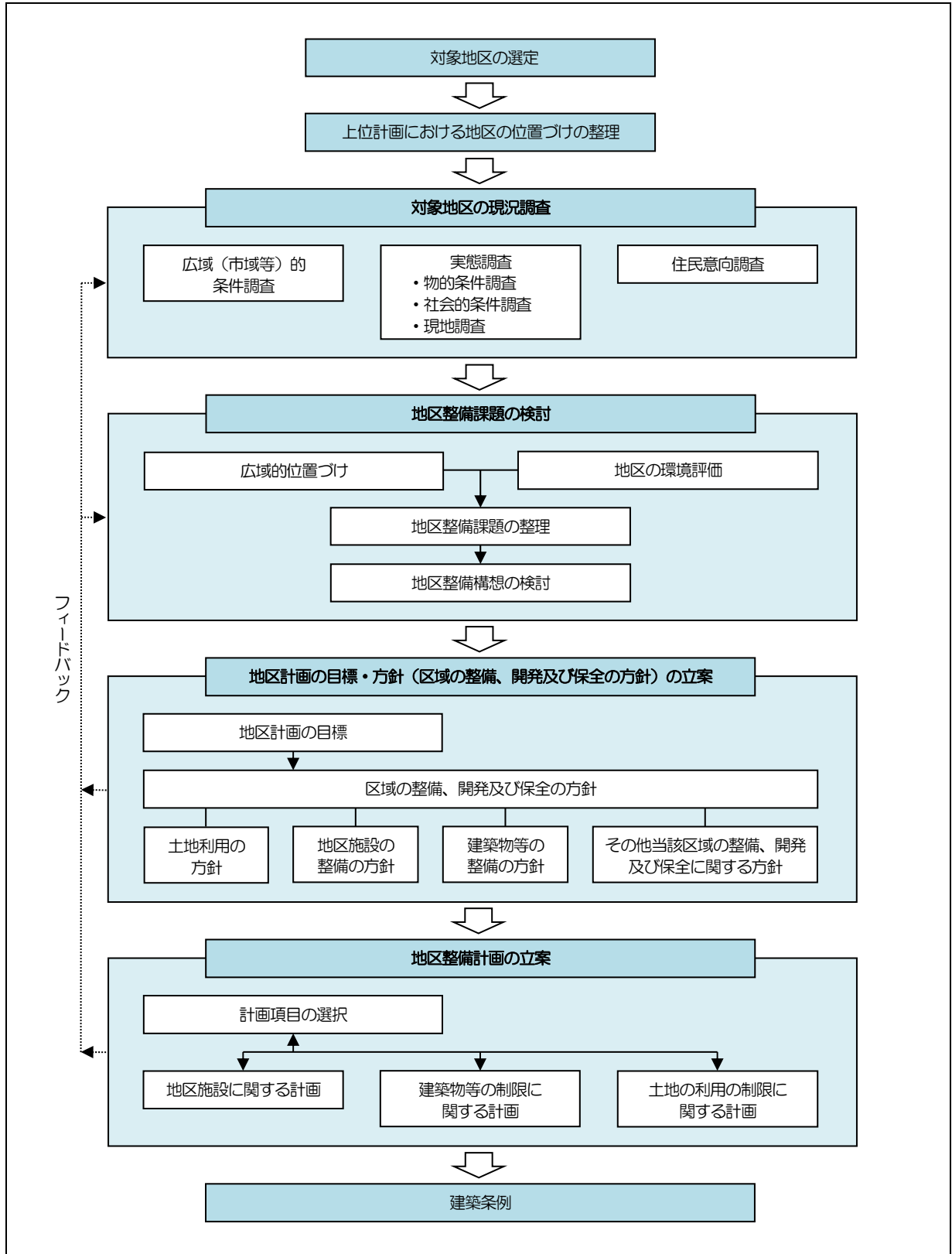
また、森林法第5条の地域森林計画対象民有林並びに国有林野及び公有林野等官行造林地について、令第7条の6に規定する事項を定めるべきではない。

