

「市街化調整区域における地区計画」  
のガイドライン

令和7年 4月 第1版

茨城県土木部都市局都市計画課

## 目 次

1	ガイドライン策定の趣旨	1
2	本ガイドラインが対象とする地区計画	1
3	県が協議を受けるにあたっての基本方針	2
4	地区計画の対象となる区域	3
5	地区計画の区域の形状	4
6	地区計画策定にあたっての留意事項等	4
	(1) 地区計画策定にあたっての留意事項	4
	(2) 排水施設の計画及び整備について	4
	(3) 区域区分に関する都市計画との関係について	4
	(4) 建築条例の制定について	4
7	地区計画の類型	6
	(1) 計画開発適正誘導型	6
	①流通業務施設立地型	6
	②工場施設、研究開発施設及び研修施設等立地型	9
	③住宅開発立地型	11
	(2) 大規模集客施設立地型	12
	(3) 既存集落維持活性型	15
	(4) 既存工業等維持活性型	17
	(5) 既存沿道施設維持活性型	18
	(6) その他	19

## 1 ガイドライン策定の趣旨

平成18年5月の都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成18年法律第46号。）にて改正された都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）では、我が国が人口減少・超高齢社会を迎える中、これまでの拡大を前提とした都市計画制度の考え方を転換し、都市機能の無秩序な拡散に歯止めをかけ、多くの人々にとって暮らしやすい、都市機能がコンパクトに集積した都市構造を実現することが重要であるという基本認識の下、必要な見直しが行われた。

特に、広域的に都市構造やインフラに大きな影響を与える大規模な集客施設の立地が制限されたほか、市街化調整区域における住宅団地や工業団地などの大規模な計画開発に係る許可基準が廃止され、そのような開発については、地区計画又は集落地区計画に適合する場合に許可できる基準（法第34条第10号）によることとなり、都市計画の手続きを通じた地域の適切な立地判断の下、開発許可が行われることとなった。

一方、本県は可住地面積が広いことなどから、市街化調整区域などの郊外部に多くの県民が居住しており、市街地だけでなく郊外の集落などの維持活性化を図るために、市街化調整区域において地区計画制度を有効に活用することが求められている。

最近では、令和2年6月の地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律における法の一部改正により、都市計画決定に関する市町村の自主性を高めつつ、関係市町村との調整を確保する観点から、市のみならず町村についても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『「市街化調整区域における地区計画」の知事同意又は協議にあたっての判断基準』及び『都計第654-1号（令和2年3月11日付け）「既存沿道施設維持活性型地区計画の基本的な考え方について（通知）」』の統合と見直しを行い、本ガイドラインを定める。

見直しにあたっては、都市計画運用指針IV-2-1Ⅱ) G.1. (1) ⑥のとおり、広域的な運用の統一性を確保し、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、あらかじめ県が協議にあたっての市町村の参考に供することで、円滑な制度運用を図るためという趣旨を踏まえ、本ガイドラインを定めるものとする。ただし、地域の状況等によっては、本ガイドラインで想定した以外に望ましい運用がある場合も想定される。そのような場合には、地区計画は市町村が定める都市計画であり、市町村の独自性を尊重すべきであることから、地域の実情等に即し、市街化調整区域の性格を変えない範囲で都市計画上合理的なものであれば、当該市町村の運用によることも考えられる。なお、その適正な運用のためには、市町村において地区計画策定基準を策定することが望ましい。

なお、協議にあたり、このガイドラインに定めのない事項については、国土交通省が策定した「都市計画運用指針」によるものとする。

また、本ガイドラインは、今後社会経済情勢等の変化を踏まえ、適宜見直しを行うものとする。

## 2 本ガイドラインが対象とする地区計画

市街化調整区域における地区計画は、法12条の5第1項第2号に基づき定めるところとなるが、本ガイドラインが対象とする地区計画は主として下記に掲げるものとする。

なお、人口減少・超高齢社会を迎える中、増大する人口を受け止めるための大規模住宅開発の必要性が低下する一方で、都市機能がコンパクトに集積した都市構造の実現が求められており、市街地への居住を促進する必要性が高いことなどから、新たな大規模住宅開発については、まちづくりの観点から十分な検討を行った上で、慎重に対応するものとする。

