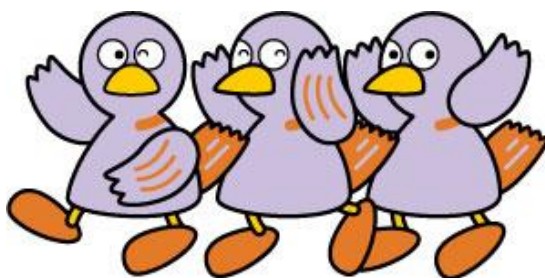


市街化調整区域における地区計画の手引き

田園都市産業ゾーン編



平成29年5月

埼玉県都市整備部

都市計画課

目 次

1. 本手引きの目的	1
2. 対象地域	2
3. 県の協議の観点	2
4. 地区計画策定に当たっての考え方	3

1. 本手引きの目的

埼玉県では、高速道路ネットワークの充実により、圏央道沿線に限らず圏央道以北などにおいても、各高速道路インターチェンジ周辺や幹線道路沿道への企業立地ニーズが高まっています。こうした開発需要は、既存の市街化区域内だけで収まりきらず、市街化調整区域へと拡散する傾向にあります。

市街化調整区域における土地利用では、農業的土地利用と都市的土地利用の健全な調和を図ることが重要です。このため県では、田園都市産業ゾーン基本方針を定め、豊かな田園環境と調和した産業基盤づくりを計画的に進めています。

本手引きは、田園都市産業ゾーン基本方針に基づき、市街化調整区域において市町村が都市計画法（以下「法」という。）第12条の5第1項第2号イ又はロに係る地区計画を策定する際の考え方について整理したものです。

県との協議に当たり参考にするとともに、この手引きに定めのない事項については、国土交通省が策定した「都市計画運用指針」（平成28年9月1日国計第71号）によるものとします。

また、非線引き都市計画区域における用途地域が定められていない土地の区域において地区計画を定める場合は、本手引きを準用するものとします。

「市街化調整区域における地区計画の手引き（圏央道沿線地域編）平成18年11月」については、本手引きの策定をもって廃止するものとします。

2. 対象地域

本手引きの対象は、県の田園都市産業ゾーン基本方針に基づき、産業系の土地利用を図る地域とします。

3. 県の協議の観点

法第19条第3項の規定により、市町村が都市計画を定める際には、あらかじめ知事に協議し、町村にあっては同意を得ることが必要です。この場合、知事は、法第19条第4項の規定により、「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」または「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」から協議を行います。

市街化調整区域で地区計画を定めるにあたっては、法第19条第4項の観点に加え、次の事項を協議の主な観点とします。

- 一の市町村の区域を超え一体的な地区計画を定めようとする場合には、地区計画を定める時期やその内容等について関係する市町村間で調整が図られていること。
- 当該地区計画により、近隣市町村の都市構造や都市計画に影響が生じる恐れがある場合には、その対応について調整が図られていること。

また、豊かな田園環境との調和のため以下の観点から協議を行います。

- 田園都市産業ゾーン基本方針の考え方に沿った緑地等の確保が図られていること。
- 景観法の活用などにより、周辺環境の保全に関して適切な取り組みがなされていること。
- 国や県等の関係機関と必要な調整が図られていること。

4. 地区計画を定める際の考え方

市街化調整区域において地区計画を定める場合にあっても、市街化を抑制すべき区域であるという性格を変えない範囲とする必要があります。このため、地区計画を定める場合は、周辺の環境・景観と調和する良好な開発を計画的に誘導し、土地利用の整序を図ることを基本とします。

なお、地区計画の策定に当たっては、農林漁業との調和を図るため、関係機関との調整を十分に行う必要があります。

(1) 上位計画との適合性

地区選定にあたっては、下記の県及び市町村の上位計画等に適合しなければなりません。

- ・ 県及び市町村国土利用計画等
- ・ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）
- ・ 議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想（総合振興計画）
- ・ 市町村の都市計画に関する基本的な方針（市町村マスタープラン）
- ・ 都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画

