

上三川町市街化調整区域における地区計画の運用基準

- 市街化調整区域における地区計画の都市計画提案の手引き -

令和 8 年 4 月

上三川町都市建設課

目 次

策定の目的

第1章 市街化調整区域の地区計画素案を町に提案する手順

- 1 はじめに
- 2 地区計画の計画提案を行うことができる者
- 3 事前相談
- 4 地区計画素案及び都市計画の提案書の作成及び提案
- 5 都市計画決定手続き
- 6 都市計画決定後について

第2章 市街化調整区域の地域づくりの基本的な考え方

- 1 はじめに
- 2 市街化調整区域における地区計画の基本的な考え方
- 3 市街化調整区域における地区計画の策定にあたっての留意事項
- 4 地区計画の内容
- 5 運用類型
- 6 その他
- 7 附則

策定の目的

この運用基準は、本町の市街化調整区域における地区計画制度の運用、地区計画の原案を作成するための案（以下「地区計画素案」という。）の作成及び地区計画素案を都市計画提案する手順に関し必要な事項を定めることにより、地区の住民等が主体となって市街化調整区域における良好な居住環境の維持及び形成を図るとともに、地域特性に応じた適正な土地利用の誘導を図ることを目的としています。

第1章 市街化調整区域の地区計画素案を町に提案する手順

1 はじめに

住民の方や民間事業者が地区計画素案を町に提案する場合、本町では都市計画法（以下「法」という。）第21条の2に規定する都市計画提案制度を利用します。

都市計画提案全般について、必要な事項を定めた上三川町都市計画提案制度手続要綱（以下「要綱」という。）を制定しており、本章では都市計画提案制度を利用した地区計画の提案の手続きについて、基準を定めるものです。

2 地区計画の計画提案を行おうとする者（要綱第2条）

要綱では、種々の都市計画の提案に当たりその提案者の要件を定めています。その中で、特に地区の住民等が主体となって地区計画を提案するに場合は、土地所有者等（要綱第2条第1号（1）ア、複数の土地所有者等で共同して提案することも可能。）のほか、過去に一定規模以上の開発行為の実績のある事業者等（同号（1）カ）が提案者となることが考えられます。

3 事前相談（要綱第3条）

地区計画の提案に先立ちその区域が地区計画を策定できる土地の区域であるかについて町に相談していただきます。その際は、下記の事項についての検討結果を示していただきます。

1) 市街化調整区域の地区計画を定めることができる区域の原則についての適

合性

関係地権者や住民と合意が図れる見込みであり、「第 2 章 市街化調整区域の地区計画による地域づくりの基本的な考え方」の「5 運用類型」に掲げる各類型に適合する地域で、適正な土地利用を図ることができる一体の土地であるかについて候補地区の検討結果。

2) 候補地区の状況把握

候補地区について、地区の現状から地区計画の実現性についての検討結果

- ・第 2 章の「3 市街化調整区域における地区計画の策定に当たっての留意事項」に示す各事項の適合状況
- ・地区計画素案の提出までに土地所有者等の 3 分の 2 以上から同意を得られる見込みであること。かつ同意した者が所有、又は借地権を有する土地の合計地積が 3 分の 2 以上となる見込みがあること。
- ・自治会等の周辺住民を代表する団体から同意を得られる見込みであること。

4 地区計画素案及び都市計画の提案書の作成及び提案（要綱第 4 条、第 5 条）

事前相談により、地区計画の策定ができる見込みがあると判断された場合、地区計画の素案を作成します。作成に当たっては、適宜都市建設課及び関係部署と協議をしながら作成していただきます。なお、作成する提案に関する図書等は以下のとおりです。

- ・要綱第 4 条第 1 項第 1 号から第 5 号までに掲げるもの
- ・第 2 章の「4 地区計画の内容」で示した事項を記載した地区計画の計画書（書式は別途協議の上で町が指定します。）

また、土地利用計画の検討に際しては、以下の事項に留意してください。

- ・原則として行政による新たな公共投資を発生させないこと。
- ・地区計画策定後、都市計画法第 34 条第 10 号の開発許可の対象となることから、計画内容は栃木県の定める開発許可の基準に適合させること。
- ・現況測量を実施すること。

- ・ 地区計画素案の内容について自治会等の周辺住民を代表する団体から同意を得ること。
- ・ 事業実施の確実性を担保するため、都市計画の決定までに土地所有者等の全員から地区計画素案の内容について同意を得る見込みがあること。

5 都市計画決定手続き

提出された都市計画提案書の内容について、上三川町都市計画提案検討委員会（以下「委員会」という。）による都市計画の決定又は変更の必要性の検討を行います。この委員会での検討を経て地区計画を策定するものとされた提案について、町は縦覧や都市計画審議会への付議といった都市計画決定に関する各種法手続きを行います。その際町から提案者に対して、都市計画決定図書の作成協力や都市計画の詳細について調整を依頼します。

