

第2章 都市計画制度

2-1 都市計画制度の概要（第1条—第6条）

（1）都市計画法の目的及び基本理念

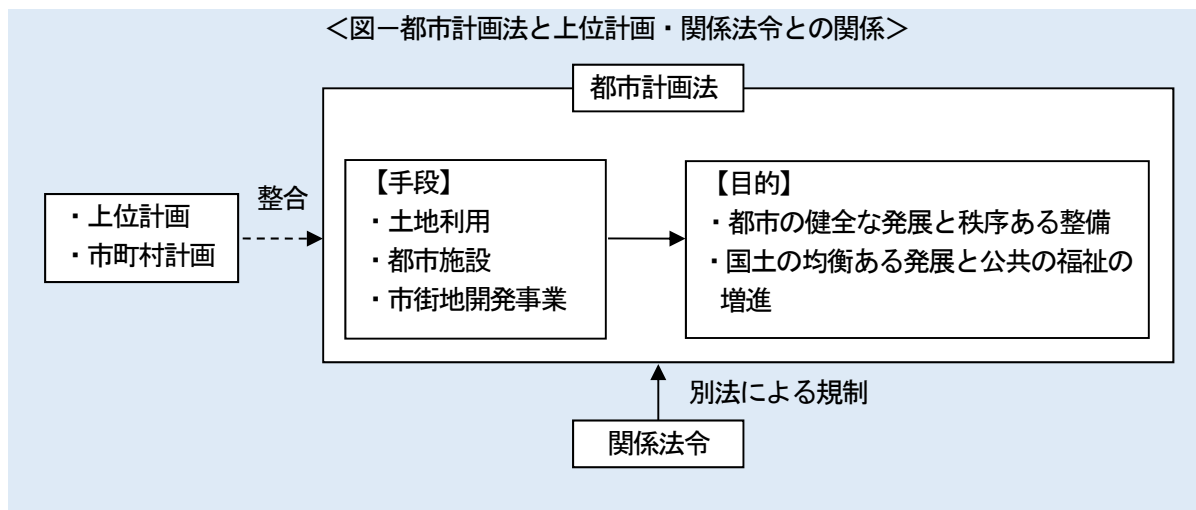
都市計画法第1条（目的）

この法律は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。

都市計画法第2条（都市計画の基本理念）

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べきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として定めるものとする。

＜図－都市計画法と上位計画・関係法令との関係＞



- 図のように、都市計画を決定又は変更する際は、国土利用計画法等に基づく上位計画や市町村の各計画等と整合を図る必要がある。
- 都市計画の内容について、都市計画法のほか建築基準法等の関係法令の規制を受ける場合がある。

＜都市計画法の構成＞

- ① 総 則： 第1条 ～ 第6条
- ② 都市計画の内容： 第6条の2～ 第28条
- ③ 都市計画制限等： 第29条 ～ 第58条の11
- ④ 都市計画事業： 第59条 ～ 第78条
- ⑤ 雑 則、罰 則： 第79条 ～ 第98条

(2) 都市計画区域

都市計画区域とは、都道府県が指定する区域で「一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域」のこと。(法第5条)

【都市計画区域の概要】

指定する区域 (法第5条第1項)	指定の要件 (都計令第2条)	その他 (運用指針)
市又は人口、就業者数その他の事項が政令で定める要件(右記)に該当する町村の中心の市街地を含みかつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域	都市計画区域に係る町村の要件 ※次のいずれかに該当 ① 町村の人口1万人以上かつ、商業その他の都市的業態の従業者が全就業者数の50%以上 ② 概ね10年以内に①に該当 ① 中心市街地を形成している区域内の人口が3千人以上 ② 温泉その他の観光資源があり多数人が集中し、良好な都市環境の形成を図る ③ 火災、震災等の災害により市街地を形成している区域内の相当数の建築物が滅失した場合で、市街地の健全な復興を図る	<ul style="list-style-type: none"> 「商業その他の都市的業態」とは、国勢調査の産業分類のうち第2次、第3次産業 「中心市街地を形成している区域」とは、人口密度40人/ha超の区域及び近接した集落の区域 「その他の観光資源があり多人数が集中する」とは、テーマパーク、海水浴場等のレクリエーション施設や史跡等の観光資源があり観光客等多数人が集中する場合

(3) 準都市計画区域

準都市計画区域とは、都道府県が指定する区域で「都市計画区域外の区域のうち、そのまま土地利用を整理し、環境を保全するための措置を講じることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域」のこと。

(法第5条の2)

- 準都市計画区域は、都市計画区域外の土地利用の整理又は環境の保全が必要な区域であるため、都市計画税の徴収、都市施設(道路等)・地区計画・都市計画事業等の都市計画決定ができない。
- また、他の法令による土地利用の規制の実態に照らして開発の可能性が極めて低いと考えられる区域(保安林、国立公園及び国定公園特別地域等)は、準都市計画区域に含めるべきではない。

(運用指針IV-2-1IIA)

【準都市計画区域の概要】

指定する区域	定めることのできる地域地区	その他 (開発行為の許可等)
都道府県は、都市計画区域外のうち、自然的及び社会的条件並びに農業振興地域の整備に関する法律その他政令による土地利用の規制の状況その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、そのまま土地利用を整理し、又は環境を保全するための措置を講じることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域(法第5条の2)	<ul style="list-style-type: none"> 用途地域 特別用途地区 特定用途制限地域 高度地区 景観地区 風致地区 緑地保全地域 伝統的建造物群保存地区 (法第8条第2項)	<ul style="list-style-type: none"> 開発行為の許可 3,000m²以上の開発行為(法第29条) 都市計画区域等における建築物の敷地、構造、建築設備及び用途で定められた、敷地と道路に関する基準等の集団規定(建基法第41条の2)

(4) 都市計画区域等の指定に関する考え方

○都市計画区域の指定

都市計画区域は、市町村の行政区域にとらわれず、実質上一体の都市として整備、開発及び保全する必要がある区域として、指定するべきである。

【都市計画運用指針Ⅳ-1-1 1 (1) 都市計画区域の指定に関する基本的な考え方】

都市計画区域は、市町村の行政区域にとらわれず、土地利用の状況及び見通し、地形等の自然的条件、通勤、通学等の日常生活圏、主要な交通施設の設置の状況、社会的、経済的な区域の一体性等から総合的に判断し、現在及び将来の都市活動に必要な土地や施設が相当程度その中で充足できる範囲を、実質上一体の都市として整備、開発及び保全する必要がある区域として指定するべきである。この際、近年、商業施設やレジャー施設などの大規模施設あるいは廃棄物処理施設などが郊外部の土地や山間部などに散発的に立地する傾向があることから、これらに適切に対応できるよう、当該地域を一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域に含めるべきかどうかについて勘案した上で、含めるべき地域については都市計画区域を指定することが望ましい。

なお、それ以外の土地利用の整序又は環境の保全が必要な地域については準都市計画区域を指定することが望ましい。

【留意事項】

市町村合併後の都市計画区域の再編については、

- 合併後の市町村が同一の都市圏を形成している場合は、合併後の市町村区域が同一の都市計画区域に含まれるよう指定を行う。
- 合併後の市町村が地理的な条件等により一体の都市として整備することが困難であること等により、同一の都市計画区域に含めることがふさわしくない場合は、実質的に一体の都市として整備することが適切な地域ごとに、複数の都市計画区域に含めて指定することも考えられる。

○準都市計画区域の指定

準都市計画区域は、都市計画区域外で広域の観点から土地利用の整序又は環境の保全が必要な範囲について、指定するべきである。

【運用指針Ⅳ-2-1 II) A 準都市計画区域】

準都市計画区域は、積極的な整備又は開発を行う必要はないものの、一定の開発行為、建築行為が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含む一定の区域であって、そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講じることなく放置すれば、用途の混在や農地転用に対する無用な圧力による不適切な農地の浸食等が生じ、又はモータリゼーションの進展等を背景とした散発的な都市的土地利用が発生するおそれがある等将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがある区域について、これらの問題を避けるため、土地利用の整序又は環境の保全を行う制度である。

(5) 都市計画区域に含まれる土地

都市計画区域は、市町村の行政区域にとらわれず実質上一体の都市を単位として指定することができる。都市計画区域に含まれる土地の区域については、市町村の行政区域の全域とする場合と行政区域の一部とする場合がある。

【都市計画区域の指定における表記例】

- 行政区域の全域とする場合：「令和〇年〇月〇日における〇市（町村）の全域」
- 行政区域の一部とする場合：市町村の町丁目、字（地先公有水面を含めようとする場合はその旨を併記）

(6) 都市計画区域等の指定

○都市計画区域

都市計画区域の指定は、「都市計画の決定」に該当しないため、法第15条～第28条の都市計画の決定及び変更の手続きが適用されない。

なお、都市計画区域の指定に併せて、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）の都市計画の決定をする場合は、都市計画区域マスタープランに係る公聴会の開催や都市計画の案の縦覧等の手続きが必要となる。

【都市計画区域の指定手続き（法第5条第3項、同条第5項）】

- 関係市町村及び都道府県都市計画審議会の意見聴取
- 国土交通大臣への協議とその同意
- 公告（県公報）

○準都市計画区域

【準都市計画区域の指定手続き（法第5条の2第2項、同条第3項）】

- 関係市町村及び都道府県都市計画審議会の意見聴取
- 公告（県公報）

【補足】

- 準都市計画区域の指定の手続きにおいては、国土交通大臣への協議とその同意が不要。
- 関係行政機関との調整等については、運用指針IV-2-1A(3)を参照。

(7) 都市計画に関する基礎調査

1) 基礎調査の実施

県は、都市計画区域について、おおむね5年ごとに、都市計画に関する基礎調査として、現況及び将来の見通しについての調査を行うものとされている。(法第6条第1項)

また、県は、準都市計画区域について、必要と認めるときは基礎調査として、現況及び将来の見通しについての調査を行うものとされている。(法第6条第2項)

さらに、都市計画基準を適用するに当たっては、県が5年ごとに行うこととされる都市計画に関する基礎調査の結果に基づくこととされている。(法第13条第1項第19号、同条第3項第2号)

2) 基礎調査の方法

基礎調査の項目及び方法について、「都市計画基礎調査実施要領(第4版)(令和3年5月国土交通省都市局)」を参考として、「鳥取県都市計画基礎調査実施要領(令和3年7月 鳥取県県土整備部技術企画課)」を定め、基礎調査を実施している。