また、「津波被災地における民間復興活動の円滑な誘導・促進のための土地利用調整のガイドライン」などを踏まえ、東日本大震災における被災に関連して決定する市街化調整区域の地区計画については、当該自治体での震災復興計画等における位置付けと整合するよう適切に定めるものとする。

- (1) 計画開発適正誘導型（法第12条の5第1項第2号イ）
  - ①流通業務施設立地型
  - ②工場施設、研究開発施設及び研修施設等立地型
  - ③住宅開発立地型
- (2) 大規模集客施設立地型（法第12条の5第1項第2号イ）
- (3) 既存集落維持活性型（法第12条の5第1項第2号ロ）
- (4) 既存工業等維持活性型（法第12条の5第1項第2号イ）
- (5) 既存沿道施設維持活性型（法第12条の5第1項第2号ロ）

## 3 県が協議を受けるにあたっての基本方針

市町村は、市町村の都市計画に関する基本的な方針（市町村都市計画マスタープラン）との整合を図りつつ、広域的な見地を踏まえたうえで、それぞれの地域特性に配慮し、次の事項に留意して地区計画を定めるものとする。

- (1) 地区計画を定めようとする区域の「整備、開発及び保全の方針」を明確にしたうえで、ゆとりある良好な市街地環境の維持・形成、地域の活性化、周辺の景観、営農条件等との調和、自然環境の保全等を考慮した地区計画としていること。
- (2) 計画開発適正誘導型の地区計画を定めるにあたっては、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範囲とすべきであること。

また、市街化区域において行われないうえについて、相当の理由があると認められ、市街化区域における市街化の状況等からみて都市計画区域における計画的な市街化を図るうえで支障がなく、かつ、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事業であること。
- (3) 大規模集客施設立地型の地区計画については、「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年〇月〇日茨城県土木部都市局都市計画課策定、以下「知事協議事務取扱要領」という。）に適合していること。

- (4) 既存集落維持活性型の地区計画については、地区にふさわしい良好な街区の形成を図る観点から、適切な規模及び形状を有するものとなるよう定めること。
- (5) 既存工業等維持活性型の地区計画については、工業的土地利用がなされている区域の維持・活性化を図る観点から、既存施設の立地状況や地域の実情等に応じた適切な規模及び形状を有するものとなるよう定めるとともに、周辺環境と調和した適正な土地利用とするものであること。
- (6) 既存沿道施設維持活性型の地区計画については、幹線道路沿道で既に複数の建築物がある程度集積している地区において、既存施設を活用して維持活性を図る観点から、適切な規模及び形状を有するものとなるよう定めること。
- (7) 地区計画は、住民や区域内の土地に権利を有する者及びその代理人（民間事業者を含む。）が積極的に関与して定めることが望ましいことから、原案の縦覧や説明会の開催等を通して住民等の意向を適切に把握し、それに配慮した地区計画としていること。

#### 4 地区計画の対象となる区域

無秩序な開発を防止し、一定の都市的土地利用を図る際には、地区計画の対象となる区域は、次に示す事項に留意して定めていること。

- (1) 市町村都市計画マスタープラン等において、土地利用の方針を明確に位置付けている区域であること。また、一定の道路整備がなされた又なされることが確実な土地の区域を対象とすることが望ましい。（都市計画運用指針 G. 地区計画. 2. (2). ④. 9）
- (2) 震災復興計画等※において、土地利用の方針を明確に位置付けている区域であること。
  - ※「震災復興計画等」とは、復興特別区域法の復興推進計画、復興整備計画のみならず、市町村が独自に策定した震災復興計画も対象とする。
- (3) 次の区域又は土地を含まないこと。（都市計画運用指針 G. 地区計画. 2. (2). ④. 4）
  - ①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
  - ②集落地域整備法第3条に規定する集落地域
  - ③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
- (4) 原則として次の区域又は土地を含まないこと。（都市計画運用指針 G. 地区計画. 2. (2). ④. 5)～8)
  - ①農村地域への産業の導入の促進等に関する法律に規定する産業導入地区（ただし、同法第5条の実施計画と調和が図られるものはこの限りではない。）
  - ②森林法に規定する保安林等※（ただし、含める場合は保安林等の指定の目的に反する制限は定めないことが望ましい。また、地区計画の対象とする森林は、

街区に介在する森林に限られるものとするのが望ましい。)

