

市街化調整区域における地区計画の市町との協議に関する指針

1. 指針の目的

- (1) この指針は、市町が都市計画法（昭和 43 年 6 月 15 日法律第 100 号。以下「法」という。）第 12 条の 5 第 1 項第 2 号に規定する区域のうち市街化調整区域における地区計画を定める場合において、法第 7 条の区域区分の主旨を踏まえ、市街化調整区域における秩序ある土地利用の形成を図り、広域的な地区計画制度の運用の統一性を確保するために、「市街化調整区域における地区計画制度の活用に関する基本方針」（平成 11 年 12 月策定。以下「基本方針」という。）に基づき、協議に当たっての判断指針を示したものである。
- (2) 市街化調整区域における地区計画について、県が、法第 19 条第 3 項に基づく協議をしようとするときには、都市計画法施行令第 13 条及び本指針に基づくものとする。

【運用・取扱い】

- 基本方針は、県の土地利用方針に基づく地区計画の活用方向を示し、県土の計画的土地利用を図るとともに、都市計画に定める市町主体のまちづくりに寄与することを目的として策定されたものである。
- 市街化区域と市街化調整区域にまたがって地区計画を定めようとする場合、本指針は市街化調整区域の部分にのみ適用する。

2. 地区計画の適用に係る基本的な考え方

- (1) 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であり、地区計画の適用によってその性格が変わるものでないこと。
- (2) 地区計画の適用は、市街化区域への速やかな編入が難しいと認められる事由があり、市街化を促進するおそれのない場合に限る。
- (3) 地区計画の早期決定が必要であり、市町が移転促進及び施設整備等について積極的に支援するものであること。
- (4) 土地利用を図る上で必要な都市施設の整備を促進するために、可能な限り、都市施設の都市計画決定を併せて行うこと。
- (5) 道路等生活基盤については、周辺都市基盤との整合を図り、あらかじめ具体的な整備手法、水準等について関係部局との調整を図ることとし、計画的土地利用や防災上の観点から、市街化を促進しない範囲で宅地開発の主体あるいは市町が必要最小限の整備を行うものであること。
- (6) 地区計画は、地域性に応じて住民の意向が適切に反映されるよう配慮するとともに、整備目標等を明確にし、適切な規制・誘導等が行われるものであること。
- (7) 県と市町は、本指針に基づきあらかじめ協議調整を十分行うものとする。

3. 適用基準

(1) 共通基準

① 上位計画への位置付け

地区計画の適用に当たっては、あらかじめ「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（以下「整開保」という。）に地区計画の適用方針を記すとともに、市町は、原則として、法第 18 条の 2 の規定に基づく当該市町の都市計画に関する基本的な方針等（以下「市町都市マスタープラン等」という。）に、市町農政部局と調整を行ったうえで、地区計画を定めようとする地区の土地利用方針を明らかにすること。

② 地区計画の区域

ア 地区計画の区域は、当該区域の特性を考慮し、適正な街区規模で必要最小限とすることとするが、既存の集落等においては、まとまりのある一体的な生活圏域とすることが望ましい。

なお、他の法令で上限面積が定められている場合には、その面積を上回らないこと。

イ 地区計画の区域には、原則として神奈川県土地利用調整条例審査指針（以下「審査指針」という。）で定める立地規制区域（以下「立地規制区域」という。）を含まないこと。ただし、地区計画の決定の時期までに当該区域等の指定が解除されることが確実と認められる場合には、この限りでない。

ウ 地区計画の区域には、原則として 4 ha 以上のまとまりのある農地の全部又は一部を含まず、かつ、地区計画の区域に含まれる農地の合計は 4 ha 未満であることとし、区域周辺における農地の連たん性が確保されるとともに、その営農条件に支障を及ぼさないと認められること。

また、地区計画の区域に含まれることとなる農地について、具体的な農地転用の計画がある場合には、地区計画の決定の時期までに農地転用の許可が見込まれていること。

エ 地区計画の区域には、原則として地区計画の区域外と連たんするまとまりのある良好な樹林地を含まないこと。

オ 地区計画の区域には、集落地域整備法（昭和 62 年 6 月 2 日法律第 63 号）第 3 条に規定する集落地域を含まないこと。

カ 地区計画の区域には、原則として、土砂災害特別警戒区域、津波災害特別警戒区域、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域及び浸水被害防止区域を含まないこと。

③ 地区計画の内容

ア 「区域の整備、開発及び保全に関する方針」には、ゆとりある良好な市街地環境の維持・形成、営農条件等との調和、自然環境の保全及び緑化の方針等を定めること。

イ 地区計画の区域内にある営農を継続する介在農地については、防災機能等も有することから、「区域の整備、開発及び保全に関する方針」において、その存在を尊重すること。また、緑地等の配置は、市町の定める緑化に関する基準又は神奈川県「みどりの協定実施要綱」別表緑化基準等に基づくものとし、地区施設等で保全するよう努めること。

ウ 地区整備計画の「建築物等に関する事項」には、少なくとも次の事項を定めること。

- ・ 建築物等の用途の制限
- ・ 容積率の最高限度
- ・ 建蔽率の最高限度
- ・ 建築物の敷地面積の最低限度

この場合、建築基準法（昭和 25 年 5 月 24 日法律第 201 号）に基づく白地地域の建築形態制限等に配慮し、これを変更する必要がある場合には、市町は、地元調整を行った後、県へ変更の申し出を行うこと。（県が特定行政庁となる区域に限る。）

エ 地区計画の区域内における建築物の用途は、基本方針で定める建築物の用途の中から周辺環境や目的とする土地利用に応じて定めることとするが、原則として、類型毎に別表の「(4)誘導する建築物」で定めるものの中から定めること。

オ 地区整備計画の「建築物等に関する事項」については、原則として、建築基準法第 68 条の 2 第 1 項に基づく条例を制定すること。

カ 現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものについては、地区整備計画の「土地の利用に関する事項」に制限を定め、積極的に保全を図ることとし、都市緑地法（昭和 48 年 9 月 1 日法律第 72 号）第 20 条第 1 項に基づく条例を制定するよう努めること。

キ 現に存する農地で農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保するため必要なものについては、地区整備計画の「土地利用に関する事項」に制限を定め、積極的に保全を図ることとし、法第 58 条の 3 第 1 項に基づく条例を制定するよう努めること。

【運用・取扱い】

- 「市町都市マスタープラン等」とは、市町都市マスタープランのほか、市町都市マスタープランと同等の民意の反映手続きを踏まえて策定した地域版の個別マスタープランのことをいう。
- 市町都市マスタープラン等には、地区計画を定めようとする地区のおおむねの位置及び区域を明示することが望ましい。
- 市町都市マスタープラン等の策定に当たり市町農政部局と調整を行う際には、地区計画を定めようとする区域の周辺農地への影響や、事業の実施で必要となる農地転用許可等の見込みについても、市町農業委員会への意見聴取を含めよく検討を行うこと。（市町農業委員会への意見聴取については、地区計画の区域内における「4 ha 以上のまとまりのある農地」の有無の判断を含む。）

