

## 市街化調整区域内地区計画ガイドライン

令和5年12月  
愛知県都市・交通局

## 目次

I	背景・目的	1
II	制度、区域区分との関係性	1
	(1) 市街化調整区域内地区計画制度について（法令等の趣旨）	1
	(2) 区域区分と市街化調整区域内地区計画との関係性について	1
III	知事協議における判断基準	2
IV	本ガイドラインにおける指針等の取扱について	3
	(1) 「指針」について	3
	(2) 「指針の運用」について	3
V	各事項における要件（指針及び指針の運用）	4
V-1	住居系・工業系・地域振興系に関する事項	4
	(1) 基本的事項	4
	(2) 対象地区の要件	5
	(3) 対象地区の区域	7
	(4) 地区施設等に関する事項	9
	(5) 建築物等に関する事項	10
V-2	公共施設跡地系に関する事項	12
VI	附則	14
別表-A	住居系・工業系・地域振興系の対象地区の要件	15
別表-B	住居系・工業系・地域振興系の建築物等の制限	16
別表-C	公共施設跡地系の要件及び建築物等の制限	17

## I 背景・目的

これまでの拡大成長を前提とするまちづくりのあり方を転換し、人口減少・超高齢社会に対応したまちづくりを実現するために都市計画法が改正（平成18年5月31日公布）され、開発許可制度が大きく見直された。

この開発許可制度の見直しにより、市街化調整区域における相当程度の開発行為に対する開発許可等は、地区計画（市町村決定）に定められた内容に適合する場合に許可できる基準（都市計画法（以下「法」という。）第34条第10号）によることとなった。

本ガイドラインは、法第34条第10号に基づく開発許可等の前提となる地区計画（以下「市街化調整区域内地区計画」という。）について、法第19条第3項（法第21条第2項により準用する場合を含む。）の規定に基づく知事協議における判断基準及び基本的な考え方を示したものである。

## II 制度、区域区分との関係性

### （1）市街化調整区域内地区計画制度について（法令等の趣旨）

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域（法第7条第3項）であり、無秩序な開発を抑制し、防災面や自然環境、農林漁業との調和を保ちつつ土地利用の保全を図ることとしている。このため、都道府県知事の許可を受けて行う開発行為等について適切に規制・誘導し、良好な都市環境の維持・形成を図っていくため、詳細な土地利用計画を定める必要がある場合に活用するものである。

なお、市街化調整区域内地区計画は、市街地開発事業と比べ、土地等の収用又は使用に関して強制力が大きく異なっている。そのため、市街化調整区域内地区計画を策定する際には、円滑な事業等の実施のため関係者の合意形成を十分に図っておくことが重要である。

### （2）区域区分と市街化調整区域内地区計画との関係性について

市街化調整区域において、一定規模以上の計画的な開発を行う際は、原則、市街化区域に編入したうえで行うものとする。

ただし、市街化区域への編入基準に適合しているが市街化区域への即時編入が困難である場合や市街化区域への編入基準に適合しない場合等は、市街化調整区域内地区計画を活用することも考えられる。また、編入基準に適合することとなった市街化調整区域内地区計画については、原則、区域区分の総見直しにあわせて市街化区域に編入するものとする。

そのため、将来市街化区域に編入する際の協議調整等が円滑に行えるよう、周辺地区を含め市街化区域編入の見込みのある地区は、編入基準を踏まえ計画立案をするものとする。

### Ⅲ 知事協議における判断基準

市街化調整区域内地区計画に関する知事協議においては、各種法令等に適合し、関係機関との調整が整っていることを前提に、法第19条第3項の規定に基づき、以下の2つの観点から判断する。

- 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からみて適切であること
- ② 県が定め又は定めようとする都市計画との適合を図る観点からみて適切であること

このため、法第6条の2第1項に基づく「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。）との適合や区域区分の見直しの考え方（都市計画運用指針）に加えて、近年の激甚化・頻発化する災害を踏まえたハザードエリア等との整合性や防災対策などについて確認を行う必要があるため、協議にあたり関係資料の提出を求める。

## IV 本ガイドラインにおける指針等の取扱について

### (1) 「指針」について

市町村が市街化調整区域内地区計画を策定するにあたって、都市計画法、同施行令、都市計画運用指針や関係法令等を遵守するとともに、前述の判断基準を踏まえたものとする必要がある。そのため、本ガイドラインは市街化調整区域内地区計画として備えるべき要件を指針として、取りまとめたものである。

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、地区計画は市町村が定める都市計画であり、市町村の独自性を尊重すべきであることから、地域の実情等を十分に踏まえ都市計画上合理的なものであれば、当該市町村において策定された市街化調整区域内地区計画ガイドライン(以下「市町村ガイドライン」という。)等による運用も考えられる。

