

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

1 目的

本県では、計画的な県土利用を図る観点から、市街化調整区域等においては、良好な自然環境の保全と農林業の振興を図り、住宅開発をはじめ都市的土地利用は原則として抑制することを基本的な土地利用方針としており、県土地利用調整条例をはじめ、線引き制度や開発許可制度もその方針に沿って運用されている。一方、地区計画は、平成4年の都市計画法改正によって市街化調整区域内でも限定的に適用できるようになり、平成10年の法改正では、「不良な街区の環境が形成されるおそれ」があれば、広範に認められることとなった。

そこで、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本方針を定める。

2 地区計画の運用方針

(1) 地区計画適用の類型

市街化調整区域における地区計画制度の導入については、次の類型の範囲で適用を検討する。

- ① 都市計画法第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。）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 自動車専用道路等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、区域内及び隣接地にそれらを吸収する代替地を確保し、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
- ③ 都市計画法第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」に位置付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付けられる土地の区域
- ④ 計画的な市街地整備の見通しがある区域内において、市町が産業政策上速やかな開発を必要とするもので、関係市町及び県との調整を了し、かつ、当該区域全体の市街化区域編入に支障を及ぼさない区域
- ⑤ 研究施設、研究開発型施設（研究開発部門を有する物品の製造、加工又は処理を行う施設）、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で、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

また、産業活動の活性化、教育文化活動の支援を図るものとし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いものとして、5ヘクタール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の整備が必要な区域

- ⑥ インターチェンジ近接地、大規模工業施設隣接地及びインターチェンジ周辺の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
- ⑦ 「市街化調整区域の課題地域（整序誘導区域）」として、市町が市町マスタープラン等の上位計画にあらかじめ設定した区域内で、人口減少が認められる既存の集落等の地域活力回復又は自然的環境の維持保全と合わせた土地利用の整序を行うため、整備、開発及び保全を行う必要性が高い区域

(2) 類型以外の地区計画について

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については、例外的に適用を検討できることとする。

(3) 適用の要件

市街化調整区域における地区計画適用にあたっては、次の全ての要件を満たすこととする。

- ① 市街化調整区域にあり、市街化区域への編入基準を満たさないこと（ただし、計画的な市街地整備の見通しがある区域内において、市町が産業政策上速やかな開発を必要とするもので、関係市町及び県との調整を了し、かつ、当該区域全体の市街化区域編入に支障を及ぼさない場合は適用要件に含む。）
- ② 集落地域整備法等の適用による課題解決が適当でないと認められること
- ③ まとまりのある農地、良好な樹林地を含まないこと
- ④ 神奈川県土地利用調整条例審査指針第2章3の立地規制区域規定に抵触しないこと

(4) 地区計画区域内での土地利用の考え方

地区計画の区域内における都市的な土地利用は、次に掲げるものの内、地域特性に応じて定めることができるものとする。

- ① 周辺の環境と調和する優良な低層住宅
- ② 神奈川県土地利用調整条例審査指針第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 2(1)④の区域については、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
- ④ 2(1)⑥の区域については、地方創生に資する工場
- ⑤ 2(2)に該当する公共公益施設等で、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

3 県・市町における調整

- (1) 県は、この基本方針に基づき、「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」を定め、市町に示すものとする。
- (2) 地区計画について県が協議を受けるときには、予め関係部局間で調整を行うものとする。
- (3) 地区計画を都市計画決定する際の県の市町との協議指針の改定について、地区計画の類型追加など、本基本方針との整合性について判断する必要がある場合には、土地利用調整会議に予め諮るものとする。

【改正の経緯】

- | | |
|-------------|------|
| 平成11年12月 1日 | 策定 |
| 平成16年 6月 8日 | 一部変更 |
| 平成18年 3月27日 | 一部変更 |
| 平成18年11月21日 | 一部変更 |
| 平成20年 5月30日 | 一部変更 |
| 平成23年 8月 2日 | 一部変更 |
| 平成28年 4月 1日 | 一部変更 |