

市街化調整区域における地区計画策定の基本的な考え方

目 次

第1 はじめに	1
第2 背景と趣旨	1
第3 基本的観点	1
第4 留意点	2
第5 対象外区域	3
第6 対象地域	3
第7 地区計画で定める内容	6
第8 その他	7
(参考資料) 運用基準及び地区計画策定フロー.....	8
(参考資料) 図書作成書式例.....	9

山 形 県

市街化調整区域における地区計画策定の基本的な考え方

第1 はじめに

都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第12条の5第1項第2号の規定による市街化調整区域における地区計画（以下「地区計画」という。）は市町が定める都市計画であり、地区計画の策定に当たっては、市町が地域の実情に応じた独自の運用基準等を策定し、適正な運用を図ることが期待される。

また、活力ある県づくりは県内各地域における個々の取組を通じて行われるものであり、その推進にあたっては各地域の力を最大限に引き出していくことが重要である。そのため、県は「県民の生命と暮らしを守る」という県政の基本を念頭に置きながら、市町村と連携、協力し、必要に応じて支援していくことが求められている。

本内容は、市町が地区計画を定める際に行う県知事への協議に関する「県の基本的な考え方」を示すものであり、市町が運用基準等を策定する際の参考となるものである。

第2 背景と趣旨

地区計画は、平成4年に創設されたのち、平成10年に「個別の小規模な開発行為等を計画的に誘導し、適正な土地利用の整序を図っていくべき区域」が追加されるとともに、開発許可の対象にも追加された。

その後、市街化調整区域における開発許可は、平成18年に、いわゆる計画的な大規模開発を許可できる基準が廃止され、都市計画手続きにより定められた地区計画等に基づくものへ一本化されている。

一方、「都市計画運用指針」（平成12年12月28日付け建設省都計発第92号建設省都市局長通知）では、「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、都道府県が一つ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。」との考え方に加え、「市街化調整区域における地区計画については、広域的な運用の統一性を確保し、区域区分の主旨を踏まえ、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、あらかじめ都道府県が協議に当たっての判断指針等を作成し市町村の参考に供することで、円滑な制度運用が図られるものである。」とされている。

さらに、国では「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（平成23年法律第37号）」において、「自治体の自主性を強化し、自由度の拡大を図るため、義務づけ・枠付けを見直す」とし、国の関与を廃止又は弱い形態の関与へ改正するだけでなく、県と市町村の関係にも同様の見直しを進めている。

このため、「市町村や住民等の主体的判断をできる限り尊重する」という観点や「広域的な運用の統一性を確保する」という観点も踏まえながら、市街化調整区域での適切な土地利用の誘導を図るため、基本的な考え方をまとめたものである。

第3 基本的観点

地区計画策定に当たって考えるべき基本的な観点は、以下のとおりとする。

- 1 「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の基本理念は、地区計画の策定によってその性格が変わるものではないこと。
- 2 地区計画の策定にあたっては、市街化を抑制すべき市街化調整区域において開発行為の許可要件が拡大することとなるが、いたずらに開発を促進することがないように慎重に対応すること。
- 3 地域住民との意見交換会、説明会等を通じて住民の意向を十分把握し、適切に反映させること。
- 4 地区計画は、法第12条の5第1項第2号で示されている土地の区域にその活用が限定されており、これらの地域が有する課題への対応を目的として都市計画として決定するものであること。
- 5 市街化調整区域は、市街化区域とは異なり、農業や森林等の保全に係る法令や規制が複雑であるため、地区計画の策定にあたっては、農林、環境、河川、開発許可部局等の関係する機関と十分に協議・調整を図ること。
- 6 「都市計画区域の整備、開発および保全の方針」及び「市町村の都市計画に関する基本的な方針」に

