

資料編

◎市町村が決定する都市計画に係る知事協議の基準

都計第 1177 号
令和2年（2020年）3月5日

関係市町都市計画主管課長 様

北海道建設部まちづくり局都市計画課長

都市計画法第19条第3項に係る道と市町村の標準的な協議実施方法について（通知）
本道の都市計画行政の推進につきましては、日頃から格別の御協力をいただき厚くお礼申し上げます。

この度、平成24年9月28日付け都計第916号で通知した、市町村が決定する都市計画に係る知事協議の基準を改正し、別紙のとおり、都市計画法第19条第3項に係る道と市町村の標準的な協議実施方法について定めましたので、通知します

1 協議実施方法の設定の趣旨

市町村は、都市計画を決定又は変更しようとするときは、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（法第21条第2項の規定により準用する場合を含む。以下同じ。）の規定により、あらかじめ都道府県知事に協議（以下、「知事協議」という。）しなければならないとされている。

本協議実施方法は、「知事協議」の基準や方法を明らかにすることにより、「知事協議」の透明化、実質化及び円滑化等を図ることを目的として定める。

2 知事協議の観点

道は、法第19条第4項の規定により、次に掲げる観点から「知事協議」を行うものとする。

- （1）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（観点1）
- （2）道が定め、若しくは定めようとする都市計画との適合を図る観点（観点2）

3 知事協議にあたっての基本的な考え方

道は、法第13条の都市計画基準や関係法令に適合しているものについて協議を行うものとする。

また、道は、市町村の主体性を尊重し後見的関与とならない範囲で、次に掲げる事項等について確認するものとする。

- （1）関係機関、地元住民との必要な調整が図られていること。
- （2）事業実施の見通しがあること。

4 知事協議の基準

道は、前項までの考え方等を踏まえ、次に掲げる基準のすべてに適合することを確認して回答するものとする。

- （1）市町村が決定しようとする都市計画が周辺市町村に影響があると判断される場合関係市町村間で必要な調整が図られていること。（観点1）
- （2）異なる都市計画決定権者が同時に都市計画を決定する場合、決定権者間で必要な

調整が図られていること。(観点1)

(3) 道が定め、又は定めようとする都市計画と適合していること。(観点2)

(4) 道が定める都市計画関連計画等^{*}との整合が図られていること。(観点2)

5 知事協議の方法

「知事協議」の円滑化のために、都市計画の案の公告・縦覧、都市計画審議会への付議等法令上必要とされている都市計画決定手続きを開始する以前の段階において、市町村は十分な時間的余裕をもって「事前協議」を行うものとする。

なお、市町村は、「事前協議」の円滑化及び期間短縮化を図るため、都市計画の案について、事前協議前の適切な時期に十分な調整を行う。

「事前協議」の終了後、市町村は都市計画の案の公告・縦覧、都市計画審議会への議を経た後、「知事協議」を行うものとする。

(1) 「事前協議」における道の標準的な処理期間は、関係機関との調整、必要図書の整理等が整った上で協議する場合、協議の申し出が道に到達した日から、6週間とする。ただし、道決定と同時の場合は以下の期間とする。

① 区域マスタープランと同時の場合 6か月

② ①以外の道決定と同時の場合 4か月

(2) 「知事協議」における道の標準的な処理期間は、関係機関との調整、必要図書の整理等が整った上で協議する場合、協議の申し出が道に到達した日から、2週間とする。ただし、道決定と同時の場合は6週間とする。

(3) 市町村は、「事前協議」の知事意見を踏まえた案としない場合には、当該都市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するものとする。

(4) 道は、「知事協議」において意見を付す場合、必要に応じ、法第24条第6項の規定に基づく措置の求めを行うものとする。

6 適用日

この基準等は、令和2年(2020年)3月5日から適用する。

※「北海道都市計画マスタープラン」「コンパクトなまちづくりに向けた基本方針」「北海道みどりの基本方針」「道の都市交通マスタープラン」等

様式 1-1

文 書 番 号
〇〇 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。

様式 1-2

都計第 号
〇〇 年 月 日

〇〇市(町村)都市計画担当課長 様

北海道建設部まちづくり局都市計画課長

〇〇都市計画〇〇の決定（変更）に係る事前協議について（回答）

〇〇〇〇年〇〇月〇〇日付け第〇号で事前協議のありましたこのことについて、意見はありません。

様式 2-1

文 書 番 号
〇〇 年 月 日

北海道知事 〇〇 〇〇 様

〇〇市(町村)長 〇〇 〇〇

〇〇都市計画〇〇の決定（変更）について（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、協議します。

様式 2-2

都計第
〇〇 年 月 日

〇〇市(町村)長 〇〇 〇〇 様

北海道知事 〇〇 〇〇

〇〇都市計画〇〇の決定（変更）について（回答）

〇〇〇〇年〇〇月〇〇日付け第〇号で協議のありましたこのことについて、異存はありません。

◎大規模集客施設の立地に関する広域的判断要領

都計第 1731 号
令和3年(2021年)3月31日

関係市町都市計画主管課長 様

北海道建設部まちづくり局都市計画課長

「大規模集客施設の立地に関する広域的判断要領」について（通知）

本道の都市計画行政の推進につきましては、日頃から格別の御協力をいただき厚くお礼申し上げます。

この度、大規模集客施設の立地に関する広域的判断要領（平成24年9月28日付け都計第917号）を改正しましたので、別添のとおり通知します。

つきましては、本要領に基づき大規模集客施設の立地に関する都市計画制度の運用が円滑に行われるようご協力願います。

I. 策定の目的

1. 策定の背景

国では、今後の人口減少・超高齢社会の到来をはじめとした都市を取り巻く環境の変化を踏まえ、都市の既存ストックの利活用を図り、都市機能がコンパクトに集積した都市構造を実現させるために、平成18年に都市計画法（以下「法」という。）の改正を行い、このことにより広域的な都市構造や都市基盤施設に影響を与えるおそれのある大規模集客施設*1の立地が制限された。

