

## 参考資料

- ・愛媛県広域調整ガイドライン（令和7年3月策定）
- ・都市計画と農林漁業との調整措置について（令和5年3月31日4農振第3642号）
- ・「都市計画区域内における臨港地区に関する運用指針」の改定について（通知）（平成29年7月12日）
- ・広域的都市機能の適正立地評価ガイドライン（平成19年6月1日国都計第27号）
- ・用途地域と騒音に係る環境基準との関係
- ・用途地域等決定運用方針（平成17年3月策定）愛媛県
- ・都市計画決定運用方針【土地利用編】（平成25年11月策定）愛媛県

# 愛媛県広域調整ガイドライン

令和7年3月

愛媛県土木部道路都市局  
都市計画課

## 目次

- (1) 都市計画の決定又は変更..... 1
- (2) 立地適正化計画の作成又は変更..... 7
- (3) 開発許可制度の基準の作成、廃止又は変更... 10

## (1) 都市計画の決定又は変更

### 第1 目的

一市町の範囲を超えて広域的な都市構造やインフラに影響を与える可能性のある都市計画の決定又は変更を行おうとする市町（以下（1）において「当該市町」という。）から都市計画法（以下、「法」という。）第19条第3項に基づく協議があった際に、速やかに協議了を判断できるよう、協議に先立つ下協議において、都市計画の妥当性を判断するための広域調整手続きを定めるものである。

なお、広域調整に当たっては、県、市町及び愛媛県都市計画審議会は、既存の競合する店舗等との競争を抑制するなど需給調整や既得権擁護とならないように配慮しなければならない。

### 第2 広域調整の対象とする都市計画

広域調整の対象とする都市計画は、市町が行う次のいずれかに該当するものとする。

- 1 大規模集客施設<sup>\*</sup>の立地を目的とした用途地域（近隣商業地域・商業地域・準工業地域）及び地区計画の決定（変更）
  - ① 市町自らの立案あるいは民間事業者の提案等により、「大規模集客施設」の立地を目的として用途地域の変更や地区計画を決定しようとする場合
  - ② 「大規模集客施設」の具体的な立地計画がなくても、その立地や誘致を目的とする場合ただし、「大規模集客施設」の立地が可能となるような用途地域の変更であっても、立地や誘致を目的としない場合は、対象外とする。

※大規模集客施設とは

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、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるもの（場内車券売場及び勝舟投票券発売所）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1万平方メートルを超えるもの。

- 2 その他、県が広域調整の必要があると判断するもの
  - ① 火葬場やごみ焼却場等の都市施設の立地については、周辺市町への影響が想定される場合に対象とする。
  - ② ①以外の都市計画の決定や変更については、広域的な影響の有無を多面的に検討のうえ、広域調整の要否を県が判断する。

### 第3 広域調整の対象とする市町

広域調整の対象とする市町（以下（1）において「関係市町」という。）は、次のいずれかに該当する県内の市町とする。ただし、地理的・社会的条件等により、明らかに都市構造やインフラに影響が及ばない市町については対象外とすることができる。

- 1 当該市町に隣接する市町
  - ① 隣接する市町には、都市計画区域を有しない上島町、伊方町、松野町も

含む。

- ② ただし、隣接する市町であっても、両市町の中心市街地を直接結ぶ幹線道路がない場合や海域で分断される場合など、明らかに互いの都市構造やインフラへの影響がない場合若しくは軽微と判断される場合は対象外とする。
- 2 当該市町と同一都市計画区域内の市町
- 3 その他、県が意見聴取する必要があると認める市町
  - ① 火葬場やごみ焼却場等の都市施設の立地に関しては、少なくとも環境影響評価等において環境影響を受けると認められる市町は対象に加える。
  - ② ①以外の都市計画の決定や変更については、影響の有無を検討のうえ、その都度、県が判断する。

#### 第4 素案の妥当性の判断基準

県は、当該素案が次の条件のすべてを満たす場合は妥当であると判断するものとする。

- 1 都市計画区域マスタープランをはじめ、県が定め、若しくは定めようとする都市計画と適合している。
- 2 広域的な都市構造やインフラに著しい影響を及ぼさない。
- 3 すべての関係市町から「広域的な都市構造やインフラへの影響」に関して反対意見がない。

#### 第5 広域調整の手続き

広域調整の対象となる都市計画の決定又は変更を行おうとする場合の手続きは次の手順により行うものとする。（別図「広域調整対象の都市計画決定又は変更手続きのフロー」を参照）

- 1 当該市町は、広域調整の対象となる都市計画の決定又は変更を行おうとする際、当該都市計画の素案に別表1に掲げる図書を添えて県に提出し、あらかじめ県と下協議するものとする。
- 2 前項の協議は、公聴会の開催等による素案への住民意見の反映の前に行うものとする。
- 3 県は、第1項により当該市町からの下協議があった場合は、関係市町を決定したうえで、当該都市計画の素案に別表1に掲げる図書を添えて関係市町に対して意見の開陳を求める。  
なお、意見照会は書面によることを原則とするが、特に必要と認める場合には、県、当該市町、関係市町による広域調整会議を開催して協議・調整を行うことができる。
- 4 関係市町は、前項により県からの意見照会があった場合は、当該素案について、県に意見書を提出する。
- 5 県は、前項により提出された関係市町の意見のほか、必要に応じて次項による愛媛県都市計画審議会の意見を踏まえたうえで、判断基準に基づいて、当該素案の妥当性を判断し、その結果を書面により当該市町に回答するとともに関係市町に通知する。
- 6 県は、当該市町との下協議において、県、当該市町及び関係市町の見解に相違がある場合など、慎重な判断が必要と認められる案件については、愛媛県都市計画審議会に意見を求めることができるものとする。

- 7 当該市町は、当該素案が妥当でないと回答された場合には、素案の修正等を行い、改めて県との下協議を行うものとする。
- 8 当該市町は、説明会・公聴会の開催及び都市計画案の公告・縦覧に際しては、広く住民の意見を反映させるために、関係市町にも通知するものとする。

## **第6 協議に際しての留意事項**

法第19条第3項に基づく協議においても、慎重な判断が必要と認められる場合は、同条第5項に基づき関係市町の意見を聴いたうえで、愛媛県都市計画審議会に意見を求めることができるものとし、県は、その結果を踏まえて協議了を判断するものとする。

## 別表 1

## 申出書の添付図書

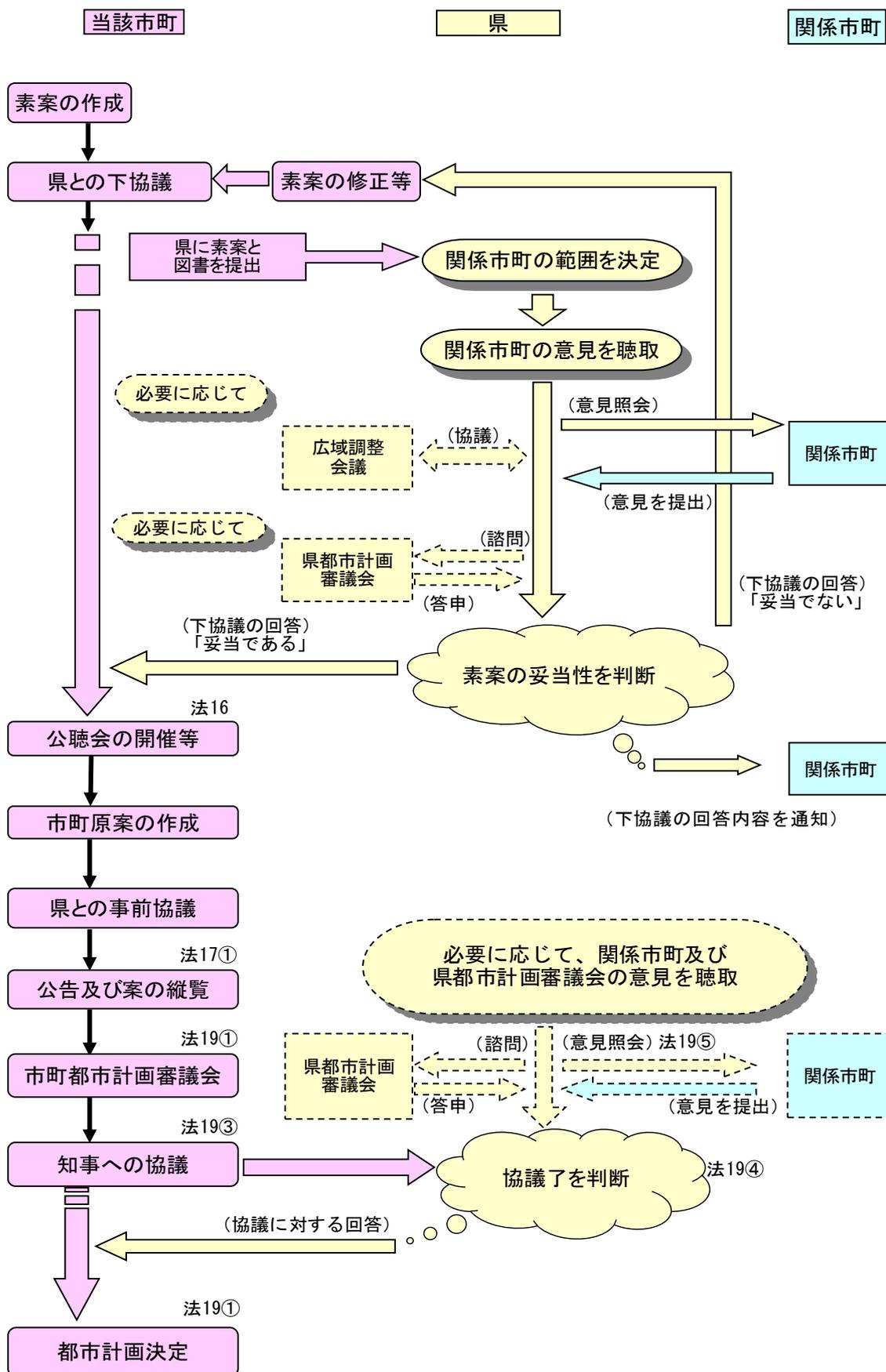
添付図書の種類	内容
都市計画区域マスタープラン等との整合性に係る説明書	当該都市計画と都市計画区域マスタープラン等、県が定め、若しくは定めようとする都市計画との整合性についての説明（同マスタープラン等の関連箇所の写しを添付）
市町都市計画マスタープラン等との整合性に係る説明書	当該都市計画と市町マスタープラン及び市町総合計画等との整合性についての説明（同マスタープラン等の関連箇所の写しを添付）
当該市町の「市街化調整区域における地区計画の運用方針」（市街化調整区域における地区計画の決定又は変更に限る。）	愛媛県都市計画運用指針【土地利用編】に基づき、当該市町の「運用方針」を策定（その写しを添付）
周辺環境等への影響評価の実施結果	<p>「広域的都市機能の適正立地評価ガイドライン（平成19年6月1日 国都計第27号）」の第5項(1)の②に示されている「環境悪化、交通渋滞の激化、都市基盤施設の利用効率低下、利便の増進」等について評価を実施</p> <p>なお、個別の施設立地が明らかな場合については、同ガイドラインの別表「周辺環境等への影響評価項目及び評価方法」による評価を実施（それぞれの評価結果を添付）</p>
その他	県が必要と認めるもの

別表 2

## 「周辺環境等への影響評価項目及び評価方法」

評価項目	評価方法	評価基準の例
交通渋滞による損失	<p>主要な道路における、渋滞の発生、道路渋滞による時間損失等について評価を行う。</p> <p>地区発生集中交通量等の予測方法については、「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」、道路渋滞による時間損失については、道路事業・街路事業の「費用便益分析マニュアル」の活用が可能である。</p> <p>なお、この評価の対象とする圏域については、立地場所周辺だけでなく、商圈等を踏まえ適切に設定するものとする。</p>	<p>・混雑度が1.0を超えて、著しく悪化しないこと。</p> <p>・主要な交差点において、著しい交通集中が生じないこと</p> <p>・道路渋滞による時間損失が現状より著しく悪化しないこと</p> <p>・渋滞の解消を図るために公共コストの著しい増加が生じないこと</p> <p>等</p>
交通事故の増加	<p>立地場所周辺における、通学路や特に歩行者の多い生活道路等への自動車交通の流入状況について評価を行う。また、必要がある場合には、交通事故による社会的損失等について評価を行う。</p> <p>交通事故による社会的損失については、道路事業・街路事業の「費用便益分析マニュアル」の活用が可能である。</p>	<p>・周辺通学路等歩車分離がない通学路や、特に歩行者が多い街路での安全性の低下がないこと</p> <p>・交通事故による社会的損失が現状を著しく上回らないこと</p> <p>等</p>
自然環境への悪影響	<p>周辺の良好な自然環境に対する悪影響について評価を行う。</p> <p>この評価については、類似性のある立地条件等においてこれまで実施された環境影響評価又は条例等により保全する必要性が明らかにされているもの等を対象とする。</p>	<p>・保全すべき良好な自然環境に対して、著しい影響を及ぼさないこと</p> <p>等</p>
騒音、廃棄物の発生	<p>周辺環境に対する騒音被害や廃棄物による悪臭等について評価を行う。</p> <p>この評価については、騒音や廃棄物の発生により周辺住宅地等に著しい被害が見込まれる場合において評価を行う。</p> <p>この評価に当たっては、大規模小売店舗立地法第4条の指針を準用することが可能である。</p>	<p>・周辺に住宅地等がある場合、騒音、廃棄物の発生が周辺地域の生活環境に著しい影響を及ぼさないこと</p> <p>等</p>
無秩序な周辺開発の誘引による公共コストの増加	<p>当該開発が行われることに伴い、周辺で誘引されることが見込まれる土地利用の転換に関して、それらに伴い必要となる道路、上下水道等の整備・運営コストについて評価を行う。</p> <p>この評価については、これが当該地域において通常想定される土地利用の場合の整備・運営コストと比較して大きいものであり、内部化されていない場合において評価を行う。</p>	<p>・新たな公共コスト（道路、公園、上下水道、学校、道路除雪等）の著しい増加が生じないこと</p> <p>等</p>
地域固有の価値の破壊	<p>歴史・文化的環境等の地域固有の価値に与える影響について評価を行う。</p> <p>地域固有の価値については、地域において守るべき資源として条例等によって明らかにされているものを対象とする。</p>	<p>・地域固有の価値の保持等に対して著しい影響を及ぼさないこと。</p> <p>・歴史・文化的環境による良好な景観を阻害しないこと</p> <p>等</p>
地球環境への悪影響	<p>温室効果ガス発生等の地球環境への悪影響について評価を行う。</p> <p>この評価については、地球環境問題に対する条例等が定められている場合に限り行うことを原則とする。</p>	<p>・温室効果ガスの発生等が著しく増加しないこと。</p> <p>等</p>

## 広域調整対象の都市計画決定又は変更手続きのフロー



## (2) 立地適正化計画の作成又は変更

### 第1 目的

急激な人口減少や少子高齢化が進行するなか、市町が立地適正化計画を作成又は変更を行おうとする際、一の市町で必要な都市機能すべてを確保することが困難なケースが想定されるほか、隣接市町と調整、連携して立地適正化計画を作成又は変更することにより、持続可能な都市構造の実現や都市経営の改善に寄与するよう、計画の原案作成時において、その妥当性を判断するための広域調整手続きを定めるものである。

### 第2 広域調整の対象とする立地適正化計画

広域調整の対象とする立地適正化計画は、市町が行う次のいずれかに該当するものとする。

- 1 松山広域都市計画区域において、以下の①～⑤のいずれかに該当する場合は広域調整を行うものとする。
  - ①他市町と連携して新たな都市機能増進施設<sup>※1</sup>の整備を予定している場合
  - ②他市町と隣接<sup>※2</sup>して都市機能誘導区域又は居住誘導区域を定める場合
  - ③他市町と連携して居住調整地域を定める場合
  - ④他市町と連携して防災指針を定める必要がある場合
  - ⑤他市町と連携して都市機能誘導区域や居住誘導区域へアクセスする道路整備等を予定している場合

※1 都市機能増進施設とは

子育て支援施設、介護福祉施設、教育・文化施設など

※2 隣接とは

当該誘導区域の存する字が他市町と接していることをいう

- 2 立地適正化計画を作成又は変更する市町（以下、(2)において「当該市町」という。）が広域調整を提案する場合
- 3 その他、県が広域調整の必要があると判断するもの

### 第3 広域調整の対象とする市町

広域調整の対象とする市町（以下(2)において「関係市町」という。）は、次のいずれかに該当する県内の市町とする。

- 1 当該市町と同一都市計画区域内の市町
- 2 当該市町が広域調整を提案する市町  
提案の対象とする市町は都市計画区域を有しない上島町、伊方町、松野町を含む。
- 3 その他、県が意見聴取する必要があると認める市町

### 第4 原案の妥当性の判断基準

県は、当該原案がについて、次の事項を総合的に検討したうえで、妥当性の判断を行うものとする。

- 1 都市計画区域マスタープランと適合している。
- 2 原則、すべての関係市町から第1 目的に示す観点からの反対意見がない。

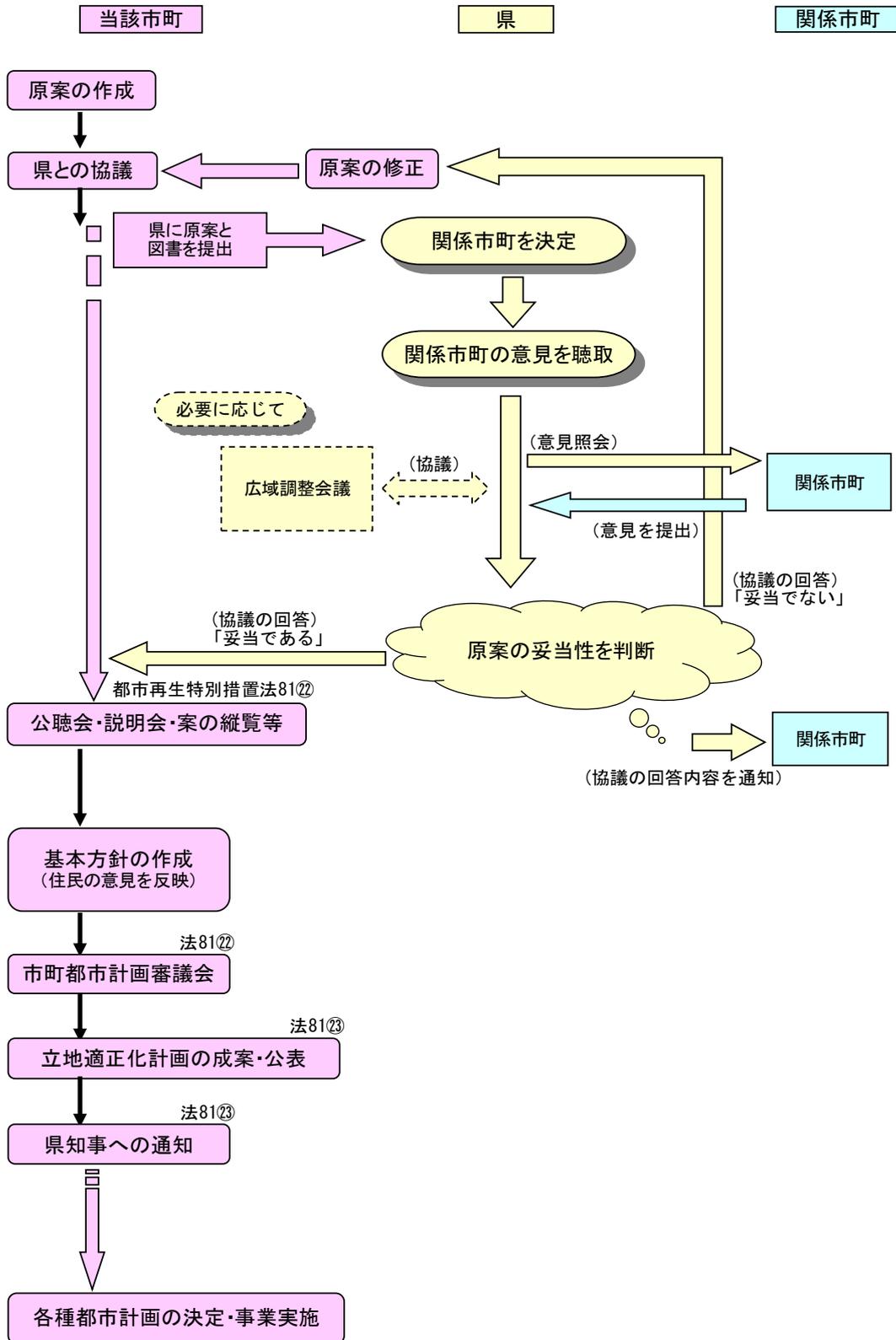
## 第5 広域調整の手続き

広域調整の対象となる立地適正化計画の作成又は変更を行おうとする場合の手続きは、次の手順により行うものとする。（別図「広域調整対象の立地適正化計画作成又は変更手続きのフロー」を参照）

- 1 当該市町は、広域調整の対象となる立地適正化計画の作成又は変更を行おうとする際、当該計画の原案を県に提出し、あらかじめ県と協議するものとする。なお、計画変更の場合は、原案のほかに、変更の概要および新旧対照表を作成し提出すること。
- 2 前項の協議は、公聴会の開催等による原案への住民意見の反映の前に行うものとする。県は、第1項により当該市町からの協議があった場合は、関係市町を決定したうえで、当該立地適正化計画の原案を、計画を変更しようとする場合は、変更の概要および新旧対照表を添えて関係市町に対して意見の開陳を求める。  
なお、意見照会は書面によることを原則とするが、特に必要と認める場合には、県、当該市町、関係市町による広域調整会議を開催して協議・調整を行うことができる。
- 3 関係市町は、前項により県からの意見照会があった場合は、当該原案について、県に意見書を提出する。
- 4 県は、前項により提出された関係市町の意見を踏まえたうえで、第4に掲げる判断基準に基づいて、当該原案の妥当性を判断し、その結果を書面により当該市町に回答するとともに関係市町に通知する。
- 5 当該市町は、第4項により当該原案が妥当でないと回答された場合には、原案の修正等を行い、改めて県との協議を行うものとする。

別図

広域調整対象の立地適正化計画作成又は変更手続きのフロー



## (3) 開発許可制度の基準の作成、廃止又は変更

### 第1 目的

開発許可権限を有する県又は市町（以下（3）において「当該市町」という。）が許可基準や運用の作成、廃止又は変更を行おうとする際、当該基準が一市町の範囲を超えて広域的な都市構造やインフラに影響する可能性のある場合に、県及び広域調整の対象とする市町（以下（3）において「関係市町」という。）の基準や都市計画区域マスタープラン等との整合性を図る必要があることから、当該基準の妥当性を判断するため、広域調整手続きを定めるものである。

### 第2 広域調整の対象とする事項

広域調整の対象とする事項は、次のいずれかに該当するものとする。

- 1 松山広域都市計画区域内の市町が法第34条各号に規定する開発許可基準や運用（以下「立地基準」という。）の作成、廃止又は変更をする場合  
ただし、第3に規定する関係市町のいずれにも影響が及ばない軽微な変更は除く  
※広域調整の対象とする立地基準の具体的な項目については、別添「愛媛県開発許可制度の手引き（抄）」を参考とすること（一例として添付）
- 2 県、当該市町又は第3に規定する関係市町（松山広域都市計画区域外の市町を含む。）が開発許可基準（立地基準以外の基準を含む。）や運用に関して広域調整を提案する場合
- 3 その他、県が広域調整する必要があると判断するもの

### 第3 広域調整の対象とする市町

関係市町は、次のいずれかに該当する県内の市町とする。ただし、地理的・社会的条件等により、都市構造やインフラに影響が及ばない市町については対象外とすることができる。

- 1 当該市町に隣接する市町
- 2 当該市町と同一都市計画区域内の市町
- 3 その他、県が意見聴取する必要があると認める市町

### 第4 素案の妥当性の判断基準

県は、当該素案について、次の事項を総合的に検討したうえで、妥当性の判断を行うものとする。

- 1 国が定める開発許可制度運用指針と齟齬をきたさない。
- 2 県が定める開発許可制度の手引きの内容と著しくかけ離れていない。
- 3 市町マスタープラン、都市計画区域マスタープラン及び立地適正化計画の内容に沿っている。
- 4 松山広域都市計画区域においては、県及び松山市の運用と比較して市街化調整区域の市街化を著しく助長する恐れがない。
- 5 関係市町のインフラに著しい影響を及ぼさない。
- 6 原則、すべての関係市町から上記1～5に関して反対意見がない。

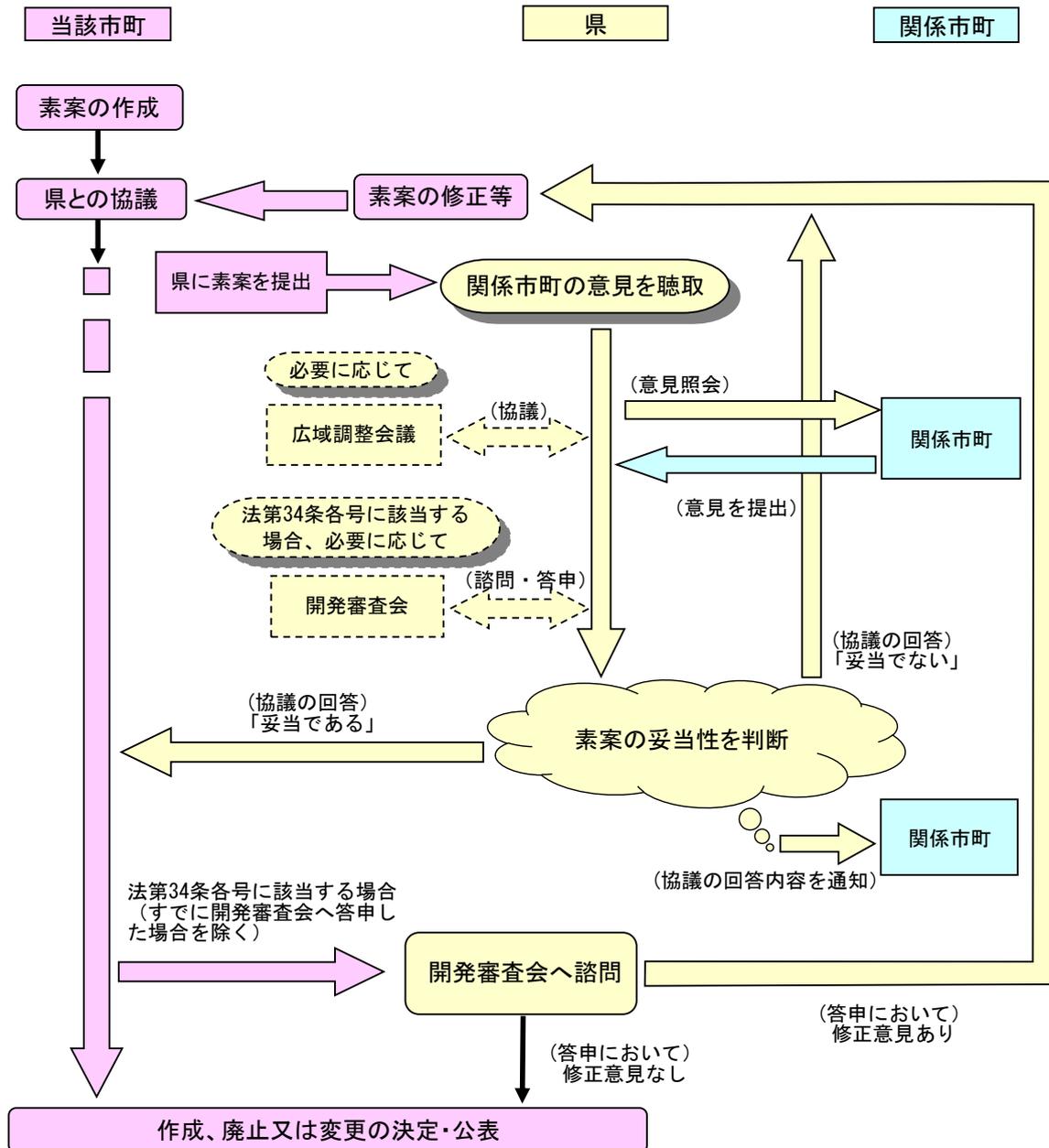
## 第5 広域調整の手続き

広域調整の対象となる事項に係る手続きは、次の手順により行うものとする。  
(別図「広域調整の対象となる事項に係る手続きのフロー」を参照)

- 1 当該市町は、第2第1項に掲げる立地基準の作成、廃止若しくは変更又は第2第2項に掲げる提案を行おうとする際、当該素案（許可基準を変更しようとする場合は、新旧対照表を添える。）を県に提出し、あらかじめ県と下協議するものとする。
- 2 県は、第1項により当該市町からの下協議があった場合又は県が第2に掲げる事項を行おうとする場合は、関係市町に対して意見を求める。  
なお、意見照会は書面によることを原則とするが、特に必要と認める場合には、県、当該市町、関係市町による広域調整会議を開催して協議・調整を行うことができる。
- 3 関係市町は、前項により県からの意見照会があった場合は、当該素案について、県に意見書を提出する。
- 4 県は、前項により提出された関係市町の意見のほか、当該素案が法第34条各号に該当するものである場合、必要に応じて次項による愛媛県開発審査会の意見を踏まえたうえで、判断基準に基づいて、当該素案の妥当性を判断し、その結果を書面により当該市町に回答するとともに関係市町に通知する。
- 5 県は、当該市町との下協議において、県、当該市町及び関係市町の見解に相違がある場合など、慎重な判断が必要と認められる案件については、愛媛県開発審査会に意見を求めることができるものとする。（中核市である松山市を除く）
- 6 県は、当該素案が法第34条各号に該当するものである場合、素案について愛媛県開発審査会に意見を求めるものとする。（中核市である松山市又は前項によりすでに意見を求めた場合を除く）
- 7 当該市町は、第4項により当該素案が妥当でないと回答された場合又は前項により開発審査会に意見を求め修正意見があった場合には、素案の修正等を行い、改めて県との下協議を行うことができる。

別図 1

広域調整の対象となる事項に係る手続きのフロー(市町の場合)





(別添)

## 愛媛県開発許可制度の手引き(抄)

### 第4章 市街化調整区域に係る立地基準(法第34条)

#### 4-1 立地基準

市街化調整区域に係る開発行為(主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く)については、表4-1に掲げる各号の一に該当しなければならない。

表4-1 法第34条各号立地基準

号	開 発 行 為	具 体 例	備 考
1号	主として開発区域の周辺地域に居住する者の利用に供する公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売・加工・修理等を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築に関する開発行為 (当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象として限定しており、著しく規模の大きいものは認められない。)	学校(高校、大学、専修学校及び各種学校を除く)	・学校等の敷地及び床面積は、開発区域周辺の居住者を対象とした適切な規模であること。
		診療所、助産所、社会福祉施設	・建築物の延床面積は500㎡未満、敷地面積は1,000㎡未満(ただし、介護保険事業にかかる地域密着型サービス事業所については、延床面積は1,000㎡未満、敷地面積は2,000㎡未満)に限る。 ・診療所等で住居を併用する場合は、住宅部分延床面積が50%未満に限る。
		身のまわり品小売業 飲食料品小売業 給油所、理容業、美容業、農林漁業団体事務所、農機具修理施設、農林漁家生活改善施設など	・日常生活上必要不可欠なもの又は当該地域と同じ状況の地域に通常存在すると認められるもの。 ・建築物の延床面積は300㎡未満、敷地面積は1,000㎡未満に限る。 ・併用住宅の場合は、店舗部分延床面積が50%を超える場合に限る。 ・本号に該当する店舗等の業種は、原則として法第34条第1号該当業種一覧表(表4-2)に示すとおり。

		<p>※改築又は用途変更の際の注意事項</p> <p>「過去に許可不要で適法に建築された店舗、診療所、社会福祉施設」又は「延床面積又は敷地面積の規模基準のない時期に許可を受けた店舗等」のうち現行規模基準を超える土地又は建築物を有するものは、既存の土地又は建築物の規模以下とすること。</p>	
2号	<p>市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な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う開発行為</p> <p>なお、本号の資源は当該市街化調整区域にある資源に限定されると解されるほか、有効な利用という観点に立つと、あまり資源の産地から距離のあるものは認められない。</p>	<p>セメント製造業、粘土かわら製造業、砕石製造業、観光地の展望台及び宿泊施設、休憩施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日本標準産業分類C-1 鉱業、採石業、砂利採取業に属する事業（探鉱作業、鉱山開発事業等）</li> <li>・原料立地型の事業（石油精製業等は含まない）</li> <li>・観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上直接必要な施設</li> <li>・観光資源とは観光価値のある自然の風物、温泉及び社寺等の工作物</li> <li>・その他の資源には水が含まれており、取水、導水、利水又は浄化のため必要な施設は該当する。</li> </ul>
3号	<p>特別な自然条件を必要とする政令で定める開発行為</p>		<p>（政令未制定のため本号により許可されるものはない。）</p>
4号	<p>農林漁業用のもので表2-2に掲げる以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設に関する開発行為</p>	<p>農畜水産食料品製造業、冷凍業、一般製材業、倉庫業、脱穀業、木炭製造業、葉たばこ処理業</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該調整区域内における生産物を対象とするもの。</li> <li>・農林水産物の処理加工を産地においてすみやかに行う必要性のあるもの。</li> <li>・当該市街化調整区域における生産物を主として対象とする畜産食料品製造業、水産食料品製造業、野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業、製穀・製粉業、動植物油脂製造業、砂糖製造業、配合飼料製造業、製茶業、でん粉製造業、一般製材業、倉庫業等</li> </ul>
5号	<p>特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律に規定する農林業等活性化基盤施設である建築に関する開発行為</p>	<p>農林業等活性化基盤施設</p>	

6号	県が国又は(独)中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業の共同化又は工場、店舗の集団化に寄与する開発行為	中小企業団地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画上の検討が充分なされていないこと。</li> <li>・調整区域において行うことがやむを得ない場合。なお、あくまでも中小企業振興の重要性に基づく例外であるから、当該開発区域内に大企業が進出するようなものは本条の趣旨からして許されない。(独)中小企業基盤整備機構が行う集団化、共同化融資適用事業は、一般的に該当する。</li> </ul>
7号	市街化調整区域内において現に存する工場施設における事業と密接な関連を有する事業で、事業活動の効率化を図るため必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設に関する開発行為	市街化調整区域内の既存工場に対して自己の生産物の5割以上を原料又は部品として納入している場合、あるいは既存工場における生産物の原料又は部品の5割以上を占める場合等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生産活動上の関連(人的、資本的関連を含まない)。</li> <li>・輸送の効率化、輸送コストの低減。</li> </ul>
8号	政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為	政令第29条の6に規定する火薬庫	
8   2 号	市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物(いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。)の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為		開発許可制度運用指針(国策定) I-6-7参照
9号	道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所の建築若しくは建設に関する開発行為 火薬類の製造所の建築に関する開発行為	給油所(34条1号に該当するものを除く)、ドライブイン(飲食物売り場及び物産品売り場を有する施設、コンビニエンスストア等)、自動車用液化石油ガススタンド、火薬製造所、水素スタンド	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国道、旧国道、県道沿線に限る。(暫定供用部も道路管理者の承認により可)</li> <li>・道路管理施設とは、高速自動車国道等において、その道路の維持、修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するもの</li> <li>・休憩所とは、自動車の運転者の休憩のための施設(宿泊施設は含まない。)で適切な規模のもの</li> </ul>

			の（駐車場の規模や休憩のために設置する客席数等により判断）
10号	地区計画又は集落地区計画の区域内において、当該地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設に関する開発行為		地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物等が本号に該当。
11号	概ね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として条例で定めるものに該当しないもの		愛媛県内では、今治市のみ条例あり （許可の権限は今治市）
12号	周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、条例で区域、目的等を限り定められたもの		愛媛県内では条例未制定
13号	市街化調整区域決定時に自己の居住又は自己の業務の用に供する目的で土地の所有権又は土地の利用権を有していたものが区域決定時から6ヶ月以内に届出し、当該目的に従って5年以内に完了する開発行為	自己の生活の本拠としての住宅（別荘を除く） ホテル、旅館、工場、工場に付随する従業員の休憩施設・福利厚生施設、守衛の詰所	<ul style="list-style-type: none"> <li>分譲又は賃貸の対象となるものは該当しない（アパート、マンション、従業員住宅、貸倉庫、貸事務所、貸店舗、建売住宅、賃貸住宅等）</li> <li>農地については市街化調整区域となる前に農地法による転用許可を受けていること</li> </ul>
14号	開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められるもの あらかじめ開発審査会の議を経たもの	分家に伴う住宅、市街化調整区域内の収用対象事業に係る建築物の移転、社寺仏閣及び納骨堂、既存集落内の自己用住宅、市街化調整区域となった時点で既に宅地であった土地に建築する住宅、指定既存集落内の自己用住宅等	<ul style="list-style-type: none"> <li>詳細は、第4章4-2法第34条第14号の愛媛県運用基準</li> <li>洪水浸水想定区域のうち、（想定最大規模降雨で）想定浸水深3.0m以上となる土地の区域については、安全上及び避難上の対策を講じること。（令和5年10月1日施行） 様式例39を参照。</li> </ul>

#### 4-2 都市計画法第34条第14号の愛媛県運用基準

- 運用基準第1号 「分家住宅」  
運用基準第2号 「市街化調整区域に存する建築物が収用対象事業により、移転  
しなければならない場合」  
運用基準第3号 「社寺、仏閣及び納骨堂」  
運用基準第4号 「既存集落内において建築する自己用住宅」  
運用基準第5号 「地区集会所その他法第29条第1項第3号に規定する施設に準  
ずる施設」  
運用基準第6号 「既存建築物の建替」  
運用基準第7号 「レクリエーションのための施設を構成する建築物」  
運用基準第8号 「市街化調整区域となった時点ですでに宅地であった土地に建  
築する住宅等」  
運用基準第9号 「研究施設」  
運用基準第10号 「土地区画整理事業完了区域内の建築物」  
運用基準第11号 「指定既存集落内の自己用住宅等」  
運用基準第12号 「地域経済牽引事業の用に供する施設」  
運用基準第13号 「特定流通業務施設」  
運用基準第14号 「優良な有料老人ホーム等」  
運用基準第15号 「事業所等の従業員住宅、寮等」  
運用基準第16号 「介護老人保健施設」  
運用基準第17号 「社会福祉施設」  
運用基準第18号 「医療施設関係」  
運用基準第19号 「学校関係」  
運用基準第20号 「最低限必要な管理施設」  
運用基準第21号 「既存住宅の増築等のためやむを得ない場合の敷地の拡大」  
運用基準第22号 「適法に使用された建築物の真にやむを得ない事情による用途  
変更」  
運用基準第23号 「地方公共団体等が開発し分譲した宅地に建築する住宅」  
運用基準第24号 「その他」

※「都市計画法第34条第14号の愛媛県運用基準」の項目のみ記載、本文は省略

## 附則

このガイドラインは、令和7年4月1日から施行する。

## 都市計画と農林漁業との調整措置について

平成 14 年 11 月 1 日 14 農振第 1452 号

農村振興局長通知

最終改正 令和 5 年 3 月 31 日 4 農振第 3642 号

都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）は、昭和 30 年代後半からの高度成長の過程で、都市への急速な人口・諸機能の集中が進み、市街地の無秩序な外延化が全国共通の課題として深刻化していた社会経済状況を背景に、線引き制度、開発許可制度等の導入を骨格として昭和 43 年に制定された。

しかし、昭和 43 年の法制定後 30 年以上が経過し、近年、都市をめぐる社会経済状況は大きく変化し、少子高齢化の急速な進行により都市への人口集中が沈静化し、都市の外へ向かった開発圧力も小さくなっており、一方、交通・通信網の整備とモータリゼーションの進展等、さらには、質の高い住まい方、自然環境や景観の保全・創出に対する国民意識が高まってきている。

このような中で、都市化社会から安定・成熟した都市型社会への移行に対応するために、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成 12 年法律第 73 号）が平成 13 年 5 月 18 日付けで施行されたところである。

また、線引き制度等の都市計画制度の運用については、従来、旧建設省から「都市計画法の施行について」（昭和 44 年建設省都計発第 73 号建設事務次官依命通知）他、各種通知により取り扱われてきたところであるが、今回の改正に伴い、地方公共団体の制度の趣旨に則った的確な運用を支援するため、都市計画制度全般にわたっての考え方を示した「都市計画運用指針」（平成 12 年 12 月 28 日付け建設省都計発第 92 号建設省都市局長通知）が通知されたところである。

一方、都市計画と農林漁業との調整については、都市計画が農林漁業との健全な調和を図りつつ定められるとともに、市街化区域及び市街化調整区域の区分（以下「区域区分」という。）に関する都市計画については、都市計画区域を単位として策定される基幹的な土地利用計画であることから、当該区域内における農林漁業に関する土地利用及び諸施策に直接重大な関連を有することとなるため、「都市計画法による市街化区域および市街化調整区域の区域区分と農林漁業との調整措置等に関する方針について」（昭和 44 年 8 月 22 日付け 44 農地 C 第 374 号農林事務次官依命通知）等の通知を地方公共団体に対して発出し、運用してきたところである。

また、地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律（平成11年法律第87号）が平成12年4月1日から施行され、これにより都市計画制度に係る事務が自治事務化されたところである。

このような法の改正、都市計画運用指針の策定、都市計画制度の自治事務化のなかで、都市計画が、農林漁業との健全な調和を図りつつ定めるべきとする基本理念（法第2条）に基づき、また、食料・農業・農村基本法（平成11年法律第106号）や農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）等に基づく農地の確保等に関する国の基本的考え方を踏まえ、適切に設定されるためには、都市計画と農林漁業に関する土地利用及び諸施策との十分な調整が重要である。

このため、法の改正の内容及び従来の農林漁業との調整通知の内容を踏まえ、都市計画と農林漁業との調整措置等の関係通知について見直しを行い、法第23条第1項の農林水産大臣協議に係る調整の判断基準を含めた都市計画制度と農林漁業との調整全般について、地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4の規定に基づく技術的な助言として、別紙1のとおり「都市計画と農林漁業との調整措置」を定めたので、御了知の上、今後の都市計画と農林漁業との調整措置等を行うに当たって、活用されるようお願いする。

なお、都市計画と農林漁業との調整措置の通知に伴って、別紙2に掲げる通知は廃止する。

おって、管内都府県知事に対しては貴職から通知されたい。

※ 別紙2は省略

別紙 1

## 都市計画と農林漁業との調整措置

令和 5 年 3 月 31 日

農林水産省農村振興局

## 目 次

第1章	都市計画と農林漁業との調整の趣旨	(1)
第1	都市計画と農林漁業との調整の必要性	(1)
1	都市計画と農林漁業に関する土地利用との関係	(1)
2	都市計画と農林漁業との調整の必要性	(1)
3	農林業政策上の調整の必要性	(1)
第2	都市計画と農林漁業との調整の基本的な方針	(2)
第2章	都市計画区域マスタープランと農林漁業との調整	(4)
第1	都市計画区域マスタープランと農林漁業との調整方針	(4)
1	区域区分に関する事項	(4)
2	区域区分に関する事項以外の事項	(4)
第2	都市計画区域マスタープランと農林漁業との調整手続	(4)
1	基本的な考え方	(5)
2	調整事項	(5)
3	調整手続	(5)
4	法定協議	(7)
第3	都市計画区域マスタープランと農林漁業との調整上留意すべき事項	(7)
第3章	区域区分に関する都市計画と農林漁業との調整措置等	(10)
第1	区域区分に関する都市計画と農林漁業に関する土地利用との調整方針	(10)
1	市街化区域に含まない土地	(10)
2	1の特例措置	(11)
第2	市街化区域の設定に伴う農林漁業関係施策等との調整措置	(11)
1	農林漁業関係施策に係る事業計画及び造成施設等に関する措置	(12)
2	土地改良事業の負担金等の徴収確保措置	(13)
3	農林漁業者の生活再建及び周辺農林漁業への影響に対する措置	(13)
第3	市街化区域及び市街化調整区域における今後の農林漁業関係施策	(13)
1	市街化区域における施策	(13)
2	市街化調整区域における施策	(14)
第4	区域区分に関する都市計画と農林漁業との調整手続	(14)
1	基本的な考え方	(15)
2	調整事項	(15)
3	調整手続	(16)
4	法定協議	(17)
第5	区域区分に関する都市計画と農林漁業との調整措置上留意すべき事項	(18)
1	区域区分に関する都市計画の原案作成	(18)
2	市街化区域の規模の設定	(18)
3	保留フレームの設定	(19)
4	飛地の市街化区域の設定	(20)
5	市街化調整区域への編入	(21)
第4章	区域区分が定められていない都市計画区域の用途地域と農林漁業との調整	(23)
第1	非線引き用途地域と農林漁業との調整方針	(23)
第2	非線引き用途地域と農林漁業との調整手続	(24)
第3	非線引き用途地域と農林漁業との調整上留意すべき事項	(25)
第5章	その他の都市計画と農林漁業との調整	(26)
第1	準都市計画区域と農林漁業との調整	(26)
第2	特定用途制限地域と農林漁業との調整	(27)
第3	地区計画と農林漁業との調整	(27)
第4	都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画と農林漁業との調整	(29)
第5	その他の都市計画と農林漁業との調整	(31)

## 第1章 都市計画と農林漁業との調整の趣旨

### 第1 都市計画と農林漁業との調整の必要性

#### 1 都市計画と農林漁業に関する土地利用との関係

都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的としている。

この都市計画は、都市内の限られた土地資源を有効に配分し、建築敷地、基盤施設用地、緑地・自然環境を適正に配置することにより、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保しようとするものである。

このためには、様々な利用が競合し、他の土地の利用との間でお互いに影響を及ぼしあうという性格を有する土地について、都市計画は、合理的な利用が図られるよう一定の制限を通じて都市全体の土地の利用を総合的・一体的観点から適正に配分することを確保するものとされている。

特に、既成市街地及びおおむね10年以内に優先的計画的に市街化を図るべき区域としての市街化区域と、市街化を抑制すべき区域としての市街化調整区域とに区分（以下「区域区分」という。）する都市計画にあつては、都市計画区域を単位として策定される基幹的な土地利用計画であつて、地域地区に関する都市計画、都市施設の整備に関する都市計画及び市街地開発事業に関する都市計画がこれと一体的、総合的に定められ、区域区分に従った土地利用が計画的に進められることとなることから、当該区域内における現在又は将来の農林漁業に関する土地利用及び諸施策に直接重大な関連を有することとなる。

#### 2 都市計画と農林漁業との調整の必要性

このような観点から、法は、都市計画が、農林漁業との健全な調和を図りつつ定めるべきことを基本理念として掲げており、都市計画の案の作成段階から、農林漁業に関する土地利用及び諸施策との調整を十分に行うことが望ましい。

特に、国土交通大臣が都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（法第6条の2第2項第1号に掲げる事項に限る。）若しくは区域区分に関する都市計画を定め、若しくはその決定若しくは変更に同意しようとする場合、又は都道府県が都市計画区域の整備、開発及び保全の方針若しくは区域区分に関する都市計画を定めようとする場合（国土交通大臣の同意を要するときを除く。）であつて、市街化区域に定められることとなる土地の区域に農用地区域等が含まれるときは、法第23条第1項の規定により農林水産大臣にあらかじめ協議しなければならない（以下「法定協議」という。）こととされており、農林漁業との調整を図ることとしている。

なお、都市計画制度の運用は、都道府県及び市町村の自治事務として、法令の基準に基づき各地方公共団体自らの責任によって主体的かつ自主的に取り組むものとなつたが、この場合にあつても、農林漁業との健全な調和を図るための調整が重要であることに十分留意する必要がある。

また、市街化区域（法定協議を要する場合にあつては、当該法定協議が調つたものに限る。）に編入された土地は、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号。以下「農振法」という。）第6条第3項並びに農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項第7号及び第5条第1項第6号の市街化区域に関する規定が適用されることに十分留意する必要がある。

#### 3 農林業政策上の調整の必要性

- (1) 「食料・農業・農村基本法」（平成11年法律第106号。以下「基本法」という。）が平成11年7月に公布され、基本法第15条に基づき政府が平成

12年3月に決定した「食料・農業・農村基本計画」（以下「基本計画」という。）は5年毎に見直しが行われている。

令和2年9月に見直された基本計画の第3「食料、農業及び農村に関し総合的かつ計画的に講ずべき施策」の2「農業の維持的な発展に関する施策」の(3)「担い手への農地集積・集約化と農地の確保」の中で、農業振興地域制度及び農地転用許可制度について、国と地方公共団体が一体となって適切な運用を図ることにより、優良農地の確保と有効利用の取組を推進することとされたところである。

- (2) 一方、農業振興地域の整備に関する法律の一部を改正する法律（平成11年法律第120号）が平成11年8月に公布され、平成12年3月に公表（令和2年12月一部改正）された農振法第3条の2に基づく「農用地等の確保等に関する基本指針」（以下「基本指針」という。）により、農用地等の確保等に関する国の基本的な考え方が示されたところである。

この基本指針においては、農地は農業生産にとって最も基礎的な資源であることから、集団的に存在する農地や農業生産基盤整備事業の対象地等の優良な農地については、農振法に基づき、農用地区域として設定するとともに、当該農地を良好な状態で維持・保全し、かつその有効利用を図ることが重要であり、また、農地の確保と有効利用は、国土の保全、水源の涵養、自然環境の保全、良好な景観の形成、文化の伝承等農村で農業生産活動が行われることにより生じる多面的機能の適切な発揮を図る上でも必要であることとされているところである。

- (3) また、森林について、林業基本法の一部を改正する法律（平成13年法律第107号・改称）が平成13年7月に公布され、森林・林業基本法（昭和39年法律第161号）第2条で、森林については、その有する国土の保全、水源のかん養、自然環境の保全、公衆の保健、地球温暖化の防止、林産物の供給等の多面にわたる機能が持続的に発揮されることが国民生活及び国民経済の安定に欠くことのできないものであることにかんがみ、将来にわたって、その適正な整備及び保全が図られなければならないこととされたところである。

- (4) 以上のように、農用地（農地及び採草放牧地をいう。以下同じ。）の確保、森林の整備及び保全並びにこれらの効率的な利用等を図る観点から、都市計画と農林漁業との調整を図ることがますます必要となっている。

## 第2 都市計画と農林漁業との調整の基本的な方針

- 1 わが国の農業を取り巻く諸情勢は、宅地への農用地の転用、耕作放棄地の増大等により農用地の減少が進むなど厳しいものとなっており、わが国農業の健全な発展を図り、食料の安定供給を確保していくためには、農業生産にとって最も基礎的な資源である農用地を良好な状態で確保し、農業振興施策の総合的かつ計画的な推進を図ることが肝要となっている。

このため、都市計画と農林漁業との調整を行うに当たっては、第1の必要性にかんがみ、農林漁業との調和が保たれているかを十分確認すべきものである。

また、第1の3を受け、今後の区域区分等の都市計画の策定又は変更等と農林漁業との調整に当たっては、集団的優良農用地、農業生産基盤整備事業の対象農用地及び保安林等を保全、確保する等の基本方針は引き続き堅持するものとする。

- 2 都市をめぐる社会経済状況の変化により安定成熟した都市型社会にあつては、
- ① 全ての都市がこれまでのような人口増を前提とした都市づくりを目指す状況ではなくなっていること
  - ② 都市の状況に応じて既成市街地の再構築等により、都市構造の再編に取り組む必要があること
  - ③ 他の都市との競争という視点に立った個性的な都市づくりへの要請の高ま

りに応えつつ、幅広く環境負荷の軽減、防災性の向上、バリアフリー化、良好な景観の保全・形成等、都市が抱える各種の課題にも対応していく必要が高まっていること

に十分留意するとともに、土地利用のスプロール、都市廃水の流入による農業用水の汚濁、溢水等を防止し、農山村地域における土地・水資源の利用秩序の形成を積極的に図るため、従来にまして円滑かつ適切な調整を行うことが必要である。

3 都市計画と農林漁業との円滑かつ適正な調整を行うに当たっては、農林漁業に関する土地利用及び諸施策の実施状況並びに、これらに関する計画等を十分把握した上で行う必要がある。

4 また、都市計画と農林漁業との調整に当たって、国は、調整が適切かつ円滑に行われるよう、都道府県及び市町村の求めに応じて必要な支援を行うものとする。

(注) 本調整措置の語尾等の表現について

本調整措置に記述されている各事項間には当該事項によるべきとする考え方に差異があることから、次のような考え方で記述している。

①～べきである。～べきではない。

法令、制度の趣旨等から記述された事項による運用が強く要請されると国が考えているもの。

②～ことが望ましい。

制度の趣旨等から、記述された事項による運用が想定されていると国が考えているもの。

## 第2章 都市計画区域マスタープランと農林漁業との調整

### 第1 都市計画区域マスタープランと農林漁業との調整方針

都道府県（都市計画区域が一の地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市（以下「指定都市」という。）の区域内に指定されている場合にあつては、当該指定都市。以下この章において「都道府県等」という。）が、法第6条の2の「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。）の策定又は変更を行うに当たっては、同条第2項第1号に掲げる事項について法定協議を行うこととされているが、この協議に係る調整に当たっては、農林漁業との健全な調和を図るとする法の基本理念に基づき、以下の事項に留意して行うことが望ましい。

#### 1 区域区分に関する事項

##### (1) 区域区分の有無

区域区分の有無を定めるに当たっては、都市計画運用指針Ⅳ－1－2のⅡ)の1の(3)の①において、区域区分の有無を定めるに当たっては、市街地の拡大・縮小の可能性、良好な環境を有する市街地の形成、緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮の視点から行うとともに、少なくとも次の項目について調査・検討するべきであるとして、都市計画区域の地形その他の地理的条件及び当該都市計画区域の人口の増減及び分布の変化並びに今後の見通し等について調査・検討するべきであるとされている。

このため、都道府県等の農林水産担当部局は、区域区分の有無を定めるための調整に当たっては、区域区分の有無の決定が、調査・検討の結果を十分に反映したものであるか、農林漁業に及ぼす影響等はないか等について十分検討すること。

また、都市計画運用指針Ⅳ－1－2のⅡ)の1の(3)の②において、都市計画区域マスタープランには、区域区分の有無と併せてその判断の根拠も記載するべきであることとされていることから、区域区分の有無の判断が妥当であるか十分検討すること。

##### (2) 区域区分の方針

区域区分の方針に記載すべき事項のうち、目標年次の市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係については、都市計画運用指針Ⅳ－1－2のⅡ)の1の(3)の②の2)において、都市計画区域マスタープランが即地的な区域界を定めるものでなく、かつ、即地的な都市計画である区域区分は法第7条に基づき別に定めるものであることとされていることから、区域区分の調整は、別途、区域区分の設定又は変更時点で行われるものであり、都市計画区域マスタープランが区域区分の設定又は変更に係る即地的な区域界を定めるものではないことに十分留意すること。

#### 2 区域区分に関する事項以外の事項

(1) 区域区分に関する事項以外の事項である都市計画の目標及び土地利用等に関する主要な都市計画の決定の方針が、都市計画区域マスタープランに定められる場合にあつては、法の基本理念のもとに、農林漁業との健全な調和を図りつつ定められているか確認すること。

(2) 都市計画区域マスタープランの見直しを行う場合に、市街化調整区域において、人口フレーム等の範囲内で計画的な市街地整備の見通しが明らかである土地について第3章に基づいて即地的な調整を了した地区（以下「特定保留地区」という。）が、都市計画区域マスタープラン中に参考事項として記載されている場合にあつては、適正に記載されているか確認すること。

### 第2 都市計画区域マスタープランと農林漁業との調整手続

都市計画区域マスタープランに関する都市計画を策定又は変更しようとする場

(4)

合、都市計画区域マスタープランの事項のうち法第6条の2第2項第1号に掲げる事項については、区域区分を定めるに当たっての基本的な方針を定めるものであり、農林漁業に関する土地利用及び諸施策に及ぼす影響が極めて大きいことを踏まえ、農林漁業との健全な調和を図りつつ定められるよう都市計画区域マスタープランの案の作成段階から配慮するとともに、本通知が事務の簡素化等にも配慮したものであることを踏まえ、以下により事前に調整を行うことが望ましい。

また、当該事項については、法定協議が行われることに鑑み、都道府県等は、農林水産担当部局と都市計画担当部局との連絡調整の過程において、その後の法定協議を円滑かつ迅速に行うために必要であると判断した場合には、法定協議に先立ち関係地方農政局等（北海道にあっては農村振興局、沖縄県にあっては沖縄総合事務局。以下「地方農政局等」という。）と調整することが望ましい。

なお、この事前の調整が行われず、国土交通大臣から法定協議がなされた場合についても、法定協議の重要性に鑑み、農林水産省の回答は、第1の1に掲げる事項を踏まえて行うこととしている。

### 1 基本的な考え方

都市計画区域マスタープランに関する都市計画に係る都道府県等の案（以下この章において「マスタープランに関する都道府県等案」という。）の作成の過程において、都道府県等の農林水産担当部局と都市計画担当部局との連絡調整を行う場合は、第1によること。

### 2 調整事項

都道府県等の農林水産担当部局と都市計画担当部局との間での連絡調整は、以下の事項（下記の（1）の②及び③については、都市計画区域マスタープランに定められる場合）について行うこと。

#### （1）都市計画に関し説明を受ける事項

##### ① 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

##### a 区域区分の有無に関する事項

ア 区域区分の有無を定めるに当たっての調査・検討結果

イ 区域区分の有無の判断の根拠

##### b 区域区分の方針に関する事項

ア 目標年次に市街化区域及び市街化調整区域に配置されるべきおおむねの人口及び産業の規模

イ 目標年次の市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

##### ② 都市計画の目標

##### ③ 主要な都市計画の決定の方針

#### （2）農林漁業との調整を行う事項

① （1）の①のaのアについては、調査・検討結果が妥当であるか確認し、あわせて農林漁業への影響等について確認すること。

② （1）の①のaのイについては、区域区分の有無を判断した根拠が妥当であるか確認すること。

③ （1）の①のbのアについては、将来の人口及び産業の規模が妥当であるか確認すること。

④ （1）の①のbのイについては、都市計画区域マスタープランの見直しと合わせて区域区分の見直しを行う場合、この時点で即地的な調整をすべて了し市街化区域に編入を予定している地区（いわゆる即地編入）が目標年次の市街化区域のおおむねの規模に適正に算入されているか確認すること。

### 3 調整手続

都道府県等が、必要に応じ、法第17条の案の公告縦覧を行う以前に、国土交通省地方整備局等（北海道にあっては北海道開発局、沖縄県にあっては沖縄総合

事務局。以下「地方整備局等」という。)へ意見を求め、地方整備局等が、検討可能な期間を考慮して、農林水産省に事前協議を行う場合の取扱いについては、以下によること。

なお、農林水産省における当該事前協議についての事務は、地方農政局等が処理することとする。

#### (1) 事前調整

- ① 都道府県等の農林水産担当部局は、都市計画担当部局からマスタープランに関する都道府県等案について連絡を受けたときは、少なくとも2の(1)に掲げる事項について関係資料及び図面によって十分説明を受けるとともに、2の(2)によりマスタープランに関する都道府県等案に対し必要な意見調整を行うこと。
- ② 都道府県等の農林水産担当部局が、①により意見調整を行う場合には、必要に応じ、次の手続を行うこと。
  - a 都道府県等の農林水産担当部局は、法定協議の重要性に鑑み、マスタープランに関する都道府県等案については、農業に係る事項にあつては地方農政局等、森林に係る事項にあつては林野庁、漁業に係る事項にあつては水産庁に必要な説明を行うこと。
  - b 都道府県等の農業担当部局は、2の(1)の①及び2の(2)に関する事項について、地方農政局等と調整を行うこと。

なお、この調整に当たっては、別添1を参考に資料等を作成し調整を行うこと。
  - c 都道府県等の農業担当部局は、地方農政局等との調整結果を踏まえて、必要に応じて都市計画担当部局との間で調整を行うこと。
  - d 都道府県等の農業担当部局と都市計画担当部局との間で、適正な調整を了した後、都道府県等は、マスタープランに関する都道府県等案について公聴会等を開催し、関係市町村との調整を図ること。
  - e 都道府県等は、dにより調整を了した後、必要に応じて、法第17条の案の公告縦覧を行う以前に、地方整備局等に意見を求めることができるが、この場合には、都道府県等の農業担当部局は、マスタープランに関する都道府県等案について地方農政局等に検討可能な期間を考慮して、別添1を参考に作成した資料等によって説明すること。

#### (2) 事前協議

- ① 地方農政局等は、地方整備局等が都道府県等からマスタープランに関する都道府県等案について意見を求められた場合において、検討可能な期間を考慮して、地方農政局等に事前協議を行った場合は、(1)の調整結果を踏まえ、マスタープランに関する都道府県等案について別添1を参考に作成した資料等によって検討・調整すること。
- ② 地方農政局等は、①により提出されたマスタープランに関する都道府県等案について変更意見がある場合には、地方整備局等に当該意見を述べること。
- ③ 地方農政局等は、地方整備局等が関係各省の意見も配慮してマスタープランに関する都道府県等案について調整を行い、その結果を踏まえて都道府県等に回答するため、地方整備局等からの事前協議に対する地方農政局等の回答がマスタープランに関する都道府県等案の変更を内容とするものであるときは、都道府県等の農業担当部局に対して、必要に応じ当該変更意見に基づく再調整を行うように連絡すること。
  - ④ 都道府県等は、③による地方整備局等からの回答に基づき必要があるときは、関係市町村との調整を図った上、マスタープランに関する都道府県等案の修正を行うものとし、地方整備局等にその経過又は結果を報告する。この経過又は結果について地方整備局等から地方農政局等へ通知されるに先だつて、都道府県等は、地方農政局等にこの経過又は結果について2の(1)に掲げる資料等(当該変更に係るもので足りる)を添えて報告すること。

