

第3章 市街化調整区域の都市計画制度等の概要

3-1 都市的土地利用等の規制・誘導に関する制度の概要

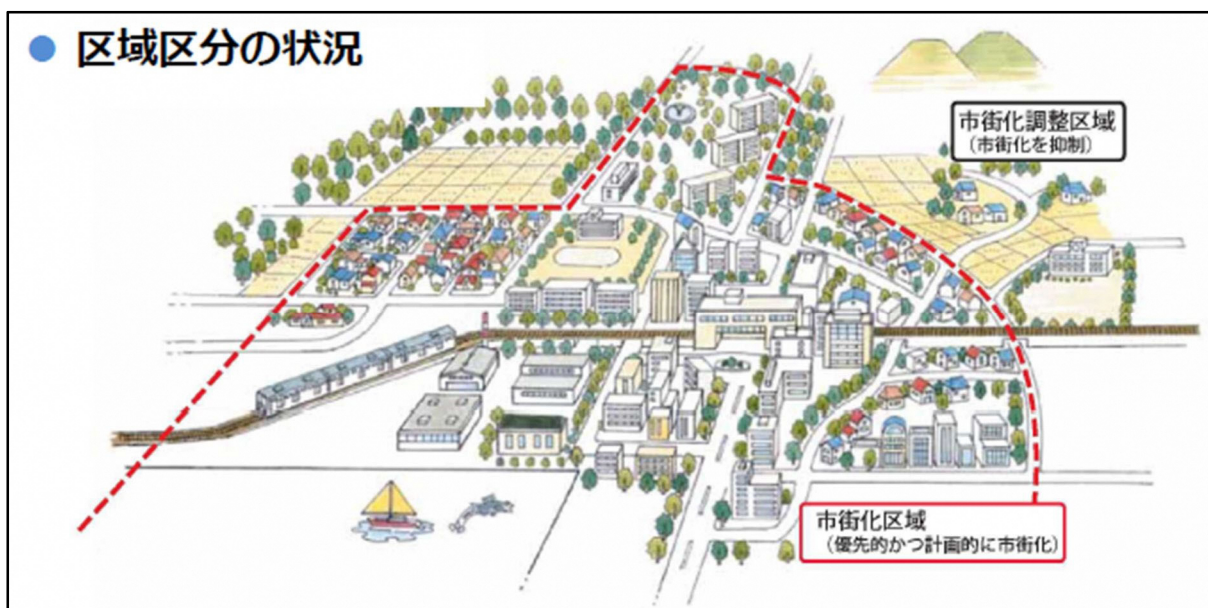
市街化調整区域における整備、開発及び保全のための手法として想定される制度について、その概要と基本的な考え方を示します。

(1) 区域区分（線引き）

区域区分（線引き）は、法第7条に規定される都市計画の基本的な制度です。都市の無秩序な市街地の拡大を抑制し、効率的な公共投資と計画的な市街地形成を進めるため、都市計画区域を市街化区域（優先的に市街化すべき区域）と市街化調整区域（当面できるかぎり市街化を抑制すべき区域）とに分けて、段階的な市街化を図ることを目的とします。

市街化区域は、既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、市街化調整区域は、豊かな自然環境や田園環境の保全を土地利用の基本として、市街化を抑制する区域とされています。

焼津市においては、1976年（昭和51年）10月12日に当初の線引きが行われ、その後、概ね5年ごとの定期見直しや随時見直しを行っています。



資料：国土交通省

図 区域区分の状況

(2) 開発許可制度

市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域と定められており、原則として開発・建築行為が禁止されています。そのため、市街化調整区域内で開発行為を行う場合には、開発許可制度の技術基準（法第33条）と立地基準（法第34条）が適用され、農林漁業用などの一定のものを除き、許可が必要となります。

大規模な開発（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）に対しては、法第34条第10号に規定された「地区計画」を定めることにより開発が可能となります。