道においては、法改正趣旨等を踏まえ、平成18年7月に「コンパクトなまちづくりに向けた基本方針」（以下「基本方針」という。）を策定し、この中で大規模集客施設の立地を可能とする、市町村の都市計画決定に係る協議について、関係する市町村から意見聴取を行う「協議調整の場」を設定し、関係する市町村の意見を踏まえた判断を行うこととしたほか、大規模集客施設の立地を可能とする市街化区域の拡大や、市街化調整区域の地区計画制度の運用、非線引き都市の白地地域における用途地域拡大、用途地域などの変更等については、関係する市町村からの意見聴取を行った上で、必要に応じ、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「整・開・保の方針」という。）にその位置付けを行うこととした。

*1 大規模集客施設：都市計画法で規定される「特定大規模建築物」と同義であり、延べ床面積が1万㎡を超える劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物（建築基準法別表第二（か）項に規定する建築物）を指す。

2. 策定の目的

道は、基本方針における基本理念を踏まえ、大規模集客施設の立地を可能とする都市計画に関して、

- ① 市町村決定の都市計画の案に係る協議
- ② 道決定の都市計画に係る市町村申し出原案の判断
- ③ 札幌市決定の都市計画の案に係る意見の申出

に先立ち、これらの都市計画の案等について、広域的な見地から支障がないかについての判断（以下「広域的判断」という。）を的確かつ迅速に行う必要がある。

また、広域的判断に際し必要と認められる場合には、市町村の主体性を尊重し後見的関与とならない範囲で、基本方針で示した「協議調整の場」として、関係する市町村に対して資料の提出や意見の開陳、説明その他必要な協力を求め調整を図る必要があることから、その具体的手続き等についてあらかじめ定めておく必要がある。

この要領は、広域的判断を行うための道としての基本的な考え方を示すとともに、関係する市町村への協力依頼の手続きなどを定めたものである。

II. 基本事項

1. 対象

(1) 対象とする都市計画

対象とする都市計画は、大規模集客施設の立地を可能とする都市計画の決定又は変更、並びにこれらに関する整・開・保の方針の変更とする。

（対象とする都市計画）

項目	区分	内容		
		イ	ロ	ハ
		札幌市以外の都市計画区域	札幌市の札幌圏都市計画区域	準都市計画区域
協議関係 （市町村決定）	①	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域の決定又は変更 ・開発整備促進区を定める地区計画の決定又は変更 ・市街化調整区域において定める地区計画の決定又は変更 ・特別用途地区や地区計画等での立地を規制している場合、それを緩和する変更 	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域の変更 ・開発整備促進区を定める地区計画の決定又は変更 ・市街化調整区域において定める地区計画の決定又は変更 ・特別用途地区や地区計画等での立地を規制している場合、それを緩和する変更 	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域の決定又は変更 ・特別用途地区での立地を規制している場合、それを緩和する変更

案の申し出関係 (道決定)	②	・区域区分の変更		
	③	・整・開・保の方針 の変更	・整・開・保の方針 の変更	
意見の申出関係 (札幌市決定)	④		・区域区分の変更	

(2) 対象とする市町村

本要領では、次の市町村を対象として「Ⅲ. 判断手続き」に定める手続きを行う。

- ①大規模集客施設の立地市町村（以下「立地市町村」という。）
- ②大規模集客施設の立地による影響が及ぶ立地市町村の隣接市町村など、意見を求めることが必要な市町村（以下「関係市町村」という。）

2. 広域的判断の観点

道は、次の観点から広域的判断を行うこととし、既存の競合する店舗等との競争を抑制するなどといった、需給調整や既得権擁護の観点からの判断は行わない。

①上位方針等との整合

整・開・保の方針及び市町村都市計画マスタープラン（法第18条の2）等の上位方針や、道が定め、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

都市構造や社会基盤、周辺環境への影響など、一の市町村の区域を超えた「土地利用の外部性*」をコントロールする観点

*土地利用の外部性：開発等が周辺の土地利用に与える効果や悪影響のこと。効果（正の外部性）としては、集積による利便の増進など、悪影響（負の外部性）としては環境悪化、交通渋滞の激化、都市基盤施設の利用効率の低下などがあげられる。

3. 広域的判断の基準及び取り扱い

広域的判断の基準（以下「判断基準」という。）は、別表のとおりとし、判断基準に適合すると認められるのは、基準①～④の全てに適合する場合とする。

Ⅲ. 判断手続き

1. 市町村決定の都市計画に関する事（法第19条関連）

(1) 事前協議

立地市町村は、大規模集客施設の立地を可能とする都市計画の決定又は変更を行おうとする場合、原案（以下「立地市町村原案」という。）を作成し、道と協議を行う。

なお、立地市町村は、事前協議に当たり必要があると判断するときは、関係する市町村との調整、住民及び市町村都市計画審議会の意見の確認を行う。

(2) 広域的判断手続きの開始

道は、立地市町村原案の内容を確認の上、広域的判断に向けた手続きを行う必要があると判断した場合には、判断基準に関する資料（以下「関係資料」という。）の提出を立地市

町村に求め、立地市町村は関係資料を作成の上、道に提出する。

なお、本要領の対象となる市町村決定の都市計画が、区域区分の変更を伴う場合の広域的判断手続きについては、「2. 北海道決定の都市計画に関すること（法第 15 条の 2 関連）」又は「3. 札幌市決定の都市計画に関すること（法第 87 条の 2 関連）」における区域区分の変更に係る手続きに一元化して実施することとする。

(3) 関係市町村の設定及び意見聴取

道は、立地市町村原案による影響が他の市町村に及ぶと判断した場合は、関係資料を基に関係市町村の範囲を設定し、設定した関係市町村の範囲とその理由を立地市町村に通知するとともに、立地市町村原案及び関係資料を関係市町村に送付し関係市町村の意見を求める。