- ③自然公園法の特別地域、茨城県立自然公園条例の特別地域、茨城県自然環境保全条例の指定地域
- 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特別警戒区域
- ⑤津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波災害特別警戒区域
- ⑥建築基準法に規定する災害危険区域
- ⑦地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域
- ⑧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
- ⑨特定都市河川法に規定する浸水被害防止区域
- ⑩④～⑨の他、溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれがある土地の区域
- ⑪一団のまとまりのある4haを超える農地（ただし、農地転用が見込まれる場合はこの限りではない。）

※「保安林等」とは、森林法第5条に基づく地域森林計画又は同法第7条の2に基づく国有林の地域別の森林計画において保安林の指定が計画されている土地の区域、同法第25条又は第25条の2の規定により指定された保安林の区域、同法第30条又は第30条の2の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第41条の規定により指定された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条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区（都市計画運用指針 A 準都市計画区域. (1)③）

## 5 地区計画の区域の形状

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り定めることが望ましい。

なお、これによりがたい場合には、土地所有の状況、土地利用の現況及び将来の見通し、用途地域の指定状況、地区計画において定めることとなる道路等の施設の配置等を勘案して、敷地境界線等によりできる限り整形となるように定められていることが望ましい。

## 6 地区計画策定にあたっての留意事項等

### (1) 地区計画策定にあたっての留意事項

- ①計画開発適正誘導型（住宅開発立地型を除く）及び大規模集客施設立地型にあつては、原則として住居専用地域又は住居専用地域と同等の良好な居住環境が形成されている区域に隣接して定めないものとする。ただし、緩衝帯を設置するなど、居住環境の保全措置が図られている場合はこの限りではない。
- ②計画開発適正誘導型（住宅開発立地型を除く）及び大規模集客施設立地型にあつては、周辺の道路及び主要な交差点における騒音対策、歩行者の安全の確保及び交通渋滞等の対策を十分講じる等、周辺住民の生活環境が保全されるよう努めること。
- ③流通業務施設と工場施設などが複合して立地する場合にあつては、主たる施設における区域の要件を満たすこととし、用途に応じた施設の集積を図るよう街区割等を適切に行うものとする。

- ④大規模な集客施設等の不特定多数の者が利用する施設にあつては、最寄の鉄道若しくは軌道の駅等から、バス等の公共交通機関の運行を確保することが望ましい。
- ⑤周辺の景観特性や景観形成に関する取組みを調査し、周辺の景観に調和する建築物とすること。
- ⑥敷地内に設置する屋外広告物については、茨城県屋外広告物条例（昭和49年茨城県条例第10号）に適合するものとする。
- ⑦周辺の希少野生動植物の生息環境に対して悪影響を与える可能性のある「計画開発適正誘導型の地区計画」及び「大規模集客施設立地型」については、茨城県希少野生動植物保護指針（平成16年3月策定）を踏まえるなど、環境部局と調整して自然環境に留意した計画とすること。
- ⑧水防法第14条に規定する洪水浸水想定区域における、浸水した場合に想定される水深が3.0mを超える区間及び家屋倒壊等氾濫想定区間については、総合的に勘案し、適切でないと判断される場合は、原則として含まないこと。

## （2）排水施設の計画及び整備について

- ①汚水の処理については、適切な処理施設（下水道、農・漁業集落排水施設、合併処理浄化槽）が整備されているか、又は整備される計画であること。なお、計画開発後に市街化区域編入を見込む場合は、原則として下水道処理区域となるように計画すること。
- ②雨水の処理については、河川管理者との協議が調った適切な処理施設が整備されているか、又は整備される計画であること。

## （3）区域区分に関する都市計画との関係について

地区計画を市街化区域に隣接する区域に定めようとする場合は、当該区域の市街化区域編入についても検討することが望ましい。

## （4）建築条例の制定について

地区計画の内容として定められた建築物の敷地、構造又は用途に関する事項のうち特に重要な事項については、市町村が建築基準法第68条の2及び建築基準法施行令第136条の2の5の規定に基づく条例を定めて制限を行うことが望ましい。なお、条例を定めて制限する内容については、特定行政庁と必ず調整すること。

