

新	旧
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 <u>令和 5 年 11 月</u> 高知県土木部都市計画課	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 <u>平成 3 1 年 3 月</u> 高知県土木部都市計画課

高知縣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（新旧対照）

新	旧
～ 目 次 ～ <u>I.</u> 目的 2 <u>II.</u> 指針 1. <u>指針</u>の基本的な考え方 <u>2</u> 2. 上位計画での位置づけ <u>3</u> 3. 地区計画の区域の形状、規模について <u>4</u> 4. 地区計画に含めない区域 <u>4</u> 5. 地区計画の類型について <u>6</u> 6. 地区計画の類型別の運用基準 <u>8</u> 7. 留意事項 <u>2 1</u> 参考資料：手続きのフロー <u>2 2</u> 地区計画の類型の全体イメージ <u>2 3</u>	～ 目 次 ～ <u>I.</u> 背景 <u>2</u> <u>II.</u> 目的 2 <u>III.</u> <u>策定の指針</u> 1. <u>策定</u>の基本的な考え方 <u>3</u> 2. 上位計画での位置づけ <u>4</u> 3. 地区計画の区域の形状、規模について <u>5</u> 4. 地区計画に含めない区域 <u>6</u> 5. 地区計画の類型について <u>7</u> 6. 地区計画の類型別の運用基準 <u>9</u> 7. 留意事項 <u>2 5</u> 参考資料：手続きのフロー <u>2 6</u> 地区計画の類型の全体イメージ <u>2 7</u>

高知県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（新旧対照）	
新	旧
	<u>I. 背景</u> 現在、多くの都市では、モータリゼーションの進展を背景として、住宅や公共公益施設、大規模な集客施設等の郊外立地が進み、都市機能や人口が拡散した都市構造となっています。これまでの都市の拡大を前提としたまちづくりでは、自動車に過度に依存した都市構造をもたらし、高齢者等の生活利便性の低下や都市経営コストの増大、公共サービスの効率の低下等を引き起こすことが懸念されます。 これからは、人口減少・超高齢社会に対応するため、都市の既存ストックを有効に活用しつつ、「住」「職」「遊」等の様々な都市機能をコンパクトに集積し、多くの人々が暮らしやすい都市を目指していかなければなりません。 一方、市街化調整区域内の大規模な開発行為は、良好な都市基盤が整備されることと併せて、都市に集中する人口の受け皿として一定の役割を果たしてきました。しかし、人口減少社会を迎え、都市に集中する人口を受け止めるための大規模な開発の必要性が低下する中、大規模であれば許可できることの合理性は失われてきました。 このため、平成１８年の都市計画法（以下「法」という）の改正により、この基準が廃止され、市街化調整区域における相当規模の開発行為は、都市計画で定められた地区計画の内容に適合する場合にのみ許可される（法第３４条第１０号）こととなりました。 このことにより、市町村や地域住民は、地区計画の策定や都市計画決定の手続を通じて、開発行為の必要性を判断できることとなりました。 このような中、都市計画決定に対する都道府県の関与の縮小を内容とする法の改正により、市町村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すが、市については、知事の同意が不要となりました。 <u>II. 目的</u> 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域となっています。しかし、市町村が地区計画を都市計画決定すれば許可により開発ができる（法第３４条第１０号）こととなります。このため、市街化調整区域の地区計画の運用次第では、線引き制度の形骸化を招くおそれもあり、適切な運用のため、本指針を定めることとしました。 本指針は、都市計画運用指針の内容を解り易く解説したものであり、市町においては、本指針を基に、地域の実情に即して、適切な運用が図られることを期待しています。 なお、本指針は、都市計画決定又は変更を行おうとする町から協議があった場合、県として迅速に的確な判断を行えるよう、同意のための判断基準としても用いるものです。
<u>I. 目的</u> 本指針は、市町が市街化調整区域に地区計画を都市計画決定又は変更をしようとする際に、都市計画法第19条第３項に基づき県に協議があった場合に、広域的な運用の統一性の確保と、市街化調整区域における秩序ある土地利用の形成を図る観点から、県として迅速に的確な判断が行えるよう、「協議のための判断基準」として用いるものです。 市町においては、本指針を基に、地域の実情に即して、適切な運用を図っていただきますようお願いします。	

新	旧
Ⅱ. 指針 1. 指針の基本的な考え方 <u>市街化調整区域においては、無秩序な市街化を抑制し、自然豊かな環境を保全する手段として、開発許可制度の厳格な運用を図ってきました。今後も人口減少や少子高齢化、財政状況等に対応したコンパクトなまちづくりを進めていく手段として、引き続き開発許可制度により土地利用規制を行っていきます。</u> 市街化調整区域における開発行為は、開発許可の技術基準（法第33条）の適合に加え、立地基準（法第34条）に該当する開発許可を受けた区域でしか行うことができません。 その立地基準の一つに、地区計画に定められた内容に適合する開発行為は許可できる（法第34条第10号）と定められていることから、地区計画については、開発許可の技術基準に適合<u>させ</u>、その立地について適正な運用を図ることが重要です。 <u>高知広域都市計画区域では、現在、人口減少や少子高齢化の進展、南海トラフ地震や頻発化・激甚化する自然災害への対応が課題となっており、これらの対応として、市街化調整区域において、地域コミュニティと産業の維持・活性化や事業所等の高台移転を促進させるため、地域の実情に応じて地区計画を効果的に活用する必要があります。</u> 大規模集客施設の立地を可能とする地区計画は、一市町の範囲を超えて、広域的な都市構造やインフラに影響を与えるおそれがある<u>ため</u>、県が策定した「広域的な調整を必要とする市町の都市計画に関する調整要領」に基づき、関係市町と事前に協議を終了<u>させ</u>ておく必要が<u>あり</u>ます。 地区計画は市町が定める都市計画であり、市町の独自性を尊重すべき観点から、地域の実情に合った類型や望ましい運用が想定される場合には、各市町が地域の実情等に即して、独自の指針を定め運用していくことを妨げるものでは<u>ありません</u>。 ただし、各市町が独自の指針を<u>策定し</u>運用していく場合であっても、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域<u>という</u>性格が変わるものではないことから、独自の指針を策定する場合は、以下の点に留意していただく必要があります。 <独自の運用指針を策定する場合の留意点> ・区域区分の趣旨を踏まえ、いたずらに開発を促進することのないよう充分に検討すること。 ・区域区分を定める県と包括的な協議を行い、公文書で協議・了承したものとする。 ・市町の都市計画審議会の意見を聞いたうえで策定すること。	Ⅲ. 策定の指針 1. 指針の基本的な考え方 <u>高知広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「区域マスタープラン」という）では、“人口の規模に応じたコンパクトな市街地の形成を図る必要がある”と示されています。このことから、市街化調整区域内の地区計画については、市街化を抑制すべき区域であるという市街化調整区域の性格を変えないということが必要です。</u> 市街化調整区域における開発行為は、開発許可の技術基準（法第33条）の適合に加え、立地基準（法第34条）に該当する開発許可を受けた区域でしか行うことができません。 その立地基準の一つに、地区計画に定められた内容に適合する開発行為は許可できる（法第34条第10号）と定められていることから、地区計画については、開発許可の技術基準に適合<u>しつつ</u>、その立地について適正な運用を図ることが重要です。 <u>区域マスタープランでは、“新たに生じる住宅地需要や工業地需要については、低・未利用地を有効活用する”また、“既存の市街地に適切に収容し、無秩序な市街地の拡大は抑制する”と示しています。なお、単に地区計画で開発された区域の市街化区域への編入は原則行いません。</u> <u>高知県産業振興計画の商工業分野の産業成長戦略では、立地企業の受け皿が不足する県中央部において、県市共同による工業団地整備を促進することとしています。このためには、工業団地に関する地区計画を有効的に活用する必要があると考えます。</u> 大規模集客施設の立地を可能とする地区計画は、一市町<u>村</u>の範囲を超えて、広域的な都市構造やインフラに影響を与えるおそれあり<u>ます</u>。よって、県が策定した「広域的な調整を必要とする市町の都市計画に関する調整要領」に基づき、関係市町と事前に協議を終了<u>しておくことが必要</u>となります。 地区計画は市町が定める都市計画であり、市町の独自性を尊重すべき観点から、地域の実情に合った類型や望ましい運用が想定される場合には、各市町が地域の実情等に即して、独自の<u>運用</u>指針を定め運用していくことを妨げるものでは<u>ない</u>と考えます。 ただし、各市町が独自の<u>運用</u>指針を<u>定め</u>運用していく場合であっても、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域<u>であり、その</u>性格が変わるものではないことから、<u>各市町で</u>独自の<u>運用</u>指針を策定する場合は、以下の点に留意していただく必要があります。 <独自の運用指針を策定する場合の留意点> ・区域区分の趣旨を踏まえ、いたずらに開発を促進することのないよう充分に検討すること。 ・区域区分を定める県と包括的な協議を行い、公文書で協議・了承したものとする。 ・市町の都市計画審議会の意見を聞いたうえで策定すること。

高知縣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（新旧対照）	
新	旧
2. 上位計画での位置づけ 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であることから、地区計画に基づく開発については、県が定める都市計画や<u>各</u>市町の目指す都市の将来像を踏まえ、総合的なまちづくりのための計画の一環として定めることが望ましいと考えられます。 従って、以下の条件について考慮することも必要と考えられます。 ● 地区計画の内容が、区域マスタープランの土地利用方針と不整合でないこと ● 地区計画の区域や内容等が、市町の都市計画に関する基本的な方針（以下「市町マスタープラン」という<u>。</u>）の全体構想における市街化調整区域の土地利用方針と不整合でないこと ● 5 h a 以下の地区計画については、市町マスタープラン等の上位計画に位置づけることが望ましいが、上位計画に位置づけがないものは、市街化調整区域での立地がやむを得ないと判断できるものであること ● 5 h a 以上の大規模開発を行う地区計画については、<u>市町マスタープランにおいて</u>以下の<u>位置づけが</u>必要となります。 ・市町マスタープランの中で、人口フレームや産業フレーム等を用いて、市街化調整区域での開発の必要性が明らかにされていること ・市町マスタープランの中で、地区計画の区域、規模、用途が具体的に明記されていること、<u>市街化区域において計画的な市街化を図るうえで支障がないことが明らかになっていること</u> ・<u>市町マスタープランに位置づけがない場合は、以下のすべての項目を満たすこと</u> ① <u>各市町の土地利用の方針に合致するもの</u>※ ② <u>各市町の都市計画審議会の議を経たうえで、次回の市町マスタープランを改定する際に位置付けを行うもの</u> ③ <u>市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と認められるもの</u> ※ <u>各市町の総合計画、まち・ひと・しごと創生総合戦略等の計画において、定められた方針をいう</u>	2. 上位計画での位置づけ 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であることから、地区計画に基づく開発については、県が定める都市計画や<u>当該</u>市町の目指す都市の将来像を踏まえ、総合的なまちづくりのための計画の一環として定めることが望ましいと考えられます。 従って、以下の条件について考慮することも必要と考えられます。 ● 地区計画の内容が、区域マスタープランの土地利用方針と不整合でないこと ● 地区計画の区域や内容等が、市町<u>村</u>の都市計画に関する基本的な方針（以下「市町マスタープラン」という）の全体構想における市街化調整区域の土地利用方針と不整合でないこと ● 5 h a 以下の地区計画については、市町マスタープラン等の上位計画に位置づけることが望ましいが、上位計画に位置づけがないものは、市街化調整区域での立地がやむを得ないと判断できるものであること ● 5 h a 以上の大規模開発を行う地区計画については、以下の<u>条件が</u>必要となります。 ・市町マスタープランの中で、人口フレームや産業フレーム等を用いて、市街化調整区域での開発の必要性が明らかにされていること ・市町マスタープランの中で、地区計画の区域、規模、用途が具体的に明記されていること市街化区域において計画的な市街化を図るうえで支障がないことが明らかになっていること

高知縣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（新旧対照）	
新	旧
3. 地区計画の区域の形状、規模、位置について 地区計画は、※街区単位できめ細かな市街地を実現していく制度です。地区計画の区域の境界は、原則として道路その他の施設、河川その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものによって定めることとします。ただし、これにより難いと認められる場合は、敷地境界線等により境界を定めることも可能です。しかし、その場合は、土地所有の状況や土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、地区計画で明示する道路等の施設により区域を明確にしたうえで、できる限り整形となるように定めることが必要となります。 地区計画は、一体として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。そのため、地区計画の区域については、例えば一ないし二の建築敷地のみを対象として設定することは適切ではなく、街区の形成ができる一定の広がりを持った土地の区域とすることから、三以上の建築敷地を対象とした街区を形成することとします。 また、区域マスタープランにおいて、市街化区域の規模は原則維持する方針であり、市街化区域に近隣する位置に地区計画を定めようとする場合は、市街化区域への編入を検討する必要があることから、市町マスタープランを用いて将来的な市街地像が説明できるものに限ります。 地区計画は、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ている区域を対象とします。なお、地区計画の策定後において、状況の変化により実施することが見込まれなくなった場合は、区域の変更や廃止の検討を行<u>う必要があります</u>。 ※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	3. 地区計画の区域の形状、規模、位置について 地区計画は、※街区単位できめ細かな市街地を実現していく制度です。地区計画の区域の境界は、原則として道路その他の施設、河川その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものによって定めることとします。ただし、これにより難いと認められる場合は、敷地境界線等により境界を定めることも可能です。しかし、その場合は、土地所有の状況や土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、地区計画で明示する道路等の施設により区域を明確にしたうえで、できる限り整形となるように定めることが必要となります。 地区計画は、一体として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。そのため、地区計画の区域については、例えば一ないし二の建築敷地のみを対象として設定することは適切ではなく、街区の形成ができる一定の広がりを持った土地の区域とすることから、三以上の建築敷地を対象とした街区を形成することとします。 また、<u>高知広域都市計画</u>区域マスタープランにおいて、市街化区域の規模は原則維持する方針であり、市街化区域に近隣する位置に地区計画を定めようとする場合は、市街化区域への編入を検討する必要があることから、市町マスタープランを用いて将来的な市街地像が説明できるものに限ります。 地区計画は、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ている区域を対象とします。なお、地区計画の策定後において、状況の変化により実施することが見込まれなくなった場合は、区域の変更や廃止の検討を行<u>ってください</u>。 ※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

高知県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（新旧対照）	
新	旧
4. 地区計画に含めない区域 国[※]の都市計画運用指針[※]（以下「運用指針」という。）では、地区計画の区域に含めるべきでない区域等が示されています。また、法第33条第1項第8号では、開発行為を行うのに適当でない区域が定められています。具体的には、以下の区域を地区計画に含めない区域とします。 ● 地区計画に含めるべきでない土地の区域 ・ 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 ・ 集落地域整備法第3条に規定する集落地域 ・ 農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農用地 ・ 森林法第25条又は第25条の2に規定する保安林の区域、同法第30条又は第30条の2に規定する保安林予定森林の区域、同法第41条に規定する保安施設地区及び同法第44条において準用する同法第30条に規定する保安施設地区に予定された地区 ● 原則として地区計画に含めない土地の区域 ・ 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律第5条第2項に規定する産業導入地区 ・ 建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域 ・ 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9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域 ・ 地すべり等防止法第3条第1項に規定す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第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域 ・ 特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項に規定する浸水被害防止区域 ・ 南海トラフの巨大地震による津波浸水予測区域（H24.12.10 県公表） ・ 自然公園法第20条第1項の特別地域 ※都市計画運用指針…地方自治法第245条の4の規定に基づく国からの技術的な助言である。国が都市政策を進めていくうえで、都市計画制度をどのように運用していくことが望ましいと考えているか、また、その具体の運用が、各制度の趣旨からして、どのような考え方の下でなされることを想定しているか等について、原則的な考え方を示したもの	4. 地区計画に含めない区域 ※都市計画運用指針（以下「運用指針」という）では、地区計画の区域に含めるべきでない区域等を示しています。また、法第33条第1項第8号では、開発行為を行うのに適当でない区域を定めています。具体的には、以下の区域が高知広域都市計画域の市街化調整区域内に存在しますので、地区計画に含めない区域とします。 ● 地区計画に含めるべきでない土地の区域 ・ 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 ・ 集落地域整備法第3条に規定する集落地域 ・ 農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農用地 ・ 森林法第25条又は第25条の2に規定する保安林の区域、同法第30条又は第30条の2に規定する保安林予定森林の区域、同法第41条に規定する保安施設地区及び同法第44条において準用する同法第30条に規定する保安施設地区に予定された地区 ● 原則として地区計画に含めない土地の区域 ・ 農村地域工業等導入促進法第5条第3項第1号に規定する工業等導入地区 ・ 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9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域 ・ 地すべり等防止法第3条第1項に規定す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第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域 ・ 南海トラフ巨大地震の津波浸水域（H24.12.10 県公表） ・ 自然公園法第20条第1項の特別地域 ※都市計画運用指針…地方自治法第245条の4の規定に基づく技術的な助言である。国が都市政策を進めていくうえで、都市計画制度をどのように運用していくことが望ましいと考えているか、また、その具体の運用が、各制度の趣旨からして、どのような考え方の下でなされることを想定しているか等について、原則的な考え方を示したものです。

