

松江圏都市計画

市街化調整区域の地区計画

ガイドライン(改訂版)

平成19年11月30日

1. 改訂にあたって	1
2. 本書の目的及び構成	2
3. ガイドライン	3
3.1. 地区計画制度の概要	3
3.1.1. 都市計画法改正の概要	3
3.1.2. 地区計画制度の目的	3
3.1.3. 地区計画制度の位置づけ	4
3.1.4. 地区計画制度の内容	5
3.1.5. 法令による適用地区	6
3.2. 基本的な考え方	12
3.2.1. 基本の方針	12
3.2.2. 線引き編入等と地区計画の関係	13
3.3. 地区計画策定手順	14
3.4. 地区計画の適用要件	15
3.4.1. 対象区域について	15
3.4.2. 目的・地域的要件の検討	16
3.5. 関係各課との調整	22
3.5.1. 関係法令に基づく調整	22
3.5.2. 広域市町との調整	22
3.6. 地区計画の立案	22
3.6.1. 現況調査	22
3.6.2. 地区計画の方針	26
3.6.3. 地区整備計画の検討	28
3.7. 実現方策について	35
3.7.1. 実現化方策の検討	35
3.7.2. 規制・誘導方策	37
3.7.3. その他の実現方策	38
3.8. 地区計画のタイプ別の運用基準	39
3.8.1. 集落タイプにおける地区計画の運用基準	39
3.8.2. 郊外型住宅タイプにおける地区計画の運用基準	40
3.8.3. 沿道タイプにおける地区計画の運用基準	41
3.8.4. 整備誘導タイプにおける地区計画の運用基準	42
3.8.5. 産業振興タイプにおける地区計画の運用基準	43

市街化調整区域の地区計画ガイドライン

1. 改訂にあたって

背景

島根県では、松江圏都市計画区域で区域区分を実施し、市街化区域で開発を促進する一方で、市街化調整区域においては原則として開発を制限し、一定の要件を満たす開発のみを許容してきました。

このたびの都市計画法の改正（平成18年5月）により、開発許可制度の見直しが行われ、5ha以上の大規模な開発、国・県や公社が行う開発等に関する例外規定が廃止され、これらの開発を市街化調整区域で行うためには地区計画の策定が義務付けられることになりました。

これまで島根県では「市街化調整区域の地区計画ガイドライン」を作成し、統一的な運用を図ってきましたが、法改正を踏まえたガイドラインの見直しが必要になったため、今回の改訂版を作成しました。

目指すべき方向性（市街化調整区域における土地利用の考え方）

1 コンパクトな都市の形成

市街化調整区域への主要な都市機能の拡散や大規模集客施設の立地は原則的に抑制し、中心市街地の活性化を図る。但し市町村合併等に伴い地理的要因、既存の施設の機能強化等により、市街化区域内で行うことが困難である場合は例外的に認める。

2 良好な自然環境、農地等の保全

市街地周辺の良好な自然環境、優良農地等を保全する。

3 持続可能な社会の形成

既存のインフラを有効活用し、安定した人口を確保し、持続可能な社会の形成を図るため、大規模既存集落、鉄道駅周辺、小学校周辺等において、住宅開発による人口流出の防止又は新規住民の積極的な受け入れを行うとともに、利便施設の立地を誘導し、地域の活性化を図る。

4 良好な住宅地の供給

良好な住宅地を安定的に供給するため、大規模住宅団地開発や公社による住宅開発を誘導する。

5 緩和区域内における地区計画の誘導

緩和区域内で予想されるミニ開発を地区計画に基づき、健全な開発へと誘導する。

6 産業の振興の支援

国、県、市町、公社等による工業団地開発、拠点都市整備法等上位計画に基づく開発を支援し、産業振興を図る。

2. 本書の目的及び構成

本書の目的

市街化調整区域の地区計画は市街化調整区域における開発許可特例（都市計画法第34条各号）を伴うこととなるので、運用如何によっては線引き制度を形骸化するおそれがある。

本書は、線引き制度を適切に運用する立場から、市街化調整区域の地区計画に関する国土交通省都市計画運用指針に加え、県として備えるべき最低限の基準としてガイドラインを提示するものである。さらに、島根県及び松江圏二市一町の都市計画担当者が市街化調整区域における地区計画策定を検討する際に、個々の法令に基づき地域の特性を活かしたよりよい地域づくりについて、適正かつ迅速に進める上でのガイドラインとして運用されることを目的としており、適用地区の考え方や地区計画立案の考え方等を取りまとめたものである。

構 成

構 成	概 要
地区計画制度の概要	<ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域における地区計画の策定を検討するにあたり、念頭におくべき、「地区計画制度の概要」や「市街化調整区域の地区計画と諸制度の関連」、「市街化調整区域における地区計画の法改正の概要」等を取りまとめている。
基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域において地区計画の適用が想定される地区について、基本的な考え方をまとめている。
策定手順	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画の策定の手順を取りまとめている。
地区計画の適用要件	<ul style="list-style-type: none"> 目的・地域的要件の検討を行っている。
関係各課との調整	<ul style="list-style-type: none"> 関係機関との調整について留意点をまとめている。
地区計画の立案	<ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域において、地区計画の策定を検討する場合に行うべき調査や、検討すべき事項等を例示している。 「開発許可制度の手引き技術編」及び「都市計画法」を整理し、開発行為の立地基準から「建築物の用途制限の考え方」を示すなど、地区整備計画で定める項目やその内容を整理している。
地区計画の実現方策の検討	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画を実現する手法としての事業手法、規制誘導方策として開発許可制度、届出勧告制度、建築条例など検討すべき事項について概要を整理している。
タイプ別運用基準	<ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域における地区計画のタイプ別に運用基準を整理している。

3. ガイドライン

3.1. 地区計画制度の概要

3.1.1. 都市計画法改正の概要

市街化調整区域における地区計画については、平成 4 年の都市計画法及び建築基準法の一部改正に伴って創設されたものであるが、基本的には開発許可基準の範囲内に該当する大規模開発（5ha 以上）、開発許可が不要な公益的事業、線引き以前からの既存住宅団地等での適用に限定されていた。

平成 10 年の法改正では、市街化調整区域における地区計画の策定区域の範囲が拡大され、同時に地区計画の内容に合致している内容であれば開発許可が可能となった。

さらに、平成 18 年の法改正では、開発許可制度の見直しが行われ、5ha 以上の大規模な開発、国・県や公社が行う開発等に関する例外規定が廃止され、これらの開発を市街化調整区域で行うためには地区計画の策定が義務付けられることとなった。

地区計画、開発許可基準の改正法及び改正内容

市街化調整区域の地区計画（都市計画法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号）	
イ．住宅市街地の開発その他（相当規模）の建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域	平成 10 年法改正により「相当規模」を削除
ロ． <u>建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの</u>	平成 10 年法改正により全文追加
ハ．健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域	変更なし
市街化調整区域の開発行為（都市計画法第 34 条第 1 項第 10 号）	
<市街化調整区域の開発行為の許可対象> <u>地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る）</u> 内において、当該 <u>地区計画又は集落地区計画</u> に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為	平成 10 年法改正により「地区計画」及び「地区整備計画」を追加

3.1.2. 地区計画制度の目的

土地の有効利用が必要とされているにもかかわらず、公共施設が未整備のため、土地の有効利用が十分に図られていない地区が広範に存し、また、そのため既成市街地での土地の有効利用がなされていない地域を残存しつつ市街地が外延的に拡大するという都市構造上の問題が生じている状況に対応し、公共施設を伴った土地の有効利用を誘導することを目的としている。

また、市街化調整区域の特性を踏まえながら当該地区計画区域の詳細な土地利用、地区施設計画を策定して、開発行為、建築行為を都市計画上適切に規制・誘導することである。

これにより、当該地区周辺の自然環境との共存や、農業的土地利用との調整を図り、都市的土地利用が認められるといった市街化調整区域の特性を活かすことを目指す。

3.1.3. 地区計画制度の位置づけ

市街化調整区域に係わる地区計画制度に関して、国の都市計画運用指針により、その活用に係わり留意すべき都市計画上の位置づけを以下に示す。

1) 市街化を抑制すべき区域としての性格の保持

市街化調整区域に地区計画を定めることにより、市街化調整区域の性格が変わるものではなく、市街化を抑制すべき区域としての性格は保持される。

そのため、地区計画の策定にあたっては、当該地区計画の周辺における市街化を促進することがないなど、当該都市計画区域の計画的な市街化に支障がないように定める。

2) 線引き制度の適正な運用

市街化区域編入の代替制度ではないという認識のもと、線引きの人口フレームに多大な影響を及ぼすような市街化区域隣接区域等について、市街化区域編入の妥当性についても検討する。

また、市街化調整区域における地区計画が定められる場合には、当該地区計画における将来人口は、線引きの見直しを行う際の人口フレームのなかで、市街化調整区域の増加人口として算定するものとして扱う。

3) 上位計画に即す

地区計画を定める際に、以下の上位計画等に即して計画する必要がある。

- ・ 市町村総合振興計画（基本構想、基本計画）
- ・ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

即す

- ・ 市町村の都市計画に関する基本的な方針（都市計画マスタープラン）
ただし、住民の意見が反映され・公表されたもの

即す

即す

- ・ 個別の土地利用計画
- ・ 個別の都市計画

地 区 計 画

4) 2つの方向性

地区計画制度には地区施設等の整備が図られることを前提として、一方で規制緩和を図っていくタイプのもものと、既存の環境を保全し、無秩序なスプロールを適正に誘導していくために規制強化を図っていくタイプに分けられる。このため、土地利用誘導の可能性と限界を踏まえながら、島根県のスタンスと地域の特性に配慮し、地区計画の役割を検討していく。

3.1.4. 地区計画制度の内容

地区計画は、市町村が都市計画として定めるものであり、その特徴は以下のとおりである。

1) 「地区」や「街区」が対象

地区計画は、「地区」や「街区」といった住民に身近な範囲を対象としたきめ細かなまちづくり制度で、その地区の特性に応じた計画を策定することができる。

2) 地区計画で定めるもの

項目	要点	内容
名称、位置、面積	-	-
地区計画の方針	まちづくりの方針を定める部分	地区の整備等の方向性を示すもので法的拘束力はないが、地区整備計画はこの方針に沿って定められるもの。最も大切な部分であるので、しっかりしたものを定める必要がある。 以下のものが挙げられる。 ・ 地区計画の目標 ・ 土地利用の方針 ・ 地区施設の整備の方針 ・ 建築物等の整備の方針 ・ その他当該地区の整備・開発及び保全の方針 また、市街地の方向性について、関係権利者、住民等が容易に理解できるようにすることが重要。
地区整備計画	都市計画についてのきまりを定める部分	地区計画の方針に沿って当該地区が整備されるべき具体的、詳細な内容を示すもので、実際の開発行為、建築行為の規制誘導の根拠として、法的な拘束力を持つもの。目標達成するために必要な事項を「地区施設に関する事項」、「建築物等に関する事項」、「土地利用の制限に関する事項」から選択して、一つ以上定めることとなっている。
建築基準法に基づく建築条例	警察規制に連動し、必ず守らせることを定める部分	市町村は、地区整備計画に定められた建築物等に関する事項のうち、必要に応じ建築条例化することができ、条例化された事項は建築確認申請時の対象となる。