## 7 地区計画の類型

### (1) 計画開発適正誘導型

#### ①流通業務施設立地型

##### ○対象となる主要な施設、区域の要件及び面積

<p>対象となる主要な施設</p>	<p>下記の1から3のいずれかに適合する流通業務施設であること。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送業（同法第2条第6項の特別積合せ貨物自動車運送事業を除く）の用に供する施設のうち、地方運輸局長等が積載重量5トン以上の大型自動車が概ね1日平均延べ20回以上発着すると認定したもの。</li> <li>2 倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫のうち、地方運輸局長等が積載重量5トン以上の大型自動車が概ね1日平均延べ20回以上発着すると認定したもの。</li> <li>3 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成17年法律第85号。以下「物流総合効率化法」という。）第4条第1項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設。</li> </ol>
<p>区域の要件</p>	<p>下記の1から3のいずれかに適合すること。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 対象となる主要な施設1及び2については、4車線以上の国道、県道、市町村道の沿道、高速自動車国道等のインターチェンジ周辺又は地域高規格道路の交差点周辺で、知事が指定した区域（指定路線区域※）内の土地の区域にあること。 また、高速自動車国道等のインターチェンジ周辺又は地域高規格道路の交差点周辺（それぞれ半径1キロメートル以内）の土地の区域にあっては、予定地が幅員9メートル以上の道路に面しており、当該道路がその幅員以上で当該インターチェンジ又は当該交差点まで直結していること。</li> <li>2 対象となる主要な施設3については、インターチェンジから半径5キロメートルの円で囲まれる土地の区域内にあって、予定地が歩車道の分離された幅員9メートル以上の道路に面しており、当該道路がその幅員以上で当該インターチェンジまで直結していること。</li> <li>3 工業専用地域等工業的土地利用がされている土地の区域に隣接する土地の区域にあること。</li> </ol>

※「指定路線区域」とは、県 建築指導課監修の宅地開発関係資料集における開発審査会付議基準にある指定路線の区域を示しており、本ガイドラインはこれに準拠する。

区域の面積	5 h a 以上
-------	----------

### ○地区整備計画に定める事項

地区施設の配置及び規模	道路及び公園等の地区施設については、周辺の公共施設の整備状況等を勘案し、法第33条に規定する開発許可の基準及び技術的細目に基づき、適正に配置していること。
建築物等の用途の制限	建築できる建築物として、流通業務施設及びその付属施設を定めていること。 また、従業員のための住宅（共同住宅等を含む）、保育所（託児施設を含む）及び診療所、第一種中高層住居専用地域に建築可能な店舗及び飲食店等が建築できるよう定めることも可能とする。
建築物等の容積率の最高限度	建築基準法第52条第1項第8号の規定により特定行政庁が定めた値以下とすること。
建築物等の建蔽率の最高限度	建築基準法第53条第1項第6号の規定により特定行政庁が定めた値以下とすること。
建築物等の敷地面積の最低限度	地区の実情及び予定建築物に応じた規模とすること。
壁面の位置の制限	周辺の住民の生活環境に影響を与えるおそれがある場合には、法第33条第1項第10号、政令第28条の3及び省令第23条の3に規定する緩衝帯を設置するよう定められていること。
建築物等の高さの最高限度	原則として10m以下とする。 ただし、周辺の土地利用上支障がないと認められる区域においては、用途上やむを得ない施設（倉庫、荷捌き施設等）については、第一種又は第二種中高層住居専用地域の日影規制（建築基準法別表第四第二項（は）（に）欄（二）の号）を満たす場合に限り、これとは異なる最高の高さを定めることができる。

### 【道路に関する法第33条に基づく開発許可の基準及び技術的細目（抜粋）】

#### 法律

（開発許可の基準）

**第33条** 都道府県知事は、開発許可の申請があった場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第4項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続きがこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一 略

二 主として自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行なう開発行為以外の開発行為にあっては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率

上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するよう設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

- イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
- ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
- ハ 予定建築物等の用途
- ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

三～十四 一略一

2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。

3～7 一略一

## 政 令

(法第33条第1項各号を適用するについて必要な技術的細目)

