

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）解説

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 5 ha 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、5 ha 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。

〔特記事項〕

市街化調整区域の地区計画は、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 2 項イ、ロ又はハに規定する土地の区域に適合する必要がある、法の趣旨及び都市計画運用指針から総合的に判断し、地区を決定することとなる。

その目的は、市街化調整区域における無秩序な市街化を防止し、市街化を抑制すべき区域であることを踏まえながら、すでに住宅開発された区域における良好な環境の維持・保全を図ること、又は、既存集落のコミュニティの維持・増進のため、若しくは、個別の開発許可や既存宅地の開発など無秩序な開発によるスプロール化を防止するため、個別の小規模な開発行為を計画的に誘導し、土地利用の整序を図ることである。

本県では、このような基本理念を踏まえた上で、鉄道や高速道路などの社会基盤を有効活用した機能の誘導、既存の優良な住宅団地や産業団地の補完及び住環境の維持・保全、市町村合併等後の都市機能の維持増進を目的とした地区計画を対象としたものである。対象地区の選定や地区計画の運用については、無秩序な市街化を抑制するとして市街化調整区域の基本理念に反し

ないものとする。また、市町は将来の都市づくりを明確にし、関係法令との調整や事業実施の確実性、地元権利者の合意など十分な事前調整を行った上で運用するものとする。

3. 協議方針

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。

【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。

(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、または確実に整備がなされる必要がある。

また、周辺地域との道路ネットワークが一体的であるなど、連続性が図られる必要がある。

(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。

(4) 関係法令との適合性

地区計画の区域に農地等を含む場合は、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。

(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。

(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

(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。

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

【考え方】

市街化調整区域において地区計画を定める場合は、法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号イ、ロ及びハに規定する土地の区域に適合する必要があることから、法の趣旨及び運用指針から総合的に判断し、本県における市街化調整区域の地区計画の地区類型を定めたものである。

なお、地域の実情等により、本同意方針で定めた地区類型以外の類型で運用する場合には、法令及び運用指針に則し、都市計画上合理的な理由が有ること。

〔特記事項〕

◇住居系の地区計画については原則 0.5ha 以上 5 ha 未満、非住居系の地区計画については原則 1 ha 以上 5 ha 未満、公共公益施設系の地区計画については原則 5 ha 未満の面積を有することが必要である。

Ⅱ 地区類型

(1) 整序開発型

(7) 交通拠点活用型（住居系・非住居系）

i) 住居系

駅周辺（概ね 1 km 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 1 km 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。

i) 住居系

【考え方】

駅周辺において、駅を中心として歩いて暮らせる生活利便性の高い良好な環境の住宅地を形成するため、計画的な都市基盤の整備と建築物の用途の整序を図るものである。（法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号ロに該当）

【地区要件】

◇鉄道駅から概ね 1 km 以内の地区であること。

◇計画区域と駅との間に、原則として、歩道が整備されているか計画されていることなど、歩行者の安全性が確保されていること。

【土地利用要件】

◇地区計画の区域内における建築物等の住居系の用途は、原則として、第二種低層住居専用地域程度とすること。

ii) 非住居系

【考え方】

高速自動車国道インターチェンジ周辺において、高速交通ネットワークを生かしながら、インターチェンジと一体的かつ計画的に産業立地を集積することにより、地域の活性化と良好な環境を形成するため、計画的な都市基盤の整備と建築物の用途の整序を図るものである。（法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号ロに該当）

【地区要件】

◇高速自動車国道のインターチェンジから概ね 1 km 以内の地区であること。

◇地区内で複数の地区計画を策定する場合は、原則として連続性を有すること。

【土地利用要件】

◇地区計画の区域内における建築物等の非住居系の用途は、原則として、製造業の工場若しくは物流施設（これらの関連施設を含む。）又は研究施設とすること。

(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。

i)住居系

【考え方】

市街化区域の外縁部において、隣接する市街化区域等の住環境を補完するために、市街化区域の整形化を図りながら、土地区画整理事業により整備された既存住宅市街地又は社会基盤が整備されている市街化区域等と一体性のあるゆとりある住宅地の整備を行うものである。（法第12条の5第1項第2号イに該当）

【地区要件】

- ◇原則として、地区計画区域の周長の4分の1以上が市街化区域で第一種低層住居専用地域に接すること。
- ◇隣接する住宅市街地等と道路ネットワークや土地利用が一体的であるなど、既存の社会基盤との連続性を有すること。
- ◇人口動態等を勘案し、適正な立地や規模とすること。

