

地方公共団体担当者向け

地域の実態に即した土地利用制度活用のヒント集

構成

はじめに

1 章 地域毎の課題類型と課題解決方策の解説

1－1 地域の課題類型等の一覧 ----- 1-1

1－2 地域毎の課題と課題解決方策

1－2－1 主に市町村向け

【線引き都市計画区域】

A 市街化調整区域で農地転用等による開発が進行、土地利用が混在 ----- 1-2

B 市街化調整区域の規制が強く、既存集落が衰退傾向 ----- 1-12

【非線引き都市計画区域】

C 白地地域で無秩序な住宅開発が進行 ----- 1-18

D 都市機能の郊外（白地地域）への拡散が懸念 ----- 1-25

1－2－2 主に都道府県向け

E 隣接市町村間での土地利用規制の強度の調整が課題 ----- 1-29

2 章 課題解決に向けた取組事例集 ----- 2-1

3 章 地域の土地利用の分析手法の解説 ----- 3-1

趣旨・目的

今後、更なる人口減少が見込まれる中、各市町村において多様化する地域ニーズに適切に対応しつつ多極型のコンパクト化を進めるためには、市街地内（市街化区域、非線引き用途地域）と市街地外（市街化調整区域、非線引き白地地域、都市計画区域外）を一体として捉えた上で、市街地外も含めた市町村域全体に目配りしたメリハリのある土地利用コントロールを導入することが重要です。

例えば、市街地外の土地利用については、大都市部に近接する等により開発圧力が強い場合においては、市街地の拡散に対応する取組が必要です。一方、既存集落機能の維持等が求められる地域もあります。

また、市町村域全体での土地利用最適化実現のためには、都道府県からの支援などにより、市町村が土地利用方針を策定しやすくする環境整備等にも取り組むことも重要です。

地方公共団体の皆様が、こうした取組を検討される際のサポートをすることを目的に、地域の実態や各地の取組事例等の調査を実施し、土地利用コントロール手法のヒント集として取りまとめました。

今後、地方公共団体の皆様が地域の実情にあわせた土地利用制度を検討される際に、ご活用いただければ幸いです。

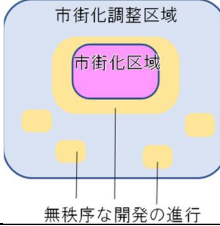
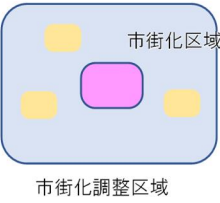
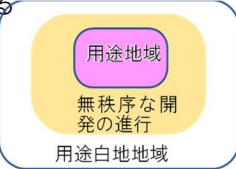
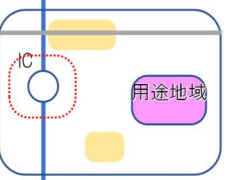
1 章 地域毎の課題類型と課題解決方策の解説

1－1 地域毎の課題類型等の一覧

・本資料では、土地利用規制に関する課題が顕在化しやすい一定の開発圧力がある都市を想定し、線引きの有無や土地利用の状況から典型的と考えられる地域類型、及び各課題の解決に向けた考え方・取組を整理した。

（なお、地方公共団体毎に、立地特性や生活圈域、土地利用の状況により抱える課題は多様かつ複合的であり、類型に複数該当するケースもあるなど、適宜類型を組み合わせる必要がある）

主に市町村の取組

土地利用の状況等による類型				事象・課題 （想定される地域）	課題解決に向けた考え方・取組（例）	
					ビジョン・方針の作成	土地利用制度の運用
基本類型	線引き都市計画区域	A	平地部が多く、開発圧力が高い 	市街化調整区域で無秩序な開発が進行 ・大都市に近接する等、開発圧力が強い市町村で、市街化調整区域が広く平地部が多い、市街化区域内に開発余地が少ない等、趨勢に任せるとスプロール的な開発が進行しやすい特性の地域。	①市街化調整区域も含めた全体を俯瞰する土地利用方針の作成 ・市街化調整区域における土地利用の実態の把握・分析 ・市街化調整区域の実態に即したゾーニングの検討・作成 ②市街化調整区域のエリア毎の特性に応じた土地利用制度の活用 ・土地利用方針の実現に向けて、ゾーニングや地域類型別に活用する制度や、具体的な基準等を示した土地利用制度の運用指針・ガイドライン等を作成	③市街化調整区域における地区計画の運用指針を策定し、計画的に土地利用を誘導 ④地域特性を踏まえた開発許可制度の活用（法第 34 条第 11 号・第 12 号等） ・土地利用方針の実現に向け、法第 34 条の 11 号・12 号条例の区域や用途等を、地域の特性を踏まえて検討・設定
		B	既存集落が広く分布し、一定の開発圧力がある地域 既存集落・住宅団地 	市街化調整区域の規制が強く、既存集落地域等が衰退 ・市街化調整区域内に既存集落、住宅団地や集落中心地域が分散して立地。 ・土地利用規制が強いため集落での住宅立地が難しく、市街化区域に比べて人口・世帯が減少しており、地域コミュニティの衰退が懸念。	①市街化調整区域も含めた全体を俯瞰する土地利用方針の作成 ・市街化調整区域における土地利用の実態の把握・分析 ・都市計画マスタープラン等の土地利用方針で既存集落等の誘導方向を位置づけ ・地域主体による地区・集落単位での方針・ビジョンの作成の支援	②既存集落等の維持・活性化に向けた市街化調整区域における地区計画制度の活用 ・地区計画の運用指針等で、地区整備計画で定めるべき事項を明確化、事前明示 ・地域の権利者等との検討、地域の合意形成等に基づき計画案を作成 ③既存集落等の維持・活性化に向けた法第 34 条の 11 号・12 号条例の運用 ・土地利用方針と整合を図りに、法第 34 条の 11 号・12 号の条例区域や、予定建築物の用途等を検討・設定。
	非線引き都市計画区域	C	平地部が多く、開発圧力がある 	白地地域で無秩序な住宅開発が進行 ・非線引き都市計画区域の用途地域未指定の地域（白地地域）は、市街化調整区域よりも開発規制が緩く、趨勢に任せると無秩序な市街地が形成される恐れ。	①白地地域も含めた全体を俯瞰する土地利用方針の作成 ・市街地外（白地地域）における土地利用の実態の把握・分析 ・市町村域全体を俯瞰した、メリハリある土地利用方針・ゾーニングの検討	②特定用途制限地域の活用（住宅用途制限）（市街地外のゾーニング） ③居住調整地域の活用（市街地外の居住機能の抑制） ④開発許可の基準に関する条例等の制定により、白地地域の良好な市街地の形成 ⑤自主条例により、地域特性に応じて開発をコントロール ・市町村が独自に自主条例を制定し、開発をコントロール
		D	幹線道路や IC 等の整備が進展 大規模集客施設等の拡散が懸念 	都市機能の郊外（白地地域）への拡散が懸念（適切な機能誘導が課題） ・幹線道路やインターチェンジ等が整備されるケース等では、趨勢に任せると商業施設等が郊外に流出し、中心市街地や地域の生活拠点、隣接市町村の商業集積等に影響を及ぼす恐れ。	①白地地域を含めた全体を俯瞰する土地利用方針の作成 ・市街地外（白地地域）における土地利用の実態の把握・分析 ・都市全体を俯瞰した都市機能の誘導方針の検討・作成 ＊立地適正化計画等の検討とあわせ、白地地域も含む市町村域全域を俯瞰した都市機能の立地方針を検討・作成。	②地域特性に応じた特定用途制限地域の活用 ・白地地域を地域特性別に区分し、用途規制を導入 ＊市街地外の土地利用の実態や基盤施設等の実態を踏まえ、エリア毎に適切な用途の規制を検討・導入 ＊用途規制は、中心市街地から郊外に行くほど、段階的に厳しくなるよう設定

主に都道府県の取組

線引き 非線引き の隣接	E	都市計画区域間で規格格差がある 	隣接市町村間での土地利用規制の強度の調整が課題 ・線引き・非線引き都市計画区域が隣接する等、市町村間の規制強度が異なる場合、規制が緩い隣接市町村（非線引き都市計画区域）への開発や人口の流出が進行。 ・	①広域的な視点から土地利用の実態の把握・分析 ・都市計画区域境界など制強度が異なる地域が隣接する箇所等、広域的な観点から実態・課題を把握・分析。 ②都道府県全域を俯瞰する「都市計画ビジョン」や「圏域マスタープラン」の作成 ③市町村向けの土地利用制度活用の指針・ガイドライン等の作成 ・開発許可の運用方針、区域区分の継続・廃止の基準、特定用途制限地域等の指定基準の作成等	④都道府県、市町村間の意見交換の場づくりの支援 ・圏域内や隣接市町村間で、土地利用の課題や、土地利用規制の調整等について協議・調整できる場や機会の設置。 ⑤市町村の土地利用方針や施策検討の支援 ・都道府県が関与しマンパワー・ノウハウが不足する市町村の計画策定・制度検討の支援 ⑥都道府県の条例等による規制の導入 ・開発許可の基準に関する条例の強化、都道府県の自主条例等
--------------------	---	--	---	---	--

1-2 地域毎の課題と課題解決策

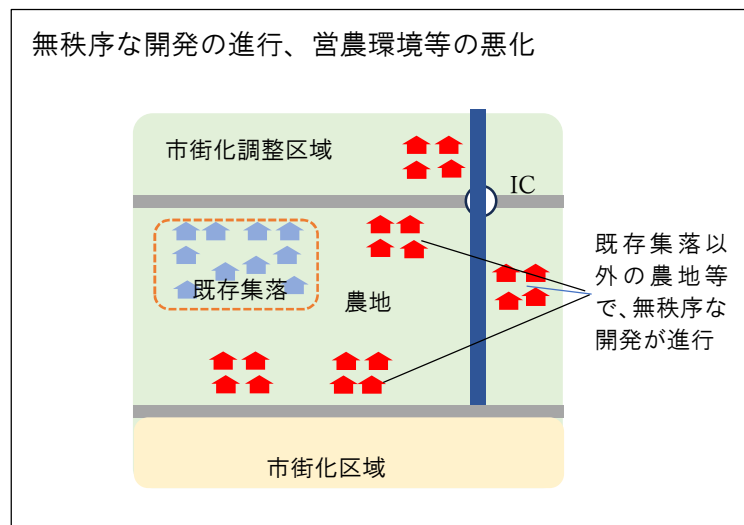
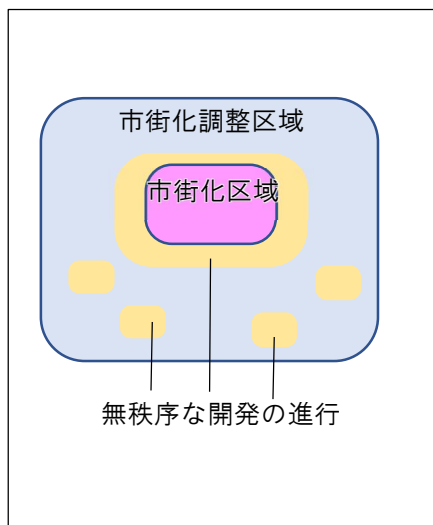
1-2-1 主に市町村向け

線引き都市計画区域

A 市街化調整区域で無秩序な開発が進行、土地利用が混在

(1) 事象・課題

- ・大都市に近接する等、開発圧力が強い市町村で、市街化調整区域が広く平地部が多い、市街化区域内に開発余地が少ない等、趨勢に任せるとスプロール的な開発が進行しやすい特性の地域。
- ・法第34条11号に基づく区域を広く設定する等により市街化調整区域のスプロール的な開発が進行し、土地利用の混在等の問題が顕在化。特に開発圧力が強い IC 周辺、幹線道路沿道、市街地縁辺部、既存集落周辺等での適切な土地利用の誘導が課題。



(2) 課題解決に向けた考え方・取組（例）

ビジョン・方針の作成	①市街化調整区域も含めた全体を俯瞰する土地利用方針の作成 ●市街化調整区域における土地利用の実態の把握・分析 ●市街化調整区域の実態に即したゾーニングの検討・作成 ・自然的土地利用を保全すべき地域と一定の開発を許容する地域をゾーニング ②市街化調整区域のエリア毎の特性に応じた土地利用制度の活用方針の作成 ・土地利用方針の実現に向けて、ゾーニングや地域類型別に活用する制度や、具体的な基準等を示した土地利用制度の運用指針・ガイドライン等を作成
土地利用制度の運用	③市街化調整区域における地区計画の運用指針を策定し計画的に土地利用を誘導 ・土地利用方針の実現に向けた地区計画の運用指針等を作成 ・地域の意向に沿ったビジョン・方針の検討と合意の形成の支援 ・地区単位で、メリハリある土地利用方針を検討・作成 ④地域特性を踏まえた開発許可制度の活用（都市計画法第34条第11号・第12号） ・土地利用方針の実現に向け、法34条11号・12号条例の区域や用途等を地域の特性を踏まえて検討・設定 ＊条例区域を明確化し、建築できる用途等の基準を適切に設定

①市街化調整区域も含めた全体を俯瞰する土地利用方針の作成

【基本的な考え方】

- ・市町村の都市計画マスタープラン等では、市街化調整区域の土地利用方針を区域の全域で一律として記載しているケースもみられる。しかしながら、市街化調整区域であっても、既存集落等一定の都市的土地利用が求められるケースや、農地を保全すべき地域であるにも関わらずスプロールの進行や土地利用の混在が進行しているケースがみられる等、エリアごとに土地利用の状況や課題が異なることも多い。
- ・市街化調整区域の場所ごとの実態・課題に対応した開発許可制度等の土地利用制度を適切に運用するためには、都市計画マスタープラン等において保全すべき地域、開発を許容する地域などメリハリある土地利用方針・ビジョンを検討・作成することが重要である。

【視点・留意点】

●市街化調整区域における土地利用の実態の把握・分析

- ・土地利用方針の検討・作成は、地域の状況に応じて行う必要があるため、まずは市街化調整区域の地域毎の土地利用の実態・動向を、極力定量的に把握・分析することが重要である。
 - *どのような地域で、どの程度の開発が、いつから進行しているのか、人口減少・高齢化が進行している既存集落はどこなのか等、発生している具体的な事象を把握するとともに、趨勢に任せた場合の問題点や課題等を整理し、庁内や地域と共有することが有効である。
 - *無秩序な開発が想定される地域の例として、IC 周辺、幹線道路沿道、新駅整備等広域的な基盤整備に伴う無秩序な開発の進行が予想されるケースや、市街地縁辺部、既存集落周辺からのにじみ出し的な開発に対する適切な誘導が必要なケースが考えられる。

●市街化調整区域の実態に即したゾーニングの検討・作成

- ・上記の実態分析を踏まえ、市町村域全体に目配りしたメリハリのある土地利用方針・ゾーニングを検討・作成する。ゾーン毎の方針の作成にあたっては、無秩序な開発や土地利用の混在が発生しないよう、誘導を図る特定の土地利用を明確に記載することが有効である。
 - *例えば、インターチェンジや幹線道路整備など交通基盤整備が予定されている場合には、周辺地域で無秩序な開発、土地利用の混在を招く可能性があるため、基盤整備の動向とあわせた適時・適切な土地利用の誘導が重要である。
 - *また、産業振興などの観点から、市街化調整区域のまとまった土地を活用するなど、政策的な土地利用誘導が必要なケースについては、土地利用制度を活用した計画的な土地利用の誘導が必要である。

【事例】和歌山県和歌山市

- ・市街化調整区域における開発の進行等の実態・課題を整理し、対応の必要性を明確化するとともに、課題解決に向け、都市計画マスタープラン等で土地利用のビジョンを明確化。当方針に基づき、法第 34 条 11 号等の運用を見直し。）

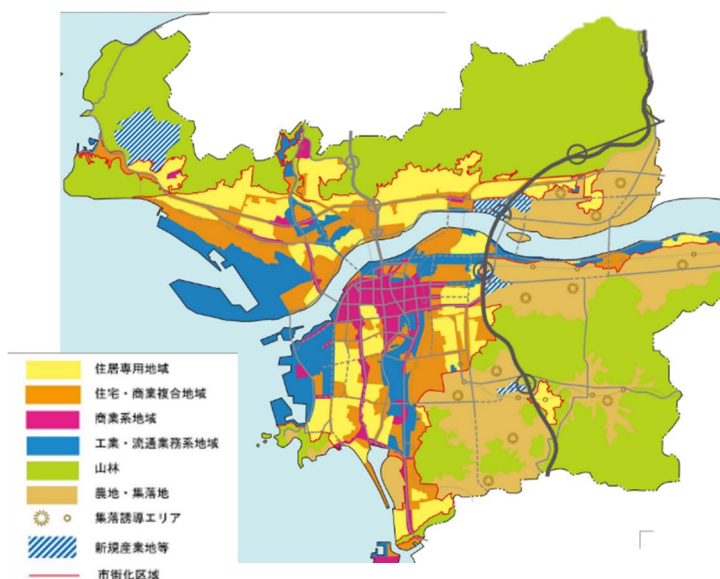
【事例】青森県平川市

- ・都市計画マスタープランで市街化調整区域の「既成集落地」を位置付けるとともに「市街化調整区域における整備及び保全の方針」において、農業振興や周辺環境・景観との調和が図られることを前提に、一定の条件に適合する計画については、開発等を容認する旨を記載（当方針に基づき、既成集落地について法第 34 条 11 号の区域を指定）

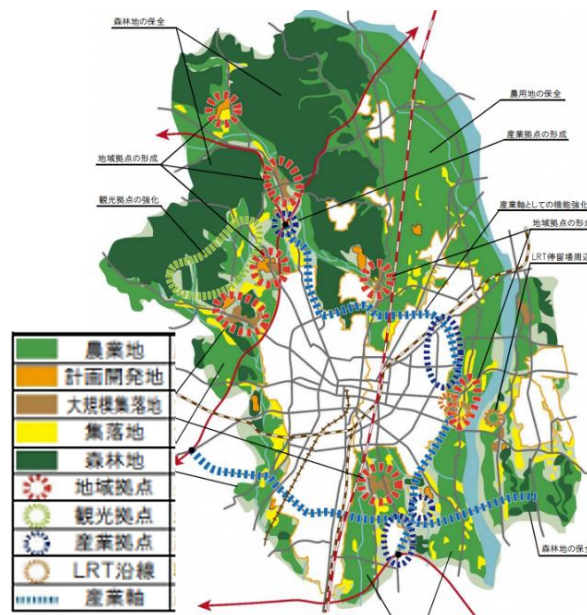
【参考】市街化調整区域における土地利用のゾーニング、及びゾーン別の方針の例

類型		土地利用の方向性（例）
自然的土地利用	農地	・良好な自然環境や農業生産基盤を維持するため、<u>農用地区域の農地などは引き続き保全し、営農環境を阻害する無秩序な開発を抑制する。</u> ・農業基盤が整備されている地域は農業の振興を図る。 ・<u>集団性、連続性のある農用地については、農用地区域に設定し、積極的に農業生産の基盤の整備等を推進するとともに、保全を図る。</u> ・耕作放棄地や遊休化した農地は、新規就農者などによる利用促進や、認定農業者等の担い手への利用集積など農地の流動化によって、耕作放棄による農地の荒廃を防止するとともに、効率的な利用を図る。
	山林	・豊かな自然環境・景観、防災機能の維持を図る。 ・適正な森林整備を推進し、健全な森林資源の維持増進を図る。 ・市民参加の森林づくりを推進し、森林地の適切な維持・管理に努める。
一定の都市的土地利用を可能とする地域	生活拠点	・調整区域における集落・住宅団地の拠点地域については、<u>地域の暮らしを支える生活利便施設の維持</u>を図る。 ・子育て世代を中心に多世代が交流する小学校については、小学校を中心としたコミュニティ維持や、生活環境の維持を図る。
	既存集落・住宅団地	・線引き以前から住宅が立地する既存集落地域・住宅団地等については、<u>無秩序な市街化を抑制し、緑豊かな集落環境・住環境を維持する。</u> ・地域の維持活性化に向け、<u>地域に縁のある方の住宅の立地や、自己居住用に限定した住宅の立地を可能にする等</u>により、営農の維持・保全やコミュニティや活力の維持を図る。
	インターチェンジ周辺・産業拠点	・農業等の周辺環境との共生に配慮しつつ、広域道路交通の結節点である立地ポテンシャルを活かし、<u>産業・物流等の適切な土地利用の誘導</u>を図るとともに、<u>その他用途との土地利用の混在を防止</u>する。 ・郊外部の大規模工業団地については、工場等の維持、立地促進を図る。 ・無秩序な開発を抑制し、<u>適切な基盤整備とあわせた計画的な土地利用と街区形成を誘導</u>する。

【事例】和歌山市都市計画マスタープラン



【事例】宇都宮市市街化調整区域の整備及び保全の方針



②市街化調整区域のエリア毎の特性に応じた土地利用制度の活用方針の作成

【基本的な考え方】

- ・ 前述の土地利用方針の実現に向け、ゾーニングや地域類型別に活用する制度や、具体的な基準等を示した土地利用制度の運用指針・ガイドラインなどを作成することが有効である。

【視点・留意点】

●法第 34 条各号の運用実態の整理・基準の明確化

- ・ 都市計画マスタープラン等の土地利用方針の実現、及び地域の課題解決の観点から、市街化調整区域における法第 34 条各号の運用については、運用実態を整理し、開発許可基準を明確化することが望ましい。

●市街化調整区域の開発許可は、地区計画の策定を基本とすることが望ましい

- ・ 地区の実態に応じたビジョンを策定し、計画的に土地利用を誘導するため、地区計画制度を基本とすることが望ましいが、地方公共団体が条例（いわゆる 11 号条例、12 号条例）により開発可能な区域等を指定する方法による開発も考えられる。

●11 号条例・12 号条例の区域を明確化し、限定的に運用

- ・ 11 号条例・12 号条例により開発可能な区域等を指定する場合については、都市計画マスタープラン等の市街化調整区域の土地利用方針を踏まえ、条例の運用にあたってはエリアを限定することが望ましく、目的や用途等を定め、無秩序な開発につながらないよう留意する必要がある。

＊なお、開発許可の権限を有しない市町村は、法第 34 条第 11 号及び第 12 号の区域、目的、用途の指定等にあたり都道府県への提案・協議が必要となる。

●法第 34 条 14 号については、地域実態を踏まえ活用を検討

- ・ 上記のほか、法第 34 条第 14 号により、地域の実情を踏まえて、特定の用途等について開発審査会提案基準を策定する方法により開発することも考えられる。基準の検討にあたっては、他の基準との関係や土地利用方針等と整合するよう設定するよう留意する必要がある。

【事例】栃木県宇都宮市

- ・ 「市街化調整区域の整備及び保全の方針」を策定し、地域拠点や保全を図る農用地などメリハリある土地利用の方針を位置付けるとともに、実現に向け調整区域地区計画の策定可能区域や、法第 34 条第 12 号に基づく条例区域を「地域拠点区域」等に限定。

【事例】千葉県佐倉市

- ・ 「市街化調整区域の土地利用の方針・地区計画のガイドライン」を策定し、ゾーン・類型別に土地利用制度の活用方針を位置づけ。地域類型別に対応手法（開発許可と地区計画の使い分け）を明確化。インターチェンジ周辺は地区計画を活用。法第 34 条 12 号に基づく条例区域を既存集落活性化に限定。

③市街化調整区域における地区計画の運用指針を策定し計画的に土地利用を誘導

【基本的な考え方】

- ・地区計画は、地区レベルの将来像に沿って、きめ細かな土地利用規制を行うことができる制度であり、法第34条第10号においては、地区計画に定められた内容に適合する開発行為については許可し得ることとされている。計画的かつ適切な土地利用を図る観点から、市街化調整区域の開発許可は、地区計画制度を基本とすることが望ましい。
- ・前述の土地利用方針の実現に向け、活用可能な地区計画の類型や基準を示す地区計画の運用指針等を明らかにすることが有効である。

【視点・留意点】

●土地利用方針の実現に向け、市街化調整区域における地区計画の運用指針・ガイドライン等の作成

- ・市街化調整区域における地区計画制度の運用にあたっては、前述の土地利用方針の実現の観点から、市街化調整区域のどのような場所・基準であれば活用できるか整理し、事前に明示することが望ましく、土地利用の類型別に立地できる場所や地域類型別の基準（地区整備計画で定める事項）を示した運用指針を作成することが有効である。

＊運用指針においては、開発とあわせて整備すべき地区施設や用途や敷地規模、形態規制を定め、一定の基盤施設や住環境の水準が確保された住宅地が形成されるよう留意する。

●地域の意向を十分に把握した上でのビジョン・方針の検討、合意形成の支援

- ・地区計画案の検討プロセスについては、地元組織が主体となるなど、地域の意向の把握、地域の課題の共有化をした上で、課題解決に向けた地区単位でのビジョンの作成が必要であり、市町村は必要に応じて地域主体の検討を支援する。

●地区単位で、メリハリある土地利用方針を検討・作成

- ・地区の土地利用方針の中で、ゾーニング（保全すべきエリアと開発を許容するエリア）を明確にしながら、地区整備計画で具体的な制限内容を定める。
- ・都市マス等の土地利用ビジョンを踏まえ、地区計画可能地域（開発可能区域）を限定し、メリハリある土地利用を誘導する。

【事例】富山県富山市

- ・富山市の市街化調整区域における地区計画の運用基準を策定し、地区計画策定の対象となる地区の類型を明示するとともに、類型別の基準を規定し運用。沿道型については、原則、非農地を対象とし、道路端から30mの範囲は住宅を排除する等、無秩序な開発の抑制を意識した基準を設定

【事例】千葉県佐倉市

- ・土地利用方針に基づき、策定可能な地区計画の類型を設定。建築物の用途規制については、基本的に立地可能なものに限定して示し、例えば、産業系機能の誘導を図るインターチェンジ周辺地域では住宅を除外することを明記。

【参考】市街化調整区域における地区計画の運用指針等に定めることが考えられる事項の例

（地区計画の策定条件の例）

- ・無秩序な開発や土地利用の混在が発生しないよう、地区計画の策定条件として例えば下記事項を定めることが考えられる。

区域、規模	・公共用地の地形地物等(道路や水路等の恒久的な施設)により、明確かつ恒久的に区別されること。 ・一体的な住宅地等の整備の担保が図られていること。 ・区域面積は、街区を形成する一定の広がりを持つもの
対象から除外する地域	・災害危険区域、地すべり防止地区、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域の他、河川のはんらん区域、湛水、土砂流出、地すべり等により災害の危険が大きいと想定される区域 ・農業振興地域の農用地区域、集团的優良農用地、農業生産性の高い農用地又は土地基盤整備事業の完了、実施中若しくは計画中の受益区域内に含まれる農用地、集落地域整備法第3条に規定する集落地域 ・保安林、保安施設地区、保安林予定森林、保安林施設予定地区又は保安林 整備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 ・自然環境保全法の指定地域及び自然公園法の特別地域
公共施設 (地区施設等)	・原則として行政による新たな公共施設整備が発生しないこと。 ・開発者負担による上水道の整備が可能であること。 ・公共下水道、集落排水施設等に接続できない場合は、合併処理浄化槽を設置するものとする。 ・開発区域は道路法に定める道路に接し、十分な排水路に接続可能であること。 ・敷地や周辺の道路状況等を勘案の上、6m以上の区画道路及び公園、緑地、広場その他の公共空地を配置
住民の合意形成	・事業者は、地区計画素案作成の検討段階から住民参加の機会を設け、住民の意見の反映に努めるものとする。 ・地区計画素案の内容については、関係権利者の同意を得なければならない。
都市計画提案制度の活用	・市街化調整区域の地区計画の申出について、都市計画提案制度を活用することが考えられる。 ・都市計画を提案する場合、素案の対象となる土地の区域内の土地所有者等及び土地所有者等の有する区域内の土地の地籍の合計のそれぞれ3分の2以上の同意を得ていることが条件。
ゾーン別に定める事項	・整備、開発及び保全の方針まちづくりの基本的方向を示す総合的な指針 ア. 名称、位置、区域及び面積 イ. 地区計画の目標、土地利用の方針、地区施設・建築物等の整備方針等 ・地区整備計画地区計画の目標を達成するために必要な事項 ア. 地区施設（道路、公園、その他公共空地等） イ. 建築物等に関する事項（用途、容積率、建蔽率、敷地面積、壁面の位置、建築物等の高さ、垣・柵の構造等）
周辺環境への配慮	・周辺の生活環境、自然環境と調和し、景観に十分な配慮、及び給排水計画や周辺道路の交通容量等に支障をきたさないよう計画する。

（地域類型に応じた、地区整備計画の方針、定めるべきと考えられる事項の例）

- ・地区計画の類型、及び類型別の考え方・基準として、例えば、以下のような事項を示すことが考えられ、地域の実態に即した類型、基準を検討・設定することが重要である。

類型	考え方、基準の例
生活拠点	・都市機能の適正な配置、地域の生活利便性向上の観点から、商業施設の誘導を図る地域 ・用途については、地域密着型の商業施設の立地を図るため、第一種中高層住居専用地域内に建築することができるものを限度とする。（生活サービス施設とし遊戯施設等は含まない） ＊コンパクトなまちづくりの観点から、中心市街地の商業機能（隣接市町村も含め）に影響を与えない（広域的な影響がない）規模とすることに留意する。
地域拠点型（公共公益・観光施設等）	・学校、庁舎、社会福祉施設、医療施設等の公共公益施設の拠点機能の整備を図る ・観光振興に資するため、地域の歴史的・文化的な景観・環境と調和した良好な開発の誘導を図る ・市街化区域内に土地がない等、やむを得ない場合
既存集落・住宅団地	・既存集落・住宅団地の住み続けられる環境を確保するため、必要な生活利便施設や地域コミュニティ維持のための住宅の立地を可能とし、地域活力の維持・再生を図る地域 ・用途については、既存集落の維持を目的とした、住宅（自己の居住の用）、兼用住宅、生活に必要な利便施設、農林業の振興に資する施設、公共公益上必要な施設等 ・集落地域においては、第一種又は第二種低層住居専用地域を基本としつつ自己居住用住宅を主体とする、共同住宅などを制限するなど地区特性に応じた規制とすることが考えられる。
幹線道路沿道	・広域的な幹線道路整備等に伴う無秩序な開発の抑制、適切な土地利用誘導を図る地域。 ・用途については、流通業務施設や沿道施設、観光振興施設等の立地など市街地の拡大につながらず、市町村の上位計画に位置付けられた用途を誘導する
IC周辺産業活性化型	・インターチェンジ周辺など産業系用地としての需要が高く、地域の産業の活性化が期待されるものの、そのままでは無秩序な開発が懸念される地域。産業・雇用促進を図る産業拠点として上位計画に位置付けがある地域。 ・用途については、産業振興・雇用促進を図るため、自動車交通の利便性の高さを活かした物流業務施設や、地域の活性化に資する製造業施設、研究開発施設、研修施設等及びその付属施設（倉庫、事務所及び福利厚生施設等）等の立地を図ることが考えられる。 ＊土地利用の混在を防止するとともに、周辺環境に配慮した良好な環境を計画的な形成を図ることに留意する。

【参考】都市計画運用指針で示されている市街化調整区域における地区計画の類型例

- ・ある程度の公共施設等が整備され、良好な居住環境を確保することが可能な地区 で、ゆとりある緑豊かな郊外型住宅用地の整備を行う地区
- ・既存集落とその周辺や沿道地域で住宅が点在している地区で、良好な環境の確保 を図るため、住宅や居住者のための利便施設の建設を行う場合
- ・住居系の計画開発地で、周辺との調和を保ちながらゆとりある居住環境の形成等 を行う場合 ・幹線道路沿道等の流通、観光、レクリエーション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開発を誘導する場合

④地域特性を踏まえた開発許可制度の活用（法第 34 条第 11、第 12 号等）

【基本的な考え方】

- ・ 法第 34 条（第 11、第 12 号）は、市街化を抑制すべき市街化調整区域内であっても、地方公共団体が条例で、区域や用途等を指定すれば、開発が可能となる制度であるが、調整区域の広い範囲を対象に条例区域等を設定すると、無秩序な開発につながる恐れがある。
- ・ そのため、都市計画マスタープラン等の土地利用方針（市街地外のゾーニング）の実現及びスプロール防止の観点から、エリア別に開発の基準・条件を検討・設定するなど、地域の特性を踏まえた土地利用を誘導することが重要である。
 - * 指定する区域や用途など条例に定める内容を地域の課題や将来像、土地利用方針等の実現に向けて、活用できる区域を明確化し、建築できる用途等の基準を適切に設定する必要がある。
 - * 例えば、既存集落の維持と、新規住宅開発の需要への対応を分けて考えるなど、目的に応じて基準を変えることも考えられる。

【視点・留意点】

●市街地外の土地利用方針（ゾーニング）に対応した許可基準の検討・設定

○土地利用方針を踏まえた指定区域（範囲）の検討・設定

- ・ 法第 34 条第 11 号を運用する場合、地域の土地利用や暮らし実態、都市計画マスタープラン等の土地利用方針を踏まえ、地域の実情を踏まえた適切な基準を検討・設定し、区域設定が曖昧とならないように留意する。
 - * 調整区域全域又は広域を法第 34 条第 11 号の条例区域として指定し、連たん要件を満たすものを許可する場合は、新たな開発が徐々に進み、スプロールが進行してしまう場合も考えられるため、都市計画マスタープラン等の土地利用方針での位置づけなど上位計画との整合を前提とする。
 - * 区域の指定にあたっては、指定する区域の範囲や指定区域内で立地できる建築物の用途のほか、建築物の最低敷地面積の制限や建ぺい率、容積率等の建築制限等を併せて実施することにより、スプロールを防止することも考えられる。
 - * 条例区域は市街化調整区域において特例的に開発等を認める区域であることから、市街地の拡散を抑制するため、調整区域全域の区域指定や、「既存集落」といった客観的に区域が特定されない文言による区域指定ではなく、図面や住所等による指定とするなど、条例区域を客観的かつ明確に示すべきである。

○地域毎に区域指定の基準の検討・設定

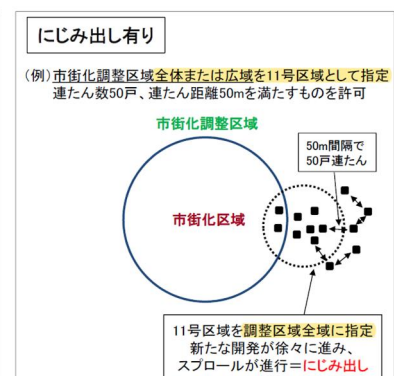
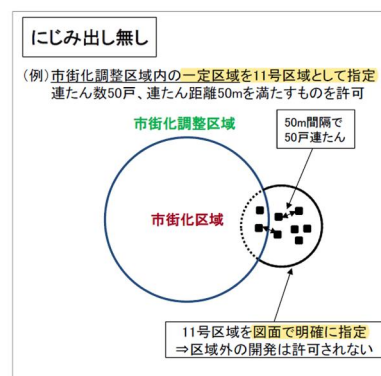
- ・ 11 号条例・12 号条例の区域を定めるにあたっては、地域毎の土地利用の方向性や、周辺の公共施設の整備状況等を勘案して区域指定の基準（含めない区域や、道路・排水要件、予定建築物の用途等）等を検討・設定することが考えられる。
- ・ 良好な空間・景観形成の観点からも、基準を検討することが重要である。
- ・ なお、検討・設定にあたっては、各地方公共団体の土地利用方針やまちづくり条例等を踏まえる。

【参考】法第 34 条第 11 号の区域指定にあたって検討が望ましいと考えられる事項と考え方・基準
(例)

区域 範囲	●上位計画（土地利用方針）との整合 ・都市計画マスタープラン等の土地利用方針の実現及びスプロール防止の観点からゾーンを設定する。 （法第 34 条第 11 号の連たん要件への適合のみでの指定は市街地の拡散を招く可能性） ●除外する地域 ・自然環境を維持保全する優良農地（農業振興地域内の農用地区域、甲種及び第 1 種農地）や山林、災害リスクの高いエリア（施行令 29 条の 9）。 ●50 以上の建築物の連たん条件について ・特定の時点の建築物を対象とする、連たん区域を図面で明確に指定する等、連たん区域が連鎖的な拡大によりスプロール化しないよう留意する。 ●区域の指定の方法 ・調整区域全域の区域指定や、「既存集落」といった客観的に区域が特定されない文言による区域指定は避け、図面や住所等によるなど、客観的かつ明確に示すべきである。
区域指 定基準 ・ 接道 ・ 排水	・既存の公共施設で対応可能な範囲で、新たな公共投資を要しないことが基本。 ●接続道路の基準 ・開発区域内の道路が接続する既存道路の幅員は、政令第 25 条（開発許可の技術基準にかかる細目）第 4 号の規定の 6.5m 以上（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為の場合）の道路と接続する区域を基本とする。 ・緩和規定（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）については、市街化調整区域での開発であることを踏まえ、緩和規定を適用しない区域とすることが望ましい。 ●排水路等 ・排水路その他の排水施設が区域内の下水を有効に排出するよう適当に配置されていること。農業水路は原則として接続先の対象としない。（指定区域内において開発行為をする場合、都市計画法第 33 条第 1 項第 3 号に規定する排水施設に関する技術基準を満たす必要） ＊排水施設の配置等を調査の上、必要に応じて排水施設の管理者と協議するなど、適切に下水を排水できることを確認。
予定建 築物の 用途 形態	・市街化区域の縁辺部地域に指定されている用途地域より緩くならないよう検討する。 ・一般的には第一・二種低層住居専用地域、田園地域と同等の用途が考えられるが、無秩序な市街化を抑制するため、例えば、自己の居住用又は自己の業務用のものに限ることが考えられる。
最低敷 地面積	・市街地外の自然系土地利用と調和する、ゆとりある良質な住宅地の形成を図るため、最低敷地面積を定める。 ・設定にあたっては、市街化区域内の用途地域や地区計画における最低敷地規模の制限値や、市街地外の建築物の敷地規模の状況を踏まえ、地域の実態に即した適切な値とする。

【参考】区域の設定について

開発可能な範囲が連鎖的に拡大しないよう、範囲を限定する



【事例】石川県小松市開発許可等の基準に関する条例（法第 34 条第 11 号の条例で定める土地の区域）

・ 条例指定区域の要件として、区域外の接続道路の幅員（幅員 6m 以上）を位置づけ。

第 6 条

法第 34 条第 11 号の条例で定める土地の区域は、次の各号の要件のいずれにも該当する土地の区域として、規則で定める土地の区域のうち、幅員 6 メートル以上の建築基準法第 42 条第 1 項各号に該当する道路に接続しない土地の区域及び排水処理施設が整備されていない土地の区域を除いた区域とする。ただし、市長が開発区域及びその周辺の地域における良好な住居等の環境の形成又は保持のために支障がないと認める場合は、この限りでない。

- (1) 市街化区域との境界からおおむね 500 メートルの範囲の市街化調整区域内の土地の区域
- (2) 建築物(市街化区域内に存するものを含む。)が連たんしている土地の区域
- (3) 政令第 8 条第 1 項第 2 号ロからニまでに掲げる土地の区域及び小松飛行場周辺騒音第二種及び第三種区域を含まない土地の区域

【事例】群馬県前橋市 接道条件（6m以上道路への接続）や用途（自己居住用）、最低敷地面積を規定

前橋市市街化調整区域に係る開発行為の許可の基準に関する条例

（敷地面積の最低限度）

第 2 条 法第 34 条第 11 号の開発行為を行う場合における法第 33 条第 4 項の規定により条例で定める建築物の敷地面積の最低限度は、250 平方メートルとする。ただし、当該建築物の敷地に接する土地が次に掲げる敷地に限られる場合にあっては、200 平方メートルとする。

- (1) 住宅、店舗その他の建築物の敷地
- (2) 道路、水路その他の公共施設の敷地
- (3) 鉄道その他の公益的施設の敷地

（指定する土地の区域）

第 3 条 法第 34 条第 11 号の規定により条例で指定する土地の区域は、本市の区域内においておおむね 50 以上の建築物の敷地が 50 メートル以内の間隔で連なっているとして市長が定める建築物の敷地の区域(以下「連たん区域」という。)から 50 メートルの範囲内にある予定建築物等の敷地の区域とする。ただし、次の各号のいずれにも該当する敷地に限る。

- (1) 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 42 条(第 1 項第 5 号を除く。)に規定する道路のうち、次に掲げるいずれかの道路に 4 メートル以上接する敷地
 - ア 幅員が 6 メートル以上ある道路
 - イ 幅員が 6 メートル未満の道路で道路の両方向とも幅員が 6 メートル以上ある道路に接続しているもの

(2) 予定建築物の敷地からの汚水及び雨水を適切に処理することができると市長が認める敷地（予定建築物等の用途）

第 4 条 法第 34 条第 11 号の規定により条例で定める環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途は、住宅(専ら自己の居住の用に供する建築物で、高さが 10 メートル以下の 1 戸建のもの)に限る。)以外の用途とする。

前橋市市街化調整区域に係る開発行為の許可の基準に関する条例運用基準

●市長が定める建築物の敷地の区域に関すること

・ 連たん区域に含めない敷地

前橋市現形図により本条例施行日以降に建築されたことが確認できる市街化調整区域内の建築物の敷地。ただし、平成 16 年 4 月 1 日に告示した連たん区域内の建築物の敷地は除く。

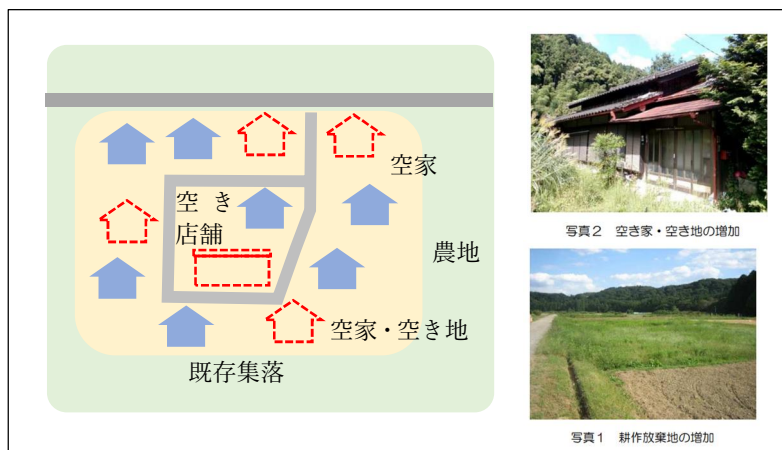
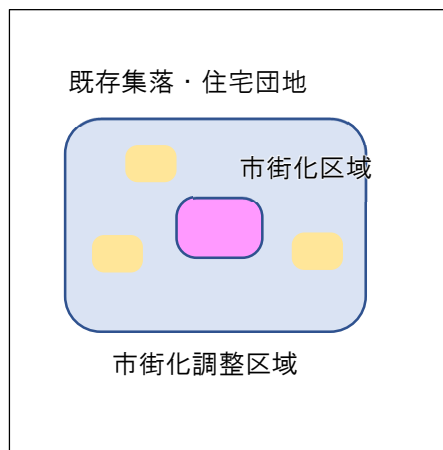
●敷地が道路に接する幅に関すること

・ 敷地が道路に接する幅を 4 メートル以上とする。

B 市街化調整区域の規制が強く、既存集落地域等が衰退

(1) 事象・課題

- ・市街化調整区域内に既存集落、住宅団地や集落中心地域が分散して立地。
- ・市街化調整区域の土地利用規制が強いため集落での住宅立地が難しく、市街化区域に比べて人口・世帯が減少しており、地域コミュニティの衰退が懸念。
- ・空き地・空き家の有効活用、若い世代の呼び込みなど地域コミュニティの維持・活性化が課題。



(2) 課題解決に向けた考え方・取組（例）

ビジョン・方針の作成	①市街化調整区域も含めた全体を俯瞰する土地利用方針の作成 ●市街化調整区域における土地利用の実態の把握・分析 ・地域の課題を把握・分析し、土地利用規制がその要因となっているか等を検証 ●都市計画マスタープラン等の土地利用方針で既存集落等の誘導方向を位置づけ ・課題の解決に向けた土地利用方針を作成し、都市計画マスタープラン等に位置付け ●地域主体による地区・集落単位での方針・ビジョンの作成の支援
土地利用制度の運用	②既存集落等の維持・活性化に向けた市街化調整区域における地区計画制度の活用 ・地区計画の運用指針等で、地区整備計画で定めるべき事項を明確化、事前明示 ・地域の権利者等との検討、地域の合意形成等に基づき計画案を作成 ③既存集落等の維持・活性化に向けた法第34条11号・12号条例等の運用 ・土地利用方針と整合を図り、法第34条11号・12号条例の条例区域や、予定建築物の用途等を検討・設定。

①市街化調整区域も含めた全体を俯瞰する土地利用方針の作成

【基本的な考え方】

- ・市街化調整区域に立地する既存集落や住宅団地等では、立地規制等により、人口・世帯減少・高齢化の進行等による地域のコミュニティの維持が困難になりつつあるケースもみられる。
- ・調整区域の土地利用規制の緩和を検討する場合、その前提として集落地域の人口・土地利用等の実態と課題を把握し、地域の維持・活性化に向けた土地利用規制緩和の必要性を明確化するとともに、地域の土地利用方針（開発を許容するエリアと保全するエリア等）を検討・整理する。

【視点・留意点】

●市街化調整区域における土地利用の実態の把握・分析

- ・既存集落等の暮らし・コミュニティを維持するために土地利用規制の見直しが必要か否か検討するために、対象区域の人口及び世帯数の動向、高齢化の進行、空き家及び荒廃農地等の増加等の地域の実態・動向、課題を把握・整理し、土地利用規制がその要因となっているか等を検証する。
 - ＊市街化調整区域として区域区分された当時と比較して衰退が見られること等の課題が発生しているかどうか、土地利用規制が阻害要因となっているか等検証し、課題を明確化する。

●都市計画マスタープラン等の土地利用方針で既存集落等の誘導方向を位置づけ

- ・上記で明らかになった課題の解決に向け、既存集落等の維持に向けた土地利用方針を検討・作成し、都市計画マスタープラン等への位置付けを検討する。
- ・また、既存集落等での暮らしを維持や活性化を図るためには、土地利用規制の見直しのみならず、下記のような土地利用制度以外の施策との連携による取組方針を検討することが有効である。
 - ＊市街地内と集落を結ぶ公共交通ネットワークの確保　＊集落への移住・定住促進、空き家活用など住宅政策。　＊農地の利活用や耕作放棄地への対応など農業政策　＊移住後の新旧住民のコミュニティ形成　等

●地域主体による地区・集落単位での方針・ビジョン作成の支援

- ・既存集落等の土地利用規制の見直しは地域住民の暮らし・活動と密接に関連するため、地区・集落の単位で地域住民が主体となり、土地利用方針を検討・協議することが有効である。
- ・検討にあたっては、地域の土地利用・暮らし・営農の状況に基づき、どのエリアで、どのような土地利用の誘導が求められているのか具体化し、土地利用を誘導する集落地と、自然的土地利用を維持する地域について市街化調整区域におけるメリハリのあるビジョンを作成する。

【事例】長野県塩尻市

- ・都市計画マスタープランの将来都市像や、立地適正化計画（2019年）の基本的な方針の中で、市街化調整区域の既存集落地域のコミュニティの活性化、農山村地域の維持を位置づけ。既存集落中心部（支所又は鉄道駅周辺）に任意の「生活機能維持区域」を設定。

【事例】千葉県佐倉市

- ・立地適正化計画の中で、集落拠点地域での公共施設等の維持を位置づけ（市街化調整区域）
- ・農村地域においては公共施設等が集積している区域があり、その区域は「公共施設等集積区域」と位置付けることで、農村地域内の拠点における公共施設等の維持・確保に取り組むとしている
- ・また、農村集落と市街地相互連絡のため、公共交通ネットワークの形成、農村集落のコミュニティの維持などのため、定住促進施策など都市計画制度以外の取組とセットで位置付け。

【参考】既存集落等における、地域主体による方針・ビジョンの検討の手順の例

- ・地域が主体となった計画の検討・作成を促すため、検討・協議の手順を明示するとともに、市町村や専門家により、まちづくりや土地利用方針づくりを支援・コーディネートする仕組みを用意する等、市町村による支援が有効である。

(検討の手順 (例))

協議会等の立ち上げ、地域の課題の共有化	●住民や関係管理者で構成される地域住民組織の立ち上げ ・まちづくりの目的、必要性等について、自治会役員等を中心に勉強会の開催（協議会の組織体制、目的、活動内容の話し合い） ・地域住民に呼びかけ、まちづくり協議会等の地域住民組織の設立 ●地域の現状を把握、まちづくりの課題等を共有 ・農地の分布や営農状況、農地転用や開発の動向など土地利用の実態・動向を整理するとともに、趨勢に任せた場合、どのような状況が発生するか検証し課題を明確化。
ビジョン・ルールを検討	●地区のまちづくりの方針の検討・作成 ・地区の現状や課題を踏まえ、地区の将来像としてまちづくりの方針を作成 *土地利用の方針（許容する建築物の用途・規模・形態、土地利用等）や、建築物の形態や材料・色彩、敷地周りの緑化、広告物の規模やデザイン等について地域のルールを検討・作成 *開発行為を許容することで、地域の資産である田園景観を損なうことのないよう配慮する必要がある、まちづくりや田園景観の保全等の方向性について地域で共有する。 ●関係権利者の合意形成、周辺住民への周知を図るとともに、意向を把握し、方針に反映 ・住民アンケートやワークショップ等の手法により住民の意向を十分に反映できるように努めるとともに、作成した計画案について住民に周知を図る。
制度化の検討・提案	・市町村等への法第 34 条 11 号・12 号条例区域の指定、又は地区計画の策定の検討・申し出。 ・必要に応じて建築基準法に基づく建築協定や法律、条例及び要綱等に基づく景観形成に関する住民協定の締結などを検討 ・市町村による区域の指定、地区計画案の検討、都市計画の手続きの実施。

【事例】福岡県福岡市、石川県白山市等

- ・集落毎の地元主体で作成したビジョンに基づき、法第 34 条第 12 号に基づく区域を指定。

【事例】東京都八王子市

- ・指定集落毎のビジョンに基づき、市街化調整区域地区計画、又は法第 34 条 11 号の区域を指定。

【事例】兵庫県神戸市

- ・調整区域での地区計画や開発許可（法第 34 条 14 号）の前提として、里づくり条例に基づき、移住予定の人と集落居住者が話をする機会を設け、地域の情報の共有やマッチングを実施。定住促進施策など都市計画制度以外の取組とセットで位置付け。

②既存集落等の維持・活性化に向けた市街化調整区域における地区計画制度の活用

【基本的な考え方】

- ・ 既存集落等の維持・活性化の手法として、地域の意向に基づき地区単位でのビジョンの策定と土地利用規制の見直しを一体的に行える地区計画制度の活用が有効である。
 - ＊ 法第 34 条 11 号・12 号条例の場合と比較し、地区毎の特性・課題に即して、きめ細かに土地利用や基盤整備を誘導できる点が特徴である。
 - ＊ 集落等の土地利用の状況、地域の意向に応じてゾーン別に建築物の用途や規模・形態規制、道路・公園等の地区施設の配置等を検討・設定することができる。

【視点・留意点】

●地区計画の運用指針等で、地区整備計画で定めるべき事項の検討・明確化

- ・ 地区計画制度の運用にあたっては、事前に、地域住民に対し、どのような場所・基準であれば、地区計画制度を活用できるか明示することが有効であり、土地利用の類型別に立地できる場所や基準を示した、運用指針を作成することが有効である。
- ・ また、開発とあわせて整備すべき地区施設や用途や敷地規模、形態規制を定め、一定の基盤水準、住環境水準が確保された住宅地が形成とされるよう誘導することも考えられる。

●地域の権利者等との検討、地域の合意形成等に基づき計画案を作成

- ・ 住民や関係権利者等で構成される地元組織を設立し、関係権利者や住民の合意形成の下に、土地利用方針や地区計画の素案を作成。
- ・ 地域住民との協働による計画作成の手続きを通じ、対象エリアにおける土地利用方針・ゾーニングを定め、保全すべきエリアと開発を許容するエリアを明確にしながら、地区整備計画で具体的な制限内容を定める等が考えられる。

【事例】長野県塩尻市（既存集落・住宅団地を対象とした調整区域地区計画の活用）

- ・ 既存集落を中心に人口減少と高齢化が急速に進行し、農林業の後継者不足や地域コミュニティの維持が困難に。空き地・空き家の有効活用、若い世代の呼び込み地域コミュニティの維持活性化に向け、市街化調整区域のうち指定既存集落において地区計画【既存集落型】の活用を可能に
- ・ 地元組織による地域のビジョン、地区計画素案の作成、合意形成を原則に運用。
 - ＊ 市は、コンサル派遣、情報提供、関係機関調整等の支援を実施。

③既存集落等の維持・活性化に向けた法第 34 条 11 号・12 号条例等の運用

【基本的な考え方】

- ・ 地域で検討・作成された既存集落等の地域の将来像や、土地利用方針に基づき、地域の暮らしを維持・活性化するために必要な一定の開発を可能にするため、法第 34 条 11 号・12 号条例等を活用する方法が考えられる。
- ・ 条例区域の指定にあたっては、地域の将来像や都市計画マスタープラン等の土地利用方針（市街地外も含めたゾーニング）等と整合を図るとともに、スプロール防止の観点から、指定区域や予定建築物の用途等の基準を検討・設定する。

【視点・留意点】

- ・ 活用する制度としては法第 34 条第 11 号・第 12 号が考えられるが、条例の制度設計にあたっては無秩序な開発が進行しないよう、下記の点に留意して指定区域や用途の基準等を検討する。

●土地利用方針・ビジョン実現の観点から、指定区域の検討

- ・ 50 戸連たん等の制度上の要件との整合のみではなく、都市計画マスタープラン等の土地利用方針における位置づけ（市街地外において維持を図る地域として位置付けがある既存集落等）、及び地域のまちづくりの方針等の実現の観点から、適切な区域を検討・指定する。

●地域の土地利用の状況を踏まえた指定基準等の検討

- ・ 無秩序な開発を誘発しないよう地域の実態に応じて、区域指定の基準（道路、排水要件、含めない区域や、道路・排水要件、予定建築物の用途等）等の具体の要件や基準を検討・設定することが考えられる。

【事例】鹿児島県鹿児島市

- ・ 市街化調整区域での無秩序な開発抑制のため、11 号条例を見直し、開発可能区域を、指定既存集落を中心とした区域に縮小。（法第 34 条 11 号区域を廃止し 34 条 12 号に一本化）

【事例】和歌山県和歌山市

- ・ 市街化調整区域で 300 メートル以内に市長が 告示する施設が存する区域（「特定集落区域」）を対象に、連たん要件等を考慮し 12 号の区域を設定。
- ・ 都市計画マスタープラン等の土地利用方針でも、市街地外の集落エリアとして位置づけ。

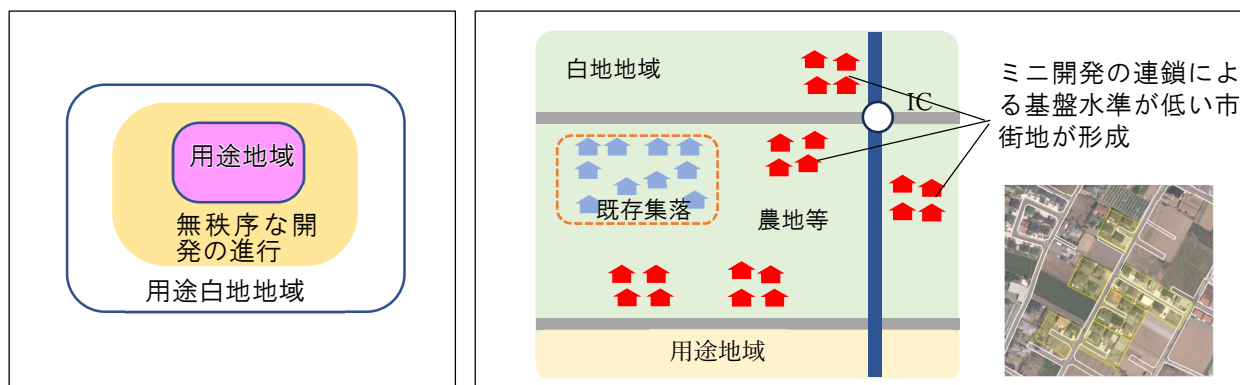
11号	(都市計画法の規定) ・市街化区域に<u>隣接し、又は近接し</u>、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの。 (開発許可制度運用指針) ・隣接、<u>近接する市街化区域の公共施設の利用も可能</u>であることから開発行為が行われたとしても、積極的な公共投資は必ずしも必要とされないとの考えで設けられたもの ・開発が行われることによりスプロールが生じることのないよう、<u>開発区域の周辺の公共施設の整備状況や市街化調整区域全域における土地利用の方向性等を勘案</u>して適切な区域設定、用途設定を行うことが望ましい。 (留意点) ・<u>地域の状況を考慮せずに連たん要件等を一律に適用すると、市街地の拡散につながる可能性がある</u>。地域の土地利用の実態、及び都市計画マスタープラン等の土地利用のビジョンを踏まえ、適切な区域を設定する必要がある。 ・また、<u>連たん要件については、線引き時や条例制定時に存在している建築物の連たんに要件とするなど連たんを判断する時期を明確化する必要がある</u>。（現時点での連たんとするとは無限に拡大する可能性がある。拡散する可能性があり望ましくない。）
12号	(都市計画法の規定) ・<u>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</u>、かつ、<u>市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる</u>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、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの (留意点) ・<u>市街化調整区域において例外的に立地を許容する制度のなかで、これまでの許可運用の蓄積により定型的に許可しうると判断されたものについて、条例で 目的、区域又は用途を定めることにより許可手続きの合理化を図ろうとする制度</u>。 ・地域の公共公益施設の状況などを踏まえ、<u>新たな投資が必要とならないよう留意</u>する。例えば、既存公共公益施設（小学校、支所、連絡所、保育所（園）、幼稚園、文化会館）が存する区域等に限定して設定する方法が考えられる。

