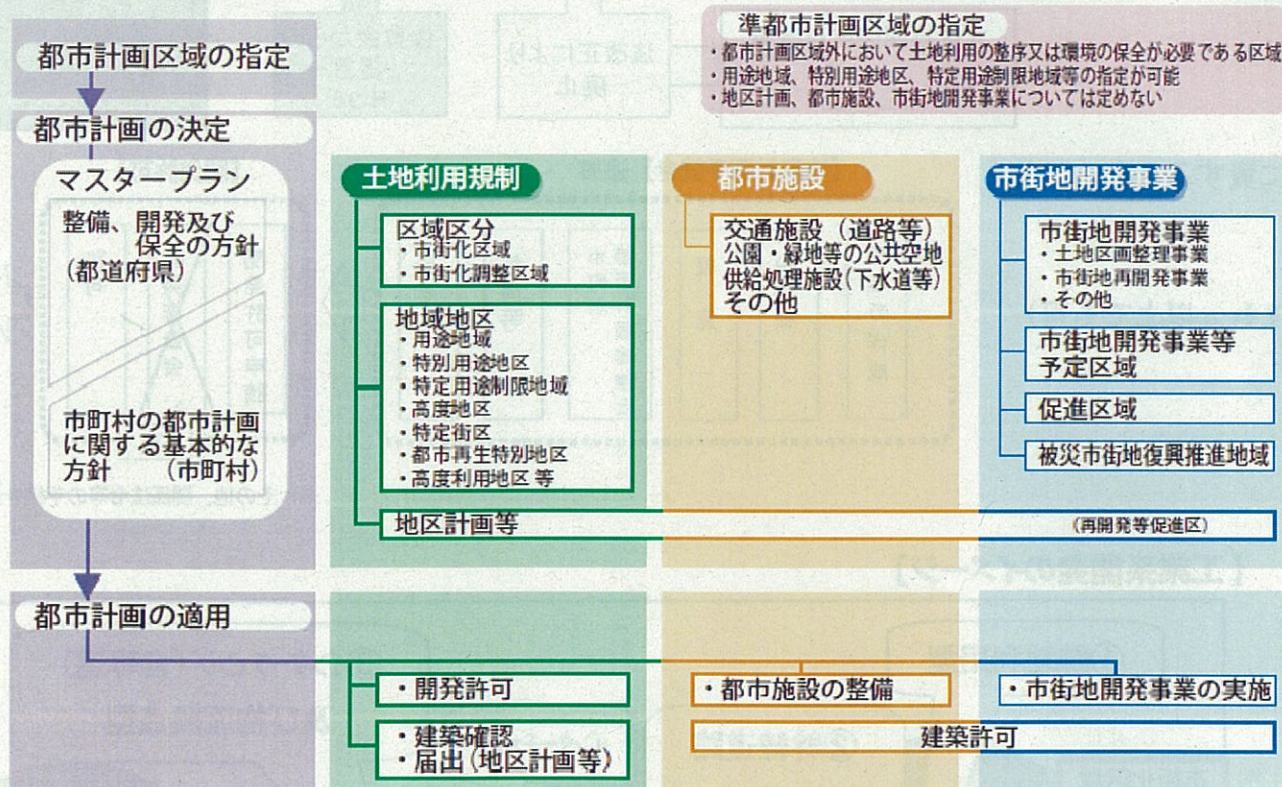


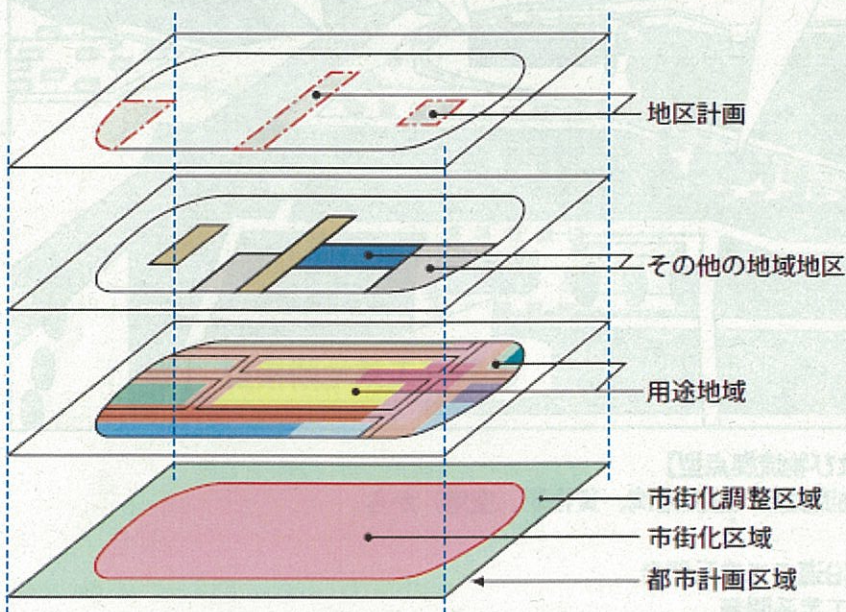
土地利用計画制度の概要

都市計画には数多くのメニューが用意されており、それを地方公共団体が地域の实情によって指定していきます。土地利用に関しては、大枠を決める仕組みから、きめ細かなまちづくりをするための仕組みまで、数多くの制度が用意されており