即したものでなければならないこと。

- 7 「山形県都市計画広域調整要綱」（平成20年3月12日付け都計第1345号山形県土木部長通知）に該当する場合は、要綱に定める手続きを実施すること。
- 8 新規の開発行為となる地区計画の場合、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ものに関する事業であること。また、地区施設の配置及び規模等については、法第33条に規定する基準（以下「開発技術基準」という。）に適合すること。
- 9 「市街化を抑制すべき区域」である市街化調整区域は、市街化区域とは異なり、積極的な都市的投資を行なう区域ではないことから、必要となる基盤施設（適正な配置及び規模の道路、義務教育施設、上下水道等の公共公益施設）が策定地区内やその周辺に配置されているか、備えることが確実に認められること。
- 10 地区計画の区域は、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とし、敷地境界線等によりできる限り整形なものとする。また、必要以上に区域を広げることのないようにすること。
- 11 新規開発となる地区計画の策定に当たっては、必要な地区施設の実現性について十分に検証することとし、当該区域の整備、開発及び保全に関する方針において、地区施設の整備手法や予定される整備時期等を明記すること。また、事業者と連携し適切に事業進捗を管理するとともに、事業の推進に努めること。

第4 留意点

地区計画の策定に当たっての留意点は、以下のとおりとする。

- 1 市町の地域計画等の上位計画に即した地区計画とすることが望ましい。
- 2 地区計画を策定する区域の位置については、土地利用に関する長期的・戦略的な構想や地球温暖化防止等の環境面への配慮の下、既存の公共交通機関を最大限活用する視点から検討することが望ましい。
- 3 地区計画の区域の面積については、特段の制約はないものであること。ただし、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等を行うための計画であることから、その区域については、例えば1ないし2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、街区形成に足る一定の広がりをもった土地の区域とすることが望ましい。
- 4 市街化区域内で実現することが困難又は不相当と認められる需要に、より適切に応えることが可能であり、そのような地区の特徴を活かした計画であることが望ましい。例えば、住宅地の開発であれば自然をより身近に感じながら自然と共生するというようなライフスタイルを実現することができる地区、研究施設等の特別な施設で市街化区域周辺への設置が適当でない認められるものの設置等。
- 5 新規の開発行為以外の地区計画の場合、地区施設の配置、規模等については、開発技術基準に適合することが望ましい。
- 6 日常的に必要とされる生活関連のサービス機能を、極力、近接又は集約していくという視点で、都市計画区域の中に、生活拠点を適切に配置し形成していくことが望ましい。（平成21年3月27日付け都計第964号土木部都市計画課長送付「集約型都市構造に向けた生活拠点の形成について（案）」参照）
- 7 既存集落や既存住宅地等（以下「既存集落等」という。）を含む地区計画については、住民と行政が一体となって進める地域づくりやまちづくりという視点で、市町民の合意形成を図っていくことが望ましい。
- 8 隣接して2以上の地区計画を策定する場合は、合計面積に必要な公共施設等の配置、規模等を十分に検討した上で、適切な地区施設が計画されることが望ましい。
- 9 将来市街化区域への編入が想定される区域において地区計画を定める場合は、必要に応じ、都市施設の都市計画決定を行うことが望ましい。
- 10 地区計画の区域内において、地区計画に定めることのできない事項又は地区計画に定める必要がない事項若しくは内容について、居住環境により高度な維持・増進等を図るため、住民による自主的な規

制が行われることが適当である場合には、必要に応じ、建築協定制度又は緑地協定制度を活用することが望ましい。

- 11 地区計画が策定された後、当該事業が行われないことが明らかとなった場合には、当該地区計画は定めることを要しないものとして速やかに都市計画の変更手続を行うことが望ましい。

