

市街化調整区域における 地区計画制度活用方針



令和8年5月 改正

栃木市 都市建設部 都市計画課

1 はじめに

本市のまちづくりの指針である「栃木市都市計画マスタープラン（第2回改訂版）」では、環境負荷が少なく暮らしやすいコンパクトシティの実現を目指すこととしており、その高度化版の計画である「栃木市立地適正化計画」においては、市街化区域・用途地域内の一定のエリアに居住や都市機能を集約し、それらを公共交通ネットワークで結ぶ「コンパクト・プラス・ネットワーク」によるまちづくりを推進することとしています。

一方、市街化調整区域については、市街化を抑制すべき区域であるとともに、豊かな自然環境を保全・育成すべき区域であることから、都市計画法に基づく開発行為や建築行為が制限されています。

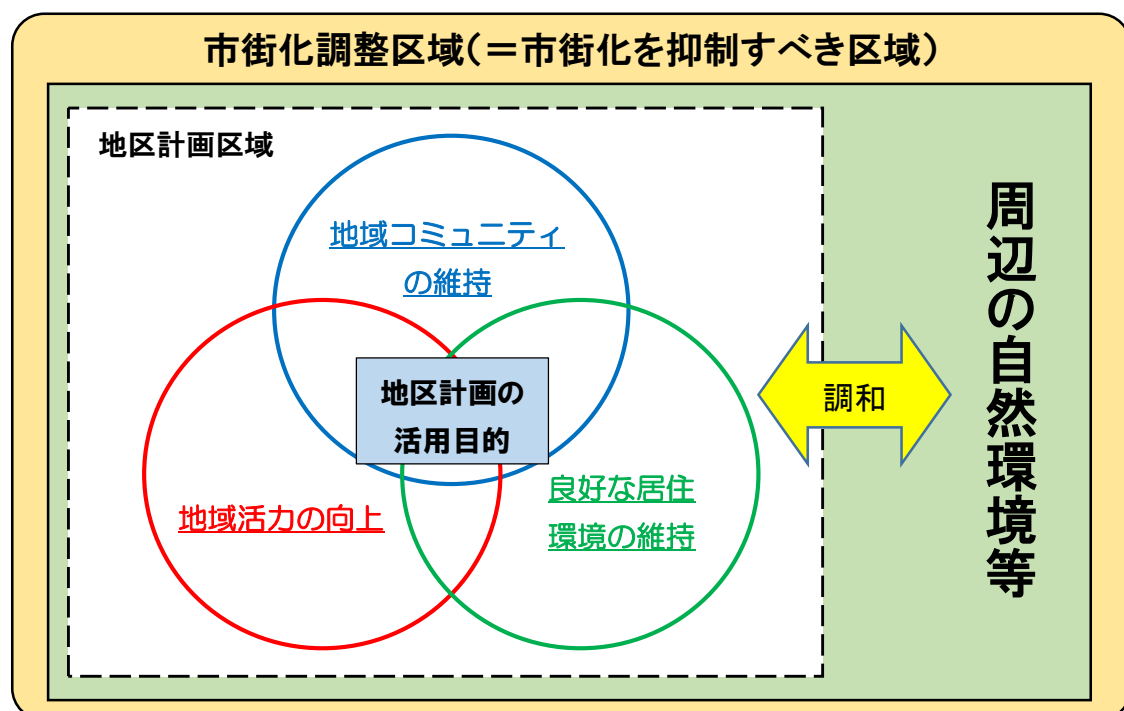
本市の市街化調整区域では、既存集落の人口減少や高齢化が進み、地域コミュニティや生活利便性の維持、地域活力の低下が課題であるため、地区レベルで良好な居住環境の維持・形成を図ることができる地区計画を活用して開発行為等を適切に規制・誘導することで、地域コミュニティの維持、地域活力の向上等を図っていく必要があります。

本方針は、市民が市街化調整区域において適切に地区計画を活用し、良好な周辺環境との調和を図りつつ、地域の実情に応じたきめ細かなまちづくりを検討する際に参考となるよう取りまとめたものです。

