

市町村が定める都市計画に係る
知事への協議における事務取扱要領

令和7年4月

茨城県土木部都市局都市計画課

目 次

1. 事務取扱要領策定の趣旨	1
2. 知事協議に関する基準	2
3. 広域調整に関する基本的事項	4
(1) 広域調整の際の基本的な考え方	4
(2) 対象とする都市計画	4
(3) 広域調整を行う関係市町村の範囲	6
(4) 広域調整の手続き	7
4. 広域調整に係る県の判断基準	9
(1) 大規模な集客施設の立地に係る基準	9
(2) その他の判断基準	11

1. 事務取扱要領策定の趣旨

都市計画は農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するために定められるものであり、個々の都市計画が総体として総合性・一体性の確保されたものでなければならない。

都市計画の決定又は変更に当たっては、市町村や住民等の主体的判断ができる限り尊重される必要があるとともに、併せて、県が一の市町村の区域を超える広域的な見地から適切な判断を行うことが必要であるとされている。

最近では、町村による都市計画の決定について、町村は県知事に協議し同意を得なければならなかったところ、協議手続きの円滑化や地域の特性等を活かしたより主体的なまちづくりの推進を図るため、都市計画法（以下「法」という。）が改正（令和2年6月10日施行）され、県知事同意が廃止となったことで、市町村と県の役割がより明確となった。

このような時勢に対応するため、現在運用している「市町村が定める都市計画に係る知事への協議に関する基準」及び「大規模な集客施設の立地に係る都市計画指針」等の統合と見直しを行い、本事務取扱要領（※1）を定める。

見直しにあたって、法第19条第3項の規定に規定される、市町村が決定又は変更する都市計画に係る県知事協議について、都市計画運用指針「V-2（都道府県の協議等）」を踏まえ、協議の透明化、実質化、円滑化等を図り、広域調整（※2）を必要とする協議について、時期、方法及び判断基準等を定めるものとする。

※1 この事務取扱要領に定めのない事項は、都市計画法及び建築基準法その他、国土交通省が策定した「技術的助言」（平成18年11月6日付国都計第82号・国住街第161号、平成19年6月1日付国都計第27号等）、及び「都市計画運用指針」（令和6年11月8日付国都計第133号※常に最新版を参照のこと）並びに「土地利用計画の手引き」及び「都市施設計画の手引き」に基づくものとする。

※2 広域調整…市町村が広域的に影響を与える都市計画の決定又は変更をしようとする際、県が法第19条第5項及び本事務取扱要領に基づき、都市計画の決定又は変更をする市町村（以下「計画市町村」という。）や関係市町村に対し必要な協力を求め、当該都市計画の決定や変更について、広域の見地から調整するための手続きをいう。

2. 知事協議に関する基準

市町村から法第19条第3項の規定に基づく協議の申出があったときは、都市計画法等関係法令（※1）に適合し、関係機関との調整が整っていることを前提に、次の観点から意見を述べる。

- ① 一の市町村の区域を越える広域の見地からの調整を図る観点
 - ア. 第2次茨城県総合計画、その他の広域計画（※2）に適合していること
 - イ. 一の市町村の区域を超えて影響を及ぼす都市計画（※3）については、関係市町村との調整が図られていること
- ② 県が定め、又は定めようとする都市計画との適合を図る観点
 - ア. 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。）に即していること
 - イ. その他、県が定め、又は定めようとする都市計画（※4）と整合が図られていること

※1 都市計画法等関係法令は、別表1のとおり。

※2 県が広域的観点から示した計画は、別表2のとおり。

※3 一の市町村の区域を超えて影響を及ぼす都市計画については、3. 以下にその考え方を示す。

※4 県が定め、若しくは定めようとする都市計画とは、既に都市計画決定されたもの、関連する案件として同時に定めようとするもの又はおおむね5年以内に決定若しくは変更することが確実な都市計画のことをいう。また、県が定め、又は定めようとする都市計画との整合とは、両者の計画が図面上食い違っていないこと、両者の計画が一体性を確保していることをいう。

別表1 主な関係法令

都市計画の種類	法令
共通	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法第13条（都市計画基準） ・都市計画法第18条の2（市町村の都市計画に関する基本的な方針） ・国土形成計画法 ・国土利用計画法 ・首都圏整備法 <p style="text-align: right;">他 各個別法</p>
地域地区（法第8条）	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法第13条（都市計画基準）
都市施設（法第11条）	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法第13条（都市計画基準） ・道路法、道路構造令 ・駐車場法 ・都市公園法 ・墓地、埋葬等に関する法律 ・下水道法 ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律
市街地開発事業（法第12条）	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法第13条（都市計画基準） ・土地区画整理法 ・新住宅市街地開発法 ・首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律 ・都市再開発法
地区計画（法第12条の5）	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法第13条（都市計画基準）