【都市計画に関する基礎調査の項目(法第6条第1項及び第2項)】

調査項目 (法・省令)	調査項目 (県実施要領)	対象区域	県調査
一 地価の公布の状況	⑦地価	行政区域	なし
二 事業所数、従業者数、製造業出荷額及び商業販売額	②産業	行政区域	あり
三 職業分類別就業人口の規模	①人口	行政区域	あり
四 世帯数及び住宅戸数、住宅の規模その他の住宅事情	①人口、④建物	行政区域	あり
五 建築物の用途、構造、建築面積及び延べ面積	④建物	都市計画区域	なし
六 都市施設の位置、利用状況及び整備の状況	⑤都市施設	都市計画区域	なし
七 国有地及び公有地の位置、区域、面積及び利用状況	③土地利用	都市計画区域	なし
八 土地の自然的環境	⑧自然的環境等	行政区域	なし
九 宅地開発の状況及び建築の動態	③土地利用	行政区域	あり
十 公害及び災害の発生状況	⑩その他 (景観・歴史資源等)	行政区域	なし
十一 都市計画事業の執行状況	⑤都市施設	都市計画区域	なし
十二 レクリエーション施設の位置及び利用の状況	⑩その他 (景観・歴史資源等)	行政区域	なし
十三 地域の特性に応じて都市計画策定上必要と認められる事項	—	—	なし

【留意事項1】

○都市計画と農林漁業との調整措置に係る調査項目の設定

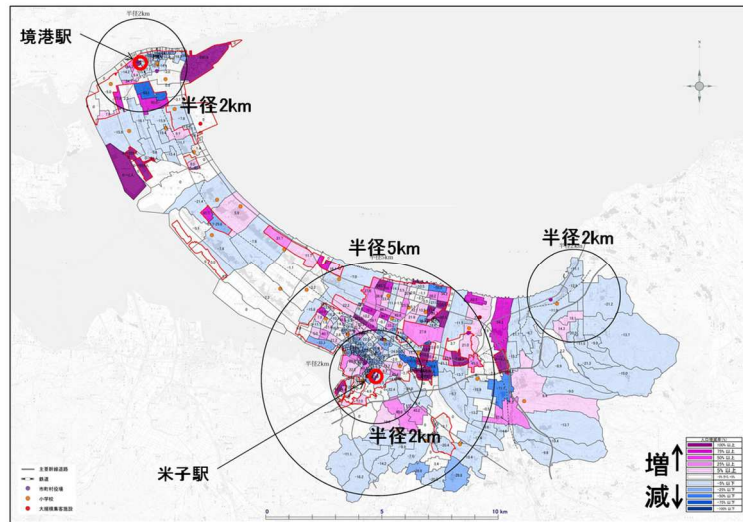
- 都市計画区域マスタープラン若しくは区域区分に関する都市計画を定めようとするときは、県は農林水産大臣に協議しなければならない。(法23条)
- 都市計画区域マスタープラン(法第6条の2第2項第1号に掲げる事項に限る。)・区域区分の変更(線引き見直し)に係る農政局協議において、市街化区域の規模・配置に関する事項の説明を行うが、この説明には法令以外の調査項目(例:工業出荷額当たり工業用地面積、商業用地の面積の推計等)が必要となるため、基礎調査を実施する際に調査項目の設定に注意すること。
- 詳細は、3-3-1区域区分・マスタープランに関する都市計画の変更を参照。

[参考図書5:都市計画と農林漁業との調整措置について(平成十四年14農振一四五二号農村振興局長通知)]

【留意事項2】

○統計資料のとりまとめ項目

- 都市計画区域マスタープラン若しくは区域区分の変更（線引き見直し）については、「都市の拡散状況」や「中心市街地の土地利用の状況」等を把握することが望ましい。
- 基礎調査の結果から統計資料をとりまとめる際は、次の項目をとりまとめておくが良い。
 - ① 人口・少子化率・高齢化率・農地転用率・D I D等の面的区分
 - ② 中心市街地の商店数や販売額の推移・空き地等の状況・未利用地等の分布状況



例：人口の面的区分

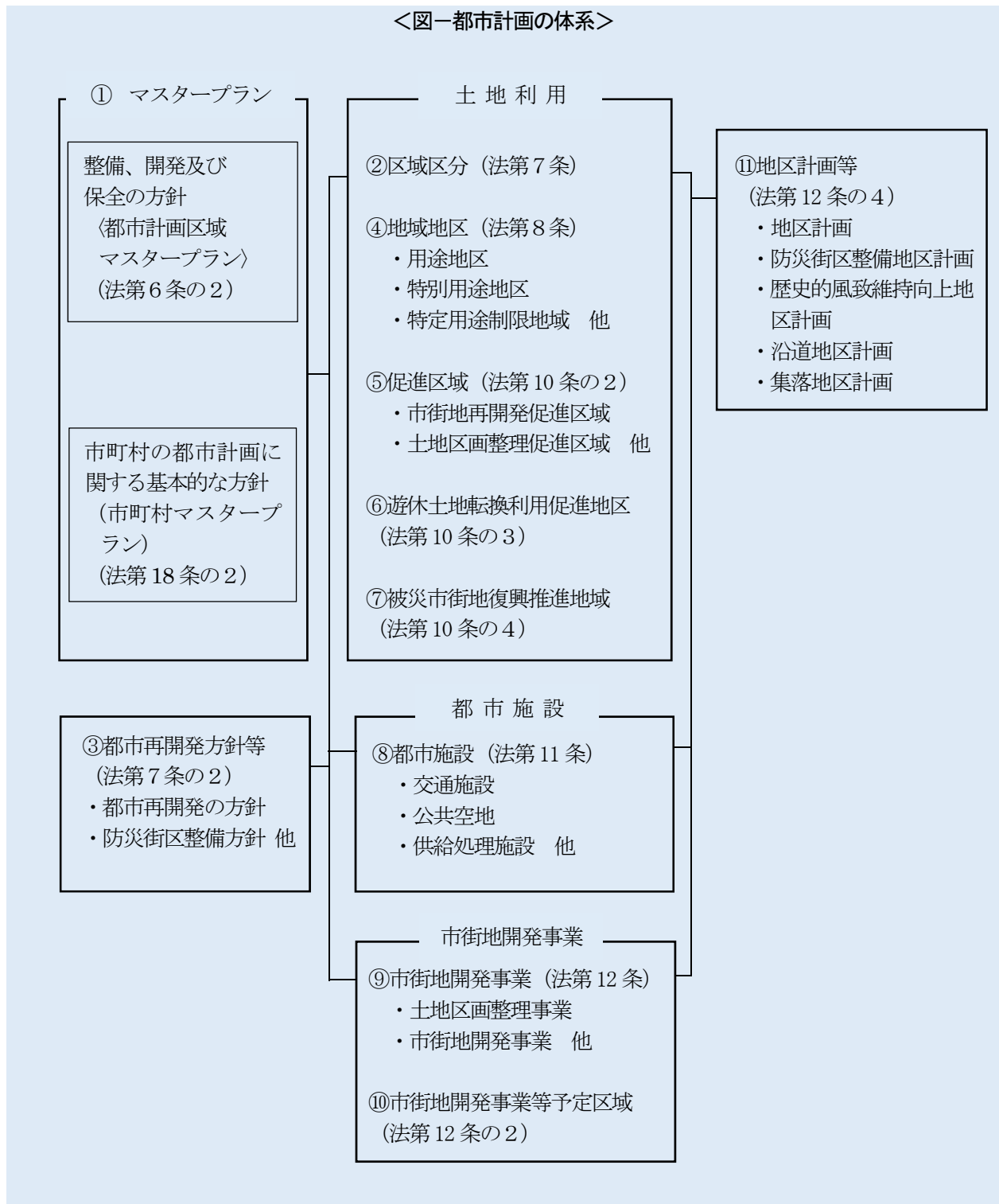
3) 基礎調査結果の通知

基礎調査の結果は、関係市町村に遅滞なく通知しなければならない。(法第6条第4項)

2-2 都市計画の内容（第6条の2—第14条）

○都市計画の体系

都市計画は、都市計画法第2条の基本理念に基づいて、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、都市の長期的な観点から定められるマスタープランを基本として、都市計画区域内に、「土地利用、都市施設、市街地開発事業、地区計画等」に関する計画を総合的かつ一体的に定める『まちづくり』を行うための計画であり、以下のように体系化される。



① 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（法第6条の2）

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」は、「都市計画区域マスタープラン」ともいい、都市計画区域の「都市計画の基本的考え方・都市計画の目標・区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針・主要な都市計画の決定方針」等を示したものであり、都市計画区域について定められる都市計画は当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即したものでなければならない。

なお、平成12年の法改正前は、線引きをしない都市計画区域には都市計画区域マスタープランがなかったが、法改正後は、全ての都市計画区域（線引きしない都市計画区域を含む）に都市計画区域マスタープランを定めている。

また、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（法第18条の2）は、「市町村マスタープラン」ともいい、都市計画区域内の市町村の区域を対象として、都市計画決定権者である市町村が住民の意見を十分に反映しながら定めるもの。「市町村マスタープラン」は、都市計画法上の都市計画ではない。

② 区域区分（法第7条）

都市計画区域について、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、市街化区域と市街化調整区域との区分（区域区分）を定めることができる。

区域区分は、すでに市街地を形成している区域（既成市街地）とおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を「市街化区域」とし、市街化を抑制すべき区域を「市街化調整区域」として定めること（いわゆる「線引き」）。区域区分を基礎として、各種の都市計画を定め、併せて開発許可制度を適用することにより計画的な市街化を図ることができる。

③ 都市再開発方針等（法第7条の2）

都市計画区域については、都市計画に、都市再開発方針等を定めることができる。

④ 地域地区（法第8条―第10条）

都市計画区域については、都市計画に用途地域等、地区又は街区を定めることができる。

地域地区は、都市の区域内の土地を機能的に異なるいくつかの地域に分化し、土地利用に計画性を与え、適正な制限のもとに土地の合理的な利用を図ること。

⑤ 促進区域（法第10条の2）

促進区域は、区域区分に関する都市計画並びに地域地区に関する都市計画とともに、土地利用に関する計画として位置づけられること。

⑥ 遊休土地転換利用促進地区（法第10条の3）

遊休土地転換利用促進地区は、有効利用の必要性の高い低・未利用地を都市計画上、遊休土地として指定すること。

⑦ 被災市街地復興推進地域（法第10条の4）

被災市街地復興推進地域は、「都市計画区域内における市街地の土地の区域」で、大規模な火災、震災その他の災害により当該区域内において相当数の建築物が滅失したこと等の要件を充足する土地の区域のことで、都市計画決定権者である市町村が定めることができる。

⑧ 都市施設（法第11条）

都市施設は、円滑な都市活動を支え、都市生活者の利便性の向上、良好な都市環境を確保するうえで必要な施設のこと。（都市施設：道路、公園、水道、下水道、ごみ焼却場、河川、学校、病院など）