3) みんなで地区計画の案を定める

地区計画は、市町村の条例で定める方法により、地区内の住民等の意見を求めて、案を作成することとされている。

公聴会の開催等（都市計画法第16条第2項）

- 2 都市計画に定める地区計画等の案は、意見の提出方法その他政令で定める事項について条例で定めるところにより、その案に係わる区域の土地の所有者その他政令で定める利害関係を有する者の意見を求めて作成するものとする。

3.1.5. 法令による適用地区

1) 地区計画の適用地区

市街化調整区域における地区計画は、調整区域の特性に相応しい居住環境の維持・形成が必要な場合に活用していくものであり、都市計画法の適用基準の概要は以下のとおりである。

都市計画法による基準

都市計画基準（都市計画法第13条第1項第14号）

地区計画は、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、当該区域の各街区における防災、安全、衛生等に関する機能が確保され、かつ、その良好な環境の形成又は保持のため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、当該計画に従つ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となるように定めること。この場合において、市街化調整区域については、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における計画的な市街化を図る上で支障がないように定めること。

市街化調整区域における地区計画の対象地区等については、都市計画法第12条の5第1項第2号イ～八による土地の区域が対象区域となるが、都市計画運用指針では、これらの対象区域の考え方が示されている。

都市計画法及び都市計画運用指針による地区計画の対象区域

市街化調整区域における地区計画の対象区域について

法第12条の5第1項第2号イ「住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域」

イ、「住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業」とは、次に掲げるものが考えられる。

市街化調整区域における、20ha以上（産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発行為にあつては5ha以上）の一団の開発行為であつて、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
都市計画法第29条第3号～5号まで若しくは9号に掲げる開発行為に関する事業、

同条第3号に規定する建築物に関する事業又は法第43条第1項第1号若しくは第4号に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更若しくは第1種特定工作物の新設に関する事業

学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校の用に供する施設である建築物、社会福祉施設（昭和26年法律第45条）による社会福祉事業若しくは厚生保護事業法（平成7年法律第86号）による厚生保護事業の用に供する施設である建築物若しくは医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所若しくは同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為に関する事業又はそれらの建築物の建築に関する事業

国若しくは地方公共団体（法令の規定により、国の行政機関又は地方公共団体とみなして法第34条の2の規定が準用される者を含む）又は港務局で行う開発行為に関する事業又は当該開発区域で行う建築物の建築等に関する事業

住宅市街地の一体的開発で街区を単位とする事業。この場合、住宅と一体的に整備される居住者のための利便施設等を含むことは差し支えない。

法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号ロ「建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの」

ロ。「建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域」としては、例えば、次に掲げるものが考えられる。

家屋等の建築物が無秩序に集合又は点在している一団の土地の区域で、区域内の道路の配置又は幅員の状況、建築物の立地動向からみて、不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの。

幹線道路沿道に面する一宅地の区域で、建築物の立地の動向、既存宅地の存在状況、周辺の土地利用状況からみて、建築物の用途又は形態等が無秩序となるおそれがあり、不良な街区の環境の形成を防止する措置を講ずる必要があると認められるもの。

以外の土地の区域であって、当該区域内における道路等の公共施設の整備状況、建築物の立地動向から見て、建築物の建築又は敷地の造成が行われることが十分予想される条件を備えている上、建築物の用途又は形態等が無秩序となるおそれがあり、特に不良な街区の環境の形成を防止する措置を講ずる必要があると認められるもの。

法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号ハ「健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域」

ハ。「健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域」については、次に掲げるところによることが望ましい。

当該区域は、住宅の連たんする街区により構成され、良好な居住環境を既に有している都市的な市街地であって、主として農林漁業者以外の者が居住する住宅市街地の土地の区域であり、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」に加え、農山漁村の既存集落は含まれないものであること。

また、区域区分を行う都市計画区域においては、区域区分が行われる前から既に健全な住宅市街地として存在していた土地の区域に限られるものであること。

都市計画運用指針に基づく適用地区と適用用途

区分	適用地区	開発行為との関係 ・面積要件等	適用用途
イ	一団の開発行為	・ 20ha 以上（産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発行為にあつては5ha以上）	・ 住居系 ・ 幹線沿道等の流通業務、観光レクリエーション等を主体とする非住居系
	法第29条第3号～第5号、9号に該当する掲げる許可不要な開発行為（公益上必要若しくは公共的位置づけ）	・ 面積は特段定めがない 街区単位 ・ 農転事前審査完了	・ 整備内容（住居系、工業系、商業系）に即す
	学校教育法第1条に規定する学校の用に供する施設である建築物等の建築に供する目的で行う開発行為に関する事業又はそれらの建築物の建築に関する事業	・ 面積は特段定めがない 街区単位	・ 公共公益施設
	国若しくは地方公共団体又は港務局で行う開発行為に関する事業又は当該開発区域で行う建築物の建築等に関する事業	・ 面積は特段定めがない 街区単位	
	住宅市街地の一体的開発（居住者のための便利施設等を含む）で街区を単位とする事業	・ 面積は特段定めがない 街区単位 ・ 開発許可、農転事前審査完了	・ 住居系 ・ 住宅と一体の便利施設
ロ	家屋等の建築物が無秩序に集合又は点在している一団の土地の区域	・ 面積は特段定めがない 街区単位 ・ 道路・公園等と保全一体的に保全すべき樹林地等により構成	・ 一定の土地の区域で住宅と一体の便利施設等 ・ 幹線沿道等の流通業務、観光レクリエーション等の非住居系
	幹線道路に面する一宅地の区域		
	建築や造成が十分予想される条件を備え、良好な環境形成が必要な区域		
ハ	健全な住宅市街地が形成されている土地の区域	・ 線引き以前の都市的な既存住宅団地 ・ 住宅の連担する街区	・ 住居系 ・ ゆとりある良好な都市環境の維持増進を図る用途

2) 島根県における地区計画タイプ

市街化調整区域地区計画の活用方針を検討する対象としては、国の都市計画運用指針等を踏まえ、次のタイプが想定される。

タイプ	タイプイメージ	主な用途
集落タイプ	コミュニティの回復を図るべき集落や、無秩序な開発を防止し良好な集落景観を維持するべき集落、交通利便性が高く、地域づくりの核施設となる鉄道駅周辺や公益施設周辺の集落について、都市的土地利用と自然的土地利用との調和を図りつつ、良好な地域づくりを誘導するタイプ	地域特性に応じた用途
郊外型住宅タイプ	市街化区域から概ね2 kmの範囲で、市街地整備が確実な区域等について、都市的土地利用と自然的土地利用との調和を図りつつ、大規模な住宅地を創出するエリアとして、土地利用及び建物利用の規制誘導を図るタイプ	主に住居系
沿道タイプ	既に沿道利用型施設の立地が進み、営農条件に悪影響を与えている区域や住居と非住居系用途が混在している若しくは混在が予想される主要幹線道路沿道及び高速自動車国道出入口周辺について、良好な営農環境を確保しつつ、都市的土地利用と自然的土地利用との調和を図り、活力ある産業・流通業務を担うエリア、雇用の場を創出するエリアとして、沿道系（非住居系）土地利用及び建物利用の規制誘導を図るタイプ	非住居系（沿道系）
整備誘導タイプ	市街化区域に隣接し、すでに市街地としての形態を整えつつある地域や将来的に市街地としての開発の可能性が高い区域で、市街地整備が確実な区域等について、都市的土地利用と自然的土地利用との調和を図りつつ、主として都市的居住を補充するエリアとして、土地利用及び建物利用の規制誘導を図るタイプ	主に住居系
産業振興タイプ	法律、国、県、市町の計画（都市計画マスタープラン等）に位置づけられた区域や国、県、市町、公社等が行う開発区域について、良好な営農環境を確保しつつ、都市的土地利用と自然的土地利用との調和を図り、活力ある産業振興や雇用の場を創出するエリアとして、産業系（非住居系）土地利用及び建物利用の規制誘導を図るタイプ	非住居系（産業系）

3) 地区計画の不適地・留意すべき区域

都市計画運用指針による市街化調整区域における地区計画を適用すべきでない区域等は以下のとおりである。

また、市街化調整区域には都市的土地利用を図るべきでない区域として災害の発生のおそれのある土地の区域や、自然環境等を保全すべき土地の区域などが存在している。これらはそれぞれの法律等の適用を受ける区域なので、地区計画区域にこれらの区域が含まれる場合には、個別法等の適用に留意する。

都市計画運用指針に基づく地区計画の不適地・留意すべき区域

都市計画運用指針			
区分	区域	根拠法等	
運用指針に基づくもの	含めない区域	・ 農用地区域	・ 農業振興地域の整備に関する法律
		・ 農地転用が許可されない農地（甲種農地、第1種農地）	・ 農地法
		・ 集落地域	・ 集落地域整備法
		・ 流通業務団地	・ 流通業務市街地の整備に関する法律
	原則として含めない区域	・ 保安林、保安施設地区（予定を含む）	・ 森林法
		・ 保安林指定計画地	・ 保安林整備臨時措置法
		・ 森林（街区に介在するものを除く）	
	極力重複させない区域	・ 自然環境保全法の指定地域	・ 自然環境保全法
		・ 自然公園法の特別地域	・ 自然公園法

地区計画の不適地・留意すべき区域

個別法等の適用を受ける区域	・ 災害危険区域	・ 建築基準法
	・ 地すべり防止区域	・ 地すべり等防止法
	・ 急傾斜地崩壊危険区域	・ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律
	・ 砂防指定地	・ 砂防法
	・ 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
	・ 鳥獣保護区特別保護地区	・ 鳥獣保護及狩猟二関スル法律
	・ 指定文化財の所在する地域	・ 文化財保護法
	・ 貴重な動植物の生息地域	
	・ その他災害の危険性が高い区域（地すべり危険箇所、急傾斜地崩壊危険箇所、土石流危険渓流、土砂災害警戒区域、崩壊土砂流出危険地区、山腹崩壊危険地区、津波浸水危険区域、宅地造成工事規制区域など）	
< 都市計画基準（政令第8条第1項第号口） > 溢水、洪水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域		

松江圏における地区計画を適用すべきでない区域は、「松江圏都市計画 整備、開発及び保全の方針」の市街化調整区域の土地利用の方針で保全を図るべき区域である。

松江圏都市計画 整備、開発及び保全の方針における不適地・留意すべき区域

市街化調整区域の土地利用の方針

- a 優良な農地との健全な調和に関する方針
 - ・「佐陀川」、「意宇川」、「飯梨川」等の沿川の穀倉地帯では大規模優良農地や営農意欲の高い農地が存在しており、引き続き良好な農地として保全を図る。
- b 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針
 - 以下の区域については、災害防止上、市街化の抑制を図る。
 - ・建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域
 - ・地すべり等防止法第 3 条第 1 項の地すべり防止区域
 - ・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 8 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域
 - ・急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条の急傾斜地崩壊危険区域
- c 自然景観形成の観点から必要な保全に関する方針
 - ・優れた自然の風景を有する「宍道湖北自然公園」を中心とする周辺の区域、また安来市から玉湯町に至る南部丘陵地一帯における良好な樹林地、神社、古墳群地区については、都市的開発を抑制し、現在の土地利用を保全する。

