

市街化調整区域内地区計画運用指針（案）

令和2年〇月

稲 沢 市

目 次

I	背景・目的	1
II	運用指針	2
1	基本的事項	2
2	対象地の要件	3
3	対象地の区域	4
4	地区施設等に関する事項	5
5	建築物等に関する事項	6
III	附則	6
	別表－A 対象地区の要件	7
	別表－B 建築物等の制限	8

I 背景・目的

これまでの拡大成長を前提とするまちづくりのあり方を転換し、人口減少・超高齢化社会に対応したまちづくりを実現するために都市計画法が改正（平成18年5月31日公布）され、開発許可制度が大きく見直された。

この開発許可制度の見直しにより、市街化調整区域における相当程度の開発行為に対する開発許可は、稲沢市が決定する地区計画に定められた内容に適合する場合に許可できる基準（改正都市計画法（以下「法」という。）第34条第10号）によることとなった。

この運用指針は、市街化調整区域における秩序ある土地利用の観点から、法第34条第10号に基づく開発行為を前提とする市街化調整区域内地区計画の策定について、その基本的な事項及び稲沢市の特性を考慮した要件別の基準を示すことにより、市街化調整区域内地区計画の活用を促すこと、また、適正な運用を図ることを目的として定めるものである。

II 運用指針

この運用指針は、稲沢市において、法第34条第10号に基づく開発行為を前提とする地区計画を定めるにあたっての指針を示したものであり、当該地区計画を定めようとする場合は、都市計画法、同施行令及び都市計画運用指針やその他の関係法令等を遵守するとともに、以下に掲げる指針に適合しなければならないものとする。

ただし、稲沢市の土地利用の方針に鑑み、その主旨に支障があると市長が認めるものについては、地区計画を定めないものとする。

運用指針1：基本的事項

1 市街化調整区域において地区計画を定めようとする場合は、当該地区計画が次の各号に該当するものでなければならない。

(1) 地区計画を定めようとする地区（以下「当該地区」という。）が、原則として法第18条の2第1項に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（以下「市マスタープラン」という。）において、住居又は工業の土地利用を図るべき地区として明示されていること。

(2) 地区計画の内容は、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるという区域区分の趣旨を踏まえ、市街化区域における計画的な市街地整備に支障がないものであるとともに、当該地区周辺においていたずらに開発を促進することがないようにその開発を適切に規制・誘導するものであること。

【運用指針1の取扱い】

① 指針1（1）について

「明示されている」とは、次に掲げる項目に該当する場合は、市マスタープランに明示されていることとして差し支えないものとする。

1 当該地区計画の決定又は変更の告示までに市マスタープランが改定され、その内容が明示される場合。

2 市マスタープランを速やかに改定することが困難であり、あらかじめ稲沢市都市計画審議会においてその内容を説明し、意見を聞いた上で策定した土地利用方針においてその内容が明示されている場合。

※上記において「その内容」とは、「当該地区は住居又は工業の土地利用を図るべき地区と判断できるもの」とする。

運用指針 2：対象地区の要件

- 1 当該地区は、原則として、次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 既存ストックの活用又は新たな開発を計画的に集約や誘導を図ることにより、地域環境の保全や改善又は地域活力の向上に貢献すると認められるものであること。
 - (2) 人口流出等により地域活力の低下がみられる地域又は今後低下が予想される地域にあって、地域コミュニティの維持、創出に資するもの。
- 2 当該地区は、面積、形状が次のいずれかに該当するものであること。
 - (1) 住居系の場合は、【拠点地区型】及び【跡地利用型】については、原則として1ha以上で20ha未満の概ね整形な区域であること。
また、【既存集落保全型】については、原則として0.5ha以上で20ha未満の概ね整形な区域であること。
 - (2) 工業系の場合は、原則として5ha以上の概ね整形な区域であること。
- 3 当該地区の周辺において、円滑な交通処理が出来る道路、十分な流下能力を有する水路・河川、公園・緑地等必要な公共施設が確保されている区域であること、又は整備により確保できることが確実な区域であること。
- 4 第2項(2)の規定にかかわらず、工業系の集約立地が可能な既存工場の隣接地の場合は、当該地区面積の下限を緩和することができる。

