

## 市街化調整区域の地区計画に関する協議の観点

平成 22 年 4 月  
改訂 令和 7 年 9 月

### 1 背景

平成 18 年 5 月の都市計画法（以下「法」という。）改正により市街化調整区域における大規模開発の許可基準が廃止され、市街化調整区域における開発許可は都市計画手続きにより定められた地区計画等に基づく許可に一本化された。

この開発許可に先立ち策定される地区計画は市街化調整区域における大規模な開発を可能とするものであることから、広域的に都市機能へ影響を及ぼすことが予想された。

そのため長野県では、これまで市街化調整区域の秩序ある土地利用の誘導を図り、広域の見地からの調整を図るために平成 12 年 3 月に策定した市街化調整区域内の地区計画に関する県の同意基準を策定し法改正に伴いこれを改訂することで、地区計画を策定する市町村の参考に供すると共に、都市計画決定に係る同意の判断基準の一つとして運用してきた。

その後、平成 23 年 5 月の「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（第 1 次一括法）」による法の一部改正により、市が都市計画を決定しようとする際の都道府県との協議について、その同意を得ることが不要とされた。さらに、令和 2 年 6 月の第 1 0 次一括法による法の一部改正により、町村においても都道府県同意が廃止され、これにより地区計画に関する都道府県同意がすべて不要となった。

都道府県同意は不要となったものの、引き続き適切な地区計画の運用を図っていくため、法第 19 条 3 項の知事協議にあたっては、本方針を踏まえ都市計画運用指針の規定や市町村で定める地区計画の決定方針も考慮し、総合的に判断して市町村との協議を行うものとする。

### 2 長野県の目指す都市づくりの将来像

長野県では、広域的視点から都市づくりの方針を示す『長野県都市計画ビジョン』において、都市計画区域内の市街化区域等にあたる「まち」のゾーンでは、コンパクトなまとまりを保ちながら、その中に多様な世代や地域内外の人々が行き交い交流する接点をつくり、賑わいや文化の生まれるゾーンの形成を図ることとしている。

また、『都市計画制度活用指針』においては、人口減少・高齢社会を迎え、誰もが安心して快適に暮らしていくために、無秩序な都市の拡散を抑制し、都市機能をコンパクトに集約させた都市構造の実現を目指し、また、本県特有の自然環境、田園環境を保全し、優れた景観や歴史的な資産を守っていくことを、基本的考え方としている。現在、線引き制度が導入されている都市計画区域においては、線引き制度を継続し、集約型のまちづくりを進め、郊外部での無秩序な開発を抑制し、長野県に相応しい美しい自然環境や田園景観を保全していくことを基本的な方向性としている。

### 3 市街化調整区域における土地利用の基本的考え方

都市の発展動向等を勘案し、市街地として積極的に整備する区域(市街化区域)と当分の間市街化を抑制する区域(市街化調整区域)とを区分することは、無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止、計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成、都市近郊の優良な農地との健全な調和等、地域の実情に即した都市計画を樹立していくうえで根幹をなすものである。

そのなかで、市街化調整区域は原則として開発行為や都市施設の整備などの都市的土地利用は抑制すべき区域として位置付けられる。

しかし、市街化調整区域においては、優良な農地等、優れた自然環境を有する区域、災害の発生のおそれがある区域その他の保全することが適当な区域については開発による新たな市街化を許容すべきでないが、都市計画区域マスタープラン等を踏まえ、区域によっては、計画的で良好な開発行為、市街化調整区域内の既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった事項を勘案し必要性が認められる開発行為等で、更なる市街化を促進するおそれがないと認められるものについては開発を許可しても差し支えないという考え方に基づき、都市計画法34条に列記された開発行為のみ例外的に開発を認めることとされている。