2 地区計画の活用目的

市街化調整区域は『市街化を抑制すべき区域』であり、地区計画を定めたからといって、その性格を変えるものではありません。

周辺の自然環境等との調和を図りながら、「地域コミュニティの維持」や「地域活力の向上」、「良好な居住環境の維持」に寄与する必要があります。



3 地区計画の基本的な考え方

栃木県が定める「市街化調整区域における地区計画の協議方針」を踏まえ、市街化調整区域における地区計画は、既存の社会基盤の有効活用、既存の優良な住宅・産業団地の補完、住環境の維持・保全等を目的とするもので、一定の条件を満たす場合を対象とします。

また、自然環境や周辺の景観、営農条件との調和を図るとともに、良好な住環境の形成や地域の活性化等が図られ、無秩序な市街化を促進することがない場合に活用することとします。

市街化調整区域における地区計画の活用指針（一般的要件）

1 上位計画との整合性

地区計画が、本市の総合計画や都市計画マスタープラン等における土地利用の基本的な考え方と整合していること。

2 社会基盤整備の状況

地区計画の土地の区域が2車線以上の道路に面するなど、周辺地域の社会基盤が整備されている又はされる見込みであること。

3 交通渋滞への対応

交通渋滞への対応が適切に行われること。

4 関係法令との適合性

地区計画の区域に農地を含む場合は、事前に農林調整を行うとともに、原則として関係法令により立地が規制された区域を含んでいないこと。

5 周辺環境への配慮

周辺地域における生活環境や安全性を確保するとともに、良好な自然環境や景観の保全に配慮していること。

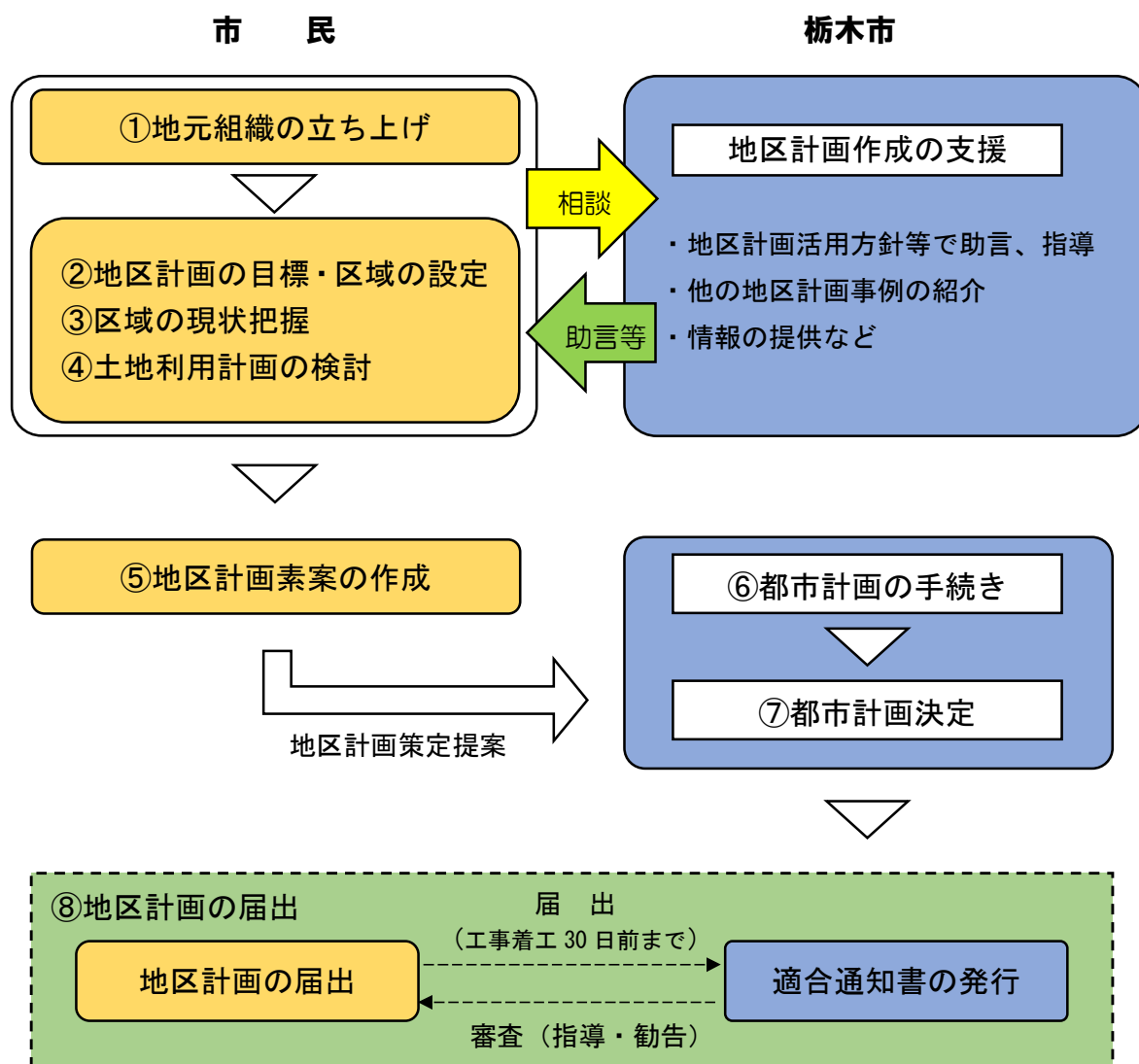
6 地区の基準

区域はできる限り整形とすること。また、地域の特性及び土地利用計画に沿った、建築物等の用途の制限、建ぺい率の最高限度等を定めること。

7 事業の確実性

関係権利者の意向を適切に反映し、事業（開発行為）が確実に実施される見込みがあること。

4 地区計画策定の流れ



【①地元組織の立ち上げ】

(1) 地元組織の役割

- ・ 地域の将来像やまちづくりの目標、地区計画の内容を検討する。
- ・ 地域住民への情報発信、意見収集、合意形成を行う。
- ・ 市や関係機関等との協議を行う。

(2) 地元組織の構成

- ・ 年齢や性別がなるべく偏らないように配慮しつつ、予定区域内の住民や地域の実情に詳しい方、事業者等などで構成する。

(3) 自治会等への周知

- ・ 地区計画の内容について、地元の自治会や周辺住民の方、関係団体等に周知し、理解を得る。

【②地区計画の目標・区域の設定】

(1) 地区計画の目標の設定