(3) 事前の協議調整に必要な図書等

3の(1)及び(2)に必要な図書その他の資料等については、以下によること。

- ① 都市計画区域マスタープラン(案)
- ② 都市計画区域マスタープラン設定調書(別添1)

4 法定協議

都道府県等が地方整備局長等(北海道にあっては北海道開発局長、沖縄県にあっては沖縄総合事務局長。以下「地方整備局長等」という。)にマスタープランに関する都道府県等案について法第18条第3項又は法第87条の2第4項の規定により読み替えて適用する法第19条第3項(これらの規定を法第21条第2項の規定において準用する場合を含む。)に基づく同意を求め、地方整備局長等が農林水産省に対して法定協議を行った場合は、以下により対応するものとする。

なお、農林水産省における法定協議についての事務は、地方農政局長等(北海道にあっては農村振興局長、沖縄県にあっては沖縄総合事務局長。以下「地方農政局長等」という。)が処理することとする。

- (1) 地方農政局長等は、3の(1)及び(2)に定めるところにより調整を了した後、地方整備局長等から法定協議が行われた場合には、3の(1)及び(2)の結果に配慮し、できる限り速やかに地方整備局長等に対して回答すること。
- (2) 地方農政局長等は、法定協議を了したときは、その旨を都道府県知事(都市計画区域が一の指定都市の区域内に指定されている場合にあっては、当該指定都市の長)に通知すること。
- (3) 法定協議に必要な図書その他の資料等については、都市計画区域マスタープラン(案)によること。

第3 都市計画区域マスタープランと農林漁業との調整上留意すべき事項

市街化区域の規模の設定に関する都市計画区域マスタープランと農林漁業との調整に当たっては、以下のことについて十分留意することが望ましい。

- 1 都市計画運用指針Ⅳ-1-2のⅡ)の1の(3)の③において、市街化区域は、市街地に配置すべき人口・産業を適切に収容しうる規模とするべきであることとされ、また、市街化区域の規模の設定は、法第6条第1項に規定する都市計画に関する基礎調査を踏まえた、おおむね10年後の人口及び産業の見通しに基づき、住宅用地、商業用地、工業用地、公共施設用地その他の用地の必要な面積を算出したうえで、その範囲内において行うことが望ましいこととされていることから、市街化区域の規模の根拠となる人口・産業の見通しについても十分確認すること。
- 2 都市計画運用指針Ⅳ-1-2のⅡ)の1の(3)の③において、市街化区域内において未利用、低利用となっている土地の区域については、望ましい市街地像を示すとともに、必要な規制誘導策を講じることにより、有効な利用を図るよう努め、低未利用地を多く残したまま市街化区域がいたずらに拡大することは厳に避けるべきであることとされていることから、市街化区域内の農用地や工場跡地等の低未利用地の利活用の方針についても十分確認すること。
- 3 都市計画運用指針Ⅳ-1-2のⅡ)の1の(3)の③における住宅用地として必要な市街地の規模の算定にあたっては、例えば、既存の住宅用地の配置及び人口密度の構成、良好な居住環境を実現するための各住宅用地の人口密度の再構成の方針及びこれによって発生する収容可能人口の増減等を検証することにより、地域の実情に即しつつ適正な将来人口密度を想定して行うことが望ましいとされていること等から、次の点に留意すること。
  - (1) 住宅用地の人口密度については、土地の高度利用を図るべき区域にあって

は、1 h a あたり100人以上、その他の区域にあつては1 h a あたり80人以上を目標とし、土地利用密度の低い地域であっても1 h a あたり60人以上とすることを基本とすること。

- (2) 住宅用地全域の将来人口密度として、状況の変化を反映した値を用い、あるいは、これに地域特性を反映させた値を用いる場合、当該都市計画区域における近年の社会経済情勢の変化及び地域特性を的確に把握し、かつ、当該都市計画区域における目標年次において形成される市街地の状況、人口の動向等を踏まえ、地域の実情に即しつつ適正な将来人口密度の想定がなされているか確認すること。
- (3) 市街化区域の密集市街地の整備、人口の空洞化が著しい中心市街地での住宅供給等に伴い、人口の再配置を行うことが適切な場合において、その結果生じる地区毎の人口の増加又は減少を適切に収容しうるよう市街化区域の規模を設定する場合、当該区域内で行われる市街地開発事業等の実施の見通し、着実に都市的土地利用に供される見込みに加えて人口等の配分計画を十分確認すること。
- (4) 住宅用地全域の将来人口密度として、状況の変化を反映させた値を用い、あるいはこれに地域特性を反映させた値を用いることによって、想定する将来人口密度が直ちに引き下げられるものではなく、既成市街地の人口密度の動向、将来の住宅供給計画及び市街地開発形態並びに地形その他の地理的条件等を勘案して、地域の実情に即して適正に想定されるものであることに留意すること。

4 都市計画運用指針Ⅳ－1－2のⅡ)の1の(3)の③において、市街地開発事業等の施行中又は施行予定の区域で当該事業の完成目標年次が区域区分の目標年次を超えるような長期事業地において、想定人口は目標年次までに定着する人口としつつ、目標年次以降に人口定着が見込まれる区域の面積を加算することが考えられることとされていることから、住宅用地の将来人口密度について、このような取り扱いを行う場合にあっては、宅地化に相当の期間を要する土地の市街化に要する期間及び市街地形成を促進するための政策努力の勘案の考え方、当該土地の面積と市街化区域の規模との関係について確認すること。

5 都市計画運用指針Ⅳ－1－2のⅡ)の1の(3)の③において、独立して一体的な日常生活圏を構成している大規模な既存集落などの既存の市街化区域と同程度の市街化状況にあるが、それほどの人口増加は見込まれない区域において、別枠として特別の将来人口密度を想定することが考えられるとされているが、特別の将来人口密度を想定できる区域は、特に地方都市及びその周辺部を念頭において措置されたものであるとともに、独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる大規模な既存集落の区域であることに留意すること。

6 都市計画運用指針Ⅳ－1－2のⅡ)の1の(3)の③において、工業用地（これに関連する流通業務用地を含む。）の規模の算定にあたっては、当該都市計画区域の工業立地動向を考慮し、将来の適正な工業配置を図るため今後予想される規模の工業生産及びこれに関連する流通業務が円滑に行われるよう配慮することが望ましい。また、必要に応じ、当該都市計画区域における将来の商業その他の業務活動の規模を勘案して、商業用地、流通業務用地その他の業務用地の規模を想定することが望ましいとされていることから、当該動向等を踏まえて行われているか確認すること。

7 都市計画運用指針Ⅳ－1－2のⅡ)の1の(3)の④において、市町村合併等を契機とした都市計画区域の統合・再編に関し、区域区分を行っていない地域に区域区分を行う際には、従来、区域区分を行っていなかった地域のうち、用途地域を指定している区域については、現に市街化されておらず、当分の間営農が継

続することが確実と認められる土地の区域を除き、市街化区域に含まれることが望ましいとされていることに留意すること。

### 第3章 区域区分に関する都市計画と農林漁業との調整措置等

#### 第1 区域区分に関する都市計画と農林漁業に関する土地利用との調整方針

区域区分に関する都市計画については、令第8条第1項第2号において、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域には、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及び水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域等は、原則として含まないものとする基準が規定されているところであり、農林漁業との調整においては、当該基準に基づいて判断することとなる。

これは、都市計画が農林漁業との健全な調和を図りつつ定めるべきとして、区域区分が集団的優良農用地又は農林漁業関係施策の対象となっている農用地等、今後とも農林漁業に関する土地利用を進めていく上で必要と認められるものを避けるように定めるとの考え方に基づくものであり、その具体的な調整は次の方針によって調整を行うべきである。

なお、市街化区域に関する都市計画と農林漁業に関する土地利用との調整に当たっては、計画に係る市街化区域の規模及び配置が、都市計画区域における人口及び産業の将来見通し、これらを収容するのに必要な市街地面積、当該都市の発展動向を勘案する等法令等に定める基準に適合したものであるかどうかを確認した上、農林漁業に関する土地利用との関係の検討を行うことが望ましい。

##### 1 市街化区域に含まない土地

令第8条第1項第2号における、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域に含まないとする土地の区域等は、次のとおりとする。

###### (1) 市街化区域に含まない土地

次のいずれかに該当するものは市街化区域に含まないこと。

###### ① 集団的優良農用地

団地規模がおおむね10ヘクタール以上で、高性能な農業機械による営農可能な土地条件を備え、かつ、主要作物の10アール当たり収量が当該農用地の所在する市町村の平均以上である農用地

なお、団地規模の判断に当たっては、道路、鉄道その他の施設、河川、がけその他の地形、地物等を境界とするが、地形、地物等であっても通作等に支障が生じないものである場合には一団の土地とすること。

###### ② 国の直轄又は補助による農業生産基盤整備事業の対象農用地

国の直轄又は補助による土地改良事業、草地開発整備事業等による農業生産基盤整備事業を実施中の地区内の農用地及び当該事業が完了した年度（工事完了公告における工事完了の日の属する年度）の翌年度から起算して8年を経過していない地区内の農用地

ただし、災害（石炭鉱業及び亜炭鉱業による鉱害を含む。）復旧事業及び農地防災事業その他の農業の生産性を向上することを直接の目的としない事業（農道整備事業を含む。）に係る農用地及び農業用排水施設の新設及び変更の事業にあつては、農業の生産性の向上が相当程度図られると見込まれない農用地（現況の用水量の確保ないしは現況排水処理の確保のため、不可避的に一体として当該事業の受益地となる農用地（いわゆる不可避受益地））を除く。

###### ③ 保安林等

森林法（昭和26年法律第249号）による地域森林計画又は国有林の地域別の森林計画において保安林の指定が計画されている土地の区域、保安林の区域、保安林予定森林の区域、保安施設地区及び保安施設地区に予定された地区（以下「保安林等」という。）

ただし、市街化区域にとり囲まれることとなる小規模な保安林等についてはこの限りでない。

###### ④ 農林漁業の維持保全施設用地

大規模な防災ため池等農林漁業の維持保全のため必要不可欠な公共施設で、その規模、立地条件等からみて代替施設によってその機能を果たすことが困難なものの施設用地

ただし、維持保全される農林漁業の大部分が市街化区域に含まれることとなる場合の施設の用地を除く。

(2) 努めて市街化区域に含まない土地

(1) に該当しない農用地であっても、次のいずれかに該当するものは、努めて市街化区域に含まないこと。

① 集团的農用地

団地規模がおおむね10ヘクタール以上で、高性能な農業機械による営農可能な土地条件を備えた農用地

② 相当規模の農業生産基盤整備事業を、株式会社日本政策金融公庫資金又は沖縄振興開発金融公庫資金による融資単独事業として実施中の地区内の農用地又はこれを完了した地区で、当該事業に係る施設が現に良好に管理利用されている地区内の農用地

③ 野菜生産出荷安定法（昭和41年法律第103号）に基づき野菜指定産地の指定をうけている地域内で、区域を画定し、野菜集団産地育成事業を既に完了した地区で当該事業に係る施設等が現に良好に管理利用されている地区内の農用地

④ 主産地形成又は地域の農林漁業の振興等を目的とし、利用範囲（農家、農用地等）を特定して、国の補助又は株式会社日本政策金融公庫資金、沖縄振興開発金融公庫資金若しくは農業近代化資金による融資単独事業によって農業生産基盤整備事業以外の事業を総合的集中的に実施中の地区内の農用地又はこれを完了した地区で、当該事業に係る施設等が現に良好に管理されている地区内の農用地

⑤ 国の直轄又は補助によるもので、土地改良事業、草地開発整備事業等による農業生産基盤整備事業が現に調査計画されている地区（土地改良区の設立認可申請のための公告を了している地区、土地改良区等が新規事業計画又は事業計画の変更につき概要の公告を了している地区、国営又は県営の農業生産基盤整備事業であって農林水産大臣又は都道府県知事が毎年度予算の範囲内で決定した調査計画地区等）の農用地

2 1の特例措置

(1) 1に該当しない農用地であっても、相当規模の団地を形成し、特に生産性が高く、特定の農産物の生産適地として保存する必要があると認められ、かつ相当期間農用地として利用されることが確実な土地の区域は、市街化区域に含めないことができるものとする。

(2) 1に該当する農用地を市街化区域に含めないとした場合、以下の内容等について検討を行い、適正な市街化区域の設定上特段の支障があると認められるときには、当該農用地について第2に掲げる調整措置を了した場合又は了する見込みのある場合に限り、原則として1の(2)に該当する農用地、1の(1)に該当する農用地の順で必要最小限度の面積を市街化区域に含めることができるものとする。

① 市街化区域の必要規模

② 既成市街地を含んだ一体的市街化区域の設定

③ 当該都市の発展動向及び交通施設等の配置状況

④ 計画的市街地開発の見通し

第2 市街化区域の設定に伴う農林漁業関係施策等との調整措置

農林漁業関係施策を実施中又は完了した地区内の農用地又は当該施策による造成施設等については、これらが市街化区域に含まれる場合にあっては、市街化の進展に伴い、農用地の転用による受益地の減少、開発行為による造成施設等のかい廃、

都市施設への供用等が見込まれ、市街化区域周辺の農用地については、都市廃水の流入による農業用水の汚濁及び溢水等の影響が見込まれることから、これらに対しては次により農林漁業関係施策等との調整措置を講ずるべきである。

なお、都道府県の単独補助による農林漁業関係施策の取扱いについては、原則としてこの調整措置に準じて処理することが望ましい。

#### 1 農林漁業関係施策に係る事業計画及び造成施設等に関する措置

区域区分に関する都市計画との調整に当たっては、次のような措置について、都道府県知事、市町村長、当該施策の事業主体等の間で十分意見調整を行い、事後におけるこれらの措置の実行を確保するため、基本的事項について了解（以下「了解事項」という。）を得ておくこと。

この場合、特に農林漁業者の費用負担の調整措置について十分配慮すること。

##### (1) 事業実施中の地区内の農用地が市街化区域に含まれる場合の措置

###### ① ほ場整備、草地改良等の面的な事業

事業の効用が長期にわたるものについては、原則として事業計画を変更又は廃止し、市街化区域内の受益地に係る事業を打ち切ること。

ただし、事業の効用が短期なものについては、当該地域における市街化の動向等を勘案して事業計画の変更、廃止又は事業の継続の是非を判断すること。

なお、事業計画の変更又は廃止が必要であると認められる場合には、区域区分に関する都市計画につき法第23条第1項の協議が調った後、遅滞なく市街化区域に含まれる受益地の除外に係る変更計画の作成に着手するとともに当該受益地における施工を極力中止し、可及的速やかに計画変更の手続を了すること。

###### ② 用排水路等の線的な事業

原則として市街化区域内の農用地を受益地としないよう①に準じて事業計画を変更又は廃止すること。

ただし、市街化区域内の農用地の現況用水量の確保又は現況排水処理の確保のため、これら農用地を一体の受益地として取り扱うことがやむを得ないと認められる用排水路等に関する事業については、必要最少限度において当該市街化区域内の農用地に係る投資を認めること。

また、この場合において造成施設等を都市施設と共用することが見込まれるときは、都市側と適正な費用負担等の措置を講ずること。

なお、市街化区域内の農用地を受益地としない事業計画であっても、市街化区域の位置及び造成施設等の立地構造等からみて、造成施設等を都市施設と共用することが見込まれるときにおいても同様に費用負担等の措置を講ずること。

###### ③ 共同利用施設の設置事業

###### a 集出荷、加工用施設等の広域的共同利用施設設置事業

事業の継続を原則とするが、市街化の動向を勘案し、事業規模等について当該施設の利用量の減少に応じた計画変更を行い、事業の効率的な実施を図ること。

###### b a以外の共同利用施設（農業機械を含む。）設置事業

事業の効用が長期にわたるものについては、受益地の全部又は大部分が市街化区域に含まれる場合は事業を廃止すること。

また、一部のみが市街化区域に含まれる場合は、事業規模等について計画変更を行い、事業の効率的な実施を図ること。

なお、事業の効用が短期なものについては、当該地域における市街化の動向等を勘案し、事業継続の是非を判断すること。

##### (2) 事業を完了した地区内の農用地が市街化区域に含まれる場合の措置

###### ① 市街化の進展に伴い、受益農用地が減少し、土地改良区、農業協同組合等が施設の維持管理に当たることが困難又は不適當となった場合には、当該施

設の管理方法の変更又は管理主体の変更等に係る措置を講ずること。

② 造成施設等を都市計画事業主体又は開発許可を受けた者等に使用させる場合は、当該施設の造成及び維持管理等に必要な費用を勘案して定めた使用料等を負担させるよう必要な措置を講ずること。

③ 造成施設等が都市計画事業又は開発行為によって機能を損ない、その回復のために工事を必要とする場合又は代替施設の設置を必要とする場合にあっては、これらの者に対して原因者負担工事を行わせるのに必要な措置を講ずること。

また、造成施設等の廃用処分をする場合に必要な費用の負担についても同様に必要な措置を講ずること。

④ その他開発行為又は都市計画事業に伴って受ける影響については、法第32条の規定に基づく同意、又は法第59条第6項の規定に基づく意見聴取の際に、必要な措置を講ずること。

## 2 土地改良事業の負担金等の徴収確保措置

受益地の全部又は一部について、組合員たる資格を喪失した者は土地改良法第43条第1項の規定に基づき土地改良区に対して通知しなければならないこととされていることから、同法第42条第2項の規定に従い所要の措置を講ずること。

## 3 農林漁業者の生活再建及び周辺農林漁業への影響に対する措置

区域区分に関する都市計画が策定される都市計画区域の農林漁業者に対しては、以下による措置を行うこと。

(1) あらかじめ農業委員会その他農林漁業関係団体の活動を通じ都市計画関係法令等についての普及及び農林漁業との調整に関する意向の把握に努めるとともに、区域区分に関する都市計画との調整に当たっても、農業委員会その他農林漁業関係団体と密接な連絡をとり、生活再建の措置、特に離農者の安定した就業の方途、他の地域に移住して農林漁業を継続しようとする者に対する代替地のあっせん及びこれに伴う農用地の権利移動の調整等の措置について意見調整を行うこと。

また、効率的かつ安定的な農業経営を営む者が現に利用の集積をし、又は利用の集積を行うことが確実と見込まれる農用地が市街化区域に含まれることとなる場合にあっては、その者が目指す効率的かつ安定的な農業経営に支障を及ぼさないよう、代替地のあっせん等の必要な措置について意見調整を行うこと。

(2) 市街化区域の配置については、都市用排水の農林漁業との競合、農業用水の汚染等周辺の農林漁業に及ぼす影響に関し、市街化区域に関する都市計画がこれと一体的総合的に定められる都市施設の整備に関する都市計画等とあいまって被害防止に必要な配慮が十分なされているか否かを検討し、その配置を調整すること。

## 第3 市街化区域及び市街化調整区域における今後の農林漁業関係施策

市街化区域及び市街化調整区域の区分がなされた後における農林漁業関係施策の運用については、それぞれの区域の性格に従い次の方針によることが望ましい。

### 1 市街化区域における施策

市街化区域は、既成市街地及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であって、都市施設の整備に応じ逐次市街化されることが見込まれることから、農業生産基盤整備事業その他効用の長期に及ぶ施策は行わないこととするが、当分の間はなお農林漁業上の土地利用が続けられる区域を含むことがあるので、これらの土地について経営を継続するために必要な次に掲げる施策を行うこと。

(1) 災害復旧事業等災害（石炭鉱業及び亜炭鉱業による鉱害を含む。）が発生した場合における農林漁業者の経営の再建維持を図るための事業及び農用地がな

- お相当規模残存する区域において必要と認められる農地防災事業
- (2) 広域的集出荷加工用施設等（主たる受益地が市街化区域外に確保されているものに限る。）の設置事業
  - (3) 効用が短期な機械、施設等の導入又は設置事業
  - (4) 家畜衛生、植物防疫、病虫害防除等の事業
  - (5) 普及指導、研修、検査等の事業
  - (6) 既存施設の軽微な改修等の維持管理事業
  - (7) 市民農園の整備に係る事業（良好な都市環境の形成に資するものに限る。）
  - (8) 生産緑地地区に係る事業
  - (9) (1) から (6) に掲げる事業に類する事業で、その他必要と認められる事業

## 2 市街化調整区域における施策

- (1) 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であり、当該区域内の農用地は今後も長期にわたって農林漁業に必要なものとして確保されるべき土地であることから、耕作者の営農意欲等を尊重し、立地条件、営農類型等地域の特性に応じ、農林漁業の振興に関する施策を引き続き行うこと。
- (2) 農業生産基盤整備事業は、原則として市街化区域以外の地域の受益のみを目的として行うものとし、市街化区域内の農用地は、受益地に含めないこと。  
なお、基本指針の第4の(1)において、「農業生産基盤整備事業等農業経営の基盤の強化の促進に必要な施策は、原則として農用地区域を対象として行う」こととされているところである。  
しかしながら、かんがい排水事業で、市街化区域以外の地域と同一用排水系統に属する市街化区域内に残存する農用地の現況用水量の確保ないし、現況排水処理の確保のため、不可避的にこれを一体として当該事業の受益地とせざるを得ない場合又は、農業の生産性を向上することを直接の目的としない事業等を行う場合には、これを受益地として取り扱うことができる。
- (3) 市街化調整区域における施策の採択に当たり、その対象地区が市街化区域に接続し、市街化の動向等からみて、法第21条の規定により当初の区域区分を変更して、市街化区域に含められるおそれのある地域を含む場合は、次の事項に十分配慮すること。
  - ① 第1の1の(1)の②に掲げる施策の対象農用地については、事業完了後少なくとも8年を経過するまでは市街化区域に含めないことの確認
  - ② 特定保留地区として調整を了した区域については、市街地開発事業等の実施が確実にした時点で市街化区域に編入する区域であることから、第1の1の(1)の②に掲げる施策の対象農用地に含めないことの確認  
なお、特定保留地区の農用地を第1の1の(1)の②に掲げる施策の対象農用地に含める場合には、特定保留を取りやめる等の調整が必要であること。
  - ③ 第1の1の(2)の②に掲げる施策に該当するものについては、施策完了後8年の範囲内で、当該施策の効用を勘案して定める一定期間内は市街化区域に含めないことの確認

## 第4 区域区分に関する都市計画と農林漁業との調整手続

区域区分に関する都市計画の設定又は変更については、農林漁業との健全な調和を図りつつ定められるよう区域区分に関する都市計画の案の作成段階から配慮することが望ましい。

市街化区域（法定協議を要する場合にあっては、当該法定協議が調ったものに限る。）内の土地については、農業振興地域には指定できないこととなるとともに、あらかじめ農業委員会に所定の事項の届出を行えば農地転用許可は要しないこととなること等から、市街化区域の設定が農林漁業に関する土地利用及び諸施策に及ぼす影響が極めて大きいこと並びに、本通知が事務の簡素化等にも配慮したものであることを踏まえ、以下により事前に調整を行うことが望ましい。

また、区域区分の設定又は変更にあたっては、当該区域区分により市街化区域に定められることとなる土地の区域に農用地区域、農業振興地域内の農用地の区域、農業振興地域外の４ヘクタールを超える農地の区域又は保安林等（森林法による地域森林計画又は国有林の地域別の森林計画において保安林の指定が計画されている土地の区域を除く。）の区域が含まれるときは、法定協議が行われることに鑑み、都道府県又は指定都市（以下この章において「都道府県等」という。）は、農林水産担当部局と都市計画担当部局との連絡調整の過程において、その後の法定協議を円滑かつ迅速に行うために必要であると判断した場合には、法定協議に先立ち地方農政局等、林野庁、水産庁と調整することが望ましい。

なお、この事前の調整が行われず、国土交通大臣又は都道府県から法定協議がなされた場合についても、法定協議の重要性に鑑み、農林水産省の回答は、以下に掲げる事項を踏まえて行うこととしている。

## 1 基本的考え方

区域区分に関する都市計画の都道府県等の案（以下この章において「区域区分に関する都道府県等案」という。）の作成の過程において、都道府県等の農林水産担当部局と都市計画担当部局との間で連絡調整を行う場合は、第1及び第2によること。

なお、区域区分に関する都市計画の案に地域の農林漁業者の意向が反映されるよう、案の作成段階において、都道府県等の農林水産担当部局は、あらかじめ農業委員会、土地改良区、農業協同組合等の地元農林漁業関係機関及び団体の意向を、都道府県にあっては市町村を通じて、十分聴取すること。

## 2 調整事項

都道府県等の農林水産担当部局と都市計画担当部局との間での連絡調整は、以下の事項について行うこと。

### (1) 都市計画に関し説明を受ける事項

#### ① 市街化区域の規模に関する事項

- a 目標年次において市街化区域に收容する必要のある人口、産業の推計、関連する国土計画及び地域の整備開発計画との関係
- b 必要な居住地面積、人口密度、工業用地面積、工業出荷額当たり工業用地面積、人の常住しない大規模施設用地の面積その他加算を必要とする場合の商業用地等の面積の推計及び市街化区域の規模並びにこれらの関係

#### ② 市街化区域の配置に関する事項

- a 市街化区域の配置、配置の構想、配置にあたっての考え方及び土地利用計画
- b 既成市街地の区域及びこれに接続して現に市街化しつつある土地の区域の所在、場所並びに市街化区域との関係
- c 市街地開発事業等の実施状況、都市計画決定の見通し、農地転用の状況等市街地の開発見込み又は発展の動向と新市街地の配置及び区域  
飛地の市街化区域については、これらに加え配置の考え方及び計画的開発の見通し等
- d 既存の用途地域が指定されている区域と市街化区域との関係
- e 既存の農業以外の土地利用計画と市街化区域との関係

### (2) 農林漁業との調整を行う事項

#### ① 農林漁業上の土地利用との調整

- a 市街化区域に含まれることとなる土地について、第1に掲げる農用地等の種類、位置、面積（概数）及び関係農林漁業関係施策の実施状況を確認し、これらの農用地等を市街化区域に含める都市計画上の理由と第1の2の(2)との関係を検討する。
- b 第1の2の(1)によって市街化調整区域とする一団の農用地の位置、面積及び理由を確認する。

② 農林漁業関係施策との調整

①の a の農用地等ごとに、第 2 の 1 の（1）及び（2）に定める農林漁業関係施策との調整措置の必要性、内容及び当該調整措置を確保するための関係者間の了解事項等を検討する。

3 調整手続

都道府県等が、必要に応じ、法第 17 条の案の公告縦覧を行う以前に、地方整備局等へ意見を求め、地方整備局等が、検討可能な期間を考慮して、農林水産省に事前協議を行う場合の取扱いについては、以下によること。

なお、農林水産省における当該事前協議についての事務は、地方農政局等が処理することとする。

(1) 事前調整

① 都道府県等の農林水産担当部局は、都市計画担当部局から区域区分に関する都道府県等案について連絡を受けたときは、少なくとも 2 の（1）に掲げる事項を関係資料及び図面によって十分説明を受けるとともに、第 1 及び第 2 に基づいて、2 の（2）により区域区分に関する都道府県等案を検討し、都市計画担当部局と必要な意見調整を行うこと。

② 都道府県等の農林水産担当部局が、①により調整を行う場合に、必要に応じ、次の手続を行うこと。

a 都道府県等の農林水産担当部局は、法定協議の重要性に鑑み、農業に係る事項にあつては地方農政局等、森林に係る事項にあつては林野庁、漁業に係る事項にあつては水産庁に説明すること。

b 都道府県等の農林水産担当部局は、2 の（1）及び（2）について、必要に応じて地方農政局等、林野庁、水産庁と調整を行うこと。

なお、この調整に当たっては、別添 2 を参考に資料等を作成し調整を行うこと。

c 都道府県等の農林水産担当部局は、2 の（2）の調整事項のうち国営の土地改良事業（独立行政法人水資源機構及び国立研究開発法人森林研究・整備機構の行うこれに類する事業を含む。）を実施中若しくは調査計画中の地区又は完了して 8 年を経過していない地区の農用地を市街化区域に含める場合にあつては、a にかかわらず、あらかじめ関係地方農政局（北海道にあつては北海道開発局、沖縄県にあつては沖縄総合事務局。以下「関係地方農政局」という。）と十分意見調整を行うこと。

この場合、関係地方農政局は、a の都道府県等の農林水産担当部局からの説明と並行して、必要な調整を行うこと。

また、指定都市の農林水産担当部局は、2 の（2）の調整事項のうち都道府県営の土地改良事業を実施中若しくは調査計画中の地区又は完了して 8 年を経過していない地区の農用地を市街化区域に含める場合にあつては、a と並行して、関係都道府県と十分意見調整を行うこと。

d 都道府県等の農林水産担当部局は、a ～ c の結果を踏まえて、都市計画担当部局との間で調整を行うこと。

この場合、第 2 の 1 の（1）及び（2）の調整措置に係る了解事項等の措置を明らかにした上で行うこと。

e 都道府県等の農林水産担当部局と都市計画担当部局との間で、適正な調整を了した後、都道府県等は、区域区分に関する都道府県等案について公聴会等を開催し、都道府県にあつては、関係市町村との調整を図ること。

f 都道府県等は、e による調整を了した後、必要に応じて、法第 17 条の案の公告縦覧を行う以前に、地方整備局等に意見を求めることができるが、この場合には、都道府県等の農林水産担当部局は、区域区分に関する都道府県等案について地方農政局等、林野庁、水産庁に検討可能な期間を考慮して、別添 2 を参考に作成した資料等によって説明すること。

(2) 事前協議

- ① 地方農政局等は、地方整備局等が都道府県等から区域区分に関する都道府県等案について意見を求められた場合において検討可能な期間を考慮して地方農政局等に事前協議を行った場合は、(1)の調整結果を踏まえ、(1)の②のfにより都道府県等から説明のあった区域区分に関する都道府県等案に関する資料等によって検討・調整すること。

なお、保安林等（森林法による地域森林計画又は国有林の地域別の森林計画において保安林の指定が計画されている土地の区域を除く。）を市街化区域に含むこととしている場合にあっては、地方農政局等は林野庁と調整すること。

- ② 地方農政局等は、①により提出された区域区分に関する都道府県等案について、変更意見がある場合には、地方整備局等に当該意見を述べること。

- ③ 地方農政局等は、地方整備局等が関係各省の意見も配慮して区域区分に関する都道府県等案について調整を行い、その結果を踏まえて都道府県等に回答するため、地方整備局等からの事前協議に対する地方農政局等の回答が区域区分に関する都道府県等案の変更を内容とするものであるときは、必要に応じ都道府県等の農林水産担当部局に対して、当該変更意見に基づく再調整を行うように連絡すること。

また、当該回答が第2の調整措置の補充を内容とするものであるときも同様に処理すること。

④ 都道府県等は、③による地方整備局等からの回答に基づき必要があるときは、区域区分に関する都道府県等案を、都道府県等が都道府県である場合にあっては関係市町村との調整を図った上で、修正するものとし、地方整備局等にその経過又は結果を報告する。この経過又は結果について地方整備局等から地方農政局等へ通知されるに先立って、都道府県等は、地方農政局等にこの経過又は結果について2の(1)に掲げる資料等（当該変更に係るもので足りる）を添えて報告すること。

また、地方農政局等は、報告を受けたときは、必要に応じて(1)の②のcに準じて処理すること。

- (3) 事前の協議調整に必要な図書等

(1)及び(2)に必要な図書その他の資料については、以下によること。

- ① 総括表  
② 区域区分設定調書（別添2）

#### 4 法定協議

法第23条第1項の規定に基づく地方整備局長等又は都道府県から農林水産省に対する法定協議は、以下により対応するものとする。

なお、農林水産省における法定協議についての事務は、地方農政局長等が処理することとする。

- (1) 法第18条第3項又は法第87条の2第4項の規定により読み替えて適用される法第19条第3項（いずれも法第21条第2項の規定において準用する場合を含む。以下この章において同じ。）の国土交通大臣の同意を要する都市計画に係る地方整備局長等から地方農政局長等への協議

- ① 地方農政局長等は、3の(1)及び(2)により適正な調整が了した後、地方整備局長等から法定協議が行われた場合には、3の(1)及び(2)の結果に配慮し、できる限り速やかに地方整備局長等に対して回答すること。

- ② 保安林等（森林法による地域森林計画又は国有林の地域別の森林計画において保安林の指定が計画されている土地の区域を除く。）を市街化区域に含むこととしている場合にあっては、地方農政局長等は、①の回答に先立って林野庁長官に協議すること。

- ③ 地方農政局長等は、法定協議を了したときは、その旨を都道府県知事又は指定都市の長に通知すること。

- ④ 3の(1)②f、(2)①、(2)④及び4の(1)①に基づく説明、協議に際しては、市街化調整区域に残ることとなる用途地域に関する図書を添えること。
  - ⑤ 法定協議に必要な図書その他の資料については、以下によること。
    - a 総括表
    - b 計画図
- (2) 法第18条第3項の国土交通大臣の同意を要しない都市計画の軽易な変更に係る都道府県から地方農政局長等への協議
- ① 都道府県は、法第18条第3項の国土交通大臣の同意を要しない都市計画の軽易な変更に係る協議を行う場合には、地方農政局長等に対して行うこと。
  - ② 保安林等（森林法による地域森林計画又は国有林の地域別の森林計画において保安林の指定が計画されている土地の区域を除く。）を市街化区域に含むこととしている場合にあっては、地方農政局長等は、①に対する回答に先立って林野庁長官に協議すること。
  - ③ 都道府県は、法定協議に先立ち、必要に応じて法第17条の案の公告縦覧を行う以前に、地方農政局長等に意見を求めることができる。
  - ④ その他この調整に必要な手続については、3の(1)及び(2)、4の(1)の④に準じて行うこと。

## 第5 区域区分に関する都市計画と農林漁業との調整措置上留意すべき事項

都道府県及び市町村は、区域区分の設定又は変更を行うに当たって、第1及び第2の調整措置に基づいて農林漁業に関する土地利用及び諸施策との必要な調整を行うことが望ましい。

なお、農林漁業との調整措置の具体的な運用に当たっては、以下の事項に留意して適切に対応することが望ましい。

### 1 区域区分に関する都市計画の原案作成

(1) 市町村は、区域区分に関する都市計画の原案を作成する場合、農業振興地域整備計画との調和が保たれるよう調整すること。

(2) 市町村が区域区分に関する都市計画の原案を作成するに当たり、都道府県が関係都市計画区域等の人口フレーム、区域区分の見直しに当たっての基本的な考え方等を基本的事項として市町村に示す場合、当該基本的事項の内容に関し、農林漁業との健全な調和を図るとする法の基本理念に基づき都道府県農林水産担当部局は、あらかじめ都市計画担当部局との間で十分な連絡調整を図ること。

また、都道府県農林水産担当部局は、都市計画担当部局との連絡調整の過程において、法定協議の重要性にかんがみ、地方農政局等に十分説明すること。

なお、市町村（指定都市を除く。）が作成する区域区分に関する都市計画の原案において、第1の1に該当する農用地等が市街化区域に含まれることとなる場合には、都道府県農林水産担当部局は、あらかじめ市町村（指定都市を除く。）から関係資料及び図面によって十分説明を受けること。

また、第1の1の(1)の②に該当する国営土地改良事業地区内の農用地が市街化区域に含まれることとなる場合には、都道府県等の農林水産担当部局は、関係地方農政局に十分説明すること。

なお、第1の1の(1)の②に該当する都道府県営土地改良事業地区内の農用地が市街化区域に含まれることとなる場合には、指定都市の農林水産担当部局は、関係都道府県に十分説明すること。

### 2 市街化区域の規模の設定

(1) 都市計画運用指針Ⅳ-2-1のⅡ)のBの1の(2)において、すでに市街地を形成している区域として市街化区域に編入する区域は、令第8条第1項第1号及び規則第8条に適合する必要があるが、この場合、国勢調査区又はおおむね20～30haの土地の区域を標準の単位として区域を設定することが望

ましいこととされていることから、建築物の連たんの状況、周辺の土地利用状況等を考慮して適切に区域区分がなされていることを確認すること。

- (2) 都市計画運用指針Ⅳ-2-1のⅡ)のBの3において、区域区分の変更は、都市計画基礎調査の結果を踏まえて見直すことが想定されており、その見直しにあたっては、単に大規模な宅地開発その他のまとまった市街地を機械的に市街化区域に編入するのではなく、市街化区域に接する土地の区域について、土地利用の動向や基盤施設の整備状況を子細に検討し、街区単位、土地単位等の小規模なものでも、市街化しているものは市街化区域に編入することが望ましいこととされていることから、既存市街化区域の周辺の土地利用についても十分に確認すること。
- (3) 市街化区域の規模等に関し、従来から行われてきた人口フレームの一部保留、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった時点での随時変更、広域都市計画圏における人口フレームの特例等の措置について、都道府県等の農林水産担当部局は都市計画担当部局から連絡を受けたときは、少なくとも次の事項につき関係資料及び図面によって十分説明を受けること。
  - ① 市街化調整区域内の土地の市街化区域への編入  
計画的な市街地整備の実施の見通し及び都市的土地利用へ着実に供される見込みに関する事項
  - ② 市街化調整区域に残ることとなる用途地域  
用途地域として残される土地の区域及びその必要性に関する事項
  - ③ 人口フレームの一部保留
    - a 目標年における人口フレームと保留される人口フレームとの関係に関する事項
    - b 特定保留地区については、計画的な市街地整備の実施の見通し等に関する事項
  - ④ 随時変更  
市街化区域に編入される土地の規模と人口フレームとの関係、計画的な市街地整備の実施の見通し及び都市的土地利用へ着実に供される見込みに関する事項
  - ⑤ 市街化区域の規模の設定基準の改善  
宅地化に相当の期間を要する土地の市街化に要する期間及び市街地形成を促進するための政策努力の考え方、当該土地の面積と市街化区域の規模との関係に関する事項  
なお、宅地化に相当の期間を要する土地の存在は、直ちに具体の市街化区域を拡大する理由となるものではなく、市街化調整区域内の土地の市街化区域への編入は、着実に都市的土地利用に供される見込みがあることを検討した上で行うこととなっていることに十分留意するものとする。
  - ⑥ 広域都市計画圏における人口フレームの特例  
自然的、社会的経済的な区域の一体性等から総合的に判断して一つのまとまりのある単位として考える必要がある区域について、個々の都市計画区域を超えた広域都市計画圏の範囲に関する事項
  - ⑦ 住宅用地全域の将来人口密度として、状況の変化を反映させた値を用い、あるいは、これに地域特性を反映した値を用いる場合は、当該都市計画区域における経済社会情勢の変化や地域特性に係る事項
  - ⑧ 密集市街地の整備による人口等の再配分を行う都市計画区域については、適用市街地の密集の状況を踏まえた整備の必要性、人口等の再配分計画、人口等の再配分によって新たに必要となる市街化区域の規模及び位置並びに地区の整備に係る事業の確実性に係る事項

### 3 保留フレームの設定

市街化調整区域内の土地の市街化区域への編入にあたっては、都市計画運用指針Ⅳ-2-1のⅡ)のBの1の(1)において、市街地として必要と見込まれる

面積（単に「フレーム」という。）をそのまま即地的に割り付ける方式（いわゆる「人口フレーム方式」）において、市街化区域の設定又は変更にあたり、全てのフレームを具体の土地に割り付けることなく、その一部を保留（以下「保留フレーム」という。）した上で、市街化調整区域内の特定保留地区、又はいずれかの土地の市街地の状況が整った時点で市街化区域とする方法（以下「一般保留」という。）も考えられるとされている。

また、この場合にあっては、第1及び第2の調整措置に従い農林漁業に関する土地利用及び諸施策との調整を行うこと。

なお、区域区分の設定及び変更にあたって、都市計画運用指針Ⅳ－2－1のⅡ)のBの1の(1)において、「当該土地の区域に割り付けるフレームと当該フレームを割り付けた後の保留フレームを明らかにして区域区分の変更を行うべきである」とされていることに留意すること。

#### (1) 特定保留

① 市街化調整区域内において計画的な市街地整備の実施の見通しがある程度立っている具体の土地に保留フレームを割り付ける区域においては、区域区分の見直しを行う場合に、第1に基づく即地的な調整を行うこと。

この場合、農林漁業との即地的な調整を了した特定保留地区のうち、一部に市街化区域への編入に長期間を要したものも見受けられることから、今後の調整にあたっては、農振法第8条第2項第1号に規定する農用地区域（以下「農用地区域」という。）、農林漁業関係施策の対象農用地など今後とも農林漁業に関する土地利用を進めていく上で必要と認められる土地については、第1及び第2の調整措置を適切に運用する観点から、当該区域における計画的な市街地整備の見通しを十分確認した上で対応すること。

② 都市計画の図書に参考事項として記載されている特定保留地区のうち、その種類、位置、規模に変更がないものについて市街化区域に編入する場合には、第1の調整を了したものとみなして差し支えないものとする。

この場合、計画的な市街地整備の見通しが明らかであること及び農林漁業に関する諸施策等との調整措置を確認の上、円滑かつ迅速な対応がなされるよう十分に配慮すること。

#### (2) 一般保留

一般保留の位置の選定について、即地的に調整し得ない場合においても、可能な限り早期の段階から計画的な市街地整備の実施の見通し等について意見交換を行うこと。

### 4 飛地の市街化区域の設定

(1) 都市計画運用指針Ⅳ－2－1のⅡ)のBの1の(3)の③において、既成市街地と連続しない新市街地（計画的開発の見通しのある住宅適地、工業適地等と一体の周辺既存集落等を含む。以下「飛地」という。）は、1つの独立した市街地を形成するに十分な規模の区域とし、その規模はおおむね50ha以上であり、周辺における農業等の土地利用に支障のない区域とすべきである。ただし、次に掲げる土地の区域については、1つの住区を形成する最低限の規模である20ha以上を目途として飛地の市街化区域を設定することができる。

① インターチェンジ、新たに設置される鉄道の新駅又は大学等の公共施設と一体となって計画的に整備される住居、工業、研究業務、流通業務等の適地。

② 鉄道既存駅周辺、温泉その他の観光資源の周辺の既成市街地で計画的市街地整備が確実に行われる区域。

③ 役場、旧役場周辺の既成市街地で計画的市街地整備が確実に行われる区域。

④ 人口減少、産業停滞等により活性化が特に必要な地域で計画的市街地整備（既存集落を中心とするものを除く。）が確実に行われる区域。

⑤ 効率的な工業生産、環境保全を図る必要がある場合の工場適地。

とされていることから、飛地を市街化区域に編入する場合には、市街化区域へ

編入する区域と同様に、第1及び第2の調整措置に従い、当該都市の発展動向等を十分踏まえた市街化区域の設定がなされるよう調整を行うこと。

なお、当該区域の核となるインターチェンジ、鉄道新駅、大学等の公共公益施設については、当該施設に係る農林業等の土地利用との調整の状況について十分留意の上調整を行うこと。

また、都市計画運用指針Ⅳ-2-1のⅡ)のBの1の(3)の③において周辺における農業等の土地利用に支障のない区域とするべきであることとされていることから、飛地の市街化区域の調整に当たっては、当該区域周辺の優良農用地等の確保及び環境の保全並びに計画的な農業農村整備の推進にも十分配慮すること。

(2) 役場周辺及び旧役場周辺に係る飛地を市街化区域に設定しようとする場合には、市街地や周辺農用地の状況によって集落地域整備法(昭和62年法律第63号)の適用が望ましい場合があることから、必要に応じて集落地域整備法の活用についても検討すること。

(3) 飛地の市街化区域を設定する場合については、以下の事項についても説明を受けること。

① 当該市街化区域の核となる都市施設等と飛地の市街化区域との関連性に係る事項

② 人口減少、産業停滞等により活性化が特に必要な地域等で計画的市街地整備(既存集落を中心とするものを除く。)が確実に行われる区域において、飛地の市街化区域を設定する場合には、活性化を図ることが特に必要であるとする考え方、市街化区域の規模の妥当性、当該市町村の総合的な土地利用計画における位置付け並びに当該区域の市街地整備及び周辺の優良農用地の保全に対する配慮を内容とする活性化方針に係る事項

(4) 都道府県等の農林水産担当部局は、飛地の市街化区域の設定においては、特に次の事項について十分留意すること。

① (3)の②の活性化の方針については、例えば、単に宅地が造成されることのみをもって活性化が図られるとするものではなく、当該開発区域における市街地の活性化の必要性や活性化を推進するための取組にも十分留意して、農林漁業との調和の図られた合理的な土地利用の実現を通じて活性化が図られるものになるよう調整を図ること。

② 市街化区域としての設定が可能な規模等の条件を備えた開発行為であって、すでに完了したもの又は実施の見通しがある程度立っているものについては、当該開発行為に係る他法令の手續の進捗状況を勘案しつつ、努めて区域区分制度による対応を行うよう都市計画担当部局と意見交換を行うこと。

③ 市町村が飛地の市街化区域の設定の原案を作成する場合にあっては、当該市町村の定める農業振興地域整備計画との調和が保たれるよう市町村農林水産担当部局と都市計画担当部局との連絡調整が行われるように配慮すること。

## 5 市街化調整区域への編入

(1) 都市計画運用指針Ⅳ-2-1のⅡ)のBの3において、今後、人口減少により市街化区域内の人口密度の低下が見込まれる地域等については、各都市における立地適正化計画(都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)第81条の規定に基づく立地適正化計画をいう。以下同じ。)の内容も踏まえつつ、市街化区域を市街化調整区域に編入することも検討すべきとされており、また、将来にわたり保全することが適当な農地等を相当規模含む土地の区域については、市街化調整区域に編入することが望ましいこととされていることから、市街化区域から市街化調整区域への編入(いわゆる「逆線」)についても十分調整を図ること。

また、農家の営農意欲、その営農の継続性及び地域の実態等から判断して、適当と認められる土地については、農業振興地域の指定及び農用地区域の設定

を行うように努めること。

- (2) 都市計画運用指針Ⅳ-2-1のⅡ)のDの1の(2)において、法第13条第1項第7号において「市街化区域については、少なくとも用途地域を定めるものとし、市街化調整区域については、原則として用途地域を定めないもの」とされているが、市街化区域から市街化調整区域へ編入する土地の区域の用途地域のうち、無秩序な市街化が進むおそれがある場合で、用途地域による実効ある土地利用規制が期待できる場合は、取り消さないことが望ましい場合もあることとされているが、市街化調整区域内に存置される用途地域(いわゆる「暫定逆線」)は、第4章第2の調整措置が既にとられているものとして存置されるものであること。

ただし、既定の市街化調整区域内で存置された用途地域の区域が変更される場合にあつては、第4章の第2の調整措置を講ずること。

- (3) 都市計画運用指針Ⅳ-2-1のⅡ)のDの1の(2)において、市街化調整区域に存置した用途地域については、都市的土地利用の可能性が失われるなど都市的土地利用の規制が必要なくなった時点で速やかに廃止することが望ましいこととされていることから、用途地域が廃止された場合には、農家の営農意欲、その営農の継続性及び地域の実態等から判断して、適当と認められる土地については、農業振興地域の指定及び農用地区域の設定を行うよう努めること。

## 第4章 区域区分が定められていない都市計画区域の用途地域と農林漁業との調整

### 第1 非線引き用途地域と農林漁業との調整方針

用途地域は、市街地における土地利用規制の基本となるものであり、地域における住居の環境の保護又は業務の利便の増進を図るため、市街地の類型に応じた建築規制を行うものである。

用途地域のうち、区域区分が定められていない都市計画区域における用途地域（以下「非線引き用途地域」という。）の指定又は変更（以下「指定等」という。）を行うに当たっては、農林漁業に関する土地利用との調整が調って定められた非線引き用途地域内の農用地は、市街地化の傾向が著しい区域内にある農用地として、農地法第4条又は第5条に基づく農地転用の許可が原則として可能としていること等を踏まえ、農林漁業との健全な調和を図る観点から、農林漁業に関する土地利用との調整を行うことが望ましい。

なお、この調整を行うに当たっては、非線引き用途地域が、優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として定められた市街化区域とは異なるものであることに留意し、地域の実情に十分配慮し、農林漁業に関する土地利用との適正かつ円滑な調整が図られるよう、以下の事項に留意することが望ましい。

- 1 都市計画運用指針Ⅳ-2-1のⅡ)のDの1の(2)において、農業振興地域など農業上の土地利用が図られるべき地域、保安林等の森林として保存すべき地域などにおいては、用途地域を定めるべきではないとされていることから、農業振興地域の区域、保安林等の土地の区域（非線引き都市計画区域の用途地域に囲まれることになる小規模な保安林等についてはこの限りではない。）は、非線引き用途地域に含まないよう調整すること。

ただし、住居環境の保護や商工業等の利便増進等を図るために、農業上の土地利用が図られるべき地域内に用途地域を指定する必要がある場合には、農業振興地域が指定されている場合であっても、農業上の土地利用との必要な調整が図られるものに限り、農業振興地域の変更と合わせて用途地域の指定を行うことが可能であるが、この場合における取扱いについては、以下によること。

- (1) 当該農業振興地域における一体的な農業の振興が阻害されるものにならないように十分に調整を図ること。
- (2) 農業振興地域の一部をやむを得ず変更し、用途地域の指定等を行う場合であっても、令第8条第2項の規定により農用地区域及び農地法第5条第2項第1号ロに掲げる農地（同法第43条第1項の規定により農作物の栽培を耕作に該当するものとみなして適用する同号ロに掲げる農地を含む。以下この章において同じ。）又は採草放牧地の区域並びに保安林等の区域は、原則として含まないとする都市計画基準に基づき用途地域に農用地区域等は含まないよう調整すること。

また、農振法第10条第3項の規定に基づき農用地区域として定める土地に該当するものについては、原則として非線引き用途地域に含まないよう調整すること。

- (3) 非線引き用途地域は、都市計画基準により、原則として農用地区域は含まないこととされているが、これは、農用地区域が、今後相当長期（おおむね10年以上）にわたり農業上の利用を確保すべき土地として農業振興地域整備計画に定められた優良な農用地等であり、保全する必要性が高く、用途地域による規制が必要な建築物の建築等が見込まれないことによるものと考えられる。

しかし、市街地の周辺において、農林漁業に関する土地利用との調整が図られ、かつ、農振法による農用地区域の変更基準に適合し、用途地域による規制が必要な建築物の建築等が确实と見込まれる場合には、地域の合理的な土地利用を図る観点から、非線引き用途地域の指定等の必要性に配慮すること。

ただし、特定大規模建築物（建築基準法別表第二（か）項に掲げる建築物）の立地における農用地区域の変更については、変更後直ちに用途地域の指定等、

農地転用許可申請及び開発許可申請がなされると見込まれる場合に限ること。

- (4) また、非線引き用途地域は、都市計画基準により、原則として農地法第5条第2項第1号ロに掲げる農地又は採草放牧地の区域は含まないこととされているが、これは、当該農用地が、集団的に存在する農用地その他の良好な営農条件を備えている農用地であり、原則として農地転用が認められないことから、用途地域による規制が必要な建築物の建築等が見込まれないことによるものと考えられる。

しかし、市街地の周辺において、農林漁業に関する土地利用との調整が図られ、かつ、農地転用許可の見込みがある農用地については、非線引き用途地域の指定等を排除するものではないこと。

なお、同法第43条第1項の規定による届出に係る同条第2項に規定する農作物栽培高度化施設（以下単に「農作物栽培高度化施設」という。）の取扱いについては、第3の事項に留意すること。

- (5) 非線引き用途地域の指定等をするに当たって、農林漁業に関する土地利用との調整を了して農業振興地域を変更する場合には、都市計画法及び農振法による手続を同時に完了することを原則とするが、暫定的に時期がずれることがあってもやむを得ない。
- (6) 第2章において区域区分を無しとした都市計画区域の場合、既定の市街化区域内で定められた用途地域は、第2の調整措置が既にとられているものとして存置されるものであること。

ただし、既定の市街化調整区域内で定められた用途地域が存置される場合、又は区域区分の全面的な変更と併せて用途地域の区域が変更される場合にあっては第2の調整措置を講ずること。

- 2 農業振興地域が指定されていない市町村の区域において、非線引き用途地域の指定等を行う場合にあっては、第3章の第1に準じて調整を行うこと。この場合、用途地域に関する都市計画を定めるに当たっての資料の作成等の作業については、当該地域の市街地化の進捗を勘案し、必ずしも区域区分に関する都市計画を定める場合と同様の水準で処理することを要しない。

- 3 非線引き用途地域の変更により用途地域外となった農用地については、今後の土地利用の方針を検討の上、必要があると認められる場合には、速やかに農業振興地域の指定及び農用地区域の設定を行うよう努めること。

- 4 非線引き用途地域の指定等を行うに当たって、土地の農業上の効率的な利用を図る観点から以下の事項について確認すること。

- (1) 用途地域に含まれることとなる農用地を当該用途に供する見込みがあること。  
(2) 用途地域に含まれることとなる農用地を農用地以外のものにするにより、周辺の農用地に係る営農条件に支障を生ずるおそれがないこと。

- 5 非線引き用途地域の指定等がされる場合における農林漁業関係施策等との調整措置及び今後の農林漁業関係施策との調整については、第3章の第2及び第3に準じて行うとともに、当該地域の市街化の動向等を勘案の上、適切に取扱うこと。

## 第2 非線引き用途地域と農林漁業との調整手続

非線引き用途地域の指定等による農林漁業に関する土地利用との調整を行うに当たっては、都市計画と農林漁業との健全な調和を図る観点から、以下により行うことが望ましい。

- 1 非線引き用途地域の指定等を行うに当たって、当該区域に農業振興地域が含まれるときには、農林漁業との健全な調和を図るとともに、農業振興地域の変更事務と相互の事務処理の円滑化を図る観点から、また、当該区域に農用地が含まれ

るときには、都市計画と農林漁業との健全な調和を図るとともに、農地転用許可事務と相互の事務処理の円滑化を図る観点から、非線引き用途地域に関する都市計画の案を作成する段階において、関係市町村の都市計画担当部局と農業振興担当部局及び農地転用担当部局との間において十分に連絡調整を行うとともに、市町村農業振興担当部局及び農地転用担当部局は、都道府県農業振興担当部局及び農地転用担当部局と十分な連絡調整を行うこと。ただし、関係市町村が指定市町村（農地法第4条第1項に規定する指定市町村をいう。以下同じ。）である場合は、当該関係市町村の農地転用担当部局は都道府県農地転用担当部局と連絡調整を行うことを要しない。

- 2 都道府県は、法第19条第3項により市町村（指定市町村を除く。）から協議を受けた場合には、都市計画担当部局と農地転用担当部局との間において十分な連絡調整を図ること。

### 第3 非線引き用途地域と農林漁業との調整上留意すべき事項

- 1 非線引き用途地域は、都市計画基準により、原則として農地法第5条第2項第1号ロに掲げる農地又は採草放牧地の区域を含まないこととされているが、農作物栽培高度化施設であって、建築基準法第2条第1号の建築物に該当するものが設置される場合には、当該農地に用途地域の指定等を行うことも考えられる。

ただし、当該用途地域の指定等は、良好な市街地環境の保護の観点からするものとし、建築基準法第2条第1号の建築物に該当する農作物栽培高度化施設が、当該区域の縁辺部において、市街地と隣接して設置されることにより、周辺の市街地環境に影響を及ぼし、又は及ぼすおそれが高いと認められる場合に限る。

なお、農作物栽培高度化施設が、建築基準法第2条第1号の建築物に該当しなくなった場合には、隣接する地域の市街化の動向や、周辺の市街地環境への影響を勘案した上で、当該用途地域を変更すべきかどうか検討すること。

- 2 第2による調整が調って用途地域の指定等がされた場合（1により用途地域の指定等がされた場合を除く。）には、市街地化の傾向が著しい区域内の農用地として、原則農地転用の許可が可能となるほか、宅地分譲のみを目的とした農地転用許可も可能となるという農地転用許可基準の特例の対象となり、市街化区域に準ずる意味づけと効果を有することとなることを踏まえ、十分調整が行われることが望ましいこと。

ただし、この調整に当たっては、「都市計画運用指針Ⅳ-2-1 Ⅱ） B 4. 関係行政機関との調整」なお書きに定める内容を必要とするものではない。

## 第5章 その他の都市計画と農林漁業との調整

### 第1 準都市計画区域と農林漁業との調整

準都市計画区域は、積極的な整備又は開発を行う必要はないものの、一定の開発行為、建築行為等が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含む一定の区域であって、そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、用途の混在や農地転用に対する無用な圧力による不適切な農用地の浸食等が生じ、又はモータリゼーションの進展等を背景とした散発的な都市的土地利用が発生するおそれがある等将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがある区域について、これらの問題を避けるため、土地利用の整序又は環境の保全を行う制度であり、準都市計画区域の指定における農林漁業との調整に当たっては、次の事項に十分留意して行うことが望ましい。

なお、ここでいう「環境」とは、将来における一体の都市として保全すべき都市環境という趣旨である。

また、建築行為等には、建築物の建築に加え、遊園地等の遊技施設、展望台等の工作物の建設も含まれる。

- 1 準都市計画区域の指定に当たっては、法第5条の2第1項において「農振法その他の法令による土地利用の規制の状況を勘案して」とされていることから、農振法のほか農地法、森林法等による規制の状況についても十分確認して、必要な広がり及び形状で指定すべきであること。

この場合、農振法等による規制と相まって、大規模集客施設等の立地を抑制する観点から、農用地区域を含め農業振興地域と重複して準都市計画区域を指定して差し支えないこと。

- 2 都市計画運用指針Ⅳ-2-1のⅡ)のAの(2)において、準都市計画区域には保安林等は含めるべきではないとされていること。

- 3 都市計画運用指針Ⅳ-2-1のⅡ)のAの(2)において、2のほか森林については、準都市計画区域に含めないことが望ましいとされていること。

なお、この場合において、森林の区域で技術的に除外することが困難な屋敷林等の宅地に介在するものは、準都市計画区域に例外的に含まれうるとされていること。

- 4 準都市計画区域は、都市計画運用指針Ⅳ-2-1のⅡ)のAの(1)において、特に、道路等の整備状況など、自然的又は社会的条件から判断して、大規模な集客施設が立地する可能性がある区域については、農地を含め広く指定することが望ましいとされていることから、準都市計画区域と農業振興地域は重複するが、準都市計画区域が指定されたことをもって当該区域に係る農業振興地域の変更は必要がないこと。

- 5 準都市計画区域の指定等を行うに当たって、農林漁業との健全な調和を図るため、また、将来、農地転用がされた場合に、農地としての土地利用規制がなくなることにより、容易に開発行為が行われ、土地利用の整序又は環境の保全に支障を生じるおそれのある農地が、適切に準都市計画区域に含まれているかどうか判断できるよう、さらに、都市計画法による土地利用規制と農振法等による土地利用規制が相まうことで、より効果的な土地利用の整序が図れるよう、都道府県の都市計画担当部局と農地転用担当部局の間において十分な連絡調整を行うこと。

また、当該区域内に指定市町村の区域内の農地が含まれる場合には、同様の観点から、当該市町村が法第5条の2第2項に基づき意見を述べるに際して、当該市町村の都市計画担当部局と農地転用担当部局との間において十分な連絡調整を行うこと。

- 6 準都市計画区域を指定する際に、当該区域における既存の土地改良施設等の維持管理、更新、改修等に支障が生じないように、都道府県の都市計画担当部局と土地改良事業等の担当部局及び土地改良施設の管理者との間において十分な連絡調整を行うこと。  
また、準都市計画区域の指定が農業農村整備事業等農林水産省所管事業の計画策定及び事業実施に影響を与えないように十分に配慮すること。
- 7 準都市計画区域において都市計画を決定又は変更しようとする場合には、農振法第4条による農業振興地域整備基本方針及び同法第8条による農業振興地域整備計画との調和が図られるように十分に配慮すること。
- 8 準都市計画区域において用途地域の指定等を行うに当たっての農林漁業との調整については、第4章に記載する区域区分が定められていない都市計画区域の場合に準ずること。

## 第2 特定用途制限地域と農林漁業との調整

特定用途制限地域は、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。）内において、その良好な環境の形成等を行うため、例えば、建築基準法第48条第14項による立地制限が適用されない床面積が1万㎡以下の建築物であっても多数人が集中することにより周辺の公共施設に大きな負荷を発生させるものや、騒音、振動、煤煙等の発生により周辺の良好な居住環境に支障を生じさせる、あるいは良好な居住環境にそぐわないおそれのある建築物などの建築を制限する必要がある場合に定めることが考えられるとして創設されたところであり、特定用途制限地域の設定における農林漁業との調整に当たっては、都道府県農林水産担当部局は、次の事項に十分留意して行うことが望ましい。