5-2 地区計画決定の手続き

5-2-1 地区計画立案の流れ

地区計画立案の流れは次のとおりである。

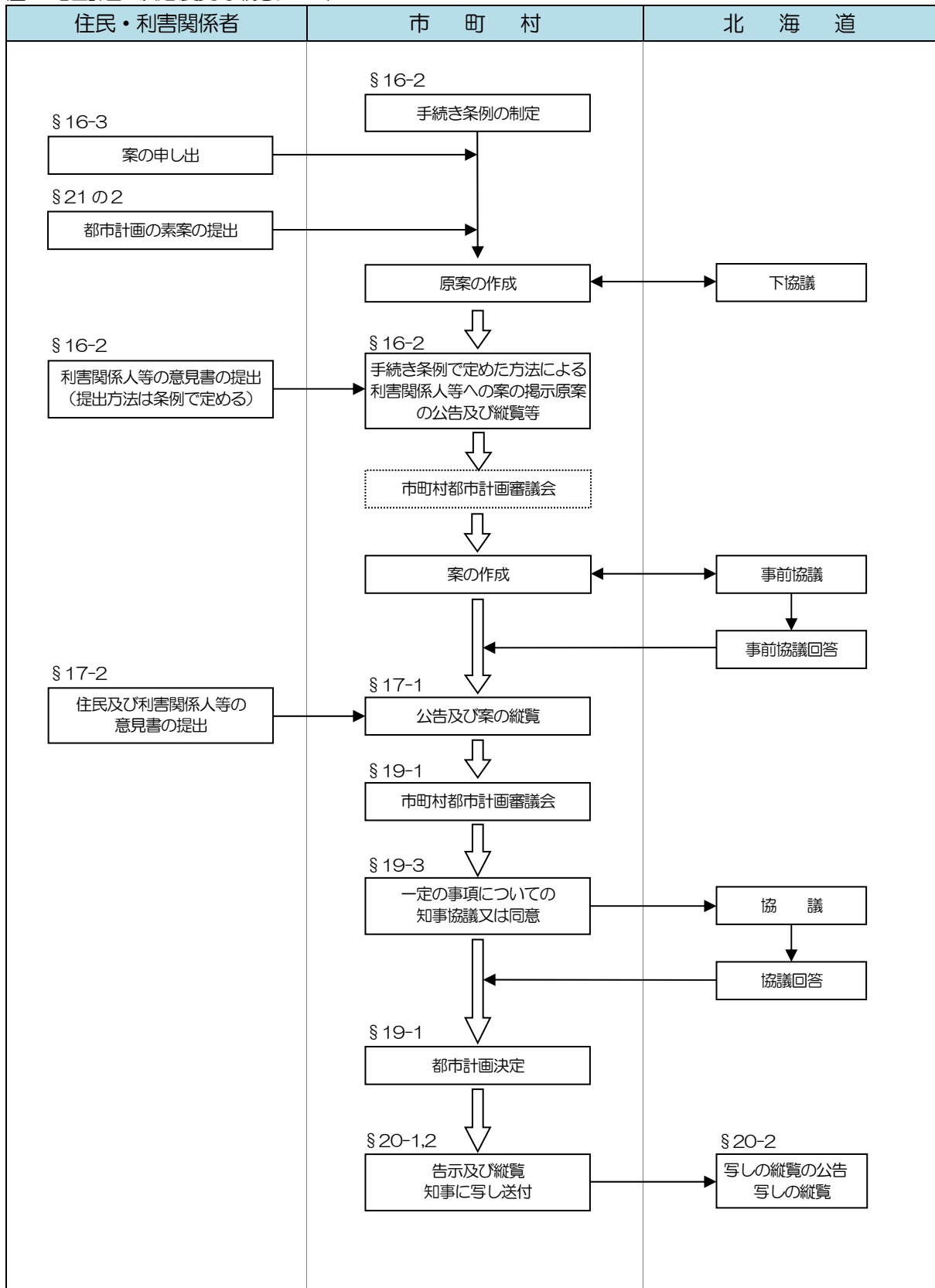
〈図 - 地区計画の立案フロー〉



5-2-2 地区計画決定手続きの流れ

地区計画に関する都市計画の決定(変更)手続きの流れは次のとおりである。

〈図 - 地区計画の決定(変更)手続きフロー〉



5-2-3 地区計画決定の事前手続き

地区計画決定(変更)に係る事前協議の流れは用途地域の場合と同様であるが、市町村は道との下協議、手続き条例に基づく原案縦覧等の地元調整を終えた地区計画決定(変更)の原案を用途地域に準じて製本の上、「事前協議」として道へ1部提出する。

