

市街化調整区域における地区計画の協議方針（大規模開発以外）

栃木県 県土整備部（令和7年4月1日）

1. 本方針の趣旨

人口減少・超高齢社会等の社会情勢の変化に対応するため、持続可能な都市づくりが求められている。また、市街化調整区域においても、既存集落の人口減少や地域の活力低下への対応が課題となっている。

このような背景を踏まえ、市街化調整区域のもつ地域環境等との調和を図りながら、地域コミュニティの維持や既存ストックを活用した地域活力の向上を図るため、地区計画制度を活用することとした。

そのため、市町が市街化調整区域における5ha未満の地区計画を都市計画決定するにあたり、知事の協議方針を示すものである。

なお、5ha以上の大規模開発については「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（令和7年4月1日施行）」による。

2. 市街化調整区域における地区計画に関する基本的な考え方

市街化調整区域は、本来市街化を抑制すべき区域であり、その区域における開発行為は限定的なものに制限されるべきである。

このような基本理念を踏まえ、市街化調整区域における地区計画は、既存の社会基盤の有効活用、既存の優良な住宅・産業団地の補完、住環境の維持・保全、市町村合併等後の都市機能の維持・増進を目的とするもので、一定条件を満たす場合を対象とする。

さらに自然環境、周辺の景観、営農条件との調和を図るとともに、良好な地域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。

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。

3-1. 共通事項

(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。

3-2. 個別事項

I 対象地区の要件

都市計画法（昭和43年法律第100号）（以下「法」という。）第12条の5第1項第2号イ、ロ及びハで規定される区域については、法の趣旨及び都市計画運用指針から総合的に判断し、協議の対象となる地区は、「II 地区類型」を基本とした運用を行うものとする。

なお、地区計画策定に当たっての面積要件は、原則として以下のとおりとする。

- ・住居系 … 0.5ha 以上 5ha 未満
- ・非住居系 … 1ha 以上 5ha 未満
- ・公共公益施設系 … 5ha 未満

II 地区類型

(1) 整序開発型

(ア) 交通拠点活用型（住居系・非住居系）

i) 住居系

駅周辺（概ね1km以内）で利便性が高く、既に住宅等が点在し、建築物の建築や造成等が無秩序に行われるおそれがある地域において、定住人口の確保により地域の活性化を図るとともに、不良な街区の形成や用途の混在による環境の悪化を防止し、改善を図るもの。

ii) 非住居系

高速自動車国道インターチェンジ周辺（概ね1km以内）の地域において、必要な公共公益施設の整備を行いつつ、適正な土地利用の整序を行い、地域の活性化に資する良好な環境の形成を図るもの。

(イ)隣接一体型（住居系・非住居系）

i)住居系

良好な居住環境を確保することが可能な地区において、良好な市街化区域等と一体的に行われる街区単位の住宅地開発により、市街化区域等を補完するゆとりある住宅地の整備を図るもの。

ii)非住居系

周辺に一定の公共施設等が整備されている地区において、既存の産業団地等と一体的に行われる非住居系の開発により、良好な環境を有する産業団地の整備を図るもの。

(ウ)優良田園住宅型（住居系）

豊かな田園環境を生かし、ゆとりある緑豊かな郊外型住宅地の整備を図るもの。

(2)保全・改善型

(7)既存集落環境改善型（住居系）

市町村役場若しくはその支所等の公共施設が存する既存集落等で、建築物の建築等が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる区域において、不良な街区の環境が形成されるおそれがあるものの防止・改善を図るもの。

(イ)幹線道路沿道保全型（非住居系）

幹線道路の沿道で、建築物の立地動向、既存宅地の存在状況、周辺の土地利用の状況からみて、不良な街区の環境が形成されるおそれがある地区において、沿道における無秩序な建築物の立地を防止し、良好な沿道環境の形成を図るもの。

(3)都市機能維持増進型（公共公益施設系）

地理的要因や一定規模のまとまった土地の確保が困難など、市街化区域内に適地がない場合は、市街化区域周辺の交通ネットワークが確保され、かつ溢水、湛水等による災害の発生のおそれのない地区に、公共公益施設の整備を行うことで良好な都市機能の維持・増進を図るもの。

附 則（平成 20 年 3 月 6 日 栃木県 県土整備部）

- 1 本同意方針は、平成 20 年 4 月 1 日から運用する。
- 2 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（平成 23 年 7 月 6 日 栃木県 県土整備部）

- 1 本同意方針は、平成 23 年 8 月 2 日から運用する。
- 2 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（平成 25 年 10 月 2 日 栃木県 県土整備部）

- 1 本同意方針は、平成 25 年 10 月 2 日から運用する。
- 2 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（令和元年 8 月 2 日 栃木県 県土整備部）

- 1 本同意方針は、令和元年 10 月 1 日から運用する。
- 2 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（令和 7 年 3 月 21 日 栃木県 県土整備部）

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