**第25条** 法第33条第2項に規定する技術的細目のうち、同条第1項第2号に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。
- 二 予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模に応じて、6メートル以上12メートル以下で国土交通省令で定める幅員(小区間で通行上支障がない場合は、4メートル)以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するよう配置されていること。ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であって、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りではない。
- 三 市街化調整区域における開発区域の面積が20ヘクタール以上の開発行為(主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行なう開発行為を除く。第6号及び第7号において同じ。)にあつては、予定建築物等の敷地から250メートル以内の距離に幅員12メートル以上の道路が設けられていること。
- 四 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員9メートル(主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、6.5メートル)以上の道路(開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路)に接続していること。
- 五 開発区域内の幅員9メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。
- 六 一略一
- 七 開発区域の面積が5ヘクタール以上の開発行為にあつては、国土交通省令で定めるところにより、面積が一箇所300平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3%以上の公園(予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場)が設けられていること。
- 八 一略一

## ②工場施設、研究開発施設及び研修施設等立地型

### ○対象となる主要な施設、区域の要件及び面積

対象となる主要な施設	工場施設、研究開発施設及び研修施設等
区域の要件	<p>区域の面積が20ha未満にあつては、市街化区域に隣接していること。ただし、次に掲げるものについては、この限りではない。</p> <p>ア 工場の移転跡地等の既存の宅地を活用する場合</p> <p>イ 研究施設等の特別な施設で、その施設の性格から市街化区域に隣接して立地することが適当でない認められる場合</p> <p>ウ 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（平成29年法律第47号）に基づく同意基本計画において定められた同法第4条第2項第4号に規定する重点促進区域に立地する場合</p>
区域の面積	5ha以上

### ○地区整備計画に定める事項

地区施設の配置及び規模	道路及び公園等の地区施設については、周辺の公共施設の整備状況等を勘案し、法第33条に規定する開発許可の基準及び技術的細目に基づき、適正に配置していること。
建築物等の用途の制限	<p>建築できる建築物として、工場施設、研究開発施設、研修施設等及びその付属施設（流通業務施設、事務所及び福利厚生施設等）が建築できるよう定めていること。</p> <p>また、従業員のための住宅（共同住宅等を含む）、保育所（託児施設を含む）及び診療所、店舗及び飲食店等（床面積の合計が1,500㎡以下）が建築できるよう定めることも可能とする。</p> <p>ただし、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第4条第2項第4号に規定する重点促進区域に立地する場合は、同意基本計画における土地利用調整方針において記載された用途が建築できるよう定めることも可能とする。</p>
建築物等の容積率の最高限度	建築基準法第52条第1項第8号の規定により特定行政庁が定めた値以下とすること。
建築物等の建蔽率の最高限度	建築基準法第53条第1項第6号の規定により特定行政庁が定めた値以下とすること。
建築物等の敷地面積の最低限度	地区の実情及び予定建築物に応じた規模とすること
壁面の位置の制限	工場にあつては、法第33条第1項第10号、政令第28条の3及び省令第23条の3に規定する緩衝帯を設置するよう定められていること。

建築物等の高さの 最高限度	<p>原則10mとする。</p> <p>ただし、工場で生産機能上やむを得ない場合であって、周辺の土地利用状況等を考慮して、第一種又は第二種低層住居専用地域の日影規制（建築基準法別表第四第一項（は）（に）欄（一）の号）を満たす場合に限り、20mを限度に最高の高さを定めることができる。</p> <p>また、工業又は工業専用地域への編入が確実と見込まれる土地の区域については、高さの最高限度を定めないことができるものとする。</p>
------------------	--

### ③住宅開発立地型

#### ○対象となる主要な施設、区域の要件及び面積

対象となる主要な施設	住宅、共同住宅、住宅開発区域内に居住している者のための 利便施設。
区域の要件	市街化区域に隣接する土地の区域で、市街化区域編入の見込みのある土地の区域であること。 ただし、すでに開発許可等を受けている土地の区域にあっては、この限りではない。
区域の面積	5 h a 以上