、それらを組み合わせて活用することにより、地域のルールが作られています。

●都市計画制度の構成●



●土地利用計画のイメージ●



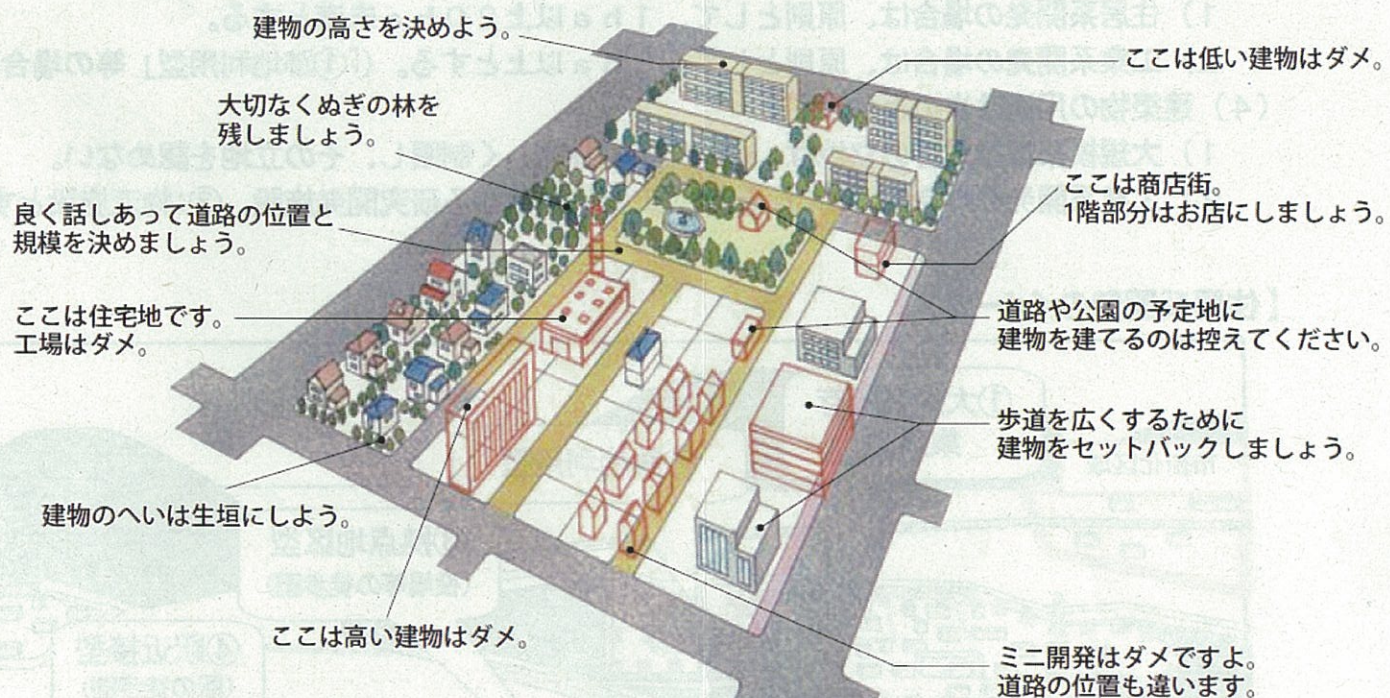
地区計画

地区計画は、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める「地区レベルの都市計画」です。策定主体は、市町村です。