都市計画区域については、都市計画に道路等の都市施設を定めることができ、特に必要があるときは、当該都市計画区域外においても、都市施設を定めることができる。

なお、ごみ焼却場その他の処理施設の用途に係る建築物については、一定規模以上のものについて、都市計画においてその敷地の位置が決定しているものでなければ、都市計画区域内においては、新築し、又は増築してはならないこととされている。（建築基準法第51条）

⑨ 市街地開発事業（法第12条）

市街地開発事業は、計画的かつ良好な市街地を一体的に整備する必要があるときには、土地利用や都市施設に関する都市計画との総合性、一体性を確保しつつ、都市計画を定めること。

⑩ 市街地開発事業等予定区域（法第12条の2）

市街地開発事業等予定区域は、大規模開発事業の適地を早い段階から適正に保全し、面開発事業の円滑かつ迅速な実施を図るため、事業の種類や区域等の基本的事項が明らかになった段階において、予定区域として都市計画を定めること。

⑪ 地区計画等（法第12条の4）

地区計画は、良好な市街地の環境を形成していくため、細街区・小公園等の宅地回りの施設と建築物の形態、敷地等に関する事項を一体的に定め、開発行為や建築行為等を誘導し規制する計画のこと。

2-3 都市計画に関するマスタープラン

(1) マスタープランについて

【運用指針IV-1-2-I マスタープラン全般にわたる事項】

(マスタープランに要請される指針的役割)

- 都市計画は、その実現に時間を要するものであることから、本来的に中長期的な見通しをもって定められる必要がある。
- マスタープランにおいては、住民に理解しやすい形であらかじめ中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにしておくことが、極めて重要であり、そうした機能の発揮こそマスタープランに求められている。

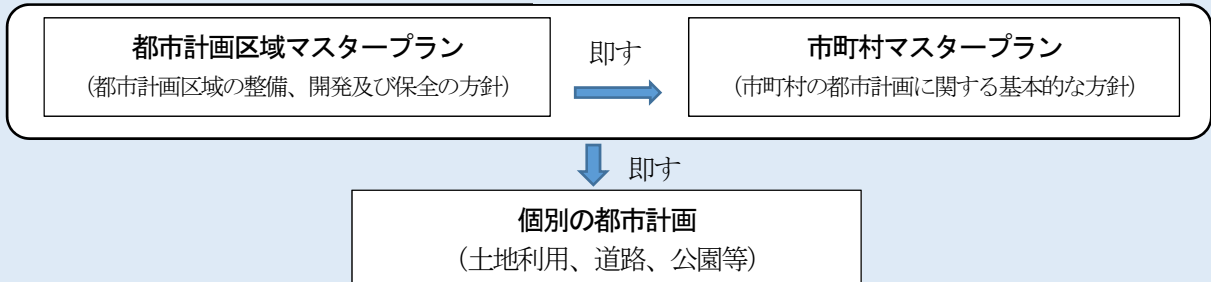
(都市計画区域マスタープランと市町村マスタープラン及び立地適正化計画の関係)

- 都市計画区域マスタープランは、一体の都市として整備、開発及び保全すべき区域として定められる都市計画区域全体を対象として、一市町村を超える広域的観点から、区域区分をはじめとした都市計画の基本的な方針を県が定めるもの。
- 市町村マスタープラン及び立地適正化計画は、都市計画区域マスタープランに即し、各市町村の区域を対象として、市町村の定める都市計画の方針を市町村が定めるもの。

(マスタープランの見直し)

- マスタープランは、策定時点である程度見通しが可能な事項について記載し、その後、ある程度明確な見通しが立った事項を追加する等、記述内容に弾力性を持たせる、あるいは部分的改訂を機動的に行う等の対応を視野に入れて策定を行い、そのフォローアップを行うこと。

<図一都市計画区域マスタープランのイメージ>



(2) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）

1) 都市計画の目標

都市計画区域マスタープランの「都市計画の目標」としては、おおむね20年後の都市の姿を展望した上で、当該都市計画区域の都市づくりの基本理念、地域毎の市街地像を定めることが望ましい。

2) 記載事項（法第6条の2第2項、運用指針Ⅳ-1-2-II）-1)

記載事項	補 足
1 都市計画の目標 ・都市づくりの基本理念や、人口、産業等について都市計画で実現しようとする目標 2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定めるときはその方針 ・「区域区分の決定の有無」は区域区分を決定するか否かを、「区域区分を定めるときはその方針」は市街地の規模や密度構成についての方針（いわゆる人口フレーム） 3 土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針 ・用途地域や大規模な風致地区に関する都市計画（土地利用）、根幹的な道路、公園などの都市施設に関する都市計画（都市施設の整備）、大規模な土地区画整理事業や市街地再開発事業に関する都市計画（市街地開発事業）の決定の方針等	・都市計画区域マスタープランの記載事項の詳細は、地方公共団体の判断に委ねられる。 ・市町村が決定権限を有する用途地域などの都市計画の決定方針についても、当該都市計画区域における「主要な都市計画の決定の方針」として記載することが可能であるが、その場合には、市町村から都道府県への案の申し出の手続き等を通じて、市町村の意向が十分に反映されなければならない。

【参考：米子境港都市計画区域 都市計画区域マスタープラン（H27改訂）】

記載事項	補 足
1 都市計画の目標 (1) 都市づくりの基本理念 (2) 米子市・境港市・日吉津村の広域的位置づけ (3) 都市づくりの目標 2 区域区分の方針 (1) 区域区分の決定の有無 (2) 区域区分の方針 (3) 市街化区域の規模 3 主要な都市計画決定の方針 (1) 土地利用に関する主要な都市計画決定の方針 1) 土地利用の基本方針 2) 主要用途の配置方針 3) 市街地における建築物の密度の構成に関する方針 4) 市街地における住宅建設の方針 5) 市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針 6) 市街地調整区域の土地利用の方針 (2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画決定の方針 1) 交通施設の都市計画決定の方針 2) 下水道、河川の都市計画の決定の方針 3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針 (3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針 (4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	・区域区分の決定の有無にあたっては、市街地の拡大の可能性、良好な環境を有する市街地の形成、緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮の視点から行う。 ・人口は、都市計画区域内人口及び市街地内人口の概ね10年後とする。 ・土地利用の基本方針は、業務地・商業地・工業地等の用途区域別に記載。 ・その他の都市施設は、ごみ処理、し尿浄化槽等。 ・自然的環境の整備又は保全の方針は、緑地の確保目標面積や都市計画区域内住民一人当たりの都市施設としての公共空地の面積等の具体的な指標。

(3) 市町村の都市計画に関する基本的な方針（市町村マスタープラン）

1) 基本的な考え方

市町村マスタープランは、住民に最も近い立場にある市町村が、その創意工夫のもとに住民の意見を反映し、まちづくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、地域別のあるべき市街地像を示すとともに、地域別の整備課題に応じた整備方針、地域の都市生活、経済活動等を支える諸施設の計画等をきめ細かく総合的に定める都市計画の方針のこと。（運用指針 IV-1-2-II）-2）

なお、市町村マスタープランを策定した場合は、公表するとともに県知事に通知しなければならない。（法第18条の2第3項）

2) 基本的な方針の内容（記載事項）

ア 当該市町村のまちづくりの理念や都市計画の目標

イ 全体構想（目指すべき都市像とその実現のための主要課題、課題に対応した整備方針等）

ウ 地域別構想（あるべき市街地像等の地域像、実施されるべき施策）

(4) 立地適正化計画

立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能の誘導により、都市全域を見渡したマスタープランとして位置づけられる市町村マスタープランの高度化版。

市町村は、立地適正化計画において、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針、都市の居住者の居住を誘導すべき区域（居住誘導区域）、都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域（都市機能誘導区域）を定め、居住や都市機能の誘導を図っていくことができる。

また、立地適正化計画は、都市計画区域マスタープランに即するとともに、市町村マスタープランとの調和が保たれたものでなければならない。（都市再生特別措置法第81条）

(5) 都市再開発方針等（法第7条の2）

都市再開発方針等は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」と同様に、個別の都市計画の上位に位置する都市計画に位置付けるもの。なお、本県においては定めていない。

2-4 土地利用に関する計画

(1) 区域区分

<p>都市計画法第7条（区域区分）（抜粋）</p> <p>都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）を定めることができる。</p> <p>2 市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。</p> <p>3 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。</p> <p>都市計画法第13条（都市計画基準）（抜粋）</p> <p>2 区域区分は、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口及び産業の将来の見通し等を勘案して、産業活動の利便と居住環境の保全との調和を図りつつ、国土の合理的利用を確保し、効率的な公共投資を行うことができるように定めること。</p>
--

我が国の高度成長期の人口、産業等の急激な都市集中による都市の過密化と郊外への無秩序な拡散の弊害を除き、都市の健全で秩序ある発展を図るため、当該都市の発展の動向等を勘案し、市街地として積極的に整備する区域と当分の間市街化を抑制する区域とを区分し、無秩序な市街化を防止することが必要であった。

そこで、都市計画の一環として、すでに市街地を形成している区域（既成市街地）とおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を「市街化区域」とし、市街化を抑制すべき区域を「市街化調整区域」として定めることができるとし、この区域区分を基礎として、各種の都市計画を定め、併せて開発許可制度を適用することにより計画的な市街化を図ることができることとした。

なお、平成12年都市計画法改正により、区域区分をするか否かを、都市計画区域を定めた都道府県が、地域の実情を踏まえて、都市計画区域マスタープランの中で判断する仕組みとなった。

【都市計画区域一覧】

○：あり、－：なし

都市計画区域名	市町村名	区域区分	用途地域
鳥取都市計画区域	鳥取市	○	○
福部都市計画区域		－	－
気高都市計画区域		－	－
鹿野都市計画区域		－	－
青谷都市計画区域		－	－
八頭中央都市計画区域	鳥取市河原町、八頭町	－	－
岩美都市計画区域	岩美町	－	－
若桜都市計画区域	若桜町	－	－
智頭都市計画区域	智頭町	－	－
倉吉都市計画区域	倉吉市	－	○
羽合都市計画区域	湯梨浜町	－	－
東郷都市計画区域		－	－
三朝都市計画区域	三朝町	－	－
北条都市計画区域	北栄町	－	－
大栄都市計画区域		－	－
琴浦都市計画区域	琴浦町	－	－
米子境港都市計画区域	米子市、境港市、日吉津村	○	○
淀江都市計画区域	米子市淀江町	－	－

※大山町、南部町、伯耆町、日南町、日野町、江府町は、都市計画区域を定めていない。

【参考】

○線引きとは

市街化区域及び市街化調整区域の決定は、一般に「線引き」と言われている。

○特定用途制限地域制度とは

平成12年都市計画法改正による「線引き」制度の選択制の導入に併せ、良好な環境の形成又は保持を図る観点から必要な土地利用規制を課すことを目的として、特定の用途の建築物その他の工作物の立地のみを規制する「特定用途制限地域制度」が導入された。具体的には、非線引き白地地域において、大規模店舗、ホテル、レジャー施設、パチンコ屋などの建築物等の規制が想定される。