- 1 都市計画運用指針Ⅳ－2－1のⅡ)のDの3の(2)において、保安林等、その他の法令等により土地利用規制が行われている区域は、特定用途制限地域を定める必要がある状況が発生しないものと予想され、当該地域を指定すべきではないとされていること。  
また、農用地区域及び農地法第5条第2項第1号ロに掲げる農地又は採草放牧地の区域については、原則として特定用途制限地域を指定するに及ばないものと考えられるが、集客施設が立地する可能性があり、その結果多数人が集中することにより周辺の公共施設に大きな負荷を発生させるおそれがある場合等に、農振法等による規制と相まうことで良好な環境の形成又は保持をより効果的に実現する観点から、特定用途制限地域を活用することが考えられるとされていること。
- 2 特定用途制限地域の区域を設定又は変更する場合には、市町村の農林水産担当部局と都市計画担当部局との間において十分な連絡調整を行うこと。
- 3 特定用途制限地域において、制限すべき特定の建築物等の用途を定める場合には、土地改良施設、林道その他農林漁業関係の施設の維持管理、改修、更新、新設等に支障が生じないように、農林漁業との調整を図ること。

## 第3 地区計画と農林漁業との調整

### 1 地区計画と農林漁業との調整方針

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、街区単位できめ細や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を実現するために行われることから、当該地区計画を定めるに当たっての農林漁業との調整については、以下の事項に十分留意して行うことが望ましい。

- (1) 都市計画運用指針Ⅳ－２－１のⅡ)のGの1の(1)の⑤において、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、農振法及び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こととされていること。
- (2) 市街化調整区域内において地区計画を定める場合にあつては、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こと。
- (3) 都市計画運用指針Ⅳ－２－１のⅡ)のGの2の(2)の④において、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、農用地区域、集落地域整備法に規定する集落地域、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は含まれるべきではないとされていること。

しかし、農用地区域については、市街地の周辺において、農林漁業に関する土地利用との調整が図られ、かつ、農振法による農用地区域の変更基準に適合し、地区計画による規制が必要な建築物の建築等が確実に見込まれる場合には、地域の合理的な土地利用を図る観点から、地区計画の策定等の必要性に配慮すること。

ただし、特定大規模建築物（建築基準法別表第二（か）項に掲げる建築物）の立地における農用地区域の変更については、変更後直ちに地区計画の策定、農地転用許可申請及び開発許可申請がなされると見込まれる場合に限ること。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、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用地であること。

さらに、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、原則として、保安林等についても含めるべきでないとしており、含める場合にあつても、保安林等の指定の目的に反する制限は定めないこと。

また、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対象となる森林は、街区に介在する森林に限られるものとすることが望ましいとされていること。

## 2 地区計画と農林漁業との調整手続

地区計画を定める場合の農林漁業に関する土地利用との調整を行うに当たっては、都市計画と農林漁業との健全な調和を図る観点から以下により行うことが望ましい。

- (1) 地区計画を定める場合には、市町村の都市計画担当部局と農林水産担当部局及び農林水産関連企業担当部局との間において十分な連絡調整を行うこと。
- (2) 用途地域の定められていない土地の区域で地区計画を定める場合において、都道府県は、法第19条第3項により市町村から協議を受けた場合には、農林水産担当部局と都市計画担当部局との間で十分連絡調整を行うこと。
- (3) 農林水産担当部局及び農林水産関連企業担当部局と都市計画担当部局との連絡調整に当たっては、法第12条の5第1項第2号の要件に適合するかどうか判断できる資料により行うこと。

この場合、法第12条の5第1項第2号イの「事業が行われる」の判断は、事業の実施にあ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に認められる段階を意味するものであること。

## 3 地区計画と農林漁業との調整上留意すべき事項

- (1) 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に聞くこと。
- (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、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に定めること。
- (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は、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影響を及ぼさないよう十分配慮すること。
- (4) 都市計画運用指針Ⅳ－２－１のⅡ)のGの3の(2)の③において、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はない。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こととされていること。
- (5) 2による調整が調って地区計画が策定された場合には、法第34条第10号の規定に該当するものとして開発許可を受けて住宅又はこれに附帯する施設の用に供される土地の造成を行うにあたって、宅地分譲のみを目的とした農地転用許可が可能となるという農地転用許可基準の特例の対象となることを踏まえ、十分調整が行われることが望ましいこと。

#### 第4 都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画と農林漁業との調整

立地適正化計画は、我が国の都市における今後のまちづくりにおいて、人口の急激な減少と高齢化に対応したコンパクトな都市構造への転換が重要となることを踏まえ、居住機能や医療・福祉等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランとして、都市全体の観点からまちづくりの理念や将来のまちの姿を示すものである。

具体的には、市町村が都市計画区域内において、住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものをいう。）の立地の適正化を図るために作成する計画であり、都市の居住者の居住を誘導すべき区域（以下「居住誘導区域」という。）、都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域（以下「都市機能誘導区域」という。）等を設定することとなる。

また、立地適正化計画の区域（市街化調整区域を除く。）のうち、居住誘導区域外の区域で、住宅地化を抑制すべき区域については、都市計画に、居住調整地域を定めることができることとなる。

なお、立地適正化計画は、法第18条の2第1項の規定により定められた市町村の都市計画に関する基本的な方針の一部とみなされるなど、都市計画法と一体的に機能させるべきものであり、今後は、立地適正化計画をはじめとする誘導策と都市計画法に基づく土地利用規制や開発許可を一体的に運用していくことが求められることとなる。

立地適正化計画の作成に当たっては、都市計画運用指針Ⅳ－１－３の6の⑨において、農業振興地域整備計画等との調和を図ることにより、中山間部や農村部における施策との連携を図ることが望ましいとされている。このため、立地適正化計画を定めるに当たっての農林漁業との調整については、以下の事項に十分留意して行うことが望ましい。

##### 1 居住誘導区域及び都市機能誘導区域と農林漁業との調整

###### (1) 居住誘導区域及び都市機能誘導区域と農林漁業との調整方針

居住誘導区域及び都市機能誘導区域を設定又は変更するに当たっての農林漁業との調整については、以下の事項に十分留意して行うことが望ましい。

- ① 居住誘導区域は、都市再生特別措置法第81条第19項及び都市再生特別

措置法施行令（平成14年政令第190号）第30条の規定により、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第8条第2項各号に掲げる土地の区域（農用地区域、農地法第5条第2項第1号ロに掲げる農地又は採草放牧地の区域等）については定めのないものとされていること。

- ② 居住誘導区域は、都市計画運用指針のⅣ-1-3の3の（3）において、市町村の主要な中心部等、都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域や、都市の中心拠点及び生活拠点の区域に公共交通により比較的容易にアクセス可能な区域に設定されることが想定されているが、このほか、合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域においても設定されることが想定されていること。また、居住誘導区域が将来の人口等の見通しを踏まえた適切な範囲に設定されるべきことは言うまでもなく、例えば、今後、人口減少が見込まれる都市や、既に人口減少が進みつつある都市においては、居住誘導区域をいたずらに広く設定すべきではなく、人口動態、土地利用、災害リスクや公共交通の利便性等を総合的に勘案した適切な区域設定が行われるべきであること。さらに、原則として新たな開発予定地を居住誘導区域として設定すべきではないとされていること。
- ③ 地方都市のうち、合併前の旧町村の中心部等においては、用途地域が指定されておらず、かつ、現に農業振興地域に指定されている場合もあるが、このような地域においても、居住誘導区域を設定することにより、農業者の居住に必要な環境が整い、定住の継続が図られるなど、地域の維持・活性化等にも何らかの寄与が考えられる場合には、農業振興地域と居住誘導区域が重複しても差し支えないこと。
- ④ 都市機能誘導区域は、都市計画運用指針のⅣ-1-3の3の（4）において、居住誘導区域の中に設定されるものとされていること。

(2) 居住誘導区域及び都市機能誘導区域と農林漁業との調整手続

居住誘導区域及び都市機能誘導区域を設定又は変更する場合の農林漁業に関する土地利用との調整を行うに当たっては、都市計画と農林漁業との健全な調和を図る観点から、市町村の都市計画担当部局と農林水産担当部局との間において、十分な連絡調整を行うことが望ましい。

なお、都市計画運用指針Ⅳ-1-3の7の4）において、農業振興地域に居住誘導区域又は都市機能誘導区域を指定する際には、当該区域内における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、市町村の都市計画担当部局は、農業振興担当部局と協議することが望ましいとされていることに留意すること。

2 居住調整地域と農林漁業との調整

居住調整地域は、人口減少・高齢化の進展という社会背景の中で、都市構造を集約化して都市の機能を維持していく必要性が高まっていることを踏まえ、今後工場等の誘導は否定しないものの、居住を誘導しないこととする区域において住宅地化を抑制するために定める地域地区である。

非線引き都市計画区域においては、居住誘導区域外の区域において居住調整地域を定められることができることとされており、具体的には、都市計画運用指針Ⅳ-2-1のⅡ）のDの10において、都市の縁辺部の区域について、住宅開発を抑制し居住誘導区域内など都市の中心部の区域において住宅地化を進めることを目的として定める場合や、区域区分が定められている都市計画区域から流出する形で非線引き都市計画区域において住宅地化が進んでいる場合において、区域区分が定められている都市計画に近接・隣接する非線引き都市計画区域における住宅地化を抑制することを目的として定める場合等が考えられるとされている。

このような区域における居住調整地域の設定は、農振法等による土地利用規制とあいまって、優良農地の保全を含む良好な環境の形成又は保全に資することも考えられるところである。

このため、居住調整地域を設定又は変更する場合の農林漁業に関する土地利用との調整を行うに当たっては、都市計画と農林漁業との健全な調和を図る観点から、市町村の農林水産担当部局と都市計画担当部局との間において十分な連絡調整を行うことが望ましい。

## 第5 その他の都市計画と農林漁業との調整

- 1 「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律の施行について」（平成13年5月14日付け国都計第79号、国総民第2号国土交通省都市・地域整備局都市計画課長、総合政策局宅地課民間宅地指導室長）の記のⅡの4「新都市計画法第13条関係」の（4）において、法第13条第1項第8号、第12号、第13号に「区域区分が定められていない都市計画区域」が定められるのは、附則第3項の改正に伴う技術的修正であって、従来の都市計画の範囲を何ら変更するものではなく、また、第10条の2第1項各号、第12条第1項各号及び第12条の2第1項各号に掲げる事項並びにこれらの関係法律に関する解釈、運用を何ら変更するものではないこととされていることに十分留意することが望ましい。
- 2 「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律の施行について」（平成13年5月14日付け国都計第79号、国総民第2号国土交通省都市・地域整備局都市計画課長、総合政策局宅地課民間宅地指導室長）の記のⅡの4「新都市計画法第13条関係」の（5）において、法第13条第1項第11号に「区域区分が定められていない都市計画区域」が定められるのは、附則第3項の改正に伴う技術的修正であって、従来の都市計画の範囲を何ら変更するものではなく、また、区域区分が定められていない都市計画区域においては、市街地の現況及び将来の発展動向を勘案し、必要に応じて道路、公園及び下水道に関する都市計画を定めるものであることとされていることに十分留意することが望ましい。

国 都 計 第 30 号  
国 住 街 第 67 号  
国 港 総 第 185 号  
国 港 計 第 17 号  
平成 29 年 7 月 12 日

各都道府県知事  
各政令指定都市の長  
国際戦略港湾、国際拠点港湾、重要港湾の港湾管理者  
各市町  
各一部事務組合 } の長  
新居浜港務局 }

あて

国土交通省 都市局長

住宅局長

港湾局長

「都市計画区域内における臨港地区に関する運用指針」の改定について（通知）

都市計画区域内における臨港地区の指定、変更等については、港湾行政、都市行政及び建築行政の円滑な調整に資するよう、地方自治法第245条の4に規定する技術的助言として「都市計画区域内における臨港地区に関する運用指針について」（平成12年12月28日付け港管第2236号、港計第196号、建設省都計発第93号、建設省住街発第235号）で「都市計画区域内における臨港地区に関する運用指針」（以下「運用指針」という。）を定めているところである。

今般、「港湾法の一部を改正する法律」（平成29年法律第55号）の施行により、港湾法（昭和25年法律第218号）第39条第1項で規定する分区に「クルーズ港区」が追加されたこと等に伴い、運用指針を下記のとおり改定するので参考とされたい。

また、貴管下関係市町村及び市町村管理に係る地方港湾の港湾管理者に対してこの旨周知方お願いする。

## 記

運用指針④（2）中「IXまで」を「Xまで」に、「港湾管理者の長（港務局にあつては委員会の長）のうちから市長を例にとつたものである。」を「港湾管理者が市の場合の例である。」に改め、「であること。」の下に「なお、クルーズ港区における集客施設等の規模については、都市構造への影響に鑑み、都市計画との調和が図られるよう配慮すべきであること。」を加え、「このため」を「これらのことから」に改める。

別表を次のとおり改める。

### 別表

#### I 商港区を対象とした条例において許容される構築物

- 1 港湾法第2条第5項第2号から第10号の2まで及び第12号に掲げる港湾施設（危険物置場、貯油施設及びセメントサイロを除く。）
- 2 海上運送事業、港湾運送事業、倉庫業、道路運送事業、貨物利用運送事業、運送取次事業、貿易関連業その他市長が指定する事業を行う者の事務所
- 3 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銀行の支店、保険業の店舗
- 4 荷さばき施設又は保管施設に付属する卸売展示施設及び流通加工施設並びにこれらの附帯施設
- 5 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、研修施設その他の共同利用施設
- 6 港湾の利用の高度化を図るための情報処理施設、電気通信施設その他市長の指定するこれらに類する施設
- 7 港湾の流通機能の高度化を図るためのトラックターミナル、卸売市場その他の流通業務施設
- 8 空港施設
- 9 港湾関係者のための休泊所、診療所その他市長が指定する福利厚生施設
- 10 税関、地方整備局、地方運輸局、海上保安官署、警察署、入国管理事務所、検疫所、消防署その他市長が指定する官公署の事務所
- 11 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
- 12 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ガソリンスタンド

#### II 工業港区を対象とした条例において許容される構築物

- 1 港湾法第2条第5項第2号から第6号まで、第8号から第10号の2まで及び第12号に掲げる港

#### 湾施設

- 2 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並びにこれらの事業の用に供する情報処理施設及び電気通信施設並びにこれらの附帯施設
- 3 前号の工場に附属する研究施設及びその附帯施設
- 4 前2号の施設に従事する者のための休泊所、診療所その他市長が指定する福利厚生施設
- 5 税関、地方整備局、地方運輸局、海上保安官署、警察署、消防署その他市長が指定する官公署の事務所
- 6 第2号及び第3号の施設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

#### III 特殊物資港区を対象とした条例において許容される構築物

- 1 港湾法第2条第5項第2号から第10号の2まで及び第12号に掲げる港湾施設（上屋及び食糧サイロを除く。）
- 2 海上運送事業、港湾運送事業、倉庫業、道路運送事業、貨物利用運送事業、運送取次事業その他市長が指定する事業を行う者の事務所
- 3 地方整備局、地方運輸局、海上保安官署、警察署、消防署その他市長が指定する官公署の事務所

#### IV 鉄道連絡港区を対象とした条例において許容される構築物

- 1 港湾法第2条第5項第2号、第4号、第5号及び第8号の2から第10号の2までに掲げる港湾施設
- 2 鉄道連絡船のための係留施設
- 3 前各号に指定するものを除き、鉄道業務に必要な建築物その他の構築物

#### V 漁港区を対象とした条例において許容される構築物

- 1 港湾法第2条第5項第2号、第4号、第5号及び第8号の3から第10号の2までに掲げる港湾施設
- 2 漁船のための係留施設、燃料補給施設、給水施設及び給氷施設
- 3 漁船の修理施設、造船施設及びその附帯施設
- 4 魚舎、魚干場その他水産物の処理に必要な施設
- 5 冷蔵倉庫、冷凍倉庫その他水産物の保管のための施設
- 6 製氷工場及び冷凍工場その他の水産物加工工場並びにこれらの附帯施設
- 7 網干場、網倉庫その他漁具の補修又は保管に必要な施設
- 8 漁業関係者のための休泊所、診療所その他市長が指定する福利厚生施設
- 9 漁業会社、漁業組合その他市長が指定する団体及び業者の事務所
- 10 警察署、消防署その他市長が指定する官公署の事務所
- 11 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

VI バンカー港区を対象とした条例において許容される構築物

- 1 港湾法第2条第5項第2号から第5号まで及び第8号の2から第10号の2までに掲げる港湾施設
- 2 貯炭場、貯油施設その他の燃料保管施設
- 3 給炭業者、給油業者その他の燃料供給業者の事務所
- 4 税関、地方整備局、地方運輸局、警察署、消防署その他市長が指定する官公署の事務所

VII 保安港区を対象とした条例において許容される構築物

- 1 港湾法第2条第5項第2号から第6号まで及び第8号の2から第10号の2までに掲げる港湾施設
- 2 危険物置場、危険物倉庫及び貯油施設
- 3 消火施設その他の危険防止施設
- 4 給油業者及び危険物を取り扱う業者の事務所
- 5 警察署、消防署その他市長が指定する官公署の事務所

VIII マリーナ港区を対象とした条例において許容される構築物

- 1 港湾法第2条第5項第2号から第5号まで及び第7号から第10号の2までに掲げる港湾施設
- 2 スポーツ又はレクリエーションの用に供するヨット、モーターボート、釣り船、遊覧船等（以下「レクリエーション用船舶」という。）のための用具倉庫及び船舶上架施設
- 3 レクリエーション用船舶の利用者のための集会所、クラブ事務所、スポーツ、レクリエーション施設その他市長が指定する福利厚生施設
- 4 海上保安官署、警察署、消防署その他市長が指定する官公署の事務所
- 5 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

IX クルーズ港区を対象とした条例において許容される構築物

- 1 旅客船又は港湾の旅客のための港湾法第2条第5項第2号から第10号の2まで及び第12号に掲げる港湾施設
- 2 旅客船又は港湾の旅客に関連する海上運送事業、港湾運送事業、倉庫業、道路運送事業、貨物利用運送事業、運送取次事業、貿易関連業、自動車賃貸業、観光業その他市長が指定する事業を行う者の事務所
- 3 港湾の旅客又は旅客に関連する事業者の利便の用に供するための銀行の支店、保険業の店舗
- 4 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、研修施設、図書館、博物館、水族館、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
- 5 港湾関係者のための休泊所、診療所その他市長が指定する福利厚生施設
- 6 税関、地方入国管理局、検疫所、地方整備局、地方運輸局、海上保安官署、警察署、消防署その他市長が指定する官公署の事務所

- 7 港湾の旅客又は旅客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、店舗、船用品販売所、飲食店その他市長が指定する便益施設
- 8 港湾の旅客又は旅客に関連する事業者の利便の用に供するためのガソリンスタンド

X 修景厚生港区を対象とした条例において許容される構築物

- 1 港湾法第2条第5項第2号から第5号まで及び第8号の2から第10号の2までに掲げる港湾施設
- 2 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、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
- 3 港湾関係者のためのスポーツ・レクリエーション施設その他市長が指定する福利厚生施設
- 4 海上保安官署、警察署、消防署その他市長が指定する官公署の事務所
- 5 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

3) 配慮すべき事項

港湾法（昭和25年法律第218号）第2条第3項に規定する港湾区域若しくは同条第4項に規定する臨港地区内における施設または同条第6項の規定により国土交通大臣が認定した港湾施設にかかる都市計画の決定については、以下のとおり取扱うことが望ましい。

港湾法第2条第5項に規定する港湾施設（他の法令の規定により設置又は管理されるものを除く。）及び同条第6項の規定により国土交通大臣が認定した港湾施設については、当該施設にかかる都市計画の決定を行なおうとする場合には、あらかじめ都市計画決定権者は港湾管理者に協議すること。

## ○都市計画区域内における臨港地区に関する運用指針について（通知）

平成12年12月28日港管第2236号、港計第196号、建設省都計発第93号、建設省住街発第235号  
改正 平成29年7月12日国都計第30号、国住街第67号、国港総第185号、国港計第17号  
運輸省港湾局長、建設省都市局長、住宅局長から各港湾管理者の長、各都府県知事、各政令指定都市の長あて

都市計画区域内における臨港地区の指定、変更等については、「都市計画区域内における臨港地区の指定、変更等の推進について」（平成4年6月29日付け港管第1933号、建設省都計発第107号 運輸省港湾局管理課長、建設省都市局都市計画課長通達）及び「臨港地区及び分区条例の運用について」（平成9年3月31日付け港管第964号、港計第45号、建設省都計発第42号、建設省住街発第57号 運輸省港湾局管理課長、運輸省港湾局計画課長、建設省都市局都市計画課長、建設省住宅局市街地建築課長）に基づき、その円滑な推進にご尽力いただいているところである。

今般、地方分権一括法の施行及び「都市計画運用指針」（同日付け建設省都市局長通知）の発出に伴い、下記の3通達を廃止したうえで、従来どおり港湾行政、都市行政及び建築行政の円滑な調整に資するよう、国の関与のあり方等に配慮して文書上の整理を行い、地方自治法第245条の4に規定する技術的助言として別紙のとおり「都市計画区域内における臨港地区に関する運用指針」をあらためて定めたので参考とされたい。

また、貴管下関係市町村及び市町村管理に係る地方港湾の港湾管理者に対してこの旨周知方お願いする。

### 記

1. 「都市計画区域内における臨港地区の指定、変更等の推進について」（平成4年6月29日付け港管第1933号、建設省都計発第107号 運輸省港湾局管理課長、建設省都市局都市計画課長通達）
2. 「臨港地区及び分区条例の運用について」（平成9年3月31日付け港管第964号、港計第45号、建設省都計発第42号、建設省住街発第57号 運輸省港湾局管理課長、運輸省港湾局計画課長、建設省都市局都市計画課長、建設省住宅局市街地建築課長通達）
3. 「港湾における都市施設の都市計画決定について」（昭和47年6月19日付け港管第1669号、建設省都計第49号 運輸省港湾局長、建設省都市局長通達）

（別紙）

### 都市計画区域内における臨港地区に関する運用指針

#### 1) 趣旨

臨港地区は、港湾を管理運営するため定める地区であり、港湾区域を地先水面とする地域で、港湾施設のほか、海事関係官公署、臨海工場等港湾を管理運営する上で必要な施設が立地する地域及び将来これらの施設のために供せられる地域である。

臨港地区においては、特定の機能に特化している地区として、その機能を全うするため、用途

地域及び特別用途地区による用途規制を適用除外とし、港湾管理者が臨港地区内の分区による構築物の規制を行うという措置がとられてきたところである。

ところが、臨港地区内において、従来から港湾の管理運営上必要と考えていた施設に加え、近年、ニーズの変化に伴い、港湾の管理運営上必要な新たな施設や港湾機能と一般的都市機能とが複合する施設の立地が求められる例が見られる。

このようなニーズの変化に的確に対応していくため、個別の事情を勘案しながら、必要な範囲で、港湾行政及び都市行政上の規制を、適宜、重層的に適用することにより、臨港地区の指定、分区条例案等について相互に円滑な調整に努めることが望ましい。

一方、長年月の間に、港湾機能の沖合展開等により、一部には、臨港地区としての性格が低減したり、消失し、むしろ一般的都市機能の地域となったり、同機能が支配的となっている地域も見られることや、臨港地区に含めることが必要な地域について、いまだその指定が進んでいない地域も見られることにかんがみ、このような地域についても、臨港地区の指定又は変更を迅速に進めるほか、港湾行政及び都市行政の間で円滑な調整に努めることが望ましい。

## 2) 基本的な考え方

### ① 臨港地区及び地区計画等の取扱いの考え方

このため次表の区分に従い、適宜、港湾行政及び都市行政上の規制を重層的に適用することが望ましい。

区分		港湾行政上の規制	都市行政上の規制
都市的 △ △ △ ▽ ▽ 港湾的	0レベル	なし	用途地域及び特別用途地区（以下「用途地域等」という。）による建築規制及び必要に応じ地区計画又は再開発地区計画（以下「地区計画等」という。）による建築規制
	Iレベル	臨港地区による届出・勧告等（分区を定めない。）	必要に応じ地区計画等による建築規制
	IIレベル	臨港地区による届出・勧告等及び分区条例による用途規制	必要に応じ地区計画等による建築規制
	IIIレベル		なし

(注) 0レベル：臨港地区以外の一般的土地利用規制を行う区域

Iレベル：港湾を一体的に管理運営する必要性から臨港地区に含める必要があるが、相当程度の一般的都市機能を有する土地利用に対応して、分区を定めず、用途地域等による建築規制によることとし、必要に応じて、地区計画等による建築規制を行う区域

IIレベル：臨港地区で、一部に一般的都市機能が含まれることに対応して、分区条例による港湾の管理運営に必要な用途規制を行うが、必要に応じて、地区計画等による建築規制を併せて行う区域

IIIレベル：臨港地区で分区条例による用途規制を行う区域

上記の取扱いに従い、臨港地区の指定又は変更について、都市計画決定権者からの申出があれば、港湾管理者は協議を受けることが望ましく、臨港地区内の地区計画等の都市計画の決定又は

変更について、港湾管理者からの申出があれば、都市計画決定権者は協議を受けることが望ましい。

## ② 臨港地区の範囲及び指定の考え方

(1) 臨港地区は、港湾を管理運営するため定める地区であり、港湾の機能を十分に確保し、その利用の増進を図る観点から、港湾施設を整備し、適正に維持管理するために必要な一体的な区域及び港湾の開発、利用並びに保全に著しく支障を与える行為を規制する必要がある区域が指定されるべきである。

その際、臨港地区内の行為については港湾法に基づき届出義務を課す等土地所有者等に権利制限を課すことになることから、その区域は当該港湾の管理運営上必要不可欠な範囲とすべきである。

(2) 具体的には、臨港地区は、港湾法（昭和25年法律第218号）第3条の3第1項に規定する港湾計画において港湾を有効かつ適切に利用することができるよう土地利用の区分が定められた場合には、これを踏まえて港湾の適切な管理運営が図られるよう定められるべきものであることに留意すべきである。この場合、港湾計画において定められた土地利用の区分のうち、ふ頭用地、港湾関連用地、危険物取扱施設用地、緑地（港湾の環境の整備のための施設の用地に限る。）、廃棄物処理施設用地、交通機能用地（臨港交通施設の用地に限る。）、工業用地（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の用地に限る。）とされている区域を中心として臨港地区の範囲を検討し、交流拠点用地、レクリエーション施設用地とされている区域は必要な範囲、都市機能用地等の上記以外の用地は特に必要な最小限の範囲が、臨港地区に含まれるよう検討することが考えられること。

(3) また、臨港地区は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第13条第1項に規定するところにより、土地の自然的条件や土地利用の動向を勘案して港湾の利便が増進されるとともに他の都市機能の利便の増進等が図られるよう、他の都市計画と一体的かつ総合的に定められる地域地区であることにも留意すべきである。

(4) 臨港地区については、土地利用の現況及び動向、立地施設についての情報の的確な把握等に努めるとともに、上記2)①に示す臨港地区の指定又は変更に係る都市計画決定権者からの申出、臨港地区内の地区計画等の都市計画の決定又は変更に係る港湾管理者からの申出を的確に運用し、土地利用の動向を踏まえた的確な指定又は変更を行うことが望ましい。

また、臨港地区は、港湾の管理運営のための観点にとどまらず、まちづくりの観点にも十分に配慮し決定される必要があることから、臨港地区に関する都市計画について、都市計画法第23条第4項の規定に基づき、港湾管理者がそのための案を申し出るにあたっては、以下のことに十分留意することが望ましい。

臨港地区の案を港湾管理者が作成するにあたっては、あらかじめ港湾管理者以外の臨港地区に係る関係地方公共団体に協議し、その上で、都市計画決定権者に臨港地区の案を申し出ること。また、この協議の過程においても、港湾管理者は都市計画決定権者と十分な

連絡調整を図ること。ただし、この協議は、港湾管理者が行うものであり、都市計画法第18条第1項の規定による都道府県知事の関係市町村に対する意見聴取とは別に行われるものであること。

なお、これは、港湾管理者の申し出た臨港地区の案について、都市計画決定権者の判断、都市計画地方審議会の付議等の手続を通じて変更されることを妨げるものではないこと。

③ 土地利用の区分（レベル）に応じた臨港地区の指定・変更の考え方

2) ①の表に示された0レベル、Iレベル、IIレベル及びIIIレベルの運用については、次のように取り扱うことが望ましい。

港湾管理者及び都市計画決定権者は、これを踏まえ、十分に調整を図りながら土地利用の区分（レベル）を明らかにし、臨港地区制度の的確な運用を図ることが望ましい。

(1) 0レベル

ア) 臨港地区以外の一般的な市街地と同様な土地利用が行われる区域は、原則として0レベルとすること。

特に、住宅が立地する等一般市民の生活が営まれている区域については、0レベルとすることが適当であること。

イ) 次のような施設であって都市全体の機能分担の観点から立地を判断すべきものが立地する場合には、港湾行政と都市行政の円滑な調整に配慮しながら、港湾を一体的に管理運営する必要性から臨港地区に含める必要がある場合はIレベルとし、その他の場合は0レベルとすること。

- a 一般市民の利用に供される商業施設、宿泊施設、娯楽施設、教養施設、運動施設等
- b 交通・物流関連以外の業種の業務施設

ウ) 0レベルに該当する区域で現に臨港地区が指定されている場合には、臨港地区を解除すること。

(2) Iレベル

ア) 都市計画区域内における臨港地区及び分区の指定、変更等に関する港湾行政と都市行政の円滑な推進を図るために、Iレベルを積極的に活用すること。

イ) Iレベルは、港湾を一体的に管理運営する必要性から臨港地区に含める必要があるが相当程度の一般的都市機能を有する区域であり、その適用に当たっては、以下の点についても十分留意するものとする。

- a 港湾管理者等が埋め立て又は造成した土地で、港湾管理者が維持管理する道路、緑地等の港湾施設に囲まれた相当程度の一般的都市機能を有する土地利用が行われる区域は、その規模及び形状を勘案して、これらの港湾施設の適正な維持管理を行うため必要な場合には、一体的にIレベルとする。
- b 臨港交通施設、係留施設等の港湾施設に隣接する区域であって、港湾施設の維持管理に影響を及ぼすおそれの強い相当程度の一般的都市機能を有する土地利用が行われる区域（例えば、臨港交通施設に隣接して大規模の国際会議場、ホテル等が立地し、この施設利用車両が臨港道路の利用に影響を及ぼす場合）は、港湾施設の適正な維持

管理を行うために必要な場合には、一体的にⅠレベルとする。

ウ) Ⅰレベルに該当する区域については、港湾行政と都市行政の円滑な調整に配慮しながら、分区が定められている場合は分区を解除し、臨港地区が指定されていない場合は臨港地区に指定すること。

(3) Ⅱレベル

ア) 港湾の管理運営上必要な区域でⅠレベル及びⅡレベルに該当しないもののうち、一部に一般的都市機能が含まれている土地の区域については、Ⅱレベルとすること。

イ) Ⅱレベルに該当する区域は、一部の一般的都市機能を有する土地利用が行われる区域を含めて、一体的に臨港地区を指定するとともに分区を定めること。

ウ) Ⅱレベルに該当する区域においては、一部に一般的都市機能が含まれることから、地域の実情に応じた的確な分区条例（港湾法第40条第1項の規定により港湾管理者としての地方公共団体が定める条例をいう。以下同じ。）が制定される必要があること。

なお、Ⅱレベルを想定した分区条例は、将来の土地利用の計画を踏まえ、不適切な施設が集積することのないよう定めることが望ましく、現に相当程度の一般的都市機能を有する土地利用が行われるようになった場合にはレベルの区分を見直すことが必要になることに留意すること。

(4) Ⅲレベル

ア) Ⅰレベル、Ⅱレベル及びⅢレベルのいずれにも該当しない区域は、Ⅲレベルとすること。

イ) Ⅲレベルに該当する区域は、臨港地区を指定するとともに分区を定めること。

④ 分区条例について

臨港地区内の分区における構築物の制限については分区条例に基づき行っているところであるが、分区条例の制定等に当たっては次の事項に留意することが望ましい。

(1) 分区条例の制定に当たっての基本的な考え方

分区条例において定める構築物の用途に関する制限は、国民の財産権に係る重大な制限であり、その内容に関しては国民の誤解を招かないよう客観的かつ合理的な表現とすることが重要であること。

この際、港湾の管理運営上支障の生じる新たな用途の構築物が立地することのないよう分区ごとに立地が許容される構築物を限定的に列挙する方式が望ましく、また、将来の運用に当たって疑義が生じることのないよう、許容される構築物は、詳細かつ明確に示される必要があること。このため、分区条例の制定に当たっては関係部局の間で十分に連絡調整を図るべきこと。

なお、分区条例に特定の地区の許容構築物を列挙する方法は、一分区内に異なった分区を設けることになり好ましくないこと。

(2) 各分区において立地を許容する構築物

Ⅲレベルに該当するものとして臨港地区が指定された区域を想定して、分区の目的に照らして許容される構築物には別表中ⅠからⅩまでに掲げるものが考えられること。

分区条例を定める地方公共団体は、次の事項に留意しつつ別表を参考にして、また、指定されている分区が二以上の混合的性格を有することもありうることから当該分区の性格や当該港湾の事情を考慮して、実情に応じた条例が定められるよう配慮すること。

ア) 別表中に「市長が指定する」という字句を使用しているが、この運用は港湾法第39条第1項に規定する各分区の目的に照らして適正な範囲内で行われる必要があること。また、条例を定めるに当たっては、別表に例示されている事業、施設以外のものについても明示することを妨げるものではなく、むしろ具体的に明示することが望ましいこと。さらに、市長の指定に委任した場合にもできるだけ具体的に個々の事業、官公署等を明示する必要があること。(この場合の「市長」とは、港湾管理者が市の場合の例である。以下同じ。)

イ) 別表中に掲げる構築物の中には、各分区の目的を実現する上で直接的な役割を果たすものと間接的な役割を果たすものが含まれているが、間接的な役割を果たす施設で都市に一般的に立地する用途を許容する内容の分区条例を定めた場合に、これらの施設が集積した場合には、レベルの区分が速やかに見直されるべきであること。

なお、クルーズ港区における集客施設等の規模については、都市構造への影響に鑑み、都市計画との調和が図られるよう配慮すべきであること。

これらのことから、分区条例案を作成する地方公共団体の港湾担当部局は、立地を許容する構築物の範囲等についてあらかじめ都市計画担当部局と十分に調整を行うこと。

ウ) 条例の制定に当たっては「ただし、市長が公益上やむを得ないと認めて許可したものを除く。」旨の規定を設けることを妨げるものではないこと。

### (3) 分区条例の改正に当たっての留意事項

既に条例が定められている分区について、条例を改正する際には次のような点に留意すること。

ア) 従来の分区条例を基本とした場合、時間の経過に伴って追加すべき施設、削除すべき施設、より詳細に要件を示すべき施設の見直しを行うこと。

イ) 港湾法第39条第1項に規定する各分区の目的を実現し、港湾の利便の増進を図るために必要な施設等で広く都市内に立地するものを掲げる場合には、港湾機能の構築物に特定するために必要な限定を付すことが考えられること。

### (4) 建築確認等との関係

建築基準法に基づく確認の際、制限構築物の範囲について疑義を生じさせないように、分区条例案を作成する地方公共団体の港湾担当部局は建築担当部局と十分に調整を行うとともに、条例の施行後にも密接な連携を図ること。

また、建築主事の置かれている地方公共団体と港湾管理者である地方公共団体とが同一でない場合にも、事務に支障の起きないように関係者間の連携を密にすること。

## 別表

### I 商港区を対象とした条例において許容される構築物

#### 1 港湾法第2条第5項第2号から第10号の2まで及び第12号に掲げる港湾施設（危険物置

場、貯油施設及びセメントサイロを除く。)

- 2 海上運送事業、港湾運送事業、倉庫業、道路運送事業、貨物利用運送事業、運送取次事業、貿易関連業その他市長が指定する事業を行う者の事務所
- 3 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銀行の支店、保険業の店舗
- 4 荷さばき施設又は保管施設に付属する卸売展示施設及び流通加工施設並びにこれらの附帯施設
- 5 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、研修施設その他の共同利用施設
- 6 港湾の利用の高度化を図るための情報処理施設、電気通信施設その他市長の指定するこれらに類する施設
- 7 港湾の流通機能の高度化を図るためのトラックターミナル、卸売市場その他の流通業務施設
- 8 空港施設
- 9 港湾関係者のための休泊所、診療所その他市長が指定する福利厚生施設
- 10 税関、地方整備局、地方運輸局、海上保安官署、警察署、入国管理事務所、検疫所、消防署その他市長が指定する官公署の事務所
- 11 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
- 12 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ガソリンスタンド

## II 工業港区を対象とした条例において許容される構築物

- 1 港湾法第2条第5項第2号から第6号まで、第8号から第10号の2まで及び第12号に掲げる港湾施設
- 2 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並びにこれらの事業の用に供する情報処理施設及び電気通信施設並びにこれらの附帯施設
- 3 前号の工場に附属する研究施設及びその附帯施設
- 4 前2号の施設に従事する者のための休泊所、診療所その他市長が指定する福利厚生施設
- 5 税関、地方整備局、地方運輸局、海上保安官署、警察署、消防署その他市長が指定する官公署の事務所
- 6 第2号及び第3号の施設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

## III 特殊物資港区を対象とした条例において許容される構築物

- 1 港湾法第2条第5項第2号から第10号の2まで及び第12号に掲げる港湾施設（上屋及び食糧サイロを除く。)
- 2 海上運送事業、港湾運送事業、倉庫業、道路運送事業、貨物利用運送事業、運送取次事

業その他市長が指定する事業を行う者の事務所

- 3 地方整備局、地方運輸局、海上保安官署、警察署、消防署その他市長が指定する官公署の事務所

#### IV 鉄道連絡港区を対象とした条例において許容される構築物

- 1 港湾法第2条第5項第2号、第4号、第5号及び第8号の2から第10号の2までに掲げる港湾施設
- 2 鉄道連絡船のための係留施設
- 3 前各号に指定するものを除き、鉄道業務に必要な建築物その他の構築物

#### V 漁港区を対象とした条例において許容される構築物

- 1 港湾法第2条第5項第2号、第4号、第5号及び第8号の3から第10号の2までに掲げる港湾施設
- 2 漁船のための係留施設、燃料補給施設、給水施設及び給氷施設
- 3 漁船の修理施設、造船施設及びその附帯施設
- 4 魚舎、魚干場その他水産物の処理に必要な施設
- 5 冷蔵倉庫、冷凍倉庫その他水産物の保管のための施設
- 6 製氷工場及び冷凍工場その他の水産物加工工場並びにこれらの附帯施設
- 7 網干場、網倉庫その他漁具の補修又は保管に必要な施設
- 8 漁業関係者のための休泊所、診療所その他市長が指定する福利厚生施設
- 9 漁業会社、漁業組合その他市長が指定する団体及び業者の事務所
- 10 警察署、消防署その他市長が指定する官公署の事務所
- 11 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

#### VI バンカー港区を対象とした条例において許容される構築物

- 1 港湾法第2条第5項第2号から第5号まで及び第8号の2から第10号の2までに掲げる港湾施設
- 2 貯炭場、貯油施設その他の燃料保管施設
- 3 給炭業者、給油業者その他の燃料供給業者の事務所
- 4 税関、地方整備局、地方運輸局、警察署、消防署その他市長が指定する官公署の事務所

#### VII 保安港区を対象とした条例において許容される構築物

- 1 港湾法第2条第5項第2号から第6号まで及び第8号の2から第10号の2までに掲げる港湾施設
- 2 危険物置場、危険物倉庫及び貯油施設
- 3 消火施設その他の危険防止施設
- 4 給油業者及び危険物を取り扱う業者の事務所

- 5 警察署、消防署その他市長が指定する官公署の事務所

#### VIII マリーナ港区を対象とした条例において許容される構築物

- 1 港湾法第2条第5項第2号から第5号まで及び第7号から第10号の2までに掲げる港湾施設
- 2 スポーツ又はレクリエーションの用に供するヨット、モーターボート、釣り船、遊覧船等（以下「レクリエーション用船舶」という。）のための用具倉庫及び船舶上架施設
- 3 レクリエーション用船舶の利用者のための集会所、クラブ事務所、スポーツ、レクリエーション施設その他市長が指定する福利厚生施設
- 4 海上保安官署、警察署、消防署その他市長が指定する官公署の事務所
- 5 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

#### IX クルーズ港区を対象とした条例において許容される構築物

- 1 旅客船又は港湾の旅客のための港湾法第2条第5項第2号から第10号の2まで及び第12号に掲げる港湾施設
- 2 旅客船又は港湾の旅客に関連する海上運送事業、港湾運送事業、倉庫業、道路運送事業、貨物利用運送事業、運送取次事業、貿易関連業、自動車賃貸業、観光業その他市長が指定する事業を行う者の事務所
- 3 港湾の旅客又は旅客に関連する事業者の利便の用に供するための銀行の支店、保険業の店舗
- 4 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、研修施設、図書館、博物館、水族館、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
- 5 港湾関係者のための休泊所、診療所その他市長が指定する福利厚生施設
- 6 税関、地方入国管理局、検疫所、地方整備局、地方運輸局、海上保安官署、警察署、消防署その他市長が指定する官公署の事務所
- 7 港湾の旅客又は旅客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、店舗、船用品販売所、飲食店その他市長が指定する便益施設
- 8 港湾の旅客又は旅客に関連する事業者の利便の用に供するためのガソリンスタンド

#### X 修景厚生港区を対象とした条例において許容される構築物

- 1 港湾法第2条第5項第2号から第5号まで及び第8号の2から第10号の2までに掲げる港湾施設
- 2 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、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
- 3 港湾関係者のためのスポーツ・レクリエーション施設その他市長が指定する福利厚生施設
- 4 海上保安官署、警察署、消防署その他市長が指定する官公署の事務所

## 5 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

### 3) 配慮すべき事項

港湾法（昭和25年法律第218号）第2条第3項に規定する港湾区域若しくは同条第4項に規定する臨港地区内における施設または同条第6項の規定により国土交通大臣が認定した港湾施設にかかる都市計画の決定については、以下のとおり取扱うことが望ましい。

港湾法第2条第5項に規定する港湾施設（他の法令の規定により設置又は管理されるものを除く。）及び同条第6項の規定により国土交通大臣が認定した港湾施設については、当該施設にかかる都市計画の決定を行なおうとする場合には、あらかじめ都市計画決定権者は港湾管理者に協議すること。

国 都 計 第 2 7 号  
平成 1 9 年 6 月 1 日

各都道府県、政令指定都市の都市計画主務部局長 殿

国土交通省都市・地域整備局都市計画課長

### 競争抑制的な土地利用制限の排除について

標記については、「都市計画運用指針」（平成 1 2 年 1 2 月 2 8 日付け建設省都計発第 9 2 号建設省都市局長通知）において、技術的助言を行っているところであるが、このたび、その的確な運用に資するよう、「広域的都市機能の適正立地評価ガイドライン」を別紙のとおりとりまとめたので通知する。

なお、本ガイドラインは、地方自治法第 245 条の 4 の規定に基づき行う技術的な助言の性格を有するものであり、各地方公共団体におかれては、今後の都市計画制度の運用に当たって、参考とされたい。

# 広域的都市機能の適正立地評価ガイドライン

## 1. はじめに

改正都市計画法等が平成18年5月31日に公布された。今般の改正は、社会資本整備審議会「新しい時代の都市計画はいかにあるべきか。（第一次答申）」において、「人口減少・超高齢社会を迎え、都市機能の無秩序な拡散に歯止めをかけ、都市の既存ストックを有効活用しつつ、都市圏内で生活する多くの人々にとって暮らしやすい集約型都市構造を実現していくことが必要である」との提言を踏まえ、都市構造に重大な影響を及ぼす大規模集客施設については、機能的な都市構造を確保する観点から、その立地をコントロールしようとするものである。

一方、大規模店舗等の立地コントロールについては、土地利用の規制をその手段とすることから、内閣府に設置された規制改革・民間開放推進会議より、「新たな法的仕組みでコントロールしようとする試みについては、既存の競合する店舗等との競争を抑制するなど需給調整や既得権擁護とならないよう措置するとともに、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、集積による利便の増進など、土地利用の外部性をコントロールする観点から運用されるよう措置すべきである」旨の答申が行われた。

これからのまちづくりは、都市の拡大成長の時代から人口減少時代へと転換する中で、都市の運営コストの増大を抑制しつつ、自動車利用困難者を含む多くの人々にとって暮らしやすい都市構造を実現することが都市政策上重要である。しかしながら、例えば中心市街地活性化については、街なか居住や公共公益施設等の集積促進など、整合性をもった地域政策のもとで総合的に取り組まれるべき問題であり、都市計画の運用が、こうした取組と離れて単なるレント・シーキング（企業の参入規制）に陥り、経済活動に対する不要な制限となることは回避しなければならない。

今般の法改正により大規模集客施設に係る用途規制が広域的に導入されるとともに、民間事業者等が都市計画提案制度を活用することができることとなった。民間事業者等からの提案は、地域の潜在的活力を引き出し、望ましい都市構造を実現するものである場合もあるかもしれないし、また、広域的に交通渋滞等のマイナスの影響を与えるものであるかもしれない。本ガイドラインは、立地規制の解除を求める計画提案がなされた場合に、その影響をどのように評価することが適当か等についてとりまとめたものである。

## 2. 都市計画における土地利用計画のあり方

### (1) 「集積の外部経済」の向上

都市計画は、機能的な都市活動及び良好な生活環境の確保を図るため、主として民間主体が行う土地利用と公的主体が行う都市基盤施設の計画との整合を図るとともに、限られた土地資源を有効に配分し、都市を一体的に整備、開発、保全しようとするものである。

都市計画における土地利用計画の役割は、近接する土地利用間の相隣環境等の調整とともに、災害被害の防止、自然環境の保護、農林漁業との調和を図りつつ、都市基盤施設の計画と整合した都市機能の配置を広域的に図ることにある。このため、都市計画法では、用途地域を定める趣旨を「住居、商業、工業その他の用途を適正に配分することにより、都市機能を維持増進し、かつ、住居の環境を保護し、商業、工業等の利便を増進」するとしており、消極的なニューサンスの除去だけでなく、機能の増進という積極的な役割も担っている。

特に、都市機能の配置については、それが相互に整合性のない、無秩序な形で行われると、必要な公共コストが増加するなど、非効率な都市構造となるおそれがある。そもそも人や事業所等が都市に集まるのは、多様な活動が相互に依存、影響しあって、各機能の効果を高める等の「集積の外部経済」が期待されるからであって、また、集積により、公共交通の頻度等利便性が向上する等のメリットもある。このような「集積の外部経済」が最も有効に発現されるよう誘導することが、都市計画の重要な課題の一つである。

### (2) 交通計画との調和・連携

土地利用による機能的な都市活動を実現するためには、これを支える都市基盤や交通施設等が適切に備わっていることが必要であり、土地利用計画と交通計画とが適切に調和・連携していることが不可欠である。これらの調和が図られず、土地利用に伴う交通負荷を適切に処理できない場合には、都市の機能を効果的に発現することはできない。

また、これからの超高齢社会において公共交通ネットワークが機能的に維持できるような都市構造が確保されることは重要であり、このためにも、土地利用計画と交通計画との連携を図ることが必要である。

## 3. 将来都市構造の事前明示

### (1) 都市構造に関するビジョンの意義

行政は、インフラの整備・管理をはじめ、様々な公共サービスの提供・

調整を担っていることから、それらを計画する上で、将来都市構造に関するビジョンを持つことは当然必要なことである。

都市計画は、こうしたビジョンを明示し、計画策定プロセスを通じて様々な主体とビジョンを共有する機能を果たしているとともに、土地利用の規制を通じて、ビジョンに即した土地利用が実現されるように誘導する役割を担っている。

## (2) 都市構造の分析

将来都市構造の検討に当たっては、以下の視点により都市構造の分析を行うことが望ましい。

### ① 集積による利便の増進

都市機能集積の現状を踏まえ、今後、適切に集積を誘導することで、多様な機能が集約されることに伴う「集積の外部経済」が、今以上によく発揮されるほか、広義の規模の経済により、公共交通機能の頻度等利便性の向上等が図られることが見込まれるか否か、また、その場合、過密による弊害等集積に伴う外部不経済には適切に対応できるか否かを分析する。

例えば、多様な都市機能の配置及び規模を踏まえ、各施設間の移動距離や移動時間の最小化を図る観点から、新たな都市機能の立地によって、「集積の外部経済」が発揮される地域の抽出を行うことが考えられる。

### ② アクセシビリティの確保

自動車利用困難者も含めた多くの人々にとって、必要な都市機能への円滑なアクセシビリティの確保が図られているか否かを分析する。

例えば、都市内の居住人口の分布状況と、それぞれの地域から徒歩、自転車、公共交通機関を活用した到達時間を考慮して、アクセシビリティに優れた地域（公共交通利便地域）の抽出を行うことが考えられる。

### ③ 都市基盤施設の利用効率

既存の都市機能集積地、又は新興の開発地等に存する都市基盤施設について、その整備目的に即した施設の有効利用が図られているかどうか、無秩序な新規開発によって整備目的が損ねられ、新たに生じる公共コストの増加を抑制できるかどうかを分析する。

例えば、道路については、通過交通の処理や速達性の確保等を目的とするバイパス道路等の沿道及びその周辺においては、その機能を確保するため、沿道利用を抑制する地域として、抽出を行うことが考えられる。ただし、道路機能を維持するための内部化措置（機能を回復するために必要な適切な開発者負担）がなされる場合には、土地利用に過度の制約

を課すことは適切ではないことにも留意する必要がある。

### (3) 都市構造の目標等の明示

都市構造の目標は、上記の分析を踏まえた上で、将来の都市構造の望ましいあり方を示すとともに、それが本来達成しようとしている都市活動等の機能的な状況をより分かりやすくし、地域住民等がその達成状況等を把握することができるよう、一定の状況指標（パフォーマンス・インデックス）を併せて明示することが望ましい。

都市構造の目標については、中長期的な将来像とするだけでは、現在の土地利用に係る判断の規範となりにくいことから、例えば5年後など、目標年次を明示することが望ましい。

都市機能を集積させて「集積の外部経済」が適切に発揮されるよう誘導すべきか否かは、地域の判断による。例えば、既に相当程度の集積が進み、過密等の「集積の外部不経済」が認められる場合は、当該地域にこれ以上の集積を誘導することが望ましいかどうか、慎重に検討する必要がある。しかし、逆に、都市機能の無秩序な拡散が進み、都市基盤施設の投資や維持管理コストが追加的に必要になるなど非効率な都市構造となっているか、そのおそれがある都市の場合には、集積を適切に誘導することを目標とすることが考えられる。

なお、これらの決定に当たっては、地域住民や民間事業者等へ開かれたプロセスによって決定されていることが必要であり、状況指標の設定に当たっては、それが地域住民や民間事業者等にとって検証可能な指標となっていることを要する。

さらに、都市構造の分析を踏まえ、都市機能の集積を誘導する地域（集積誘導地域）をあらかじめ明示することが考えられる。この集積誘導地域は、後続手続である用途地域の都市計画変更等に関係するものであることから、都市圏の都市計画の指針である都市計画区域マスタープラン（整備、開発及び保全の方針）に位置づけ、都市計画の手続を経て行うことが必要である。但し、当該地域の選定に当たって、当該地域の道路が狭隘であったり、小規模な敷地が連たんしている場合等には、集積による外部不経済に対する考慮も併せて行うことも必要である。

集積誘導地域を位置づけた場合には、当該地域における集積の促進を図るため、商業地域等の用途地域への適切な見直しや、公共施設の整備改善、市街地再開発事業等の実施により民間事業活動の積極的な支援等を行うべきである。

なお、都市を取り巻く状況が常に変化することを踏まえ、状況指標の検証等と併せて、都市構造の分析は定期的に繰り返し実施することが重要で

ある。また、都市基盤施設の整備の進展や大規模集客施設、公共公益施設の新規立地の変化等を踏まえ、集積誘導地域の位置づけについても、硬直的にするのではなく、適時適切に見直しを行うことが望ましい。

#### 4. 大規模集客施設の立地誘導の必要性

今般の法改正により用途規制の対象となった「大規模集客施設」とは、具体的には延べ床面積が1万㎡を超える店舗、飲食店、劇場、競技場等の用途を有する建築物である。商業施設について見れば、通常規模のスーパーマーケットなど、近隣住民のサービスが主の店舗は含まれず、商圈が広域に及ぶ巨大規模のものが対象となる。

地方都市（人口10万人～50万人）における中心市街地の総売場面積の平均が約7万6千㎡（平成14年）であることを考慮すると、これらの大規模集客施設は、1又は数施設をもって、中心市街地の集積に匹敵する。

このため、大規模集客施設については、立地に伴う都市構造等への影響が大きいことから、都市圏レベルの観点に立って、その立地について適切な誘導を行うことが必要である。

#### 5. 都市計画提案の評価について

##### (1) 土地利用計画の観点からの評価

###### ① 集積誘導地域内の場合

集積誘導地域において大規模集客施設の立地に関する都市計画の提案がなされた場合には、下記(2)の視点を踏まえつつも、原則として当該施設を含む都市機能の集積が図られるよう土地利用規制の変更を速やかに行うことが望ましい。

なお、3(2)②の「アクセシビリティの確保」が十分図られている集積誘導地域であり、公共交通の利用誘導方策等により、集積に伴う外部不経済が適切に対処されることが見込まれる地域の場合は、下記(2)のうち、交通に伴う広域的な影響についての評価を省略することも考えられる。

###### ② 集積誘導地域外の場合

例えば、工場跡地の土地利用転換等によって、集積誘導地域外（集積誘導地域を位置づけていない場合を含む。）において、都市計画の提案がなされた場合には、外部性の内部化を適切な手段の下に可能とするという点も踏まえ、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、集積による利便の増進など、土地利用の外部性をコントロールする観点から、集積誘導地域として位置付けるべきかどうか評価を行うものとする。

その結果、下記(2)の影響が問題なく、当該地域における一定の集積

が土地利用上適当であると判断できる場合には、原則として、当該地域を集積誘導地域として位置付けるものとし、上記（１）①と同様に土地利用規制の変更を速やかに行うことが望ましい。

## （２）周辺環境等への影響評価

上記（１）は、個別の施設立地に伴う影響ではなく、土地利用計画に関して、「集積」を誘導することが望ましい場所かどうかという観点の評価するものであるが、個別の施設立地に伴う影響については、当該大規模集客施設の立地による周辺環境等への影響、特にマイナスの影響について、別表「周辺環境等への影響評価項目及び評価方法」によって評価を行う。

立地に当たって各評価項目の影響を軽減するための代償措置がとられる場合には、この措置による効果も含めて評価を行う。

各評価項目の評価の結果、立地によるマイナスの影響が著しいと判断される場合には、立地に関する都市計画の提案を認めない。

なお、これらの評価については、可能な限り定量的で、第三者による検証可能な手法により行うものとする。

## （３）評価に関する留意事項

### ① 競争抑制的な運用の排除

評価に当たっては、既存の競合する店舗等との競争を抑制するなど需給調整や既得権擁護とならないようにすることが必要である。

### ② 総合的な評価における客観的な手法の導入

総合的な評価を行うため、例えばヘドニック法等による客観的な手法が活用可能な場合には、これを取り入れた評価について十分な検討を行うことが必要である。

(別表)

### 周辺環境等への影響評価項目及び評価方法

評価項目	評価方法	評価基準の例
交通渋滞による損失	主要な道路における、渋滞の発生、道路渋滞による時間損失等について評価を行う。 地区発生集中交通量等の予測方法については、「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」、道路渋滞による時間損失については、道路事業・街路事業の「費用便益分析マニュアル」の活用が可能である。 なお、この評価の対象とする圏域については、立地場所周辺だけでなく、商圈等を踏まえ適切に設定するものとする。	・混雑度が1.0を超えて、著しく悪化しないこと。 ・主要な交差点において、著しい交通集中が生じないこと ・道路渋滞による時間損失が現状より著しく悪化しないこと ・渋滞の解消を図るために公共コストの著しい増加が生じないこと 等
交通事故の増加	立地場所周辺における、通学路や特に歩行者の多い生活道路等への自動車交通の流入状況について評価を行う。また、必要がある場合には、交通事故による社会的損失等について評価を行う。 交通事故による社会的損失については、道路事業・街路事業の「費用便益分析マニュアル」の活用が可能である。	・周辺通学路等 歩車分離がない通学路や、特に歩行者の多い街路での安全性の低下がないこと ・交通事故による社会的損失が現状を著しく上回らないこと 等
自然環境への悪影響	周辺の良好な自然環境に対する悪影響について評価を行う。 この評価については、類似性のある立地条件等においてこれまで実施された環境影響評価又は条例等により保全する必要性が明らかにされているもの等を対象とする。	・保全すべき良好な自然環境に対して、著しい影響を及ぼさないこと 等
騒音、廃棄物の発生	周辺環境に対する騒音被害や廃棄物による悪臭等について評価を行う。 この評価については、騒音や廃棄物の発生により周辺住宅地等に著しい被害が見込まれる場合において評価を行う。 この評価に当たっては、大規模小売店舗立地法第4条の指針を準用することが可能である。	・周辺に住宅地等がある場合、騒音、廃棄物の発生が周辺地域の生活環境に著しい影響を及ぼさないこと 等
無秩序な周辺開発の誘引による公共コストの増加	当該開発が行われることに伴い、周辺で誘引されることが見込まれる土地利用の転換に関して、それらに伴い必要となる道路、上下水道等の整備・運営コストについて評価を行う。 この評価については、これが当該地域において通常想定される土地利用の場合の整備・運営コストと比較して大きいものであり、内部化されていない場合において評価を行う。	・新たな公共コスト(道路、公園、上下水道、学校、道路除雪等)の著しい増加が生じないこと 等
地域固有の価値の破壊	歴史・文化的環境等の地域固有の価値に与える影響について評価を行う。 地域固有の価値については、地域において守るべき資源として条例等によって明らかにされているものを対象とする。	・地域固有の価値の保持等に対して著しい影響を及ぼさないこと ・歴史・文化的環境による良好な景観を阻害しないこと 等
地球環境への悪影響	温室効果ガス発生等の地球環境への悪影響について評価を行う。 この評価については、地球環境問題に対する条例等が定められている場合に限り行うことを原則とする。	・温室効果ガスの発生等が著しく増加しないこと。 等

(参考)

都市計画運用指針（平成12年12月28日付け建設省都計発第92号建設省  
都市局長通知）抜粋

Ⅲ. 都市計画制度の運用にあたっての基本的考え方

Ⅲ－3 土地利用について

4. 競争抑制的な土地利用制限の排除

大規模な集客施設については、著しく多数の人々を都市圏の広い地域から集めることにより、立地場所周辺環境、土地利用等に大きな影響を及ぼすだけでなく、都市構造のレベルでも、立地場所から離れた地域における広域的な交通流態等に甚大な影響を及ぼすおそれがあることから、都市計画区域及び準都市計画区域内の商業地域、近隣商業地域及び準工業地域以外の地域において立地の制限が行われているが、用途地域や地区計画の決定等による用途制限の解除等の都市計画制度の運用に当たっては、既存の競合する店舗等との競争を抑制するなど需給調整や既得権擁護とならないよう措置するとともに、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、集積による利便の増進など、土地利用の外部性をコントロールする観点から運用すべきである。

## 用途地域と騒音に係る環境基準について

環境基本法、騒音規制法等においては騒音・振動等に関して環境基準・規制基準等が定められている。それらの基準をあてはめる指定地及び区域の類型（区分）は用途区域との関連が深い。

環境基準は、区域の類型及び時間の区分ごとに次表の基準値の欄に掲げるとおりとし、各類型を当てはめる区域は、都道府県知事が定める。

（愛媛県環境政策課資料より）

### 一般地域

地域の区分	基準値		
	類型	昼間 午前6時～ 午後10時	夜間 午後10時～ 翌午前6時
特に静穏を要する地域	AA	50 デシベル 以下	40 デシベル 以下
専ら住居の用に供される地域	A	55 デシベル 以下	45 デシベル 以下
主として住居の用に供される地域	B	55 デシベル 以下	45 デシベル 以下
相当数の居住と併せて商業、工業等の用に供される地域	C	60 デシベル 以下	50 デシベル 以下

備考1 愛媛県では、AA 類型は地域指定していない。

2 基準値は、等価騒音レベル ( $L_{Aeq}$ ) により評価した値である。

### 幹線交通を担う道路に近接する空間における特例

基準値	
昼間 午前6時～午後10時	夜間 午後10時～翌午前6時
70 (45) デシベル以下	65 (40) デシベル以下
備考 個別の居住等において騒音の影響を受けやすい面の窓を主として閉めた生活が営まれていると認められるときは、屋内へ透過する騒音に係る基準（括弧内の値）によることができる。	

備考 基準値は、等価騒音レベル ( $L_{Aeq}$ ) により評価した値である。

### 道路に面する地域

地域の区分	基準値	
	昼間 午前6時～ 午後10時	夜間 午後10時～ 翌午前6時
A 地域のうち2車線以上の車線を有する道路に面する地域	60 デシベル 以下	55 デシベル 以下
B 地域のうち2車線以上の車線を有する道路に面する地域及びC 地域のうち車線を有する道路に面する地域	65 デシベル 以下	60 デシベル 以下

備考 基準値は、等価騒音レベル ( $L_{Aeq}$ ) により評価した値である。

### 幹線交通を担う道路

- ・ 高速自動車国道・一般国道・県道
- ・ 市町村道（4車線以上）
- ・ 自動車専用道路

### 幹線交通を担う道路に近接する空間

- ・ 2車線以下の車線を有する幹線交通を担う道路  
道路端から15メートルまでの範囲
- ・ 2車線を超える車線を有する幹線交通を担う道路  
道路端から20メートルまでの範囲