関係市町村は、判断基準に則した意見（以下「関係市町村意見」という。）を作成し、道に提出する。

なお、関係市町村は、関係市町村意見の作成に当たり必要があると判断するときは、住民及び市町村都市計画審議会の意見を確認する。

(4) 広域的判断及び立地市町村の対応

道は、関係資料を確認し、判断基準への適合を評価の上、関係市町村意見を踏まえ、立地市町村原案について広域的判断を行い、その結果を立地市町村及び関係市町村に通知する。

なお、道は広域的判断に際し必要があると認めるときは、道都市計画審議会の意見を聴取することとする。

支障がない旨の通知を受けた立地市町村は、法定手続きに向けた素案の作成を行う。

支障がある旨の通知を受けた立地市町村は、立地市町村原案を修正し、再度道と協議を行うことができる。

なお、道は当該都市計画について法定手続きを進めるにあたり、条件を付す必要があると認められるときには、支障がない旨の通知と併せて当該条件を立地市町村に通知することとする。

2. 北海道決定の都市計画に関すること（法第 15 条の 2 関連）

(1) 事前協議

立地市町村は、大規模集客施設の立地を可能とする都市計画の決定又は変更の案の申し出を行おうとする場合、申し出の原案（以下「立地市町村申し出原案」という。）を作成し北海道と協議を行う。

なお、立地市町村は、事前協議に当たり必要があると判断するときは、関係する市町村との調整、住民及び市町村都市計画審議会の意見の確認を行う。

ただし、広域都市計画区域において、区域区分及び整・開・保の方針の変更の案の申し出を行う場合の事前協議は、上記に関わらず、次によることとする。

- 1) 立地市町村は、基本方針のⅢ 1 (1)に基づき、原則として、広域都市計画区域構成市町村内の他の市町村（以下「区域内他市町村」という。）と協議調整の上、別紙「大規模集客施設の立地を伴う区域区分及び「整・開・保の方針」の変更にあたって申し出原案を作成する場合の留意点」（以下「案申し出留意点」という。）に則して立地市町村申し出原案を策定し、道と協議を行う。

なお、立地市町村は、事前協議に当たり必要があると判断するときは、区域内他市

町村以外の市町村との調整、住民及び市町村都市計画審議会の意見の確認を行う。

2) 道は、必要があると判断される場合には、区域内他市町村に意見の提出を求める。

3) 区域内他市町村は、案申し出留意点に則した意見（以下「区域内他市町村意見」という。）を作成し、道に提出する。

4) 道は、区域内他市町村意見を踏まえ、案申し出留意点を基に、立地市町村申し出原案が修正を要するか否かについて判断し、その結果を立地市町村及び区域内他市町村に通知する。

なお、道は立地市町村申し出原案が修正を要するか否かの判断に際し、必要があると認めるときは、道都市計画審議会の意見を聴取することとする。

修正を要する旨の通知を受けた立地市町村は、立地市町村申し出原案を修正し、再度道と協議を行うことができる。

5) 修正を要しない旨の判断をした場合、道は「(2)広域的判断手続きの開始」以降の手続きを行う。

(2) 広域的判断手続きの開始

道は、立地市町村申し出原案の内容を確認の上、広域的判断に向けた手続きを行うと判断した場合には、関係資料の提出を立地市町村に求め、立地市町村は関係資料を作成の上、道に提出する。

(3) 関係市町村の設定及び意見聴取

道は、立地市町村申し出原案による影響が他の市町村に及びと判断した場合は、関係資料を基に関係市町村の範囲を設定し、設定した関係市町村の範囲とその理由を立地市町村に通知するとともに、立地市町村申し出原案及び関係資料を関係市町村に送付し関係市町村の意見を求め、関係市町村は、関係市町村意見を作成の上、道に提出する。

なお、関係市町村は、関係市町村意見の作成に当たり必要があると判断するときには、住民及び市町村都市計画審議会の意見を確認する。

(4) 広域的判断及び立地市町村の対応

道は、関係資料を確認し、判断基準への適合を評価の上、関係市町村意見を踏まえ、立地市町村申し出原案について広域的判断を行い、その結果を立地市町村及び関係市町村に通知する。

なお、道は広域的判断に際し必要があると認めるときは、道都市計画審議会の意見を聴取することとする。

支障がない旨の通知を受けた立地市町村は、法定手続きに向けた申し出原案の作成を行う。

支障がある旨の通知を受けた立地市町村は、立地市町村申し出原案を修正し、再度道と協議を行うことができる。

なお、道は当該都市計画について法定手続きを進めるにあたり、条件を付す必要があると認められるときには、支障がない旨の通知と併せて当該条件を立地市町村に通知することとする。

3. 札幌市決定の都市計画に関すること（法第87条の2関連）

(1) 事前協議

札幌市は、大規模集客施設の立地を可能とする都市計画の決定又は変更を行おうとする場合、原案（以下「札幌市原案」という。）を作成し北海道と協議を行う。

なお、札幌市は、事前協議に当たり必要があると判断するときは、関係する市町村との調整、住民及び札幌市都市計画審議会の意見の確認を行う。

(2) 広域的判断手続きの開始

道は、札幌市原案の内容を確認の上、広域的判断に向けた手続きを行う必要があると判断した場合には、関係資料の提出を札幌市に求め、札幌市は関係資料を作成の上、道に提出する。

(3) 関係市町村の設定及び意見聴取

道は、札幌市原案による影響が他の市町村に及ぶと判断した場合は、関係資料を基に関係市町村の範囲を設定し、設定した関係市町村の範囲とその理由を札幌市に通知するとともに、札幌市原案及び関係資料を関係市町村に送付し関係市町村の意見を求め、関係市町村は、関係市町村意見を作成の上、道に提出する。

なお、関係市町村は、関係市町村意見の作成に当たり必要があると判断するときは、住民及び市町村都市計画審議会の意見を確認する。

(4) 広域的判断及び札幌市の対応

道は、関係資料を確認し、判断基準への適合を評価の上、関係市町村意見を踏まえ、札幌市原案について広域的な見地から支障がないかについて判断し、その結果を札幌市及び関係市町村に通知する。