高知縣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（新旧対照）

新				旧			
5. 地区計画の類型について （１）運用指針に示されている地区計画の類型とその適用地区・用途 市街化調整区域における地区計画は、法第１２条の５第１項第２号イ～ハの規定による土地の区域が対象となります。具体的には、運用指針において、以下の考え方が示されています。				5. 地区計画の類型について （１）運用指針に示されている地区計画の類型とその適用地区・用途 市街化調整区域における地区計画は、法第１２条の５第１項第２号イ～ハの規定による土地の区域が対象となります。具体的には、運用指針において、以下の考え方が示されています。			
都計法による区分	運用指針に示されている適用地区の分類	開発行為との関係・面積・要件等	土地利用・建物用途の考え方	都計法による区分	運用指針に示されている適用地区の分類	開発行為との関係・面積・要件等	土地利用・建物用途の考え方
法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号イの場合	①一団の開発行為	・20ha 以上の一団の開発 （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っては 5ha 以上）	・住居系の計画開発地 ・非住居系の計画開発地	法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号イの場合	①一団の開発行為	・20ha 以上の一団の開発 （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っては 5ha 以上）	・住居系の計画開発地 ・非住居系の計画開発地
	②法第 29 条第 3 号、4 号、5 号、9 号に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のある事業）	・面積は特段定めがない （街区を形成する）	・公共施設		②法第 29 条第 3 号、4 号、5 号、9 号に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のある事業）	・面積は特段定めがない （街区を形成する）	・公共施設
	③学校、社会福祉施設、医療施設の用に供する目的で行う開発行為に関する事業又は建築に関する事業	・面積は特段定めがない （街区を形成する）	・公共公益施設		③学校、社会福祉施設、医療施設の用に供する目的で行う開発行為に関する事業又は建築に関する事業	・面積は特段定めがない （街区を形成する）	・公共公益施設
	④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 （街区を形成する）			④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 （街区を形成する）	
	⑤住宅市街地の一体的開発で街区を単位とする事業	・面積は特段定めがない （街区を単位とする）	・住宅市街地		⑤住宅市街地の一体的開発で街区を単位とする事業	・面積は特段定めがない （街区を単位とする）	・住宅市街地
法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号ロの場合	⑥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	・既存集落、沿道地域でのスプロールの防止 ・幹線道路沿道等の非住居系の計画開発地 ・ゆとりある居住環境の形成	法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号ロの場合	⑥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	・既存集落、沿道地域でのスプロールの防止 ・幹線道路沿道等の非住居系の計画開発地 ・ゆとりある居住環境の形成
	⑦幹線道路に面する一宅地の区域				⑦幹線道路に面する一宅地の区域		
	⑧建築や造成が行われることが十分予想され、良好な街区の環境の形成が必要な区域				⑧建築や造成が行われることが十分予想され、良好な街区の環境の形成が必要な区域		
法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号ハの場合	⑨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 ・住宅が連担する街区	・ゆとりある良好な都市環境の維持・増進	法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号ハの場合	⑨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 ・住宅が連担する街区	・ゆとりある良好な都市環境の維持・増進

高知縣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（新旧対照）

新

(2) 本指針で明示する地区計画の類型

ア

(1) の表中の運用指針に示されている適用地区の分類のうち、本指針においては、①及び⑤～⑨に該当するものについて、以下のとおり類型を明示します。

類型	目 的	運用指針の土地利用の考え方
大規模 非住居型	市街化調整区域における自然環境等と調和し、産業振興や雇用の場を創出するため、産業系の土地利用と必要な公共施設の整備誘導を図る。	・非住居系の計画開発地
<u>幹線道路沿道型</u>	幹線道路の道路端から <u>一ないし二宅地</u> の区域において、不良な街区の形成を防止し、 <u>活力ある産業、地域資源の特色を活かす産業振興、雇用の場の創出を図るとともに、地域住民や道路利用者の利便性を確保するため、工業、産業、沿道サービス施設等</u> の土地利用及び建物の規制誘導を図る。	・既存集落、沿道地域でのスプロールの防止 ・幹線道路沿道等の非住居系の計画開発地 (<u>工業、産業、沿道サービス施設等</u>)
既存集落沿道型	大規模指定集落等を含む幹線道路沿いの地区において、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、不良な街区の形成を防止しつつ、居住者や公益施設利用者の利便性を確保するため、住居系と商業系との調和のとれた土地利用及び建物の規制誘導を図る	・既存集落、沿道地域でのスプロールの防止 ・幹線道路沿道等の非住居系の計画開発地（商業系） ・ゆとりある居住環境の形成
既存集落型	大規模指定集落 <u>等</u> とその周辺において、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、周辺の良好な環境を確保しつつ、地域コミュニティの維持や改善を図るため、住宅や居住者のための利便施設の誘導を図る。	・既存集落でのスプロールの防止 ・ゆとりある居住環境の形成
産業活用型	市街化調整区域内の既存の工業団地や流通業務施設に隣接した区域において、不良な街区の形成を防止し、産業振興や雇用の場を確保するため、工業系の土地利用及び建築の規制誘導を図る。	・既存集落、沿道地域でのスプロールの防止（既存工業団地）
既存団地型	市街化調整区域内の既存住宅団地等において、ゆとりある良好な住居環境の維持・増進を図るため、必要な規制誘導を図る。	・ゆとりある良好な都市環境の維持・増進を図る

イ

(1) の表中の運用指針に示されている適用地区の分類のうち、②～④については、一律に類型を明示することが適当でないため、個々の事例ごとに判断を行います。

旧

(2) 本指針で明示する地区計画の類型

ア

(1) の表中の運用指針に示されている適用地区の分類のうち、本指針においては、①及び⑤～⑨に該当するものについて、以下のとおり類型を明示します。

類型	目 的	運用指針の土地利用の考え方
大規模 非住居型	市街化調整区域における自然環境等と調和し、産業振興や雇用の場を創出するため、産業系の土地利用と必要な公共施設の整備誘導を図る。	・非住居系の計画開発地
<u>幹線道路沿道Ⅰ型</u>	幹線道路の道路端から <u>一宅地</u> の区域において、不良な街区の形成を防止し、 <u>周辺住民や道路利用者の利便性を確保するため、沿道系</u> の土地利用及び建物の規制誘導を図る。	・既存集落、沿道地域でのスプロールの防止 ・幹線道路沿道等の非住居系の計画開発地 (<u>沿道サービス等</u>)
<u>幹線道路沿道Ⅱ型</u>	幹線道路の道路端から一ないし二宅地の区域において、不良な街区の形成を防止し、 <u>良好な営農条件を確保しつつ、活力ある産業、雇用の場を確保するため、工業系</u> の土地利用及び建物の規制誘導を図る。	・既存集落、沿道地域でのスプロールの防止 ・幹線道路沿道等の非住居系の計画開発地 (<u>工業系</u>)
<u>幹線道路沿道Ⅲ型</u>	幹線道路の道路端から一ないし二宅地の区域において、不良な街区の形成を防止し、 <u>地域資源の特色を活かす産業振興に資するもの、雇用の場の創出、さらに地域住民や道路利用者の利便性を確保するため、産業系</u> の土地利用及び建物の規制誘導を図る。	・既存集落、沿道地域でのスプロールの防止 ・幹線道路沿道等の非住居系の計画開発地 (<u>産業系</u>)
既存集落沿道型	大規模指定集落等を含む幹線道路沿いの地区において、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、不良な街区の形成を防止しつつ、居住者や公益施設利用者の利便性を確保するため、住居系と商業系との調和のとれた土地利用及び建物の規制誘導を図る	・既存集落、沿道地域でのスプロールの防止 ・幹線道路沿道等の非住居系の計画開発地（商業系） ・ゆとりある居住環境の形成
既存集落型	大規模指定集落とその周辺において、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、周辺の良好な環境を確保しつつ、地域コミュニティの維持や改善を図るため、住宅や居住者のための利便施設の誘導を図る。	・既存集落でのスプロールの防止 ・ゆとりある居住環境の形成
産業活用型	市街化調整区域内の既存の工業団地や流通業務施設に隣接した区域において、不良な街区の形成を防止し、産業振興や雇用の場を確保するため、工業系の土地利用及び建築の規制誘導を図る。	・既存集落、沿道地域でのスプロールの防止（既存工業団地）
既存団地型	市街化調整区域内の既存住宅団地等において、ゆとりある良好な住居環境の維持・増進を図るため、必要な規制誘導を図る。	・ゆとりある良好な都市環境の維持・増進を図る