非線引き白地地域

C 白地地域で無秩序な住宅開発が進行

(1) 事象・課題

- ・ 非線引き都市計画区域の用途地域未指定の地域（白地地域）は、法 34 条の立地基準が適用されず、趨勢に任せると無秩序な市街地が形成される恐れ。
- ・ また、都市圏の中心都市等に隣接した平野部が多い都市や、農家の後継者不足等により耕作放棄地が顕在化するなどの状況のなかで、特段の土地利用規制を行うこともなく線引きを廃止した場合、スプロール化が進行する可能性が高い。



(2) 課題解決に向けた考え方・取組（例）

ビジョン・方針の作成	①白地地域含めた全体を俯瞰する土地利用方針の作成 ●市街地外（白地地域）における土地利用の実態の把握・分析 ・ 白地地域の人口や土地利用の実態・動向を把握・分析し、課題を把握する。 ●市町村域全体を俯瞰した、メリハリある土地利用方針・ゾーニングの作成 ・ 農地等を保全すべき地域、生活拠点や集落などの開発許容地域のゾーニングを検討・作成。
土地利用制度の運用	②特定用途制限地域の活用（住宅用途制限）（市街地外のゾーニング） ・ 無秩序な住宅開発の抑制、居住機能の誘導に向けた住宅用途の制限 ③居住調整区域の活用（市街地外の居住機能の抑制） ・ 立地適正化計画策定都市において、居住調整区域の活用を検討 ④開発許可の基準に関する条例等の制定により、白地地域の良い市街地の形成 ・ 白地地域での良い市街地の形成に向けた、条例による開発許可の技術基準の強化 ⑤自主条例により、地域特性に応じて開発をコントロール ・ 市町村が独自に自主条例を制定し、開発をコントロール。

①白地地域を含めた全体を俯瞰する土地利用方針の作成

【基本的な考え方】

- ・ 非線引き都市計画区域では、白地地域（用途地域が指定されていない地域）において、都市圏の中心都市に隣接するなど開発圧力が強い場合、特段の土地利用規制を講じなければ、無秩序な開発が進行する可能性がある。
- ・ そのため、市街地外（白地地域）の人口動態、土地利用の実態、開発動向、郊外地域での暮らしの状況を把握・分析するとともに、実態を踏まえ白地地域も含めた市町村域全体を俯瞰する土地利用方針・ビジョンを検討・作成することが有効である。

【視点・留意点】

●市街地外（白地地域）における土地利用の実態の把握・分析

- ・ 白地地域の人口や土地利用の実態・動向を把握・整理し、課題を把握する。例えばミニ開発の連鎖等による宅地水準が低い市街地が拡散する状況が発生していないか等検証する。
 - ＊ 小地域単位での人口の現状・動向（総人口、年齢別人口・構成割合）
（人口・世帯の減少、高齢化が進行している地域、人口・世帯増加地域を可視化）
 - ＊ 土地利用の実態、開発・建築の動向、農地転用の状況
（スプロールが進行している可能性がある箇所については即地的に状況を把握）
 - ＊ 土地利用規制の状況（農業振興地域等による規制の状況も含め把握）

【地域別の整理の例】

- ＊ IC 周辺、幹線道路沿道、新駅整備等（広域基盤整備に伴う適切な土地利用誘導が課題）
- ＊ 既存集落周辺、市街地縁辺部（開発のにじみ出しの適切な誘導が課題）

●市町村域全体を俯瞰した、メリハリある土地利用方針・ゾーニングの作成

- ・ 土地利用の実態・課題をもとに、その都市ならではの都市構造・土地利用のあり方を検討する。
- ・ 市街地外の土地利用方針の検討にあたっては、一律の表現ではなく、地域の土地利用の実態・課題に即し、開発可能エリアと抑制エリアのメリハリあるゾーニングを作成することに留意する。
 - ＊ 特に、白地地域において、インターチェンジや幹線道路整備など交通基盤整備が予定されている場合には、周辺地域の開発圧力の増加や無秩序な開発等、土地利用の混在を招く可能性があるため、エリア特性に応じた適切な土地利用の誘導が重要である。

【事例】香川県高松市

- ・ 線引き廃止（2004 年（平成 16））後の市街地拡散の実態と課題を整理、明確化
- ・ 立地適正化計画（2018 年）で用途地域白地地域の大半を居住誘導区域外に設定するとともに、多核連携型コンパクト・エコシティ推進計画を改定し、居住誘導区域内・外で各種施策のメリハリ付けする方針を位置づけ

【事例】石川県能美市

- ・ 都市計画マスタープラン等の土地利用方針で、用途地域外について集落のコミュニティの維持を図る集落地区と、無秩序な開発を防止し田園環境の保全を図る田園地区等にゾーニング。

②特定用途制限地域の活用

【基本的な考え方】

- ・用途地域が指定されていない白地地域のうち、無秩序な住宅開発が進行している又は進行が予想される地域については、特定用途制限地域を活用し、良好な環境の形成又は保持のため住宅等の一定の用途を制限し適切な土地利用の誘導を図る方法が考えられる。
- ・特に、都市計画マスタープラン等で位置付けた土地利用方針において、白地地域のうち農地等を維持・保全すべきエリアや、IC 周辺等で産業系用途の誘導を図るべきエリアにおいて、住宅開発が進行するケースについては、特定用途制限地域を積極的に活用することが望ましい。

【視点・留意点】

- ・用途を制限する際は、都市計画マスタープラン等の土地利用方針、及び地域の実態・課題を踏まえ、自然的土地利用を維持・保全すべきエリア、産業系用途の誘導を図るべきエリアなどエリア特性別に住宅等の用途の立地基準を検討・設定する。
- ・エリアを絞って局所的に用途を制限するだけでは無秩序な市街化を抑制できないと判断した場合は、白地地域全域（他法令の土地利用規制が実施されている区域を除く）を対象に特定用途制限地域を広く指定し、集落地域や住宅団地、拠点地域などで限定的に基準を緩和する方法も考えられる。

□住宅用途を制限する場合の設定例

戸建て住宅を含む住宅の制限	・農地等の自然的土地利用を維持・保全すべきエリアについて、農家・漁業者住宅以外の住宅用途を制限。 ・農地と既存集落等の共存を図るべきエリアについて、自己居住用以外の住宅（分譲住宅等）を制限。
共同住宅の制限	・戸建て住宅と比較し居住者増が見込まれ（特に若年・子育て世帯）、小中学校の増設や安全な歩行環境整備など周辺の公共公益施設への影響が予想され（市街化を促進する可能性。）、こうした影響の発生が予想される地域について共同住宅の用途を制限。 （設定例） ＊一律規制以外に、ゾーンを限定した共同住宅の立地の制限や、大幅な人口増加を抑制するため共同住宅の規模を制限する方法等も考えられる。

【事例】秋田県横手市

- ・2009 年、4 つの都市計画区域を統合するとともに市域平坦部に広く拡大。2011 年、白地地域全域に特定用途制限地域を指定し4 地域にゾーニング。（地域拠点型は旧町村中心部に指定）
- ・そのうち田園保全型地域を指定した地域については、2020 年に住宅（自己用・分家住宅を除く）の建築を制限するよう見直し。

【事例】青森県おいらせ町

- ・線引き廃止後の土地利用規制として特定用途制限地域を導入。そのうち、重点環境保全地域（農用地区域等）において、農林漁業者用住宅以外の住居系用途を制限。

③居住調整地域の活用による無秩序な住宅開発の抑制

【基本的な考え方】

- ・ 居住調整地域は、居住誘導区域外の区域で、宅地化を抑制すべき区域について都市計画（地域地区の一つ）として定めることができる制度である。特段の土地利用規制を行わなければ無秩序な市街化が発生しやすい非線引き都市の課題に、市が主体となって定められる仕組みである。
- ・ 立地適正化計画を策定する場合、居住誘導区域の指定とあわせ、白地地域のうち住宅地開発を抑制すべきエリアについては居住調整地域を指定することで、無秩序な住宅地の抑制と、コンパクトな都市空間の形成を誘導する方法が考えられる。

【視点・留意点】

- ・ 対象地域については、前述の地域の土地地利用の実態・開発動向の分析結果を踏まえ、用途地域周辺で開発圧力のある地域（今後開発が広がる恐れのある地域）のうち、今後も自然的土地利用を維持・保全すべき地域を中心に指定する。
- ・ 居住調整地域内において、以下の行為を行おうとする場合には、居住調整地域を市街化調整区域とみなして開発許可制度が適用されるため、法第34条の立地基準の適合性も審査される。

○特定開発行為	○特定建築等行為
※都市計画法第29条第1項第1号の規定は適用しない。 ①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの ③住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為（例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等） ①の例示 許可 3戸の開発行為  ②の例示 許可 1,300㎡ 1戸の開発行為  許可不要 800㎡ 2戸の開発行為 	①3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ②人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合（例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等） ③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合 ①の例示 許可 3戸の建築行為  許可不要 1戸の建築行為 

【事例】青森県むつ市

- ・ スプロール化の恐れがある地域に居住調整地域を指定し、無秩序な住宅開発を抑制
- ・ 大規模店舗の立地制限等に向けて特定用途制限地域を指定（自然環境共生地区、自然環境共生地区、産業業務地区、幹線道路沿道地区）

④開発許可の基準に関する条例等の制定により、白地地域の良い市街地の形成

【基本的な考え方】

- ・非線引き都市計画区域の白地地域では、小規模な開発により無秩序に市街化が進行するケースがみられる。（いわゆるミニ開発による問題が発生）
- ・非線引き都市計画区域における規制規模に満たない小規模な開発により、開発許可の技術基準への適合性の審査を経ていない市街地が形成される場合もある。
- ・こうした課題に対応するため、白地地域において、相当数の宅地造成が比較的小規模な単位で現に行われ、地域の公共施設の整備状況や将来の整備見通しを考慮して、土地利用を計画的にコントロールするため、開発許可の基準に関する条例を制定することも考えられる。
 - ＊白地地域において、都市計画法施行令第 19 条第 1 項ただし書の規定に基づく条例の制定により、規制規模を引き下げること等が考えられる。
- ・その上で、良い市街地を形成するため、土地利用の見通しを十分検討し、開発許可の技術基準を地域特性に応じて、条例で、強化することも考えられる。

【視点・留意点】

- ・規制規模を引き下げ、開発行為の技術基準への適合性をより広範に審査することによって、公共施設の整備等の観点から良い宅地水準の確保が適切に図られること、また、郊外部の宅地開発の動向や既成市街地に与える影響等に応じて無秩序な市街化の防止に寄与しうることを踏まえ、施行令第 19 条第 1 項ただし書の規定に基づき、規制規模を引き下げる条例を制定するか適切に検討する必要がある。
- ・開発許可の技術基準の強化を行う場合は、自然的条件の特殊性や、公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通し等について十分に検討する必要がある（法 33 条第 3 項）
- ・都市計画マスタープラン等の土地利用方針の実現に向けて、白地地域の土地利用の実態、及び開発事業の状況等を十分に勘案しながら、下記の点に留意しながら、条例等の制定を検討する。
- ・なお、条例制定にあたっては、直近の開発事例において仮に基準を適用した場合の開発への影響や、民間事業としての経済性への影響等を検証することが有効である。

【参考】基準の設定例

項目	基準（例）
開発許可対象面積（一定水準の開発の誘導	・無秩序な開発を抑制するとともに、開発される場合でも一定の住環境水準を誘導するため、開発許可対象とする規模を適切に設定する。 ・対象面積は、非線引き都市計画区域において 300 平方メートルまで引き下げることができる（法第 29 条第 1 項第 1 号、政令第 19 条） ・開発許可権限がない市町村では、まずは都道府県に基準強化の検討を依頼する。また、開発指導要綱で、開発に関する協議対象とする区域面積を設定し、事前協議により、技術的基準を踏まえた開発を誘導する。
連鎖的な小規模開発の抑制等	・連鎖的な小規模開発の抑制、まとまった規模の開発への誘導（公園、調整池など基盤水準）に向け、一体開発と見なす場合の要件（開发行為完了公告後の年数要件等）を設定。
開発区域が接する道路幅員の基準の強化	・周辺道路への接続基準（区域外道路の幅員）の強化の検討。 ・幅員 4 m 道路への接続が一般的だが、道路基盤が整っていない地域への開発の集積は、交通負荷が増大、交通安全性の低下が懸念されるため、市街地外の道路幅員の状況を踏まえて、適切な幅員を設定する。
最低敷地規模の基準の強化	・市街地内や居住誘導区域内よりも低密度でゆとりある土地利用の誘導の観点から、最低敷地面積の設定を検討。 ・市街地内と同じ宅地規模の場合、価格が安い郊外部が選択され、市街地拡散が誘発されることから、市街地内の住宅との販売価格の比較など経済性を考慮し、適切な面積基準を検討・設定する。

【事例】香川県高松市：白地地域、居住誘導区域外における開発にかかる技術基準を強化

- ・開発を抑制するため、開発区域が接する道路幅員の基準を強化（幅員 5 m 以上）するとともに、一体開発として取り扱う期間延長による小規模連鎖的な開発を抑制。

⑤自主条例により、地域特性に応じて開発をコントロール

【基本的な考え方】

- ・市町村が独自の自主条例を制定し、地域の実情に応じて、開発可能区域や基準を設定し、開発をコントロールする方法が考えられる。

【視点・留意点】

●自主条例に基づき、地域特性に応じゾーニングし、ゾーン別に基準を設定

- ・自主条例では、土地利用方針の実現の観点から、例えば下記事項を定めることが有効と考えられる。

項目	基準（例）
条例の対象となる開発事業	・ゾーニングの基準を設定するにあたり、これまでの開発・建築行為の状況を踏まえ、対象となる開発事業の内容や、面積を定める。
地区区分	・土地利用方針を踏まえ、開発可能地域と保全地域をゾーニングし、開発できる区域の条件を明確化。（既存集落との接続条件の設定）
基準の設定	・上記の地区の区分別に、基準を設定。 （例）建築物の用途、容積率、建ぺい率、最低敷地面積、接道条件等
事前協議の手続き	・開発事業の構想計画の届出、地方公共団体との事前協議、周辺への説明会の開催、市からの助言・指導、承認等の手続きを定める。

【事例】能美市

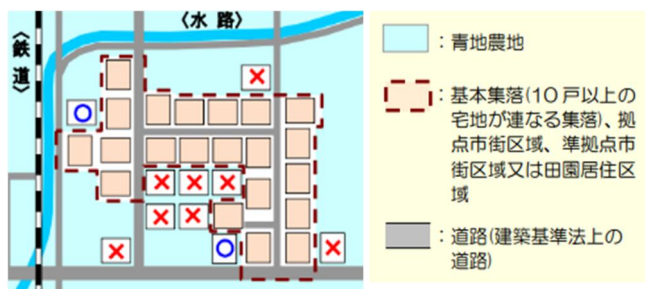
- ・用途地域外において、開発可能区域と開発規制区域を明確にゾーニングし、建物用途の規制として、特定用途制限地域を指定（幹線道路沿線地域、田園地域、里山地域）

●ゾーニングが適さない場合等は、既存集落等との接続等の基準を設定

- ・明確なゾーニングによる基準の設定が難しい場合は、既存集落や道路との接続に独自の基準を設定するなどする方法が考えられる。

【事例】安曇野市 安曇野市の適正な土地利用に関する条例

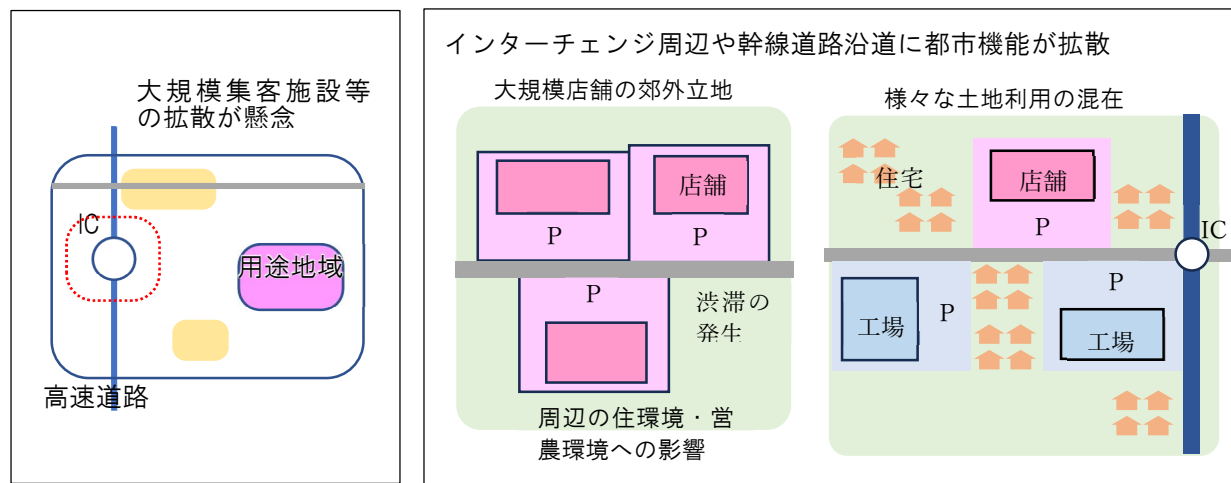
- ・市街地外の白地地域に広く指定した「田園環境区域」では、開発敷地が道路及び「基本集落等」の区域に3辺接続等の基準を設定し、住宅の拡散を抑制



D 都市機能の郊外（白地地域）への拡散が懸念（適切な機能誘導が課題）

（１）事象・課題

- ・ 非線引き都市計画区域の用途白地地域で、インターチェンジや幹線道路等の広域交通基盤が整備されるケースでは、趨勢に任せると大規模な商業施設等が郊外に流出し、中心市街地や地域の生活拠点の商業集積等に影響を及ぼす（衰退を招く）恐れがある。（隣接市町村にも影響）
- ・ また、インターチェンジや幹線道路周辺では、政策的に産業機能の積極的な誘致が求められるケースもあり、無秩序な開発を抑制と計画的な土地利用の誘導が課題。



（２）課題解決に向けた考え方・取組（例）

ビジョン・方針の作成	①白地地域を含めた全体を俯瞰する土地利用方針の作成 ●市街地外（白地地域）における土地利用の実態の把握・分析 ・ 各種都市機能が市街地内において減少・衰退し、市街地外の白地地域への流出している状況を明らかにし、白地地域における土地利用規制の導入・強化の必要性を検証。 ●都市全体を俯瞰した都市機能の誘導方針の検討・作成 ・ 立地適正化計画等の検討とあわせ、用途地域指定区域のみならず用途白地地域も含む市町村域全域を俯瞰した都市機能の立地方針を検討・作成。
土地利用制度の運用	②地域特性に応じた特定用途制限地域の活用 ●白地地域を地域特性別に区分し、用途規制を導入 ・ 当制度は、地域の実情に応じて弾力的な規制内容を設定することが可能であり、市街地外の土地利用の実態や基盤施設等の実態を踏まえ、エリア毎に適切な用途の規制を検討・導入。 ●用途規制は、中心部から郊外に行くほど、段階的に厳しくなるよう設定 ・ 大規模商業施設等の郊外流出は、中心市街地の衰退など都市全体の都市機能の立地に大きく影響するため、中心市街地から郊外に行くほど段階的に厳しい制限となるよう用途規制を段階的に強化することが有効。

①白地地域を含めた全体を俯瞰する土地利用方針の作成

【基本的な考え方】

- ・非線引き都市計画区域における白地地域では、市街地外の IC 周辺や幹線道路沿道などへ都市機能が流出することにより、相対的に中心市街地や地域拠点の商業施設等が衰退し、市街地内の拠点地域での撤退など都市構造全体への影響を与える恐れがある。
- ・特に白地地域のロードサイドの郊外型商業開発は、周辺部の無秩序な土地利用を助長し、地域の商業バランスに重大な影響を与えるおそれがあるため、ロードサイドにおける拡散的な開発を防止することが望ましい。
- ・そのため、市町村域全域を俯瞰しつつ、市街地外のエリア特性を踏まえた都市機能の立地誘導方針を検討・作成することが有効である。

【視点・留意点】

●市街地外（白地地域）における土地利用の実態の把握・分析

- ・白地地域における土地利用規制の導入・強化の必要性を検証するために、まずは商業施設や生活利便施設など各種都市機能の市街地外の白地地域への流出の状況（場所や施設の業種・規模）、及び中心市街地や拠点地域等でのこうした施設の減少・衰退の状況、郊外の交通混雑など発生している問題等の状況を定量的に把握・分析することが重要である。

●都市全体を俯瞰した都市機能の誘導方針の検討・作成

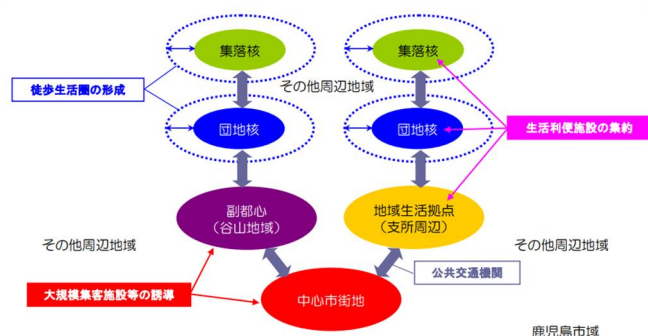
- ・上記の実態・課題を踏まえ、目指すべき将来像の観点から、市街地内の中心市街地、地域拠点や生活拠点、市街地外の集落拠点など、拠点等のエリア別に段階的な機能の立地の誘導方針を検討・整理するとともに、エリア別に誘導を図る商業・産業機能等の床面積基の基準値を検討・設定する。

＊基本的には、市街地外に行くほど段階的に制限が厳しくなるよう設定し、まちなか・市街地内への機能立地のインセンティブが高くなるよう誘導することに留意する。

＊中心市街地、地域拠点、生活中心地、集落の小さな拠点、インターチェンジ周辺、幹線道路沿道、地域拠点など、市街地外も含めエリア・ゾーン別に誘導を図る都市機能（商業系機能、産業系機能等）を明確化。

- ・立地適正化計画等で都市機能の立地に関する方針・計画を既に策定している又は策定を予定している場合は、市街地内の機能立地方針との整合を考慮しつつ、市街地外における都市機能の適正な立地を検討・整理する。

鹿児島市集約型都市構造に向けた土地利用ガイドプラン
・用途白地地域の集落核も含め5つの拠点を設定。店舗規模について段階的に厳しい制限値を設定。その他の白地地域は店舗立地を抑制。



②地域特性に応じた特定用途制限地域の活用（商業・生活利便等の都市機能の適切な立地誘導）

【基本的な考え方】

- ・ 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。）において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途を定め、計画的な土地利用の誘導を図る制度である。
- ・ 市街地外の課題への対応や、地域の将来像・土地利用方針（ゾーニング）の実現の観点から、当制度を活用し、白地地域のエリア特性に応じた計画的な土地利用を誘導することが有効である。

（想定されるケース例）

- ・ IC周辺、幹線道路沿道など、店舗、事務所等の建築物の立地が想定され、更なる市街化の促進や、土地利用の混在によって生活環境や営農環境の悪化が懸念されるケース
- ・ 用途地域に隣接・近接する区域で新たな基盤整備を必要とするような都市的土地利用の滲みだしが見られるケース

【視点・留意点】

●白地地域を地域特性別に区分し用途規制を導入（ゾーニング）

- ・ 当制度は、地域の実情に応じて弾力的な規制内容を設定することが可能であり、市街地外の土地利用や基盤施設等の実態を踏まえ、エリア毎に適切な用途規制を検討・導入する。

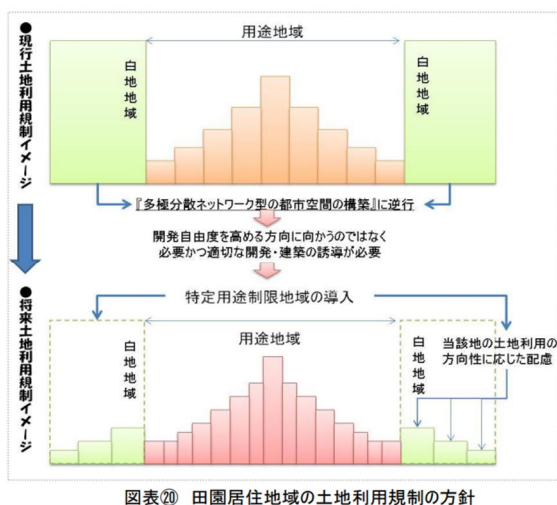
＊インターチェンジや幹線道路周辺の、工場・物流施設等の誘致を検討する地域については、工業系用途に限定して誘導するなど、ゾーン別に誘導すべき用途を検討・設定し、その他の用途を規制することが望ましい。

＊なお、住居の環境を保護する地域については、商業・工業等との土地利用の混在が発生しないように、商業系用途や工業系用途を誘導するゾーンと分けて設定するなど住環境に配慮する。

●白地地域の用途規制は、郊外へ行くほど強くなるよう設定

- ・ 大規模商業施設等の郊外流出は、都市全体の都市機能の立地に大きく影響するため、中心市街地から郊外に行くほど段階的に厳しい制限となるよう用途規制を段階的に強化することが有効である。

【事例】都城市：市街地外も、用途地域内に準じてゾーニングし、特定用途制限地域を導入



【商業施設等の立地基準検討の留意点】

・広域的な都市構造や周辺環境への影響が大きい商業施設の立地誘導に下記の点に留意する。

留意点	検討事項等
用途の制限 店舗面積の 制限	○用途規制の段階構成に留意したエリア別の制限値の検討 ・コンパクトな都市構造などの目指すべき将来像の観点から、まちなかや拠点地区、用途地域内など誘導を図るべき地域よりも厳しい制限値となるよう、市町村域全体を俯瞰した用途規制の段階構成に留意する。 ○幹線道路沿道については立地可能な区域を限定的に設定（路線全てを指定しない） ・幹線道路の路線全てを沿道指定すると、連たんして複数の商業施設が立地し、結果として市街地内よりも多くの商業施設が集積する可能性があるため、沿道エリアのゾーニング・メリハリ付けに留意する。
路線指定の 場合の沿道 用途の設定 方法につい て	・後背地の土地利用の状況や想定される影響、大規模集客施設の建物の規模・形態を勘案し、適切な指定幅を検討・設定する必要がある。 ○沿道の指定幅について ・沿道用途の指定幅によって、立地できる商業施設の規模は大きく変わるため、市街地内の路線型用途地域の指定幅を考慮して検討・設定する。 ・幹線道路からの沿道地域の幅を 100m など広く設定している自治体もあるが、後背の居住環境の維持、形成などに大きな影響を及ぼす可能性がある。 ○沿道後背地域について ・沿道用途との過半の用途により、後背部ににじみ出して商業施設が立地する可能性があるため、沿道の範囲や制限とあわせて後背地域の規制値の設定（厳しく設定しておく等）もあわせて検討する必要がある。 ＊過半の用途となる。指定幅の倍近く後背地に立地する可能性を考慮する。 ＊幹線道路に面しない後背地域では、店舗面積を厳しく制限し、後背部へ店舗が連たん立地しないよう配慮する必要がある。
基盤整備と あわせた規 制の導入	・規制導入のタイミングは、新規の幹線道路計画等が明らかになった時点や、隣接市町村で線引き制度が導入される際に行うなど、予防的措置として対応することが効果的である。

【事例】都城市

・2013 年策定の土地利用誘導ガイドラインにおいて全市をゾーニングし、当該ゾーニングに基づき、用途地域を補完する 8 つの特別用途地区、白地地域全域に 6 つの特定用途制限地域を設定。

＊店舗等は、白地地域内の「地域生活拠点ゾーン」では 3,000 ㎡以下まで認めるが、白地地域の大勢を占める「その他の白地地域」では 500 ㎡以下等に限定。

＊工場・倉庫等は、「都城 IC 周辺工業・産業・物流地域」では広く認めるが、それ以外のゾーンでは用途・面積を制限。

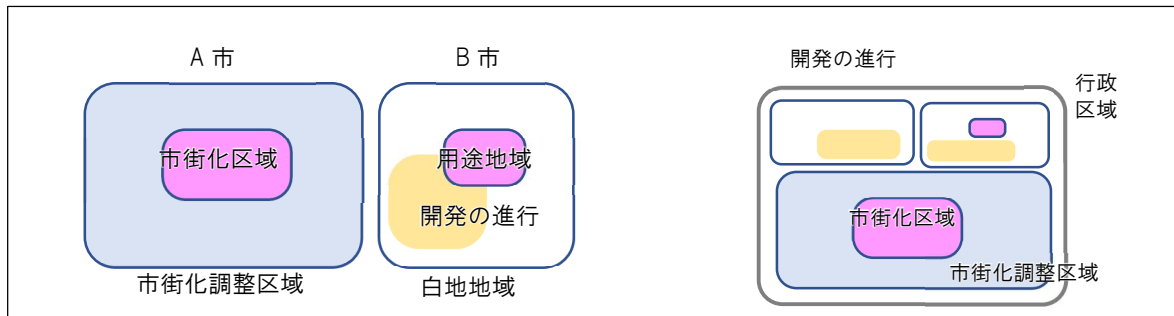
1-2-2 都道府県の取組みについて

非線引き・線引き都市計画区域が隣接

隣接市町村間での土地利用規制の強度の調整が課題

(1) 事象・課題

- ・線引き・非線引き都市計画区域が隣接する等、市町村間の規制強度が異なる場合、規制が緩い隣接市町村（非線引き都市計画区域）への開発や人口の流出が進行。
- ・市町村間で、土地利用規制の緩和競争になり、結果として双方で無秩序な開発の進行が進行するケースもあり、隣接市町村間で土地利用規制の強度の調整が課題。



(2) 課題解決に向けた考え方・取組（例）

ビジョン・方針の作成	① 広域的な視点から土地利用の実態の把握・分析 ・都道府県域の地域別の人口動態、土地利用の状況を俯瞰的・横断的に把握し、都市計画区域境界など規制強度が異なる地域が隣接する箇所等、広域的な課題を明確化。 ② 都道府県全域を俯瞰する「都市計画ビジョン」や「圏域マスタープラン」の作成 ・都道府県域全体を俯瞰したビジョンや、複数都市計画区域をまたがる都市圏単位で、規制強度の違い等の対応方針を定める圏域マスタープランの策定。 ③ 都道府県による市町村向けの土地利用制度活用の指針・ガイドライン等の作成 ・市町村向けの土地利用制度の活用の方針・ガイドラインを検討・作成 ※ 開発許可の運用方針の作成、区域区分の継続・廃止の考え方・基準の作成、特定用途制限地域を含む地域地区の指定方針・基準の作成等
土地利用制度の運用	④ 都道府県、市町村間の意見交換の場づくりの支援 ・圏域内や隣接市町村間で、土地利用の課題や、土地利用規制の調整等について協議・調整できる場や機会の設置。 ⑤ 市町村の土地利用方針や施策検討の支援 ・都道府県が関与しマンパワー・ノウハウが不足する市町村の計画策定・制度検討の支援 ⑥ 都道府県の条例等による規制の導入 ・開発許可の基準に関する条例の強化（対象面積引き下げ、用途や敷地規模規制、接道条件の規制の強化等） ・法第 34 条 11 号の条例区域の見直し ・都道府県が独自に定める自主条例により広域的観点から、周辺環境・景観に配慮した開発の誘導 等

①広域的な視点から土地利用の実態の把握・分析

【基本的な考え方】

- ・都市計画区域間での規制強度の違い等による課題に対応するためには、都道府県域全体や、都市計画区域を超えた広域的な観点から土地利用の実態を俯瞰的・横断的に把握することが重要である。
- ・また、マンパワーやノウハウが不足する市町村では実態把握や分析が十分行えない場合も考えられ、必要に応じて都道府県が市町村の概況や課題を整理することが有効である。

【視点・留意点】

- ・都道府県域の地域別の人口動態、土地利用の状況を、下記のような各種分析ツールを活用し、俯瞰的に把握し、都市計画区域境界など規制強度が異なる地域が隣接する箇所等、広域調整に関する課題を明確化する。
 - * 都市計画基礎調査の更新、区域マス改訂等のタイミングで、GIS等により実態を把握。
 - * 市町村域境界の状況、規制強度が異なる地域が隣接する箇所等、広域的な課題を把握。
 - * GISや都市構造可視化ツールを活用し、県内市町村の状況を横断的に分析

【事例】群馬県 小地域での人口動態の分析や、都市構造の可視化ツールの活用

- ・直近5～10年で県内の人口・開発動向、土地利用を分析。人口減少と高齢化が同時に進行する局面で、まち中心部の人口減少の進行（図-1）や低未利用地が増える（図-2）一方、市街化区域（赤線）・用途地域（青線）エリア外の郊外では広く薄く新規建築が進んでいる状況（図-3）を分析、明確化。
 - * GoogleEarth(c)上で表示するなど「見える」化し、公表

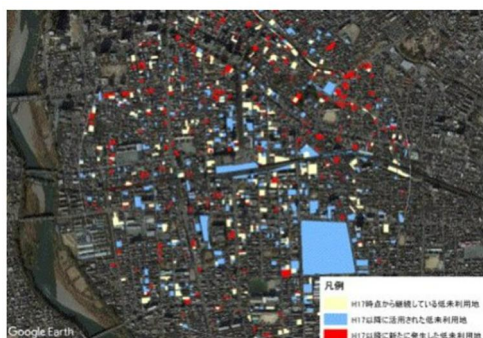


図-2 前橋駅周辺でも低未利用地が増加 (C)Google



図-3 新築動向(平成22年度～平成27年度) (C)Google

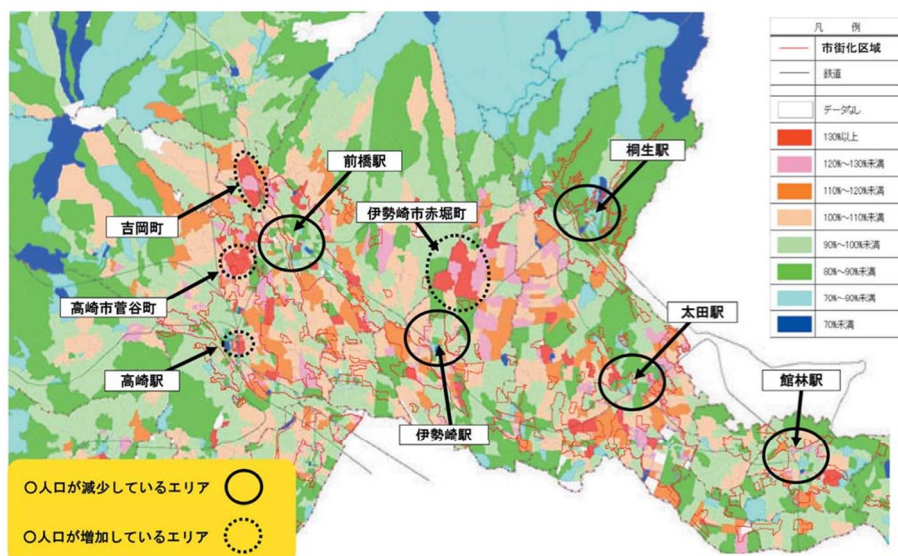


図-1 県央・東毛地域における人口増減比率(平成17年と平成27年を比較) (出典：都市計画区域マスタープラン)

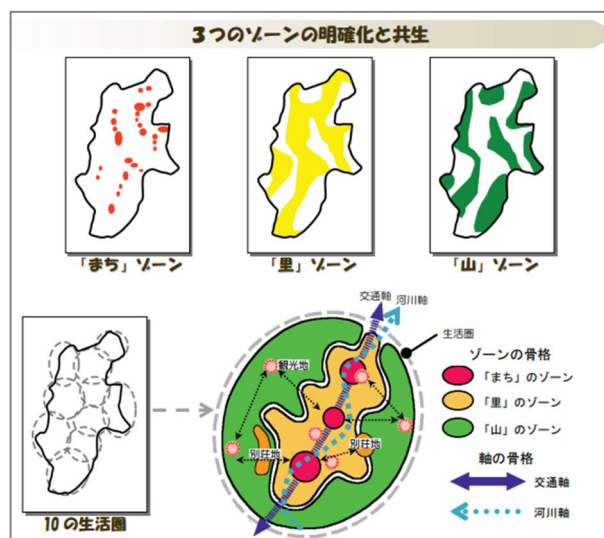
②都道府県全域を俯瞰する「都市計画ビジョン」や「圏域マスタープラン」の作成

【基本的な考え方】

- ・ 前述の都道府県域全域の実態分析を踏まえ、都道府県域全域を俯瞰する広域的な観点からビジョンや土地利用の基本的な方針を検討・作成する。
 - ＊ 都市計画法で、市町村マスタープランは、都市計画区域マスタープランに即して定めることが規定されており、市町村が土地利用方針を検討・作成するにあたって重視すべき事項や方向性を、あらかじめ明確化し位置付けておくことが有効である。
- ・ 作成にあたっては、都市計画区域単位のマスタープランのみならず、当該都道府県域全体の都市計画のビジョンや、複数都市計画区域をまたがる「圏域マスタープラン」を検討・作成することが有効である。
 - ＊ 特に、市町村マスタープランと都市計画区域マスタープランがほぼ同じ区域となっているケース等では、都市計画区域マスタープランのみでは一市町村を超える広域的観点からの方針を位置づけることが難しいため、生活圏など複数都市計画区域にまたがる一定の圏域単位で、広域的な観点から圏域マスタープランを定めることが有効である。
 - ＊ 圏域マスタープランで、都計区域間の規制強度の違いによる課題への対応など広域調整にかかる課題と、課題解決の方向性を示すとともに、これを踏まえて都市計画区域毎のマスタープランに土地利用方針を位置づける。

【事例】長野県

- ・ 市町村による単独の都市計画区域が多く、区域マスは市町村マスタープランが先行していたため、区域マスの前提として、県全体で共有すべき基本理念や目標・方針として、農地や山林も含め県土全域を対象とした「都市計画ビジョン」及び「圏域マスタープラン」を策定。
- ・ 「都市計画ビジョン」は、都市計画区域に限定せず、市街地から山地まで人々の活動領域全体が対象。農地や山林も含め県土全域を対象としたビジョンを作成。



【事例】石川県

- ・ 市町村ごとに都市計画区域を指定しているケースが多いことから、平成16年に将来の都市づくりの指針として、「石川県の都市計画に関する基本的な方針」と県内を4地域に分けた「広域都市圏マスタープラン」を策定。
- ・ 「石川県の都市計画に関する基本的な方針」には、都市計画の理念及び目標、実現に向けたまちづくりの10の方策、主要な都市計画の方針を位置づけ。

③都道府県による市町村向けの土地利用制度活用の指針・ガイドライン等の作成

【基本的な考え方】

- ・ 前述のように、各市町村独自の土地利用制度の運用では、隣接市町村間の土地利用規制の格差が生じる場合があり、またマンパワーやノウハウが不足する小規模市町村では独自に土地利用制度の運用を検討することが難しいケースもある。
- ・ こうした状況に対応するため、都道府県が、土地利用制度（地域地区や地区計画制度、開発許可制度等）の運用の指針・ガイドライン等を、市町村向けに作成し、市町村との協議の際の基準として活用することが有効である。
- ・ なお、市町村の都市計画の決定にかかる都道府県の関与に関する法的根拠として、下記のように規定されている。

【参考】都市計画法（抜粋）

都市計画法第 19 条

- 3 市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域について都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、都道府県知事に協議しなければならない。
- 4 都道府県知事は、一の市町村の区域を超える広域の見地からの調整を図る観点又は都道府県が定め、若しくは定めようとする都市計画との適合を図る観点から、前項の協議を行うものとする。
- 5 都道府県知事は、第三項の協議を行うに当たり必要があると認めるときは、関係市町村に対し、資料の提出、意見の開陳、説明その他必要な協力を求めることができる。

都市計画法第 24 条第 6 項

「都道府県は、必要があると認めるときは、市町村に対し、期限を定めて、都市計画の決定又は変更のため必要な措置をとるべきことを求めることができる。」

【視点・留意点】

●開発許可の運用方針の作成

- ・ ゾーン特性を踏まえた開発許可の立地基準（法第 34 条第 11 号等）の区域指定基準等を定める等、市町村が開発許可制度を運用するにあたっての参考となる基準を例示。
 - ＊対象とする開発の規模、接道、敷地規模、用途・基準設定を例示。
- ・ なお、検討にあたっては、市町村とともに地域の状況・課題を共有し、地域の実態を踏まえた基準とすることが重要である。

●区域区分（線引き）の継続・廃止の考え方・基準の作成

- ・ ガイドライン等に、区域区分の維持・廃止の判断基準を明示するとともに、線引きを廃止する場合は、廃止した場合の影響の検証と、代替となる土地利用規制の検討・導入、都道府県との協議すべき事項を位置づけ、適切な土地利用制度の運用を求めることが考えられる。

●大規模集客施設等の立地にかかる広域調整の仕組みの強化（19 条協議関連）

- ・ 大規模集客施設の立地に関するビジョンやガイドラインを策定し、市町村が大規模集客施設の立地のために都市計画を変更・決定する場合に、周辺市町村調整のみならず、都道府県として妥当性を評価・判断する仕組みを導入し、広域調整を行う方法が考えられる。

●非線引き都市計画区域を対象に、特定用途制限地域を含む地域地区の指定方針・基準の作成

- ・ 地域地区の決定・変更にかかる都道府県協議の基準として、用途地域等の指定方針・基準を作成することが望ましく、特に線引きの廃止が想定される地域や、線引き・非線引き都市計画区

域間での規制強度の格差が発生しているケースについては、用途地域等の指定方針・基準と合わせ、白地地域を対象とした特定用途制限地域等の指定方針・基準の検討が有効である。

【事例】長野県：長野県都市計画制度活用指針を策定

- ・市町村向けに、線引き都市計画区域や、非線引き都市計画区域など、市町村の特性・類型別に都市計画制度の活用の方角性を整理。

【事例】福岡県：都市計画の運用方針の策定

- ・大規模集客施設の適正立地を図るため、「大規模集客施設の立地ビジョン」を策定し、「都市計画区域マスタープラン（以下、区域マスという。）」に立地誘導方針を位置付け、市町村が大規模集客施設の立地のために都市計画を変更・決定する場合の基準を「福岡県都市計画の運用方針」に明示。県が区域マスで定めた拠点以外の立地にかかる都市計画見直しは、都市構造への影響等の定量的な評価を求め、県都市計画審議会（専門委員会）で評価の妥当性を審査。

【事例】広島県：都市計画制度運用方針を策定、区域区分の継続・廃止の考え方・条件の明示

- ・都市計画における県と市町の連携・協働をより一層推進するため策定。
- ・区域区分の維持・廃止の判断基準・フローを明示。
 - ＊都市計画区域ごとに、現行の区域区分の有無、隣接または近接する都市計画区域の区域区分の有無、都市の成長性、市街地拡大の可能性、無秩序な市街化が進行する可能性、区域区分廃止検討要件（10年間人口減、大規模プロジェクトがない等）を満たす。

【事例】埼玉県開発許可の運用方針の改訂（「埼玉県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第4条第1項」に係る指定運用方針）

- ・市街化調整区域における市街化の進行が様々な弊害を生じさせていたため、県は法第34条11号の区域から除外すべき土地の条件を厳格化（農用地区域等の即地的除外）するとともに、道路及び排水要件に係わる要件も併せて見直し。
- ・県はこの方針を、関係市町村(埼玉県が開発許可事務を管轄する町村、及び事務処理市町)に提示し、3411区域の縮小を促し、平成21年度末に概ね完了。
- ・県の開発許可事務の管轄下にあった10町に加えて、当時の事務処理市4市が県からの要請を受けて3411区域を縮小

（区域導入方針）指定にあたり、市町村に導入方針の策定を求めている

- ・市町村が区域の指定又は変更（新たに11号区域に追加しようとする区域がある場合に限る。）を申し出る場合には、各市町村において、区域導入方針の策定を求めている。
- ・県は、市町村が作成した区域導入方針について、「11号区域導入方針作成にあたっての県の考え方」に基づき、記載内容が指定基準に適合しているか確認、助言

④都道府県、市町村間の意見交換の場づくりの支援

- ・隣接市町村間で土地利用規制の強度を調整する場合、隣接市町村との連携が重要になるが、都市計画担当者間には、意見交換や交流等の機会がないケースも多い。
- ・市町村間のみでは利害関係が異なり調整が難しいため、都道府県が関与・支援し、市町村間で課題を共有する場を設けるなど市町村間の連携・調整の場や機会をつくることが有効である。

【事例】群馬県 県と市町村の意見交換の場づくりの取り組み

- ・群馬県では、まちづくりビジョンの実現に向け、主な市町村の都市計画・開発許可担当者と県の農政担当を集めた郊外土地利用のあり方に関する研究会を立ち上げ、郊外部における「まちなまとまり」のあり方、位置の選び方、確保するための手法等について検討
- ・また、上記検討会を踏まえ、各市町村の開発許可制度の運用状況等について情報・意見交換を行い、広域的な視点から土地利用規制の調整につなげていくため、県と市町村による連絡会議を定期的に開催。

【事例】石川県 県・市町の情報共有の場となる石川県広域都市圏都市計画連絡協議会を設置

- ・石川県では、交通体系、生活圏、行政機能が広域化している状況を踏まえ、各市町の枠を超えた広域的な視点での連携や統合を持った持続可能なまちづくりを展開する必要があることから、平成 29 年に「広域都市圏都市計画連絡協議会」を設置。
- ・市町都市計画マスタープランや立地適正化計画策定の際や、一つの市町を超える都市施設を決定・変更する際などに、意見交換の場を設け、情報共有するものである。なお、調整が必要な具体の事案がない場合でも、定期的に開催し、全国的な動向や各市町での取り組み事例などを紹介している。

⑤市町村の土地利用方針や施策検討の支援

●マンパワーが不足する市町村をサポートする取組、仕組みの導入

- ・市町村の規模が小さいなど、人材・ノウハウが不足する市町村が多い場合、都道府県が策定したビジョンの実現に向けて、必要に応じて市町村の計画策定を都道府県が支援し、市町村マスタープランへの反映や土地利用制度の運用につなげることが重要である。

【事例】群馬県：県のビジョンの実現に向けた市町村との調整・連携

- ・群馬県による、まちづくりビジョンや、区域マスを示している「まちなまとまりづくり」という考え方を、市町村のマスタープランや土地利用制度につなげるため、市町村による計画策定を、県が支援

【事例】長野県：市町村による都市計画制度の効果的な活用を支援

- ・市町村と連携して、都市計画制度の効果的な活用を図るための方針を位置づけ。開発条例や特定用途制限地域、自主条例など各種土地利用制度の活用の方角性を示している。
- ・また、自主条例による土地利用コントロールを行う仕組みの構築・運用を目指す市町村に対し、県が取り組みを支援。（関連事例や情報の提供、都市計画制度との調整等）

⑥都道府県の条例等による規制の導入（都市計画区域間の規制格差の調整等）

●開発許可の基準に関する条例等による制限の強化

- ・都道府県が開発許可の権限を有する市町村については都道府県が主導し、広域的な視点から市街地外（市街化調整区域や白地地域）の開発許可制度の適切な運用方を検討することが望ましい。
- ・特に、線引き・非線引き都市計画区域が隣接し、都市計画区域間の規制強度の格差がある地域でスプロールがみられる等、広域的な観点から対応が求められる場合は、都道府県が開発許可の基準に関する条例等の制定による制限の強化等を検討することが有効である。

＊地域の状況に応じ、開発許可の規制規模の引き下げ、11号条例区域等の区域指定基準の強化、自主条例の制定等が考えられる。

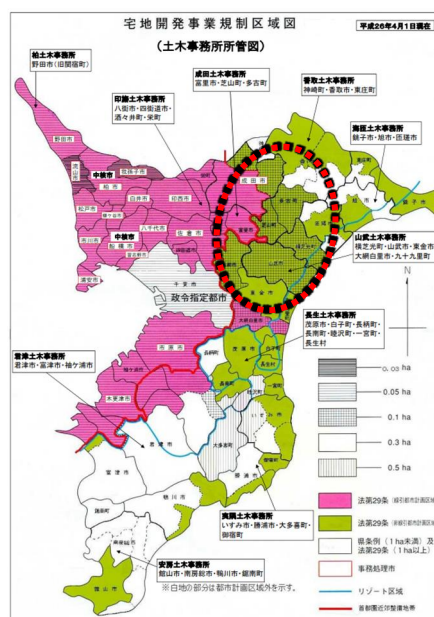
【事例】千葉県：線引き都市計画区域に隣接する開発圧力が高い白地地域の開発許可の対象面積を引き下げ（3,000→1,000㎡）

- ・「都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例」第7条により、八街市及び山武市並びに香取郡多古町並びに山武郡芝山町及び横芝光町の区域については規制規模を1,000㎡まで引き下げている。

（政令第19条第1項ただし書）

第7条

- ・区域区分が定められていない都市計画区域について政令第19条第1項ただし書の条例で定める規模は、八街市及び山武市並びに香取郡多古町並びに山武郡芝山町及び横芝光町の区域に限り、1,000平方メートルとする



●都道府県の自主条例により広域的観点から、周辺環境・景観に配慮した開発の誘導

- ・都道府県の自主条例を活用し、きめ細かい基準を定め（みどりの保全や緑化、景観形成など）、地域に馴染む開発を誘導する方法が考えられる。【事例】兵庫県：緑豊かな地域環境の形成に関する条例（緑条例）

- ・線引き都市計画区域以外の地域を対象に、一定規模以上の開発行為に対して手続を求め、予定建築物や敷地内の緑地等が基準に適合するよう誘導

＊緑豊かな環境形成地域（丹波地域、淡路地域等）を指定し、環境形成区域（「森を守る区域」、「森を生かす区域」、「さとの区域」、「まちの区域」など）に区分。（地域の特性を踏まえゾーニング）

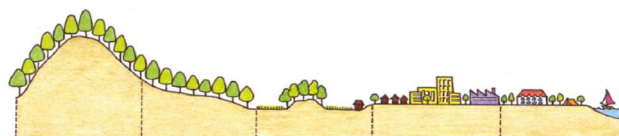
＊環境形成区域ごとに、地域環境形成基準（土地利用指針・建築指針・緑化指針）を設定。

（緑化や擁壁、建物の形態など景観の基準）

- ・対象行為：小規模な開発についても手続（許可・協議・届出）の対象としている。

＊許可区域は500㎡以上、協議・届出区域は1,000㎡以上（丹波地域は500㎡以上）の開発行為。

＊協議区域（「さとの区域」等）において、協議が整うと、開発者は市町又は県と協定を締結。



区域区分 (第9条)	第1号区域 (森を守る区域) 森林の保全	第2号区域 (森を生かす区域) 森林環境	第3号区域 (さとの区域) 田園環境	第4号区域 (まちの区域) 市街地環境	第2項区域 (花と緑の交流区域)
区域指定の考え方	山麓から山頂との標高差の1/3の高さより上部	第1号区域以外の現況森林の区域	農業振興地域の指定のある区域	既成市街地及び今後市街化が想定される区域	レジャー・観光・教育文化等の多様な活動を進める区域
開発誘導の基準	地域環境形成基準(第15条)				
必要な手続	許可基準(第17条)	許可	協議	協議	協議
対象行為	500㎡以上の開発行為	1,000㎡以上(丹波地域は500㎡以上)の開発行為			

2章 課題解決に向けた取組事例集

地方公共団体の類型		地方公共団体名	類型	ページ
主に市町村の取組	線引き※ 都市	和歌山県和歌山市	類型 A, B	2-2
		千葉県佐倉市	類型 A, B	2-6
		鹿児島県鹿児島市	類型 A, B、D	2-12
		栃木県宇都宮市	類型 A, B	2-17
		富山県富山市	類型 A, B	2-22
		長野県塩尻市	類型 B	2-27
	非線引き 都市	香川県高松市	類型 C, D	2-31
		秋田県横手市	類型 C, D	2-38
		青森県むつ市	類型 C, D	2-42
		石川県能美市	類型 C, D	2-48
		宮崎県都城市	類型 D	2-52
主に都道府県の取組		群馬県	類型 E	2-57
		長野県	類型 E	2-63
		石川県	類型 E	2-70

(※一部、非線引き都市計画区域を含む事例あり)

①和歌山県和歌山市

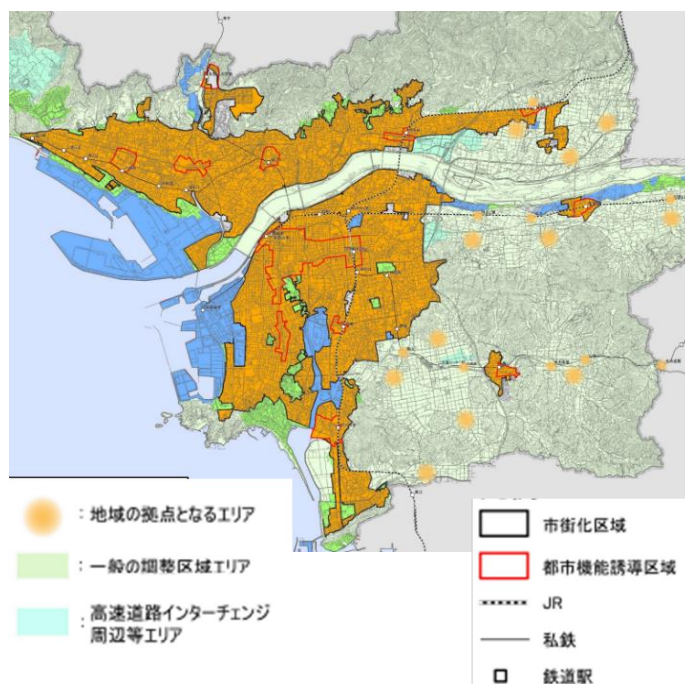
(1) 事象・課題

周辺市町村への人口流出等に対応するため、2005年に市街化調整区域内の開発基準を緩和したもの、市街地の拡大、スプロール化が進行。(市街化調整区域内の人口増加率が、平成2年以降市域平均を上回る)。都市の持続可能性を確保するために、無秩序な都市の拡大の抑制、都市活力の基礎となる人口密度の維持が課題に。