また、地区計画の区域に農地等が含まれる場合には、法第 19 条第 3 項に基づく協議時に農林漁業調整が必要となることから、地区計画を定めようとする市町は、「都市計画と農林漁業との調整措置」（平成 14 年 11 月 1 日付け 14 農振第 1452 号農村振興局長通知）に従い、地区計画の手続きに先立って、県都市計画課を通して県農政部局と事前調整を行うこと。

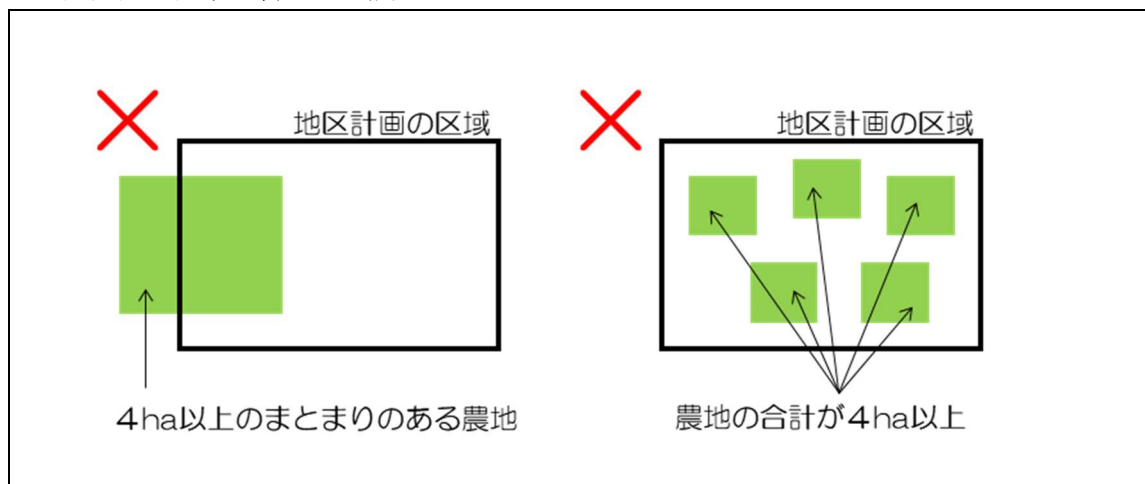
○ 立地規制区域

- (1) 自然公園区域（自然公園法第 2 条第 1 号に規定する自然公園の区域をいう。）
- (2) 自然環境保全地域（自然環境保全法第 14 条第 1 項に規定する原生自然環境保全地域、同法第 22 条第 1 項に規定する自然環境保全地域又は自然環境保全条例第 2 条に規定する自然環境保全地域をいう。）
- (3) 近郊緑地保全区域（首都圏近郊緑地保全法第 3 条第 1 項に規定する近郊緑地保全区域をいう。）
- (4) 特別緑地保全地区（都市緑地法第 12 条第 1 項に規定する特別緑地保全地区をいう。）
- (5) 歴史的風土保存区域（古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法第 4 条第 1 項に規定する歴史的風土保存区域をいう。）
- (6) 保安林（森林法第 25 条及び第 25 条の 2 に規定する保安林をいう。）又は保安施設地区（同法第 41 条に規定する保安施設地区をいう。）に指定された区域
- (7) 農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域をいう。）
- (8) 鳥獣保護区内特別保護地区（鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律第 29 条第 1 項に規定する鳥獣保護区内の特別保護地区をいう。）
- (9) 史跡名勝天然記念物（文化財保護法第 109 条第 1 項又は神奈川県文化財保護条例第 31 条第 1 項に基づく史跡、名勝又は天然記念物をいう。）の保全に影響（軽微な影響を除く。）を及ぼす区域

○ 3 (1)②ウの「原則として」に対する例外的な扱いは、以下のような場合が考えられる。

- ・ 別表 9 及び 10 の(5)③及び④に基づき、まとまりのある農地を地区計画の区域に含める場合。
- ・ 開発許可、農地転用許可等の個別法に基づく許認可が得られている若しくは得られる見込みがある場合。

○ 地区計画の区域に含まない農地のイメージ



- 3 (1)②エのまとまりのある良好な樹林地とは、主として森林法第 5 条に基づく地域森林計画の対象となる民有林など 0.3ha 以上の森林を想定しているが、必ず現況と乖離がないかを確認すること。また、これらを地区計画の区域に含める場合は、事前に森林部局と調整したうえで判断することとする。

- 3 (1)②エの「原則として」に対する例外的な扱いは、以下のような場合が考えられる。
 - ・ 都市緑地法第 20 条第 1 項に基づく地区計画等緑地保全条例を制定し、木竹の伐採等について制限するなど、樹林地の保全が図られると認められる場合。
 - ・ 別表 9 及び 10 の(5)③及び④に基づき、まとまりのある良好な樹林地を地区計画の区域に含める場合。
 - ・ 開発許可、林地開発許可等の個別法に基づく許認可が得られている若しくは得られる見込みがある場合。
- 樹林地の保全とは、対象の規模や立地を含め、従前よりも生育等の環境が悪化しないよう配慮することをいう。
- 3 (1)②カの地区計画の区域に含まないとする災害危険区域は、建築基準法に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域に限る。また、地すべり防止区域及び急傾斜地崩壊危険区域は、地すべり又は急傾斜地の崩壊を防止するための措置が講じられている土地の区域を除く。
- 3 (1)②カの「原則として」に対する例外的な扱いは、「開発許可制度運用指針」における都市計画法第 33 条第 1 項第 8 号ただし書きの適用条件を踏まえ、開発許可権者との調整が整ったものに限る。
- 基本方針で定める建築物の用途
 - (1) 周辺の環境と調和する優良な低層住宅
 - (2) 審査指針第 2 章 1 (1) の表 1 の開発行為に該当するもの（この場合個別基準に定める面積規定は適用しない。）
 - (3) 当該区域全体の市街化区域編入に支障を及ぼさない工業施設（保留区域先行開発型のみ）
 - (4) 地方創生に資する工場（工業施設立地型のみ）
 - (5) 公共公益施設等で、市町が、その計画内容が市町主体のまちづくりにとって必要不可欠であると判断し、かつ、市街化調整区域への立地がやむを得ないとする施設のうち、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然公園法、自然環境保全法等に基づく諸計画と整合していると土地利用調整会議で了承されたもの（類型以外の地区計画のみ）

(2) 類型別基準

地区計画については、次のタイプのいずれかに該当する区域（原則として①から⑦）に定めるものとし、3(1)で定める基準のほか、それぞれ別表で定める基準を満たすこと。

① 開発区域等保全型（イ）

法第29条に基づく開発許可を受けた土地の区域、土地区画整理事業の施行地区（土地区画整理法第2条に規定する施行地区をいう。以下同じ。）等、既にまとまりのある良好な居住環境その他優れた街区の環境が整備されており、若しくは整備されることが確実であり、その維持保全を図る必要性が高い区域