表 開発行為の立地基準

第34条各号	開発行為の内容
1号	主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する公共公益施設又は日用品店舗
2号	鉱物資源・観光資源等の有効利用上必要な施設
3号	温度等特別な条件で政令で定めるもの
4号	農林水産物の処理・貯蔵・加工のための施設
5号	農林業等活性化基盤施設
6号	県が国等と助成する中小企業の共同化・集団化のため施設
7号	既存工場と密接な関連を有するもので事業活動の効率化を図るための施設
8号	危険物の貯蔵又は処理のための施設
8号の2	市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
9号	沿道サービス施設・火薬類製造所
10号	地区計画又は集落地区計画に適合する施設
11号	条例で指定した市街化区域に隣近接する区域で行う開発行為で、予定建築物の用途が条例で定めるものに該当しないもの
12号	市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める区域、目的又は予定建築物の用途に適合する開発行為
13号	既存権利の届出に基づく開発行為
14号	開発審査会の議を経て市街化を促進するおそれがない等と認める開発行為

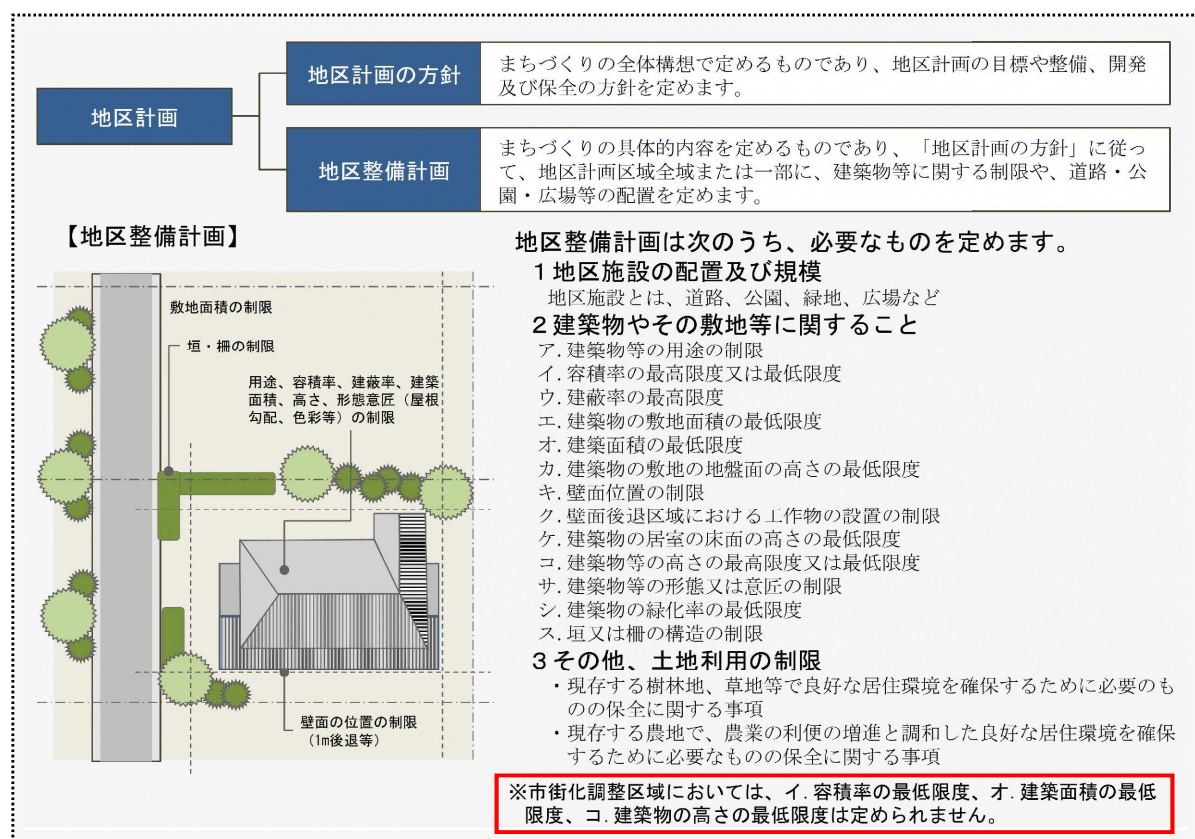
(3) 地区計画制度

地区計画は、都市全体の骨格を対象に計画される都市計画と個々の建築計画との中間的な位置にあり、用途地域等の都市計画と調和を図りながら、地区の特性に応じたきめ細かいまちづくりのルールを定めるものです。計画策定の段階から地区住民等の意向を十分に反映することが義務付けられており、住民参加のまちづくりを目指す手法でもあります。