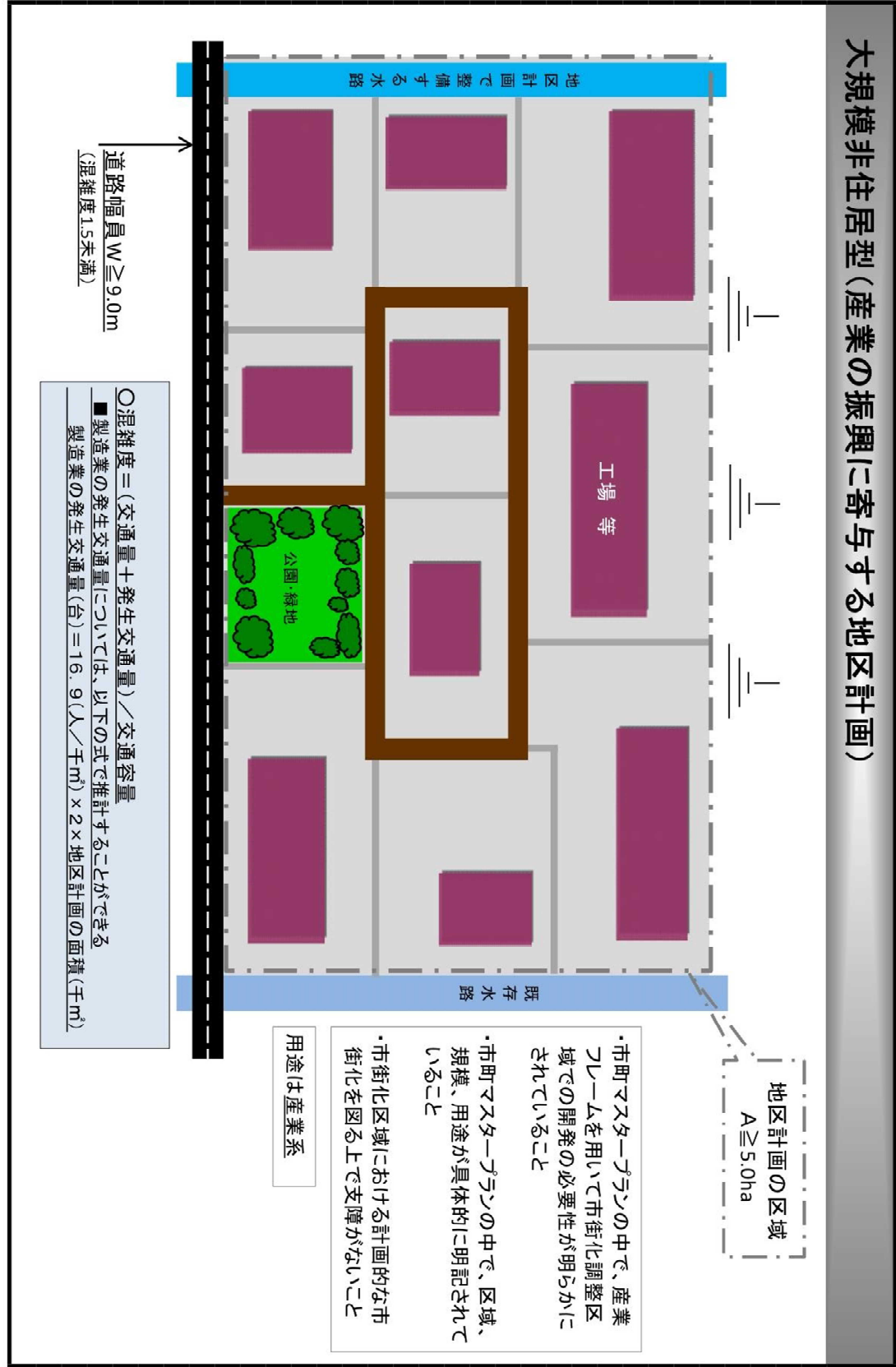
イ

(1) の表中の運用指針に示されている適用地区の分類のうち、②～④については、一律に類型を明示することが適当でないため、個々の事例ごとに判断を行います。

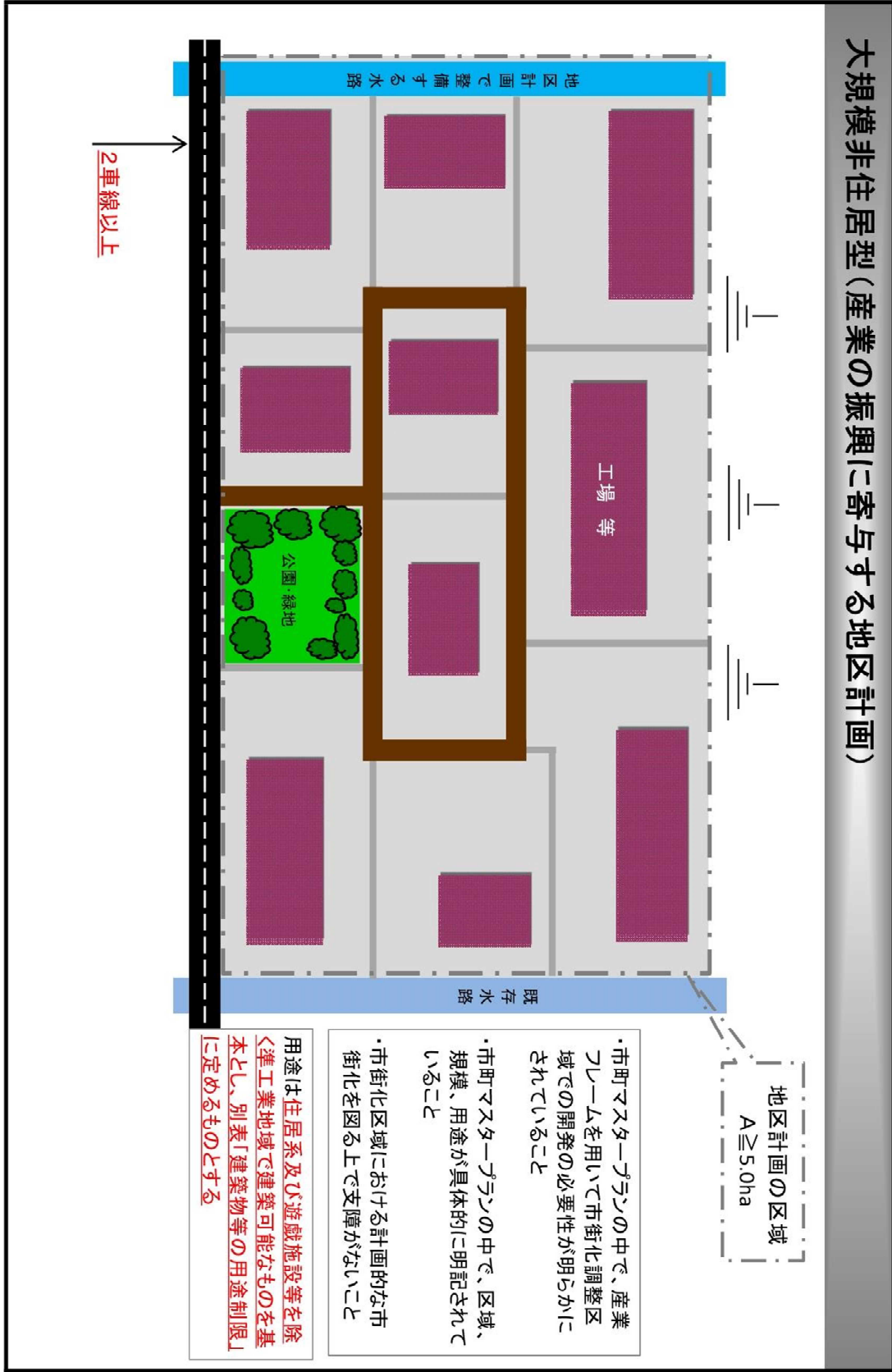
高知縣市街化調整区域における地区計画の策定の指針について（新旧対照）

新	旧																				
6. 地区計画の類型別の運用基準	6. 地区計画の類型別の運用基準																				
<table><tr><th colspan="2">大規模非住居型（産業の振興に寄与する地区計画）</th></tr><tr><td>目的</td><td>● 市街化調整区域における自然環境等と調和し、産業振興や雇用の場を創出するため、産業系の土地利用と必要な公共施設の整備誘導を図る</td></tr><tr><td>上位計画での位置づけ</td><td>● 市町マスタープランの中で、産業フレームを用いて市街化調整区域での開発の必要性が明らかにされていること ● 市町マスタープランの中で、区域、規模、用途が具体的に明記されていること ● <u>市町マスタープランに位置づけがない場合は、以下のすべての項目を満たすこと</u> ① <u>各市町の土地利用の方針に合致するもの※</u> ② <u>各市町の都市計画審議会の議を経たうえで、今回の市町マスタープランを改定する際に位置付けを行うもの</u> ③ <u>市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められるもの</u> ● 市街化区域における計画的な市街化を図る上で支障がないこと</td></tr><tr><td>区域</td><td>● 5 h a 以上の一団の土地であること ● <u>2車線</u>以上の道路に接道していること</td></tr><tr><td>用途</td><td>● 産業振興や雇用の場を創出するという観点から、<u>住居系及び遊戯施設等を除く準工業地域で建築可能なものを基本とし、別表「建築物等の用途制限」に定めるものとする</u> ● 周辺の環境に対して悪影響を与える可能性のある用途については立地を制限する</td></tr></table>	大規模非住居型（産業の振興に寄与する地区計画）		目的	● 市街化調整区域における自然環境等と調和し、産業振興や雇用の場を創出するため、産業系の土地利用と必要な公共施設の整備誘導を図る	上位計画での位置づけ	● 市町マスタープランの中で、産業フレームを用いて市街化調整区域での開発の必要性が明らかにされていること ● 市町マスタープランの中で、区域、規模、用途が具体的に明記されていること ● <u>市町マスタープランに位置づけがない場合は、以下のすべての項目を満たすこと</u> ① <u>各市町の土地利用の方針に合致するもの※</u> ② <u>各市町の都市計画審議会の議を経たうえで、今回の市町マスタープランを改定する際に位置付けを行うもの</u> ③ <u>市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められるもの</u> ● 市街化区域における計画的な市街化を図る上で支障がないこと	区域	● 5 h a 以上の一団の土地であること ● <u>2車線</u> 以上の道路に接道していること	用途	● 産業振興や雇用の場を創出するという観点から、 <u>住居系及び遊戯施設等を除く準工業地域で建築可能なものを基本とし、別表「建築物等の用途制限」に定めるものとする</u> ● 周辺の環境に対して悪影響を与える可能性のある用途については立地を制限する	<table><tr><th colspan="2">大規模非住居型（産業の振興に寄与する地区計画）</th></tr><tr><td>目的</td><td>● 市街化調整区域における自然環境等と調和し、産業振興や雇用の場を創出するため、産業系の土地利用と必要な公共施設の整備誘導を図る</td></tr><tr><td>上位計画での位置づけ</td><td>● 市町マスタープランの中で、産業フレームを用いて市街化調整区域での開発の必要性が明らかにされていること ● 市町マスタープランの中で、区域、規模、用途が具体的に明記されていること ● 市街化区域における計画的な市街化を図る上で支障がないこと</td></tr><tr><td>区域</td><td>● 5 h a 以上の一団の土地であること ● <u>9 m 以上の有効幅員を有する道路に接道していること</u> ● <u>接続する道路の現状又は開発後の*混雑度が1. 5 以上である区間には計画しないこと。ただし、インターチェンジから周囲概ね5 0 0 m 以内の区域については、混雑度の規定は適用しない</u></td></tr><tr><td>用途</td><td>● 産業振興や雇用の場を創出するという観点から、<u>産業系用途で制限を行う</u> ● 周辺の環境に対して悪影響を与える可能性のある用途については立地を制限する</td></tr></table>	大規模非住居型（産業の振興に寄与する地区計画）		目的	● 市街化調整区域における自然環境等と調和し、産業振興や雇用の場を創出するため、産業系の土地利用と必要な公共施設の整備誘導を図る	上位計画での位置づけ	● 市町マスタープランの中で、産業フレームを用いて市街化調整区域での開発の必要性が明らかにされていること ● 市町マスタープランの中で、区域、規模、用途が具体的に明記されていること ● 市街化区域における計画的な市街化を図る上で支障がないこと	区域	● 5 h a 以上の一団の土地であること ● <u>9 m 以上の有効幅員を有する道路に接道していること</u> ● <u>接続する道路の現状又は開発後の*混雑度が1. 5 以上である区間には計画しないこと。ただし、インターチェンジから周囲概ね5 0 0 m 以内の区域については、混雑度の規定は適用しない</u>	用途	● 産業振興や雇用の場を創出するという観点から、 <u>産業系用途で制限を行う</u> ● 周辺の環境に対して悪影響を与える可能性のある用途については立地を制限する
大規模非住居型（産業の振興に寄与する地区計画）																					
目的	● 市街化調整区域における自然環境等と調和し、産業振興や雇用の場を創出するため、産業系の土地利用と必要な公共施設の整備誘導を図る																				
上位計画での位置づけ	● 市町マスタープランの中で、産業フレームを用いて市街化調整区域での開発の必要性が明らかにされていること ● 市町マスタープランの中で、区域、規模、用途が具体的に明記されていること ● <u>市町マスタープランに位置づけがない場合は、以下のすべての項目を満たすこと</u> ① <u>各市町の土地利用の方針に合致するもの※</u> ② <u>各市町の都市計画審議会の議を経たうえで、今回の市町マスタープランを改定する際に位置付けを行うもの</u> ③ <u>市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められるもの</u> ● 市街化区域における計画的な市街化を図る上で支障がないこと																				
区域	● 5 h a 以上の一団の土地であること ● <u>2車線</u> 以上の道路に接道していること																				
用途	● 産業振興や雇用の場を創出するという観点から、 <u>住居系及び遊戯施設等を除く準工業地域で建築可能なものを基本とし、別表「建築物等の用途制限」に定めるものとする</u> ● 周辺の環境に対して悪影響を与える可能性のある用途については立地を制限する																				
大規模非住居型（産業の振興に寄与する地区計画）																					
目的	● 市街化調整区域における自然環境等と調和し、産業振興や雇用の場を創出するため、産業系の土地利用と必要な公共施設の整備誘導を図る																				
上位計画での位置づけ	● 市町マスタープランの中で、産業フレームを用いて市街化調整区域での開発の必要性が明らかにされていること ● 市町マスタープランの中で、区域、規模、用途が具体的に明記されていること ● 市街化区域における計画的な市街化を図る上で支障がないこと																				
区域	● 5 h a 以上の一団の土地であること ● <u>9 m 以上の有効幅員を有する道路に接道していること</u> ● <u>接続する道路の現状又は開発後の*混雑度が1. 5 以上である区間には計画しないこと。ただし、インターチェンジから周囲概ね5 0 0 m 以内の区域については、混雑度の規定は適用しない</u>																				
用途	● 産業振興や雇用の場を創出するという観点から、 <u>産業系用途で制限を行う</u> ● 周辺の環境に対して悪影響を与える可能性のある用途については立地を制限する																				
※ <u>各市町の総合計画、まち・ひと・しごと創生総合戦略等の計画において、定められた方針をいう</u>	※混雑度…（交通量＋発生交通量）／交通容量 交通量…<u>該当する道路区間の平日1 2 時間交通量</u> 発生交通量…<u>開発に伴い新たに発生する交通量</u> 交通容量…<u>該当する道路区間の平日1 2 時間交通容量</u> ・<u>発生交通量は地区計画での用途によって検討する</u> ・<u>製造業の発生交通量については、以下の式で推計することができることとする</u> 製造業の発生交通量（台）＝1 6. 9（人／千㎡）×2 ×地区計画の面積（千㎡）																				