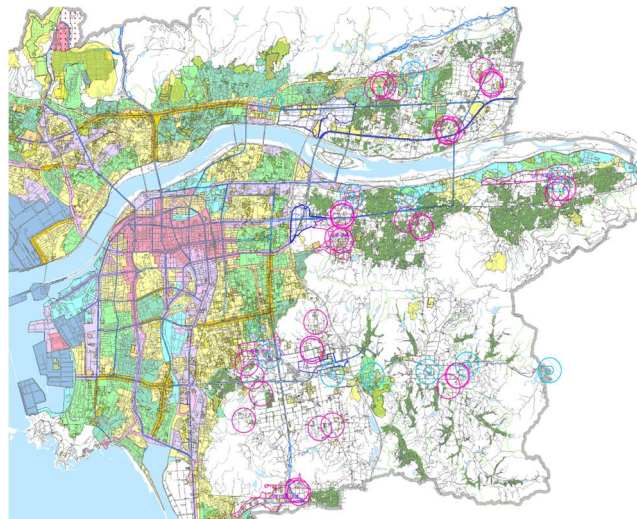
(2) 課題解決に向けた考え方・取組

ビジョン等	●計画策定の前提として、市街化調整区域の開発等の実態・課題を把握・分析 ・市街化調整区域の開発許可の件数や人口は、平成12年の都市計画法改正に伴う開発許可基準の緩和以降、大幅に増加。一方、市全体の人口は減少。 ●立地適正化計画や、都市計画マスタープランでメリハリある土地利用方針を位置づけ ・課題に対応するため、市街化調整区域も含むメリハリある方針を位置づけ。拠点となる区域(小学校等周辺の特定集落、鉄道駅周辺を「地域拠点」に設定し、その他は開発を抑制。
土地利用制度	●立地適正化計画の策定とあわせ、開発許可制度法第34条第11号・第12号)の運用を見直し ・立地適正化計画の策定に併せて法34条第11号区域を縮小して開発基準を強化する一方、同計画に任意の「地域の拠点となるエリア」を34条第12号区域に設定し、限定的な土地利用を許容。 ・都市機能をまちなかに誘導するため店舗や飲食店をを許容する区域を限定。
その他施策	●まちなかの魅力向上に向け各種取組を展開 ・都市機能誘導区域において、公的不動産等、既存ストックを活用した都市機能の集約化に対して支援(廃校活用した大学等の誘致や、駅前再開発、中学校跡地での和歌山城ホール整備等) ・居住誘導に向け低未利用地の有効活用、住宅耐震化や狭隘道路整備等を促進

■和歌山市立地適正化計画



■法第34条第11号・第12号区域(赤丸部分)



●計画策定の前提として、市街化調整区域の開発の進行等の実態・課題を把握・分析

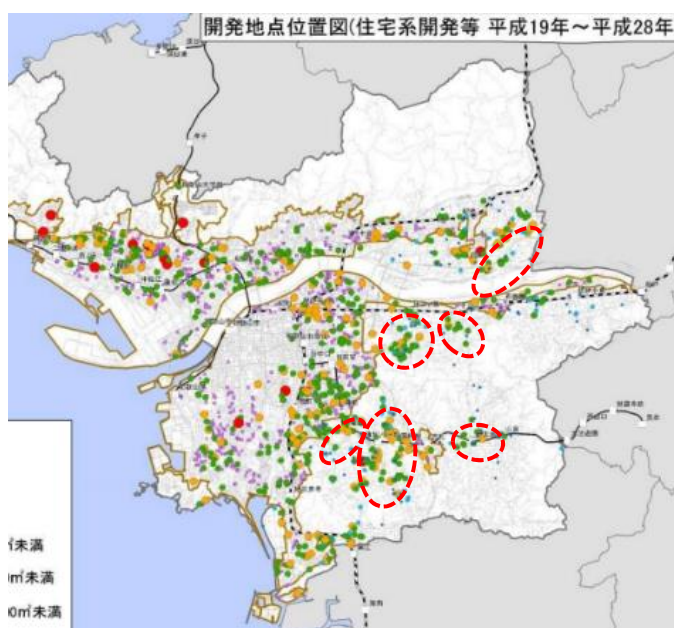
・市街化調整区域の人口動態、開発許可の動向等の各種データを分析し、開発許可基準の緩和によりスプロール化が進行した実態を検証。

＊市街化調整区域の開発許可は、開発許可基準の緩和以降大幅に増加し、平成21年度、平成23年度に減少したものの、平成27年度まで年間10万㎡程度の開発が進行。平成12年の都市計画法の改正により市街化調整区域における開発基準が緩和されたことが背景。

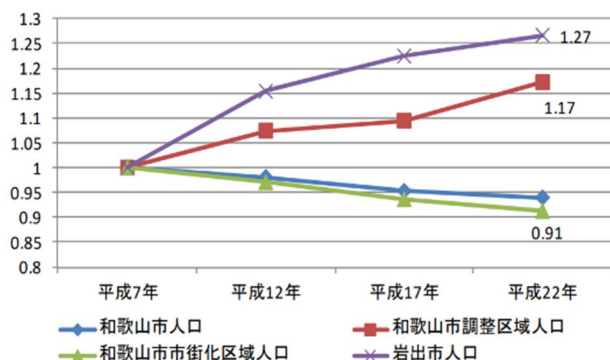
＊人口は市域全体では減少しているものの、市街化調整区域の人口は平成2年以降増加しており、同時期の開発面積の増加と相まって、市街地の拡大傾向が続いている。

【立地適正化計画（抜粋）】

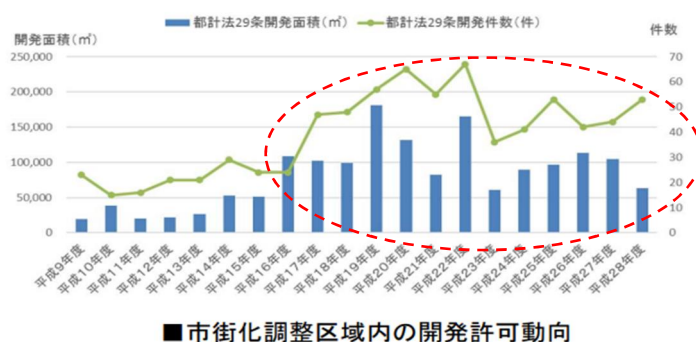
■法第34条11号条例による基準緩和後の開発許可の分布（約10年間） 市街化調整区域で開発が進行



■市街化区域内・外の人口動態



■開発許可の動向

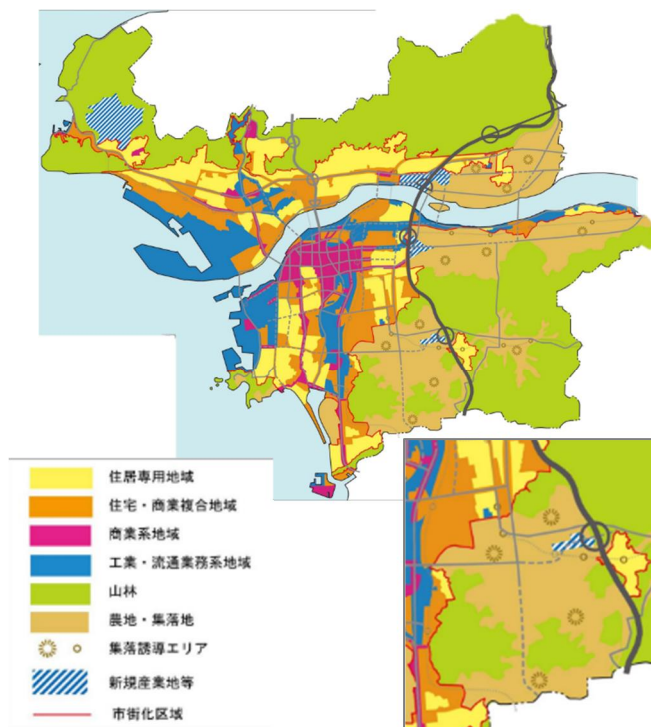


04年まで年間20～30件だった開発許可件数が40～70件に急増

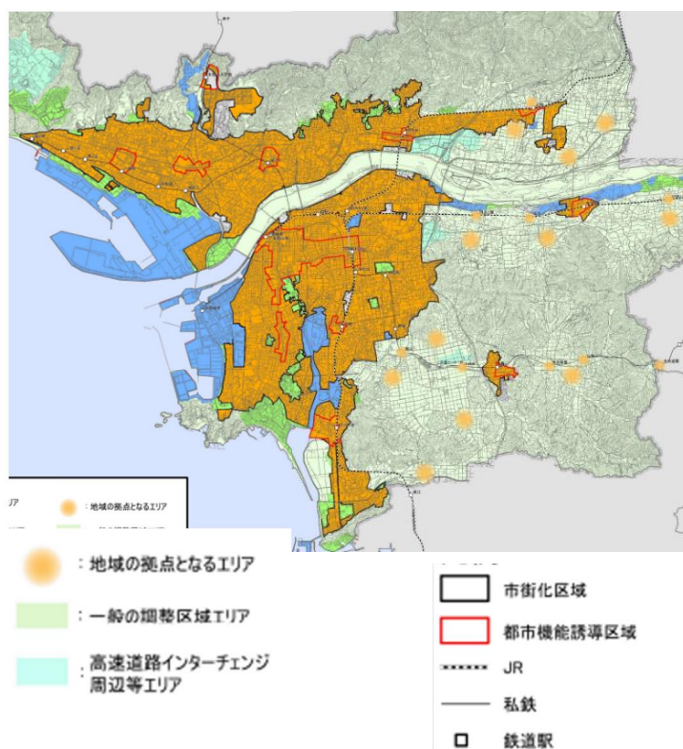
●立地適正化計画や、都市計画マスタープランでメリハリある土地利用方針を位置づけ

- ・都市計画マスタープラン（土地利用の方針）において、多極型のコンパクトなまちづくりの実現に向け、市街化調整区域の土地利用として、開発を規制する「一般の調整区域」と、一定の開発を可能とする「地域の拠点となるエリア」、「高速道路インターチェンジ周辺等エリア」を区分して位置づけ。
- ・立地適正化計画においても、同様に市街地外に任意の拠点を位置づけ。（2017 年策定）

■和歌山市都市計画マスタープラン



■和歌山市立地適正化計画

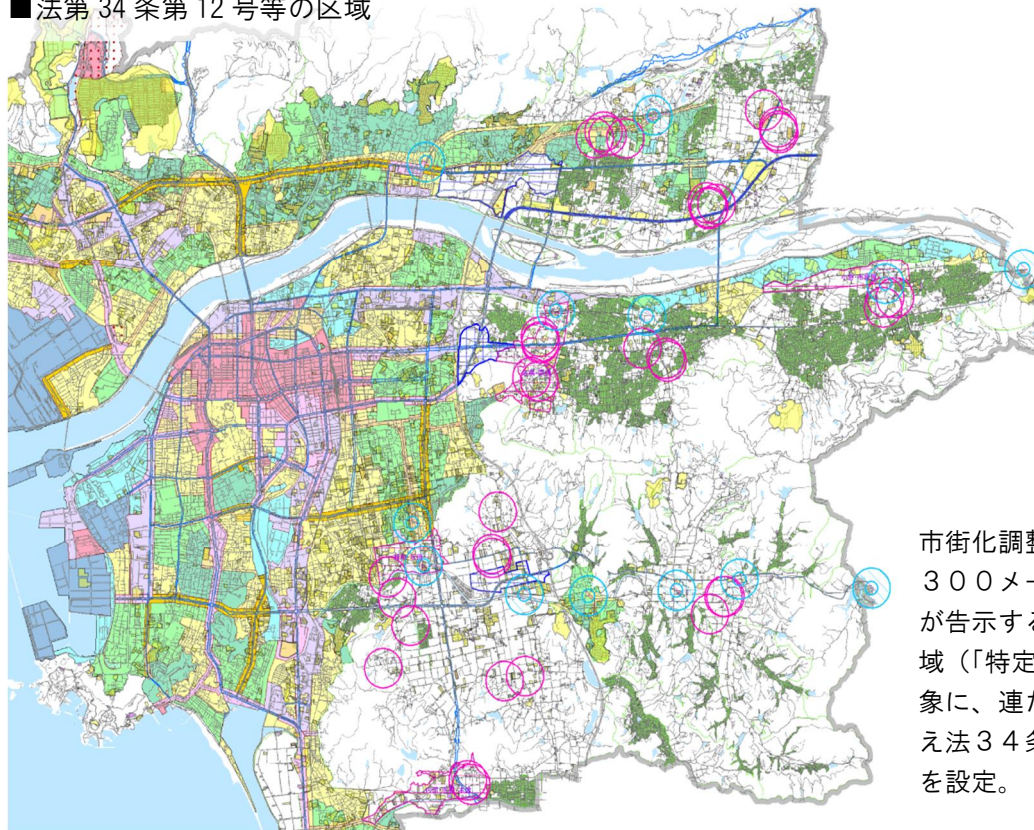


区域区分	区分	土地利用の考え方
市街化調整区域	山林	市街化区域背後の貴重で豊かな自然環境、景観を守る山林 ・山林等の保全による防災機能の維持を図ります。
	農地	市街化区域の外縁部に広がる農地 ・市街化区域の外縁部に広がる農地は、無秩序な市街化を抑制し、営農環境や居住環境を阻害する開発を抑制します。 ・農業基盤の整備が行われた地域は、無秩序な転用を抑制し、農業の振興を図ります。
	集落地	農業、漁業等郊外既存集落地 ・無秩序な市街化を抑制し、農業、漁業等郊外既存集落地が有する地域特性を活用した集落地形成の方策を検討します。
	新規産業地等	インターチェンジ周辺等において計画的な産業等の誘導を行う区域 ・農業等の周辺環境との共生に配慮し、広域ポテンシャルを活かした産業・物流等の適正な土地利用の誘導を図ります。 ・また、ポテンシャルを十分に活かすため、ガイドラインに定める後続開発に留意した適切な基盤整備と一定規模以上の整形な一団の土地での開発により、計画的な土地利用と街区形成を進めます。

●立地適正化計画の策定とあわせ、開発許可制度（34条11号・12号）の運用を見直し

- ・立地適正化計画の策定に併せて法34条第11号区域を縮小して開発基準を強化する一方、同計画の任意の「地域の拠点となるエリア」を34条第12号区域に設定し、限定的な土地利用を許容。
- ・都市機能をまちなかに誘導するため店舗や飲食店を許容する区域を限定。

■法第34条第12号等の区域



市街化調整区域でおおむね300メートル以内に市長が告示する施設が存する区域（「特定集落区域」）を対象に、連たん要件等を踏まえ法34条第12号の区域を設定。

市街化調整区域における立地基準の見直し ※平成28年7月1日施行（一部平成29年4月1日施行）

赤字：追加基準 青字：廃止・改正基準

現行基準（現在、市街化調整区域で立地を認めている建築物）		見直し	
1 1 号	① 既存集落区域（50戸連たん） 許容用途：専用住宅、併用住宅、社会福祉施設等 対象地： A：半径200mに50以上の建物がある土地（宅地、農地等） B：自己居住に供する建物（宅地、農地等） C：既に宅地として利用可能な土地（宅地等）	→	廃止（目的：宅地の拡散防止） ※ただし、早期施行による影響を考慮し、基準を厳格化（集落（50戸連たん）内に限る）した上で継続し、平成29年4月1日に全面廃止。
	② 市街化区域に隣接する集落 （岩橋周辺、神前周辺、小倉周辺、冬野周辺の4区域） 許容用途：専用住宅、共同住宅、店舗、事務所 等（1,500㎡以下） 対象地： 指定集落区域内の宅地、農地等	→	指定集落（4地区）⇒存続 集落基準廃止に伴い、若年世帯が地価の安い周辺市へ流出することが懸念されるため、今後の立地適正化計画や、まちなか誘導施策に合わせて見直す。
1 2 号	③ 鉄道駅周辺の区域 許容用途：専用住宅、共同住宅、店舗、事務所 等（1,500㎡以下） 対象地： 駅周辺300m内（宅地・農地）	→	⑦ 特定集落【新基準制定】（平成29年4月1日施行） 許容用途：専用（分譲）住宅、自己業務の事業所や倉庫 等 対象地： 小学校、支所、文化会館、保育所等の施設から300m内の 宅地・雑種地、及び集落（50戸連たん）内に存する農地。 目的： 小学校（避難所）等、複数の公共施設が存する区域を、将来の生活拠点候補地として緩やかに誘導。
	④ 国道24号沿道の区域 許容用途：事務所、倉庫、店舗（10,000㎡以下） 対象地： 国道24号沿道100m内の宅地、農地等	→	区域の見直し【誘導】 対象地： 駅周辺「 原則100m内 」とし、駅中心部からの開発を誘導（～300mまで） 目的： 外延部の虫食い開発の防止と、連続した道路整備の誘導（やむを得ない場合は100m外からの開発も可能！） 対象駅 ⇒ 交通センター前・布施原駅 の除外（精査）
	⑤ インターチェンジ周辺の区域、国道26号沿道の区域 許容用途：事務所、倉庫、 店舗、飲食店 、事業所（10,000㎡以下） 対象地： インター周辺の宅地、農地等／国道26号沿道の宅地	→	許容用途の見直し【誘導】 ⇒ 製造業等の事業所を追加 目的： 産業の活性化に寄与。店舗、飲食店は存続。
	⑥ 主要幹線道路沿道の区域 許容用途：事務所、倉庫、 店舗、飲食店 、事業所（1,500㎡以下） 対象地： 主要幹線道路の供用開始区間沿道50m内の宅地、農地等 路線： 和佐山口線・西脇山口線・市駅小倉線・和歌山橋本線	→	許容用途の見直し【厳格化】 ⇒ 店舗、飲食店を除外 目的： 都市機能となる集客施設をまちなかへ誘導

※優良農地（農用地・第1種農地）、土砂災害特別警戒区域等の宅地として相応しくない土地については基準対象外とする。（改正施行日時点で農用地区域であれば、基準対象外）

②千葉県佐倉市

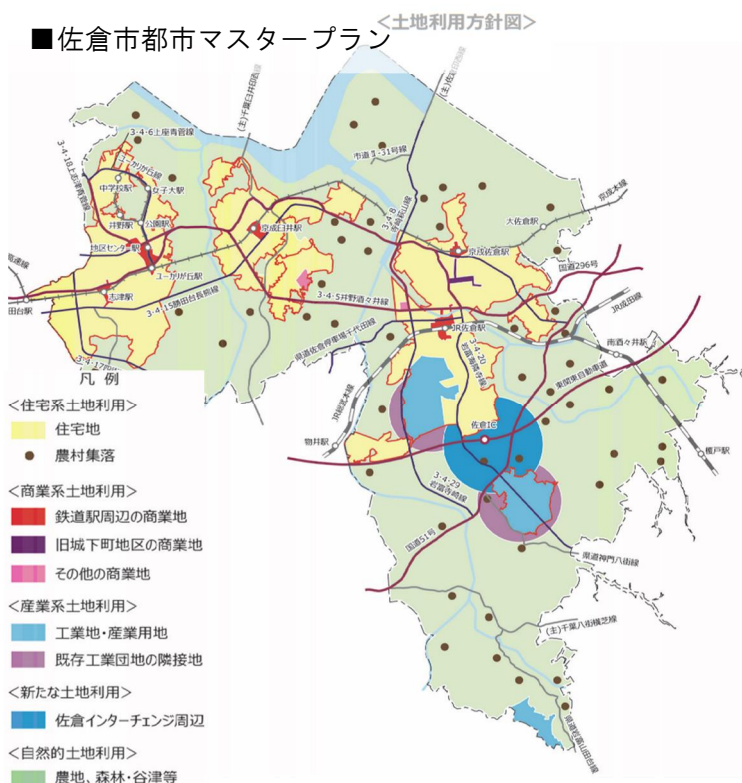
(1) 事象・課題

2003年の開発許可条例導入後（法第34条第11号）、公共施設が不十分な市街化調整区域等の非自己用の分譲住宅開発が予想以上に増加。集落内の生活道路に接続する開発が増加し、交通安全上の課題や居住環境の悪化、近隣住民の苦情増加。市街化区域側で整備した下水道に都市計画税を払わないで接続する不公平感など各種問題が顕在化。一方、集落維持に向けた開発緩和の継続は求められ、無秩序な開発の抑制と集落維持の両輪での取組が課題。

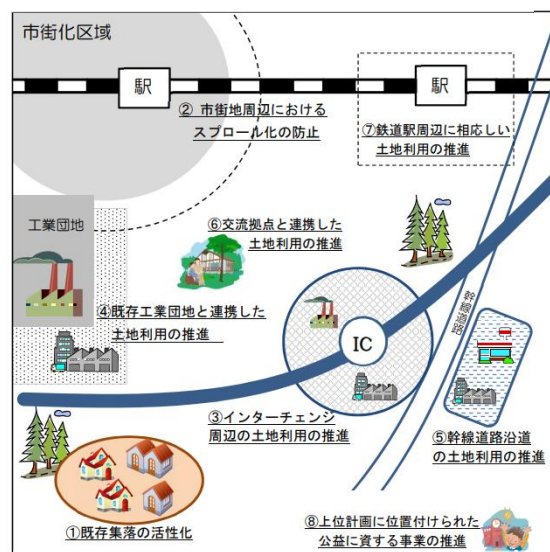
(2) 課題解決に向けた考え方・取組

ビジョン等	●都市計画マスタープランや「市街化調整区域の土地利用の方針・地区計画のガイドライン」で、市街化調整区域も含めたメリハリある土地利用方針を位置づけ ・将来像「都市と農村が共生するまち佐倉」の実現に向け、市街化調整区域で開発を許容するエリア（既存集落やIC周辺）と保全を図る自然的土地利用エリアをゾーニングし、活用する土地利用制度を位置づけ。 ●立地適正化計画で任意の「指定集落」として位置づけ（2017年策定） ・人口減少や高齢化の進行に伴う市街化調整区域内の既存集落の維持を位置づけ ●「市街化調整区域の土地利用の方針・地区計画のガイドライン」で、ゾーン・類型別に土地利用制度の活用方針を位置づけ（地区計画や開発許可制度の使い分けを明確化。）
土地利用制度	●土地利用方針の実現の観点から、地区計画や開発許可制度を運用 ・開発許可は、基本的に市街化調整区域における地区計画を運用し、開発許可条例については集落維持の観点から抑制的に運用（12号で立地を限定し、住宅を許容する場合も自己居住用のみに制限。） ＊2009年、法第34条第11号を廃止（非自己居住用の許可を廃止）
他施策	●市街地内の魅力向上、市街地外の集落維持に向けた施策をあわせて推進 ・転入促進・転出抑制につながる住宅施策、公共交通維持に向けた支援等 ・図書館建替え事業、拠点内循環バスの運行等

■佐倉市都市マスタープラン



■市街化調整区域の土地利用の方針・地区計画のガイドライン



市街化調整区域の課題類型別に土地利用方針、対応手法を明示

●都市計画マスタープランや「市街化調整区域の土地利用の方針・地区計画のガイドライン」(H26)で、市街化調整区域も含めたメリハリある土地利用方針を位置づけ

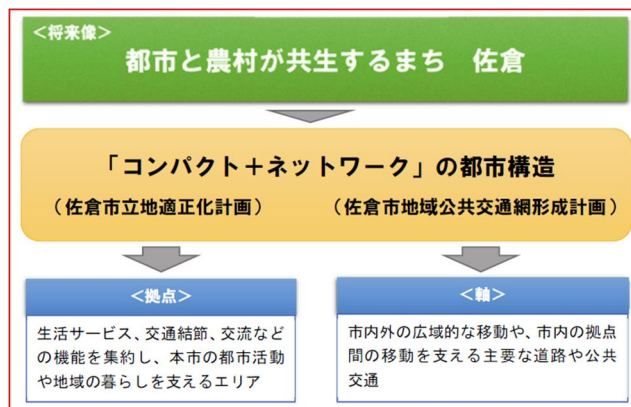
- ・都市計画マスタープランで位置付けた将来像「都市と農村が共生するまち佐倉」の実現に向け、市街化調整区域で開発を許容するエリア（既存集落やIC周辺）と保全を図る自然的土地利用エリアをゾーニングし、活用する土地利用制度を位置づけ。

○将来像

- ・都市と自然が調和・共存する「佐倉らしさ」を活かし、さらにその魅力を高めることで、市民の誰もが「都市の便利さ」と「農村の豊かな自然」を併せて享受できる「持続可能なまち」の姿として「都市と農村が共生するまち佐倉」を位置づけ。

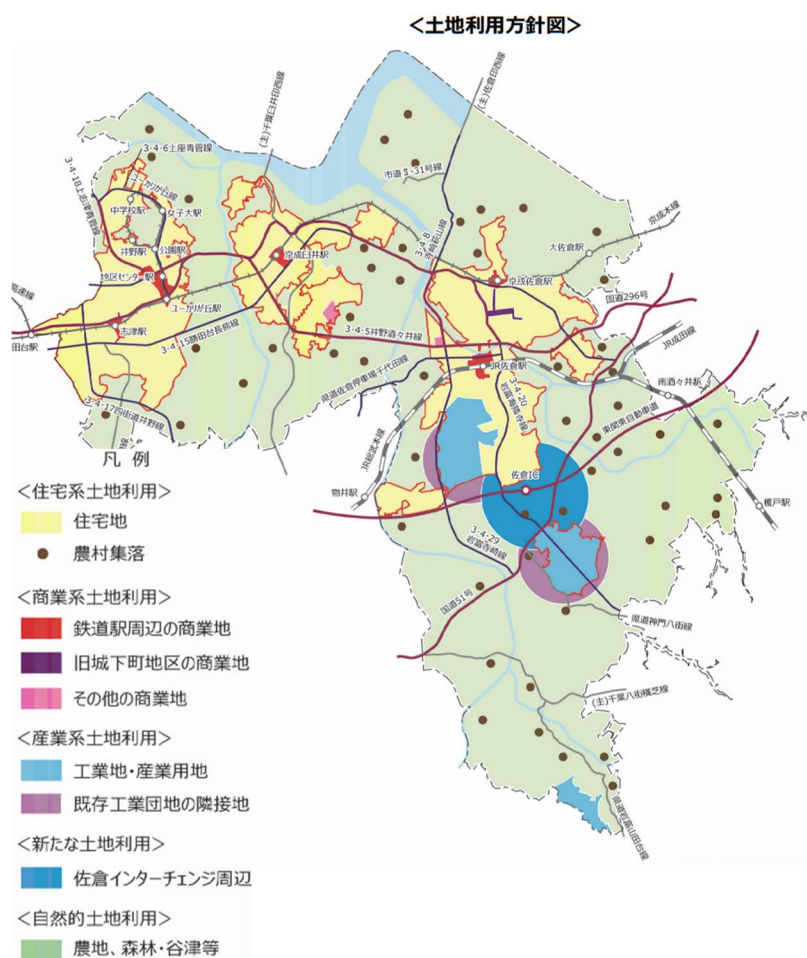
○将来都市構造

- ・現在の都市構造を基本に、「都市」と「自然」のコントラストの美しさや調和のとれた土地利用のもとで、暮らしの場の近くに様々な都市機能が立地し、それらが道路・公共交通のネットワークによって有機的に結びついた「コンパクト+ネットワーク」の都市構造を位置づけ。



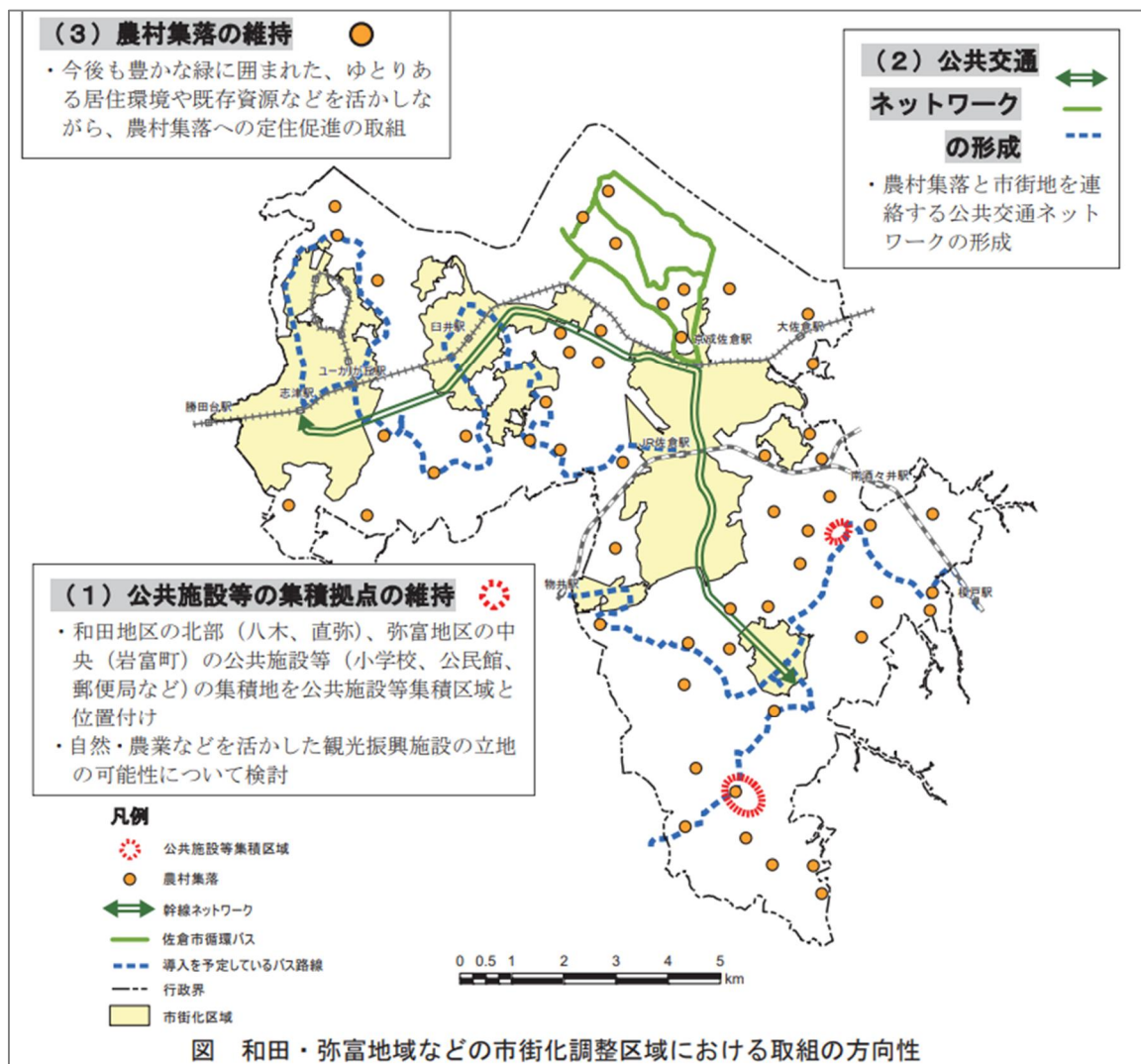
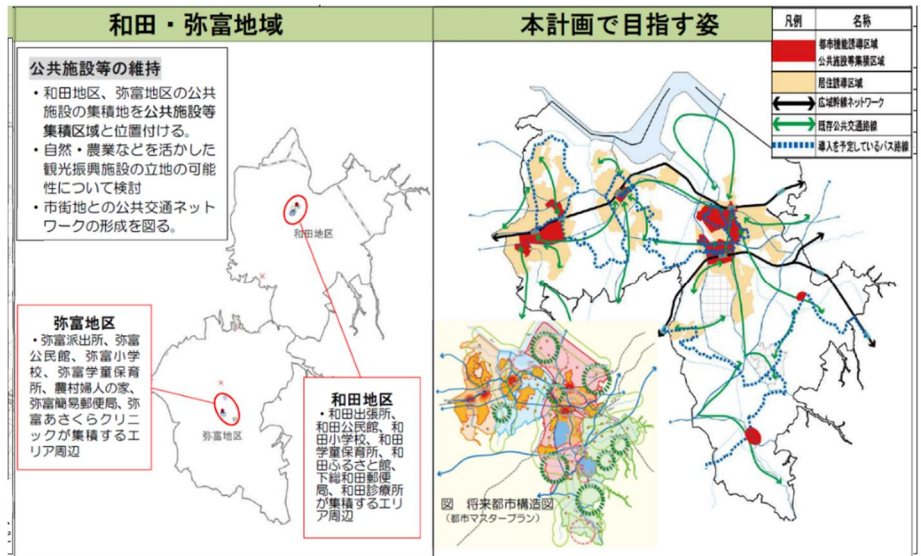
○土地利用の方針

- ・将来像の実現に向け、土地利用の方針において、市街地外の土地利用として開発を規制する「農地、森林・谷津等」ゾーンと、一定の開発を可能とする「農村集落」、「インターチェンジ周辺」、「工業地・産業用地、既存工業団地の隣接地」を区分して位置づけ。



●立地適正化計画の中で、集落拠点地域での公共施設等の維持を位置づけ（市街化調整区域）

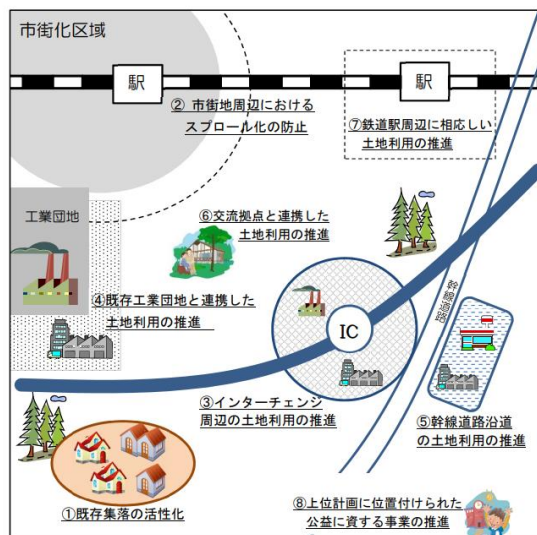
- ・市街化調整区域には、本市の特徴である豊かな自然・田園を支える農村集落が広く分布。
- ・農村地域においては公共施設等が集積している区域があり、その区域を「公共施設等集積区域」と位置付けることで、地域拠点内における公共施設等の維持・確保に取り組むことを位置づけ。



●「市街化調整区域の土地利用の方針・地区計画のガイドライン」で、ゾーン・類型別に土地利用制度の活用方針を位置づけ（地区計画や開発許可制度の使い分けを明確化）

・市街化調整区域の土地利用方針・地区計画ガイドラインで、地域類型別に対応手法（開発許可と地区計画の使い分け）を位置づけ。インターチェンジ周辺は地区計画を活用。開発許可条例（法第34条12号）は既存集落活性化に限定。（その他開発は法第34条1～9号、14号による許可）

【市街化調整区域の土地利用方針・地区計画ガイドライン】



■市街化調整区域の課題と土地利用方針の対応

課題	土地利用方針	対応方法
土地利用規制による既存集落の人口減少	①既存集落の活性化	条例改正 開発許可
市街地周辺における秩序ある土地利用の誘導	②市街地周辺におけるスプロール化の防止	線引見直し
インターチェンジ周辺、国道沿道等の産業適地の開発抑制	③インターチェンジ周辺の土地利用の推進 ④既存工業団地と連携した土地利用の推進	地区計画 地区計画
地域活性化に資する観光拠点の整備	⑤幹線道路沿道の土地利用の推進 ⑥交流拠点と連携した土地利用の推進	開発許可 地区計画 開発許可 地区計画
鉄道駅周辺地域での都市機能の集積	⑦鉄道駅周辺に相応しい土地利用の推進	開発許可 地区計画 線引見直し
公共公益に資する開発行為の取扱い	⑧上位計画に位置付けられた公益に資する事業の推進	開発許可 地区計画

■土地利用の方針

課題	土地利用方針	想定土地利用 エリア	許容建築物	対応方法
土地利用規制による既存集落の人口減少	①既存集落の活性化	既存集落周辺で条例に定める区域	自己居住用住宅及びその付属物	条例改正 開発許可
市街地周辺における秩序ある土地利用の誘導	②市街地周辺におけるスプロール化の防止	（工業専用地域を除く）市街化区域縁辺部		線引見直し
インターチェンジ周辺、国道沿道等の産業適地の開発抑制	③インターチェンジ周辺の土地利用の推進	佐倉インターチェンジ出入口から概ね1kmの範囲内	工場、研究所、流通業務施設、観光振興施設	地区計画
	④既存工業団地と連携した土地利用の推進	既存工業団地隣接地、ちばりサーチパーク	工場、研究所、流通業務施設	地区計画
	⑤幹線道路沿道の土地利用の推進	国道51号、国道296号の沿道	流通業務施設、沿道サービス施設、観光振興施設、都市交通結節施設	開発許可 地区計画
地域活性化に資する観光拠点の整備	⑥交流拠点と連携した土地利用の推進	佐倉城址公園、印旛沼周辺（佐倉ふるさと広場、サンセットヒルズ、佐倉草ぶえの丘）、岩名運動公園周辺	観光振興施設、交流（宿泊）施設、沿道サービス施設	開発許可 地区計画
鉄道駅周辺地域での都市機能の集積	⑦鉄道駅周辺に相応しい土地利用の推進	鉄道駅周辺	佐倉市立地適正化計画の誘導施設その他駅機能向上・駅周辺活性化に資する施設	開発許可 地区計画 線引見直し
公共公益に資する開発行為の取扱い	⑧上位計画に位置付けられた公益に資する事業の推進	国、県、市の計画に位置付けられたエリア	国、県、市の計画の位置付けに対応した建築物	開発許可 地区計画

●土地利用方針の実現の観点から、地区計画や開発許可制度を運用

【市街化調整区域における地区計画ガイドライン】（前述のガイドラインの一部）

- ・土地利用方針に基づき、策定可能な地区計画の類型を設定。
- ・用途規制については、基本的に立地可能なものに限って示し、例えば、産業系機能の誘導を図るインターチェンジ周辺地域では住宅を除外することを明記等。

（１）インターチェンジ周辺活用型

- ・東関東自動車道を介して成田国際空港や県都千葉市、東京都心につながる佐倉インターチェンジ周辺については、佐倉市の自動車交通の玄関口として高い開発可能性を有しています。
この特性を活かし、産業及び観光振興に資する施設の立地を誘導します。

実現を図る土地利用方針		インターチェンジ周辺の土地利用の推進
地区計画の類型		インターチェンジ周辺活用型
決定できる区域		佐倉インターチェンジから概ね１ｋｍ以内の区域（大規模既存集落又は佐倉市条例による指定集落に指定された区域及び工業専用地域を除く市街化区域から５０ｍ以内の場合は、適切な緩衝措置をとること。）
決定に必要な規模、接道要件		幅員９ｍ以上の道路に接する１ｈａ以上の区域
地 区 整 備 計 画	建築物等の用途の制限	・工場、研究所、流通業務施設、観光振興施設を基本とし、インターチェンジ周辺の特性を活用し、都市マスタープランをはじめとする市の計画に適合する用途を定める。 ・住宅及び共同住宅を除外する。
	容積率の最高限度	２００％以下で適切な数値を定める。
区	建ぺい率の最高限度	６０％以下で適切な数値を定める。
	敷地面積の最低限度	３，０００㎡以上で適切な数値を定める。
整 備 計 画	壁面の位置の制限	敷地境界線：２ｍ以上で適切な数値を定める。 道路境界線：４ｍ以上で適切な数値を定める。
	建築物等の高さの最高限度	必要がある場合に適切な数値を定める。
画	建築物等の形態・意匠の制限	必要がある場合に適切に定める。
	建築物の緑化率の最低限度	必要がある場合に適切な数値を定める。
かき・柵の構造の制限		ブロック塀等の禁止のほか、適切な構造を定める。

（５）観光拠点整備型

- ・歴史的資産である佐倉城址公園や自然のシンボルである印旛沼周辺は、市内外からの観光・交流拠点として高い可能性を有しています。
この特性を活かし、佐倉らしい自然や歴史文化を伝え、市民や来訪者の交流の充実を図る施設の立地を誘導します。

実現を図る土地利用方針		交流拠点と連携した土地利用の推進
地区計画の類型		観光拠点整備型
決定できる区域		佐倉城址公園、佐倉ふるさと広場、サンセットヒルズ、佐倉草ぶえの丘、岩名運動公園から概ね３００ｍ以内の区域
決定に必要な規模、接道要件		幅員９ｍ以上の道路に区域の外周の１０分の１以上又は１００ｍ以上接する０．５ha以上の区域
地区整備計画	建築物等の用途の制限	観光振興施設、交流（宿泊）施設及び都市計画法第３４条第９号に定められる沿道サービス施設
	容積率の最高限度	２００％以下で適切な数値を定める。
	建ぺい率の最高限度	６０％以下で適切な数値を定める。
	敷地面積の最低限度	５００㎡以上で適切な数値を定める。
	壁面の位置の制限	２ｍ以上で適切な数値を定める。
	建築物等の高さの最高限度	必要がある場合に適切な数値を定める。
	建築物等の形態・意匠の制限	必要がある場合に適切に定める。
	建築物の緑化率の最低限度	必要がある場合に適切な数値を定める。
かき・柵の構造の制限		ブロック塀等の禁止のほか、適切な構造を定める。

土地利用方針	地区計画類型
インターチェンジ周辺の土地利用の推進	（１）インターチェンジ周辺活用型
既存工業団地と連携した土地利用の推進	（２）既存工業団地連携型
幹線道路沿道の土地利用の推進	（３）幹線道路沿道整備型（Ⅰ）
	（４）幹線道路沿道整備型（Ⅱ）
交流拠点と連携した土地利用の推進	（５）観光拠点整備型
鉄道駅周辺に相応しい土地利用の推進	（６）鉄道駅周辺整備型
上位計画に位置付けられた公益に資する事業の推進	（７）公共公益施設整備型

（３）幹線道路沿道整備型（Ⅰ）

- ・佐倉市における代表的な広域幹線道路である国道５１号の沿道について、流通業務施設や観光振興施設、沿道サービス施設等、人やものの行き交う幹線道路の特性を活かすことのできる施設の立地を誘導します。

実現を図る土地利用方針		幹線道路沿道の土地利用の推進
地区計画の類型		幹線道路沿道整備型（Ⅰ）
決定できる区域		国道５１号に接道する区域
決定に必要な規模、接道要件		国道５１号に区域の外周の１０分の１以上又は１００m以上接する０．５ha以上の区域
地区整備計画	建築物等の用途の制限	流通業務施設、都市交通結節施設、観光振興施設及び都市計画法第３４条第９号に定められる沿道サービス施設
	容積率の最高限度	２００％以下で適切な数値を定める。
	建ぺい率の最高限度	６０％以下で適切な数値を定める。
	敷地面積の最低限度	５００㎡以上で適切な数値を定める。
	壁面の位置の制限	２m以上で適切な数値を定める。
	建築物等の高さの最高限度	必要がある場合に適切な数値を定める。
	建築物等の形態・意匠の制限	必要がある場合に適切に定める。
	建築物の緑化率の最低限度	必要がある場合に適切な数値を定める。
	かき・柵の構造の制限	ブロック塀等の禁止のほか、適切な構造を定める。

（６）鉄道駅周辺整備型

- ・ＪＲ東日本総武本線及び京成電鉄京成本線の市内各駅周辺は、地域の拠点として賑わいを形成していますが、鉄道駅に近接しているもののこれまで面的な整備が行われずに、十分なポテンシャルが活かされていない土地もあります。
こうした土地を活用し、魅力あふれるまちづくりの一環として、市の将来都市像に適合した駅前に相応しい土地利用を誘導します。

実現を図る土地利用方針		鉄道駅周辺に相応しい土地利用の推進
地区計画の類型		鉄道駅周辺整備型
決定できる区域		鉄道駅から概ね３００ｍ以内の区域
決定に必要な規模、接道要件		幅員９ｍ以上の道路に接する０．５ｈａ以上の区域。
地区 整備 計画 画	建築物等の用途の制限	佐倉市立地適正化計画の誘導施設その他 鉄道駅機能向上・鉄道駅周辺活性化に資する施設
	容積率の最高限度	２００％以下で適切な数値を定める。
	建ぺい率の最高限度	６０％以下で適切な数値を定める。
	敷地面積の最低限度	５００㎡以上で適切な数値を定める。
	壁面の位置の制限	２ｍ以上で適切な数値を定める。
	建築物等の高さの最高限度	必要がある場合に適切な数値を定める。
	建築物等の形態・意匠の制限	必要がある場合に適切に定める。
	建築物の緑化率の最低限度	必要がある場合に適切な数値を定める。
かき・柵の構造の制限		ブロック塀等の禁止のほか、適切な構造を定める。

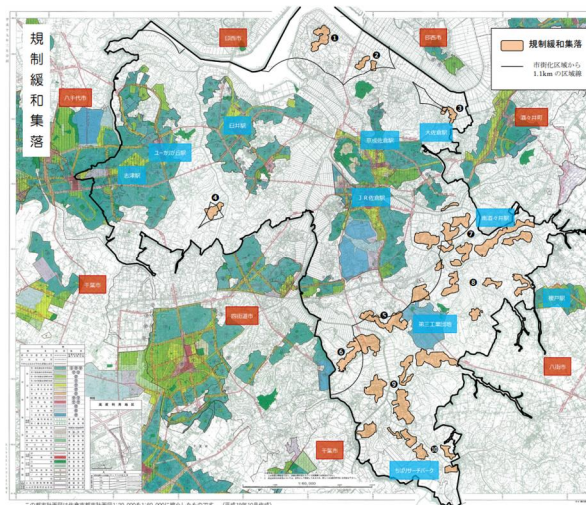
（開発許可条例の運用）

- ・開発許可は、基本的に調整区域地区計画を運用し、開発許可条例については集落維持の観点から抑制的に運用（法第34条第12号で立地を限定し、住宅を許容する場合も自己居住用のみに制限）。

○法第34条第12号で、既存集落で自己居住用に限定し開発を許可

- ・12号で、既存集落（連たん要件）、又は規制緩和集落（区域指定）について許可。いずれも自己居住用や敷地面積、接道長さ等の基準を設定し、市街化を促進するおそれがないものを許可。
（規制見直し後、スプロール的な開発は抑制されている）

（条例による規制緩和集落）市長が指定した区域内の土地



(1) 申請地は、次のすべてに該当することが必要です。

① 申請地が「**既存集落**」内にあること。

◎「**既存集落**」とは、次のいずれかに該当する地域をいいます。（2ページ目概念図を参照）

- 半径150mの範囲内で40（20以上の建築物が市街化調整区域内に存している場合において、市街化区域内に存するものを含む。以下同じ。）以上の建築物が連たんする地域
- 敷地間の距離55m以内で40以上の建築物が連たんする地域

② 既存の建築基準法第42条第1項又は第2項の道路に**6m以上**接していること。

③ **敷地面積が300㎡以上**であること。（セットバック部分を除く。）

※敷地分割により計画する場合は、元の敷地も含めて計画について事前に協議してください。

④ 申請地が次の除外区域を含まないこと。

【除外区域】次のいずれかに該当する区域

- 洪水、渇水、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
- 優良な集落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
- 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防護する等のため保全すべき土地の区域

(2) 予定建築物は、次のすべてに該当することが必要です。

① **自己居住用の専用住宅又は第一種低層住居専用地域に建築可能な兼用住宅（*）**であること。

（*）建築基準法別表第2（イ）項第2号に定めるもの

② 建築物の形態は、次の基準に適合すること。

建蔽率50%以下、容積率100%以下、最高の高さ10m以下

（条例による既存集落）

1. 許可要件

(1) 申請地は、次のすべてに該当することが必要です。

① 申請地が「**既存集落**」内にあること。

◎「**既存集落**」とは、次のいずれかに該当する地域をいいます。（2ページ目概念図を参照）

- 半径150mの範囲内で40（20以上の建築物が市街化調整区域内に存している場合において、市街化区域内に存するものを含む。以下同じ。）以上の建築物が連たんする地域
- 敷地間の距離55m以内で40以上の建築物が連たんする地域

② 既存の建築基準法第42条第1項又は第2項の道路に**6m以上**接していること。

③ **敷地面積が300㎡以上**であること。（セットバック部分を除く。）

※敷地分割により計画する場合は、元の敷地も含めて計画について事前に協議してください。

④ 申請地が次の除外区域を含まないこと。

【除外区域】次のいずれかに該当する区域

- 洪水、渇水、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
- 優良な集落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
- 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防護する等のため保全すべき土地の区域

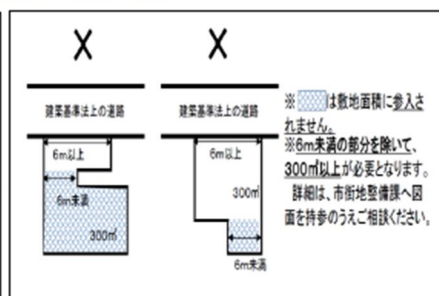
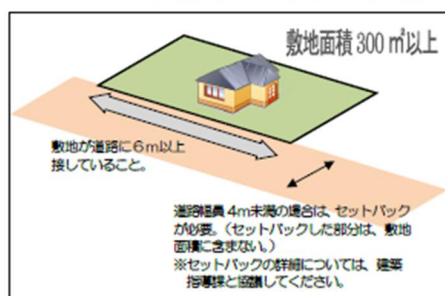
(2) 予定建築物は、次のすべてに該当することが必要です。

① **自己居住用の専用住宅又は第一種低層住居専用地域に建築可能な兼用住宅（*）**であること。

（*）建築基準法別表第2（イ）項第2号に定めるもの

② 建築物の形態は、次の基準に適合すること。

建蔽率50%以下、容積率100%以下、最高の高さ10m以下



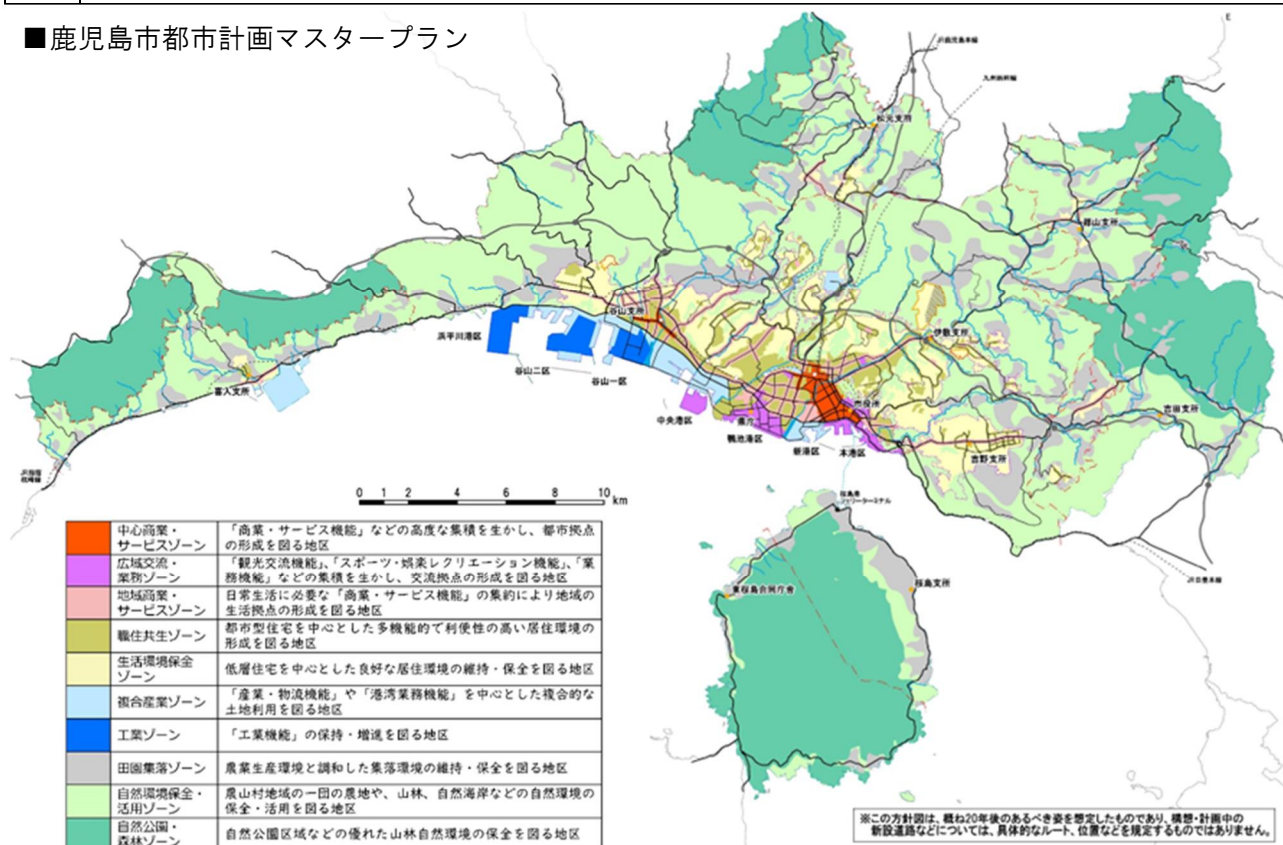
③鹿児島県鹿児島市

2004年の合併により市内に5つの都市計画区域（線引き1，非線引き4）が併存する都市。人口減少局面に突入し、税収の減少等によるサービス低下などが見込まれコンパクトなまちづくりへの転換が求められる一方、郊外部では法第34条第11号施行（平成16年）による無秩序な開発が進行。

（2）課題解決に向けた考え方・取組

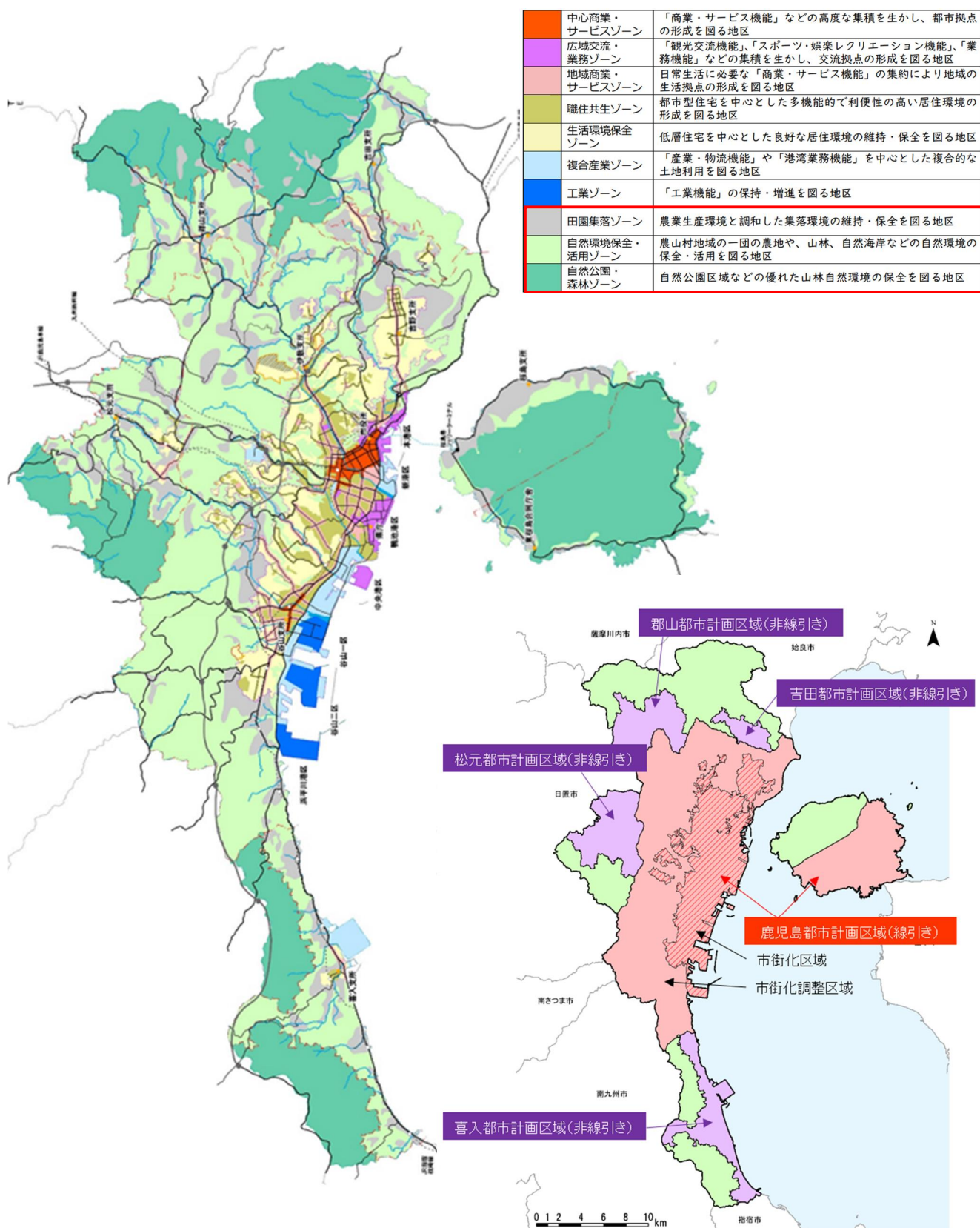
ビジョン等	●都市計画マスタープラン等で市街地外も含めメリハリある土地利用を位置づけ ・市街化調整区域を「田園集落ゾーン」や「自然環境保全・活用ゾーン」などに区分し、農業環境・集落や自然環境を保全するため、集落維持に係る開発以外は基本的に抑制。 ●「土地利用ガイドプラン」を策定し、市街地外も含めた都市機能の誘導方針を位置づけ ・望ましい商業集積の観点から拠点のあり方を提示し、拠点毎に店舗規模上限を設定 ＊市街地外では、集落等維持のため生活利便施設の立地を誘導する「集落核」を設定。
土地利用制度	●市街化調整区域では、無秩序な開発抑制のため開発規制を強化 ・調整区域での開発規制を強化（法第34条第11号区域を廃止し法第34条第12号に一本化）（平成28年）開発できる区域を、指定既存集落を中心とした区域に縮小 ●白地地域では「かごしま都市マスタープラン」のゾーニングに基づき、特定用途制限地域を指定 ・商業機能の拠点地区への誘導、及び無秩序な立地の抑制、
その他	●土地利用規制とあわせ、市街地内の魅力づくり等の施策を推進 ・中心市街地での再開発事業の実施。郊外エリアに広がる住宅団地で居住環境向上用途誘導地区等の土地利用誘導策を検討、準工業・工業地域に特別用途地区を設定し、商業機能の立地を抑制 ・「土地利用ガイドプラン」のゾーニングに基づき、団地核の用途を緩和し、商業機能の立地を誘導

