

## 開発整備促進区の協議方針

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、特定大規模建築物の立地に係る開発整備促進区を定める地区計画（以下「開発整備促進区」という。）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. 開発整備促進区の基本的な考え方

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、特定大規模建築物の立地については、都市機能の増進に寄与するとともに、周辺環境への影響・調和に配慮しつつ、都市構造への影響・負担の少ない地域に誘導することとする。

このようなことから、特定大規模建築物は立地可能な用途地域に誘導することを原則とし、開発整備促進区は用途地域を補完する手法として運用するものとする。

また、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都市計画審議会の意見を聴くものとする。

### 3. 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) 開発整備促進区が、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) 開発整備促進区が、市町都市計画マスタープラン等と整合していること。
- (ウ) 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、開発整備促進区が当該計画と整合していること。

#### (2) 社会基盤整備の状況

- (ア) 開発整備促進区の土地の区域が2車線以上の道路に面していること。
- (イ) 非線引き白地地域においては、開発整備促進区の土地が、用途地域の指定された地域の縁辺部で将来用途地域の指定が見込まれる地域又はインターチェンジ周辺等の新たな拠点整備に係る地域であること。

#### (3) 交通渋滞への対応

特定大規模建築物立地に伴う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

開発整備促進区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

- (ア) 特定大規模建築物の立地に伴う周辺の生活環境や自然環境などに与える影響に配慮していること。
- (イ) 特定大規模建築物及びその周辺に集まる人の安全性確保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) 地区整備計画に特定大規模建築物の敷地として利用する土地の区域等が定められていること。

#### (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。

#### 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。

## 開発整備促進区の協議方針解説

栃木県県土整備部(令和7年4月1日)

### 協議方針1. 上位計画との整合性

- (ア) 開発整備促進区が、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) 開発整備促進区が、市町都市計画マスタープラン等と整合していること。
- (ウ) 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、開発整備促進区が当該計画と整合している。

#### 【考え方】

特定大規模建築物の立地は、都市構造や土地利用などに単体であっても広域的に大きな影響を与えることから、県が定める都市計画に整合するとともに、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) 関連〕

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開発整備促進区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ものとする。

### 協議方針2. 社会基盤整備の状況

- (ア) 開発整備促進区の土地の区域が2車線以上の道路に面していること。
- (イ) 非線引き白地地域においては、開発整備促進区の土地が、用途地域の指定された地域の縁辺部で将来用途地域の指定が見込まれる地域又はインターチェンジ周辺等の新たな拠点整備に係る地域であること。

#### 【考え方】

特定大規模建築物の立地に伴う交通量の増加に対する最低限の条件として、一定道路への接道要件が満たされる必要がある。

また、非線引き都市計画区域の白地地域においては、開発整備促進区は、都市の拡散抑制等の観点から用途地域の縁辺部とするか、地域活性化の観点からIC周辺等の新たな拠点整備に係る地域として上位計画で位置づけられた地域とする必要がある。

#### 〔特記事項：(ア) 関連〕

2車線以上の道路に面することのほか、次の事項に配慮するものとする。

- ◇道路が改良済道路、都市計画道路として整備されたものであること。
- ◇歩道が整備されたものであること。
- ◇土地の区域が2車線以上の道路に2面以上面すること。

### 協議方針3. 交通渋滞への対応

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。

#### 【考え方】

特定大規模建築物の立地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。

#### 〔特記事項〕

大規模小売店舗立地法の対象となる特定大規模建築物については、「交通流動予測マニュアル(経営支援課)」により交通流動予測・評価を行い、交通渋滞対策が必要な場合は適切な対応が行われることが必要である。

なお、大規模小売店舗立地法の対象とならない特定大規模建築物についても、これに準じた交通流動予測・評価を行い、適切な対応が行われることが必要である。

#### 協議方針4. 関係法令との適合性

開発整備促進区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】

非線引き都市計画区域の白地地域が無秩序な市街地の拡散を抑制するため、農林業との土地利用調整を図り計画的な土地利用を図る地域であることから、農振法、農地法等関係法令との適合を図り、立地が規制された区域として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

(ア) 特定大規模建築物の立地に伴う周辺の生活環境や自然環境などに与える影響に配慮していること。

(イ) 特定大規模建築物及びその周辺に集まる人の安全性確保に配慮していること。

##### 【考え方】

特定大規模建築物は、敷地及び建築物が大規模で集客能力が高く周辺に与える影響も大きいことから、建築物の意匠・形態を周辺の景観や街並みなどと調和させることや緑化を推進するなど、立地周辺の生活環境や自然環境などに与える影響に配慮する必要がある。

また、歩行者の安全確保に配慮した自動車進入路の配置や歩道の設置など、特定大規模建築物及びその周辺に集まる人の安全性確保に配慮する必要がある。

##### 〔特記事項：(ア) 関連〕

環境基本法等環境関連法令に適合するとともに、周辺の生活環境や自然環境などに与える影響について、地域特性に応じ次のことについて配慮するものとする。

◇既存樹林地の保全及び緑化の推進に関すること

◇地域コミュニティの維持及び良好な住環境の保全に関すること

◇建築物の意匠・形態に関すること

##### 〔特記事項：(イ) 関連〕

周辺に集まる人の安全性確保について、次のことについて配慮するものとする。

◇自動車進入路の配置計画に関すること

◇歩道の設置に関すること

#### 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) 地区整備計画に特定大規模建築物の敷地として利用する土地の区域等が定められていること。

##### 【考え方】

開発整備促進区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、開発整備促進区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に、地区整備計画に特定大規模建築物の敷地として利用される土地の区域や建築物の種類を定める必要がある。

#### 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】

開発整備促進区を策定することで、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開発整備促進区の概要を説明し、地域の意向を確認する必要がある。

また、開発整備促進区は都市計画の決定により当該計画を担保するものであることから、所期の目的を実現させるため、事業が確実に実施される必要がある。

#### 広域調整

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都市計画審議会の意見を聴くものとする。

#### 【考え方】

開発整備促進区については、広域的な都市構造に影響を及ぼすと考えられる特定大規模建築物の立地に係るものであることから、知事は関係市町に意見の聴取等の広域調整を行うとともに、協議にあたり都市計画審議会の専門的見地からの意見を聴く必要がある。

#### 〔特記事項〕

広域調整の対象とする関係市町は次の一に該当する市町とする。

- ◇都市計画決定・変更する市町が属する都市計画区域内のすべての市町
- ◇都市計画決定・変更する市町に隣接する市町
- ◇知事が特に必要と認めた市町