なお、「事前協議」は、法定手続き(案の縦覧～都市計画決定)に先立って行うもので、事務処理の円滑化を図るための運用として行っている。

(1) 協議図書の種類

地区計画の決定(変更)にあたっては、次の図書を作成する。

	番号	図書の種類	新規決定	変更
協議文書等	①	協議文書	○	○
	②	都市計画の策定の経緯の概要	○	○
	③	決定(変更)理由書	○	○
	④	計画書(位置図・計画図を含む)(法定)	○	○
	⑤	新旧対照表(新旧対照図を含む)		○
	⑥	土地利用方針関係図書	○	○
	⑦	不適格建築物調書	○	○
	⑧	建築条例	○	○
	⑨	関係機関協議書・協議メモ	○	○
	⑩	市街化調整区域地区計画運用基準	○*	○*
協議図面	①	総括図(法定) 1/25,000以上	○	○
	②	計画図(法定) 1/2,500以上	○	○
	③	新旧対照図 1/2,500以上		○▲
	④	建物用途別動態図 1/2,500以上	○	○▲

※1: 「○*」は市街化調整区域において地区計画を決定(変更)する場合に添付する。

※2: やむを得ない場合は、総括図、新旧対照図は1/30,000以上、計画図は1/3,000以上でもよい。

※3: 「○▲」は必要に応じ添付する。

(2) 協議文書等の作成要領

①協議文書 様式1

- ・市町村の都市計画主管課長から北海道建設部まちづくり局都市計画課長あての文書とする(公印不要)。

②都市計画の策定の経緯の概要 様式2

- ・策定スケジュールについて記載する。

③決定(変更)理由書 様式3

- ・法第17条第1項の規定による理由書として、「案件名」、「決定経過」、「決定(変更)の目的」、「決定(変更)内容」等について、簡潔に記載する。

④ 計画書(位置図・計画図を含む)(法定図書) 様式4

- 地区整備計画については、都市計画に定めるもののみを記載する。また、関係権利者、住民等がその計画の内容を容易に理解できるように記載する。
- 地区の区分については、区域を区分してそれぞれ異なる計画内容を定める場合に設けるものとし、計画図に適当な凡例をもって明らかにする。
- 「面積」欄は、ha 単位で記載し、小数点以下第 1 位表示とする。
- 位置図・計画図は、A4 版に位置図と計画図を並べて作成する(参考例 P176)。

〇〇都市計画〇〇地区地区計画 位置図・計画図
位置図
計画図

⑤ 新旧対照表(新旧対照図を含む)

- 計画書の記載事項について、新旧の欄を作成し、変更箇所にアンダーラインを引く等、変更部分ができるように作成する。
- 新旧対照図は、A4 版に変更前後の計画図を並べて作成する(参考例 P178)。

〇〇都市計画〇〇地区地区計画 新旧対照図
変更前計画図
変更後計画図

⑥ 土地利用方針関係図書

- 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の該当記載ページを添付する。なお、該当記載箇所を朱書きアンダーラインで表示する。

⑦ 不適格建築物調査 様式5

- 地区計画決定(変更)前後の建築基準法上の不適格建築物について作成する。なお、対象建築物がない場合も必ず作成するものとし、その場合は「該当なし」と記載する。
- その他は用途地域に準じて作成する。

⑧ 建築条例

- 建築基準法第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づく条例又は条例案を添付する。

⑨ 関係機関協議書・協議メモ 〈協議先と協議の目的は P230 参照〉

- 地区計画の決定(変更)案について、関係機関との協議書又は協議者双方がサインした協議メモを添付する。

⑩ 市街化調整区域地区計画運用基準

- 市街化調整区域において地区計画を定める場合は、市町村において定めた市街化調整区域地区計画運用基準を添付する。(市街化調整区域において地区計画を決定する場合、平成 25 年 3 月 29 日付け都計第 1619 号通知により、地区計画の素案作成に先立ち、あらかじめ、市町村において「市街化調整区域における地区計画制度の運用基準」を定める必要がある。)