第5 対象外区域

- 1 次の各号の区域は、原則として地区計画の策定区域に含めないものとする。
 - (1) 集落地域整備法（昭和62年法律第63号）に規定する「集落地域」
 - (2) 流通業務市街地の整備に関する法律（昭和41年法律第110号）の規定により「流通業務団地」の都市計画が定められている土地の区域
 - (3) 自然環境保全法（昭和47年法律第85号）に規定する「指定地域」
 - (4) 防衛施設（駐屯地、訓練場、演習場その他これらに類する施設）が存する地区
- 2 次の各号の区域を地区計画の策定区域に含める場合は、次の各号の留意点に注意すること。
 - (1) 工場立地法（昭和34年法律第24号）第6条第1項に規定する特定工場が立地している地区については、原則として地区計画の区域に含めないことが望ましいが、当該地区を地区計画の区域に含める場合にあつては、同法第4条第1項の工場立地に関する準則との調和を保つよう十分配慮すること。
 - (2) 臨港地区及び港湾隣接地域については、港湾法（昭和25年法律第218号）第2条第5項の港湾施設以外の施設が密集している区域についてのみ地区計画の区域に含めることは差し支えないが、この場合においては、次の点に留意して地区計画を定めること。
 - ア 港湾計画に違背しないものとする。
 - イ 港湾施設用地（港湾施設以外の施設が密集している区域にあつてそれらの施設と密接不可分な道路用地を除く。）は、原則として、当該地区計画の区域に含めないこと。
 - (3) 地区計画の区域には、農村地域工業等導入促進法（昭和46年法律第112号）に規定する「工業等導入地区」を含まないことが望ましいが、立地上やむを得ず当該地区を地区計画の区域に含める場合にあつては、同法第5条の実施計画と調和を図るよう十分配慮すること。
 - (4) 森林法（昭和26年法律第249号）に規定する保安林・保安施設地区、保安林・保安施設地区予定地又は保安林整備臨時措置法（昭和29年法律第84号）に規定する保安林整備計画に基づく保安林指定計画地を含める場合、保安林等の指定の目的に反する制限は定めないこと。
 - (5) 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（平成12年法律第57号）に規定する「土砂災害警戒区域」及び溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生の恐れがある土地の区域等を含める場合は、対応策の検討等を実施しながら、決定には慎重を期すること。
 - (6) 史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財、その他国、県及び市町において文化財保護上保全を必要とする区域を含める場合、その指定の目的に反する制限は定めないこと。

第6 対象地域

- 1 地区計画は、地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成が必要な地域を対象とすることが望ましく、主な活用例として以下の類型が考えられる。

地区計画面積	新規開発型		既存集落型	複合型 ※1
	住宅型	地域振興型		
5ha未満	④	③	⑤	⑥
5ha以上20ha未満	②			
20ha以上	①			
概ね50ha以上	原則として、市街化区域			※2

※1 複合型：新規開発型と既存集落型の両方を含み、地区全体で計画する型のこと。

※2 「概ね50ha以上を原則として市街化区域」としているが、面積にかかわらず、市街化区域とした

方が望ましい場合もあることに留意すること。

① 20ha以上の新規開発型

- ア 一団の開発行為であって、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ものに関する事業

(この場合において「一団」とは隣接又は近接して複数の計画的な開発が行われそれらが相互に連携し、一体的でより良好な環境の市街地の形成が図られると認められる場合が含まれる。なお、ここでいう「近接」とは、複数の開発区域の間に道路、小規模な公園等の公共施設が介在する場合を意味している。)

② 5ha以上20ha未満の新規開発型（住宅型）

- ア ①の要件（面積以外）を満たすこと。

イ 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であること。

ウ 次のいずれかの計画に基づき、次のいずれかの対象地域において行われる一団の開発行為

(ア) 計画内容

- a 主として地域住民の居住の用に供するもの
- b 人口の流出による地域社会の停滞等を防止するため新規住民の積極的な導入及び定着を図ることを目的として行われるもの
- c 地域の経済社会活動の活性化、地域社会の整備発展等に著しく寄与すると認められる施設と一体的な整備を図ることを目的として行われるもの
- d 鉄道若しくは軌道の駅、大学等の公共公益施設又は地域の振興に寄与すると認められる工場、研究所等の新設、増設等に関連してこれらの施設と一体的な整備を図ることを目的として行われるもの

(イ) 対象地域

- a 市街化区域又は市街化調整区域の既存市街地若しくはこれに準ずる既存集落[※]（以下「市街化区域等」という。）に隣接し又は近接する地域。ただし、次の場合はこの限りではない。
 - (a) 市街化区域に隣接し、又は近接する地域に優良な農用地等が集団的に存在し、かつ、その外縁部に遊休地等が存在する場合であって、当該遊休地等を活用することがその地域の土地利用上適切と認められる場合
 - (b) 工場の移転跡地等の既存の宅地を活用する場合
 - (c) 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等に隣接し、又は近接する地域への設置を求めることが適当でないとして認められるものの設置を目的とする場合
- b 開発区域の周辺の区域において、開発行為に伴い必要となる公共公益施設があるか、備えることが確実に認められる地域
- c 市街化区域において行われないうことについて相当の理由があると認められること。