【土地利用要件】

- ◇地区計画の区域内における建築物等の住居系の用途は、原則として、第一種低層住居専用地域程度、建築物の敷地面積は300㎡以上とすること。
- ◇原則として、建ぺい率40%・容積率60%以下とすること。
- ◇将来、市街化区域編入を目指すこととする。

ii)非住居系

【考え方】

良好な立地環境にある産業が集積した地区において、既存の産業団地等と一体性のある開発を行うことにより、地域活性化に資する既存産業団地等の拡充を図るものである。（法第12条の5第1項第2号ロに該当）

【地区要件】

- ◇隣接する産業団地等と道路ネットワークや土地利用が一体的であるなど、連続性を有すること。

【土地利用要件】

- ◇地区計画の区域内における建築物等の非住居系の用途は、原則として、製造業の工場若しくは物流施設（これらの関連施設を含む。）又は研究施設とすること。

◇隣接する産業団地等に地区計画が決定されていない場合は、原則として、既存産業団地等の環境を保全するための地区計画を合せて策定すること。

◇既存の産業団地等と一体となった渋滞対策等が適切に行われること。

◇将来、既存の産業団地等と一体となる市街化区域編入を目指すこととする。

(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。

【考え方】

自然豊かな山里や既存集落の周辺等において、市街化調整区域の有する豊かな田園環境を活かし、ゆとりある緑豊かな郊外型住宅地の整備を図るものである。（法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号イに該当）

【地区要件】

◇農山村地域、都市の近郊その他の良好な自然的環境を形成している地区であること。

【土地利用要件】

◇地区計画の区域内における建築物等の住居系の用途は第一種低層住居専用地域程度とし、かつ、優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成 10 年法律第 41 号）第 2 条に規定する優良田園住宅の基準を満足すること。

◇法律で定める基準：敷地面積 300 m²以上、建ぺい率 30%・容積率 50%以下、階数 3 階以下。

(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。

【考え方】

既存集落におけるコミュニティの維持・増進を図るために、既存宅地間の土地について一体的な有効利用をすることにより、環境の保全や改善を図るものである。（法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号ロに該当）

【地区要件】

◇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地区であること。

◇公共施設がない概ね 50 以上の建築物の敷地が 50m 以内の間隔で連たんする既存集落も対象とする。

◇原則として、計画区域の過半が既存集落等に含まれること。

◇法第 34 条第 11 号（旧 8 号の 3）による区域が指定されている地域と重複することができるものとする。

◇計画区域内に存する既存宅地の面積は、面積要件から除くことができる。

【土地利用要件】

◇地区計画の区域内における建築物等の住居系の用途は、原則として、第二種低層住居専用地域程度とすること。

(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。

【考え方】

幹線道路の沿道において、幹線道路に面する一宅地の区域であるなど土地利用の範囲や用途を限定することで、不良な街区の形成や無秩序な建築物の立地を防止するため、良好な沿道環境を計画的に形成し、将来においても維持・保全を図るものである。（法第12条の5第1項第2号ロに該当）

【地区要件】

◇幹線道路に面する一宅地の区域で、無秩序な開発の進行、又はおそれがある一定の地区であること。

【土地利用要件】

◇地区計画の区域内における建築物等の非住居系の用途は、周辺の土地利用と調和した適切なものとする。

◇良好な沿道環境の形成に必要な道路等の社会基盤整備を位置づけた計画とすること。

◇地区整備計画は、周辺の良好な景観を重視したものとする。

(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。

【考え方】

市役所又は町村役場の用に供する庁舎（以下、「本庁舎」という。）を地理的な条件や災害時の対応などに配慮した上で交通ネットワークが確保された位置に立地することにより、行政サービスの向上や業務継続体制の確保など行政機能の強化を図るものである。または、広域性や緊急性を有する病院を地理的な条件や保健医療圏などに配慮した上で交通ネットワークが確保された位置に立地することにより、超高齢社会に対応した地域医療体制の確保など医療機能の強化を図るものである。（法第12条の5第1項第2号イに該当）

今回の地区類型では、本来市街化区域内に立地すべき公共公益施設をやむを得ず市街化調整区

域内に立地することから、将来においては市街化区域編入を目指し、計画的な市街地の再編を図ることとする。

なお、「公共公益施設」とは、本庁舎及び公的な二次救急医療を担う病院とそれらに附属する施設をいう。

【地区要件】

◇市街化区域の周辺の土地の区域であること。

◇市街化区域との交通ネットワークが確保されている又は確保されることが確実であること。

◇都市計画法施行令第8条第1項第2号ロに掲げる洪水、湛水等による災害の発生のおそれのある土地の区域を含まないこと。

【土地利用要件】

◇地区計画区域内における建築物の用途は、公共公益施設とする。

◇周辺の環境・景観との調和を図るための配慮がされていること。

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。

【考え方】

本協議方針は、法令の改正及び社会・経済情勢等の変化に応じて内容を検証し、適宜見直しを行うものとする。