なお、本県においては、大規模集客施設の適切な場所への立地を誘導するため、「鳥取県大規模店舗立地誘導条例（平成21年3月27日鳥取県条例第5号）」を制定している。

【鳥取県大規模店舗立地誘導条例の概要】

1 大規模店舗の立地誘導の基本方針（条例第3条）

- 都市計画区域の内外を問わず、大規模店舗の施設規模（床面積）に応じて、立地を誘導すべき地域の要件を定めている。
- 立地を誘導する施設は、床面積1,500m²超の店舗、飲食店等とし、次の3段階に区分している。
 - ① 床面積10,000m²超
 - ② 床面積5,000m²超10,000m²以下
 - ③ 床面積1,500m²超5,000m²以下

2 条例手続き

大規模店舗を新設、増築又は改築（大規模店舗に該当しない建築物を増築若しくは改築又は用途変更することにより大規模店舗にすることを含む。）する者は、「大規模店舗立地誘導条例」に基づき、所要の手続きを行うことになる。

3 地域貢献活動の推進

施設設置者は、大規模店舗の設置が、コンパクトなまちづくりと調和するのみならず、地域社会に貢献するものとなるよう、当該施設及びその周辺地域において、地域社会の活性化に資する活動を住民と協働で積極的に推進するものとしている。

[資料13：大規模店舗の適正立地（鳥取県大規模店舗立地誘導条例）]

(2) 区域区分の技術的基準

都市計画法施行令、施行規則	運用指針Ⅳ-2-1-Ⅱ) -B
<p>【すでに市街地を形成している区域】 (令第8条第1項第1号)</p> <p>既に市街地を形成している区域として市街化区域に定める土地の区域は、相当の人口及び人口密度を有する市街地その他の既成市街地として国土交通省令で定めるもの並びにこれに接続して現に市街化しつつある土地の区域とすること。</p> <p>(規則第8条)</p> <p>次の各号に掲げる土地の区域で集団農地以外のものとする。</p> <p>1 50ha 以下のおおむね整形の土地の区域ごとに算定した場合における人口密度が1ha 当たり40人以上である土地の区域が連たんしている土地の区域で、当該区域内の人口が3,000人以上であるもの。</p> <p>2 前号の土地の区域に接続する土地の区域で、50ha 以下のおおむね整形の土地の区域ごとに算定した場合における建築物の敷地その他これに類するものの面積の合計が当該区域の面積の1/3以上であるもの。</p>	<p>【すでに市街地を形成している区域】 すでに市街地を形成している区域として市街化区域に編入する区域は、令第8条第1項第1号及び規則第8条の規定に適合する必要があるが、この場合、国勢調査における人口集中地区の設定に準じて区域の標準の単位を設定することも考えられる。</p>
<p>【おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域】 (令第8条第1項第2号)</p> <p>おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。</p> <p>イ 当該都市計画区域における市街化の動向並びに鉄道、道路、河川及び用排水施設の整備の見通し等を勘案して市街化することが不適当な土地の区域</p> <p>ロ 溢いつ水、湛たん水、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</p> <p>ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域</p> <p>ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵かん養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域</p>	<p>【おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域】</p> <p>1) 既成市街地の周辺部として市街化区域に編入する区域は、次に掲げる条件の全てを満たすことが望ましい。</p> <p>a 既成市街地に連続していること。</p> <p>b 現に相当程度宅地化している区域であること。</p> <p>c おおむね10年で既成市街地になることが見込まれること</p> <p>2) 新市街地は、市街地の発展の動向、当該区域の地形、自然条件及び交通条件を配慮し、かつ、都市施設を効果的に配置し、整備することができるよう定めることが望ましい。</p> <p>3) 既成市街地と連続しない新市街地は、1つの独立した市街地を形成するに十分な規模の区域とし、その規模はおおむね50ha以上であり、周辺における農業等の土地利用に支障のない区域とすべきである。</p>
<p>【区域区分の土地の境界】 (令第8条第3項)</p> <p>区域区分のための土地の境界は、原則として、鉄道その他の施設、河川、海岸、崖その他の地形、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、これにより難い場合には、町界、字界等によること。</p>	

(3) 区域区分による法的効果

	市街化区域	市街化調整区域
① 他の都市計画 ➤ 地域地区 ➤ 都市施設	少なくとも用途地域を定める。 少なくとも道路、公園及び下水道を定める。	原則として用途地域を定めない。
② 開発許可	良好な市街地の形成の視点から、宅地に一定の水準を保たせる技術基準（空地の配置、道路の設計、給排水施設等に関する基準）に合致していれば許可される。	左記の基準に合致したうえ、次のような立地基準に合致したものについてのみ許可される。 ・日常生活に必要な店舗等 ・周辺の市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当なもの。
③ 他の制度 ➤ 農地転用 ➤ 国土利用計画法 など	農地転用許可が不要となり、農業委員会への届出で足りる。 土地に関する権利の移転等の届出は、2,000m ² 以上の土地についてしなければならない。	農地の転用については、都道府県知事等の許可を要する。 左記の届出は、5,000m ² 以上の土地についてしなければならない。

(4) 市街化調整区域における開発許可等の立地基準

<p>都市計画法第34条（開発許可の基準）（抜粋）</p> <p>市街化調整区域に係る開発行為については、当該申請に係る開発行為及びその申請の申請の申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発を許可してはならない。</p> <p>10 地区計画又は集落地区計画の区域内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第1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</p> <p>11 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と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地域のうち、政令で定める基準に従い、<u>都道府県の条例で指定する土地の区域内</u>において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの</p> <p>12 開発区域の周辺における市街化を促進する恐れがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、<u>都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの</u></p>
--

○法第34条10号～12号の県内指定状況^{※1}

10号	市街化調整区域における地区計画は、鳥取市里仁地区、日吉津村今吉地区など。
11号	境港市と日吉津村は、県条例 ^{※2} により許可されるエリア・用途を指定。 米子市は、市条例 ^{※3} により許可される用途を指定。（エリアを指定していない）
12号	各自治体の条例（県条例又は市条例）により用途を指定。（エリアを指定していない） 事務処理権限 ^{※4} が県の場合は県条例、市の場合は市条例。

※1 [資料12：市街化調整区域における開発許可等の立地基準について]

※2 鳥取県市街化区域と一体的な地域等に係る開発許可等の基準に関する条例（平成29年施行）

※3 米子市市街化区域と一体的な地域等に係る開発許可等の基準に関する条例（平成21年施行）

※4 [資料14：県から市町村への権限移譲の状況（都市計画法に係る市町村への権限移譲等）]

(5) 地域地区

「地域地区」とは、法第8条第1項各号に掲げる地域、地区又は街区のこと。














都市計画区域内の土地をどのような用途に利用すべきか、どの程度に利用すべきかなどということをも地域地区に関する都市計画として定め、建築物の用途、容積、構造等に関し一定の制限を加え、あるいは土地の区画形質の変更、木竹の伐採等に制限を加えることにより、その適正な利用と保全を図るものである。

(5-1) 用途地域

用途地域は、「市街化区域については、少なくとも用途地域を定めるものとし、市街化調整区域については、原則として用途地域を定めないもの」とされている。(法第13条第1項第7号)

用途地域とは、第1種低層住居専用地域や近隣商業地域などのことで、13種類ある。

1) 用途地域の概要

<p>第1種低層住居専用地域</p>  <p>低層住宅のための地域</p>	<p>第2種低層住居専用地域</p>  <p>主に低層住宅のための地域</p>	<p>第1種中高層住居専用地域</p>  <p>中高層住宅のための地域</p>
<p>第2種中高層住居専用地域</p>  <p>主に中高層住宅のための地域</p>	<p>第1種住居地域</p>  <p>住居の環境を守るための地域</p>	<p>第2種住居地域</p>  <p>主に住居の環境を守るための地域</p>
<p>準住居地域</p>  <p>道路の沿道において自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域</p>	<p>近隣商業地域</p>  <p>まわりの住民が日用品の買い物などをするための地域</p>	<p>商業地域</p>  <p>銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域</p>
<p>準工業地域</p>  <p>主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域</p>	<p>工業地域</p>  <p>どんな工場でも建てられる地域</p>	<p>工業専用地域</p>  <p>工場のための地域</p>
<p>田園住居地域</p>  <p>農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域</p>		<p>(出典) みんなで進めるまちづくりの話</p>

2) 用途地域における建築物の制限

① 建築物の主な用途制限

建築物の用途	用途地域	用途地域											備考				
		田園住居地域	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	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域		工業地域	工業専用地域		
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿																	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50m ² 以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの																	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150m ² 以下のもの	1,2		2	3	4										5	1: 地域で生産された農産物の販売店舗・農家レストラン。2階以下。 2: 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業務用店舗のみ。2階以下。 3: 1に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店等のサービス用店舗のみ。 4: 2階以下。 5: 物品販売店舗、飲食店を除く
	店舗等の床面積が150m ² を超え、500m ² 以下のもの	1			3	4										5	
	店舗等の床面積が500m ² を超え、1,500m ² 以下のもの					4										5	
	店舗等の床面積が1,500m ² を超え、3,000m ² 以下のもの															5	
	店舗等の床面積が3,000m ² を超えるもの															5	
	店舗等の床面積が10,000m ² を超えるもの																
事務所等	事務所等の床面積が150m ² 以下のもの						▲										▲: 2階以下
	事務所等の床面積が150m ² を超え、500m ² 以下のもの						▲										
	事務所等の床面積が500m ² を超え、1,500m ² 以下のもの						▲										
	事務所等の床面積が1,500m ² を超え、3,000m ² 以下のもの																
	事務所等の床面積が3,000m ² を超えるもの																
ホテル、旅館							▲									▲: 3,000m ² 以下	
遊戯・風俗施設	ホーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場 等							1	2	2				2			1: 3,000m ² 以下 2: 10,000m ² 以下
	カラオケボックス 等								▲	▲				▲			▲: 10,000m ² 以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所 等									▲	▲			▲			▲: 10,000m ² 以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場										▲						▲: 客席200m ² 未満
	キャバレー、ダンスホール、個室付浴場 等													▲			▲: 個室付き浴場等を除く
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校																
	大学、高等専門学校、専修学校等																
	図書館 等																
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局 等																
	神社、寺院、教会 等																
	病院																
	公衆浴場、診療所、保育所等																
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム 等																
	老人福祉センター、児童厚生施設 等	▲	▲	▲													▲: 600m ² 以下
	自動車教習所							▲									▲: 3,000m ² 以下
工場・倉庫等	単独車庫(付属車庫を除く)					▲	▲	▲	▲								▲: 300m ² 以下、2階以下
	建築物付属自動車車庫(1,2,3については、建築延べ面積の1/2かつ備考欄に記載の制限)	1	1	1	2	2	3	3									1: 600m ² 以下、1階以下 2: 3,000m ² 以下、2階以下 3: 2階以下
	倉庫業倉庫																
	畜舎(15m ² を超えるもの)							▲									▲: 3,000m ² 以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、自転車店等で作業場の床面積が50m ² 以下	▲		▲	▲	▲											原動機の制限あり ▲: 2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場							1	1	1	2	2					原動機・作業内容の制限あり 1: 作業場の床面積50m ² 以下 2: 作業場の床面積150m ² 以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場											2	2				
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場																
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場																
	自動車修理工場								1	1	2	3	3				原動機の制限あり 1: 作業場の床面積50m ² 以下 2: 作業場の床面積150m ² 以下 3: 作業場の床面積300m ² 以下
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設						1	2									1: 1,500m ² 以下、2階以下 2: 3,000m ² 以下
	量が少ない施設																
	量がやや多い施設																
	量が多い施設																
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ゴミ焼却場 等		敷地の位置の都市計画決定が必要											※都市計画審議会の議を経て特定行政庁が許可した場合を除く				