また、市町村ガイドライン等により独自の運用を定める場合は、独自の運用の必要性が説明でき、かつ、いたずらに開発を促進することがないように注意すべきである。

なお、市町村ガイドライン等を策定(見直しを含む)する際、都市計画法など関係法令等を遵守するとともに、都市計画区域マスタープラン及び法第18条の2第1項に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」(以下「市町村マスタープラン」という。)との整合性、地域の実情を十分考慮した上で、県都市計画課と調整を行うこととする。また、市町村都市計画審議会の意見を聴くなどの手続きを踏むことが考えられる。

### (2) 「指針の運用」について

「指針の運用」に掲げる事項は、「指針」に関する県の考え方や望ましいと考える具体の運用を示したものである。

## V 各事項における要件（指針及び指針の運用）

### V-1 住居系・工業系・地域振興系に関する事項

#### 【指針】

##### （１）基本的事項

- ア 地区計画を定めようとする地区（以下「当該地区」という。）は、原則として市町村マスタープランにおいて、住居、集落、工業又は地域振興の土地利用を図るべき地区として明示されていること。
- イ 地区計画の内容は、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるという区域区分の趣旨を踏まえ、市街化区域における計画的な市街地整備に支障がないものであるとともに、当該地区周辺においていたずらに開発を促進することがないようにその開発を適切に規制・誘導するものであること。
- ウ 市街化区域内での計画的な市街地形成や都市構造への影響に鑑み、当該地区は、大規模集客施設等の立地及び商業系の開発を目的とするものではないこと。

#### 【指針の運用】

##### ① 指針（１）アについて

- a 「明示されている」とは、次に掲げる項目に該当する場合は、市町村マスタープランに明示されていることとして差し支えないものとする。
  - （a）当該地区計画の決定又は変更の告示がされるまでに市町村マスタープランにおいてその内容が明示される場合。
  - （b）市町村マスタープランが既に策定済みであって、速やかに改定することが困難であり、あらかじめ当該市町村の都市計画審議会においてその内容を説明し、意見を聞いた上で策定した土地利用方針においてその内容が明示されている場合。
    - ただし、この土地利用方針は当該地区のみならず、その周辺を含むものとし、市町村マスタープラン改定時に、その内容を必ず明示すること。
- ※上記（a）、（b）において、「その内容」とは「当該地区は住居、集落、工業又は地域振興の土地利用を図るべき地区と判断できるもの」とする。
- b 市町村マスタープランの改定（又は策定）に際しては、区域区分の主旨を踏まえ、市街化調整区域に過大な人口を設定するような開発をもたらすことがないようにすること。

② 指針（１）ウについて

a 「大規模集客施設等」とは、次に掲げるものとする。

(a) 建築基準法別表第２（か）項に掲げる建築物

劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブその他これに類する用途で政令で定めるもの又は店舗、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つては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が1万㎡を超えるもの

(b) 医療施設、福祉施設、学校又は庁舎等（ただし、別表－Bの（A）e、（B）e及び（C）eに掲げるものを除く。）

b 「商業系」とは、店舗等の用途で、別表－Bの（A）e、（B）e、（C）e及び（E）eに掲げる以外のものとする。

**【指針】**

(2) 対象地区の要件

ア 当該地区は、原則として、次のいずれかに該当するものであること。

(ア) 既存ストックの活用又は新たな開発を計画的に集約や誘導を図ることにより、地域環境の保全や改善又は地域活力の向上に貢献すると認められるもの。

(イ) 人口流出等により地域活力の低下がみられる地域又は今後低下が予想される地域にあつて、地域コミュニティの維持・創出に資するもの。

(ウ) 地域特有の産業、歴史・文化資源、豊かな自然資源などを活かして多彩な対流・ふれあいを生み出し、地域の振興に資するもの。

(エ) 地域の防災力向上に資するもの。

イ 当該地区は、対象地区の面積、形状が次のいずれかに該当するものであること。

(ア) 住居系の場合は、原則として1ha以上で20ha未満の概ね整形な区域であること。

(イ) 工業系の場合は、原則として5ha以上の概ね整形な区域であること。

(ウ) 地域振興系の場合は、原則として1ha以上で20ha未満の概ね整形な区域であること。

ウ 当該地区は、周辺において、円滑な交通処理のできる道路、十分な流下能力を有する水路・河川、公園・緑地等必要な公共施設が確保されている区域であること、又は整備により確保できることが確実な区域であること。