3.2. 基本的な考え方

3.2.1. 基本的方針

市街化調整区域における地区計画の適用について基本的な方針を以下に示す。

- ・ 市街化調整区域への主要な都市機能の拡散や大規模集客施設の立地は原則的に抑制し、中心市街地の活性化を図る。但し市町村合併等に伴い地理的要因、既存の施設の機能強化等により、市街化区域内で行うことが困難である場合は例外的に認める。
- ・ 市街地周辺の良い自然環境、優良農地等を保全する。
- ・ 既存のインフラを有効活用し、安定した人口を確保し、持続可能な社会の形成を図るため、大規模既存集落、鉄道駅周辺、小学校周辺等において、住宅開発による人口流出の防止又は新規住民の積極的受け入れを行うとともに、利便施設の立地を誘導し地域の活性化を図る。
- ・ 良い住宅地を安定的に供給するため、大規模住宅団地開発や公社による住宅開発を誘導する。
- ・ 緩和区域内で予想されるミニ開発を地区計画に基づく、健全な開発へと誘導する。
- ・ 国、県、市町、公社等による工業団地開発、拠点都市整備法等上位計画に基づく開発を支援し、産業振興を図る。

3.2.2. 線引き編入等と地区計画の関係

1) 市街化区域に隣接した区域で市街地整備が確実な場合

市街化区域に隣接して地区計画の区域を定めようとするときは、市街化区域編入について土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する事項で必要なものを検討したうえで、詳細な土地利用計画としてその地区に相応しく、より良好な住環境の維持及び形成が図られるよう地区計画を検討する。

市街化区域に隣接する区域に定めようとする場合について（都市計画運用指針）

区域区分を行う都市計画区域において、地区計画を市街化区域に隣接する区域に定めようとする場合は、当該区域を市街化区域に編入することの妥当性についても検討することが望ましい。

なお、市街化区域に編入するまで相当期間を要するものについては、建物用途及び土地利用の混在を防止するため、地区計画制度を適用し、地区施設の位置づけ及び建物用途等をあらかじめ設定するなど、今後の土地利用及び建物利用について規制誘導を図る。

また、道路、公園等の地区施設については必要に応じ、都市施設の都市計画決定を行う。

他の都市計画等との併用について（都市計画運用指針）

市街化調整区域における計画開発地で、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には、必要に応じ、都市施設の都市計画決定を行うことが望ましい。

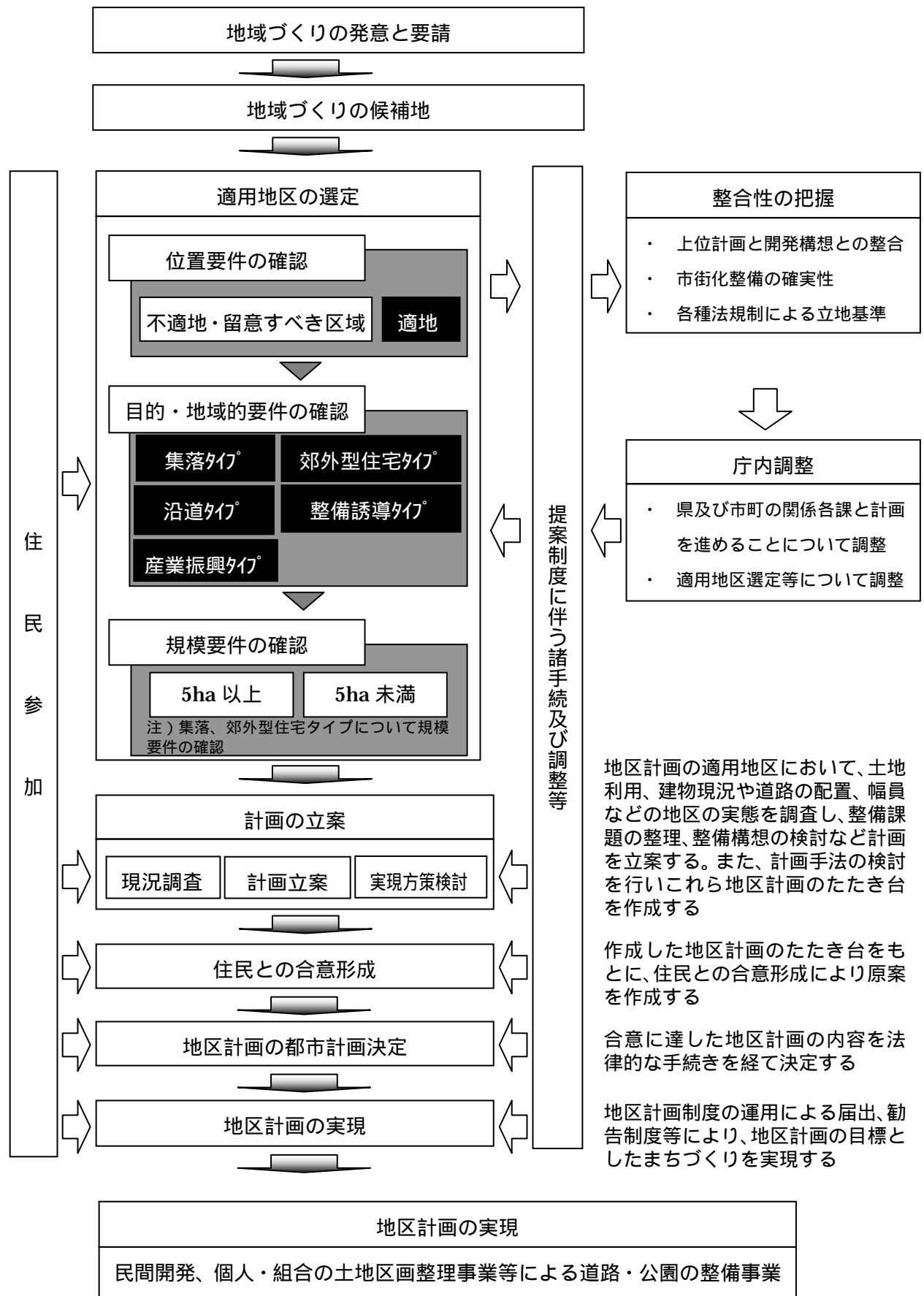
2) 市街化区域に隣接しない場合

5ha 以上の計画的な開発は上位計画や都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、市町村の都市計画に関する基本的な方針をもとに適切な規制誘導を図る。5 ha 以下の計画的な開発は地域の実情等を踏まえ、容認すべき特別の必要性が認められる場合において、良好な地域づくりを進めるため、地区計画の都市計画決定を行うなど、都市計画行政の支援を行い、他の行政機関との調整を図りつつ地域特性に応じた土地利用を展開するものとする。

3.3. 地区計画策定手順

市街化調整区域における地区計画策定手順は以下のとおりである。

策定手順



3.4. 地区計画の適用要件

3.4.1. 対象区域について

1) 基本的考え方

市街化調整区域の地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい良好な市街地環境の形成を図るとともに、周辺の景観、歴史性、営農条件等との調和を図る上で、適切な規模及び形状を有するものとなるように定める。

また、既存の土地利用規制を除外するにあたっては、各々の法律の目的を阻害することのないよう、個別法の主旨に照らしあわせて行うことが必要である。

2) 区域の規模

地区計画を策定する区域の範囲は、「街区形成に足りる一定の広がりをもった区域」とすること、また、「不良な街区の環境が形成」されないよう、一体的な日常生活圏を形成していると認められる集落等とし、少なくとも適正な「街区」を最小の単位とするよう定める。

具体の規模については、小規模な地区計画への対応、まとまりを認識できることなどから住宅区画数の最低限度を10区画以上とし、かつ良好な住環境の確保と街区を形成する宅地及び公共施設用地等から区域面積5,000㎡以上の両者を満たす規模とする。

<参 考>

区画整理計画標準(案)(「(社)日本土地区画整理協会」発行)では、住宅地の街区の短辺は30~50m、長辺は120~180mを標準としている。既存集落等の生活圏がある程度形成されている場合などは「自治会」としての単位も考えられる。

3) 地区計画区域の境界

境界は原則として道路、その他の恒久的な施設又は河川、水路などの地形地物で、土地の範囲を明示できるものとする。なお、これにより難しい場合には、敷地境界線等により、できる限り整形となるように定める。

特に新規開発などの場合、区域の外周に道路を配置し、これにより境界を示すよう努める。

4) 道路等の公共施設について

計画的、効率的に地区計画を進めるため、「一定の道路整備がなされた又はなされることが確実な区域を対象」としている。したがって、市街化調整区域における道路等公共施設の整備水準は必ずしも市街化区域同等のものを求める必要はないが、原則として市町による公共施設整備が新たに発生しないよう配慮することが必要である。

公共施設整備について(都市計画運用指針)

用途地域が定められていない区域における地区計画は、一定の道路整備がなされた又はなされることが確実な区域を対象とすることが望ましい。

3.4.2. 目的・地域的要件の検討

市街化調整区域における開発行為は、都市計画法第33条（公共施設の配置等についての一定の技術基準）に適合し、かつ、都市計画法第34条の各号のいずれか（スプロール対策上支障がないもの、容認すべき特別の必要性が認められる例外的な基準）に該当する場合に限られる。

ここでは地区計画のタイプ別の地域的要件を検討する。

1) 集落タイプ

区分	内容	関連法令等
区域の規模	「不良な街区の環境が形成」されないよう、一体的な日常生活圏を形成していると認められる集落とし、街区を形成する区域とする。	都市計画法
	5ha以上は郊外型住宅タイプで対応することから、5ha未満を対象とする。	
公益施設等からの位置	良好な居住環境の確保やコミュニティの維持・回復を図るため、地域づくりの核的施設であり、社会生活に係る施設として、学校、鉄道駅、旧市町村役場（現在の出張所含む）、病院若しくは診療所などの施設がおおむね存する集落の区域。	島根県開発許可基準
	農地転用を許可する農地 ¹ としては、「鉄道駅やI.C.、市役所、町村役場その他これらに類する施設からおおむね300m以内の第3種農地」、「鉄道駅や市役所、町村役場その他これらに類する施設からおおむね500m以内の第2種農地」を挙げていることから、この範囲以内とする。 1: I.C.からおおむね300m以内の農地は原則、3種農地になるが、おおむね300mを越えて500m以内の2種農地とはならない。の農地であっても、甲種農地であれば、原則として農地転用不許可になる。 尚、農地転用許可基準では、第3種農地は原則として許可、第2種農地は周辺土地に立地することが困難な場合等は許可になる。	農地法
既存集落からの位置	市街化調整区域の緩和条例が制定されていることから、既存集落を考慮した緩和区域（A区域、B区域、C区域、D区域）に隣接若しくは含まれる場合が望ましい。	市街化調整区域の緩和条例
開発区域外既存道路との接道	開発許可の技術基準では「原則9m（住宅目的のときは6.5m）以上」であるが、本タイプでは該当路線が少ないため、例外措置である「周辺の状況により車両の通行に支障がない道路」に接続している場合とする。	都市計画法
	緊急車両の通行や防災活動などに必要な幅員及び接道義務等から、有効幅員が最低4m以上であること。また、有効幅員が6.5mに満たない場合は待避施設があること。	道路法 都市計画法