### 4 市街化調整区域における地区計画の基本的考え方

(1) 市街化調整区域における地区計画は、既存の市街化区域内で行なうことができないことに相応の理由があり、市街化調整区域の固有の環境や資源、既存ストックを活かした土地利用を図ることにより地域の振興に著しく寄与する場合や地域の魅力向上に資する場合、地域の課題解決が可能な場合などについて、良好な景観形成にも配慮したうえで、市街化調整区域の性格を変えない範囲かつ必要な限度で認められる。

(2) 市街化調整区域における土地利用の基本的考え方を踏まえ、市街化調整区域における地区計画は原則、地域振興や地域課題解決に寄与する以下の場合に適用する。

ア 地域コミュニティの維持・活性化

イ 良好な田園・林間居住地の形成や保全

ウ 公共交通の機能を活用した集約型都市構造の形成や維持

エ 観光や交流の促進や地域の魅力向上

オ 地域振興に貢献

(3) 公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、その区域の特性に応じて合理的な土地利用が行われることを目途として、当該計画に従って秩序ある開発行為、建築又は施設の整備が行われること。

この場合において、市街化区域における市街化の状況等を勘案して、地区計画の区域の周辺における市街化を促進することがない等、当該都市計画区域の計画的な市街化を図る上で支障がなく、原則として当該区域周辺の都市的土地利用を促進させるものでないこと。

- (4) 地区の位置・規模・内容について、「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）」、「市町村の都市計画に関する基本的な方針（市町村都市計画マスタープラン）」、「市町村総合計画」及びその他土地利用計画等との整合が図られていること。
- (5) 開発等の事業が今後行われる予定の地区については、計画の内容及び地権者の合意等の状況から判断して、事業が確実に実施されると見込まれるものに限る。  
また、事業の実施にあたり必要な農地転用許可等の許認可について関係行政機関と調整が終了していること。

## 5 線引き制度との関係における地区計画の考え方

- (1) 新たな開発整備を誘導するものにあつては、開発の必要性を客観的に説明できる手法（フレーム方式等）を用いて区域を設定すること。なお、市街化区域への編入意向がある場合は、フレーム方式を用いること。
- (2) 市街化調整区域における相当規模の地区計画で、将来飛び地の市街化区域への編入がなされる規模の区域及び市街化区域に隣接する区域については原則として、定期線引き見直し時に市街化区域へ編入を検討するものとし、必要に応じ都市施設の都市計画決定を行う。
- (3) 前回の定期線引き見直し時に特定保留に定めた区域については、市街化調整区域内の地区計画を適用しない。
- (4) 市街化区域の適正化を目的として市街化調整区域に編入する区域については、住民等の合意形成などに必要な場合、地区計画の適用を検討する。

## 6 地区計画の類型別対象地域

地区計画の活用目的や対象地域は、別表に該当するものを原則とする。  
ただし、各市町村の土地利用計画のうえで特に必要であり、市町村都市計画マスタープランや市町村総合計画等に則しているものは対象地域とすることができる。

## 7 地区計画に定める事項

- (1) 当該区域の整備等をどのように行い、どのような形態の市街地を形成しようとするかなどについて、関係権利者、住民等が容易に理解できるように地区計画の目標を具体的に定めることが望ましい。
- (2) 自然環境の保全、ゆとりある良好な市街地環境の維持・形成、周辺の景観、営農条件等との調和、地域の活性化等について、地区の特性から必要な事項を目標等として明らかにすることが望ましい。
- (3) 地区施設として、防災、安全、衛生等に関する機能が十分確保されるよう道路、及び公園を検討すること。なお、都市計画決定された道路、公園等の都市施設は、地区