騒音規制及び騒音に係る環境基準の比較表

用途地域	騒音規制法 区域の区分	環境基準の 区域の類型
第1種低層住居専用地域	第1種区域	A類型
第2種低層住居専用地域		
第1種中高層住居専用地域	第2種区域	
第2種中高層住居専用地域		
第1種住居地域		
第2種住居地域		
準住居地域	第3種区域	B類型
近隣商業地域		
商業地域		
準工業地域		
工業地域	第4種区域	C類型
工業専用地域		

## 用途地域等決定運用方針（平成17年 3月）愛媛県

当運用方針は、用途地域の指定について基本方針及び具体的な作業基準を示すために、旧建設省で定めた『用途地域及び特別用途地区に関する都市計画の決定・運用等について』（平成5年6月25日建設省都計発第93号）等に基づいて平成6年12月に作成したものである。

しかし、策定から10年が経過する中で、都市計画法及び建築基準法がたびたび改正され、地域の実情に応じた土地利用を誘導することが可能となった。

特に平成12年度の都市計画法の改正では、すべての都市計画区域に都市計画区域マスタープランの策定が義務付けられるとともに、地方分権により都市計画に関する事務が原則として自治事務になるなどの大きな変化が生じた。

また、平成10年には特別用途地区において法令に基づく類型が廃止され、地方公共団体が実現しようとする目的に応じた独自の名称を定めることができるようになり、平成12年には特定用途制限地域が創設、平成14年には建ぺい率及び容積率の選択肢の拡充が図られた。今回の改正はこれらを受けたものである。

地域地区としての用途地域には、今後の都市全体にわたる都市機能の配置および密度構成の観点から検討し、望ましい市街地の形成を誘導するため、都市計画区域マスタープランまたは市町マスタープランに示される地域ごとの市街地の将来像の実現に向けて積極的に活用することが求められている。

本運用方針の策定の趣旨は、地方自治法第245条の4の規定に基づき行う技術的な助言の性格を有するものである。したがって、都市計画法第19条第4項の規定に基づき県知事が協議を受けた場合に、同意をすべきものであるかどうか県知事が判断する視点を示しているものではない。

### **I 基本方針**

#### **1. 目的**

用途地域は、都市の将来像を想定した上で、機能的な都市活動の推進や良好な都市環境の形成を図るために、住居、商業、工業の用途を適切に配分し、建築物の用途、密度・容積、形態等に関する制限を設定するものである。

これにより、市街地全体の土地利用の基本的枠組みを明らかにし、都市施設及び市街地開発事業の都市計画との有機的な関連の下に、適正かつ合理的な土地利用の実現を図り、都市の健全な発展を期するものとする。

#### **2. 基本となる計画**

用途地域等は、県・市町総合計画等の上位計画及び『都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』（都計法第6条の2）に示される都市全体にわたる土地利用の方針及び『市町村の都市計画に関する基本的な方針』（都計法第18条の2）に示される各地域の市街地像、土地利用の方針を基本に定める。

#### **3. 目標年次**

用途地域は市街化区域内のおおむね10年後における整備を目標として定めるものとする。

#### **4. 指定の基本となる考え方**

都市における住宅地、商業地、工業地等の配置及び密度・容積について、土地利用の現況及び動向を踏まえ、次の基本的事項に従って定める。

- ① 経済社会の高度化及び都市の発展の動向、土地の自然的条件等を踏まえて、将来の人口、産業等の規模に対応して住居、商業、工業等の用途のために必要な空間を確保する。
- ② 幹線道路及び鉄道のネットワーク、その他の公共施設を勘案して、用途の配置及び密度・容積の配分をする。
- ③ 都市活動に伴う環境負荷の軽減を配慮し、地形、気象等の自然的条件を踏まえ、適切な都市空間構成が図られるよう配慮する。
- ④ 各用途地域の規模は、地域の状況等を勘案して、周辺の土地利用に影響を与えないよう各用途地域毎に適切な規模となるよう定める。  
なお、やむをえない場合においても、原則として2ヘクタール以上は確保するよう努めること。ただし、路線的に定める場合や環境の保全に支障のない場合はこの限りでない。

#### (1) 住宅地

- ・居住水準の向上を勘案の上、都市において必要となる規模を確保し、職住に近接、公共交通機関の活用の観点からの住宅地密度と鉄道駅等からの距離との相関、良好な住居の環境の形成等に配慮した適切な密度構成に従って、住宅地の形成を図ること。

#### (2) 商業地

- ・都市において必要な空間について、中心商業地、近隣商業地、モータリゼーションの進展等に対応した郊外型・沿道型商業地、その他観光商業地等の各商業地の位置付けに応じ、その相互の有機的関連を配慮した適切な密度・容積構成に従って、商業地の形成を図ること。
- ・経済圏及び生活圏の広がり及び構造、住宅地及び工業地との関係並びに道路、鉄道等の交通施設の配置及び規模の現況及び将来計画を配慮した密度・容積構成を行うこと。

#### (3) 工業地

- ・都市において必要な規模を配置し、工業生産活動の増進、公害の発生の防止等を勘案しつつ、規模、業種等が適切に配置された工業地の形成を図ること。

#### (4) 幹線道路の沿線等

- ・幹線道路の沿道の住宅地、住宅と工業等が無秩序に混在している市街地等で、公害又は災害のおそれの著しい地域又は著しくなると予想される地域については、その地域の都市構造上の位置、土地利用の現況及び動向、当該道路の有する機能及び整備状況を勘案して用途地域を定める。

### 5. 容積率等

用途地域において定める容積率、建ぺい率、外壁の後退距離の限度、敷地面積の最低限度及び高さの限度については、各地域の市街地像、土地利用の方針に基づき必要と考えられる建築物の形態を都市施設の整備状況及び環境保全を勘案して、各用途地域について、それぞれ適切な数値を定めるものとする。

また、その場合、各用途地域内において容積率、建ぺい率等の異なる複数の地域地区を定める場合には、各々の規模を概ね2ヘクタール以上とすること。

### 6. 用途地域の選定

#### (1) 住宅地の形成

住宅地を形成する地域については、住宅の環境の悪化をもたらすおそれのある施設の混在を防止し、住居の環境を適切に保護するため、できるだけ住居の専用性を高めることが望ましいという観点から、次のとおり地域を定める。

- ① 低層住居の専用地域としての住環境の保護、又は整備を図る地域については、原則として、第一種低層住居専用地域を指定する。

低層住宅地としての環境を保護しつつ、住民の日常生活圏にも配慮して独立した小規模な日用品販売店舗等の立地を許容する必要な生活道路に面する地域等については、第二種低層住居専用地域を定める。
- ② 中高層を含む住宅地としての住環境を保護、又は整備を図る区域は、原則として、第一種中高層住居専用地域を指定する。

中高層を含む住宅地としての住環境を保護しつつ、住民の日常生活の利便から中規模な店舗及び事務所等の立地を許容する主要な道路に面する地域等については、第二種中高層住居専用地域を定める。
- ③ その他の住宅地にあつては、原則として、第一種住居地域を定め、規模に係らず店舗、事務所等の併存を図りつつ、住居の環境を保護する住宅地については第二種住居地域を定める。
- ④ 幹線道路沿道の住宅地で、自動車関連施設等をはじめとする沿道にふさわしい商業業務施設の立地を許容しつつ、主として住環境を保護する区域については、準住居地域を定める。
- ⑤ 土地区画整理事業や地区計画等により面的の公共施設を整備して、新たに市街化を図る地域については、これらの面的整備に備え、原則として低層住居専用地域を定める。
- ⑥ 住居専用地域については、原則として、商業地域、工業地域もしくは工業専用地域、又は交通量の多い幹線道路、鉄道、公共用飛行場、自動車専用道路に相互に接して定めない。

## (2) 商業地の形成

商業地を形成する地域については、商業業務施設の集積度および交通ネットワークの形成との関係を考慮しつつ、その都市の中心地等各商業地の位置付けに応じ、都市における商業業務機能の適正な構成を図る観点から、次のとおり地域を定める。

- ① 都市の中心商業地、地域の核として店舗、事務所、娯楽施設等の集積を図る主要な鉄道駅周辺、郊外において大規模店舗等の立地を図る拠点的な地区等については、商業地域を定める。
- ② 商店街、鉄道駅周辺や郊外の小規模な商業地等、近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を主たる内容とする店舗等の立地を図る地域、隣接する住宅地との環境の調和を図る必要がある商業地等については、近隣商業地域を定める。
- ③ 宿泊施設等の集中立地する観光地については、周辺環境に配慮し、商業地域を定める。

## (3) 工業地の形成

工業地を形成する地域については、工業の利便の増進を図るため利便を害するおそれのある施設の混在を防止することが望ましいという観点から、次のとおり地域を定める。

- ① 工業の集積度が高く、住宅地の混在を排除し、又はこれを防止し、工業に特化した土地利用を図る地域、新たに工業地として計画的に整備を図る工業団地等は、工業専用地域を定める。
- ② 住宅等の混在を排除することが困難又は不適當と認められる工業地については、工業地域を定める。
- ③ 住宅等の混在を排除することが困難又は不適當と認められる工業地であつて、住環境の

悪化をもたらすおそれのない工業の利便性を図る地域については、準工業地域を定める。

#### (4) 幹線道路の沿道等

幹線道路の沿道については、当該地域の都市構造上の位置、土地利用の現況及び動向、当該道路の有する機能及び整備状況等を勘案して用途地域を定める。

① 幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る地域で、自動車交通量が多い幹線道路に面する地域で、騒音が著しい地域又は著しくなると予想される地域については、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域を、また、その他の自動車交通量が比較的少ない道路に面する地域のうち、用途の広範な混在等を防止しつつ、住居と併せて商業等の用に供する地域については準住居地域をそれぞれ定める。

② 鉄道沿線については、原則として、住居専用地域を定めない。

③ これらの地域については、地域の実情に応じ、用途地域の区域を路線的に指定して差し支えない。

### **7. 特別用途地区**

特別用途地区の都市計画は、用途地域内における特別の目的から特定の用途の利便の増進又は環境の保護等を図るため、地区の特性や課題に応じて、土地利用の現況及び動向を勘案しつつ、積極的に活用するものとする。

### **8. 用途地域等の区域の境界等**

用途地域及び特別用途地区等の種類ごとの区域を定めるための土地の境界、及び容積率等の制限内容により区分される区域の土地の境界は、原則として、道路、鉄道その他の施設、河川、海岸、がけその他の地形、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。

なお、幹線道路の沿道等に用途地域を路線的に定める場合は、街区を単位とすることや地形、地物等を区域の境界とすることを原則とするが、地域の状況等に応じて、道路の境界等からの一定距離をもって境界とすることができる。

### **9. その他の地域地区、地区計画等との併用指定**

用途地域の運用に当たっては、『都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』における都市全体にわたる土地利用の方針及び『市町村の都市計画に関する基本的な方針』に示される都市像及び各地域の市街地像を実現するため、必要に応じ、高度地区、高度利用地区、防火地域、準防火地域その他の地域地区、地区計画等との確に組み合わせて定めることを考慮し、これらの都市計画が一体として、適正かつ合理的な土地利用を実現する観点から見て各地域の特性にふさわしい土地利用計画となるようにすること。

### **10. 用途地域変更の基本的考え方**

土地利用の進展に応じ、地区条件に即した適切な土地利用が図られるよう誘導していく必要がある。このため、都市計画基礎調査等の都市現況に関する調査をもとに、土地利用の動向、公共施設の整備状況等を定期的に把握し、当該都市における都市計画の現状の抱えている課題に対応し、かつ、都市全体の都市機能の配置及び密度構成に支障がないと認められる場合、その健全な発展に資する的確な見直しを行うこと。

また、変更に伴って、隣接地域の住居の環境の保護又は業務の利便の増進に支障を及ぼすことが予想される場合等にあつては、地区計画等の併用により必要な制限を行うこと。

用途地域は、単なる局地的・相隣的な土地利用の調整の観点にとどまらず、都市全体にわたる都市機能の配置および密度構成の観点から検討し、望ましい市街地の形成を誘導するため、

『都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』または『市町村の都市計画に関する基本的な方針』に示される地域ごとの市街地の将来像の実現に向けて積極的に活用することが望まれるため、変更の際には、単に現状の土地利用を追認しているに過ぎないようなものや、安易な規制緩和とならないよう十分留意すること。

### 【参考】特定用途制限地域

特定用途制限地域は、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）内において、その良好な環境の形成等を行うため、地域の特性や課題に応じて、土地利用の現況及び動向を勘案しつつ、積極的に活用するものとする。

## II 作業基準

### 1. 住居系地域

#### 1-1 第一種低層住居専用地域

《木造2階建てを中心とした低層住宅の良好な住環境の保護、又は整備を図る区域》

##### (1) 区域の選定条件

- ①既に環境良好な1戸建てを主体とした、低層、低密度住宅地又は、低層低密度住宅地として土地区画整理事業等の面的整備事業が具体化した区域で、不適格建築物の数が当該区域内の建築物数の5%以下の区域。
- ②低層低密住宅地として開発計画が具体化している区域および具体的な開発計画はないが既存住宅の状況から低層低密1戸建て住宅地として開発することが適当な区域。
- ③環境良好な低層低密度の住宅地として、土地区画整理事業等面的整備を予定している区域、もしくは必要とする区域。

##### (2) 区域の設定条件

- ①原則として商業地域、工業地域もしくは工業専用地域、又は交通量の多い幹線道路、鉄道、公共用飛行場、自動車専用道路に接して定めないこと。  
ただし、次の場合はこの限りではない。
  - ・地形、地物、緑地帯の確保（都市計画決定、地区計画等）により緩衝的な役割が果たされ、明確に区分することができ、第一種低層住居専用地域の居住環境の保全に支障がない場合。
  - ・幹線道路及び鉄道の構造（掘割式、地下式等）により、住環境に支障がない場合。
  - ・地区計画又は特別用途地区により、住環境に支障がないような用途、形態、構造等の必要な制限がなされる場合。
- ②地域規模は、他の住居専用地域とあわせた区域が概ね10ヘクタール以上とし、かつ、その区域の形状が路線的または不整形とならないよう定める。  
ただし、周辺の状況により住居専用地域としての居住環境の保全に支障のない場合はこの限りではない。

##### (3) 容積率等の基準

- ①容積率を80%又は100%、建ぺい率を40%又は50%、高さの制限は10mを標準とする。
- ②低層住居専用地域の一団の区域内で容積率、建ぺい率の異なる複数の地域地区を行う場合の各々の規模は、概ね2ヘクタール以上とする。
- ③外壁の後退距離は、面的整備事業区域内等で必要がある場合に定め、1.0m又は1.5mと

する。(建ぺい率 50%以上の場合は 1.0m)

- ④敷地規模の最低限は、面的整備事業地区内等で敷地の細分化防止により、低層低密度の住環境の悪化防止等のため必要がある場合に、不適格建築物の数が 5%未満になるように 200 m<sup>2</sup>以下の適切な数値を定める。

なお、200 m<sup>2</sup>を超える規模設定を行いたい場合は、地区計画等において定めること。

## 1-2 第二種低層住居専用地域

《木造 2 階建てを中心とした低層住宅の環境を保護しつつ、日常生活の利便性を考え、

日用品程度の小規模な店舗の立地は認める区域》

### (1) 区域の選定条件

- ①既存の環境良好な低層低密度住宅地で、小規模独立店舗 (150 m<sup>2</sup>以下) の立地が見られる区域。

ただし、不適格建築物の数が当該区域内の建築物の 5%以下の区域。

- ②低層低密度住宅地内の利便性のある道路 (原則として歩道付) 沿いで、日常生活のための小規模店舗が立地することが適切な区域。

### (2) 区域の設定条件

- ①原則として商業地域、工業地域もしくは工業専用地域、又は交通量の多い幹線道路、鉄道、公共用飛行場、自動車専用道路に接して定めないこと。

ただし、次の場合はこの限りではない。

- ・地形・地物、緑地帯の確保 (都市計画決定、地区計画等) により、緩衝的な役割が果たされ、明確に区分することができ、第二種低層住居専用地域の居住環境の保全に支障がない場合。
- ・幹線道路及び鉄道の構造 (掘割式、地下式等) により、住環境に支障がない場合。
- ・地区計画又は特別用途地区により、住環境に支障がないような用途、形態、構造等の必要な制限がなされる場合。

- ②地域規模は他の住居専用地域とあわせた区域が、概ね 10 ヘクタール以上とし、かつ、その区域の形状が路線的または不整形とならないよう定めること。

ただし、周辺状況により住居専用地域としての居住環境の保全に支障のない場合はこの限りではない。

- ③路線的に定める場合は、1 宅地又は道路端より概ね 30m を標準とする。

### (3) 容積率等の基準

第一種低層住居専用地域に同じ。

低層住居専用地域指定基準

地区の選定基準	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	高さ (m)
(1) 土地区画整理事業等の市街地開発事業、地区計画等により面的に公共施設を整備して新たに市街化を図るべき区域 (抑制する必要のある区域) なお、面的整備敷地が明らかになった時点 (仮換地時等) に見直しする。	30	50	10
	40	60	10
(2) 特に環境良好な低層住宅地でその環境を保護する区域及び今後、環境良好な低層住宅地の形成を誘導する区域	40	60	10
	50	80	10
(3) 標準的な区域 (原則)	<u>40</u>	<u>80</u>	<u>10</u>

既存の良好な低層住宅地でその環境を保護する区域及び今後良好な低層住宅地の形成を誘導する区域	<u>50</u>	<u>100</u>	
(4) 都市内における位置等からみて、良好な住居の環境を維持しつつ、低層住宅地として土地の有効利用を特に図る地域のうち必要な公共施設が整備された地域、一体的・計画的に整備される低層集合住宅地等	40 50 60	100 (150) (200)	10 (12)

[ 容積率 150% 200%、高さ 12mは区域の現況や用途変更の経緯等から止むを得ない場合に限り適用 ]

### 1-3 第一種中高層住居専用地域

《中層（3～5階建）を含む住宅地としての良好な住環境保護、又は整備を図る区域》

#### (1) 区域の選定条件

- ①既に中高層住宅と低層住宅とが混在する一般住宅地で、その住環境を保護するため住宅専用地とする区域で、不適格建築物の数が当該区域内の建築物数の5%以下の区域。
- ②面的整備事業等により道路、公園等の都市施設が整備されている区域、又は計画が具体化されている区域で中層住宅専用地として土地利用の誘導を図るべき区域。
- ③中層住宅団地の開発計画が具体化している区域。
- ④既存の低層住宅地で、第二種低層住宅専用地域では立地できない建築物の用途と形態の混在が見られる区域。

#### (2) 区域の設定条件

- ①原則として商業地域、工業地域もしくは工業専用地域、又は交通量の多い幹線道路、鉄道、公共用飛行場、自動車専用道路に接して定めないこと。  
ただし、次の場合はこの限りではない。  
・地形・地物、緑地帯の確保（都市計画決定、地区計画等）により緩衝的な役割が果たされ、明確に区分することができ、居住環境の保全に支障のない場合。  
・幹線道路及び鉄道の構造（掘割式、地下式等）により、住環境に支障がない場合。  
・地区計画又は特別用途地区により、住環境に支障がないような用途、形態、構造等の必要な制限がされる場合。
- ②地域規模は第二種中高層住居専用地域とあわせた区域が、概ね5ヘクタール以上とし、かつ、その区域の形状が路線的または不整形とならないように定めること。  
ただし、低層住居専用地域と一団となる場合や周辺の状況により住居専用地域としての住居環境の保全に支障がない場合はこの限りではない。
- ③一団地の住宅施設等に関する都市計画決定がなされている区域、その他住宅地区改良事業等土地利用計画に適合した市街地の面的整備事業を行う区域にあっては、小規模でもよい。
- ④路線的に定める場合は、一宅地又は道路端から概ね30mを標準とする。
- ⑤低層住居専用地域内にある既存の小・中・高等学校の敷地について指定できる。

#### (3) 容積率等の基準

- ①容積率 200%、建ぺい率 50%又は 60%を標準とする。
- ②中高層住居専用地域の一団の区域内で容積率、建ぺい率の異なる複数の地域地区を行う場合の各々の規模は、概ね2ヘクタール以上とする。

### 1-4 第二種中高層住居専用地域

《中高層住宅地としての良好な環境を保護しつつ、

住民の日常生活の利便から、中規模な店舗等の立地を許容する区域》

(1) 区域の選定条件

- ①既に中高層住宅と低層住宅とが混在する一般住宅地で、不適格建築物の数が当該区域内の建築物数の5%以下の区域。
- ②面的整備事業等により道路、公園等の都市施設が整備されている区域、又は計画が具体化されている区域で中層住宅専用地として土地利用の誘導を図るとともに日常生活の利便から中規模な店舗の立地を許容する区域。
- ③中層住宅団地の開発計画が具体化している区域で、中規模な店舗の立地を許容する区域。
- ④既存の低層住宅地で、第一種中高層住宅専用地域では立地できない建築物の用途と形態の混在が見られる区域。
- ⑤住居専用地域内を通る幹線道路沿いの区域。

(2) 区域の設定条件

- ①原則として商業地域、工業地域もしくは工業専用地域、又は交通量の多い幹線道路、鉄道、公共用飛行場、自動車専用道路に接して定めないこと。  
ただし、次の場合はこの限りではない。
  - ・地形・地物、緑地帯の確保（都市計画決定、地区計画等）により緩衝的な役割が果たされ、明確に区分することができ、居住環境の保全に支障のない場合。
  - ・幹線道路及び鉄道の構造（掘割式、地下式等）により、住環境に支障がない場合。
  - ・地区計画又は特別用途地区により、住環境に支障がないような用途、形態、構造等の必要な制限がなされる場合。
- ②地域規模は第一種中高層住居専用地域とあわせた区域が、概ね5ヘクタール以上とし、かつ、その区域の形状が路線的または不整形とならないよう定めること。  
ただし、低層住居専用地域と一団となる場合や周辺の状況により住居専用地域としての居住環境の保全に支障のない場合はこの限りではない。
- ③一団地の住宅施設等に関する都市計画決定がなされている区域、その他住宅地区改良事業等土地利用計画に適合した市街地の面的整備事業を行う区域にあっては、小規模でもよい。
- ④路線的に定める場合は、1宅地又は道路端から概ね30mを標準とする。

(3) 容積率等の基準

第一種中高層住居専用地域に同じ。

中高層住宅地専用地域指定基準

地区の選定基準	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
(1) 低層住宅地で低層住宅専用地域に該当しない区域で、低層住宅地として良好な住環境を保護する必要のある区域	50 60	100 150
(2) 優れた環境の中高層住宅地でその環境を保護する区域及び今後、環境良好な中高層住宅の形成を誘導する区域	30 40 50	100 150
(3) 標準的な区域（原則） 既存の良好な中高層住宅地でその環境を保護する区域及び今後良好な中高層住宅の形成を誘導する区域	<u>50</u> <u>60</u>	<u>200</u>

(4) 鉄道駅の徒歩圏、主要な道路の沿道等で街区をベースとした中高層住宅地として土地の高度利用を図る区域のうち、必要な公共施設が整備された区域、又は再開発等で計画的に開発を行う区域	50 60	300
(5) 高層住宅地等として土地の高度利用を図る区域のうち、必要な公共施設が整備された区域	60	400 500
(6) 低層住居専用地域内にある既存の小・中・高等学校の敷地	周囲の指定 数値	100

### 1-5 第一種住居地域

《住宅の環境保護のための地域であり、大規模な店舗、事務所等の立地は制限される区域》

#### (1) 区域の選定条件

- ①住宅地であるが、第二種中高層住居専用地域の基準に該当せず、不適格建築物の数が当該区域内の建築物数の10%以下の区域。
- ②住宅地内を通る幹線道路沿い、鉄道沿線の住宅地、又は商工業系用途地域の周辺で主として住環境を保護する区域。

#### (2) 区域の設定条件

- ①原則として交通量の多い幹線道路、公共用飛行場、自動車専用道路に接して定めないこと。ただし、次の場合はこの限りではない。
  - ・地形・地物、緑地帯の確保（都市計画決定、地区計画等）により緩衝的な役割が果たされ、明確に区分することができ、居住環境の保全に支障のない場合。
  - ・幹線道路の構造（掘割式、地下式等）により、住環境に支障がない場合。
- ②路線的に定める場合は、1宅地又は道路端から概ね30mを標準とする。

#### (3) 容積率等の基準

- ①容積率200%を標準とする。
- ②容積率を300・400・500%に指定する場合は、準防火地域とあわせて指定する。

#### 第一種住居地域指定基準

地区の選定基準	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
(1) 標準的な区域（原則） 住宅と第一種住居地域において建築できる店舗、事務所等が混在した区域、又は第一種住居地域において建築できる店舗、事務所等の立地を許容すべき区域で、住居の環境を保護すべき区域	60	200
(2) 鉄道駅の徒歩圏、主要な道路の沿道等で街区をベースとした中高層住宅地として土地の高度利用を図る区域のうち、必要な公共施設が整備された区域、又は再開発等で計画的に開発を行う区域	60 80	300 400 500
(3) 土地の高度利用を前提としない区域、地域の環境を保全するため土地の高度利用を図ることが不適当な区域	50	100 150

### 1-6 第二種住居地域

《大規模な店舗、事務所の立地も認められる、住宅の環境保護のための区域》

#### (1) 区域の選定条件

- ①住宅地であるが、第一種住居地域の基準に該当せず、不適格建築物の数が当該区域内の建築物数の10%以下の区域
- ②不適格建築物数が10%以上あるが、住宅地として用途の純化を図ることが必要な区域。
- ③住宅地内を通る幹線道路沿い、鉄道沿線の住宅地、又は商工業系用途地域の周辺で主として住環境を保護する区域。
- ④将来は、住宅以外への土地利用の転換が予想されるが、現時点では住環境を保護する必要がある区域。
- ⑤地場産業の立地する住宅地。

この場合、他業種の工場の進出を防止し、住環境の保護を図る場合には、特別工業地区を併せて定めること。

なお、この場合は地域特性により用途地域は第一種住居地域でも可

## (2) 区域の設定条件

- ①原則として交通量の多い幹線道路、公共用飛行場、自動車専用道路に接して定めないと。  
ただし、次の場合はこの限りではない。
  - ・地形・地物、緑地帯の確保（都市計画決定、地区計画等）により緩衝的な役割が果たされ、明確に区分することができ、居住環境の保全に支障のない場合。
  - ・幹線道路の構造（掘割式、地下式等）により、住環境に支障がない場合。
- ②路線的に定める場合は、1住宅又は道路端から概ね30mを標準とする。

## (3) 容積率等の基準

- ①容積率200%を標準とする。
- ②容積率を300・400・500%に指定する場合は、準防火地域とあわせて指定する。

### 第二種住居地域指定基準

地区の選定基準	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
(1) 標準的な区域（原則） 住宅と第二種住居地域において建築できる店舗、事務所等が混在した区域、又は第二種住居地域において建築できる店舗、事務所等の立地を許容すべき区域で、住居の環境を保護すべき区域	<u>60</u>	<u>200</u>
(2) 鉄道駅の徒歩圏、主要な道路の沿道等で街区をベースとした中高層住宅地として土地の高度利用を図る区域のうち、必要な公共施設が整備された区域、又は再開発等で計画的に開発を行う区域	60	300
	80	400
		500
(3) 土地の高度利用を前提としない区域、地域の環境を保全するため土地の高度利用を図ることが不適当な区域	50	100
		150

## 1-7 準住居地域

《沿道の住宅地において、自動車関連施設等の沿道にふさわしい業務施設の立地を許容しつつ、これと調和した住環境の保護を図る区域》

### (1) 区域の選定条件

- ①幹線道路沿いの住宅地で、自動車関連施設をはじめとする沿道サービス施設（自動車修理工場、ガソリンスタンド、車庫、倉庫等）の立地がある程度みられ、用途の広範な混在等を防止しつつ、住居と併せて商業等の用に供する区域。

②幹線道路沿いの住宅地で、自動車関連施設をはじめとする沿道サービス施設の立地を図る区域。

【注 意】 幹線道路の沿道であっても、沿道サービス施設の立地というよりは、地域住民に日用品等を供給するための比較的小規模な店舗や飲食店等の立地の場合は、第一種住居地域、第二種住居地域や第二種中高層住居専用地域の指定を行うこと。

(2) 区域の設定条件

①原則として交通量の多い幹線道路、公共用飛行場、自動車専用道路に接して定めないこと。ただし、次の場合はこの限りではない。

- ・地形、地物、緑地帯の確保（都市計画決定、地区計画等）により緩衝的な役割が果たされ、明確に区分することができ、居住環境の保全に支障のない場合。
- ・幹線道路の構造（掘割式、地下式等）により、住環境に支障がない場合。

②自動車交通量が比較的少ない幹線道路を対象として、1宅地又は道路端から概ね30mを標準とする。

(3) 容積率等の基準

①容積率200%を標準とする。

②容積率を300・400・500%に指定する場合は、準防火地域とあわせて指定する。

準住居地域指定基準

地区の選定基準	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
(1) 標準的な区域（原則） 幹線道路の沿道等にあつて、住宅と準住居地域において建築できる自動車修理工場、ガソリンスタンド、車庫、倉庫等の沿道サービス施設が混在した区域、又は準住居地域において建築できる沿道サービス施設等の立地を許容すべき区域で、沿道における業務の利便の増進及びこれと調和した住居の環境を保護すべき区域。	60	200
(2) 幹線道路の沿道等にあつて、市街地開発事業が実施された区域、又は実施することが確実な区域で、都市の将来像においても、中高層住宅と準住居地域において建築できる沿道サービス施設との複合を図りつつ、特に土地の高度利用を図り、沿道における業務の利便の増進及びこれと調和した住居の環境を保護すべき区域。	60 80	300 400 500
(3) 土地の高度利用を前提としない区域、地域の環境を保全するため土地の高度利用を図ることが不適当な区域	50	100 150

2. 商業系地域

2-1 近隣商業地域

《近隣の住宅地の住民のための店舗、事務所等の利便の増進を図る地域》

(1) 区域の選定条件

- ①住宅地におけるショッピングセンター等、日常の購買施設の集積した区域。
- ②一般市街地における商店街等、日常の購買施設の集積した区域。
- ③商業地域の周辺にあつて、主として日常購買施設の集積した区域、又は将来商業地域に移行する区域。
- ④幹線道路沿いで、商業その他の業務を主体とする、沿道サービス施設が立地している、

又は立地を図る区域。

## (2) 区域の設定条件

- ①地域の規模は、概ね2ヘクタール以上とする。ただし、商業地域と一体となる場合、又は路線的に定める場合はこの限りではない。
- ②路線的に定める場合は、歩道付きの2車線以上の道路（原則として幅員16m以上とするが、既成の商店街、ショッピングモール、コミュニティ道路沿いについてはこの限りではない。）沿いとして、原則として、明確な地形地物で区分すること。  
ただし、やむを得ない場合に限り次のとおりとする。
  - ・1宅地又は道路端より概ね30mを標準とする。
  - ・沿道の状況等特別な事情があり、4車線以上の道路沿いの場合は、2宅地又は道路端より概ね50mを基準として区分することができる。

## (3) 容積率等の基準

- ①容積率200%を原則とする。
- ②容積率を300・400・500%に指定する場合は、準防火地域とあわせて指定する。

### 近隣商業地域指定基準

地区の選定基準	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
(1) 標準的な区域（原則） 日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業、その他の業務の 利便の増進を図る区域。	<u>80</u>	<u>200</u>
(2) 商業地域に隣接する地域、鉄道駅の周辺、主要な道路の沿道等で土 地の高度利用を図る地域のうち、必要な公共施設が整備された区域。	80	300 400 500
(3) 土地の高度利用を前提としない区域、地域の環境を保全するため土 地の高度利用を図ることが不適当な区域	60	100 150

## 2-2 商業地域

《店舗、事務所等の利便の増進を図る区域》

### (1) 区域の選定条件

- ①広域な商圈を持つ商業地。
- ②百貨店、専門店が立地する専用度の高い商店街。
- ③娯楽施設、料理店、キャバレー等が集中している区域。
- ④官公庁街、事務所街等、業務ビルが集中している区域。
- ⑤卸売商業団地等、商業的流通業務施設が集中している区域。
- ⑥商業地としての再開発事業が施行されることが確実な区域。
- ⑦幹線道路の沿道にふさわしい商業業務の利便の増進を図る区域。

### (2) 区域の設定条件

- ①原則として、住居専用地域に接して定めないこと。  
ただし、次の場合はこの限りではない。
  - ・地形・地物、緑地帯の確保（都市計画決定、地区計画等）により緩衝的な役割が果たされ、明確に区分することができ、居住環境の保全に支障のない場合。
  - ・地区計画又は特別用途地区により、住環境に支障がないような用途、形態、構造等の必

要な制限がなされる場合。

- ②区域の範囲は(1)に掲げるイメージがはっきりした区域によるものとし、区域の境界が明確でない場合には、近隣商業地域で建築することができない建築物の立地状況で判断して定めるものとする。
- ③卸売商業団地及びその周辺、又は広域幹線道路の結節点等において商業系流通施設の集積した区域については、その再開発計画に合わせて定めることができる。
- ④路線的に定める場合は、原則として、一街区とする等明確な地形地物で区分すること。ただし、やむを得ない場合に限り次のとおりとする。
  - ・1宅地又は道路端より概ね30mを標準とする。
  - ・沿道の状況等特別な事情があり、4車線以上の道路沿いの場合は、2宅地又は道路端より概ね50mを基準として区分することができる。

### (3) 容積率等の基準

- ①容積率400%を標準とする。
- ②容積率を500・600・700・800・900・1000・1100・1200・1300%に指定する場合は、防火地域とあわせて指定することが望ましい。

#### 商業地域指定基準

地区の選定基準	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
(1) 標準的な地域 (原則) 主として商業、その他の業務の利便を増進する必要がある区域	<u>80</u>	<u>400</u>
(2) 広域な商圈をもつ商業業務地の中心部で、特に土地の高度利用を図るべき地区のうち必要な道路等、都市施設が整備された区域	80	500
(3) 広域な商圈をもつ商業業務地の中心部で、特に土地の高度利用を図るべき地区のうち必要な道路等、都市施設が整備されている区域で、原則として各街区が幅員22m以上の道路に面する区域	80	600 ～ 1300 (100% 刻み)
(4) 土地の高度利用を前提としない区域 地域の環境を保護するため土地の高度利用を図ることが不適当な区域	80	200 300

## 3. 工業系地域

### 3-1 準工業地域

《環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便性の増進を図る区域》

#### (1) 区域の選定条件

- ①準工業地域で許容される工業が大部分を占め、かつ住宅及び商業施設がかなり含まれている区域。
- ②流通業務施設若しくは自動車修理工場等沿道サービス工場等又はこれらに関連する工場等の集積した地域、又は集約的な立地を図る区域。
- ③流通業務施設地として整備中、又は整備することが確実な区域。
- ④将来土地利用の転換が予想されるが、現時点では準工業地域として残存せざるを得ない区域。

⑤他業種の混在した地場産業の立地する住工混在区域。

【注 意】

主として住居の用に供する地域で、繊維、木工等の家内工業を地場産業として保護、育成すべき地域については、原則として、第一種住居地域又は第二種住居地域を定めること。

(2) 区域の設定条件

①トラックターミナルや倉庫業を営む倉庫等の流通業務施設や、自動車修理工場等の沿道サービス工場等が集約的に立地する、流通団地の形成を図る地域について、特別業務地区を併せて定めること。

②区域の規模は、工業地域、工業専用地域を含む一団の工業地の面積が概ね20ヘクタール以上となることを目標とし、準工業地域としては、概ね5ヘクタール以上とする。

また、区域の境界は、周辺の住宅地に対する公害の影響を配慮し、緑地、道路、河川、水路、その他明確な地形地物により区分すること。

ただし、開発区域内において周辺の環境等に十分配慮されている場合、路線的に定める場合、用途地域の変更により小さい区域として残る場合はこの限りではない。

③幹線道路沿いに路線的に定める場合は、道路の環境基準を考慮して次のとおりとする。

- ・ 2車線の場合は、1宅地又は道路端より概ね30m
- ・ 4車線以上の場合は、2宅地又は道路端より概ね50m

なお、背後の住宅地の住環境の悪化を防ぐために、特別工業地区、又は地区計画等の指定を行うこと。

(3) 容積率等の基準

①容積率200%を標準とする。

準工業地域指定基準

地区の選定基準	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
(1) 標準的な地域 (原則) 工業等が集積し、住宅等の混在している区域	60	200
(2) 準工業地域において建築できる軽工業施設、サービス工業施設、流通関連施設等が集積している区域、又は集積を図るべき区域で、主要幹線道路の沿道等にあつて、市街地開発事業が実施された区域、又は実施することが確実な区域で、都市における位置付けからも特に高度利用を図るべき区域	60	300 400
(3) 広幅員の道路、公園等が周囲にあり、敷地内に空地を確保しなくても市街地環境上支障がない区域、密集市街地で道路、公園等の基盤整備を行いつつ、建物の更新を図る区域	80	500
(4) 特に市街地の密度を高く設定する場合等で、敷地内に広い空地を設けることが妥当な土地の区域	50	100 150

3-2 工業地域

《工業の利便の増進を図る地域》

(1) 区域の選定条件

①将来とも工業地として存続することが見込まれる地域、及びその関連産業の立地する地域で、用途の混在等からみて、工業専用地域とすることが不適当な区域。

- ②大部分が工業で占められているが、住宅又は商業施設等が混在している区域。
- ③将来土地利用の転換が予想されるが、工業の集積している地域で、現時点では工業地域として残存せざるを得ない区域。

(2) 区域の設定条件

- ①原則として、住居専用地域に接して定めないこと。  
ただし、次の場合はこの限りではない。
  - ・地形・地物、緑地帯の確保（都市計画決定、地区計画等）により緩衝的な役割が果たされ、明確に区分することができ、居住環境の保全に支障のない場合。
  - ・地区計画又は特別用途地区により、住環境に支障がないような用途、形態、構造等の必要な制限がなされる場合。
- ②区域の境界は、周辺住宅地に及ぼす公害の影響を考慮し、緑地、道路、河川、水路、鉄道、その他明確な地形地物で区分すること。
- ③区域の規模は、準工業地域、工業専用地域を含む一団の工業地の面積が概ね20ヘクタール以上となることを目標とし、工業地域としては、概ね5ヘクタール以上とする。  
ただし、開発区域内において周辺の環境等に十分配慮されている場合、工業専用地域と一体となる場合はこの限りではない。

(3) 容積率等の基準

- ①容積率200%を標準とする。

工業地域指定基準

地区の選定基準	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
(1) 標準的な地域（原則） 大部分が工業で、住宅等の混在している区域	<u>60</u>	<u>200</u>
(2) 流通業務市街地等で計画的に開発している区域、又は開発することが確実な区域で、都市における位置付けからも特に高度利用を図るべき区域	60	300 400
(3) 土地の高度利用を前提としない区域、地域の環境を保全するため土地の高度利用を図ることが不適當な区域	50	100 150

**3-3 工業専用地域**

《専ら工業の利便の増進を図る地域》

(1) 区域の選定条件

- ①臨海工業地帯の中で工業の用に供する区域
- ②工業団地として整備された区域
- ③工業用地として整備中の区域、及び開発されることが予定されている区域
- ④住宅の立地を防止する必要がある工業地

(2) 区域の設定条件

- ①原則として、住居専用地域に接して定めないこと。  
ただし、次の場合はこの限りではない。
  - ・地形・地物、緑地帯の確保（都市計画決定、地区計画等）により緩衝的な役割が果たされ、明確に区分することができ、居住環境の保全に支障のない場合。

- ・地区計画又は特別用途地区により、住環境に支障がないような用途、形態、構造等の必要な制限がなされる場合。
- ②区域の境界は、周辺住宅地に及ぼす公害の影響を考慮し、道路、河川、水路、鉄道、その他明確な地形地物で区分すること。
- ③計画的に開発する工業団地については、計画の内容にあわせ、宿舍、店舗等が立地できるよう配慮して区域を定めること。
- ④区域の規模は、準工業地域、工業地域を含む一団の工業地の面積が概ね20ヘクタール以上となることを目標とし、工業専用地域としては、概ね5ヘクタール以上とする。  
ただし、工業地域と一体となる場合、計画的に開発された工業団地で、周辺環境への影響に配慮されている場合はこの限りではない。

### (3) 容積率等の基準

- ①容積率 200%を標準とする。

#### 工業専用地域指定基準

地区の選定基準	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
(1) 標準的な地域 (原則) 既成工業専用地、計画的に整備された工業団地や工業用埋立地、工業団地の開発計画が具体化している区域、住宅の立地を防止する必要がある工業地域等	<u>60</u>	<u>200</u>
(2) 工業地として計画的開発が確実な区域で、高い緑地率、低密度、業種等の工業団地の性格を勘案した良好な工業地としての環境の保護を図る地域等	30 40 50	300
(3) 特に上地の高度利用を図る地域で、必要な公共施設が整備された地域等	30 40 50	400
(4) 土地の高度利用を前提としない区域、地域の環境を保全するため土地の高度利用を図ることが不適当な区域	30 40 50	100 150

## 4. 幹線道路の沿道等

### 4-1 幹線道路の沿道の用途地域の選定

幹線道路の沿道には、モータリゼーションの発展に伴い、利便性の高い地域として、従来の市街地像ではない沿道サービスや流通業務に特化した市街地や、自動車交通量が非常に多いため、騒音、振動、大気汚染等に対する住環境の保護が図れない地域がある。

これらの地域については、必要な当該地域の都市構造上の位置、土地利用の現況及び動向、当該道路の有する機能及び整備状況等を勘案して用途地域を定めるものとし、幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る地域については、近隣商業地域、商業地域、準工業地域又は準住居地域のうちから適切な用途地域を選定する。

#### (1) 用途地域選定の作業手順

次の事項を総合的に勘案し、必要があれば幹線道路の沿道としての用途地域を定めること。

- ①その都市の中心か郊外か、交通上の拠点か否か等の都市構造上の位置
- ②土地利用の現況及び今後の動向

- ③都市の骨格道路か、地域の生活道路か、沿道利用が可能か
- ④当該道路の整備状況及び当該道路が接続する道路の整備状況
- ⑤道路交通騒音の発生源対策、住宅地とした場合の環境上の問題

## (2) 用途地域の選定

- ①幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る場合で、交通量が多く、交通騒音が著しい地域又は著しくなると予想される地域(環境基準でA類型を恒常的にオーバーしている等)で、沿道サービス型店舗等の立地を図る地域については近隣商業地域を、流通業務施設、背後の住環境の悪化の恐れのない工場等の立地を図る区域には、準工業地域を指定する。
- ②交通量が比較的少ない幹線道路等の沿道住宅地で、住宅と併せて自動車関連施設等の業務施設の立地を許容する地域については準工業地域を指定する。
- ③幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る地域でない場合は、それぞれの地域特性に応じ、住宅地、商業地、工業地等における用途地域を適切に定める。
- ④幹線道路の沿道であっても、地域住民に日用品等を提供するための店舗等の立地を図る場合は、住宅地における用途地域の選定として、第一種住居地域、第二種住居地域、第二種中高層住居専用地域の指定を行う。

## (3) 決定に当たっての留意事項等

- ①幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る地域として、今後土地利用を誘導するため、近隣商業地域、商業地域、準工業地域を指定する場合は、住宅や工場等の沿道サービス施設以外の立地によって、計画的な市街地が形成されないおそれがあるため、できるだけ、特別工業地区や特別業務地区、地区計画を併せて活用する。
- ① 新市街地で幹線道路に直接面した地域においては、新たな住宅を規制したり、背後の住宅地を保護するため、特別用途地区や地区計画を活用するとともに、建築物の形態についても配慮するため高度地区を併せて定めることも必要である。
- ② 道路交通騒音等が著しい地域又は著しくなると予想される地域において、準住居を定める場合には住環境を保護するため、地区計画等を活用して、道路に面する部分には非住居系用途を誘導すること。
- ③ 沿道サービスに係る機能は、道路に沿った地域のみ立地するものであるため、用途地域は路線的に定める。なお、街区や地形、地物等を区域の境界とすることが適当な場合は、それを区域として定める。

## 幹線道路の沿道の用途地域指定基準（基本的な考え方）

道路の状況	許容する沿道の土地利用	用途地域	指定範囲	
主要幹線道路	・工場、業務施設、倉庫、自動車関連施設等が多く立地している地区 ・主として流通業務、自動車関連施設等の立地を図る地区	準工業地域 (特別業務地区) 又は地区計画	4車線以上 道路端から概ね50m 又は2宅地分 2車線では 道路端から概ね30m 又は1宅地分	沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る地域
	・商業、業務施設等が数多く立地している地区 ・主として商業、業務施設等の立地を認める地区	近隣商業地域		
幹線道路	・自動車関連施設、遊戯施設、大規模な(3,000㎡超)事務所や店舗の立地を認める地区	準住居地域	4車線以上は状況により道路端から概ね50m又は2宅地分 2車線では道路端から概ね30m 又は1宅地分	業務の利便の増進を図らない地域
	・遊戯施設や大規模な(3,000㎡超)事務所や店舗の立地を認める地区	第二種住居地域		
	・中規模の(3,000㎡以内)事務所や店舗の立地を認める地区	第一種住居地域		
補助幹線道路	・中規模の(1,500㎡以内)事務所や店舗の立地を認める地区	第二種中高層住居専用地域	道路端から概ね30m 又は1宅地分	
	・事務所の立地を規制し、日常生活に必要な小規模な(500㎡以内)店舗の立地を認める住宅を主とした地区	第一種中高層住居専用地域		

### (4) 容積率等について

幹線道路沿いの地域に、利便性を活かして比較的高度な土地利用を認めるため、後背地に比べ高い容積率を定める場合は次の場合に限る。

- ① 後背地の土地利用上必要となる区画道路等の確保が図られ、沿道から後背地まで含めた地域全体にわたる土地の有効利用が図られる場合。
- ② 後背地の土地の有効利用に欠かせない区画道路が未整備の場合は、地区計画により区画道路等の整備を担保し、当該幹線道路沿いに誘導容積型地区計画を定め、公共施設の整備にあわせて高い容積率が適用されるようにする場合。

### 【参考】 道路の種類

主要幹線道路→都市間交通や通過交通等の比較的に長いトリップの交通を、大量に処理するため、高水準の規格を備え、高い交通量を有する道路。

幹線道路→主要幹線道路及び主要交通発生源等を有機的に結び都市全体に網状に配置され、都市の骨格及び近隣住区を形成し比較的高水準の規格を備えた道路。

補助幹線道路→近隣住区と幹線道路を結ぶ集散道路であり、近隣住区内での幹線としての機能を有する道路。

## 4-2 鉄道沿線

鉄道沿線は、騒音、振動等のため、住宅地としての環境に適さないことから、住居専用地域を定めない。ただし、鉄道沿線であっても、既に安定した住宅地が形成されている場合や、運行回数が少ない鉄道の沿線や緩衝的な役割を果たす緑地が配置されている場合などにあっては、住居専用地域を指定してもよい。

なお、用途地域は必要に応じ路線的に定めてもよい。

## 4-3 公共飛行場周辺

公共飛行場周辺の地域については、原則として、住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域を定めない。

また、非住居系用途地域から住居系用途地域に変更したり、住宅の確保と住居の環境の保護を目的とする中高層階住居専用地区を定めることは適当ではない。

## 5. 特別用途地区

特別用途地区は地区の特性や課題に応じて、特定の用途の利便の増進又は環境の保護等を図るため、用途地域の都市計画を補完して定めるものであり、地方公共団体が定める条例（事前に建築部局と調整する必要あり）で用途地域の建築規制に対して特定の用途について規制の強化又は緩和を行うものである（緩和する場合は、国土交通大臣の承認を要する）。

なお、従来、11 類型に限定されていたが、平成 10 年の都市計画法の改正に伴い、都市計画決定権者（市町村）が特別用途地区を自由に設定し、地域の特性や実情に応じたまちづくりを推進することができるようになった。

特別用途地区は、用途地域の指定の目的を基本とし、これを補完して定められるものであるから、ベースとなる用途地域との関係を十分に考慮した上で、当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等、実現を図るべき特別の目的を明確に設定して、適当な位置及び規模で定めるべきものである。この場合、特定の建築物の建築を禁止することのみを目的とする等、まちづくりについて積極的な目的を有していない特別用途地区の指定は妥当ではなく、目的の設定は、目指すべき市街地像を実現する上で適切なものとなるよう、総合的なまちづくりの観点から行われるべきものである。

なお、用途地域と特別用途地区を適切に組み合わせることが重要であることから、特別用途地区の指定に当たっては、必要に応じ用途地域の指定・変更について併せて検討が行われることが望ましい。

従来の 11 分類については、平成 5 年 6 月 25 日付の建設省都市局長通達（既に廃止）において運用の方針として以下のとおり示されていた。

### (1) 中高層階住居専用地区

住商混在地域における商業業務系土地利用の立地圧力の高まりによる夜間人口の減少問題に対処するなどのため、建築物の中高層階における住宅の確保及び住居の環境の保護を図るための地区。（近隣商業地域、商業地域）

### (2) 商業専用地区

店舗、事務所等の商業業務施設の複合的かつ高度な集積を図り、これらの商業業務施設に係る業務の利便を増進するための地区。（商業地域）

### (3) 特別工業地区

住工混在地区において、特別の工業の利便増進を図りつつ、これと調和した住居等の環境の保護を図る地区。

指定すべき地区は次のとおりである。

①住居の環境を保護しつつ、地場産業等の保護・育成を図るべき地区。

（第 1 種及び第 2 種住居地域、準住居地域、準工業地域）

②地域における工業の利便と住居の環境の保護との調和を図るべき地区。

（準工業地域）

③公害防止又は特定の業種の集団化・専用化を図るため、工業の業種又は規模を限定する地区。

（準工業地域、工業地域、工業専用地域）

④住宅、店舗等を排除し、工場の利便、増進を図るべき地区。

（準工業地域、工業地域）

### (4) 文教地区

学校その他の教育文化施設に係る良好な環境又は住宅の良好な文教的環境の保護を図る地

区。(住居専用地域、第1種及び第2種住居地域)

(5) 小売店舗地区

小売店舗の集約的な立地を図り、小売店舗に係る業務の利便の増進を図る地区。  
(近隣商業地域、商業地域)

(6) 事務所地区

事務所、官公庁等の集約的な立地を図り、事務所に係る業務の利便の増進を図る地区。

(7) 厚生地区

医療施設、社会福祉施設その他の厚生施設に係る良好な環境の保護等を図る地区。  
(住居専用地域、第1種及び第2種住居地域)

(8) 娯楽・レクリエーション地区

①主として観光地における商業地で宿泊施設、遊戯施設、風俗営業施設、飲食店等が集約的に立地している地区。(近隣商業地域、商業地域)

②保養所、ホテル、旅館等の立地を図る避暑地、温泉地等の地区。  
(住居系用途地域)

③総合公園等で観覧場をもつスポーツ施設の立地を図る地区。(住居系用途地域)

(9) 観光地区

温泉その他の観光資源のある地域において、観光地としての地区特性にふさわしい宿泊施設、保養施設、別荘等の利便の増進を図る地区。(近隣商業地域、商業地域)

指定すべき地区は次のとおりである。

①温泉地、景勝地等の観光地の中又は周辺で、旅館、ホテル、土産物店、飲食店等の立地を図る地区。(近隣商業地域、商業地域)

②保養地等における保養施設、別荘等の立地を図る地区。  
(住居専用地域、第1種及び第2種住居地域)

(10) 特別業務地区

卸売業、流通業務施設、沿道サービス施設及びこれらに関連する工業等の集約的な立地を図り、これらの施設に係る業務の利便の増進を図る地区。

①卸売関連の市場、店舗または事務所の集中立地を図るべき地区。(商業地域)

②トラックターミナル等の流通業務施設の集中立地を図るべき地区。  
(準工業地域、工業地域)

③幹線道路沿道で自動車修理工場、ガソリンスタンド等の沿道サービス施設の集中立地を図るべき地区。(準工業地域)

(11) 研究開発地区

研究所、研究支援施設その他の研究開発施設の集約的な立地を図り、これらの研究開発施設に係る環境の保護及び業務の利便の増進を図るため定める地区。

(第2種住居地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域)

**【参考】 特定用途制限地域**

特定用途制限地域は、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)内において、その良好な環境の形成等を行うために、例えば、多数人が集中することにより周辺の公共施設に著しく大きな負荷を発生させる建築物や、騒音、煤煙等の発生により周辺の良好な住環境に支障を生じさせる場合や、良好な居住環境にそぐわないおそれのある建築物などの建築を制

限する必要がある場合等に定めるものである。

### (1) 特定用途制限地域を定める区域

特定用途制限地域を定める区域は、良好な環境の形成又は保持のために必要な区域とする。そのため、他の法令等により土地利用規制が行われている以下の区域は、特定用途制限地域を定める必要がある状況が発生しないものと予想され、特定用途制限地域を指定するべきではない。

- a 農用地区域
- b 保安林等
- c 農地法第5条第2項第1号ロに掲げる農地又は採草放牧地の区域
- d 港湾・海岸・埋立地に係る土地利用規制が行われている区域
- e 工業立地法に基づく土地利用規制が行われている区域

また、特定用途制限地域内の区域に港湾・海岸・埋立地に係る土地利用規制を行う区域が設定された場合、当該区域について特定用途制限地域を引き続き設定する必要がある状況は発生しないものと考えられる。

### (2) 制限すべき特定の建築物その他の工作物の用途

特定用途制限地域において定める、制限すべき特定の建築物等の用途は、当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるため、良好な環境の形成又は保持に支障を及ぼさないよう、適切かつ必要最小限のものを定めるべきである。

また、建築基準法第49条の2において、特定用途制限地域内における建築物の用途の制限は地方公共団体の条例で定めることとされていることを踏まえ、都市計画において定める制限すべき特定の建築物等の用途は、概要を定めるにとどめるべきである。

### (3) 決定に当たっての留意事項等

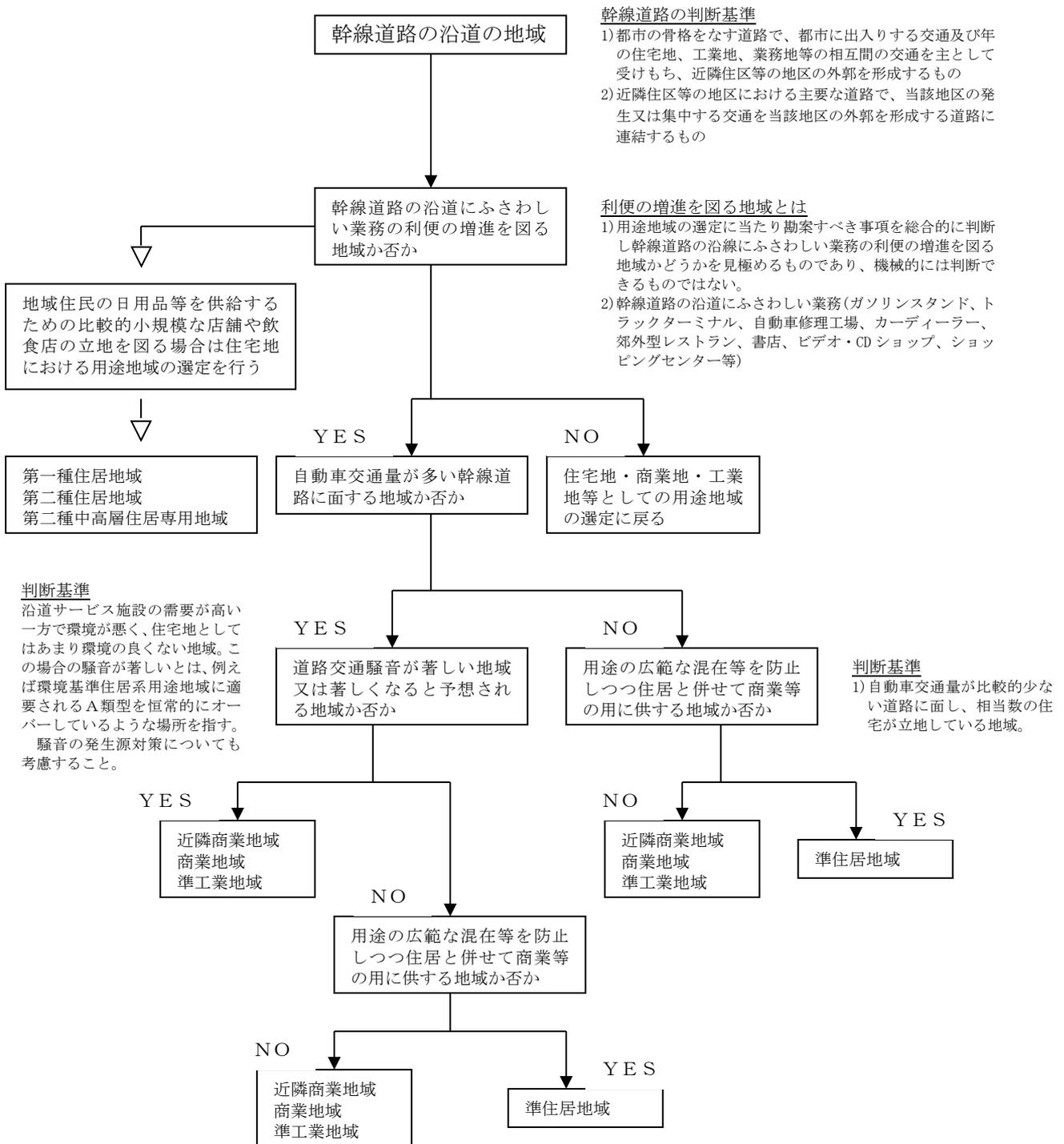
自然環境の保全等の観点から必要とされる、以下に示す施設については、特定用途制限地域において制限すべき特定の建築物等には含まないことが望ましい。

- a 自然公園法に基づき指定された都道府県立自然公園の区域内にあって都道府県が定める当該公園の保護又は利用のための施設
- b 自然環境保全法に基づき指定された都道府県立自然環境保全地域の区域内において都道府県が定める当該地域における自然環境の保全のための施設
- c 鳥獣保護及狩猟ニ関スル法律に規定する鳥獣保護事業計画に基づき地方公共団体が即地的にその配置を定める施設

さらに、制度の趣旨を踏まえ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するため公益上必要な建築物等についても、制限すべき特定の建築物等には含まないことが望ましい。公益上必要な建築物等としては、鉄道施設その他の運輸関係の施設、郵便事業の用に供する施設、郵便事業の用に供する施設、認定電気通信事業がその事業に供する施設などが考えられる。

【参考】幹線道路の沿道の地域における用途地域の基本的な考え方 旧建設省通達の解説

- 用途地域の選定に当たり勘案すべき事項〔次の事項を総合的に判断する〕
- 1) 当該地域の都市構造上の位置（例：都心か郊外か、交通上の拠点か否か）
  - 2) 土地利用の現況及び動向（例：既に沿道サービス施設の立地が図られているかどうか、住宅地が形成されているかどうか、今後はどのような用途の施設の立地が見込まれるか又は望まれるか）
  - 3) 当該道路の有する機能（例：都市全体の交通網の骨格となる道路か、地域の生活道路としての役割の方が大きい道路か、沿道利用が可能な構造となっているか）
  - 4) 整備状況（例：既に整備がなされているか否か、都市計画道路であれば事業認可されているなどの今後の整備見通しがついているか否か、当該道路が接続する道路の整備状況と整備見通しはどうなっているのか）
  - 5) 道路交通騒音の発生源対策の状況及び見通し、住宅地とした場合の環境上の問題の有無（例：騒音が著しくないか）



都市計画決定運用方針  
【土地利用編】

平成25年11月

愛媛県



# 運用方針目次

## 第1章 運用方針の基本的な考え方

1. 運用方針策定の趣旨	3
2. 運用方針の構成	3
3. 都市計画の意義	4
4. 都市計画制度運用の基本的な考え方	4
5. 土地利用についての基本的な考え方	6

## 第2章 用途地域指定の基本方針

1. 指定の目的	11
2. 指定の基本となる計画	11
3. 目標年次	11
4. 指定の基本方針	11
5. 容積率等	12
6. 土地利用別の基本方針	12
7. 用途地域の選定	13
8. その他の地域地区等の指定方針	
① 特別用途地区	14
② 高度地区	15
③ 高度利用地区	15
④ 防火地域及び準防火地域	15
⑤ 景観地区等	15
⑥ 地区計画	15
【参考】特定用途制限地域	

## 第3章 用途地域別の指定基準

1. 用途地域に関する都市計画の決定及び変更時における視点と要件	
(1) 用途地域に関する都市計画の決定及び変更	19
(2) 用途地域で定める形態制限について	20
(3) 隣接する用途地域の考え方	21
(4) 境界線の定め方	22
(5) 規模の考え方	23
(6) 形状の考え方	25
【参考】用途地域選定のフローチャート	
2. 住居系地域	
2-1 第一種低層住居専用地域	28
2-2 第二種低層住居専用地域	30
2-3 第一種中高層住居専用地域	32
2-4 第二種中高層住居専用地域	34
2-5 第一種住居地域	36
2-6 第二種住居地域	38
2-7 準住居地域	40
3. 商業系地域	
3-1 近隣商業地域	42
3-2 商業地域	44
4. 工業系地域	
4-1 準工業地域	46
4-2 工業地域	48