別表2 広域計画

都市計画の種類	計画
共通	<ul style="list-style-type: none"> ・茨城県総合計画 ・広域市町村圏計画
地域地区（法第8条）	<ul style="list-style-type: none"> ・土地利用基本計画 ・住宅供給計画 ・港湾計画 ・緑の基本計画
都市施設（法第11条）	<ul style="list-style-type: none"> ・茨城県広域道路交通計画 ・都市圏総合都市交通体系マスタープラン ・緑の基本計画 ・流域別下水道整備総合計画 ・生活排水ベストプラン ・ゴミ処理広域化計画 ・河川整備基本方針、河川整備計画

3. 広域調整に関する基本的事項

(1) 広域調整の際の基本的な考え方

- ① 市町村が定める都市計画の決定又は変更の影響が、一の市町村の区域を越えて広域に及ぶと考えられる場合には広域調整を実施するものとする。
ただし、区域マスタープラン及び市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下、「都市マスタープラン」という。）に位置付けがあり、かつ都市構造及び周辺環境等に与える影響が少なく、広域的な観点から支障がないものについては、この限りではない。
- ② 広域調整にあたっては、都市計画の決定又は変更による影響を、可能な限り客観的に評価する。
- ③ 広域調整にあたっては、計画市町村や関係市町村からの意見聴取、意見反映に十分努め、広域調整手続きの公平性にも十分配慮する。

(2) 対象とする都市計画

次の案件を広域調整の対象とする。

① 大規模な集客施設（※1）の立地に関する都市計画の決定又は変更

- ア. 用途地域の決定又は変更が大規模な集客施設の立地に係る用途（「近隣商業地域」、「商業地域」、「準工業地域」（以下、「3用途地域」という。））とするもの。ただし、都市計画の決定又は変更が、大規模な集客施設の立地を目的とするものではなく、かつ、大規模な集客施設の立地規制が地区計画等により別途講じられる場合等はこの限りではない。
- イ. 地区計画の決定又は変更が大規模な集客施設の立地に係る地区計画（開発整備促進区を定める地区計画、市街化調整区域内の地区計画（大規模集客施設立地型））とするもの。

大規模な集客施設の適正な立地を図るため、市街化調整区域と区域区分を定めない都市計画区域及び準都市計画区域の白地地域（※2）（以下、「用途地域外」という。）の土地への立地は原則不可とする。ただし、用途地域内に代替となる土地がない等、真にやむを得ない場合には、地区計画の決定等により立地可能とする。

※1 大規模な集客施設…劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブその他これに類する用途で建築基準法施行令で定めるもの又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外馬券場売場その他これらに類する用途で建築基準法施行令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分（劇

場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が1万㎡を超えるもの。

※2 白地地域…用途地域の定めのない地域

② その他県が特に必要と認める場合

①の他にも、一の市町村の区域を超えて影響を及ぼす都市計画と県が判断する場合(※3)は広域調整の対象とする。

※3 一の市町村の区域を超えて影響を及ぼす都市計画と県が判断する場合とは、当該市町村を超える周辺に重大な影響を及ぼす恐れがある都市計画のことを指し、例えば次のような場合等も考えられる。

- i) 道路に関する都市計画の決定又は変更で、市町村境を跨ぐ位置に定めようとする場合
- ii) 次に掲げる都市施設に関する都市計画の決定又は変更(廃止、縮小は除く。)で、市町村境に近接する位置に定めようとする場合
 - ア 卸売市場
 - イ 火葬場
 - ウ と畜場
 - エ 汚物処理場
 - オ ごみ焼却場
 - カ 建築基準法第51条に規定する「その他建築基準法施行令で定める処理施設」
- iii) 3用途地域以外への用途地域の決定又は変更する区域内で、集客施設等の床面積の合計が1万㎡を超える土地利用計画となっている場合

(3) 広域調整を行う関係市町村の範囲

県は、次に定める市町村（以下、「関係市町村」という。）を対象として広域調整を行うものとする。

- ① (2)①や②※3のiii)等の土地利用に係る都市計画の決定又は変更の場合は、計画市町村に隣接する全ての市町村(県外市町村は除く。また、影響の範囲が明らかでない場合はこの限りではない)
- ② (2)②※3のi)や都市施設((2)②※3のii)を除く)に係る都市計画の決定又は変更の場合は、その都市施設に近接する市町村
- ③ (2)②※3のii)の場合は、その都市施設に近接する市町村及び、広域連合や一部事務組合が共同処理する事務に関する都市施設について、その構成市町村