※これに準ずる既存集落…鉄道若しくは軌道の駅又は市町役場、区役所若しくはこれらの支所等の公共施設が存する既存集落を指している。

③ 20ha未満の新規開発型（地域振興型）

- ア ①の要件（面積以外）を満たすこと。

イ 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であって、住宅型を除くもの

ウ 次のいずれかの計画に基づき、②のいずれかの対象地域において行われる一団の開発行為

(ア) 計画内容

- a 法律に基づき策定された計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
市町の都市計画に関する基本的な方針 等
- b 知事が策定した計画

山形県総合発展計画（第3次 平成21年度策定）等

- c 市町議会の議決を経て策定された当該市町の建設に関する基本構想
市町の長期総合計画 等

④ 5ha未満の新規開発型（住宅型）

- ア 5ha未満の新規住宅開発について、市街化区域等、既存住宅地及び既存集落から離れた単独の開発は、都市コストや効率性の観点から、都市計画として定めることは好ましくない。
- イ ただし、以下の(ア)及び(イ)両方の要件を満たす場合、地域の実情等により、例外的に地区計画を定めることができる。
 - (ア) ②の要件（面積以外）を満たすこと。
 - (イ) 対象地域については、市街化区域等に隣接し、地域の実情等により特別な理由がある場合に限るものとする。特別な理由としては、大規模公共事業における集団移転先の確保、中山間部等からの移転先の確保、将来的な公共交通利用拡大を念頭に置いた鉄道駅周辺の住宅地を主な目的とした開発、研究施設や工場等の特別な施設でその施設が市街化調整区域に立地する場合にそのために住宅開発が必要な場合等が考えられる。

⑤ 既存集落型

- ア 既存集落等において、市街化調整区域におけるゆとりある良好な都市環境の維持・増進を図るため、壁面の位置、壁面後退区域における工作物の設置、建築物等の形態又は色彩その他の意匠、緑化率、かき又はさくの構造の制限などを定める必要があるもの
- イ 既存集落等において良好な都市環境を実現するため、用途の制限などにより適切な土地利用の誘導を図る必要があるもの
- ウ 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがある場合に、新規開発を含まず既存集落等においてのみ地区計画を定めるもの
- エ 法第34条第1項第10号による地区計画を理由に認められる開発行為以外の理由で許可された開発行為の区域（優良田園住宅制度を活用した区域等。開発許可を受けた時点で既存集落型同等として取り扱う。）で、良好な住居環境その他優れた街区の環境を形成するために、土地利用の誘導を図る必要があるもの
- オ 健全な住宅市街地における良好な住居環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域で次に掲げるもの
 - (ア) 住宅の連たんする街区により形成され、良好な居住環境を既に有している都市的な市街地であって、主として農林漁業者以外の者が居住する住宅市街地の土地の区域
 - (イ) 区域区分が行われる前から既に健全な住宅市街地として存在していた土地の区域
- カ 集落地域整備法に規定する集落地区計画を定めないこと及び定めない理由を明確にする必要がある。

⑥ 複合型

- ア 既存集落等の都市コスト低減や集落の維持のために、新規開発と既存集落等を合わせて、当該地域全体の地区計画を定めることを可能とするが、地区全体として検討した上で、都市計画の手続きが必要となる。将来的には、地区計画区域拡大などの変更についても、同様の手続きが必要と考えられる。
- イ 地区全体について、面積・計画内容に応じて、①～⑤のいずれかの要件を満たすこと。この場合、要件を満たす既存施設を、地域の経済社会活動の活性化、地域社会の整備発展等に著しく寄与すると認められる施設とみなすことができるものとする。
- ウ 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、新規開発と既存集落等を合わせて、不良な街区の環境の形成を解消又は防止するために地区計

