市街化調整区域における

地区計画の運用基準

令和8年6月

山形県　山辺町

１．策定の背景と趣旨

山辺町では、人口減少が進行している一方、持家志向の若年層の転入や、近隣都市への通勤・通学の利便性を背景として、住宅地としての需要は依然として一定程度存在している。加えて、市街化区域における過密化や洪水浸水想定区域の存在、高い基準で推移する地価の状況などを踏まえると、市街化区域のみで住宅需要に対応することには限界があり、市街化調整区域においても、計画的かつ適正な都市的土地利用を誘導することが不可欠な状況となっている。現在、山辺町の市街化調整区域にある、計画的に整備された住宅地の評価が高く、町内でも地価水準が比較的高く推移している状況も見られている。

このため、本町においては、本来は市街化を抑制すべき市街化調整区域内であっても、その立地条件などよっては、住民の定住促進や生活環境の向上、地域コミュニティの維持・活性化などを図る観点から、都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の5第1項第2号の規定に基づき、市街化調整区域において地区計画を定めることは、地域の特性を活かした計画的な土地利用を図るための有効な手法であると考えられる。

町民や関係者が共通の理解をもって地区計画を適切に活用し、市街化調整区域の中で無秩序な開発を防ぎながら、地域の特性を活かした持続可能なまちづくりを進めるため、その指針となる本運用基準を策定する。

２．地区計画の基本的な考え方

（１）地区計画の策定にあたっては、「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の基本理念を変えるものではないこと。

（２）地区計画の策定にあたっては、市街化を抑制すべき市街化調整区域において開発行為の許可要件が拡大することとなるが、いたずらに開発を促進することがないよう慎重に対応すること。

（３）地域住民との意見交換会、説明会等を通じて住民の意向を十分把握し、適切に反映させること。

（４）地区計画は、法第12条の５第１項第２号で示されている土地の区域にその活用が限定されており、これらの地域が有する課題への対応を目的として都市計画として決定するものであること。

（５）市街化調整区域は、市街化区域とは異なり、農業や森林等の保全に係る法令や規制が複雑であるため、地区計画の策定にあたっては、農林、環境、河川、開発許可部局等の関係する機関と十分に協議・調整を図ること。

（６）地区計画の内容は、上位計画等（山辺町総合計画とこれに基づく各種計画、山辺町国土利用計画、山形県都市計画マスタープラン（法第６条の２の規定に基づき山形県が定める「山形広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」をいう。）以下これらの計画等を「上位計画」という。）に即したものでなければならない。

（７）地区計画を策定する区域（以下「地区計画の区域」という。）は、土地を有効に活

用し、又は良好な都市環境を維持又は増進すべきである区域として山辺町都市計画マスタープラン（法第18条に２の規定に基づき本町が定める「都市計画に関する基本的な方針」をいう。）において、その利用方針について位置付けられ、又は確実に位置付けられることが見込まれる区域に限る。

（８）「山形県都市計画広域調整要綱」（平成20年３月12日付け都計第1345号山形県土木部長通知）に該当する場合は、要綱に定める手続きを実施すること。

（９）新規の開発行為となる地区計画の場合、市街化区域における市街化の状況等からみて当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がなく、かつ、計画の内容、地権者の合意等の状況から判断して確実に実施されると見込まれるものに関する事業であるものとする。この場合において、地区施設の配置及び規模等については、法第３３条に規定する基準（以下「開発技術基準」という。）に適合すること。

（10）市街化調整区域は、市街化区域とは異なり、積極的な都市的投資を行う区域ではないことから、必要となる基盤施設（適正な配置及び規模の道路、義務教育施設、上下水道等の公共公益施設）が策定地区内やその周辺に配置されているか、備えることが確実と認められるものであること。

（11）地区計画の区域は、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、敷地境界線等によりできる限り整形なものとし、必要以上に区域を広げることのないようにすること。