②容積率・建蔽率

	地域区分	容積率(%)	建蔽率(%)
用途地域	田園住居地域	50 60 80 100 150 200	30 40 50 60
	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	100 150 200 300 400 500	50 60 80
	第二種中高層住居専用地域		
	第一種住居地域		
	第二種住居地域		
	準住居地域	60 80	
	近隣商業地域		
	商業地域	200 300 400 500 600 700 800 900 1000 1100 1200 1300	80
	準工業地域	100 150 200 300 400 500	50 60 80
	工業地域	100 150 200 300 400	50 60
	工業専用地域		30 40 50 60
	用途地域の指定のない区域	50 80 100 200 300 400	30 40 50 60 70

【留意事項】

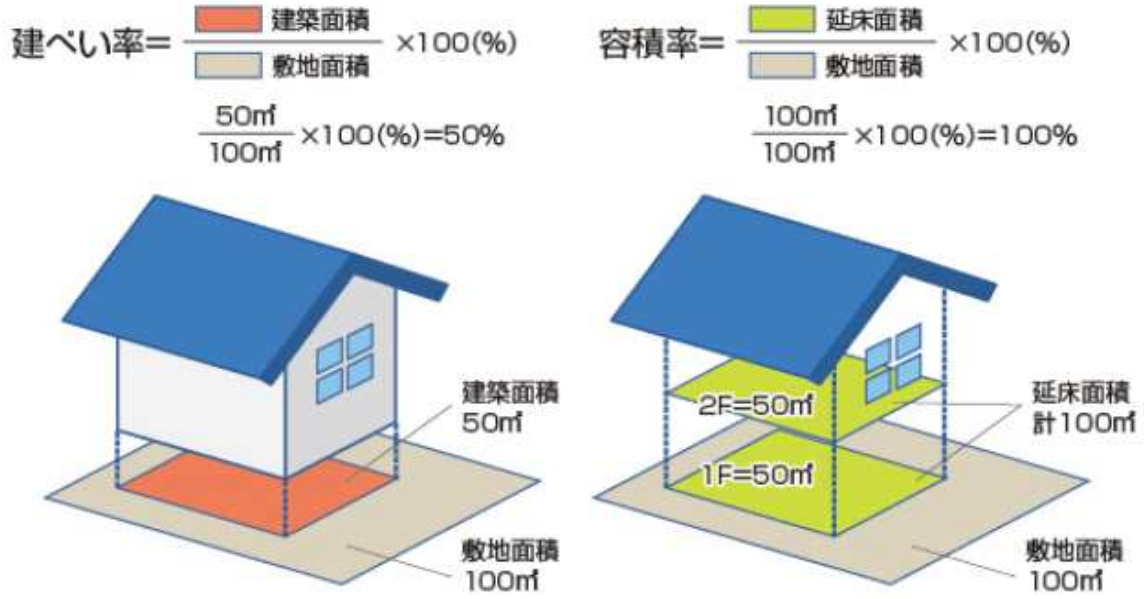
- 建蔽率について、建築敷地が防火地域内や角地にある場合は、上表の数値と異なる場合がある。
- 容積率について、前面道路が12m未満の場合は、上表の数値と異なる場合がある。
- 都市計画区域内の用途地域の指定のない区域（鳥取市及び米子市の区域を除く。）については、容積率400%、建蔽率70%（白地地区の容積率、建蔽率、各部分の高さの限度で特定行政庁が定めるもの 平成16年3月2日鳥取県告示第144号）

③建築物の形態制限

用途地域は、建築基準法による建築物の形態制限と密接に関連している。

形態制限	内容
容積率 (建築基準法第52条)	<ul style="list-style-type: none"> • 容積率は、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合のこと。 • 容積率制限は、建築物の密度を規制することにより、建築物が道路、下水道等の公共施設に与える負荷と公共施設の供給・処理能力との均衡を図るとともに、採光、日照、通風、開放感等の市街地環境を総合的に確保することを目的としている。
建蔽率 (建築基準法第53条)	<ul style="list-style-type: none"> • 建蔽率は、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合のこと。 • 建蔽率制限は、敷地内に一定の空地を確保することにより、日照、採光、通風等の環境を確保するとともに、火災等に対する防災上の安全性を確保することを目的としている。
建築物の敷地面積 (建築基準法第53条の2)	<ul style="list-style-type: none"> • 都市計画において、建築物の敷地面積の最低限度を定めることができる。（ただし、最低限度は200m²を超えてはならない）
外壁の後退距離 (建築基準法第54条)	<ul style="list-style-type: none"> • 外壁の後退距離制限は、低層住宅に係る良好な住居地域の環境を保護すること等を目的としている。
建築物の高さの限度 (建築基準法第55条)	<ul style="list-style-type: none"> • 低層住宅における絶対高さ制限は、低層住宅に係る採光、日照、通風、開放感等良好な住居の環境を保護するため、地域内に建築できる建築物を一定階数以下の低層建築物に限定することを目的としている。
建築物の各部分の高さ (建築基準法第56条)	<ul style="list-style-type: none"> • 「斜線制限」は、道路斜線制限、隣地斜線制限、北側斜線制限の3種類があり、道路、隣接する建築物への採光、通風等の環境を確保することを目的としている。

<図-容積率と建蔽率のイメージ>



<図-斜線制限のイメージ>

<p>道路斜線制限</p>	
<p>隣接斜線制限</p>	
<p>北側斜線制限</p>	

(5-2) 特別用途地区

1) 特別用途地区

特別用途地区は、用途地域の指定の目的を基本とし、当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため、建築基準法に基づき地区の特性や課題に応じて地方公共団体が定める条例で建築物の用途に係る規制の強化又は緩和を行うために定めるものである。

なお、用途地域による用途規制を緩和する場合には、国土交通大臣の承認を要することとされている。(建築基準法第49条)

【県内の特別用途地区】

特別用途地区	場所	条 例
大規模集客施設制限地区※	鳥取市	鳥取市特別用途地区建築条例
3市すべての準工業地域	米子市	米子境港都市計画大規模集客施設制限地区内における建築物の建築の制限に関する条例
	倉吉市	倉吉市特別用途地区における建築物の建築の制限に関する条例
娯楽レクリエーション地区	米子市崎津	米子境港都市計画娯楽・レクリエーション地区内における建築物の制限等に関する条例
境港市竹内特別業務地区	境港市竹内団地	境港市竹内特別業務地区建築規制条例
特別工業地区	境港市上道 ～中野町	未施行

※大規模集客施設制限地区

平成18年法改正により、大規模集客施設(店舗、飲食店、映画館、パチンコ屋、カラオケボックス等でその用途に使用する床面積が1万平方メートルを超える施設)の立地は、原則として、商業地域、近隣商業地域、準工業地域に限定された。

このうち、準工業地域における大規模集客施設の立地は、都市構造や周辺環境に与える影響が大きいため、県内の鳥取市、米子市、倉吉市の3市は、すべての準工業地域を「大規模集客施設制限地区」として特別用途地区の都市計画決定し、立地を制限する条例を定めている。

なお、中心市街地活性化基本計画の認定において、準工業地域における大規模集客施設の立地の制限が条件とされている。

(5-3) 防火地域又は準防火地域

防火地域又は準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するため定める地域である。

(建築基準法第61条から第67条まで)

防火地域及び準防火地域以外の市街地について、火災による類焼の防止を図る目的から、建築物の屋根を不燃材で葺くなどの防火上の措置をする区域を指定することができる。

(建築基準法第22条第1項)

特定行政庁は、区域を指定する場合には、あらかじめ、都市計画区域内にある区域については県都市計画審議会又は市町村都市計画審議会の意見を聴かなければならない。(建築基準法第22条第2項)

【県内の防火地域・準防火地域 (R3.1.1 現在)】

都市計画区域	都 市	防火地域 (ha)	準防火地域 (ha)
鳥 取	鳥取市	15.9	542.2
米子境港	米子市	—	270.0
	境港市	—	140.6
倉 吉	倉吉市	—	250.0

(5-4) 景観地区

景観地区は、平成16年施行の景観法の制度により創設されたもの。

市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域内の土地の区域については、市街地の良好な景観の形成を図るため、都市計画に、景観地区を定めることができる。(景観法第61条第1項)

景観地区内で建築物の建築等を行う場合は、「建築物の形態意匠の制限」等について市町村長の認定を受けなければならない。(景観法第63条)

景観地区の都市計画には、建築物の高さの最高限度、壁面の位置等を定めることができ、これらの制限については建築確認の対象となる。(建築基準法第68条)

(5-5) 風致地区

風致地区は、都市の風致(樹木に富める土地、水辺地、農地などの良好な自然的景観)を維持するために定める地区である。景観地区など地域地区の多くは、建築基準法により建築等の規制が行われるが、風致地区は、都市計画法により建築等の規制が行われる。

風致地区における建築等の規制については、県又は市町村が風致条例を定めることとなる。

【県内の風致地区(R3.1.1現在)】

風致地区	都 市	面積(ha)	条 例
湊山風致地区	米子市	40	米子市風致地区内における建築等の規制に関する条例

(5-6) 駐車場整備地区

駐車場整備地区は、商業地域、近隣商業地域等で、自動車交通が著しく輻輳する地区において、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する必要があると認められる区域について、駐車施設の整備を促進すべき地区として都市計画に定めるものである。

駐車場整備地区内では、地方公共団体に対し駐車場整備計画を定めることが義務付けられるとともに、当該区域等では、市町村は一定の建築物の新築等に対して駐車施設の整備を義務付ける附置義務条例を制定することができる。