■鹿児島市都市計画マスタープラン



●都市計画マスタープラン等で市街地外も含めメリハリある土地利用を位置づけ

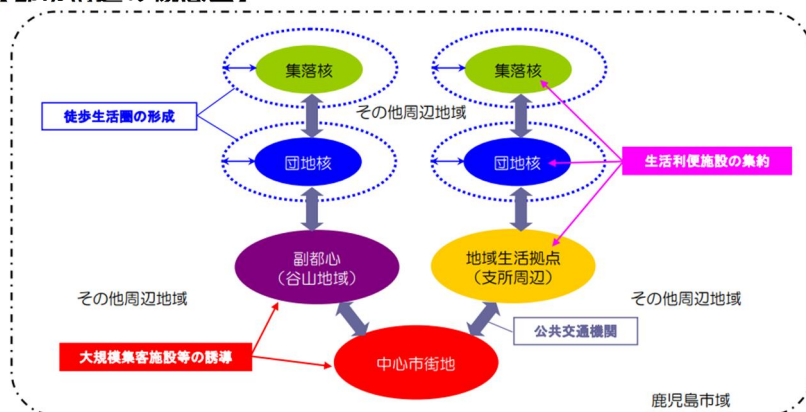
- ・市街化調整区域を「田園集落ゾーン」や「自然環境保全・活用ゾーン」などに区分し、農業環境・集落や自然環境を保全するため、集落維持に係る開発以外は基本的に抑制。



●「土地利用ガイドプラン」を策定し、市街地外も含めた都市機能の誘導方針を位置づけ

- ・望ましい商業集積の観点から拠点のあり方を提示し、拠点毎に店舗規模上限を設定
- ＊市街地外では、集落等維持のため生活利便施設の立地を誘導する「集落核」を設定。
- ＊R6.3月「土地利用ガイドプラン」と「かごしまコンパクトなまちづくりプラン（立地適正化計画）」を一体化予定。

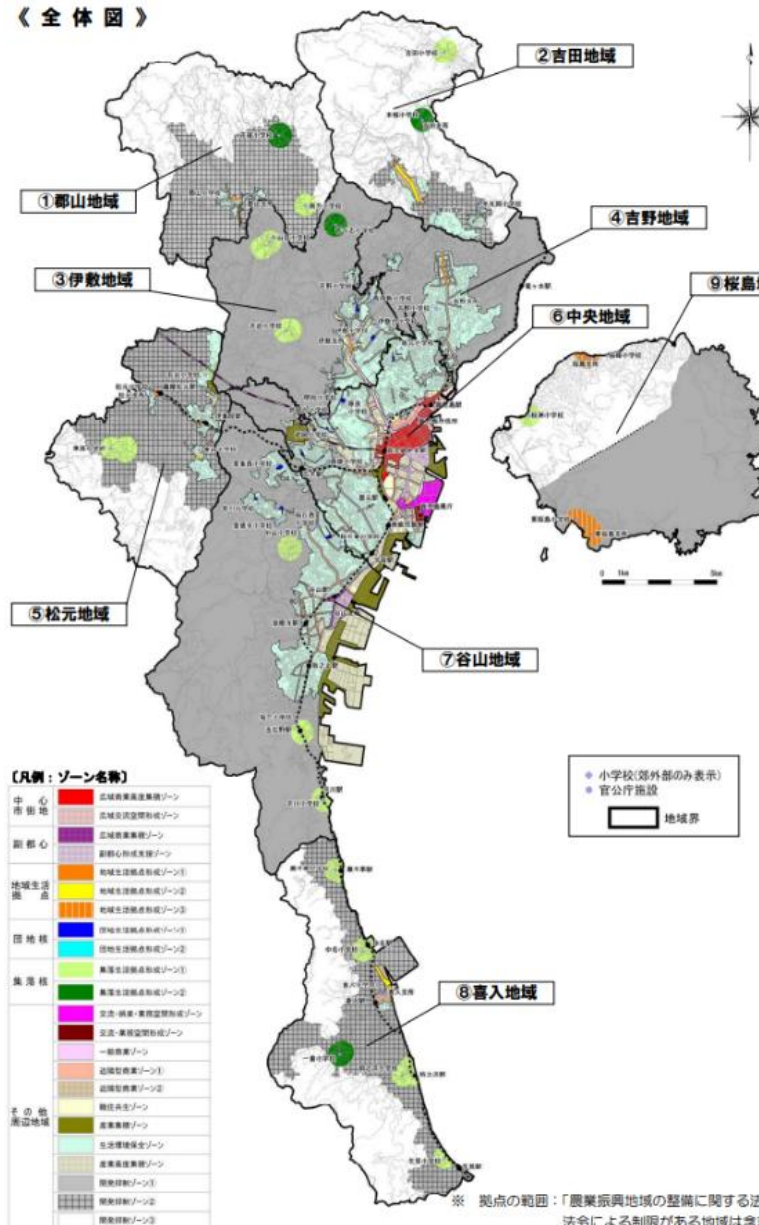
【都市構造の概念図】



用途白地地域の集落核も含め5つの拠点を設定。（「中心市街地」、「副都心」、「地域生活拠点」、「団地核」、「集落核」）店舗規模について段階的に上限値を設定。その他の白地地域は開発を抑制。

【ゾーニング図】

《全体図》



	ゾーン名称	店舗規模の上限 (延べ面積)
中心市街地	広域商業高度集積ゾーン	特に定めない
	広域交流空間形成ゾーン	10,000㎡
副都心	広域商業集積ゾーン	特に定めない
	副都心形成支援ゾーン	3,000㎡
地域生活拠点	地域生活拠点形成ゾーン①	10,000㎡
	地域生活拠点形成ゾーン②	5,000㎡
	地域生活拠点形成ゾーン③	3,000㎡
団地核	団地生活拠点形成ゾーン①	3,000㎡
	団地生活拠点形成ゾーン②	1,500㎡
集落核	集落生活拠点形成ゾーン①	1,500㎡
	集落生活拠点形成ゾーン②	500㎡

※ 拠点の範囲：「農業振興地域の整備に関する法律」などの法令による制限がある地域は含まれません。

●無秩序な開発抑制のため調整区域での開発規制を強化

- ・調整区域での開発規制を強化（法第34条第11号区域を廃止し法第34条第12号に一本化）（平成28年）
- ・開発できる区域を、指定既存集落を中心とした区域に縮小
- ・範囲が明示される指定既存集落、又は連坦地域は開発道路が接する道路幅員を強化（幅員6m以上）

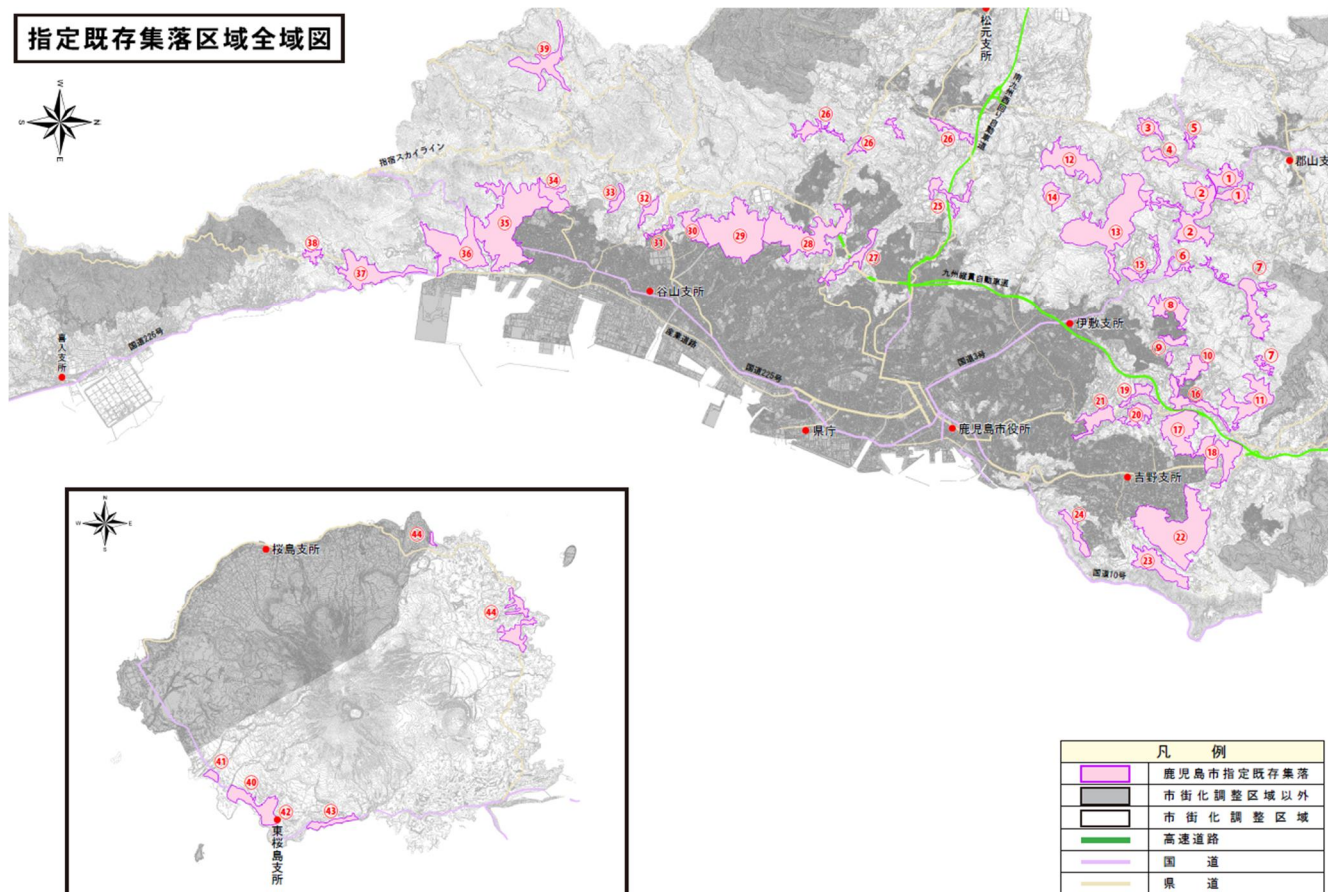
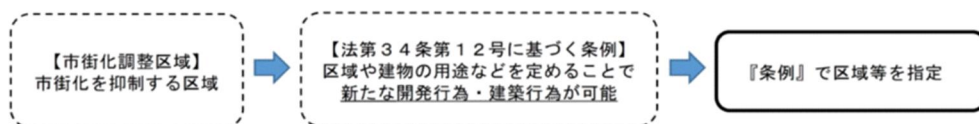


表2 鹿児島市における調整区域の規制緩和の見直し内容

	改正前		改正後
	法34条11号	法34条12号	法34条12号
区域	指定既存集落を含み、50戸以上の連たん集落の境界から100m以内の区域	20戸以上の連たん集落の境界から50m 以内の区域	指定既存集落内、または20戸以上連たん区域、及びその境界から50m以内の土地の区域のうち、国道・県道・6m以上の道路に接する敷地
	農用地区域、保安林、急傾斜地崩壊危険区域等は除く		農用地区域、保安林、急傾斜地崩壊危険区域等は除く
用途	住宅、兼用住宅（店舗等の面積は50㎡以内、かつ延べ面積の1/2以内）、共同住宅、店舗（延べ面積150㎡以内で国道・県道・幅員8m以上の市道に接する敷地）	住宅のみ	住宅、兼用住宅（店舗等の面積は50㎡以内、かつ延べ面積の1/2以内） ※店舗は別途34条1号で定める基準を満たせば建築可能
敷地面積	200㎡以上		200㎡以上
開発規模等	上限なし	1戸の住宅に限定	2戸以下で1000㎡未満
接道長さ	要件なし（建築基準法上の2mのみ）		原則として、敷地は道路に4m以上接すること
開発区域が接する道路幅員（宅地開発技術指針）	0.1ha未満：4m以上		6m以上 （自己の居住の用に供するものは4m以上）
	0.1ha以上0.3ha未満：5m以上		
	0.3ha以上：6m以上		

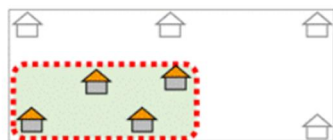
【参考】法第34条第12号の区域の図解



【区域】条例第2条第7号「ア又はイの区域」

ア 指定既存集落区域

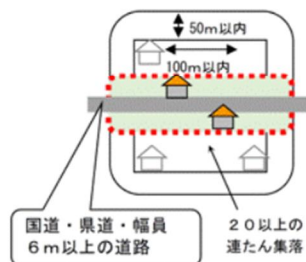
〔独立して一体的な日常生活圏を構成している大規模な既存集落として、市長が指定した集落〕



条例区域

イ 20戸連たん区域

〔20以上の建物が連たんしている区域及び、境界から50m以内の土地の区域で、国道・県道・6m以上の道路に接する敷地〕



※指定既存集落の定義

- ・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集落のうち、市街化区域における建築物の連たんの状況とほぼ同程度にある集落において建築することが市街化を促進するおそれがないと認めてあらかじめ市長が指定した集落。

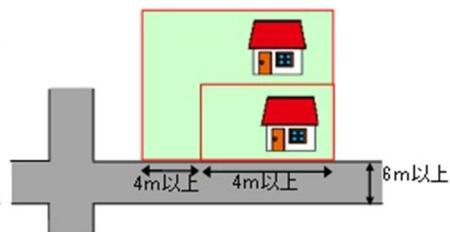
開発許可の要件

条例で指定する土地の区域内で開発行為を行う場合は、以下の要件を満たす必要があります。

(1)開発敷地の接する道路の幅員は、基準を満たす交差点まで**6メートル以上**（自己の居住の用に供する開発行為は4メートル以上）確保されていること。

(2)開発区域の面積が、**1,000平方メートル未満（2戸以下）**であること。

(3)予定建築物の敷地は、(1)の道路に**4メートル以上**接すること。



ただし、地形、地物等の状況によって敷地の拡幅が困難な場合で、市長がやむを得ないと認める場合はこの限りでありませんので、土地利用調整課へご相談ください。

④栃木県宇都宮市

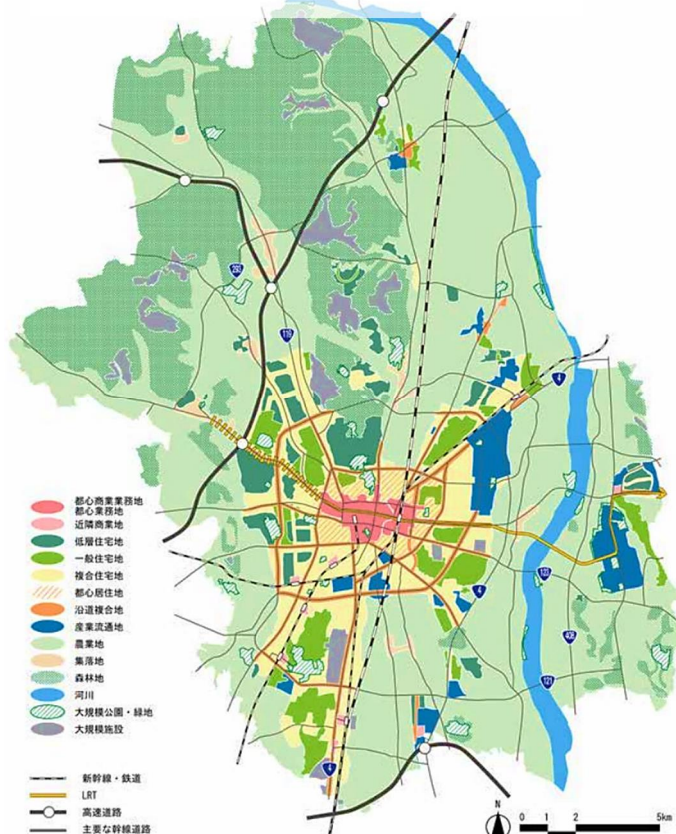
(1) 事象・課題

モータリゼーション進展以降、住宅の郊外へのスプロール進行、都心空洞化、公共交通の利用者減少が続く中、宇都宮外郭環状道路の完成（1996年）、大規模小売店舗立地法の施行（2000年）に伴い都心部の商業機能の郊外化、中心市街地の空き店舗が増加。こうした状況に対応するため、LRT整備とあわせ、公共交通と一体となったコンパクトなまちづくりの推進が課題。

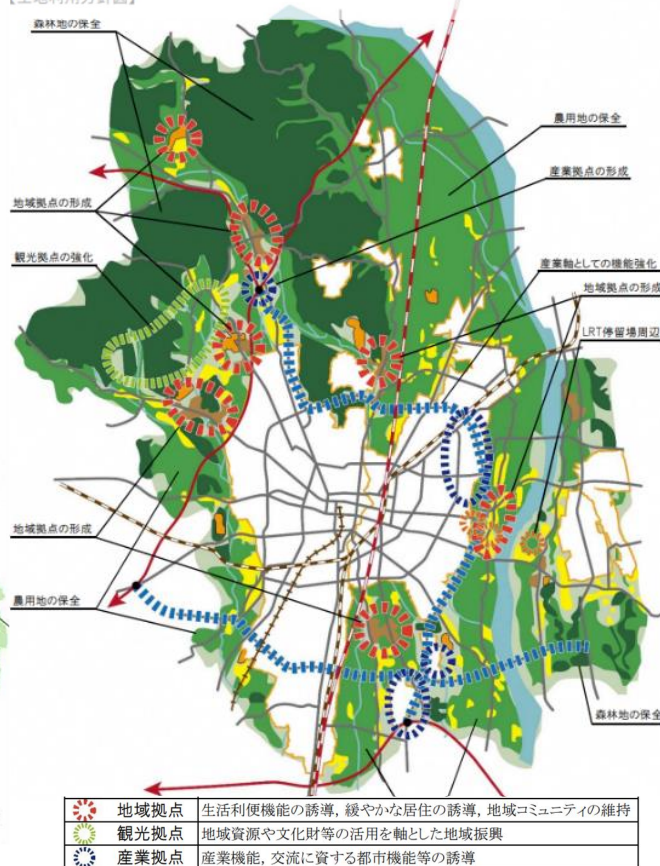
(2) 課題解決に向けた考え方・取組

ビジョン等	●各種ビジョンで、ネットワーク型コンパクトシティに向けメリハリある土地利用を位置づけ ・都市計画マスタープラン（2010年）、「ネットワーク型コンパクトシティ形成ビジョン」（2015年）等で、保全を図る農用地と、コミュニティを維持する「集落地」「地域拠点区域」等メリハリある土地利用方針を位置付け ●「市街化調整区域の整備及び保全の方針」で都市計画制度の運用方針を位置づけ ・市街化調整区域の土地利用方針を示すとともに、実現に向け調整区域地区計画の策定可能区域や、法第34条12号条例区域を「地域拠点区域」等に限定。（2018年改訂）
土地利用制度	●立地適正化計画策定、上記方針の改訂とあわせ、開発許可条例を見直し ・立地適正化計画（2017年）に併せ、調整区域の開発許可制度の運用を2018年に見直し。 ・法第34条第11号の区域を廃止し、調整区域の開発は、基本的に地区計画の策定を条件化。 ・あわせて、地区計画制度の活用促進に向けた地元組織等の検討を、市が支援。（アドバイザー派遣、土地利用構想作成支援、出前講座等）
その他	●地域拠点区域の都市機能・居住機能の立地促進補助制度を導入 ・宇都宮市立地適正化計画に定める都市機能誘導区域及び市街化調整区域の地域拠点区域において誘導施設の整備等を行う事業者に対し、その整備等に要する費用の一部を補助。 ・マイホーム取得支援事業補助金（居住誘導区域内に新たに住宅を取得し、転入、転居する世帯に対する住宅取得費の一部支援（地区計画区域内に限る））

■宇都宮市都市計画マスタープラン



■市街化調整区域の整備及び保全の方針



●各種ビジョンで、ネットワーク型コンパクトシティに向けメリハリある土地利用を位置づけ

- ・公共交通と一体となったコンパクトなまちづくりを推進するため、2010年の都市計画マスタープランにおいて「ネットワーク型コンパクトシティ」を標榜。

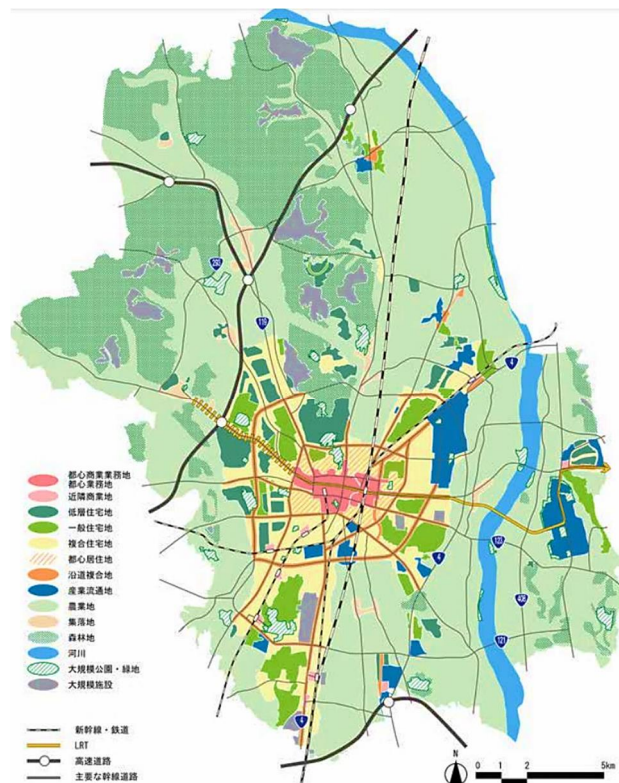
【都市計画マスタープラン（抜粋）】

土地利用の基本方針

- ・市街化調整区域における自然的土地利用から都市的土地利用への転換は、都市構造上の「拠点」・「軸」の機能強化に資する地域や、小学校周辺等のコミュニティ・活力の維持が必要な地域、観光振興を通して都市の魅力向上や地域活性化につながる地域において、適正な規模とすることを位置づけ。

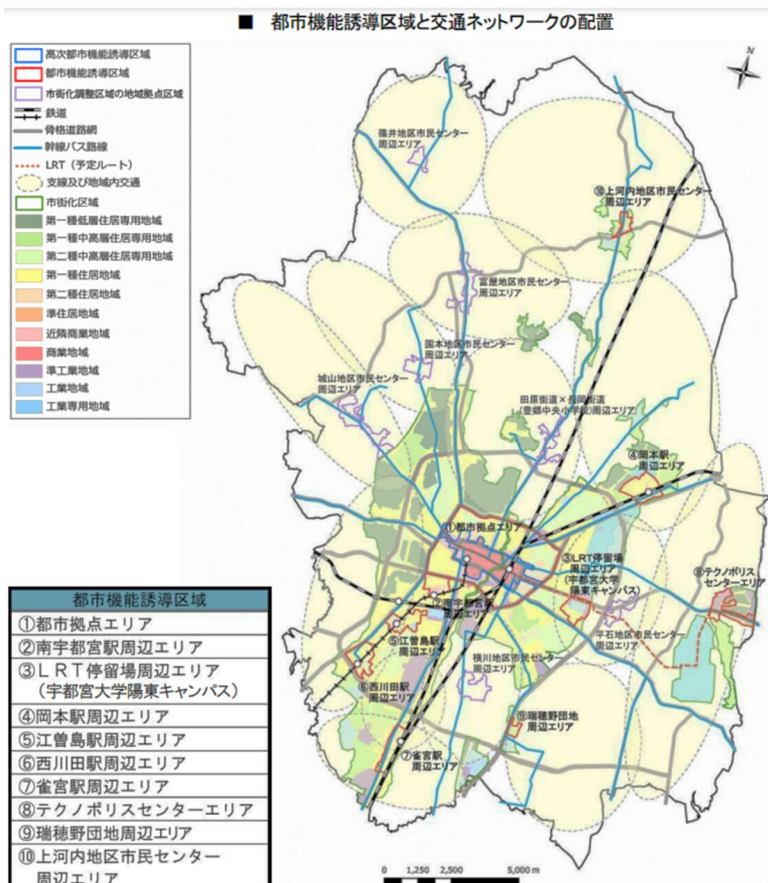
（４）農業・自然系土地利用

農業地	・農業生産基盤の整備、農地・農業用水等の資源の適切な保全管理を進める。 ・良好な自然環境を維持する役割を担った農業地域の形成を図る。
集落地	・生活環境施設の充実を進め、定住環境維持に努める。 ・市街化調整区域の地域拠点 や小学校周辺では、コミュニティや活力の維持を図る。 ・観光拠点の大谷周辺地域では、観光機能の立地誘導など土地利用を促進する。
森林地	・経済的機能と公益的機能の調和が図れるよう森林の確保と適正な管理、整備に努める。



【立地適正化計画】（目指す都市のイメージ）

- ・市街化区域内の都市機能誘導区域とあわせて、市街化調整区域の『地域拠点』を示している。
- ・「市街化調整区域の整備及び保全の方針」等を踏まえ、生活利便機能等を集約し、郊外部地域の居住環境や地域コミュニティを維持・確保



●「市街化調整区域の整備及び保全の方針」で都市計画制度の運用方針を位置づけ

- ・調整区域地区計画の策定可能区域や、法第34条第12号条例区域を郊外部の居住環境や地域コミュニティを維持・確保する「地域拠点区域」等に限定。

【市街化調整区域の整備及び保全の方針（抜粋）】

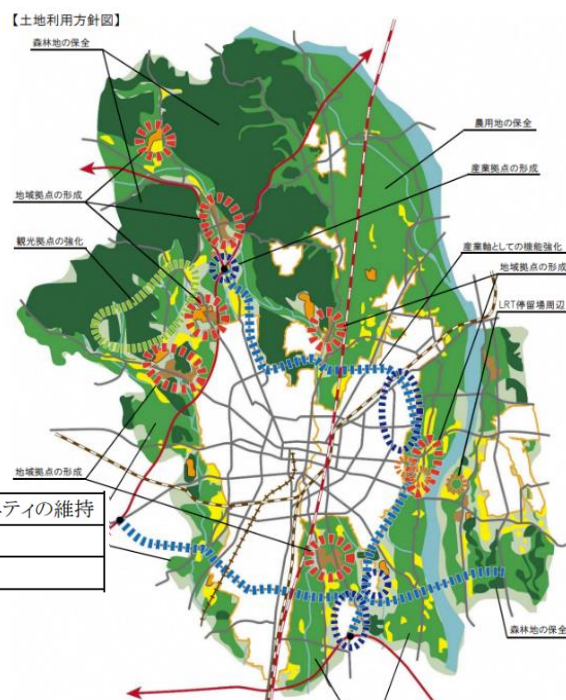
（土地利用方針）

- ・地区計画策定可能な区域（下記）を地図上で明示。

- * 産業拠点
- * 地域拠点
- * 観光・交流拠点
- * 小学校の周辺地域

（地域コミュニティ維持エリア）

	地域拠点	生活利便機能の誘導、緩やかな居住の誘導、地域コミュニティの維持
	観光拠点	地域資源や文化財等の活用を軸とした地域振興
	産業拠点	産業機能、交流に資する都市機能等の誘導



（都市計画制度の運用関連）

（2）運用方針

① 開発許可制度の適正運用

市街化調整区域の優良な農地及び森林地については、開発許可制度の適正な運用により、基本的に開発を抑制し自然環境の維持・保全を図っていく。

地域拠点においては、市民の生活を支える真に必要な生活利便機能の誘導を図るため、一定規模の店舗立地を可能とする都市計画法第34条第12号により店舗規模を緩和していく。

集落地の無秩序な拡大の抑制、自然環境や営農環境保全、地区計画制度の効果的な運用と併せ、都市計画法第34条第11号等における立地基準など、開発許可基準を見直していく。

なお、周辺の豊かな農業生産基盤等の営農環境保全を図るため、地域に縁のある方の住宅等（世帯親族や営農従事者の住宅）の立地基準を、引き続き維持していく。

② 地区計画制度の活用

地域拠点や、観光・交流拠点、産業拠点における拠点性の強化、地域コミュニティ形成の役割を担う小学校の周辺地域（地域コミュニティ維持エリア）における生活環境の確保、活力の維持を図るため、計画的な土地利用の転換や災害に強い基盤整備を図れる地区計画制度を活用する。

地区計画は、他の都市計画と異なり、比較的小さな地区単位で土地利用と施設整備を総合的・一体的に定めることのできる都市計画である。これを活用し、良好な自然環境や自然景観等との調和を図りながら、新設道路や既存道路の拡幅、公園・緑地等の整備を促進するとともに、建築物の用途や容積率・建ぺい率、高さ、壁面の位置等を制限し、計画的な土地利用を誘導する。

地区計画は、市街化調整区域にあつて積極的に整備していく意思の下に、都市計画で定めるものであり、整備の確実性や施設の配置など、その適正な運用を図るために、地域拠点等における計画的な地区整備のあり方の事前明示や、「市街化調整区域の地区計画制度運用指針」において、日常生活サービス施設等の立地誘導を可能とする新たな地区計画の類型など、見直しを進め、地域発意の地区計画の提案を支援していく。

【開発許可基準に関する条例】市街化調整区域の開発許可基準（抜粋）

- ・法第 34 条第 12 号の区域は地域拠点内に限定するとともに用途、規模、道路要件等の技術基準を設定。

	建築可能な主な施設	建築に係る主な要件
第 10 号 宇都宮市 開発行為等 審査基準 P18～P21	地区計画区域内の施設	・地区計画又は集落地区計画の内容に適合する開発行為 ・地区計画の申出や要件については「市街化調整区域の整備及び保全の方針」や「市街化調整区域の地区計画制度運用指針」参照
第 11 号	条例指定区域内の施設	・平成 30 年 4 月 1 日条例廃止（令和 2 年 3 月 31 日経過措置終了）
第 12 号 宇都宮市 開発行為等 審査基準 P21～P23	条例指定区域内の施設	・「宇都宮市立地適正化計画」の地域拠点内に限る。 ・日用品販売店舗（大規模小売店舗を除く） ・面積：3,000 ㎡以下 ・延床面積：1,500 ㎡以下 ・開発区域の外周の 1/6 以上または 15m 以上が周辺道路に接道 ・上水道が整備済み ・土砂災害警戒区域、浸水想定区域（想定浸水深 3m 以上）、農振農用地（農振青）、風致地区等は除く ・道路については、周辺道路も含め 6m 以上の幅員が確保されていること

(法第 34 条第 12 号の規定に基づく開発行為の許可基準に関する条例で定める開発行為)

第 23 条例で定める開発行為とは、下記の要件に該当するものであり、第 19 の表 3 の店舗等の建築に関する計画書を提出し、その内容が条例の趣旨に適合すると認められるものであることを要する。

(1)建築物の用途・規模

予定建築物の用途は建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 130 条の 3 第 1 項第 2 号に規定する建築物の用途のうち、日用品の販売を主たる目的とする店舗であって、大規模小売店舗立地法（平成 10 年 6 月 3 日法律第 91 号）第 2 条第 2 項の大規模小売店舗以外のものとし、建築物の敷地面積、規模等は次表のとおりとする。

法第34条第12号該当の施設

建物用途	日用品販売店舗*1 ただし、大規模小売店舗立地法（平成10年6月3日法律第91号）第2条第2項の大規模小売店舗を除く	建ぺい率 60% 容積率 200% 床面積は1,500㎡以下
立地要件	開発区域は宇都宮市の定める市街化調整区域の整備及び保全の方針（平成30年3月改定）において定める地域拠点内に過半以上が含まれている土地の区域であること。（災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、浸水被害防止区域、土砂災害警戒区域、浸水想定区域（想定浸水深3m以上の区域）、農振農用地、保安林、風致地区、栃木県緑地環境保全地域は除く） ※農地については、農業委員会と調整がとれていること。	
敷地規模	3,000㎡以下であること。	
敷地形状	敷地形状は原則として整形で、開発区域の外周の6分の1以上又は15m以上が前面道路に接続していること。	
道路要件	有効幅員6m以上の建築基準法第42条第1項の道路（同項第4号の道路は除く）に接し、かつ当該区域外の6m以上の有効幅員の道路に接続していること。	
給水施設	市の水道から供給を受けられる給水施設が整備され、引き込みができること。	
排水施設	原則として公共下水道（特定環境保全公共下水道、農業集落排水等）が整備されている区域であること。	
安全対策	令和2年6月1日に改正公布された都市計画法の主旨に鑑み、浸水想定区域（0.5m～3.0m未満）に建築（建築物の用途変更を含む）する場合は、来店客や従業員等の安全に配慮し、避難誘導等の措置が行える建物構造等とすること。*2 家屋倒壊等氾濫想定区域のうち氾濫流区域に建築（建築物の用途変更を含む）する場合は、安全性の確保ができる建築構造等とすること。 開発区域に家屋倒壊等氾濫想定区域のうち河岸浸食区域が含まれる場合、河岸浸食区域内には建築物を建築してはならない。	

(2)開発区域の位置

開発区域は市街化調整区域の整備及び保全の方針（平成 30 年 3 月改定）において定める地域拠点内に過半以上が含まれる土地の区域であること。（災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、浸水被害防止区域、土砂災害警戒区域、浸水想定区域（想定浸水深 3m 以上の区域）、農振農用地、保安林、風致地区、栃木県緑地環境保全地域は除く）

●地域拠点区域の都市機能・居住機能の立地促進補助制度を導入

- ・宇都宮市立地適正化計画に定める都市機能誘導区域及び市街化調整区域の地域拠点区域において誘導施設の整備等を行う事業者に対し、その整備等に要する費用の一部を補助。
- ・マイホーム取得支援事業補助金（居住誘導区域内に新たに住宅を取得し、転入、転居する世帯に対する住宅取得費の一部支援（地区計画区域内に限る））

【都市機能の立地支援制度】（補助制度）

○補助率・限度額

- ・補助率施設整備費・改修費・家賃の10%
- ・限度額 ※補助期間（家賃）は3年間
 - ①施設整備費 1 億円（高次都市機能誘導区域※3 は3 億円）
 - ②改修費 3,300 万円（高次都市機能誘導区域は1 億円）
 - ③家賃 500 万円/年（高次都市機能誘導区域は1,500 万円/年）

○対象施設・区域

区分	対象施設	対象区域
高次都市機能	1 病院（専門医療）	高次都市機能誘導区域（周辺に同種施設が立地していない場合に限る）
	2 大規模商業施設（店舗面積 10,000 m ² 超）	
	3 大学	
	4 専修学校	
身近な都市機能	5 病院	① 都市機能誘導区域のうち、同種施設が立地していない又は1施設のみ立地している区域 ※スーパー・ドラッグストアについては、高次都市機能誘導区域も対象 ② 市街化調整区域の地域拠点区域のうち、同種施設が立地していない区域 （病院と銀行等は、地域拠点区域に既に立地している施設が対象）
	6 診療所	
	7 歯科診療所	
	8 調剤薬局	
	9 訪問看護ステーション	
	10 スーパー・ドラッグストア （都市機能誘導区域は店舗面積 1000 m ² 超） （市街化調整区域の地域拠点区域は店舗面積 1000 m ² 以下）	
少子・超高齢社会に対応した都市機能	11 銀行等	すべての都市機能誘導区域及び市街化調整区域の地域拠点区域 ※施設整備費に他の補助が導入されている場合は土地取得が条件※5
	12 介護保険サービス提供施設 （通所型又は訪問型の施設であって市で公募を行う施設） 13 子育て支援施設（保育所、認定こども園、幼稚園、小規模保育施設、事業所内保育施設）	

⑤富山県富山市

(1) 事象・課題

富山平野の平坦な地形、強い戸建て志向、自動車交通への高い依存度等を背景に、市街地が薄く拡がり、県庁所在都市では全国で最も低密度(40.3人/ha)な市街地が形成され、公共交通が衰退。市街地の拡散に歯止めをかけ、公共交通を軸としたコンパクトなまちづくりの推進が課題に。

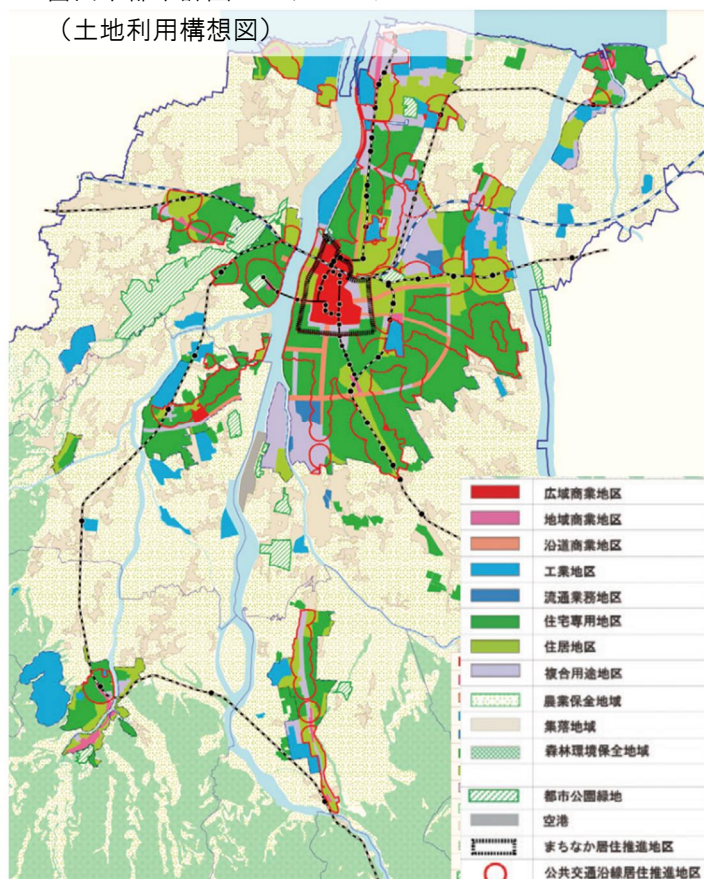
(コンパクトなまちづくり研究会(平成14~15年)が、コンパクトなまちづくりへの転換点に)

(2) 課題解決に向けた考え方・取組

ビジョン等	●都市計画マスタープラン等で、市街地外も含めたメリハリある土地利用方針を位置づけ ・都市計画マスタープランで「都心地区」「地域生活拠点」及び「公共交通沿線居住推進地区」を設定するとともに、市街地外については農地転用を抑制する「農業保全地域」と、人口・コミュニティ維持を図る「集落地域」にゾーニング(2008年)。 ・2017年の立地適正化計画において、都市機能誘導区域や居住誘導区域を位置づけ、
土地利用制度	●市街化調整区域の開発は、基本的に地区計画の策定を条件とし、抑制的に運用 ・「富山市市街化調整区域における地区計画の運用基準」(2003年)に基づき、地区計画を策定可能な地域類型を明示し、要件を満たすものについて抑制的に運用。 ●法第34条第11号条例区域は、既存集落を図面指定し、自己居住用の一戸建て住宅に限定して許可
その他	●市街地外も含め、拠点地域の都市機能の維持・誘導に向け、様々な支援施策を導入 ・地域生活拠点への商業施設出店支援(都市計画区域外にも適用)(2018年創設) ＊スーパー等の商業施設が不足する地域へ出店する事業者に対し、施設整備費の一部を支 ・まちなか居住推進事業の推進(市民向け：住宅取得、家賃、リフォームへの支援等、事業者向け：共同住宅建設、店舗等整備、住宅転用への支援、宅地整備促進 等)

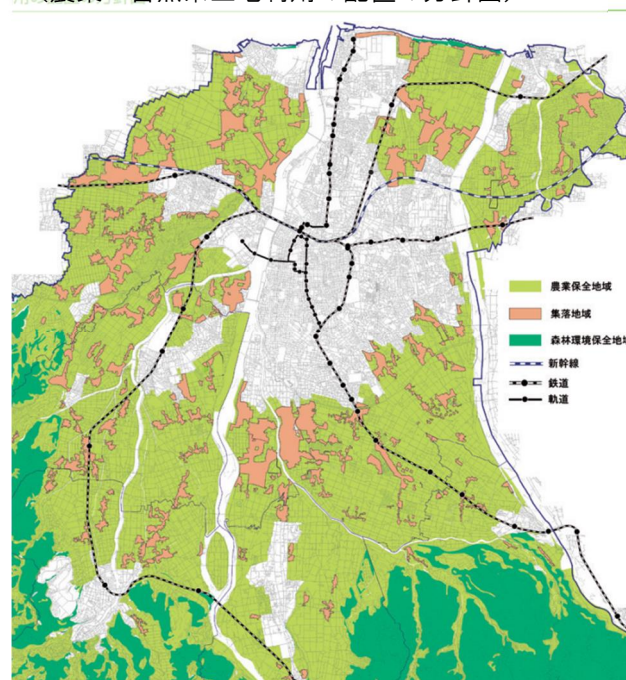
■富山市都市計画マスタープラン

(土地利用構想図)



■富山市都市計画マスタープラン

(農業・自然系土地利用の配置の方針図)



●都市計画マスタープラン等で、市街地外も含めたメリハリある土地利用方針を位置づけ

- ・都市計画マスタープランで「都心地区」「地域生活拠点」及び「公共交通沿線居住推進地区」を設定するとともに、市街地外については農地転用を抑制する「農業保全地域」と、人口・コミュニティ維持を図る「集落地域」にゾーニング（2008年）。

【まちづくりの理念】

- ・『鉄軌道をはじめとする公共交通を活性化させ、その沿線に居住、商業、業務、文化等の都市の諸機能を集積させることにより、公共交通を軸とした拠点集中型のコンパクトなまちづくり』の実現を目指す
- ・都心部を中心とした同心円状の一極集中型の都市構造ではなく、徒歩圏（お団子）と公共交通（串）から成るクラスター型の都市構造を目指している



【土地利用の方針】

①農業保全地域

市街地周辺の集団性をもった優良農地及び中山間地域の農地を農業保全地域とします。農業基盤整備により農業の生産性の維持・向上を図るとともに、虫食いの農地転用を抑制し、良好な営農環境を保全します。中山間地域の農地は、水源かん養や棚田景観など多面的な公益的機能を評価し、田園環境の保全に努めます。

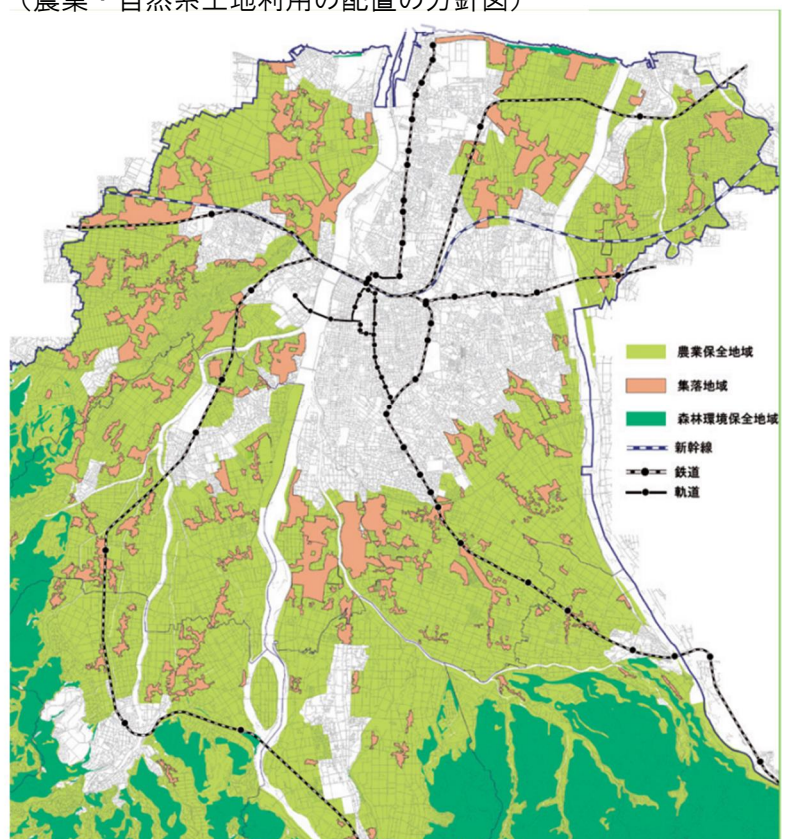
②集落地域

用途地域外の住宅専用地区を除く地域で、概ね 50 戸以上の建物が連たんする一定のまとまりをもった地域を集落地域とします。集落は、農村地域の生活の場として、生活環境の改善を図りながら、人口及び既存コミュニティの維持に努めます。

③森林環境保全地域

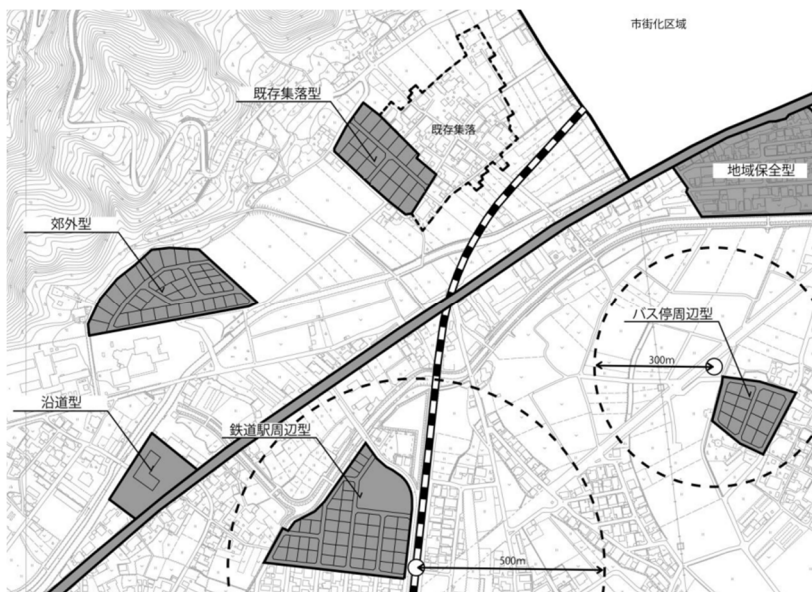
市域の東南部の丘陵及び山間部に広がる地域森林計画対象民有林、国有林、保安林を森林環境保全地域とします。良好な自然環境の維持・保全を原則としつつ、自然保護に配慮することを前提に、身近に自然と触れ合うことができるレクリエーション地としての利活用を図ります。

（農業・自然系土地利用の配置の方針図）



●市街化調整区域の開発は、基本的に地区計画の策定を条件に抑制的に運用

- ・地区計画策定の対象となる地区の類型を明示するとともに、類型別の基準を規定。
- ・沿道型については、原則、非農地を対象とし、道路端から30mの範囲は住宅を排除する等、スプロールの抑制を意識した基準を設定。



類 型		1) 郊外型	2) 既存集落型	3) 沿道型	4) 鉄道駅 周辺型	5) バス停 周辺型	6) 地域保全 型	7) その他
(1) 対象地区の 定義		周辺地域にある程度の公共施設等が整備されており、良好な居住環境を確保することが可能な地区で、ゆとりある緑豊かな郊外型住宅地として整備を行う地区。	既存集落 ^③ 内の区域において、不良な街区形成のおそれを防止するため計画的な整備を行う地区。	幹線道路 ^⑤ に面する街区で、不良な街区形成のおそれを防止するため計画的な整備を行う地区。(平成 15 年 3 月 31 日現在非農地であるものに限る。)	鉄道駅からおおむね 500 m 以内の区域において、コンパクトな街区形成や良好な住宅市街地の形成のために計画的な整備を行う地区。	運行頻度が高いバス停周辺からおおむね 300m 以内の区域において、コンパクトな街区形成や良好な住宅市街地の形成のために計画的な整備を行う地区。	特色ある街並みや、既に開発行為が行われていた区域において、ゆとりある良好な住環境を維持及び増進を図る地区。	市が策定した計画 ^⑦ で定める地区。
(2) 建築物等に関する事項	(a) 用途の制限	第一種低層住居専用地域または、学校教育法第 1 条 ^① 及び第 82 条の 2 ^② で定める基準の範囲内。	第一種中高層住居専用地域で定める基準の範囲内。	第一種住居地域または、法 34 条第 9 号 ^⑥ で定める基準の範囲内。ただし、共同住宅は除く。また、道路端より 30m は住宅を排除する。	第一種住居地域で定める基準の範囲内。	第一種住居地域で定める基準の範囲内。	当該対象地区の特性に応じて建築物等に関する事項のうち少なくとも 1 つ以上定める。	
	(b) 容 積 率 の 最 高 限 度	80%以内	100%以内	200%以内	200%以内	200%以内		
	(c) 建 蔽 率 の 最 高 限 度	50%以内	60%以内	60%以内	60%以内	60%以内		
	(d) 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	300 ㎡	250 ㎡ ^④	250 ㎡	200 ㎡	200 ㎡		
	(e) 壁 面 の 位 置 の 制 限	道路、敷地境界 から 1 m 以上	道路、敷地境界 から 1 m 以上	道路、敷地境界 から 1 m 以上	道路、敷地境界 から 1 m 以上	道路、敷地境界 から 1 m 以上		
	(f) 高 さ の 最 高 限 度	10m	10m	原則 12.5m	20 m	20 m		
	(g) 形態、意 匠 の 制 限	周辺の環境・景観との調和が図られるよう定めること。						
	(h) 垣、さ く の 制 限	原則として生垣とするなど、周辺の環境・景観との調和、緑地の現況、地区特性等を考慮しながら、垣、さくの構造等について定める。						

●法第 34 条第 11 号条例区域は既存集落を図面指定し、自己居住用の一戸建て住宅に限定して許可

○富山市開発行為等の許可の基準に関する条例 平成 18 年 3 月 30 日 富山市条例第 38 号 (趣旨) 第 1 条 この条例は、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。)第 33 条第 3 項及び第 4 項、第 34 条第 11 号及び第 12 号並びに都市計画法施行令(昭和 44 年政令第 158 号。以下「政令」という。)第 36 条第 1 項第 3 号ハの規定に基づき、開発行為及び開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準について定めるものとする。(法第 33 条第 3 項の条例で定める技術的細目に定められた制限の緩和) 第 2 条 政令第 25 条第 6 号の技術的細目に定められた制限における開発区域の面積の最低限度は、法第 33 条第 3 項の規定により、1 ヘクタールとする。(法第 33 条第 4 項の条例で定める建築物の敷地面積の最低限度) 第 3 条 法第 33 条第 4 項の規定による開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限は、<u>次条</u>に規定する土地の区域においては、200 平方メートルとする。ただし、開発区域の規模、形状、周辺の土地利用の態様等を勘案してこれによることが適当でないと市長が認める場合は、この限りでない。 (法第 34 条第 11 号の条例で指定する土地の区域) 第 4 条 法第 34 条第 11 号の規定に基づき指定する土地の区域は、<u>次の各号</u>のいずれにも該当する土地の区域とする。 (1) 次に掲げる土地の区域を含まないこと。 ア 政令第 29 条の 9 第 1 号から第 6 号までに掲げる土地の区域(同条第 4 号及び第 6 号に掲げる土地の区域にあっては、それぞれ災害の防止その他の事情を考慮して規則で定める区域を除く。) イ 政令第 29 条の 9 第 7 号に掲げる土地の区域として規則で定める区域 (2) 敷地相互の間隔が 50 メートル以内であって 50 以上の建築物が連たんしている土地の区域内にあること。 (3) 区域内の主要な道路が、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造で適当に配置されており、かつ、区域外の相当規模の道路と接続していること。 (4) 区域内の排水路その他の排水施設が、その区域の下水を有効に排出するとともに、その排出によって区域及びその周辺の地域に 溢 水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。 (法第 34 条第 11 号の条例で定める予定建築物等の用途) 第 5 条 法第 34 条第 11 号に規定する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予定建築物等の用途は、<u>建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)別表第 2(イ)の項第 1 号及び第 2 号</u>に掲げる建築物(自己の用に供する建築物であって、高さが 10 メートル以内のものに限る。)以外の用途とする。	(法第 34 条第 12 号の条例で定める開発行為の区域等) 第 6 条 法第 34 条第 12 号に規定する開発行為は、当該開発行為に係る区域が<u>第 4 条第 1 号</u>に規定する土地の区域以外の区域であるものとする。 2 法第 34 条第 12 号に規定する開発行為は、当該開発行為に係る目的又は予定建築物等の用途が、<u>次の各号</u>のいずれかに該当するものとする。 (1) 法第 7 条第 1 項に規定する市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された日(以下「区域区分日」という。)前から引き続き当該市街化調整区域に居住している者(市街化区域に土地を所有しない者に限る。以下「居住者」という。)が<u>区域区分日前から当該市街化調整区域に所有する 500 平方メートル以内の土地において、当該居住者の 2 親等以内の親族が自己の居住の用に供する建築物を建築することを目的として行うもの</u> (2) 土地収用法(昭和 26 年法律第 219 号)第 3 条に規定する事業の施行により、市街化調整区域に存する建築物を移転し、又は除却する必要がある場合に、これに代わるものを従前と同一の用途及び同程度の規模で、市街化調整区域において建築することを目的として行うもの (3) 適法に建築された建築物の建替え又は増改築を行うものであって規則で定めるもの (政令第 36 条第 1 項第 3 号ハの条例で定める新築等の区域等) 第 7 条 政令第 36 条第 1 項第 3 号ハに規定する建築物の新築、改築又は用途の変更(以下「新築等」という。)は、当該新築等に係る区域が<u>第 4 条第 1 号</u>に規定する土地の区域以外の区域であるものとする。 2 新築等は、当該新築等に係る目的又は予定される建築物の用途が、<u>次の各号</u>のいずれかに該当するものとする。 (1) <u>前条第 2 項各号</u>のいずれかに該当するもの (2) 同一の土地に 20 年以上居住する者が、当該土地において、自己の居住の用に供する建築物を建築することを目的として行うもの (3) 区域区分日前から宅地である土地において、<u>建築基準法別表第 2(イ)の項第 1 号及び第 2 号</u>に掲げる建築物(自己の用に供する建築物であって、高さが 10 メートル以内であるものに限る。)を建築することを目的として行うもの
---	--

【市街化調整区域における
利便施設立地の補助】

- ・地域生活拠点への商業施設出店支援（都市計画区域外にも適用）（2018年創設）

＊スーパー等の商業施設が不足する地域へ出店する事業者に対し、施設整備費の一部を支援

この事業は、「富山市立地適正化計画」で誘導施設として位置付けた商業施設が不足する地域において、商業施設を誘導することを目的に、商業施設を新規出店する事業者へ施設整備に係る費用の一部を支援するもの。

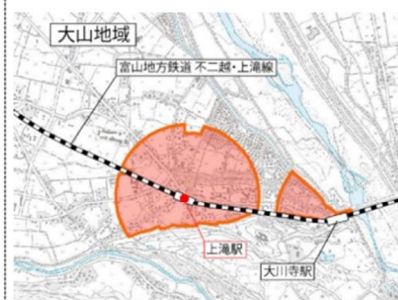
補助対象区域内において、誘導施設として位置付けたスーパーマーケット、ドラッグストア、コンビニエンスストアなどの商業施設を新規出店する事業者

- ・補助対象区域内において同種の施設が立地していないこと。
- ・商業施設の営業開始から 10 年以上営業を継続すること。

上記要件に違反した場合、補助金の交付決定を取り消すとともに、既に支払われた補助金の一部又は全額について返還を求めることがあります。

日常生活に必要な商業施設で地域に立地がない施設 (令和6年1月時点)

※1 土地取得、造成、建設、改装、店舗内機材購入に係る費用
 ※2 経済産業省の商業統計における業態分類で定義された総合スーパー、食料品スーパー
 ※3 食料品の売場面積が250㎡以上で、かつ、生鮮食料品を含む経済産業省の商品分類番号の上位2桁で食(58)に分類する商品を70%以上扱うドラッグストア
 ※4 経済産業省の商業統計における業態分類で定義されたドラッグストア
 ※5 経済産業省の商業統計における業態分類で定義されたコンビニエンスストア