地区計画は、地区の目標将来像を示す「地区計画の方針」と、生活道路の配置や、建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」で構成され、住民等の意見を反映して、街並みなどその地区独自のまちづくりのルールを、きめ細かく定めていきます。

●地区計画で定められるまちづくりのルール

- ①地区施設(生活道路、小公園、広場、遊歩道など)の配置
- ②建物の建て方や街並みのルール
(用途(緩和も含む)、容積率、建ぺい率、高さ、敷地規模、セットバック、デザイン、生垣化など)
- ③保全すべき樹林地



「市街化調整区域内地区計画ガイドライン」の概要

1 背景・目的

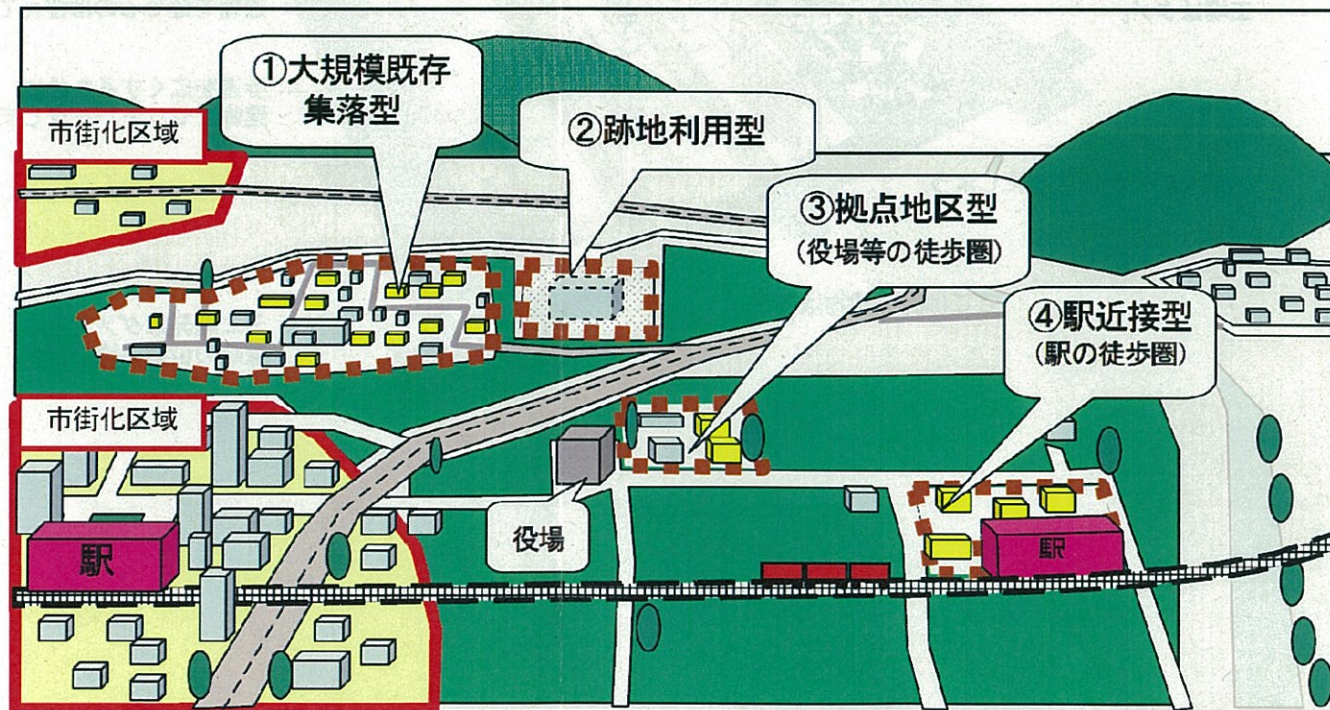
- (1) 都市計画法の改正により、開発許可制度の大きな見直しが行われた。
→ 大規模開発許可基準（現行法第34条10号イ）が廃止された。
- (2) 大規模開発許可基準（現行法第34条10号イ）が廃止されたことに伴い、市街化調整区域における相当規模の開発行為は、地区計画に適合する場合に許可できる基準（改正法第34条10号）によることとなる。（H18.11.6 都市・地域整備局長、住宅局長による技術的助言）
- (3) この地区計画に関する協議等を円滑に行うために、基本的な考え方を示した。