(3) 協議図面の作成要領

①総括図(法定図書)

- ・縮尺 1/25,000 以上の用途地域図に決定（変更）後の地区計画の区域を図示する。

②計画図(法定図書)

- ・縮尺 1/2,500 以上の現況図（都市計画道路が図示されたもの）に地区計画区域及び地区整備計画区域（地区の細区分）を図示する。
- ・地区整備計画の計画事項のうち、地区施設の配置、壁面の位置の制限等の図面表示が必要なものについて図示する。
- ・地区計画の境界線の図示方法等は、用途地域に準じる。

③新旧対照図

- ・地区計画の区域、地区整備計画の区域に変更が生じる場合に作成する。

④建物用途別動態図

- ・不適格建築物分布図も兼用するものとし、用途地域に準じて作成する。
- ・地区計画の区域、地区整備計画の区域を明示する。

文 書 番 号
令和 年 月 日

北海道建設部まちづくり局都市計画課長 様

〇〇市（町村）都市計画担当課長

〇〇都市計画〇〇地区地区計画の決定（変更）について（事前協議）

このことについて、別添のとおり都市計画法第19条第3項（変更の場合：第21条第2項の規定において準用する同法第19条第3項）の規定により協議を行う予定ですので、あらかじめ北海道の意見を伺います。

都市計画の策定の経緯の概要

〇〇都市計画〇〇地区地区計画の 決定
変更

事 項	時 期	備 考	
北海道都市計画課下協議	令和 年 月 日		
	令和 年 月 日		
	令和 年 月 日		
住民説明会	令和 年 月 日		
原案縦覧	令和 年 月 日		
	令和 年 月 日		
〇〇市町村都市計画審議会 (予備審議会)	令和 年 月 日		
北海道都市計画課事前協議	令和 年 月 日		
北海道都市計画課事前協議 (回答)	令和 年 月 日		
計画案の縦覧	令和 年 月 日から		縦覧者数 名 意見書提出有無
	令和 年 月 日まで		
〇〇市町都市計画審議会 (本審議)	令和 年 月 日		
北海道協議	令和 年 月 日		
北海道協議 (回答)	令和 年 月 日		
決定告示	令和 年 月 日		

※1：時期が予定のものは備考欄に「(予定)」と記載すること。

都市計画決定（変更）の理由書

1. 案件名

〇〇都市計画〇〇地区地区計画の決定（変更）（〇〇市決定）

新規決定の場合は記載不要

2. 都市計画決定経過

〇〇地区地区計画は平成〇〇年に当初決定し、平成〇〇年に建築物の用途の制限を一部変更している。

3. 都市計画決定（変更）の目的

本市では、平成〇〇年度に〇〇市都市計画マスタープランを見直し、これまでの人口増加と市街地拡大の都市づくりから、人口減少・少子高齢化に備えた集約型の都市構造への転換を目指すこととしている。

〇〇地区については、・・・・・・・・・・のため、地区計画の区域の一部を変更する。

4. 都市計画決定（変更）の内容

地区計画の区域のうち、・・・・・・・・・・の区域を地区計画の区域から除く。

〇〇都市計画地区計画の 決定 変更 (〇〇市町決定)

都市計画〇〇地区地区計画を次のように 決定 変更 する。

名称		〇〇地区地区計画		
位置		〇〇市〇〇町〇〇丁目		
区域		計画図表示のとおり		
面積		約 〇〇.Oha		
地区計画の目標				
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針			
	地区施設の整備の方針			
	建築物等の整備の方針			
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針			
再開発等促進区	区域		計画図表示のとおり	
	面積		約 〇.O ha	
	土地利用に関する基本方針			
	主要な公共施設の配置及び規模	道路		
公園、緑地、広場その他の公共空地				
地区整備計画	名称		〇〇地区	
	区域		計画図表示のとおり	
	面積		約 〇〇.Oha	
	地区施設の配置及び規模	道路		
		公園、緑地、広場その他の公共空地		
	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	〇〇地区
			地区の面積	約 〇〇.Oha
		建築物等の用途の制限		〇〇地区
		建築物の容積率の最高限度		
		建築物の容積率の最低限度		
		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		
		建築物の建築面積の最低限度		
		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		建築物は〇〇m	工作物は〇〇m
	建築物等の高さの最低限度			
建築物等の形態又は意匠の制限				
垣又はさくの構造の制限				
土地の利用に関する事項	現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限			
備考		用語の定義及び面積等の算定方法については、特別に定めるものを除き、建築基準法及び同法施行令の例による。		