画を定めるもの。例として次に掲げるものが考えられる。

- (ア) 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、区域内の道路の配置又は幅員の状況、建築物の立地動向からみて、不良な街区の環境が形成されるおそれがある場合
- (イ) 幹線道路沿道に面する一宅地の区域で、建築物の立地の動向、既存住宅の存在状況、周辺の土地利用の状況からみて、建築物の用途又は形態等が無秩序となるおそれがあり、不良な街区の環境の形成を防止する措置を講ずる必要があると認められる場合
- (ウ) 上記以外の土地の区域であって、当該区域における道路等の公共施設の整備状況、建築物の立地動向からみて、建築物の建築又はその敷地の造成が行われることが十分に予想される条件を備えている上、建築物の用途又は形態等が無秩序となるおそれがあり、特に不良な街区の環境の形成を防止する措置を講ずる必要があると認められる場合（また、区域区分を行う都市計画区域において、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、当該区域を市街化区域に編入することの妥当性についても検討することが望ましい。）

2 上記、①～⑥の各要件を満たすことを前提として、具体的な例として下記の場合が考えられる。

- (1) 市街化調整区域において周辺にある程度の公共施設等が整備されており、良好な居住環境を確保することが可能な地区で、ゆとりある緑豊かな郊外型住宅用地として整備を行う場合
- (2) 市街化調整区域において既存集落とその周辺や沿道地域で既に住宅が点在しているような地区において、良好な環境の確保を図るため、住宅や居住者のための利便施設等の建設を認めていく場合
- (3) 市街化調整区域内の住居系の計画開発地において、周辺の景観、営農条件等との調和を図りつつ、市街化調整区域におけるゆとりある居住環境の形成、必要な公共公益施設の整備等を行う場合
- (4) 市街化調整区域における幹線道路の沿道等の流通業務、観光・レクリエーション等を主体とする開発が行われる地区等の非住居系の計画開発地で、必要な公共公益施設の整備を行いつつ、周辺の環境・景観と調和する良好な開発を誘導する場合
- (5) 市街化調整区域内の既存住宅団地等において、市街化調整区域におけるゆとりある良好な都市環境の維持・増進を図る場合

第7 地区計画で定める内容

地区計画には、当該地区計画の名称、位置及び面積のほか、以下の事項を定めるものとする。

1 地区計画の目標

市街化調整区域の性格を踏まえ、自然環境の保全、ゆとりある良好な市街地環境の維持・形成、周辺の景観、営農条件等との調和、地域の活性化等について、地区の特性から必要な事項を、当該地区計画の目標として明らかにすること。

- (1) 目標とする地区の将来像
- (2) 計画的に土地利用を誘導する必要性
- (3) 周辺の土地利用や自然環境等への配慮 等

2 区域の整備、開発及び保全に関する方針

地区計画の整備、開発及び保全の方針として、以下の内容を定めるものとする。

(1) 土地利用の方針

- ア 周辺の土地利用や自然環境と調和する土地利用のあり方
- イ 必要となる調整池や緑地等の整備方針
- ウ 地区計画策定後の個別敷地での開発を規制誘導する方策 等

(2) 地区施設の整備の方針

- ア 地区施設整備の基本的な考え方
- イ 地区施設の整備手法や予定される整備時期（新規開発の場合）
- ウ その他公共空地等地区に必要な施設 等

(3) 建築物等の整備の方針

- ア 周辺の自然環境や景観と調和する建築物の形態、意匠 等
- (4) その他当該地区の整備、開発及び保全の方針
- ア 地区整備計画に定める項目のない事項 等

3 地区整備計画

地区整備計画には、次のうち地区計画の目標を達成するため必要な事項を定めるものとする。

- (1) 地区施設の配置及び規模
 - ア 道路、公園、緑地、広場の配置及び規模
 - イ その他公共空地の配置及び規模
- (2) 建築物等に関する事項
 - ア 建築物等の用途の制限
 - イ 建築物の容積率の最高限度
 - ウ 建築物の建ぺい率の最高限度
 - エ 建築物の敷地面積の最低限度
 - オ 壁面の位置の制限
 - カ 壁面後退区域における工作物の設置の制限
 - キ 建築物等の高さの最高限度
 - ク 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
 - ケ 建築物の緑化率の最低限度
 - コ 垣又はさくの構造の制限
- (3) 土地の利用に関する事項
 - ア 現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限