3 ガイドラインの概要

指針の主な内容は次のとおり。

- (1) 市町村マスタープランに適合していること。
- (2) 当該地区は、次のいずれかに該当するものであること。
 - 1) 既存ストックの活用などが可能な位置であること。
（※住居系：鉄道駅、役場、既存集落等、工業系：インターチェンジ、幹線道路、既存工場等）
 - 2) 人口流出等により地域活力の低下が見られる地域にあって、地域コミュニティの維持、創出に資すること。
- (3) 面積は次のとおり。
 - 1) 住居系開発の場合は、原則として、1ha以上20ha未満とする。
 - 2) 工業系開発の場合は、原則として、5ha以上とする。（「①跡地利用型」等の場合は、原則1ha以上でも可）
- (4) 建築物の用途は次のとおり。
 - 1) 大規模集客施設等の立地は、今までどおり厳しく制限し、その立地を認めない。
 - 2) 工業系開発の場合は、①：製造業、②：①に関連する研究開発施設、③：物流施設とする。

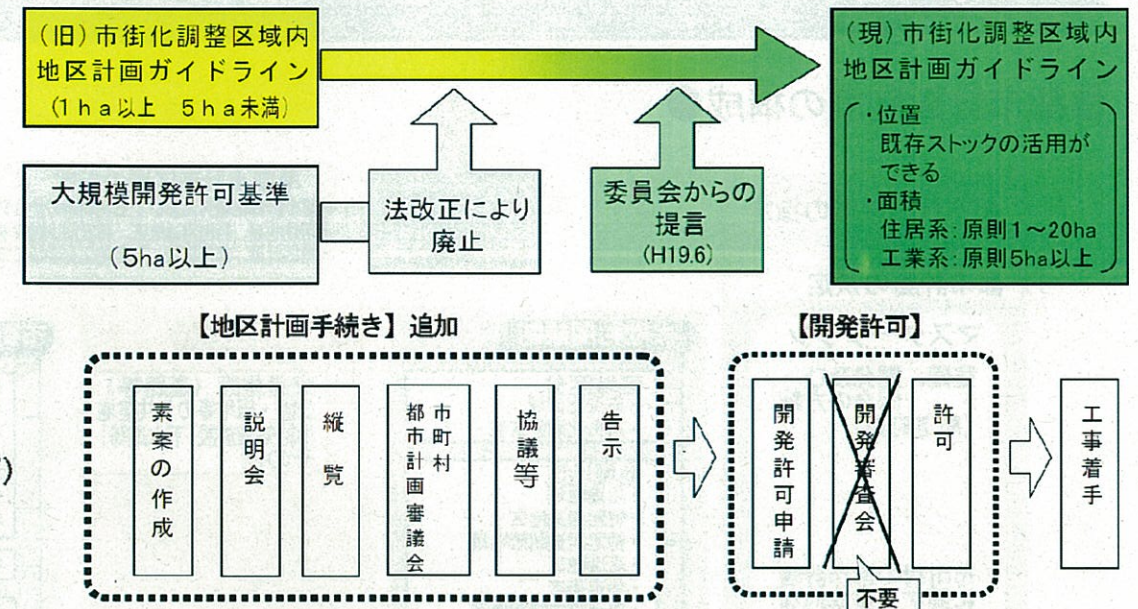