4-3	工業専用地域	50
5.	幹線道路沿道等における用途地域の考え方	
5-1	幹線道路沿道の用途地域の選定	51
5-2	鉄道沿線	53
5-3	公共用飛行場周辺	53
	【参考】 幹線道路の沿道の地域における用途地域の基本的な考え方	

## 第4章 用途地域を補完する地域地区制度等の活用指針

1.	用途地域補完制度の概要	
(1)	補完制度の重要性	57
(2)	補完制度の位置づけ	57
2.	特別用途地区、地区計画の活用指針	
2-1	特別用途地区の概要	58
	【参考1】 特別用途地区の種類	
	【参考2】 活用事例	
	【参考3】 特定用途制限地域	
2-2	地区計画について	63
2-3	市街化調整区域(用途地域の定めのない区域)における地区計画	71
3.	社会経済情勢の変化に伴う各都市の具体的な課題への方策について	
(1)	中心市街地におけるまちづくり	81
(2)	密集市街地等における災害に強いまちづくり	81
(3)	超高齢社会に対応したまちづくり	82
(4)	歴史的な景観に配慮したまちづくり	82
(5)	大規模小売店舗等の立地誘導・規制	82
	【参考】 地区計画の策定の際の防災・減災の観点から道路の配置方針 (愛媛県都市計画道路見直しガイドラインより)	
4.	大規模な集客施設の立地について	
4-1	大規模な集客施設の立地規制と誘導について	98
4-2	大規模な集客施設の立地に関する基準	99
4-3	広域調整手続きについて(愛媛県広域調整ガイドラインより)	102
5.	防火地域または準防火地域について	
(1)	防火地域または準防火地域の概要	106
(2)	防火地域または準防火地域の指定について	107
6.	臨港地区の指定に関する運用について	110
7.	その他補完制度について	112
○	その他補完制度の概要	

## 第5章 参考資料

1.	用途地域内の用途制限概要	117
2.	関係機関協議等	118
3.	用途地域と騒音に係る環境基準との関係	119
4.	用途地域と地区計画の関係	121
5.	都市計画区域内における臨港地区に関する運用指針について	122
6.	用途地域等決定運用方針(平成17年3月策定) 愛媛県	131

## 第 1 章 運用方針の基本的な考え方



## 第1章 運用方針の基本的な考え方

### 1. 運用方針策定の趣旨

都市計画法は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することが目的とされている。

近年の国による地方分権の流れを受けて、都市計画事務も平成12年に原則自治事務となり、平成23年の地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律の施行により、それまで県が有していた地域地区や都市施設に関する決定権限のほとんどが市町に移譲され、基礎自治体である市町が適切に都市計画制度を活用することが求められている。

このようななか、基礎自治体である市町が都市計画決定（変更）を行うにあたっては、広域的観点及び都市計画区域マスタープランとの整合の観点から、県と市町並びに市町どうしで十分な協議が必要である。このため、お互いの都市計画が矛盾なく、一体のものとして有効に機能するよう、県が土地利用に関して一定の統一ルール（運用方針等）を各市町に示す必要が生じている。

また、これまでに県が策定した土地利用の方針として、用途地域の指定の基本方針及び具体的な作業基準を示した「用途地域等決定運用方針（平成6年策定、平成17年改定）」があるが、策定から時間が経過している。この間の社会経済情勢の変化や、市町村合併に伴う都市計画区域の再編及び都市計画区域マスタープランの策定を受け、市町が今後、まちづくりを進めるにあたり、都市全体にわたる都市機能の配置および密度構成の観点から、望ましい市街地の形成を誘導するため、地域の実情に応じた土地利用を検討し、都市計画制度を積極的に活用するための新しい運用方針が求められている。

このため、市町が都市政策を進めていくうえで都市計画制度をどのように運用していくことが望ましいか、また、その具体の運用が、各制度の趣旨からして、どのような考え方に基づいているかなどについて、県の原則的な考え方を示し、各市町が必要な時期に、必要な内容の都市計画を実際に決め得るよう、運用方針を取りまとめたものであり、地方自治法第245条の4の規定に基づき行う技術的な助言の性格を有するものである。

また、市町が定める都市計画について、都市計画法第19条第4項の規定に基づき県知事が協議を受けた場合に、協議了又は同意をすべきものであるかどうか県知事が判断する視点を示しているものであり、これによらない場合は、特段の条件整理をするなど留意が必要である。

### 2. 運用方針の構成

1に掲げた運用方針の策定の趣旨に照らし、本章を含み4章で構成している。

第2章では、「用途地域指定の基本方針」として、基本となる上位計画との整合や住居系・商業系・工業系などの土地利用別の考え方などを示している。

第3章では、「用途地域別の指定基準」として、用途地域の決定や変更時における視点、要件、面積規模などの留意事項を詳細に記載している。また、用途地域別の区域選定条件など各種条件を整理しているので、各市町の地域の実情に応じて検討していただきたい。

第4章では、「用途地域を補完する地域地区制度等の活用指針」として、特別用途地区、防火地域、地区計画等の活用指針を課題類型別にまとめている。全てのテーマを網羅したも

のではなく、また、都市計画だけで解決できるものではないが、今後の課題対応型都市計画の参考としていただきたい。

第5章では、「参考資料」として地域地区にかかる関係資料を整理している。

### 3. 都市計画の意義

都市計画は、限られた土地資源を有効に配分することにより、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保しようとするものである。

このため、様々な土地利用が競合することとなるが、都市計画は都市全体の土地利用を総合的・一体的観点から適正に配分する計画であり、土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業に関する計画を定めることで都市のあり方を決めるものである。

本県では、近い将来、県下の全市町で人口減少に転じ、南予地方を中心に高齢化率が急上昇すると見込まれている。これまでの高度経済成長期のような人口増加・都市の拡大の中で、都市基盤は着実に整備され、一定のストックを形成しているが、今後は真に必要な基盤整備を除き、これまでの都市基盤のストックを活用し、戦略的な維持管理・改築更新による都市の発展が重要となってくる。併せて、他の都市との競争という視点に立った個性的な都市づくりへの要請の高まりに応えていかなければならない。

さらには、環境負荷の軽減、防災性の向上、中心市街地の活性化、良好な景観の保全、高齢者にも優しい歩いて暮らせるまちづくり、東日本大震災を契機とするエネルギー需給の変化への対応等、都市が抱える各種の課題にも対応していく必要性が高まっており、地域の実情を十分踏まえつつ、これまで以上に都市計画を積極的に活用することが求められている。

また、都市計画の対象は、住民に身近な住環境の整備又は保全に関連する事項から、広域的な観点に立って計画されるべき事項まで、多様な性格を有しており、これらの計画がそれぞれの役割を的確に担いつつ、一体として総合的に機能するものでなければならない。このため、都市計画は、その性格に応じ決定主体が県又は市町に区分されているが、市町が定める都市計画については、広域的な見地から適切な判断がされるよう、県知事の協議又は同意の手続が設けられている。

## 4. 都市計画制度運用の基本的な考え方

### 4-1 総合性・一体性の確保

都市計画は農林漁業との健全な調和を図りつつ、個々の都市計画が総体として定められるものでなければならない。その内容は、土地利用規制と都市施設の計画との連携等、一体のものとして効果を発揮しうるよう総合的に決められることが必要である。

また、今後の成熟した都市型社会では、限られた都市空間について、地域の実情にあわせていかにその利用の適正な配分を確保するか、との視点が重視されてくるものと考えられ、これまで以上に都市計画の総合性・一体性の確保に意を用いていく必要がある。

このため、市町が定める都市計画において、当該都市計画が当該市町の区域を超えて広域的に影響を及ぼす場合や、関係市町間で必ずしも利害が一致しないと認められる場合等必要な場合には、県は、当該都市計画についての協議又は同意に当たり、広域の見地からの調整を図る観点から、適切な判断が行えるよう、本県が定める「広域調整ガイドライン」により、他の関係市町の意見を聴くなど、必要な情報の収集に努めることとしている。

## 4-2 求められる都市機能と構造

昨今の少子、超高齢社会や財政状況においては、子育て世帯が安心して子どもを産み、育てられる環境整備や、高齢者にとって買い物やレクリエーション、医療や福祉などの日常生活に必要なサービスや行政サービスが享受しやすい環境整備に併せて、地球温暖化対策としての低炭素まちづくりなど、さらなる効率的な都市経営が可能なまちづくりが求められている。

このため、都市計画の制度面、運用面において「集約型都市構造」を目指すことが重要である。

また、近年の大規模災害や新たな被害想定を踏まえ、地域防災計画との連携による安全・安心なまちづくりも求められている。

加えて、地域の自然・風土や歴史・文化が継承され、気候・風土の多様性や四季の変化が体感でき、健康で文化的な生活を送れる都市環境も求められている。

これら求められる都市機能を地域の実情に応じ組合せ、まちづくりを進めることが重要である。

特に集約型都市構造の実現は、医療・福祉施設、商業施設等が住まいに身近なところで集積し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりアクセスできるなど、日常生活に必要なサービスや行政サービスが享受しやすい都市構造として、また、居住地と職場、子育て支援施設等が近接して立地し、歩いて暮らせるまちとなることで、子育て世帯にとっては就業と子育てとの両立につながるものである。

また、高齢者等の移動制約者にとっても就業や社会参画のための環境が整った生活しやすいまちとなるほか、自家用車から徒歩・自転車や公共交通に転換することで歩行が増加し、健康増進と医療費の減少や、自家用車の利用減少に伴う交通安全、さらには都市部門におけるCO<sub>2</sub>排出抑制に資する低炭素化も図られる。

加えて、道路をはじめとする都市インフラの維持・更新の効率化・重点化や、学校や庁舎や市民利用施設などの公共施設の有効活用、公共交通や福祉サービスの効率的提供など、財政負担の軽減等にも資することとなる。

ただし、集約型都市構造の実現にあたっては、都市機能を集約するエリアに着目するばかりでなく、都市と緑・農の共生に向け、地域全体を広く捉えて対応する必要があるほか、都市の中心的な役割を持っている住宅、医療・福祉施設などの民間施設を適切に導くためには、従来の都市計画制度を適切に運用することは当然のこととして、さらに民間活動も重視する必要がある。

## 4-3 適時適切な都市計画の見直し

都市計画は、法第21条に変更に関する規定があるとおり、社会経済状況の変化に対応して変更が行われることが予定されている制度であり、法第6条第1項に規定する都市計画に関する基礎調査（以下「都市計画基礎調査」という。）の結果や社会経済状況の変化を踏まえて、変更の必要性が吟味されるべきものである。

しかし、一方で、都市計画施設の整備、市街地開発事業の実施、土地利用の規制・誘導により、目指す都市像を実現するためには、相当程度長期間を要することから、都市計画には一定の継続性、安定性も要請される。

したがって、都市計画の変更を検討する際は、その都市計画の性格を十分に踏まえる必要

があり、例えば、根幹的都市施設等継続性、安定性の要請が強いと考えられるものについては、その変更はより慎重に行われるべきである。ただし、これらの都市計画についても、要請のバランスに留意しつつ、例えば、長期にわたり事業着手されていない都市施設や市街地開発事業に関する都市計画については、見直しのガイドラインに基づき、都市の将来像を踏まえ、都市全体あるいは影響する都市圏全体としての施設の配置や規模等の検討により、その必要性の検証を行うことが望ましく、都市計画決定当時の必要性を判断した状況が大きく変化した場合等においては、変更の理由を明確にした上で見直しを行うことが望ましい。

また、個別の都市計画についての適時適切な見直しにとどまらず、更に発展的に、マネジメント・サイクルを重視し、客観的なデータやその分析・評価に基づく状況の変化や今後の見通しに照らして、都市計画総体としての適切さを不断に追求していくことが望ましい。

#### 4-4 住民との合意形成

都市計画の決定には、都市の将来像の実現のために総合的、一体的に都市計画を進める必要があること、都市計画の目的、内容等が適切であることについて住民の理解を得ることが必要である。これは、都市計画決定手続の円滑化や都市計画を実現する上でも重要である。

都市計画の決定に当たり住民に示す都市計画の理由については、当該都市計画と都市の将来像との関連について説明することが望ましい。この場合、具体の都市計画が即地的に決定され、土地利用制限を課するものであることに鑑み、当該都市計画の必要性、位置、区域、規模等の妥当性についてできるだけわかりやすく説明するべきである。

### 5. 土地利用についての基本的な考え方

#### 5-1 市街地における用途の適正な配置その他適切な土地利用の実現

市街地における土地利用は、マスタープランにおいて目指すべき市街地像を明らかにしたうえで、その実現のため、用途地域を基本としつつ、土地利用に関する各種制度を積極的に適用すべきである。

しかし、現に指定されている用途地域の中には、単に現状の土地利用を追認し既存不適格を生じさせない程度の消極的な意味しか持たないものも見受けられ、最低限度の市街地環境を保全する効果はあるものの、適正な用途の配分を実現し、積極的に望ましい市街地像の実現を誘導しようとする用途地域の目的からみて、不十分な面もある。

用途地域は、地域ごとの将来像にあった内容を定め、市街地の大きな土地利用の方向を示すものであることから、今後、地域の実情に応じた土地利用を誘導し、望ましいまちづくりを実現するためには、地権者等の意見を反映しつつ、きめ細かなまちづくりを誘導する手法である地区計画等を積極的に活用して、街区の状況に合わせてきめ細かく建築物に関する制限及び公共施設の整備の方針を定めることが望ましい。

例えば、中心市街地では、市街地の状況や公共施設の整備状況に照らし、複数の用途の混在を許容し、かつ土地の高度利用を促進することを目的として、用途地域の種類の他、容積率、建ぺい率などを選択するとともに、特別用途地区、高度利用地区、高度地区、防火地域、準防火地域あるいは地区計画などで、建築物の制限に関する事項や地区施設の計画を付加して、用途地域の補完を行うことが望ましい。

一方、郊外の低層住宅地においては、現状の市街地の密度に大きな変化をもたらすことなく、防火性能の向上、日照、通風などの確保、近隣交通の錯綜の排除等による良好な市街地

環境の確保を建築物の更新の積み重ねにより実現できるよう、低層住宅系の用途地域で指定できる容積率、建ぺい率、高さの最高限度などのメニューを適切に選択するとともに、地域の実情に応じた地区計画等の適用により、必要な建築物の規制の付加や地区施設の配置を行うことが望ましい。

なお、地区計画の確実な履行を目指す場合には、条例による強制力の付与等も検討する必要がある。

また、市街地内の空家等の対策として、民間開発を促進するための税制面での取組み（民間の活動・投資へのインセンティブ付与）等に注視するほか、市街地開発事業の導入により基盤整備されるまちについては、一定の条件整理をしたうえで土地利用に関して柔軟に適用するなどが考えられる。

## 5-2 市街地の外における都市的土地利用への対応

都市を取り巻く状況は、モータリゼーションの進展等を背景として、病院、学校、庁舎等の公共公益施設の郊外移転や大規模な集客施設の郊外立地が進み、都市機能の無秩序な拡散が進行してきたが、今後の人口減少局面においても、相対的に安価で広い土地が確保しやすい郊外部等においては、開発圧力は必ずしもなくなると見込まれる。このため、開発や用途をコントロールし、緑を保全するなど、土地利用に関する制度による対応が重要なことは従来と変わらない。

しかし、今後の都市計画のあり方は、高齢者も含めた多くの人々にとっての暮らしやすさを確保し、環境負荷の増大、インフラ投資の効率の低下や都市の運営コストの増大等を回避する観点から、これまでの都市の拡大成長を前提としたあり方を転換し、都市の既存ストックを有効活用しつつ、様々な都市機能がコンパクトに集積した都市構造を実現していくことが望ましい。

ただし、優良田園住宅など新たな生活様式や非住居地における流通業務施設等、都市活動として積極的に受け入れるべきものについては、周辺の土地利用との調和を図りつつ、一定水準の市街地形成を確保するため、例えば地区計画などを積極的に活用して、誘導・支援を図るべきである。

また、区域区分が行われていない都市計画区域（以下「非線引き都市計画区域」という。）の用途地域の指定がない地域においては、地域の実情に応じて、例えば、多数の人々が集中することによりインフラに影響を及ぼす建築物や、騒音、振動等の発生により既存集落の環境の悪化を招く、あるいは良好な居住環境を損なう恐れのある建築物の立地を避けるため、特定用途制限地域の指定などにより的確に対応すべきである。

## 5-3 競争抑制的な土地利用制限の排除

大規模集客施設は、著しく多数の人々を都市圏内外から集めるため、立地場所周辺の環境、土地利用等に大きな影響を及ぼすだけでなく、都市構造のレベルでも、立地場所から離れた地域における広域的な交通流態等に甚大な影響を及ぼす恐れがあることから、都市計画区域内の商業地域、近隣商業地域及び準工業地域以外の地域において立地の制限が行われている。

しかし、立地制限を解除する用途地域や地区計画の決定等の都市計画制度の運用に当たっては、既存の競合する店舗等との競争を抑制するなど需給調整や既得権擁護とならないよう措置するとともに、環境悪化、交通渋滞の激化、都市施設の利用効率の低下、集積による利

便の増進など、土地利用の外部性をコントロールする観点から運用するべきである。

## 第 2 章 用途地域指定の基本方針



## 第2章 用途地域指定の基本方針

### 1. 指定の目的

用途地域は、都市の将来像を想定した上で、機能的な都市活動の推進や良好な都市環境の形成を図るために、住居、商業、工業の用途を適切に配分し、建築物の用途、密度・容積、形態等に関する制限を設定するものである。

これにより、市街地全体の土地利用の基本的枠組みを明らかにし、都市施設及び市街地開発事業の都市計画との有機的な関連の下に、適正かつ合理的な土地利用の実現を図り、都市の健全な発展を期するものとする。

### 2. 指定の基本となる計画

用途地域は、県・市町総合計画等の上位計画及び『都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』（都計法第6条の2）に示される都市全体にわたる土地利用の方針及び『市町の都市計画に関する基本的な方針』（都計法第18条の2）に示される各地域の市街地像、土地利用の方針を基本に定める。

### 3. 目標年次

用途地域は市街化区域内のおおむね10年後における整備を目標として定めるものとする。

### 4. 指定の基本方針

都市における住宅地、商業地、工業地等の配置密度・容積について、土地利用の現況及び動向を踏まえ、集約型都市構造の形成を目指し、次の基本事項に従って定める。

なお、地域の課題に的確に対応するため、これらの方針を適宜重層的に組み合わせて適用する。

#### ① 歩いて暮らせる住みやすいまちづくり

鉄道、バス等の公共交通を活用しつつ、中心市街地や交通結節点に、住居、商業、業務等の用途のために必要な都市空間を、高度に集約して確保する。歩く行動範囲内に生活関連施設を配置し、高機能で便利な集約拠点を形成し、コンパクトで低炭素型の都市構造を目指す。

#### ② 防災・減災のまちづくり

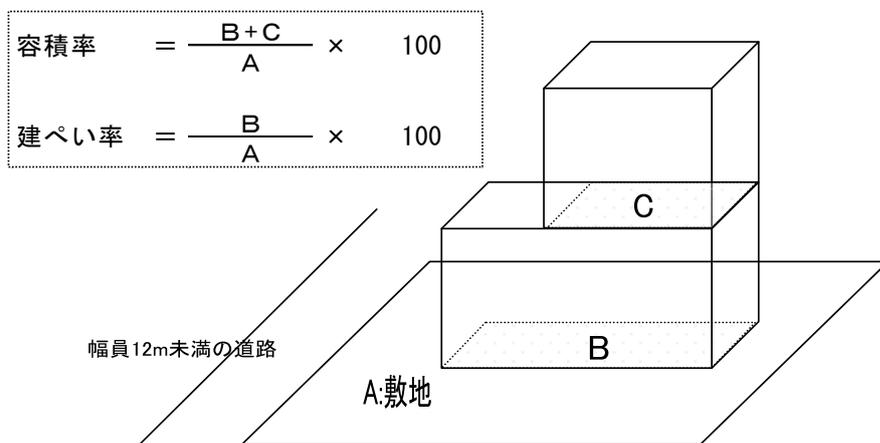
地域防災計画等と連携し、避難路、避難地としての機能を期待される、都市計画道路、都市公園の整備とあわせ、密集市街地における、沿道の建築物の不燃化、延焼遮断空間の確保を誘導することにより、防災機能の向上を図る。

#### ③ 快適で良好な町並みのあるまちづくり

既存の歴史的、文化的、自然環境的な資源等を活用し、魅力的で、個性的な町並みの形成を図る。また、良好な住環境及び景観を保全することで、快適なまちの形成を目指す。

## 5. 容積率等

用途地域において定める容積率、建ぺい率、外壁の後退距離の限度、敷地面積の最低限度及び高さの限度については、各地域の市街地像、土地利用の方針に基づき必要と考えられる建築物の形態を都市施設の整備状況及び環境保全を勘案して、各用途地域について、それぞれ適切な数値を定めるものとする。



容積率については、前面道路が幅員 12m 未満の道路の場合、道路幅員のメートルの数値に、住居系用途地域においては 0.4 を、非住居系用途地域では 0.6 を乗じたもの以下でなければならない。例えば、指定容積率が 200%で前面道路が 4m である場合、住居系用途地域では 160%まで、非住居系用途地域では 240%だが小さい値の 200%が適用される。

## 6. 土地利用別の基本方針

### (1) 住宅地

居住水準の向上を勘案の上、都市において必要となる規模を確保し、職住に近接、公共交通機関の活用の観点からの住宅地密度と鉄道駅等からの距離との相関、良好な住環境の形成等に配慮した適切な密度構成に従って、住宅地の形成を図る。

### (2) 商業地

当該都市の有する経済圏、生活圏の規模、構造を勘案し、商業、業務、医療、文化施設等の集積に必要となる規模を確保し、中心商業地、近隣商業地等の各商業地の位置付けや幹線道路、鉄道等の交通施設の配置、規模、整備状況及び将来計画等を考慮し、商業地として適正な規模の設定及び配置を行う。

### (3) 工業地

都市において必要な規模を配置し、工業生産活動の増進、公害の発生の防止等を勘案しつつ、規模、業種等が適切に配置された工業地の形成を図ること。

### (4) 幹線道路の沿線等

幹線道路の沿道の住宅地、住宅と工業等が無秩序に混在している市街地等で、公害又は災害のおそれの著しい地域又は著しくなると予想される地域については、その地域の都市構造上の位置、土地利用の現況及び動向、当該道路の有する機能及び整備状況を勘案して用途地域を定める。

## 7. 用途地域の選定

用途地域は、土地利用の現況及び動向を踏まえ、道路、鉄道等の都市施設の整備状況、市街地開発事業等の進捗状況を考慮しつつ、以下のとおり指定する。

### (1) 住宅地の形成

住宅地を形成する地域については、住環境の悪化をもたらすおそれのある施設の混在を防止し、環境を適切に保護するため、できるだけ住居の専用性を高めることが望ましいという観点から、次のとおり地域を定める。

- ①低層住居の専用地域としての住環境の保護、又は整備を図る地域については、原則として、第一種低層住居専用地域を定める。

低層住宅地としての環境を保護しつつ、住民の日常生活圏にも配慮して独立した小規模な日用品販売店舗等の立地を許容する必要な生活道路に面する地域等については、第二種低層住居専用地域を定める。

- ②中高層を含む住宅地としての住環境を保護、又は整備を図る区域は、原則として、第一種中高層住居専用地域を定める。

中高層を含む住宅地としての住環境を保護しつつ、住民の日常生活の利便から中規模な店舗及び事務所等の立地を許容する主要な道路に面する地域等については、第二種中高層住居専用地域を定める。

- ③その他の住宅地にあつては、原則として、第一種住居地域を定め、規模に係らず店舗、事務所等の併存を図りつつ、住居の環境を保護する住宅地については第二種住居地域を定める。

- ④住宅地で伝統地場産業が立地する住工混在地域にあつては、公害の防止、伝統地場産業の保護、育成を図るため、地域の特性に応じて、第一種住居地域、第二種住居地域に特別用途地区を併用して定める。

- ④ 土地区画整理事業や地区計画等により面的に公共施設を整備して、新たに市街化を図る地域については、これらの面的整備に備え、原則として低層住居専用地域を定める。

- ⑥住居専用地域については、原則として、商業地域、工業地域もしくは工業専用地域、又は交通量の多い幹線道路、鉄道、公共用飛行場、自動車専用道路に相互に接して定めない。

### (2) 商業地の形成

商業地を形成する地域については、商業業務施設の集積度および交通ネットワークの形成との関係を考慮しつつ、その都市の中心地等各商業地の位置付けに応じ、都市における商業業務機能の適正な構成を図る観点から、次のとおり地域を定める。

- ①都市の中心商業地、地域の核として店舗、事務所、娯楽施設等の集積を図る主要な鉄道駅周辺、郊外において大規模店舗等の立地を図る拠点的な地区、交通結節点周辺地域で商業活動及び業務活動の利便性を増進する必要がある地域、又は将来特化することが確実な地域は、原則として商業地域を定める。

- ②宿泊施設等の集中立地する観光地については、周辺環境に配慮し、商業地域を定める。

- ③商店街、鉄道駅周辺や郊外の小規模な商業地等、近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業活動及び業務活動の利便性を増進する地域は、原則として近隣商業地域を定める。

### (3) 工業地の形成

工業地を形成する地域については、工業の利便の増進を図るため利便を害するおそれのある施設の混在を防止することが望ましいという観点から、次のとおり地域を定める。

- ①住宅等の混在を排除することが困難又は不相当と認められる工業地であって、住環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便性を図る地域については、準工業地域を定める。
- ②工業の利便性を増進する必要がある地域は、工業地域を定める。なお、住宅等の混在を排除することが困難又は不相当と認められる工業地については、住環境と生産環境との調和を図るため、特別用途地区や地区計画の指定を、延焼の恐れのある建築物の密度が高い地域においては、防火地域や準防火地域の指定に努めること。
- ③工業の集積度が高く、住宅地の混在を排除し、又はこれを防止し、工業に特化した土地利用を図る地域、新たに工業地として計画的に整備を図る工業団地等は、工業専用地域を定める。

### (4) 幹線道路等の沿道

幹線道路の沿道については、当該地域の都市構造上の位置、土地利用の現況及び動向、当該道路の有する機能及び整備状況等を勘案して用途地域を定める。

- ①幹線道路沿道の住宅地で、自動車関連施設等をはじめとする沿道にふさわしい商業業務施設の立地を許容しつつ、主として住環境を保護する区域については、準住居地域を定める。
- ②自動車交通量が多い幹線道路に面し、沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る地域で、商業施設の立地を図る地域については、商業地域を定める。
- ③沿道サービス型店舗の立地を図る地域については、近隣商業地域を定める。
- ④流通業務施設、周辺の住環境の悪化の恐れのない工場等の立地を図る区域には、特別用途地区の併用等により、準工業地域を定める。
- ⑤自動車交通量が比較的少ない道路に面する地域のうち、用途の広範な混在等を防止しつつ、住居と併せて商業等の用に供する地域については準住居地域を定める。
- ⑥鉄道沿線については、原則として、住居専用地域を定めない。

## 8. その他の地域地区等の指定方針

用途地域の指定、見直しに当たっては、『都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』における都市全体にわたる土地利用の方針及び『市町の都市計画に関する基本的な方針』に示される都市像及び各地域の市街地像を実現するため用途地域を補完する、特別用途地区、高度地区、高度利用地区、防火地域、準防火地域その他の地域地区を、地域の特性を踏まえて定める。

また、地区計画は、地区固有の課題に応じて、地区レベルの詳細な土地利用の規制及び誘導を行う役割を担うものであるので、用途地域決定等においては、併用して定めるよう努め、各地域の特性に応じた土地利用計画となるようにすること。

なお、区画整理事業を実施する箇所については、特段の条件整理をすれば、容積率の適用等柔軟な対応が可能である。

#### ①特別用途地区

特別用途地区は、用途地域内における特別の目的から特定の用途の利便の増進又は環

境の保護等を図るため、地区の特性や課題に応じて、土地利用の現況及び動向を勘案しつつ、実現を図るべき特別の目的を明確に設定して、特定の建築物の用途を制限又は緩和することが必要な区域について定める。

なお、建築物の用途の制限を緩和する場合は、国土交通大臣の承認が必要となる。(建築基準法第 49 条第 2 項)

#### ②高度地区

高度地区は、土地の高度利用の促進又は住環境の保護や都市景観の形成を図るため、基本となる用途地域との整合に留意し、それぞれの市街地の特性に応じて適切に定める。

#### ③高度利用地区

高度利用地区は、市街地再開発事業区域等の土地の統合による合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、市街地の特性を踏まえて適切な土地利用を誘導する区域に定める。

#### ④防火地域及び準防火地域

市街地における火災の危険を防除するため、必要に応じて防災上重要な地域を中心に定めることとし、原則として、**防火地域は**、商業地域など高密度利用を図るべき区域及び避難路となる幹線道路沿道や避難地周辺に、**準防火地域は**、近隣商業地域など中密度利用を図るべき区域、防火地域の周辺及び密集市街地等や幹線道路沿道の防災上必要と認められる区域に定める。ただし、良好な景観の保全・形成を図るため、景観計画や地区計画が定められている区域のうち、防災上必要な措置が講じられている区域については、この限りでない。

#### ⑤景観地区等

景観地区、風致地区、歴史的風土特別保存地区、緑地保全地域、伝統的建築物群保存地区等は、景観形成の促進や自然、歴史、文化等の整備・保全の必要な区域に定める。その他の地域地区については、その指定目的や地区特性に応じ、基本となる用途地域との整合を図りつつ、適切な指定を行う。

#### ⑥地区計画

都市機能の更新、住環境の保全など地区の課題にきめ細かく対応し、地区の特性に応じた良好な環境の形成又は保持のため、基本となる用途地域との関係を考慮し、土地利用、地区施設、建築物等の必要な事項を定めることができる。

### 【参考】特定用途制限地域（建築基準法第 49 条の 2）

特定用途制限地域は、非線引き都市計画区域における用途地域が定められていない土地の区域内において、その良好な環境の形成等を行うため、地域の特性や課題に応じて、土地利用の現況及び動向を勘案しつつ、実現を図るべき特別の目的を明確に設定して、特定の建築物の用途を制限又は緩和することが必要な区域について定めることができる。



### 第3章 用途地域別の指定基準



### 第3章 用途地域別の指定基準

#### 1. 用途地域に関する都市計画の決定及び変更時における視点と要件

##### (1) 用途地域に関する都市計画の決定及び変更

###### ア 決定及び変更にあつての視点

用途地域に関する都市計画の決定及び変更は、次に掲げる視点に留意して行うものとする。

###### i) 都市計画区域全体からの広域的な視点

都市計画区域での対象地域の位置付け、都市構造上の位置関係や都市全体からみた対象地域への都市機能の配置及び指定しようとする密度の妥当性、必要性の視点

###### ii) 対象地域から周辺地域へ向けた相隣的な視点

用途規制、利用密度等の差異の度合い（バランス）、周辺の公共施設の整備状況及び発生する負荷の度合い等の観点からの周辺域に及ぼす影響及び周辺域の土地利用動向等の視点

###### iii) 対象地域を中心とした即地的な視点

土地利用の現状、課題、今後の見通し、公園等のオープンスペース、道路等の整備状況、敷地の状況、利用密度、利用容積、建築物の高さ等の視点

###### イ 用途地域決定及び変更の要件

用途地域に関する都市計画の決定及び変更は、次に掲げる場合等において、土地利用の動向、公共施設の整備状況を踏まえ、居住環境の改善、適正な土地利用の促進等、まちづくり上の課題に対応し、その健全な発展に資する的確な見直しが図られるよう十分留意して行うものとする。

###### i. 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等に基づく用途地域の決定又は変更

この方針等に基づき、計画的な土地利用を適切に誘導する場合

###### ◎見直し時期

- ・ 目指すべき都市像に変更が生じ、都市機能や密度構成の再編に向け、計画的で合理的な土地利用を誘導するため、用途地域の決定又は見直しの必要が生じた時点

###### (留意点)

- ・ 都市施設や市街地開発事業の計画との連携等、一体のものとして効果を発揮しうよう都市計画の総合性及び一体性に留意し決定又は変更を行うこと。
- ・ 市街化区域と市街化調整区域の区域区分の変更において検討された各種フレーム（人口フレーム、商業フレーム及び工業フレーム）との整合に配慮すること。（松山広域、今治広域都市計画区域が対象）

###### ii. 都市計画基礎調査等に基づく用途地域の変更

都市計画基礎調査等（市町のまちづくり調査等を含む）から、土地利用動向に変化が見られる場合や、工場跡地等の低未利用地において、土地利用転換が進みつつある又は見込まれる地域等において、指定されている用途規制又は形態制限が土地利用又は建築行為の実態及び動向に適合しなくなり、変更することが都市計画上適切な場合。

###### ◎見直し時期

- ・ 従来想定されていた市街地像において主たる用途とされている建築物以外の建築物が、相当程度かつ広範囲に立地する動向にあり、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当であり、かつ、都市全体の都市機能の配置及び密度構成に支障がないと認められる時点

- ・新たな市街地像に対応した適切な土地利用を誘導する必要が生じた時点

**(留意点)**

- ・土地利用転換が進みつつある過渡的な段階では、特に、土地利用の現状、見込み及びその範囲に十分留意した上で、見直すことが必要である。

具体的には、

- ・現状の形態制限が実態に合わなくなり容積率等の見直しが必要と認められる場合。
- ・工業地域や準工業地域に指定されいながら、マンション等の住居系用途に変わりつつある地域。
- ・住居系地域に指定されいながら店舗や事務所等の立地が相当程度かつ広範囲に立地する動向が見られる地域などが考えられる。

ただし、これらの場合においても、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等と整合していることに留意すること。

**iii. 都市基盤整備の促進による用途地域の変更**

都市施設の整備や市街地開発事業等により、土地利用条件が変化し、都市基盤整備の効果を活かした良好な市街地の形成を誘導する必要がある場合

**◎見直し時期**

- ・都市施設や市街地開発事業の整備が完了又は一定の進捗がされ、整備効果を活かした新たな土地利用を誘導する必要が生じた時点

**(留意点)**

- ・用途地域の変更は、都市施設や市街地開発事業等が完成した後に行うことを原則とするが、完了していない段階であっても、事業期間(完了時期)と新たな土地利用が明確な場合は、適宜見直すことも考えられる。

具体的には、土地区画整理事業で仮換地指定がなされた場合や道路等の整備が一部区間(一定区間)完了したことに伴い、業務施設やサービス施設の立地を誘導する場合等が考えられる。ただし、これらの場合においても都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等と整合していることに留意すること。

**iv. 都市サービス機能の誘導・更新**

超高齢社会に対応して、徒歩圏等の一定の地域内において、病院、老人福祉センター、いきがづくり関連施設等都市生活を支援するサービス機能を担う施設整備又は機能更新を誘導する必要がある場合

**◎見直し時期**

- ・まちづくり計画等において、対象地域の新たな土地利用が明らかとなった時点

**(留意点)**

- ・不特定多数の人が円滑に施設等の利用ができる観点から、公共施設の整備が高い水準で整備されている地域に適用する。

**(2) 用途地域で定める形態制限について**

**ア 容積率、建ぺい率の指定について**

容積率、建ぺい率の指定は、「用途地域別の基準」に示された数値等により定める。

なお、容積率、建ぺい率は平成14年の都市計画法及び建築基準法の改正により、規制緩和及び強化の選択肢が拡充されたが、その内容については「用途地域別の基準」において列挙する

程度にとどめている。用途地域の選定においては、地域別の選定条件等を原則とするが、地域の実情や特性により特段の必要性が認められる場合に、拡充された選択肢を適用することが適当であると考えられる。

また、都市計画の継続性を考慮すると、拡充された選択肢による規制の緩和は安易に行うべきではなく、その必要性及び都市施設等に対する負担の増加について慎重に検討し、最小限にとどめることが望ましい。

**イ 高さ制限の指定について**

隣地の日照等への考慮又は良好な街並みや都市景観の維持若しくは形成のため定める。  
 (一低専及び二低専については都市計画で定められた高さを適用)

**ウ 最低敷地規模の指定について**

敷地の細分化による居住環境の悪化や防災機能の低下のおそれがある場合等に定める。  
 この場合において、市街地の状況に応じ、これらの制限が実態にそぐわない過度の権利制限とならないよう配慮する。

**エ 外壁の後退距離の指定について**

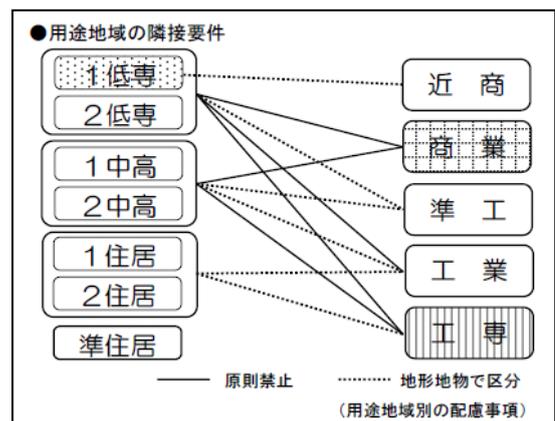
道路に面して有効な空地を確保することにより良好な環境の街区の形成を図る必要がある等の場合に定める。この場合において、市街地の状況に応じ、これらの制限が実態にそぐわない過度の権利制限とならないよう配慮する。(一低専及び二低専に適用)

**(3) 隣接する用途地域の考え方**

**①原則として隣接を禁止**

- ア) 原則として、第一種、第二種低層住居専用地域は、商業地域、工業地域もしくは工業専用地域に隣接して定めない。
- イ) 原則として、第一種、第二種中高層住居専用地域は、商業地域又は工業専用地域に隣接して定めない。
- ウ) 原則として、第一種、第二種低層住居専用地域、第一種、第二種中高層住居専用地域は、は交通量の多い幹線道路、鉄道、公共用飛行場、自動車専用道路に接して定めないこと。ただし、次の場合はこの限りではない。
- ・地形、地物、緑地帯の確保(都市計画決定、地区計画等)により緩衝的な役割が果たされ、明確に区分することができ、住居専用地域の居住環境の保全に支障がない場合。
  - ・幹線道路及び鉄道の構造(掘割式、地下式等)により、住環境に支障がない場合。
  - ・地区計画又は特別用途地区により、住環境に支障がないような用途、形態、構造等の必要な制限がなされる場合。

商業地域は不特定多数の人間が自動車交通等を伴って集散する地域であり、工業地域、工業専用地域は工場操業上の騒音や搬出入のための大型自動車が絶えず行き交う地域である。そのため、原則として住居系専用地域との隣接を制限している。ただし、大規模な地形地物等で明確に区分されていることにより双方の交通が交錯しない場合など、専用住宅地の住環境に支障がない場合については制限を除外している。幹



線道路及び鉄道沿いは、騒音、振動等により住環境に悪影響を及ぼす恐れがあるため、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又は第二種中高層住居専用地域の指定を原則制限している。ただし、地形地物の状況や地区計画の策定などにより、制限を除外しているのは、上記と同様である。

## ②地形地物により明確に区分

- i) 第一種低層住居専用地域は、近隣商業地域又は準工業地域とは地形地物により明確に区分する。
- ii) 第二種低層住居専用地域は、準工業地域とは地形地物により明確に区分する。
- iii) 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域は、準工業地域又は工業地域とは地形地物により明確に区分する。
- iv) 第一種住居地域、第二種住居地域と、工業地域又は工業専用地域とは地形地物により明確に区分する。

## (4) 境界線の定め方

境界は、規制内容の異なる用途地域の制限が及ぶ境を示すものであり、これにより具体的な建築活動が行われるため、混乱の生じないよう明確なものとする。(境界は1/2,500の計画図で判断可能なものとする)

### ①基本となる境界

**用途地域の境界は、原則として道路、河川、緑地、鉄道等の明確な地形地物で定める。**

道路、河川、緑地等の公共施設、鉄道等の線的な公的施設等の地形地物が境界線の基本となるが、これらの地形地物が適切な位置にない場合は、土地区画整理事業等の面的整備事業の事業境界、現地確認が容易な宅地界なども地形地物と考えられる。

基本的には道路中心、河川中心等、建物敷地の境界に影響されない地形地物の中心を基本とするが、高架の鉄道敷き等、建築空間として利用されることが考えられる場合には、鉄道敷き等の境界により定めることが望ましい。

### ②沿道幅取り

**幹線道路等の沿道利用を促進する区域では、道路端からの一定の距離等で定めることができる。**

幅取りの幅員は、原則として30mとする。(沿道1街区をおおむねの目安としている)

なお、流通業務地区等、沿道土地利用を行う敷地の奥行きが特に大きい地区等については、別途幅取り幅員を定めることも考えられる。

沿道土地利用の実態によっては、街区型、こぶ付き線状型及びそれらを組み合わせた指定も可能であり、境界の明確さ、沿道土地利用としての一体性及び背後地に及ぼす影響を配慮した上で、適切な境界を定める。

これら沿道土地利用に対応した線状の用途地域の指定形状を路線型という。

### ③その他

**やむを得ない場合に限り、見通し線をもって定めることができる。**

地形地物や幅取りにより区分できない場合は、見通し線をもって定めることも考えられる。

見通し線には、道路中心等の延長線による方法、鉄塔や交差点中心等のポイントとポイントを結ぶ線による方法が考えられる。

## (5) 規模の考え方

用途地域の指定規模は、次の4つを標準とする。

基本となるのが①単独用途の規模であり、それぞれ地域特性に応じたきめ細かな規制・誘導ができるための特例として、②同系用途地域の特例、③住居系用途地域の特例、④スポット型の特例が考えられ、それぞれの標準となる面積の数値を示す。

なお、地域の特性に応じ、例えば街区単位などを基本として②から④の特例に示すような比較的小規模な区域を定める場合は、都市計画事業等を都市計画区域の整備、開発及び保全の方針又は市町の都市計画に関する基本方針に適合して行う区域等で、当該市街地の将来像に適合する用途を定める場合に限る。

### (原則となる規模)

#### ①単独用途の規模

用途地域の種類ごとの区域及び同一用途地域であっても形態制限が異なる区域は、土地利用の実態を考慮し、適切な規模とする。

- ・・・住専系、中間系、工業系用途地域については原則として5ha以上
- ・・・近隣商業地域は0.5ha、商業地域は1ha以上を原則とする

用途地域が単独で指定される場合の規模として定めるものであり、面的に広がる土地利用を基本とする住専系、中間系、工業系用途地域では5ha、拠点的土地利用を基本とする商業地域では1haを標準とする。

### (特例による規模)

#### ②同系用途地域の特例（既指定に隣接して同系の用途地域を拡大する）

同系用途地域が一団として一体的にまとまっている場合には、その一団のまとまりをもって適切な規模とすることができる

- ・・・比較的制限内容が近い用途地域が接している場合は、片側の用途地域の面積を2haまで緩和

同系用途地域の特例は、12種の用途地域を住専系、商業系、工業系及び中間系の比較的制限内容が近い用途地域に区分し、いずれか一方が単独用途地域としての規模を満足していれば、もう一方については必要な規模を緩和するもので、特別な土地利用誘導を目的に定めている。

#### ●同系用途地域の組合せ

住専系	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、第二種中高層住居専用地域
商業系	近隣商業地域、商業地域
工業系	準工業地域、工業地域、工業専用地域
中間系	第一種住居地域、第二種住居地域、準工業地域

※準住居地域は本来、中間系の用途地域であるが、沿道型の典型として対象に加えていない。

目指すべき将来像への誘導を用途地域制度として柔軟に支援するため、住・工混在地で部分的に徐々に用途地域を変更していく場合や、単独としては面積規模を満たさない一団の住宅地開発等で、周辺住宅地を含めた利便性の向上や土地の高度利用を図る場合など、積極的、戦略的な活用を主な対象とする。

●同系（隣接）用途地域の特例

1低専 又は 2低専 5ha以上	1中高 又は 2中高 2ha以上	地方都市の活性化という視点から土地利用の多様化・高度化を推進するための措置 など
1中高 又は 2中高 5ha以上	1低専 又は 2低専 2ha以上	

③住居系用途地域の特例（既指定用途地域内に同系の住居系用途地域として見直す）

同系の住居系用途地域が一団として一体的にまとまっている場合には、その一団のまとまりをもって適切な規模とすることができる。

・・・・・・同系の住居系用途地域は、一団として面積を取り扱う。

ただし、片側の用途地域について原則2haは確保する。

以下に示す同系の住居系用途地域（1低専と2低専、1中高と2中高、1住居と2住居）は、規制内容が非常に近い用途地域であり、地区の特性に応じた多様な規制・誘導が可能となるよう、一団として面積を取り扱う。

なお、その際、片側の用途地域について基本的に2haは確保する。2ha未満とする場合は、地区計画等を策定して良好な居住環境の確保に支障がないよう配慮するか、地形地物等により明確に区分され、かつ、良好な住環境の確保に支障がないと判断できる場合とする。

また、同一用途地域内で容積率等の形態制限が異なる場合についても同様の考え方が可能である。

●住居系用途地域の特例

<table border="1" style="width: 100%; height: 80px;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px;">1低専 (2低専)</td> <td style="width: 50%; padding: 5px;">2低専 (1低専) 原則2ha以上</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">(合計 5ha以上)</td> </tr> </table>	1低専 (2低専)	2低専 (1低専) 原則2ha以上	(合計 5ha以上)		<table border="1" style="width: 100%; height: 80px;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px;">1中高 (2中高)</td> <td style="width: 50%; padding: 5px;">2中高 (1中高) 原則2ha以上</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">(合計 5ha以上)</td> </tr> </table>	1中高 (2中高)	2中高 (1中高) 原則2ha以上	(合計 5ha以上)		<table border="1" style="width: 100%; height: 80px;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px;">1住居 (2住居)</td> <td style="width: 50%; padding: 5px;">2住居 (1住居) 原則2ha以上</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">(合計 5ha以上)</td> </tr> </table>	1住居 (2住居)	2住居 (1住居) 原則2ha以上	(合計 5ha以上)	
1低専 (2低専)	2低専 (1低専) 原則2ha以上													
(合計 5ha以上)														
1中高 (2中高)	2中高 (1中高) 原則2ha以上													
(合計 5ha以上)														
1住居 (2住居)	2住居 (1住居) 原則2ha以上													
(合計 5ha以上)														

④スポット型の特例（住居専用地域が定められている区域に生活利便施設等を誘導する）

身近な生活圏を構築するための住居系用途地域のうち、補完制度の併用指定により、周辺環境に与える影響について配慮されているものについてはこの限りでない。

・・・・・・必要な面積を0.5haまで緩和する。

その他、住民等の合意のもとで地区計画を策定することにより、周辺環境に与える影響について特段の配慮がされているものについてはこの限りでない。

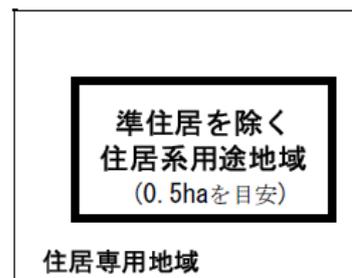
・・・・・・この場合、特に必要な面積を設けませんが、0.5ha程度を下限の目安とする。

スポット型の用途地域の指定は「環境面からは配慮が必要であるが、生活と密接しているため立地を誘導することが望ましい施設等」を対象としたものであり、原則として、生活利便施設や文教施設等に限定することが望ましい。

近隣サービスを誘導する地区として第一種、第二種住居地域を定める場合は、拠点型の用途地域指定である商業系用途地域なみの0.5haを目安として必要な面積を緩和する。

なお、スポット型の指定により住居系専用地域内に生活利便施設を許容する地区等を定める場合は、周辺地区との用途上、形態上の乖離に留意し、原則として特別用途地区や地区計画等の併用指定を行うこと。

## ●スポット型の特例



## (6) 形状の考え方

異なる用途地域相互の境界線の形状について、相隣関係における環境阻害を防止することなどを目的に、用途地域のゾーニングとしての平面的な形状を定めるものである。

### ①用途地域のまとめり

用途地域の形状は、土地利用の実態を考慮し、適切な形状とする。

用途地域を定める区域の形状が、まとめりとして明確に区分されている場合は、環境、景観等の異なる用途地域間の相違は問題となりにくい。

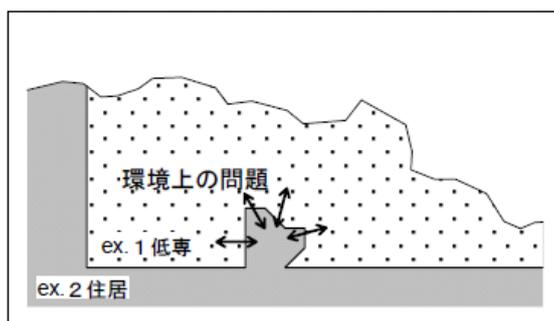
### ②用途地域境界の形状

特に、制限が大きく異なる用途地域が隣接する部分については、スプロール的に異なる用途や形態の建物が隣接することによる環境悪化を防止するため、整形な形状で区分する。

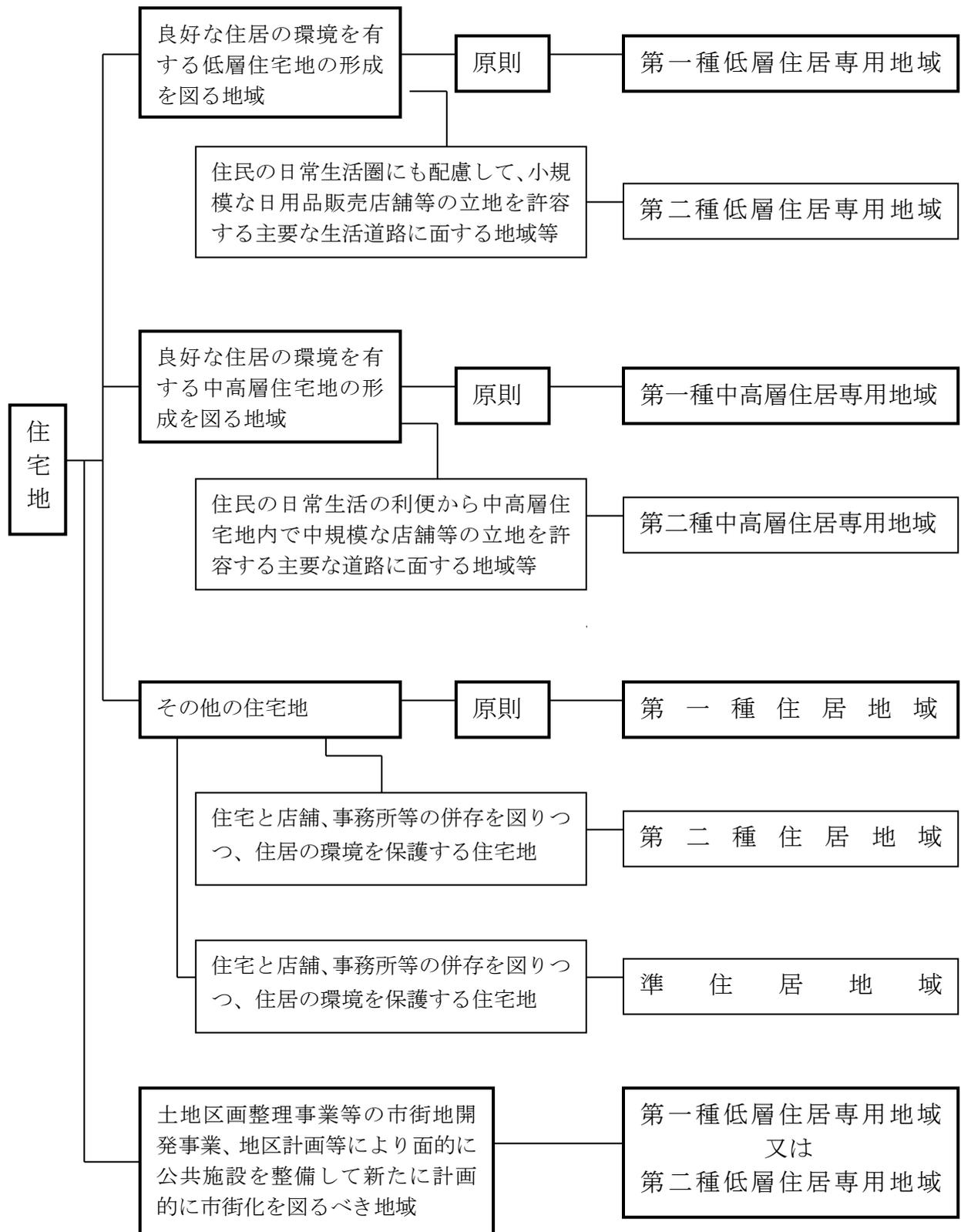
相隣的な土地利用調整の観点からは、区分された一団の用途地域内では一定の環境を確保することが可能であるが、用途地域相互が隣接する境界付近では、極端な制限の差はそのまま環境の差となって相隣的な環境上の問題が生じるおそれがある。

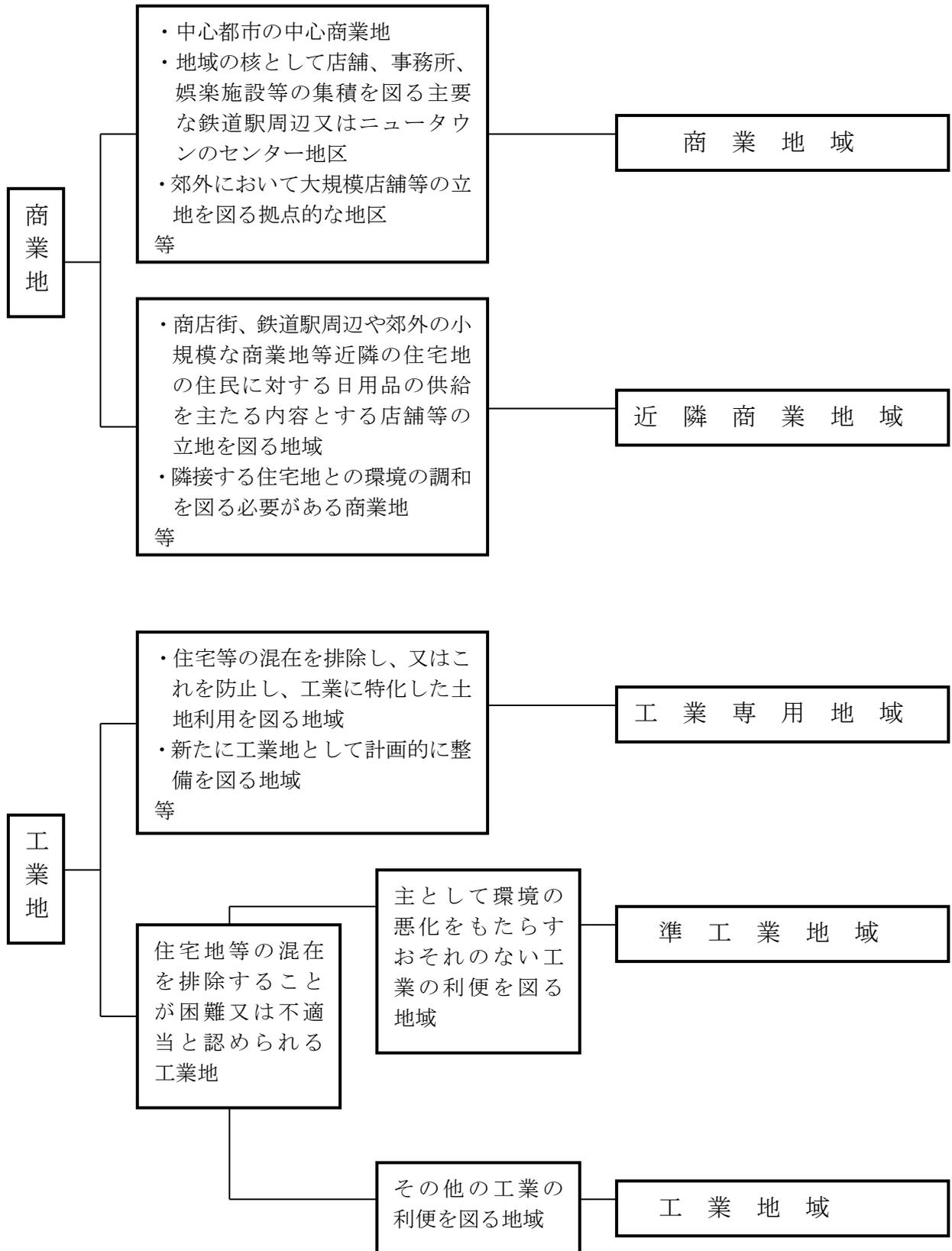
特に、形状がスプロール的に不整形な形で定められていると、一体のゾーンの中に異質な地区があるのと同じく、環境上の問題が特に顕著となる。

## ●不整形な形状による環境問題



【参考】用途地域選定のフローチャート





## 2. 住居系地域

### 2-1 第一種低層住居専用地域

《木造2階建てを中心とした低層住宅の良好な住環境の保護、又は整備を図る区域》

選定パターン	選定基準（地区イメージ）	建ぺい率	容積率	高さ
① 標準型	既存の良好な低層住宅地でその環境を保護する区域及び今後良好な低層住宅地の形成を誘導する区域	<u>40</u> <u>50</u>	<u>80</u> <u>100</u>	<u>10</u>
② 低層住宅地保全型	特に環境良好な低層住宅地でその環境を保護する区域	40 50	60 80	10
③ 計画的低層住宅型	環境良好な低層低密度の住宅地として、土地区画整理事業等の市街地開発事業、地区計画等により面的に公共施設を整備して新たに市街化を図るべき区域（抑制する必要がある区域） なお、面的整備の進捗に応じて、土地利用計画を整合する用途地域の見直しを行うことができる。	30 40	50 60	10

#### 【区域選定の条件】

- 既に環境良好な1戸建てを主体とした、低層低密度住宅地又は、低層低密度住宅地として土地区画整理事業等の面的整備事業が具体化した区域で、不適格建築物の数が当該区域内の建築物数の5%以下の区域。
- 低層低密度住宅地として開発計画が具体化している区域および具体的な開発計画はないが既存住宅の状況から低層低密1戸建て住宅地として開発することが適当な区域。

#### 【設定条件】

- 原則として商業地域、工業地域もしくは工業専用地域、又は交通量の多い幹線道路、鉄道、公共用飛行場、自動車専用道路に接して定めないこと。  
ただし、次の場合はこの限りではない。
  - ・ 地形、地物、緑地帯の確保（都市計画決定、地区計画等）により緩衝的な役割が果たされ、明確に区分することができ、第一種低層住居専用地域の居住環境の保全に支障がない場合。
  - ・ 幹線道路及び鉄道の構造（掘割式、地下式等）により、住環境に支障がない場合。
  - ・ 地区計画又は特別用途地区により、住環境に支障がないような用途、形態、構造等の必要な制限がなされる場合。

#### 【規模】

- 概ね5ha以上とし、かつ、その区域の形状が路線的または不整形とならないよう定める。  
ただし、周辺の状況により住居専用地域としての居住環境の保全に支障のない場合はこの限りではない。
- 低層住居専用地域の一団の区域内で容積率、建ぺい率の異なる複数の地域地区を行う

場合の各々の規模は、概ね2ha以上とする。

#### 【容積率等の基準】

- 容積率を80%又は100%、建ぺい率を40%又は50%、高さの制限は10mを標準とする。
- 建ぺい率を40%に設定する場合は、容積率を80%以下に設定すること。

#### ＜参 考＞

建築基準法上、容積率は50, 60, 80, 100, 150, 200%、建ぺい率は30, 40, 50, 60%がある。  
また、前面道路幅員(W)による容積率低減係数(A)がある  $W*A*100(\%)$ 。

#### 【外壁の後退距離】

- 面的整備事業区域内等で必要がある場合に定め、1.0m又は1.5mとする。  
(建ぺい率50%以上の場合は1.0m)

#### 【敷地面積の最低限度】

- 敷地規模の最低限は、面的整備事業地区内等で敷地の細分化防止により、低層低密度の住環境の悪化防止等のため必要がある場合に、不適格建築物の数が5%未満になるように200㎡以下の適切な数値を定める。

#### 【用途地域を補完する地域地区等の活用について】

特に以下の地区については適切な補完制度の併用指定に努めること。

- i) 良好な景観、環境等を有する区域については、その維持及び保全を積極的に図るため、風致地区、地区計画等を必要に応じ定めること。
- ii) 200㎡を超える敷地規模の設定を行いたい場合は、地区計画等において定めること。
- iii) 道路等の都市基盤の整備が不十分な地区においては、容積率及び建ぺい率を低く抑え、土地の有効利用と併せて基盤整備を誘導するよう、誘導容積型地区計画等の活用を努めること。

## 2-2 第二種低層住居専用地域

《木造2階建てを中心とした低層住宅の環境を保護しつつ、日常生活の利便性を考え、

日用品程度の小規模な店舗の立地は認める区域》

選定パターン		選定基準（地区イメージ）	建ぺい率	容積率	高さ
①	標準型	良好な住居の環境を維持しつつ、低層住宅地として土地の有効利用を特に図る地域のうち、必要な公共施設が整備された地域、一体的・計画的に整備される低層集合住宅地等	<u>40</u> <u>50</u>	<u>80</u> <u>100</u>	<u>10</u>
②	小規模店舗混在型	既存の良好な低層住宅地で、小規模独立店舗（150m <sup>2</sup> 以下）の立地が見られる区域	40 50 60	80 100 (150)	10 (12)
③	計画的低層住宅型	環境良好な低層低密度の住宅地として、土地区画整理事業等の市街地開発事業、地区計画等により面的に公共施設を整備して新たに市街化を図るべき区域（抑制する必要がある区域） なお、面的整備の進捗に応じて、土地利用計画を整合する用途地域の見直しを行うことができる。	30 40	50 60	10