## 【指針の運用】

- ① 指針（２）アについて
  - a 具体の対象地区の要件については、別表—Aに掲げるところによる。
  - b 「既存ストック」とは、次に掲げるものとする。
    - (a) 鉄道駅、高速道路のインターチェンジ及び幹線道路等
    - (b) 活用することが効果的である都市機能（市町村役場等）が集約された地区
    - (c) すでに宅地として土地の区画形質の変更が行われた地区等、地域環境上そのまま放置することが不適切な土地の区域
    - (d) 大規模既存集落（一定の住宅の集積がある地域）
  - c 「新たな開発を計画的に集約することや誘導すること」とは、後追いの財政負担、環境負荷及び渋滞等の社会的損失が生じないよう、当該地域周辺の用地需要から適切な地区面積の規模を想定し、適切に立地を集約できるようにすることである。
- ② 指針（２）イについて  
工業系の場合は、地域の状況等から法第12条の5第1項第2号ロに該当するものとして認められるものは、当該地区の対象面積を原則として1ha以上とすることができるものとする。
- ③ 指針（２）ウについて  
水路・河川について、必要な雨水調節施設が確実に設置される区域であれば、対象地区とすることができるものとする。



## 【指針】

### (3) 対象地区の区域

ア 当該地区は、防災上、農林漁業振興上及び自然環境の保全上、開発が望ましくない区域として別記1に掲げる区域を原則として含まないこと。

ただし、地区計画の決定告示時において当該区域の除外等が確実に行われるもの及び事業の実施等により災害防止のための具体的な措置が講じられるものについては、この限りでない。

イ 住居系地区計画区域や既存住宅地等の区域と、工業系地区計画区域や既存工場等の住環境上望ましくない区域とが、互いに接しないよう計画されていること。

ウ 当該地区は、都市計画決定されている区域及び関係他法令に基づく指定区域で、別記2に掲げる区域を原則として含まないこと。

ただし、都市計画決定権者やその施設の管理者等との調整が図られている場合で、当該都市計画施設を含めることが妥当な場合は、当該地区に含めることができる。

### <別記1>

- 1 防災上、開発が望ましくない区域
  - 建築基準法に規定する災害危険区域
  - 地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域
  - 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
  - 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及び土砂災害特別警戒区域
  - 特定都市河川法に規定する浸水被害防止区域
  - 津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波災害警戒区域及び津波災害特別警戒区域
  - 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれがある土地の区域
  - 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 農林漁業振興上、開発が望ましくない区域
  - 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
  - 農地法に規定する農地転用が許可されないと見込まれる農用地
- 3 自然環境の保全上、開発が望ましくない区域
  - 自然公園法に規定する自然公園
  - 自然環境保全法に規定する保全地域
  - 都市の美観風致を維持するための樹木の保全に関する法律に規定する保存樹林
  - 希少な野生動植物の生息生育が確認されている区域

### <別記2>

- 都市計画施設（都市計画において定められた都市計画法第11条第1項各号に定める施設）
- 流通業務市街地の整備に関する法律に規定する流通業務団地の都市計画が定められている土地の区域
- 風致地区
- 都市緑地法に規定する緑地保全地域、特別緑地保全地区
- 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
- 集落地域整備法に規定する集落地域

## 【指針の運用】

- ① 指針（3）アについて
- a 別記1「溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれがある土地の区域」には、浸水実績のある区域を含むものとする。
  - b 地区計画の区域が、想定最大規模の降雨、津波、高潮において次に掲げる項目（a）に該当する場合は、想定される災害が生じた際に人命の安全確保を目的として、（b）に示す項目の内、どちらかの対応を行うこととする。
    - （a）災害が生じた際に人命の安全確保が必要となる区域
      - (1)水防法に基づく洪水浸水想定区域、雨水出水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域
      - (2)洪水浸水想定区域図作成マニュアル（平成27年7月国土交通省水管理・国土保全局河川環境課水防企画室・国土技術政策総合研究所河川研究部水害研究室）に基づいて作成した浸水予想図等
      - (3)津波防災地域づくりに関する法律に基づく津波災害警戒区域
    - （b）想定される災害が生じた際に人命の安全確保のために行う対応
      - (1)想定浸水深を考慮した地盤面や床面の高さの最低限度を地区計画に定めること
      - (2)地区内の全ての人を収容できる避難施設及びそこに至る避難方法等を確保すること
  - c 別記1「自然環境の保全上、開発が望ましくない区域」には、以下に掲げる項目に該当する地区等も含むものとする。
    - （a）都市緑地法に基づく緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画（緑の基本計画）に位置づけられた保全配慮地区
    - （b）県または市町村の条例等に基づき自然、緑地、景観等の保全を図る必要がある地区
    - （c）史跡、天然記念物、その他国、県及び市町村において文化財保護上保全を必要とする区域
  - d 「除外等」には、当該区域指定の目的に反しないものとして管理者等との調整が整っている場合を含むものとする。
- ② 指針（3）イについて
- 住環境の保護が確実に図られる緩衝緑地等を設ける場合は、地区計画の対象区域とすることができるものとする。