6 都市計画決定後について

都市計画決定後に、開発行為の許可申請を行うことができます。開発行為完了後に建築が可能となります。建築に際しては、建築確認申請を提出する前に地区計画の届出が必要となります。

第2章 市街化調整区域の地区計画による地域づくりの基本的な考え方

1 はじめに

市街化調整区域における地域づくりは、「本来市街化を抑制すべき区域」という基本理念を堅持しつつ、産業の振興及び土地利用の純化を促進するため、「地域コミュニティ機能の維持・改善」「地域特性を活かした土地利用や良好な土地利用環境への誘導」のため、市街化調整区域固有の資源や既存のストック（豊かな自然環境、美しい景観、既整備の基盤施設等）を活かし、その魅力を最大限に引き出すものとしします。

2 市街化調整区域における地区計画の基本的な考え方

町は、市街化調整区域における地区計画全般において、下記の基本的な考え方に基づき必要性を判断し、都市計画決定（変更）を行います。

- (1) 市街化調整区域は、「本来市街化を抑制すべき区域」であり、地区計画の策定によって性格が変わるものではないこと。
- (2) 上三川町総合計画や町都市計画マスタープラン等の上位計画に即したものであること。
- (3) 地区計画の土地の区域が各運用類型に定める基準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整備される見込みであること。
- (4) 必要に応じ、交通渋滞への対応が適切に行われること。
- (5) 開発行為を伴う地区計画については、いたずらに市街地を拡大することのないよう、その必要性、周辺の公共施設の整備状況、自然環境・景観や農林業との調和等の観点から総合的に検討を加え、妥当と認められる場合に限ること。
- (6) 地区計画は、「スプロールの防止」、「周辺の環境と調和した良好な居住環境の形成や保全」、「地域コミュニティの維持・改善」、「既存の社会基盤の維持・増進」に寄与するものであること。
- (7) 必要な上下水道、雨水排水先、道路等のほか、義務教育施設等の公共施設において、行政による新たな公共投資を発生させない計画であること。

3 市街化調整区域における地区計画の策定にあたっての留意事項

- (1) 地区計画の区域の面積については、街区を形成する一定の広がりとして、0.5ha（5,000 m²）以上の規模とするものを対象とする。
- (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、地物等の範囲を明示するのに適当なものとし、できる限り整形なものとする。また、必要以上に区域を広げることのないようにすること。
- (3) 開発行為を伴う場合は、開発許可の要件を満たす必要があるため、本運用基準に示す事項以外に、開発協議等で必要とされる事項等についても、その実現性を確保するための措置を講じること。

また、地区計画策定後速やかに開発許可手続きを進め、遅滞なく開発行為の事業に着手すること。

- (4) 地区計画の策定に当たっては、農林・環境・河川・下水道関係各課等と十分なる協議・調整を図ること。
- (5) 地区計画の区域には、原則として次に掲げる区域等を含めないこと。
 - ① 農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域
 - ② 農地転用が許可されないと見込まれる一団の優良農地
 - ③ 森林法に規定する保安林、保安林予定森林、保安施設地区及び保安施設地区予定地
 - ④ 地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域
 - ⑤ 土砂災害計画区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域
 - ⑥ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊危険区域
 - ⑦ 水防法に規定する洪水浸水想定区域のうち想定最大規模降雨に基づく浸水により想定される水深が3.0m以上の区域
 - ⑧ 史跡、名勝、天然記念物等の指定文化財、その他国、県及び本町において文化財保護上保全を必要とする区域
 - ⑨ その他、法令等による規制がされている区域で、地区計画を定めることが

適当でないと認められる区域

4 地区計画の内容

市街化調整区域における地区計画において、内容として定めるべき事項及び定められる事項について下記のとおり整理します。以下の内容について、地域の皆さまの意向を反映しながら検討し定めるものとなります。

(1) 地区計画の方針

地区計画の方針とは、地区の整備等の方針を示すもので、地区のまちづくりの方針として明らかにするものであり、地区整備計画はこの方針に沿って定められます。

地区計画で定める事項	必須	可能
①名称	○	
②位置	○	
③面積	○	
④地区計画の目標	○	
⑤区域の整備、開発及び保全の方針	○	
(ア)土地利用の方針	○	
(イ)地区施設の整備の方針	○	
(ウ)建築物等の整備の方針	○	
(エ)その他当該施設の整備、開発及び保全に関する方針	○	

(2) 地区整備計画

「地区整備計画」とは、「地区計画の方針」に沿い、具体的な公共施設の配置・整備に関する計画や建築物の用途や形態等の制限、土地の利用に関する制限を定めるものであり、定める事項は以下のとおりです。

地区計画の方針に即して、地区の特性にふさわしい良好な市街地環境の維持・形成を図るため、地区施設の配置及び規模や、建築物等に関する事項、土地の利用に関する事項について適切に定める必要があります。

