

□ 市街化調整区域における地区計画の運用指針

平成4年に創設された「市街化調整区域における地区計画」制度は、平成10年には地区計画に適合した開発行為を開発許可の対象とする改正が、また、平成12年には非線引き都市計画区域においても地区計画を策定可能とする改正が行われるなどの制度拡充が進んでいます。

このような状況の中、地区計画の決定権者である市町村において運用指針を明らかにする必要性が生じていますが、弊社は以下の考え方により運用指針策定のお手伝いをいたします。

1 市街化調整区域における地区計画の必要性

市街化調整区域は、都市の環境資産であるとともに多くの人々が居住する空間です。そこでは、土地・自然・生産と生活が一体となって形成されていることから市街化調整区域が抱える多様な課題に留意し、地区計画の活用などにより、計画的に整備・保全を推進していく必要があります。

市街化調整区域が抱える主な課題

- ・市街化を抑制すべき区域でありながら、無秩序な開発や土地利用の混乱が生じている。
- ・農業の停滞、少子・高齢化の進行などにより集落地域の活力が低下するとともに、都市的生活環境ニーズへの対応が遅れている。



地区計画の必要性

- ・環境や景観を阻害するおそれのある土地利用や建築物を規制・誘導することにより、良好な地域環境を維持、保全、創出する。
- ・地域活性化の観点から、周辺環境との調和を確保しつつ、計画的に一定の開発を許容する。

2 地区計画活用の基本的考え方

市街化調整区域における地区計画は、地域の特性や開発の性格・目的に応じて開発許可制度（都市計画法第34条各号）を適切に運用していくことが必要です。

都市計画法第34条8号の3
条例で区域を指定することにより市街化調整区域内の立地規制の緩和を図る制度

市街化調整区域（保全すべき区域を除く）

計画的に整備を図る手法・制度

区域と用途を定めて認める開発行為

用途又は目的を定めて認める開発行為

都市計画法第34条8号の4
定型的な開発について、区域、目的、予定建築物等の用途を組み合わせた条例を定めて開発を許可するための制度

市街化区域編入
大規模開発（10号イ）
地区計画（8号の2）
集落地区計画の策定

8号の3区域の指定
8号の4区域（区域指定型）の指定

8号の4区域（目的・用途型）の指定

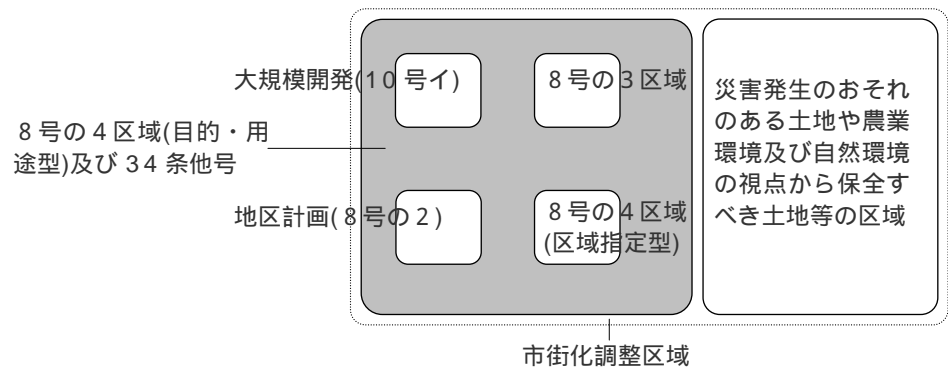
都市計画法第34条10号のイ
市街化調整区域における計画的な大規模開発について開発審査会の議を経て許可する制度

面整備事業
開発許可による開発行為

開発許可による開発行為

開発許可による開発行為

都市の機能と田園・自然環境との調和のとれた居住空間の形成



3 地区計画の活用が想定される地域

市街化調整区域における地区計画は、それぞれの都市の特性に応じて活用することが必要となりますが、活用が想定される代表的な地域として以下が考えられます。

既存集落の住環境の保全や周辺環境との調和、地域コミュニティの維持・活性化が必要な地域

幹線道路の沿道で無秩序な土地利用が進んでいる、または進む恐れのある地域

市街化区域の近隣接地域で、無秩序な市街化が進んでいる、または進むおそれのある地域

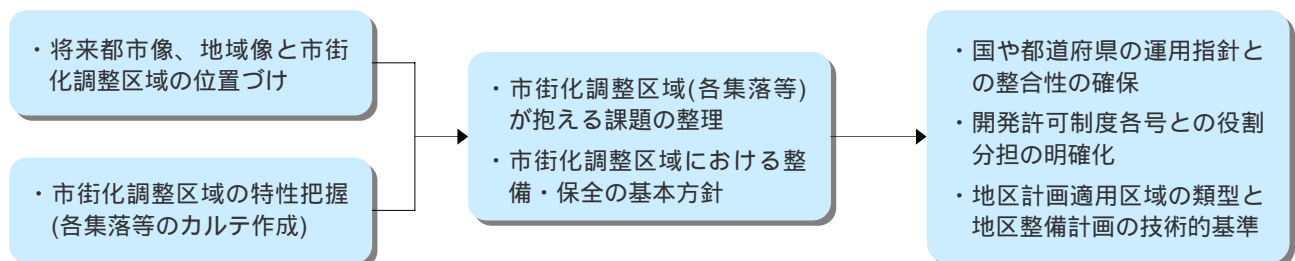
既に良好な住環境が形成されている既成の住宅開発地において、その住環境の保全や地域コミュニティの維持・活性化が必要な地域

優良田園住宅制度などにより郊外にゆとりある田園居住を実現させるために必要な地域

観光・レクリエーション等を主体とする開発が行われる計画的開発地域

4 運用指針策定の手順

市街化調整区域における地区計画運用指針策定の基本的な手順は以下のとおりです。また、調査の実施にあたっては、田園居住区整備事業（市街化調整区域等の整備・保全構想）や土地利用調整システム総合推進事業（土地利用調整基本計画）などの補助制度の活用が考えられます。



5 主な関連業務実績（白地地域の土地利用規制・誘導に関する調査、計画）

伊奈町土地利用調整基本計画策定業務

舞鶴市市街化調整区域の地区計画運用方針策定業務

栗橋町白地地域における建築形態規制に係る調査

富士見町土地利用規制・誘導計画調査業務



セントラルコンサルタント株式会社

<http://www.central-con.co.jp>

お問い合わせ先：東京事業本部 総合計画部