…補助対象区域
● …地域生活拠点

⑥長野県塩尻市

(1) 事象・課題

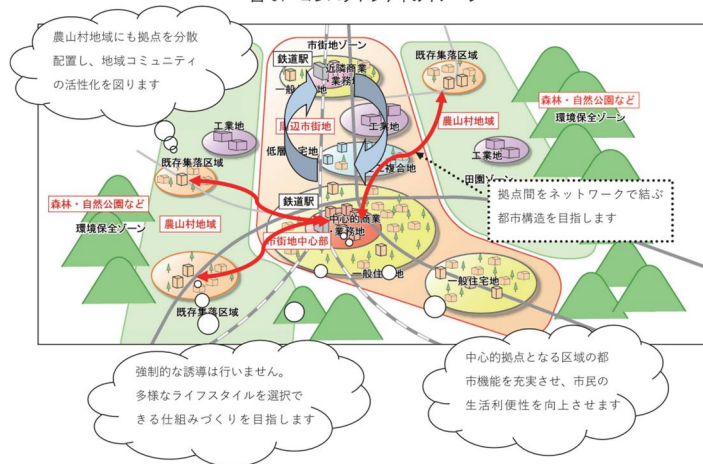
本市では、市街化調整区域で土地利用を厳しく制限してきたが（開発は既存集落における分家住宅等に限定）、既存集落を中心に人口減少と高齢化が急速に進行し、農林業の後継者不足や地域コミュニティの維持が困難に。空き地・空き家の有効活用、若い世代の呼び込み、地域コミュニティの維持活性化に向けた土地規制の見直しが課題に。

(2) 課題解決に向けた考え方・取組

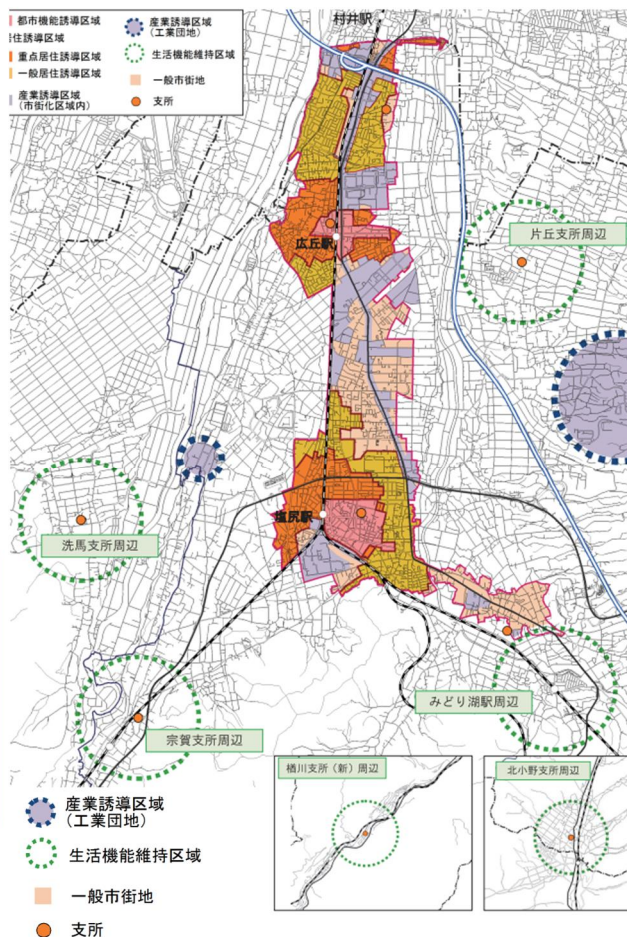
ビジョン等	●各種ビジョンで、市街化調整区域の集落地域の維持・活性化を位置づけ ・都市計画マスタープランの将来都市像や、立地適正化計画（2019年）の基本的な方針の中で、市街化調整区域の既存集落地域のコミュニティの活性化、農山村地域の維持を位置づけ。既存集落中心部（支所又は鉄道駅周辺）に任意の「生活機能維持区域」を設定。
土地利用制度	●既存集落の維持・活性化に向け、市街化調整区域地区計画、及び法第34条第12号条例を活用 ・法第34条第12号条例区域を既存集落に指定し、分家住宅等に限定して開発を認めてきたが、既存集落の維持・活性化に向けて、条例区域を包含した地区計画の策定を推進。（2021年以降、戸建住宅や日用品販売店舗等を認める地区計画を2地区都決済み） ・地域主体の地区計画策定に向け、市がコンサル派遣、情報提供、関係機関調整等を支援。
その他	●構造改革特区（ワイン特区）の認定により、市内農地の活用を促進 ・市全域が2014年に構造改革特別区域（ワイン特区）に認定。市内で生産された農産物を原料とする酒造業者の最低製造基準を緩和（6kl→2kl）

■塩尻市都市計画マスタープラン

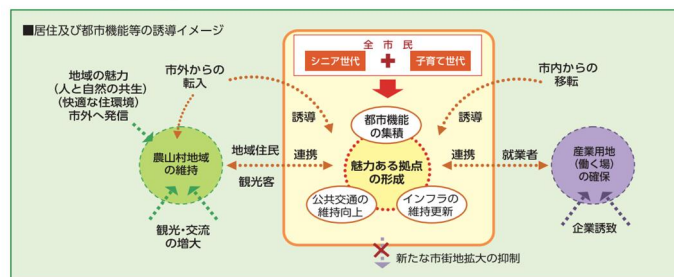
図 54 コンパクトシティのイメージ



■塩尻市立地適正化計画



■塩尻市立地適正化計画



・都市計画マスタープランの将来都市像や、立地適正化計画の基本的な方針の中で、市街化調整区域の既存集落地域のコミュニティの活性化、農山村地域の維持を位置づけ。

油断北C

油断

松本五ヶ所公園

農桑川

五ヶ所

長野自動車道

塩尻C

小坂田公園

国道19号

国道20号

塩尻市

五ヶ所

農山村地域

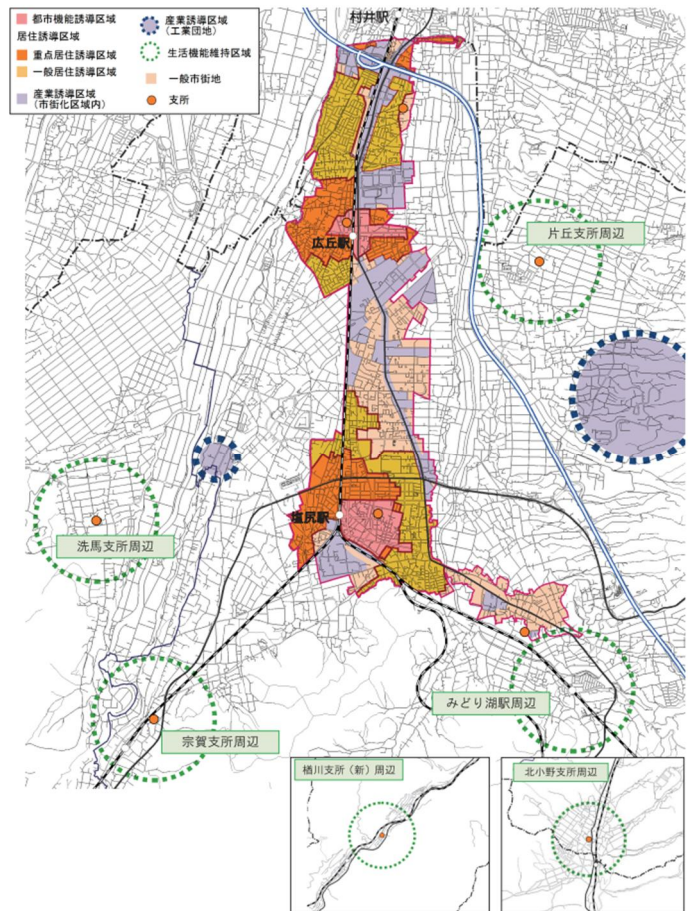
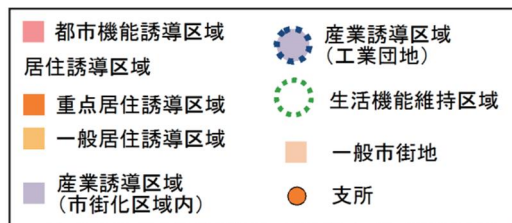
凡 例			
中心の商業・業務地		市街地ゾーン	
近隣商業・業務地		田園ゾーン	
低層住宅地		環境保全ゾーン	
一般住宅地		行政区境界	
沿道複合利用地		都市計画区域界	
住工複合地		市街化区域界	
工業地		国道	
生活拠点		県道	
土地利用促進エリア			

2-29

【立地適正化計画】

（誘導区域の設定）

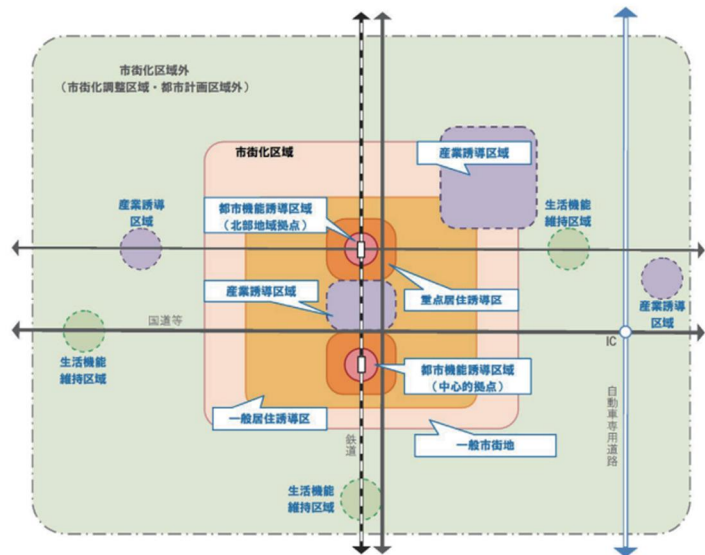
- ・市街化区域内の都市機能誘導区域、居住誘導区域以外に、市独自の誘導区域として、市街化調整区域の既存集落中心部（支所又は鉄道駅周辺）に任意の「生活機能維持区域」を設定。
- ・これらの区域で、生活利便性の維持に必要な機能を配置の方針を示すとともに、生活機能維持区域では、同等水準の配置は困難なことから公共交通による中心市街地等との連携や、移動・巡回による代替サービスの導入を検討する旨を記載。



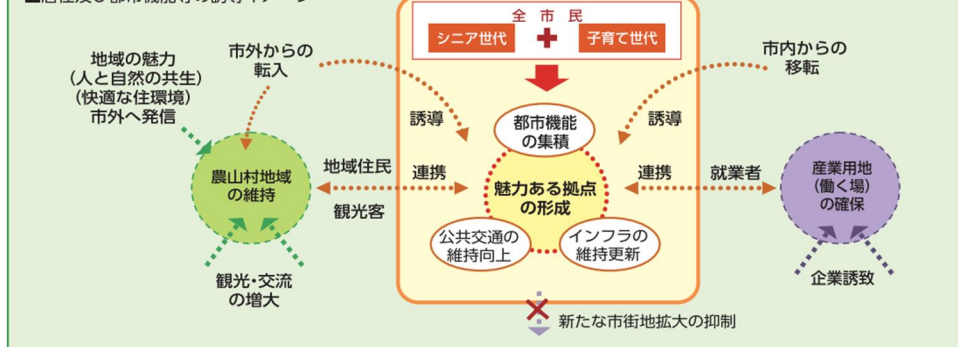
【誘導区域等の区分と位置づけ】

区分		区域の位置づけ
市街化区域内	都市機能誘導区域	中心的拠点 ・市全体の利用が想定される都市機能の維持・集約を図る区域
		北部地域拠点 ・中心的拠点を補完する都市機能の維持・集約を図る区域
	居住誘導区域	重点居住誘導区域 ・積極的なまちなか居住支援策によって、居住人口の維持・増加を目指す区域
		一般居住誘導区域 ・緩やかな居住誘導を進めることで一定の人口密度の維持を目指す区域
	誘導区域外	一般市街地 ・積極的な居住誘導は行わないが従来と同じように居住が可能な区域
市街化区域外	産業誘導区域（市街地内）	・市街化区域内で工場等の維持又は立地促進を図る区域
	生活機能維持区域	・地域住民の日常生活に必要な都市機能の維持を図る区域
	産業誘導区域（郊外）	・郊外部の大規模工業団地で、工場等の維持又は立地促進を図る区域

【誘導区域等のイメージ】



■居住及び都市機能等の誘導イメージ



●既存集落の維持・活性化に向け、市街化調整区域地区計画、及び法第 34 条第 12 号を活用

【既存集落・住宅団地を対象とした調整区域地区計画の活用】

- ・ 空き地・空き家の有効活用、若い世代の呼び込み地域コミュニティの維持活性化に向け、市街化調整区域のうち指定既存集落において地区計画【既存集落型】の活用を可能に
- ・ 地元組織による地域のビジョン、地区計画素案の作成、合意形成を原則に運用。

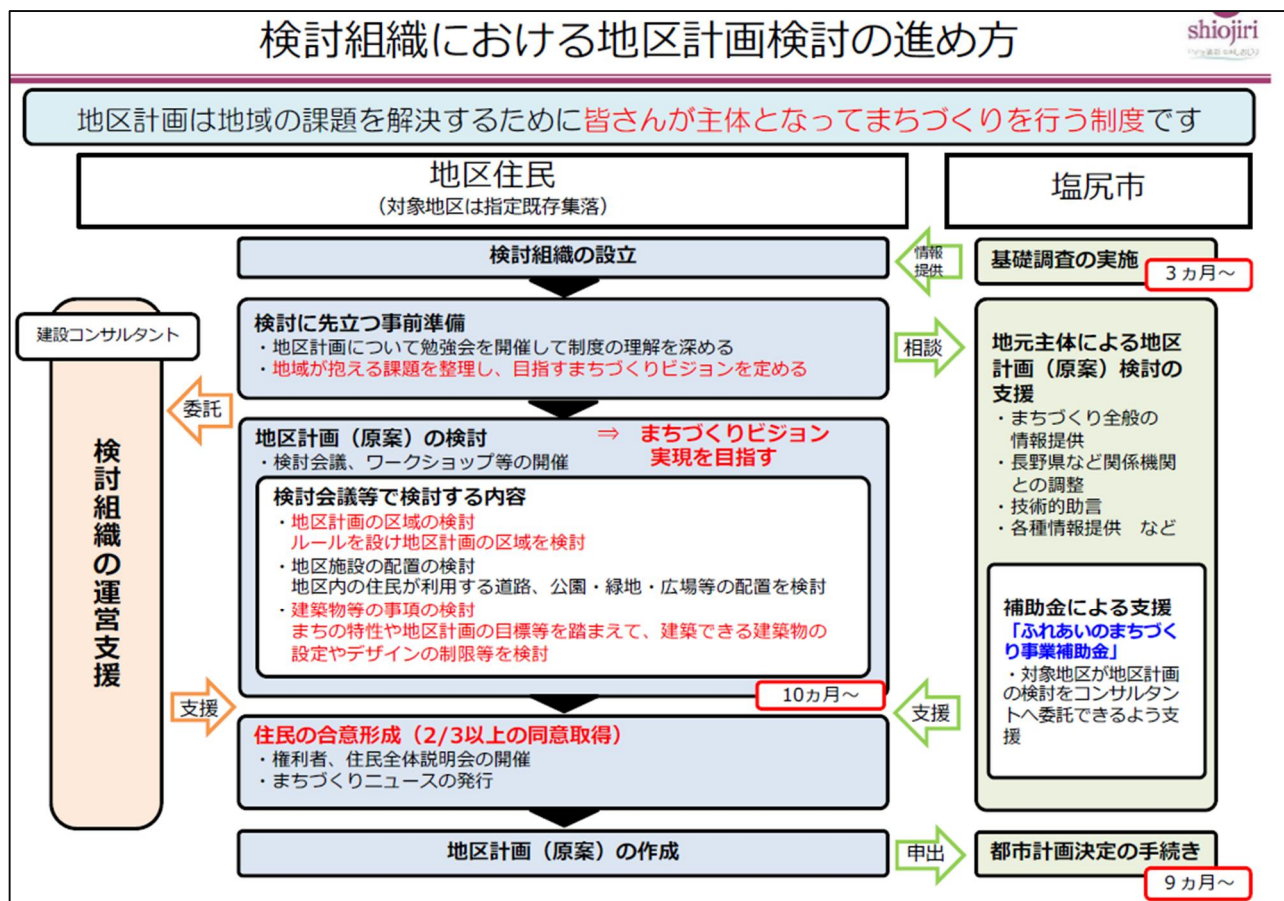
＊市は、コンサル派遣、情報提供、関係機関調整等の支援を実施。

○制度の適正な活用のための原則を規定（３つの原則）

- ・ 本来、市街化を抑制すべき市街化調整区域であることから、制度活用の基本方針を設定。
 - 1)市街化抑制の原則・新たな住宅地開発のみを目的とする場合には、活用できない。
 - 2)住民合意の原則
 - ・ 住民や関係権利者等で構成される地元組織を設立し、皆さん自身（開発業者やコンサルタントも含む）で行う。地区計画の素案は、関係権利者や住民の合意形成の下に作成。
 - 3)地区施設を定めた場合の整備の原則
 - ・ 地区計画に道路や公園等を定めた場合の整備は、地区計画の実現を図る主体である地元の関係権利者等が行う。

○対象区域は指定既存集落内のみに限定（市内 11 集落 20 地区）

- ・ 既存集落の地域コミュニティの維持・活性化を図るために活用するため、市街化調整区域のうち指定既存集落（昭和 62 年長野県知事が指定）において活用が可能。



⑦香川県高松市

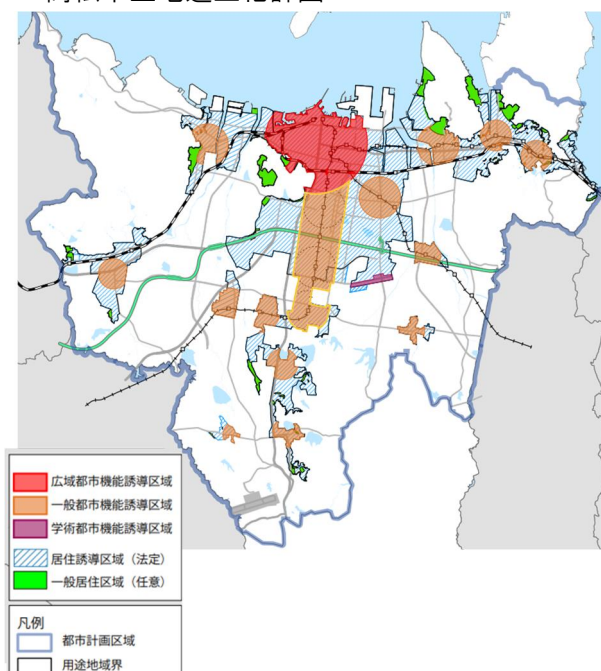
(1) 事象・課題

2004年（平成16年）の線引き廃止に伴い市街化調整区域から非線引き白地地域となった地域で、商業施設等の立地が進み、郊外部の田園地帯の宅地化が進行。都心地域で人口が減少する一方で、白地地域では人口が増加し、低密度で拡散型の都市構造に。郊外部への都市機能の拡散に歯止めをかけ、田園環境を保全し、コンパクトシティの推進に向けた土地利用規制の見直し等が課題に。

(2) 課題解決に向けた考え方・取組

ビジョン等	●線引き廃止（2004年（平成16年））後の市街地拡散の実態と課題を整理、明確化 ●立地適正化計画（2018年）で白地地域の大半を居住誘導区域外に設定。 ●あわせて多核連携型コンパクト・エコシティ推進計画を改定し、居住誘導区域内・外で各種施策のメリハリ付けする方針を位置づけ ・都市構造の集約化やコンパクトシティ推進に向け、居住誘導区域への移住促進や白地地域の開発規制の強化等の施策を位置づけ
土地利用制度	●用途地域が指定されていない白地地域における特定用途制限地域の強化 ・大規模商業施設等の郊外立地を抑制するため、店舗等床面積の規制を強化 ●居住誘導区域外における開発指導技術基準等の強化 ・郊外部での基盤水準の低いミニ開発の連鎖等を抑制するため、居住誘導区域外を対象に開発指導技術基準を強化。（接続道路の幅員や連鎖的開発の抑制）
その他	●都市機能や居住機能の誘導施策の導入 ・居住誘導区域内への移住や、居住誘導区域内の空き家への改修補助の加算、太陽光発電システム付き住宅を建築・購入する者に対し、補助上限の上乗せ。

■高松市立地適正化計画



■高松市立地適正化計画に基づく施策



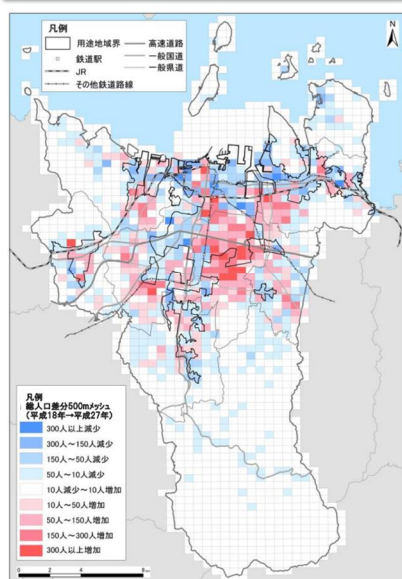
●線引き廃止（2004 年（平成 16 年））後の市街地拡散の実態と課題を整理、明確化

- ・立地適正化計画等の各種計画の策定にあたり、人口動態、土地利用現況等のメッシュ単位のデータによる市街地外での拡散状況の分析や、開発許可件数・面積の市街地内・外での比較分析を通じ、市街地拡散の実態と課題を明確化。

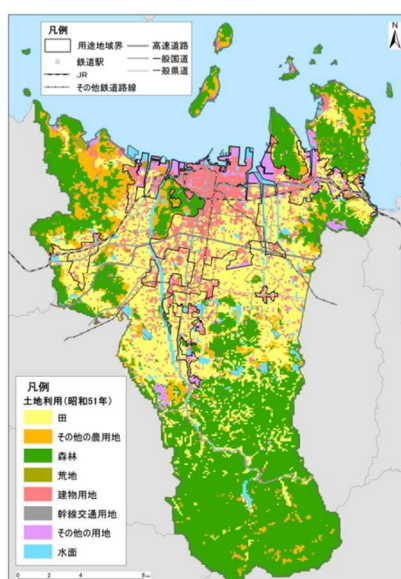
（高松市立地適正化計画（抜粋））市街地外の人口動態、土地利用の変化の分析

- ・平成 16 年 5 月に市街化区域と市街化調整区域の区分、線引きを廃止して以降、旧市街化調整区域へ居住・商業施設等の立地が進展し、田園地帯である郊外部での宅地化が進行。
- ・都心地域で人口が減少する一方で、用途地域縁辺部（用途白地地域等）では人口が増加しており、低密度で拡散型の都市構造に。

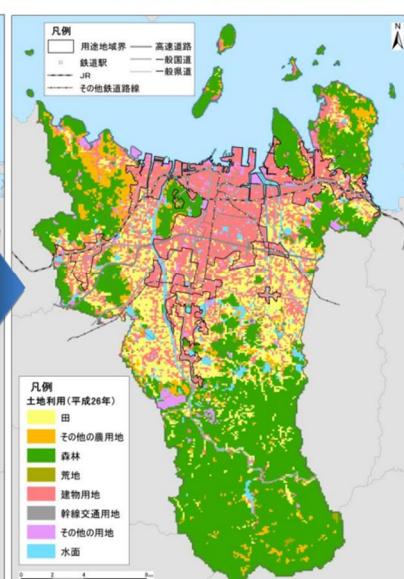
図 人口増減（H18.4.1→H27.3.31）



【土地利用の状況（昭和 51 年）】



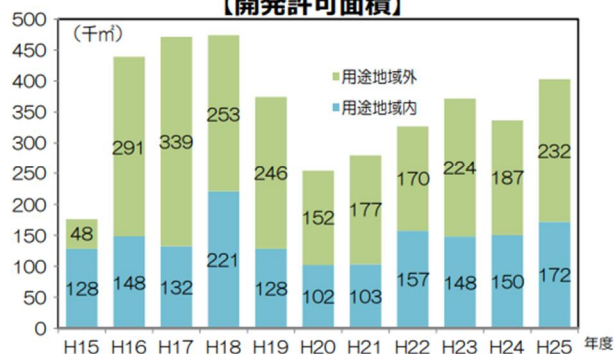
【土地利用の状況（平成 26 年）】



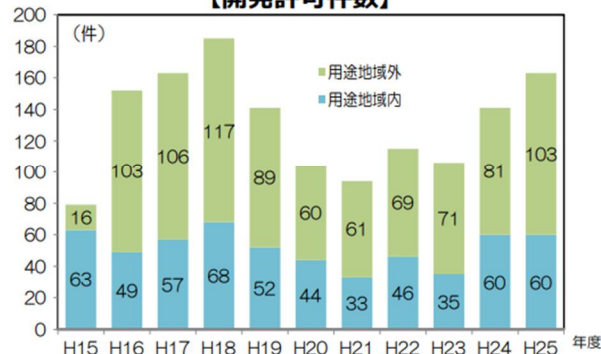
○市街地内外の開発件数・面積の比較分析

- ・開発許可面積の推移を見ると、白地地域の開発は約 2.5 倍に増加（廃止前後比較）
- ・線引き廃止直前の平成 15 年度では、用途地域内での開発許可の割合が全体の 70%を超えていたが、廃止をした 16 年度以降では用途地域外における開発許可の割合が高い状況。（25 年度は約 57%）。

【開発許可面積】

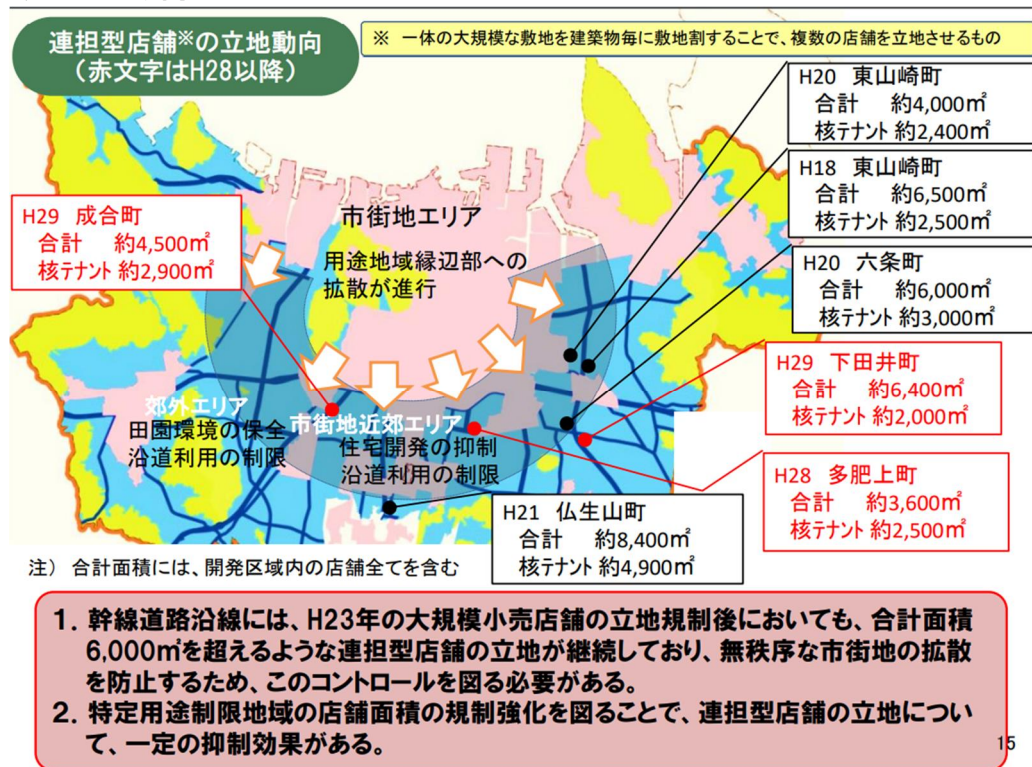


【開発許可件数】

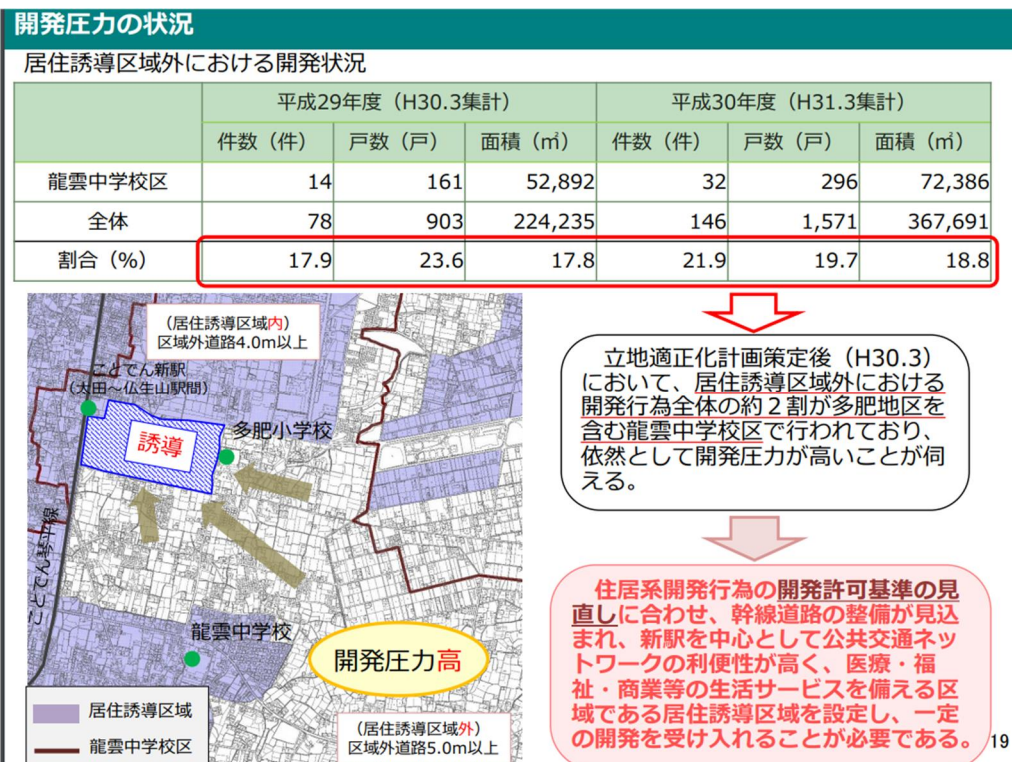


○郊外の規制強化に向け、白地地域での開発の実態を即地的に把握・分析

商業施設の立地動向



開発許可の状況



○分析を踏まえた課題の明確化

- ・ 趨勢に任せると、スーパーや銀行などの撤退・縮小等による市民の生活利便性の低下や、財政硬直化による行政サービス水準の低下など、自治体運営に関わる様々な問題の発生が懸念。
- ・ こうした状況を踏まえ、郊外部への都市機能の拡散に歯止めをかけ、田園環境を保全し、様々な都市機能が集約拠点にコンパクトに集積する必要性を共有化。

●立地適正化計画（2018 年）で白地地域の大半を居住誘導区域外に設定。

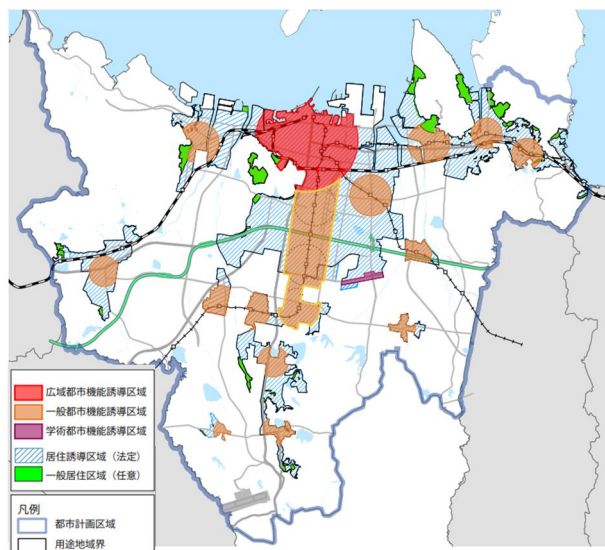
- ・白地地域（市街地外）でバラ立ちが進む地域は、基本的に居住誘導区域から除外。

【まちづくりの理念】

- ・「多核連携型コンパクト・エコシティ」の実現に向けた取組を後押しするため、平成 30 年 3 月に高松市立地適正化計画を策定。
- ・集約拠点への都市機能の集積と市街地の拡大抑制によるコンパクトな都市構造を目指す旨を位置づけ。

【居住誘導区域の指定】

- ・現在、一定以上の人口集積があり今後も増加が見込まれる区域、既に道路や公園、下水道等の都市基盤が整備されている区域、生活サービス機能の集積があり公共交通ネットワークの利便性が高い区域を居住誘導区域に設定。



●あわせて多核連携型コンパクト・エコシティ推進計画を改定し、居住誘導区域内・外で各種施策のメリハリ付けする方針を位置づけ

【多核連携型コンパクト・エコシティ推進計画改定（平成 30 年改訂）】

- ・立地適正化計画におけるまちづくりの基本的な考え方と整合を図るため見直し。
- ・誘導区域外を含む市域全域におけるまちづくりの方向性や具体的な施策・事業について位置づけ

【施策体系】

誘導施策の区分	施策の方針	施策
1 都市機能の誘導を図るための施策	1.都市機能・生活機能の集約・強化	①都市機能の誘導や高質化 ②中心市街地の魅力の強化
2 居住の誘導を図るための施策	2.居住人口の維持・誘導	③定住人口の維持・誘導 ④選ばれる地域づくりの推進
3 誘導区域外の施策	3.地域の暮らしやすさの向上	⑤良好な居住環境の創出 ⑥人との繋がりのある地域づくりの推進
	4.公共交通ネットワークの再編	⑦持続可能な公共交通ネットワークの再構築 ⑧公共交通の利便性の向上
	5.都市経営の効率化	⑨効率的で効果的な行財政運営の推進
	6.市街地拡大の抑制	⑩土地利用の適正化 ⑪市街地の有効活用
	7.誘導区域外においても住み続けられる生活環境の維持	⑫拠点との連携の確保 ⑬豊かな自然と調和した生活環境の維持

⑩ 土地利用の適正化

6 市街地拡大の抑制（抜粋）

⑩土地利用の適正化

都市機能や居住、農地利用など、目指すべき都市の骨格構造に即した土地利用を推進し、居住環境を維持します。

⑪市街地の有効活用

中心市街地等の未利用地や既存ストックを活用し、生活利便性が高いエリアへ居住を誘導することにより、市街地の拡大を抑制します

事業名	実施区域	着手時期
たかまつ農業 ICT 導入活用支援事業	区域外	前期
居住誘導区域外の土地利用の適正化	区域外	前期
居住誘導区域外の開発行為の適正化	区域外	前期
農地転用規制の厳格化	区域外	前期
優良農地確保対策事業	区域外	前期

●用途地域が指定されていない白地地域における特定用途制限地域の強化

- ・大規模商業施設等の郊外立地を抑制するため、店舗等床面積の規制を強化

特定用途制限地域の見直し①

【現状】

- 用途地域外において、いわゆる連担型店舗を中心に、依然として幹線道路の沿線に大規模店舗の立地が継続

無秩序な市街地の拡散を防止し、立地適正化計画で定めることとしている都市機能誘導区域に、商業施設等の都市機能を緩やか、かつ、段階的に誘導するため、特に連担型店舗の立地についてコントロールを図る必要がある。

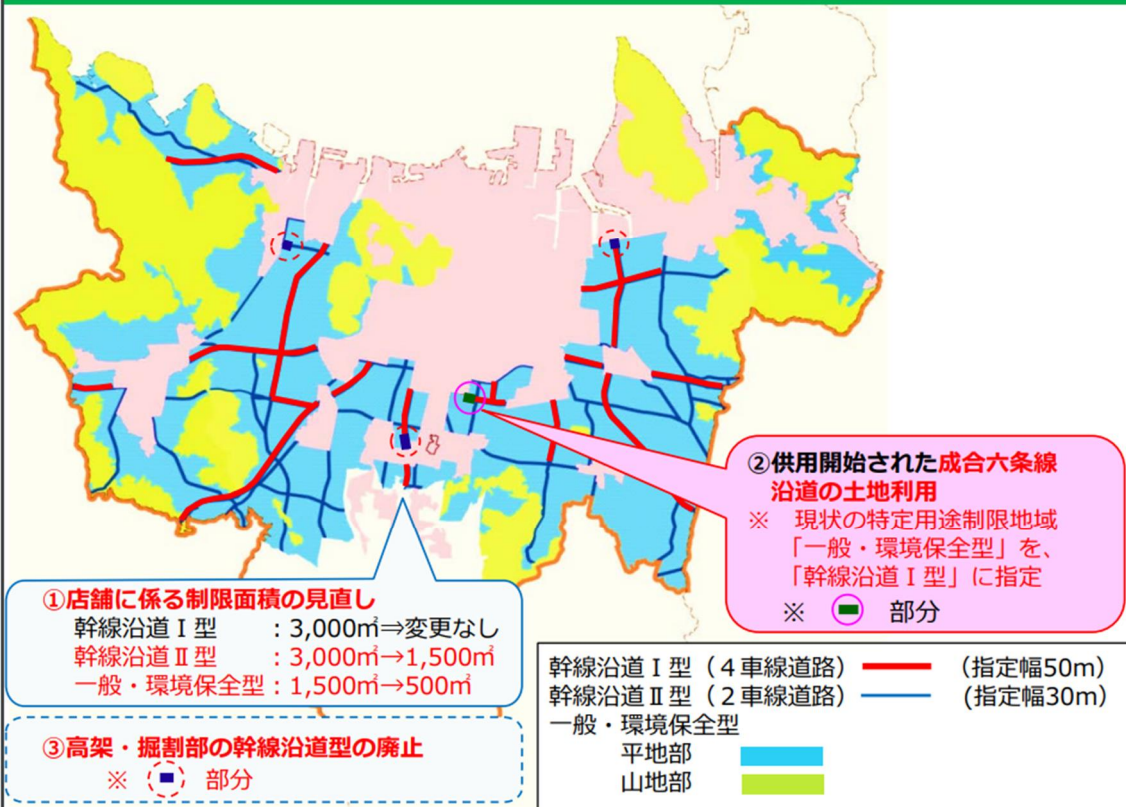
【見直し案について】

- 市民の日常生活に悪影響を及ぼすことがないよう配慮の上、特定用途制限地域に関し、店舗を対象として、次のように許容範囲を改める。
 - 幹線沿道Ⅰ型(片側2車線以上) 現行 3,000㎡ ⇒ 変更なし
 - 幹線沿道Ⅱ型(片側1車線) 現行 3,000㎡ ⇒ 1,500㎡まで
 - 一般・環境保全型 現行 1,500㎡ ⇒ 500㎡まで

【施行時期等】

- 令和2年7月27日施行予定(開発許可基準の見直しと同一日)

【特定用途制限地域における規制内容の見直し】 ※令和2年7月27日施行



●居住誘導区域外における開発指導技術基準等の強化

- ・郊外部での基盤水準の低いミニ開発の連鎖等を抑制するため、居住誘導区域外を対象に開発指導技術基準を強化。（接続道路の幅員や連鎖の開発の抑制）

【立地適正化計画実現の観点から、土地利用の誘導策を導入】

2 住居系開発行為の誘導について（建築指導課）

★課題

平成16年の線引き廃止以降、用途地域の縁辺部である用途白地地域では、人口増加による小・中学校の教室不足や狭い道路における通行車両の増加・交通安全性の低下など、行政負担の増加や地域住環境の悪化が顕在化している。
こうした中で、居住誘導区域以外の用途白地地域において、農地の保全や良好な住環境を保持する必要がある。

★見直し方針

居住誘導区域以外の用途白地地域において

◎適正な住居系開発行為の誘導

（良好な住環境の保全）

◎脆弱な道路網への発生交通量の抑制

（住宅地の交通安全の確保）

◎連担する開発行為の抑制

（開発行為の規模に見合った区域外道路及び開発区域内公共施設（公園、防火水槽、調整池）の確保）

※住居系開発行為とは・・

宅地分譲（土地のみ）、分譲住宅（建物付き）、共同住宅や長屋住宅（一つの棟に複数の住戸）等の居住を前提とした開発行為。

※住居系開発行為に対して区域外道路要件と、一体的な開発として扱う期間要件の見直しによる、住環境の保全施策の検討

6

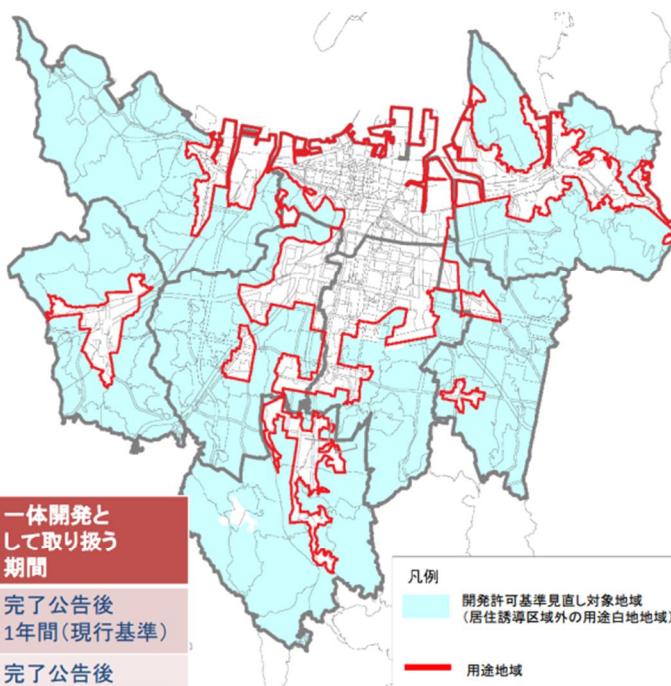
- ・開発区域が接する道路幅員を強化（幅員5m以上）するとともに、一体開発として取り扱う期間延長による小規模連鎖的な開発の抑制。（基準見直しにより、白地地域での開発を半分程度に抑制）

★対象区域 図の水色部分

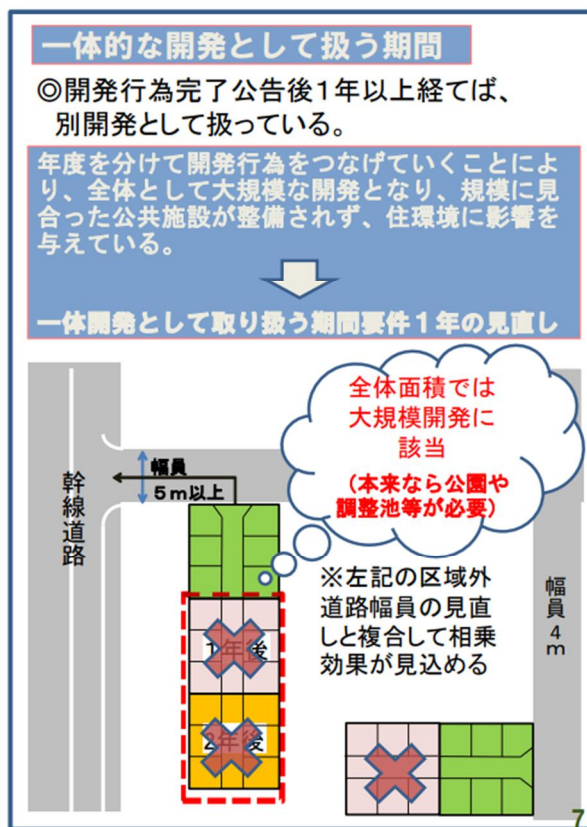
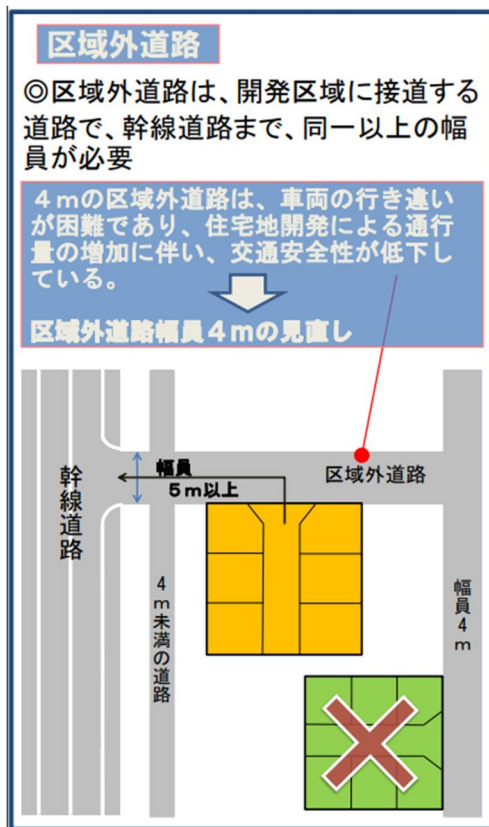
①区域外道路要件の見直し
（開発面積 1.0ha未満）
現状 幅員4.0m以上
見直し後 幅員5.0m以上
《開発指導技術基準》

②一体的な開発として扱う期間要件の見直し
現状 完了公告後1年間
見直し後 完了公告後5年間
《開発指導要綱》

		区域外道路 （開発面積1.0ha未満）	一体開発として取り扱う期間
用途指定地域		幅員4.0m以上 （現行基準）	完了公告後1年間（現行基準）
用途白地地域	居住誘導区域内	幅員4.0m以上 （現行基準）	完了公告後1年間（現行基準）
	居住誘導区域外	幅員5.0m以上 （改定案）	完了公告後5年間（改定案）



※周知啓発の後に制定交付から施行までに1年の経過措置期間を確保する。



高松市開発指導技術基準 道路に関する基準

規模	宅地分譲・分譲住宅の場合 (面積)	1. 0ha未満	1. 0ha以上 2. 0ha未満	2. 0ha以上 5. 0ha未満	5. 0ha以上
	共同住宅・長屋建住宅の場合 (戸数)	50戸未満	50戸以上 100戸未満	100戸以上 250戸未満	250戸以上
区域外道路の幅員		5.0m (4.0m) ^(注1)	5.0m ^(注2)	6.0m ^(注2)	6.5m

(注1) 用途地域若しくは立地適正化計画の居住誘導区域において行う開発行為又は自己の居住用住宅の開発行為の場合は、区域外道路の幅員を()内の寸法まで緩和することができる。

(注2) 用途地域若しくは立地適正化計画の居住誘導区域において行う開発行為のうち、開発区域の面積が5.0ha未満、又は当該開発行為の予定建築物である共同住宅・長屋建住宅の戸数が250戸未満の場合で、開発区域が別系統の2以上の道路に接続しており、その各々の道路幅員が4m以上である時は緩和できる。

③秋田県横手市

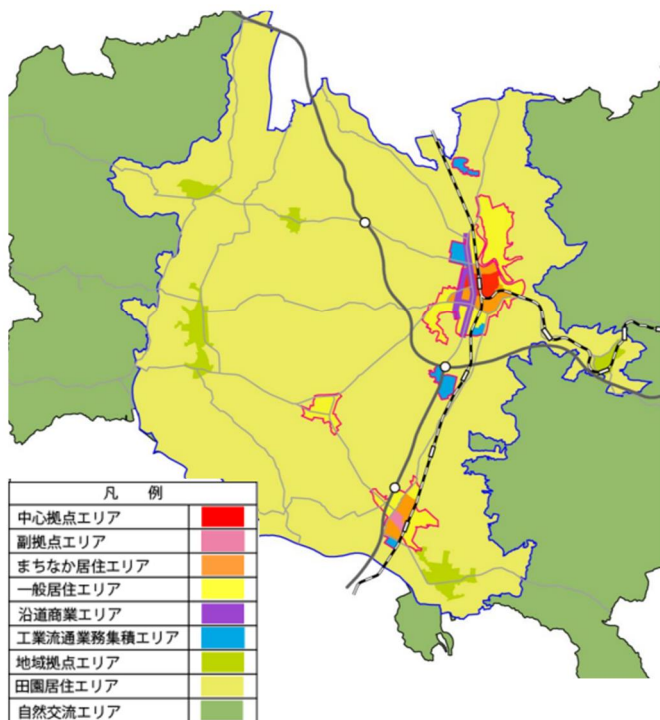
(1) 事象・課題

2005年8市町村が合併し横手市は誕生。2009年4つの都市計画区域を統合。農地の無秩序な宅地化を抑制するため都市計画区域の用途白地地域に特定用途制限地域を指定（2011年）し、田園や里山と調和したコンパクトなまちづくりを進めてきたが、住宅を中心とした市街地の拡大傾向が継続。農地の保全を図る「田園居住エリア」新築建築物の約40%が立地する等、無秩序な開発の抑制が課題に。

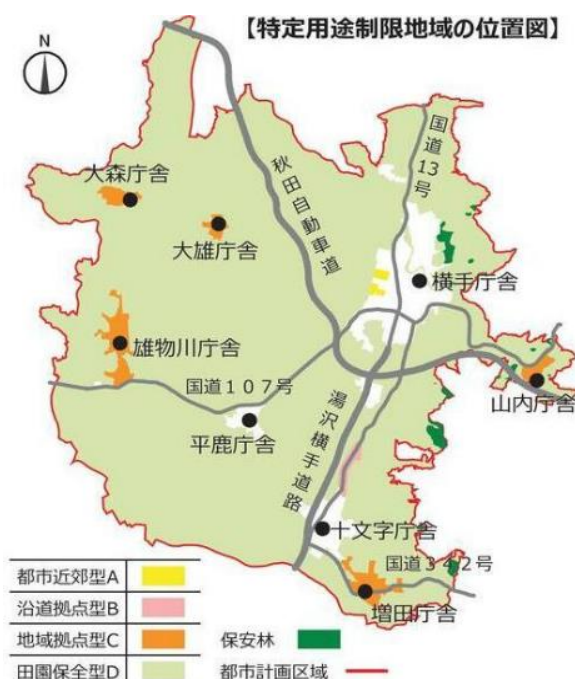
(2) 課題解決に向けた考え方・取組

ビジョン等	2019年改定・策定の都市マス・立地適正化計画で、市街地内外の誘導方針を位置づけ ●市街地周辺の宅地化等の実態を把握し、課題を明確化 - 市街地周辺の農地の宅地化が進行。優良農地の減少や営農環境悪化、第一次産業の停滞といった地域経済への影響が懸念。人口減少下における市の財政状況からも、道路、下水道、除排雪などのインフラ投資や維持管理への負担拡大を懸念。 ●各種ビジョンで田園保全地域での無秩序な開発の抑制、土地利用ルールの見直しを位置づけ - 立地適正化計画で中心拠点等を都市機能誘導区域等に指定するとともに、都市マスで田園保全地域について、無秩序な開発の抑制、土地利用ルールの見直しを位置づけ
土地利用制度	●無秩序な開発抑制に向け、特定用途制限地域の制限内容を見直し（2020年都市計画変更） 白地地域全域に特定用途制限地域を指定し4地域にゾーニング。（地域拠点型は旧町村中心部に指定）（2011年）。無秩序な市街地拡大抑制に向け、田園保全型地域について、住宅（自己用・分家住宅を除く）の建築を制限するよう見直し。（2020年）
その他	●コンパクトシティ実現に向け、中心部の空洞化対策を推進 - まちなかで市街地再開発事業や土地区画整理事業、質の高い道路空間の整備を実施 - まちなか居住を誘導するため、雪国にふさわしい住宅の普及を促進（雪対策や断熱化・省エネ等改修等支援）、空き家の利活用の促進、空き家移住者へのリフォーム費用の支援等

■横手市都市計画マスタープラン



■特定用途制限地域の位置図



●市街地周辺の宅地化等の実態を把握し、課題を明確化

- ・市街地周辺の農地の宅地化が進行。優良農地の減少や営農環境悪化、第一次産業の停滞といった地域経済への影響が懸念。人口減少下における市の財政状況からも、道路、下水道、除排雪などのインフラ投資や維持管理への負担拡大を懸念。

【都市計画マスタープラン（まちづくりの主要課題）】

○市街地の拡大が継続している実態を把握

- ・田園居住エリアにおける農地の無秩序な宅地化を抑制するため、2011（平成23）年に都市計画区域の用途地域が定められていない区域26,153haに特定用途制限地域を指定。良好な居住環境や営農環境に支障を生じさせるおそれのある建物が立地しないように、建物の立地を誘導。
- ・しかし、八幡、三本柳、赤坂等の地区では、特定用途制限地域の制限対象となっていない住宅の立地が進行しており、市街地が拡散。
- ・これによって、都市基盤の整備や除雪等のインフラの維持管理コストが確実に増加。
- ・今後、さらに厳しい財政状況が予想され、市街地拡大の抑制に取り組むことが必要不可欠。

＊新築された建築物の約40%が農地の保全を図るべき「田園居住エリア」で建築されており、その約70%を住宅が占めていることから、住宅を中心とした市街地の拡大傾向が継続。

＊一方、積極的に市街地の形成を誘導すべき用途地域内では、農地等の宅地開発が可能な土地が、残されている（横手地域では約70ha、十文字地域では約60ha）

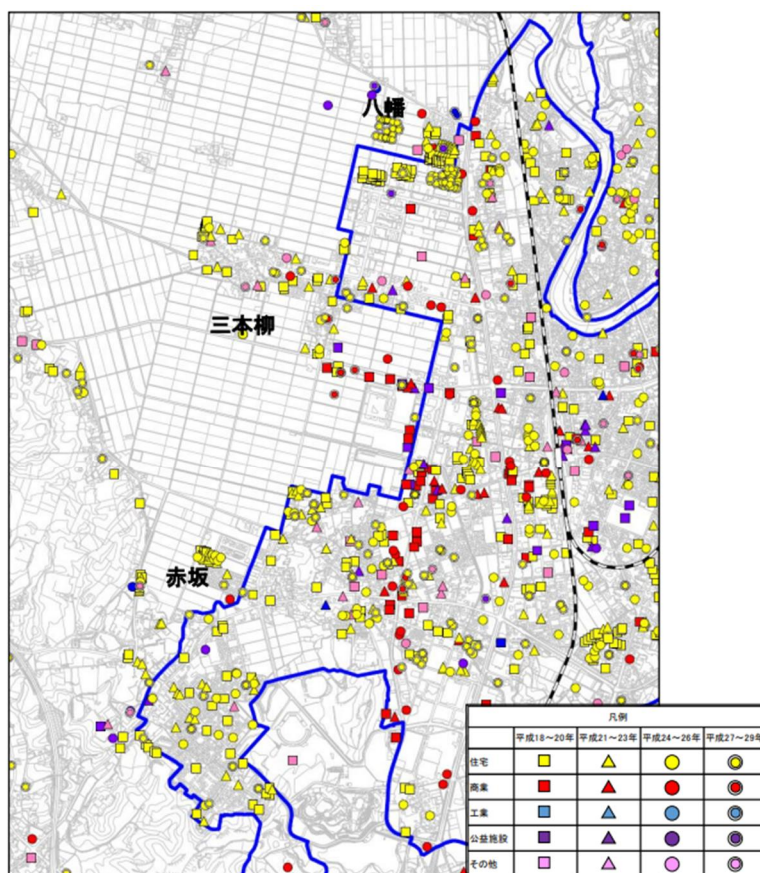


図 35 新築建物の立地状況（出典：都市計画基礎調査、横手市）

○まちづくりの方針で、市街地の無秩序な拡大の抑制を位置づけ

- ・上記課題に対応するため、区域区分制度の導入の検討や特定用途制限地域の規制を強化することで、コンパクトなまちづくりに向けた土地利用の誘導に取り組むことを位置づけ。

●各種ビジョンで田園保全地域での無秩序な開発の抑制、土地利用ルールの見直しを位置づけ

- ・立地適正化計画で中心拠点等を都市機能誘導区域等に指定するとともに、都市マスで田園保全地域について、無秩序な開発の抑制、土地利用ルールの見直しを位置づけ

【都市計画マスタープラン（土地利用方針・抜粋）】

- ・コンパクトシティの形成に向けて、メリハリある土地利用を位置づけ。身近な緑地や山林、農地を保全するエリアについて無秩序な都市的土地利用の拡大を抑制し、集約的・効率的な土地利用を誘導することで、効率的な都市経営を図り持続可能なまちの形成を図る。