なお、道は広域的判断に際し必要があると認めるときは、道都市計画審議会の意見を聴取することとする。

道が、支障がないと判断した場合には、札幌市は法定手続きに向けた素案の作成を進め、道は法第87条の2第5項の規定による意見の申し出において、広域の見地からの調整を図る観点等から支障のない旨の意見を申し出ることとする。

道が、支障があると判断した場合には、札幌市は札幌市原案を修正し、再度道と協議を行う。

なお、道は当該都市計画について法定手続きを進めるに当たり、条件を付す必要があると認められるときには、支障がない旨の通知と併せて当該条件を札幌市に通知することとする。

IV. その他

本要領は、今後の運用状況や社会環境の変化等に応じて、適宜内容を見直すものとする。

本要領は平成21年3月31日より適用する。

本要領は平成24年10月1日より適用する。

本要領は令和3年3月31日より適用する。

大規模集客施設の立地を伴う区域区分及び「整・開・保の方針」の変更に あたって申し出原案を作成する場合の留意点

立地市町村は、標記都市計画の変更にあたっては、以下に留意の上、申し出原案を作成すること。

1 コンパクトなまちづくりに向けた基本方針

道では、平成 18 年 7 月に「コンパクトなまちづくりに向けた基本方針」を策定し、今後の人口減少・少子高齢社会の進展など、都市を取り巻く環境の変化に対応し、安全で快適な都市生活を持続可能とする都市を構築するため、これまで「拡大・拡散してきた都市開発」から方向を転換し、まちの中心に人も施設も各種機能も集まった「コンパクトなまちづくり」を目指すことを基本理念としており、この理念に沿うこと。

2 位置の妥当性

- (1) 都市計画法施行令第 8 条第 2 項に適合していること。
- (2) 圏域内において、本要領別表の判断基準に基づく評価基準を満足すること。

3 規模の妥当性

商業系業務予定区域（以下、「業務予定区域」という。）として拡大する市街化区域の面積は、都計法第 13 条第 1 項第 1 号、第 2 号、第 19 号の規定により、同法第 6 条に規定する都市計画基礎調査に基づき、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口及び産業（卸小売販売額）の現状及び将来の伸び等を勘案した上で、妥当な規模であること。

4 開発の確実性

平成 20 年 4 月 11 日付都計第 64 号で道が通知した「都市計画区域区分の定時見直しに係る事務要領」第 3 節 2(4) により、業務予定区域については、都市構造に重大な影響を与える場合があるため、原則として、区域区分や整・開・保の方針の定時見直し時に、即時編入するか特定保留に位置づけることが可能なこと。

そのためには、以下を満足する必要がある。

- (1) 事業者（開発行為申請者や準備組合設立）が決定していること。
- (2) 関係公共団体との調整を了していること。
- (3) 開発地区内の地権者の同意（開発行為にあつては 100%、組合による区画整理事業にあつては 2/3 以上）が得られていること。

広域的判断の基準

基準① 上位方針等との整合

評価項目	評価基準	備考
1)「整・開・保の方針」(法第6条の2)への位置付け	・計画区域が、「整・開・保の方針」の中で商業系拠点として位置付けられているか	
2)市町村都市計画マスタープラン(法第18条の2)への位置付け	・計画区域が、市町村都市計画マスタープランの土地利用構想や地区別構想に商業系拠点として位置付けられているか	
3)道が定め、若しくは定めようとする都市計画との整合	・道が現在定め、又は定めようとしている都市計画と整合が図られているか	
4)中心市街地活性化基本計画との整合	・中心市街地の活性化に関する法律に基づく、市町村中心市街地活性化基本計画の内容と整合が図られているか	・当該基本計画の認定を受けているか、認定を受ける見込みのある市町村に限る

基準② 都市構造への影響

評価項目	評価基準	備考
1)大幅な公共コストの増加が生じない	・立地場所及びその周辺地域において、都市基盤施設が整備済みか、又は立地までの間に整備されることが確実であるか	[評価の例] ・新たな都市基盤施設の整備が必要な場合、事業主体及び事業に係る費用負担など整備計画が明確になっている場合は適合
2)都市基盤施設の整備目的を損なわない	・当初想定していた、都市基盤施設の整備目的を損なわないか	[評価の例] ・バイパス道路として整備した道路の沿道に立地することにより、その整備目的を損なう場合は、不適合 ・都市公園の機能を損なう場合は不適合
3)土地利用上、集積による都市機能の増進を行うことが妥当である	・市街化調整区域において、地区計画により、大規模集客施設の立地を可能とする計画ではないこと ・用途白地地域において、開発整備促進区を定める地区計画により、大規模集客施設の立地を可能とする計画ではないこと	

4) 都市基盤施設が集積による都市機能の増進を許容できる	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺地域における、さらなる商業等の都市機能の集積が見込まれる場合、必要な都市基盤施設が整備されているか、又は整備が確実であるか 	<p>[評価の例]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 整備の確実性については地区計画などの都市計画決定や事業決定、整備・維持管理主体の確定等をもって評価
5) 公共交通機関でのアクセスが容易	<ul style="list-style-type: none"> ・ 立地場所から、300m以内に駅・バス停又は電停があるか、又は立地までに新設又は増設されることが確実であるか 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共交通機関とは、JR、地下鉄、バス、路面電車をいう <p>[評価の例]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 公共交通機関によるアクセシビリティが確保されている場合や交通事業者との調整により立地時にアクセスが確保されることが確実な場合は適合
6) 商業の見通し等から商業の集積の必要性が認められる	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画基礎調査又は商業統計調査（経済産業省）による商業販売額の推移が減少傾向にないこと ・ ただし、既存の集積誘導地域（商業地域又は近隣商業地域）を拡大する場合、地方拠点法等の上位法に基づく計画に位置付けがある場合、並びに上記調査で推計できないものは、この限りではない 	