（12）新規の開発行為となる地区計画の策定に当たっては、必要な地区施設の実現性について十分に検証し、地区施設の整備手法や予定される整備時期等を明らかにし、事業者と連携し適切に事業進捗を管理するとともに、事業の推進に努めるものとする。

３．留意点

（１）原則として地区整備計画を定めること。

（２）市街化区域内で実現することが困難又は不適当と認められる需要により適切に応えることが可能となることから、地区の特徴を活かした計画となるよう努めること。

（３）原則として、日常的に必要とされる生活関連のサービス機能を、極力、近接又は集約していくという視点で、都市計画区域の中に、生活拠点を適切に配置し形成していくよう努めること。

（４）地区計画を定めることにより、当該区域内の土地利用について一定の制限が課せられることになるため、地区計画素案の作成に当たっては、当該計画検討の段階から住民参加の機会を設け、住民の意見の反映に努めるものとし、原則として関係権利者全員の同意を得るものとする。この場合において、既存住宅地等を含む地区計画については、住民と行政が一体となって進める地域づくりやまちづくりという視点で、住民の合意形成を図っていくことを前提として策定すること。

（５）地区計画の策定については、関係する自治会・水利組合等の同意を得ること。

（６）隣接して２以上の地区計画を策定する場合は、合計面積に必要な公共施設等の配

置、規模等を十分に検討した上で、適切な地区施設を計画するよう努めること。

（７）将来市街化区域への編入が想定される区域において地区計画を定める場合は、必要に応じ、都市施設の都市計画決定を行う。

（８）地区計画の区域内において、地区計画に定めることのできない事項又は地区計画に定める必要がない事項若しくは内容について、居住環境により高度な維持又は増進等を図るため、住民による自主的な規制が行われることが適当である場合には、必要に応じ、建築協定制度又は緑地協定制度の活用を検討すること。

（９）地区計画が策定された後、当該事業が行われないことが明らかとなった場合には、当該地区計画は定めることを要しないものとして、基本的には速やかに都市計画の変更手続を行う。

４．対象外区域

（１）次の各号の区域は、原則として地区計画の策定区域に含めないものとする。

①集落地域整備法（昭和 62 年法律第 63 号）に規定する「集落地域」

②流通業務市街地の整備に関する法律（昭和 41 年法律第 110 号）の規定により「流通業務団地」の都市計画が定められている土地の区域

③自然環境保全法（昭和 47 年法律第 85 号）に規定する「指定地域」

④防衛施設(駐屯地、訓練場、演習場その他これらに類する施設)が存する地区

（２）次の各号の区域を地区計画の策定区域に含める場合は、次の各号の留意点に注意すること。

①工場立地法（昭和 34 年法律第 24 号）第６条第１項に規定する特定工場が立地している地区については、原則として地区計画の区域に含めないことが望ましいが、当該地区を地区計画の区域に含める場合にあっては、同法第４条第１項の工場立地に関する準則との調和を保つよう十分配慮すること。

②地区計画の区域には、農村地域工業等導入促進法（昭和 46 年法律第 112 号）に規定する「工業等導入地区」を含まないことが望ましいが、立地上やむを得ず当該地区を地区計画の区域に含める場合にあっては、同法第５条の実施計画と調和を図るよう十分配慮すること。

③森林法（昭和 26 年法律第 249 号）に規定する保安林・保安施設地区、保安林・保安施設地区予定地又は保安林整備臨時措置法（昭和 29 年法律第 84 号）に規定する保安林整備計画に基づく保安林指定計画地を含める場合、保安林等の指定の目的に反する制限は定めないこと。

④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（平成 12 年法律第 57 号）に規定する「土砂災害警戒区域」及び溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生の恐れがある土地の区域等を含める場合は、対応策の検討等を実施しながら、決定には慎重を期すること。