### 【区域選定の条件】

- 既に小規模な日用品店舗、飲食店等が立地している区域。  
ただし、不適格建築物の数が当該地区内の建築物の5%以下の区域。
- 低層低密度住宅地内の利便性のある道路（原則として歩道付）沿いで、日常生活のための小規模店舗が立地することが適切な区域。

### 【設定条件】

- 原則として商業地域、工業地域もしくは工業専用地域、又は交通量の多い幹線道路、鉄道、公共用飛行場、自動車専用道路に接して定めないこと。  
ただし、次の場合はこの限りではない。
  - ・地形・地物、緑地帯の確保（都市計画決定、地区計画等）により、緩衝的な役割が果たされ、明確に区分することができ、第二種低層住居専用区域の居住環境の保全に支障がない場合。
  - ・幹線道路及び鉄道の構造（掘割式、地下式等）により、住環境に支障がない場合。
  - ・地区計画又は特別用途地区により、住環境に支障がないような用途、形態、構造等の必要な制限がなされる場合。
- 路線的に定める場合は、1宅地又は道路端より概ね30mを標準とする。

### 【規模】

- 概ね5ha以上とし、かつ、その区域の形状は不整形とならないよう定めること。  
ただし、周辺の状況により住居専用地域としての居住環境の保全に支障のない場合は

この限りではない。

- 低層住居専用地域の一団の区域内で容積率、建ぺい率の異なる複数の地域地区を行う場合の各々の規模は、概ね2ha以上とする。

#### 【容積率等の基準】

- 容積率を80%又は100%、建ぺい率を40%又は50%、高さの制限は10mを標準とする。
- 建ぺい率を40%に設定する場合は、容積率を80%以下に設定すること。
- 容積率150%、高さ12mは、区域の現況や用途変更の経緯等から止むをえない場合に限って適用すること。

#### ＜参 考＞

建築基準法上、容積率は50, 60, 80, 100, 150, 200%、建ぺい率は30, 40, 50, 60%がある。  
また、前面道路幅員(W)による容積率低減係数(A)がある  $W*A*100(\%)$ 。

#### 【外壁の後退距離】

- 面的整備事業区域内等で必要がある場合に定め、1.0m又は1.5mとする。  
(建ぺい率50%以上の場合は1.0m)

#### 【敷地面積の最低限度】

- 敷地規模の最低限は、面的整備事業地区内等で敷地の細分化防止により、低層低密度の住環境の悪化防止等のため必要がある場合に、不適格建築物の数が5%未満になるように200㎡以下の適切な数値を定める。

#### 【用途地域を補完する地域地区等の活用について】

特に以下の地区については適切な補完制度の併用指定に努めること。

- i) 良好な景観、環境等を有する区域については、その維持及び保全を積極的に図るため、風致地区、地区計画等を必要に応じ定めること。
- ii) 200㎡を超える敷地規模の設定を行いたい場合は、地区計画等において定めること。
- iii) 生活利便施設地区としてスポット型の用途地域の指定を行う場合は、周辺住環境との調和に配慮し、特別用途地区、地区計画等の指定に努めること。

## 2-3 第一種中高層住居専用地域

《中層（3～5階建）を含む住宅地としての良好な住環境保護、又は整備を図る区域》

選定パターン	選定基準（地区イメージ）	建ぺい率	容積率
① 標準型	既存の良好な中高層住宅地でその環境を保護する区域及び今後良好な中高層住宅の形成を誘導する区域	<u>50</u> <u>60</u>	<u>200</u>
② 住環境保全型	低層住宅地で低層住居専用地域に該当しない区域で、中層住宅地として良好な住環境を保護する必要がある区域	50 60	100 150
③ 計画的な中高層住宅地型	面的整備事業等により道路、公園等の都市施設が整備されている地区、又は開発計画が具体化されている区域で中層住宅専用地区として土地利用の誘導を図るべき区域	50 60	200

### 【区域選定の条件】

- 既に中高層住宅と低層住宅が混在する一般住宅地で、その環境を保護するため住宅専用地区とする区域で、不適格建築物の数が該当区域内の建築物数の5%以下の区域。
- 既存の低層住宅地で、第二種低層住宅専用地区では立地できない建築物の用途と形態の混在が見られる区域。
- 学校、病院、飲食店等が混在した中高層住宅地で、良好な住環境を保全すべき区域。

### 【設定条件】

- 原則として商業地域、工業地域もしくは工業専用地区、又は交通量の多い幹線道路、鉄道、公共用飛行場、自動車専用道路に接して定めないこと。  
ただし、次の場合はこの限りではない。
  - ・ 地形・地物、緑地帯の確保（都市計画決定、地区計画等）により緩衝的な役割が果たされ、明確に区分することができ、居住環境の保全に支障のない場合。
  - ・ 幹線道路及び鉄道の構造（掘割式、地下式等）により、住環境に支障がない場合。
  - ・ 地区計画又は特別用途地区により、住環境に支障がないような用途、形態、構造等の必要な制限がされる場合。
- 路線的に定める場合は、一宅地又は道路端から概ね30mを標準とする。

### 【規模】

- 概ね5ha以上とし、かつ、その区域の形状が路線的または不整形とならないように定めること。  
ただし、低層住居専用地区と一団となる場合や周辺の状況により住居専用地区としての住環境の保全に支障がない場合はこの限りではない。
- 一団地の住宅施設等に関する都市計画決定がなされている区域、その他住宅地区改良事業等土地利用計画に適合した市街地の面的整備事業を行う区域にあっては、小規模でもよい。
- 中高層住居専用区域の一団の区域内で容積率、建ぺい率の異なる複数の地域地区を行う場合の各々の規模は、概ね2ha以上とする。

### 【容積率等の基準】

- 容積率 200%、建ぺい率 50%又は 60%を標準とする。
- 優れた環境の中高層住宅地でその環境を保護する区域及び今後、環境良好な中高層住宅の形成を誘導する区域については、容積率を 100%又は 150%、建ぺい率を 30%、40%又は 50%とすることができる。

ただし、建ぺい率を 30%に設定する場合は、容積率を 100%、建ぺい率を 40%に設定する場合は、容積率を 150%以下に設定すること。

### ＜参 考＞

建築基準法上、容積率は 100, 150, 200, 300, 400, 500%、建ぺい率は 30, 40, 50, 60%がある。また、前面道路幅員(W)による容積率低減係数(A)がある  $W*A*100$  (%)。

### 【用途地域を補完する地域地区等の活用について】

特に以下の地区については適切な補完制度の併用指定に努めること。

- i) 低層住宅地内にスポット的に定める場合は、周辺環境との差に留意し、特別用途地区、地区計画等を定めること。
- ii) ②のうち、中層と低層の住宅が混在する区域については、適切な絶対高さ制限を伴う高度地区を必要に応じて定めること。
- iii) 学校、図書館等教育文化施設の集積している区域等教育的環境の保護を図る必要のある区域については、特別用途地区を定めること。

## 2-4 第二種中高層住居専用地域

《中高層住宅地としての良好な環境を保護しつつ、住民の日常生活の利便から、  
中規模な店舗等の立地を許容する区域》

選定パターン	選定基準（地区イメージ）	建ぺい率	容積率
① 標準型	既存の良好な中高層住宅地でその環境を保護する区域及び今後良好な中高層住宅の形成を誘導する区域	<u>50</u> <u>60</u>	<u>200</u>
	面的整備等により道路、公園等の都市施設が整備されている区域又は計画が具体化されている区域で良好な中層住宅専用地区として土地利用の誘導を図るとともに日常生活の利便から中規模な店舗の立地を許容する区域		
② 計画的 中規模店舗地区型	鉄道駅の徒歩圏、主要な道路の沿道等で街区をベースとした中高層住宅地として土地の高度利用を図る区域のうち、必要な公共施設が整備された地区、再開発等で計画的に開発を行う区域	50 60	200 300
	中層住宅団地の開発計画が具体化している区域で、中規模な店舗の立地を許容する区域		

### 【区域選定の条件】

- 既に中高層住宅と低層住宅とが混在する一般住宅地で、不適格建築物の数が当該区域内の建築物数の5%以下の区域。
- 既存の低層住宅地で、第一種中高層住宅専用地区では立地できない建築物の用途と形態の混在が見られる区域。
- 住居専用区域内を通る幹線道路沿いの区域。
- 中高層住宅地の良好な環境を図りつつ、本区域に建築できる店舗や事務所等の立地を許容すべき区域。

### 【設定条件】

- 原則として商業地域、工業地域もしくは工業専用地区、又は交通量の多い幹線道路、鉄道、公共用飛行場、自動車専用道路に接して定めないこと。  
ただし、次の場合はこの限りではない。
  - ・地形・地物、緑地帯の確保（都市計画決定、地区計画等）により緩衝的な役割が果たされ、明確に区分することができ、居住環境の保全に支障のない場合。
  - ・幹線道路及び鉄道の構造（掘割式、地下式等）により、住環境に支障がない場合。
  - ・地区計画又は特別用途地区により、住環境に支障がないような用途、形態、構造等の必要な制限がなされる場合。
- 路線的に定める場合は、1宅地又は道路端から概ね30mを標準とする。

### 【規 模】

- 概ね5 h a以上とし、かつ、その区域の形状が不整形とならないよう定めること。  
ただし、低層住居専用地域と一団となる場合や周辺の状況により住居専用地域としての居住環境の保全に支障のない場合はこの限りではない。
- 一団地の住宅施設等に関する都市計画決定がなされている区域、その他住宅地区改良事業等土地利用計画に適合した市街地の面的整備事業を行う区域にあつては小規模でもよい。
- 中高層住居専用地域の一団の区域内で容積率、建ぺい率の異なる複数の地域地区を行う場合の各々の規模は、概ね2 h a以上とする。

### 【容積率等の基準】

- 容積率200%、建ぺい率50%又は60%を標準とする。
- 容積率300%とする場合には周辺住宅地の容積率との連続性に配慮すること。

### <参 考>

建築基準法上、容積率は100, 150, 200, 300, 400, 500%、建ぺい率は30, 40, 50, 60%がある。また、前面道路幅員(W)による容積率低減係数(A)がある $W*A*100$ (%)。

### 【防火地域及び準防火地域】

- 容積率300%を定める場合は、準防火地域をあわせて定めること。

### 【用途地域を補完する地域地区等の活用について】

特に以下の地区については適切な補完制度の併用指定に努めること。

- i) 低層住宅地内にスポット的に定める場合は、周辺環境との差に留意し、特別用途地区、地区計画等を定めること。
- ii) 中層と低層の住宅が混在する区域については、適切な絶対高さ制限を伴う高度地区を必要に応じて定めること。
- iii) 中高層集合住宅を誘導する地区等において、商業地域並みの容積率及び建ぺい率を選択する場合は、地区計画及び高度地区の指定により相隣環境の保全と良好な都市景観の形成に努めること。

## 2-5 第一種住居地域

《住宅の環境保護のための区域であり、大規模な店舗、事務所等の立地は制限される区域》

選定パターン		選定基準（地区イメージ）	標準		特例	
			建ぺい率	容積率	建ぺい率	容積率
①	標準型	住宅と第一種住居地域において建築できる店舗、事務所等が混在した区域、又は本区域において建築できる店舗、事務所等の立地を許容すべき区域で、住居の環境を保護すべき区域	60	200	60	300
②	沿道利用型	鉄道駅周辺や旧街道沿いで、住居・店舗併用住宅等が主として立地し、住環境を保護すべき区域	60	200	60	300
		鉄道又は主要な道路、又は商工業系用途地域の背後地にあつて、住宅と店舗、事務所等が混在しているが住環境を保護する区域				

### 【区域選定の条件】

- 住宅地であるが、第二種中高層住居専用地域の基準に該当せず、不適格建築物の数が当該区域内の建築物数の10%以下の区域。
- 旧街道沿いや古くからの密集市街地で、従前からの建築物の建ぺい率等の状況から、近隣商業区域の建ぺい率80%、容積率200%の指定が行われていたが、実態として、住宅もしくは店舗併用住宅が大半を占める地区で、住環境の保全を図るべき区域。

### 【設定条件】

- 原則として交通量の多い幹線道路、公共用飛行場、自動車専用道路に接して定めないこと。  
ただし、次の場合はこの限りではない。
  - ・ 地形・地物、緑地帯の確保（都市計画決定、地区計画等）により緩衝的な役割が果たされ、明確に区分することができ、居住環境の保全に支障のない場合。
  - ・ 幹線道路の構造（掘割式、地下式等）により、住環境に支障がない場合。
- 路線的に定める場合は、1宅地又は道路端から概ね30mを標準とする。

### 【規模】

- 概ね5ha以上とし、異なる容積率を定める場合は2ha以上とする。

### 【容積率等の基準】

- 容積率200%を標準とする。
- 一般基準のほか、鉄道駅の徒歩圏、主要な道路の沿道等で街区をベースとした中高層住宅地として土地の高度利用を図る区域のうち、必要な公共施設が整備され、かつ地区計画等により良好な住環境の保全を図ることが可能な区域又は、再開発等で計画的に開

発を行う区域等については、容積率を 300%することができる。

なお、容積率 300%とする場合には、周辺住宅地の容積率との連続性に配慮すること。

※ 「必要な公共施設が整備されている区域」とは、高密度な住宅の配置に対応した道路、公園、教育施設等が適切に整備されていることをいい、特に道路については、幅員 12m 以上の道路に各街区が面していること。

※ 第一種住居地域では、大規模店舗等の集客力の高い施設も立地可能であるので、地域に面する道路は、歩道付き 2 車線道路（幅員 12m 程度）を基準としている。

- 土地の高度利用を前提としない場合は、建ぺい率 60%を原則とする。
- 建ぺい率の設定は、原則街区道路や公園等が整備され、公共空間が十分確保された地区においては 80%設定することができる。

#### <参 考>

建築基準法上、容積率は 100, 150, 200, 300, 400, 500%、建ぺい率は 50, 60, 80%がある。  
また、前面道路幅員 (W) による容積率低減係数 (A) がある  $W \cdot A \cdot 100$  (%)。

#### 【防火地域及び準防火地域】

- 容積率 300%を定める場合は、準防火地域をあわせて定めること。

#### 【用途地域を補完する地域地区等の活用について】

特に以下の地区については適切な補完制度の併用指定に努めること。

- i) 住・工混在地区においては、住宅地と工業地との適正な配置、若しくは、居住環境の悪化をもたらすおそれのない業種及び業態の工場等の立地を誘導し、住環境と生産環境との秩序ある調和を図るため、特別用途地区や地区計画の指定に努めること。
- ii) 住・商混在地区においては、住宅と商業施設との適切な共存を誘導し、住環境と商業環境との秩序ある調和を図るため、特別用途地区や地区計画の指定に努めること。
- iii) 住・工または住・商混在地区において、居住環境の確保を図る必要がある場合は高度地区の指定を検討すること。
- iv) 地場産業等特定業種の保護及び育成を図る区域については、周辺住宅地等の環境を考慮し、特別用途地区、地区計画等を必要に応じて定めること。
- v) 容積率 300%以上を設定する地区は、都市計画区域マスタープランや都市計画マスタープラン等に位置づけられている地区で特に土地の高度利用を図るべき地区とし、地区計画等により良好な住環境の保全を図ることを原則とする。
- vi) 近隣サービス施設（生活利便施設）を住宅地内にスポット的に定める場合は、周辺環境との調和に配慮した地区計画の指定に努めること。

## 2-6 第二種住居地域

《大規模な店舗、事務所の立地も認められる、住宅の環境保護のための区域》

選定パターン		選定基準（地区イメージ）	標準		特例	
			建ぺい率	容積率	建ぺい率	容積率
①	標準型	住宅と第二種住居地域において建築できる店舗、事務所等が混在した区域、又は本区域において建築できる店舗、事務所等の立地を許容すべき区域で、住居の環境を保護すべき区域	60	200	60	300
②	沿道利用型	鉄道駅周辺や旧街道沿いで、住居・店舗併用住宅等が主として立地し、住環境を保護すべき区域又は、商工業系用途区域の周辺で主として住環境を保護する区域	60	200	60	300
		鉄道又は主要な道路の沿道、又は商工業系用途地域の住宅地にあつて、周辺の住環境の保護を図りつつ、土地の有効利用を促進する必要がある区域又は、住宅と店舗、事務所等が混在しているが住環境を保護する区域				

### 【区域選定の条件】

- 住宅地であるが、第一種住居地域の基準に該当せず、不適格建築物の数が当該区域内の建築物数の10%以下の区域
- 不適格建築物数が10%以上あるが、住宅地として用途の純化を図ることが必要な区域。
- 将来は、住宅以外への土地利用の転換が予想されるが、現時点では住環境を保護する必要がある区域。
- 旧街道沿いや古くからの密集市街地で、従前からの建築物の建ぺい率の状況から、近隣商業区域の建ぺい率80%、容積率200%の指定が行われていたが、実態として、住宅もしくは店舗併用住宅が大半を占める区域で、住環境の保全を図るべき区域。

### 【設定条件】

- 原則として交通量の多い幹線道路、公共用飛行場、自動車専用道路に接して定めないこと。  
ただし、次の場合はこの限りではない。
  - ・地形・地物、緑地帯の確保（都市計画決定、地区計画等）により緩衝的な役割が果たされ、明確に区分することができ、居住環境の保全に支障のない場合。
  - ・幹線道路の構造（掘割式、地下式等）により、住環境に支障がない場合。
- 路線的に定める場合は、1住宅又は道路端から概ね30mを標準とする。

### 【規模】

- 概ね5ha以上とする。

### 【容積率等の基準】

- 容積率 200%を標準とする。
- 一般基準のほか、鉄道駅の徒歩圏、主要な道路の沿道等で街区をベースとした中高層住宅地として土地の高度利用を図る区域のうち、必要な公共施設が整備され、かつ地区計画等により良好な住環境の保全を図ることが可能な区域又は、再開発等で計画的に開発を行う区域等については、容積率を 300%とすることができる。  
なお、容積率 300%とする場合には、周辺住宅地の容積率との連続性に配慮すること。  
※「必要な公共施設が整備されている区域」とは、高密度な住宅の配置に対応した道路、公園、教育施設等が適切に整備されていることをいい、特に道路については、幅員 12m 以上の道路に各街区が面していること。  
※第二種住居地域では、大規模店舗等の集客力の高い施設も立地可能であるので、地域に面する道路は、歩道付き 2 車線道路（幅員 12m 程度）を基準としている。
- 土地の高度利用を前提としない場合は、建ぺい率 60%を原則とする。  
※第二種住居地域では、大規模店舗等の集客力の高い施設も立地可能であるので、地域に面する道路は、歩道付き 2 車線道路（幅員 12m 程度）を標準とする。
- 街区道路や公園等が整備され、公共空間が十分確保された地区においては建ぺい率を 80%設定することができる。

### <参 考>

建築基準法上、容積率は 100, 150, 200, 300, 400, 500%、建ぺい率は 50, 60, 80%がある。また、前面道路幅員(W)による容積率低減係数(A)がある  $W*A*100$  (%)。

### 【防火地域及び準防火地域】

- 容積率 300%を定める場合は、準防火地域をあわせて定めること。

### 【用途地域を補完する地域地区等の活用について】

特に以下の地区については適切な補完制度の併用指定に努めること。

- i) 地場産業の立地する住宅地の場合、他業種の工場の進出を防止し、住環境の保護を図る場合には、特別工業地区をあわせて定めること。  
なお、この場合は区域特性により用途地域は第一種住居地域でも可とする。
- ii) 住・商混在地区においては、住宅と商業施設との適切な共存を誘導し、住環境と商業環境との秩序ある調和を図るため、特別用途地区や地区計画の指定に努めること。  
また、特に居住環境の確保を図る必要がある場合には、高度地区の指定も検討すること。
- iii) 大規模店舗等の立地を防止し、住環境の維持を図る必要がある場合には、特別用途地区や地区計画の指定に努めること。
- iv) 容積率 300%以上を設定する地区は、都市計画区域マスタープランや都市計画マスタープラン等に位置づけられている地区で特に土地の高度利用を図るべき地区とし、地区計画等により良好な住環境の保全を図ることを原則とする。
- v) 近隣サービス施設（生活利便施設）を住宅地内にスポット的に定める場合は、周辺環境との調和に配慮した地区計画の指定に努めること。

## 2-7 準住居地域

《沿道の住宅地において、自動車関連施設等の沿道にふさわしい業務施設の立地を

許容しつつ、これと調和した住環境の保護を図る区域》

選定パターン	選定基準（地区イメージ）	標準		特例	
		建ぺい率	容積率	建ぺい率	容積率
標準型 （幹線道路沿道型）	幹線道路の沿道等にあつて、住宅と本区域において建築できる自動車修理工場、ガソリンスタンド、車庫、倉庫等の沿道サービス施設が混在した区域、又は本区域において建築できる沿道サービス施設等の立地を許容すべき区域で、沿道における業務の利便の増進及びこれと調和した住居の環境を保護すべき区域。	60	200	60	300

### 【区域選定の条件】

- 幹線道路沿いの住宅地で、自動車関連施設をはじめとする沿道サービス施設（自動車修理工場、ガソリンスタンド、車庫、倉庫等）の立地がある程度見られる、又は立地を図る区域で、用途の広範な混在等を防止しつつ、住居と合わせて商業等の用に供する区域。
- 幹線道路の沿道等にあつて、市街地開発事業が実施された区域、又は実施することが確実な地区として都市計画区域マスタープランや都市計画マスタープラン等に位置づけられている地区であり、中層住宅と本区域において建築できる沿道サービス施設との複合を図りつつ、沿道における業務の利便の増進及びこれと調和した住居の環境を保護すべき区域。
- 旧街道沿いや古くからの密集市街地で、従前からの建築物の建ぺい率の状況から、近隣商業地域の建ぺい率 80%、容積率 200%の指定が行われていたが、実態として、住宅もしくは店舗併用住宅が大半を占める区域で、住環境の保全を図るべき区域。

※ 幹線道路の沿道であっても、沿道サービス施設の立地というよりは、区域住民に日用品等を供給するための比較的小規模な店舗や飲食店等の立地の場合は、第一種住居地域、第二種住居地域や第二種中高層住居専地域等の指定を行うこと。

幹線道路：都市の骨格を形成し、主として都市の拠点又は都市間交通のように供される道路で、既に整備済みまたは整備されることが確実な道路とする。

本地域は相当大規模な集客力のある施設の立地が可能な用途地域であり、用途制限も比較的緩いため、大量交通を処理するとともに、それだけの土地利用ポテンシャルがある地区として広域幹線道路沿道に限定し検討することが望ましい。

### 【設定条件】

- 原則として交通量の多い幹線道路、公共用飛行場、自動車専用道路に接して定めないこと。

ただし、次の場合はこの限りではない。

- ・ 地形、地物、緑地帯の確保（都市計画決定、地区計画等）により緩衝的な役割が果

たされ、明確に区分することができ、居住環境の保全に支障のない場合。

- ・ 幹線道路の構造（掘割式、地下式等）により、住環境に支障がない場合。
- 自動車交通量が比較的少ない幹線道路を対象として、1宅地又は道路端から概ね30mを標準とする。

#### 【容積率等の基準】

- 容積率200%を標準とする。
- 鉄道駅周辺や幹線道路（旧街道）沿いで、住居・店舗併用住宅等が主として立地し、住環境を保護すべき区域又は、商工業系用途地域の周辺で主として住環境を保護する区域のうち、必要な公共施設が整備され、かつ、地区計画等により良好な住環境の保全が可能な区域については、容積率を300%とすることができる。

※「必要な公共施設が整備されている」とは、高密度な業務、住居の配置に対応した道路、公園、教育施設等が適切に整備されていることをいい、特に道路については、業務用物品搬入が前面道路に限定される場合にあつては16m以上の道路（一般に歩道付で停車帯として幅が確保できる2車線道路を基準とする）に各街区が面していること。なお、周辺住宅地の容積率との連続性に配慮すること。

#### <参 考>

建築基準法上、容積率は100, 150, 200, 300, 400, 500%、建ぺい率は50, 60, 80%がある。  
また、前面道路幅員(W)による容積率低減係数(A)がある  $W \times A \times 100$  (%)。

#### 【防火地域及び準防火地域】

- 容積率300%を定める場合は、準防火地域をあわせて指定すること。

#### 【用途地域を補完する地域地区等の活用について】

特に以下の地区については適切な補完制度の併用指定に努めること。

- i) 幹線道路沿道等の地区については、背後の住環境の保護を図るため、必要に応じ特別用途地区、地区計画等を定めること。特に低層住宅地に隣接して定める場合は、高さの連続性に配慮した絶対高さ制限を伴う高度地区の指定を検討すること。
- ii) 前面道路が交通量の多い幹線道路である場合については、地区計画等により道路に面する敷地について非住居系の用途を誘導する等、交通騒音に対し適切な措置を講ずるよう努めること。
- iii) 大規模店舗等の立地を防止し、住環境の維持を図る必要がある場合には、特別用途地区や地区計画の指定に努めること。

### 3. 商業系地域

#### 3-1 近隣商業地域

《近隣の住宅地の住民のための衣食の供給を行うことを主たる内容とする店舗、

事務所等の利便を増進するため定める区域》

選定パターン		選定基準（地区イメージ）	標準		特例	
			建ぺい率	容積率	建ぺい率	容積率
①	地区商業・業務型（商店街地区）	生活拠点周辺や生活中心地周辺の住宅地におけるショッピングセンター等、主として日常の購買施設等の集積を図る区域	80	200	80	300 400
		鉄道駅周辺等において、小規模な商業地域の形成を誘導すべき区域	80	200	80	300 400
②	中心商業地周辺地区型	商業地域の周辺にあつて、都市施設が整備されており、主として店舗・事務所等の集積を図る区域	80	200 300	80	400
③	沿道利用型	幹線道路沿いで、商業その他の業務を主体とする、沿道サービス施設が立地している、又は立地を図る区域	80	200	80	300 400

#### 【区域選定の条件】

- 都市計画区域マスタープランや都市計画マスタープラン等に生活拠点や生活中心地として位置づけられている区域。
- 一般市街地における商店街等、日常の購買施設の集積した区域。
- 商業地域の周辺にあつて、主として日常購買施設の集積した区域、又は将来商業地域に移行する区域。
- 乗降人員が概ね 1,000 人/日以下の少ない JR 鉄道駅周辺、バス停周辺や市電駅周辺の区域や必要な道路（歩道付きの 2 車線以上）等の都市施設が整備された又は整備する予定の区域。
- 都市計画基礎調査の結果等をもとに、住居等との複合的な商業地として、商業施設の床面積の合計が当該区域の建築物の床面積の合計の 50%以上を占めることを概ねの目安としており、市町の特性に応じ独自に定めることができる。

#### 【設定条件】

- 路線的に定める場合は、歩道付きの 2 車線以上の道路（原則として幅員 16m 以上とするが、既成の商店街、ショッピングモール、コミュニティ道路沿いについてはこの限りではない。）沿いとして、原則として、明確な地形地物で区分すること。  
ただし、やむを得ない場合に限り次のとおりとする。
  - ・ 1 宅地又は道路端より概ね 30m を標準とする。
  - ・ 沿道の状況等特別な事情があり、4 車線以上の道路沿いの場合は、2 宅地又は道路端より概ね 50m を基準として区分することができる。

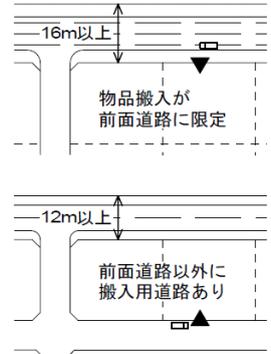
#### 【規 模】

- 概ね0.5ha以上とする。ただし、商業地域と一体となる場合、又は路線的に定める場合はこの限りではない。

#### 【容積率等の基準】

- 容積率200%を原則とする。
- 鉄道駅周辺や市街地再開発事業などの実施により、高度利用を図ることが必要な区域のうち、道路等の都市施設の整備が良好な区域については、容積率を300%とすることができる。
- 中心商業地周辺地区型において、相当な幅員を有する道路に接した地区で都市施設の整備が特に良好な地区については容積率を400%とすることができる。

※容積率300%以上は、業務用物品搬入が前面道路に限定される沿道商業地区にあつては、原則として幅員16m以上の道路に面した街区に、その他の地区においては、原則12m以上の道路に接した区域に定めるものとする。



「相当な幅員を有する道路」とは、原則16m以上の道路(一般に歩道付で駐車帯として幅が確保できる2車線道路を基準とする)とする。

#### <参 考>

建築基準法上、容積率は100, 150, 200, 300, 400, 500%、建ぺい率は60, 80%がある。また、前前面道路幅員(W)による容積率低減係数(A)がある  $W \times A \times 100$  (%)。

#### 【防火地域及び準防火地域】

- 都市防災の観点から、市街地における火災の危険を防除するため、次の区域については、原則防火地域又は準防火地域を定めること。
  - ・ 容積率300%以上の区域
  - ・ 土地利用状況等から、市街地の安全性の向上を図る必要のある区域
  - ・ 駅周辺、防火地域周辺、木造密集市街地、幹線道路沿道等

※広域防災帯の形成のため、地区計画を併用し耐火構造物を誘導する方法も考えられる。また、地域の実情から、防火地域又は準防火地域の指定が困難な場合には、建築基準法に基づく条例等による独自の防火規制の実施も考えられる。

#### 【用途地域を補完する地域地区等の活用について】

特に以下の地区については適切な補完制度の併用指定に努めること。

- i) 沿道利用型で定める場合においては、背後の住環境の保護を図るため、必要に応じ特別用途地区、高度地区、地区計画等を定めること。
- ii) 住・商混在地区においては、住宅と商業施設との適切な共存を誘導し、住環境と商業環境との秩序ある調和を図るため、特別用途地区や地区計画の指定に努めること。

特に、居住環境の確保を図る必要がある場合(低層住居専用地域に接する場合)、歴史的建造物の周囲、まちの景観や眺望に配慮する区域に接する場合は、高度地区の指定について検討すること。

### 3-2 商業地域

#### 《店舗、事務所等の利便を増進するため定める区域》

選定パターン	選定基準（地区イメージ）	標準		特例	
		建ぺい率	容積率	建ぺい率	容積率
① 地区商業・業務型	区域拠点のうち商業・業務施設又は娯楽・歓楽施設が集積した区域	80	400	80	500 600
② 主要駅周辺等商業区域誘導型	鉄道駅周辺等において、商業・業務施設が高度に集積する地区又は市街地再開発事業等により、特に土地の高度利用を図るべき区域	80	300 400	80	500 600
③ 広域商業地区型（都心商業・業務型）	都心の中心部や広域拠点・広域幹線道路の交通結節点周辺のうち、官公庁街、商業業務、娯楽・歓楽施設又は料理店が集積した、又は利便の増進を図る区域。 ----- 広域な商圈を持つ商業業務地の中心部。	80	500	80	600 700

#### 【区域選定の条件】

- 都市計画区域マスタープランや都市計画マスタープラン等に位置づけられている区域において商業拠点と位置づけられた区域。
- 百貨店、専門店が立地する専用度の高い商店街。
- 卸売商業団地等、商業的流通業務施設が集中している区域。
- 乗降人員が概ね1,000人/日以上主要なJR鉄道駅周辺や都市拠点となる市電駅周辺や乗降人員の多いバス停周辺の区域。
- 広域商業地区型（都心商業・業務型）は、特に土地の高度利用を図るべき区域のうち必要な道路等、都市施設が整備されている区域で、原則として各街区が幅員22m以上の道路に面する区域。

#### 【設定条件】

- 原則として、住居専用地域に接して定めないこと。  
ただし、次の場合はこの限りではない。
  - ・ 地形・地物、緑地帯の確保（都市計画決定、地区計画等）により緩衝的な役割が果たされ、明確に区分することができ、居住環境の保全に支障のない場合。
  - ・ 地区計画又は特別用途地区により、住環境に支障がないような用途、形態、構造等の必要な制限がなされる場合。
- 区域の境界が明確でない場合には、近隣商業地域で建築することができない建築物の立地状況で判断して定めるものとする。
- 卸売商業団地及びその周辺、又は広域幹線道路の結節点等において商業系流通施設の集積した区域については、その再開発計画に合わせて定めることができる。
- 路線的に定める場合は、原則として、一街区とする等明確な地形地物で区分すること。  
ただし、やむを得ない場合に限り次のとおりとする。
  - ・ 1宅地又は道路端より概ね30mを標準とする。
  - ・ 沿道の状況等特別な事情があり、4車線以上の道路沿いの場合は、2宅地又は道路端より概ね50mを基準として区分することができる。

#### 【規模】

- 概ね1ha以上とする。ただし、近隣商業地域と一体となる場合、又は路線的に定め

る場合はこの限りではない。

### 【容積率等の基準】

- 容積率 400%を原則とする。
- 一般基準のほか高度利用を図ることが必要な区域のうち、相当な幅員を有する道路に面する街区等都市施設の整備状況が良好な区域については、容積率を 100%加算することができる。広幅員を有する道路に面する街区等都市施設の整備状況が特に良好な区域については、容積率をさらに 100%加算することができる。
- ※「高度利用を図ることが必要な区域」とは、主要鉄道駅周辺、中心商業業務地、市街地再開発事業等の実施が確実な区域とする。  
「相当な幅員を有する道路」とは、原則として幅員 16m以上の道路とする。  
「広幅員道路」とは、歩車分離停車帯付きの 4 車線道路として整備される幅員 22m以上の道路を基準とする。
- 容積率 600%以上は、原則として各街区が幅員 22m以上の道路に面する区域に適用できる。
- 土地の高度利用を前提としない区域、地区の環境を保護するため土地の高度利用を図ることが不適当な区域、観光地として環境の管理、育成を考慮する場合は、容積率 200%を定めるものとする。

### ＜参 考＞

建築基準法上、容積率は 200%から 100%刻みで 1,300%、建ぺい率は 80%のみ。また、前面道路幅員(W)による容積率低減係数(A)がある  $W*A*100$  (%)。

### 【防火地域及び準防火地域】

- 都市防災の観点から、市街地における火災の危険を防除するため、原則防火地域又は準防火地域を定めること。容積率 500%以上又は、次の対象となる土地の区域は、防火地域の指定を原則とする。  
主要駅周辺、準防火地域周辺、密集市街地、避難路となる幹線道路沿道、避難地の周囲 など。  
なお、地域の実情から、防火地域又は準防火地域の指定が困難な場合には、建築基準法に基づく条例等による独自の防火規制の実施も考えられる。

### 【用途地域を補完する地域地区等の活用について】

- 特に以下の地区については適切な補完制度の併用指定に努めること。
- i) 500%以上の高容積率を定めるにあたっては、都市施設整備状況との整合性に加え、都市機能の増進、ゆとりと賑わいのある空間の確保、優れた都市景観の形成を図るため地区計画等を定めるよう努めること。
  - ii) 住居専用の高層集合住宅の立地進行に伴い商業活力の低下が懸念される区域については、商業系用途併設型の特別用途地区、地区計画の併用指定などにより、賑わいの維持・増進に努めること。
  - iii) 高層集合住宅の立地の進行が見られる、または今後予想される地区については、高度地区、特別用途地区、地区計画の指定により、相隣環境の悪化防止に努めること。
  - iv) 住・商混在地区においては、住宅と商業施設との適切な共存を誘導し、住環境と商業環境との秩序ある調和を図るため、特別用途地区や地区計画の指定に努めること。
  - v) 土地の高度利用を図る必要がある場合は、高度地区の指定に努めること。
  - vi) 指定容積率に比べて実容積率が極めて低い地区においては、将来の土地利用の目標を考慮して低容積率に見直すか、特別用途地区、地区計画の活用により、土地の高度利用を誘導すること。
  - vii) 中心市街地において用途共存を目指す場合には、都心居住を促進し、住宅の供給を促進する用途別容積型地区計画の活用も検討すること。

## 4. 工業系地域

### 4-1 準工業地域

《環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便性の増進を図る区域》

選定パターン	選定基準（地区イメージ）	標準		特例	
		建ぺい率	容積率	建ぺい率	容積率
標準型	工業等が集積し、住宅等の混在している区域	<u>60</u>	<u>200</u>	60	300

#### 【区域選定の条件】

- 本区域で許容される工業が大部分を占め、かつ住宅及び商業施設がかなり含まれている区域。
  - 流通業務施設若しくは自動車修理工場等沿道サービス工場等又はこれらに関連する工場等の集積した区域、又は集約的な立地を図る区域。
  - 流通業務施設地として整備中、又は整備することが確実な区域。
  - 他業種の混在した地場産業の工場が立地する住工混在区域。
  - 将来土地利用の転換が予想されるが、現時点では準工業地域として残存せざるを得ない区域。
- ※主として住居の用に供する区域で、繊維、木工等の家内工業を地場産業として保護、育成すべき区域については、原則として、第一種住居地域又は第二種住居地域を定めること。

#### 【設定条件】

- 幹線道路沿いに路線的に定める場合は、道路の環境基準を考慮して次のとおりとする。
  - ・ 2車線の場合は、1宅地又は道路端より概ね30m
  - ・ 4車線以上の場合は、2宅地又は道路端より概ね50m

#### 【規模】

- 工業地域、工業専用地域を含む一団の工業地の面積が概ね20ha以上となることを目標とし、準工業地域としては、概ね5ha以上とする。
- また、区域の境界は、周辺の住宅地に対する公害の影響を配慮し、緑地、道路、河川、水路、その他明確な地形地物により区分すること。
- ただし、開発区域内において周辺の環境等に十分配慮されている場合、路線的に定める場合、用途地域の変更により小さい区域として残る場合はこの限りではない。

#### 【容積率等の基準】

- 容積率200%を標準とする。
- 準工業地域において建築できる軽工業施設、サービス工業施設、流通関連施設等が集積している区域、又は集積を図るべき区域で、主要幹線道路の沿道等であって、市街地開発事業が実施された区域、又は実施することが確実な区域で、都市における位置づけからも特に高度利用を図ることが必要な区域のうち、道路等の都市施設が整備されている区域で、地区計画等により良好な生活環境の形成を図ることが可能な区域については、容積率を300%にすることができる。

※ 容積率 300%は原則として幅員 12m 以上の道路に面した街区群に定めるものとする。  
「特に高度利用を図ることが必要な区域」とは、工業関連の業務施設、研究開発施設等が高度に集積することにより、中高層建築物が主体となる区域とする。

- 12m以上の道路や公園が周囲にあり、敷地内に空地を確保しなくても市街地環境上支障がない区域、密集市街地で道路、公園の基盤整備を行ないつつ、建物の更新を図る区域については建ぺい率を 80%とすることができる。

#### <参 考>

建築基準法上、容積率は 100, 150, 200, 300, 400, 500%、建ぺい率は 50, 60, 80%がある。  
また、前面道路幅員(W)による容積率低減係数(A)がある  $W*A*100$ (%)。

#### 【防火地域及び準防火地域】

- 住・工混在地区で延焼のおそれのある建築物の密度が高い区域においては、地域の実態に応じ、防火地域又は準防火地域の指定に努めること。  
なお、地域の実情から、防火地域又は準防火地域の指定が困難な場合には、建築基準法に基づく条例等による独自の防火規制の実施も考えられる。

#### 【用途地域を補完する地域地区等の活用について】

特に以下の地区については適切な補完制度の併用指定に努めること。

- i) トラックターミナルや倉庫業を営む倉庫等の流通業務施設や、自動車修理工場等の沿道サービス工場等が集約的に立地する、流通団地の形成を図る区域について、特別業務地区、地区計画等を定めること。
- ii) 住・工混在地区においては、住宅地と工業地の適正な配置、若しくは、居住環境の悪化をもたらすおそれのない業種及び業態の工場等の立地を誘導し、住環境と生産環境との秩序ある調和を図るため、特別用途地区や地区計画の活用を努めること。
- iii) 高層集合住宅や大規模店舗等の立地を防止し、生産環境の維持を図る必要がある場合には、特別用途地区や地区計画の指定に努めること。
- iv) 地場産業等特定業種の保護及び育成を図る区域については、周辺住宅地等の環境を考慮し、特別用途地区、地区計画等を必要に応じて定めること。
- v) 工場跡地等の大規模遊休地における土地利用転換においては、周辺地域に対する良好な都市環境の整備に貢献する計画となるよう、特別用途地区や地区計画を指定し、規制の強化に努めること。
- vi) 幹線道路沿いに路線的に定める場合は、道路の環境基準を考慮し、背後の住宅地の住環境の悪化を防ぐために、特別工業地区、又は地区計画等の指定を行うこと。

## 4-2 工業地域

### 《工業の利便の増進を図る区域》

選定パターン		選定基準（地区イメージ）	建ぺい率	容積率
①	標準型	大部分が工業で占められているが、住宅又は商業施設等が混在している区域。	<u>60</u>	<u>200</u>
②	内陸 工業地型	内陸部などにおいて新たに工業地として計画的に開発する区域。	50	150
			60	200

#### 【区域選定の条件】

- 将来とも工業地として存続することが見込まれる地区、及びその関連産業の立地する区域で、用途の混在等からみて、工業専用地域とすることが不適当な区域。
- 将来土地利用の転換が予想されるが、工業の集積している区域で、現時点では工業区域として残存せざるを得ない区域。

#### 【設定条件】

- 原則として、住居専用地域に接して定めないこと。  
ただし、次の場合はこの限りではない。
  - ・地形・地物、緑地帯の確保（都市計画決定、地区計画等）により緩衝的な役割が果たされ、明確に区分することができ、居住環境の保全に支障のない場合。
  - ・地区計画又は特別用途地区により、住環境に支障がないような用途、形態、構造等の必要な制限がなされる場合。
- 区域の境界は、周辺住宅地に及ぼす公害の影響を考慮し、緑地、道路、河川、水路、鉄道、その他明確な地形地物で区分すること。

#### 【規模】

- 準工業地域、工業専用地域を含む一団の工業地の面積が概ね20ha以上となることを目標とし、工業地域としては、概ね5ha以上とする。  
ただし、開発区域内において周辺の環境等に十分配慮されている場合、工業専用地域と一体となる場合はこの限りではない。

#### 【容積率等の基準】

- 容積率200%を標準とする。
- 土地の高度化を前提としない区域、地域の環境を保全するため、敷地内に広い空地を設けることが妥当な土地の区域については、建ぺい率を50%、容積率を100又は150%とする。

#### ＜参 考＞

建築基準法上、容積率は100, 150, 200, 300, 400%、建ぺい率は50, 60%がある。また、前面道路幅員(W)による容積率低減係数(A)がある  $W \cdot A \cdot 100$  (%)。

#### 【防火地域及び準防火地域】

- 住・工混在地区で延焼のおそれのある建築物の密度が高い区域においては、地域の実

態に応じ、防火地域又は準防火地域の指定に努めること。

なお、地域の実情から、防火地域又は準防火地域の指定が困難な場合には、建築基準法に基づく条例等による独自の防火規制の実施も考えられる。

#### 【用途地域を補完する地域地区等の活用について】

特に以下の地区については適切な補完制度の併用指定に努めること。

- i) 計画的に整備された工業団地の区域については原則として特別用途地区、地区計画等を定めること。
- ii) 住・工混在地区においては、住宅地と工業地の適正な配置、若しくは、居住環境の悪化をもたらすおそれのない業種及び業態の工場等の立地を誘導し、住環境と生産環境との秩序ある調和を図るため、特別用途地区や地区計画の活用を努めること。
- iii) 住宅や大規模店舗等の立地を防止し、生産環境の維持を図る必要がある場合には、特別用途地区や地区計画の指定に努めること。
- vi) 工場跡地等の大規模遊休地における土地利用転換においては、周辺区域に対する良好な都市環境の整備に貢献する計画となるよう、再開発等促進区を定める地区計画の指定に努めること。

なお、良好な開発計画が立てられるまでの間、先行して特別用途地区や地区計画を指定し、規制の強化に努めること。

- v) 内陸工業地型は、地区計画もしくは特別工業地区を合わせて定めることを原則とする。

### 4-3 工業専用地域

#### 《専ら工業の利便の増進を図る区域》

選定パターン		選定基準（地区イメージ）	建ぺい率	容積率
①	標準型	既成工業専用地、計画的に整備された工業団地や工業用埋立地、工業団地の開発計画が具体化している地区、住宅の立地を防止する必要がある工業区域等	60	200

#### 【区域選定の条件】

- 工業用地として整備中の地区、及び開発されることが予定されている区域
- 臨海工業地帯の中で工業の用に供する区域
- 工業団地として整備された区域
- 住宅の立地を防止する必要がある工業地

#### 【設定条件】

- 原則として、住居専用地域に接して定めないこと。  
ただし、次の場合はこの限りではない。
  - ・地形・地物、緑地帯の確保（都市計画決定、地区計画等）により緩衝的な役割が果たされ、明確に区分することができ、居住環境の保全に支障のない場合。
  - ・地区計画又は特別用途地区により、住環境に支障がないような用途、形態、構造等の必要な制限がなされる場合。
- 区域の境界は、周辺住宅地に及ぼす公害の影響を考慮し、道路、河川、水路、鉄道、その他明確な地形地物で区分すること。
- 計画的に開発する工業団地については、計画の内容にあわせ、宿舎、店舗等が立地できるように配慮して区域を定めること。

#### 【規 模】

- 準工業区域、工業地域を含む一団の工業地の面積が概ね20ha以上となることを目標とし、工業専用地域としては、概ね5ha以上とする。  
ただし、工業地域と一体となる場合、計画的に開発された工業団地で、周辺環境への影響に配慮されている場合はこの限りではない。

#### 【容積率等の基準】

- 容積率200%を標準とする。
- 土地の高度化を前提としない区域、地域の環境を保全するため、敷地内に広い空地を設けることが妥当な土地の区域については、建ぺい率を30、40又は50%、容積率を100又は150%とする。

#### ＜参 考＞

建築基準法上、容積率は100、150、200、300、400%、建ぺい率は30、40、50、60%がある。  
また、前面道路幅員(W)による容積率低減係数(A)がある  $W \cdot A \cdot 100$  (%)。

#### 【用途地域を補完する地域地区等の活用について】

特に以下の地区については適切な補完制度の併用指定に努めること。

- i) 工業団地において立地業種等を限定する場合は、積極的に特別用途地区、地区計画等を定めること。

## 5. 幹線道路沿道等における用途地域の考え方

### 5-1 幹線道路沿道の用途地域の選定

幹線道路の沿道には、モータリゼーションの成熟に伴い、利便性の高い区域として、従来の市街地像ではない沿道サービスや流通業務に特化した市街地や、自動車交通量が非常に多いため、騒音、振動、大気汚染等に対する住環境の保護が図れない区域がある。

これらの区域については、必要な当該区域の都市構造上の位置、土地利用の現況及び動向、当該道路の有する機能及び整備状況等を勘案して用途地域を定めるものとし、幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る区域については、近隣商業地域、商業地域、準工業地域又は準住居地域のうちから適切な用途地域を選定する。

#### (1) 用途地域選定の作業手順

次の事項を総合的に勘案し、必要があれば幹線道路の沿道としての用途地域を定めること。

- ①その都市の中心か郊外か、交通上の拠点か否か等の都市構造上の位置
- ②土地利用の現況及び今後の動向
- ③都市の骨格道路か、区域の生活道路か、沿道利用が可能か
- ④当該道路の整備状況及び当該道路が接続する道路の整備状況
- ⑤道路交通騒音の発生源対策、住宅地とした場合の環境上の問題

#### (2) 用途地域の選定

- ①幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る場合で、交通量が多く、交通騒音が著しい区域又は著しくなると予想される区域(環境基準でA類型を恒常的にオーバーしている等)で、沿道サービス型店舗等の立地を図る区域については近隣商業地域を、流通業務施設、背後の住環境の悪化の恐れのない工場等の立地を図る区域には、準工業地域を定める。
- ②交通量が比較的少ない幹線道路等の沿道住宅地で、住宅と併せて自動車関連施設等の業務施設の立地を許容する区域については準工業地域を定める。
- ③幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る区域でない場合は、それぞれの区域特性に応じ、住宅地、商業地、工業地等における用途地域を適切に定める。
- ④幹線道路の沿道であっても、区域住民に日用品等を提供するための店舗等の立地を図る場合は、住宅地における用途地域の選定として、第一種住居地域、第二種住居地域、第二種中高層住居専用地域の指定を行う。

#### (3) 決定に当たっての留意事項等

- ①幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る区域として、今後土地利用を誘導するため、近隣商業地域、商業地域、準工業地域を定める場合は、住宅や工場等の沿道サービス施設以外の立地によって、計画的な市街地が形成されないおそれがあるため、できるだけ、特別工業地区や特別業務地区、地区計画を併せて活用する。
- ②新市街地で幹線道路に直接面した区域においては、新たな住宅を規制したり、背後の住宅地を保護するため、特別用途地区や地区計画を活用するとともに、建築物の形態についても配慮するため高度地区を併せて定めることも必要である。

- ③道路交通騒音等が著しい区域又は著しくなると予想される区域において、準住居を定める場合には住環境を保護するため、地区計画等を活用して、道路に面する部分には非住居系用途を誘導すること。
- ④沿道サービスに係る機能は、道路に沿った区域のみに立地するものであるため、用途地域は路線的に定める。なお、街区や地形、地物等を区域の境界とすることが適当な場合は、それを区域として定める。

【参考】幹線道路の沿道の用途地域指定基準（基本的な考え方）

道路の状況	許容する沿道の土地利用	用途地域	指定範囲	
主要幹線道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>工場、業務施設、倉庫、自動車関連施設等が多く立地している地区</li> <li>主として流通業務、自動車関連施設等の立地を図る地区</li> </ul>	準工業地域 (特別業務地区) 又は地区計画	4車線以上 道路端から概ね50m 又は2宅地分 2車線では 道路端から概ね30m 又は1宅地分	沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る地域
	<ul style="list-style-type: none"> <li>商業、業務施設等が数多く立地している地区</li> <li>主として商業、業務施設等の立地を認める地区</li> </ul>	近隣商業地域		
幹線道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>自動車関連施設、遊戯施設、大規模な(3,000㎡超)事務所や店舗の立地を認める地区</li> </ul>	準住居地域	4車線以上は 状況により 道路端から概ね50m 又は2宅地分	業務の利便の増進を図らない地域
	<ul style="list-style-type: none"> <li>遊戯施設や大規模な(3,000㎡超)事務所や店舗の立地を認める地区</li> </ul>	第二種住居地域	2車線では 道路端から概ね30m 又は1宅地分	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>中規模の(3,000㎡以内)事務所や店舗の立地を認める地区</li> </ul>	第一種住居地域		
補助幹線道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>中規模の(1,500㎡以内)事務所や店舗の立地を認める地区</li> </ul>	第二種中高層住居専用地域	道路端から概ね30m又は1宅地分	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>事務所の立地を規制し、日常生活に必要な小規模な(500㎡以内)店舗の立地を認める住宅を主とした地区</li> </ul>	第一種中高層住居専用地域		

(4) 容積率等について

幹線道路沿いの区域に、利便性を活かして比較的高度な土地利用を認めるため、後背地に比べ高い容積率を定める場合は次の場合に限る。

- ①後背地の土地利用上必要となる区画道路等の確保が図られ、沿道から後背地まで含めた区域全体にわたる土地の有効利用が図られる場合。
- ②後背地の土地の有効利用に欠かせない区画道路が未整備の場合は、地区計画により区画道路等の整備を担保し、当該幹線道路沿いに誘導容積型地区計画を定め、公共施設の整備にあわせて高い容積率が適用されるようにする場合。

## 5-2 鉄道沿線

鉄道沿線は、騒音、振動等のため、住宅地としての環境に適さないことから、住居専用地域を定めない。ただし、鉄道沿線であっても、既に安定した住宅地が形成されている場合や、運行回数が少ない鉄道の沿線や緩衝的な役割を果たす緑地が配置されている場合などにあつては、住居専用地域を指定してもよい。

なお、用途地域は必要に応じ路線的に定めてもよい。

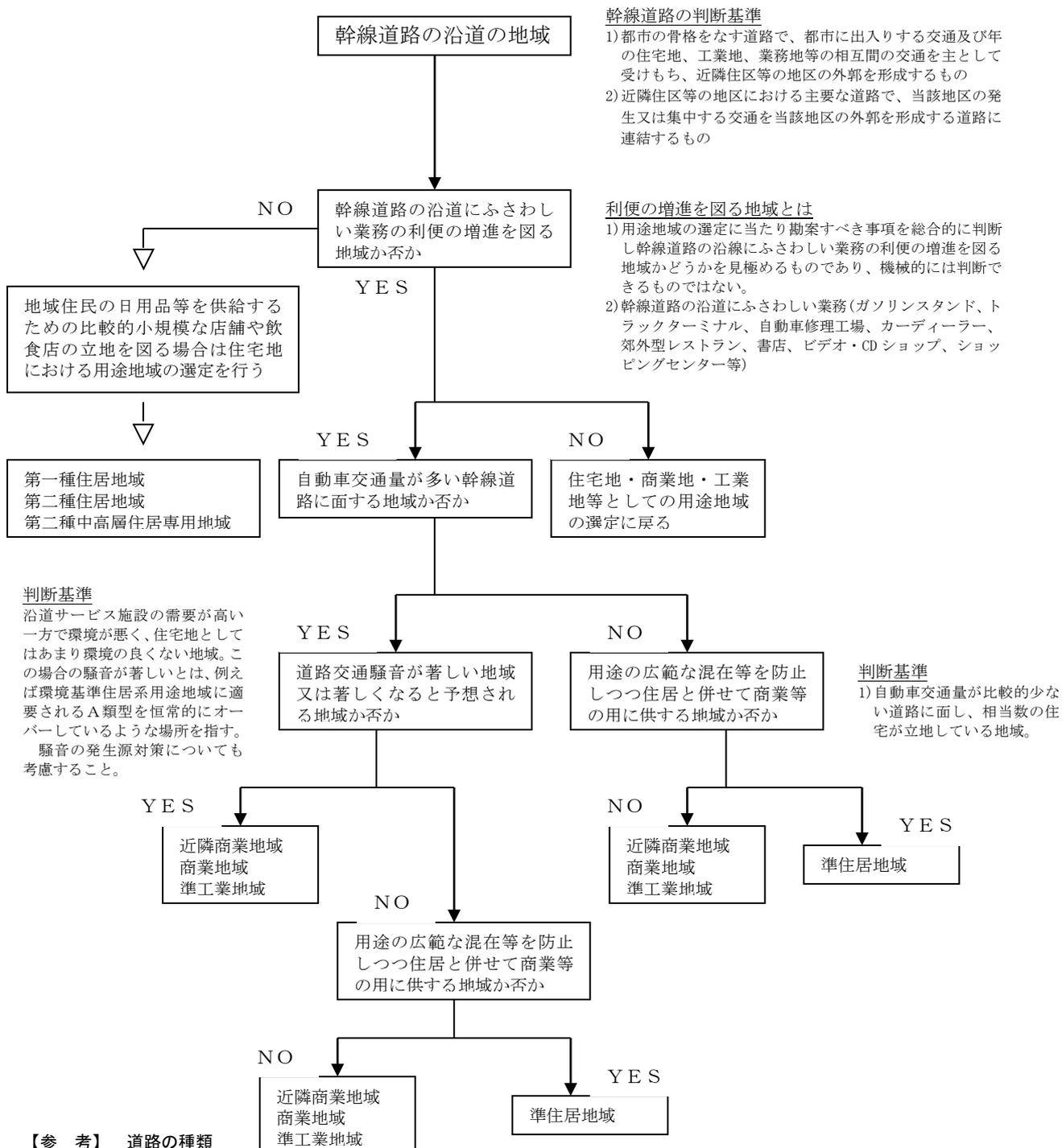
## 5-3 公共用飛行場周辺

公共飛行場周辺の区域については、原則として、住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域を定めない。

また、非住居系用途地域から住居系用途地域に変更したり、住宅の確保と住居の環境の保護を目的とする中高層階住居専用地域を定めることは適当ではない。

用途地域の選定に当たり勘案すべき事項〔次の事項を総合的に判断する〕

- 1) 当該地域の都市構造上の位置（例：都心か郊外か、交通上の拠点か否か）
- 2) 土地利用の現況及び動向（例：既に沿道サービス施設の立地が図られているかどうか、住宅地が形成されているかどうか、今後はどのような用途の施設の立地が見込まれるか又は望まれるか）
- 3) 当該道路の有する機能（例：都市全体の交通網の骨格となる道路か、地域の生活道路としての役割の方が大きい道路か、沿道利用が可能な構造となっているか）
- 4) 整備状況（例：既に整備がなされているか否か、都市計画道路であれば事業認可されているなどの今後の整備見通しがついているか否か、当該道路が接続する道路の整備状況と整備見通しはどうなっているのか）
- 5) 道路交通騒音の発生源対策の状況及び見通し、住宅地とした場合の環境上の問題の有無（例：騒音が著しくないか）



**第4章**  
**用途地域を補完する**  
**地域地区制度等の活用指針**



## 第4章 用途地域を補完する地域地区制度等の活用指針

### 1. 用途地域補完制度の概要

#### (1) 補完制度の重要性

地域地区制度は、都市における土地利用に計画性を与えて適正な制限のもとに、土地の合理的な利用を図るために定める都市計画で、用途地域を中心にその他の地域地区を適切に組合せ、併せて、建築物の用途、容積、形態等に関する規制を適正に行い都市活動の機能性、安全性、利便性及び快適性等の増進を図ることを目的としている。

用途地域は、12種の標準的な市街地像による区分を基本としているため、地区の特性に応じたきめ細かな土地利用の規制・誘導を行うには、特別用途地区、高度地区やその他の地域地区及び地区計画等の用途地域補完制度を積極的に活用する必要がある。

#### (2) 補完制度の位置づけ

住民主体のまちづくりが求められる中で、地区の特性に応じたきめ細かな規制・誘導を行うため、用途地域補完制度の役割は大きい。特に、規制強化や緩和は、住民の私権に及ぼす影響も大きく、住民に対するアカウンタビリティ（説明責任）は重要である。

そのため、各種補完制度の活用においては、それぞれの補完制度が持つ性格及び位置づけ、役割を明確にし、一貫した運用方針のもと活用を図る必要がある。

用途地域及び各種補完制度による土地利用誘導制度には大きく分けて以下の3つの種別が考えられる。

①	ゾーニング型	<p>都市をいくつかの区域に分割し、各区域に仕様書型の規制を適用する手法。用途地域を代表とする地域地区制度の多くがこれに該当する。</p> <p>特に特別用途地区については、きめ細かな用途規制により土地利用を誘導し、用途地域を補完する制度として活用が期待され、主として都市レベルの計画に対応する。線引き型の手法として都市構造をもっとも明確に表す。</p>
②	詳細計画型	<p>明確な都市像をもとに、それに応じた地区固有の制限内容を予め定めておく方法。代表的なものに地区計画制度がある。また、特別用途地区も同様の活用の方法が考えられる。</p> <p>主として地区レベルの計画に対応する。地区の特性に応じた詳細な計画が可能である。</p>
③	計画許可型	<p>個別具体の計画内容をベースとして、画一的な基準ではなく協議により個々の規制内容を詰めていく方法。代表的な手法に、建築基準法に基づく建築許可制度、総合設計制度、一団地設計や連担建築物設計制度のほか、再開発等促進区を定める地区計画の緩和要件、都市計画法での開発許可制度等についてもこれに該当する。</p> <p>主として、単独敷地から複数敷地レベルの計画に対応する。個別プロジェクトごとに対応するため、最も機動的かつ柔軟な制度であるが、発生位置が事前に予測しづらいため、都市レベルでの調整が難しい。</p>

## 2 特別用途地区、地区計画の活用指針

### 2-1 特別用途地区の概要

特別用途地区とは、地区の特性や課題に応じて、特定の用途の利便の増進又は環境の保護等を図るため、用途地域の都市計画を補完して定めるものであり、地方公共団体が定める条例（事前に建築部局と調整する必要あり）で用途地域の建築規制に対して特定の用途について規制の強化又は緩和を行うものである。（緩和する場合は、国土交通大臣の承認を要する）

なお、従来、11 類型に限定（参考-1）されていたが、平成 10 年の都市計画法の改正に伴い、都市計画決定権者（市町）が特別用途地区を自由に設定し、区域の特性や実情に応じたまちづくりを推進することができるようになった。

特別用途地区は、用途地域の指定の目的を基本とし、これを補完して定められるものであるから、ベースとなる用途地域との関係を十分に考慮した上で、当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等、実現を図るべき特別の目的を明確に設定して、適当な位置及び規模で定めるべきものである。この場合、特定の建築物の建築を禁止することのみを目的とする等、まちづくりについて積極的な目的を有していない特別用途地区の指定は妥当ではなく、目的の設定は、目指すべき市街地像を実現する上で適切なものとなるよう、総合的なまちづくりの観点から行われるべきものである。

なお、用途地域と特別用途地区を適切に組み合わせることが重要であることから、特別用途地区の指定に当たっては、必要に応じ用途地域の指定・変更について併せて検討が行われることが望ましい。

従来 of 11 類型については、平成 5 年 6 月 25 日付の建設省都市局長通達（既に廃止）において運用の方針として以下のとおり示されたものであるが、典型的なものとして引き続き活用するものとする。