- ・地区計画を定める目的やまちづくりの目標、地域の将来像などについて、地域の現状や課題（地域コミュニティの維持、居住環境の増進、防災・防犯など）を踏まえて検討する。

(2) 地区計画の区域の設定

- ・地区計画を定める区域については、P7の「地区計画の活用類型」に沿ったものであり、計画の実現が確実な区域とするとともに、その設定については、下記の点を考慮して定める。

形状	できる限り整形にするとともに、地域の一体性が確保されるようにする。
区域境界	区域内では土地利用や建築物等に制限が課されることから、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り定める。
規模	いたずらに区域を広げるのではなく、地区計画の目標の実現に必要な範囲とする。

- ・地区計画の区域には、原則として次に掲げる区域等を含めない。

1) 農業振興地域の整備に関する法律に規定する「農用地区域」
2) 森林法に規定する「保安林」「保安林予定森林」「保安施設地区」「保安施設地区予定地」
3) 地すべり等防止法に規定する「地すべり防止区域」
4) 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に規定する「土砂災害警戒区域」及び「土砂災害特別警戒区域」
5) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する「急傾斜地崩壊危険区域」
6) 水防法に規定する「洪水浸水想定区域」
7) 史跡、名勝、天然記念物等の指定文化財、その他国、県及び本市において文化財保護上保全を必要とする区域
8) その他、他法令による規制がされている区域で、地区計画を定めることが適当でないと認められる区域

【 区域の現状把握 】

本市の「市街化調整区域における地区計画制度活用方針」に沿った実現可能性のある地区であるかの検討を行う。

- (1) 地区計画の区域に接続する既存道路の幅員が4m以上(「産業・流通業務型」では6m以上)(計画道路含む)で、区域外周の6分の1以上がその道路に接すること。
- (2) 農業振興地域整備計画における農用地や保安林でないこと。
- (3) 計画区域面積が0.5ha以上(「産業・流通業務型」では1ha以上)であること。
- (4) 住民や関係地権者の同意が確実に得られること。
- (5) 側溝や水路などの雨水処理施設に接続又は浸透施設等設置による雨水排水の処理ができること。
- (6) 上水道に接続できること。
- (7) 下水道(若しくは農業集落排水)に接続又は合併処理浄化槽設置による生活雑排水等の処理ができること。
- (8) 法令や本市で規定している開発許可基準に適合していること。