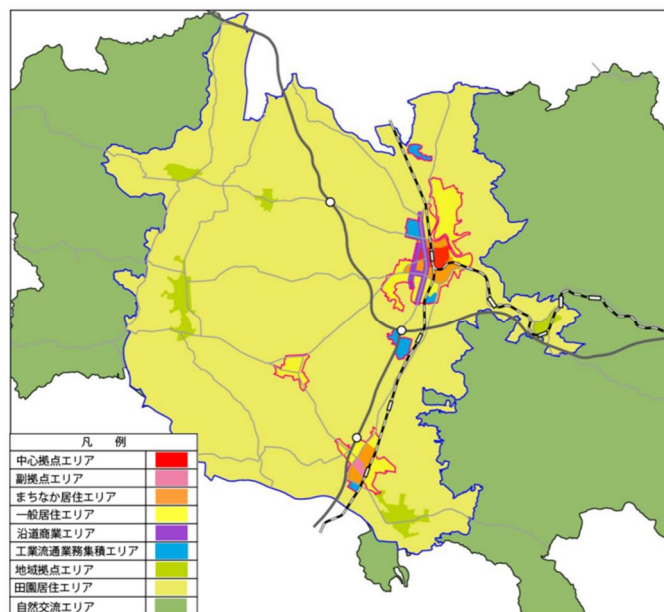


図 52 土地利用方針

⑦地域拠点エリア

各地域が守り育んできた自然や文化、地域コミュニティを将来的にも継承していくための拠点として形成するエリアであることから、店舗や診療所、公共施設等の日常生活に必要な機能の維持に取り組みます。豊かな自然や田園と調和した居住環境の保全を図るため、生活排水処理施設や道路等の適切な維持に取り組みます。

⑧田園居住エリア

県内一の生産額を誇る農地の保全を図ることを基本とするエリアとして誘導します。自然環境や農地を保全するため、無秩序な開発の抑制に向けて、土地利用のルールの見直しに取り組みます。田園や里山に点在する集落については、周辺環境と調和した居住環境の維持に取り組みます。

（実現化方策）（2. 地域拠点エリア・田園居住エリアでの土地利用規制及び緩和の検討）

- ・コンパクトシティの形成に向けて、無秩序な市街地拡大を抑制するために、田園居住エリアにおける自己用住宅及び分家住宅を除く住宅の建築を抑制するよう、都市計画法を活用した土地利用の誘導方策を検討することを位置づけ。

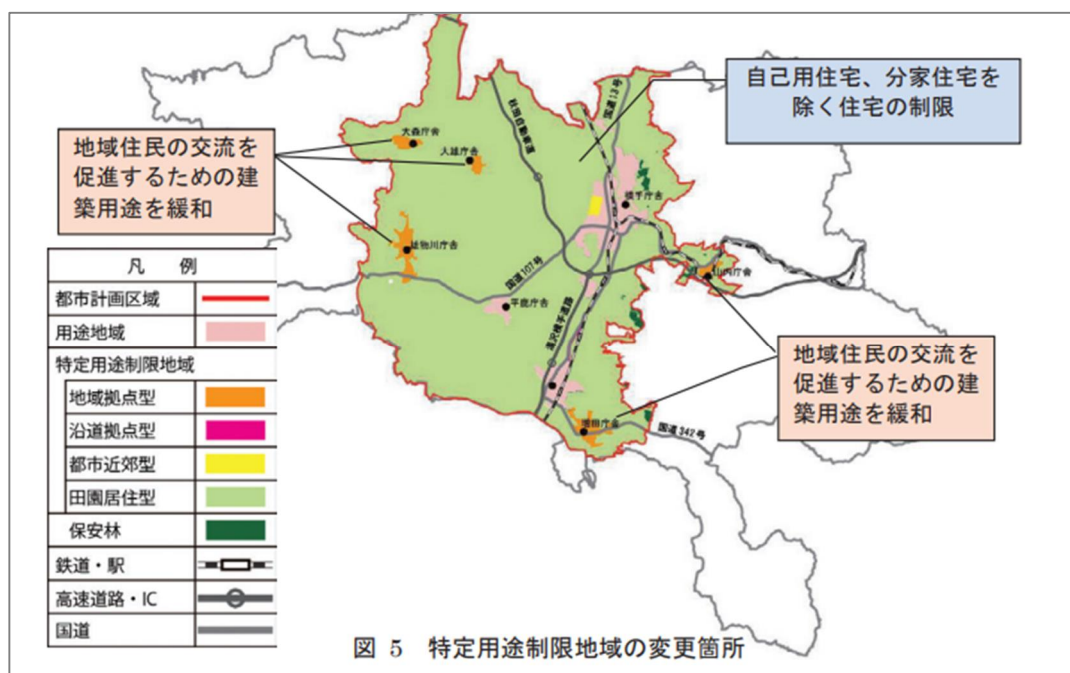


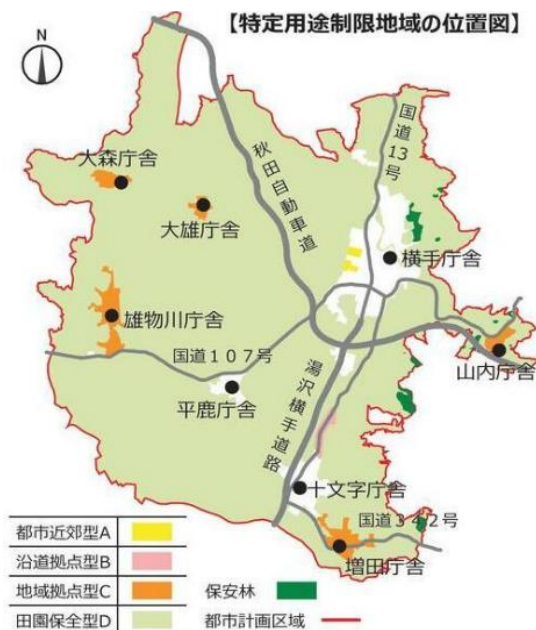
図 5 特定用途制限地域の変更箇所

●無秩序な開発抑制に向け、特定用途制限地域の制限内容を見直し（2020年都市計画変更）

- ・白地地域全域に特定用途制限地域を指定し4地域にゾーニング。（地域拠点型は旧町村中心部に指定）（2011年）。無秩序な市街地拡大抑制に向け、田園保全型地域について、住宅（自己用・分家住宅を除く）の建築を制限するよう見直し。（2020年）

【特定用途制限地域の制限内容】

	建築可能な建築物の概要（住居系）
都市近郊型 A 沿道拠点型 B 地域拠点型 C	住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿
田園保全型 D (下線部を追加)	住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿 (ただし、共同住宅、長屋等は 500㎡ 以下のもの、 <u>住宅は従前地目が宅地の もの、自己用住宅、分家住宅に限る。</u>)



められていない都市計画区域

○：建てられる用途 ×：建てられない用途

建築物の分類		特定用途制限地域の区分				説明
		A	B	C	D	
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿		○	○	○	▲	▲：共同住宅、長屋等500㎡以下 従前地目が宅地の住宅、 自己用住宅、分家住宅
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡、かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	○	○	▲	▲：1,000㎡以下
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	○	○	×	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	○	×	×	×	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	○	○	×	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	○	×	×	×	
ホテル、旅館		○	○	○	▲	▲：3,000㎡以下
遊技・風俗施設	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場	×	×	×	×	
	カラオケボックス等	×	×	○	×	
	マージャン屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	
	キャバレー、ダンスホール、個室付浴場等	×	×	×	×	
工場・倉庫等	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	①	○	○	②	①作業内容、作業場面積に制限あり ②作業内容の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	○	○	×	
	危険性が大きいまたは著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	
	自動車修理工場	○	○	○	○	
	火薬・石油類ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設				
		量が少ない施設				
		量がやや多い施設				
		量が多い施設				

⑨青森県むつ市

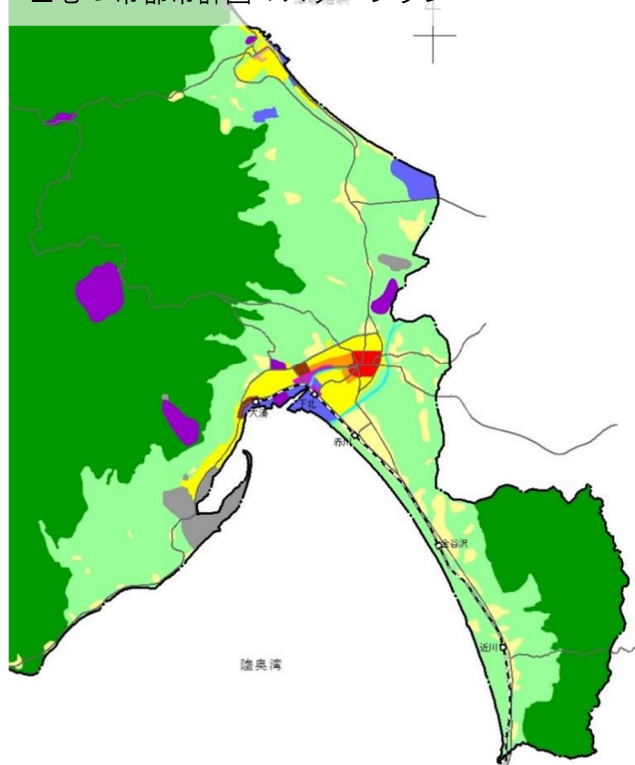
(1) 事象・課題

平成17年合併により現在の「むつ市」が誕生（むつ市、川内町、大畑町、脇野沢村）。人口減少や超高齢社会などが進む中、既存の公共公益施設の維持管理費や更新費は今後ますます増加し、公共交通の衰退や地域コミュニティの崩壊が懸念。右肩上がりの成長を前提とした拡大型のまちづくりを見直し、コンパクトなまちづくりへの転換が課題に。

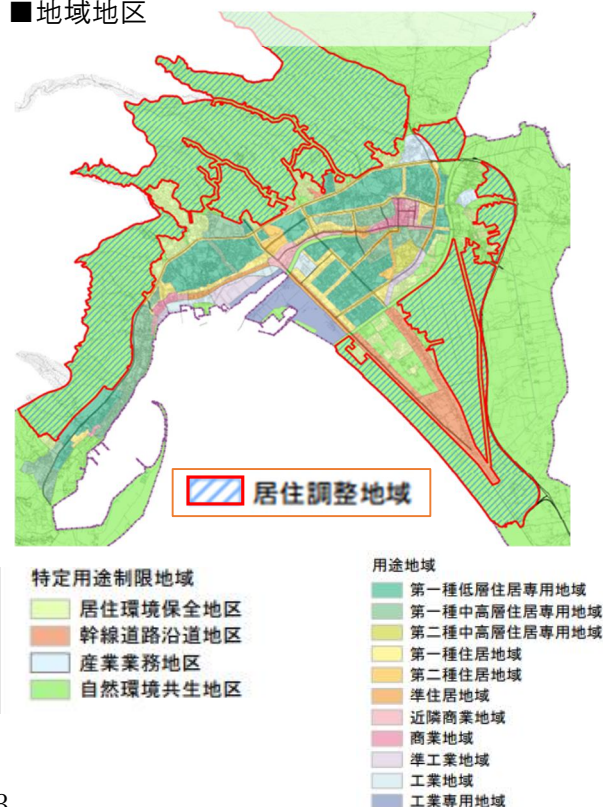
(2) 課題解決に向けた考え方・取組

ビジョン等	●コンパクトなまちづくりを掲げ、市街地外も含めたメリハリある土地利用方針を位置づけ - 合併後初の都市マス（2010）で、コンパクトなまちづくり及び豊かな自然環境の継承に向け、「都市的土地利用を図る区域」と「自然や農地、山林を保全していく区域」を区分。 ＊用途白地地域のインフラ整備（都市経営コスト増大）につながる市街地拡大の抑制 ●立地適正化計画（2017年）に住宅開発抑制エリアを位置づけ - 市街地外の人口増加等の分析を踏まえ住宅開発抑制エリアや、具体的に集約すべき場所明確化、用途白地地域の無秩序な住宅開発への対応方針を位置づけ（居住調整地域の活用を想定）
土地利用制度	●非線引き白地地域全域に商業系用途を規制する特定用途制限地域を都決（2016年） - 立地適正化計画策定に向けた検討を踏まえて、市街地拡大の一因や既存インフラに影響を与える大規模店舗の立地制限等に向けて特定用途制限地域を指定 ＊4区域を指定（居住環境保全地区、自然環境共生地区、産業業務地区、幹線道路沿道地区） ●居住調整地域を都決し、用途地域外縁部の住宅系用途の開発を規制（2018年） - スプロール化の恐れがある地域に居住調整地域を指定し、無秩序な住宅開発を抑制 ＊3戸以上の住宅の新築及び建築目的の開発行為等を制限
その他	- 立地適正化計画に基づき、まちなか・市街地内への都市機能・居住を誘導。 - エリアの特性に合わせた3つの都市再生整備計画やPark-PFIを展開し、都市機能の高度化および居住環境の向上

■むつ市都市計画マスタープラン



■地域地区

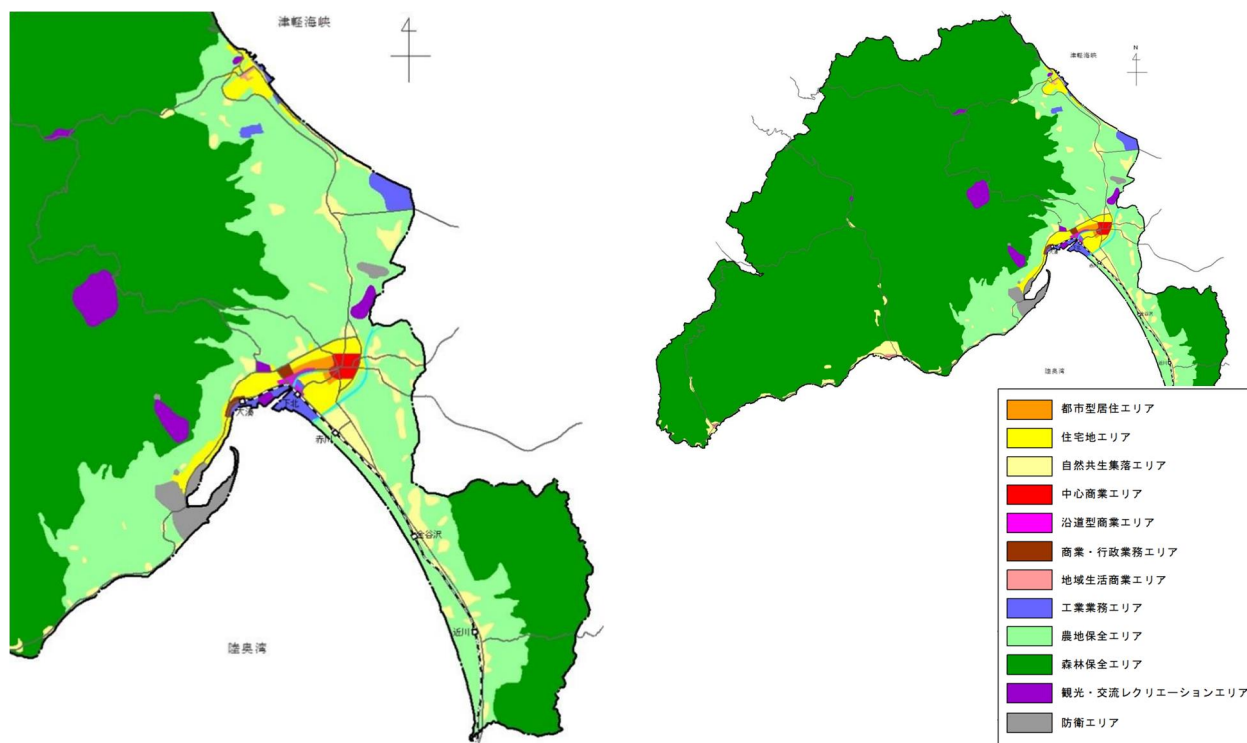


●コンパクトなまちづくりを掲げ、市街地外も含めたメリハリある土地利用方針を位置づけ

- ・合併後初の都市マス（2010）で、コンパクトなまちづくり及び豊かな自然環境の継承に向け、「都市的土地利用を図る区域」と「自然や農地、山林を保全していく区域」を区分。

【都市計画マスタープラン抜粋（土地利用方針）】

- ・豊かな自然環境を次世代に継承していくため、「都市的土地利用を図る区域」と「自然や農地、山林を保全していく区域」を区分し、明確に位置づけ。「自然や農地、山林を保全していく区域」においては、無秩序な都市的土地利用の拡大を抑制。



自然共生集落エリア

- むつ地域、大畑地域の市街地周辺の集落や川内・脇野沢地域は自然環境の保全や街並み景観にも配慮した生活空間の形成を図ります。
- 市街地周辺への無秩序な市街化の抑制を図るとともに、生活に密着した自然環境の保全を図ります。

農地保全エリア

- 本市の豊かな農地、自然環境を維持・保全・再生していくことを基本とします。
- 都市的土地利用の進行を抑制し、保全するための規制誘導に努めます。
- 魅力ある農業の創出、農作物の生産性を向上するために土地の有効利用の検討を進めます。

第6章 実現化方策の検討

(10) 都市的土地利用の抑制

【対象】農地保全エリア、森林保全エリア、観光・レクリエーションエリアの一部

【段階的な実現化の考え方】

第1段階	自然環境や山林、樹林地などの維持保全のための土地利用規制や開発抑制を行います。
第2段階	住民参加、ボランティアなどによる自然環境の維持保全の方策を検討・実行します。

【想定される実現化の方策】

	事業等の展開の方針	想定される事業方策
第1段階	○土地利用の規制、開発の抑制を図ります。	●各種の自然・森林などの保全に関する地域、地区の指定 ●特定用途制限地域、条例、協定などの制定
第2段階	○住民参加などによる自然環境の維持保全の組織、仕組みづくりとその実行を行います。	●地域住民、ボランティア、NPOなどによる維持活動の支援

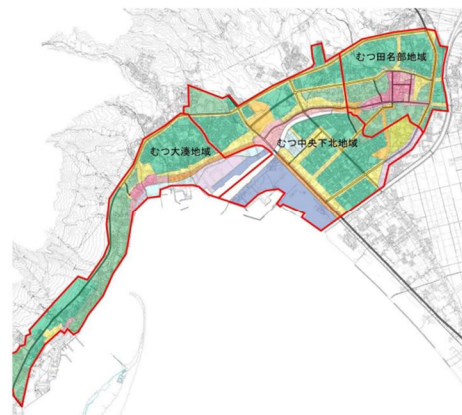


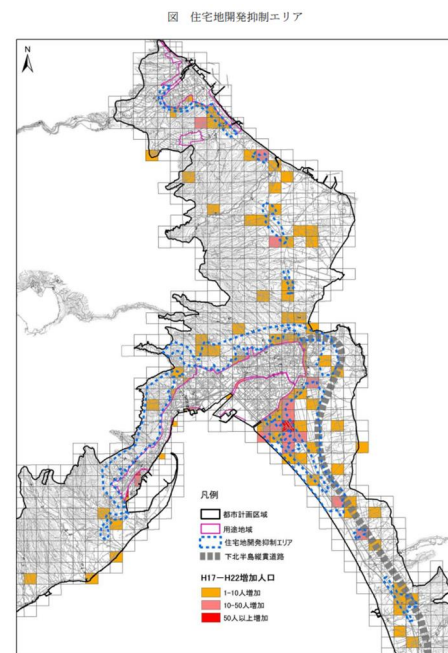
図 地域区分（むつ地域用途地域内）

●立地適正化計画（2017 年）に住宅開発抑制エリアを位置づけ

- ・市街地外の人口増加等の分析を踏まえ住宅開発抑制エリアや、具体的に集約すべき場所明確化、用途白地地域の無秩序な住宅開発への対応方針を位置づけ（居住調整地域の活用を想定）

【立地適正化計画（住宅開発抑制エリア）】

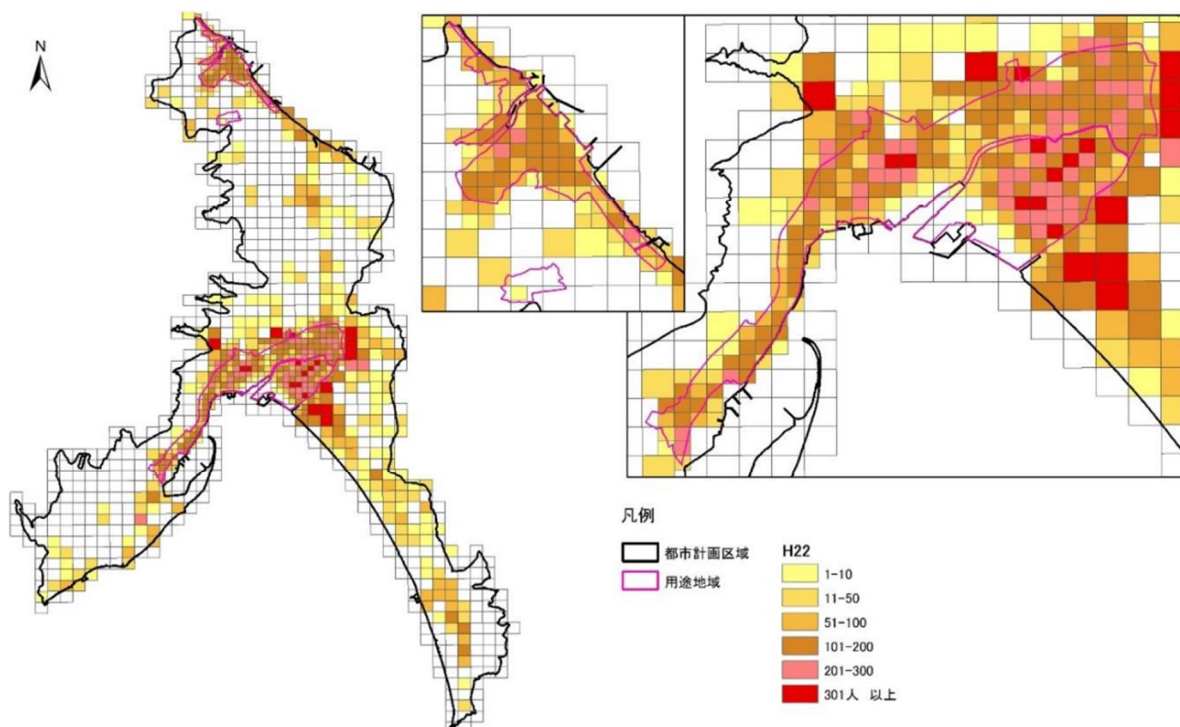
- ・特定用途制限地域の人口が増加している箇所、現状の集落の状況や道路などの地形地物を考慮し、住宅地開発抑制エリアを指定。
- ・また、住宅開発抑制エリアを、居住調整地域に指定する方針を記載
- ・なお、住宅地開発抑制エリアは、人口減少下において住宅地としての開発行為を抑制するエリアとして想定。（既存道を活用した一戸建てや二世帯住宅の立地などを抑制するものではない。）



【参考】居住調整地域の導入に向け、市街地外の人口増加の現状を分析（立地適正化計画）

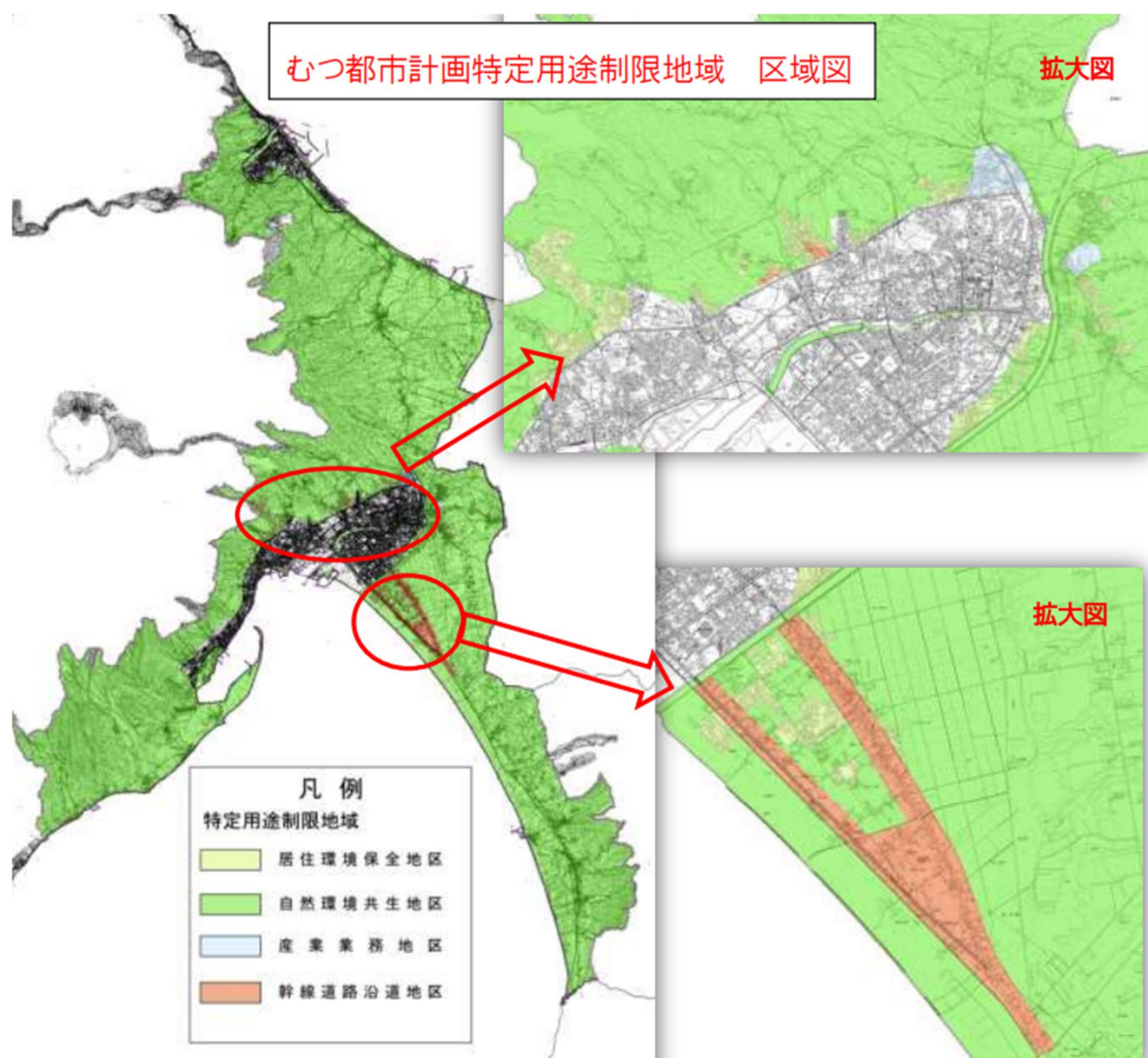
- ・特定用途制限地域の人口動向を人口メッシュでみると、平成 17 年から平成 22 年の人口増加では用途地域縁辺部や幹線道路沿道などで増加。
- ・こうした地域を対象に、住宅地開発抑制エリアを検討・設定。

図 国勢調査人口メッシュ（平成 22 年）（再掲）



●非線引き白地地域全域に商業系用途を規制する特定用途制限地域を都決（2016 年）

- ・新たな宅地化につながる小売店舗の立地制限や、自然・住環境の保全のための特定用途の立地を制限
- ・市街地拡大の一因や既存インフラに影響を与える大規模店舗の立地制限を行い、また今ある住環境の保全を図るため、都市計画となる“特定用途制限地域”を指定。



制限の概要

1. 居住環境保全地区（開発行為許可時の住宅地の環境を維持、まとまった住宅地）

- ①床面積が150㎡を超える店舗・飲食店、事務所 ②カラオケボックス ③ボーリング場・スケート場・水泳場・ゴルフ練習場・バッティング練習場等 ④麻雀屋・ぱちんこ屋・射的場・勝馬投票券発売所等、キャバレー等 ⑤倉庫業倉庫 ⑥床面積が15㎡を超える畜舎 ⑦工場（50㎡未満の原動機出力合計0.75kw以下のパン屋・米屋等を除く）

2. 自然環境共生地区（自然環境を保全し、市街地の拡大を行わない地区）

- ①床面積が500㎡を超える店舗・飲食店 ②居住環境保全地区③、④に掲げるもの

3. 産業業務地区（建物用途が混在している現況を勘案、一定の店舗立地を制限）

- ①床面積が1,500㎡を超える店舗・飲食店 ②居住環境保全地区③、④に掲げるもの

4. 幹線道路沿道地区（幹線道路沿道としての土地利用を許容しつつ、大規模店舗の立地を制限）

- ①床面積が3,000㎡を超える店舗・飲食店 ②居住環境保全地区③、④に掲げるもの

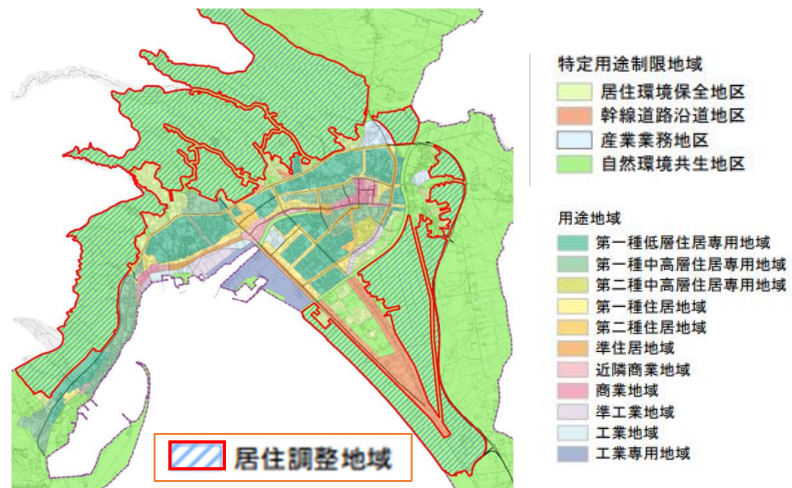
むつ都市計画特定用途制限地域と建築物等の用途制限について

2016年4月1日現在

特定用途制限地域内の建築物の用途制限 ○:建てられるもの ×:建てられないもの		居住環境保全地区	自然環境共生地区	産業業務地区	幹線道路沿道地区	備考
店舗等	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	○	○	○	店舗等の床面積とは日用品販売、物品販売とした小売業、飲食店の用に供される床面積をいう 小売業を行うための店舗、床面積は大規模小売店舗立地法の解説による
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1500㎡以下のもの	×	×	○	○	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	○	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡を超えるもの	×	○	○	○	
遊技場・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バットニング練習場等	×	×	×	×	その他不特定多数を集客する遊技場施設を含む
	カラオケボックス等	×	○	○	○	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	特定遊興飲食店営業とは風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律による施設
	キャバレー、特定遊興飲食店営業に供する施設等	×	×	×	×	
大規模	劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券販売所、車券売場、勝船投票券発売所に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	○	○	○	
	畜舎(15㎡を超えるもの)	×	○	○	○	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で、作業場の面積が50㎡以下	①	○	○	○	①作業場の床面積合計50㎡以内の自家販売のための食品製造業を営むパン屋・米屋等で原動機出力合計≦0.75kwに限り建築可能
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	○	○	○	工場とは建築基準法別表第二の(に)(へ)(と)(り)(ぬ)に掲げるもの
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがややある工場	×	○	○	○	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場	×	○	○	○	
	自動車修理工場	×	○	○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画決定が必要				

●居住調整地域を都決し、用途地域外縁部の住宅系用途の開発を規制（2018 年）

- ・スプロール化の恐れがある地域を対象に居住調整地域を指定し、無秩序な住宅開発を抑制
- ＊3戸以上の住宅の新築及び建築目的の開発行為等を制限



居住調整地域の設定イメージ



居住調整地域とは

- ・都市再生特別措置法に基づき立地適正化計画に定めることができる地域。
- ・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。居住誘導区域外について定めることができる
- ・区域内における一定規模以上の住宅開発は、市街化調整区域と同様に開発許可制度が適用される。

居住調整地域に含めるエリア

- ・用途地域周辺の特定用途制限地域で開発圧力のある地域（今後開発が広がる恐れのある地域）を設定
ただし、幹線道路沿道や現況の土地利用を考慮
⇒無秩序な住宅地開発の抑制、山林や下流域における雨水災害の要因となる地域の開発抑制により、都市経営コストを抑制、安心安全なまちづくりを推進

- ・住宅地開発抑制エリアのうち、特に用途地域周辺の箇所や本市を象徴する「ひかりのアゲハ（アゲハ蝶のように見える夜景）」が維持されるよう、ひかりのアゲハ以外の箇所について、平成30年4月に都市計画法第8条による地域地区の一つである居住調整地域を指定。
- ・居住調整地域においては、開発許可制度が適用され、特定開発行為や特定建築等行為が規制
 - ＊地区計画制度による規制の解除や、都市計画提案制度により、居住調整地域を変更可能。
 - ＊本市において、冬場の堆雪場は非常に重要な施設であり、堆雪場が不足している地域などの除雪費の増加が懸念されていることから、居住調整地域内の住宅地の開発行為の緩和措置として、地区計画等により、積雪時の堆雪場としての機能を持たせた広場などの空間確保が条件。

(1) 事象・課題

2005年に市町村合併で能美市が誕生（線引き・非線引き都市の合併）、H19年に総合計画を策定。H21に都市計画マスタープランを策定し、1市1制度の確立を目指す方針のもと都市計画区域の再編・線引きの廃止を検討。県との協議の中で、線引きに変わる土地利用コントロール手法の導入が課題となった。

ビジョン等	●都市計画マスタープランで、市街地外も含めメリハリある土地利用を位置づけ ・都市計画マスタープランの土地利用の方針において、用途地域外について集落のコミュニティの維持を図る集落地区と、無秩序な開発を防止し田園環境の保全を図る田園地区等にゾーニング。（2009 年策定、2022 年改訂）
土地利用制度	●都市計画区域を統合、線引きを廃止し、白地地域に特定用途制限地域を設定（2013年） ●自主条例により、白地地域を開発可能区域と開発規制区域に区分 ・「能美市の適正な土地利用に関する条例」により、開発可能区域と開発規制区域に区分し、用途地域と独自条例を組み合わせることで、土地利用を規制・誘導。 ・集落周辺等の一定の開発を認める開発可能区域とそれ以外を開発規制区域に区分し、 ・建築物の建築等にあたって事前の開発事業承認を課している ＊開発可能区域では、一定規模以上の店舗・事務所等を制限 ＊開発規制区域では、原則として新規の開発を制限
その他	・用途地域外の集落区域は、下水道処理区域として整備・維持され、土地利用の方針とインフラ整備の方針が整合するよう計画され、都市計画税も徴収。

The map illustrates the proposed land-use plan for the Shikoku region, categorized into several functional zones:

- (1) 住宅地 (Residential):**
 - ① 低層住宅地区 (Low-rise residential area)
 - ② 一般住宅地区 (General residential area)
- (2) 商業地 (Commercial):**
 - ③ 一般商業地区 (General commercial area)
 - ④ 沿道商業・業務地区 (Along-road commercial/business area)
- (3) 工業地 (Industrial):**
 - ⑤ 駅周辺地区 (Station surrounding area)
 - ⑥ 産業集積地区 (Industrial concentration area)
 - ⑦ 職住近接地区 (Job-housing proximity area)
- (4) 文化・史跡地域 (Cultural/Historical Area):**
 - ⑧ 研究開発地区 (Research/development area)
 - ⑨ 伝統・文化地区 (Traditional/cultural area)
 - ⑩ 史跡地区 (Historical site area)

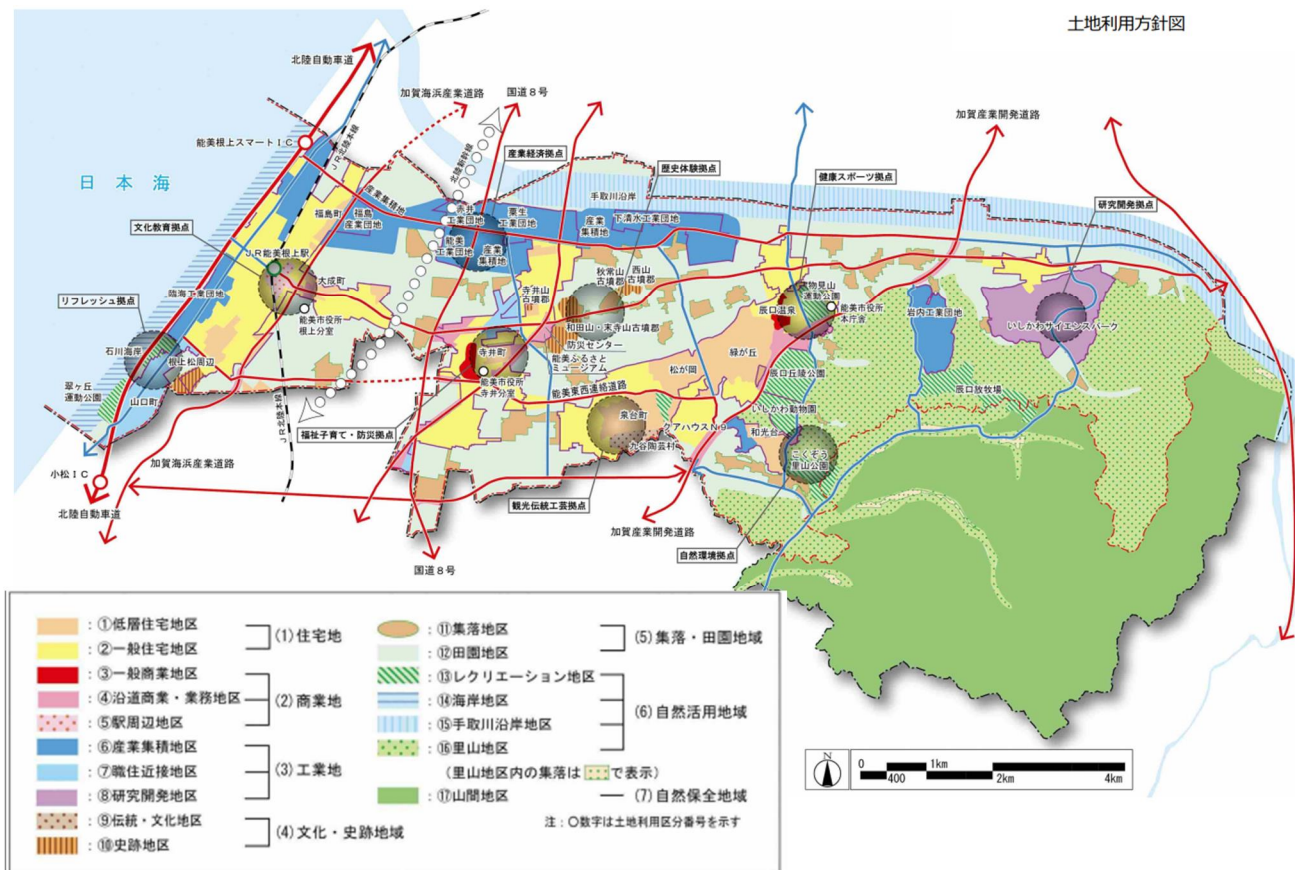
Below the main legend, additional categories are listed:

- ⑪ 集落地区 (Settlement area)
- ⑫ 田園地区 (Rural area)

●都市計画マスタープランで、市街地外も含めメリハリある土地利用を位置づけ

- ・都市計画マスタープランの土地利用の方針において、用途地域外について集落のコミュニティの維持を図る集落地区と、無秩序な開発を防止し田園環境の保全を図る田園地区等にゾーニング。
- ・また、地域の拠点となる区域（小学校・支所、鉄道駅、幹線道路沿い等を「地域拠点」に設定

■土地利用方針



総合計画のゾーニング	土地利用区分	(主な該当箇所)	土地利用方針（概要）
集落・田園ゾーン	(5) 集落・田園地域	⑪集落地区	土地利用条例に基づく開発可能地区 ・無秩序な開発を防止し、周囲の田園や里山と共存した集落を形成しつつ、空き家・空き地も活用した住宅や便利施設などの誘導により、コミュニティの活力を維持していく地区。
		⑫田園地区	農業振興地域（集落地区を除く） ・無秩序な開発を防止し、良好な田園環境を保存する地区。
リフレッシュゾーン	(6) 自然活用地域	⑬レクリエーション地区	辰口丘陵部・海岸部 ・各種レクリエーション施設の活用・利便性の向上により、広域的な交流を促進する地区。
		⑭海岸地区	日本海沿岸 ・ハマナス群落や松林が植生する海岸線を保全し、市民の安らぎの場として活用を図る地区。
		⑮手取川沿岸地区	手取川沿岸 ・豊かな自然環境を保全しながら、自然とのふれあいの場を形成し、用水・河川の氾濫等の防災に配慮する地区。
自然環境ゾーン	(7) 自然保全地域	⑯里山地区	市域東南部の丘陵部（一部、都市計画区域外を含む） ・丘陵部の豊かな緑を保全しながら、自然と調和した里山景観を形成するとともに、急傾斜地等防災に配慮する地区。
		⑰山間地区	都市計画区域外の山間部 ・都市計画区域外の山間部であり、自然保全と急傾斜地等防災に配慮する地区。

●都市計画区域を統合、線引きを廃止し、白地地域に特定用途制限地域を設定（2013 年）

●自主条例により、白地地域を開発可能区域と開発規制区域に区分

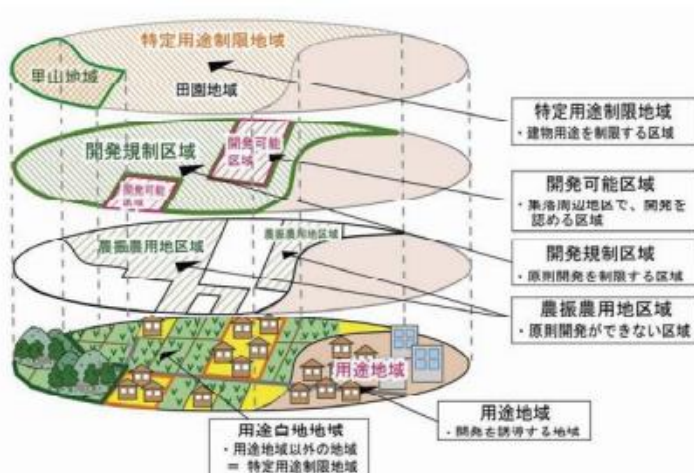
・区域境界は、農業振興地域内農用地区域内の農地を抜き既存集落から 50m の範囲で水路や道路などの地形地物で設定。

4）能美市土地利用計画

土地利用計画とは、適正かつ合理的な土地利用を図るため、田園部や丘陵部（用途地域以外の地域）において、集落周辺などの一定の開発を認める区域（開発可能区域）とそれ以外の規制する区域（開発規制区域）に区分するとともに、建物用途を適正に誘導するため、特定用途制限地域（田園地域、里山地域、幹線道路沿線地域）に区分する計画です。

区域設定の考え方は下図に示す通り、既存の農振農用地区域を基本として、その上に開発可能区域や開発規制区域、特定用途制限地域を設定しています。

▼各土地利用規制区域・地域概念図



※「幹線道路沿線地域」は限定的な範囲であるため、表示してありません。

▼開発可能区域のイメージ



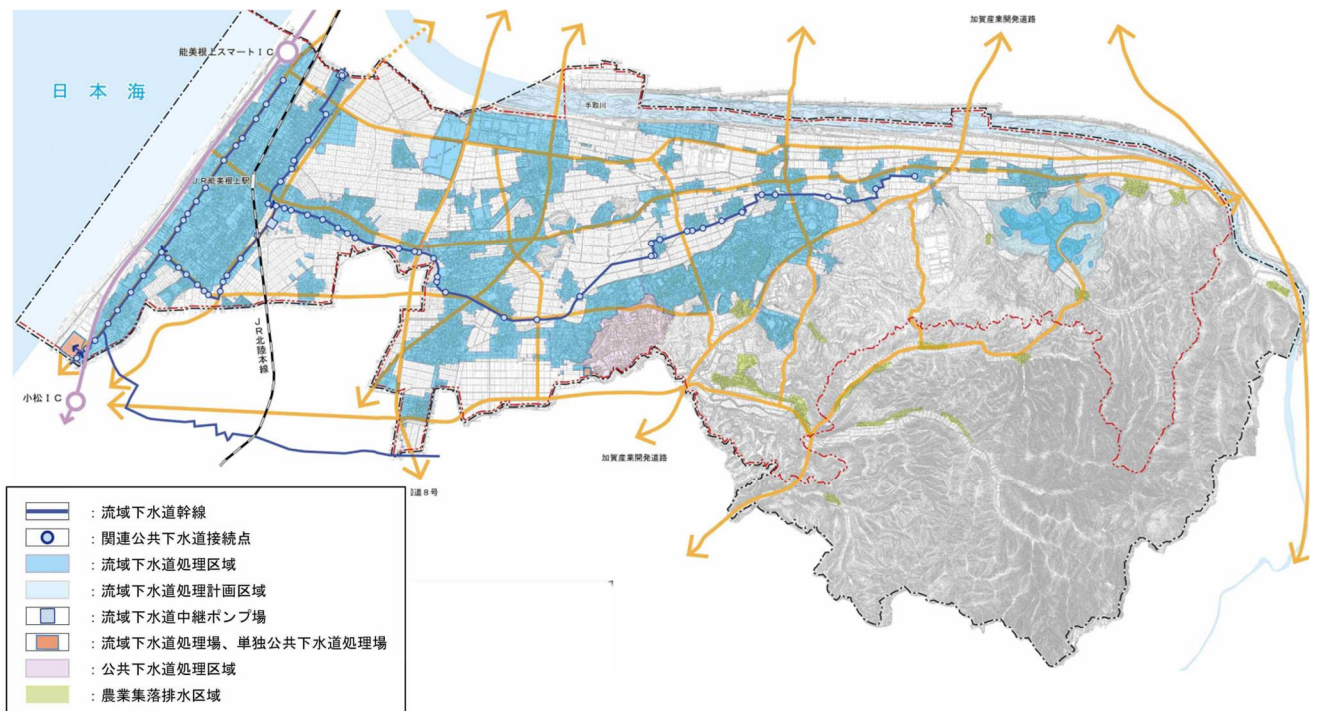
※開発可能区域は、集落周辺部、用途地域の隣接部及び一部の幹線道路沿線地域を指定しています。なお、開発可能区域の外側は全て「開発規制区域」となります。

▼土地利用計画で定める区域・地域の概略

区 分		開発事業の規制	建物用途の規制（特定用途制限地域）
都市計画区域	用途地域 (条例対象外)	(原則開発可能)	(根上・寺井地区は継続) (辰口地区は新規指定)
	用途地域外 (条例対象地域)	開発可能区域	幹線道路沿線地域 地域生活の向上や交通の利便性を活かしたサービスの提供を図る建物を誘導します。 <制限される建物用途例> ・第1種住居地域を基本として、床面積が1,500㎡を超える店舗・事務所等が制限されます。
			田園地域 良好な田園環境、集落環境、コミュニティ維持形成を図る建物を誘導します。 <制限される建物用途例> ・第2種低層住居専用地域を基本として、床面積が200㎡を超える店舗、150㎡を超える事務所等が制限されます。
		開発規制区域	里山地域 豊かな緑の活用・保全を図るため、原則として既存の用途の建物に制限します。 <制限される建物用途例> ・第1種低層住居専用地域を基本として、共同住宅等が制限されます。

【参考】下水道整備方針図（都市計画マスタープラン）

- ・用途地域外の集落区域は、下水道処理区域として整備・維持され、土地利用の方針とインフラ整備の方針が整合するよう計画されている。



【参考】都市計画税の対象地域（納税義務者）

- ・都市計画法による都市計画区域のうち、次の要件に該当する地域に土地（一般山林及び原野を除く）または家屋を所有する者。
 - * 用途地域、開発可能区域または下水道事業計画が定められた地域及びその事業の受益を受けている地域
 - * 新たに都市計画事業または土地区画整理事業が完了した地域または区域で市長が特に定めた地域
- ・都市計画税の算定方法は、該当資産の課税標準額に税率（0.3％）を乗じた金額。

⑪宮崎県都城市

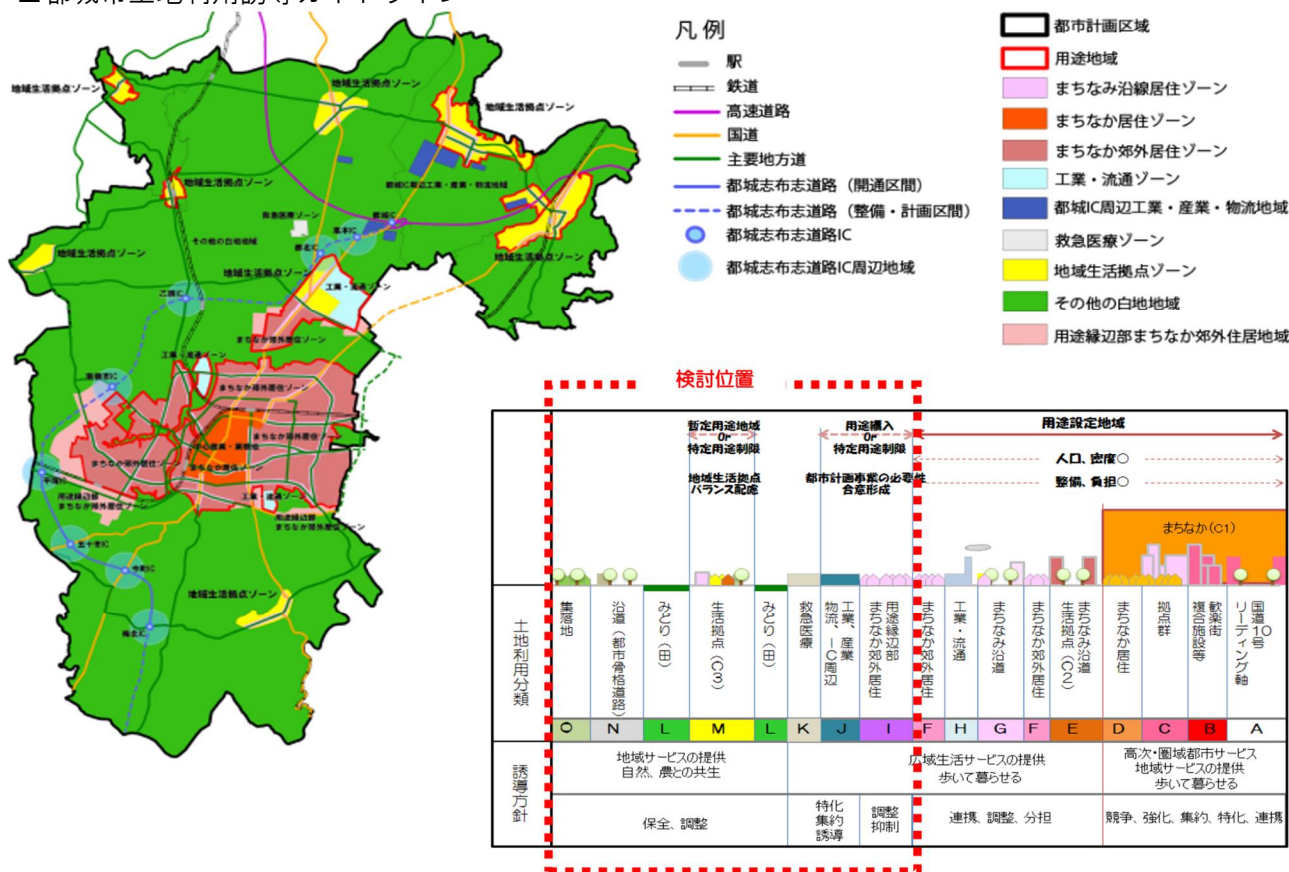
(1) 事象・課題

1988年、市町村合併に伴い線引きを廃止。市全域の人口維持や工業開発などに寄与したものの、ロードサイドでの大規模商業施設の立地、旧市街化区域縁辺部で市街化が進み、相対的に中心市街地や各地域における中心地の人口減少やまちの活力低下等の弊害が発生。

(2) 課題解決に向けた考え方・取組

ビジョン等	●都市計画マスタープランで、市街地拡大の抑制と拠点等への都市機能集約を位置づけ ・2006年の1市4町の合併を機に策定した都市計画マスタープラン（2009年）で多極分散ネットワーク型都市空間の形成に向け、市街地拡大の抑制とまちなかや地域生活拠点への都市機能の集約を位置づけ。 ●土地利用誘導ガイドラインにおいて、市街地外も含め全市をゾーニング（2013年策定） ・特定用途制限地域や用途地域等の土地利用規制の導入・変更の根拠となる、ガイドラインを策定。土地利用制度の活用を前提に、ゾーン別に規制する用途や面積等の具体的な基準を作成。
土地利用制度	●ガイドラインに基づき、白地地域全域をゾーニングし6つの特定用途制限地域を設定 ・用途地域を補完する8つの特別用途地区、白地地域全域に6つの特定用途制限地域を設定。 ・店舗等は、白地地域の大勢を占める「その他の白地地域」では500㎡以下等に限定。「都城IC周辺工業・産業・物流地域」では工場・倉庫等を誘導するため商業施設は制限
その他	・立地適正化計画（2019年）に基づきまちなかや拠点への機能誘導施策を推進。 ・空き家の利活用による移住・定住の促進（空き家等情報バンクや移住・定住サポートセンターの開設）、中心市街地での共同住宅又は長屋の建設等を行う者への支援など

■都城市土地利用誘導ガイドライン



図表⑩ 特定用途制限地域を導入する際の検討位置

●都市計画マスタープランで、市街地拡大の抑制と拠点等への都市機能集約を位置づけ

- ・都市計画マスタープランで、まちの空間構成の概念として「多極分散ネットワーク型都市空間の形成」を示すとともに、そのための基本的視点として「市街地拡大の抑制とまちなかや地域生活拠点への都市機能の集約」を位置づけ。

【都市計画マスタープラン（抜粋）】

（２）まちの空間構成の基本的視点と概念

本市がめざす多極分散ネットワーク型都市空間とは、人口・都市機能を一極、高密度に集中させるのではなく、一定の都市機能の集積、地理的・歴史文化、コミュニティのまとまりなどから、地域をけん引する拠点の機能を高め、無い機能は補完し合いながら、まちとみどりの共生を図るものです。

そのために、以下の３つの視点を基本にした都市骨格をめざします。

<視点①> 市街地拡大の抑制とまちなかや地域生活拠点への都市機能の集約

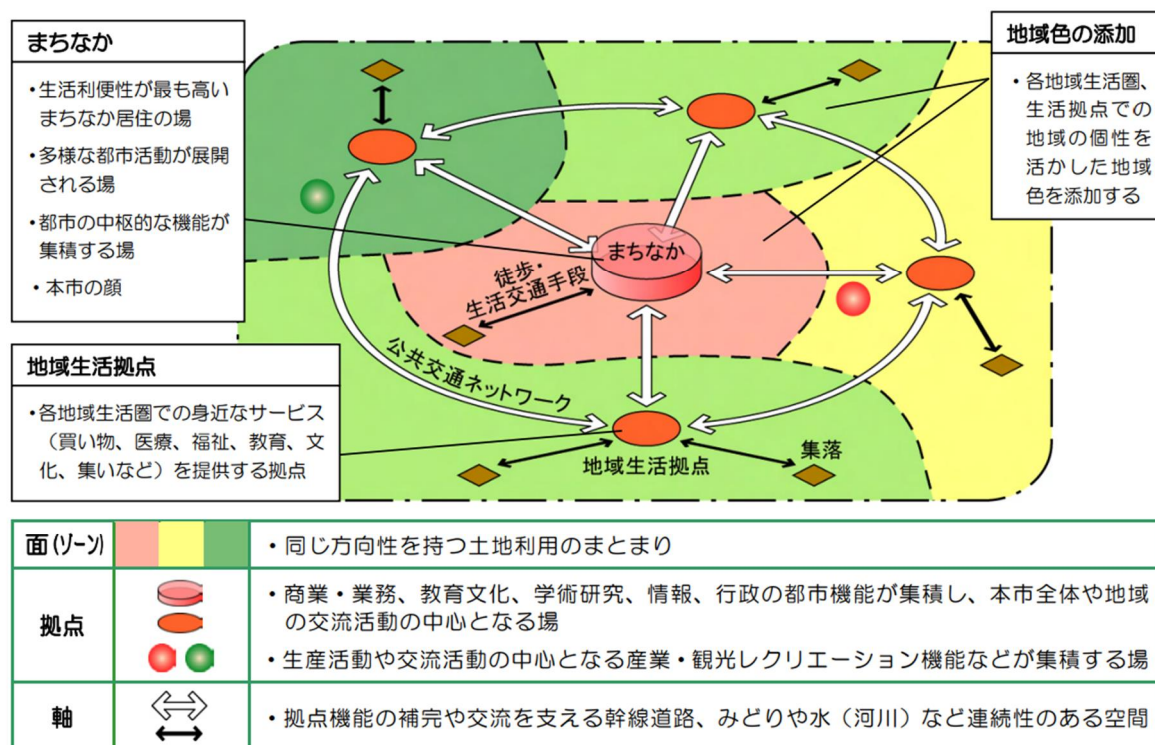
市街地拡大の抑制を基調として、まちの魅力と活力を高める拠点を効果的に配置し、それぞれの機能を向上させ、まちとみどりの共生を図ります。