#### ○地区整備計画に定める事項

地区施設の配置及び規模	道路及び公園等の地区施設については、周辺の公共施設の整備状況等を勘案し、法第33条に規定する開発許可の基準及び技術的細目に基づき、適正に配置していること。
建築物等の用途の制限	建築物等の用途の制限については、第一種低層住居専用地域内、第二種低層住居専用地域内、第一種中高層住居専用地域内、第二種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物のうちから、市町村都市計画マスタープランに位置付けられている土地利用の方針を十分に踏まえたうえで、建築することができる建築物を選定していること。 なお、すでに開発許可等を受けている土地の区域においては、開発許可等を受けた建築物が建築できるよう定めることができるものとする。 また、地区計画の区域を区分して、それぞれの区分ごとに、異なった用途の制限を定めることができるものとする。
建築物等の容積率の最高限度	原則80%とすること。 ただし、開発行為等により街区が整序された区域においては100%とすることもできる。
建築物等の建蔽率の最高限度	原則40%とすること。 ただし、開発行為等により街区が整序された区域においては50%とすることもできる。
建築物等の敷地面積の最低限度	原則200㎡とする。
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代る柱の面から、道路境界線及び隣地境界線までの距離については、原則として1.0m以上の数値を定めていること。
建築物等の高さの最高限度	原則10m以下とする。 ただし、共同住宅等については、第一種又は第二種低層住居専用地域の日影規制(建築基準法別表第四第一項(は)(に)欄(一)の号)を満たす場合に限り、20mを限度に最高の高さを定めることができる。

## (2) 大規模集客施設立地型

### ○対象となる主要な施設、区域の要件及び面積

項 目	内 容
対象となる主要な施設	<p>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第130条の9の2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第130条の6の2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。（以下「大規模な集客施設」※という。）</p>
区域の要件	<p>下記の1から4のいずれにも適合すること。（知事協議事務取扱要領4.（1）②の規定を準用）</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 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部から半径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。</li> <li>2 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。</li> <li>3 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。</li> <li>4 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土地であること。 また、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。</li> </ol>
区域の面積	5ha以上

※知事協議事務取扱要領3.（2）①の規定を準用

○地区整備計画に定める事項

地区施設の配置及び規模	道路及び公園等の地区施設については、周辺の公共施設の整備状況等を勘案し、法第33条に規定する開発許可の基準及び技術的細目に基づき、適正に配置していること。
建築物等の用途の制限	大規模な集客施設が建築できるよう定められていること。 なお、次のものは建築してはならないように定めていること。 ア マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場内車券売場、勝舟投票券発売所その他これらに類するもの イ カラオケボックスその他これに類するもの ウ キャバレー、料理店、その他これらに類するもの エ 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令第130条の9の5で定めるもの
建築物等の容積率の最高限度	80%
建築物等の建蔽率の最高限度	40%
建築物等の敷地面積の最低限度	地区の実情及び予定建築物に応じた規模とすること。
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代る柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離については、原則として4.0m以上の数値を定めていること。
壁面後退区域における工作物の設置の制限	門、塀及びさく、屋外広告物、装飾塔及び記念塔、自動販売機、機械式駐車場その他これらに類するものは設置してはならないよう定めていること。
建築物等の高さの最高限度	原則10mとする。 ただし、周辺の土地利用状況等を考慮して、第一種又は第二種低層住居専用地域の日影規制（建築基準法別表第四第一項（は）（に）欄（一）の号）を満たす場合に限り、20mを限度に最高の高さを定めることができる。
建築物等の形態意匠の制限	計画建築物は、茨城県景観形成条例（平成6年茨城県条例第40号）に適合するよう定められていること。
かき又はさくの構造の制限	道路に面するかきは生垣とし、さくは透視可能な開放性の高いものとし高さは1.2m以下とすること。
現存する樹林地等の保存	法第33条第1項第9号の規定に基づき保存する区域を設けること。

## ○排水処理について

排水施設の計画 及び整備	<p>汚水の処理については、適切な処理施設（下水道、合併処理浄化槽）が整備されているか、又は整備される計画であること。</p> <p>雨水の処理については、河川管理者との協議が調った適切な処理施設が整備されているか、又は整備される計画であること。</p>
-----------------	---

### (3) 既存集落維持活性型

#### ○対象となる主要施設、区域の要件及び面積

対象となる主要な施設	既存集落の維持活性を目的とした施設。
区域の要件	下記の1又は2のいずれかに適合すること。 1 市街化調整区域において、自然的社会的条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって、おおむね50以上の建築物が連たんしている既存集落及びその隣接区域であること。 2 鉄道若しくは軌道の駅、市町村役場若しくはこれらの支所等の公共施設又は公共施設跡地（廃校となった学校跡地を含む。）が存する既存集落及びその隣接区域であること。
区域の面積	概ね1ha以上