以上から、集落タイプの地域的要件を以下のように設定する。

原則 6.5m以上の道路に接道している又は接道することが確実であり、5ha未満の街区を形成する区域で次のいずれかを満たすものとする。

市街化調整区域の緩和条例の区域に隣接又は含まれる区域

鉄道駅や小学校から500m以内の集落に隣接又は含まれる区域

注1) 具体的住戸数、面積等の下限については各市町の特性に応じて設定する

注2) 接道については、周辺の状況により車両の通行に支障がない道路に接続している場合はこの限りではない。

2) 郊外型住宅タイプ

区分	内容	関連法令等
区域の 規模・範囲	都市計画法第12条の5第1項第2号イにおける「住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業」とは、市街化調整区域における。20ha以上（産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発行為にあたっては5ha）の一団の開発行為とされていることから、5ha以上を対象とする。	都市計画法 都市計画運用指針
	上記5ha以上の開発行為は、市街化区域又は市街化調整区域内の既成市街地若しくはこれに準ずる既存集落に隣接し、又は近接する地域において行われるものであることとされていることから、市街化区域から概ね2km以内の範囲以内とする。	都市計画運用指針
開発区域外 既存道路との 接道	都市計画法施行令第25条第4号における開発許可の技術基準では「原則9m（住宅目的のときは6.5m）以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）」であることとされているが、県開発許可技術基準では、5ha以上の開発の場合は、例外規定が適用されないことから、6.5m以上の道路と接道することとする。	都市計画法 島根県県開発許可基準



以上から、郊外型住宅タイプの地域的要件を以下のように設定する。

原則 6.5m以上の道路に接道している又は接道することが確実であり、5ha以上の街区を形成し、市街化区域から概ね2kmの範囲の区域であること。

3) 沿道タイプ

区分	内容	関連法令等
区域の 規模・範囲	「不良な街区の環境の形成を防止」すべき区域。	都市計画法
	土地区画整理事業において、商業地における街区の短辺は40～60m程度としている。	土地区画整理計画標準 (「(社)日本土地地区画整理協会」)
道路の種類	路線的に用途地域を定める場合、道路端より一宅地又は二宅地としている。	島根県用途地域指定基準
	都市圏及び都市内の骨格となるとともに、高速自動車道国道を補完して、都市間相互を連絡する道路を位置づける。 主要幹線道路を位置づける。	道路法(道路構造令)
	交通量については、道路構造令に示す幹線道路(4種1級程度)の計画交通量。	道路法(道路構造令)
	沿道型(非沿道系)用途地域指定の際に一般的に1万台/12時間以上が見込まれる路線、又は歩道を有する2車線以上の国道、県道とする傾向がある。	
	現行の開発許可対象とされている施設(ドライブイン、大規模流通業務施設など)の立地について許容されている幹線道路以外の道路で、これらの施設の立地条件を備えているとみられる幹線道路。	島根県開発許可基準 都計法第34条10号ロ
I.Cからの 距離	農地転用を許可する農地 ¹ としては、「鉄道駅やI.C、市役所、町村役場その他これらに類する施設からおおむね300m以内の第3種農地」「鉄道駅や市役所、町村役場その他これらに類する施設からおおむね500m以内の第2種農地」を挙げていることから、この範囲以内とする。 尚、インターチェンジについては、500m以内には適地が少ないため、アクセス道路についても考慮することとする。 1:I.Cからおおむね300m以内の農地は原則、3種農地になるが、おおむね300mを越えて500m以内の2種農地とはならない。の農地であっても、甲種農地であれば、原則として農地転用不許可になる。 尚、農地転用許可基準では、第3種農地は原則として許可、第2種農地は周辺土地に立地することが困難な場合等は許可になる。	農地法



以上から、沿道タイプの地域的要件を以下のように設定する。

次のいずれかを満たすものとする。

1万台/12時間以上の交通量が見込まれる主要幹線道路沿道、又は歩道を有する2車線以上の国道、県道の沿道で、道路端より一宅地又は二宅地の沿道区域

インターチェンジの周囲概ね500m以内の区域、又はインターチェンジへのアクセス道路で、道路端より一宅地又は二宅地の沿道区域

注) 具体の道路幅員、車線数、面積等の下限については各市町の特성에依じて設定する

4) 整備誘導タイプ

市街化区域に隣接する区域で市街地整備が確実である区域については、市街化区域に編入し、都市として一体的に整備する必要があると考えていることから、原則として地区計画の対象としない。ただし、市街化区域への編入の目途が明らかであり、許容すべき特別の必要性が認められる場合は活用を個別に検討する。

したがって、民間開発事業が完了又は着手されることが確実であるが、市街化区域に編入するまでに相当期間を要するものについてのみ地区計画制度を適用し、予め地区施設の位置づけを行い、スムーズに市街化区域編入が行えるよう周辺の用途地域に対応した建物用途や建築形態等を想定する必要がある。

また、これらの区域は、道路や公園等の都市基盤施設や公益施設等が周囲に整備されている、又は整備される予定がある区域であることが考えられる。開発区域外の既存道路との接道状況については、集落タイプ同様、開発許可の技術基準、防災活動等に必要な幅員、接道義務等を考慮する。

ただし、市街化編入予定地については、市街化区域への編入を検討するとともに必要に応じて地区計画を定め、都市計画決定を行うことも検討しておく必要がある。

「市街地整備が確実な区域」とは、「松江圏都市計画区域区分の見直しの基本的事項」において、以下のように示している。

土地区画整理事業が概ね3年以内に着手することが確実な区域
住宅地等の計画的な開発事業が行われることが確実な区域、あるいは、
計画的に市街化することが確実と見込まれる区域で、都市の健全な発展
に資するものと認められる区域。
公有水面埋立法による埋め立て地のうち、竣工認可を了した区域



以上から、整備誘導タイプの地域的要件を以下のように設定する。

原則 6.5m以上の道路に接道している又は接道することが確実であり、市街化区域に隣接する区域で次の各事項を満足するものとする
すでに宅地開発事業などが行われた、又は行われつつある区域
市街化区域に編入されることが確実で、かつ松江圏都市計画区域としての適正な市街地規模（人口フレーム）の枠内に納まる区域

注) 接道については、周辺の状況により車両の通行に支障がない道路に接続している場合はこの限りではない。

市街化区域隣接地については、整備誘導タイプを優先的に適用するものとし、市街化区域編入に際して、人口フレームが多大会場などの影響についても検討しておくこととする。

5) 産業振興タイプ

区分	内容	関連法令等
区域の 規模・範囲	都市計画運用指針において、都市計画法第12条の5第1項第2号イに該当するものとして、主として、住宅以外の建築物又は第1種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行われ、かつ、法律に基づき又は地方公共団体により策定された地域の振興又は発展を図るための計画と内容、位置、規模等の整合が図られている開発行為とされていることから、上位計画などに位置づけられた区域等を対象とする。	都市計画運用指針
	都市計画運用指針において、都市計画法第12条の5第1項第2号イに該当するものとして、国若しくは地方公共団体（法令の規定により、国の行政機関又は地方公共団体とみなして法第34条の2の規定が準用される者を含む）又は港湾局が行う開発行為に関する事業又は当該開発区域で行う建築物の建築等に関する事業とされていることから、国、県、市町、公社等が行う開発区域を対象とする。	都市計画運用指針
開発区域外 既存道路と の接道	開発許可の技術基準では「原則9m（住宅目的のときは6.5m）以上」であるが、本タイプでは該当路線が少ないため、例外措置である「周辺の状況により車両の通行に支障がない道路」に接続している場合とする	都市計画法



以上から、産業振興タイプの地域的要件を以下のように設定する。

原則9.0m以上の道路に接道している又は接道することが確実であり、次のいずれかの事項を満足するものとする

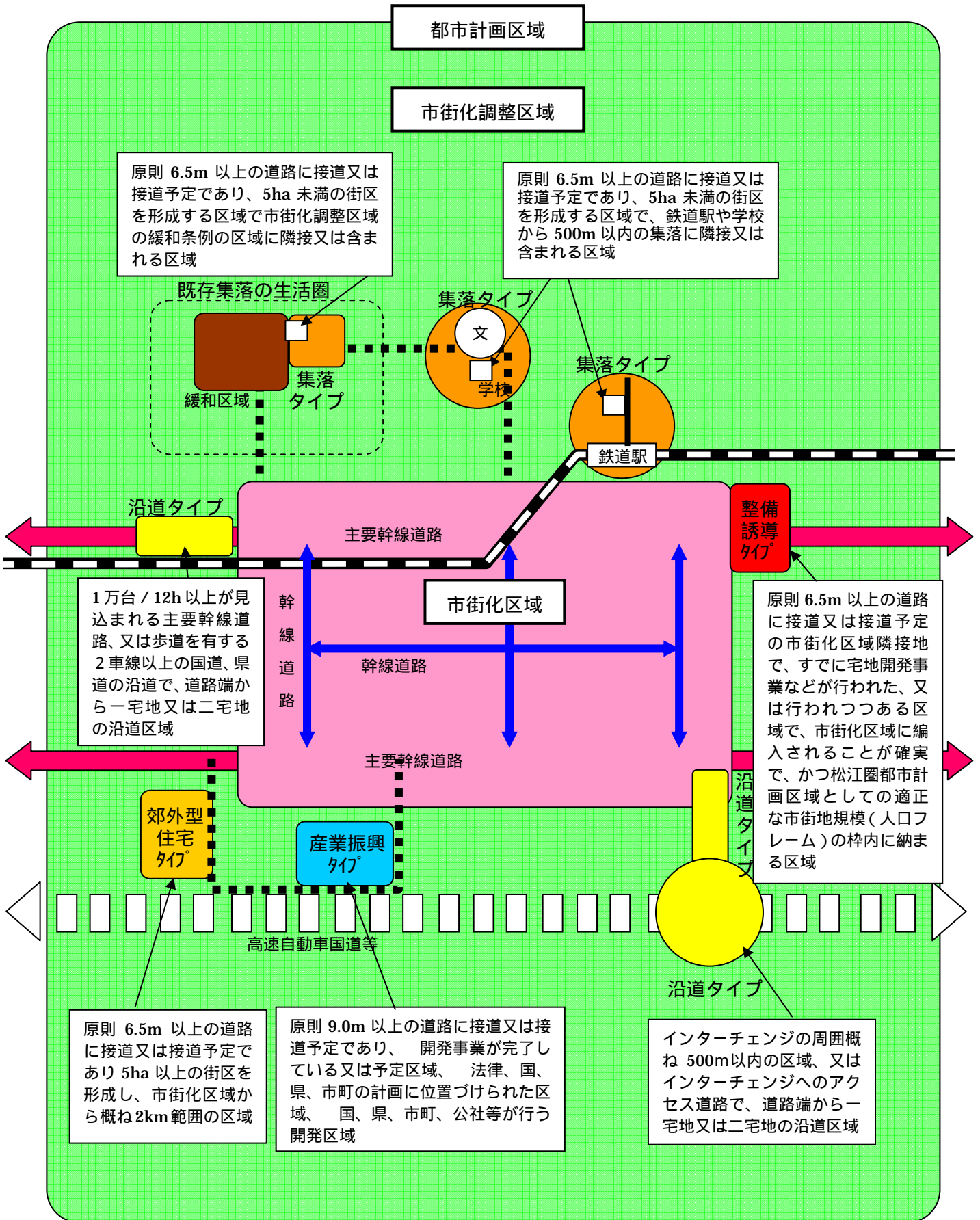
すでに宅地開発事業などが行われた、又は行われつつある区域

法律、国、県、市町の計画（都市計画マスタープラン等）に位置づけられた区域

国、県、市町、公社等が行う開発区域

注) 接道については、周辺の状況により車両の通行に支障がない道路に接続している場合はこの限りではない。

地域的要件と地区計画タイプ



3.5. 関係各課との調整

3.5.1. 関係法令に基づく調整

現況調査において整理された当該地区の土地利用動向、地域特性、関係法令等を踏まえ、都市的土地利用について各市町の庁内関係課と事前に協議しておくことが望ましい。

その際の協議資料については、位置要件及び地域的要件を判断するために必要な資料とする。

資料

都市計画法第12条の5第1項第2号の要件に該当すると見込むに足りうる資料

3.5.2. 広域市町との調整

当該地区計画において想定する将来人口は、市街化区域及び市街化調整区域の区域区分に関する都市計画の見直しを行う際の人口フレームを設定する場合において、市街化調整区域内の増加人口として算定することとされている。

