

市街化調整区域における大規模開発に関する地区計画の協議方針

栃木県県土整備部（令和 7 年 4 月 1 日）

1. 本方針の趣旨

本協議方針は、市街化調整区域における大規模開発（面積 5 ha 以上）に関する地区計画を市町が都市計画決定するにあたり、知事が行う都市計画法第 19 条第 4 項の協議の方針を示すものである。

2. 大規模開発に関する地区計画の基本的な考え方

人口減少・超高齢社会に対応するため、持続可能な都市づくりが求められており、大規模開発に対応する地区計画については、自然環境や農林業等との健全な調和を図るとともに、社会経済情勢の変化等に対応しながら、計画的で秩序ある土地利用の実現を図ることとする。

このようなことから、大規模開発に対応する地区計画は、自然環境、周辺の景観、または営農条件と調和しながら、良好な市街地環境の形成や地域の活性化等が図られ、無秩序な市街化を促進することがない場合に運用するものとする。

3. 対象地区の要件

5 ha 以上の規模を有する地区であって、開発行為等によって市街地整備が確実になされるもの。（法第 34 条旧第 10 号イの大規模開発行為に相当するもの。）

4. 協議方針

協議については次の観点から行うものとする。

(1) 上位計画との整合性

(ア) 地区計画が、都市計画区域マスタープラン等における土地利用の基本的な考え方と整合していること。

(イ) 地区計画が、市町都市計画マスタープラン等と整合していること。

(2) 社会基盤整備の状況

地区計画の土地の区域が 2 車線以上の道路に面するなど、周辺地域の社会基盤が整備されている又はされる見込みであること。

(3) 交通渋滞への対応

交通渋滞への対応が適切に行われること。

(4) 関係法令との適合性

地区計画の区域に農地を含む場合は、事前に農林調整を行うとともに、原則として関係法令により立地が規制された区域を含んでいないこと。

(5) 周辺環境への配慮

周辺地域における生活環境や安全性を確保するとともに、良好な自然環境や景観の保全に配慮していること。

(6) 地区の基準

(ア) 区域はできる限り整形とした街区とすること。

(イ) 地域の特性及び土地利用計画に沿った、建築物等の用途の制限、建ぺい率の最高限度等を定めること。

(7) 事前説明と事業の確実性

事前に地域住民等への説明を行うとともに、関係権利者の意向を適切に反映し、事業が確実に実施される見込みがあること。

※以下の地区計画については、市街化調整区域に与える影響が大きいことから、運用に当たっては、本協議方針によるほか下記内容について特に留意すること。

1. 50ha 以上（工業系でインターチェンジ周辺等の 20ha 以上）の大規模な開発行為

市街化区域への編入を検討することとし、止むを得ず市街化区域に編入できない場合のみ運用するものとする。ただし、将来は市街化区域に編入することとする。

2. 特定大規模建築物

特定大規模建築物については、市街化区域内に立地できない都市計画上の理由を明確にするとともに、止むを得ず市街化調整区域内に立地する場合でも、周辺地域において市街化が促進されるおそれがないことや、計画的な市街化を図る上で支障が出るおそれがないものとする。

また、開発整備促進区の協議方針の観点も満たすこととし、知事は都市計画法第 19 条第 4 項の協議にあたり広域調整を行うとともに、栃木県都市計画審議会の意見を聴くものとする。

附則

- 1 本同意方針は、平成 19 年 11 月 30 日から運用する。
- 2 なお、本同意方針は、必要に応じ内容を検証するものとする。

附則

- 1 本協議方針は、令和 7 年 4 月 1 日から運用する。
- 2 なお、本協議方針は、必要に応じ内容を検証するものとする。

市街化調整区域における大規模開発に関する地区計画の協議方針解説

栃木県県土整備部(令和7年4月1日)

対象地区の要件

5ha以上の規模を有する地区であって、開発行為等によって市街地整備が確実になされるもの。

(法第34条旧第10号イの大規模開発行為に相当するもの。)

【考え方】

平成18年5月の法改正以前に対象としていた5ha以上の大規模開発許可相当を対象としたものである。(法第12条の5第1項第2号イに該当)

〔要点〕

◇住居系については、原則として市街化区域隣接部において市街化区域への連続性が高く、市街化区域編入も見込み、建築物等の用途は編入時に想定される用途地域との整合性が図られていること。ただし、20ha以上の場合は都市構造との関連性から判断するものとする。

◇非住居系は、既存の社会基盤が整っている地域、あるいは地区計画と併せて適正な配置及び規模で整備される地域に立地すること。

協議方針1. 上位計画との整合性

(ア) 地区計画が、都市計画区域マスタープラン等における土地利用の基本的な考え方と整合していること。

(イ) 地区計画が、市町都市計画マスタープラン等と整合していること。

【考え方】

市街化調整区域は、本来市街化を抑制する区域であることから、計画的な開発を行うためには、県が定める都市計画に適合するとともに、当該市町の目指す将来像などに整合したものである必要がある。

〔特記事項〕

(イ)市町都市計画マスタープランが既に策定済みで、速やかに改定することが困難である等の理由がある場合は、市町の振興計画等を基本に地区計画の周辺地域を含めた土地利用計画を策定し、市町議会または都市計画審議会の承認を得ること。