#### ○地区整備計画に定める事項

地区施設の配置及び規模	道路及び公園等の地区施設については、周辺の公共施設の整備状況等を勘案し、法第33条に規定する開発許可の基準及び技術的細目に基づき、適正に配置していること。
建築物等の用途の制限	建築物等の用途の制限については、第一種低層住居専用地域内、第二種低層住居専用地域内、第一種中高層住居専用地域内、第二種中高層住居専用地域内、第一種住居地域内、第二種住居地域内、準住居地域内及び田園住居地域に建築することができる建築物のうちから、市町村都市計画マスタープランに位置付けられている土地利用の方針を十分に踏まえたうえで、建築することができる建築物を選定していること。 ただし、公共施設跡地の敷地（一体的な利用が想定される隣接地を含む。以下同じ。）については、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、既存集落の住環境の保全、その他周辺環境への対策が十分講じられる場合に限り、準工業地域内に建築することができる建築物とすることができる。 また、地区計画の区域を区分して、それぞれの区分ごとに、異なった用途の制限を定めることができるものとする。 ただし、原則として、次のものは建築してはならないように定めていること。 ア マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの イ カラオケボックスその他これに類するもの ウ 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は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第130条の9の2で定めるもの

	<p>エ キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>オ 自動車車庫で床面積の合計が300㎡を超えるもの又は3階以上の部分にあるもの（建築物に附属するもので建築基準法施行令第130条の8で定めるもの又は都市計画として決定されたものを除く。）</p> <p>カ 第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの。ただし、公共施設跡地の敷地についてはこの限りではない。</p>
建築物等の容積率の最高限度	<p>原則80%とすること。</p> <p>ただし、開発行為等により街区が整序された区域においては100%とすることもできる。</p> <p>また、既存集落内にあっては、地区の実情に応じ、100%又は200%を定めることができる。</p>
建築物等の建蔽率の最高限度	<p>原則40%とすること。</p> <p>ただし、開発行為等により街区が整序された区域においては50%とすることもできる。</p> <p>また、既存集落内にあっては、地区の実情に応じ、50%又は60%を定めることができる。</p>
建築物等の敷地面積の最低限度	<p>原則200㎡とする。</p> <p>ただし、既存集落内にあっては、地区の実情に応じ、最低敷地面積を定めることができる。</p>
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代る柱の面から、道路境界線及び隣地境界線までの距離については、原則として1.0m以上の数値を定めていること。</p>
建築物等の高さの最高限度	<p>原則10m以下とする。</p> <p>ただし、地区の実情に応じ、第一種又は第二種低層住居専用地域の日影規制（建築基準法別表第四第一項（は）（に）欄（一）の号）を満たす場合に限り、20mを限度に最高の高さを定めることができる。</p>

#### (4) 既存工業等維持活性型

##### ○対象となる主要施設、区域の要件及び面積

対象となる主要な施設	既存の工業・流通系市街地等が存する地区において維持活性を目的とした流通業務施設、工場施設、研究開発施設等。
区域の要件	線引き（市街化区域及び市街化調整区域の区域区分）が行われる前に立地、または線引きが行われた後に適法に立地し使用されている施設及びその附属施設の存する土地の区域であること。
区域の面積	概ね5ha以上

##### ○地区整備計画に定める事項

地区施設の配置及び規模	道路及び公園等の地区施設については、周辺の公共施設の整備状況等を勘案し、法第33条に規定する開発許可の基準及び技術的細目に基づき、適正に配置していること。
建築物等の用途の制限	<p>建築できる建築物としては、流通業務施設、工場施設、研究開発施設等の維持活性のため、当該ガイドライン「(1)計画開発適正誘導型」の「①流通業務施設立地型」及び「②工場施設、研究開発施設及び研修施設等立地型」に定めている建築物が建築できるよう定めていること。</p> <p>また、すでに開発許可等を受けている土地の区域においては、開発許可等を受けた建築物が建築できるよう定めることができるものとする。</p> <p>なお、既存の土地利用状況や上位計画等を十分踏まえ、特に当該地区の産業振興や都市機能の維持活性化を図るうえで必要な建築物については、当該地区計画の目的等を逸脱しない範囲において建築することができるよう定めることができるものとする。</p>
建築物等の容積率の最高限度	80%～200%から地域の実情に応じて選定するものとする。
建築物等の建蔽率の最高限度	40%～60%から地域の実情に応じて選定するものとする。
建築物等の敷地面積の最低限度	地区の実情及び予定建築物に応じた規模とすること。
壁面の位置の制限	周辺の住民の生活環境に影響を与えるおそれがある場合又は工場にあっては、法第33条第1項第10号、政令第28条の3及び省令第23条の3に規定する緩衝帯を設置するよう定められていること。
建築物等の高さの最高限度	<p>原則10m以下とする。</p> <p>ただし、施設の性質上やむを得ない場合で、周辺の土地利用状況を考慮して、周辺環境に対する影響が著しく少ないと認められる場合はこの限りではない。</p>