【県内の駐車場整備地区(R3.1.1現在)】

駐車場整備地区	都 市	面積(ha)	条 例
米子中央地区	米子市	116	—

(5-7) 臨港地区

臨港地区は、港湾を管理運営するため定める地域地区のこと。

法第8条の規定に基づく臨港地区(港湾法第2条第2項の国際戦略港湾、国際拠点港湾、重要港湾)は、都市計画区域内について都道府県が定めるものであり、港湾法第38条の規定に基づく臨港地区は、都市計画区域以外の地域について港湾管理者が定めるものである。

港湾管理者は、臨港地区内において分区(商港区、工業港区など)を指定することができ(港湾法第39条)、分区の区域内においては、地方公共団体の条例によって建築物の用途規制が行われ、建築基準法の用途地域等及び特別用途地区の規定は、指定された分区については適用されない。

【県内の臨港地区(R3.1.1現在)】

臨港地区	都 市	分 区	面積(ha)	条 例
鳥取港臨港地区	鳥取市	商港区、漁港区、保安港区、マリーナ港区、修景厚生港区	52.9	鳥取港の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例
米子港臨港地区	米子市	商港区、漁港区	9.9	未施行*

*米子港臨港地区の分区の区域内について、構築物の規制に関する条例が未施行であるため、禁止構築物が明示されていない。

【都市計画区域内における臨港地区に関する運用指針について（抜粋）】

区分		港湾行政上の規制	都市行政上の規制	概要
都市的 ↑ ↓	0	なし	<ul style="list-style-type: none"> 用途地域及び特別用途地域による建築規制 	<ul style="list-style-type: none"> 臨港地区以外の一般的土地利用規制を行う区域
	I	<ul style="list-style-type: none"> 臨港地区による届出・勧告書（分区を定めない） 	<ul style="list-style-type: none"> 必要に応じ地区計画又は再開発地区計画による建築規制 	<ul style="list-style-type: none"> 港湾を一体的に管理運営する必要性から臨港地区に含める必要があるが、分区を定めない 必要に応じて用途地域や地区計画等により建築規制を行う区域
港湾的	II	<ul style="list-style-type: none"> 臨港地区による届出・勧告書 分区条例による用途規制 	<ul style="list-style-type: none"> 必要に応じ地区計画等による建築規制 	<ul style="list-style-type: none"> 分区条例により港湾の管理運営に必要な用途規制を行う 必要に応じて地区計画等によって建築規制を併せて行う区域
	III		なし	<ul style="list-style-type: none"> 分区条例による用途規制を行う区域

○臨港地区に関する都市計画

臨港地区に関する都市計画は、実際に港湾を管理運営する港湾管理者の意思を尊重する趣旨からその申し出た案に基づいて定めることとしている。（法第23条第4項）

（5-8）流通業務地区

流通業務地区は、流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図り、もって都市の機能の維持及び増進に寄与することを目的とする。

流通業務施設の整備に関する基本方針^{*}に係る都市の区域のうち、幹線道路、鉄道等の交通施設の整備の状況に照らして、流通業務市街地として整備することが適当であると認められる区域については、当該都市における流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図るため、都市計画に流通業務地区を定めることができる。（流通業務市街地の整備に関する法律第4条第1項）

【県内の流通業務地区・団地（R3.1.1現在）】

流通業務地区	面積(ha)	流通業務団地	面積(ha)	参考
米子	42.0	米子	20.5	米子市流通町 H9～H26 団地整備・分譲

※米子市についての流通業務施設の整備に関する基本方針

（5-9）生産緑地地区

生産緑地地区は、市街化区域内において緑地機能及び多目的保留地機能の優れた農地等を計画的に保全し、もって良好な都市環境の形成に資することを目的として定めるもの。

市街化区域内にある農地等で、次に掲げる条件に該当する一団のもの区域については、都市計画に生産緑地地区を定めることができる。（生産緑地法第3条第1項）

【生産緑地地区の指定要件の概要】

<ol style="list-style-type: none"> ① 公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境の確保に相当な効用があり、かつ、公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているものであること。 ② 500m²以上の規模の区域であること。 ③ 用排水その他の状況を勘案して農林漁業の継続が可能な条件を備えていると認められるものであること。

※三大都市圏特定市では、生産緑地地区以外の市街化区域内農地は宅地並みに課税が適用されているのに対し、生産緑地は軽減措置が講じられている。

(5-10) 伝統的建造物群保存地区

伝統的建造物群保存地区は、伝統的建造物群及びこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保存するため定める地域地区のこと。

市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域内においては、都市計画に伝統的建造物群保存地区を定めることができる。また、市町村は、都市計画区域以外の区域においても、条例で伝統的建造物群保存地区を定めることができる。（文化財保護法第143条）

文部科学大臣は、市町村の申出に基づき、伝統的建造物群保存地区の区域の全部又は一部で、我が国にとってその価値が特に高いものを、重要伝統的建造物群保存地区として選定することができる。（文化財保護法第144条）

伝統的建造物群保存地区において現状変更（建築物等の建築、除却、修繕、外観の変更、木竹の伐採、市町村の条例で定めるもの等）を行う場合は、市町村長及び教育委員会の許可を受けなければならない。（文化財保護法施行令第4条）

【都市計画】

都市計画区域	名 称	告示年月日	面積 (ha)
倉吉	倉吉市打吹玉川伝統的建造物群保存地区	H10. 4. 3	9. 2
若桜	若桜町若桜伝統的建造物群保存地区	R3. 2. 22	9. 5

【文化財】

名 称	指定種別	選定年月日
智頭町板井原伝統的建造物群保存地区※	県選定伝統的建造物群保存地区	H16. 2. 3
倉吉市打吹玉川伝統的建造物群保存地区	重要伝統的建造物群保存地区	H10. 12. 25
大山町所子伝統的建造物群保存地区※	重要伝統的建造物群保存地区	H25. 12. 27
若桜町若桜伝統的建造物群保存地区	重要伝統的建造物群保存地区	R3. 8. 2

※智頭町板井原及び大山町所子は、都市計画区域外であるため都市計画ではない。

2-5 都市施設に関する都市計画

(1) 都市施設の計画基準

都市計画法第13条第11項（都市計画基準）

都市施設は、土地利用、交通等の現状及び将来の見通しを勘案して、適切な規模で必要な位置に配置することにより、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するように定めること。

この場合において、市街化区域及び区域区分が定められていない都市計画区域については、少なくとも道路、公園及び下水道を定めるものとし、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、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域及び田園住居地域については、義務教育施設をも定めるものとする。

- 都市施設の都市計画基準に係る可否の判断については、次の観点から審査すること。
 - ✓ 適切な規模か・・・ 不要な土地利用制限を与えない必要最小限の規模となっているか。
 - ✓ 必要な位置か・・・ この位置に必要なか。
 - ✓ 都市施設に関する個別法令（道路構造令等）に適合しているか。

【運用指針IV-2-2 都市施設を都市計画に定める意義】

①計画段階における整備に必要な区域の明確化

都市施設の整備に必要な区域をあらかじめ都市計画において明確にすることにより、長期的視点から計画的な整備を展開することができ、円滑かつ着実な都市施設の整備を図ることができる。

②土地利用や各都市施設間の計画の調整

都市内における土地利用や、各都市施設相互の計画の調整を図ることにより、総合的、一体的に都市の整備、開発を進めることができる。

③住民の合意形成の促進

将来の都市において必要な施設の規模、配置を広く住民に明確に示すとともに、開かれた手続きにおいて地域社会の合意形成を図ることができる。

(2) 区域区分と都市施設の関係

区域区分と都市施設の関係については、市街化区域、市街化調整区域、非線引き都市計画区域のそれぞれで、以下のように考えるのが望ましい。

【運用指針IV-2-2 区域区分と都市施設の関係】

① 市街化区域においては、少なくとも道路、公園、下水道を定めるべきである。

② 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であるので、市街化を促進する都市施設については、これを定めるべきではない。ただし、地域間道路、市街化区域と他の市街化区域とを連絡する道路等や、公園、緑地等の公共空地、河川、処理施設等で市街化を促進するおそれがないと認められるものは定めることができる。

③ 非線引き都市計画区域にあっては、用途地域が定められている地域においてはその目標とする市街地像の実現のために必要な都市施設を定めるべきであり、用途地域が定められていない地域においては当該地域の市街化の促進につながるような都市施設を都市計画に定めることは望ましくない。

(3) 当該都市計画区域外における都市施設

都市施設に関する都市計画は、当該都市計画区域内において定められることが通常であると考えられるが、ごみ焼却場、火葬場等の処理施設、上水道の水源等への供給施設等についてその適地が当該都市計画区域内において見出せない場合など「特に必要があるときは、当該都市計画区域外においても、これらの施設を定めることができる。」とされている。（法第11条第1項）

この「当該都市計画区域外」とは、その土地が他の都市計画区域として指定されているか否かを問わず、また、他の都市計画区域にわたる場合も含むものである。

(4) 都市施設の種類の種類と都市計画の内容

【都市施設の種類の種類と都市計画の内容】 (法第11条、都計令第6条、都計規則第7条)

分類	種類	都市計画に定める事項
共通項目		都市施設の種類の種類、名称、位置、区域
1 交通施設	道路	<ul style="list-style-type: none"> 種別：自動車専用道路、幹線街路、区画街路、特殊街路の別 構造：車線の数、幅員並びに嵩上式、地下式、掘割式、地表式の別及び地表式の区間において鉄道又は自動車専用道路若しくは幹線街路と交差するときは立体交差又は平面交差の別
	都市高速鉄道	<ul style="list-style-type: none"> 構造：嵩上式、地下式、掘割式又は地表式の別及び地表式の構造の区間においては鉄道又は自動車専用道路若しくは幹線街路と交差するときは立体交差又は平面交差の別
	駐車場	<ul style="list-style-type: none"> 面積 構造：地上及び地下の階層
	自動車ターミナル	<ul style="list-style-type: none"> 種別：トラックターミナル又はバスターミナルの別 面積
	空港	<ul style="list-style-type: none"> 面積
2 公共空地	公園	<ul style="list-style-type: none"> 種別：街区公園、近隣公園、地区公園、総合公園、運動公園、広域公園又は特殊公園の別 面積
	緑地、広場、運動場、墓園	<ul style="list-style-type: none"> 面積
3 供給施設 処理施設	下水道	<ul style="list-style-type: none"> 排水区域
	汚物処理場 ごみ焼却場 ごみ処理場	<ul style="list-style-type: none"> 面積
	水道 電機供給施設 ガス供給施設	—
4	河川、運河その他の水路	<ul style="list-style-type: none"> 構造：堤防式又は掘込式の別及び単断面式又は複断面式の別
5	学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設	<ul style="list-style-type: none"> 面積
6	病院、保育所その他の医療施設又は社会福祉施設	<ul style="list-style-type: none"> 面積
7	市場、と畜場又は火葬場	<ul style="list-style-type: none"> 面積
8	一団の住宅施設 (一団地における50戸以上の集団住宅及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。)	<ul style="list-style-type: none"> 面積 建築物の建ぺい率の限度 建築物の容積率の限度 住宅の低層、中層又は高層別の予定戸数 公共施設、公益的施設及び住宅の配置の方針
9	一団地の官公庁施設 (一団地の国家機関又は地方公共団体の建築物及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。)	<ul style="list-style-type: none"> 面積 建築物の建ぺい率の限度 建築物の容積率の限度 公共施設、公益的施設及び建築物の配置の方針
10 11～13	流通業務団地 一団地の津波防災拠点市街地形成施設 など	—
14	その他政令で定める施設	—