旧



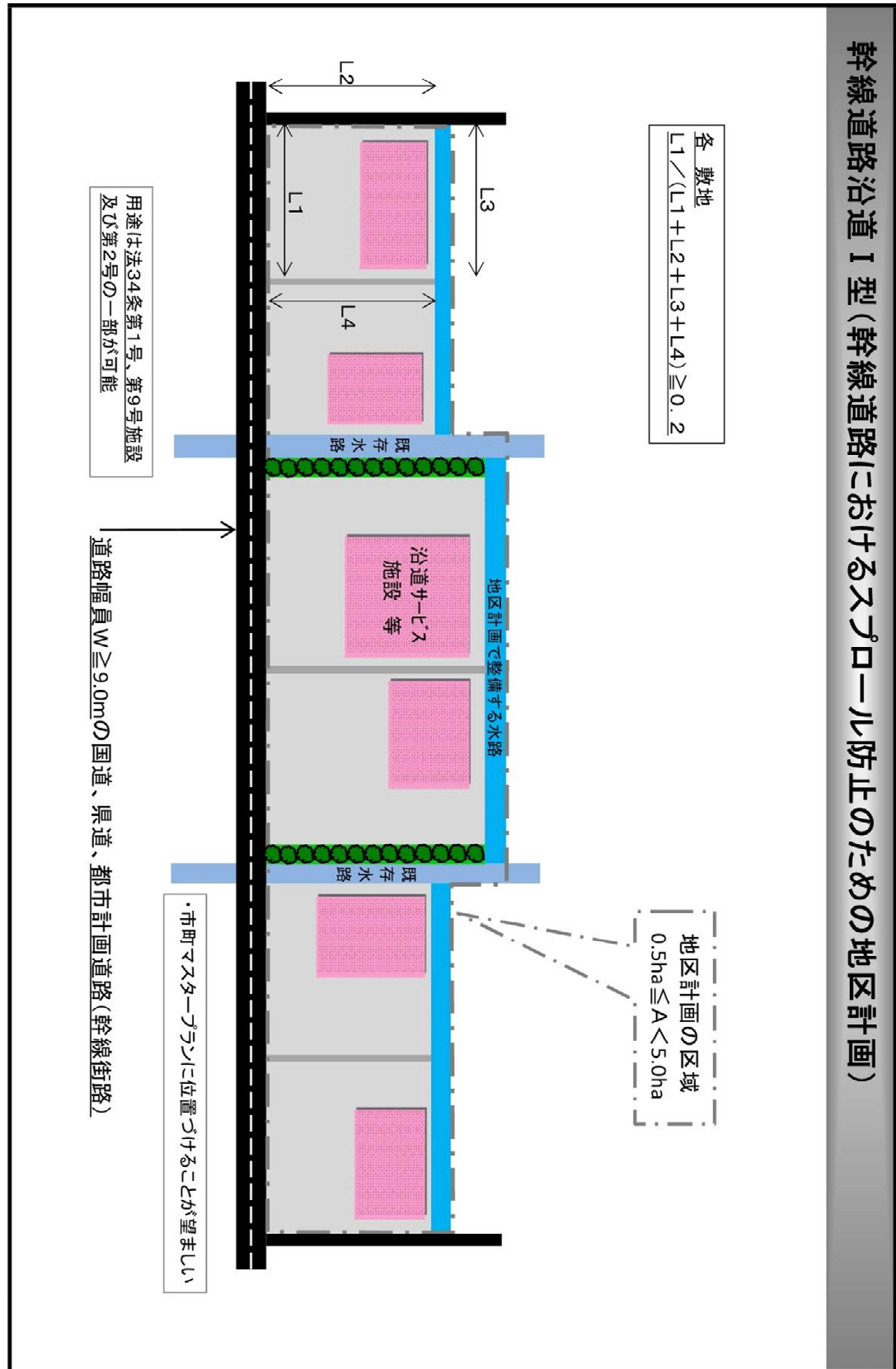
新



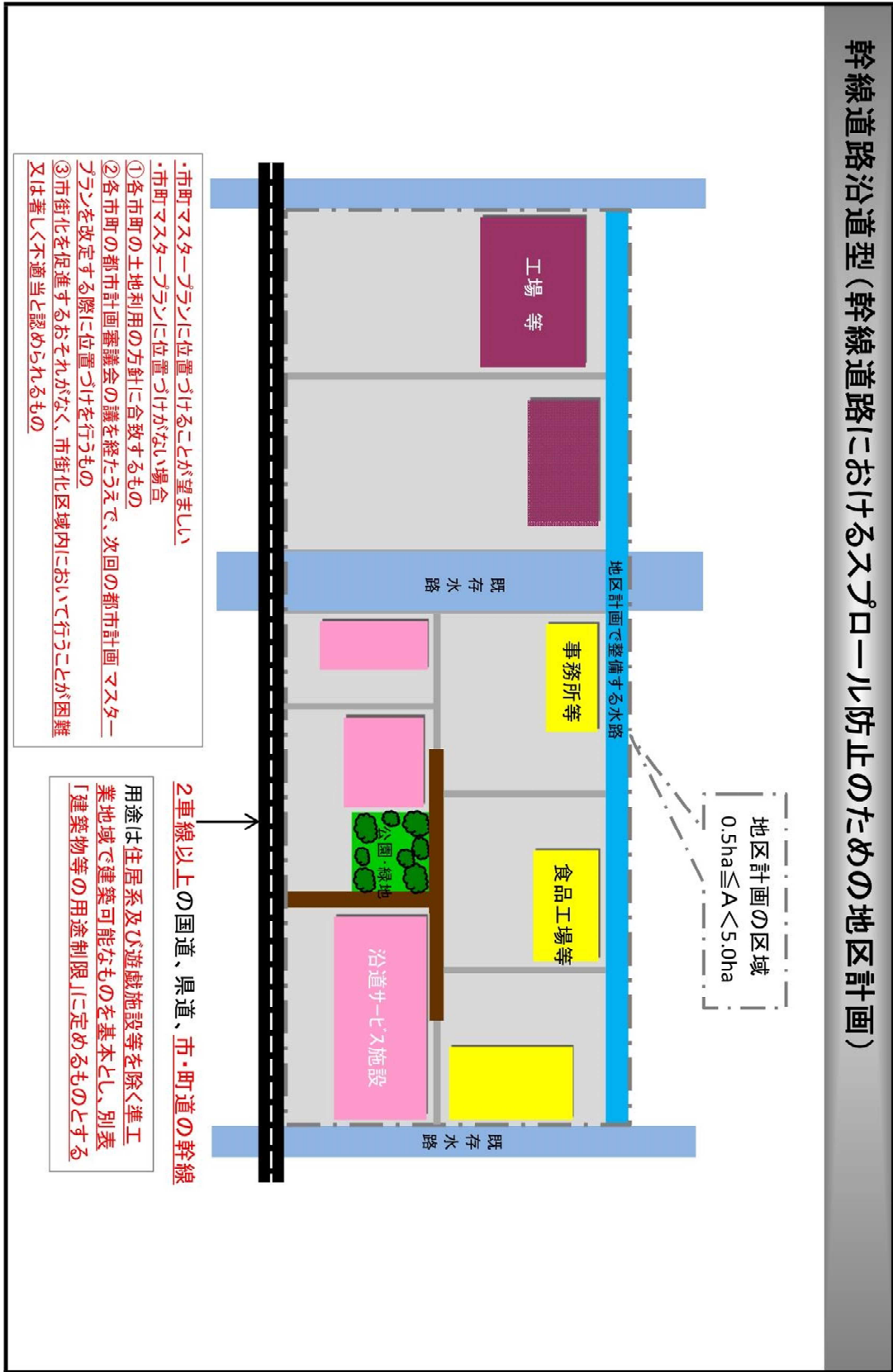
高知縣市街化調整区域における地区計画の策定の指針について（新旧対照）

新	旧																				
<table><tr><th colspan="2">幹線道路沿道型（幹線道路におけるスプロール防止のための地区計画）</th></tr><tr><td>目的</td><td>● 幹線道路の道路端から<u>一ないし二宅地</u>の区域において、不良な街区の形成を防止し、<u>活力ある産業、地域資源の特色を活かす産業振興、雇用の場の創出を図るとともに、地域</u>住民や道路利用者の利便性を確保するため、<u>工業、産業、沿道サービス施設等</u>の土地利用及び建物の規制誘導を図る</td></tr><tr><td>上位計画での位置づけ</td><td>● 市町マスタープランに位置づけることが望ましい ● 市町マスタープランに位置づけがない場合は、<u>以下のすべての項目を満たすこと</u> ① <u>各市町の土地利用の方針に合致するもの※</u> ② <u>各市町の都市計画審議会の議を経たうえで、次回の市町マスタープランを改定する際に位置付けを行うもの</u> ③ <u>市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められるもの</u></td></tr><tr><td>区域</td><td>● <u>2車線</u>以上の国道、県道、市・町道<u>の幹線道路</u>に接道していること ● 0.5ha以上5ha未満で、<u>幹線道路端から二宅地まで</u>の区域とすること。ただし、法第21条の2第1項<u>（都市計画の決定等の提案）</u>に基づき、市町がにより都市計画提案基準を定めた場合は、区域の下限を0.3haまで引き下げることができる</td></tr><tr><td>用途</td><td>● <u>雇用の場を確保し、地域の活力を維持する観点から、住居系及び遊戯施設等を除く準工業地域で建築可能なものを基本とし、別表「建築物等の用途制限」に定めるものとする</u></td></tr></table>	幹線道路沿道型（幹線道路におけるスプロール防止のための地区計画）		目的	● 幹線道路の道路端から <u>一ないし二宅地</u> の区域において、不良な街区の形成を防止し、 <u>活力ある産業、地域資源の特色を活かす産業振興、雇用の場の創出を図るとともに、地域</u> 住民や道路利用者の利便性を確保するため、 <u>工業、産業、沿道サービス施設等</u> の土地利用及び建物の規制誘導を図る	上位計画での位置づけ	● 市町マスタープランに位置づけることが望ましい ● 市町マスタープランに位置づけがない場合は、 <u>以下のすべての項目を満たすこと</u> ① <u>各市町の土地利用の方針に合致するもの※</u> ② <u>各市町の都市計画審議会の議を経たうえで、次回の市町マスタープランを改定する際に位置付けを行うもの</u> ③ <u>市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められるもの</u>	区域	● <u>2車線</u> 以上の国道、県道、市・町道 <u>の幹線道路</u> に接道していること ● 0.5ha以上5ha未満で、 <u>幹線道路端から二宅地まで</u> の区域とすること。ただし、法第21条の2第1項 <u>（都市計画の決定等の提案）</u> に基づき、市町がにより都市計画提案基準を定めた場合は、区域の下限を0.3haまで引き下げることができる	用途	● <u>雇用の場を確保し、地域の活力を維持する観点から、住居系及び遊戯施設等を除く準工業地域で建築可能なものを基本とし、別表「建築物等の用途制限」に定めるものとする</u>	<table><tr><th colspan="2">幹線道路沿道Ⅰ型（幹線道路におけるスプロール防止のための地区計画）</th></tr><tr><td>目的</td><td>● 幹線道路の道路端から<u>一宅地</u>の区域において、不良な街区の形成を防止し、<u>周辺</u>住民や道路利用者の利便性を確保するため、<u>沿道系</u>の土地利用及び建物の規制誘導を図る</td></tr><tr><td>上位計画での位置づけ</td><td>● 市町マスタープランに位置づけることが望ましい ● 市町マスタープランに位置づけがない場合は、<u>市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められるもの</u></td></tr><tr><td>区域</td><td>● <u>9m以上の有効幅員を有する国道、県道、市・町道及び都市計画決定した幹線街路</u>に接道していること ● 0.5ha以上5ha未満で、道路端より<u>一宅地</u>の区域とすること。ただし、法第21条の2第1項に基づき、市町が条例により都市計画提案基準を定めた場合は、区域の下限を0.3haまで引き下げることができる ● <u>法第34条第1号の用途を含む場合は、高知県都市計画法施行条例（以下「施行条例」という。）第2条第2項の「既存の集落」の区域※1、若しくはこれらが含まれる区域であること</u> ● <u>敷地は外周の長さの20％以上を幹線道路に接すること</u></td></tr><tr><td>用途</td><td>● <u>幹線道路沿道のスプロールを防ぐ目的から、沿道サービス施設等の用途で制限を行う</u> ● <u>法第34条第1号、第9号及び第2号の一部（施行条例第9条第2号）に規定している用途から計画的な誘導を図る。なお、法第34条第1号、第9号の規模については施行条例に規定されている範囲とする</u></td></tr></table>	幹線道路沿道Ⅰ型（幹線道路におけるスプロール防止のための地区計画）		目的	● 幹線道路の道路端から <u>一宅地</u> の区域において、不良な街区の形成を防止し、 <u>周辺</u> 住民や道路利用者の利便性を確保するため、 <u>沿道系</u> の土地利用及び建物の規制誘導を図る	上位計画での位置づけ	● 市町マスタープランに位置づけることが望ましい ● 市町マスタープランに位置づけがない場合は、 <u>市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められるもの</u>	区域	● <u>9m以上の有効幅員を有する国道、県道、市・町道及び都市計画決定した幹線街路</u> に接道していること ● 0.5ha以上5ha未満で、道路端より <u>一宅地</u> の区域とすること。ただし、法第21条の2第1項に基づき、市町が条例により都市計画提案基準を定めた場合は、区域の下限を0.3haまで引き下げることができる ● <u>法第34条第1号の用途を含む場合は、高知県都市計画法施行条例（以下「施行条例」という。）第2条第2項の「既存の集落」の区域※1、若しくはこれらが含まれる区域であること</u> ● <u>敷地は外周の長さの20％以上を幹線道路に接すること</u>	用途	● <u>幹線道路沿道のスプロールを防ぐ目的から、沿道サービス施設等の用途で制限を行う</u> ● <u>法第34条第1号、第9号及び第2号の一部（施行条例第9条第2号）に規定している用途から計画的な誘導を図る。なお、法第34条第1号、第9号の規模については施行条例に規定されている範囲とする</u>
幹線道路沿道型（幹線道路におけるスプロール防止のための地区計画）																					
目的	● 幹線道路の道路端から <u>一ないし二宅地</u> の区域において、不良な街区の形成を防止し、 <u>活力ある産業、地域資源の特色を活かす産業振興、雇用の場の創出を図るとともに、地域</u> 住民や道路利用者の利便性を確保するため、 <u>工業、産業、沿道サービス施設等</u> の土地利用及び建物の規制誘導を図る																				
上位計画での位置づけ	● 市町マスタープランに位置づけることが望ましい ● 市町マスタープランに位置づけがない場合は、 <u>以下のすべての項目を満たすこと</u> ① <u>各市町の土地利用の方針に合致するもの※</u> ② <u>各市町の都市計画審議会の議を経たうえで、次回の市町マスタープランを改定する際に位置付けを行うもの</u> ③ <u>市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められるもの</u>																				
区域	● <u>2車線</u> 以上の国道、県道、市・町道 <u>の幹線道路</u> に接道していること ● 0.5ha以上5ha未満で、 <u>幹線道路端から二宅地まで</u> の区域とすること。ただし、法第21条の2第1項 <u>（都市計画の決定等の提案）</u> に基づき、市町がにより都市計画提案基準を定めた場合は、区域の下限を0.3haまで引き下げることができる																				
用途	● <u>雇用の場を確保し、地域の活力を維持する観点から、住居系及び遊戯施設等を除く準工業地域で建築可能なものを基本とし、別表「建築物等の用途制限」に定めるものとする</u>																				
幹線道路沿道Ⅰ型（幹線道路におけるスプロール防止のための地区計画）																					
目的	● 幹線道路の道路端から <u>一宅地</u> の区域において、不良な街区の形成を防止し、 <u>周辺</u> 住民や道路利用者の利便性を確保するため、 <u>沿道系</u> の土地利用及び建物の規制誘導を図る																				
上位計画での位置づけ	● 市町マスタープランに位置づけることが望ましい ● 市町マスタープランに位置づけがない場合は、 <u>市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められるもの</u>																				
区域	● <u>9m以上の有効幅員を有する国道、県道、市・町道及び都市計画決定した幹線街路</u> に接道していること ● 0.5ha以上5ha未満で、道路端より <u>一宅地</u> の区域とすること。ただし、法第21条の2第1項に基づき、市町が条例により都市計画提案基準を定めた場合は、区域の下限を0.3haまで引き下げることができる ● <u>法第34条第1号の用途を含む場合は、高知県都市計画法施行条例（以下「施行条例」という。）第2条第2項の「既存の集落」の区域※1、若しくはこれらが含まれる区域であること</u> ● <u>敷地は外周の長さの20％以上を幹線道路に接すること</u>																				
用途	● <u>幹線道路沿道のスプロールを防ぐ目的から、沿道サービス施設等の用途で制限を行う</u> ● <u>法第34条第1号、第9号及び第2号の一部（施行条例第9条第2号）に規定している用途から計画的な誘導を図る。なお、法第34条第1号、第9号の規模については施行条例に規定されている範囲とする</u>																				
※ <u>各市町の総合計画、まち・ひと・しごと創生総合戦略等の計画において、定められた方針をいう</u>	※1 <u>「既存の集落」の区域とは、施行条例第2条第2号に規定する、下記のいずれかに該当している土地の区域をいう</u> <u>・市街化区域と市街化調整区域とを区分する境界から2km以内にあり、おおむね50戸以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む）が連たんしている区域</u> <u>・市町村の合併前に、従前の市役所若しくは町村役場又はその支所等が存していた区域</u> <u>・100戸以上の建築物が連たんしている区域</u>																				