第8 その他

1 市町の運用基準等の策定手続き

- (1) 市町は、運用基準等の策定に当たっては、市町関係部局と十分に調整を行った上、県と協議を行うこと。県との協議については、法第19条第4項により、1の市町村の区域を超える広域の見地からの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の適合を図る観点から協議を行う。なお、県との協議は、各総合支庁を経由した上で、県土整備部都市計画課を窓口とする。
- (2) 県が定め、又は定めようとする都市計画と不適合とならない運用基準等を、市町が地域の実情等を踏まえつつ、各市町都市計画審議会の意見を聴いた上で策定することが望ましい。
- (3) 市町が運用基準等を策定する際は、住民の合意形成に関する市町の基本的な考え方を記載することが望ましい。
- (4) 市町が運用基準等を定めずに地区計画を設定しようとする場合は、協議の観点として、法第19条第4項の観点に、「市街化調整区域における地区計画策定の基本的な考え方」の各内容の観点を加えるものとする。

2 現行設定指針の廃止

- (1) 「市街化調整区域における地区計画の設定指針」（平成19年11月19日付け都計第906号山形県土木部長通知）は廃止する。

3 暫定措置

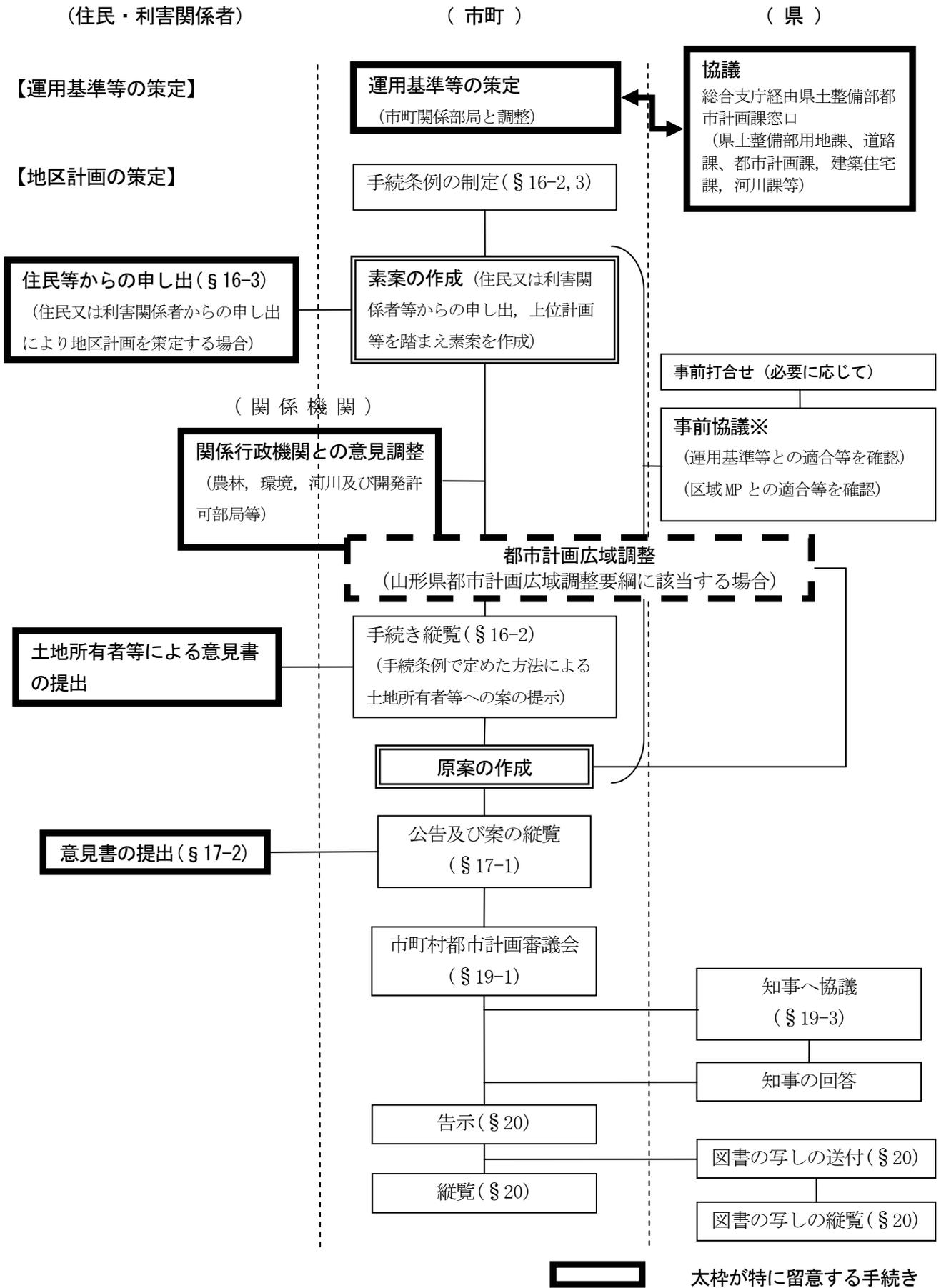
- (1) 市町は速やかに運用基準等を定めることが望ましいが、運用基準等を策定するまでの間、市町の判断により、「市街化調整区域における地区計画の設定指針」の基準内容に基づき運用することができる。なお、その場合は、「市街化調整区域における地区計画策定の基本的な考え方」の施行日までに、その旨を知事に報告するものとする。