(5) 都市施設の立体都市計画

都市計画法第11条第3項（都市施設）
 道路、都市高速鉄道、河川その他の政令で定める都市施設については、前項に規定するもののほか、適切かつ合理的な土地利用を図るため必要があるときは、当該都市施設の区域の地下又は空間について、当該都市施設を整備する立体的な範囲を都市計画に定めることができる。この場合において、地下に当該立体的な範囲を定めるときは、併せて当該立体的な範囲からの離隔距離の最小限度及び載荷重の最大限度（当該離隔距離に応じて定めるものを含む。）を定めることができる。

都市施設の立体都市計画の趣旨は、都心部等において、周辺の土地利用状況から、道路、河川等の都市施設と建築物との複合的な土地利用のニーズが増大していることから、都市施設の整備に支障が生じないことが明らかな建築物の建築に係る規制の緩和を行うもの。

具体的効果としては、「離隔距離の最小限度及び載荷重の最大限度」が定められている都市計画施設の区域内において行う建築物の建築行為であって、「離隔距離の最小限度及び載荷重の最大限度」に適合するものについては、都市計画施設の区域内における建築制限（法第53条）の適用除外となる。

【立体都市計画】

都市計画区域	種別	名称		延長 (m)	幅員 (m)	車線数
		番号	路線名			
倉吉	特殊街路	8・7・1	倉吉駅南北線	50	6	—
米子境港	特殊街路	8・7・1	米子駅南北自由通路	130	6	—

(6) 道路の都市計画の取扱い

道路に関する都市計画に定める事項のうち、構造、名称についてはそれぞれ以下によることが望ましい。

1) 構造

①車線の数

「車線」とは道路構造令第2条第5号に規定する車線をいい、「車線の数」とは同令第5条に基づき定められる車線の数を用いる。また、車線数を定めるに当たって一の路線において車線数の異なる区間がある場合は、当該路線の延長の二分の一以上の区間を占める車線数を採用する。

なお、同令第3条第2項に規定する第3種5級及び第4種4級の道路、歩行者専用道、都市モノレール専用道、路面電车道その他の車線がない道路については、車線数を定めない。

【道路構造令】

第2条（用語の定義）

5 車線 一縦列の自動車を安全かつ円滑に通行させるために設けられる帯状の車道の部分（副道を除く。）をいう。

第5条（車線等）

2 道路の区分及び地方部に存する道路にあつては地形の状況に応じ、計画交通量が次の表の設計基準交通量（自動車の最大許容交通量をいう。以下同じ。）の欄に掲げる値以下である道路の車線（付加追越車線、登坂車線、屈折車線及び変速車線を除く。次項において同じ。）の数は、二とする。

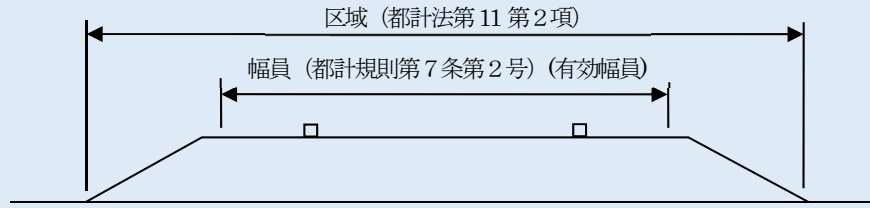
②嵩上げ式、掘割式、地下式、地表式の別

都市計画に定める事項	
嵩上式の区間	道路面が地表面よりおおむね5m以上高い区間が350m以上連続している区間
掘割式の区間	道路面が地表面よりおおむね5m以上低い区間が350m以上連続している区間で地下式の区間以外のもの
地下式の区間	道路が連続して350m以上連続して地下にある区間
地表式の区間	嵩上式、掘割式、地下式の区間以外の区間

③幅員

幅員とは、車道、歩道、中央帯等の幅員の総和である道路の幅員をいう。

＜図－道路の都市計画に定める区域と幅員のイメージ＞



- 都市計画に定める道路の幅員は、原則として道路構造令に基づき構成される横断面の基本幅員とする。
- 法面を有する道路については、道路の構造上必要な範囲は、都市施設の区域に含めるものとする。

2) 名称

道路に関する都市計画に定める名称は番号及び路線名とし、番号の付し方は以下に示すところによる。

【凡例：番号の付し方】

① 区分	② 規模	③ 一連番号
区分1 自動車専用道路	1 幅員 40m 以上のもの	当該都市計画区域毎に、区分毎の一連番号を付する。
区分3 幹線街路	2 幅員 30m 以上 40m 未満のもの	
区分7 区画街路	3 幅員 22m 以上 30m 未満のもの	
区分8 特殊街路アに相当する歩行者専用道、自転車専用道又は自転車歩行者専用道	4 幅員 16m 以上 22m 未満のもの	
区分9 特殊街路イに相当する都市モノレール専用道等	5 幅員 12m 以上 16m 未満のもの	
	6 幅員 8m 以上 12m 未満のもの	
区分10 特殊街路ウに相当する路面電車道	7 幅員 8m 未満のもの	

【参考：鳥取都市計画区域 都市計画施設（道路）】

種別	名称		延長 (m)	幅員 (m)	車線数	備考
	番号	路線名				
自動車専用道路	1・3・1	智頭鳥取線	5,730	22	4	鳥取道
	1・4・1	鳥取青谷線	10,410	20.5	4	山陰道
幹線街路	3・2・2	福部伏野線	11,040	30	4	国道9号
	3・5・3	美萩野覚寺線	9,240	15	2	県道伏野覚寺線

3) 一般国道又は都道府県道と市町村道とで構成される一の路線の都市計画道路に係る都市計画を変更する主体について（平成27年12月22日付国都計第127号：技術的助言）

変更区間	決定主体	補足
国道・県道部分のみの変更	県	
市町村道部分のみの変更	市町村	
国道・県道と市町村道の双方を含む場合の変更	県	県と市町村による協議の上、国道又は県道の変更について県が、市町村道部分について市町村がそれぞれ変更することも考えられる。

2-6 市街地開発事業に関する都市計画

(1) 市街地開発事業

市街地開発事業については、公共施設の整備状況や土地利用状況を踏まえ、計画的かつ良好な市街地を一体的に整備する必要があるときには、用途地域等の土地利用や道路、公園等の都市施設に関する都市計画との総合性、一体性を確保しつつ、積極的に都市計画に定めることが望ましい。

【市街地開発事業一覧】(法第12条第1項)

事業名	根拠法	施行年月日
土地区画整理事業	土地区画整理法	S29. 5. 20
新住宅市街地開発事業	新住宅市街地開発法	S38. 7. 11
工業団地造成事業	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 近畿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	S33. 4. 28 S39. 7. 3
市街地再開発事業	都市再開発法	S44. 6. 3
新都市基盤整備事業	新都市基盤整備法	S47. 6. 22
住宅街区整備事業	大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法	S50. 7. 16
防災街区整備事業	密集市街地整備法	H9. 5. 9

(2) 市街地開発事業等予定区域

都市計画法第12条第2項(市街地開発事業等予定区域)

市街地開発事業等予定区域については、都市計画に、市街地開発事業等予定区域の種類、名称、区域、施行予定者を定めるものとするとともに、区域の面積その他の政令で定める事項を定めるよう努めるものとする。

【予定区域制度の趣旨】

予定区域に関する都市計画の決定後3年以内に予定区域に係る市街地開発事業又は都市施設に関する都市計画へ移行(法第12条の2第4項)、さらにその後2年以内における事業の認可又は承認の申請を義務づけ(法第60条の2)、その間において買取請求権の付与と相まった現状凍結的な都市計画制限を課する(法第52条の2)ことにより、大規模面開発事業の数少ない適地をできるだけ早い段階から適正に保全し、これらの面開発事業の円滑かつ迅速な実施を図ろうとするもの。

2-7 地区計画等

(1) 地区計画等

地区計画等は、地区レベルの市街地の形成において生じるバラ建ちのスプロール、細街路・小公園等の未整備、ミニ開発の進行等種々の問題に対処するため、開発許可制度及び建築確認制度を補完し、これらの制度と相まって良好な市街地の整備及び保全を図るための制度である。

【地区計画等一覧】(法第12条の4第1項)

名称	根拠法
地区計画	都市計画法第12条の5
防災街区整備地区計画	密集市街地整備法第32条第1項
歴史的風致維持向上地区計画	地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第31条第1項
沿道地区計画	幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第1項
集落地区計画	集落地域整備法第5条第1項

(2) 地区計画

都市計画法第12条第5項(地区計画)

地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの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を整備し、開発し、及び保全するための計画とし、次の各号のいずれかに該当する土地の区域について定めるものとする。

- 一 用途地域が定められている土地の区域
- 二 用途地域が定められていない土地の区域のうち次のいずれかに該当するもの
 - イ 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域
 - ロ 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もの
 - ハ 健全な住宅市街地における良好な居住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

<図-地区計画のイメージ>



1) 地区計画の構成

① 地区計画の目標等

・地区計画の目標及び当該区域の整備、開発及び保全に関する方針は、当該地区整備等の総合的な指針として定められる。

② 地区整備計画

・地区整備計画は、当該地区計画の方針に即して、地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図るため、地区施設の配置及び規模、建築物等に関する事項並びに土地の利用に関する事項について必要な事項を適切に定めるべきもの。

2) 地区計画の対象区域

用途が定められている区域はどこでも地区計画を策定することができ、一方、用途地域が定められていない区域については、不良な街区の環境が形成される場合等地区計画の策定が特に必要な場合に策定できる。

用途地域の定められていない土地の区域を地区計画の対象区域とする場合は、地区にふさわしい良好な市街地環境の形成を図るとともに、周辺の景観、営農条件等との調和を図るうえで、適切な規模及び形状を有するものとなるように定めることが望ましい。