② 収用対象事業型（イ）

次の大規模公共事業の実施に伴い、一部の住民が移転を余儀なくされる集落において、土地収用法（昭和26年6月9日法律第219号）に基づく収用対象事業実施地区（土地収用法第17条に規定する起業地をいう。以下同じ。）を含むまとまりのある一体的な生活圏域及びその隣接地に代替地を確保し、集落の再建とコミュニティの維持を図る必要性が高い区域

ア 高速自動車国道（道路法第3条第1号に規定する高速自動車国道をいう。以下同じ。）及び一般国道のうち自動車専用道路（道路法第48条の2第1項又は第2項に規定する自動車のみの一般交通の用に供する道路をいう。以下同じ。）の指定を受ける道路並びに当該道路の側道及び供用済の幹線道路までのインターアクセス道路

イ 都市高速鉄道

③ 既存宅地型（ハ）

法第34条第14号による神奈川県開発審査会提案基準第18「既存宅地」に位置づけられる土地又はこれに準ずる指定都市等で規定した許可基準に位置づけられる土地の区域であって、良好な居住環境その他優れた街区の環境の維持保全を図る必要性が高い区域

④ 保留区域先行開発型（イ）

計画的な市街地整備を行い工業用地として市街化区域に編入する見通しのある区域内の土地であって、当該区域全体の市街化区域編入に支障を及ぼさず、市町の産業政策上、速やかに一団のまとまった産業適地の創出等を行う必要性が高い区域

⑤ 大規模開発整備型（イ）

次のいずれかに該当する土地の区域であって、産業活動の活性化、教育文化活動の支援を図る必要性が高い区域

ア 審査指針で規定する、研究施設、研究開発型施設、研修施設、大学、短期大学、専修学校、各種学校又は文化施設及びこれらに附帯する施設の整備を目的とした開発行為を行う土地の区域

イ 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ものとして、5haを超える規模の開発許可を受けた土地の区域及び当該区域と一体として整備する必要がある区域

⑥ 工業施設立地型（イ）

次のいずれかに該当する土地の区域であって、市町の産業政策上、産業適地の創出等を行う必要性が高い区域

⑥-1 インターチェンジ近接タイプ

インターチェンジ等の出入口からおおむね 1 km の範囲内にある土地の区域

⑥-2 既存工業施設隣接タイプ

5 ha を超える規模の工業施設が既に整備されている区域（以下「既存工業施設の区域」という。）に隣接した土地の区域

⑥-3 インターチェンジ周辺幹線道路沿道タイプ

インターチェンジ等の出入口からおおむね 5 km の範囲内にあり、主要な幹線道路に面した土地の区域

⑦ 整序誘導型

⑦-1 地域活力回復タイプ（イ）

人口減少が認められる既存の集落等（以下「対象集落等」という。）であって、地域活力回復のために、整備、開発及び保全を行う必要性が高い区域

⑦-2 田園環境保全タイプ（ロ）

次のいずれかに該当する土地の区域であって、農地や緑地など自然的環境の維持保全を図りつつ、整備、開発及び保全を行う必要性が高い区域

ア 市街化区域からおおむね 1 km の範囲内にあって、おおむね 50 以上の建築物が連たんしている地域内の土地の区域

イ 鉄道の駅からおおむね 1 km の範囲内にある土地の区域

※ 類型の名称後に記載した括弧内の記号は、法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号における該当条項を示す。

(3) 類型以外の地区計画

公共公益施設等で、市町が、その計画内容が市町主体のまちづくりにとって必要不可欠であると判断し、かつ、市街化調整区域への立地がやむを得ないと考える施設のうち、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然公園法、自然環境保全法等に基づく諸計画と整合していると土地利用調整会議で了承されたものが立地する区域については、例外的に地区計画の適用を検討できることとする。

【運用・取扱い】

- (3)については、原則として 20ha 未満の規模を想定しているが、これを超える場合には案件毎にその必要性を判断する。

【参考】

- 法第 12 条の 5 第 1 項

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態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画とし、次の各号のいずれかに該当する土地の区域について定めるものとする。

- 一 用途地域が定められている土地の区域
- 二 用途地域が定められていない土地の区域のうち次のいずれかに該当するもの
 - 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
 - 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
 - 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

4. 指針の適用時期

- (1) 本指針は、
- | | |
|-------------------|--|
| 平成 12 年 1 月 7 日 | から運用する |
| 平成 14 年 5 月 15 日 | から適用する |
| 平成 16 年 6 月 8 日 | 一部改正 |
| 平成 18 年 3 月 27 日 | 一部改正 |
| 平成 18 年 11 月 21 日 | 一部改正（ただし、3 (6) アの規定は平成 19 年 11 月 30 日から適用する。） |
| 平成 20 年 5 月 30 日 | 一部改正
（ただし、3 (7) の規定は、この一部改正の施行の日以降に変更される「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の告示日から適用する。） |
| 平成 21 年 3 月 2 日 | 一部改正 |
| 平成 23 年 8 月 2 日 | 一部改正 |
| 平成 26 年 1 月 8 日 | 一部改正 |
| 平成 26 年 8 月 28 日 | 一部改正 |
| 平成 28 年 4 月 1 日 | 一部改正 |
| 令和 7 年 8 月 1 日 | 一部改正
（ただし、3 (1) ②カの規定は、この一部改正の施行の日以降に変更される「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の告示日から適用する。） |
- (2) 本指針の規定は、平成 12 年 1 月 7 日の運用前に都市計画決定した地区計画の変更については、適用しない。
- (3) 3 (1) ②カの規定は、当該規定の適用前に都市計画決定した地区計画の変更については、適用しない。

【運用・取扱い】

- 3 (1) ②カの規定の適用前に都市計画決定した地区計画を変更する際、3 (1) ②カに示す区域（以下「災害レッドゾーン」という。）を既に含む場合、地区計画の区域に災害レッドゾーンを含まない変更とするよう努める。

別表 1

(1) 類型の名称	① 開発区域等保全型
(2) 区域の要件	法第 29 条に基づく開発許可を受けた土地の区域、土地区画整理事業の施行地区等、既にまとまりのある良好な居住環境その他優れた街区の環境が整備されており、若しくは整備されることが確実であり、その維持保全を図る必要性が高い区域
(3) 区域の面積	—
(4) 誘導する建築物	当該区域内に既に整備されている若しくは整備されることが確実な建築物で、良好な居住環境その他優れた街区の環境を維持保全するために必要なもの
(5) その他の要件	—