施設には含まない。

(4) 良好な環境の街区の形成、又は保持のために建築物等に関する事項として、下記の事項のうち地区計画の目的を達成するため必要な事項を定めること。

ア 建築物の用途制限

イ 容積率、建ぺい率、高さの最高限度

ウ 建築物の敷地面積の最低限度

エ 壁面の位置の制限

オ 壁面後退区域における工作物の設置の制限

カ 建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限

キ 建築物の緑化率（都市緑地法第34条第2項に規定する緑化率）の最低限度

ク かき又はさくの構造の制限

ケ 良好な環境の形成・保持のために必要な措置

コ その他

(5) 以下の事項については、地区計画に定めない。

ア 農用地に関する事項

イ 都市計画法施行令第7条の6に規定する事項以外の森林に関する事項。また、森林法第5条の地域森林計画対象民有林並びに国有林野及び公営林野等官行造林地について、都市計画法施行令第7条の6に規定する事項。

## 8 地区計画の区域

(1) 地区計画を定める際には、

ア 土地利用の一体性や隣接地の用途地域との整合、良好な景観の育成を図る。

イ 都市施設、特に道路網配置計画、公園配置計画、下水道計画との整合を図るとともに、広域的な都市構造への影響を勘案し、必要に応じ都市施設の計画決定を行う。

(2) 地区計画の区域の境界は、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が望ましく、これにより難しい場合には土地所有の状況、土地利用の現状及び将来の見通し、用途地域の指定状況、地区計画において定めることとなる道路等の配置等を勘案して、敷地境界線等によりできる限り整形になるように定めることが望ましい。

(3) 地区計画の区域の面積、規模は、街区形成に足りる一定の広がりをもった土地の区域とし、一街区以上の適切な規模であることが望ましい。

ただし、地区計画の周辺の市街化を促進するおそれがないように定める。

(4) 市街化調整区域における地区計画の区域には、次の区域又は土地を含めない。

ア 当該都市計画区域における市街化の動向並びに鉄道、道路、河川及び用排水施設の整備の見通し等を勘案して市街化することが不適当な土地の区域

イ 溢水、湛水等による災害発生のおそれのある以下のような土地の区域

・ 災害危険区域（建築基準法第39条、長野県建築基準条例第2条）

- ・ 地すべり防止区域（地すべり防止法第3条）
- ・ 急傾斜地崩壊区域（急傾斜地崩壊による災害の防止に関する法律第3条）
- ・ 土砂災害特別警戒区域  
（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条）
- ・ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法第56条）
- ウ 農用地として保存すべき以下のような土地の区域
  - ・ 農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律第8条）
  - ・ 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
- エ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき以下のような土地の区域
  - ・ 集落地域（集落地区整備法第3条）
  - ・ 保安林等（森林法第25条）
  - ・ 街区に介在する森林以外の森林
  - ・ 自然環境保全法の指定地域（自然環境保全法第14条、第25条、第28条等）
  - ・ 自然公園法の特別地域（自然公園法第13条）

## 9 関係機関との調整

(1) 市町村都市計画担当部局は、計画策定の際に以下の調整を行なう。

- ア 商工部局（中小小売・サービス業等の商業振興施策等との整合性を図る観点）
- イ 関係森林管理局（区域内に国有林野及び公有林野等官行造林地が含まれる場合）
- ウ 道路担当部局
- エ 農林水産担当部局（法第12条の5第1項第2号の要件に係る調整）
- オ 農林水産関連企業担当部局（農林漁業の円滑な実施に配慮し、これらの事業の継続に支障をきたさないようにする観点）
- カ その他関連部局

(2) 県都市計画担当部局は、法第19条第3項の協議を行なう際に以下の調整を行なう。

- ア 環境部局（良好な自然環境を保全する観点及び騒音等の環境保全上の支障を防止する観点）
- イ 商工部局（中小小売・サービス業等の商工振興施策等との整合性を図る観点）
- ウ 道路担当部局
- エ 土地対策担当部局（土地利用基本計画との調整の観点）
- オ 建築部局（開発許可基準との調整の観点）
- カ 農林水産担当部局（法第12条の5第1項第2号の要件に係る調整等）
- キ 地方農政局長（地区計画を決定しようとする土地の区域内に4haを超える農地が含まれている場合、法第12条の5第1項第2号の要件に係る調整）
- ク その他関連部局