理由

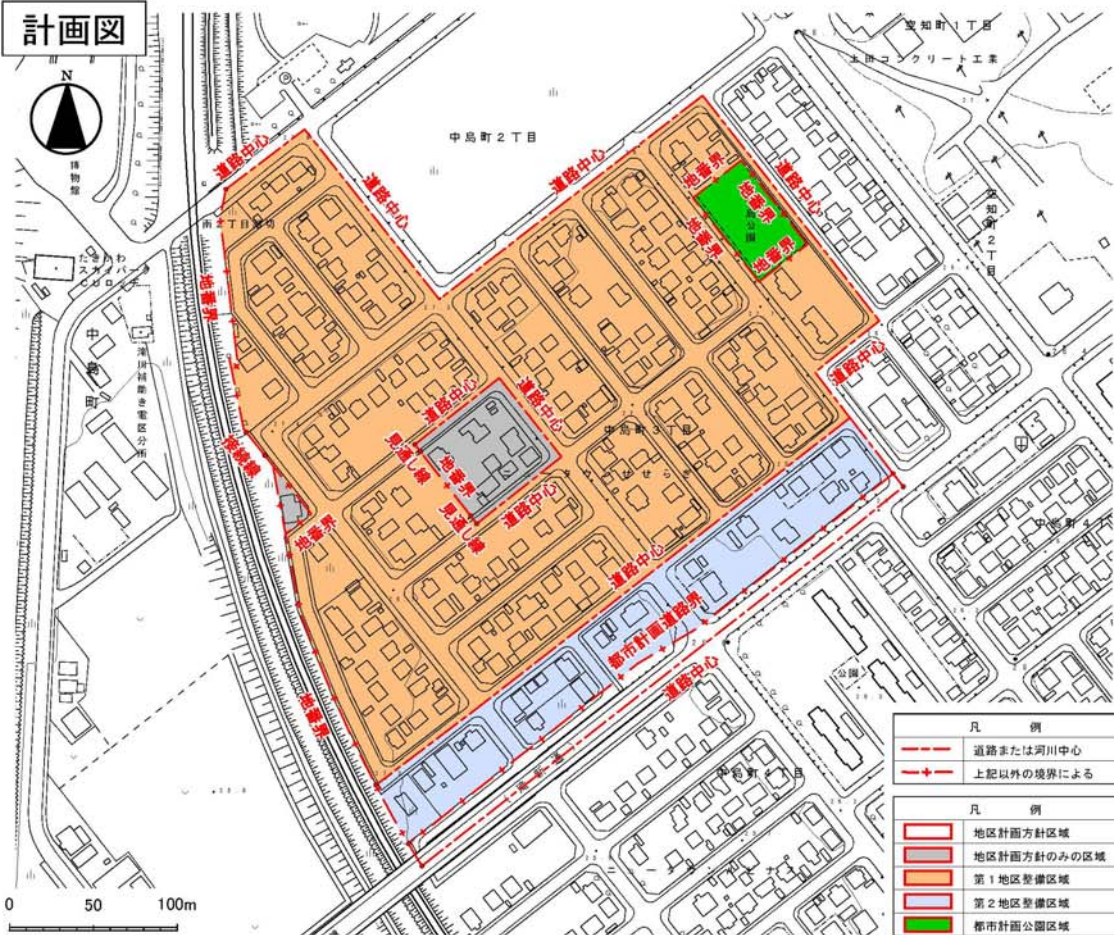
〇〇.....〇〇を図るため地区計画を定める。

〇〇都市計画〇〇地区地区計画 位置図・計画図