【 土地利用計画の検討 】

市と十分に調整しながら、道路の位置や公園緑地の配置、用途や規制内容等の検討を行う。

- (1) 現況測量の実施
- (2) 土地利用計画概要図の作成(事業予定区域、地区施設(道路や公園緑地等)の配置など)
- (3) 雨水排水と污水排水の計画概要図の作成
- (4) 建物の用途の制限や容積率、建ぺい率などの制限を盛り込んだ地区計画概要書の作成
- (5) その他の法令による許可や届出が必要な事項の一覧表及び対象図の作成

【 地区計画素案の作成 】

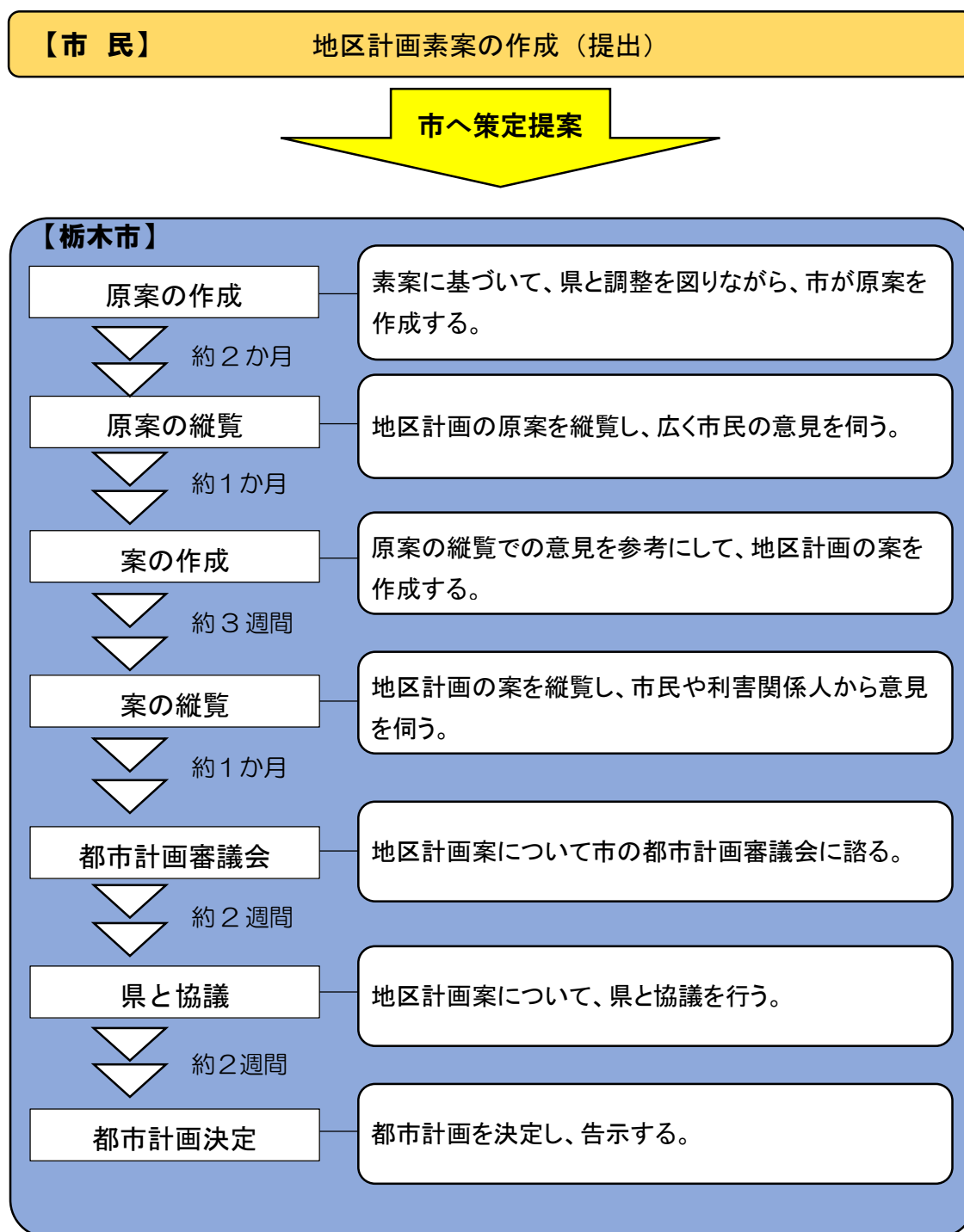
これまで検討してきた内容をもとに、地区計画素案のとりまとめを行い、以下の図面等を市の都市計画課へ提出する。