## 【指針】

### (4) 地区施設等に関する事項

- ア 当該地区内の地区施設（法第12条の5第2項第1号に掲げる施設）及び当該地区外の公共施設については、法第33条に基づく開発許可の基準等に適合するものであるとともに、その整備方法、整備主体、整備スケジュール等が明らかになっており、整備が確実であること。
- イ 地区施設は、計画図に明示し、計画書には延長、幅員、面積、容積等必要な事項を明記すること。

## 【指針の運用】

- ① 「地区施設」については、次によることとする。
  - a 区画道路の幅員は住居系6 m以上、工業系及び地域振興系9 m以上とすること。  
ただし、指針(2)ア(イ)を適用する住居系であって、全ての区画道路の幅員を6 m以上とすることが困難な場合における区画道路の幅員は、法第33条に基づく開発許可基準等に適合したうえで有効幅員4 m以上とすることができる。
  - b 雨水調節施設については、河川管理者と協議し、必要な場合は適切に施設を設置すること。
  - c 道路交通騒音等により生活環境に支障が生じないように、地区施設の配置について考慮すること。
  - d 道路、公園・緑地及び排水先河川等の公共施設管理者等との調整を行うこと。
- ② 「地区外の公共施設」について、開発許可基準における接続する道路の幅員は、住居系は6.5 m以上、工業系及び地域振興系は9 m以上であることとする。
- ③ 「整備が確実」とは、道路、公園・緑地及び排水先河川等の公共施設管理者等との調整が完了していることとする。

### 【指針】

#### (5) 建築物等に関する事項

ア 建築物等に関する事項については、次に掲げるもののうち、地区計画の目的を達成するために必要なものを定めるものとし、周辺環境との調和が図られた内容となっていること。

(ア) 建築物の用途の制限

(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

(オ) 建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度

(カ) 建築物の高さの最高限度

(キ) 建築物の居室の床面の高さの最低限度

(ク) 道路及び敷地境界からの適切な壁面後退等

イ 工業系地区計画は、原則として次のいずれかに該当するものであること。

(ア) 日本標準産業分類に掲げる大分類E－製造業に属する工場施設及びそれに関連する研究開発施設

(イ) 物流施設

(ウ) 日本標準産業分類に掲げる大分類G－情報通信業 中分類37－通信業に属する施設

(エ) 日本標準産業分類に掲げる大分類L－学術研究、専門・技術サービス業 中分類71－学術・開発研究機関に属する施設

ウ 地域振興系地区計画は、原則として非住居系であって地域の振興に資する施設であること。

### 【指針の運用】

① 「建築物等に関する事項」の具体的な建築物等の制限については、別表一Bに掲げるところによる。

② 指針(5)アについて

住居系地区計画は、住宅用地以外(特に商業系)の開発が過大とならないよう、住宅以外の立地が可能となる地区及びその面積を地区整備計画の「地区の区分(地区計画の計画書)」に定めることにより、住居系土地利用を適切に誘導すること。

③ 指針(5)イについて

施設に付属するものとして、当該施設の従業員用の売店や従業員寮も含めることができるものとする。

なお、植物工場については、指針(5)イ(ア)に掲げる工場施設とみなすものとする。

④ 指針(5)イ(イ)について

「物流施設」とは、流通業務の用に供する建築物(配送センター、倉庫等)とする。

- ⑤ 指針（５）イ（ウ）（エ）について  
（ウ）、（エ）に掲げる施設について、管理、補助的経済活動を行う事業所（日本標準産業分類参照）は対象外とする。
- ⑥ 指針（５）ウについて  
「地域の振興に資する施設」とは、地域資源を活用する施設であって、単体又は地区一体で、国土交通省観光庁が定める「観光入込客統計に関する共通基準」における観光地点の要件に合致する施設とし、具体的には次の全ての項目に該当するものとする。
- a 地域特有の産業、歴史・文化資源、豊かな自然資源など（県又は市町村の計画等に位置づけられたもの）を活用した地域の振興に資する施設
  - b 非日常利用が多い（月１回以上の頻度で訪問する人数の割合が半分未満）と判断される施設
  - c 観光入込客数が年間１万人以上見込まれる施設
  - d 観光入込客数が適切に把握できる施設