旧



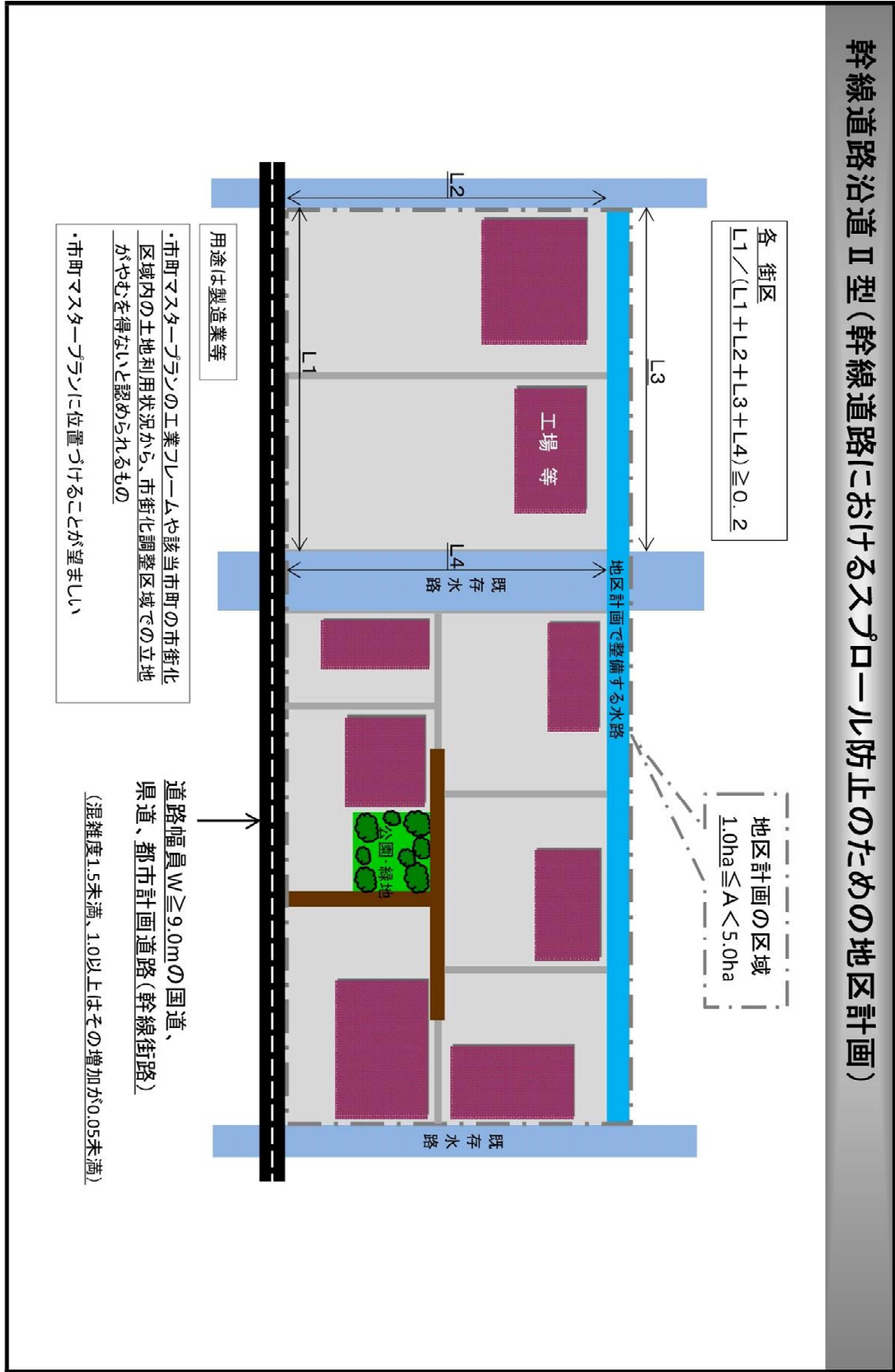
新



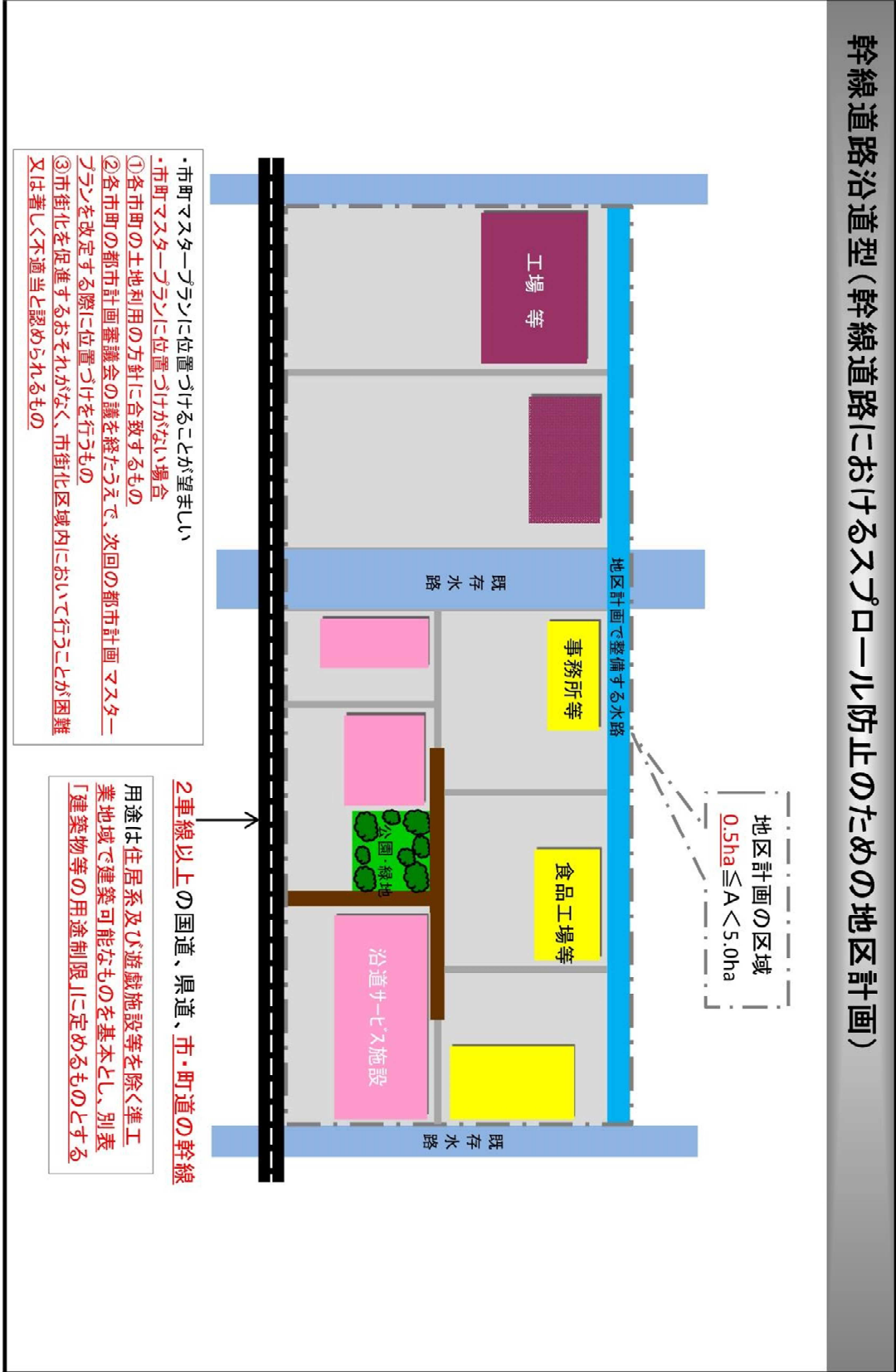
高知縣市街化調整区域における地区計画の策定の指針について（新旧対照）

新	旧																				
<table><tr><th colspan="2">幹線道路沿道型（幹線道路におけるスプロール防止のための地区計画）</th></tr><tr><td>目的</td><td>● 幹線道路の道路端から一ないし二宅地の区域において、不良な街区の形成を防止し、活力ある産業、<u>地域資源の特色を活かす産業振興</u>、雇用の場の創出を図るとともに、<u>地域住民や道路利用者の利便性を確保するため、工業、産業、沿道サービス施設等</u>の土地利用及び建物の規制誘導を図る</td></tr><tr><td>上位計画での位置づけ</td><td>● 市町マスタープランに位置づけることが望ましい ● 市町マスタープランに位置づけがない場合は、以下のすべての項目を満たすこと ① <u>各市町の土地利用の方針に合致するもの※</u> ② <u>各市町の都市計画審議会の議を経たうえで、次回の市町マスタープランを改定する際に位置付けを行うもの</u> ③ <u>市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められるもの</u></td></tr><tr><td>区域</td><td>● <u>2車線</u>以上の国道、県道、市・町道<u>の幹線道路</u>に接道していること ● <u>0.5</u> h a 以上 5 h a 未満で、<u>幹線道路端から</u>二宅地までの区域とすること。<u>ただし、法第21条の2第1項（都市計画の決定等の提案）に基づき、市町が条例により都市計画提案基準を定めた場合は、区域の下限を0.3 h a まで引き下げることができる</u></td></tr><tr><td>用途</td><td>● 雇用の場を確保し、<u>地域の活力を維持する観点から、住居系及び遊戯施設等を除く準工業地域で建築可能なものを基本とし、別表「建築物等の用途制限」に定めるものとする</u></td></tr></table> ※ <u>各市町の総合計画、まち・ひと・しごと創生総合戦略等の計画において、定められた方針をいう</u>	幹線道路沿道型（幹線道路におけるスプロール防止のための地区計画）		目的	● 幹線道路の道路端から一ないし二宅地の区域において、不良な街区の形成を防止し、活力ある産業、 <u>地域資源の特色を活かす産業振興</u> 、雇用の場の創出を図るとともに、 <u>地域住民や道路利用者の利便性を確保するため、工業、産業、沿道サービス施設等</u> の土地利用及び建物の規制誘導を図る	上位計画での位置づけ	● 市町マスタープランに位置づけることが望ましい ● 市町マスタープランに位置づけがない場合は、以下のすべての項目を満たすこと ① <u>各市町の土地利用の方針に合致するもの※</u> ② <u>各市町の都市計画審議会の議を経たうえで、次回の市町マスタープランを改定する際に位置付けを行うもの</u> ③ <u>市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められるもの</u>	区域	● <u>2車線</u> 以上の国道、県道、市・町道 <u>の幹線道路</u> に接道していること ● <u>0.5</u> h a 以上 5 h a 未満で、 <u>幹線道路端から</u> 二宅地までの区域とすること。 <u>ただし、法第21条の2第1項（都市計画の決定等の提案）に基づき、市町が条例により都市計画提案基準を定めた場合は、区域の下限を0.3 h a まで引き下げることができる</u>	用途	● 雇用の場を確保し、 <u>地域の活力を維持する観点から、住居系及び遊戯施設等を除く準工業地域で建築可能なものを基本とし、別表「建築物等の用途制限」に定めるものとする</u>	<table><tr><th colspan="2">幹線道路沿道Ⅱ型（幹線道路におけるスプロール防止のための地区計画）</th></tr><tr><td>目的</td><td>● 幹線道路の道路端から一ないし二宅地の区域において、不良な街区の形成を防止し、<u>良好な営農条件を確保しつつ、活力ある産業、雇用の場を確保するため、工業系</u>の土地利用及び建物の規制誘導を図る</td></tr><tr><td>上位計画での位置づけ</td><td>● 市町マスタープランに位置づけることが望ましい ● 町マスタープランに位置づけがない場合は、以下の全ての項目を満たすこと ① <u>工業フレーム等から市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められるもの</u> ② <u>工業系の土地利用、又は集積を図るべき地区※1と判断できるもの</u> ③ <u>今後、改定する市町マスタープランにおいて、工業フレーム等の根拠を用いて、開発の必要性が明らかにされ、具体的な土地利用の方針※2が明記されること（従業者等の利便施設を必要とする場合を除く）</u></td></tr><tr><td>区域</td><td>● <u>9 m以上の有効幅員を有する国道、県道、市・町道及び都市計画決定した幹線街路</u>に接道していること ● <u>1 h a 以上 5 h a 未満で、道路端より</u>二宅地までの区域とすること ● <u>接続する道路の現状又は開発後の混雑度が1.5以上である区間には計画しないこと。ただし、開発後の混雑度が、1.25を超える場合は、その増加が0.05未満であること</u> ● <u>街区は外周の長さの20%以上を幹線道路に接すること</u></td></tr><tr><td>用途</td><td>● 雇用の場を確保するという観点から、工業系用途で制限を行う ・<u>工業系の用途は日本産業分類の製造業に該当、またはそれに関連する運送業施設、倉庫であり、かつ準工業地域で建築可能であるものとする</u> ・<u>従業者等の利便施設を必要とする場合は、法第34条第1号に規定している用途とし、規模については施行条例第8条第2項第3号に規定されている範囲とする</u></td></tr></table> ※1 <u>工業系の土地利用又は集積を図る地区とは、インターチェンジ若しくは4車線の幹線道路が交差する箇所、又は研究拠点施設から周辺1 k m以内の地区を想定する</u> ※2 <u>具体的な土地利用の方針とは、フレーム等の根拠を用いて、開発の必要性が明らかにされ、ゾーニングにより、工業系としての土地利用又は集積を図るべき地区として、エリア設定されること</u>	幹線道路沿道Ⅱ型（幹線道路におけるスプロール防止のための地区計画）		目的	● 幹線道路の道路端から一ないし二宅地の区域において、不良な街区の形成を防止し、 <u>良好な営農条件を確保しつつ、活力ある産業、雇用の場を確保するため、工業系</u> の土地利用及び建物の規制誘導を図る	上位計画での位置づけ	● 市町マスタープランに位置づけることが望ましい ● 町マスタープランに位置づけがない場合は、以下の全ての項目を満たすこと ① <u>工業フレーム等から市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められるもの</u> ② <u>工業系の土地利用、又は集積を図るべき地区※1と判断できるもの</u> ③ <u>今後、改定する市町マスタープランにおいて、工業フレーム等の根拠を用いて、開発の必要性が明らかにされ、具体的な土地利用の方針※2が明記されること（従業者等の利便施設を必要とする場合を除く）</u>	区域	● <u>9 m以上の有効幅員を有する国道、県道、市・町道及び都市計画決定した幹線街路</u> に接道していること ● <u>1 h a 以上 5 h a 未満で、道路端より</u> 二宅地までの区域とすること ● <u>接続する道路の現状又は開発後の混雑度が1.5以上である区間には計画しないこと。ただし、開発後の混雑度が、1.25を超える場合は、その増加が0.05未満であること</u> ● <u>街区は外周の長さの20%以上を幹線道路に接すること</u>	用途	● 雇用の場を確保するという観点から、工業系用途で制限を行う ・ <u>工業系の用途は日本産業分類の製造業に該当、またはそれに関連する運送業施設、倉庫であり、かつ準工業地域で建築可能であるものとする</u> ・ <u>従業者等の利便施設を必要とする場合は、法第34条第1号に規定している用途とし、規模については施行条例第8条第2項第3号に規定されている範囲とする</u>
幹線道路沿道型（幹線道路におけるスプロール防止のための地区計画）																					
目的	● 幹線道路の道路端から一ないし二宅地の区域において、不良な街区の形成を防止し、活力ある産業、 <u>地域資源の特色を活かす産業振興</u> 、雇用の場の創出を図るとともに、 <u>地域住民や道路利用者の利便性を確保するため、工業、産業、沿道サービス施設等</u> の土地利用及び建物の規制誘導を図る																				
上位計画での位置づけ	● 市町マスタープランに位置づけることが望ましい ● 市町マスタープランに位置づけがない場合は、以下のすべての項目を満たすこと ① <u>各市町の土地利用の方針に合致するもの※</u> ② <u>各市町の都市計画審議会の議を経たうえで、次回の市町マスタープランを改定する際に位置付けを行うもの</u> ③ <u>市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められるもの</u>																				
区域	● <u>2車線</u> 以上の国道、県道、市・町道 <u>の幹線道路</u> に接道していること ● <u>0.5</u> h a 以上 5 h a 未満で、 <u>幹線道路端から</u> 二宅地までの区域とすること。 <u>ただし、法第21条の2第1項（都市計画の決定等の提案）に基づき、市町が条例により都市計画提案基準を定めた場合は、区域の下限を0.3 h a まで引き下げることができる</u>																				
用途	● 雇用の場を確保し、 <u>地域の活力を維持する観点から、住居系及び遊戯施設等を除く準工業地域で建築可能なものを基本とし、別表「建築物等の用途制限」に定めるものとする</u>																				
幹線道路沿道Ⅱ型（幹線道路におけるスプロール防止のための地区計画）																					
目的	● 幹線道路の道路端から一ないし二宅地の区域において、不良な街区の形成を防止し、 <u>良好な営農条件を確保しつつ、活力ある産業、雇用の場を確保するため、工業系</u> の土地利用及び建物の規制誘導を図る																				
上位計画での位置づけ	● 市町マスタープランに位置づけることが望ましい ● 町マスタープランに位置づけがない場合は、以下の全ての項目を満たすこと ① <u>工業フレーム等から市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められるもの</u> ② <u>工業系の土地利用、又は集積を図るべき地区※1と判断できるもの</u> ③ <u>今後、改定する市町マスタープランにおいて、工業フレーム等の根拠を用いて、開発の必要性が明らかにされ、具体的な土地利用の方針※2が明記されること（従業者等の利便施設を必要とする場合を除く）</u>																				
区域	● <u>9 m以上の有効幅員を有する国道、県道、市・町道及び都市計画決定した幹線街路</u> に接道していること ● <u>1 h a 以上 5 h a 未満で、道路端より</u> 二宅地までの区域とすること ● <u>接続する道路の現状又は開発後の混雑度が1.5以上である区間には計画しないこと。ただし、開発後の混雑度が、1.25を超える場合は、その増加が0.05未満であること</u> ● <u>街区は外周の長さの20%以上を幹線道路に接すること</u>																				
用途	● 雇用の場を確保するという観点から、工業系用途で制限を行う ・ <u>工業系の用途は日本産業分類の製造業に該当、またはそれに関連する運送業施設、倉庫であり、かつ準工業地域で建築可能であるものとする</u> ・ <u>従業者等の利便施設を必要とする場合は、法第34条第1号に規定している用途とし、規模については施行条例第8条第2項第3号に規定されている範囲とする</u>																				