- (1) 地区計画素案の申出書
- (2) 地区計画の概要書(用途、壁面後退、高さ、垣・柵、緑地など)
- (3) 地区計画の区域図(縮尺1,000分の1以上)
- (4) 総括図(縮尺1,000分の1以上)
- (5) 雨水排水及び污水排水計画図(縮尺1,000分の1以上)
- (6) 決定にあたって許可や届出が必要な区域図(縮尺1,000分の1以上)
- (7) 地区施設(道路や緑地等)の配置図(縮尺1,000分の1以上)
- (8) 区域全体の公図の写し

- (9) 住民と関係権利者の一覧表
- (10) 住民と関係権利者の一覧表に3分の2以上の同意が取れていることを証するために権利者等の実印（印鑑証明書添付）が押されているもの

【⑥都市計画の手続き】【⑦都市計画決定】

地区計画策定の依頼（素案の提出）を受けて、市が都市計画法に基づく地区計画策定の手続きを行う。



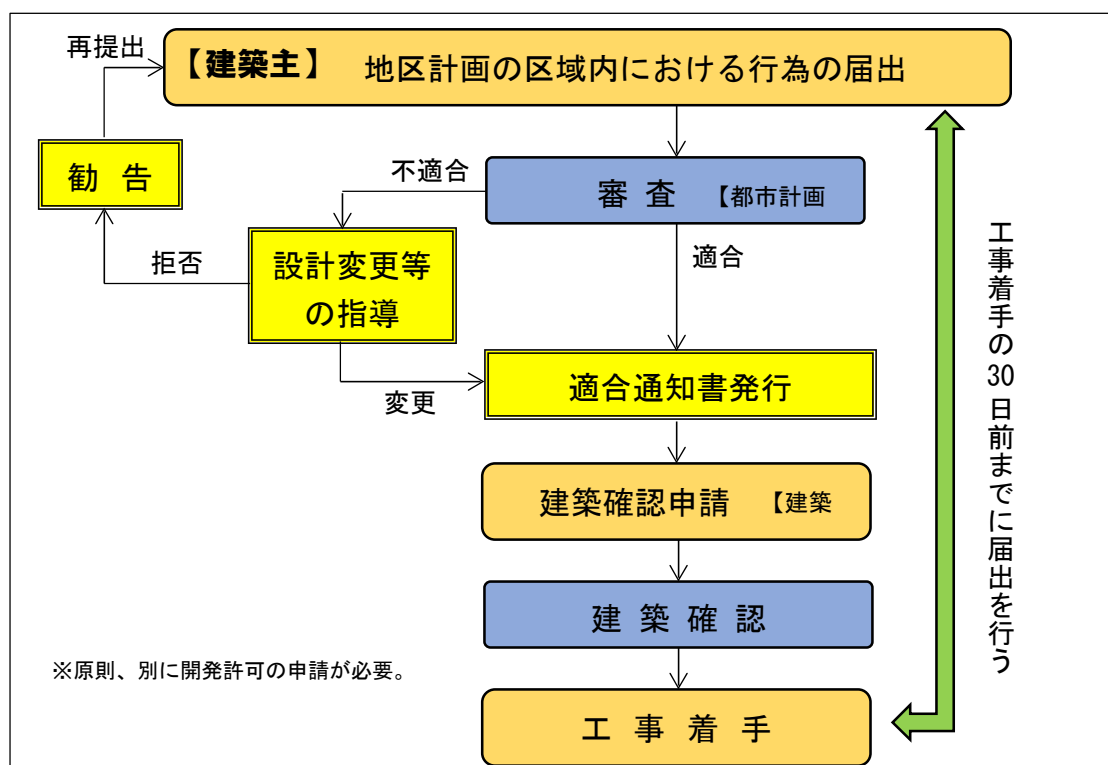
【⑧地区計画の届出】

(1) 地区計画の届出

- ・地区内で建物等を建てたり、土地の区画を変更したりする際は、工事着手の30日前までに、市に届出をする。

(2) 適合通知書の発行

- ・地区内で行われる建築等の内容が、地区計画に適合しているか審査し、適合している場合には、市が「適合通知書」を発行する。



5 地区計画の活用類型

①集落維持型

鉄道駅や総合支所等、小・中学校の公共施設の近隣地域でありながら、人口減少、少子高齢化が著しい既存集落において、道路や公園などの必要な施設を整備するとともに、利便施設等の立地を認め、良好な居住環境や集落の活力維持を図るもの。

②観光拠点型

貴重な観光資源等を有する観光拠点として観光基本計画に位置付けられている地域において、歴史的・文化的な環境・景観を保全しつつ、これと調和した観光振興等に資するため、望ましい土地利用を誘導するもの。

③産業・流通業務型

主要な幹線道路の沿道周辺や高速道路のIC周辺の地域において、必要な公共公益施設の整備を行いつつ、適正な土地利用の整序を行い、地域の活性化に資する産業・流通業務系の土地利用を誘導するもの。

※原則、上記3類型に当てはまる地域にのみ、地区計画を活用することとします。

6 活用類型ごとの個別要件

下表において「法」とは、「都市計画法」をいう。

類型	集落維持型	観光拠点型	産業・流通業務型