【運用・取扱い】

- 本類型は、開発許可や土地区画整理事業等により整備される土地の区域において、良好な環境を維持保全することを目的としており、次のような土地の区域についても対象となる。
 - ・ 旧住宅地造成事業に関する法律（昭和 39 年 7 月 9 日法律第 160 号）に基づき整備された土地の区域
 - ・ 宅地造成等規制法（昭和 36 年 11 月 7 日法律第 191 号）に基づき整備された土地の区域
 - ・ 旧法第 34 条第 10 号イに該当するものとして開発許可を受けた土地の区域
 - ・ 法第 29 条第 1 項ただし書きにより、開発許可が不要なものとして整備された土地の区域
- 「整備されることが確実」とは、地区計画を定めない場合であっても整備がなされるものであって、事業の実施に当たり必要となる開発許可（法第 34 条第 10 号に該当するものを除く。）等の許認可が得られている若しくは得られる見込みがあるものとする。
- 本類型は、新たな開発整備を誘導するものではないことから、特定保留区域及び一般保留フレームを用いて市街化区域に編入することを想定している区域内においても、当該区域の目指すべき将来像に適合している場合に限り適用することができる。

別表 2

(1) 類型の名称	② 収用対象事業型
(2) 区域の要件	次の大規模公共事業の実施に伴い、一部の住民が移転を余儀なくされる集落において、土地収用法に基づく収用対象事業実施地区を含むまとまりのある一体的な生活圏域及びその隣接地に代替地を確保し、集落の再建とコミュニティの維持を図る必要性が高い区域 ア 高速自動車国道及び一般国道のうち自動車専用道路の指定を受ける道路並びに当該道路の側道及び供用済の幹線道路までのインターアクセス道路 イ 都市高速鉄道
(3) 区域の面積	20ha 未満
(4) 誘導する建築物	① 周辺の環境と調和する優良な低層住宅（新たに建築される住宅は、移転促進方策に定めた収用移転者用住宅又は農家住宅若しくは農家分家に限る。） ② 店舗、医療施設、集会施設等当該区域内の生活に必要な利便施設 ③ 農業用施設等
(5) その他の要件	市町は、移転対象者に対し意向調査を行ったうえで、移転促進方策を策定することとし、移転の時期が明らかになった後に地区計画を定めること。

【運用・取扱い】

- 本類型は、大規模幹線道路等の公共事業に伴い、既存集落の地域コミュニティの維持を図ることや、土地収用法に基づく収容対象事業の施行による代替地の無秩序な開発を防止することを目的としている。

別表 3

(1) 類型の名称	③ 既存宅地型
(2) 区域の要件	法第 34 条第 14 号による神奈川県開発審査会提案基準第 18「既存宅地」に位置づけられる土地又はこれに準ずる指定都市等で規定した許可基準に位置づけられる土地の区域であって、良好な居住環境その他優れた街区の環境の維持保全を図る必要性が高い区域
(3) 区域の面積	20ha 未満
(4) 誘導する建築物	当該区域内に既に整備されている建築物で、良好な居住環境その他優れた街区の環境を維持保全するために必要なもの
(5) その他の要件	区画の整形化のために必要である場合には、3 (2) ③及び別表 3 (2) の規定によらず、宅地要件のない必要最小限の土地を地区計画の区域に含めることができる。 この場合、原則として、当該土地については緑地及び広場等として利用することとするか、当該土地と同面積の緑地及び広場等を地区に必要な施設として区域内に再配置すること。

【運用・取扱い】

- 本類型は、当初線引き以前から存在していた良好な住宅市街地等を維持保全することを目的としている。
- 本類型は、新たな開発整備を誘導するものではないことから、特定保留区域及び一般保留フレームを用いて市街化区域に編入することを想定している区域内においても当該区域の目指すべき将来像に適合している場合に限り適用することができる。

別表 4

(1) 類型の名称	④ 保留区域先行開発型
(2) 区域の要件	計画的な市街地整備を行い工業用地として市街化区域に編入する見通しのある区域内の土地であって、当該区域全体の市街化区域編入に支障を及ぼさず、市町の産業政策上、速やかに一団のまとまった産業適地の創出等を行う必要性が高い区域
(3) 区域の面積	3 ha 以上 20ha 未満
(4) 誘導する建築物	当該区域の目標とする市街地像に相応しい工場、研究施設等
(5) その他の要件	① 既決定の市街化区域内の工業系用途地域においては、工業系土地利用の保全や空洞化の防止のために有効な施策が講じられているとともに、誘導しようとする建築物が立地可能な未利用地が無いこと。 ② 市町は、周辺区域を含む地元の理解が得られるように努めること。この場合、土地区画整理事業等計画的な市街地整備を予定する地元組織等がある場合は、これら地元組織等の理解が得られていること。 ③ 地区計画の区域は既決定の市街化区域に接していること。 ④ 地区計画の区域界は、原則として、都市施設又は幅員 9m 以上の主要街路とすること。 ⑤ 地区整備計画の区域は地区計画の区域と同一とすること。 ⑥ 地区整備計画は、市街化区域への編入に併せて決定する用途地域や道路等他の都市計画を想定した上で、地域の特性に配慮した内容とすること。 ⑦ 既に定められている地区計画の区域を拡大する場合は、拡大する区域の面積をおおむね 3 ha 以上とすること。

【運用・取扱い】

- 本類型は、地域経済の活性化や雇用機会の拡大に資する産業適地の創出のため、保留区域内で、市街化区域への編入に先立って工業施設を整備することを目的としている。
- 「計画的な市街地整備を行い工業用地として市街化区域に編入する見通しのある区域」とは、工業系の特定保留区域及び工業系の一般保留フレームを用いて市街化区域に編入することを想定している区域（当該市町が市街化区域に編入することを断念した区域は除く。）のことをいう。
- 本類型は、市街化区域への編入に係る規模要件や手続き等に要する期間的な制約に対する弾力的な運用として設けられたものであり、市街化区域への編入に当たり大規模な開発整備が求められる飛び地については対象としていない。
また、本類型は、計画的な市街地整備が確実となった区域のみを対象としていることから、地区整備計画を定めずに地区計画の方針のみとなる区域を設定することは認めない。
- 「都市施設又は幅員 9m 以上の主要街路」には、既に整備されているもののほか、未整備ではあるものの、地区施設等に位置付けられたもので確実に整備が行われるものも含む。