旧



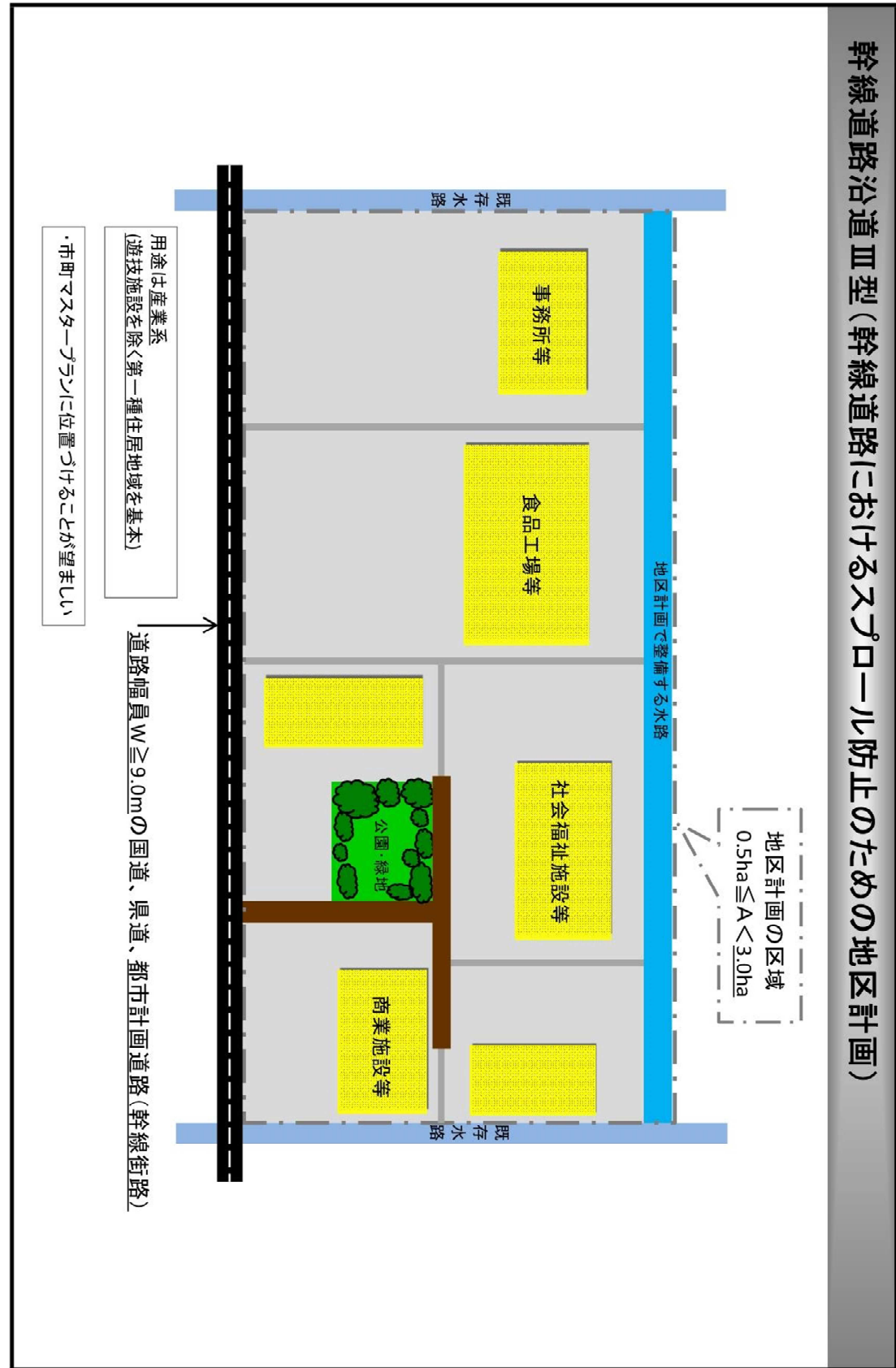
新



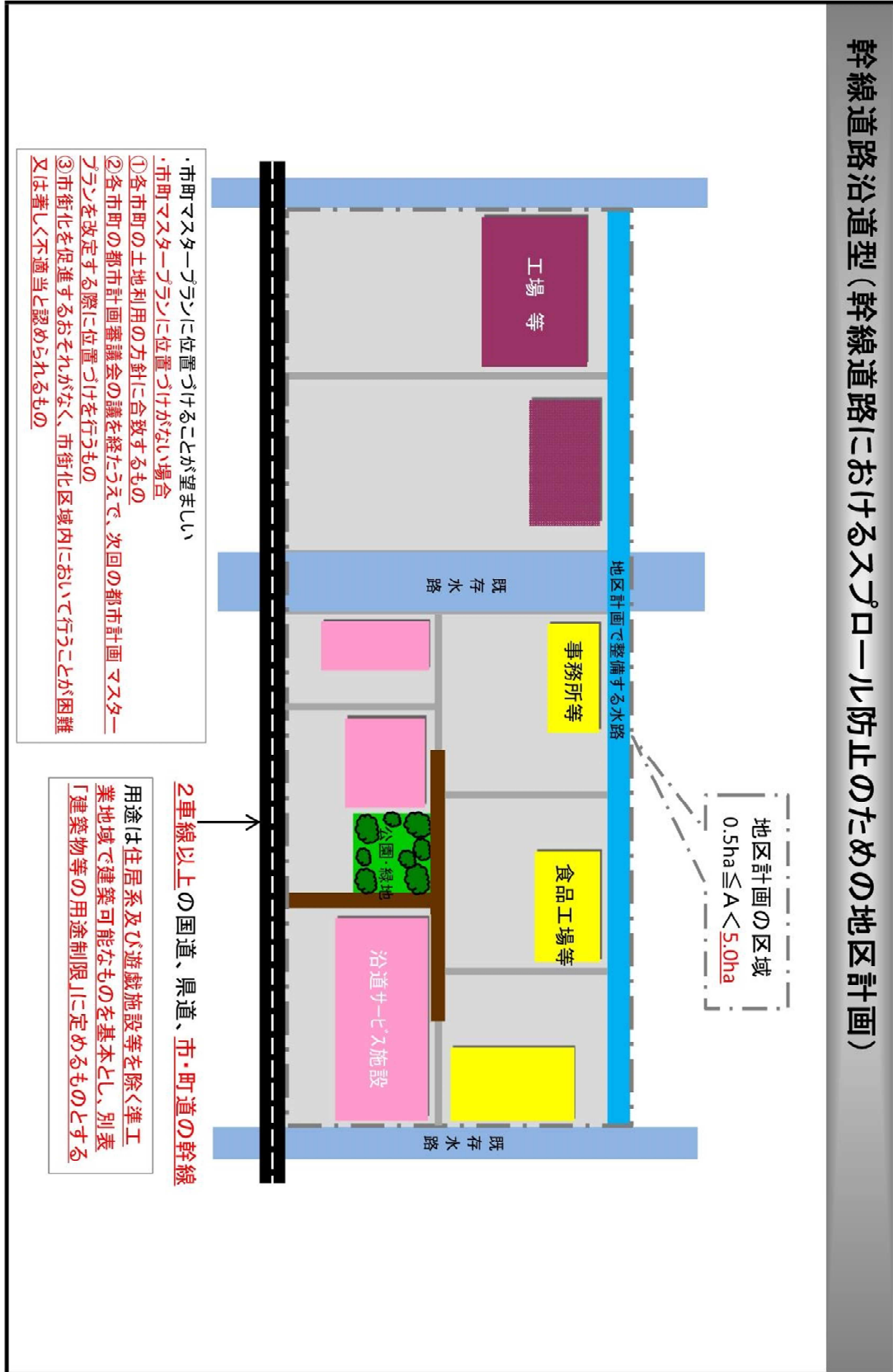
高知縣市街化調整区域における地区計画の策定の指針について（新旧対照）

新	旧																				
<table><tr><th colspan="2">幹線道路沿道型（幹線道路におけるスプロール防止のための地区計画）</th></tr><tr><td>目的</td><td>● 幹線道路の道路端から一ないし二宅地の区域において、不良な街区の形成を防止し、<u>活力ある産業</u>、地域資源の特色を活かす産業振興、雇用の場の創出を<u>図るとともに</u>、地域住民や道路利用者の利便性を確保するため、<u>工業、産業、沿道サービス施設等</u>の土地利用及び建物の規制誘導を図る</td></tr><tr><td>上位計画での位置づけ</td><td>● 市町マスタープランに位置づけることが望ましい ● 市町マスタープランに位置づけがない場合は、以下のすべての項目を満たすこと ① <u>各市町の土地利用の方針に合致するもの※</u> ② <u>各市町の都市計画審議会の議を経たうえで、次回の市町マスタープランを改定する際に位置付けを行うもの</u> ③ <u>市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められるもの</u></td></tr><tr><td>区域</td><td>● <u>2車線</u>以上の国道、県道、市・町道<u>の幹線道路</u>に接道していること ● 0.5ha以上<u>5ha</u>未満で、<u>幹線道路端から</u>二宅地までの区域とすること。<u>ただし、法第21条の2第1項（都市計画の決定等の提案）に基づき、市町が条例により都市計画提案基準を定めた場合は、区域の下限を0.3haまで引き下げることができる</u></td></tr><tr><td>用途</td><td>● 雇用の場を確保し、地域の活力を維持する観点から、<u>住居系及び遊戯施設等を除く準工業地域で建築可能なものを基本とし、別表「建築物等の用途制限」に定めるものとする</u></td></tr></table> ※ <u>各市町の総合計画、まち・ひと・しごと創生総合戦略等の計画において、定められた方針をいう</u>	幹線道路沿道型（幹線道路におけるスプロール防止のための地区計画）		目的	● 幹線道路の道路端から一ないし二宅地の区域において、不良な街区の形成を防止し、 <u>活力ある産業</u> 、地域資源の特色を活かす産業振興、雇用の場の創出を <u>図るとともに</u> 、地域住民や道路利用者の利便性を確保するため、 <u>工業、産業、沿道サービス施設等</u> の土地利用及び建物の規制誘導を図る	上位計画での位置づけ	● 市町マスタープランに位置づけることが望ましい ● 市町マスタープランに位置づけがない場合は、以下のすべての項目を満たすこと ① <u>各市町の土地利用の方針に合致するもの※</u> ② <u>各市町の都市計画審議会の議を経たうえで、次回の市町マスタープランを改定する際に位置付けを行うもの</u> ③ <u>市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められるもの</u>	区域	● <u>2車線</u> 以上の国道、県道、市・町道 <u>の幹線道路</u> に接道していること ● 0.5ha以上 <u>5ha</u> 未満で、 <u>幹線道路端から</u> 二宅地までの区域とすること。 <u>ただし、法第21条の2第1項（都市計画の決定等の提案）に基づき、市町が条例により都市計画提案基準を定めた場合は、区域の下限を0.3haまで引き下げることができる</u>	用途	● 雇用の場を確保し、地域の活力を維持する観点から、 <u>住居系及び遊戯施設等を除く準工業地域で建築可能なものを基本とし、別表「建築物等の用途制限」に定めるものとする</u>	<table><tr><th colspan="2">幹線道路沿道Ⅲ型（幹線道路におけるスプロール防止のための地区計画）</th></tr><tr><td>目的</td><td>● 幹線道路の道路端から一ないし二宅地の区域において、不良な街区の形成を防止し、地域資源の特色を活かす産業振興に<u>資するもので</u>、雇用の場の創出、さらに地域住民や道路利用者の利便性を確保するため、<u>産業系</u>の土地利用及び建物の規制誘導を図る</td></tr><tr><td>上位計画での位置づけ</td><td>● 市町マスタープランに位置づけることが望ましい ● 市町マスタープランに位置づけがない場合は、以下の全ての項目を満たすこと ① <u>市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められるもの</u> ② <u>地域資源の特色を活かした産業振興に資するもので集積を図るべき地区※1と判断できるもの</u> ③ <u>合法的に宅地的な造成が行われているもの（南海トラフ巨大地震の津波浸水域からの移転など特別な事情の場合を除く）</u> ④ <u>今後、改定する市町マスタープランにおいて、フレーム等の根拠を用いて、開発の必要性が明らかにされ、具体的な土地利用の方針※2が明記されること</u></td></tr><tr><td>区域</td><td>● <u>9m以上の有効幅員を有する国道、県道、市・町道及び都市計画決定した幹線街路</u>に接道していること ● 0.5ha以上<u>3ha</u>未満で、道路端より二宅地までの区域とすること ● <u>街区は外周の長さの20%以上を幹線道路に接すること</u></td></tr><tr><td>用途</td><td>● 雇用の場を確保し、地域の活力を維持するという観点から、<u>産業系用途で制限を行う</u> ・<u>産業系の用途は遊技施設を除く第一種住居地域で建築可能なものを基本とする</u></td></tr></table> ※1 <u>インターチェンジ、又は研究拠点施設から周辺1km以内の地区を想定する</u> ※2 <u>具体的な土地利用の方針とは、フレーム等の根拠を用いて、開発の必要性が明らかにされ、ゾーニングにより、産業系としての土地利用又は集積を図るべき地区として、エリア設定されること</u>	幹線道路沿道Ⅲ型（幹線道路におけるスプロール防止のための地区計画）		目的	● 幹線道路の道路端から一ないし二宅地の区域において、不良な街区の形成を防止し、地域資源の特色を活かす産業振興に <u>資するもので</u> 、雇用の場の創出、さらに地域住民や道路利用者の利便性を確保するため、 <u>産業系</u> の土地利用及び建物の規制誘導を図る	上位計画での位置づけ	● 市町マスタープランに位置づけることが望ましい ● 市町マスタープランに位置づけがない場合は、以下の全ての項目を満たすこと ① <u>市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められるもの</u> ② <u>地域資源の特色を活かした産業振興に資するもので集積を図るべき地区※1と判断できるもの</u> ③ <u>合法的に宅地的な造成が行われているもの（南海トラフ巨大地震の津波浸水域からの移転など特別な事情の場合を除く）</u> ④ <u>今後、改定する市町マスタープランにおいて、フレーム等の根拠を用いて、開発の必要性が明らかにされ、具体的な土地利用の方針※2が明記されること</u>	区域	● <u>9m以上の有効幅員を有する国道、県道、市・町道及び都市計画決定した幹線街路</u> に接道していること ● 0.5ha以上 <u>3ha</u> 未満で、道路端より二宅地までの区域とすること ● <u>街区は外周の長さの20%以上を幹線道路に接すること</u>	用途	● 雇用の場を確保し、地域の活力を維持するという観点から、 <u>産業系用途で制限を行う</u> ・ <u>産業系の用途は遊技施設を除く第一種住居地域で建築可能なものを基本とする</u>
幹線道路沿道型（幹線道路におけるスプロール防止のための地区計画）																					
目的	● 幹線道路の道路端から一ないし二宅地の区域において、不良な街区の形成を防止し、 <u>活力ある産業</u> 、地域資源の特色を活かす産業振興、雇用の場の創出を <u>図るとともに</u> 、地域住民や道路利用者の利便性を確保するため、 <u>工業、産業、沿道サービス施設等</u> の土地利用及び建物の規制誘導を図る																				
上位計画での位置づけ	● 市町マスタープランに位置づけることが望ましい ● 市町マスタープランに位置づけがない場合は、以下のすべての項目を満たすこと ① <u>各市町の土地利用の方針に合致するもの※</u> ② <u>各市町の都市計画審議会の議を経たうえで、次回の市町マスタープランを改定する際に位置付けを行うもの</u> ③ <u>市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められるもの</u>																				
区域	● <u>2車線</u> 以上の国道、県道、市・町道 <u>の幹線道路</u> に接道していること ● 0.5ha以上 <u>5ha</u> 未満で、 <u>幹線道路端から</u> 二宅地までの区域とすること。 <u>ただし、法第21条の2第1項（都市計画の決定等の提案）に基づき、市町が条例により都市計画提案基準を定めた場合は、区域の下限を0.3haまで引き下げることができる</u>																				
用途	● 雇用の場を確保し、地域の活力を維持する観点から、 <u>住居系及び遊戯施設等を除く準工業地域で建築可能なものを基本とし、別表「建築物等の用途制限」に定めるものとする</u>																				
幹線道路沿道Ⅲ型（幹線道路におけるスプロール防止のための地区計画）																					
目的	● 幹線道路の道路端から一ないし二宅地の区域において、不良な街区の形成を防止し、地域資源の特色を活かす産業振興に <u>資するもので</u> 、雇用の場の創出、さらに地域住民や道路利用者の利便性を確保するため、 <u>産業系</u> の土地利用及び建物の規制誘導を図る																				
上位計画での位置づけ	● 市町マスタープランに位置づけることが望ましい ● 市町マスタープランに位置づけがない場合は、以下の全ての項目を満たすこと ① <u>市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められるもの</u> ② <u>地域資源の特色を活かした産業振興に資するもので集積を図るべき地区※1と判断できるもの</u> ③ <u>合法的に宅地的な造成が行われているもの（南海トラフ巨大地震の津波浸水域からの移転など特別な事情の場合を除く）</u> ④ <u>今後、改定する市町マスタープランにおいて、フレーム等の根拠を用いて、開発の必要性が明らかにされ、具体的な土地利用の方針※2が明記されること</u>																				
区域	● <u>9m以上の有効幅員を有する国道、県道、市・町道及び都市計画決定した幹線街路</u> に接道していること ● 0.5ha以上 <u>3ha</u> 未満で、道路端より二宅地までの区域とすること ● <u>街区は外周の長さの20%以上を幹線道路に接すること</u>																				
用途	● 雇用の場を確保し、地域の活力を維持するという観点から、 <u>産業系用途で制限を行う</u> ・ <u>産業系の用途は遊技施設を除く第一種住居地域で建築可能なものを基本とする</u>																				

旧



新



高知縣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（新旧対照）

新	旧																								
<table><tr><th colspan="2">既存集落沿道型（既存の集落の活力維持に対応する地区計画）</th></tr><tr><td>目的</td><td>● 大規模指定集落等を含む幹線道路沿いの地区において、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※１で、不良な街区の形成を防止しつつ、居住者や公益施設利用者の利便性を確保するため、住居系と商業系との調和のとれた土地利用及び建物の規制誘導を図る</td></tr><tr><td>上位計画での位置づけ</td><td>● 市町マスタープランに位置づけることが望ましい</td></tr><tr><td>区域</td><td>● ０．５ｈａ以上３ｈａ未満の区域で次のいずれも満たすものとする。ただし、法第２１条の２第１項（<u>都市計画の決定等の提案</u>）に基づき、市町が条例により都市計画提案基準を定めた場合は、区域の下限を０．３ｈａまで引き下げることができる ① 知事が指定した大規模指定集落の区域、又は大規模指定集落と同等と判断される区域※２、若しくはこれらが含まれる区域であること ② 市街化区域に近接した区域※３、又は、拠点施設（公益施設等）が近隣に立地している区域 ③ <u>２車線</u>以上の国道、県道、市・町道<u>の幹線道路</u>に接道していること ● 既存の集落の環境改善に資する整備（整備見込みを含む）がなされていること</td></tr><tr><td>用途</td><td>● 市街化調整区域における集落の維持や活性化に対応するため、核となる集落において良好でゆとりある住環境を形成するという観点から、住居系の用途で制限を行う ● 第一種低層住居専用地域の用途とする ● 主として地区住民や公益施設利用者のための店舗、飲食店その他これらに類するものについては、幹線道路の道路端から一宅地の区域において、第一種中高層住居専用地域の用途とする</td></tr><tr><td>敷地の最低限度</td><td>● <u>２００㎡</u>とする ● 既に建築物が立地する一連の地域においては、地域の実情に応じた敷地面積を定めることができる</td></tr></table> ※１ 当該計画区域に、１haあたり１０戸以上の家屋等の建築物が無秩序に集合又は点在している土地の区域を想定する ※２ 大規模指定集落と同等と判断される区域<u>は、</u>合併前に旧春野町で知事が指定した大規模指定集落の区域、又は高知県都市計画法施行条例（<u>以下「施行条例」という。</u>）第<u>２条第２項</u>に規定する既存の集落 ※３ 近接した区域…５００m以内の区域	既存集落沿道型（既存の集落の活力維持に対応する地区計画）		目的	● 大規模指定集落等を含む幹線道路沿いの地区において、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※１で、不良な街区の形成を防止しつつ、居住者や公益施設利用者の利便性を確保するため、住居系と商業系との調和のとれた土地利用及び建物の規制誘導を図る	上位計画での位置づけ	● 市町マスタープランに位置づけることが望ましい	区域	● ０．５ｈａ以上３ｈａ未満の区域で次のいずれも満たすものとする。ただし、法第２１条の２第１項（ <u>都市計画の決定等の提案</u> ）に基づき、市町が条例により都市計画提案基準を定めた場合は、区域の下限を０．３ｈａまで引き下げることができる ① 知事が指定した大規模指定集落の区域、又は大規模指定集落と同等と判断される区域※２、若しくはこれらが含まれる区域であること ② 市街化区域に近接した区域※３、又は、拠点施設（公益施設等）が近隣に立地している区域 ③ <u>２車線</u> 以上の国道、県道、市・町道 <u>の幹線道路</u> に接道していること ● 既存の集落の環境改善に資する整備（整備見込みを含む）がなされていること	用途	● 市街化調整区域における集落の維持や活性化に対応するため、核となる集落において良好でゆとりある住環境を形成するという観点から、住居系の用途で制限を行う ● 第一種低層住居専用地域の用途とする ● 主として地区住民や公益施設利用者のための店舗、飲食店その他これらに類するものについては、幹線道路の道路端から一宅地の区域において、第一種中高層住居専用地域の用途とする	敷地の最低限度	● <u>２００㎡</u> とする ● 既に建築物が立地する一連の地域においては、地域の実情に応じた敷地面積を定めることができる	<table><tr><th colspan="2">既存集落沿道型（既存の集落の活力維持に対応する地区計画）</th></tr><tr><td>目的</td><td>● 大規模指定集落等を含む幹線道路沿いの地区において、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※１で、不良な街区の形成を防止しつつ、居住者や公益施設利用者の利便性を確保するため、住居系と商業系との調和のとれた土地利用及び建物の規制誘導を図る</td></tr><tr><td>上位計画での位置づけ</td><td>● 市町マスタープランに位置づけることが望ましい</td></tr><tr><td>区域</td><td>● ０．５ｈａ以上３ｈａ未満の区域で次のいずれも満たすものとする。ただし、法第２１条の２第１項に基づき、市町が条例により都市計画提案基準を定めた場合は、区域の下限を０．３ｈａまで引き下げることができる ①知事が指定した大規模指定集落の区域、又は大規模指定集落と同等と判断される区域※２、若しくはこれらが含まれる区域であること ②市街化区域に近接した区域※３、又は、拠点施設（公益施設等）が近隣に立地している区域 ③<u>９m以上の有効幅員を有する</u>国道、県道、市・町道<u>及び都市計画決定した幹線街路</u>に接道していること ● 既存の集落の環境改善に資する整備（整備見込みを含む）がなされていること</td></tr><tr><td>用途</td><td>● 市街化調整区域における集落の維持や活性化に対応するため、核となる集落において良好でゆとりある住環境を形成するという観点から、住居系の用途で制限を行う ● 第一種低層住居専用地域の用途とする ● 主として地区住民や公益施設利用者のための店舗、飲食店その他これらに類するものについては、幹線道路の道路端から一宅地の区域において、第一種中高層住居専用地域の用途とする</td></tr><tr><td>敷地の最低限度</td><td>２００㎡とする 既に建築物が立地する一連の地域においては、地域の実情に応じた敷地面積を定めることができる</td></tr></table> ※１ 当該計画区域に、１ｈａあたり１０戸以上の家屋等の建築物が無秩序に集合又は点在している土地の区域を想定する ※２ 大規模指定集落と同等と判断される区域…<u>合併前に旧春野町で知事が指定した大規模指定集落の区域、又は高知県都市計画法施行条例第８条に規定する既存の集落</u> ※３ 近接した区域…５００m以内の区域	既存集落沿道型（既存の集落の活力維持に対応する地区計画）		目的	● 大規模指定集落等を含む幹線道路沿いの地区において、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※１で、不良な街区の形成を防止しつつ、居住者や公益施設利用者の利便性を確保するため、住居系と商業系との調和のとれた土地利用及び建物の規制誘導を図る	上位計画での位置づけ	● 市町マスタープランに位置づけることが望ましい	区域	● ０．５ｈａ以上３ｈａ未満の区域で次のいずれも満たすものとする。ただし、法第２１条の２第１項に基づき、市町が条例により都市計画提案基準を定めた場合は、区域の下限を０．３ｈａまで引き下げることができる ①知事が指定した大規模指定集落の区域、又は大規模指定集落と同等と判断される区域※２、若しくはこれらが含まれる区域であること ②市街化区域に近接した区域※３、又は、拠点施設（公益施設等）が近隣に立地している区域 ③ <u>９m以上の有効幅員を有する</u> 国道、県道、市・町道 <u>及び都市計画決定した幹線街路</u> に接道していること ● 既存の集落の環境改善に資する整備（整備見込みを含む）がなされていること	用途	● 市街化調整区域における集落の維持や活性化に対応するため、核となる集落において良好でゆとりある住環境を形成するという観点から、住居系の用途で制限を行う ● 第一種低層住居専用地域の用途とする ● 主として地区住民や公益施設利用者のための店舗、飲食店その他これらに類するものについては、幹線道路の道路端から一宅地の区域において、第一種中高層住居専用地域の用途とする	敷地の最低限度	２００㎡とする 既に建築物が立地する一連の地域においては、地域の実情に応じた敷地面積を定めることができる
既存集落沿道型（既存の集落の活力維持に対応する地区計画）																									
目的	● 大規模指定集落等を含む幹線道路沿いの地区において、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※１で、不良な街区の形成を防止しつつ、居住者や公益施設利用者の利便性を確保するため、住居系と商業系との調和のとれた土地利用及び建物の規制誘導を図る																								
上位計画での位置づけ	● 市町マスタープランに位置づけることが望ましい																								
区域	● ０．５ｈａ以上３ｈａ未満の区域で次のいずれも満たすものとする。ただし、法第２１条の２第１項（ <u>都市計画の決定等の提案</u> ）に基づき、市町が条例により都市計画提案基準を定めた場合は、区域の下限を０．３ｈａまで引き下げることができる ① 知事が指定した大規模指定集落の区域、又は大規模指定集落と同等と判断される区域※２、若しくはこれらが含まれる区域であること ② 市街化区域に近接した区域※３、又は、拠点施設（公益施設等）が近隣に立地している区域 ③ <u>２車線</u> 以上の国道、県道、市・町道 <u>の幹線道路</u> に接道していること ● 既存の集落の環境改善に資する整備（整備見込みを含む）がなされていること																								
用途	● 市街化調整区域における集落の維持や活性化に対応するため、核となる集落において良好でゆとりある住環境を形成するという観点から、住居系の用途で制限を行う ● 第一種低層住居専用地域の用途とする ● 主として地区住民や公益施設利用者のための店舗、飲食店その他これらに類するものについては、幹線道路の道路端から一宅地の区域において、第一種中高層住居専用地域の用途とする																								
敷地の最低限度	● <u>２００㎡</u> とする ● 既に建築物が立地する一連の地域においては、地域の実情に応じた敷地面積を定めることができる																								
既存集落沿道型（既存の集落の活力維持に対応する地区計画）																									
目的	● 大規模指定集落等を含む幹線道路沿いの地区において、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※１で、不良な街区の形成を防止しつつ、居住者や公益施設利用者の利便性を確保するため、住居系と商業系との調和のとれた土地利用及び建物の規制誘導を図る																								
上位計画での位置づけ	● 市町マスタープランに位置づけることが望ましい																								
区域	● ０．５ｈａ以上３ｈａ未満の区域で次のいずれも満たすものとする。ただし、法第２１条の２第１項に基づき、市町が条例により都市計画提案基準を定めた場合は、区域の下限を０．３ｈａまで引き下げることができる ①知事が指定した大規模指定集落の区域、又は大規模指定集落と同等と判断される区域※２、若しくはこれらが含まれる区域であること ②市街化区域に近接した区域※３、又は、拠点施設（公益施設等）が近隣に立地している区域 ③ <u>９m以上の有効幅員を有する</u> 国道、県道、市・町道 <u>及び都市計画決定した幹線街路</u> に接道していること ● 既存の集落の環境改善に資する整備（整備見込みを含む）がなされていること																								
用途	● 市街化調整区域における集落の維持や活性化に対応するため、核となる集落において良好でゆとりある住環境を形成するという観点から、住居系の用途で制限を行う ● 第一種低層住居専用地域の用途とする ● 主として地区住民や公益施設利用者のための店舗、飲食店その他これらに類するものについては、幹線道路の道路端から一宅地の区域において、第一種中高層住居専用地域の用途とする																								
敷地の最低限度	２００㎡とする 既に建築物が立地する一連の地域においては、地域の実情に応じた敷地面積を定めることができる																								