<視点②> 自然と共生した良好な都市環境の創出

多様で豊かなライフスタイルの創出と地域の個性を伸ばすため、水とみどりを有効に活用します。

<視点③> 地域資源を活かし各地域が連携した一体的な都市の形成

拠点機能の向上や機能の補完を支え、生活の利便性や快適性に配慮し、拠点間が効率的に結ばれる道路交通ネットワークの構築を図ります。



▲多極分散ネットワーク型都市空間の概念図

●土地利用誘導ガイドラインにおいて、市街地外も含め全市をゾーニング（2013 年策定）

- ・ 特定用途制限地域や用途地域等の土地利用規制の導入・変更の根拠となる、ガイドラインを策定。
- ・ 土地利用制度の活用を前提に、ゾーン別に規制する用途や面積等の具体的な基準を作成。

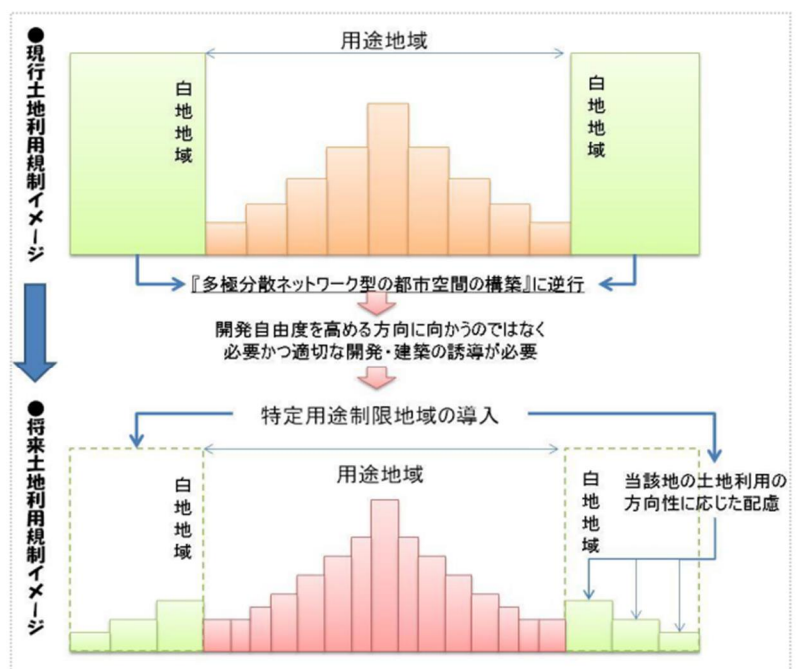
【土地利用誘導ガイドライン（抜粋）】

- ・ 都市計画マスタープランで示した都市空間を実現するために、特に、空間構成の基礎となる土地利用に関する規制等について、都市計画の観点から今後の進め方を総合的に整理し、適切な土地利用の誘導を目的に策定



【田園居住区域（用途白地地域）の方針】

- ・ 用途地域から都市基盤整備が進んでいない白地地域へ人口や商業施設等が流出し、それにより市街地機能の拡散が進行。
- ・ 田園居住区域では、優良農地、自然環境、良好な住環境等の保全、周辺環境と調和しない建物や市街地拡大の誘因となる開発・建築を抑制して、適切な土地利用誘導を推進する必要がある。
- ・ これらの課題に対し、必要かつ適切な土地利用誘導を推進するために、用途地域や特定用途制限地域等の導入（右図）の推進を位置づけ。

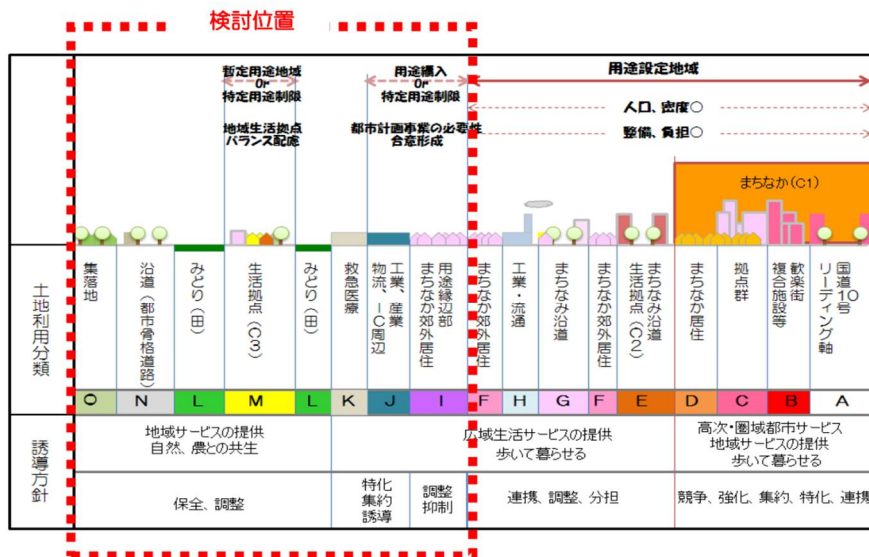


図表②⑩ 田園居住地域の土地利用規制の方針

【田園居住区域の規制誘導方針】

- ・用途地域内のゾーンに準じて土地利用形態ごとにゾーニングし、その土地利用形態の方向性に合致しない施設、及び市街地拡散を招く施設等を特定用途制限地域により規制することを位置づけ。

□市街地外を特性別にゾーニング



図表① 特定用途制限地域を導入する際の検討位置

□ゾーン毎に特定用途制限地域の指定基準を検討・設定

4.2.3 土地利用形態ごとの誘導方針

① 集落地(O) → 集落居住環境保全型地区(特定用途制限地域)

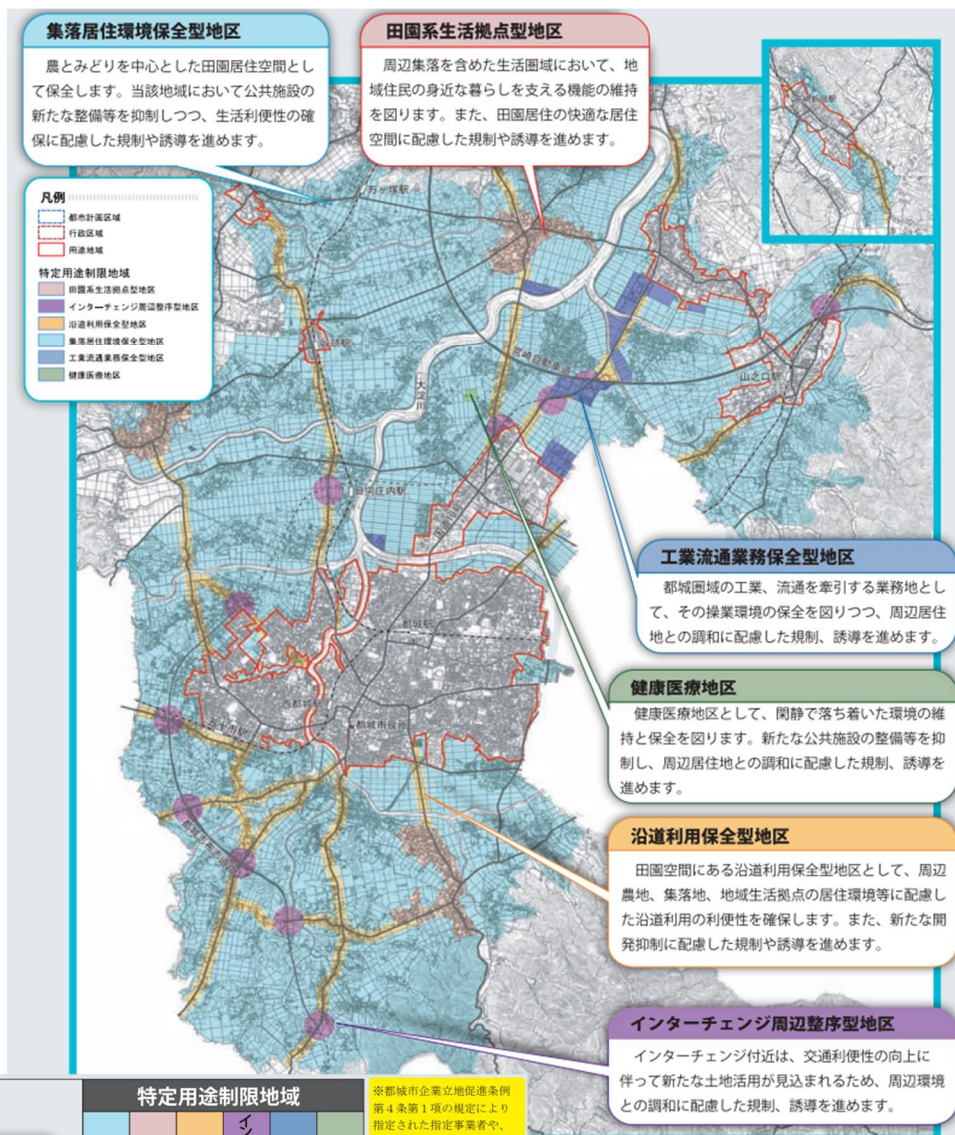
ゾーンの設定と規制方針				
範囲設定	集落居住環境保全型地区では、いずれのゾーンにも該当しない区域とします。 また、保安林区域や自然公園特定区域等について除外します。			
現状・課題	① 当該地区では、線引き廃止後に集落地周辺に遊戯施設、大型商業施設等が立地しました。これらの施設は、白地地域であれば、都市計画法上どこにでも開発可能です。したがって、当該地区の居住環境の維持、形成及び環境変化に対する予防的措置が必要となっています。 ② 本市の原風景として、霧島、集落地、田園は大きな景観の構成要素となっており、農地の保全を図っていく必要があります。 ③ 価値観の多様化に伴い、人とひとの絆、みどりと農、潤いやゆとりといった地域個性の保全が必要です。 ④ 農地転用等に伴う当該地域からの雨水の流出抑制、交通量増加に伴う道路整備などの追加基盤整備の抑制が必要です。 ⑤ 農業生産基盤が整った地域も存在しており、その生産性や動植物の生息地等営農及び自然環境に配慮する必要があります。			
方針	農とみどりを中心とした潤いやゆとり、人と人の絆が調和した田園居住空間として保全し、当該地域の居住環境及び公共施設の新たな整備等を抑制しつつ、生活利便性の確保に配慮した規制や誘導を進めます。			
規制内容				
施設		規制対象	住民意向による変更可能性	
商業	規制される施設	床面積 500㎡を超える店舗	変更できない	
風俗、遊戯施設		劇場、映画館、キャバレー、ラブホテル、カラオケボックス、パチンコ屋等	調整可能	
工場		危険性、環境を悪化させる恐れが少ない施設に該当するもの		
畜舎		規制なし		
危険物の取扱い		危険物の取扱量が少ない施設に該当するもの		
形態制限		現状	将来	備考
建ぺい率	%	70	50	空き家対策、田園居住空間の形成上、建ぺい率、容積率を下げることを検討する。しかし難しい場合は高度地区、日影、斜線制限を検討
容積率	%	200	150	

② 地域生活拠点(M) → 田園系生活拠点型地区(特定用途制限地域)

ゾーンの設定と規制方針				
範囲設定	都市計画マスタープランにおいて田園系生活拠点が指定された地域において、用途地域の指定のない地域若しくは用途地域の指定が廃止された地域において、半径1km圏内を基本とし、建物間の距離が 50m未満で連なった地域とします。ただし、国県道沿いは、土地利用状況に関わらず道路から 50mの範囲を含みます。区域境界については、道路中心としますが、道路がない場合は宅地の界界とします。			
現状課題	生活利便性の悪化や空き家の増加等により居住魅力が低下することで、コミュニティの衰退が予想されます。この地域生活拠点の求心性低下は、周辺集落への居住魅力を低下させることに繋がるのが問題となります。 ① 田園居住空間としての魅力を活かしつつ、安心して暮らし続けられる生活拠点を維持することが必要です。 ② 一定の生活利便性とゆとりある居住空間の形成が必要です。 ③ 交通量増加に伴う道路整備などの追加基盤整備の抑制が必要です。 ④ 大規模な畜舎に関しては、居住環境への影響、口蹄疫が発生した場合の拡大リスクの抑制から制限することが必要です。			
方針	周辺集落を含めた生活圏において、地域住民の身近な暮らしを支える機能の維持を図ります。また田園居住ならではの快適な居住空間の形成に配慮した規制や誘導を進めます。			
規制内容				
施設		規制対象	住民意向による変更可能性	
商業	規制される施設	床面積 3,000㎡を超える店舗	変更はできない	
風俗、遊戯施設		劇場、映画館、キャバレー、ラブホテル等	調整可能	
工場		危険性、環境を悪化させる恐れが少ない施設に該当するもの		
畜舎		3,000㎡を超える畜舎		
危険物の取扱い		危険物の取扱量が少ない施設に該当するもの		
形態制限		現状	将来	備考
建ぺい率	%	70	70	空き家対策、田園居住空間の形成上、建ぺい率、容積率を下げることを検討する。しかし難しい場合は高度地区、日影、斜線制限を検討
容積率	%	200	200	

●ガイドラインに基づき、白地地域全域をゾーニングし6つの特定用途制限地域を設定

- ・用途地域を補完する8つの特別用途地区、白地地域全域に6つの特定用途制限地域を設定
- ・店舗等は、白地地域内の「地域生活拠点ゾーン」では3,000㎡以下まで認めるが、白地地域の大勢を占める「その他の白地地域」では500㎡以下等に限定
- ・工場・倉庫等は、「都城IC周辺工業・産業・物流地域」では広く認めるが、それ以外のゾーンでは用途・面積を制限



特定用途制限地域内の建築物等の用途制限		特定用途制限地域						備考
		集落居住環境保全	田園系生活拠点	沿道利用保全	インターチェンジ周辺整序	工業流通業務保全	健康医療	
○ 建てられる用途 × 建てられない用途								
▲ 面積、階数等の制限あり								
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ床面積の1/2未満のもの		○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	▲店舗等の床面積が1,000㎡以下
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	○	▲	▲	▲	▲	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	○	×	×	×	×	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	×	
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの		×	×	×	×	×	×	
【大規模集客施設】劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、展示場、遊技場、馬券・舟券・車券売場等供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの		×	×	×	×	×	×	
事務所等		○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		▲	○	▲	×	×	×	▲3,000㎡以下
遊技場・風俗施設	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	×	▲	▲	×	×	×	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス、ダンスホール等	×	▲	▲	×	×	×	
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・舟券販売所等	×	▲	▲	×	×	×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ	×	×	×	×	×	×	
	キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	

※都市計画条例第4条第1項の規定により指定された指定事業者や、立地支援企業等の工場等は、令和7年3月31日までの間、表内赤枠内の制限について、猶予があります。

問い合わせ：建築対策課 企業立地推進室

⑫群馬県

(1) 事象・課題

都市計画区域間（線引き・非線引き）の規制強度の違いや市町村の開発許可制度の運用の違いを要因として、人口減少下においても郊外部の無秩序な宅地化や、中心部の空き地・空き家の増加などの空洞化が進行し「まちのまとまり」の維持・形成が課題に。

(2) 課題解決に向けた考え方・取組（例）

ビジョン等	●広域的な視点から土地利用の課題の把握・分析 ・ビジョン検討にあたり、県内の人口・土地利用の状況を調査。非線引き白地地域でのミニ開発進行等、規制強度の違いによる課題を明確化。 ●都道府県全域を俯瞰する「ぐんままちづくりビジョン」や「広域区域圏域マスタープラン」の作成 ・「ぐんま “まちづくり” ビジョン」で「まちのまとまり」づくりを提示（平成 24 年）都市計画区域にまたがる課題に対応するため広域都市計画圏別の区域マスを策定し、「まとまりづくり」に向けた土地利用の方針、及び土地利用制度の運用方針を位置づけ。 ●土地利用制度活用の指針・ガイドラインの作成（市町村向け） ・県都市計画部局が主導して県内市町村と協議等を重ねて、市街化調整区域や非線引き都市計画区域を対象とした「人口減少下における土地利用ガイドライン」を平成 28 年 3 月に策定。
実現方策	●都道府県、市町村の意見交換の場の設置 ・ビジョン等の実現に向け、主な市町村の都市計画・開発許可担当者と県の農政担当を集めた郊外土地利用のあり方に関する研究会を立ち上げ、手法等を検討 ●市町村の土地利用方針や施策検討の支援 ・ガイドラインに基づき「まちのまとまり」の維持・形成について、県内市町村へ取組を広げるため、モデル地区における市街化調整区域内地区計画を市町村と協力して検討する等、市町村支援の取組を実施。

●広域的な視点から土地利用の課題の把握・分析

○都市計画区域マスタープランの改定にあたり、都市構造可視化を活用

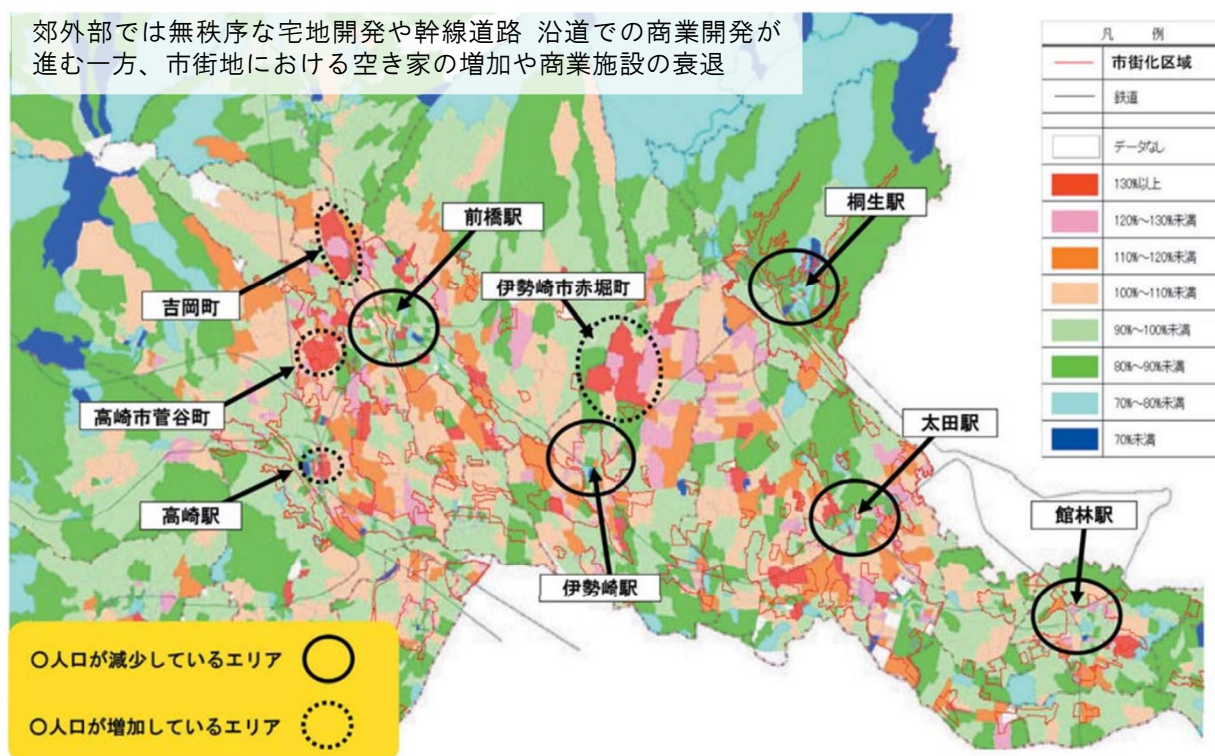
- ・この5～10年で「まち」全体や身近な地域がどう変わったかを分析。
- ・人口減少と高齢化が同時に進行する局面で、まち中心部の低未利用地が増加（図-1）する一方、市街化区域(赤線)・用途地域(青線)エリア外の郊外では広く薄く新規建築が進んでいる状況（図-2）を分析、明確化。

□まち中心部で増える低未利用地と郊外で進む新規建築（群馬県 HP）

群馬県のまちの特徴である「中心部の人口減少」と「拡散」について GoogleEarth(c)上で誰でも見られるように「見える」化し、県ホームページで公表

○都市計画区域マスタープランの策定にあたり、まちの現状と課題を定量的に分析

- ・人口密度の低い市街地が広範囲に形成された群馬県のまちの現状を分析・明確化。
- ・更なる人口減少・超高齢社会が進むなかで「県民の暮らし」に生じる課題・問題点を明確化。



県央・東毛地域における人口増減比率(平成17年と平成27年を比較)

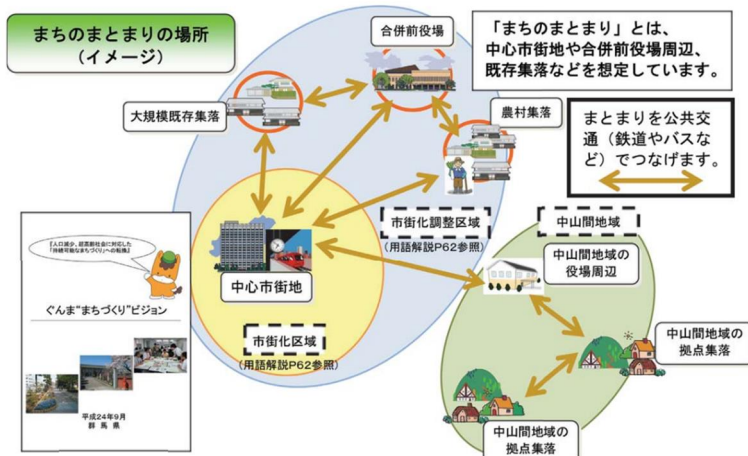
(出典：ぐんまの都市計画
(出典：都市計画区域マスタープラン))

●県全域を俯瞰する「ぐんま“まちづくり”ビジョン」や「広域都市計画圏単位の区域マスタープラン」の作成

- ・「ぐんま“まちづくり”ビジョン」を策定し、「まちのまとまりづくり」というわかりやすいコンセプトを提示
- ・広域都市計画圏単位で策定したの都市計画区域マスタープランにおいて、「まちのまとまりづくり」に向けた土地利用の方針、及び土地利用制度の運用方針を位置づけ

○ぐんま“まちづくり”ビジョン

- ・人口増加時代のまちづくりの考え方や方法を見直して、持続可能な都市構造への転換を目指しており、鉄道やバスなど、公共交通の利用が可能となる“まちのまとまり”を意識して施策を行うこととしています。



○都市計画区域マスタープランで、土地利用方針として「まちのまとまりづくり」を位置付け

“まちのまとまり”を明確化するために、土地利用規制の厳格化等の方向を示している

- ・郊外部（非線引き都市計画区域・線引き都市計画区域の市街化調整区域）における“まちのまとまり”づくりに向けた県の土地利用方針について具体的に記載。

【概要】

- ①非引き都市計画区域において、都市基盤が整っている地域における「“まちのまとまり”」を維持し、無秩序な宅地化を抑制するために、区域区分の導入やその代替となる居住誘導区域の指定等土地利用規制を検討する
- ②線引き都市計画区域の市街化調整区域において、既存集落などの「“まちのまとまり”」を維持する方策として地区計画等を活用。
市街地の無秩序な拡大の抑制を図るため、関係市が都計法第34条第11・12号に基づく条例で認めている住宅地開発の基準の見直し等を行う



市街化調整区域における土地利用のあり方（イメージ）

○都市計画区域 MP で、まちのまとまりの形成に向けた土地利用の方針を位置付け

【広域都市計画圏での方針】 主要な都市計画の決定の方針の中でまちのまとまりづくりの観点から、
住宅地や商業地の郊外部への拡大の抑制を明記

3. 主要な都市計画の決定の方針

土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

(1) まちのまとまりづくりに向けた土地利用の基本的な方針

(1-1) 住宅地について

- ① 住宅地は既存集落も含めたまちのまとまりに誘導
- ② 住宅地の郊外部への拡大をやめ、まちなかのストックを有効に活用

(1-2) 商業地について

- ① 商業地は鉄道やバスを利用して多くの人が集まりやすい拠点への一層の集積
- ② 郊外における新たな商業地の拡大を原則抑制

(1-3) 業務地について (1-4) 産業地について

(1-5) まちのまとまりの形成に向けて立地適正化計画を活用

(2) 市街化区域及び非線引き都市計画区域用途地域の土地利用の方針

- ① 市街地における建築物の密度の構成に関する方針
- ② 市街地における住宅建設の方針
- ③ 非線引き都市計画区域におけるまちのまとまりづくりに関する方針
- ④ 市街地の土地利用の方針

(3) 市街化調整区域の土地利用の方針

- ① 大規模指定既存集落等でのまちのまとまりづくりに関する方針
- ② 市街化調整区域における土地利用規制に関する方針
- ③ 優良な農地との健全な調和に関する方針
- ④ 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

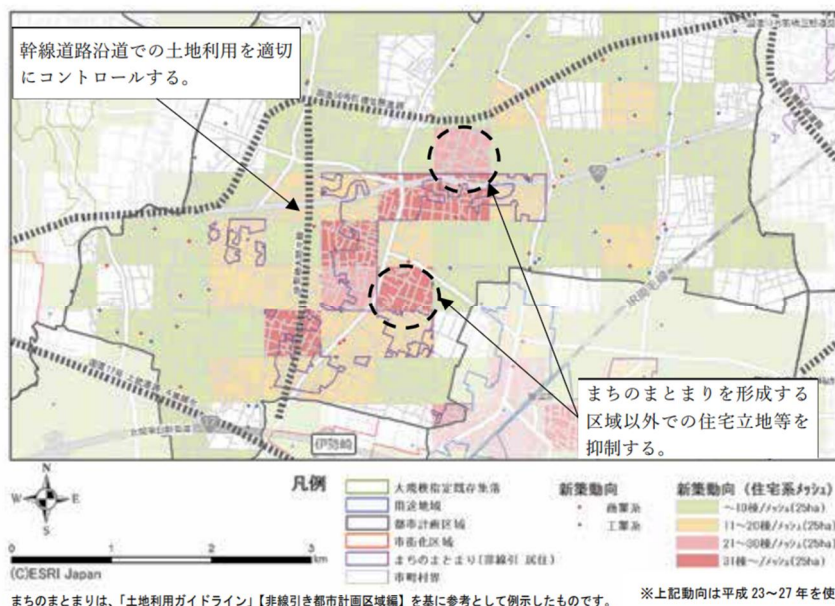
(4) 非線引き都市計画区域白地地域の土地利用の方針

- ① 白地地域でのまちのまとまりづくりに関する方針
- ② まちのまとまり外での市街化の抑制に関する方針

【都市計画区域マスタープランにおける個別都市計画区域の方針】 A 都市計画区域の例

○「まちのまとまり」の維持・形成に向けた対応方針を記載

- ・ まちのまとまり以外の地域については、特定用途制限地域を指定し、身近な商業施設や小規模工場等以外の施設立地を制限することで居住環境の保全等を図る。
- ・ また、まちのまとまり以外での住宅の立地を抑制するため、居住調整地域、共同住宅等を制限する特定用途制限地域のいずれかを指定する。



●県による土地利用制度活用の指針・ガイドラインの作成

【人口減少下における土地利用ガイドライン（群馬県）】

- ・人口減少下においてスプロール化の進行を防ぐとともに「まちのまとまり」を維持・形成するため、市街化調整区域や非線引き都市計画区域を対象とした「人口減少下における土地利用ガイドライン」を平成28年3月に策定。
- ・まちづくりビジョンの実現に向け、主な市町村の都市計画・開発許可担当者と県の農政担当者を集めた郊外土地利用のあり方に関する研究会を立ち上げ、郊外部における「まちのまとまり」のあり方、位置の選び方、維持・形成するための手法等について検討

（市街化調整区域編）

- ・「まちのまとまりの」維持・形成のため、地区計画制度の積極的活用と合わせて、開発許可制度の運用を変更し、誘導エリア以外への立地を抑制する。

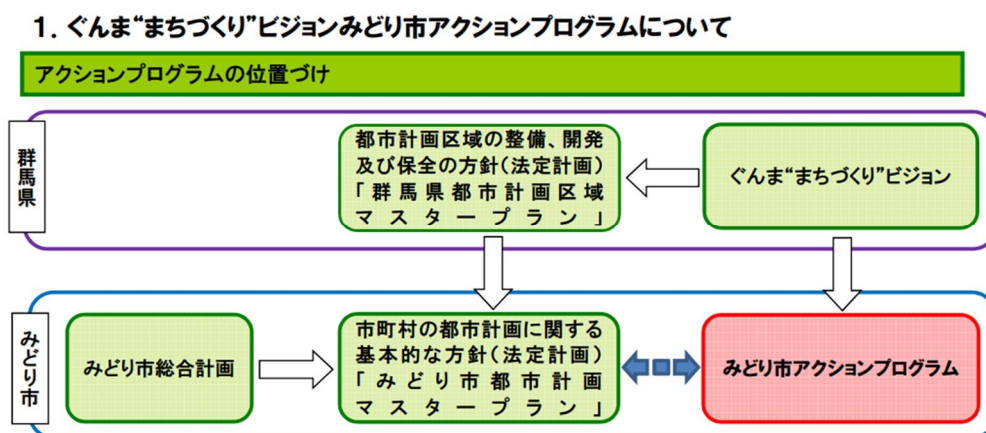
（非線引き都市計画区域編）

- ・「まとまりを形成」する立地適正化計画や特定用途制限地域と、「用途混在を防止」する用途地域や特定用途制限地域などの手法を効果的に組み合わせて適用する。



●市町村の土地利用方針や施策検討の支援

- ・ガイドラインに基づく「まちのまとまり」の維持・形成について、県内市町村へ取組を広げるため、モデル地区における市街化調整区域の地区計画を市町村と協力して検討する等、市町村支援の取組を実施。



⑬長野県

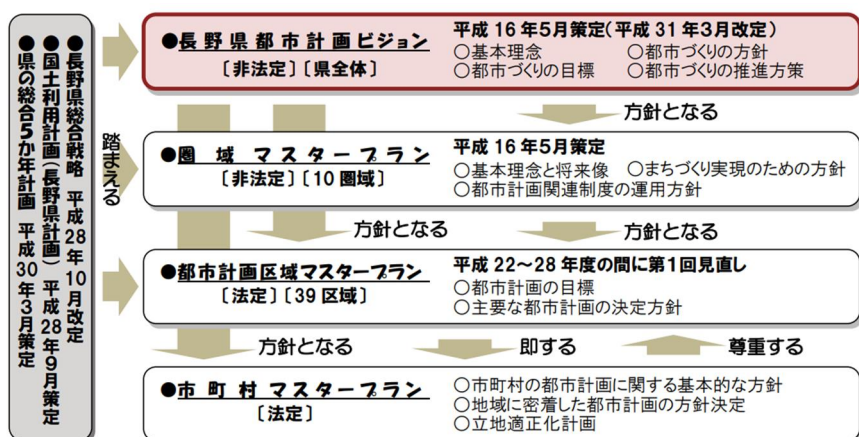
(1) 事象・課題

1998（平成10）年の地方分権一括法、2000（平成12）年の都市計画法改正により、都市計画の決定権限が市町村に大きく移行したが、十分なノウハウの無い小規模な市町村や、隣接・近傍で連携すべき市町村におけるまちづくりの取組が停滞。都市計画制度を活かして、中心市街地や郊外部に顕在化してきた諸課題への対応を図り、よりよい都市づくりを進めていくために県の役割が重要に。

(2) 課題解決に向けた考え方・取組（例）

ビジョン等	●県土全体を対象とした都市計画ビジョン等を策定 ・長野県は市町村による単独の都市計画区域が多く、区域マスは市町村マスタープランが先行していたため、区域マスの前提として、県全体で共有すべき基本理念や目標・方針として、農地や山林も含め県土全域を対象とした「都市計画ビジョン」や「圏域マスタープラン」を策定。 ●市町村向けに長野県都市計画制度活用指針を策定 ・線引き都市計画区域や、非線引き都市計画区域など、市町村の特性・類型別に都市計画制度の活用の方向性を整理。
実現方策	●長野県が、市町村の都市計画制度の検討・活用を支援 ・県は都市計画キャラバン（県主催の各基礎自治体の「まちづくりに関する意見交換の場」）実施。県が市町村へ伺い、地域の抱える課題について意見交換、一緒に対応策を検討。（土地利用や道路の見直し、図書作成など）・平成15年度から年間10件程度実施。 ●県主導により公・民・学が連携した広域型・ネットワーク型のUDCを設立（令和元年） ・都道府県が中心となって設立した初のUDCであり、県庁の関係部局や民間企業等と連携しつつ、3つの理念と活動で市町村を支援。隣接市町村との連携のつなぎ役を担う。 ●調整区域の開発許可条例（県条例）は、既存公共施設で対応可能な範囲で限定的に運用 ・法第34条第11号の区域指定にあたっては、区域外の接続道路の幅員を6.5m以上に。（一般的な開発許可基準の緩和規定（4m）を適用しない）

■長野県都市計画区域マスタープラン等の構成



■UDC 信州の設置

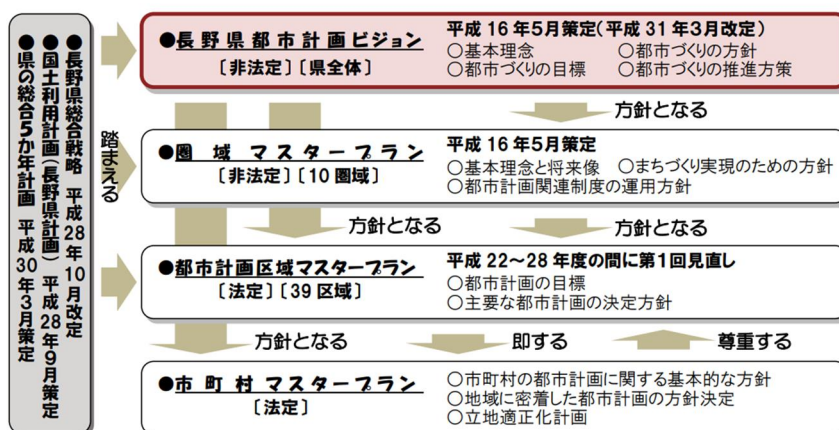


●県土全体を対象とした都市計画ビジョンを作成

- ・長野県は単独の市町村による都市計画区域が多いため、県全体で共有すべき基本理念や目標・方針として、農地や山林も含め県土全域を対象とした「都市計画ビジョン」や「圏域マスタープラン」を策定。
- ・都市づくりの方針として、都市郊外における土地利用の安定化に向け、田園地域の無秩序な開発抑制や、非線引き白地地域でのスプロールの抑制に向けた、各種土地利用制度の活用を位置づけ。

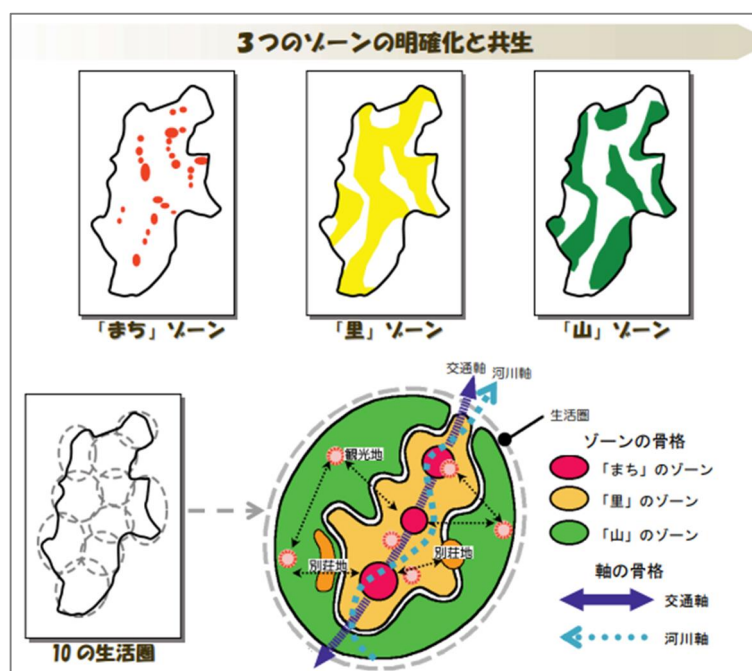
【長野県都市計画ビジョン】

- ・県土の都市づくりをよりよい方向に導くため、長期的な視野に立ち、県全体で共有すべき基本理念や目標、方針等を示すもの。
- ・県ビジョンは、県土の都市づくり全般にかかる計画として最上位に位置付け。



○ゾーン別の方針

- ・都市計画区域に限定せず、市街地から山地まで人々の活動領域全体が対象。農地や山林も含め県土全域を対象としたビジョンを作成。(まち、里、山の3つのゾーン別の方針を作成。)

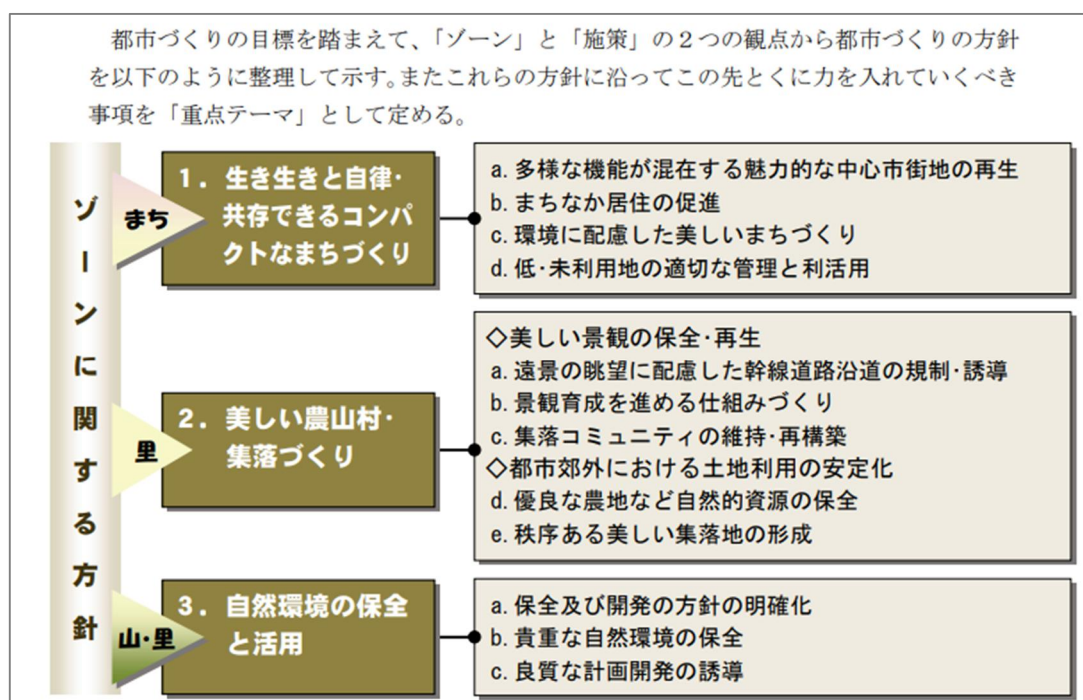


3つのゾーンと定義

ゾーン	定義
「まち」	○主に既成市街地及び地域を中心となる生活機能等の集積のある集落地の区域。都市計画区域内の市街化区域又は用途地域の区域及びそれ以外の大規模な集落地域。
「里」	○扇状地、高原地、山間地の農業地・集落地及び一部の森林地域。農用地区域及び民有林の一部及びそれ以外の集落地等の地域。
「山」	○主に山岳地で貴重な自然環境を有し、水源地としての役割を担う森林地域。自然公園区域、自然環境地域、保安林、民有林等を主体とする地域。

○都市づくりの方針

- ・ゾーン別に都市づくりの方針を定め、里のゾーンについて都市郊外における土地利用の安定化として、田園地域の無秩序な開発抑制や、非線引き白地地域でのスプロールの抑制に向けた、各種土地利用制度の活用を位置づけ。



◇都市郊外における土地利用の安定化

d. 優良な農地など自然的資源の保全

田園地域の無秩序な開発を防ぐため、保全すべき農地など自然的資源については、その保全の必要性を圏域マスタープランや市町村マスタープラン等のなかで積極的に位置付ける。

田園地域の土地利用の方向性については、保全すべき区域を含めて、主として地域に身近な市町村による取り組みのなかで、住民との合意形成も図りながら決定する。

また、新規の宅地・建物の立地・形態については、都市計画制度や自主条例を活用した厳格な立地コントロールや、景観条例などによる形態的コントロールを行い、農地の保全・景観の保全を図る取り組みを進める。

e. 秩序ある美しい集落地の形成

秩序ある美しい集落地の形成とくに非線引き白地地域で発生している市街地のスプロール化を抑制し、秩序ある美しい集落地を形成するため、土地利用の方針に基づき土地・建物利用の適正な規制誘導を図る。

具体的には、都市計画区域の拡大、区域区分と開発許可制度の積極的な活用、地区計画、用途地域、風致地区の新規指定や、総合的な土地利用調整コントロールなどにより、きめ細かな土地・建物利用の規制・誘導を進める。

また、詳細な土地利用計画の策定、計画への住民意見の反映、都市計画制度だけでは実現し得ないきめ細かな規制・誘導を図るため、市町村の条例制定を支援し、集落単位で良好な景観や環境づくりの取り組みを進める。

●市町村向けに長野県都市計画制度活用指針を策定

- ・長野県土地利用検討委員会からの提言書を基に、まちづくりを実現していく上で長野県や県内市町村が都市計画制度をどう活用していくべきかの方針を示したもの
- ・線引き都市計画区域や、非線引き都市計画区域など、市町村の特性・類型別に都市計画制度の活用の方向性を整理。

第3章 都市計画制度活用の方向性	15
第1節 基本的な考え方	15
第2節 都市計画区域指定の方向性	16
1 都市計画区域指定に伴い適用される制度	16
2 都市計画区域指定による効果と新たに生ずる義務	16
3 都市計画区域を指定すべき土地	17
4 区域指定にあたっての課題	19
5 都市計画制度の効果的活用	20
第3節 都市計画区域再編（都市計画区域の統合・広域化）の方向性	22
1 都市計画区域再編の必要性	22
2 都市計画区域再編における考え方	23
3 都市計画区域再編にあたっての課題	26
第4節 線引き制度活用の方向性	28
1 線引き制度の必要性	28
2 線引き制度の効果と問題点	28
3 線引き制度に関連する制度	29
4 線引き制度の活用・廃止等の事例	31
5 線引き制度活用の考え方	34
6 線引き都市計画区域以外の区域での制度活用	36

②線引き制度活用にあたっての留意点

i)市街化調整区域における開発許可制度の地域特性に応じた活用

法第34条第11号に基づく区域指定

法または県条例の区域指定要件に適合すれば、地域の実情を考慮して比較的弾力的かつ迅速な対応が可能であることから、線引き制度の活用と並行して活用を検討していく必要がある。

法第34条第12号に基づく例外許可の定型化

法第34条第11号に比べ限定的に運用されるものと考えられるが、市街化区域からの距離要件や連たん要件がないため、市街化区域から離れた相当程度の規模の集落でも適用可能である。

市街化調整区域の地区計画

人口密度、規模、位置などの要件がなく、市街化区域編入と比べ弾力的な運用が可能であり、一定の都市基盤整備手法も担保することができるため、地域住民の意向を踏まえ、地域の将来像に沿った土地利用を行う上で効果的である。

4)線引き都市計画区域以外の区域での制度活用

- ・線引き都市計画区域に隣接する非線引き都市計画区域または都市計画区域外の区域においても、可能な限り都市計画制度を活用して、土地利用規制の格差の是正を図ることが必要。
- ・ロードサイドにおける非都市的土地利用地への拡散的な開発を防止する必要がある。
- ・このため、線引き都市計画区域以外の区域においても、特定用途制限地域等の制度活用を積極的に図っていくことが重要。
- ・都市計画区域外の区域においては、制度の活用を可能にするため、都市計画区域または準都市計画区域を指定することが前提として必要。

特定用途制限地域

・地域の実情に応じて弾力的な規制内容とすることが可能であり、住民発意の規制誘導策としての活用も考えられる。農振農用地区域との重複指定も可能。（線引き都市計画区域周辺の用途白地、郊外の幹線道路沿い、高速道路インターチェンジ周辺など）
 ・制度の活用は、予防的措置として対応することが効果的である。
 ・市町村が独自の土地利用計画を実現するにあたり、法的根拠を持たせる上からも、制度の活用は有効であり、積極的な活用を図っていくことが望ましい。

●長野県が、市町村の都市計画制度の検討・活用を支援

- ・市町村と連携して、都市づくりのメインツールである都市計画制度の効果的な活用を図るための方針を位置づけ。開発条例や特定用途制限地域、自主条例など各種土地利用制度の活用
- ・また、自主条例による土地利用コントロールを行う仕組みの構築・運用を目指す市町村に対して、県が取り組みを支援。（関連事例や情報の提供、都市計画制度との調整等）

誰が、どうやって？

県として進める都市づくりの推進方策

本編：P44～54

市町村と連携した都市マネジメントの推進

（１）広域的な都市づくりの考え方・方向性の共有

① 県ビジョンの活用

- ・圏域マスタープランへの反映
- ・広域的な計画への反映

② 圏域マスタープランの活用

- ・区域マスタープランへの反映
- ・市町村マスタープランへの反映

（２）都市計画制度の効果的な活用促進

① 都市計画区域の統合と拡大

- ・生活圏としての一体性の観点からの都市計画区域の統合・再編
- ・土地利用転換圧力のある都市計画区域外への区域の拡大 等

② 区域区分制度の活用

- ・地域の実情に即した開発許可制度の活用 等

③ 用途地域内の地域地区制度の活用支援

- ・田園住居地域など用途地域の活用
- ・特別用途地区、防火地域、準防火地域、高度地区、景観地区、緑化地域、伝統的建造物群保存地区などの活用 等

④ 用途地域外の土地利用誘導制度の活用支援

- ・特定用途制限地域の活用
- ・地区計画の活用 等

（３）その他の都市づくりに関する各種計画制度の活用促進・取り組み支援

① 集約型都市構造の推進に資する施策の活用

- ・立地適正化計画の活用
- ・小さな拠点づくりの推進 等

② 各種法令に基づく協定等の制度活用支援

- ・建築協定、緑地協定、景観協定などの活用 等

③ 市町村・地域独自の土地利用計画制度の導入支援

- ・自主条例などによる土地利用コントロールのしくみの構築・運用に対する情報提供・調整 等

④ 広域的な都市づくりの取り組みの支援と市町村間の連携促進

- ・都市インフラの整備・再編など市町村間・圏域間で広域調整を行える組織や仕組みづくり 等

⑤ 県と市町村間での都市づくりに関する知見・情報の共有

- ・ビッグデータの活用 ・優良事例情報の収集・提供 ・人事交流や研修会など情報共有の場づくり 等

●都市計画キャラバン（長野県と市町村の意見交換会）の実施

- ・県が市町村へ伺い、地域の抱える課題について意見交換、一緒に対応策を検討。
- ・長野県が主催する各基礎自治体の「まちづくりに関する意見交換の場」（相談例 土地利用や道路の見直し、図書作成など）・平成15年度から年間10件程度実施。

●県主導により公・民・学が連携した広域型・ネットワーク型のUDCを設立（令和元年）

- ・都道府県が中心となって設立した初のUDCであり、県庁の関係部局や民間企業等と連携しつつ、3つの理念と活動で市町村を支援。隣接市町村との連携のつなぎ役を担う。

【活動内容】

①まちづくり支援（支える）

- ・市町村と共に考え、課題解決に向け様々な支援を実施
 - * 設立から現在まで34市町村から57件のまちづくり相談を受け付け。進行中は16市町村21件（R4.9時点）

②セミナー等開催（育む）

- ・まちづくり人材を増やすため、セミナー等を開催
 - * まちづくりセミナーを10回開催、毎年シンポジウム開催

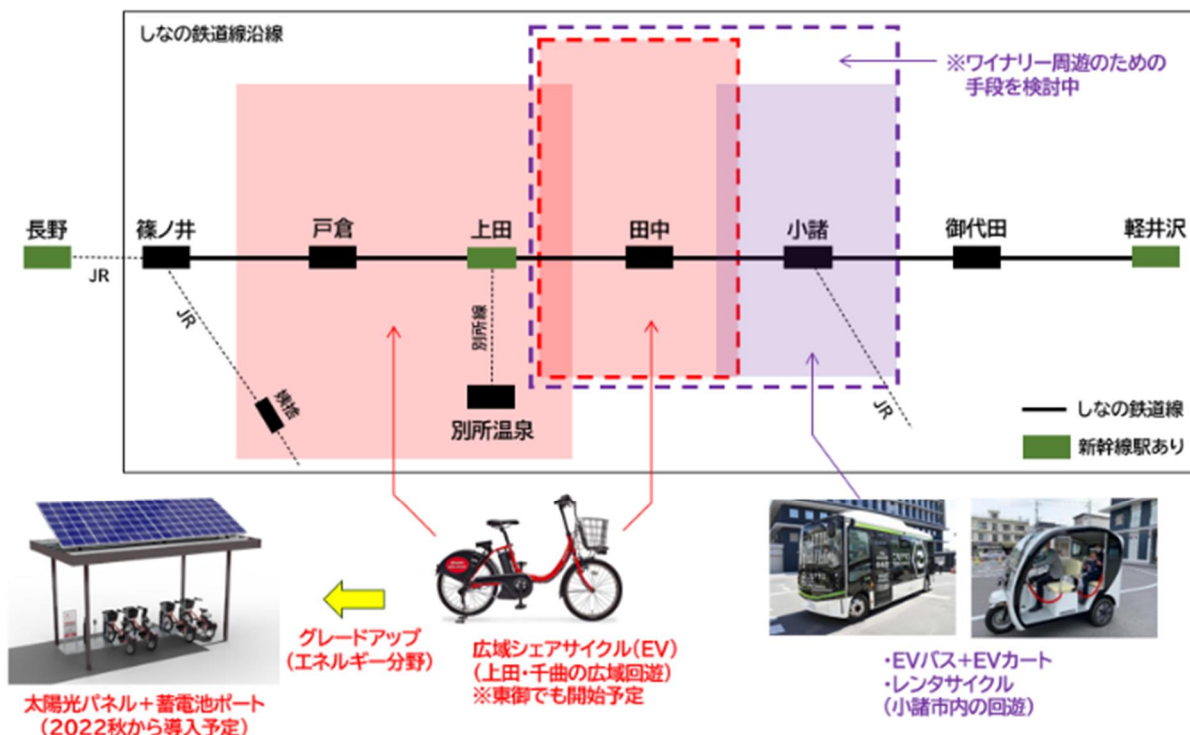
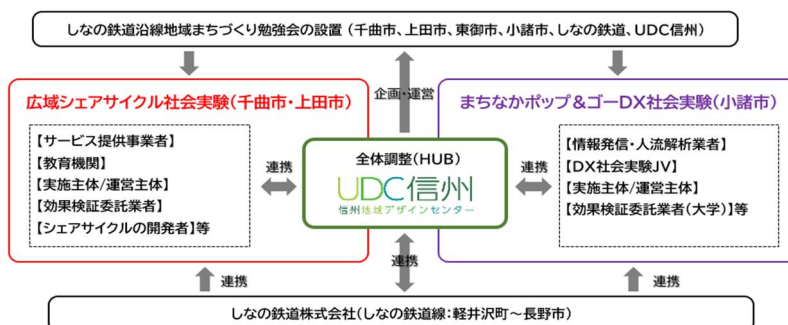
③情報発信（発信する）

- ・信州のまちづくりに係る情報を集約し、内外に発信
 - * 公式ホームページ開設、フェイスブック、メルマガ



【事例 UDC 信州支援のもと「しなの鉄道線沿線（軽井沢～長野）の回遊性向上プロジェクト」を実施

- ・鉄道沿線の自治体が個別にまちづくりを進めていたが、UDC 信州がHUBとして参画することで、単体で完結するのではなく、官と民、行政間をつないで、情報共有、相互連携を図りながら、沿線の一体的な魅力づくり、価値向上を目指している。現在は主に交通・移動系の社会実験を実施中。



●**市街化調整区域の開発許可条例（県条例）は既存公共施設で対応可能な範囲で限定的に運用**

- ・市街化調整区域にける法第34条第11号の区域指定にあたっては、区域外の接続道路の幅員を6.5m以上に。（一般的な開発許可基準の緩和規定（4m）を適用しない）

●**都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例**

第5条（法第34条第11号の規定による指定する土地の区域）

法第34条第11号の規定による指定する土地の区域は、次の各号のいずれにも該当する土地の区域であって、原則として政令第29条の9各号に掲げる区域を含まない土地の区域のうちから、知事が指定するものとする。

- (1) 連たんしている建築物の相当数が居住の用に供するものである土地の区域
- (2) 規則で定める規模の道路が、当該区域内に適当に配置され、かつ、当該区域外の規則で定める規模の道路と接続している土地の区域
- (3) 排水施設が、当該区域内の下水（下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第1号に規定する下水をいう。）を有効かつ適切に排出することができる構造及び能力で適当に配置されている土地の区域
- (4) 給水施設が、当該区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されている土地の区域
- (5) 市街化区域の計画的な市街化に支障がない土地の区域

●**長野県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則**

第3条（条例第5条第1項の規則で定める道路の規模）

1 条例第5条第1項第2号の規則で定める区域内の道路の規模は幅員4m以上とする。

2 条例第5条第1項第2号の規則で定める区域外の道路の規模は幅員6.5m以上とする。

●**都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例に基づき知事が指定する土地の区域に関する運用指針**

（区域の選定について（2）道路要件について）

- ・区域指定後の開発許可にあたっては、開発区域内に新たに区画道路を整備する開発行為については、区画道路が接続する既存道路の幅員は政令第25条第4号の規定による6.5m以上の道路であることとし、同号括弧書きの規定は原則として適用しないものとします。
- ・これは新たな区画道路を整備することにより増大する交通量に接続先の既存道路が対応できることを規定したものであり、新たな公共投資を要しないことを前提として指定する土地の区域においては既存の公共施設で対応可能な範囲で行われる開発行為に限り認めるものとします。

④石川県

(1) 事象・課題

平成の大合併に伴い、旧市町から引き継いだ複数の都市計画区域が併存し、土地利用上の規制が異なるなどの課題があった。

(2) 課題解決に向けた考え方・取組（例）

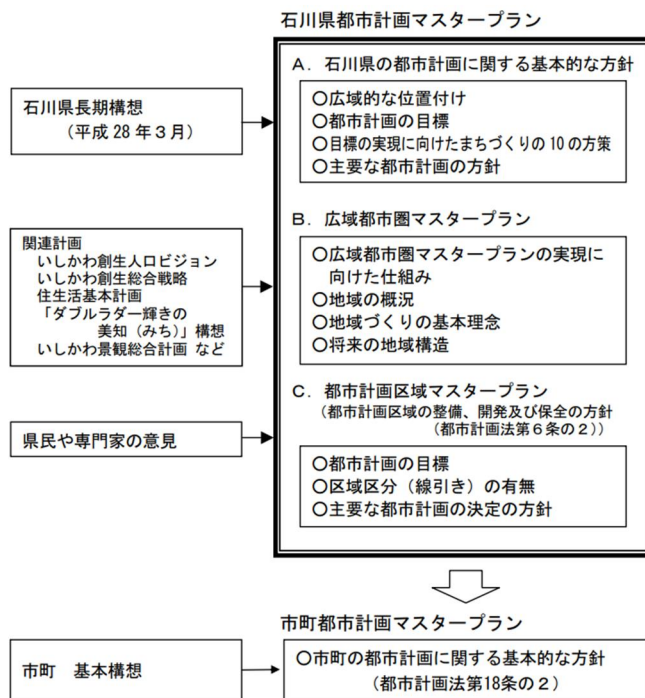
ビジョン等	●県全体での「都市計画の基本的な方針」、及び圏域単位の「広域都市圏マスタープラン」を策定 ・県の都市計画の理念及び目標を明確化し、その実現に向けたまちづくりの10の方策、及び土地利用や都市施設等の主要な都市計画の方針を位置づけ。 ・主要な都市計画の方針の中で、市街化調整区域及び用途地域が定められていない地域の土地利用の方針を明確化。（無秩序な開発の防止や既存集落の活力の維持を位置づけ）
実現方策	●区域再編の考え方を整理 ・区域再編の考え方を下記のように整理。この方針に基づき、都市計画区域の再編を実施。 ①合併市町は、原則として1市町1都市計画区域に統合する。 ②開発圧力の高い都市は、区域区分による規制誘導を図る。 ③区域区分を設定する場合、市街化調整区域内における、地域の活性化（既存集落のコミュニティ維持）を図る制度や計画的な土地利用の誘導手法を検討する。 ④区域区分を廃止する場合、無秩序な郊外開発の防止策を検討する。 ⑤市町都市マスタープランとの整合、近隣市町間で土地利用制度に著しい格差が生じないよう、市町と連携・広域調整を図る。 ●県・市町の情報共有の場となる「石川県広域都市圏都市計画連絡協議会」を設置 ・石川県では、交通体系、生活圈、行政機能が広域化している状況を踏まえ、各市町の枠を超えた広域的な視点での連携や整合性を持った持続可能なまちづくりを展開する必要があることから、平成29年に「広域都市圏都市計画連絡協議会」を設置。 ・市町都市計画マスタープランや立地適正化計画策定の際や、一つの市町を超える都市施設を決定・変更する際などに、意見交換の場を設け、情報共有するものである。なお、調整が必要な具体的な案件がない場合でも、定期的開催し、全国的な動向や各市町での取り組み事例などを紹介している。