位置図

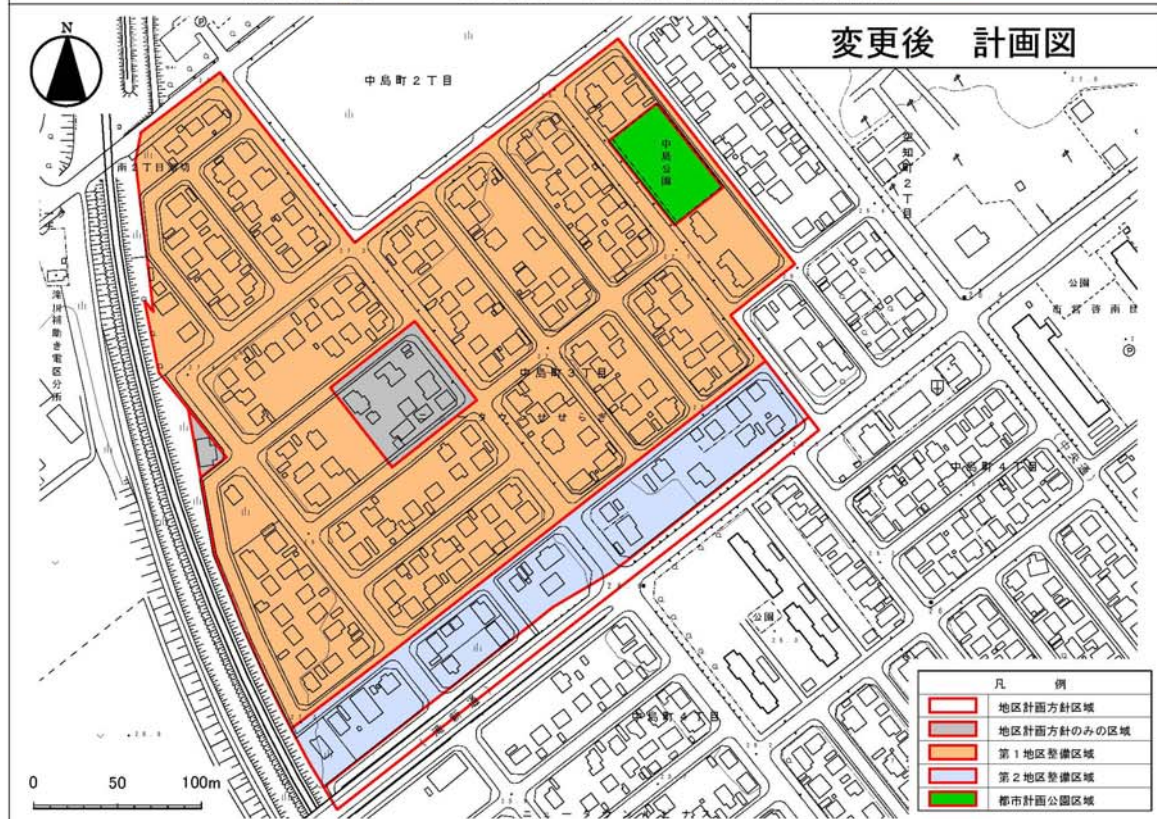
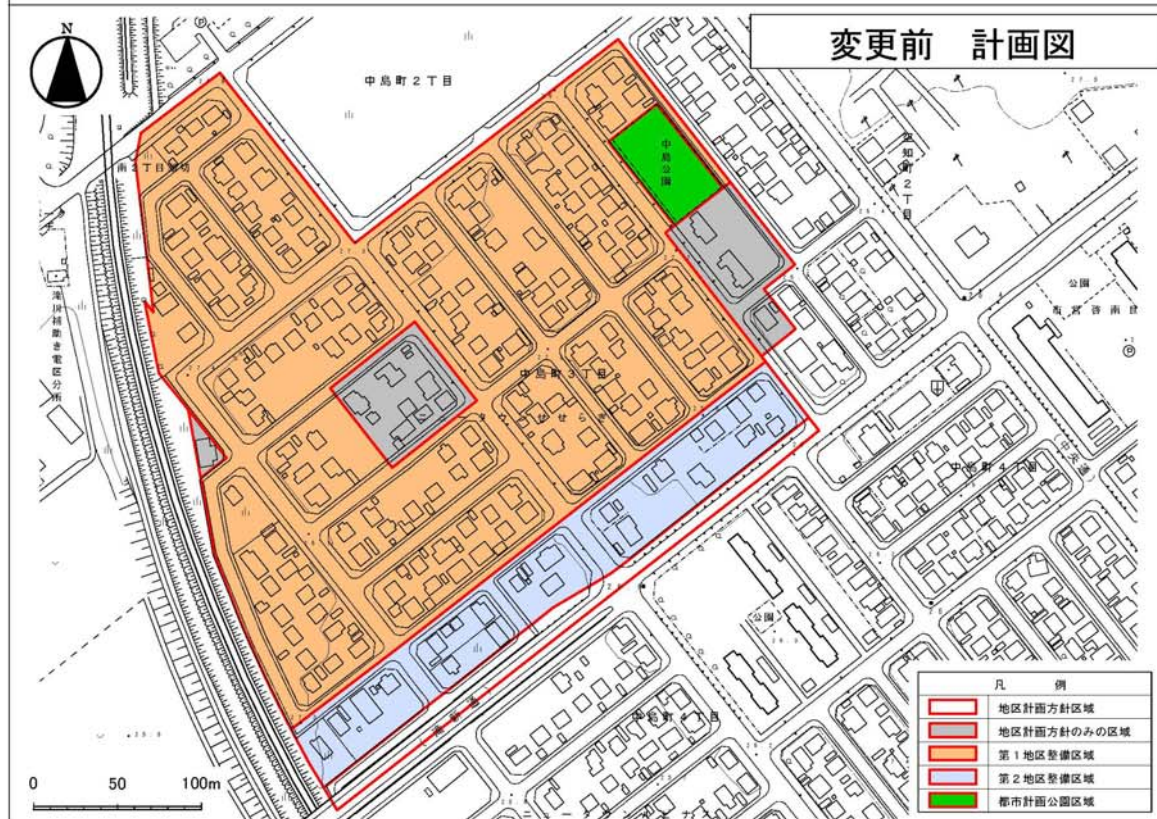