**【参考】日本標準産業分類における管理、補助的経済活動を行う事業所**

本ガイドラインにおいて立地不可となる管理、補助的経済活動を行う事業所は、以下のとおりとする。

**<情報通信業>**

- ・中分類 37－通信業 小分類 370 細分類 3700

**<学術・開発研究機関>**

- ・中分類 71－学術・開発研究機関 小分類 710 細分類 7101

## V-2 公共施設跡地系に関する事項

### 【指針】

公共施設の跡地において地区計画を策定する際は、次に掲げるすべてに適合するものであること。

要件1：以下に掲げるすべての指針等に適合していること。

- ア V-1の指針(1) 基本的事項
- イ V-1の指針(2) 対象地区の要件のうち ア及びウ
- ウ V-1の指針(3) 対象地区の区域
- エ V-1の指針(4) 地区施設等に関する事項
- オ V-1の指針(5) 建築物等に関する事項のうち ア

要件2：区域の規模は、原則として1ha以上であること。

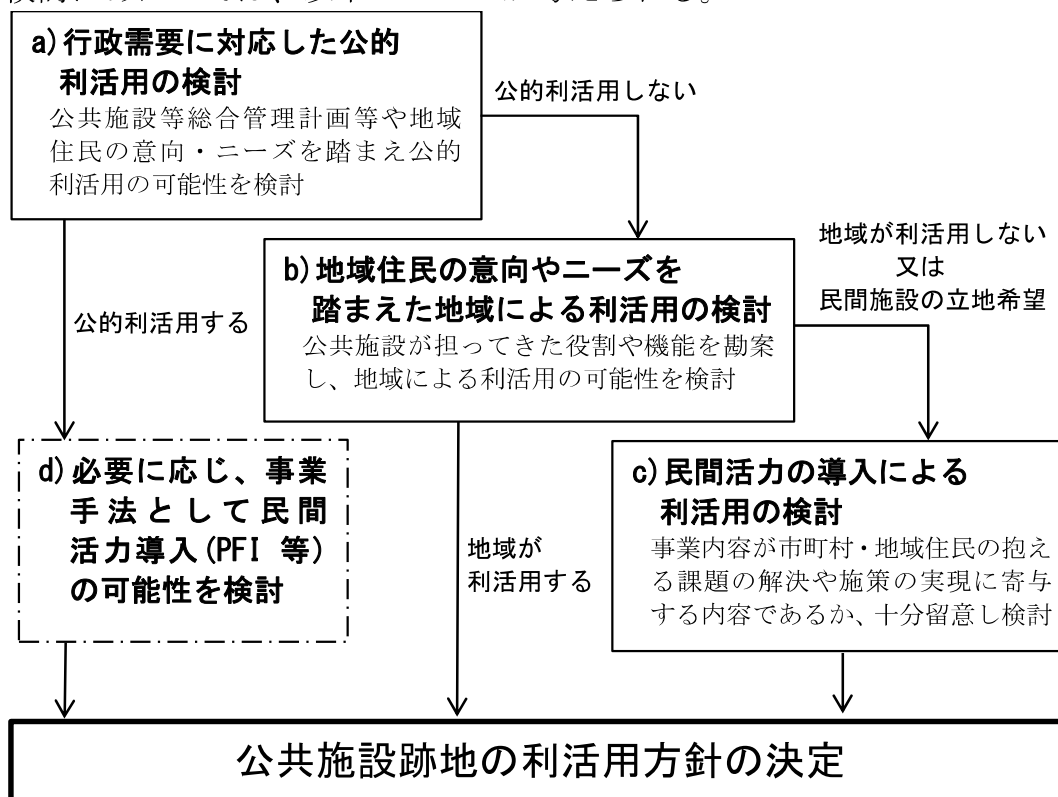
要件3：立地可能な建築物の床面積の合計は、3,000㎡以下（市街化区域に隣接する場合は、10,000㎡以下）であること。

### 【指針の運用】

#### ① 公共施設跡地系を活用する際の基本的な考え方

公共施設の跡地は、地域住民にとって貴重な財産であるとともに、コミュニティや活動の場であったことに十分留意し、検討を行う必要がある。

検討にあたっては、以下のフローが考えられる。



なお、民間活力の導入による利活用は、サウンディング調査等を実施し、事業実現の可能性を十分検証したうえで、計画立案することが重要である。

② 公共施設跡地の定義について

「公共施設の跡地」とは、国・県・市町村・地方公社が所有する財産のうち、官公庁施設、学校、図書館等の施設の跡地とする。

③ 公共施設跡地系の適用について

公共施設跡地系の適用は、土地の所有者である国・県・市町村・地方公社により公共施設の跡地としての利活用の検討がなされているものであり、既に民間事業者等に払い下げが行われたものは対象としない。