⑤史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財、その他国、県及び町において文化財

保護上保全を必要とする区域を含める場合、その指定の目的に反する制限は定めないこと。

５．対象区域

（１）法第12条の５第１項第２号で示されている土地の区域であること。

（２）原則として、地形、地物等土地の範囲を明示するのに適切なものにより定めることとし、出来るだけ整形なものにすること。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）地区計画の対象とする区域の類型は次の新規住宅開発型、あるいは幹線道路沿道開発型のみとする。

①新規住宅開発型

ア　一団の開発行為であって、市街化区域における市街化の状況等からみて当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がなく、かつ、計画の内容、地権者の合意等の状況から判断して確実に実施されると見込まれるものに関する事業であること。

イ　居住環境の改善等定住人口の確保に著しく寄与する開発行為であること。

ウ　町の総合計画、国土利用計画、都市計画マスタープランなどの上位・関連計画との整合がとれていること。

エ　次の規模に準じ、次のいずれかの計画に基づき、次のいずれかの対象地域において行われる一団の開発行為

(ｱ) 規模

原則 0.5ha 以上

(ｲ)計画内容

a 主として居住の用に供するもの

b 人口の流出による地域社会の停滞等を防止するため新規住民の積極的な導入及び定着を図ることを目的として行われるもの

(ｳ) 対象地域

a 市街化区域に隣接する地域。ただし、次の場合はこの限りではない。

(a)市街化区域に隣接する地域に優良な農用地等が集団的に存在し、かつ、その外縁部に遊休地等が存在する場合であって、当該遊休地等を活用することがその地域の土地利用上適切と認められる場合

(b)工場の移転跡地等の既存の宅地を活用する場合

b 開発区域の周辺の区域において、開発行為に伴い必要となる公共公益施設があるか、備えることが確実と認められる地域

c 市街化区域において行われないことについて相当の理由があると認められること。

②幹線道路沿道開発型

ア　一団の開発行為であって、市街化区域における市街化の状況等からみて当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がなく、かつ、計画の内容、地権者の合意等の状況から判断して確実に実施されると見込まれるものに関する事業

イ　都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発行為であること。

ウ　町の総合計画、国土利用計画、都市計画マスタープランなどの上位・関連計画との整合がとれていること。

エ　次の規模に準じ、次のいずれかの計画に基づき、次のいずれかの対象地域において行われる一団の開発行為

(ｱ) 規模

原則 0.5ha 以上

(ｲ)計画内容

α 市街化調整区域における幹線道路の沿道等の流通業務、商業、観光・レクリエーション等を主体とする開発が行われる地区等の非住居系の計画開発地で、必要な公共施設の整備を行いつつ、周辺の環境・景観と調和する良好な開発を誘導するもの

(ｳ) 対象地域

α 市街化区域に隣接する地域の、国道や主要地方道、県道などの幹線道路の沿道等。

b 市街化区域において行われないことについて相当の理由があると認められること。

６．地区計画で定める内容

地区計画には、当該地区計画の名称、位置及び面積のほか、以下の事項を定めるものとする。

（１）地区計画の目標

市街化調整区域の性格を踏まえ、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、当該地区計画の目標として明らかにすること。

①目標とする地区の将来像

②計画的に土地利用を誘導する必要性

③周辺の土地利用や自然環境等への配慮　等

（２）区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区計画の整備、開発及び保全の方針として、以下の内容を定めるものとする。