#### ■特別用途地区で定めることができる事項

##### ①特別用途地区の規制システム

特別用途地区での土地利用規制は、都市計画法で種類、位置及び区域を定め、建築基準法第 49 条及び第 50 条に基づく地方公共団体の条例により制限内容を定めるシステムとなっている。

特別用途地区で定めることができる事項については都市計画法による規定はなく、建築基準法第 49 条、50 条に基づく条例で何が定められるかということがポイントとなる。

##### ②特別用途地区で定めることができる事項

**狭義には、用途制限の強化、緩和及び緩和に対する環境対策として構造制限等を定める  
広義には、建築基準法のあらゆる内容について強化が可能（緩和は用途のみ）**

- ・49 条条例は、建築基準法第 48 条に示される用途地域内での用途制限に対する制限の強化（1 項）又は緩和（2 項）を定めることと明記されている。
- ・50 条条例で定める内容についての明確な表示はなく、他の同様の条例に関する内容を持つ条文との対比で予想することとなるが、建築基準法で定める内容が「建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準」に対し、50 条条例の内容が「建築物の

敷地、構造又は建築設備に関する制限」であることから、地区計画での制限内容を含め、用途制限以外の建築基準法に基づくあらゆる制限の「強化」について定めることが可能と考えられる。その一方で、50条は建築基準法第3章第3節「建築物の用途」に記述されており、「建築物の用途」の範囲内で制限の強化ができるとの考え方もある。（50条には緩和に関する規定がないため、強化のみとなる。）

- ・この50条条例の取り扱い（何が定められるか）が、特別用途地区の活用を大きく左右する。
- ・特定の用途を緩和する場合、用途地域を緩和しておいて望ましくない用途を特別用途地区で制限する方法と、用途地域はそのまま特別用途地区のみで緩和する場合が考えられる。用途地域が基本で特別用途地区は補完であるから、その地区全体の方向性として用途地域の変更が必要でない限り、用途地域は変更しないで、特別用途地区のみで緩和すべきである。

### ③区域の特性を活かす都市計画手法としての特別用途地区

#### 「行政からの発案による地区詳細計画」としての特別用途地区

- ・特別用途地区の多様化は、地方分権のもとでの市町独自のまちづくりを行う都市計画上のスペシャルツールとして期待できる。
- ・そのため、これまでの用途制限を補完するといった一般的な取り扱いから、「行政からの発案による地区詳細計画」とも言える性格を持ったまちづくり制度として活用できるよう、定めることができる内容を広く、柔軟に想定しておくことが望ましい。

【参考 1】 特別用途地区の種類

地区名	地区の目的及び運用	用途地域
中高層階住居専用地区	住商混在区域における商業業務系土地利用の立地圧力の高まりによる夜間人口の減少問題に対処するなどのため、建築物の中高層階における住宅の確保及び住居の環境の保護を図るための地区。	近商、商業地域
商業専用地区	店舗、事務所等の商業業務施設の複合的かつ高度な集積を図り、これらの商業業務施設に係る業務の利便を増進するための地区。	商業地域
特別工業地区	住工混在地区において、特別の工業の利便増進を図りつつ、これと調和した住居等の環境の保護を図る地区。指定すべき地区は次のとおりである。	
	住居の環境を保護しつつ、地場産業等の保護・育成を図るべき地区。	1住、2住、準住、準工
	区域における工業の利便と住居の環境の保護との調和を図るべき地区。	準工業地域
	公害防止又は特定の業種の集団化・専用化を図るため、工業の業種又は規模を限定する地区。	準工、工業、工専
	住宅、店舗等を排除し、工場の利便、増進を図るべき地区。	準工、工業
文教地区	学校その他の教育文化施設に係る良好な環境又は住宅の良好な文教的環境の保護を図る地区。	住専、1住、2住
小売店舗地区	小売店舗の集約的な立地を図り、小売店舗に係る業務の利便の増進を図る地区。	近商、商業地域
事務所地区	事務所、官公庁等の集約的な立地を図り、事務所に係る業務の利便の増進を図る地区。	
厚生地区	医療施設、社会福祉施設その他の厚生施設に係る良好な環境の保護等を図る地区。	住専、1住、2住
娯楽・レクリエーション地区	主として観光地における商業地で宿泊施設、遊戯施設、風俗営業施設、飲食店等が集約的に立地している地区。	近商、商業地域
	保養所、ホテル、旅館等の立地を図る避暑地、温泉地等の地区。	住居系
	総合公園等で観覧場をもつスポーツ施設の立地を図る地区。	住居系
観光地区	温泉その他の観光資源のある区域において、観光地としての地区特性にふさわしい宿泊施設、保養施設、別荘等の利便の増進を図る地区。指定すべき地区は次のとおりである。	
	温泉地、景勝地等の観光地の中又は周辺で、旅館、ホテル、土産物店、飲食店等の立地を図る地区。	近商、商業地域
	保養地等における保養施設、別荘等の立地を図る地区。	住専、1住、2住
特別業務地区	卸売業、流通業務施設、沿道サービス施設及びこれらに関連する工業等の集約的な立地を図り、これらの施設に係る業務の利便の増進を図る地区。	
	卸売関連の市場、店舗または事務所の集中立地を図るべき地区。	商業地域
	トラックターミナル等の流通業務施設の集中立地を図るべき地区。	準工業地域
	幹線道路沿道で自動車修理工場、ガソリンスタンド等の沿道サービス施設の集中立地を図るべき地区。	準工業地域
研究開発地区	研究所、研究支援施設その他の研究開発施設の集約的な立地を図り、これらの研究開発施設に係る環境の保護及び業務の利便の増進を図るため定める地区。	2住、準工、工業、工専

## 【参考2】 活用事例

### <県内事例>

地区名	大規模集客施設制限地区・・・松山市・西条市・内子町
用途地域	準工業地域
制限する用途	大規模集客施設の立地

地区名	特別工業地区・・・西条市・今治市・大洲市・八幡浜市
目的	地場産業の保護育成を図ることを目的とする。
用途地域	商業地域
緩和する用途	地場産業の用途に供する建築物は、法第48条第9項の規定にかかわらず建築することができる。ただし、周辺に環境を悪化させる恐れのあるものを除く。
備考	緩和の適用を受ける場合に、建築物の構造や設備について制限を付加

### <県外事例>

地区のイメージに近い地区名として指定した事例

地区名	<b>地場産業振興</b> 特別用途地区（福井県鯖江市）		
面積	60ha	決定年月日	H13.9
目的	古くから数多くの漆器や眼鏡関連産業の建築物が集積して立地しているが、用途指定上、建替えや増改築、機械設備の入替え等に対して制限を受けているため、制限を一部緩和し、地場産業の保護育成を図るために指定。ただし、周辺の居住環境との調和を図るための制限を設けている。		
用途地域	第一種住居地域、近隣商業地域		
緩和する用途	漆器・眼鏡の製造等の事業を営む工場で、住宅と用途を兼ねるものまたはこれに類するものに限り、作業床面積及び原動機出力を緩和。		
備考	緩和の適用を受ける場合に、建築物の構造や設備について制限を付加		

地区名	<b>低層階商業業務誘導</b> 地区（東京都杉並区）		
面積	12.1ha	決定年月日	H15.12
目的	建築物の1階に商業・業務・文化施設などを誘導することにより、賑わいと回遊性に富んだ魅力ある都市空間の創出を図る。		
用途地域	近隣商業地域、商業地域		
制限する用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>・風俗系用途</li> <li>・延べ面積1000㎡以上で、建築物の1階に1階の床面積の2分の1以上、かつ、当該建築物の延べ面積の10分の1以上の店舗等の商業・業務用途を設けていない建築物（1階部分に店舗等を設けられない場合は、低層階（3階以下、地階にあっては避難階を含む）に割増で併設する）</li> </ul>		

### 【参考3】特定用途制限地域

特定用途制限地域は、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）内において、その良好な環境の形成等を行うために、例えば、多数人が集中することにより周辺の公共施設に著しく大きな負荷を発生させる建築物や、騒音、煤煙等の発生により周辺の良好な住環境に支障を生じさせる場合や、良好な居住環境にそぐわないおそれのある建築物などの建築を制限する必要がある場合等に必要な区域を定めるものである。

#### （1）特定用途制限地域を定める区域

特定用途制限地域を定める区域は、良好な環境の形成又は保持のために必要な区域とする。そのため、他の法令等により土地利用規制が行われている以下の区域は、特定用途制限地域を定める必要がある状況が発生しないものと予想され、特定用途制限地域を定めるべきではない。

- a 農用地区域
- b 保安林等
- c 農地法第5条第2項第1号ロに掲げる農地又は採草放牧地の区域
- d 港湾・海岸・埋立地に係る土地利用規制が行われている区域
- e 工業立地法に基づく土地利用規制が行われている区域

また、特定用途制限地域内の地域に港湾・海岸・埋立地に係る土地利用規制を行う区域が設定された場合、当該区域について特定用途制限地域を引き続き設定する必要がある状況は発生しないものと考えられる。

#### （2）制限すべき特定の建築物その他の工作物の用途

特定用途制限地域において定める、制限すべき特定の建築物等の用途は、当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるため、良好な環境の形成又は保持に支障を及ぼさないよう、適切かつ必要最小限のものを定めるべきである。

また、建築基準法第49条の2において、特定用途制限地域内における建築物の用途の制限は地方公共団体の条例で定めることとされていることを踏まえ、都市計画において定める制限すべき特定の建築物等の用途は、概要を定めるにとどめるべきである。

#### （3）決定に当たっての留意事項等

自然環境の保全等の観点から必要とされる、以下に示す施設については、特定用途制限地域において制限すべき特定の建築物等には含まないことが望ましい。

- a 自然公園法に基づき指定された都道府県立自然公園の区域内にあって都道府県が定める当該公園の保護又は利用のための施設
- b 自然環境保全法に基づき指定された都道府県立自然環境保全区域の区域内において都道府県が定める当該区域における自然環境の保全のための施設
- c 鳥獣保護及狩猟ニ関スル法律に規定する鳥獣保護事業計画に基づき地方公共団体が即地的にその配置を定める施設

さらに、制度の趣旨を踏まえ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するため公益上必要な建築物等についても、制限すべき特定の建築物等には含まないことが望ましい。公益上必要な建築物等としては、鉄道施設その他の運輸関係の施設、郵便事業の用に供する施設、郵便事業の用に供する施設、認定電気通信事業がその事業に供する施設などが考えられる。

## 2-2. 地区計画について

### 1 地区計画の概要

地区計画等は、地区の課題に応じて、詳細な土地利用の規制・誘導を図るため、地区レベルでの公共施設整備、建築物や建物敷地に関する制限、良好な自然の保全に関する制限等、総合的、一体的に整備・誘導を進めるための詳細計画である。

また、地区の特性によっては、用途地域制度と相互に連携してはじめて的確な土地利用規制が図られる。

地区計画制度には、基本的な趣旨・目的により、次の5種類に区分される。

(法第12条の4)

- ①良好な市街地の環境を形成していく「地区計画」
- ②密集市街地のための「防災街区整備地区計画」
- ③歴史的風致の維持及び向上のための「歴史的風致維持向上地区計画」
- ④幹線道路周辺の騒音対策のための「沿道地区計画」
- ⑤営農条件整備と一体となった農村集落の整備のための「集落地区計画」

### 2 地区計画の構成

地区計画は次の2つから成り立っている。(法第12条の5)

地区計画の方針	地区計画の目標や地区の整備、開発及び保全に関する方針を定める。(まちづくりの全体構想を定めるもの)
地区整備計画	地区の全域又は一部に、道路、公園その他施設(以下地区施設という)などの配置や建築物に関する制限並びに土地の利用に関する計画などを詳細に定める。

### 3 地区整備計画で定める内容

地区整備計画では、地区計画の目標を達成するため、以下の内容を定めることができる。

#### A. 地区施設の配置及び規模

主として街区内の居住者等が利用する道路、公園、緑地、広場などを地区施設として定める。

#### B. 建築物やその他の敷地などの制限に関すること

##### ア. 建築物等の用途の制限

建物の使い方を制限し、用途の混在を防ぐ。

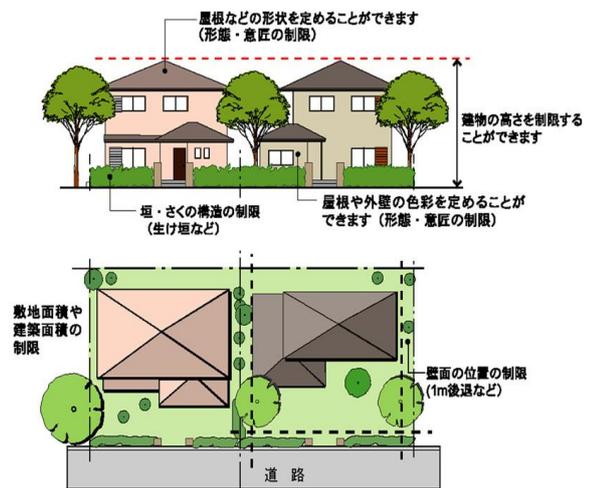
##### イ. 容積率の最高限度又は最低限度

容積率を制限し、周囲に調和した土地の有効利用を進める。

##### ウ. 建ぺい率の最高限度

庭やオープンスペースが十分に取れたゆとりのある街並みをつくる。

##### エ. 建築物の敷地面積の最低限度



狭小な敷地による居住環境の悪化を防止する。

**オ. 建築面積の最低限度**

ペンシルビルを防止し、共同化等による土地の高度利用を促進する。

**カ. 壁面の位置の制限**

道路や隣地への圧迫感をやわらげ、良好な外部空間をつくる。

**キ. 建築物等の高さの最低限度**

街並みの揃った景観の形成や土地の高度利用を促進する。

**ク. 建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限**

色や仕上げ、建物の形・デザインを統一し、まとまりのある街並みをつくる。

**ケ. かき又はさくの構造の制限**

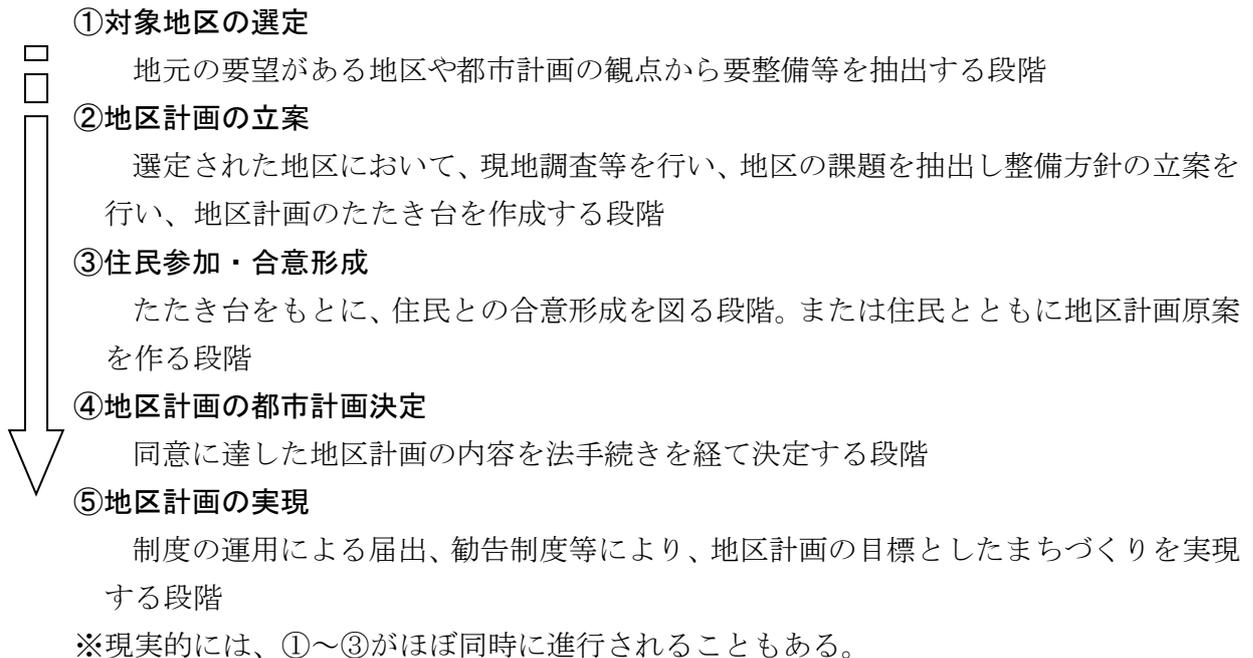
かきやさくの材料や形を決める。また、生垣にして緑の多い街並みをつくる。

**C. その他、土地の利用に関する制限**

現存する樹林地、草地などの良い環境を守り、壊さないように制限する。

**4 策定の手順**

(1) 地区計画は、以下の概ね5段階を経て進める



**5 地区計画の手続きフロー**

策定フローの例を71ページに示すので参考にされたい。

**6 地区計画の指定に伴う留意事項**

新市街地については、基盤整備の計画を踏まえ、原則として目標とする土地利用を的確に誘導するため適切な制限を付加する地区計画を定めること。

また、既成市街地又は進行市街地において地域の将来像から見て望ましい用途地域の許容範囲を超える建築物が点在しているため、やむを得ず許容範囲がやや広い用途地域を指定す

る場合については、地域の将来像にふさわしい土地利用を推進するため適切な制限を付加する地区計画を併せて定めるよう努めるものとする。

(建築条例への委譲)

地区計画等は、届出、勧告制度により規制・誘導を図っていくものである。特に重要な事項（用途規制、形態制限等）については建築条例で定め、建築基準法に基づく制限を行うべきである。

7 地区整備計画による都市計画決定事項と条例対象事項（法第12条の5）

地区計画による決定事項		条例対象		
地区計画の種類（5区分）、名称、位置、区域				
地区計画の目標、地区の整備・開発・保全の方針				
地区整備計画	地区施設の配置・規模			
	建築物等の制限	用途の制限	○	
		容積率の	最高限度	○ (最低 50%)
			最低限度※	○
		建ぺい率の最高限度		○ (最低 30%)
		敷地面積の最低限度		○
		建築面積の最低限度※		○
		壁面の位置の制限		○
		壁面後退区域の工作物の設置の制限		×
		建築物等の高さの	最高限度	○ (最低 2 階相当)
			最低限度※	○
		建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限		○・☆ (外観の形状・構造)
		建築物の緑化率の最低限度		◇ (最高 25%)
		かき又はさくの構造の制限		○ (門・への高さ・形状・構造)
		土地の利用に関する制限（現に存する樹林地、草地の保全）		

- 1) 条例対象事項の根拠法令は、○：建築基準法 ☆：景観法 ◇：都市緑地法
- 2) 防災街区整備地区計画では、上記以外に「建築物の防火上の制限」「地区防災施設に面した建築物の間口率・高さの最低限度」を決定できる。
- 3) ※印の項目は、市街化調整区域では決定できない。また、集落地区計画では、※印項目と「容積率の最高限度」は決定できない。

## 8 地区計画等の比較

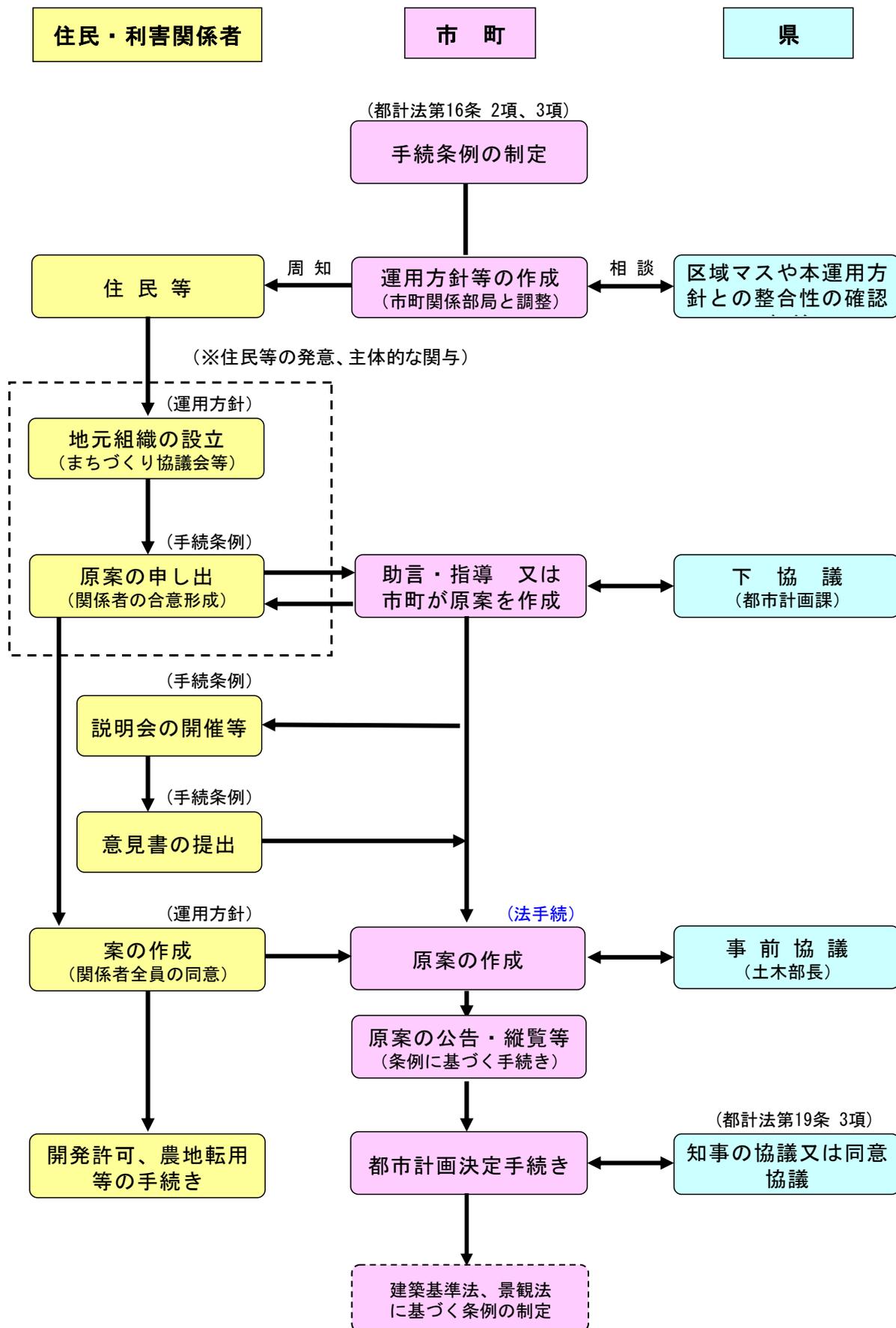
地区計画制度には、次ページ以降に示す、一般の都市計画による規制内容に対する強化・緩和パターンによる8類型がある。

### ●規制の強化・緩和パターンによる類型と適用関係

規制の強化・緩和パターンによる類型		地区計画 [都計法]	防災街区 整備 地区計画 [密集法]	沿道 地区計画 [沿道法]	集落 地区計画 [集落法]	歴史的 風致維持 向上 地区計画 [歴史まちづくり法]
一般型	一般規制を補完するために規制を強化(用途制限については緩和も可能)	○ <12条の5>	○ <32条>	○ <9条>	○ <5条>	○ <31条>
再開発 等促進 区	公共施設整備と一体となった土地利用転換を前提に、容積率等を緩和	○ <12条の5③>	/	○ <9条③>	/	/
開発整 備促進 区	公共施設整備と一体となった土地利用転換を前提に、大規模建築物に係る用途制限を緩和	○ <12条の5④>	/	/	/	/
誘導容 積型	公共施設が未整備な段階で容積率制限を強化(公共施設整備後に解除)	○ <12条の6>	○ <32条の2>	○ <9条の2>	/	/
容積適 正配分 型	公共施設が充足している地区での適切な高度利用等のために、容積を移転	○ <12条の7>	○ <32条の3>	○ <9条の3>	/	/
高度利 用型	高度利用のために、空地確保等を条件に、容積率制限・道路斜線制限を緩和	○ <12条の8>	/	○ <9条の4>	/	/
用途別 容積型	都心住居促進のために、住宅を含む場合の容積率制限を緩和	○ <12条の9>	○ <32条の4>	○ <9条の5>	/	/
街並み 誘導型	壁面・高さ制限を条件に、斜線制限・前面道路幅員による容積制限を緩和	○ <12条の10>	○ <32条の5>	○ <9条の6>	/	○ <32条>

※地区計画には、この他に「立体道路区域」を定める類型<12条の11>がある。

# 地区計画の手続きフロー

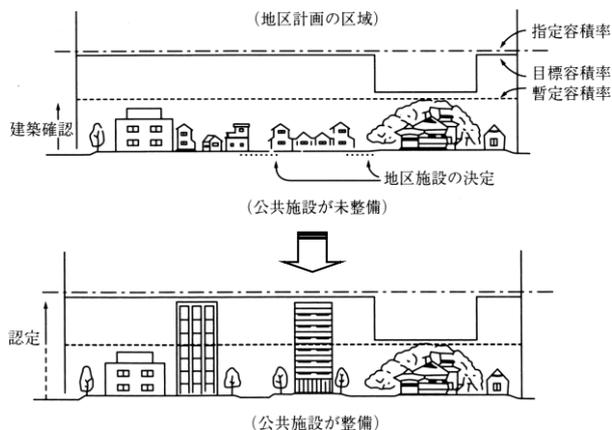


## 9 それぞれの概要と特徴

### 誘導容積型

都市基盤の整備状況に応じた目標容積率(将来的な容積率)と暫定容積率(都市基盤の整備状況に応じた容積率)の2段階の容積率の最高限度を定め、道路等の整備が不十分な段階では暫定容積率を、整備がされた段階では目標容積率を適用することにより道路等の公共施設の整備をともなった土地の有効利用を促進する。

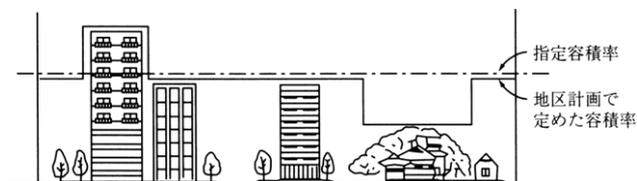
目標容積率を用途地域による指定容積率に定め、暫定容積率をそれ以下の数値で定める。



### 容積適正配分型

地区全体での総容積の範囲内で、区域ごとにきめ細かく容積を配分できる制度。公園等の公共施設の整備の促進を図る場合や、住宅の供給等とあわせて良好なまちなみの保全等を図る場合などに定める。

容積率の最低限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限を少なくとも定める必要がある。



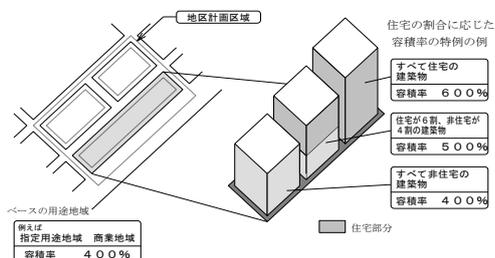
### 高度利用型

適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域について、建物の容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度等を定め、道路に接して有効な空地を確保し、容積率制限及び斜線制限を適用除外とすることにより、その合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。

### 用途別容積型

都心部及びその周辺部で、特に住宅の供給を促進すべき区域において、住宅の用途について最大、用途地域で定めている容積率の1.5倍まで緩和することができる。

容積率の最低限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限を少なくとも定める必要がある。対象となる用途地域は、第一種、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域に限定されている。

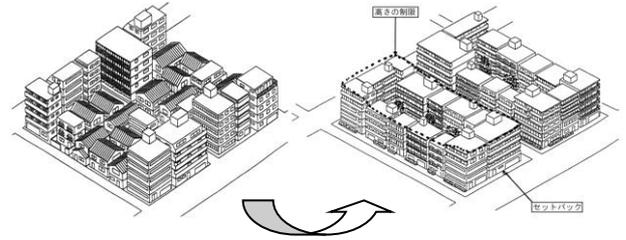


### 街並み誘導型

建物の高さ及び壁面位置を誘導することにより、前面道路による容積率制限や斜線制限の代わりに、地区計画で定めた制限を適用することができる制度。地区の特性に応じた街並み

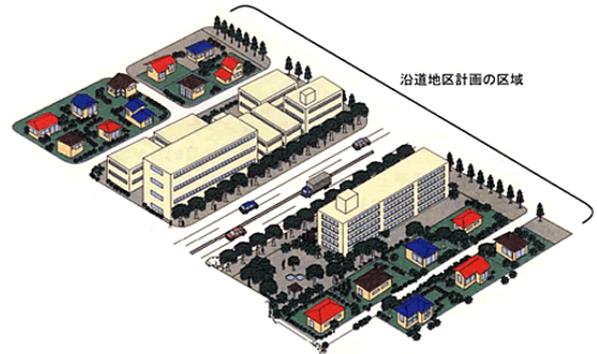
の形成を図り、大都市地域の既成市街地等において土地の有効・高度利用を図る場合などに定める。

壁面の位置の制限、壁面の位置の制限によるセットバック部分における工作物の設置の制限、建築物の高さの制限、容積率の最高限度（用途地域による指定容積率の範囲内）、敷地面積の最低限度を少なくとも定める必要がある。



### 沿道地区計画

道路交通騒音が著しい幹線道路の沿道で、道路交通騒音による障害の防止と適正かつ合理的な土地利用の促進を図るため、沿道の土地利用や建物のルールを定める計画。知事が自動車交通量が特に大きく、道路交通騒音が沿道の住宅地の生活環境に著しい影響を及ぼすおそれがあると指定した「沿道整備道路」の沿道地域で活用できる。



（特徴）：地区整備計画区域内について以下の助成が受けられる。

- ①緩衝建築物の建築費の一部
- ②既存の住宅に関する防音工事費の一部
- ③住宅の移転や除却に対する費用の一部

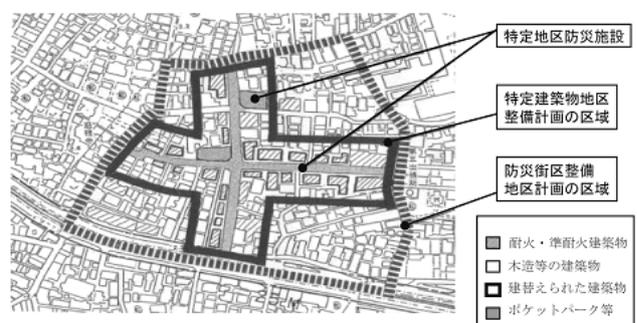
### 防災街区整備地区計画

防災上危険な密集市街地において、防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るため、延焼防止効果のある道路や公園等の公共施設の整備とあわせて、建物の構造に関する防火上必要な制限等により、沿道に耐火建築物を誘導する計画。老朽化した木造建築物が密集し、かつ、十分な公共施設がないこと等から、火事や地震が発生した場合に延焼防止上、避難上確保されるべき機能（特定防災機能）が確保されていない市街地の区域が対象。

（特徴）：計画の策定や特例の適用が可能

特定防災機能を確保するために特に再開発を促進すべきものとして都市計画に位置づけられた地区（防災再開発促進地区）内の防災街区整備地区計画（特定防災街区整備地区計画）において、以下の計画策定及び特例の適用ができる。

- ①計画実現のために土地の権利移転等を促進する計画（防災街区整備権利移転等促進計画）の策定
- ②築造前の予定道路についての建築基準法の接道の特例の適用

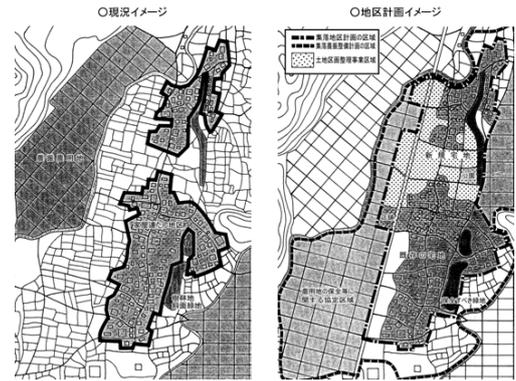


## 集落地区計画

都市周辺の集落地域について、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ため、公共施設、建築物の整備等に関する一体的な区域整備を促進する計画。都市計画区域内（市街化区域を除く）で、かつ、農業振興地域内に存する集落地域で、調和のとれた農業の生産条件の整備と都市環境の整備を図り、適正な土地利用を図る必要のある区域。

**（特徴）開発許可の特例や土地区画整理事業が可能**

集落地区整備計画に適合すれば、市街化調整区域の開発許可の特例を受けることができ、また、土地区画整理事業の導入が可能となり、居住環境の整備ができる。



## 2-3 市街化調整区域(用途地域の定めのない区域)における地区計画

### 1 背景

都市計画制度については、平成18年5月に都市計画法(以下「法」という。)が改正され、これまでの人口増加を前提とした考え方を転換し、都市機能の無秩序な拡散に歯止めをかけ、多くの人々にとって暮らしやすく、都市機能がコンパクトに集積した都市構造を実現することが重要であるという認識の下、必要な見直しが行われたところである。

特に、広域的な都市構造やインフラに大きな影響を与える大規模集客施設の立地制限の強化や、市街化調整区域において住宅団地や工業団地などの大規模な計画的開発を許可できる基準が廃止されているため、このような開発行為については、市町が定めた地区計画の内容に適合する場合にしか許可できなくなっている。

### 2 目的

市街化調整区域における地区計画(以下「当該地区計画」という。)の円滑な制度運用を図るため、「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」との観点から、法第19条第3項の規定に基づく協議又は同意協議に当たっての県の考え方や方針を示したものである。

今後、市町において「市街化調整区域における地区計画の運用方針」等を策定する場合、あるいは市街化調整区域における地区計画を定めようとする場合は、本運用を参考に適切な制度運用を図られたい。

### 3 当該地区計画についての基本的な考え方

- 1 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。(法第13条14(イ))
- 2 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において、当該地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図るための規制・誘導の手段として計画すること。
- 3 地区計画の案を作成するに当たっては、あらかじめ「地区計画等の案の作成手続に関する条例」(以下「手続条例」という。)を定めておくこと。  
なお、区域住民の積極的な参加を促す観点から、「住民又は利害関係人からの申出方法」に関する条文の附加についても検討することが望ましい。
- 4 市街化調整区域における地区計画を作成しようとする場合は、あらかじめ「市街化調整区域における地区計画の運用方針」等を策定しておくこと。
- 5 県が定める「都市計画区域マスタープラン」をはじめとする都市計画との不整合を生じないこと。
- 6 市町が策定する「都市計画マスタープラン」、「市町総合計画」、「市街化調整区域の整備あるいは開発又は保全の方針」等の上位計画に位置付けられていること。

### 4 留意事項

- 1 地区整備計画を定める際には、建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する事項を

担保するための手法として建築基準法第68条の2第1項で、建築物又は工作物の形態意匠の制限を担保するための手法として、景観法第76条第1項の規定に基づき条例を制定することが望ましい。

- 2 「市街化調整区域における地区計画の運用方針」等を策定する場合、あるいは地区計画を定めようとする場合には、必要に応じて商工、農林水産、環境、道路、河川、開発行為の許可等の関連部局と調整しておくこと。
- 3 地区施設については、事業計画があるなど、その整備主体及び整備手法が明確であり、かつ、将来管理者となる者の合意に基づくものであることが望ましい。
- 4 地区計画は区域住民等の主体的な関与のもとで定めるべきであり、当該区域内の利害関係者で構成するまちづくり協議会等の地元組織の設立を誘導することが望ましい。
- 5 地区計画の案の作成に際しては、当該区域内の利害関係を有する者全員の同意を得ておくことが望ましい。
- 6 当該地区計画については、一定の道路整備がなされている又は整備されることが確実な、いわゆるインフラ整備が確実な区域を対象とすることが望ましい。
- 7 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は、主要な都市施設の都市計画決定を行うことを原則とする。その他の場合においても、必要に応じ、主要な都市施設の都市計画決定を行うことが望ましい。
- 8 大規模集客施設の立地は、広域的な都市構造やインフラに大きな影響を与える可能性が高いことから、その立地を目的とした当該地区計画は策定しないことが望ましい。

なお、やむを得ず市街化調整区域内に大規模集客施設の立地を目的とした地区計画を策定しようとする場合は、本県策定の「都市計画の決定又は変更に係る広域調整ガイドライン」(平成20年11月26日施行)に基づき広域調整手続きを経なければならない。

## 5 当該地区計画区域の形状・規模等

- 1 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、これにより難しい場合には、敷地境界線等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 面積は、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、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 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。
- 4 市街化を抑制すべき区域であるという市街化調整区域本来の性格を尊重し、いたずらに広くとらないように定めることが望ましい。

## 6 対象区域

- 1 当該地区計画については、市町が策定する都市計画マスタープランや総合計画などの基本方針に位置付けられた土地の区域であること。
- 2 当該地区計画の対象となる土地の区域は、次のいずれかに該当するものに限られてい

るので留意すること。(法第12条の5第1項第2号イ、ロ、ハ)

- 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
- 3 地区計画制度の活用の例としては、統一的な類型指定や要件設定はないが、別表の「対象区域の類型と要件」を参考として運用されたい。これによらない場合は、個別に条件整理するなど留意が必要である。

## 7 対象外区域

1 次の区域・地域については、原則として地区計画の区域に含めないこと。

土 地 の 区 域	根 拠 法
農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律
集落地域	集落地域整備法
農地転用が許可されないと見込まれる農用地	農地法
保安林・保安施設地区・保安林予定森林、保安施設地区の予定地区（都市計画法省令第8条の2）	森林法
臨港地区及び港湾施設用地	港湾法
原生自然環境保全区域、自然環境保全区域の指定地区（都市計画法省令第8条の2）	自然環境保全法
国立公園及び国定公園の特別区域	自然公園法
地すべり防止区域（都市計画法第33条第1項第8号）	地すべり等防止法
急傾斜地崩壊危険区域（建築基準法による「災害危険区域」と一致）（都市計画法政令第23条の2）	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律
防衛施設（駐屯地、演習場その他これらに類する施設）が存する地区	防衛施設周辺的生活環境の整備等に関する法律
溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域（都市計画法政令第8条）	都市計画法政令

2 次の区域・地域については、地区計画の区域に含めないことが望ましい。

土 地 の 区 域	根 拠 法
工業等導入地区	農村地域工業等導入促進法
特定工場が立地している地区	工場立地法
森林（街区に介在する森林を除く）	
風致地区	都市計画法
県立自然公園の特別区域	愛媛県県立自然公園条例
国立公園・国定公園及び県立自然公園の指定区域（特別区域を除く）	自然公園法 愛媛県県立自然公園条例
砂防指定地	砂防法
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
鳥獣保護区	鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律
史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財、その他国、県、市町において文化財保護上保全を必要とする区域）	文化財保護法

## 8 地区計画に定める内容

地区計画については、地区計画の種類、名称、位置及び区域並びに区域の面積など定める内容については、57ページに示す事項を参照すること。

## 9 その他

- 1 市街化調整区域における地区計画に係る協議を行う際には、＜参考資料1＞に示す「協議時の参考図書」の中から、必要と思われる書類を作成のうえ協議されたい。
- 2 当該地区計画に係る手続きについては、「地区計画の手続きフロー」を参考されたい。

<参考資料 1>

協議時の参考図書

図書の種類	内容
当該市町が制定する「都市計画法第16条第2項及び第3項に基づく条例」(以下「手続条例」という。)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既に手続条例を制定している場合は、その写し</li> <li>・手続条例を変更する場合は、その変更案</li> <li>・手続条例を制定する場合は、その条例案</li> </ul>
当該市町の「市街化調整区域の地区計画の運用方針」	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既に運用方針を定めている場合は、その写し</li> <li>・運用方針を変更する場合は、その変更案</li> <li>・運用方針を定める場合は、その運用方針案</li> <li>・運用方針を定めていない場合は、この運用方針に従っている旨記載する</li> </ul>
県の「都市計画区域マスタープラン」(以下「区域マス」という。)等との整合性に係る説明書	当該地区計画と区域マス及び県が定める都市計画との整合性についての説明資料(区域マス等の関連箇所の写しを添付)
当該市町の「都市計画マスタープラン」(以下「都市マス」という。)等との整合性に係る説明書	当該地区計画と都市マス及び市町総合計画等との整合性についての説明資料(都市マス等の関連箇所の写しを添付)
当該市町が制定する「建築基準法第68条の2第1項に基づく条例」	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既に当該条例を制定している場合は、その写し</li> <li>・当該条例を変更する場合は、その変更案</li> <li>・当該条例を制定する場合は、その条例案</li> </ul>
当該市町が制定する「景観法第76条第1項に基づく条例」	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既に当該条例を制定している場合は、その写し</li> <li>・当該条例を変更する場合は、その変更案</li> <li>・当該条例を制定する場合は、その条例案</li> </ul>
景観計画との整合性に係る説明書	当該地区計画と景観計画との整合性についての説明資料(景観計画の関連箇所の写しを添付)
当該市町の関係部局との協議等に係る概要書	当該市町の商工、農林水産、環境、道路、河川、開発許可等の関連部局との協議内容が分かるもの
まちづくり協議会等の地元組織に係る概要書	当該協議会等の設立趣旨、組織構成、活動状況等が分かるもの
確実に実施されると見込まれることの説明書	利害関係者全員の合意状況、地区施設の整備状況・将来管理者の合意状況等がわかるもの
その他	県が必要と認めるもの

## 別表「対象区域の類型と要件」

### 【住居系】

類型	適用要件	
郊外住宅型	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、良好な住居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もの	
	根拠法	都市計画法：第12条の5第1項第2号ロ
	対象区域	都市計画運用指針：IV-2-1-G-2-(2)-②-1, 2)
	活用例	都市計画運用指針：IV-2-1-G-1-(4)-①-16)
	規模	原則として1ha以上
既存集落型	市街化調整区域において、既存集落とその周辺や、沿道区域で既に住宅が点在している地区において、良好な居住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もの	
	根拠法	都市計画法：第12条の5第1項第2号ロ
	対象区域	都市計画運用指針：IV-2-1-G-2-(2)-②-2), 3)
	活用例	都市計画運用指針：IV-2-1-G-1-(4)-①-17)
	規模	原則として1ha以上
既存住宅団地環境保全型	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・増進を図るもの	
	根拠法	都市計画法：第12条の5第1項第2号ハ
	対象区域	都市計画運用指針：IV-2-1-G-2-(2)-③-1)
	活用例	都市計画運用指針：IV-2-1-G-1-(4)-①-20)
	規模	原則として1街区以上
住居環境形成型	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もの	
	根拠法	都市計画法：第12条の5第1項第2号イ
	対象区域	都市計画運用指針：IV-2-1-G-2-(2)-①-1)-a-ア-i
	活用例	都市計画運用指針：IV-2-1-G-1-(4)-①-18)
	規模	5ha以上の開発行為であること

### 【非住居系】

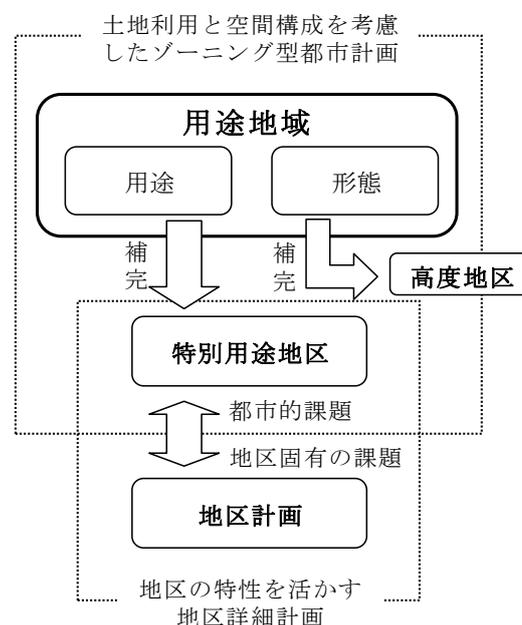
類型	適用要件	
区域振興開発型	市街化調整区域における幹線道路の沿道等の流通業務、観光・レクリエーション等を主体とする開発が行われる地区等の非住居系の計画開発地で、必要な公共公益施設の整備を行いつつ、周辺の環境・景観と調和する良好な開発を誘導するもの	
	根拠法	都市計画法：第12条の5第1項第2号イ
	対象区域	都市計画運用指針：IV-2-1-G-2-(2)-①-1)-a-ア-ii
	活用例	都市計画運用指針：IV-2-1-G-1-(4)-①-19)
	規模	概ね5ha以上の開発行為であること

類 型	適 用 要 件	
既存宅地等再利用型	幹線道路沿道に面する工場跡地及び既存宅地等における土地利用の転換または再利用を図るもので、公共施設の整備の状況からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがないもの。	
	根拠法	都市計画法：第12条の5第1項第2号イ
	対象区域	都市計画運用指針：IV-2-1-G-2-(2)-①-1)-a-イ-i-イ)
	活用例	都市計画運用指針：IV-2-1-G-1-(4)-①-20)
	規模	概ね0.5ha以上の開発行為で、農地転用を要しないもの。

## 各制度の関係と特徴比較

### ■制度の位置付け

- 用途地域は土地利用制度の基本となるものであり、1 2種の標準的な類型に基づき用途制限及び形態制限を課すことにより建築物を規制・誘導するもので、一般に市街地の全域を対象として面的に定めることから都市構造上重要な役割を担う。
- 用途地域の形態制限を補完する制度としては高度地区があり、より精緻に市街地の空間構成を定めることができる。
- 用途地域の用途制限及び形態制限を補完する制度は、代表的なものとして特別用途地区と地区計画があり、一定地区の特性に着目してより精緻に土地利用と空間構成を定めることができる。



### ■制度の関係

- 特別用途地区の規制内容を広義で考えた場合、地区計画とほぼ同様の規制が可能である。
- 特別用途地区によるか地区計画によるかの判断は、それぞれが持つ都市計画上の位置づけや制度の特徴、対象地区を取り巻く状況の考慮がポイントとなる。
- 高さの規制については、更に高度地区も含めた判断が必要である。

特別用途地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 土地利用と空間構成を考慮したゾーニング型都市計画及び地区の特性を活かした詳細計画としての性格をあわせ持つ。</li> <li>• 都市構造上の位置づけが必要となる。</li> </ul>
地区計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 地区固有の課題に対応可能な地区詳細計画。都市構造に影響を与えない範囲で活用する。</li> </ul>

- 上表に示すように、基本的には、都市構造上からみた課題に対応する場合に特別用途地区で対応し、建築物の意匠等、地区固有の課題については、住民の意向を基本とする地区計画で対応することが望ましい。
- なお、特別用途地区は、地区の特性を名称として表現することにより、都市計画において特別な地区であることを示す“看板”としての性格がある。

## ■各制度の特徴比較

それぞれの制度上の特徴を比較したものを整理した。

	特別用途地区	地区計画
目的	用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区 <b>○都市構造的課題への対応</b>	建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等から見て、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、及び保全するための計画 <b>○地区課題への対応</b>
策定内容	○建築物の敷地、構造又は建築設備に関する制限	○目標 ○区域の整備、開発及び保全に関する方針 ○地区整備計画
対象区域の設定	○ある程度のまとまった区域を対象とする。 ○基本的には地区内で一律の規制となる。	○街区単位からでも可能である。 ○対象地区内を細区分(ゾーニング)し、それぞれ違った規制を設定することが可能である。
対象物件の設定	○用途や規模等で対象建築物を限定することが可能である。	○用途や規模等で対象建築物を限定することが可能である。
運用	○強制力あり（建築規制の条例化が必須のため建築確認制度で対応）	○届出・勧告制であるため強制力は弱い。その代わりに、地区の目標や方針に合致する建築物に対して弾力的な運用が可能。 ○地区整備計画を策定し、建築規制を条例化すれば建築確認制度で対応可となり強制力が得られる。 ○運用上、この2段階を使い分けることができる。
策定方法と期間	<b>○主に行政主導で作成する。</b> ○必要がある場合に、地権者等に公聴会等で意見を聞く。 ○早期の制度化が可能である。	<b>○対象地区内の地権者等の意見を求めながら協働で作成する。</b> ○地権者等の一定以上の合意が必要である。 ○地権者等の意見調整が必要なため策定に時間がかかる。 ○強制力を持たせるには、地区整備計画の策定と建築規制の条例化が必要。
既存不適格建築物の取扱い	○建築条例の中で例外規定により対象外とすることができる。	○建築条例の中で例外規定により対象外とすることができる。
その他	○基本的には用途制限の強化や緩和、緩和に伴う補完的な構造制限等を定めることができる。 ○広義には建築基準法のあらゆる内容について制限が可能と考えられるが、用途以外はそれのみでの指定は望ましくない。 ○基盤整備に関すること、自然環境保全に関する土地利用については定めることができない。 ○用途制限のみ緩和あり	○即地的内容を含めた様々な詳細規定、基盤整備や自然環境保全に関することを定めることが可能 ○地区計画の種別により各種緩和あり

## ■制度の策定内容の比較

地区計画は、特別用途地区及び定められる全ての項目を包含しているため、地区計画で定められる項目を元にして、制度における可能な策定内容を次のページで比較した。

策定内容		特別用途 地区	地区計画		
名称及び種類		○	○		
位置及び面積		○	○		
目標			○		
地区計画の目標、地区の整備・開発・保全の方針			○		
区域の整備、 開発及び保全 に関する方針	土地利用の方針		○		
	地区施設の整備方針		○		
	建築物等の整備方針		○		
	その他該当地区の整備、開発及び保全に関する方針		○		
地区整備計画	地区施設の配置・規模 (道路、公園、緑地、広場等の公共空地)		○		
	建築物等 の制限	用途の制限	○	○	
		容積率の	最高限度	※	○
			最低限度	※	○
		建ぺい率の最高限度		※	○
		敷地面積の最低限度		※	○
		建築面積の最低限度		※	○
		壁面の位置の制限		※	○
		壁面後退区域の工作物の設置の制限		※	○
		建築物等 の高さの	最高限度	※	○
			最低限度		○
		建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限		※	○
		かき又はさくの構造の制限		※	○
		土地の利用に関する制限 (現に存する樹林地、草地の保全)		※	○

※用途の制限に附随して補完的に指定すべきであり、そのみでの指定は望ましくない項目である。また、これらの項目について緩和はできない。

### 3. 社会経済情勢の変化に伴う各都市の具体的な課題への方策について

現在のような社会変動の大きな時期（人口減少や超高齢社会の到来）においては、単に市街地の現状保全を主とした用途地域の指定及び変更のみでは解決が困難となってきている。

また、平成7年1月17日に発生した阪神淡路大震災、平成23年3月11日に発生した東日本大震災や今後発生する恐れのある南海トラフ巨大地震を見据えた防災の観点も踏まえた土地利用計画の見直しを進めていく中では、用途地域を補完する他の地域地区や地区計画（地区整備計画の決定及び建築条例の制定されたもの）等の都市計画制度を積極的に活用していくことも考えられる。

用途地域等の見直しにあたっては、従来の考え方を引き続き尊重することが必要であるが、社会経済情勢の変化に伴う重要と考えられる以下の5つの課題を抽出し、その方策（手法）について取りまとめたので参考としていただきたい。

#### （1）中心市街地におけるまちづくり

中心市街地においては、商業地としての魅力を高めることが必要であるが、商業機能に特化するのではなく、住機能をはじめとする各種の都市機能を導入し、それらが調和する用途共存を目指すことが望ましい。それらを考慮すると、まちの魅力やにぎわいの創出、用途共存の促進、住環境に配慮したまちづくりが課題として浮かび上がる。

特に、周辺の商業施設との調和を図りつつ住宅用途を誘導する場合は、低層階を非住居系、高層階を住居系とした立体的な土地利用が考えられるが、この場合、用途地域だけでは対応できない。

また、商業系用途地域では用途及び形態制限が緩いため、適切な商業及び住環境の確保が難しいのが現状である。

そこで、これら様々な課題について、用途地域の補完制度及び地区計画の活用による対応を考えることが必要である。

- C-1：賑わいを維持または創出する
- C-2：街並みの魅力を創出する
- C-3：高度利用を促進する
- C-4：都心居住（用途共存）を促進する
- C-5：商業・業務と住宅の複合利用による賑わいある都市空間を創出する

#### （2）密集市街地等における災害に強いまちづくり

火災や地震など防災上の課題を有する密集市街地等においては、建築物の建替え等による耐震性や耐火性の改善に加え、道路・公園等の公共施設等の整備を行い、災害発生時における延焼防止及び避難地、避難路を確保する必要がある。

しかし、道路が未整備で容積率を十分に使えないため、従前の床面積での建替えや建物の共同化ができない等、不燃化が進まず、用途地域で対応できないのが現状である。

そこで、道路等の基盤整備と不燃化の視点から、さまざまな地区計画の活用による対応を考えることが必要である。

- B-1：道路、公園等が未整備な地区で、延焼防止と避難路の確保を図る
- B-2：従前の床面積を確保した建替え更新を可能にする

### (3) 超高齢社会に対応したまちづくり

超高齢社会に対応したまちづくりでは、徒歩圏内に日常生活に必要な福祉施設や医療施設、購買施設等の生活利便施設があることが望ましいが、郊外型ニュータウンに見られるように第一種低層住居専用地域が面的に広がる場合、用途制限上、立地誘導は不可である。

しかし、用途地域を変更すれば、面的に無秩序に立地が可能となり、住環境に悪影響を及ぼす事態となるおそれが生じる。

そこで、生活利便施設の誘致を含めた地域活動等の支援と必要な範囲で用途規制の緩和を行う地区計画等の活用による対応を考えることが必要である。

**K-1：日常生活に必要な買い物等の利便を向上させる**

### (4) 歴史的な景観に配慮したまちづくり

歴史的なまちなみの連続性や集団性を保全するためには、歩行者の目線や周辺の山頂などの視点場からの広域的な景観に配慮し、周辺地域を含めた都市全体・地域全体の景観についても十分考慮した上で対応方策を検討する必要がある。

しかし、第一種低層住居専用地域以外は絶対高さ制限がないため、大規模な敷地の場合、低い容積率でも高層建築が可能である。また、意匠は用途地域で制限できない状況にある。

そこで、高さと意匠の視点から、用途地域の補完制度及び地区計画の活用による対応を考えることが必要である。

**R-1：中高層建築物による景観阻害を防ぐ**

**R-2：歴史的なまちなみの連続性を保つ**

### (5) 大規模小売店舗等の立地誘導・規制

大規模小売店舗等については、広域的観点から都市機能に与える影響を考慮し、立地・誘導を図ることが望ましいが、近年、工場跡地や郊外等への出店が著しい状況にある。

しかし、住居専用地域または工業専用地域以外の用途地域においては、商業施設の床面積の制限が緩いことから、大規模小売店舗等の立地を制限できない状況にある。

そこで、用途地域の補完制度や地区計画等の活用による対応を考えることが必要である。

**D-1：大規模小売店舗等の立地を適切にコントロールする**

## 〇マスタープランとの関係

中心市街地の役割として、

- ① 商業、業務、文化、行政、医療、娯楽など各種の機能が集積していることによって、多くのサービスがまとめて受けられ、住民や来街者の多様なライフスタイルを満たす多くの選択肢を提供していること
  - ② 高齢者にとっては車を使わずに歩いて暮らせる居住の場でもあること
  - ③ まちの誇りとなる歴史的建造物や文化財の蓄積があり、伝統的行事を継続・活用する場を提供し、これらの活動を通じて住民の交流が図られ、コミュニティ形成の場となること
  - ④ 住民や来街者の交流から、新たな文化や雇用が生み出される場となっていること
- など多くの役割をが挙げられ、中心市街地の果たすべき役割は大きいことから、市町が定めることとされているマスタープランとして策定することが望ましく、法第6条の2第1項の

整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）との整合性が図られるべきである。

また、密集市街地の安全性を効果的に確保していくために、道路、公園等の防災公共施設の整備とその周辺における建築物の防火性能の向上を一体的に進め、密集市街地内に効率的に延焼遮断帯、避難地・避難路の形成が図られるよう、密集市街地の将来像を示すとともに、対象エリア、施策内容、スケジュールなどを住民等関係者に対して明示し、その理解と協力を得ながら、必要な基盤整備を集中的に投入して、早急に密集市街地の安全性の確保を図っていくことが重要であり、都市の防災性の向上についての基本的な考え方等について示すことが望ましい。

具体的な課題についての対応事例として整理したので参考にされたい。

■政策的課題における具体的な課題と対応方針（事例）

政策的課題		具体的な課題		地区の目指す方向	
C	中心市街地におけるまちづくり	1	賑わいを維持または創出する	ア	商業・業務系等への用途純化を誘導する
				イ	用途混在で低層階の賑わいを確保する
				ウ	周辺の商業環境にふさわしくない用途（風俗系等）の立地を防止する
		2	街並みの魅力を創出する	ア	建築物の高さや壁面の位置などを揃える
				イ	建築物の形態・意匠等の統一を図る
				ウ	良好な景観を阻害する恐れのある看板等を防止する
		3	高度利用を促進する	ア	一定の高さ以上の高度利用を誘導する
				イ	良好な町並みの形成と高度利用をあわせて誘導する
				ウ	高層と低層のメリハリのある地区形成を目指す
		4	都心居住（用途共存）を促進する	ア	規制によって住宅用途を誘導する
イ	緩和制度によって住宅用途を誘導する				
5	商業・業務と住宅の複合利用による賑わいある都市空間を創出する	ア	賑わいと回遊性に富んだ都市空間を誘導する		
		イ	都心部の賑わいと居住環境の調和を図る		
B	密集市街地等における災害に強いまちづくり	1	道路、公園等が未整備な地区で、延焼防止と避難路の確保を図る	ア	道路・公園等を確保し、避難路の安全性を高める
		2	従前の床面積を確保した建替え更新を可能にする	ア	道路整備とあわせて建て替えを促進し、建築物の耐火性を高める
K	超高齢社会に対応したまちづくり	1	日常生活に必要な買い物等の利便を向上させる	ア	徒歩圏への生活利便施設の立地を誘導する
R	歴史的な景観に配慮したまちづくり	1	中高層建築物による景観阻害を防ぐ	ア	一定の高さを超える建物が建つのを防止する
		2	歴史的なまちなみの連続性を保つ	ア	建築物の歴史的な形態・意匠への統一を図る
D	大規模小売店舗等の立地誘導・規制	1	大規模小売店舗等の立地を適切にコントロールする	ア	大規模小売店舗の立地を抑制
				イ	大規模小売店舗の立地を誘導

<想定事例>

中心市街地におけるまちづくり

1 賑わいを維持または創出する

[ア 商業・業務系等への用途純化を誘導する]

活用手法	特別用途地区		
地区名	〇〇駅東地区	面積	〇〇 h a
		用途地域	商業地域
目的	都心機能の集積を充実させ、広域交通拠点としての機能整備、機能集積などを通じて都心としての土地利用を図る。		
制限内容	用途	○工場、自動車教習所、畜舎、麻雀・パチンコ等、倉庫の立地を制限 ○風俗系用途の立地を制限	
策定背景	将来の都市計画道路の整備など、地区を取り巻く環境を視野に入れると土地利用転換が考えられるため		
備考	併せて [ウ 風俗系用途の立地を制限する] にも対応している。		

活用手法	地区計画		
地区名	〇〇駅前地区	面積	〇〇 h a
		用途地域	商業地域
目的	土地の健全で合理的な高度利用を促進し、業務・商業機能を適切に誘導することにより、都心の駅前にふさわしい複合的な機能を持った土地利用を図る。		
制限内容	用途	○工場、自動車教習所、畜舎、麻雀・パチンコ等、倉庫の立地を制限 ○住宅及び共同住宅において、2階以下に住戸又は住室の設置を禁止 ○風俗系用途の立地を制限	
	その他	○形態・意匠の制限、垣又は柵の構造の制限	
策定背景	将来の都市計画道路の整備など、地区を取り巻く環境を視野に入れると土地利用転換も考えられるため。		
備考	併せて [イ 低層階の賑わいを確保する] [ウ 風俗系用途の立地を制限する] にも対応している。		

[イ 用途混在で低層階の賑わいを確保する]

活用手法	特別用途地区		
地区名	〇〇駅前地区	面積	〇〇 h a
		用途地域	商業地域
目的	〇〇通りとその沿道にふさわしい商業その他の業務機能の集積を図り、にぎわいのある魅力的な市街地の形成を目指す。		
制限内容	用途	○1階床面積の1/2以上を住宅、駐車場、倉庫以外の用途とすることを義務付ける ○風俗系用途の立地を制限	
策定背景	中心商業地に位置するシンボルロード沿道において、賑わいに寄与しない共同住宅の立地が進んできたため、賑わいの確保を図るために指定。		
備考	併せて [ウ 風俗系用途の立地を制限する] にも対応している。		

活用手法	地区計画		
地区名	〇〇駅東地区	面積	〇〇 h a
		用途地域	商業地域
目的	広域商業機能の拡充・強化を図るとともに、避難路の確保や狭小ビルの解消等による安全で魅力的な広域交流拠点の形成を図る。		
制限内容	用途	○住宅及び共同住宅等において、1階部分に住戸又は住室の設置を禁止	
	その他	○敷地面積の最低限度(200㎡) ○壁面の位置の制限(高さ2.5m未満において1m以上後退) ○形態・意匠の制限、垣又は柵の構造の制限	
策定背景			
備考	併せて「イ 低層階の賑わいを確保する」「ウ 風俗系用途の立地を制限する」にも対応している。		