* 表中、「都市基盤施設」とは道路、河川、公園、上下水道等をいう。

基準③ 周辺環境への影響

評価項目	評価基準	備考
1) 周辺道路に著しい交通渋滞が発生しない	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺の交差点飽和度 0.9 以下、周辺の主要な道路の混雑度が 1.25 以下となっているか 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 評価対象とする周辺道路の範囲は、立地する大規模集客施設の規模や周辺道路の交通状況により設定する
2) 周辺の良好な自然環境への配慮がされている	<ul style="list-style-type: none"> ・ 条例やマスタープラン等により位置付けられた保全すべき良好な自然環境への影響に対し、適切な配慮がされているか 	<ul style="list-style-type: none"> ・ マスタープランとは「整・開・保の方針」「市町村都市マスタープラン」、「緑の基本計画」等をいう <p>[評価の例]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 整開保に位置付けられた守るべき緑地風致内に立地する場合は不適合

<p>3) 周辺の保全を図るべき土地の区域へ悪影響を及ぼさない</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 商業地域又は開発整備促進区を定める地区計画を定めようとする場合は、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域並びに第二種中高層住居専用地域に隣接しない、若しくは、地形の条件、緩衝帯の設置又は地区計画等によりこれらの住居専用地域における住環境を損なうおそれがないこと • 準工業地域を定めようとする場合若しくは準工業地域において特別用途地区又は地区計画等による大規模集客施設の立地の制限を緩和しようとする場合は、第一種低層住居専用地域に隣接しない、若しくは、地形の条件、緩衝帯の設置又は地区計画等により第一種低層住居専用地域における住環境を損なうおそれがないこと • 優良田園住宅の建設の促進に関する法律第3条第2項第2号の規定による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及び同法第4条第1項の規定による認定を受けた優良田園住宅に近接しないこと • 優良な集団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に近接しないこと 	
<p>4) 大幅な交通事故の増加が生じない</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 通学路や特に歩行者の多い生活道路への自動車交通の過度の流入はないか 	<ul style="list-style-type: none"> • 立地場所周辺における学校、幼稚園及び福祉施設等の立地状況を確認の上周辺通学路など歩車分離がない通学路や、特に歩行者の多い生活道路での安全性の低下がないこと [評価の例] • 施設の駐車場の出入り口が直接幹線道路に接続していない場合で、これらの道路に接続している場合や施設周辺の幹線道路の交通混雑により通過交通がこれらの道路に流入することが予測される場合は不適合

基準④ その他道が定めるもの

評価項目	評価基準	備考
1)上記①～③以外で、道が必要な項目と判断したもの	<ul style="list-style-type: none"> • 必要に応じ、その都度定める 	<ul style="list-style-type: none"> • 道は、本評価項目を定めた場合、立地市町村及び関係市町村に、定めた理由を示す

◎市街化調整区域における地区計画に関する知事協議指針

都計第 23 号
令和 5年 4月12日

関係市町都市計画法主管課長 様

北海道建設部まちづくり局都市計画課長

市街化調整区域における地区計画に関する知事協議指針の改訂について（通知）
本道の都市計画行政の推進につきましては、日頃から格別の御協力をいただき厚くお礼申し上げます。

さて、市街化調整区域における地区計画については、都市計画運用指針において、「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、円滑な制度運用が図られるものである。」とされていることから、これまで道では「市街化調整区域における地区計画に関する知事同意指針について（平成 25 年 3 月 29 日付け都計第 1619 号）」において知事協議の判断基準を示し、適切かつ限定的な運用を図ってきているところです。

この度、「農村地域への産業の導入の促進等に関する法律（昭和 46 年法律第 112 号）の改正に伴い北海道農村地域産業導入基本計画が変更（令和 5 年（2023 年）4 月 11 日公表）されたことを踏まえ、また、あわせて法改正に伴う条項ずれ等を含め、本指針について文言修正等改訂しましたのでお知らせいたします。

なお、当指針について内容等に変更はありませんので、貴市町において、市街化調整区域における地区計画の活用を検討される場合には、これまで同様、「都市計画法令」、「都市計画運用指針」及び「市街化調整区域における地区計画に関する知事協議指針」を踏まえた上で、「市街化調整区域における地区計画制度の運用基準」を策定し、制度の適切な運用を図られますようお願いいたします。

1. 指針策定趣旨

地区計画は、都市計画法（以下「法」という。）第 13 条第 1 項第 15 号において、「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。」とされている。

さらに、市街化調整区域における地区計画（以下「調地区」という。）については、法第 13 条第 1 項第 15 号イにおいて、「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。」とされている。

また、都市計画運用指針（以下「運用指針」という。）では、「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。」とされている。

このことから、調地区の活用は、市街化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、適切かつ限定的に取り扱われるべきものである。

本指針は、調地区の広域的な運用の統一性を確保し、区域区分制度の主旨を踏まえ、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ため、市町が調地区を決定又は変更する際の法第 19 条第 3 項（法第 21 条第 2 項の規定により準用する場合を含む。）の規定に基づく知事協議にあたっての判断指針として策定するものである。

2. 調地区の適用区分

調地区は、法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号のイ、ロ、ハのいずれかに該当しなければならない。調地区の適用区分は運用指針から次表のとおりとなる。

調地区適用区分
◎法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号イ該当（以下「開発誘導型」という。） 「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」
① 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が行われる、又は行われた土地の区域。 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
 - 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
 - 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
 - ウ) ア)及びイ)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団的に存在し、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
 - ウ) 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として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。

② 以下に掲げる事業が行われる、又は行われた土地の区域。（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①又は②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 1 項第 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、同条同項第 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一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

③ 住宅市街地の一体的開発で街区を単位とする事業が行われる、又は行われた土地の区域。（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。）

◎法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号ロ該当（以下「土地利用整序型」という。）

「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」

④ 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。

⑤ 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。

⑥ 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みて、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土地の区域で、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。

◎法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号ハ該当（以下「住環境保全型」という。）

「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」

⑦ 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しており、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。（集落地域整備法に規定する集落地域、農山漁村の既存集落は含まない。）

3. 調地区の対象区域

調地区の対象とすることができる区域は、法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号のイ、ロ、ハのいずれかのタイプに該当するとともに、次の(1)～(3)に掲げるすべての要件に適合する区域とする。