地区計画で定める事項	必須	可能
(1)地区施設の配置及び規模		
①道路、公園、緑地、広場等	○*	
②その他の公共空地		○
③避難施設、避難路、雨水貯留浸透施設	○*	
(2)建築物等に関する事項		
①建築物等の用途の制限	○	
②容積率の最高限度	○	
③建ぺい率の最高限度	○	
④敷地面積の最低限度	○	
⑤壁面の位置の制限	○	
⑥建築物等の高さの最高限度	○	
⑦建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度		○
⑧建築物の居室の床面の高さの最低限度		○
⑨壁面後退区域における工作物の設置の制限		○
⑩建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限	○	
⑪建築物の緑化率の最低限度		○
⑫かき又はさくの構造の制限	○	
(3)土地の利用に関する事項 (現存する樹林地、草地等で良好な住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項等)		○

※必要に応じて定める。

(なお、地区施設に定めない場合であっても施設の配置及び規模等については町と十分に協議を行うこと。)

5 運用類型

栃木県が定める「市街化調整区域における地区計画の協議方針」を踏まえつつ、本町の現況に合わせた運用類型を下記に示します。

(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 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。

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。(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 k m 以内の地区であること。
- ◇ 計画区域と駅との間に、原則として幅員 6 m 以上の区画道路(生活道路)又は歩道のある幹線道路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用途は、原則として、第二種低層住居専用地域程度、建築物の敷地面積は、2 0 0 m²以上とすること。
- ◇ 原則として、建ぺい率 5 0 % ・容積率 1 0 0 % 以下とすること。

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。(法第12条の5第1項第2号ロに該当)

[地区要件]

- ◇ インターチェンジから概ね1km以内の地区であること。
- ◇ 計画区域からインターチェンジまで2車線以上の道路が整備されている又は整備される見込みであること。
- ◇ 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

町都市計画マスタープランに記載の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。(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。
- ◇ 計画区域に面して、幅員 6 m 以上の道路が整備されている又は整備される見込みであること。
- ◇ 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]

- ◇ 地区計画の区域における建築物等の用途は、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、200㎡以上とすること。
- ◇ 建ぺい率 50%・容積率 80%以下とすること。
- ◇ 将来、市街化区域編入を目指すこと。

ii) 非住居系

[考え方]

町都市計画マスタープランに記載の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。(法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号ロに該当)

[地区要件]

- ◇ 町都市計画マスタープランに記載のある産業が集積した地区とは、町都市計画マスタープランに示す将来都市像において工業系土地利用に位置付けられた地区を原則とする。
- ◇ 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。
- ◇ 計画区域に面して、2 車線以上の道路が整備されている又は整備される見込

みであること。

- ◇ 単なる既存敷地の拡張にならないよう、産業の集積地区として街区を形成する計画であること。

〔土地利用要件〕

- ◇ 地区計画の区域における建築物等の用途は、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わせて策定すること。
- ◇ 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。

(2) 保全・改善型

(7) 既存集落環境改善型（住居系）

公共施設（学校等）周辺若しくは一定程度住宅等が集積している既存集落等で、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。（法第12条の5第1項第2号ロに該当）

〔地区要件〕

- ◇ 公共施設（学校等）から概ね半径1km以内の地区で、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。
- ◇ 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用途は、原則として、第二種低層住居専用地域程度、建築物の敷地面積は、200㎡以上とすること。
- ◇ 原則として、建ぺい率50%・容積率100%以下とすること。

(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〕

4車線以上の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。（法第12条の5第1項第2号ロに該当）

〔地区要件〕

- ◇ 4車線以上の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。）又沿道サービス施設とすること。
- ◇ 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付けた計画とすること。
- ◇ 地区整備計画は周辺の良い計画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〕

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。（法第12条の5第1項第2号イに該当）

本類型は、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。

〔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号ロに掲げる溢水、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〕

- ◇ 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。
- ◇ 地区計画区域内における建築物の用途は、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とする。

6 その他

- (1) 町長は、地区計画の内容として定められた建築物の用途、敷地及び構造に関する事項について、建築基準法第68条の2第1項の規定による条例を制定す

るものとしします。

- (2) 地区計画の素案は、当該区域の土地所有者等、住民又は事業者が主体となり、関係機関と協議のうえ、作成するものとしします。
- (3) 提案者は、検討の段階から当該地区及び周辺住民の参加の機会を設け、説明会等を実施し、住民の意見を地区計画に反映させるよう努めるものとしします。
- (4) 地区計画の内容に関する住民の合意形成については、関係権利者全員の同意を得るものとしします。
- (5) 地区計画の素案を提出する場合は、上三川町都市計画提案制度手続要綱(平成23年4月1日制定)に基づき町長に提案するものとしします。
- (6) 町長は、必要があると認めたときは地区計画素案の作成について、提案者等に指導し又は助言することができるものとしします。

7 附則

- (1) この運用基準に定めるもののほか、必要な事項は町長が定める。
- (2) この運用基準は、令和8年4月1日から施行する。