石川県都市計画マスタープラン

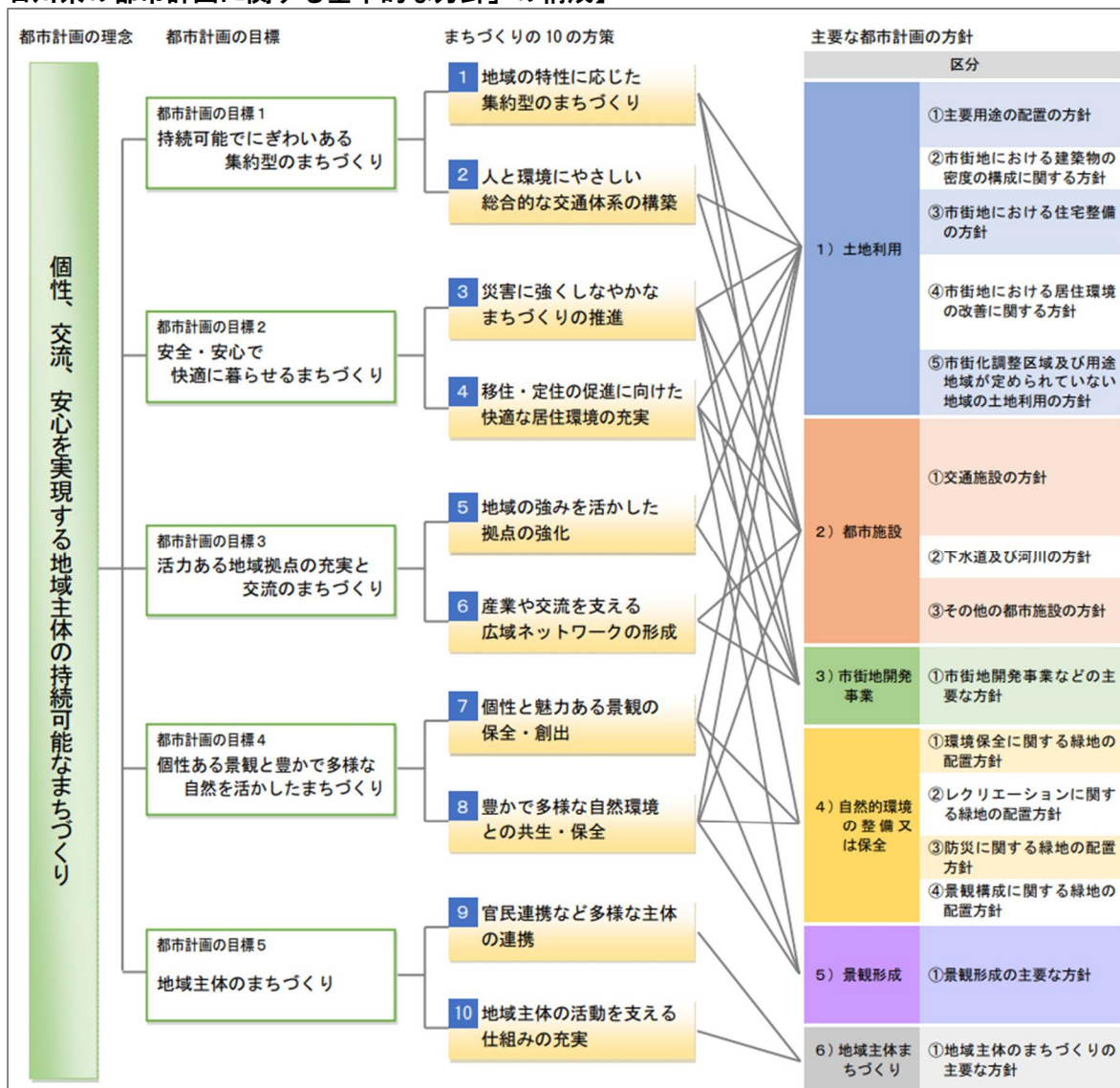
A. 石川県の都市計画に関する基本的な方針	区分	主な方針（【 】内の番号は「まちづくりの10の方策」との対応を示す）
○広域的な位置付け ○都市計画の目標 ○目標の実現に向けたまちづくりの10の方策 ○主要な都市計画の方針	①主要用途の配置の方針	●商業・業務施設が多く立地する地域における商業地の配置【1】 ●工業・流通業務の集積する地域における工業地の配置【5】 ●良好な居住環境を形成する地域における住宅地の配置【4】【3】
B. 広域都市圏マスタープラン ○広域都市圏マスタープランの実現に向けた仕組み ○地域の概況 ○地域づくりの基本理念 ○将来の地域構造	②市街地における建築物の密度の構成に関する方針	●中心市街地などの拠点性の向上【1】 ●地域特性に応じた適正な密度の市街地の整備【1】【4】
C. 都市計画区域マスタープラン （都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 （都市計画法第6条の2））	③市街地における住宅整備の方針	●中心市街地におけるまちなか居住の推進【1】【4】 ●人口減少の進む地方部における地域振興と連動した住宅供給【4】 ●良好な街並み形成と環境にやさしい住宅の整備【4】【7】
○都市計画の目標 ○区域区分（線引き）の有無 ○主要な都市計画の決定の方針	④市街地における居住環境の改善に関する方針	●地域特性に応じた用途の誘導【4】【5】 ●木造密集市街地などにおける居住環境の改善【3】【4】 ●良好な居住環境の維持・創出【1】【4】 ●市街地内の緑地・農地や風致の維持【8】 ●自然災害リスクを踏まえた安全な都市構造への転換【3】
	⑤市街化調整区域及び用途地域が定められていない地域の土地利用の方針	●良好な自然などの保全と災害の危険性の高い地域における市街化の抑制【3】【8】 ●既存集落の活力の維持【2】【4】 ●無秩序な開発の防止【1】【4】

●県全体での「都市計画の基本的な方針」、及び圏域単位の「広域都市圏マスタープラン」を策定

- ・県の都市計画の理念及び目標を明確化し、その実現に向けたまちづくりの10の方策、及び土地利用や都市施設等の主要な都市計画の方針を位置づけ。
- ・主要な都市計画の方針の中で、市街化調整区域及び用途地域が定められていない地域の土地利用の方針を明確化。（無秩序な開発の防止や既存集落の活力の維持を位置づけ）



【「石川県の都市計画に関する基本的な方針」の構成】



主要な都市計画の方針

区分		主な方針（【 】内の番号は「まちづくりの10の方策」との対応を示す）
1) 土地利用	①主要用途の配置の方針	●商業・業務施設が多く立地する地域における商業地の配置【1】 ●工業・流通業務の集積する地域における工業地の配置【5】 ●良好な居住環境を形成する地域における住宅地の配置【4】【3】
	②市街地における建築物の密度の構成に関する方針	●中心市街地などの拠点性の向上【1】 ●地域特性に応じた適正な密度の市街地の整備【1】【4】
	③市街地における住宅整備の方針	●中心市街地におけるまちなか居住の推進【1】【4】 ●人口減少の進む地方部における地域振興と連動した住宅供給【4】 ●良好な街並み形成と環境にやさしい住宅の整備【4】【7】
	④市街地における居住環境の改善に関する方針	●地域特性に応じた用途の誘導【4】【5】 ●木造密集市街地などにおける居住環境の改善【3】【4】 ●良好な居住環境の維持・創出【1】【4】 ●市街地内の緑地・農地や風致の維持【8】 ●自然災害リスクを踏まえた安全な都市構造への転換【3】
	⑤市街化調整区域及び用途地域が定められていない地域の土地利用の方針	●良好な自然などの保全と災害の危険性の高い地域における市街化の抑制【3】【8】 ●既存集落の活力の維持【2】【4】 ●無秩序な開発の防止【1】【4】

○良好な自然などの保全と災害の危険性の高い地域における市街化の抑制

自然豊かな丘陵山間地や樹林地、砂丘地及び優良農地の田園地帯においては、計画的な開発以外は原則として開発を抑制し、良好な自然環境を保全する。

○既存集落の活力の維持

既存集落の一部では、人口流出や開発許可による厳しい立地規制などにより地域社会のコミュニティを維持することが困難になりつつある。

このため、集落のまちづくりの方針に基づく計画的な整備を許可する制度などを用い、空き家の有効活用による居住や生活に必要な都市機能などを確保・維持するとともに、バスや乗合タクシーなどの公共交通により市街地とのアクセスを確保し、集落の維持・活性化を図る

○無秩序な開発の防止

市街化調整区域や用途地域の定められていない地域において、建築物の用途・形態が無秩序となる恐れのある地域では、良好な居住環境の維持や地域の特性にあった土地利用を図るため、地区計画制度などを活用し、無秩序な開発を抑制する。

なお、区域区分の定められていない都市計画区域における用途地域の定められていない地域においては、住環境に好ましくない施設整備や無秩序な開発が行われている場合がある。

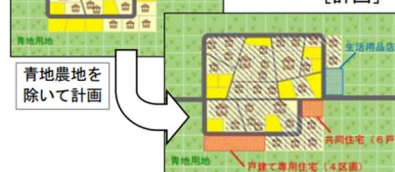
このため、良好な居住環境の維持や地域の特性にあった土地利用を図るため、市町は一定の用途を排除する特定用途制限地域などの地域指定制度を積極的に活用し、無秩序な開発を抑制する。

また、都市計画区域外において、用途の混在や無秩序な開発がみられる地域では、地域の実情に応じて、都市計画区域の指定・拡大や準都市計画区域の指定などを検討する。

【現況】

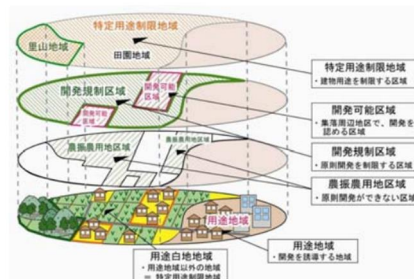


【計画】



※「白山市開発許可などの基準に関する条例」に基づき集落単位の協議会が作成した計画で市長に認められたものに限り

既存集落の活力維持に向けた取り組みイメージ
(白山市開発許可などの基準に関する条例に基づくまちづくり開発制度の概要<白山市>)



集落を含む計画的な土地利用のイメージ
(能美市土地利用ガイドライン<能美市>)

●都市計画区域の再編（線引きの継続・廃止）に伴う影響に対応するため、各市に土地利用規制の検討・導入（条例含め）を、広域的観点から要請

- ・市町村合併後の各市の都市マスタープランの策定に合わせ、石川県都市計画審議会にて3市の都計区域の再編、及び土地利用規制の方針に関する審議が行われた。（平成23年第153回）
- ・県都計審では、区域再編の5つの考え方にに基づき審議

■石川県の区域再編の考え方

- ①合併市町は、原則として1市町1都計区域に統合する
- ②開発圧力の高い都市は、区域区分による規制誘導を図る
- ③区域区分を設定する場合、調整区域における、地域の活性化を図る制度（市街化を促進しない範囲）や計画的な誘導手法を検討する
- ④区域区分を廃止する場合、無秩序な郊外開発の防止策（まちづくり条例や特定用途制限地域等の活用）を検討する
- ⑤市町都市計画MPとの整合や広域調整を図る

■各市の区域区分の判断と土地利用規制の調整方針

- ・白山市は区域区分を継続拡大し、調整区域の地域活性化を図る制度を策定
- ・能美市は区域区分を廃止し、郊外や田園部の無秩序な開発を抑制する制度を策定
- ・小松市は区域区分や調整区域における地域活性化を図る制度を継続

- ・白山市は線引き継続・拡大、能美市は線引き廃止、小松市は線引き継続とすることで了承。
- ・調整区域における地域の活性化を図る制度や計画的な誘導手法と、線引き廃止後の無秩序な郊外開発の抑制手法は両者に著しい土地利用規制の格差が生じない制度を検討することを求めた。（各市町は、関係団体として専門委員会に参加し、その場で意見を共有。）
- ・その後、各市での検討を経て、市街地外（市街化調整区域、非線引き白地地域）における土地利用制度として下記が導入。

＊線引き廃止する都計区域（能美市）では特定用途制限地域及び市開発条例による規制強化

＊線引き継続する都計区域（白山市・小松市）では34条第11号、による規制緩和

行政名	白山市			能美市		小松市
都計区域	松任	美川	鶴来	辰口	小松能美(根上・寺井)	小松能美(小松)
区域再編の方針	都計区域の統合			都計区域の分離・統合		都計区域の分離
土地利用規制	線引き継続	線引き導入		用途地域等導入	線引き廃止	線引き継続
市街地	市街化区域			用途地域		市街化区域
郊外	調整区域			市開発条例、特定用途制限地域		調整区域
郊外の土地利用規制	34条11号、12号の新規指定			市開発条例による開発規制		34条10号、11号、14号の継続
	34条10号、14号の継続			特定用途制限地域による建物用途規制		
■郊外の土地利用規制の比較						
建物用途	戸建て専用住宅のみ(11号、12号)			【第2種低層住居専用地域を基本】 戸建て住宅、兼用住宅(分譲可)、共同住宅 店舗、事務所等		【第2種低層住居専用地域を基本】 戸建て専用住宅、兼用住宅(自己の居住) 共同住宅、店舗
建ぺい率	11号:50%／80%許可条件 (その他60%／200%)			60%／200%		50%／80%許可条件
容積率	12号:60%／200%			70%／200%(1地区のみ)		60%／200%(その他)
最低敷地面積	11号:200㎡以上、12号:250㎡以上			200㎡以上		250㎡以上
接道要件	11号:幅員4m以上の既存道路(新設する開発は認めない) 12号:幅員4m以上の既存道路(開発行為による新設は6m以上)			幅員4m以上の既存道路(開発行為による新設は6m以上)		原則、幅員6m以上の既存道路 (新設する開発は認めない)

【出典】市町村合併による都市計画区域の再編と隣接都市間の土地利用規制の広域調整に関する考察
(都市計画論文集 2011 年 46 巻 3 号 p. 301-306)

●県・市町の情報共有の場となる「石川県広域都市圏都市計画連絡協議会」を設置

- ・石川県では、交通体系、生活圏、行政機能が広域化している状況を踏まえ、各市町の枠を超えた広域的な視点での連携や整合性を持った持続可能なまちづくりを展開する必要があることから、平成 29 年に「広域都市圏都市計画連絡協議会」を設置。
- ・市町都市計画マスタープランや立地適正化計画策定の際や、一つの市町を超える都市施設を決定・変更する際などに、意見交換の場を設け、情報共有するものである。なお、調整が必要な具体的な案件がない場合でも、定期的を開催し、全国的な動向や各市町での取り組み事例などを紹介している。

【石川県広域都市圏都市計画連絡協議会の概要】

- ・目的：広域都市圏マスタープランに基づき、県と市、各市町相互の意見交換や情報供給の場を設けることにより、市町の枠を超えた広域的な視点での連携や整合性を持ったまちづくりが、市町において図られることを目的に設置。（平成 29 年 5 月設立）
- ・県都市計画課が事務局、各市町都市計画担当課が参加。定期的を開催。
- ・協議内容：都市計画に関する情報共有・意見交換(全国的な動向、県・各市町の取組等)
「広域連携対象案件(下記対象案件)」に対する関係市町の意見調整
 - * 市町村マスタープランや立地適正化計画
 - * 都市計画区域マスタープラン
 - * 広域の見地から調整を図る必要がある事案等。

【石川県都市計画マスタープラン（抜粋）】

3) 広域連携について

交通体系、生活圏、行政機能が広域化している状況を踏まえ、各市町の枠を超えた広域的な視点での連携や整合性を持った持続可能なまちづくりを展開する必要がある。

県として、各市町が都市計画を定めるにあたり、関係市町が意見交換・情報共有を行う場を設け、広域的な都市環境の整合を図ることにより、市町の連携強化を促す。

■ 関係市町の意見交換・情報提供の場 イメージ ■



3章 地域の土地利用の分析手法の解説

注：本章で記載する情報は、令和6年1月調査時点のものです。
最新の情報については、各ツールのウェブサイトをご覧ください。

3-1 地域の土地利用の分析に活用可能なウェブツール

- ・地域の土地利用の実態を把握し、対応方策を検討していくうえで、データを活用した客観的な分析を行うことが有効である。
- ・土地利用に関するデータ分析にあたっては、各地方公共団体が整備している都市計画 GIS システムの活用が考えられるが、下表に示すような、ウェブブラウザ上で動かすことのできるシステムを用いることもできる。
- ・これらのツールを活用することで、委託等によって専門技術が必要な分析を実施する前の段階において、地方公共団体の職員の手で地域の土地利用の実態や課題を大づかみに把握することができる。

■ 地域の土地利用の分析に有用なツール

	システム名、提供者、URL	対象範囲 時点	主なデータ項目
①	国土情報ウェブマッピングシステム (提供：国土交通省) https://nlftp.mlit.go.jp/webmapc/mapmain.html	全国※ 単時点	土地利用細分メッシュ、都市地域、用途地域、地価公示、土砂災害警戒区域
②	PLATEAU (提供：国土交通省) https://www.mlit.go.jp/plateau/	個別地域 単時点	建物の高さ、建物用途、建物構造、浸水ランク
③	全国都市計画 GIS ビューア (試行版) (提供：都市計画協会) https://toshikeikaku-info.jp/	全国※ 単時点	都市計画区域、区域区分、用途地域、高度地区、地区計画
④	地理院地図 (電子国土 Web) (提供：国土地理院) https://maps.gsi.go.jp/	全国※ 複数時点※	色別標高図、陰影起伏図、航空写真、治水地形分類図
⑤	地図で見る統計 (J-STAT MAP) (提供：総務省) https://jstatmap.e-stat.go.jp/trialstart.html	全国※ 複数時点※	人口、世帯数、事業所数、従業者数、農家数、将来人口推計
⑥	地域経済分析システム (RESAS) (提供：内閣府、経済産業省) https://resas.go.jp/	全国※ 複数時点※	人口メッシュ、流動人口メッシュ、外国人メッシュ、事業所立地動向
⑦	都市構造可視化計画 (提供：福岡県、建築研究所、日本都市計画学会) https://v4.mieruka.city/	全国※ 複数時点※	人口分布、昼間人口分布、事業所数分布、公共交通利用圏、地価

※データの種類によっては、一部地域で未整備だったり、単時点のデータしか得られない場合がある。

① 国土情報ウェブマッピングシステム

提供 : 国土交通省国土政策局

URL : <https://nlftp.mlit.go.jp/webmapc/mapmain.html>

利用方法 : https://nlftp.mlit.go.jp/webmapc/WMS_manual.pdf

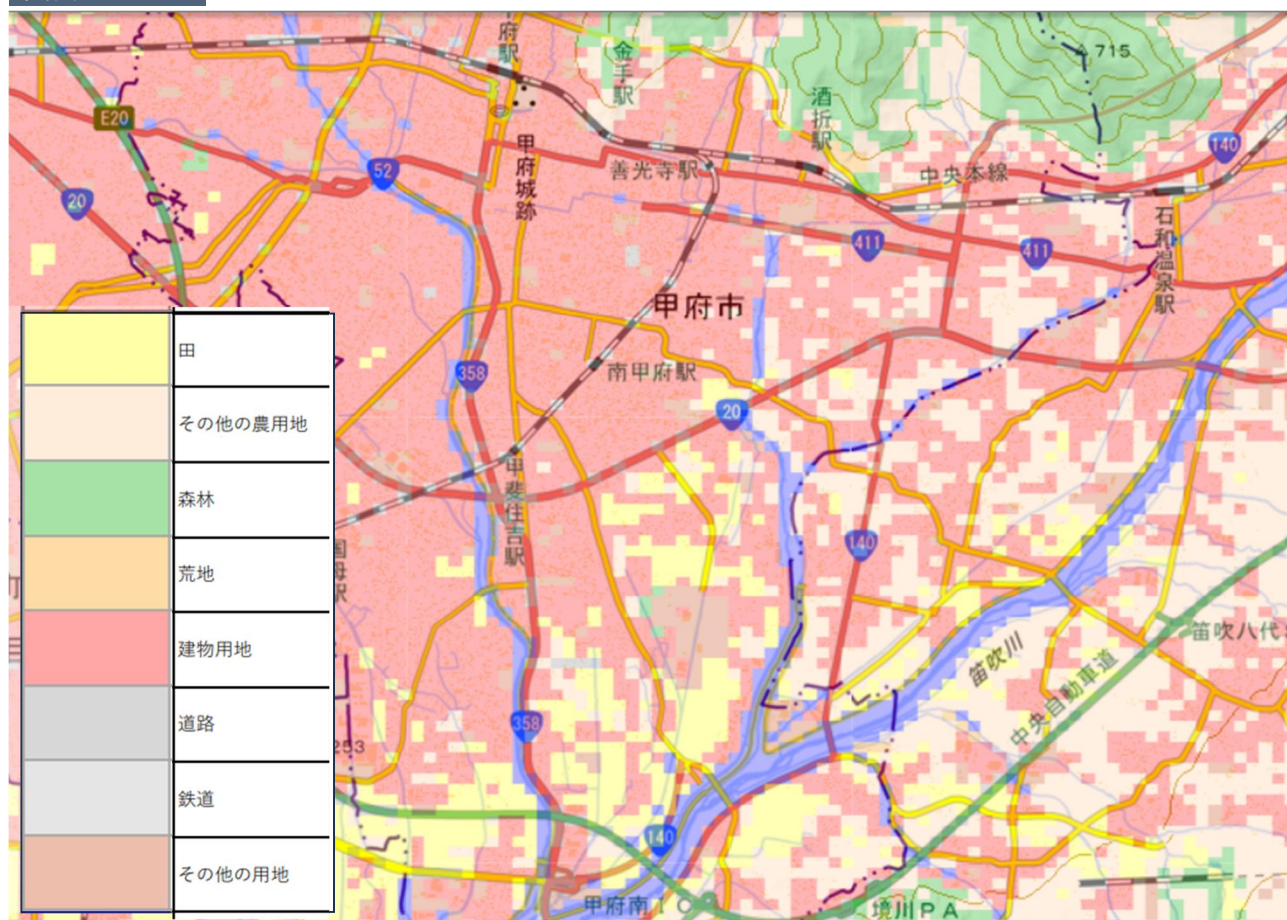
利用可能なデータ項目（土地利用に関するデータ）

土地利用細分メッシュ、都市地域、用途地域、地価公示、土砂災害警戒区域

特色

- ・国土交通省国土政策局が提供している国土数値情報（地形、土地利用、公共施設などの国土に関する基礎的な情報を GIS データ化したもの）を Web ブラウザで簡単に閲覧することができるシステム。
- ・複数データの重ね合わせ表示も可能。

画面イメージ



国土情報ウェブマッピングシステムで土地利用細分メッシュを表示した例

② PLATEAU

提供 : 国土交通省都市局

URL : <https://www.mlit.go.jp/plateau/>

利用方法 : <https://www.mlit.go.jp/plateau/learning/>

利用可能なデータ項目（土地利用に関するデータ）

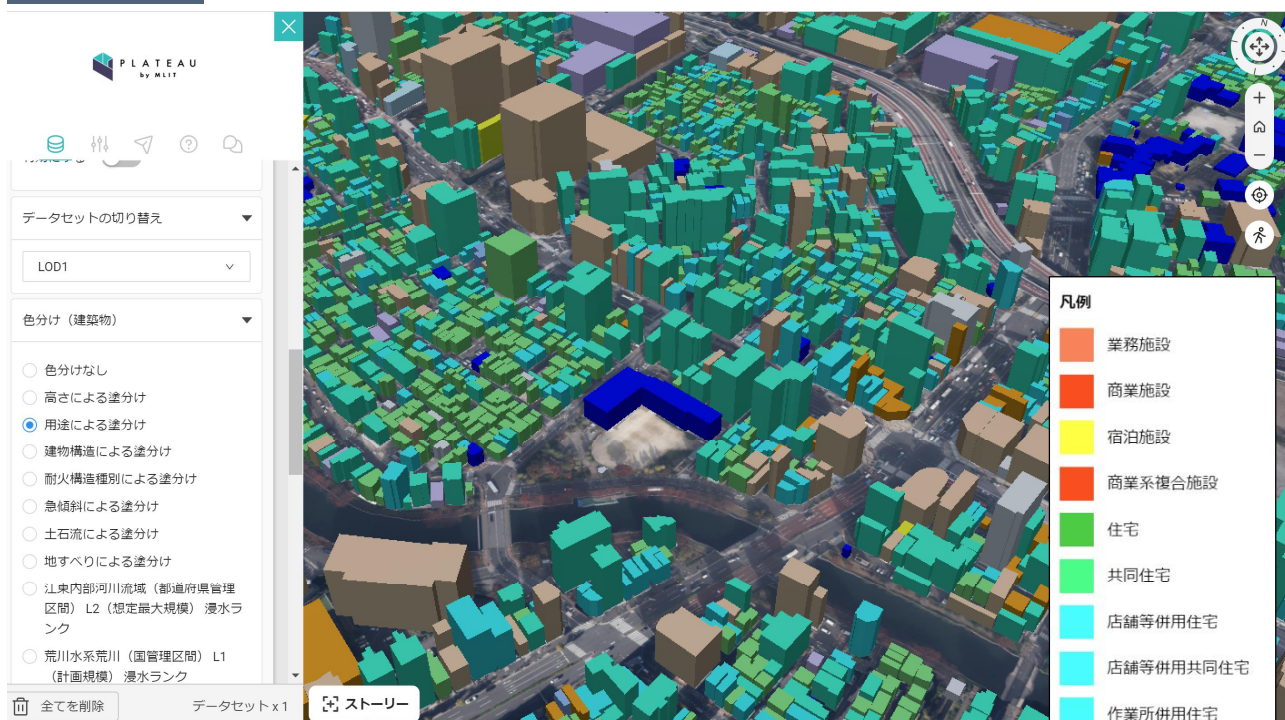
建物の高さ、建物用途、建物構造、浸水ランク 等

※整備されている地域によって、データの項目も大きく異なる。

特色

- ・国土交通省都市局が主導する、日本全国の 3D 都市モデルの整備・オープンデータ化プロジェクト。
- ・現時点では全国が網羅されているわけではないが、全国各地でデータ整備が行われ、無料で公開されている。
- ・データを加工・分析するには高度な技術が必要になるが、そのような技術を必要とせずに Web ブラウザ上で 3D 都市モデルを自由な角度から表示することのできる「PLATEAU VIEW」が提供されている。

画面イメージ



PLATEAU VIEW で用途別に色を塗り分けた 3D の建物データを表示した例

③ 全国都市計画 GIS ビューア（試行版）

提供 : 公益財団法人都市計画協会

URL : <https://toshikeikaku-info.jp/>

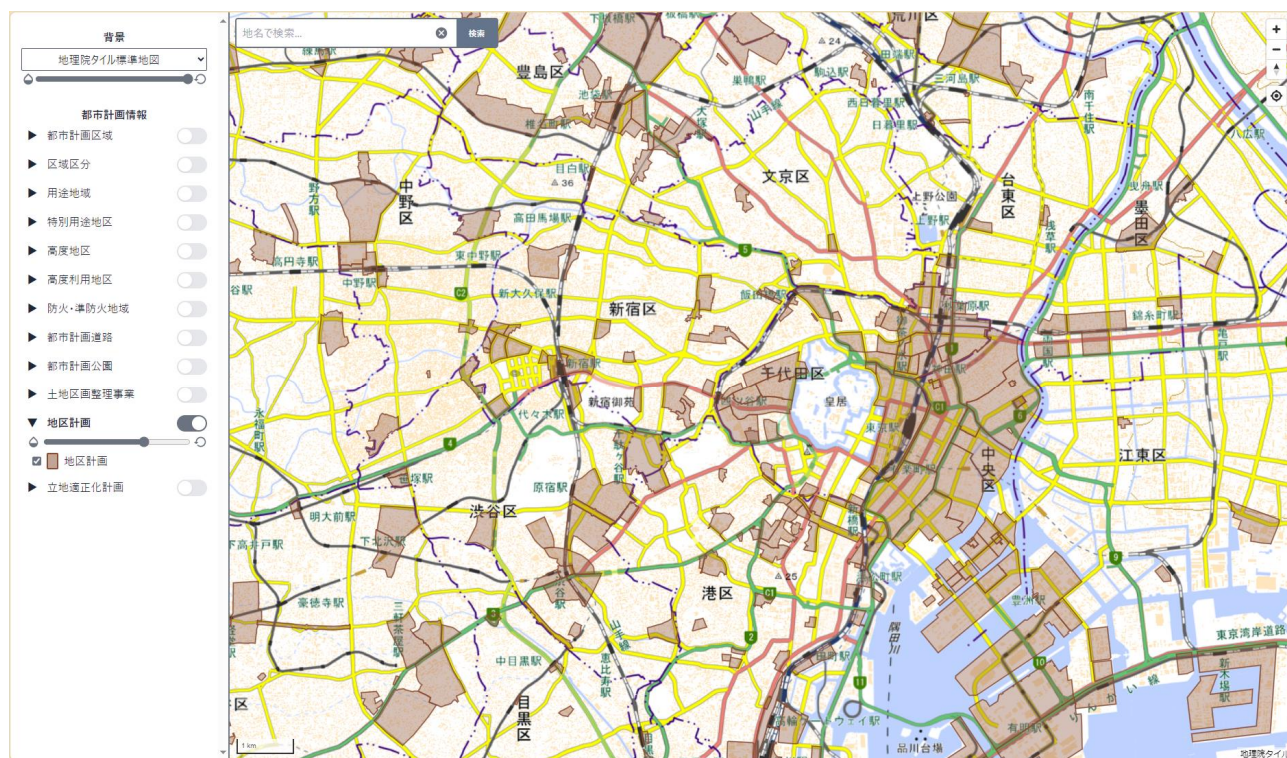
利用可能なデータ項目（土地利用に関するデータ）

都市計画区域、区域区分、用途地域、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、都市計画道路、都市計画公園、土地区画整理事業、地区計画、立地適正化計画

特色

- ・全国における都市計画決定情報をインターネットを通じて都市計画協会の会員や国民に提供している。
- ・国土地理院の電子地図（地理院地図）の上に、都市計画決定情報を表示する。
- ・国土交通省都市局が公表している「都市計画決定 GIS データ 全国データダウンロードページ（試行版）」のデータに加え、一部の市町村から提供のあった都市計画情報を表示することが可能。
- ・全ての地域について全てのデータが網羅されているわけではなく、内容が最新ではない可能性もあるため、利用する上で留意しておく必要がある。

画面イメージ



東京都心部について、地区計画の都市計画決定情報を地図上に表示した例

④ 地理院地図（電子国土 Web）

提供：国土交通省国土地理院

URL：<https://maps.gsi.go.jp/>

利用方法：<https://maps.gsi.go.jp/help/intro/index.html>

利用可能なデータ項目（土地利用に関係するデータ）

色別標高図、陰影起伏図、航空写真、治水地形分類図

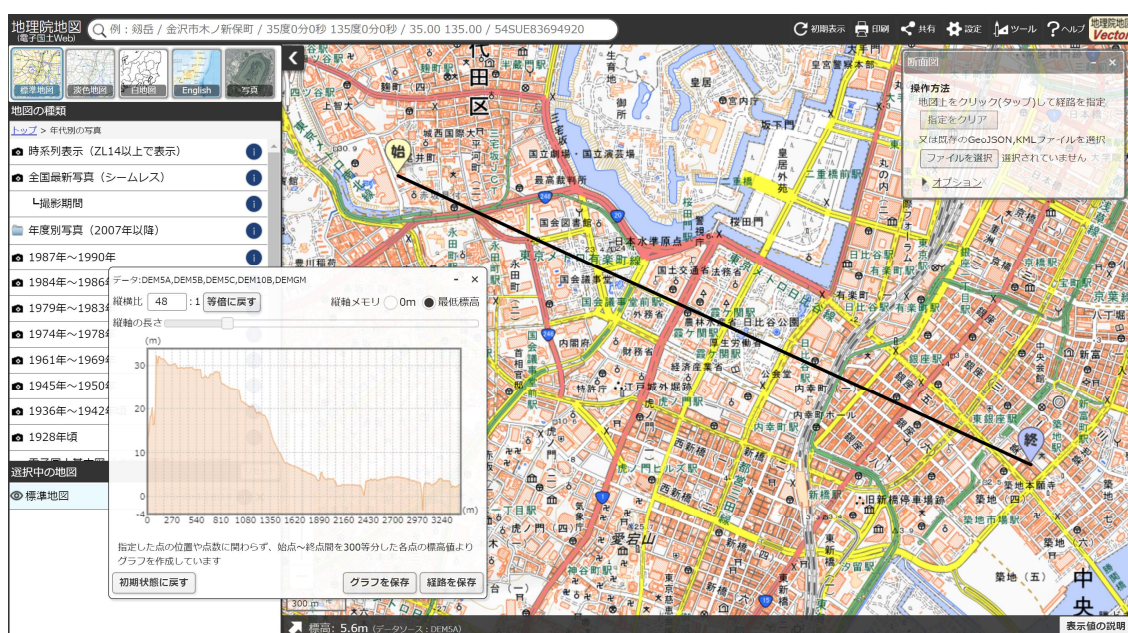
特色

- ・地形図、写真、標高、地形分類、災害情報など、国土地理院が捉えた日本の国土の様子を発信する Web 地図。様々なレイヤ（情報の種類）が用意されており、複数のレイヤを重ね合わせることもできる。
- ・3D 表示や作図機能、地形の断面図作成などの機能も、すべて Web ブラウザ上で利用できるようになっている。

画面イメージ



地理院地図で同範囲の 2 時点の航空写真を比較した例



「断面図」ツールで地域の標高を表示した例

⑤ 地図で見る統計（J-STAT MAP）

提供：総務省統計局（運用管理：独立行政法人統計センター）

URL：<https://jstatmap.e-stat.go.jp/trialstart.html>

利用方法：https://jstatmap.e-stat.go.jp/manual/gis_manual.pdf

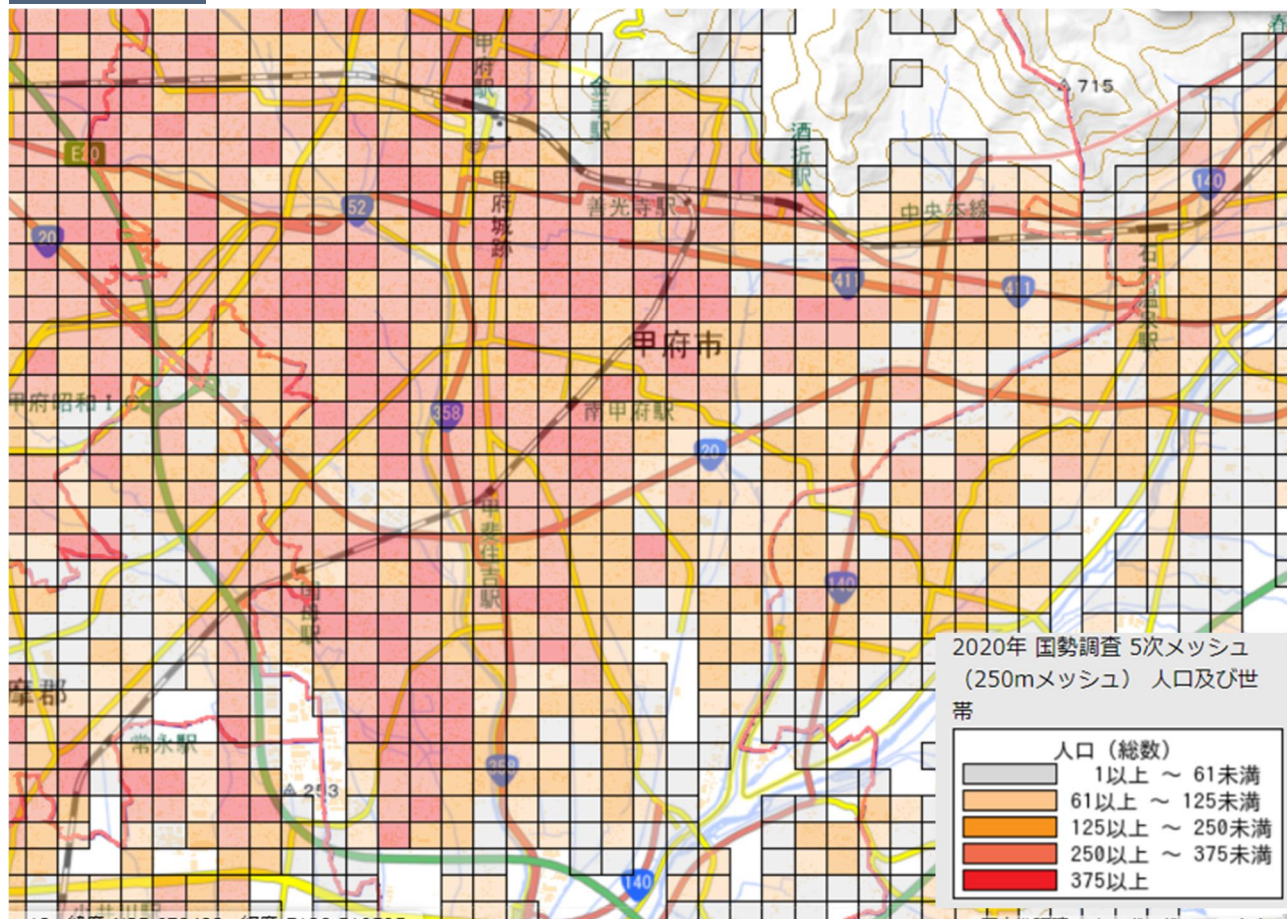
利用可能なデータ項目（土地利用に関するデータ）

人口、世帯数、事業所数、従業者数、農家数、将来人口推計

特色

- ・国勢調査や経済センサスなど、総務省統計局が公開している統計の集計結果の一部を、都道府県、市区町村、小地域、地域メッシュ統計の結果を Web ブラウザ上で地図に表示できるシステム。
- ・無料で、ユーザー登録無しで利用することができる。ユーザー登録をすると、作成した地図の保存や、「リッチレポート」の機能を利用することができる。

画面イメージ



J-STAT MAP で 250m メッシュ単位の人口分布を表示した例

⑥ 地域経済分析システム（RESAS）

提供：内閣府地方創生推進室ビッグデータチーム、経済産業省地域経済産業調査室

URL：<https://resas.go.jp/>

利用方法：<https://resas.go.jp/manual/>

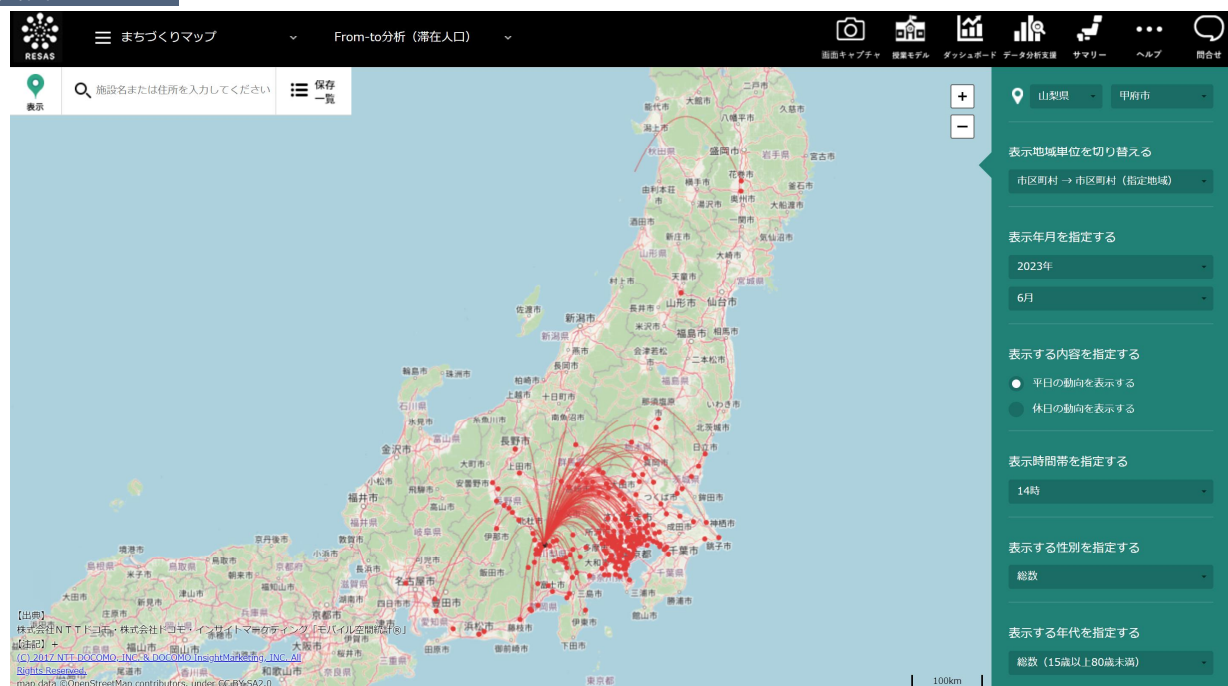
利用可能なデータ項目（土地利用に関するデータ）

人口メッシュ、流動人口メッシュ、外国人メッシュ、事業所立地動向

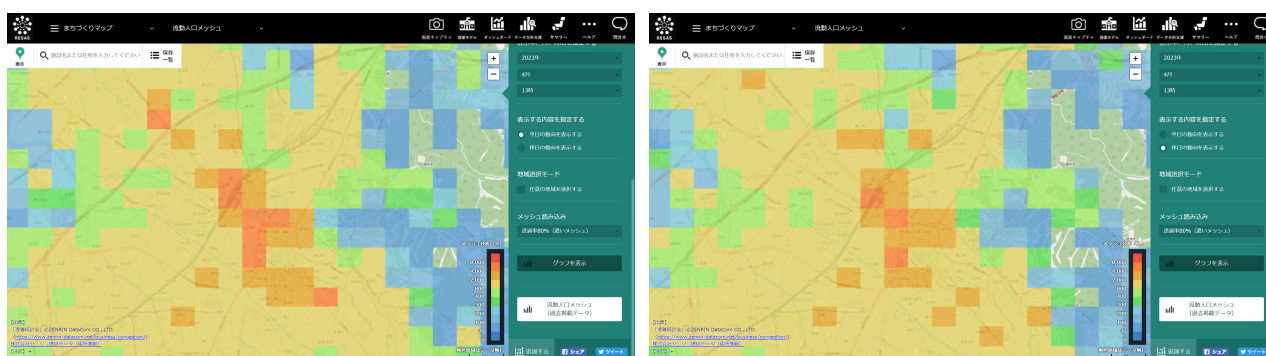
特色

- ・地方創生の様々な取り組みを情報面・データ面から支援するために提供されているサービス。
- ・Webブラウザ上で、地域の経済動向に関するデータを地図上にビジュアル化することができる。
- ・携帯電話の位置情報など、従来型の公的統計に代わるデータも収録されている点が特徴。
- ・収録されているデータは全国～都道府県～市区町村単位でのデータが多いが、「まちづくりマップ」の一部ではメッシュ単位の統計も収録されている。
- ・データの集計を行う「ダッシュボード」機能も設けられている。

画面イメージ



「From-To 分析」で、滞在者の居住する市区町村をビジュアル化した例



「流動人口メッシュ」で平日と休日の滞在人口を比較した例

⑦ 都市構造可視化計画

提供 : 福岡県、国立研究開発法人建築研究所、日本都市計画学会都市構造評価特別委員会

URL : <https://v4.mieruka.city/>

利用方法 : <https://v4.mieruka.city/how-to-use/> (令和 6 年 1 月時点で準備中)

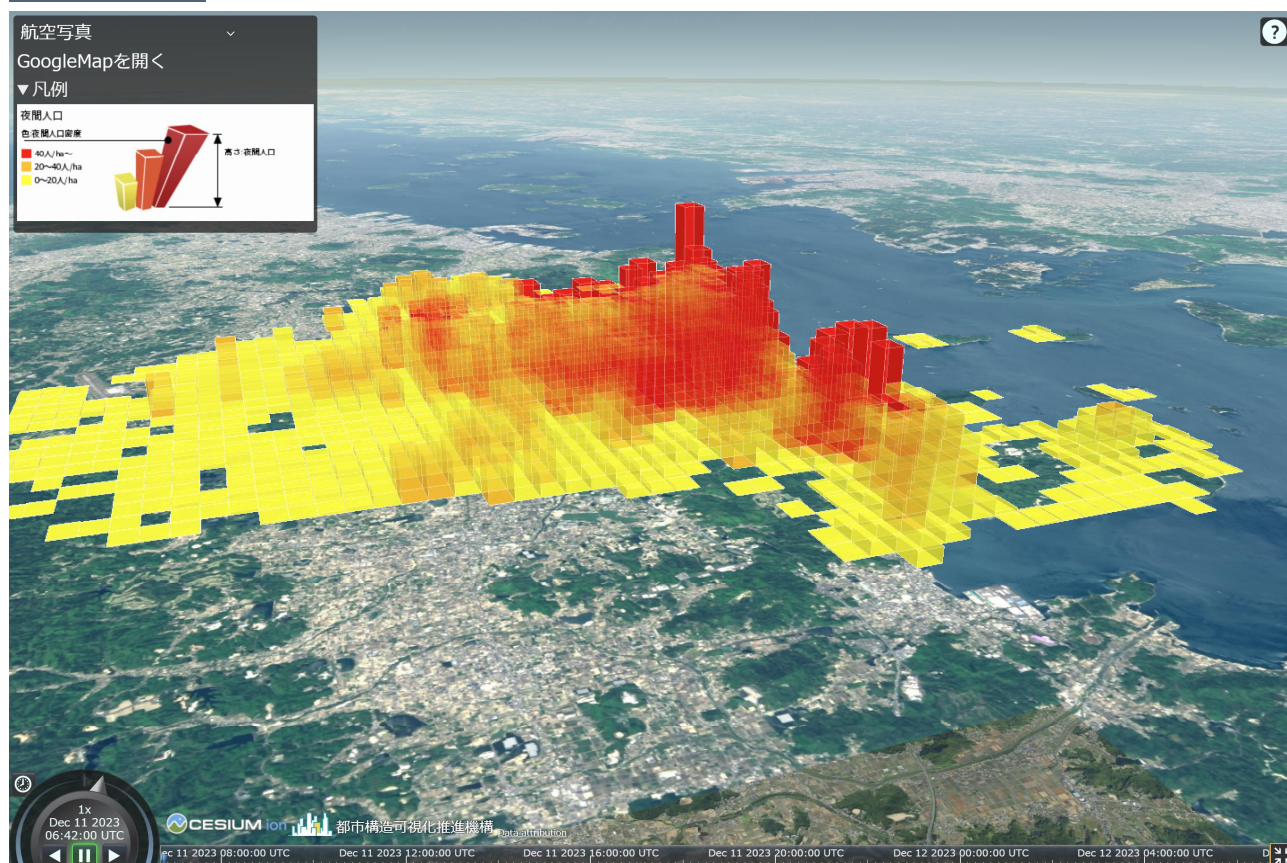
利用可能なデータ項目 (土地利用に関するデータ)

人口分布、昼間人口分布、事業所数分布、公共交通利用圏、地価

特色

- ・ 国勢調査や経済センサス等の統計データを、Web ブラウザや Google Earth 上で、地図や航空写真の上に表示することができるようになっている。
- ・ 統計データを 3D グラフとして表示する点や、経年変化のアニメーション表示をできる点などが特徴となっている。
- ・ 現在、v3 から v4 への移行中であり、v4 では信頼性の高い全国共通データを用いた「全国統計版」と、より幅広く創意工夫に富んだデータを用いる「活用アイデア集」に大きく分けて提供されている。

画面イメージ



500m メッシュ単位の人口を航空写真上に立体グラフで表示した例

3-2 ウェブツールを用いた土地利用の分析例

3-2-1 市街地外における住宅のバラ建ちの実態把握

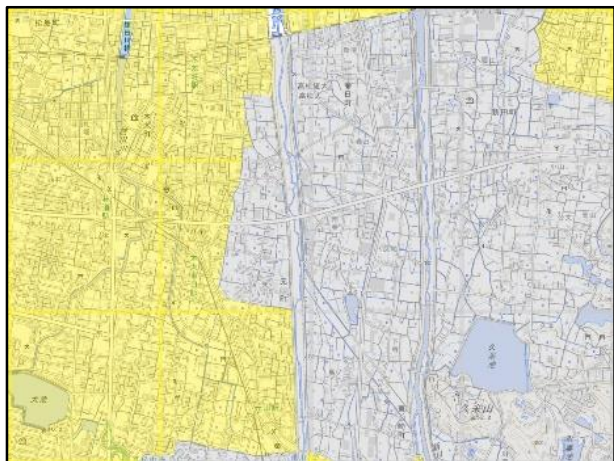
分析の仮説

- ・ A市では、10年前に区域区分を廃止しました。
- ・ A市役所の土地利用計画担当者は、旧・市街化調整区域において、住宅のバラ建ちが進行しているのではないかと実感を持っていました。

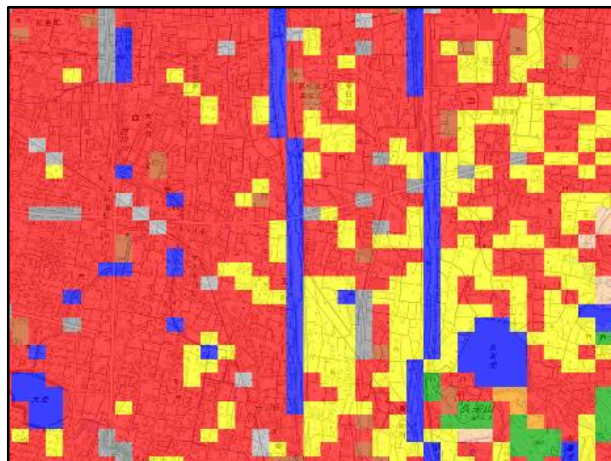
① 国土情報ウェブマッピングシステム

都市計画区域や区域区分の情報が入った「都市地域」データと、衛星写真から土地利用を判読したデータが入っている「土地利用細分メッシュデータ」を比較してみると、区域区分当時は市街化調整区域であった白地地域は現在も農地（黄色）が多いものの、宅地（赤色）も入り込んでいることがわかりました。

■都市地域データ



■土地利用細分メッシュデータ



④ 地理院地図

旧・市街化区域について現在の航空写真と過去（1970年代）の航空写真を比較してみると、もともと散居村で農家がまばらに建っていたところを起点として住宅が増えていった様子がわかりました。

■2021年の航空写真

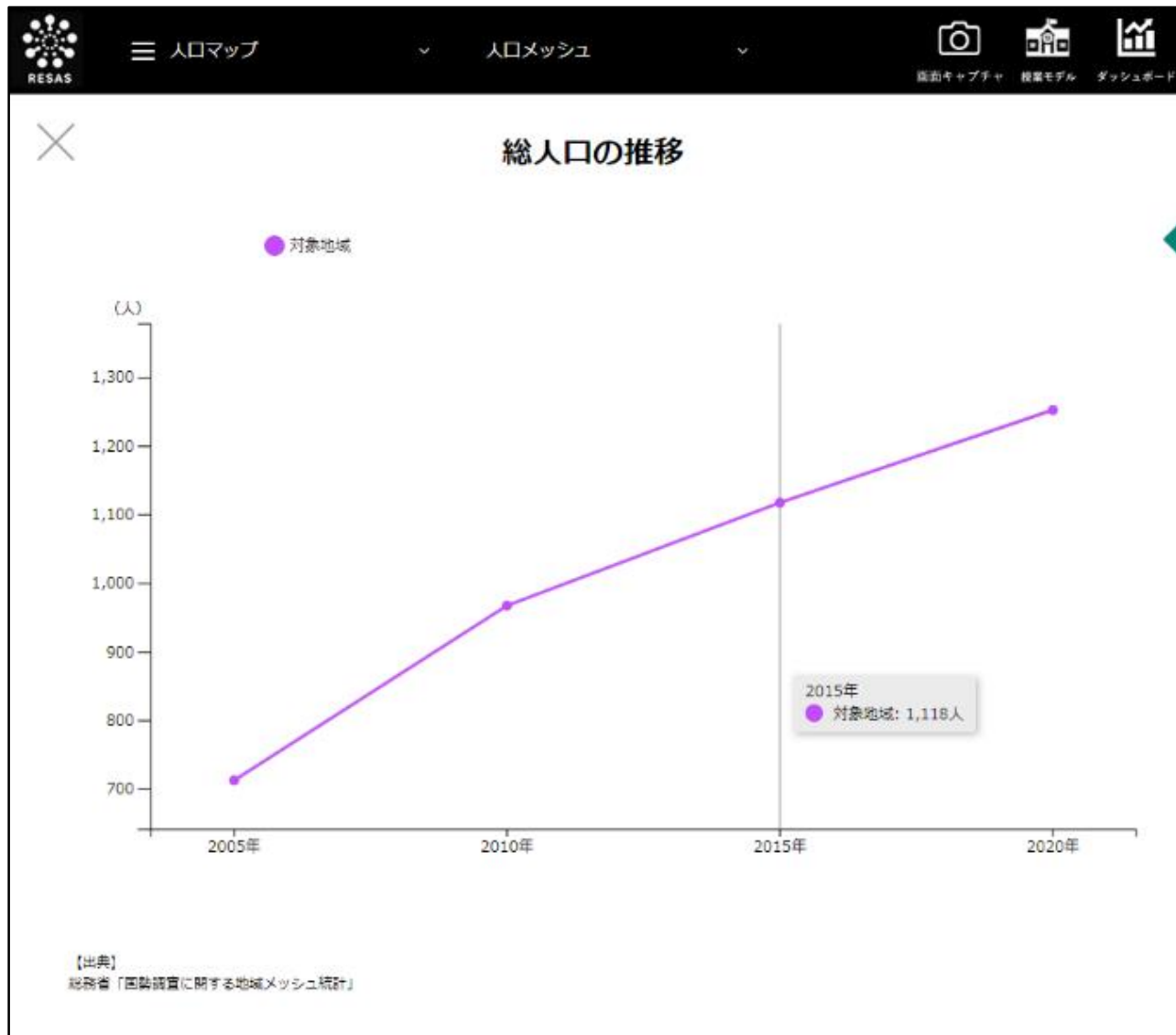


■1970年代の航空写真



⑥ 地域経済分析システム

「人口マップ」の「人口メッシュ」を用いて、航空写真で確認した範囲の人口を集計し、経年変化を見ると、2005～2010年に特に人口が増加し、その後も現在に至るまで増加傾向が続いていることがわかりました。



3-2-2 郊外のロードサイド商業集積地と中心市街地の状況の比較

分析の仮説

- ・ B市役所の土地利用計画担当者は、郊外の幹線道路沿いにロードサイド型の商業施設が集積しているという実感を持っており、中心市街地と状況を比較したいと考えていました。

⑤ 地図で見る統計 (J-STAT MAP)

経済センサス-活動調査(2016年)のデータを用いて500mメッシュの従業者数を地図上に表示してみると、中心市街地のほかに、郊外の幹線道路沿いに従業者数の多いエリアが認められました。