したがって、広域都市計画区域を形成している市町との協議・調整が必要であり、また、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の決定権者である県知事への報告も必要である。

3.6. 地区計画の立案

市街化調整区域という地域特性から、地区計画の立案に際し、以下のような事項に留意して調査・計画する。

3.6.1. 現況調査

市街化調整区域における地区計画は、都市計画法第12条の5第1項第2号の要件（市街化調整区域における地区計画の土地の区域の要件）に該当すると見込むに足りうる資料をもって、農林水産関連部局と協議する必要がある。また、周辺の営農条件や自然環境との調和を図った計画とする必要があるため、地区の詳細を把握するため現況調査を実施する必要がある。

1) 実態調査の実施

市街化調整区域における地区計画の適用やその内容を検討するにあたっては、周辺の自然環境や営農条件等との調和の観点からの調査も必要であるため、次頁に示す調査項目や調査の視点（ポイント）の例を参考に実態調査を行うことが望ましい。なお、調査項目については個別の箇所の特性を考慮し一部省略しても差し支えない。

実態調査の項目と調査のポイント

実態調査の項目の例示		調査のポイント等	重要事項
社会的条件調査	人口、世帯数の状況	当該地区を含む自治会、学校区域内等の経年的な人口増減を把握する。	
	上位計画	上位計画等における開発構想の内容及び位置を把握する。	
	社会的圏域 (学校区、自治会等)	小中学校への通学距離や当該小中学校が児童生徒を受け入れる余裕があるか等を把握する。	
		学校区や自治会等から日常生活圏を把握する。	
	地域住民等の要望、苦情等	市街地環境、居住環境などについて住民からの要望や苦情を整理し、当該地区の居住者等から見た課題を把握する。	
		当該地区周辺の居住環境（環境基準との適合）を確認する。	
需要予測	当該地区への住宅建設や流通系施設等の需要予測を行う。（企業アンケートの実施など）		
法規制関連	法規制関連	地区内及びその周辺において、農用地区域や森林（森林法第5条に規定する森林）を即地的に把握する。	
		土木管内図や土地利用総合規制図に記載されている災害危険区域等を即地的に把握する。	
		上位計画や条例等により保全すべき区域なども即地的に把握する。	
物理的条件調査	土地建物利用状況及び立地動向	当該地区内及び周辺の「開発許可の技術的基準」や「農地転用の許可基準」に該当する土地の区域を調査する。	
		当該地区内の現在の土地利用、建物用途等を把握する。経年的に都市的土地利用や建物の建築状況を整理し、建築物等の立地動向を把握する。	
		当該地区周辺の集落地景観や居住環境と調和が図られた計画とするため、周辺の敷地規模調査、建ぺい率調査、容積率調査などを行う。	
	地区周辺の基盤整備状況	当該地区周辺の開発行為の施行状況等を整理し、開発ニーズを把握する。	
		あわせて地区周辺の農林漁業関連施策の実施状況及びその受益地も把握する。（農林漁業関連施策も含む）	
	交通施設現況	地区内はもとより、当該地区計画区域が接続できる既存道路の有無を把握するため、地区周辺の道路幅員や配置状況も調査する。	
		当該地区周辺の公共交通機関を把握する。	
	公共公益施設の状況	当該地区の住民等が利用することとなる公共公益施設の配置状況を、地区周辺も含めて調査する。	
		上水道、ガス等の供給処理施設の整備状況を調査する。	
	排水施設等の状況	当該地区の雨水排水、汚水排水の状況を把握する。	
開発行為に伴う流出増対策の必要性、下流河川改修や調整池の設置の可能性について把握する。			
農業用水の状況等も把握する。			
自然的、歴史的要素	当該地区周辺の自然環境や自然的要素、歴史的要素を把握する。		
	貴重な動植物の生息状況については、しまねレッドデータブックに記載されているエリアや景観自然課への照会等により把握する。		
災害履歴等	地元の住民や自然保護団体等へのヒアリングなども有効と考えられる。		
	当該地区周辺の災害の発生状況、及び災害の危険性を把握する。		
現地踏査	上記調査の補足を行うと共に、図面上では把握しにくい要素を把握する。		

2) 留意点チェックシートの活用

適用地区の選定及び関係機関との調整を行う際に、最低限クリアする条件を以下に整理しているため、本チェックシートを十分に活用されたい。

地区計画を定める場合の留意点チェックシート

内 容	チェック
含めない区域	
農用地区域で解除見込みがないもの（大規模優良農地、基盤整備事業実施区域）	
農地転用が許可される見込みがないもの（甲種農地、第1種農地） 4ha以上は大臣転用	
農村地域工業等導入促進法に規定する工業等導入地区	
保安林・保安施設地区、保安林予定森林・保安施設地区予定地、保安林指定計画地	
街区に介在する森林	
集落地域整備法に規定する「集落地域」	
流通業務市街地の整備に関する法律の規定により、都市計画決定された「流通業務団地」	
自然環境保全法の指定地域	
自然公園法の特別地域	
一定の条件を満たせば地区計画の区域に含むことができる区域	
建築基準法による災害危険区域	
地すべり等防止法による地すべり防止区域	
急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律による急傾斜地崩壊危険区域	
砂防法に基づく砂防指定地	
土砂災害防止法による土砂災害特別警戒区域	
その他災害の危険性が高い区域（地すべり危険箇所、急傾斜地崩壊危険箇所、土石流危険渓流、土砂災害警戒区域、崩壊土砂流出危険地区、山腹崩壊危険地区、津波浸水危険区域、宅地造成工事規制区域など）	
鳥獣保護及狩猟ニ関スル法律に基づく鳥獣保護区特別保護地区	
文化財保護法に基づく指定文化財の所在する地域	
貴重な動植物の生息地域	
個別に確認しておく事項（外部要因）	
周辺の自然環境や営農条件に悪影響を及ぼさないか	
周辺の住環境に悪影響を及ぼさないか	
当該地区から接続させる道路の幅員や放流先河川の排水能力は十分か、必要な対策は可能か	
上水道、電気、電話の供給処理施設の対応	
小中学校の受け入れ能力や通学距離	
騒音など環境基準の適合	
周辺の土地へスプロールを助長しないこと	
個別に確認しておく事項（内部要因）	
計画的に開発行為を誘導する必要性、及び地区計画を決定する意義が基本構想に沿ったものか	
計画的な市街地整備が確実に実施されるか	
開発許可の技術基準を満足しているか	
周辺の土地利用と調和のとれたものか	
地権者等利害関係者の調整	

3) 環境評価・地区の課題

広域条件調査、実態調査等の結果を基に、当該地区の現在の環境を評価し、今後その地区がどのような環境が形成されていくかを予測する必要がある。

その方法として、以下に例示する3つの視点から当該地区及び周辺も含めて、環境を評価する。

(1) 保全環境要素

地区内及び地区周辺の良い自然環境や景観、営農条件等で、保全すべきもの。

文化財、古い建築物、祠等の歴史的なもの。

良好な居住環境を形成している樹林地や地域のシンボリックな樹木。

地域社会のコミュニティ

...等々

(2) 環境阻害要素

建物用途の混在化やスプロール化の懸念

不良な環境の街区形成による居住環境悪化の懸念、自然環境要素の減少や営農条件への影響の懸念。

...等々

(3) 不足環境要素

当該地区の都市的土地利用にあたり不足している要素、即ち「足りないもの」「補うべきもの」。

人口の減少等による地域の活力の低下。

集落地内の道路の幅員不足や、生活利便施設等の不足

...等々

区画整理計画標準(案)(「(社)日本土地区画整理協会」発行)参照



以上の環境評価を基に何らかの措置を講じない場合の将来の市街地環境を予測する。

具体的には、当該地区の建築物等の立地動向、道路の配置、幅員の状況から、以下の事項を予測する。

- ・保全すべき要素が消滅、又は減少しないか
- ・環境を阻害している要素の増大
- ・不足している要素の増加



環境評価から、当該地区の良好な市街地環境の形成を図り、地区周辺の自然環境や景観、営農条件等と調査を図るために、当該地区に求められる課題を設定する。

3.6.2. 地区計画の方針

環境評価から設定された課題を踏まえ、地区計画の方針を検討していく。

この「地区計画の方針」は地区の整備等の方向性を示すもので、地区整備計画はこの方針に沿って定められる。開発や建築を行おうとする者に対し、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、定める事項は以下のとおりである。

地区計画の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区計画の目標 ・ 土地利用の方針 ・ 地区施設の整備の方針 ・ 建築物等の整備の方針 ・ その他の整備の方針
---------	---

また、地区計画の方針は地区整備計画と比べ比較的自由に定めることができるため、地区の将来像を実現するために、地区整備計画では規制・誘導できない項目について、方針に記載することも考えられる。

市街化調整区域の地区計画の方針は、自然環境の保全や営農条件との調和、地域の活性化等について、地域の特性から必要な事項を目標として明らかにするとされている。

市街化調整区域における地区計画策定の基準（都市計画運用指針）

地区計画の目標等

市街化調整区域において定められる地区計画の目標等においては、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が望ましい。

市街化調整区域における「地区計画の方針」の策定について、方針の視点の例を次に示す。

項目	地区計画方針の視点の例
地区計画の目標	当該地区の目標とする地区の将来像を示す。
	地区計画を決定することの意義を明示し、当該地区計画により計画的に開発行為を誘導する必要性を示す。
	周辺の営農条件や自然環境等に配慮することを定める。
土地利用の方針	当該地区周辺の集落地等と調和したゆとりある土地利用の考え方を定める。
	周辺の自然環境や営農条件と調和するための土地利用のあり方を定める。
	住居系の土地利用を目標とするのか、非住居系の土地利用（流通業務や観光レクリエーション）を目標とするかを明確にする。
地区施設の整備の方針	当該地区の地区施設の整備手法を定める。
	特に数街区又は街区内において段階的開発を想定する場合は、街区の整備順序、地区施設の整備時期やその手法の方針を定める。
	調整池が必要な場合には、「その他の公共空地」としてその整備方針を定める。
建築物等の整備の方針	周辺の自然環境や景観と、建築物の形態・意匠との調和の考え方を定める。
	周辺の集落等との調和した建築物の整備方針を定める。
	敷地面積の最低限度
	建築物の高さ
	かき又はさくの構造の制限
その他の整備の方針	地区整備計画では規制・誘導できない事項について定める。
	汚水処理の義務づけ
	その他、当該地域住民との話し合い等により取り決めた事項（ルール）で、地区整備計画において定める項目のない事項を示す。