別表 5

(1) 類型の名称	⑤ 大規模開発整備型
(2) 区域の要件	次のいずれかに該当する土地の区域であって、産業活動の活性化、教育文化活動の支援を図る必要性が高い区域 ア 審査指針で規定する、研究施設、研究開発型施設、研修施設、大学、短期大学、専修学校、各種学校又は文化施設及びこれらに附帯する施設の整備を目的とした開発行為を行う土地の区域 イ 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ものとして、5 ha を超える規模の開発許可を受けた土地の区域及び当該区域と一体として整備する必要がある区域
(3) 区域の面積	< 審査指針で規定する、研究施設、研究開発型施設、大学、短期大学及びこれらの施設との複合施設の整備を行う場合 > 5 ha 以上
	< 上記以外 > 5 ha 以上 20ha 未満
(4) 誘導する建築物	審査指針で規定する、研究施設、研究開発型施設、研修施設、大学、短期大学、専修学校、各種学校又は文化施設及びこれらに附帯する施設
(5) その他の要件	① 地区整備計画の区域の面積は 5 ha 以上とすること。 ② 地区計画の区域内には、審査指針で定める緑地面積を確保することとし、当該緑地の保全のため、次のいずれかにより、地区整備計画を定めるよう努めること。 ア 当該緑地を地区施設に位置付ける。 イ 緑化率の最低限度を定める。

【運用・取扱い】

- 本類型は、旧法第 34 条第 10 号イが廃止されたことに伴い、産業活動の活性化や教育文化活動の支援を図るものとして従来から市街化調整区域への立地を認めてきた研究施設等の新たな整備や、旧法第 34 条第 10 号イに該当するものとして開発許可を受けた土地の区域における用途変更や区域拡大に対応することを目的としている。

なお、旧法第 34 条第 10 号イに該当するものとして開発許可を受けた土地の区域において、許可を受けた計画のまま良好な環境の維持保全を図ろうとする場合には、3 (2) ①で規定する開発区域等保全型を適用する。

別表 6

(1) 類型の名称	⑥-1 工業施設立地型 (インターチェンジ近接タイプ)
(2) 区域の要件	インターチェンジ等の出入口からおおむね 1 km の範囲内にある土地の区域であって、市町の産業政策上、産業適地の創出等を行う必要性が高い区域
(3) 区域の面積	＜当該市町に、計画的な市街地整備を行い工業用地として市街化区域に編入する見通しのある区域がある場合（地区計画の区域の全部が既に開発整備された土地である場合は除く。）＞
	1 ha 以上 5 ha 未満
	＜上記以外＞ 1 ha 以上 20ha 未満
(4) 誘導する建築物	地方創生に資する工場
(5) その他の要件	① 既決定の市街化区域内の工業系用途地域においては、工業系土地利用の保全や空洞化の防止のために有効な施策が講じられているとともに、誘導しようとする建築物が立地可能な未利用地が無いこと。 ② 地区計画の区域には、市街化区域に編入する見通しのある区域を含まないこと。 ③ 地区計画の区域からインターチェンジ等の出入口に至るまでの道路は、幅員 9 m 以上で 2 車線以上の道路であること。ただし、歩道が整備されていない等の理由により幅員が 9 m 未満となっている区間（2 車線以上のものに限る。）で、交通機能上支障ないと考えられるものについてはこの限りではない。 ④ 周辺環境への配慮のため、地区計画の区域の縁辺部には、次のいずれかにより、地区整備計画を定めること。ただし、地形の状況や周辺の環境、既存道路等の状況により、支障がない場合はこの限りでない。 ア 緩衝帯となる緑地等を地区施設に位置付ける。 イ 壁面の位置の制限を定める。

【運用・取扱い】

- 本類型は、まち・ひと・しごと創生法（平成 26 年 11 月 28 日法律第 136 号）の基本理念に則り、まち・ひと・しごと創生に関する施策として国及び地方公共団体が推進する取組に寄与する工場を、工場適地であるインターチェンジ等の近接地に立地させることを目的としている。

- 地区計画を定めようとする市町に工業系の保留設定がある場合、5 ha 以上の規模については保留区域の整備を優先することとしているが、地区計画の区域の全部が大規模施設の跡地など既に開発整備された土地である場合には、本類型に該当する地区計画を先行して定めることができる。
- 「インターチェンジ等の出入口」とは、高速自動車国道、自動車専用道路及び一般自動車道（道路運送法第2条第8項に規定する一般自動車道をいう。以下同じ。）とその他の道路との接続部（道路構造令第4条第2項で規定する諸元を満たす普通自動車の通行が可能なものに限る。）のことをいい、現に供用されているもののほか、地区計画の決定の時期からおおむね3年以内に供用が見込まれているものも含む。
- 「計画的な市街地整備を行い工業用地として市街化区域に編入する見通しのある区域」とは、工業系の特定保留区域及び工業系の一般保留フレームを用いて市街化区域に編入することを想定している区域（当該市町が市街化区域に編入することを断念した区域は除く。）のことをいう。
- 「地方創生に資する工場」とは、「神奈川県まち・ひと・しごと創生総合戦略」※又は各市町が策定する「市町村まち・ひと・しごと創生総合戦略」に位置付けられた施策に合致した工場のことをいう。
※ 県の企業誘致施策（例えば「セレクト神奈川 NEXT」）に掲げる産業分野を対象とすることが考えられる。
- 「市街化区域に編入する見通しのある区域」には、特定保留区域及び一般保留フレームを用いて市街化区域に編入することを想定している区域（当該市町が市街化区域に編入することを断念した区域は除く。）のほか、既成市街地として将来的に市街化区域に編入することを想定している区域も含む。