(2) 区域選定の考え方

地区計画の区域には、以下の区域又は土地を含めないこととします。

- ・ 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号で規定する「農用地区域」
(ただし、都市計画と農林漁業との調整措置(農林水産省農村振興局)第5章第3に基づく調整が整ったときはこの限りではない)
- ・ 農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農用地
- ・ 次に掲げる区域その他の溢水、湛水、津波、高潮、がけ崩れ等による災害の発生のおそれのある区域
 - ア 土砂災害特別警戒区域
 - イ 津波災害特別警戒区域
 - ウ 災害危険区域
 - エ 地すべり防止区域
 - オ 急傾斜地崩壊危険区域
- ・ 集落地域整備法第3条に規定する集落地域

※ 上記のほか、都市計画運用指針等において、原則として地区計画の区域に含めないことが望ましいと規定されている区域又は土地を対象とする場合は、関係機関と事前調整を図ることが必要です。

地区計画の区域に含めないことが望ましいとされている区域の例

- ア 工場立地法第6条第1項に規定する特定工場が立地している地区
- イ 農村地域工業等による導入促進法(昭和46年法律第112号)に規定する工業等導入地区
- ウ 森林法に基づく保安林等
- エ 自然環境保全法の指定地域及び自然公園法の特別地域

(3) 地区の規模及び形状の考え方

区域の規模等については、以下の考え方を踏まえるものとします。なお、区域の規模等が市街化区域編入の要件を満たす場合は、市街化区域への編入を基本とします。

①地区の規模

- ・ 区域の規模は、一ないし二の建築敷地のみを対象として設定するのではなく、街区形成に足る一定の広がりをもった概ね5ヘクタール以上の土地の区域とします。ただし、田園都市産業ゾーン基本方針において重点支援を行う圏央道以北地域や次のような周辺の土地利用状況などからやむを得ない場合については、概ね2ヘクタール以上とします。
 - ア 地形地物等の制約から概ね5ヘクタール以上の設定が困難、かつ周辺の土地利用に支障を与えない場合。
 - イ 周辺の土地利用規制（農用地区域等）状況から概ね5ヘクタール以上の設定が困難、かつ周辺の土地利用に支障を与えない場合。
 - ウ 周辺の土地利用状況から、一体的かつ良好な土地利用が行われる場合。

②地区の形状

- ・ 区域の境界は、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により定めることとし、形状は整形となるよう留意する。これにより難しい場合には、地区整備計画において定めることとなる道路等の施設の配置に等を勘案して、敷地境界線等によりできる限り整形となるよう留意する。
- ・ 区域の周辺で当該区域と地形、地物等に挟まれた狭小な土地が発生しないよう留意する。

(4) 都市と田園との調和の考え方

県の田園都市産業ゾーン基本方針に基づき、市街化調整区域において地区計画を定める場合は、都市と田園との調和の観点から、次のことに留意すること。

① 良好な景観の形成と周辺環境の保全

- ・ 良好な景観を形成するため、建築物等に関する事項の制限において、建築物や工作物の形態又は色彩その他意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を積極的に定めること。
- ・ 景観法に基づく「特定課題対応区域」や市町村の景観計画などを適切に運用するとともに、乱開発抑止のための啓発活動や監視活動を実施し、周辺環境の保全を図ること。
- ・ 田園環境との調和を図るため、産業地の外周に雑木林をイメージした高木植栽空間を配置し、緑地として地区施設に位置付けること。また、既存の樹林地を含む場合は一定割合の保全を行うこと。
- ・ 区域及び区域周辺の地域における環境及び景観を保全するため、建築物等の高さの最高限度を定めること。

② 建築条例の制定

- ・ 市町村は、原則として、地区計画で定めた建築物の敷地、用途等に関する事項について、建築基準法第68条の2に規定する条例を定めること。

③ 建築物の緑化率の最低限度を定める条例の制定

- ・ 市町村は、原則として、地区計画で定めた建築物の緑化率の最低限度について、都市緑地法第39条第2項に規定する条例を定めること。

④ 地区施設の整備・維持管理の実効性の確保

- ・ 地区施設の整備について、整備主体、整備時期、費用負担の方針を明らかにし、整備の実効性を確保すること。
- ・ 地区施設の維持管理について、財産の帰属、維持管理主体、維持管理費等の方針を明らかにし、地区施設の維持管理の実効性を確保すること。