3.6.3. 地区整備計画の検討

1) 地区整備計画で定めることができる事項等

市街化調整区域における地区計画では、地区整備計画に定めることができる事項、及び定める際に留意する事項は以下のとおりである。

市街化調整区域における地区計画策定の基準（都市計画運用指針）	
地区整備計画	<p>当該区域の方針に即して、地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図るため、地区施設の配置及び規模、建築物等に関する事項並びに土地の利用に関する事項について必要な事項を適切に定めるべきものである。（市街化調整区域内において定められる地区整備計画については、建築物の容積率の最低限度、建築物の建築面積の最低限度及び高さの最低限度を除く。）</p> <p>（括弧書きは都市計画法第12条の5第6項より）</p>
地区計画に定める土地の利用に関する事項	<p>用途地域の定められていない土地の区域における地区計画に係る地区整備計画の土地の利用に関する計画には、計画内容として農用地に関する事項、令第7条の6に規定する事項以外の森林に関する事項は定めるべきでない。</p> <p>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有林野官行造林地について、令第7条の6の規定する事項を定めるべきではない。</p>

項目	定める内容	概要
公共施設に関する事項	地区施設の配置及び規模	道路、公園、緑地、広場等の公共空地
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	地域地区の用途地域と同様
	容積率の最高限度	建築物のボリュームの制限
	容積率の最低限度	土地の高度利用の促進
	建ぺい率の最高限度	敷地内空地を確保し、密集化を防止する
	敷地面積の最低限度	相続等による敷地分割の防止
	建築面積の最低限度	土地の高度利用の促進
	壁面の位置の制限	道路からの後退距離の確保
	建築物等の高さの最高限度	日影の規制
	建築物等の高さの最低限度	土地の高度利用の促進
	建築物等の形態、意匠の制限	街区景観の確保
かき、さくの構造の制限	街区景観の確保	
その他土地利用の制限に関する事項	樹林地、草地等の保全 建築物以外への規制	電柱、露天駐車場等建築物以外への規制が可能

2) 地区施設等の配置及び規模

地区計画の方針に定める良好な市街地環境の維持・形成、自然環境の保全等を踏まえ、地区計画内の公共公益施設は以下の基準を満たすように定める必要がある。

地区施設等	配置及び規模等
(1) 道路	<ul style="list-style-type: none"> □ 開発許可制度の技術的基準（都市計画法施行規則第 20 条）に基づき、原則として有効幅員 6.0m 以上の幅員とする。 □ 区域境界の明確化、防災及び住環境への配慮等から、既存の道路も含め外周道路を配置し、袋小路は避ける。 □ 利便性、防災性の観点から区域外への出入りは 2 箇所以上とする。
(2) 公園等	<ul style="list-style-type: none"> □ 都市計画法施行令第 25 条第 6 号に掲げる 0.3ha～5ha の開発行為の場合、開発面積の 3% 以上の公園等を設けるという基準に準じ、原則として開発区域の 3% 以上を確保する。 □ ただし、誘致圏内に既存の公園・広場等があり、良好な居住環境が確保される場合には定めないことができる。
(3) 消防水利	<ul style="list-style-type: none"> □ 消防に必要な消防水利を確保する。
(4) 雨水貯留施設	<ul style="list-style-type: none"> □ 都市計画法施行令第 26 条第 1 項第 2 号に規定する施設（一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設）については、その他の公共空地として定め、当該地区の状況に応じ、開発許可制度の技術基準に準ずることとする。
(5) 汚水処理施設の設置	<ul style="list-style-type: none"> □ 「開発許可制度の技術編」では、開発区域内の汚水処理については終末処理施設の設置基準を定めておりその基準に従うものであるが、周辺の営農条件や自然環境保全（河川水路の汚濁防止）の観点から水質保全、維持管理等を勘案し、少なくとも個別合併浄化槽の設置を義務づける。

市街化調整区域における計画開発地で、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には、必要に応じ、都市施設の都市計画決定も行うこと。

3) 建物の用途の制限

開発行為の立地基準や農地転用許可基準などで建築物の許可対象となっている範囲内で、地区計画の目標、地区計画のタイプ等に応じ具体的な用途の制限を地区整備計画において定める。

なお、地区計画策定区域内に用途上、不適格建築物が多く存在する場合は、地区計画の目標に照らし地区計画策定の妥当性を検討するものとする。

また、環境基準に従い、道路騒音等周辺環境に応じた地区計画区域内の建築物の用途の誘導を行うよう定める。

地区計画タイプ	建物の用途制限の考え方
集落タイプ	<ul style="list-style-type: none"> □ 人口定住による集落の活性化、良好な集落居住環境の形成という観点から、住居系用途での制限の検討を行う。 □ 店舗等については、都市計画法第34条第1号に規定する日用物品店舗等の内、小売業を営むもので、かつ、併用住宅での制限の検討を行う。 □ 用途地域の第1種低層住居専用地域の用途制限を基本として検討を行う。 □ ただし、地域の実情に応じ、鉄道駅周辺、幹線道路沿道、旧商店街等について、専用店舗等の誘導についても検討する。 □ また、農業集落、漁業集落等の実情に応じ、地域資源を活用する製造・加工用途の建築物等の誘導についても検討する。
郊外型住宅タイプ	<ul style="list-style-type: none"> □ 良好な郊外型住宅の形成という観点から、住居系用途での制限を行う。 □ 用途地域の第1種低層住居専用地域の用途制限を基本として検討を行う。 □ 店舗等については、都市計画法第34条第1号に規定する日用物品店舗等の内、小売業を営むもので、かつ、併用住宅での制限の検討を行う。 □ ただし、地域の実情に応じ、生活利便施設等が必要な場合には、専用店舗等の誘導についても検討する。

沿道タイプ	<ul style="list-style-type: none"> □ 非住居系の用途を誘導する。ただし、工場等の営農環境に対して悪影響を与える（事故等による影響も含む）可能性のある用途については制限を行う。また、合併等の要因により都市的な機能強化が必要であり、かつ、地理的要因、既存市街化区域内での土地の確保の困難性等、市街化調整区域に立地することが真にやむ得ない場合に限り、公共公益施設（病院、学校、庁舎等）の誘導も可能とする。 □ 都市計画法第 34 条第 1 号に規定する日用物品店舗等の内、3,000 m²以下の立地誘導を検討する。 □ 都市計画法第 34 条第 8 号に規定する休憩所（ドライブイン等）や給油所（ガソリンスタンド）の立地誘導を検討する。 □ 都市計画法第 34 条第 10 号ロに規定する個別案件の内、大規模流通業務施設の立地誘導を検討する。
整備誘導タイプ	<ul style="list-style-type: none"> □ 良好な居住環境を確保しつつ、市街化区域の居住を補充する観点から、住居系の用途での制限を検討する。 □ 店舗・事務所等については、都市計画法第 34 条第 1 号に規定する日用物品店舗等及び業務系施設等の用途での制限を検討する。 □ 地域実情に応じ、用途地域の第 1 種低層住居専用地域から第 1 種住居地域までを基本として検討を行う。 □ ただし、幹線道路沿道等については、上記の沿道タイプで規定する施設の立地誘導を図る。
産業振興タイプ	<ul style="list-style-type: none"> □ 産業系の用途を主に誘導する。ただし、周辺の営農環境や居住環境に対して悪影響を与える（事故等による影響も含む）可能性のある用途については制限を行う。

4) 建築物の形態規制等

市街化調整区域の特性を踏まえ、周辺の営農条件や自然環境・景観及び周辺の建築物等と調和する、ゆとりある街並み形成を目指す必要がある。

このため、建築物の形態に関する制限として、建ぺい率の最高限度、容積率の最高限度、建築物の高さの最高限度を定めるものとする。

具体的な設定にあたっては、地区計画の目標に応じ、以下を基本に定めるものとする。

地区計画タイプ	建物の形態制限の考え方
集落タイプ	<ul style="list-style-type: none"> □ 周辺の集落地等の街並みや景観に調和し、ゆとりある居住環境の形成を目指して「第1種低層住居専用地域」から「第1中高層住居専用地域」並みに相当する形態制限（建ぺい率 40%～60%、容積率 60%～200%）を検討する。 □ 必要に応じて建築物の高さ制限を検討する。高さ制限については、「第1種低層住居専用地域」の高さ制限である、10～12mで検討する。
郊外型住宅タイプ	<ul style="list-style-type: none"> □ ゆとりあるある良好な居住環境の形成を目指し「第1種低層住居専用地域」に相当する形態制限として、建ぺい率 40%、容積率 60%を基本とする。 □ ただし、一定の条件（壁面後退、高さ制限、北側斜線制限等）を地区計画に定めた場合は、建ぺい率 40%～50%、容積率 60%～80%の範囲内で、地域実情に応じた数値を検討する。 □ 必要に応じて建築物の高さ制限を検討する。高さ制限については、「第1種低層住居専用地域」の高さ制限を考慮して、10mとする。
沿道タイプ	<ul style="list-style-type: none"> □ 周辺の街並みや景観に調和したゆとりがある環境を形成するよう形態制限を定める。 □ 「準住居地域」もしくは「準工業地域」に相当する形態制限（建ぺい率 60%、容積率 200%）を基本とするが、規模の大きな建築物が立地する可能性が高いため、日照等の周辺環境への影響の緩和、敷地内空地の確保による圧迫感の低減等を図るため、建ぺい率 40%～60%、容積率 100%～200%の範囲内で、地域実情に応じた数値を検討する。 □ また、容積率 200%とする場合、周辺環境との調和等を図るため、建築物の高さ制限を検討する。

整備誘導タイプ	<ul style="list-style-type: none"> □ ゆとりある良好な居住環境の形成を目指して、地域実情に応じて、「第1種低層住居専用地域」から「第1種住居地域」での形態制限（建ぺい率 40%～60%、容積率 60%～200%）を検討する。 □ 幹線道路沿道、鉄道駅周辺等の商業施設等の立地が考えられる地域については、その他住居系地域より緩い形態制限についても検討する。
産業振興タイプ	<ul style="list-style-type: none"> □ 周辺の街並みや景観に調和したゆとりがある環境を形成するよう形態制限を定める。 □ 「準工業地域」もしくは「工業地域」に相当する形態制限（建ぺい率 60%、容積率 200%）を基本とするが、規模の大きな建築物が立地する可能性が高いため、日照等の周辺環境への影響の緩和、敷地内空地の確保による圧迫感の低減等を図るため、建ぺい率 40%～60%、容積率 100%～200%の範囲内で、地域実情に応じた数値を検討する。 □ また、容積率 200%とする場合、周辺環境との調和等を図るため、建築物の高さ制限を検討する。