(4) 広域調整の手続き

計画市町村は、以下の手続きを行うこと。

① 立地評価

計画市町村は、都市計画素案を作成する際には、一の市町村の区域を越えて広域に及ぶ影響について、「技術的助言」(平成19年6月1日付国都計第27号)の「広域的都市機能の適正立地評価ガイドライン」(別表3)で定めるところにより、評価を行い、立地における影響を十分検討すること。

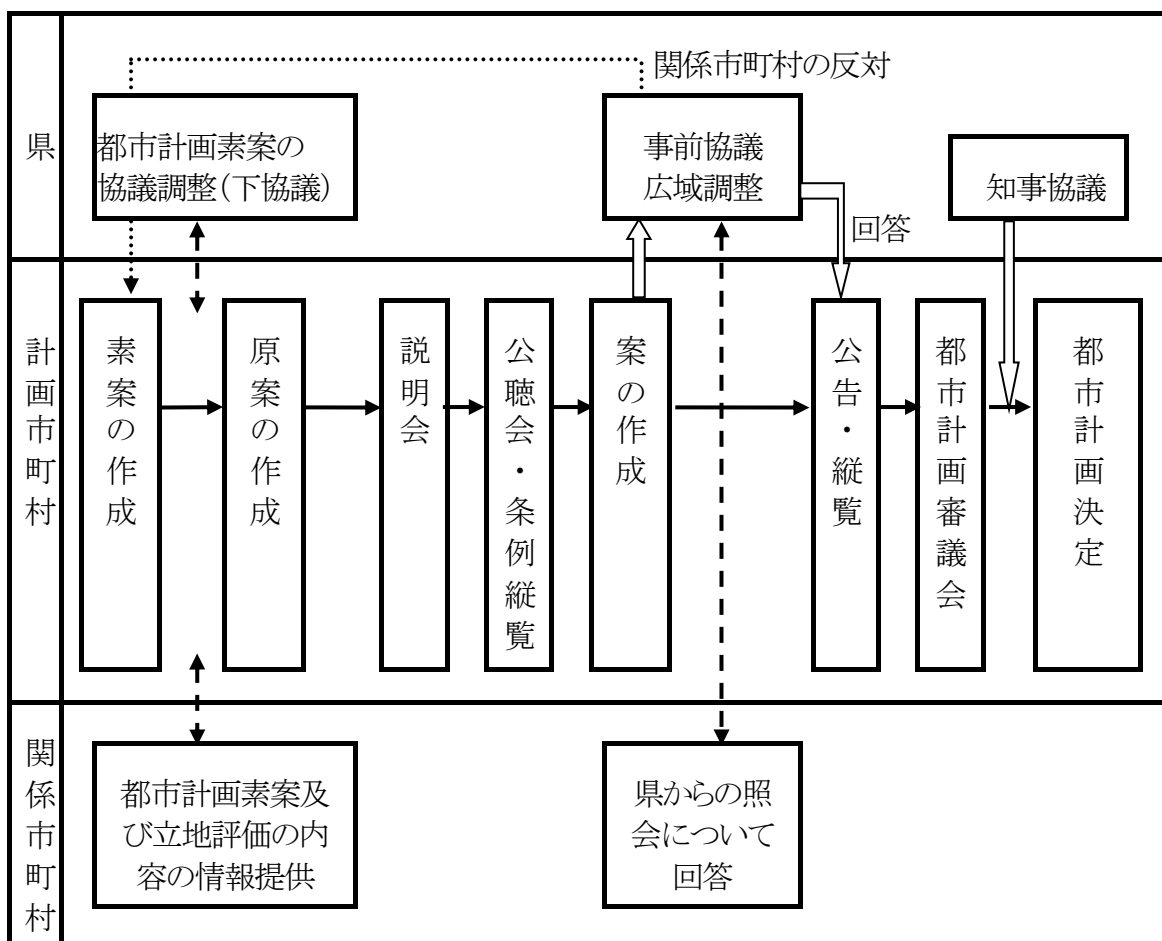
② 計画市町村から関係市町村への情報提供

計画市町村は、広域調整を行う場合、県への事前協議及び案の申し出に先立ち、関係市町村へ十分な情報提供を図ること。

③ 関係市町村からの意見聴取

県は、計画市町村から広域調整の対象となる都市計画の決定又は変更に関する事前協議及び案の申し出を受けた際は、関係市町村を対象に意見を聴取するものとし、計画市町村は、当該意見を聴取するのに必要な資料の提出や説明を行うものとする。