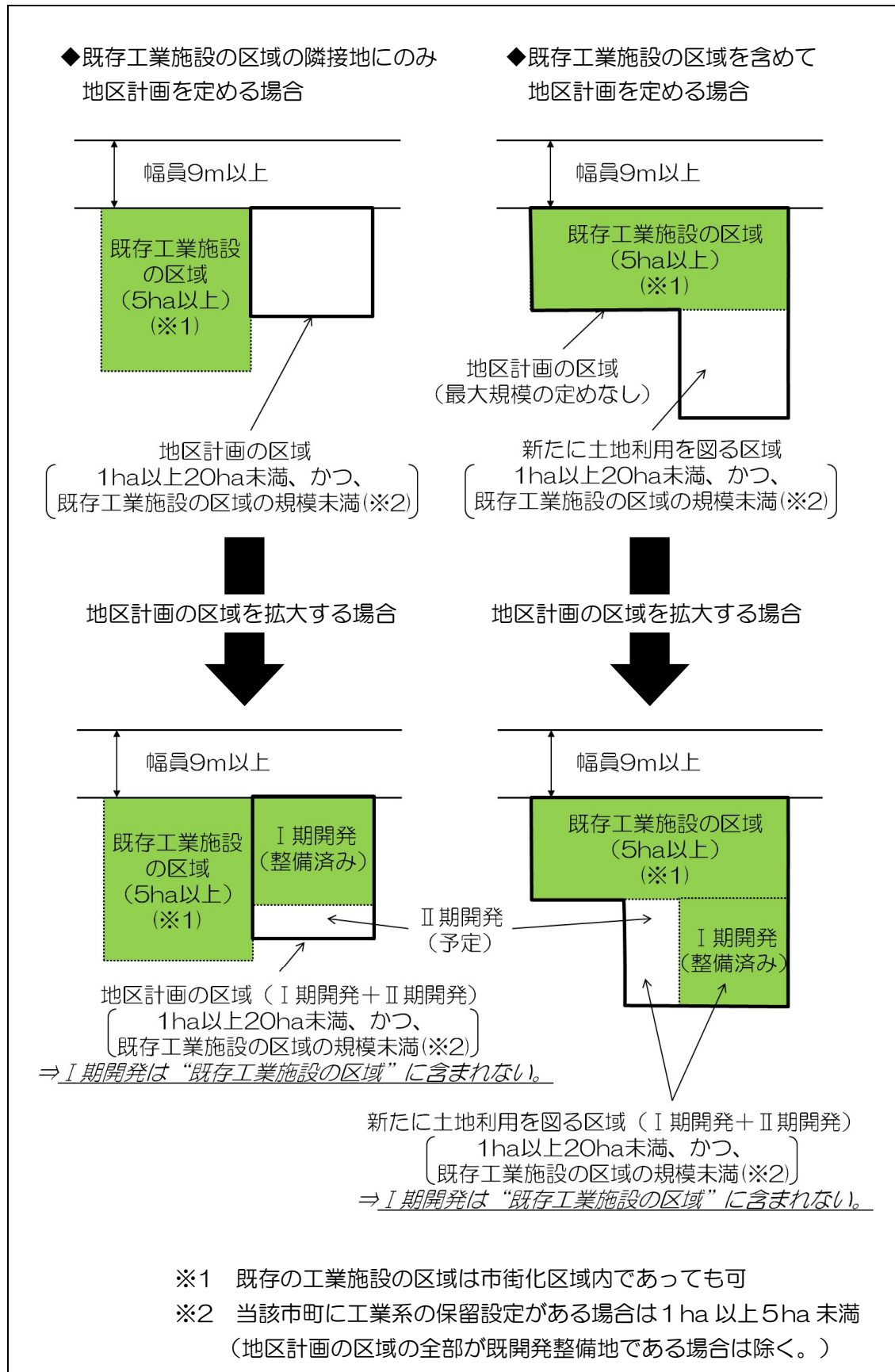
別表 7

(1) 類型の名称	⑥-2 工業施設立地型 (既存工業施設隣接タイプ)
(2) 区域の要件	既存工業施設の区域に隣接した土地の区域であって、市町の産業政策上、産業適地の創出等を行う必要性が高い区域
(3) 区域の面積	<当該市町に、計画的な市街地整備を行い工業用地として市街化区域に編入する見通しのある区域がある場合（地区計画の区域の全部が既に開発整備された土地である場合は除く。）> 1 ha 以上 5 ha 未満
	<上記以外> 1 ha 以上 20ha 未満、かつ、既存工業施設の区域の規模未満
(4) 誘導する建築物	地方創生に資する工場
(5) その他の要件	① 既決定の市街化区域内の工業系用途地域においては、工業系土地利用の保全や空洞化の防止のために有効な施策が講じられているとともに、誘導しようとする建築物が立地可能な未利用地が無いこと。 ② 地区計画の区域には、市街化区域に編入する見通しのある区域を含まないこと。 ③ 地区計画の区域は、幅員 9 m 以上で 2 車線以上の道路に面していること。 ④ 周辺環境への配慮のため、地区計画の区域の縁辺部には、次のいずれかにより、地区整備計画を定めること。ただし、地形の状況や周辺の環境、既存道路等の状況により、支障がない場合はこの限りでない。 ア 緩衝帯となる緑地等を地区施設に位置付ける。 イ 壁面の位置の制限を定める。 ⑤ より良好な工業地環境の形成を図るため、可能な限り、既存工業施設の区域についても、地区計画の区域に含めること。 この場合、3 (2) ⑥-2 及び別表 7 (2) の規定のうち、「既存工業施設の区域に隣接した土地の区域」は、「既存工業施設の区域及び当該区域と一体として整備する必要がある区域」と読み替える。 また、別表 7 (3) 及び(5) ①から④の規定は、新たに土地利用を図る区域（既存工業施設の区域以外の区域）にのみ適用することとする。

【運用・取扱い】

- 本類型は、まち・ひと・しごと創生法の基本理念に則り、まち・ひと・しごと創生に関する施策として国及び地方公共団体が推進する取組に寄与する工場を、工場適地である大規模な既存工業施設の隣接地に立地させることを目的としている。
- 地区計画を定めようとする市町に工業系の保留設定がある場合、5 ha 以上の規模については保留区域の整備を優先することとしているが、地区計画の区域の全部が大規模施設の跡地など既に開発整備された土地である場合には、本類型に該当する地区計画を先行して定めることができる。
- 「計画的な市街地整備を行い工業用地として市街化区域に編入する見通しのある区域」とは、工業系の特定保留区域及び工業系の一般保留フレームを用いて市街化区域に編入することを想定している区域（当該市町が市街化区域に編入することを断念した区域は除く。）のことをいう。
- 複数の工業施設が隣接し、5 ha を超える規模の一団の区域を形成している場合にあっては、当該一団の区域を、既存工業施設の区域として取り扱うことができる。
また、既に定められている地区計画を変更する場合であっても、既存工業施設の区域は、地区計画を決定した時点の当該区域とする。
- 「地方創生に資する工場」とは、「神奈川県まち・ひと・しごと創生総合戦略」※又は各市町が策定する「市町村まち・ひと・しごと創生総合戦略」に位置付けられた施策に合致した工場のことをいう。
※ 県の企業誘致施策（例えば「セレクト神奈川 NEXT」）に掲げる産業分野を対象とすることが考えられる。
- 「市街化区域に編入する見通しのある区域」には、特定保留区域及び一般保留フレームを用いて市街化区域に編入することを想定している区域（当該市町が市街化区域に編入することを断念した区域は除く。）のほか、既成市街地として将来的に市街化区域に編入することを想定している区域も含む。

○ 区域設定のイメージ



別表 8

(1) 類型の名称	⑥-3 工業施設立地型 (インターチェンジ周辺幹線道路沿道タイプ)
(2) 区域の要件	インターチェンジ等の出入口からおおむね 5 km の範囲内にあり、主要な幹線道路に面した土地の区域であって、市町の産業政策上、産業適地の創出等を行う必要性が高い区域
(3) 区域の面積	5 ha 以上 20ha 未満
(4) 誘導する建築物	地方創生に資する工場
(5) その他の要件	① 当該市町に、計画的な市街地整備を行い工業用地として市街化区域に編入する見通しのある区域がある場合は、本類型を適用できない。ただし、地区計画の区域の全部が既に開発整備された土地である場合はこの限りではない。 ② 既決定の市街化区域内の工業系用途地域においては、工業系土地利用の保全や空洞化の防止のために有効な施策が講じられているとともに、誘導しようとする建築物が立地可能な未利用地が無いこと。 ③ 地区計画の区域には、市街化区域に編入する見通しのある区域を含まないこと。 ④ 地区計画の区域が面する主要な幹線道路は、原則として、インターチェンジ等の出入口に直結しているものであって、地区計画の区域からインターチェンジ等の出入口に至るまで、幅員 12m 以上で 2 車線以上の道路であること。 ⑤ 周辺環境への配慮のため、地区計画の区域の縁辺部には、次のいずれかにより、地区整備計画を定めること。ただし、地形の状況や周辺の環境、既存道路等の状況により、支障がない場合はこの限りでない。 ア 緩衝帯となる緑地等を地区施設に位置付ける。 イ 壁面の位置の制限を定める。