5) 敷地面積の最低限度

敷地の細分化による狭小宅地、不整形宅地の発生による不良な街区の環境の形成を防止する観点から、建築物の敷地面積の最低限度を原則として定めるものとする。

地区計画タイプ	建物の敷地面積制限の考え方
集落タイプ	<ul style="list-style-type: none"> □ 「都市計画区域の整備、開発又は保全の方針」における「住宅建設の方針」等を考慮し、一区画の最低敷地規模を60坪(200㎡)以上とすることが望ましい。 □ ただし、既に建築物が立地する一連の地域においては、地域実情に応じた敷地面積の最低限度を検討する。
郊外型住宅タイプ	<ul style="list-style-type: none"> □ 「都市計画区域の整備、開発又は保全の方針」における「住宅建設の方針」等を考慮し、一区画の最低敷地規模を60坪(200㎡)以上とすることが望ましい。 □ ただし、既に建築物が立地する一連の地域においては、地域実情に応じた敷地面積の最低限度を検討する。
沿道タイプ	<ul style="list-style-type: none"> □ 土地利用計画や地域の実情を踏まえ概ね500㎡~1,000㎡の範囲で定める。
整備誘導タイプ	<ul style="list-style-type: none"> □ 「都市計画区域の整備、開発又は保全の方針」における「住宅建設の方針」等を考慮し、一区画の最低敷地規模を60坪(200㎡)以上、とすることが望ましい。 □ ただし、既に建築物が立地する一連の地域においては、地域実情に応じた敷地面積の最低限度を検討する。
産業振興タイプ	<ul style="list-style-type: none"> □ 土地利用計画や地域の実情を踏まえ概ね500㎡~1,000㎡の範囲で定める。

3.7. 実現方策について

地区計画の実現にあたり、以下の事項に留意することが必要である。

3.7.1. 実現化方策の検討

地区計画の実現を円滑かつ総合的に推進するため、以下の事項を検討する。

1) 整備手法・事業主体等の検討

地区計画は規制・誘導手法であり、特定の事業手法を持たない制度であるため、当該地区計画の各種事業手法を検討する必要がある。

市街化調整区域における地区計画の地区施設等を整備する手法として、以下のものが考えられる。

土地所有者による個人、又は共同の開発行為
 個人、共同もしくは組合による土地区画整理事業（田園土地区画整理事業）
 民間開発業者による開発行為
 地方公共団体（市町）による事業・開発行為
 ...等々

(1) 土地所有者による個人、又は共同の開発行為

確実かつ早期に地区施設及びその他の公共施設（調整池等）が整備される。しかし、地権者等だけでは開発の手法や手続に関する知識がなく、市町やコンサルタント等のバックアップが必要である。

この手法は、広い面積での一体的開発は困難であるが、集落地等における部分的整備、あるいは小規模な開発（例えば道路1路線のみの整備や、少数の地権者による数宅地の開発行為）の場合には有効と考えられる。

(2) 土地区画整理事業（田園土地区画整理事業）

地権者の負担と受益が公平で、敷地（筆）の整序もでき、手法としては最も合理的である。

また、一定の要件を満たせば、田園土地区画整理事業が適用可能で、その場合には、地区施設の整備に対する補助が受けられる。

ただし、土地区画整理事業は一般的に事業化までに長時間を要す。

この方法は、既存の建築物等を含んだ区域内においても施行可能である。また、数宅地の開発から面的かつ一体的な開発まで、幅広い範囲に適しているが、採算性も求められる。

(3) 民間開発業者による開発行為

民間の開発業者が用地を買収、借地、あるいは地権者の同意を得て開発行為を行うことが考えられる。

この方法は、一体的であれば確実かつ早期に地区施設及びその他の公共施設（調整池等）が整備される。反面、採算性が強く求められる。

既存の建築物等がない区域内において、面的かつ一体的な開発を行う場合に適している。

この場合、地域振興に役立つ、地域コミュニティの維持回復などの公共性、計画の優良性、計画内容の妥当性が求められる。

(4) 地方公共団体（市町）による事業・開発行為

前述の手法によらず、当該地区（施設）の整備が必要な場合などに、道路、公園等の公共施設を個別の整備事業により市町が整備する方法、あるいは市町が開発行為を行うことも考えられる。

この方法を用いる場合には、地権者等の開発負担の有無を調整しておく必要がある。

地権者等が負担する場合には、その負担割合や負担の方法、及び負担の公平性を確保するため、協議、調整等の期間が必要となる。

これに対し、地権者が負担しない場合には、集落地内などの公共施設の部分的改修等に用いることが考えられるが、面的に広い範囲での施行は、財政上及び公共投資の公平性の観点からの検討が必要である。

この場合、当該地区（施設）の整備問題があり、地方公共団体による整備の必然性が求められる。

なお、これらの手法を適宜合わせて整備することも考えられる。

2) 施行主体の明確化及びプログラムの作成

民間、個人の開発行為等により、地区計画区域内を段階的に整備する場合には、整備プログラムを策定し、当該地区内の公共施設の整備順位、整備時期、及び施行主体を明確にした上で、地区計画を策定することとなる。

- ・ 調整池の設置を個別の開発行為で確保するか、当該地区全体で確保するかを明確にする。全体で確保する場合には、当初の開発に併せて調整池を設置しなければならないため、その施行主体等を明確にする。
- ・ 公園等についても、個々の開発で確保するか、もしくは当該地区全体で3%以上を確保するのか、その整備時期、及び施行主体等を明確にする。
- ・ 公共施設の整備の手戻りや後追い整備などが生じないように、当該地区全体の整備プログラムとすることが望ましい。

3) 実現体制の整備

地区計画に基づく個別、又は一体の開発を計画的、かつ総合的に行い、建築行為を誘導し、地区計画を実現するため、事業手法に応じ、市町内に地区計画担当部局、開発行為担当部局、土地区画整理担当部局などからなる庁内連絡組織を設置することが望ましい。

住民側にあっても、計画立案から地区計画の実現に至るまで一貫して地区計画を推進する地元組織（（仮称）まちづくり協議会など）の設置も検討する。

なお、地区計画や開発行為など制度の仕組みを周知すると共に、既存宅地や、農家住宅など開発許可が不要なものに関して、地元と調整を図り当該地区の将来像の実現に支障のないよう理解を得ておくことが必要である。

3.7.2. 規制・誘導方策

1) 開発許可制度

市街化調整区域内で開発行為を行う場合は、原則として県知事（松江市にあっては松江市長）の許可を受けなければならない。

開発許可にあたっては、都市計画法第33条（一般基準）が適用されるとともに、都市計画法第34条第1項第10号（市街化調整区域に係る開発行為の立地基準）が適用され、開発行為の内容が地区計画の内容に正確に一致していることが必要であること等から地区計画の内容を実現する手法となる。

市街化調整区域の開発行為（都市計画法第34条第1項第10号）

地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第1種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為。

2) 届出・勧告制度

届出・勧告制度は、地区計画を実現に導く最も基本的な制度であるが、法律に基づく行政指導の手法である。これは地区計画が住民にとって身近な計画であり、その意見を求めて策定されることなどから、その実現が図れると考えられるためである。

一方この制度は届出の内容が地区計画に適合しない場合に勧告することができるものであるが、勧告するか否かは市町の長の判断に任せられている。しかし、運用の公平性や客観的妥当性を確保する観点から、この勧告するか否かを個別的に決めるのは適当ではなく、何らかの基準に基づいて統一して取り扱うことが必要である。そのためには、必要に応じて運用基準等を整理する必要がある。

3) 条例化による地区計画の実現

届出・勧告制度により建築行為等を誘導する場合には、勧告に従わず、地区計画に適合しない建築行為等が行われる可能性がある。

このような事態に対応するため、地区計画の内容のうち、特に重要なものについては、市町の条例で定めることができる。

条例化により、地区計画の内容が、建築基準法条例、緑地率条例の場合は、建築確認の対象に、また、景観法条例、緑地保全条例の場合は、市町の認定、許可の対象となり、

地区計画で定めることのできる内容 (都市計画法第12条の5)		条例で制限できる内容 : 条例化が可能なもの			
地区計画の目標		建築基準法条例(建築基準法第68条の2)	景観法条例(景観法第76条)	緑地保全条例(都市緑地法第20条)	緑化率条例(都市緑地法第39条)
整備開発保全の方針					
地区整備計画					
地区施設(道路、公園、緑地、広場)					
・配置					
・規模					
建築物等					
・用途	建築物 工作物				
・容積率	建築物				
・建ぺい率	建築物				
・建築面積	建築物				
・壁面位置	建築物 工作物				
・壁面後退区域における工作物の設置の制限	工作物				
・高さ	建築物 工作物				
・形態意匠	建築物 工作物				
・垣、さく					
・緑化率					
土地利用					
現に存する樹林地、草地の保全					

建築基準法条例では、建築物について、屋根又は外壁の形態意匠は、その形状、材料について定めることができる。なお、建築基準法条例による建築物の形態意匠の制限を行う区域は、景観法条例による建築物の形態意匠の制限が行われる区域を除くこと。

条例に違反した建築物等に対しては違反是正命令等を講ずることが可能となる。

また、条例で規定することによって、違反者に対し罰則を課することができる。

したがって、地区計画の内容の条例化により、強制力を伴った規制となり、確実に地区計画の内容を実現する手法となる。

3.7.3. その他の実現方策

合併浄化槽設置の補助制度や、生垣設置に関する補助などを設定し、当該地区計画の実現を積極的に推進することが望ましい。

3.8. 地区計画のタイプ別の運用基準

市街化調整区域における地区計画のタイプ別の運用基準を以下に示す。

3.8.1. 集落タイプにおける地区計画の運用基準

区分		運用基準
地域的要件		原則 6.5m以上の道路に接道している又は接道することが確実であり、5ha未満の街区を形成する区域で次のいずれかを満たすものとする。 市街化調整区域の緩和条例の区域（A区域、B区域、C区域、D区域）に隣接又は含まれる区域 鉄道駅や小学校から 500m以内の集落に隣接又は含まれる区域 注）接道については、周辺の状況により車両の通行に支障がない道路に接続している場合はこの限りではない。
土地利用の方針		主に住居系
地区施設	道路	開発許可基準と同等以上 （島根県開発許可基準：開発区域内道路幅員 原則6m以上）
	公園・緑地・広場	開発許可基準と同等以上 （島根県開発許可基準：0.3ha～5haの開発行為の場合3%以上）
	その他の公共空地	—
建築物等に関する事項	用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・人口定住による集落の活性化、良好な集落居住環境の形成という観点から、住居系用途での制限の検討を行う。 ・店舗等については、都市計画法第34条第1号に規定する日用物品店舗等の内、小売業を営むもので、かつ、併用住宅での制限の検討を行う。 ・用途地域の第1種低層住居専用地域の用途制限を基本として検討を行う。 ・ただし、地域の実情に応じ、鉄道駅周辺、幹線道路沿道、旧商店街等について、専用店舗等の誘導についても検討する。 ・また、農業集落、漁業集落等の実情に応じ、地域資源を活用する製造・加工用途の建築物等の誘導についても検討する。
	形態の規制	・周辺の集落地等の街並みや景観に調和し、ゆとりある居住環境の形成を目指して「第1種低層住居専用地域」から「第1種中高層住居専用地域」並みに相当する形態制限を定める。
	容積率の最高限度	・容積率の最高限度について、地域の実情に応じた数値を60%～200%の範囲内で定める。
	建ぺい率の最高限度	・建ぺい率の最高限度について、地域の実情に応じた数値を40%～60%の範囲内で定める。
	高さの最高限度	・高さの最高限度について、地域の実情に応じた数値を10～12mの範囲内で定める。
	敷地面積の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> ・一区画の最低敷地規模を200㎡（60坪）以上とする。 ・ただし、既に建築物が立地する一連の地域においては、地域実情に応じた敷地面積の最低限度を検討する。
	壁面の位置の制限	・ゆとりある居住環境の形成を図るため、壁面の位置の制限を検討する。
	形態又は意匠の制限 垣又はさくの構造制限	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の集落地等の街並みや景観の調和を図るため、形態又は意匠の制限を検討する。 ・周辺の集落地等の街並みや景観の調和を図るため、垣又はさくの構造制限を検討する。
その他土地の利用制限に関する事項（樹林地、草地等の保全）	-	
備考	-	