【市町村都市計画手続きにおける広域調整のフロー】



別表3 周辺環境等への影響評価項目及び評価方法

(別表)

周辺環境等への影響評価項目及び評価方法

評価項目	評価方法	評価基準の例
交通渋滞による損失	<p>主要な道路における、渋滞の発生、道路渋滞による時間損失等について評価を行う。</p> <p>地区発生集中交通量等の予測方法については、「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」、道路渋滞による時間損失については、道路事業・街路事業の「費用便益分析マニュアル」の活用が可能である。</p> <p>なお、この評価の対象とする圏域については、立地場所周辺だけでなく、商圏等を踏まえ適切に設定するものとする。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 混雑度が1.0を超えて、著しく悪化しないこと。 主要な交差点において、著しい交通集中が生じないこと 道路渋滞による時間損失が現状より著しく悪化しないこと 渋滞の解消を図るために公共コストの著しい増加が生じないこと <p>等</p>
交通事故の増加	<p>立地場所周辺における、通学路や特に歩行者の多い生活道路等への自動車交通の流入状況について評価を行う。また、必要がある場合には、交通事故による社会的損失等について評価を行う。</p> <p>交通事故による社会的損失については、道路事業・街路事業の「費用便益分析マニュアル」の活用が可能である。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 周辺通学路等 歩車分離がない通学路や、特に歩行者の多い街路での安全性の低下がないこと 交通事故による社会的損失が現状を著しく上回らないこと <p>等</p>
自然環境への悪影響	<p>周辺の良好な自然環境に対する悪影響について評価を行う。</p> <p>この評価については、類似性のある立地条件等においてこれまで実施された環境影響評価又は条例等により保全する必要性が明らかにされているもの等を対象とする。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 保全すべき良好な自然環境に対して、著しい影響を及ぼさないこと <p>等</p>
騒音、廃棄物の発生	<p>周辺環境に対する騒音被害や廃棄物による悪臭等について評価を行う。</p> <p>この評価については、騒音や廃棄物の発生により周辺住宅地等に著しい被害が見込まれる場合において評価を行う。</p> <p>この評価に当たっては、大規模小売店舗立地法第4条の指針を準用することが可能である。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 周辺に住宅地等がある場合、騒音、廃棄物の発生が周辺地域の生活環境に著しい影響を及ぼさないこと <p>等</p>
無秩序な周辺開発の誘引による公共コストの増加	<p>当該開発が行われることに伴い、周辺で誘引されることが見込まれる土地利用の転換に関して、それらに伴い必要となる道路、上下水道等の整備・運営コストについて評価を行う。</p> <p>この評価については、これが当該地域において通常想定される土地利用の場合の整備・運営コストと比較して大きいものであり、内部化されていない場合において評価を行う。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 新たな公共コスト(道路、公園、上下水道、学校、道路除雪等)の著しい増加が生じないこと <p>等</p>
地域固有の価値の破壊	<p>歴史・文化的環境等の地域固有の価値に与える影響について評価を行う。</p> <p>地域固有の価値については、地域において守るべき資源として条例等によって明らかにされているものを対象とする。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 地域固有の価値の保持等に対して著しい影響を及ぼさないこと 歴史・文化的環境による良好な景観を阻害しないこと <p>等</p>
地球環境への悪影響	<p>温室効果ガス発生等の地球環境への悪影響について評価を行う。</p> <p>この評価については、地球環境問題に対する条例等が定められている場合に限り行うことを原則とする。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 温室効果ガスの発生等が著しく増加しないこと。 <p>等</p>

4. 広域調整に係る県の判断基準

(1) 大規模な集客施設の立地に係る基準

大規模な集客施設の立地に関する都市計画の決定又は変更について、一の市町村の区域を超える広域の見地から調整を図る観点からの支障の有無についての判断基準を次のとおり定める。

なお、本基準の適用にあたっては、区域マスタープランや都市マスタープラン等、上位計画との整合性が確保されていることを前提とする。

①用途地域内の立地に係る基準

用途地域内の土地における大規模な集客施設の立地については、3用途地域内の土地への立地を原則とするが、それ以外の用途地域の土地であっても、次の基準に該当する場合には、適切な用途地域への変更等により立地可能とする。

その際、用途地域内の未利用地の現況を把握し、土地区画整理事業などによる未利用地が残存する場合には、その土地への立地を検討する。

なお、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域（以下、「住居専用地域」という。）並びに第一種住居地域が定められている土地については、原則として3用途地域への用途変更不可とする。