(1) 上位計画との整合

要件①：開発誘導型については、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。）に市街化調整区域としての土地利用方針が明確に位置付けられている区域であること。

土地利用整序型及び住環境保全型については、都市計画区域マスタープランと齟齬がないこと。

要件②：市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下「市町村都市計画マスタープラン」という。）に市街化調整区域としての土地利用方針が明確に位置付けられている区域であること。

法第 6 条の 2 第 3 項及び法第 18 条の 2 第 4 項の規定により市町村が定める都市計画は、都市計画区域マスタープラン及び市町村都市計画マスタープランに即したものでなければならない。

調地区の場合は決定することで、法第 34 条第 10 号該当による法第 29 条第 1 項の規定による開発許可又は法第 43 条第 1 項の規定による建築許可が可能となることから、その他の都市計画の決定よりも慎重な対応が求められる。

都市計画区域マスタープランとの整合に関しては、開発を目的とする開発誘導型については、区域区分制度の主旨を踏まえ無秩序な市街地拡大を防ぐために、市街化調整区域としての土地利用方針が明確に位置付けられている区域であることとする。

一方、土地利用整序型及び住環境保全型については、開発を目的とするものではないことから、土地利用方針の明確な位置付けまでは求めずに齟齬がないことで足りることとする。

市町村都市計画マスタープランとの整合に関しては、すべてのタイプについて市街化調整区域としての土地利用方針が明確に位置付けられている区域であることとする。

なお、市町村都市計画マスタープランに市街化調整区域としての土地利用方針の位置付けがなく、位置付けのための速やかな改訂が困難である場合には、当該市町村の都市計画審議会での審議を経た上で策定した当該地区を含めた周辺地域一帯の土地利用方針（以下「地域土地利用方針」という。）をもって、市町村都市計画マスタープランに代えることができるものとする。ただし、この場合にあっては、市町村都市計画マスタープランの次回改訂時に、地域土地利用方針の内容を必ず位置付けることとする。

○法第 6 条の 2 第 3 項

- 都市計画区域について定められる都市計画は、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即したものでなければならない。

○法第 18 条の 2 第 4 項

- 市町村が定める都市計画は、基本方針（当該市町村の都市計画に関する基本的な方針）に即したものでなければならない。

(2) 他法令との整合

要件③：地区計画の区域には、次の区域、地域又は地区を含まないこと。

- (ア) 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
- (イ) 集落地域整備法に規定する集落地域
- (ウ) 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
- (エ) **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**
(ただし、同法第 5 条の実施計画と調和が図られるものを除く。)
- (オ) 森林法に規定する保安林の区域、保安林予定森林の区域、保安施設地区、保安施設地区の予定地区及び保安林の指定が計画されている土地の区域
- (カ) 自然環境保全法の指定地域及び自然公園法の特別地域
- (キ) その他、他法令による規制がなされている区域、地域又は地区で、地区計画を定めることが適当でないと認められる区域

他法令による土地利用に関する規定又は規制がある区域等は、それらの規定又は規制を優先すべきであることから、上記(ア)～(キ)に掲げる区域等は調地区の区域に含まないこととする。

○運用指針

- ・ 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。
 - b 集落地域整備法（昭和 62 年法律第 63 号）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、集落地域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（昭和 27 年法律第 229 号）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、法第 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。
- ・ 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、**農村地域への産業の導入の促進等に関する法律**（昭和 46 年法律第 112 号）に規定する**産業導入地区**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。
- ・ 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のが望ましい。
- ・ 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（昭和 47 年法律第 85 号）の指定地域及び自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）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。
- ・ **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
 - オ 急傾斜地崩壊危険区域
 - カ 浸水被害防止区域

(3) 区域の位置・規模

要件④：区域の位置は、一定の道路等公共施設整備がなされた又はなされることが確実な土地の区域とすること。ただし、道路等公共施設の整備にあたり、新たな公共投資を必要としないこと。

要件⑤：区域の位置は、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区域とすること。

要件⑥：区域の規模は、街区形成に足る一定規模以上とし、かつ必要最小限の規模とすること。

なお、土地利用整序型にあつては原則として5haを上限とし、住環境保全型にあつては既存住宅市街地の規模を上限とする。

地区計画区域内の道路及び既成市街地からの接続道路やその他公共施設は、調地区決定後の土地利用に支障をきたすことがないように、既に整備済みであるか又は調地区の決定に伴い整備されることが確実であることとする。

ただし、都市の経営コストを抑制する観点から、道路等公共施設の整備のための新たな公共投資は避けるべきであり、新たな公共投資を必要とする区域は、調地区の対象外とする。

調地区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区域、及び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す区域は、調地区の対象外とする。

地区計画の区域は一敷地単位で定めることは適切ではなく、街区形成に足る一定の広がりを持った土地の区域とすべきである。特に、調地区においては、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上で、適切な規模及び形状を有するものとなるように定めるべきであることから、区域の規模は原則として都市計画提案制度の最低規模(0.5ha)以上の規模とする。

また、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であることから、不必要に区域を広く設定することなく必要最小限の規模とする。

なお、土地利用整序型及び住環境保全型については、都市計画区域マスタープランとの整合に関して、市街化調整区域としての土地利用方針の明確な位置付けまでは求めないことから、区域区分制度の主旨を踏まえ無秩序な市街地拡大を防ぐために要件として上限面積を設定し、これを超える場合には開発誘導型として適用することとする。

○運用指針

- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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上で、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。

4. 調地区の決定事項

調地区の決定にあたっては、次の(1)及び(2)に基づき、「地区計画の方針」及び「地区整備計画」を定めることとする。

なお、開発誘導型で特段の事情がある場合には、地区計画区域の全部又は一部について地区整備計画を定めなくてもよいものとする。

(1) 地区計画の方針

要件⑦：地区計画の方針として、名称、位置、区域及び面積を定めるとともに、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踏まえた上で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を定めること。