④ 土地の帰属について

事業実施にあたっては、民間事業者等への土地の譲渡も考えられる。その場合、想定外の施設立地のリスク等を勘案し、将来にわたり市町村や地域住民の意向・ニーズに沿うものとなるよう、土地の帰属に関しては慎重に検討すること。

⑤ 要件1アについて

V-1の指針(1)及びその指針の運用を適用する。ただし、指針の運用②a(b)の「別表-Bの(A)e、(B)e及び(C)e」、bの「別表-Bの(A)e、(B)e、(C)e及び(E)e」とあるのは、それぞれ「別表-C」と読み替えるものとする。

⑥ 要件1イについて

V-1の指針(2)ア及びウ並びにその指針の運用を適用する。ただし、指針の運用①aの「別表-A」とあるのは「別表-C」と読み替えるものとする。また、指針の運用①bの「既存ストック」とは、すでに宅地として土地の区画形質の変更が行われた地区等、地域環境上そのまま放置することが不適切な土地の区域とする。

⑦ 要件1ウについて

V-1の指針(3)及びその指針の運用を適用する。

⑧ 要件1エについて

V-1の指針(4)及びその指針の運用を適用する。ただし、指針の運用①及び②の「住居系」、「工業系及び地域振興系」とあるのは、それぞれ「住宅用の開発」、「その他の開発」と読み替えるものとする。

⑨ 要件1オについて

V-1の指針(5)ア及びその指針の運用を適用する。ただし、指針の運用①の「別表-B」とあるのは「別表-C」と読み替えるものとする。また、指針の運用②は適用外とする。

⑩ 要件2の「区域の規模」について

「区域の規模」について、対象とする既存公共施設跡地が1ha以上の場合は、公共施設跡地のみを対象地区とし、1ha未満の場合は、既存公共施設跡地と一体的に土地利用がなされている区域も含め1ha以上とすることができるものとする。

⑪ 要件3の「床面積の合計」について

「床面積の合計」について、新たに建築、または既存の公共建築物の全部もしくは一部を利活用し、国・県・市町村・地方公社が事業主体となる施設を含む地区計画を策定する場合は、当該部分の床面積は面積要件（3,000 m<sup>2</sup>以下（市街化区域に隣接する場合は、10,000 m<sup>2</sup>以下））の対象外とする。

**VI 附則**

- 1 本ガイドラインは、平成19年11月30日から適用する。
- 2 次に掲げる事項に該当するものは、「指針」の適用除外とする。
  - (1) 法の施行日（平成19年11月30日）の前日までに、法第29条に基づく開発許可を受けた開発行為の区域（ただし、改正前法第34条第10号イに基づく開発許可を受けた開発行為について、改正都市計画法の施行日以降に当該基準に関わる開発計画の変更が生じた場合は除くものとする。）
  - (2) 改正前の法第29条第1項第4号に基づく開発許可を要しない開発行為で、法の施行日（平成19年11月30日）の前日までに開発行為に着手している区域
  - (3) 法の施行日（平成19年11月30日）の前日までに、「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」又は「大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法」に基づく認定を受けた優良な計画住宅地
- 3 本ガイドラインは、法改正やその他社会状況の変化等により、必要に応じて改正する。
- 4 改正 平成23年8月2日  
改正 平成24年4月1日  
改正 平成25年5月1日  
改正 平成26年4月1日  
改正 平成30年4月1日  
改正 令和5年12月28日