(5) 既存沿道施設維持活性型

○対象となる主要施設、区域の要件及び面積

対象となる主要な施設	幹線道路（2車線以上の国道、県道又は市町村道をいう。以下同じ。）の沿道であって、現に既存施設が立地している地区の維持活性を目的とした施設。
区域の要件	幹線道路（原則として両側に歩道が設けられている場合に限る。ただし、片側歩道で土地利用を行う側に歩道が設けられている場合はこの限りで無い。）に面した土地の区域で、現に建築物が一定程度立地※しており、土地利用の動向等から将来にわたって維持活性を図るべき区域。 地区計画の区域は原則幹線道路に面して土地利用が想定される土地の区域とし、地形地物、地番界等により区域界を定めること。
区域の面積	概ね5ha以上

※幹線道路に面する土地のうち、宅地の割合が概ね40%以上となる場合とする。なお、宅地の割合は幹線道路に接する土地の長さにより算出することとする。ここで言う宅地とは不動産登記の地目が宅地になっている等、公的に証明できるものが望ましい。（住宅に付属する駐車場等を含む）

○地区整備計画に定める事項

地区施設の配置及び規模	下記の1から3のいずれにも適合すること 1 原則、幹線道路を地区施設として位置付けること。ただし、すでに都市計画決定されている道路又は地区計画と同時に都市計画決定する道路はこの限りで無い。 2 後背地（幹線道路に直接接しない土地の区域）を地区計画の区域に含める場合は、良好な街区形成及び適切な交通処理の観点から、幹線道路に接続する幅員6m以上の適切な区画道路を地区施設に定めること。また、後背地は必要最低限の区域を設定すること。 3 その他の道路及び公園等の地区施設については、周辺の公共施設の整備状況等を勘案し、法第33条に規定する開発許可の基準及び技術的細目に基づき、適正に配置すること。
建築物等の用途の制限	下記の1から3のいずれにも適合すること 1 原則、第一種住居地域に建築することができる建築物の用途のうち、市町村都市計画マスタープラン等に位置付けられている土地利用の方針を踏まえ適切に設定すること。 ただし、現況の土地利用状況を踏まえ、周辺の住環境への影響や適切な交通処理等に支障が無く、市町村都市計画マスタープラン等の土地利用の方針に整合する場合はこの限りで無い。 2 流通業務系の土地利用を維持又は誘導する必要がある場合には、(1)に定めるほか、倉庫業を営む倉庫が建築で

	<p>きるよう定めることができる。</p> <p>ただし、想定される発生集中交通量が既存道路において適切に処理されることを確認した場合又は、適切な交通処理ができるよう区画道路を地区施設に位置づける場合に限る。</p>
建築物の容積率の最高限度	80%～200%から地域の実情に応じて設定すること。
建築物の建蔽率の最高限度	40%～60%から地域の実情に応じて設定すること。
建築物の敷地面積の最低限度	地域の実情及び予定建築物に応じて設定すること。
壁面の位置の制限	<p>周辺の住民の生活環境に影響を与えるおそれがある場合は、法第33条第1項第10号、政令第28条の3及び省令第23条の3に規定する緩衝帯が配置されるよう、壁面の位置の制限を定めること。</p>
建築物等の高さの最高限度	<p>原則10m以下とする。</p> <p>ただし、地区の実情に応じ、第一種低層住居専用地域等の日影規制（建築基準法別表第4第1項（に）欄（1）の号）を満たす場合に限り、20mを限度に高さの最高限度を定めることができるものとする。</p>

## （6）その他

本ガイドラインで規程する類型は、市街化調整区域における一般的な地区計画として（1）～（5）に示したもので、これらの類型にあてはまらない場合であっても、市街化調整区域の性格を変えない範囲で都市計画上合理的な計画となれば、地区計画の策定は可能である。なお、その場合、計画内容によっては市町村で基準を策定することが望ましい場合もあるため、早めに県に相談すること。