地区計画の決定においては、地区計画の方針として、名称、位置及び区域は必ず定める必要があるが、面積、当該地区計画の目標、当該区域の整備、開発及び保全に関する方針は定めるよう努めることとされている。

しかしながら、調地区の活用は、市街化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、適切かつ限定的に取り扱われるべきであることから、地区計画の方針として、名称、位置、区域及び面積を定めるとともに、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踏まえた上で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を定め、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明らかにすることとする。

○法第 12 条の 5 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 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。）
 - 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

○法第 12 条の 4 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するとともに、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。

○都市計画法施行令（以下「令」という。）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。

○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。

○運用指針

- ・ 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は、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。
- ・ 市街化調整区域において定められる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。）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

要件⑧：地区整備計画として、建築物等に関する事項のうち「建築物等の用途の制限」を次の考え方に基づき定めること。

また、その他の建築物等に関する事項、地区施設の配置及び規模、土地の利用に関する事項についても、必要な事項を定めること。

○開発誘導型

都市計画区域マスタープラン及び市町村都市計画マスタープランにおける市街化調整区域としての土地利用方針に即した用途制限とすること。

なお、都市構造に広域的な影響を与える大規模集客施設（建築基準法別表第2（**か**）項に掲げる建築物）の立地は制限すること。

○土地利用整序型

市町村都市計画マスタープランにおける市街化調整区域としての土地利用方針に即した上で、法第29条第1項第2号若しくは第3号に規定する建築物、法第34条第1号から第9号までに規定する建築物又は第一種住居地域に建築することができる建築物の用途の範囲内の用途制限とすること。

○住環境保全型

市町村都市計画マスタープランにおける市街化調整区域としての土地利用方針に即した上で、既存住宅市街地において現に立地している建築物の用途の範囲内の用途制限とすること。

なお、地区住民のための利便施設の立地が必要である場合には、区域を限った上で第一種住居地域に建築することができる建築物の用途の範囲内の用途制限とすることができる。

地区計画の決定においては、地区整備計画として、地区施設の配置及び規模、建築物等に関する事項、土地の利用に関する事項を定めることができるとされている。

調地区の活用は、市街化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、適切かつ限定的に取り扱われるべきものであることから、地区整備計画として、必ず建築物等に関する事項のうち「建築物等の用途の制限」を定めることとする。

また、その他の建築物等に関する事項、地区施設の配置及び規模、土地の利用に関する事項についても、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における土地利用方針に即して必要な事項を定めることとする。

特に、当該区域における秩序ある土地利用の形成を図るために、建築物等に関する事項のうち「建築物の容積率の最高限度」、「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」、「壁面の位置の制限」及び「建築物等の高さの最高限度」については、できる限り定めるよう努めるものとする。

なお、法及び運用指針より、建築物等に関する事項のうち「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」は定めることができないこと、土地の利用に関する事項のうち「農用地に関する事項」及び「垣又はさくの構造の制限に関する事項以外の森林に関する事項」は定めるべきではないことに留意を要する。

タイプ別の用途制限の要件は、次の考え方にに基づき設定したものである。

- (a) 都市構造に大きな影響を与える大規模集客施設は、市街化調整区域において立地すべきではないことから、すべてのタイプで立地制限を行う。
- (b) 土地利用整序型及び住環境保全型については、都市計画区域マスタープランとの整合に関して、市街化調整区域としての土地利用方針の明確な位置付けまでは求めないことから、区域区分制度の主旨を踏まえ無秩序な市街地拡大を防ぐために要件として用途制限の範囲を設定し、範囲外の建築物の立地を計画する場合には開発誘導型として適用する。
- (c) 土地利用整序型は、都市計画法上、調地区を定めなくても建築可能な建築物と広域的な影響を与えるおそれが少ないと考えられる建築物を用途制限の範囲とする。
- (d) 住環境保全型は、原則として既存住宅市街地において現に立地している建築物を用途制限の範囲とするが、一定程度の地区利便施設の立地が必要である場合には、地区整備計画区域を細区分した上で、広域的な影響を与えるおそれが少ないと考えられる建築物を用途制限の範囲とする。

○法第 12 条の 5 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。
 - 一 地区施設の配置及び規模
 - 二 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。）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（昭和 48 年法律第 72 号）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
 - 三 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
 - 四 前三号に掲げるもののほか、土地の利用に関する事項で政令で定めるもの

○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。

○運用指針

- ・ 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（昭和 26 年法律第 249 号）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. 市街化調整区域における地区計画制度の運用基準の策定

各市町で調地区の活用を検討する場合には、制度の適切な運用を図るため、法、運用指針及び本指針を踏まえて、下記事項に留意の上、各市町において「市街化調整区域における地区計画制度の運用基準（以下「運用基準」という。）」を策定するものとする。

- ① 広域都市計画区域を構成する他の市町、隣接市町（調地区を定めようとする都市計画区域に隣接する他の線引き都市計画区域を有する市町に限る。）及び道と十分協議を行う。
- ② 市町内部の関係部局（道路担当部局、農林水産担当部局等）と十分協議を行う。
- ③ 調地区の活用を想定する対象地区及び活用目的を参考付図に明示する。
- ④ 運用基準を変更する場合には、必然性と必要性について十分に検討する。

◎臨港地区における大規模集客施設の立地の制限に係る技術的助言

都計第 1258 号

平成21年12月 9日

関係市町都市計画事務主管課長 様

北海道建設部まちづくり局都市計画課長

臨港地区における大規模集客施設の立地の制限について（技術的助言）

日頃より、北海道の都市計画行政の推進にご理解とご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、都市計画法第8条第1項第9号に掲げる臨港地区については、港湾を有する都市計画区域において定めているところですが、この度、臨港地区における大規模集客施設の立地の制限について、道としての技術的助言を取りまとめましたので、通知します。

つきましては、臨港地区における大規模集客施設の立地の制限について、港湾管理者との協議、調整の上、適切に対応されるようお願いいたします。

1 大規模集客施設の立地の制限等について

国では、今後の人口減少・超高齢社会の到来をはじめとした都市を取り巻く環境の変化を踏まえ、都市の既存ストックの利活用を図り、都市機能がコンパクトに集積した都市構造を実現させるため、平成18年に都市計画法を改正し、大規模集客施設^{*}の立地を制限したところである。