旧



新



高知縣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（新旧対照）

新

既存集落型（既存の集落の活力維持に対応する地区計画）	
目的	● 大規模指定集落<u>等</u>とその周辺において、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※１で、周辺の良好な環境を確保しつつ、地域コミュニティの維持や改善を図るため、住宅や居住者のための利便施設の誘導を図る
上位計画での位置づけ	● 市町マスタープランに位置づけることが望ましい
区域	● ０．５ｈａ以上５ｈａ未満の区域で次のいずれも満たすものとする。ただし、法第２１条の２第１項（<u>都市計画の決定等の提案</u>）に基づき、市町が条例により都市計画提案基準を定めた場合は、区域の下限を０．３ｈａまで引き下げることができる ① 知事が指定した大規模指定集落の区域、大規模指定集落と同等と判断される区域※２又はこれらが含まれる区域であること ② ６．５ｍ以上の有効幅員を有する道路に接道していること。ただし、３ｈａ<u>未満</u>の地区計画では、やむを得ないと認められる場合は５ｍまで引き下げることができる <u>なお、地区内及び周辺住民が利用するための店舗、飲食店等の住居以外の建築物を建築する場合は、面積に関わらず２車線以上の道路に接道していること</u> ● 既存の集落の環境改善に資する整備（整備見込みを含む）がなされていること
用途	● 市街化調整区域における集落の維持や活性化に対応するため、核となる集落において良好でゆとりある住環境を形成するという観点から、住居系の用途で制限を行う ● 第一種低層住居専用地域の用途とする ● 地区内及び周辺住民が利用するための店舗、飲食店その他これらに類するものについては、法第３４条第１号（<u>開発許可の基準</u>）に規定している用途とし、規模については高知県都市計画法施行細則第１７条第<u>８</u>号に規定されている範囲とする
敷地の最低限度	● ２００㎡とする ● 既に建築物が立地する一連の地域においては、地域の実情に応じた敷地面積を定めることができる

※１ 当該計画区域に、１ha あたり１０戸以上の家屋等の建築物が無秩序に集合又は点在している土地の区域を想定する

※２ 大規模指定集落と同等と判断される区域

① 合併前に旧春野町で知事が指定した大規模指定集落の区域

② 施行条例第２条第２項で定める既存集落のうち、旧市役所、旧町村役場若しくはその支所がしていた又は接していた既存集落、鉄道駅が接している既存集落

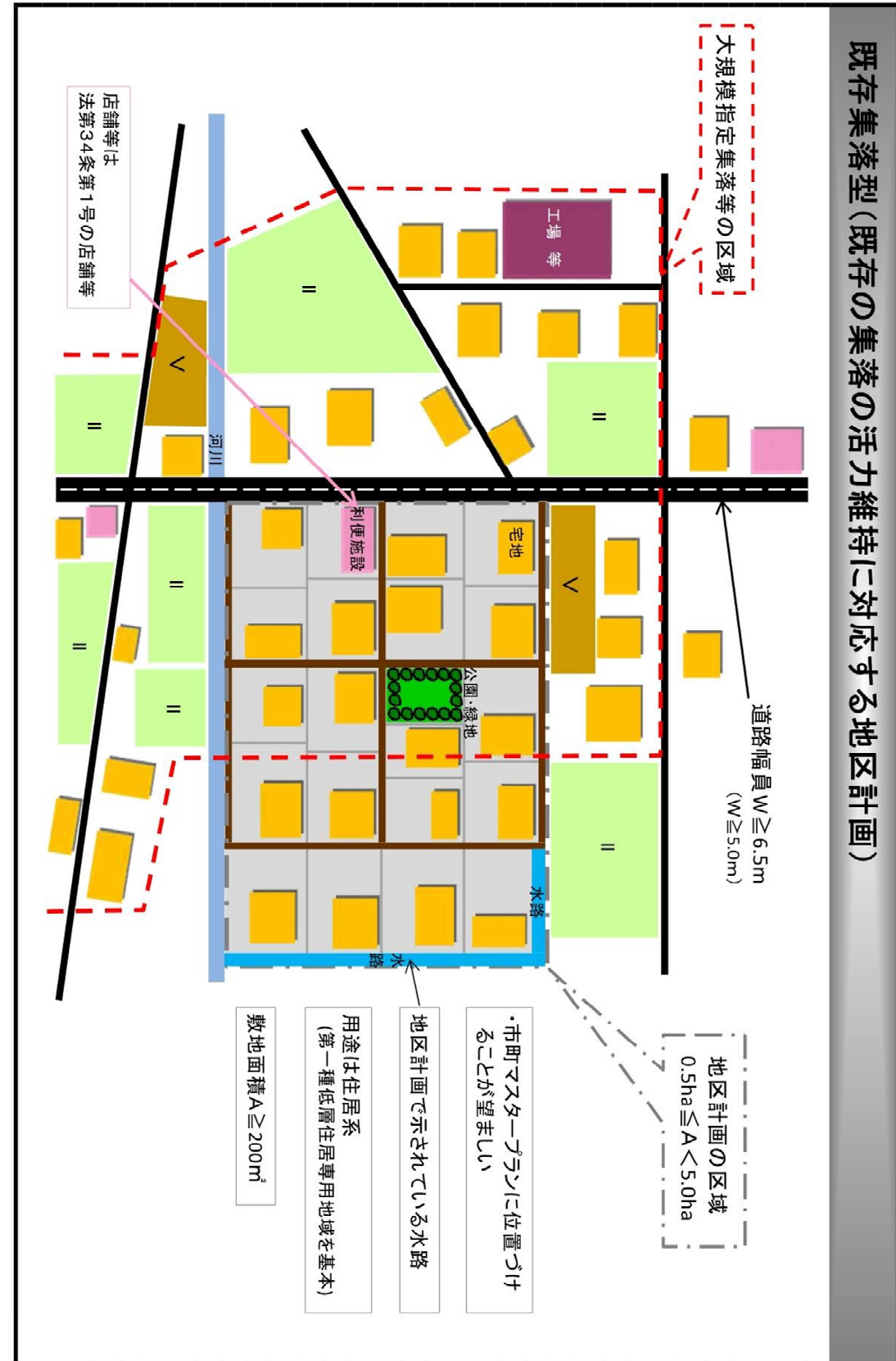
旧

既存集落型（既存の集落の活力維持に対応する地区計画）	
目的	● 大規模指定集落とその周辺において、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※１で、周辺の良好な環境を確保しつつ、地域コミュニティの維持や改善を図るため、住宅や居住者のための利便施設の誘導を図る
上位計画での位置づけ	● 市町マスタープランに位置づけることが望ましい
区域	● ０．５ｈａ以上５ｈａ未満の区域で次のいずれも満たすものとする。ただし、法第２１条の２第１項に基づき、市町が条例により都市計画提案基準を定めた場合は、区域の下限を０．３ｈａまで引き下げることができる ①知事が指定した大規模指定集落の区域、<u>又は</u>大規模指定集落と同等と判断される区域※２、<u>若しくは</u>これらが含まれる区域であること ② ６．５ｍ以上の有効幅員を有する道路に接道していること。ただし、３ｈａ<u>以下</u>の地区計画では、やむを得ないと認められる場合は５ｍまで引き下げることができる ● 既存の集落の環境改善に資する整備（整備見込みを含む）がなされていること
用途	● 市街化調整区域における集落の維持や活性化に対応するため、核となる集落において良好でゆとりある住環境を形成するという観点から、住居系の用途で制限を行う ● 第一種低層住居専用地域の用途とする ● 地区内及び周辺住民が利用するための店舗、飲食店その他これらに類するものについては、法第３４条第１号に規定している用途とし、規模については高知県都市計画法施行細則第１７条第<u>７</u>号に規定されている範囲とする
敷地の最低限度	● ２００㎡とする ● 既に建築物が立地する一連の地域においては、地域の実情に応じた敷地面積を定めることができる

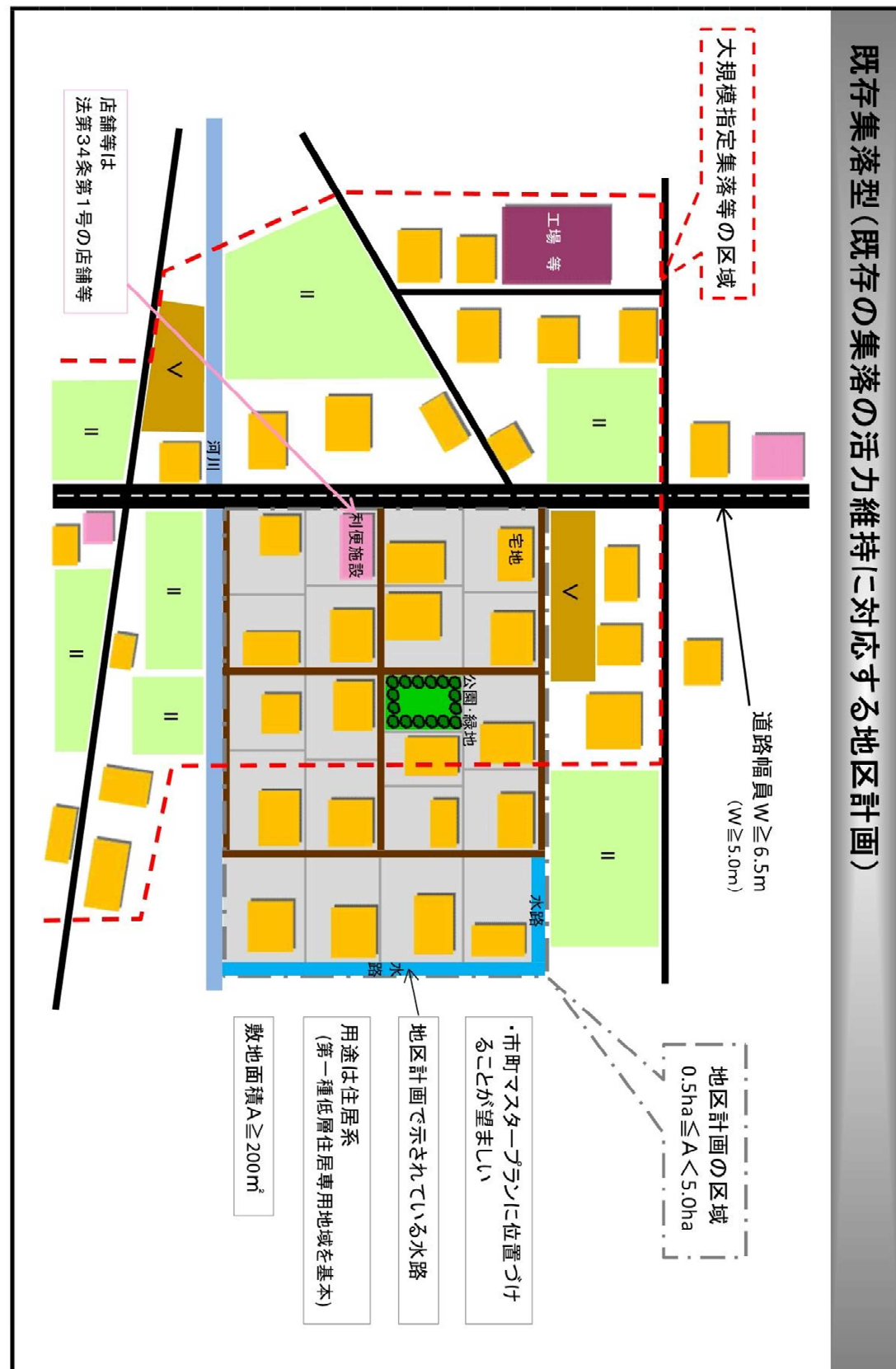
※１ 当該計画区域に、１ha あたり１０戸以上の家屋等の建築物が無秩序に集合又は点在している土地の区域を想定する

※２ 大規模指定集落と同等と判断される区域…合併前に旧春野町で知事が指定した大規模指定集落の区域

旧



新



高知縣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（新旧対照）

新

旧

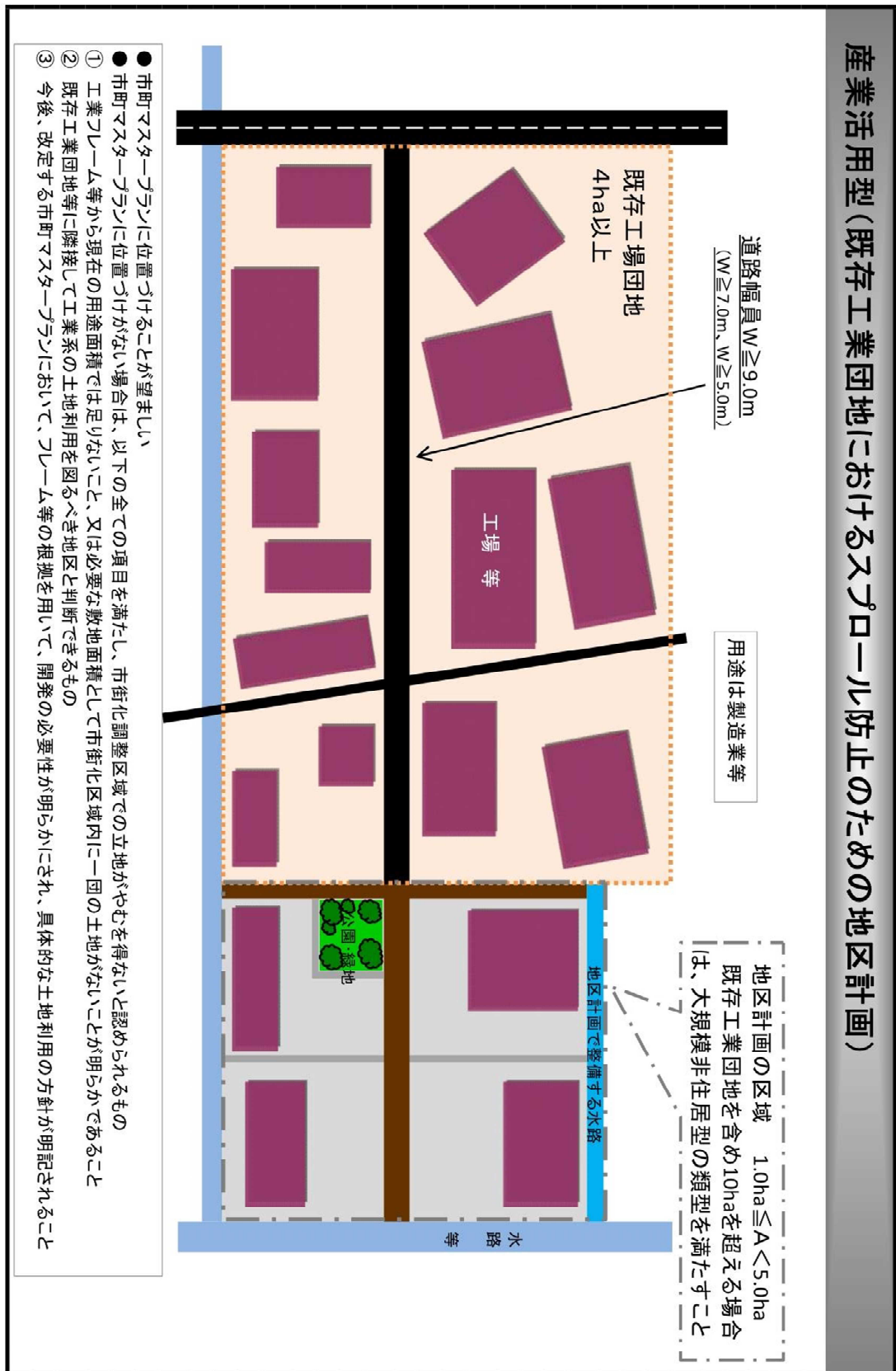
産業活用型（既存工業団地におけるスプロール防止のための地区計画）	
目的	● 市街化調整区域内の既存の工業団地や流通業務施設に隣接した区域において、不良な街区の形成を防止し、産業振興や雇用の場を確保するため、工業系の土地利用及び建築の規制誘導を図る
上位計画での位置づけ	● 市町マスタープランに位置づけることが望ましい ● 市町マスタープランに位置づけがない場合は、以下の全ての項目を満たし、市街化調整区域での立地がやむを得ないと認められるもの ① 工業フレーム等から現在の用途面積では足りないこと、又は必要な敷地面積として市街化区域内に一団の土地がないことが明らかであること ② 既存工業団地等に隣接して工業系の土地利用を図るべき地区と判断できるもの ③ 今後、改定する市町マスタープランにおいて、フレーム等の根拠を用いて、開発の必要性が明らかにされ、具体的な土地利用の方針※1が明記されること
区域	● 原則4 h a以上の市街化調整区域内の工業団地や流通業務団地、又はそれらと同等とみなされるものに隣接する1 h a以上5 h a未満の一団の土地とする ● 既存工業団地等を含んだ計画区域が1 0 h aを超える場合は、大規模非住居型の類型を満たしていること ● 原則2車線以上の道路に接道していること。ただし、やむを得ないと認められる場合は、施行条例第5条に基づく技術基準の既存道路の有効幅員まで引き下げることができる
用途	● 既存団地に隣接し産業振興や雇用の場を確保するという観点から、 <u>日本産業分類の製造業の用途や流通業務施設（流通業務市街地の整備に関する法律第5条第1項第1号及び第3号から第10号に該当する施設）での用途を基本とする</u> ● 周辺の環境や既存の団地に対して悪影響を与える可能性のある用途については立地を制限する

※1 具体的な土地利用の方針とはフレーム等の根拠を用いて、開発の必要性が明らかにされ、ゾーニングにより、工業系としての土地利用又は集積を図るべき地区として、エリア設定されること