3.8.2. 郊外型住宅タイプにおける地区計画の運用基準

区分		運用基準
地域的要件		原則 6.5m以上の道路に接道している又は接道することが確実であり、5ha以上の街区を形成し、市街化区域の概ね2kmの範囲の区域
土地利用の方針		主に住居系
地区 施設	道路	開発許可基準と同等以上 (島根県開発許可基準：開発区域内道路幅員 原則6m以上)
	公園・緑地・広場	開発許可基準と同等以上 (島根県開発許可基準：5haの開発行為の場合1箇所300㎡以上かつ3%以上)
	その他の公共空地	—
建築物等 に関する 事項	用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・良好な郊外型住宅の形成という観点から、住居系用途での制限を行う。 ・用途地域の第1種低層住居専用地域の用途制限を基本として検討を行う。 ・店舗等については、都市計画法第34条第1号に規定する日用物品店舗等の内、小売業を営むもので、かつ、併用住宅での制限の検討を行う。 ・ただし、地域の実情に応じ、生活利便施設等が必要な場合には、専用店舗等の誘導についても検討する。
	形態の規制	・ゆとりある居住環境の創出を目指して「第1種低層住居専用地域」に相当する形態制限を定める。
	容積率の最高限度	<ul style="list-style-type: none"> ・容積率の最高限度については60%とする。 ・ただし、一定の条件(壁面後退、高さ制限、北側斜線制限等)を地区計画に定めた場合は60%～80%の範囲で検討する。 (島根県開発許可基準：住居系開発区域内の建築物60%)
	建ぺい率の最高限度	<ul style="list-style-type: none"> ・建ぺい率の最高限度については40%とする。 ・ただし、一定の条件(壁面後退、高さ制限、北側斜線制限等)を地区計画に定めた場合は40%～50%の範囲で検討する。 (島根県開発許可基準：住居系開発区域内の建築物40%)
	高さの最高限度	<ul style="list-style-type: none"> ・高さの最高限度については10mとする。 (建築基準法第55条：10m以下)
	敷地面積の最低限度	<ul style="list-style-type: none"> ・一区画の最低敷地規模を200㎡(60坪)以上とする。 ・ただし、既に建築物が立地する一連の地域においては、地域実情に応じた敷地面積の最低限度を検討する。
	壁面の位置の制限	・ゆとりある居住環境の形成を図るため、壁面の位置の制限を検討する。なお、容積率60%、建ぺい率40%以外を設定する場合には、敷地境界線から1.5m以上を定める。
	形態又は意匠の制限	・周辺の街並みや景観の調和を図るため、形態又は意匠の制限を検討する。
	垣又はさくの構造制限	・周辺の街並みや景観の調和を図るため、垣又はさくの構造制限を検討する。
	その他土地の利用制限に関する事項(樹林地、草地等の保全)	-
備考	-	

3.8.3. 沿道タイプにおける地区計画の運用基準

区分		運用基準
地域的要件		次のいずれかを満たすものとする。 1万台/12時間以上の交通量が見込まれる主要幹線道路、又は歩道を有する2車線以上の国道、県道の沿道で、道路端より一宅地又は二宅地の沿道区域 インターチェンジの周囲概ね500m以内の区域、又はインターチェンジへのアクセス道路で、道路端より一宅地又は二宅地の沿道区域
土地利用の方針		非住居系（沿道系）
地区施設	道路	開発許可基準と同等以上 (島根県開発許可基準：開発区域内道路幅員 原則6m以上)
	公園・緑地・広場	開発許可基準と同等以上 (島根県開発許可基準：0.3ha～5haの開発行為の場合3%以上)
	その他の公共空地	—————
建築物等に関する事項	用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・非住居系の用途を主に誘導する。ただし、工場等の営農環境に対して悪影響を与える（事故等による影響も含む）可能性のある用途については制限を行う。また、合併等の要因により都市的な機能強化が必要であり、かつ、地理的要因、既存市街化区域内での土地の確保の困難性等、市街化調整区域に立地することが真にやむ得ない場合に限り、公共公益施設（病院、学校、庁舎等）の誘導も可能とする。 ・都市計画法第34条第1号に規定する日用品店舗等の内、3,000㎡以下の立地誘導を検討する。 ・都市計画法第34条第8号に規定する休憩所（ドライブイン等）や給油所（ガソリンスタンド）の立地誘導を検討する。 ・都市計画法第34条第10号に規定する個別案件の内、大規模流通業務施設の立地誘導を検討する。
	形態の規制	・周辺の街並みや景観に調和したゆとりがある環境を形成するよう形態制限を定める。
	容積率の最高限度	・容積率の最高限度について、地域の実情に応じた数値を60%～200%の範囲内で定める。
	建ぺい率の最高限度	・建ぺい率の最高限度について、地域の実情に応じた数値を40%～60%の範囲内で定める。
	高さの最高限度	・容積率200%を設定する場合は、周辺環境との調和を図るため、高さ制限を検討する。
	敷地面積の最低限度	・土地利用や地域の実情を踏まえ概ね500㎡～1,000㎡の範囲で定める。
	壁面の位置の制限	・ゆとりある居住環境の形成を図るため、壁面の位置の制限を検討する。
	形態又は意匠の制限	・周辺の街並みや景観の調和を図るため、形態又は意匠の制限を検討する。
	垣又はさくの構造制限	・周辺の街並みや景観の調和を図るため、垣又はさくの構造制限を検討する。
その他土地の利用制限に関する事項(樹林地、草地等の保全)		-
備考		-

3.8.4. 整備誘導タイプにおける地区計画の運用基準

区分		運用基準
地域的要件		原則 6.5m以上の道路に接道している又は接道することが確実であり、市街化区域に隣接する区域で次の各事項を満足するものとする すでに宅地開発事業などが行われた、又は行われつつある区域 市街化区域に編入されることが確実で、かつ松江圏都市計画区域としての適正な市街地規模(人口フレーム)の枠内に納まる区域 注)接道については、周辺の状況により車両の通行に支障がない道路に接続している場合はこの限りではない。
土地利用の方針		主に住居系
地区施設	道路	開発許可基準と同等以上 (島根県開発許可基準:開発区域内道路幅員 原則6m以上)
	公園・緑地・広場	開発許可基準と同等以上 (島根県開発許可基準:0.3ha~5haの開発行為の場合3%以上)
	その他の公共空地	—————
建築物等に関する事項	用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・良好な居住環境を確保しつつ、市街化区域の居住を補充する観点から、住居系の用途での制限を検討する。 ・店舗・事務所等については、都市計画法第34条第1号に規定する日用物品店舗等及び業務系施設等の用途での制限を検討する。 ・地域実情に応じ、用途地域の第1種低層住居専用地域から第1種住居地域までを基本として検討を行う。 ・ただし、幹線道路沿道等については、上記の沿道タイプで規定する施設の立地誘導を図る。
	形態の規制	<ul style="list-style-type: none"> ・ゆとりある良好な居住環境の形成を目指して、地域実情に応じて、「第1種低層住居専用地域」から「第1種住居地域」での形態制限を検討する。 ・幹線道路沿道、鉄道駅周辺等の商業施設等の立地が考えられる地域については、その他住居系地域より緩い形態制限についても検討する。
	容積率の最高限度	・容積率の最高限度について、地域の実情に応じた数値を60%~200%の範囲内で定める。
	建ぺい率の最高限度	・建ぺい率の最高限度について、地域の実情に応じた数値を40%~60%の範囲内で定める。
	高さの最高限度	-
	敷地面積の最低限度	・一区画の最低敷地規模を200㎡(60坪)以上とする。
	壁面の位置の制限	・ゆとりある居住環境の形成を図るため、壁面の位置の制限を検討する。
	形態又は意匠の制限	・周辺の街並みや景観の調和を図るため、形態又は意匠の制限を検討する。
	垣又はさくの構造制限	・周辺の街並みや景観の調和を図るため、垣又はさくの構造制限を検討する。
その他土地の利用制限に関する事項(樹林地、草地等の保全)		-
備考		-

3.8.5. 産業振興タイプにおける地区計画の運用基準

区分		運用基準
地域的要件		原則 9.0m以上の道路に接道している又は接道することが確実であり、次のいずれかの事項を満足するものとする すでに宅地開発事業などが行われた、又は行われつつある区域 法律、国、県、市町の計画（都市計画マスタープラン等）に位置づけられた区域 国、県、市町、公社等が行う開発区域 注）接道については、周辺の状況により車両の通行に支障がない道路に接続している場合はこの限りではない。
土地利用の方針		非住居系（産業系）
地区 施設	道路	開発許可基準と同等以上 （島根県開発許可基準：開発区域内道路幅員 原則9m以上）
	公園・緑地・広場	開発許可基準と同等以上 （島根県開発許可基準：5haの開発行為の場合1箇所300㎡以上かつ3%以上）
	その他の公共空地	—————
建築 物等 に関 する 事項	用途の制限	・産業系の用途を主に誘導する。ただし、周辺の営農環境や居住環境に対して悪影響を与える（事故等による影響も含む）可能性のある用途については制限を行う。
	形態の規制	・周辺の街並みや景観に調和したゆとりがある環境を形成するよう形態制限を定める。
	容積率の最高限度	・容積率の最高限度について、地域の実情に応じた数値を60%～200%の範囲内で定める。
	建ぺい率の最高限度	・建ぺい率の最高限度について、地域の実情に応じた数値を40%～60%の範囲内で定める。
	高さの最高限度	・容積率200%を設定する場合は、周辺環境との調和を図るため、高さ制限を検討する。
	敷地面積の最低限度	・土地利用や地域の実情を踏まえ概ね500㎡～1,000㎡の範囲で定める。
	壁面の位置の制限	・ゆとりある居住環境の形成を図るため、壁面の位置の制限を検討する。
	形態又は意匠の制限 垣又はさくの構造制限	・周辺の街並みや景観の調和を図るため、形態又は意匠の制限を検討する。 ・周辺の街並みや景観の調和を図るため、垣又はさくの構造制限を検討する。
その他土地の利用制限に関する事項（樹林地、草地等の保全）	-	
備考	-	