協議方針2. 社会基盤整備の状況

地区計画の土地の区域が2車線以上の道路に面するなど、周辺地域の社会基盤が整備されている又はされる見込みであること。

【考え方】

市街化調整区域においては、基本的に社会基盤の整備がなされていないことから、持続可能な財政に配慮し、主要な社会基盤が既に整備されているか、または地区計画の策定により確実に整備がなされる必要がある。

協議方針3. 交通渋滞への対応

交通渋滞への対応が適切に行われること。

【考え方】

地区計画に伴う交通量の増加に対する検証を行い、交通渋滞への対応が適切に行われる必要がある。

協議方針 4. 関係法令との適合性

地区計画の区域に農地を含む場合は、事前に農林調整を行うとともに、原則として関係法令により立地が規制された区域を含んでいないこと。

【考え方】

市街化調整区域は原則として市街化を抑制すべき区域であるため、農振法、農地法等関係法令との適合を図り、保全が強く位置づけられていない地域で運用される必要がある。

〔特記事項〕

◇農地が含まれる場合、農振法に基づく農用地区域、農地法による農地転用許可の見込みがない農地が含まれていないこと。

協議方針 5. 周辺環境への配慮

周辺地域における生活環境や安全性を確保するとともに、良好な自然環境や景観の保全に配慮していること。

【考え方】

地区計画の目的は良好な市街地環境の形成又は保全であることから、地区内及び周辺地域の住民の生活環境の維持・改善に寄与することが必要である。また、通過交通の増大により、既存住民の生活交通や通学路等の安全性に支障を与えない計画とする必要がある。

なお、市街化調整区域は原則として農地や平地林等を保全する地域であることから、環境基本法等環境関係法令に適合するとともに、良好な自然環境の保全に配慮しながら、街区として統一感があり、周辺環境と調和した計画とする必要がある。

協議方針 6. 地区の基準

(ア) 区域はできる限り整形とした街区とすること。

(イ) 地域の特性及び土地利用計画に沿った、建築物等の用途の制限、建ぺい率の最高限度等を定めること。

【考え方】

地区計画の区域の境界及び区分の境界（街区の形状）については、原則として道路その他の施設、河川その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものとし、地区計画において定めることになる道路等の施設の配置を勘案して、できる限り整形となるよう定める必要がある。

なお、土地利用の将来像を明確にするため、土地利用計画に沿った地区整備計画を定めることが必要である。

〔特記事項〕地区整備計画の建築物等に関する事項には、少なくとも次の事項を定めること。

◇建築物等の用途の制限、容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度

協議方針 7. 事前説明と事業の確実性

事前に地域住民等への説明を行うとともに、関係権利者の意向を適切に反映し、事業が確実に実施される見込みがあること。

【考え方】

地区計画を策定することで、地域住民の生活環境を変化させるなど影響があることから、都市計画の決定手続き以前に、土地所有者、関係権利者及び地域住民に対し地区計画の概要を説明し、地域の意向を確認する必要がある。

また、地区計画は都市計画の決定により当該地区計画を担保するものであることから、所期の運用目的を実現させるため、開発許可が確実に実施される必要がある。

特例 1. 50ha 以上（工業系でインターチェンジ周辺等の 20ha 以上）の大規模な開発行為

市街化区域への編入を検討することとし、止むを得ず市街化区域に編入できない場合のみ運用するものとする。ただし、将来は市街化区域に編入することとする。

【考え方】

既存市街地と連続しない新市街地については、編入しない理由を明確にすることが必要である。

また、当該大規模開発は、市街化調整区域だけでなく都市構造に与える影響が大きいため、運用に当たっては協議方針に基づき慎重に検討することが必要である。

特例 2. 特定大規模建築物

特定大規模建築物については、市街化区域内に立地できない都市計画上の理由を明確にするとともに、止むを得ず市街化調整区域内に立地する場合でも、周辺地域において市街化が促進されるおそれがないことや、計画的な市街化を図る上で支障が出るおそれがないものとする。

また、開発整備促進区の協議方針の観点も満たすこととし、知事は都市計画法第 19 条第 4 項の協議にあたり広域調整を行うとともに、栃木県都市計画審議会の意見を聴くものとする。

【考え方】

特定大規模建築物については、本来市街化区域内に立地すべきものであることから、止むを得ず市街化調整区域内に立地する場合は、市街化区域に立地できない都市計画上の理由を明確にするとともに、立地場所周辺地域において市街化が促進されるおそれがないことや、市町が計画的な市街化を図る上で支障が出るおそれがないものとする必要がある。

また、特定大規模建築物は、一市町村の範囲を超えて広域的な都市構造やインフラに影響を与えるものであることから、以下の項目についても満足するとともに、協議にあたっては開発整備促進区と同様に広域調整を行う必要がある。

◇市町の中心市街地活性化に係る計画が策定されている場合は、地区計画が当該計画と整合していること。

◇地区計画の土地の区域が 2 車線以上の道路に 2 面以上面していること。

◇特定大規模建築物の立地に伴う交通渋滞への対応が適切に行われること。

◇特定大規模建築物の立地に伴う周辺の住環境や自然環境などに与える影響に対し適切な対策が講じられていること。

◇特定大規模建築物及びその周辺に集まる人々の安全性を確保すること。