計画図



凡 例	道路または河川中心
凡 例	地区計画方針区域
	地区計画方針のみの区域
	第1地区整備区域
	第2地区整備区域
	都市計画公園区域

〇〇都市計画〇〇地区地区計画 新旧対照図



不適合建築物調書

対函 番号	名称 (氏名)	所在地	建築物 用途	建築物の 新增設年	敷地面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	作業場 床面積 (㎡)	原動機等 設備 (kw)	用途地域	不適合項目	備考
1	〇〇鉄工所	〇〇町3丁目	鉄工所	昭和〇年	265	178	211	137	2.0	準工	建物用途	
2	〇〇木材店	〇〇町2丁目	木工所	昭和〇年	11,203	2,623	2,722	2,539	1.0	準工	壁面位置	

5-2-4 地区計画決定の法定手続き

事前協議等の手続きに引き続いて、案の縦覧に始まる都市計画法令に基づく手続きを用途地域の場合と同様に行う。ただし、知事協議が必要な場合は、政令第 13 条に該当する場合には限られる。

○知事協議が必要な場合

(市町村の都市計画の決定)

法第 19 条 (略)

第 2 項 (略)

第 3 項 市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域について都市計画（都市計画区域について定めるものにあつては区域外都市施設に関するものを含み、地区計画等にあつては当該都市計画に定めようとする事項のうち政令で定める地区施設の配置及び規模その他の事項に限る。）を決定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。

第 4～5 項 (略)

政令第 13 条 法第 19 条第 3 項（法第 21 条第 2 項において準用する場合を含む。）の政令で定める事項は、次の表の上欄各項に定める地区計画等の区分に応じてそれぞれ同表の下欄各項に定めるものとする。