〈基準〉

ア. 第二種住居地域、準住居地域、工業地域が定められている土地にあつては、適切な規模が確保されるとともに、土地利用の現況と今後の動向を検討した結果、支障がないと判断でき、かつ、道路等の公共施設が既に十分整備されており、又はその見通しがある場合には、都市マスタープラン等の上位計画を踏まえた適切な用途地域に変更する。

ただし、土地利用の現況と今後の動向を検討した結果、支障がないと判断できるものの、土地の利用状況の変化が著しく、周辺に十分な公共施設が整っていない等の場合においては、開発整備促進区を定める地区計画を決定する。

イ. 工業専用地域が指定されている土地については、工業の利便を増進する必要があるため、他用途の建築物の混在を防止することが原則である。

ただし、土地利用の現況と今後の動向を検討した結果、支障がないと判断でき、かつ、道路等の公共施設が既に十分整備されており、又はその見通しがある場合には、準工業地域等適切な用途地域に変更する。

また、工場、倉庫等の跡地等の未利用地について、必要な公共施設の整備を行いつつ、一体的に再開発することにより土地の高度利用を図る場合は、再開発等促進区を定める地区計画を決定する。

②用途地域外の立地に係る基準

用途地域外の土地における大規模な集客施設の立地については、原則不可とするが、用途地域内に代替となる土地がない等、真にやむを得ない場合で、次の基準のいずれにも該当する場合には、立地可能とする。

その際、区域区分を定めない都市計画区域の白地地域にあつては、適切な規模が確保されるとともに、道路や下水道などの公共施設が既に十分整備されており、又はその見通しがある場合には、用途地域を定め、それ以外の場合には、開発整備促進区を定める地区計画の決定を原則とする。

また、準都市計画区域の白地地域にあつては、用途地域を定める。

さらに、市街化調整区域にあつては、地区計画を決定する。

〈基準〉

ア 都市マスタープラン等に明確な位置づけがあること。

なお、都市マスタープラン等に新たに大規模な集客施設の位置づけが必要な場合には、隣接する市町村に対して十分に事前説明を行なうこと。

(上位計画における明確な位置づけ)

イ 用途地域が定められている土地の隣接地であること、又は用途地域の内外にまたがる土地であること。

ただし、地域振興の観点から高速自動車国道等のインターチェンジ周辺等は立地検討の対象とすることができる。その際、地域特性、将来見通しなどを勘案し、商業系の施設に特化せず流通系の施設などとの複合施設を検討することが望ましい。

この場合、「インターチェンジ周辺」とは、アクセス道路と一般道路の交差点から半径1km以内の区域をいい、敷地の過半がこの区域に存する土地をいう。

(立地の範囲)

ウ 次の区域又は土地を含まないこと。

また、以下に掲げるもののほか、その他関係法令による許認可を要する場合、その許認可の見込みがあること。

- ・農用地区域
 - ・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
 - ・森林法に規定する保安林等
 - ・自然環境保全条例の指定地域、自然公園法の特別地域、県立自然公園条例の指定区域
 - ・溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域
- (他法令による許認可の見込み等)

エ 立地に起因する周辺の道路及び主要な交差点における交通渋滞や交通事故、その他周辺環境の悪化への対策が十分講じられていること。

(道路交通等周辺環境への十分な対策)

オ 隣接する用途地域内の土地については、原則として住居専用地域が定められていないこと、又は住居専用地域が定められていない場合であっても、戸建て住宅団地等により住居専用地域と同等の良好な居住環境が形成されていないこと。

ただし、隣接地に住居専用地域が定められている場合や良好な居住環境が形成されている場合であっても、その居住環境に十分な配慮が講じられている場合はこの限りではない。

(周辺地域の居住環境への配慮)

カ 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るものに関する事業が行われる土地であること。

ただし、市街化調整区域にあつては開発区域の面積を5ha以上とし、市街化区域における市街化の状況等からみ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こと。

(事業の確実性等)

(2) その他の判断基準

大規模な集客施設の立地に関する都市計画以外の決定又は変更について、一の市町村の区域を超える広域の見地から調整を図る観点からの支障の有無についての判断基準を次のとおり定める。

なお、本基準の適用にあたっては、区域マスタープランや都市マスタープラン等、上位計画との整合性が確保されていることを前提とする。

- ① 3.(2)②iii)等の土地利用に係る都市計画の決定又は変更の場合は、土地利用の手引きの趣旨に添うように配慮すること。
- ② 都市施設に係る都市計画の決定又は変更の場合は、2.知事協議に関する基準に適合すること。