#### [ウ 周辺の商業環境にふさわしくない用途(風俗系等)の立地を防止する]

活用手法	地区計画		
地区名	〇〇地区	面積	〇〇 h a
		用途地域	商業地域
目的	地区内にはお茶屋とその関係業種が数多く存在し、伝統的なまちなみ景観とあいまって、「〇〇の風情・情緒」を醸し出し、職・住・文・遊が共存している。この優れた景観や伝統ある「いとなみ」「くらし」などを大切に、魅力的で個性豊かな市街地環境の維持・充実を図る。		
制限内容	用途	○風俗営業、カラオケボックス等の制限	
策定背景	近年、地区外からの新しい事業者や住民が新しい建築物を建て始め、建築の際に〇〇の風情を意識しているにもかかわらず、どこかそぐわないものとして町の中に現れ始めた。		
備考	市街地景観整備条例で〇〇町歴史的景観保全修景地区に指定されており、建築物の意匠・形態が規制されている。		

## 2 街並みの魅力を創出する

### [イ 建築物の高さや壁面の位置などを揃える]

活用手法	地区計画（街並み誘導型）		
地区名	〇〇通り街並み誘導地区	面積	〇〇 h a
		用途地域	商業地域 近隣商業地域
目的	建築物等について用途や形態の原則を定めることにより、商業等と居住の共存する個性的で魅力的な〇〇通りを中心とした街並みを創造する。		
制限内容	用途	<p>〇●●通りに面した建築物の1階部分の壁面は、△△通り側地区では道路境界線から1.5m後退する</p> <p>〇●●通りに面した建築物の壁面は、高さ約10mで壁面後退又は意匠上の工夫を行い、街並みに連続性を持たせるよう誘導する</p>	
	その他	<p>○容積率の最高限度、敷地面積の最低限度を定める</p> <p>○1階部分は街並みににぎわいをもたらす店舗、飲食店、作業所等の用途とするよう誘導する</p> <p>○建築物の形態・意匠、屋外広告物は街並みに配慮したものとする</p>	
策定背景	<p>●●通りに隣接する立地条件を生かして飲食店などの立地が進んでおり、魅力ある商業環境を形成すること、街並みを整えるとともに商業等を営む者にとっても地区内での居住の継続を可能とすること、来街者や生活者のために歩行環境を整備すること等が課題となっていた。</p>		

### [ウ 建築物の形態・意匠等の統一性を図る]

活用手法	地区計画		
地区名	〇〇駅地区	面積	〇〇 h a
		用途地域	商業地域 近隣商業地域 第1種住居地域ほか
目的	文化性豊かな個性的で緑溢れる魅力的な都市空間を形成する。		
制限内容	形態 意匠	<p>○地区整備計画で、建物の外壁及び屋根の色彩や素材についてまで指定または配慮するように定める</p>	
	その他	<p>○地区内を細区分してゾーニングを行い、用途等の制限を行っている</p> <p>○敷地面積の最低限度、壁面の位置、垣又は柵の構造制限等も定める</p>	
策定背景	土地区画整理事業による駅前整備		

[エ 良好な景観を阻害するおそれのある看板等を防止する]

活用手法	地区計画		
地区名	〇〇地区	面積	〇〇 h a
		用途地域	商業地域 近隣商業地域 ほか
目的	「安心して品格のある明るく美しい街」を目標として、良好な市街地の維持、形成を図る。		
制限内容	用途	○倉庫、自動車教習場、畜舎、葬儀場を制限 ○風俗系用途、パチンコ屋等の遊興施設、カラオケボックス等を制限	
	その他	○屋外広告物は、位置、形状、面積、材料、色彩、意匠などを景観と調和させる ○建築物の屋根・外壁について、形態・色彩・意匠等を周辺との調和に配慮させる	
策定背景	都市計画決定されている基盤整備が凍結状態にあったが、災害による地区の復興を契機に整備を復活させ、良好なまちづくりを目指したかった		

### 3 高度利用を促進する

#### [ア 一定の高さ以上の高度利用を誘導する]

活用手法	地区計画		
地区名	〇〇駅前地区	面積	〇〇 h a
		用途地域	商業地域
目的	都心の高度利用を図る。		
制限内容	建築物の各部分の高さの最低限度を20mに指定 (ただし、高さ20m以上の部分が建築物の建築面積の1/3以上ある場合は、その建築物の他の部分についてはこの規定は適用されない)		

#### [イ 良好な街並みの形成と高度利用を併せて誘導する]

活用手法	地区計画		
地区名	〇〇地区	面積	〇〇 h a
		用途地域	商業地域
目的	にぎわいと活力ある都心商業機能の再生と都心商業地域にふさわしい街並みの形成を目指す		
制限内容	高さ等	<ul style="list-style-type: none"> <li>○建物の高さの最高限度を指定(道路幅員によって48mと32m)</li> <li>○壁面位置を指定(道路幅員によって0.3mと0.5m)</li> <li>○前面道路の幅員による容積率制限の緩和(指定容積率まで使用可能)</li> </ul>	
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>○建築物の1階を店舗や飲食店に限定</li> <li>○定住型住宅の割合が小さい共同住宅の立地を制限</li> </ul>	
策定背景	〇〇地区は、県有数の商業地として発展し続けているが、区域を代表する建築物の多くは、老朽化が進み既に更新時期を迎えている。老朽化している多くの建築物は、容積率制度導入以前(S39)のものであり、現行の制度で建替えを行うと、従前規模の確保ができないような背景の中で、地区全体の機能更新や災害時の安全性の確保が問題となっていた		

#### [ウ 高層と低層のメリハリある地区形成を目指す]

活用手法	地区計画(容積適正配分型)		
地区名	〇〇地区	面積	〇〇 h a
		用途地域	商業地域
目的	□川の沿道に位置し、多様な機能導入による都市魅力の充実とともに、□川の水辺整備と連携した快適な市街地環境を創出し、個性的でにぎわいのある地区拠点の形成を図る。		
制限内容	容積	<ul style="list-style-type: none"> <li>○□川沿川の街区の容積率の最高限度を○%に抑える代わりに、□川に接していない街区の用途の容積率の最高限度を○%に引き上げる</li> </ul>	
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>○容積率を上げた街区において、容積率の最低限度を○%に指定</li> <li>○容積率の最高限度を○%にした街区において、高さの最高限度を10m以下かつ2階以下に指定</li> <li>○歩行者の利便に供する目的で壁面位置を指定</li> <li>○形態・意匠や工作物、垣又は柵については、地区の景観に配慮</li> </ul>	

#### 4 都心居住(用途共存)を促進する

##### [ア 規制によって住宅用途を誘導する]

活用手法	特別用途地区		
地区名	〇〇住居専用地区	面積	〇〇 h a
		用途地域	商業地域
目的	人口回復策の一環として、都心部周辺で住宅と店舗・事務所が併存した区域や、住宅地を通る幹線道路沿道でマンション立地が進んでいる所等において、住宅の確保を図り、職住のバランスの取れたまちづくりを行う。		
制限内容	用途	○一定階以上の部分に建築できる用途を、住宅等または公共・公益的な施設に限っている ○風俗系用途等の建築を制限	
策定背景	都心居住を促進させる。		

##### [イ 規制緩和によって住宅用途を誘導する]

活用手法	地区計画(用途別容積型)		
地区名	〇〇地区	面積	〇〇 h a
		用途地域	商業地域 近隣商業地域 準工業地域
目的	住商工が共存する複合市街地において、適切な土地利用を促進し、居住機能を拡充すると共に健全かつ魅力ある都市環境を形成する。		
制限内容	容積	○用途別容積型の活用により、住宅等の床面積の割合に応じて容積率を緩和する 容積率の最高限度は、1階部分を除く延べ面積と1階部分を除く住宅等の床面積の割合で決める。 指定容積率400%の地区→最大で480%まで緩和 指定容積率300%の地区→最大で360%まで緩和	
	その他	○風俗系用途を制限 ○1階部分は住宅用途を制限、一部の地区では住宅の設置を2階以上に制限 ○定住性の向上を目的として、住宅の最低床面積を制限(全戸数の1/4以上を床面積50㎡以上の住戸とする) ○高さの最高限度、容積率の最低限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限あり ○形態・意匠、垣・柵についても制限あり	

**5 商業・業務と住宅の複合利用による賑わいある都市空間を創出する**

**[ア 賑わいと回遊性に富んだ都市空間を誘導する]**

活用手法	特別用途地区		
地区名	低層階商業業務誘導地区	面積	〇〇 h a
		用途地域	商業地域 近隣商業地域
目的	建築物の1階に商業・業務・文化施設等を誘導することにより、賑わいと回遊性に富んだ魅力ある都市空間の創出を図る。		
制限内容	用途	<p>○建築物の1階部分に1階の床面積の1/2以上、かつ延床面積の1/10以上の店舗等の商業・業務用途の併設を義務付ける。1階部分に店舗等を設けられない場合は、低層階（3階以下、地階にあっては避難階を含む）に割り増しで併設する。（延べ面積1000㎡未満の建物は除く）</p> <p>○風俗系用途の立地を制限</p>	

**[イ 都心部の賑わいと居住環境の調和を図る]**

活用手法	高度地区		
地区名	住職共存地区	面積	〇〇 h a
		用途地域	商業地域 近隣商業地域
目的	都心部の賑わいと良好な居住環境との調和の取れた土地の利用形態を確保し、都心部の再生を図る。		
制限内容	高さ	<p>○高さ20mを超える部分について、隣地の通風、採光等の周辺環境に配慮した斜線制限を創設</p> <p>○セットバックによる道路斜線制限緩和の廃止</p>	
策定背景	都心部の職と住が共存する中心商業地において、共同住宅の立地が進み、共同住宅同士の相隣環境の改善が必要となったため		

## 密集市街地等における災害に強いまちづくり

### 1 道路、公園等が未整備な地区で、延焼防止と避難路の確保を図る

#### [ア 道路・公園等を確保し、避難路の安全性を高める]

活用手法	地区計画		
地区名	〇〇地区	面積	〇〇h a
		用途地域	近隣商業地域 第1種住居地域
目的	「災害に強く、お年寄りや障害者、若者、子供たちが安心・快適に暮らせるまち」の実現		
制限内容	方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>○土地利用については、低層の住宅が調和した住宅地の形成を目指して、計画的に住宅を配置するとともに、居住機能の充実や調和を図る</li> <li>○建築物については、宅地規模、建築物の形態、道路に面した部分の形態制限、建築物の防災性能の強化などに留意して整備し、良好な住環境の形成を図る</li> </ul>	
	防災	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地区施設の配置（道路：幅員5m、延長250m、公園：100㎡）</li> <li>○建築物の敷地面積の最低限度（85㎡）の指定</li> <li>○地区施設に指定された道路の沿道における壁面位置の指定（道路境界線から0.5m以上の後退）</li> </ul>	
策定背景	既存道路は道幅が狭く消防車等の通れない箇所が多いほか、住宅の密集度合いも高く、地震や火災の時に大規模災害発生のおそれがある地区として、まちづくり協議会で整備の方向性が提案された。		

活用手法	防災街区整備地区計画		
地区名	〇〇地区計画	面積	〇〇h a
		用途地域	近隣商業地域 第1種住居地域 第2種住居地域
目的	住宅等の再建、人口の回復、よりよいまちへの復興		
制限内容	方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地区防災施設については、街区内部に区画道路を整備し、また、避難・救援・初期消火等の身近な防災拠点となり、かつ延焼防止となる小公園を整備する</li> <li>○土地利用については、住宅地区と幹線道路沿道地区に区分し、居住機能と商業・業務機能の調和した、うるおいとにぎわいのある魅力的な市街地の形成を目指す</li> <li>○建築物については、下町型低層住宅と都市型中高層住宅等が調和した街並みの、うるおいとにぎわいのある良好な市街地形成を目指し、また、共同化による住宅再建を促進し建物の防災性能の向上を図る</li> </ul>	
	防災	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地区防災施設の配置（道路：2ヶ所、幅員6m、延長約250m、公園：660㎡）</li> <li>○建築物の敷地面積の最低限度（60㎡）の指定</li> <li>○建築物の外壁や軒裏で延焼のおそれのある部分を耐火構造、準耐火構造もしくは防火構造とする</li> </ul>	
策定背景	街区内部はほとんどが4m未満の細街路であり、かつ狭小な宅地が連担している。木造老朽家屋の密集した住宅地であったが、震災により大半の建物が全半壊する甚大な被害を受けた。		

## 2 従前の床面積を確保した建替え更新を可能にする

### [ア 道路整備と併せて建替えを促進し、建築物の耐火性能を高める]

活用手法	地区計画（誘導容積型）		
地区名	〇〇駅周辺地区	面積	〇〇h a
		用途地域	近隣商業地域
目的	<p>〇■地域「広域拠点」の形成と、土地の高度利用を促進し、「商業・業務等賑わい機能」の集積を図る</p> <p>〇災害に強い安全で快適な居住環境を整備し、「魅力ある複合市街地」を形成する</p> <p>〇職住が近接する下町として発展してきた地区の歴史・文化的特長を踏まえて「うるおいと賑わいのある職と住の共存する個性豊かなまちづくり」を誘導する</p>		
制限内容	地区施設	<p>〇拡幅又は新設する区画道路□路線、敷地内通路△箇所の総延長約〇mを整備</p> <p>〇歩道状空地△ヶ所、広場□ヶ所の総面積約〇〇〇㎡を整備</p>	
	容積率	〇暫定容積率を200%、目標容積率を300%に設定。都市基盤の整備が行われるまでは200%が適用される	
	その他	<p>〇風俗系用途の立地を制限</p> <p>〇建築物の形態・意匠、広告物、垣・柵について制限有り（方向性のみ）</p>	

活用手法	地区計画（街並み誘導型）		
地区名	〇〇地区	面積	〇〇h a
		用途地域	商業地域 近隣商業地域 第1種種住居地域
目的	新規の住宅供給の促進を図るとともに、美しい街並みの整備、防災性の向上、暮らしやすい居住環境の形成を図る。		
制限内容	方針	<p>〇土地利用については、「住宅地区」及び「住商協調地区」に区分し、地区の居住水準及び居住環境に配慮し、様々な形式の住宅を計画的に配置するとともに、居住機能と商業機能の充実及び調和を図り、うるおいとにぎわいのある魅力的な市街地の形成を目指す</p> <p>〇地区施設については、個別の建築活動の積み重ねにより、道路空間及び連続したオープンスペースを確保し、区画道路の改善を誘導する</p> <p>〇建築物については、「下町型」の街並みに配慮するとともに、道路に面した部分の形態制限の合理化により、通りや街区ごとに建築物の高さを整え、かつ、都市型住宅地にふさわしい健全な高度利用により、適正な居住水準を確保し、良好な市街地の形成を図る</p>	
	防災	<p>〇建築物の敷地面積の最低限度（80㎡）の指定</p> <p>〇壁面位置の指定（道路境界線から0.5m以上の後退）</p>	
	街並み	〇建築物の高さの最高限度の指定	
策定背景	大規模の地震の被害が想定される区域で、狭隘道路と狭小敷地という条件を克服し、東側の区画整理地区と整合の取れたまちづくりが必要であった。		

## 超高齢社会に対応したまちづくり

### 1 日常生活に必要な買い物等の利便を向上させる

#### [ア 徒歩圏への生活利便施設の立地を誘導する]

活用手法	地区計画		
地区名	〇〇地区	面積	〇〇 h a
		用途地域	第1種低層住居専用地域
目的	第1種低層住居専用地域が広がる郊外型住宅地において、高齢化が著しく進み、徒歩圏に生活利便施設の立地が必要となったため、それらの立地を可能にする。		
制限内容	区域設定	〇ゾーニングにより生活利便施設の立地を緩和する地区を限定する。	
	用途	〇公益上必要な建築物(郵便局等)、老人福祉施設の立地を緩和する。 〇床面積の合計が150㎡以内で2階建てまでの店舗、飲食店の立地を緩和する(※緩和する場合は、建築基準法第68条の2第5項に基づき国土交通大臣の承認を要する)	

## 歴史的な景観に配慮したまちづくり

### 1 中高層建築物による景観阻害を防ぐ

#### [ア 一定の高さを超える建築物が建つのを防止する]

活用手法	高度地区		
地区名	〇〇城周辺地区	面積	〇〇 h a
		用途地域	商業地域
目的	□□の「顔」となる歴史的、伝統的な寺社景観だけでなく、△△寺・〇〇山の山並みや●●の見通しやそこに住む地域住民の住環境などを保全するため、土地の高度利用から景観を重視した商業・観光拠点としての整備に政策を転換する。		
制限内容	高さ	〇建物の高さを15m以下に制限	
策定背景	スーパーの撤退跡地に高さ約40mの高層マンションの建設計画が持ち上がったため		
備考	大規模な店舗や事務所、工場、風俗系用途の立地を規制する特別用途地区を指定		

### 2 歴史的なまちなみの連続性を保つ

#### [ア 建築物の歴史的な形態・意匠への統一を図る]

活用手法	地区計画		
地区名	〇〇地区	面積	〇〇 h a
		用途地域	近隣商業地域
目的	町の基点にふさわしい町並み景観を再生するため、低層木造住宅建築を中心とした住・商混合の地区特性を活かした魅力ある町並みの形成を図る。		
制限内容	形態 意匠	〇公道との境界線から1m以上壁面を後退する 〇10m以上壁面を後退し建築する場合および駐車場として使用する場合は、木製の塀または土塀を設置して町並みの連続性を維持する 〇公道に面する建築物等は、公道との境界線から10m以内は2階建てを原則とし、高さを10m以下とする。3階建ての場合は、高さを12m以下とする 〇城下町にふさわしい落ち着いた色調とし、公道との境界線から10m以内にある建築物等は、木造または同様の木質仕上げとする	
	その他	〇風俗系用途の建築を制限	
策定背景	地区を南北に縦断する都市計画道路の拡幅整備を契機に、通りのイメージを壊すことなく伝統的なまちなみを再生し、まちの活性化を図るために策定する		
備考	〇市の都市景観形成重点地区に指定されている		

## 大規模小売店舗等の立地誘導・規制

### 1 大規模小売店舗等の立地を適切にコントロールする

#### [ア 大規模小売店舗等の立地を抑制する]

活用手法	特別用途地区		
地区名	〇〇地区	面積	〇〇 h a
		用途地域	準工業地域
目的	住居系を中心とした用途転換を促進し、良好な住宅地の形成を目指す		
制限内容	用途	○床面積 3,000 m <sup>2</sup> 超えの店舗・事務所、工場、風俗・遊興施設等の立地を規制	
	その他	○建築物等の高さの最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、形態又は意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を指定	
策定背景	大規模工場跡地の土地利用転換		
備考	地区内をゾーニングして、地区の目指す方向に合わせた制限内容を指定している。(生活利便施設地区、低層住居地区、集合住宅地区など)		

#### [イ 大規模小売店舗等の立地を誘導する]

活用手法	地区計画（再開発促進区）		
地区名	〇〇駅東地区	面積	〇〇 h a
		用途地域	商業地域 工業地域
目的	J R □ □ 駅に近接するという高い利便性を活かし、公共施設の整備を行うとともに、広域的な商業施設を中心とする複合的な都市機能が集積する市街地を形成することにより、活気あるアメニティ豊かな都市空間の形成を目指す。		
制限内容	方針	○土地利用に関する方針 公共交通機関の結節点である J R □ □ 駅至近という利便性とリバーフロントという立地特性を利用した賑わいのある広域的交流拠点を創出するため、広域型商業機能とエンターテイメント・サービス機能を備えた複合的な土地利用への転換を図るとともに、水辺を活かした水と緑ある魅力的な都市空間の形成を目指す。 ○地区施設の整備の方針 都市計画施設等との整合を図りながら、土地利用転換に伴い発生する交通のために必要な基盤整備を行うとともに、魅力ある都市空間を演出できる施設等を適正に配置する。	
	用途	○マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するものを制限 ○商業地域内に建築してはならない建築物を制限	
	その他	○形態・意匠の制限、かき又はさくの構造の制限あり	
策定背景	大規模工場の移転・閉鎖による土地利用転換		

## 【参考】 地区計画の策定の際の防災・減災の観点から道路の配置方針

都市計画道路見直しガイドライン（平成20年3月28日策定）より

### ○地域のまちづくりの観点

都市計画道路は、地域のまちづくり支援・公共交通の利用促進・都市環境機能・都市防災機能など、交通機能以外の機能も有しており、都市構造にも大きな影響を与えることから、地域の将来のまちづくりの方針を踏まえて、地域のまちづくりの観点から整備の必要性の検証を行う。なお、地域のまちづくり支援・公共交通の利用促進・都市環境機能の検討については、別途定めているガイドラインを参照されたい。

### >都市防災機能

南海地震、豪雨、火災などの災害に備え、災害時の緊急輸送道路等の防災ネットワークの観点や、避難路・火災等の拡大を遅延・防止するための空間等の地域防災の観点を踏まえて整備の必要性を検証する。

評価項目	評価基準	評価方法
防火地域、準防火地域の指定	・防火地域、準防火地域に指定されている地域内の道路である	・都市計画総括図により確認する
災害時の避難路	・避難路に指定されている	・防災マップ、防災計画等により確認する
	・供用後に避難路に指定されると考えられる	・各市町の防災担当課との協議により判断する
消防活動困難地域の解消	・廃止した場合、災害時の消防活動に支障をきたす道路である	・密集市街地における現道の幅員がW=6m未満である
延焼遮断帯となる道路	・十分な幅員の確保により、延焼遮断帯としての効果が見込まれる	・道路幅員がW=12m以上確保されている
災害時の緊急輸送道路	・緊急輸送道路に指定されている	・防災マップ、防災計画等により確認する
	・供用後に緊急輸送道路に指定されると考えられる	・各市町の防災担当課と協議により判断する
交通事故の軽減に寄与	・路線の整備により交通事故多発箇所の解消が見込まれる	・現道または並行路線に交通事故多発箇所を有する

### <避難路>

避難路に必要な幅員は、以下により算出することが考えられる。

#### 【避難路の幅員】

避難路の幅員＝避難路の有効幅員＋閉塞幅員

避難路の有効幅員＝避難に必要な幅員＋他の活動に要する幅員

避難に必要な幅員

$$= \text{計画避難者数 (人)} \div \text{避難歩行密度 (1人/m}^2\text{)} \div \text{歩行速度 (2,000m/時)} \div \text{総避難時間 (2時間)}$$

「他の活動に要する幅員」 : 消防活動等に要する幅員＝4m

「閉塞幅員」 : 落下物等による閉塞幅員＝1m＋1m（片側につき1m）

駐車・放置車両による閉塞幅員＝2m（中型車1台）

（沿道の建物が倒壊のおそれが高い場合は、建物による閉塞幅員＝片側4mを追加する。）

（出典：改訂 都市防災実務ハンドブック）

### <消防活動困難地域>

道路幅員 → 道路網図、道路台帳

消防水利 → 消防水利に関する消防署資料

消防活動困難地域 → 上記資料をもとに震災時通行可能道路（幅員 6～8m）以上の道路に面する震災時有効水利から消防活動可能な範囲を作図

震災時に消防自動車を通れる道路：幅員 6m以上とする

震災時有効水利：消防車が震災時に取水可能な箇所（例：幅員 6m以上の道路の近接等）に位置する耐震性貯水槽や消火に活用できる河川、プール、ため池等

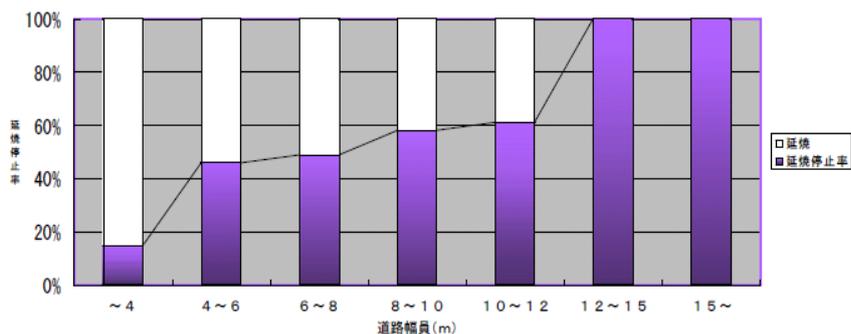
消防活動が容易にできる範囲：消防車搭載ホース延長 200mと想定してホースの屈曲を考えて、水利から 140m以内の地域とする

（出典：改訂 都市防災実務ハンドブック）

### <延焼遮断帯>

道路空間と火災延焼防止率には以下のような相関が認められており、阪神大震災の際には、幅員の広い道路がライフラインの確保とともに延焼防止に大きな効果を発揮した。

～延焼防止率：幅員 12m以上：100%、 4m確保：20%弱



道路幅員別の延焼防止率 (阪神・淡路大震災における神戸市長田区の事例) <資料>建設省

注)ただし、当時は無風状態であったこと、発火箇所、延焼方向を考慮していないため、延焼防止線の形成が他の要因による可能性があることも考慮。

### <緊急輸送道路>

緊急輸送道路を設定する場合は、以下の事項に配慮する。

- ① 地域防災計画や広域連携体制に応じて、複数ルートの確保等に配慮して緊急輸送ネットワークを定める。拠点となる施設及び道路で構成する。
- ② 緊急輸送道路の道路幅員としては、阪神・淡路大震災の教訓をふまえて 12m以上が望ましい。避難路を兼ねる路線では幅員 15m以上が望ましい。交通規制等の災害時の対策と連携をとって設定する。

（出典：改訂 都市防災実務ハンドブック）

### その他の独自指標

評価項目	評価基準	評価方法
市町の特性・実情により、独自の評価項目を設定することができる	・評価項目に対する評価基準を設定する	・評価基準に対する評価方法を設定する

## 4. 大規模な集客施設の立地について

### 4-1 大規模な集客施設の立地規制と誘導について

近年、県内の各都市の市街地周辺部の主要な道路の沿道において大規模な集客施設が出店し、広域に渡って道路の渋滞や土地利用の混在による周辺住宅地の環境への悪影響などの事例が見られる。

郊外への大型店の出店は、地域の雇用の促進や消費者ニーズを満たすなどの一面もあるがその反面、中心市街地の商店街の空き店舗が生じるなど中心市街地の衰退の一因となっており、都市内の生活利便性にも悪影響を及ぼしている。

今後、人口減少や超高齢社会といった大きな転換期を迎えるにあたり、今までの拡散型都市構造から高齢者も含めた多くの人々が歩いて暮らせる集約型都市構造への転換を図っていくことが重要であり、その実現のためにも中心市街地の再生や社会資本ストックの有効活用などまちづくりの観点から大規模集客施設の適正立地のための誘導・抑制施策が急務となっている。

ここでは、「都市機能が拠点に集約する集約型都市構造の実現」と「大規模集客施設の適正立地についての基本的な考え方」について述べる。

都市計画法・建築基準法による大規模集客施設立地の規制の概略内容については、次の表に示すとおり。

大規模集客施設<sup>※1</sup>の立地に関わる都市計画法規制

地域・区域名		規制内容
市街化区域・用途地域	近隣・商業地域	制限なし
	準工業地域	原則制限なし ・ただし特別用途地区による立地制限が中活基本計画認定の条件
	第二種住居・準住居・工業地域	1万平方メートル ・ただし地区計画（開発整備促進区）により立地可能
	工業専用地域	原則不可 ・ただし地区計画（再開発等促進区）により立地可能
	その他（住居系）	各用途地域の制限値による
		上記制限は特別用途地区指定により規制強化が可能
非線引き都市計画区域 白地地域	1万平方メートル ・ただし用途地域の指定または地区計画（開発整備促進区）により1万m <sup>2</sup> 以上も立地可能 特定用途制限地域指定による規制強化も可能	
準都市計画区域 白地地域	1万平方メートル ・ただし用途地域の指定により立地可能 ・特定用途制限地域指定による規制強化も可能	
市街化調整区域	原則不可 ・ただし調整区域地区計画により立地可能	
都市計画区域外	制限なし	

※1 「大規模集客施設」とは、次の施設をいう。

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、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるもの（場内車券売場及び勝舟投票券発売所）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っては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの。

## 4-2 大規模な集客施設の立地に関する基準

本基準の適用にあたっては、都市計画法第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）や同法第18条の2第1項に基づく市町の都市計画に関する基本的な方針（以下都市計画マスタープランという）等、上位計画との整合性が確保されていることを前提とする。

### 1) 用途地域内での立地に関する基準

用地地域内の土地における大規模な集客施設の立地については、近隣商業地域、商業地域、準工業地域の3用途地域内の土地への立地を原則とするが、それ以外の用途地域内の土地であっても、次の基準名該当する場合には、適切な用途地域の変更等により立地可能とする。

なお、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、第二種中高層住居専用地域（以下住居専用地域）及び第一種住居地域が定められている土地については原則として、立地不可とする。

#### <基準>

- 1 第二種住居地域、準住居地域、工業地域が定められている土地にあつては、適切な規模が確保されるとともに、土地利用の現況と今後の動向を検討した結果、支障がないと判断でき、かつ道路等の公共施設がすでに十分整備されている又はその見通しがたっている場合には、市町都市計画マスタープラン等の上位計画を踏まえた適切な用途地域に変更する。

但し、土地利用の現況と今後の動向を検討した結果、支障がないと判断できるものの、土地の利用状況の変化が著しく、周辺に十分な公共施設が整っていない等の場合においては、開発整備促進区\*を定める地区計画を決定する。

- 2 工業専用地域が指定されている土地については、工業の利便を増進する必要があるため、他用途の建築物の混在を防止することが原則である。

### 2) 用途地域外での立地に関する基準

用途地域外の土地における大規模な集客施設の立地については、原則不可とするが、用途地域内に代替となる土地がない等、真にやむをえない場合で、次の基準のいずれにも該当する場合には立地可能とする。

その際、区域区分の定めのない都市計画区域の白地地域にあつては、適切な規模が確保されるとともに、道路や下水道などの公共施設がすでに十分整備されている場合やその見通しが有る場合には用途地域を定め、特定用途制限地域を設定している場合は適正な指定や変更を、それ以外の場合は開発整備促進区\*を定める地区計画の決定を原則とする。また、市街化調整区域にあつては地区計画を決定する。

#### <基準>

#### 1 上位計画における明確な位置づけ

都市計画区域・市町都市計画マスタープラン等に明確な位置づけがあること。

なお、新たに大規模な集客施設の位置づけが必要な場合には、隣接する市町に対して十分に事前説明を行うこと。

## 2 立地の範囲

用途地域が定められている土地の隣接地であること。または、用途地域の内外にまたがる土地であること。

但し、地域振興の観点から、高速自動車国道等のインターチェンジ周辺等の交通結節点周辺の土地については立地検討の対象とすることができる。その際、区域の特性、将来の見通しなどを勘案し、商業系の施設に特化せず流通系の施設などと複合施設を検討することが望ましい。

この場合、「インターチェンジ周辺」とはアクセス道路と一般道路の交差部から、半径1 km以内の区域をいい、敷地の過半がこの区域内に存する土地をいう。

## 3 道路交通等周辺環境への十分な対策

立地に起因する周辺の道路及び主要な交差点における交通渋滞や交通事故、その他周辺環境への悪化への対策が十分講じられていること。

## 4 周辺地域への住環境への配慮

隣接する用途地域内の土地については、原則として住居専用地域及び第一種住居地域が定められていないこと。または住居専用地域が定められている場合であっても、戸建て住宅団地等により住居専用地域と同等の良好な住環境が形成されていないこと。

但し、隣接地に住居専用地域が定められている場合や良好な住環境が形成されている場合であっても、その住環境に十分な配慮が講じられている場合はこの限りではない。

## 5 事業の確実性等

計画の内容、地権者の合意等の状況から判断して確実に事業が実施されると見込まれる土地であること。

## 6 他法令による許認可の見込み等

次の区域または土地を含まないこと。

また、以下に掲げるものの他、その他関係法令にかかる許認可を要する場合、その許認可の見込みがあること。

- ・農用地区域
- ・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
- ・森林法に規定する保安林等
- ・自然環境保全条例の指定区域、自然公園法の特別区域、県立自然公園条例の指定区域
- ・溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生の恐れのある土地

### ※開発整備促進区

店舗、劇場等の用途の大規模な建築物（特定大規模建築物）の整備による商業等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。

## ○都市計画法第12条の5 第4・5・6項（抜粋）

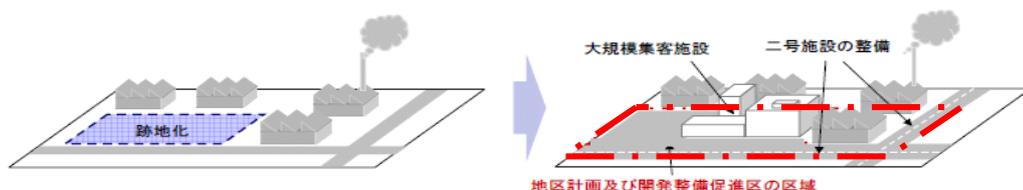
- 4 次に掲げる条件に該当する土地の区域における地区計画については、劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する大規模な建築物（以下「特定大規模建築物」という。）の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を実施すべき区域（以下「開発整備促進区」という。）を都市計画に定めることができる。
- 一 現に土地の利用状況が著しく変化しつつあり、又は著しく変化することが確実であると見込まれる土地の区域であること。
  - 二 特定大規模建築物の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、適正な配置及び規模の公共施設を整備する必要がある土地の区域であること。
  - 三 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。
  - 四 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。
- 5 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、第二項各号に掲げるもののほか、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、第二号に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。
- 一 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
  - 二 土地利用に関する基本方針
- 6 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一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。

### <活用のイメージ>

例えば、工業地域等における工場跡地等において、公共施設の整備とあわせて、大規模集客施設を誘導。

工業地域等において、1企業が閉鎖し、跡地化。その他の企業は営業を継続。

特定行政庁の認定又は許可により、用途緩和を行い、大規模集客施設の立地を可能に。



## 4-3 広域調整手続きについて（愛媛県広域調整ガイドラインより）

### 1 目的

一市町の範囲を超えて広域的な都市構造やインフラに影響を与える可能性のある都市計画の決定又は変更を行おうとする市町（以下「当該市町」という。）から法第19条第3項に基づく協議又は同意協議があった際に、速やかに同意の適否を判断できるよう、協議又は同意協議に先立つ下協議において、当該都市計画の妥当性を判断するための広域調整手続き等を定めるものである。

なお、広域調整に当たっては、県、市町及び愛媛県都市計画審議会は、既存の競合する店舗等との競争を抑制するなど需給調整や既得権擁護とならないように配慮しなければならない。

### 2 広域調整の対象とする都市計画

広域調整の対象とする都市計画は、市町が行う次のいずれかに該当するものとする。ただし、(1)及び(2)については、大規模集客施設の立地を目的としたものに限る。

(1)次に掲げる用途地域の決定、又は次に掲げる用途地域への変更

- ア 商業地域
- イ 近隣商業地域
- ウ 準工業地域

(2)地区計画の決定又は変更

(3)その他、県が広域的な調整を必要と判断するもの

### 3 広域調整の対象とする市町

広域調整の対象とする市町（以下「関係市町」という。）は、次のいずれかに該当する県内の市町とする。ただし、地理的・社会的条件等により、明らかに都市構造やインフラに影響が及ばない市町については対象外とすることができる。

(1)当該市町に隣接する市町

(2)当該市町と同一都市計画区域内の市町

(3)その他、県が意見聴取する必要があると認める市町

### 4 素案の妥当性の判断基準

県は、当該素案が次の条件のすべてを満たす場合は妥当であると判断するものとする。

(1)都市計画区域マスタープランをはじめ、県が定め、若しくは定めようとする都市計画と適合している。

(2)広域的な都市構造やインフラに著しい影響を及ぼさない。

(3)すべての関係市町から反対意見がない。

### 5 広域調整の手続き

広域調整の対象となる都市計画の決定又は変更を行おうとする場合の手続きは、次の手順により行うものとする。（別図「広域調整対象の都市計画決定又は変更手続きのフロー」を参照）

- 1 当該市町は、第3に掲げる都市計画の決定又は変更を行おうとする際は、当該都市計画の素案に別表に掲げる図書を添えて県に提出し、あらかじめ県と下協議するものとする。
- 2 前項の協議は、公聴会の開催等による素案への住民意見の反映の前に行うものとする。
- 3 県は、第1項により当該市町からの下協議があった場合は、関係市町を決定したうえで、当該都市計画の素案に別表に掲げる図書を添えて関係市町に対して意見の開陳を求める。  
なお、意見聴取は書面によることを原則とするが、特に必要と認める場合には、県、当該市町、関係市町による会議を開催して協議・調整を行うことができる。
- 4 関係市町は、前項により県からの意見聴取があった場合は、当該素案について、広域的な都市構造やインフラへの影響に係る観点から県に意見書を提出する。
- 5 県は、前項により提出された関係市町の意見のほか、必要に応じて次項による愛媛県都市計画審議会の意見を踏まえたうえで、第5に掲げる判断基準に基づいて、当該素案の妥当性を判断し、その結果を書面により当該市町に回答するとともに関係市町に通知する。
- 6 県は、当該市町との下協議において、県、当該市町及び関係市町の見解に相違がある場合など、慎重な判断が必要と認められる案件については、愛媛県都市計画審議会に意見を求めることができるものとする。
- 7 当該市町は、第5項により当該素案が妥当でないとは回答された場合には、素案の修正等を行い、改めて県との下協議を行うものとする。
- 8 当該市町は、説明会・公聴会の開催及び都市計画案の公告・縦覧に際しては、広く住民の意見を反映させるために、関係市町にも通知するものとする。

## 6 協議又は同意協議に際しての留意事項

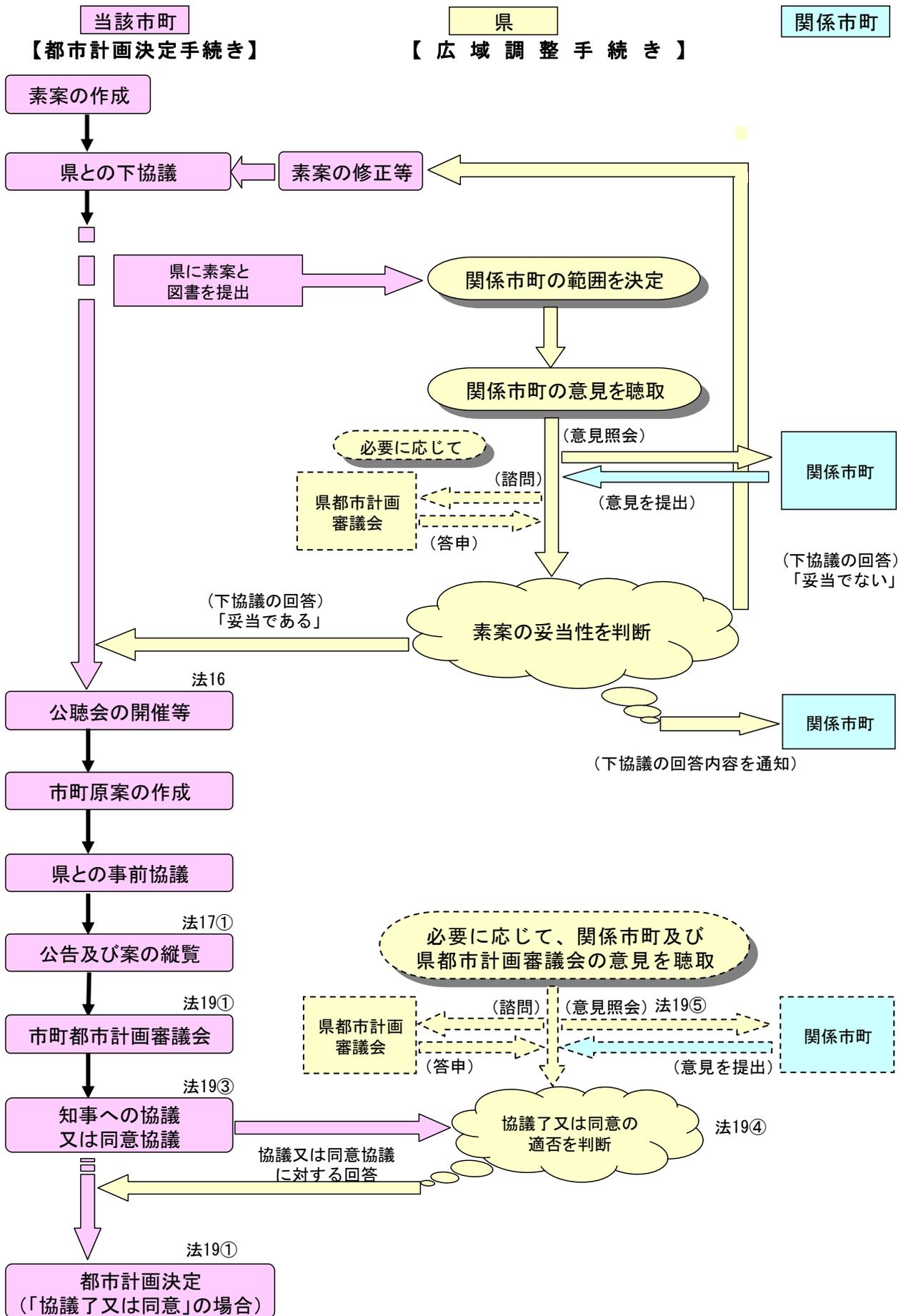
法第19条第3項に基づく協議又は同意協議においても、慎重な判断が必要と認められる場合は、同条第5項に基づき関係市町の意見を聴いたうえで、愛媛県都市計画審議会に意見を求めることができるものとし、県は、その結果を踏まえて協議了又は同意の適否を判断するものとする。

## 別表

## 申出書の添付図書

添付図書の種類	内容
都市計画区域マスタープラン等との整合性に係る説明書	当該都市計画と都市計画区域マスタープラン等、県が定め、若しくは定めようとする都市計画との整合性についての説明（同マスタープラン等の関連箇所の写しを添付）
都市計画（市町）マスタープラン等との整合性に係る説明書	当該都市計画と市町マスタープラン及び市町総合計画等との整合性についての説明（同マスタープラン等の関連箇所の写しを添付）
当該市町の「市街化調整区域における地区計画の運用方針」（市街化調整区域における地区計画の決定又は変更に限る。）	本運用方針に基づき、当該市町の「運用方針」を策定（その写しを添付）
周辺環境等への影響評価の実施結果	「広域的都市機能の適正立地評価ガイドライン（平成19年6月1日 国都計第27号）」の第5項(1)の②に示されている「環境悪化、交通渋滞の激化、都市基盤施設の利用率低下、利便の増進」等について評価を実施 なお、個別の施設立地が明らかな場合については、同ガイドラインの別表「周辺環境等への影響評価項目及び評価方法」による評価を実施（それぞれの評価結果を添付）
その他	県が必要と認めるもの

# 広域調整対象の都市計画決定又は変更手続きのフロー



## 5. 防火地域又は準防火地域について

### (1) 防火地域又は準防火地域の概要

防火地域及び準防火地域は、火災の危険を防除するために定める地域であり、防火地域内では、ほとんどの建築物を耐火建築物又は準耐火建築物とする必要があり、準防火地域内では、やや緩い規制により大規模な建築物の不燃化等を義務づけることにより、市街地を不燃化し、火災の発生、延焼を防ぐものである。

#### ○都市計画法第9条第18項

防火地域又は準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するため定める区域とする。

#### ○建築基準法

##### 防火地域内の建築物に対する制限（法第61条）

対 象		構 造
①	階数が3以上建築物 延べ面積が100m <sup>2</sup> を超える建築物	ただし、 ③を除く
②	その他の建築物	
③	1. 外壁及び軒裏が防火構造のもので、延べ面積が50m <sup>2</sup> 以下の平家建の附属建築物 2. 主要構造部が不燃材料で造られた卸売市場の上家又は機械製作工場類 3. 不燃材料で造り、又は覆われた高さ2mを超える門又は塀 4. 高さ2m以下の門又は塀	制限なし

##### 準防火地域内の建築物に対する制限（法第62条）

対 象		構 造	
①	階数が4以上又は延べ面積が1,500m <sup>2</sup> を超える建築物	ただし、主要構造部が不燃材料で造られた卸売市場の上家又は機械製作工場類	
②	①以外で延べ面積が500m <sup>2</sup> を超え1,500m <sup>2</sup> 以下の建築物		
③	①、②以外で地階を除く階数が3である建築物	耐火建築物、準耐火建築物又は一定の基準に適合する木造建築物等	
④	①、②、③以外の木造の建築物	外壁及び軒裏で延焼の恐れのある部分	防火構造
		高さ2mをこえる附属する門又はへいで、建築物の1階であるとした場合に延焼のおそれのある部分	不燃材料で造るかおおわなければならない。

※ 木造の建築物は、その外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造としなければならない。

## (2) 防火地域又は準防火地域の指定について

### (指定方針)

#### ①防火地域

防火地域は区域内の建築物を不燃化する区域であり、都市防災の観点から、人の集中する商業系用途地域、主要駅周辺、密集市街地及び避難道路となる幹線道路沿道の地域等都市防災上重要な区域について、防火地域を定める必要がある。

#### ②準防火地域

準防火地域は市街地の建築物について全体的に防火性能を高め、延焼を抑制すること等により、被害の軽減を図る区域であり、防火地域に準じ、防火地域の周辺の区域、商業系用途地域、駅周辺、密集市街地及び幹線道路沿道の地域等都市防災の必要な区域について、準防火地域の指定を検討する必要がある。

### (対象地区のイメージ)

防火地域・準防火地域区分表

区分 形状	面的指定	路線型指定
防火地域	商業地域、主要駅周辺、特に密集の著しい市街地	避難避難路となる幹線道路沿道 沿道避難地の周囲
準防火地域	近隣商業地域、駅周辺、密集市街地、防火地域周辺	幹線道路沿道

### (指定基準)

- 都市の防災性の強化を図るため、広域防災帯、延焼遮断帯、広域的な避難地・避難路、防災拠点周辺及び特に容積率の高い商業地域においては防火地域を定める。
- 特に商業地域の容積率 500%以上の区域については、高度利用がなされ、人の集中する区域であり、建物用途の面からも、不特定多数の人が利用する建物の立地が許容されることとなるため、原則として防火地域を定めること。
- 高密な市街地において、空地率が低くかつ建ぺい率の高い地域や、住工混在の準工業、工業地域において、延焼のおそれのある建築物の密度が高い区域においては地区の実態に応じ、防火地域又は準防火地域を定める。
- 密集市街地における建替え促進策として、建ぺい率の緩和を適用した地区においては、防火地域又は準防火地域を定める。
- 商業系から住居系へ用途地域を変更する際に、地域の実情により建ぺい率 80%を適用した地区においては、防火地域又は準防火地域を定める。

### (緩和)

防火地域内の耐火建築物については、建ぺい率の制限が緩和されることに留意すること。

#### ○建基法第53条（建ぺい率の緩和）

- i) 商業系用途地域以外の区域では、指定建ぺい率に 10%加算した建ぺい率が適用され角地による 10%の加算の適用も併用される。

- ii) 商業系用途地域内では、建ぺい率の制限の適用を受けず、建ぺい率 100%の建築物も可能である。

**(注意事項)**

建築物が、防火地域、準防火地域の両地域にまたがる場合及びそれらの内外にまたがる場合は、防火壁で区画されている場合を除き、建築物全体について制限の厳しい区域について属しているものとして制限が適用されるので注意する必要がある。

**【参考】 条例により防火性能を確保**

地域の実情から、防火地域又は準防火地域を指定することが困難な場合には、建築基準法の基づく条例等による独自の防火規制を設定することも考えられる。

○ 建築基準法第40条に基づく建築基準法施行条例による防火規制

事例—1 大阪市

目的	災害に強い、安全で住みよいまちづくりを進める
対象地域	一住、二住及び準住居地域の全部並びに準工の一部（建ぺい率が80%に変更された地域。ただし、防火地域は除く）
規制内容	原則として、すべての建築物は耐火構造物又は準耐火構造物とし、延べ面積が500m <sup>2</sup> を越えるものは耐火構造物とする（準防火地域と防火地域の中間的な規制を受ける制度）ただし、建ぺい率60%以下の建築物とする場合は、現行の防火規制のとおりとする。
備考	同時に以下の2つの変更を実施している。 (1) 一住、二住及び準住居地域の全部並びに準工の一部で、建ぺい率を60%から80%に変更。 (2) 一住、二住及び準住居地域の全部（ただし風致地区を除く）で、前面道路幅員による容積率制限の低減係数を現行の0.4から0.6へ変更。

<u>延べ面積等の規模に応じた建築物の防火規制</u>			
		500m <sup>2</sup>	1500m <sup>2</sup>
準防火地域	木造 防火構造	準耐火構造 (500m <sup>2</sup> を越え 又は3階以上)	耐火構造 (1500m <sup>2</sup> を越え又は4階以上)
新たな 防火規制		500m <sup>2</sup> 準耐火構造	耐火構造 (500m <sup>2</sup> を越え又は4階以上)
防火地域		100m <sup>2</sup> 準耐火構造	耐火構造 (100m <sup>2</sup> を越え又は3階以上)

## 事例—2 京都市

性能規定を活用することにより、防火性能を確保しつつ、木造の佇まいを維持できる仕様を用いることが可能となった事例

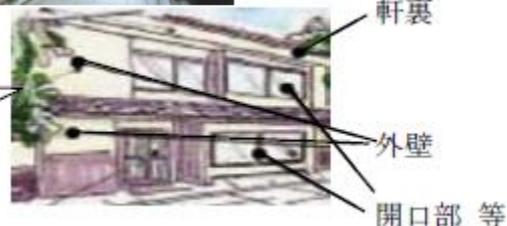
### 地域の実情に応じたきめ細かな建築規制の例(京都市祇園町)

○地区計画の活用により、道路に面する壁面の位置の指定、道路斜線制限の緩和を行い、軒の連続性を確保。

○緩和により課題となる防火性能については、建築基準法第40条に基づく条例により防火性能を確保。



火災の延焼、拡大を抑制するため建築物の防火性能を規制



### ○建築基準法第40条（地方公共団体の条例による制限の附加）

地方公共団体は、その地方の気候若しくは風土の特殊性又は特殊建築物の用途若しくは規模に因り、この章\*の規定又はこれに基づく命令の規定のみによっては建築物の安全、防火又は衛生の目的を十分に達しがたいと認める場合においては、条例で、建築物の敷地、構造又は建築設備に関して安全上、防火上又は衛生上必要な制限を附加することができる。

※この章とは、建築基準法第2章建築物の敷地、構造及び建築設備に係るものをいう。

## 6. 臨港地区の指定に関する運用について

### (1) 概要

港湾法第2条第1項の港湾管理者が申し出た案に基づいて定める。

地区の区域は、港湾区域を地先水面とする区域において、その大部分が港湾の用に供せられることが確実な区域に定める。

臨港地区については、都市計画運用指針及び港管第2236号、港計第196号、建設省都計発第93号、建設省住街発第235号(平成12年12月28日通達)に地区指定の考え方がある。

都市計画法での臨港地区とは、港湾の管理運営を円滑に行うため、港湾区域と一体として機能すべき陸域を定める地区であり、この地区での土地利用の規制や誘導を行う地域地区(同法第8条)の1つであり、港湾施設の他、海事関連官公署、臨海工場等港湾を管理運営する上で必要な施設が立地する地域及び将来これらの施設のために供される地域のことである。

### (2) 臨港地区の範囲及び指定の検討について

○ 港湾施設を整備し、適正に維持管理するために必要な一体的な区域及び港湾の開発、利用及び保全に関する行為の規制を必要とする区域を指定すること。

具体的には、

○ 港湾計画において定められた土地利用の区分のうち、ふ頭用地や港湾関連用地、緑地などの港湾関連用地を中心とした範囲や、土地の自然的条件や土地利用の動向を勘案して港湾機能の利便が促進され、他の都市機能の利便の増進が図られるよう、他の都市計画と一体的かつ総合的に定められる範囲を検討することが考えられる。

このようなことから、港湾管理者が港湾施設を含めた港湾の運営上必要な範囲の土地利用を検討、整理したうえで、港湾施設と一体となった区域(まとまった区域)を指定する必要がある。

### (3) 指定基準(土地利用との関係)

臨港地区は、港湾施設及び将来これらの施設のために供されることが確実な用地によって占められる地域について指定され、その性格上市街化が予想される地域であるので、原則として、市街化調整区域においては、定めないこととする。

また、埋立地については、特に線引き都市計画区域の場合、市街化編入、用途指定、臨港地区の指定(分区の指定、分区条例の決定)など一連の作業を並行して行い、同時に決定することが望ましい。

ただし、臨港地区は、港湾管理者が港湾施設を維持・管理する上で必要な範囲を迅速に指定することが求められていることから、地区素案を港湾管理者が作成するにあたっては、港湾施設背後の土地利用とその周辺の土地利用の現況及び動向を把握し検討を行い、都市計画決定権者と十分調整協議した上で、非線引き都市計画区域の場合は、用途地域の決定や変更が後にずれ込むことはやむを得ない。

### (4) 土地利用状況に応じた臨港地区の指定・変更の考え方

#### 1) 港湾計画などに基づき整備し、維持管理している港湾について

将来の土地利用計画を踏まえ、地域の実情に応じた的確な分区を定め、不適切な施設

が集積することがないよう、港湾計画と整合する範囲を指定する。

指定に際しては、港湾の管理運営上支障となる用途の新たな構築物が立地することがないよう、分区条例による用途規制を行うことが望ましい。

ただし、現に相当程度の一般的都市機能を有する土地利用が行われている場合は、当該地区の土地利用動向を調査検討した上で、分区案、条例案、理由書を作成し、用途地域による建築規制を行うこととする。

基本となる用途地域は、工業地域又は工業専用地域が望ましく、必要に応じて特別用途地域や地区計画などによる建築規制を行うこと。

また、境界は地形地物で明確に区分すること。

## 2) 港湾管理者が埋め立て及び造成した土地等で、相当程度の一般的な都市的機能を有する土地利用（工業系）が行われている区域

現に準工業地域、工業地域又は工業専用地域が指定され、用途地域の建築規制により、相当程度の一般的な都市的機能を有する土地利用が行われている地域の指定にあたっては、当該地区の土地利用動向を調査した上で、分区案、条例案、理由書を作成し、港湾施設の適正な維持管理を行なう上で必要な臨港道路や緑地などを含む範囲を指定し、用途地域による建築規制を行うこととする。

また、既に住居系や商業系の用途地域により建築規制が行われ、一般市民の生活が営まれている地域に隣接する場合、境界は地形地物で明確に区分すること。

さらに、地区の指定・変更に合わせて、用途地域の見直し検討を行い、必要に応じて特別用途地域や地区計画などによる建築規制を行うこと。

特に準工業地域に指定されている地域を指定する場合は、住商工が混在する土地利用が考えられることから、原則、地区計画などを併せて指定し、良好な住環境の保全に努めること。

## 3) 一般的な市街地と同様な土地利用（住居系・商業系）が行われている区域

第一種、第二種住居専用地域、第一種、第二種中高層住居専用地域、第一種、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域については、住宅などが立地し、一般市民の生活が営まれている区域であることから、原則、臨港地区を指定しない。

地区内に含まない具体の施設の例として、一般市民の利用に供される商業施設、宿泊施設、娯楽施設、運動施設、交通・物流関連以外の業種の業務施設などが考えられる。

現に上記のような地域が指定されている区域は、地区を解除し、境界は地形地物で明確に区分すること。

また、地区の変更に合わせて、周辺の土地利用動向を調査検討した上で、用途地域の見直し検討を行い、必要に応じて特別用途地域や地区計画などによる建築規制を行うこと。

### (参考)

県内の港湾は、

県管理港湾は、22港湾（4重要港湾）、市管理港湾は、28港湾（2重要港湾）  
計 50港湾ある。

そのうち都市計画区域内の港湾については、

県管理港湾は、14港湾、市管理港湾は、6港湾 計 20港湾あり、  
平成23年3月末現在、17港湾を臨港地区に指定している。

## ※臨港地区指定の効果

- ・ 港湾管理者が業務を行うことのできる地域的な範囲となる。
- ・ 港湾施設となるか否かの地域的な範囲となる。
- ・ 分区を指定することができ、その目的に合わない構築物の建設ができなくなる。
- ・ 工場の新増設等一定の行為に届出が必要となる。など。

## 7. その他補完制度について

### ○その他の補完制度の概要

#### 1) 都市再生特別地区

都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域内において、地域整備方針に即した建物を誘導する必要があると認められる区域に定めることができる地区。用途地域等に基づく用途や容積率等の制限を適用除外とした上で、自由度の高い計画を定めることが可能。

#### 2) 特定防災街区整備地区

密集市街地において、延焼防止効果をより高めるため、建築物について防災性能や敷地の広さに関する制限等を定めて、建築物の個別の建替えを適切に誘導するとともに、道路、公園等の防災公共施設の周辺については、併せて、火災が大きく周辺に広がらない街の形成を図り、また避難路・避難地としての機能を高めるため、セットバックされた一定の高さの建築物を誘導する地区。

#### 3) 景観地区

景観法の制定により、美観地区が廃止されて新たに設定された地区。より積極的に良好な景観形成を図る地区を対象に、これらの制限を市町の都市計画や条例に定め、違反した場合には、是正命令や業務停止処分などを行うことが可能であり、認定等の手続きによる厳しい規制誘導を行う地区。

- ・ 建築物や工作物のデザイン、色彩に関し、市町長が一定の裁量により判断できる認定制度が活用可能
- ・ 建築物の高さや壁面の位置などを建築確認で担保

#### 4) 風致地区

都市の風致を維持するため定める地区であり、都市内の自然的景観を維持し、及び樹林地等、緑の保存を図るべき区域に定める。

風致地区では「風致地区内における建築等の規制に係る条例の制定に関する基準を定める政令」や県や市町の「風致地区内における建築等の規制に関する条例」で定められた一定規模以上の次の行為について規制がかかる。

- ・ 建築物、工作物の新築、改築、増築または移転
- ・ 水面の埋め立て、干拓 ・ 木竹の伐採、土砂の採取 など

#### 5) 駐車場整備地区

商業地域、近隣商業地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域若しくは準

工業地域内において自動車交通が著しく輻そうする地区又は、当該地区周辺の区域内において自動車交通が著しく輻そうする地区で、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する必要があると認められる区域について、駐車施設の整備を促進すべき地区として都市計画に定めるもの。

駐車場整備地区内では、駐車場法第4条の規定により地方公共団体は、駐車場整備計画を定めることができる。当該地区等では、同法第20条の規定により市町は一定の建築物の新築または増築に対して駐車施設の整備を義務付ける附置義務条例を制定することができる。

## 6) 流通業務地区

都心の区域に流通業務施設が過度に集中しているために流通機能の低下及び自動車交通の渋滞をきたしている大都市の区域のうち、幹線道路、鉄道等の交通施設の整備の状況に照らして、流通業務市街地として整備することが適当であると認められる区域に定める。

地区内では、流通業務に関連する施設以外の設置が規制される。また地区内では、その中核として特に一体的・計画的に整備すべき区域として、流通業務団地に係る都市計画を定めることができる。

## 7) 伝統的建造物群保存地区

都市計画区域内に伝統的建築物群及びこれと一体を成してその価値を形成している環境を保存する地区。

市町は、現状変更の規制と保存のための必要な措置を確保するため、必要と認める場合においては、国土交通大臣の承認を得て、条例で建築基準法の規定を緩和することができる。



【緩和対象規定】 道路内建築制限、建ぺい率制限、斜線制限等

### ●本県の決定状況

都市計画区域名	名称	面積 (ha)	決定年月日
内子町	内子町八日市護国 伝統的建造物群保存地区	3.5	S56.4.4
西予市	西予市宇和町卯之町 伝統的建造物群保存地区	4.9	H21.6.15

おわりに

用途地域制度は、良好な市街地環境の形成や、都市における住宅、商業、工業などの適正な配置による都市活動の機能性、都市生活の安全性、利便性及び快適性等の増進を目的として、建築物の用途、容積率、建ぺい率、高さなどを規制・誘導する都市計画制度である。

本県では、昭和48年に松山広域都市計画区域と南予レクリエーション都市計画区域（現在宇和島都市計画区域）で当初決定した後、現在までに、県内14都市計画区域のうち13都市計画区域において決定されている。

右肩上がりの経済成長が見込めない中、経済のグローバル化、高度情報化等による産業構造の変化は都市構造そのものに変化をもたらしている。また、人口減少社会や超高齢社会への対応は、喫緊の課題となっており、これまでの都市計画の枠組みを再構築し、既存の市街地（中心市街地）の再生や生活拠点や交通結節点を中心としたまちづくりへの転換が求められている。

さらには、生活水準の向上等による価値観、生活様式の多様化により、それぞれの都市の地域特性や個性を發揮し、魅力的なまちづくりができるよう、住民自らが主体的にまちづくり活動に参加しようとする考え方も広がってきている。

このような背景のもと、本県では、市町が土地利用の見直しを円滑かつ適正に行うため、また、用途地域制度を補完する諸制度についてもその活用方法を示すことにより、住民に身近な基礎自治体である市町が都市計画を定める際に、県が広域的見地から土地利用に関する一定のルールを示した、都市計画決定の運用方針（土地利用編）を策定した。

この運用方針をもとに、今後の用途地域をはじめとする都市計画のツールを活用して、市町の創意と工夫をもって、個性と魅力あるまちづくりを推進していただければ幸いである。

愛媛県土木部道路都市局都市計画課

住 所：愛媛県松山市一番町4丁目4-2

電話番号：（代表）089-941-2111