位置・区域	鉄道駅や総合支所等、小・中学校の周辺(概ね半径1km以内)の地域	栃木市観光基本計画に掲げられた観光拠点・資源の周辺(概ね半径1km以内)の地域	高速道路のIC周辺(概ね半径1km以内)地域、又は4車線以上の幹線道路の沿道地域から500m以内の地域(上位計画に位置付けがある産業集積ゾーンなどの地域や既存の工業系土地利用地域はこの限りではない)
面積	0.5ha以上		1ha以上
地区施設	道路、公園、緑地その他必要な施設を定める。		
用途の制限	一戸建て自己用住宅や小規模店舗(法第34条第11号により立地可能な用途)を許容する。	地域の物産品等を販売する店舗、宿泊施設及び休憩施設等※又はそれらの店舗等との併用住宅を許容する。	産業・流通業務施設の用途及び既存の工場等に隣接し、関連した土地利用を行う場合の工場等の用途のみを許容する。ただし、地域未来投資促進法(地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律)に規定する地域経済牽引事業の用に供する施設については、許容する。
建築物等に関する制限(原則的な基準)	○容積率 60%、80%、100% ○建ぺい率 40%、50% ○敷地の最低限度 200㎡ ○壁面の位置 境界線から1m以上 ○建築物の高さ 10m以下 ○形態・意匠 周辺の環境に調和したもの	○垣・柵 垣・柵を設置する場合は、生垣又は高さが1.8m以下の透視可能な材料で造られたものとする。なお、基礎を構築する場合は、基礎の高さが地盤面から0.6m以下とする。	地域の特性を踏まえた制限とする。
地区計画策定の条件	・行政による新たな公共投資を発生させないこと。 ・農振農用地、農地転用が許可されないと見込まれる一団の優良農地、保安林等を含まないこと。ただし、地域未来投資促進法(地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律)に規定する地域経済牽引事業計画に基づき、農地転用許可等の手続きに関する配慮を受ける場合はこの限りではない。 ・開発にあたっては地区計画決定後、法第34条第10号の開発許可が必要であることから、計画内容は法第33条の基準に適合させること。 ・区域は、できる限り整形になるように定めること。 ・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り定めること。		

※法第34条第1号、第2号、第4号(後段)、第9号、第14号に該当する用途。