附 則

平成23年7月15日 制定

平成23年8月2日 施行

運用基準及び地区計画策定フロー



※事前協議：法第19条第3項の規定により行う知事への協議について、事務を円滑に進めるため、必要に応じて事前に行う協議のこと。

1 計画書

〇〇都市計画地区計画の決定(変更) (〇〇市(町)決定)

都市計画〇〇地区計画を次のように決定(変更)する。

名 称		〇〇地区計画					
位 置		〇〇市(町)〇〇字〇〇、字〇〇及び字〇〇の各一部の区域					
面 積		約〇〇. 〇ha					
地区計画の目標							
区域の整備 ・開発及び 保全の方針	土地利用の 方針						
	地区施設の 整備の方針						
	建築物等の 整備の方針						
	その他当該地区 の整備、開発及び 保全の方針						
地区 整備 計画	地区施設の 配置及び規模	施設の種 類	施設の内容				
			種別	名称	幅員	延長	備考
		道路	幹線道路	市道〇〇線	〇m	約〇m	
			〃	市道〇〇線	〇m	約〇m	
			補助幹線道路	市道〇〇線	〇m	約〇m	
			〃	市道〇〇線	〇m	約〇m	
		公園、緑 地、広場、 その他の 公共空地	種別	名称		面積	備考
			近隣公園	〇〇公園		約〇ha	
			街区公園	〇〇公園		約〇ha	
	〃		〇〇公園		約〇ha		
	建 築 物 等	地区の 区分	地区の 名称	〇〇地区	〇〇地区	〇〇地区	
			地区の 面積	約〇〇. 〇ha	約〇〇. 〇ha	約〇〇. 〇ha	

に 関 す る 事 項	建築物等の 用途の制限			
	容積率の 最高限度			
	建ぺい率の 最高限度			
	建築物の 敷地面積の 最低限度			
	壁面の位置 の制限			
	壁面後退区域に おける工作物の 設置の制限			
	建築物等の高さの 最高限度			
	建築物等の形態 又は色彩その他 の意匠の制限			
	建築物の緑化率の 最低限度			
	垣又はさくの 構造の制限			
土 地 の 利 用 に 関 す る 事 項	現に存する樹林地、草地等 で良好な居住環境の確保 に必要なものの保全を図 るための制限			
備 考				

「区域は計画図表示のとおり」
理由（理由は簡潔に数行程度）

注）・「面積」は、小数点以下第1位まで記載する。

- ・「区域の整備・開発及び保全に関する方針」については、必要に応じ、その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針を記載する。
- ・「地区整備計画」については、都市計画に定めるもののみ記載する。
- ・地区計画の区域の一部について地区整備計画を定めるときは、「区域、地区整備計画の区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」とし、その区域を計画図で明らかにする。
- ・「地区の区分」については、区域を区分してそれぞれ異なる計画内容を定める場合に設けるものとし、計画図に適切な凡例をもって明らかにする。