3) 地区計画に定める事項等

地区計画に定める事項等	市街化区域	市街化調整区域
【定める事項】 ・地区計画の種類、名称、位置、区域 【定めるよう努める事項】 ・地区計画の区域の面積 ・地区施設 ^{※1} 及び 地区整備計画 ^{※2} ・当該地区計画の目標 ・当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	○	○

※1 主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園その他の政令で定める施設

※2 建築物等の整備並びに土地の利用に関する計画

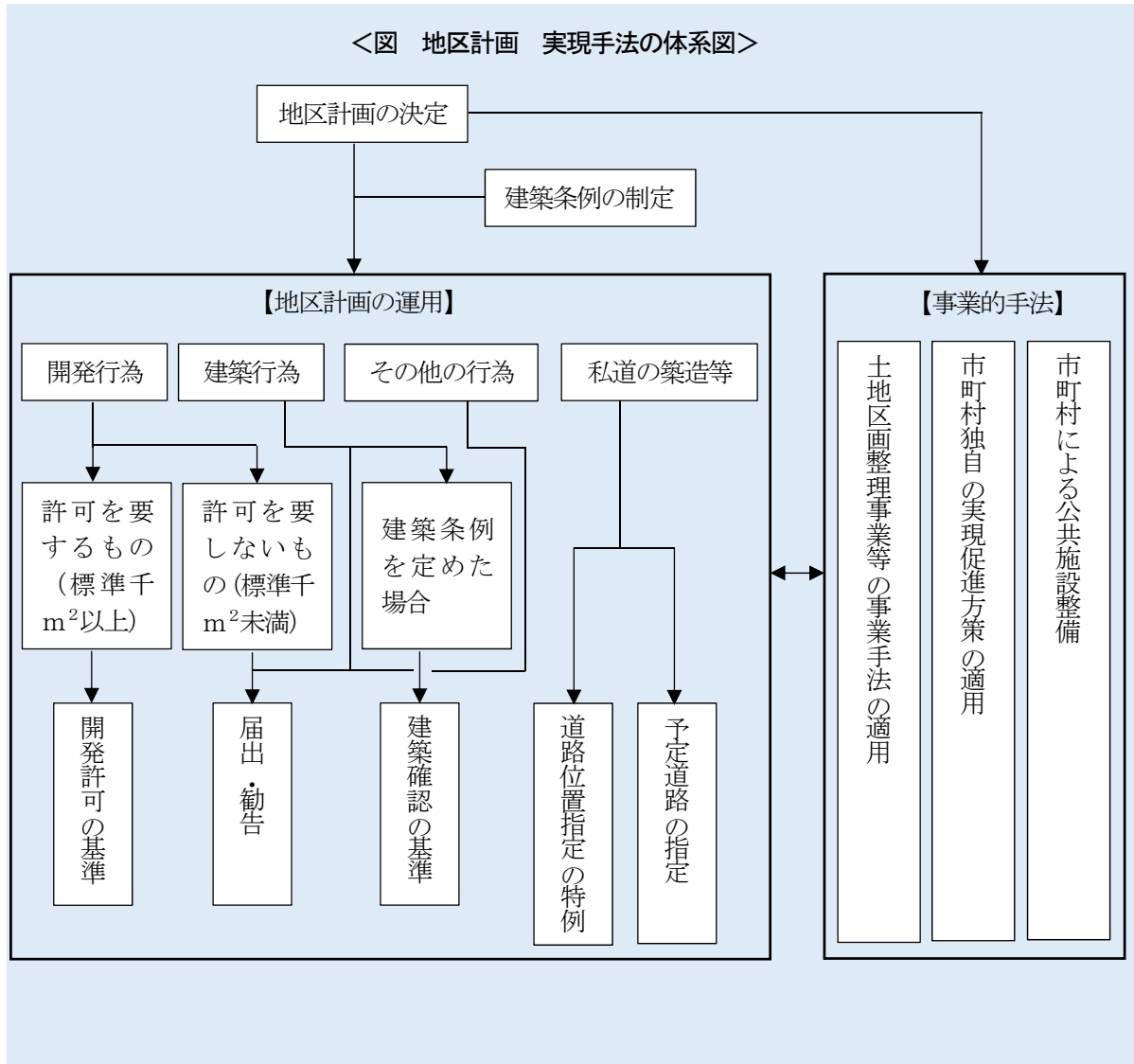
4) 地区整備計画に定めることができる事項

区分	地区整備計画に定めることができる事項	市街化区域	市街化調整区域
地区施設	地区施設の配置及び規模	○	○
建築物等	建築物等の用途の制限	○	○
	建築物の容積率の最高限度	○	○
	建築物の容積率の最低限度	○	—
	建築物の建蔽率の最高限度	○	○
	建築物の敷地面積の最低限度	○	○
	建築物の建築面積の最低限度	○	—
	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	○	○
	建築物の高さの最高限度	○	○
	建築物の高さの最低限度	○	—
	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	○	○
土地の利用	現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項	○	○
	土地の利用に関する事項で政令で定めるもの	○	○

5) 地区計画の実現方策

地区計画の実現にあたっては、地区計画の決定後、都市計画法に基づく届出・勧告制度により、市町村が事業者等に対して法的な位置付けのもとに的確な指導を行いながら、定められた計画に沿って整備を図っていくこととなる。

地区計画制度は、届出・勧告制度に加えて、建築条例、開発許可制度、道路位置指定の特例、予定道路の指定など、地区計画の目的や状況等に応じてこれらの仕組みを組み合わせ、地区計画の実現を図っていくものである。



①届出・勧告制度

届出・勧告制度は、地区整備計画が定められた土地の区域において、土地の区画形質の変更、建築物の建築等の行為を行う場合に、それを行おうとする者が市町村長に届け出て、その行為の内容が地区計画に適合していない場合には、市町村が勧告という法的な位置付けに基づく指導を行うことができる制度。

都市計画法第58条の2（建築等の届出等）（抜粋）

地区計画の区域内において、土地の区画形質の変更、建築物の建築その他政令で定める行為を行おうとするものは、当該行為に着手する日の30日前までに、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。

3 市町村長は、第1項又は前項の規定による届出があった場合において、その届出に係る行為が地区計画に適合しないと認めるときは、その届出をした者に対し、その届出に係る行為に関し設計の変更その他の必要な措置をとることを勧告することができる。

②建築条例

地区計画の実現手段としては、基本的には都市計画法に基づく届出・勧告制度という柔軟な仕組みによるところであるが、地区整備計画で定められた建築物等に関する事項のうち特に重要なものについては、建築基準法に基づく条例の制限として定めることができる。

建築基準法第68条の2第1項（市町村の条例に基づく制度）（抜粋）
 市町村は、地区計画等の区域内において、建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する事項で当該地区計画等の内容として定められたものを、条例で、これらに関する制度として定めることができる。

③地区施設

地区計画で定められた地区施設の整備方法は、土地地区画整理事業等の面整備事業により整備する方法や、市町村等の公的主体による事業等により整備する方法、個別の建築物の建築や建替え、開発行為等に際して民間の事業者等が整備する方法などが考えられる。

また、特に道路については、都市計画法に基づく開発許可制度や、建築基準法に基づく道路位置指定の特例運用、予定道路の指定などの仕組みを活用することにより、地区施設としての整備を行うことができる。

建築基準法第68条の7第1項（予定道路の指定）（抜粋）
 特定行政庁は、地区計画等に道の配置及び規模又はその区域が定められている場合で、次の各号の一に該当するときは、当該地区計画等の区域において、地区計画等に定められた道の配置及び規模又はその区域に即して、政令で定める基準に従い、予定道路の指定を行うことができる。

④開発許可制度

地区計画が定められている土地における開発行為（主として建築物の建築等の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更；法第4条第12項）は、地区計画の内容に従って行われるよう、地区計画と開発許可制度は、都市計画法において密接な関連をもって位置付けられている。

開発区域内の土地について地区計画が定められている場合には、予定建築物等（開発区域内において予定される建築物等；法第30条第1項第2条）の用途又は開発行為の設計が当該地区計画に定められた内容に「即して」計画されていることが、開発許可の条件となり（法第33条第1項第5号）、この条件を満たさなければ開発行為を行うことはできない。

6) 市街化調整区域の地区計画

都市計画法の改正により開発許可制度の見直しが行われ、大規模開発許可基準(旧第34条第10号(イ))が廃止されたこと(H19.11.30))に伴い、市街化調整区域における相当規模の開発行為は、地区計画に適合する場合に限り許可できるとこととなった。

【市町村決定都市計画の県協議等に関する取扱い（R3.4改訂）抜粋】

8 市街化調整区域における地区計画
 8-2 基本的な考え方
 (1) 市街化調整区域は、「市街化を抑制すべき区域」という基本的な考え方に即し、ゆとりある緑豊かで良好な環境を確保し、秩序ある土地利用の形成を図ること。
 (2) 上位計画に位置付けられていない市街化調整区域における大規模集客施設の立地を含む地区計画については、将来的な都市構造への影響を考慮し、原則として計画しないこと。

[資料5：市町村決定都市計画の県協議等に関する取扱い（令和3年4月改訂）]

【参考：市街化調整区域内の大規模集客施設】

位置	大規模集客施設の開発許可（立地規制）	施設概要
日吉津村	旧法：計画的な大規模開発は許可	商業施設（ショッピングモール）
日吉津村	現法：地区計画に適合するものは許可	商業施設（家電量販店）

7) その他の地区計画

① 再開発等促進区

再開発等促進区は、土地の利用状況が著しく変化しつつあるものの、適正な配置及び規模の公共施設がない区域等において、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を行い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図る区域として地区計画に定めるもの。

(法第12条の5第3項)

② 開発整備促進区

開発整備促進区は、第2種住居地域、準住居地域若しくは工業地域が定められている土地の区域又は用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く）において、特定大規模建築物（劇場、店舗、飲食店等で延べ面積10,000m²超）の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を実施すべき区域として地区計画に定めるもの。(法第12条の5第4項)

(3) 集落地区計画

集落地区計画は、都市計画区域（市街化区域を除く）内で、かつ、農業振興地域内にある土地の区域で、営農条件と調和のとれた居住環境の確保を図るべき地域について定められる。

集落地域整備法第5条（集落地区計画）（抜粋）

集落地域の土地の区域で、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、当該集落地域の特性にふさわしい整備及び保全を行うことが必要と認められるものについては、都市計画に集落地区計画を定めることができる。

農業振興地域の整備に関する法律第6条（農業振興地域の指定）（抜粋）

都道府県知事は、農業振興地域整備基本方針に基づき、一定の地域を農業振興地域として指定するものとする。

【参考：集落地区計画】

位置	名称	面積	方針
日吉津村今吉	今吉・海川新田集落地区計画	14.1ha	一団の住宅地として低層住宅の誘導を図り、緑豊かなゆとりと潤いのあるまちなみ形成を創出するとともに、機能的で快適な団地として整備を図る。