【運用・取扱い】

- 本類型は、まち・ひと・しごと創生法の基本理念に則り、まち・ひと・しごと創生に関する施策として国及び地方公共団体が推進する取組に寄与する工場を、工場適地であるインターチェンジ周辺の主要な幹線道路沿道に立地させることを目的としている。
- 地区計画を定めようとする市町に工業系の保留設定がある場合は、保留区域の整備を優先することとしているが、地区計画の区域の全部が大規模施設の跡地など既に開発整備された土地である場合には、本類型に該当する地区計画を先行して定めることができる。
- 「インターチェンジ等の出入口」とは、高速自動車国道、自動車専用道路及び一般自動車道とその他の道路との接続部（道路構造令第 4 条第 2 項で規定する諸元を満たす普通自動車の通行が可能なものに限る。）のことをいい、現に供用されているもののほか、地区計画の決定の時期からおおむね 3 年以内に供用が見込まれているものも含む。

- 「計画的な市街地整備を行い工業用地として市街化区域に編入する見通しのある区域」とは、工業系の特定保留区域及び工業系の一般保留フレームを用いて市街化区域に編入することを想定している区域（当該市町が市街化区域に編入することを断念した区域は除く。）のことをいう。
- 「地方創生に資する工場」とは、「神奈川県まち・ひと・しごと創生総合戦略」※又は各市町が策定する「市町村まち・ひと・しごと創生総合戦略」に位置付けられた施策に合致した工場のことをいう。
 - ※ 県の企業誘致施策（例えば「セレクト神奈川 NEXT」）に掲げる産業分野を対象とすることが考えられる。
- 「市街化区域に編入する見通しのある区域」には、特定保留区域及び一般保留フレームを用いて市街化区域に編入することを想定している区域（当該市町が市街化区域に編入することを断念した区域は除く。）のほか、既成市街地として将来的に市街化区域に編入することを想定している区域も含む。
- 地区計画の区域が面する主要な幹線道路については、利便性を重視し、インターチェンジ等の出入口に直結した道路を原則としているが、複数の路線を経由してインターチェンジ等の出入口に接続するもの（地区計画の区域からインターチェンジ等の出入口に至るまで、幅員 12m 以上で 2 車線以上有しているものに限る。）であって、交通機能上支障ないと考えられるものについては、適用の対象とすることができる。

別表 9

(1) 類型の名称	⑦-1 整序誘導型 (地域活力回復タイプ)
(2) 区域の要件	対象集落等であって、地域活力回復のために、整備、開発及び保全を行う必要性が高い区域
(3) 区域の面積	0.3ha 以上 20ha 未満
(4) 誘導する建築物	① 周辺の環境と調和する優良な低層住宅 ② 店舗、医療施設、集会施設等当該区域内の生活に必要な利便施設 ③ 農業用施設等
(5) その他の要件	① 地区計画の区域は、市町都市マスタープラン等において、「市街化調整区域の課題地域（整序誘導区域）」として位置付けられていること。 ② 地区計画の区域には、市街化区域に編入する見通しのある区域を含まないこと。 ③ 緑地及び農地等の自然的環境の保全を図る必要がある場合は、「区域の整備、開発及び保全に関する方針」に当該緑地及び農地等に係る保全の方針を定めるとともに、次のいずれかにより、地区整備計画を定めること。 - ア 当該緑地及び農地等を地区施設に位置付ける。 - イ 当該緑地及び農地等の区域について、建築物の用途を農業用施設等に限定する。 ④ 前項の規定に基づき、緑地及び農地等に地区整備計画を定める場合は、当該緑地及び農地等が 3 (1)②ウで規定する農地又は 3 (1)②エで規定するまとまりのある良好な樹林地であっても、地区計画の区域に含めることができるものとし、別表 9 (3)の規定は当該緑地及び農地等の区域や面積を除いて適用することができる。 ⑤ 対象集落等の規模は、都市計画基礎調査の小ゾーン（町丁目・字・線引き界）を最大とすること。 ⑥ 対象集落等における人口減少の判断については、基準年次（原則として平成 12 年。以下同じ。）の国勢調査等公的な人口統計の人口数と整開保における目標年次の推計人口数を比較するものとする。 ⑦ 回復する目標の人口（基準年次の国勢調査等公的な人口統計の人口数）の範囲内で計画人口を設定し、新たに土地利用を図る区域（既に建築物の敷地として土地利用が行われている区域以外の区域）については、地区整備計画で、容積率の最高限度、建蔽率の最高限度及び建築物の敷地面積の最低限度等を定め、計画人口を適正に誘導すること。

【運用・取扱い】

- 本類型は、市街化調整区域の課題地域（整序誘導区域）のうち、人口減少が始まっている既存の集落等において、地域の活性化や人口を回復させることを目的としている。
- 「市街化区域に編入する見通しのある区域」には、特定保留区域及び一般保留フレームを用いて市街化区域に編入することを想定している区域（当該市町が市街化区域に編入することを断念した区域は除く。）のほか、既成市街地として将来的に市街化区域に編入することを想定している区域も含まれる。