①土地利用の方針

ア　周辺の土地利用や自然環境と調和する土地利用のあり方

イ　必要となる調整池や協定緑地等の整備方針

ウ　地区計画策定後の個別敷地での開発を規制誘導する方策　等

②地区施設の整備の方針

ア　地区施設整備の基本的な考え方

イ　地区施設の整備手法や予定される整備時期（新規開発の場合）

ウ　その他公共空地等地区に必要な施設　等

③建築物等の整備の方針

ア　周辺の自然環境や景観と調和する建築物の形態、意匠　等

④その他当該地区の整備、開発及び保全の方針

ア　地区整備計画に定める項目のない事項　等

（３）地区整備計画

地区整備計画には、別表「地区整備計画の基準」を参考に、次のうち地区計画の目標を達成するため必要な事項を定めるものとする。

①地区施設の配置及び規模

ア　道路、公園、緑地、広場の配置及び規模

イ　その他公共空地の配置及び規模

②建築物等に関する事項

ア　建築物等の用途の制限

イ　建築物の容積率の最高限度

ウ　建築物の建ぺい率の最高限度

エ　建築物の敷地面積の最低限度

オ　壁面の位置の制限

カ　壁面後退区域における工作物の設置の制限

キ　建築物等の高さの最高限度

ク　建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

ケ　建築物の緑化率の最低限度

コ　垣又はさくの構造の制限

③土地の利用に関する事項

ア　現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限

別表　地区整備計画の基準

<table>
<tr><td colspan="3">類型</td><td>新規住宅開発型</td><td>幹線道路沿道開発型</td></tr>
<tr><td colspan="3">決定できる区域及び規模</td><td>市街化区域に隣接する地域で原則 0.5ha 以上の区域</td><td>市街化区域に隣接する地域の、国道や主要地方道、県道などの幹線道路の沿道等で原則 0.5ha 以上の区域</td></tr>
<tr><td colspan="3">地区計画の目標・土地利用の方針</td><td>定住人口の確保に寄与すると認められる住宅系市街地を計画的に誘導するもので、山辺町都市計画マスタープランの内容を踏まえ適切に定める。</td><td>幹線道路沿道の立地特性と交流・流通機能のポテンシャルを活かし、地域の活性化に寄与する非住居系土地利用を適切に誘導するもので、山辺町都市計画マスタープランの内容を踏まえ適切に定める。</td></tr>
<tr><td rowspan="6">地区整備計画</td><td colspan="2">地区施設の配置及び規模</td><td colspan="2">山辺町都市計画マスタープランを踏まえ周辺環境との調和に配慮して、道路、公園、緑地、広場その他公共空間の配置・規模を適切に定める。</td></tr>
<tr><td rowspan="5">建築物等に関する事項</td><td>建築物の用途の制限</td><td>立地可能とするのは、基本的に第１種又は第２種住居地域に建築できる建築物とし、良好な居住環境の形成にそぐわない非住居系用途の建築物の立地は適正に規制する。</td><td>立地可能とするのは、基本的に幹線道路沿道の立地特性と交流・流通機能のポテンシャルを活かし、地域の活性化に寄与する非住居系用途に限定し、周辺環境にそぐわない恐れのある建築物の立地は規制する。</td></tr>
<tr><td>容積率の最高限度</td><td>周辺環境との調和に配慮し、100%以下の数値で適切に定める。</td><td>周辺環境との調和に配慮し、200%以下の数値で適切に定める。</td></tr>
<tr><td>建ぺい率の最高限度</td><td>周辺環境との調和に配慮し、60%以下の数値で適切に定める。</td><td>周辺環境との調和に配慮し、60%以下の数値で適切に定める。</td></tr>
<tr><td>建築物の敷地面積の最低限度</td><td>200 ㎡以上の数値で適切に定める。</td><td>1,000 ㎡以上の数値で適切に定める。</td></tr>
<tr><td>壁面の位置の制限</td><td>基本的に、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離を 1.5ｍ以</td><td>基本的に、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離を５ｍ以上、</td></tr>
</table>

			上、隣地境界線までの距離を1.2ｍ以上の数値で適切に定める。	隣地境界線までの距離を 1.3ｍ以上の数値で適切に定める。
		建築物等の高さの最高限度	周辺環境に十分配慮した数値を、必要に応じて適切に定める。	周辺環境に十分配慮した数値で適切に定める。
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の形態又は意匠の制限は必要に応じて適切に定める。 基本的に、地区内にある施設のための広告塔、広告版及び案内板等（公共的なものは除く）の設置は規制する。	必要に応じて適切に定める。
		垣又は柵の構造の制限	必要に応じて適切に定める。	必要に応じて適切に定める。