別表一 A 住居系・工業系・地域振興系の対象地区の要件

	要件	適用
住居系	(ア) 【駅近接型】 ・鉄道（軌道を含む。以下同じ。）駅の徒歩圏（概ね1 km以内）であること。	<ul style="list-style-type: none"> <li>○(ア)及び(イ)について、地区計画を定める区域全てが徒歩圏であること。</li> <li>○「概ね1 km以内」とは、当該拠点から概ね1 km以内の半径の円内とする。</li> <li>○(ウ)「大規模既存集落内の区域」とは、200戸以上の建築物が連たんしている区域内であり、かつ当該区域内の戸数密度が6戸/h a以上の区域とする。なお、連たんとは、建築物の敷地間の距離が概ね50 m以内であることをいう。</li> <li>○(ウ)の「大規模既存集落内の区域」及び(オ)の「既存集落内の区域」において、地区計画の区域設定を道路、河川等の地形、地物により整形化する場合、必要最小限の集落外の宅地化していない敷地（建築物の連たんするラインより概ね50 m以内）を含むことができることとする。</li> <li>○(ウ)について、優良田園住宅とは、「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」に基づく認定を受ける住宅をいう。</li> <li>○(エ)について、地区計画を定める区域内に一部でも工場等がある場合は、住居系土地利用は図れないものとする。</li> <li>○(オ)の「既存集落内の区域」とは、以下の全てに該当するものであること。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・指針(2)ア(イ)に該当する区域。</li> <li>・一体的な日常生活圏を構成する集落であって、小・中学校、鉄道駅、バス停留所、市町村役場やこれらの支所のいずれかが存する区域。</li> <li>・50戸以上の建築物が連たんしている区域内であり、かつ当該区域内の戸数密度が6戸/h a以上の区域。なお、連たんとは、建築物の敷地間の距離が概ね50 m以内であることをいう。</li> </ul> </li> </ul>
	(イ) 【拠点地区型】 ・市町村役場やこれらの支所の徒歩圏（概ね1 km以内）であること。	
	(ウ) 【大規模既存集落型】 ・大規模既存集落内の区域 ただし、優良田園住宅については、大規模既存集落に隣接する区域等を含めることができる。	
	(エ) 【跡地利用型】 ・工場跡地等の既存の宅地	
	(オ) 【既存集落保全型】 ・既存集落内の区域	
工業系	(ア) 【インターチェンジ・物流拠点型】 ・インターチェンジ又は物流拠点から ①概ね1 km以内の区域 ②5 km以内で接続する2車線以上の道路の沿道 ・幹線道路の沿道から概ね1 km以内の区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>○(ア)の「インターチェンジ」とは、高規格幹線道路、地域高規格道路又は自動車専用道路のインターチェンジとする。</li> <li>○(ア)の「物流拠点」とは、重要港湾、貨物駅（鉄道）、空港とする。</li> <li>○(ア)及び(ウ)の「幹線道路」とは、2車線以上の国道又は、4車線以上の道路とする。また、幹線道路は、整備されているもの及び地区計画決定告示までに整備されることが確実なものとする。</li> <li>○(ア)①について、地区計画を定める区域全てが概ね1 km以内であること。</li> <li>○(ア)②について、地区計画を定める区域全てが5 km以内であること。</li> <li>○(イ)の「研究開発拠点の区域」は、市町村マスタープランにおいてその区域が明確であること。</li> <li>○(ウ)の「渋滞が著しい幹線道路沿道」とは、混雑度が1.5を超える幹線道路沿道とする。</li> <li>○「概ね1 km以内」とは、当該拠点から概ね1 km以内の半径の円内とする。</li> <li>○「5 km以内」とは、当該拠点から5 km以内の半径の円内とする。</li> </ul>
	(イ) 【既存工業地隣接型】 ・既存工場敷地（1 ha以上）に隣接する区域 ・研究開発拠点の区域	
	(ウ) 【幹線道路沿道型】 ・幹線道路に面する1宅地の区域 ・ただし、当該地区は渋滞が著しい幹線道路沿道でないこと。	
	(エ) 【跡地利用型】 ・工場跡地等の既存の宅地	
地域振興系	(ア) 【地域振興型】 ・インターチェンジから ①概ね1 km以内の区域 ②5 km以内で接続する2車線以上の道路の沿道 ・幹線道路の沿道から概ね1 km以内の区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>○指針(2)ア(ウ)に該当する区域であること。</li> <li>○工業系(ア)の適用に同じ。ただし、「物流拠点」を除く。</li> </ul>
<p>(共通事項)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○対象地区について、上表に掲げる要件の他、法第12条の5第1項第2号イ又はロで示されている区域に該当するものであること。</li> <li>○法第12条の5第1項第2号イで示されている区域に該当するものである場合は、事業の実施にあたり必要な許認可等について関係機関との調整を行い、事業の実施が確実と認められることとする。</li> <li>○「隣接」とは、道路、小規模の公園等の公共施設が介在する場合を想定する。</li> </ul>		

