

市街化調整区域における 地区計画の策定の指針について

令和5年11月

概略版

- 市街化調整区域の地区計画の考え方…………… P. 1
- (参考)高知広域都市計画区域…………… P. 2
- (参考)用語の解説…………… P. 3

指針作成にあたっての背景

■都市計画法の改正

人口減少・超高齢化社会を迎える中、これまでの都市の拡大を前提とした都市計画制度の考え方を転換し、都市機能の無秩序な拡散に歯止めをかけ、多くの人にとって暮らしやすい、都市機能がコンパクトに集約した都市構造を実現するために平成18年に都市計画法の改正が行われた。

■開発許可制度の見直し

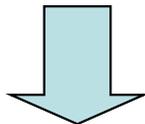
市街化調整区域内で開発や建築を行う場合は許可が必要

市街化調整区域の大規模開発は、人口増加を前提に、一定の基盤整備の水準を確保した開発として特例的に認められてきた。

市街化調整区域の左記以外の相当規模の開発は地区計画を策定



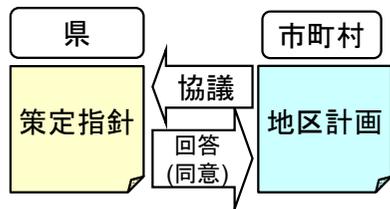
人口減少社会を迎え、市街地の拡大の必要性が低下したことにより、大規模開発の基準を廃止



市街化調整区域内の相当規模の開発は、都市機能に影響を与える『市町村の都市計画手続き(=地区計画)が必要』



『市街化調整区域における地区計画の策定の指針』を作成
(市街化調整区域内の地区計画の考え方)



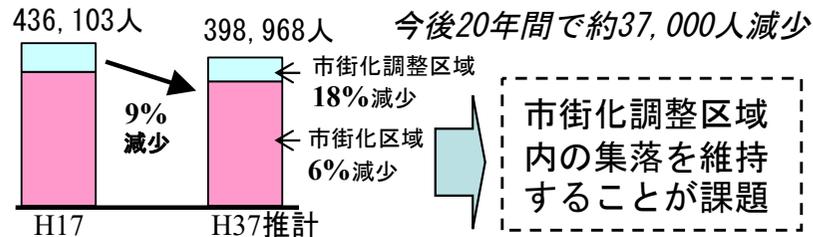
市町が都市計画決定又は変更を行おうとする場合は、知事への協議は引き続き必要であるが、市については、知事の同意が不要

本指針は、都市計画運用指針の内容を解り易く解説

■高知広域都市計画区域の課題

■人口減少

人口の将来予測(高知広域都市計画区域)



※H17国勢調査を基に県都市計画課がコーホート法により推計

■産業振興(『高知県産業振興計画』より)

土地利用に関する現状と課題

- ・県中央部での工業団地が不足(在庫が2ha)
- ・県中央部での計画的な団地開発等ができてない



企業立地基盤(工業団地等)の整備促進が課題

県中央部でH29年までに新たに45ha(累計)の工業用地の分譲を開始

対応

- ・核となる地域・集落への住民の定着
- ・企業立地基盤の整備(工業団地等の開発)



市街化調整区域の性格を変えない範囲で、一定の開発が必要
『課題に対応した地区計画』

市街化調整区域の地区計画の考え方

地区計画は、街区単位できめ細やかな市街地を実現していくために、区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区の整備や保全を行うための計画です。

◆基本的な考え方

- 周辺の市街化を促進する恐れがないこと。
- 「市町マスタープラン」の全体構想における市街化調整区域の土地利用と不整合でないこと。

◆地区計画の類型(例示6パターン)

類型	目的および用途
①大規模非住居型 (非住居系)	新たな産業振興や雇用の場を創出していく計画 (用途)大規模な工業団地 等
②幹線道路沿道型 (非住居系)	幹線道路沿いのスプロール防止のための計画 (用途)工業、産業、沿道サービス施設 等
③既存集落沿道型 (住居系)	既存の集落等と一体となった幹線道路の活性化を図る計画 (用途)小規模な住宅地
④既存集落型 (住居系)	既存の集落の維持や活性化を図る計画 (用途)小規模な住宅地
⑤産業活用型 (非住居系)	既存工業団地等のスプロール防止と、雇用の場を確保するための計画 (用途)既存の工業団地に隣接する工業団地 等
⑥既存団地型 (住居系)	既存住宅団地の環境維持・増進のための計画 (用途)既存の住宅団地

地区計画のイメージ図

市街化区域：優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

市街化調整区域：市街化を抑制すべき区域

(原則として開発や建築ができない。ただし、都市計画法による許可基準を満たせば開発や建築が認められる)

地区計画：それぞれの地区ごとに設定するまちづくりの方針（ルール）で、道路や公園の配置、建築物の形や色彩などを定めることができる

市町マスタープラン：都市計画法により市町村が定める「市町村の都市計画に関する基本的な方針」のこと

スプロール：都心部から郊外に向けて無秩序、無計画に市街地が拡散していくこと

街 区：道路その他の施設、河川その他の地形等によって区切られる複数の敷地からなる土地の区画