【住居系開発のイメージ】



※) 拠点地区型、駅近接型
徒歩圏とは、概ね1km以内とする。

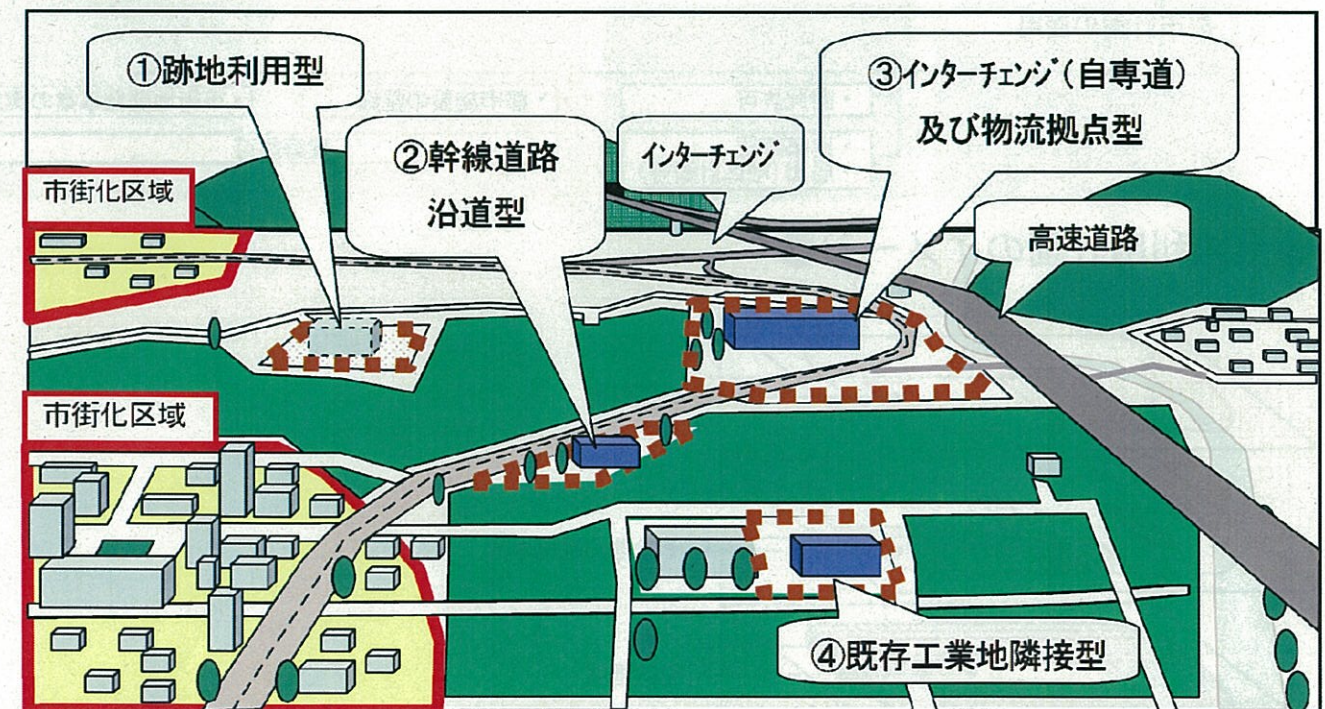
2 ガイドライン全体の考え方

- (1) 「人口の増加」や「活発な産業」という本県の特徴を活かし、現在のインフラを効果的に活用（既存ストックの有効活用）することを前提に、地区計画を定める。
- (2) ただし、法改正と市街化調整区域の主旨に鑑み、この地区計画を定める地区の位置は限定するものとし、必要な技術的基準である指針をガイドラインに規定する。
- (3) 県は、「指針」を踏まえて協議等を行う。



※) その他、関係法令等の手続きあり

【工業系開発のイメージ】



※) 【インターチェンジ（自専道）及び物流拠点型】
・インターチェンジ（自専道）、物流拠点（重要港湾、貨物駅、空港）から
①概ね1km以内の工業系開発
②5km以内で2車線の道路の沿道の工業系開発
・幹線道路から概ね1km以内の工業系開発