別表一B 住居系・工業系・地域振興系の建築物等の制限

	制限内容	適用
住居系	(A) 鉄道駅の徒歩圏（概ね1km以内）である区域 a 建蔽率の最高限度60%以下 b 容積率の最高限度200%以下 c 敷地面積の最低限度200㎡以上 d 高さ制限20m以下 e 建築物の用途は、第一種中高層住居専用地域において建築することができる建築物の範囲内とする。（ただし、建築基準法別表第二（い）項の第四号（幼稚園、小学校、中学校及び義務教育学校を除く）、第五号及び第七号、（は）項の第二号から第四号を除く。）	○鉄道や幹線道路等に面する区域については、住環境に十分配慮し、必要に応じて緑地などの緩衝帯を設けることが望ましい。 ○（A）e 建築物の用途のうち当該地区内の店舗等については、その用途に供する部分の床面積は500㎡以内としているが、当該区域の面積が5ha以上の場合、1,500㎡以内とすることができる。 ○（B）e 建築物の用途のうち当該地区内の店舗等については、その用途に供する部分の床面積は150㎡以内としているが、当該区域の面積が5ha以上の場合、500㎡以内とすることができる。 ○指針（2）ア（イ）を適用するもので、既存の敷地を分割しない場合は、（B）cの制限を除くことができる。 ○周辺農地と調和を図る地区については、田園景観に配慮した形態又は意匠等とすることが望ましい。その他の地区についても周辺の景観と調和の図られた形態又は意匠とすることが望ましい。 ○北側の隣地に配慮した適切な斜線制限を定めることが望ましい。 ○当該地区周辺に景観地区がある場合は、その景観に十分配慮すること。
	(B) (A)以外の区域 a 建蔽率の最高限度50%以下 b 容積率の最高限度100%以下 c 敷地面積の最低限度200㎡以上 d 高さ制限10m以下 e 建築物の用途は、第二種低層住居専用地域において建築することができる建築物の範囲内とする。（ただし、建築基準法別表第二（い）項の第四号（幼稚園、小学校、中学校及び義務教育学校を除く）、第五号及び第七号を除く。）	
	(C) (B)の内、特に、周辺農地、自然環境との調和を図る地区（優良田園住宅等） a 建蔽率の最高限度30%以下 b 容積率の最高限度50%以下 c 敷地面積の最低限度300㎡以上 d 高さ制限10m以下 e 建築物の用途は、第一種低層住居専用地域において建築することができる建築物の範囲内とする。（ただし、建築基準法別表第二（い）項の第三号から第七号を除く。）	
工業系	(D) a 建蔽率の最高限度60%以下 b 容積率の最高限度150%以下 c 敷地面積の最低限度500㎡以上 d 道路及び敷地境界からの壁面後退4m以上 e 建築物の用途は、指針（5）イに掲げるものとする。（当該施設に付属する従業員用の売店や従業員寮も含めることができる。）	○周辺の景観と調和の図られた形態又は意匠とすることが望ましい。 ○当該地区周辺に景観地区がある場合は、その景観に十分配慮すること。 ○当該地区周辺に既存の集落等が存する場合の建築物の用途は、指針（5）イに掲げるもので、準工業地域内において建築することができる建築物の範囲内とする。（当該施設に付属する従業員用の売店や従業員寮も含めることができる。） ○地域未来投資促進法第4条第2項第一号に定めた区域で、市町村マスタープランにおいて、工業系拠点として明示されている地区については、容積率を200%以下とすることができる。 ○地域未来投資促進法第4条第2項第四号に定めた区域については、dの制限を除くことができる。
地域振興系	(E) a 建蔽率の最高限度60%以下 b 容積率の最高限度150%以下 c 敷地面積の最低限度500㎡以上 d 高さ制限10m以下 e 建築物等は、指針（5）ウに掲げるものとする。なお、建築基準法別表第2（か）項に掲げる用途に供する部分の地区計画区域内の床面積の合計は、地域振興系地区整備計画面積の10%以下であって、1万㎡以下とする。	○計画する建築物のみを建築できるよう建築物等の用途の制限を地区計画に定めること。 ○周辺の景観と調和の図られた形態又は意匠とすることが望ましい。 ○当該地区周辺に景観地区がある場合は、その景観に十分配慮すること。

地域未来投資促進法（正式名称：「地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律」）

### 別表－C 公共施設跡地系の要件及び建築物等の制限

	要件	適用及び留意点
公共施設跡地系	○土地の所有者である国・県・市町村・地方公社により公共施設の跡地としての利活用が検討されているもの	○過去に公共施設があり、既に民間事業者等に売却されたものは対象外とする。

	制限内容	適用及び留意点
公共施設跡地系	a 建蔽率の最高限度 60%以下 b 容積率の最高限度 200%以下 c 建築物の用途は、第一種住居地域において建築することができる建築物の範囲内とする。 ただし、以下に掲げる建築物は除く。 工場、自動車修理工場 建築基準法別表第二（い）項第五号及び第七号 建築基準法別表第二（は）項第二号及び第三号 建築基準法別表第二（に）項第三号、第四号及び第五号（ただし、第四号については、既存の公共建築物を利活用する場合を除く）	○計画する建築物のみが建築されるよう建築物等の用途の制限を地区計画に定めること。