別表 10

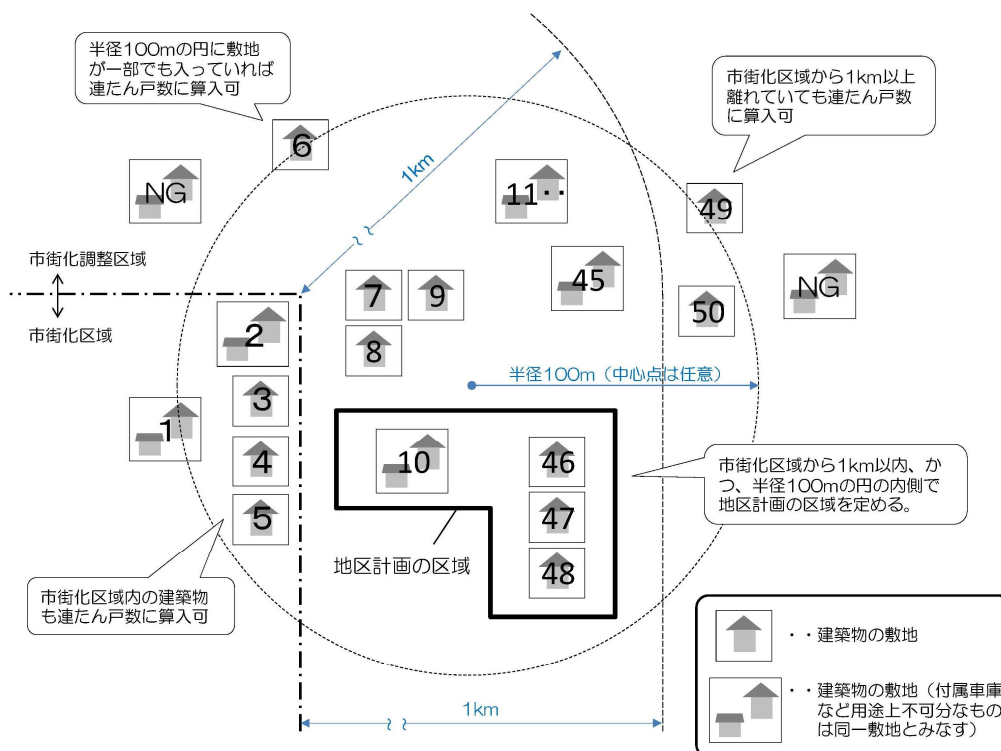
(1) 類名の名称	⑦-2 整序誘導型 (田園環境保全タイプ)
(2) 区域の要件	次のいずれかに該当する土地の区域であって、農地や緑地など自然的環境の維持保全を図りつつ、整備、開発及び保全を行う必要性が高い区域 ア 市街化区域からおおむね 1 km の範囲内にあって、おおむね 50 以上の建築物が連たんしている地域内の土地の区域 イ 鉄道の駅からおおむね 1 km の範囲内にある土地の区域
(3) 区域の面積	0.3ha 以上 20ha 未満
(4) 誘導する建築物	① 周辺の環境と調和する優良な低層住宅 ② 店舗、医療施設、集会施設等当該区域内の生活に必要な利便施設 ③ 農業用施設等
(5) その他の要件	① 地区計画の区域は、市町都市マスタープラン等において、「市街化調整区域の課題地域（整序誘導区域）」として位置付けられていること。 ② 地区計画の区域には、市街化区域に編入する見通しのある区域を含まないこと。 ③ 自然的環境の維持保全を図るため、緑地及び農地等を地区計画の区域の面積のおおむね 30%以上確保することとし、「区域の整備、開発及び保全に関する方針」に当該緑地及び農地等に係る保全の方針を定めるとともに、次のいずれかにより、地区整備計画を定めること。 ア 当該緑地及び農地等を地区施設に位置付ける。 イ 当該緑地及び農地等の区域について、建築物の用途を農業用施設等に限定する。 ④ 前項の規定に基づき、緑地及び農地等に地区整備計画を定める場合は、当該緑地及び農地等が 3 (1)②ウで規定する農地又は 3 (1)②エで規定するまとまりのある良好な樹林地であっても、地区計画の区域に含めることができるものとし、別表 10(3)の規定は当該緑地及び農地等の区域や面積を除いて適用することができる。 ⑤ 新たに土地利用を図る区域（既に建築物の敷地として土地利用が行われている区域以外の区域）については、地区計画の区域の人口密度が 1 ha 当たりおおむね 40 人未満となるよう、地区整備計画で容積率の最高限度、建蔽率の最高限度及び建築物の敷地面積の最低限度等を定めること。

【運用・取扱い】

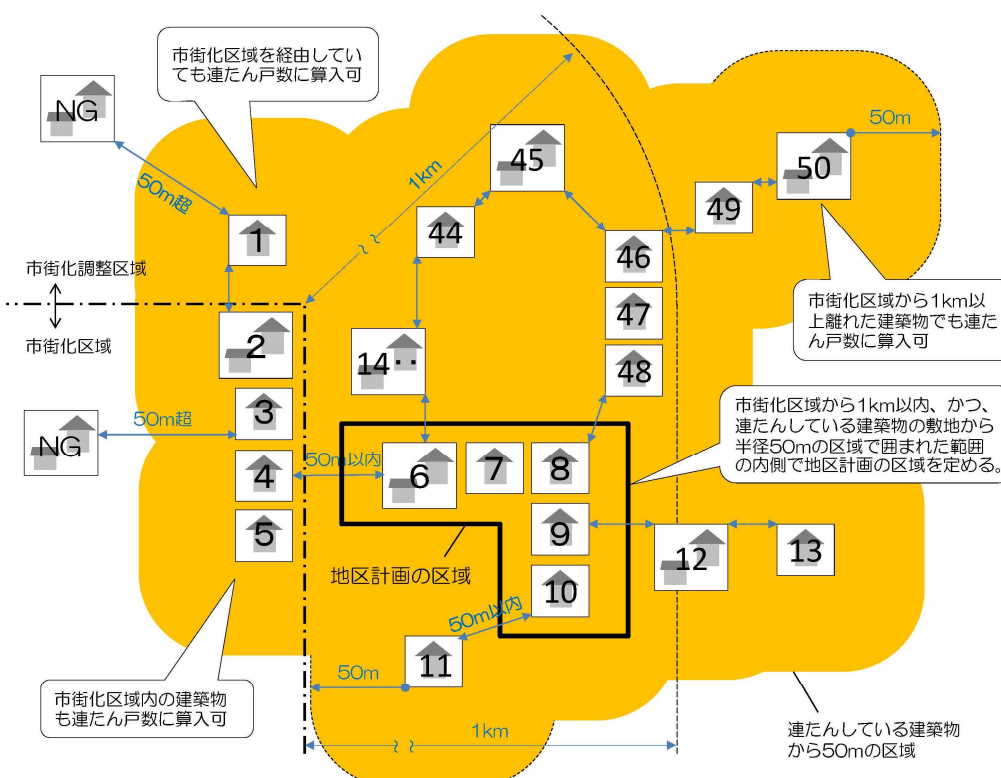
- 本類型は、市街化調整区域の課題地域（整序誘導区域）のうち、市街化区域の縁辺部などの区域において、自然的環境の保全を図りつつ、不良な街区の環境の形成を防止することを目的としている。
- 「市街化区域に編入する見通しのある区域」には、特定保留区域及び一般保留フレームを用いて市街化区域に編入することを想定している区域（当該市町が市街化区域に編入することを断念した区域は除く。）のほか、既成市街地として将来的に市街化区域に編入することを想定している区域も含まれる。
- 「おおむね 50 以上の建築物が連たんしている地域内の土地の区域」とは、次のいずれかに該当するものとする。
 - ・ おおむね 3 ha の面積（半径 100m の円）内に、おおむね 50 以上の建築物が存する土地の区域
 - ・ おおむね 50 以上の建築物のそれぞれの敷地が 50m 以内の間隔で連続して存する土地の区域

○ 建築物の連たんの判断例

【円による場合】



【敷地間の距離による場合】



【参考】類型の適用フロー