一般的な地区計画は、スプロール化する恐れがある地域に、道路、公園、広場などの地区施設をあらかじめ定めることにより良好な開発を誘導するとともに、市街地開発事業などを行っている地区で建築物の用途、壁面の位置の制限、敷地規模を定めることとして、将来にわたって、良好な環境を確保することを目的としています。

また、地区計画では、地区のまちづくりの将来像、目標、土地利用の方針など、地区全体の基本的な方向性を示す「地区計画の方針」と地区施設の配置・規模や建築物等の用途・形態などに関する具体的なルールとなる「地区整備計画」を定めることとなっています。

なお、市街化調整区域における地区計画制度の詳細は、第4章で解説します。

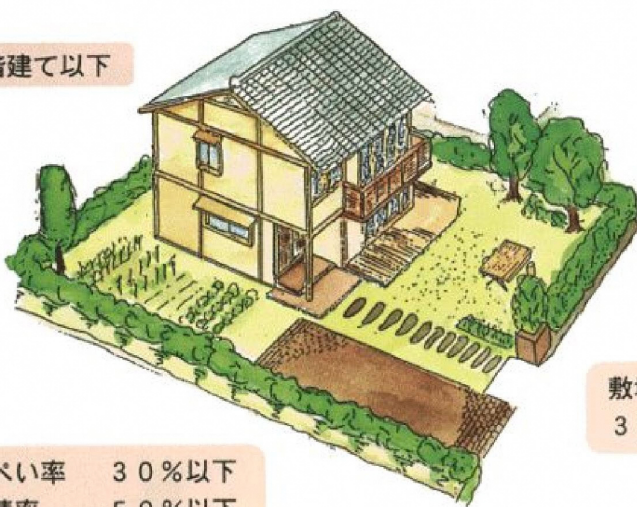


資料：静岡県都市計画ガイドブック 2025

図 地区計画の内容

(4) その他の制度による規制・誘導

その他の市街化調整区域における主な関連制度は以下のとおりです。

制度	概要
地域地区の指定	市街化調整区域において活用が想定される地域地区として、「景観地区」、「風致地区」、「特別緑地保全地区」が考えられる。これらを指定することにより、地区の良好な景観及び風致、自然環境等の保全が可能となる。
集落地域整備法の適用	市街化調整区域と農業振興地域が重複する地域において、主として集落地域内の居住者にとって営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図るためのもの。
建築協定 緑地協定 景観協定	いずれも土地の所有者等の全員の合意を要する民事的な協定であり、私法上の規制力を持つものである。 ・建築協定は、建築物に関して必要な事項を定め、土地所有者等による自主的な規制により、より細かく、良好な市街地環境の形成・保全を図ることができる。 ・緑地協定は、樹木の保全・育成、垣又は柵の構造など緑地に関する事項を定め、自然環境や緑地環境の保全育成を図るものである。 ・景観協定は、景観の形成に関する事柄をソフトな点まで含めて、住民間の協定により一体的に定め、住民自らの手で、地域のより良い景観の維持・増進を図ることができる。
優良田園住宅の建設の促進に関する法律	優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針を作成し、市街化調整区域内における優良田園住宅の建設の促進を図るもの。 優良田園住宅とは、農山村地域、都市の近郊その他の良好な自然的環境を形成している地域に所在する一戸建ての住宅で、次の基準を満たすものをいいます。 ・敷地面積 300 m²以上 ・建ぺい率 30%以下、容積率 50%以下 ・階数 3階建て以下 なお、優良田園住宅地域を定める場合には、地区計画を活用することを念頭におき検討する必要がある。  3 階建て以下 敷地面積 300 m²以上 建ぺい率 30%以下 容積率 50%以下