地区計画等	事 項
地区計画（市街化調整区域内において定めるものを除く。）	(1) 地区計画の位置及び区域 (2) 地区施設のうち道路（袋路状のものを除く。）で幅員 8m 以上のものの配置及び規模 (3) 再開発等促進区又は開発整備促進区に関する事項のうち、次に掲げるもの イ 法第 12 条の 5 第 5 項第 1 号に規定する施設の配置及び規模 ロ 土地利用に関する基本方針 (4) 建築物等に関する事項（再開発等促進区及び開発整備促進区におけるものを除く。）のうち、次に掲げるもの（これらの事項が都道府県が定める地域地区の区域その他国土交通省令で定める区域において定められる場合に限る。） イ 建築物等の用途の制限 ロ 建築物の容積率の最高限度 (5) 再開発等促進区又は開発整備促進区における建築物等に関する事項のうち、次に掲げるもの（八に掲げるものにあつては、用途地域に関する都市計画において定められた建築物の建蔽率を超えて定められる場合に限る。） イ 建築物等の用途の制限 ロ 建築物の容積率の最高限度 ハ 建築物の建蔽率の最高限度 (6) 法第 12 条の 11 に規定する都市計画施設である道路の区域のうち建築物等の敷地として併せて利用すべき区域及び当該区域内における同条に規定する建築物等の建築又は建設の限界 (7) 法第 12 条の 12 に規定する開発整備促進区における地区整備計画の区域において誘導すべき用途及び当該誘導すべき用途に供する特定大規模建築物の敷地として利用すべき土地の区域
市街化調整区域内において定める地区計画	(1) 地区計画の位置及び区域 (2) 当該地区計画の目標 (3) 当該区域の整備、開発及び保全に関する方針 (4) 地区施設の配置及び規模 (5) 建築物等に関する事項のうち、建築物の緑化率の最低限度、建築物等の形態若しくは色彩その他の意匠の制限又は垣若しくはさくの構造の制限以外のもの (6) 法第 12 条の 11 に規定する都市計画施設である道路の区域のうち建築物等の敷地として併せて利用すべき区域及び当該区域内における同条に規定する建築物等の建築又は建設の限界
防災街区整備地区計画	(略)
歴史的風致維持向上地区計画	(略)
沿道地区計画	(略)
集落地区計画	(略)

省令第11条の2 令第13条の表の地区計画（市街化調整区域内において定めるものを除く。）の項、及び防災街区整備地区計画の項、歴史的風致維持向上地区計画の項及び沿道地区計画の項の下欄に規定する国土交通省令で定める区域は、次に掲げる区域又は施行区域とする。

- (1) 都市計画施設（令第9条第2項第2号から第4号まで、第6号（排水管、排水渠その他排水施設の部分を除く。）及び第8号及び第9号までに掲げる都市施設に係るものに限る。）の区域
- (2) 市街地開発事業の施行区域（都道府県が定めた市街地開発事業に関する都市計画に係るものに限る。）
- (3) 市街地開発事業等予定区域の区域（都道府県が定めた市街地開発事業に関する都市計画に係るものに限る。）

政令第9条（略）

第2項 法第15条第1項第5号の広域の見地から決定すべき都市施設又は根幹的都市施設として政令で定めるものは、次に掲げるものとする。

- (1)（略）
- (2) 都市高速鉄道
- (3) 空港法第4条第1項各号に掲げる空港及び同法第5条第1項に規定する地方管理空港
- (4) 公園、緑地、広場又は墓園で、面積が10ha以上のもの（国又は都道府県が設置するものに限る。）
- (5)（略）
- (6) 下水道法第2条第3号に規定する公共下水道で排水区域が2以上の市町村の区域にわたるもの又は同法第2条第4号に規定する流域下水道
- (7)（略）
- (8) 河川法第4条第1項に規定する一級河川若しくは同法第5条第1項に規定する二級河川又は運河
- (9) 一団地の官公庁施設
- (10)（略）

○政令第13条の表の「地区計画（市街化調整区域内において定めるものを除く。）」欄の第4号カッコ書きの例

○北海道が定める地域地区の区域に地区計画を決定する場合

臨港地区(国際拠点港湾、重要港湾)

○国土交通省令で定める区域

令第9条第2項 第2号 都市高速鉄道

第3号 空港（現在、函館飛行場のみ）

第4号 公園等（国又は都道府県が設置するものに限る。）

第6号 流域下水道又は、排水区域が2以上の市町村の区域にわたる公共下水道

第8号 一級河川、二級河川又は運河

上記の「都市計画施設の区域」の内、第6号にあっては、排水管、排水渠その他排水施設の部分を除く。また、排水区域は、「都市計画施設の区域」とはならない。

[市街地開発事業の施行区域（道決定関係）]

①土地区画整理事業（50ha以上（国又は道が施行すると見込まれるものに限る））

②市街地再開発事業（3ha以上（国又は道が施行すると見込まれるものに限る）） 等