- ・都市計画法第 12 条の 6 の規定に基づき誘導容積制度を適用するときは、「建築物の容積率の最高限度」を「公共施設の整備の状況に応じたもの」と「当該地区整備計画の区域の特性に応じたもの」とに区分して定める。
- ・都市計画法第 12 条の 11 の規定に基づき立体道路制度を適用するときは、地区整備計画に「建築物等の敷地として併せて利用すべき区域」及び「建築物等の新築、改築又は増築の限界」を定める。

2 図面

(1) 総括図 (2 万 5 千分の 1 以上)

(2) 計画図 (2 千 5 百分の 1 以上)

図面の種類	区分	表示方法	備考
総括図	・決定、変更後の区域	(赤)実践縁取り	旗揚げの表示 ・名称、面積を新旧対照できるように記入する。 → 新 (赤) 旧 (黄) 変更なし (黒)
	・変更により追加する区域	(赤)塗りつぶし	
	・変更により削除する区域	(黄)塗りつぶし	
計画図	・地区の区分	区分ごとに適宜着色	・旗揚げの表示は総括図と同じ ・追加、削除の区域がある場合、当該区域の判別を可能なものとする。

※図面には凡例をつけるものとする。

3 参考図書

(1) 1, 2 の他、次の図書の添付を基本とする。

- ・ 具体的理由書
- ・ 都市計画決定(変更)の経緯表
- ・ 新旧対照表 (地区計画変更の場合)
- ・ 土地の調書
- ・ 住民説明会議事録等の写し
- ・ 既存不適格建築物等図面 (既存の不適格建築物等に対して制限の適用を除外する場合)
- ・ 字界図、区域界図、求積図

図面の種類	区分	表示方法	備考
字界図			・ 計画図と対照できるものとし、字名を黒(青)で記入し、決定(追加)する字を赤で囲み、削除する字名を黄色で囲む。
区域界図		(赤)太い実線 (計画図に作成)	(例) <p>A ~ B 道路との境界 B ~ C 民地との境界 C ~ D 河川との境界 D ~ A 鉄道界との境界</p>
求積図			・ 計算書も添付する(図面貼付可)

※図面には凡例をつけるものとする。

(2)上記の他、計画内容を説明するために添付することが望ましい図書

- ・ 建築物等の用途制限比較表（下記書式例参照）
- ・ 計画豆図(A4判又はA3判程度)
- ・ 現況写真 など

○建築物等の用途制限比較表（書式例）

地区整備計画において建築物等の用途を制限する場合に、用途地域による制限と比較することのできる表を作成することが望ましい。

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、△、面積、階数の制限あり	法律			○○地区計画				備考
	第一種住居地域	商業地域	○地域	住宅地区(住)	複合地区(商業)	業務地区(商業)	○○地区(○○)	
一般住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○		○	○	△		△都市計画道路○○線に面する平屋建ての住宅、寄宿舎、長屋は不可
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下	○	○		○	○	○		
店舗等	床面積が、150㎡以下のもの	○	○		○	○	○	
	床面積が、150㎡を超え500㎡以下のもの	○	○		○	○	○	
	床面積が、500㎡を超え1,500㎡以下のもの	○	○		×	○	○	
	床面積が、1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの	○	○		×	○	○	
	床面積が、3,000㎡を超えるもの	×	○		×	×	○	
事務所等	床面積が、150㎡以下のもの	○	○		○	○	○	
	床面積が、150㎡を超え500㎡以下のもの	○	○		○	○	○	
	床面積が、500㎡を超え1,500㎡以下のもの	○	○		○	○	○	
	床面積が、1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの	○	○		×	○	○	
	床面積が、3,000㎡を超えるもの	×	○		×	○	○	

■は地区計画により建築用途の制限を行うもの

※図書作成にあたっては、「山形県都市計画の手引き」の都市計画図書の作成要領を参照