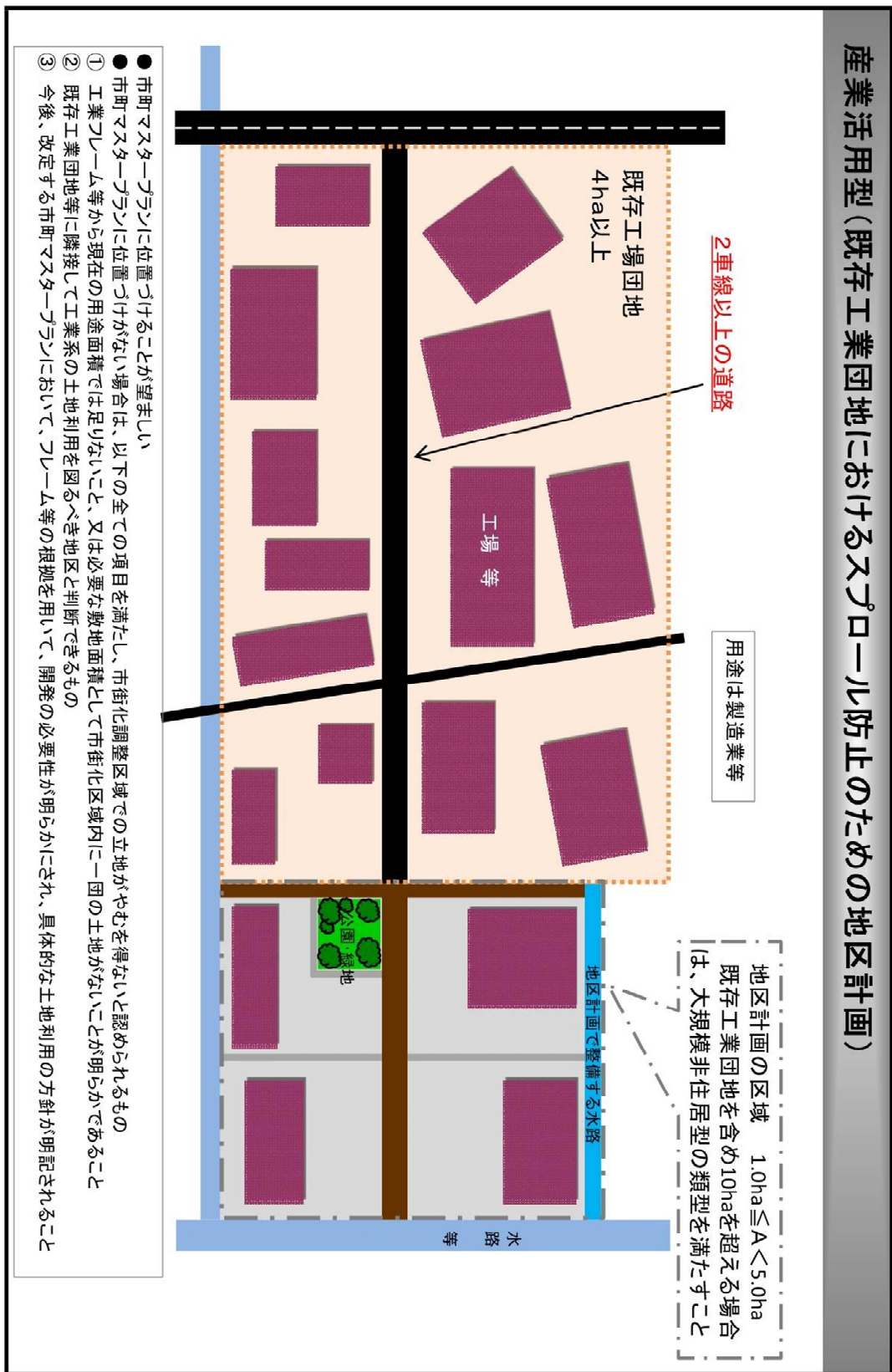
産業活用型（既存工業団地におけるスプロール防止のための地区計画）	
目的	● 市街化調整区域内の既存の工業団地や流通業務施設に隣接した区域において、不良な街区の形成を防止し、産業振興や雇用の場を確保するため、工業系の土地利用及び建築の規制誘導を図る
上位計画での位置づけ	● 市町マスタープランに位置づけることが望ましい ● 市町マスタープランに位置づけがない場合は、以下の全ての項目を満たし、市街化調整区域での立地がやむを得ないと認められるもの ① 工業フレーム等から現在の用途面積では足りないこと、又は必要な敷地面積として市街化区域内に一団の土地がないことが明らかであること ② 既存工業団地等に隣接して工業系の土地利用を図るべき地区と判断できるもの ③ 今後、改定する市町マスタープランにおいて、フレーム等の根拠を用いて、開発の必要性が明らかにされ、具体的な土地利用の方針※1が明記されること
区域	● 原則4 h a以上の市街化調整区域内の工業団地や流通業務団地、又はそれらと同等とみなされるものに隣接する1 h a以上5 h a未満の一団の土地とする ● 既存工業団地等を含んだ計画区域が1 0 h aを超える場合は、大規模非住居型の類型を満たしていること ● 原則9 m以上の有効幅員を有する道路に接道していること。ただし、やむを得ないと認められる場合は、施行条例第5条に基づく技術基準の既存道路の有効幅員まで引き下げることができる
用途	● 既存団地に隣接し産業振興や雇用の場を確保するという観点から、 <u>工業・流通系の用途で制限を行う</u> ・ <u>日本産業分類の製造業の用途や流通業務施設（流通業務市街地の整備に関する法律第5条第1項第1号及び第3号から第10号に該当する施設）での用途を基本とする</u> ● 周辺の環境や既存の団地に対して悪影響を与える可能性のある用途については立地を制限する

※1 具体的な土地利用の方針とはフレーム等の根拠を用いて、開発の必要性が明らかにされ、ゾーニングにより、工業系としての土地利用又は集積を図るべき地区として、エリア設定されること

旧



新



高知縣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（新旧対照）

新

旧

既存団地型（既存住宅団地等の環境維持に対応する地区計画）	
目的	● 市街化調整区域内の既存住宅団地等において、ゆとりある良好な居住環境の維持・増進を図るため、必要な規制誘導を図る
区域	● 市街化調整区域の指定がなされる以前に造成された団地及び指定後において適法に開発された団地の区域であること
用途	● 良好な郊外型住宅を保全するという観点から、現状の用途を基本とする ● 地区内及び周辺住民が利用するための店舗、飲食店その他これらに類するものについては、地域の実情に応じた用途とする

既存団地型（既存住宅団地等の環境維持に対応する地区計画）	
目的	● 市街化調整区域内の既存住宅団地等において、ゆとりある良好な居住環境の維持・増進を図るため、必要な規制誘導を図る
区域	● 市街化調整区域の指定がなされる以前に造成された団地及び指定後において適法に開発された団地の区域であること
用途	● 良好な郊外型住宅を保全するという観点から、現状の用途を基本とする ● 地区内及び周辺住民が利用するための店舗、飲食店その他これらに類するものについては、地域の実情に応じた用途とする

旧



新



高知県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（新旧対照）

新

旧

別表

建築物等の用途制限

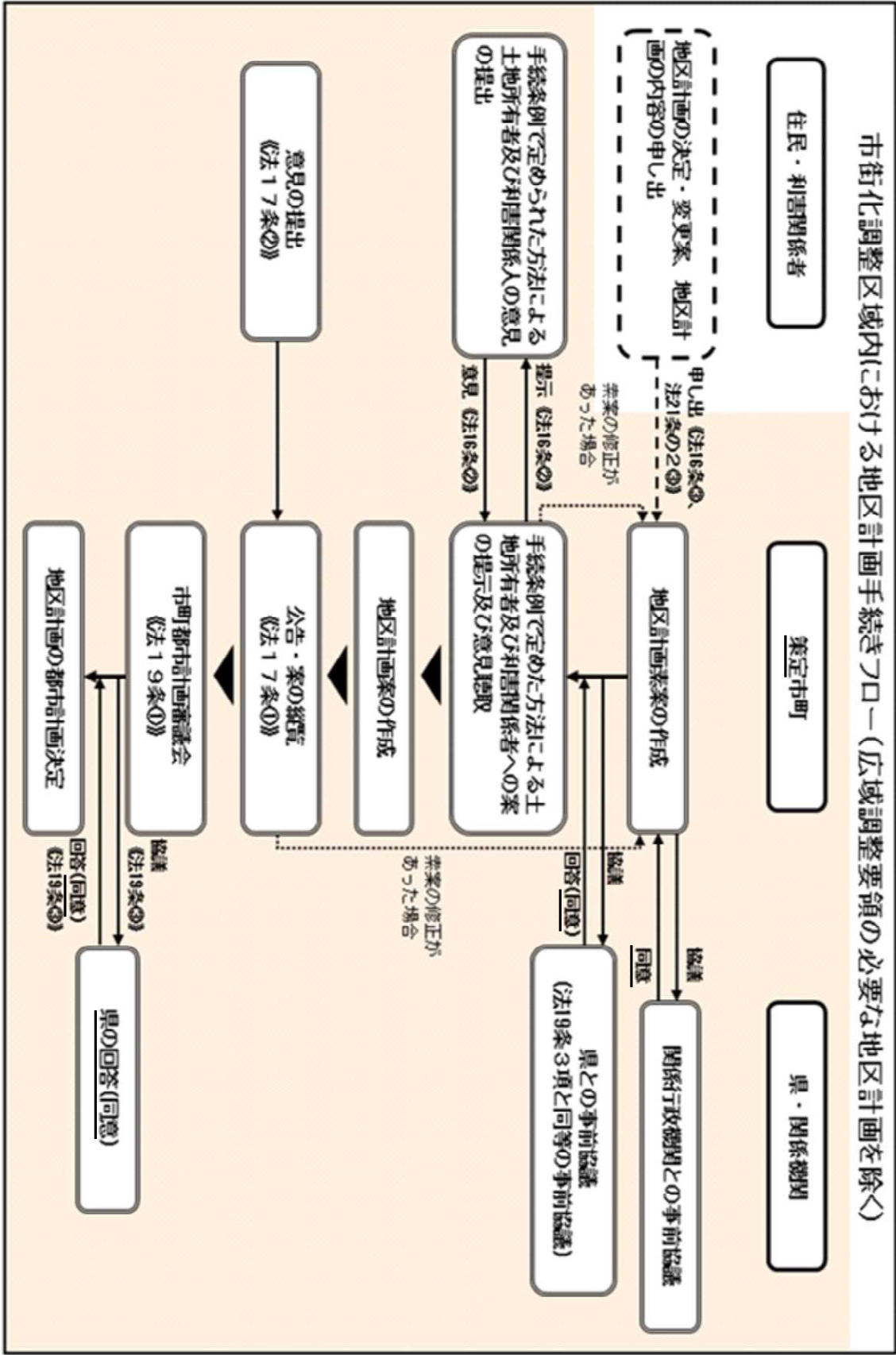
	大規模非住居型	幹線道路沿道型
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		
兼用住宅のうち、店舗、事務所などの部分が一定規模以下のもの		
当該用途に供する部分が2階以下かつ床面積の合計が150㎡以下のもの		
当該用途に供する部分が2階以下かつ床面積の合計が150㎡を超え、500㎡以下のもの		
当該用途に供する部分が2階以下かつ床面積の合計が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの		
当該用途に供する部分が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの		
当該用途に供する部分が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの		
当該用途に供する部分が10,000㎡を超えるもの		
当該用途に供する部分が2階以下かつ床面積の合計が150㎡以下のもの		
当該用途に供する部分が2階以下かつ床面積の合計が150㎡を超え、500㎡以下のもの		
当該用途に供する部分が2階以下かつ床面積の合計が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの		
当該用途に供する部分が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの		
当該用途に供する部分が3,000㎡を超えるもの		
ホテル、旅館		※ 1
ボーリング場、スケート場、水泳場等		
カラオケボックス等		
マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場		
勝馬投票券発売所、場外車券売り場等		
劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等		
劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブ等、店舗、飲食店、 展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売り場等でその用途に 供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの		
キャバレー、料理店等		
個室付浴場業に係る公衆浴場等		
幼稚園、小学校、中学校、高等学校		
幼保連携型認定こども園		
大学、高等専門学校、専修学校等		
図書館等		
巡査派出所、公衆電話所等		
神社、寺院、教会等		
病院		
保育所等、公衆浴場、診療所		
老人ホーム、福祉ホーム等		
老人福祉センター、児童厚生施設等		
自動車教習所		※ 1
2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車車庫		
倉庫業を営む倉庫、3階以上又は床面積の合計が300㎡を超える自動車車庫（一定規模以 下の付属車庫等を除く）		
床面積の合計が15㎡を超える畜舎		
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場		
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場		
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場		
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場		
自動車修理工場		
日刊新聞の印刷所		
火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が 非常に少ない施設		
〃 少ない施設		
〃 やや多い施設		
〃 多い施設		
※1 当該用途に供する部分が3,000㎡以下のもの		
凡例		
建てられる用途		
建てられない用途		

高知縣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（新旧対照）

新	旧
7. 留意事項 本指針に記載のない事項については、運用指針等に基づき判断を行います。 地区計画の策定にあたっては、事前に県又は高知市、南国市の開発担当課との調整を行ってください。また、策定する場所によっては、関係部署（農林、道路、河川、建築等）との協議、調整を行ってください。 本指針については、法改正や今後の運用状況、また、社会情勢の変化等により、必要に応じて内容を見直すものとします。 県は、一の市町村の区域を超える広域的な見地から調整を図る観点又は県が定め、若しくは定めようとする都市計画と適合を図る観点から、必要があると認めるときには、法第24条第6項に基づく措置を市町に求める場合があります。	7. 留意事項 本指針に記載のない事項については、運用指針等に基づき判断を行います。 地区計画の策定にあたっては、事前に県<u>または</u>高知市、南国市の開発担当課との調整を行ってください。また、策定する場所によっては、関係部署（農林、道路、河川、建築等）との協議、調整を行ってください。 本指針については、法改正や今後の運用状況、また、社会情勢の変化等により、必要に応じて内容を見直すものとします。 県は、一の市町村の区域を超える広域的な見地から調整を図る観点又は県が定め、若しくは定めようとする都市計画と適合を図る観点から、必要があると認めるときには、法第24条第6項に基づく措置を市町に求める場合があります。

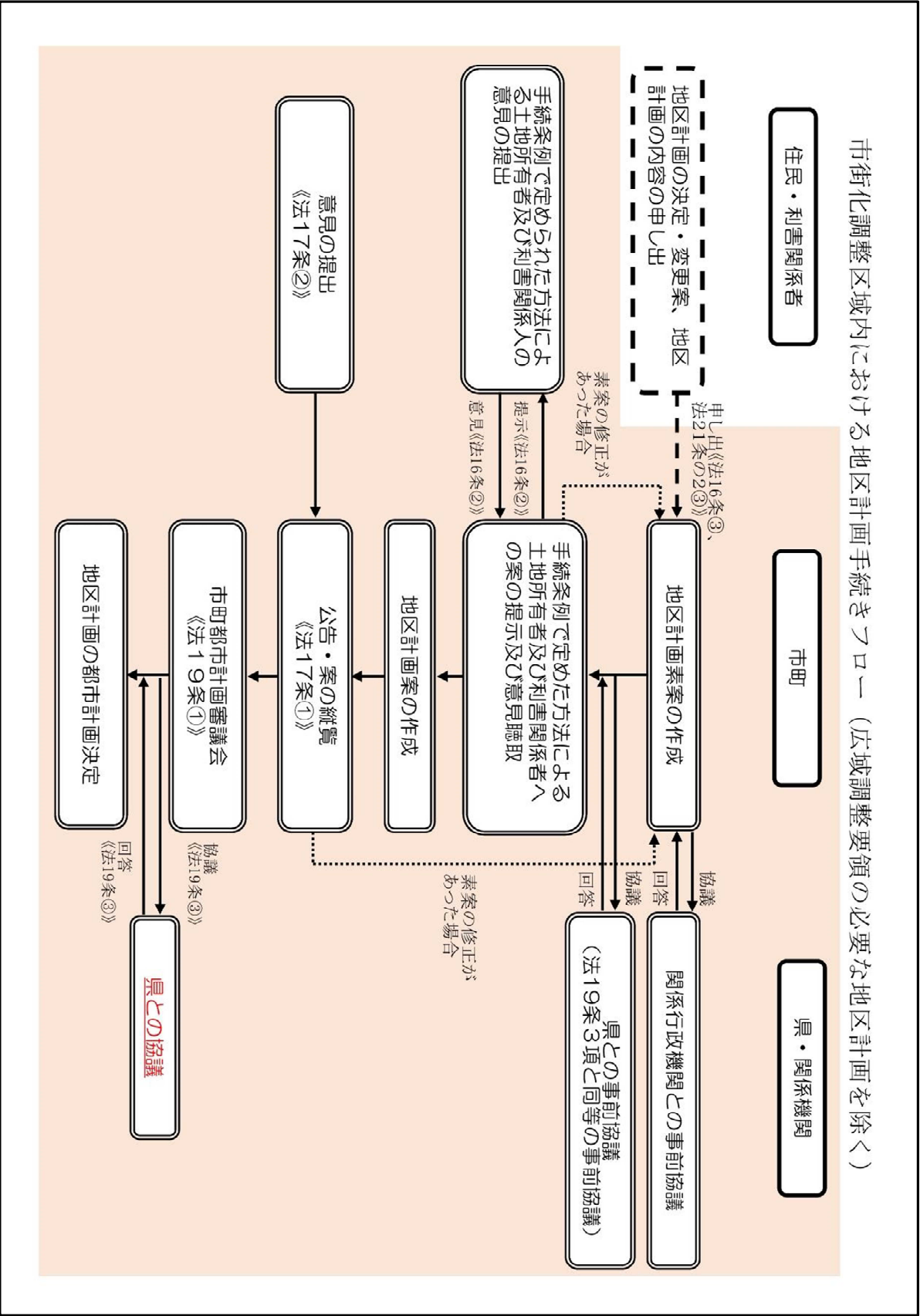
旧

参考資料



新

参考資料



旧

地区計画のイメージ図



参考資料

新

地区計画のイメージ図



参考資料