また、道においては、北海道における人口減少、少子高齢社会など、都市を取り巻く環境の変化に対応し、安全で快適な都市生活を持続可能とする都市を構築するため、これまで「拡大・拡散してきた都市開発」から方向を転換し、街の中心に人も施設も各種機能も集まった「コンパクトなまちづくり」を目指し、将来にわたって継続的な取組を進めることを基本理念とする、「コンパクトなまちづくりに向けた基本方針」を平成18年7月に策定した。

さらに、道においては、これらの法改正や基本方針の策定を踏まえ、広域的な都市構造や都市基盤施設に影響を与えるおそれのある大規模集客施設の立地を可能とする都市計画（近隣商業地域、商業地域及び準工業地域を定める用途地域の決定又は変更 など）について、広域的見地から支障がないか判断するため、「大規模集客施設の立地に関する広域的判断要領」（平成21年3月31日都計第2264号）を定めたとところである。

※大規模集客施設（建築基準法別表第2（わ）項及び建築基準法施行令第130条の8の2第2項に掲げる建築物）

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、場内車券売場及び勝舟投票券発売所^{*}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。）の床面積の合計が一万平方メートルを超えるもの

（※建築基準法別表第2（わ）項は、平成29年法改正により（か）項へ改正）

2 臨港地区における建築物の用途の制限

臨港地区においては、港湾法第 39 条第 1 項の規定に基づく分区及び同法第 40 条第 1 項の規定に基づく分区条例を定めることにより、各分区の目的を著しく阻害する建築物その他の構築物を制限する一方、同法第 58 条第 1 項の規定により、各分区においては用途地域（建築基準法第 48 条）及び特別用途地区（建築基準法第 49 条）の規定は適用されないこととされている。

また、「都市計画区域内における臨港地区に関する運用指針」（平成 12 年 12 月 28 日運輸省港計第 196 号）別表では、各分区の目的に照らして許容される構築物の例のうち、集客施設に関連する構築物については延べ床面積等規模の上限を示しておらず、この場合、臨港地区において大規模集客施設の立地が可能となるが、道内の臨港地区における分区条例の多くが、当該運用指針の別表を基本として定められている。

3 臨港地区における大規模集客施設の立地の制限について

港湾計画に基づき適正な港湾関連土地利用を図るべき臨港地区において、港湾計画に整合しない大規模集客施設が立地することは望ましいことではないと考えられ、都市計画においても都市機能の適正な配置や道路等公共施設への負荷等の観点から支障があるような大規模集客施設の立地については、臨港地区であっても、必要に応じて制限すべきであると考えられる。

このことから、都市計画所管部局と港湾管理者が十分に協議、調整を図った上で、臨港地区における分区条例に次表に掲げるような大規模集客施設の立地の制限が定められることが望ましい。

表 分区条例による大規模集客施設の立地の制限（許容される構築物）の例

対象となる 分区の例	許容される構築物の例（大規模集客施設関連のみ抜粋）
商港区	<ul style="list-style-type: none"> 港湾その他の海事に関する理解の増進を図るための会議場施設、展示施設（ただし、展示施設の用途に供する部分の床面積の合計が一万平方メートルを超えるものを除く。）、研修施設その他の共同利用施設 港湾の旅客又は貨物に関連する事業者の利便の用に供するための旅館、ホテル、日用品の販売を主たる目的とする店舗、船用品販売店、飲食店その他市長が指定する便益施設（ただし、店舗及び飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が一万平方メートルを超えるものを除く。）
工業港区	<ul style="list-style-type: none"> 原料又は製品の一部の輸送を海上運送又は港湾運送に依存する製造事業又はその関連事業を営む工場等に従事する者の利便の用に供するための日用品の販売を主たる目的とする店舗、飲食店その他市長が指定する便益施設（ただし、店舗及び飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が一万平方メートルを超えるものを除く。）
漁港区	<ul style="list-style-type: none"> 漁業関係者の利便の用に供するための日用品の販売を主たる目的とする店舗、飲食店その他市長が指定する便益施設（ただし、店舗及び飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が一万平方メートルを超えるものを除く。）

マリーナ港区	<ul style="list-style-type: none"> レクリエーション用船舶の利用者の利便の用に供するための旅館、ホテル、店舗、飲食店その他市長が指定する便益施設（ただし、店舗及び飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が一万平方メートルを超えるものを除く。）
修景厚生港区	<ul style="list-style-type: none"> 港湾その他の海事に関する理解の増進を図るための図書館、博物館、水族館、展示施設（ただし、展示施設の用途に供する部分の床面積の合計が一万平方メートルを超えるものを除く。）、公会堂、展望施設その他市長が指定するこれらに類する施設 港湾関係者のための休泊所、店舗、飲食店その他市長が指定する便益施設（ただし、店舗及び飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が一万平方メートルを超えるものを除く。）

4 臨港地区における大規模集客施設の立地の調整について

臨港地区における大規模集客施設の立地について、その必要性が認められ、かつ、港湾計画に照らして支障がない場合には、都市計画部局と港湾関連部局が調整の上、次のような都市計画を定めることが考えられるが、いずれの場合にも、道が定めた「大規模集客施設の立地に関する広域的判断要領」に基づき、道において広域的見地から支障がないことをあらかじめ判断する必要がある。

- イ 臨港地区（無分区）の準工業地域に地区計画を定め、大規模集客施設の規模の上限や建築物の形態制限による周辺環境への配慮、道路や緑地などの地区施設の配置や規模を定める。
- ロ 臨港地区（無分区）の工業地域に開発整備促進区を定める地区計画を定め、大規模集客施設の規模の上限や建築物の形態制限による周辺環境への配慮、道路や緑地などの地区施設の配置や規模を定める。
- ハ 臨港地区（無分区）の準工業地域に特別用途地区を定め、大規模集客施設の規模の上限を定める。