【運用指針 2 の取扱い】

① 第1項について

- 1 具体の対象地区の要件については、別表-Aに掲げるところによる。
- 2 「既存ストック」とは次に掲げるものをいう。
 - (1) 鉄道駅、インターチェンジ、貨物駅（鉄道）、幹線道路等
 - (2) 市マスタープランにおいて、生活交流拠点として位置づけられた市役所、地域交流拠点として位置づけられた支所及び市民センター
 - (3) 既に宅地として土地の区画形質の変更が行われた地区等のうち、地域環境上、そのまま放置することが不適切な土地の区域
- 3 「新たな開発を計画的に集約することや誘導すること」とは、後追的な財政負担、環境負荷及び渋滞等の社会的損失が生じないように、当該地域周辺の用地需要から適切な地区面積の規模を想定し、適切に立地を集約できるようにすることである。

② 第2項について

区域の設定について、境界は原則として、道路その他の施設、河川その他の地形・地物により明確かつ恒久的に土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めるものとする。ただし、これにより難しい場合には、土地所有の状況、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、字界、敷地境界線等により、できる限り整形となるよう定めるものとする。

③ 第3項について

水路・河川について、必要な雨水調節施設が確実に設置される区域であれば、対象地区とすることができるものとする。

④ 第4項について

当該地区面積の下限は、1 ha 以上とすることができる。

運用指針3：対象地区の区域

1 当該地区は、防災上、農林漁業振興上及び自然環境の保全上、開発が望ましくない区域として次に掲げる区域を含まないものとする。ただし、地区計画の決定時において当該地区の除外等が確実に行われるもの及び事業の実施により災害防止のための具体的な措置が講じられるものについては、この限りでない。

(1) 防災上、開発が望ましくない区域

ア 溢水、湛水等による災害の発生のおそれがある土地の区域

(2) 農林漁業振興上、開発が望ましくない区域

ア 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に規定する農用地区域

イ 農地法（昭和27年法律第229号）に規定する農地転用が許可されないと見込まれる農用地

(3) 自然環境の保全上、開発が望ましくない区域

ア 愛知県又は稲沢市の条例に基づき自然、緑地、景観等の保全を図る必要がある地区

イ 史跡、天然記念物、その他国、愛知県又は稲沢市において文化財保護上保全を必要とする区域

ウ 希少な野生動植物の生息生育が確認されている区域

(4) その他市長が開発が望ましくないと認めた区域

2 住居系の地区計画区域や既存住宅地等の区域と、工業系の地区計画区域や既存工場等の住環境上望ましくない区域とが、互いに接しないよう計画されていること。

3 当該地区は、都市計画において定められた都市計画法第11条第1項各号に定める施設を含まないものとする。ただし、都市計画決定権者やその施設の管理者との調整が図られている場合で、当該都市計画施設を含めることが妥当な場合には、当該地区に含めることができる。

4 公共施設等の整備計画がある区域は、原則として当該地区に含めないようにすること。

【運用指針3の取扱い】

① 第1項について

1 「除外等」には、当該区域指定の目的に反しないものとして管理者等との調整が整っている場合を含むものとする。

2 「溢水、湛水による災害の発生のおそれがある土地の区域」には、浸水実績のある区域を含むものとする。

3 「その他市長が開発が望ましくないと認めた区域」とは、(1) から (3) ま
で示した区域の他、防災上、農林漁業振興上、自然環境の保全上、開発が望
ましくない区域とする。

② 第2項について

住環境の保護が確実に図られる緩衝緑地等を設ける場合は、地区計画の対象区域
とすることができるものとする。

運用指針4：地区施設等に関する事項

- 1 当該地区内の地区施設（法第12条の5第2項第1号に掲げる施設）及び
当該地区外の公共施設については、法第33条に基づく開発許可の基準等に
適合するものであるとともに、その整備手法、整備主体、整備スケジュール
等が明らかになっており、整備されることが確実になければならない。
- 2 地区施設は、次に掲げる条件を満たさなければならない。
 - (1) 区画道路の幅員については、住居系の地区計画にあつては6m以上、
工業系の地区計画にあつては9m以上で、適正に配置されていること。
ただし、運用指針2第1項(2)を適用する住居系であつて、全ての区
画道路の幅員を6m以上とすることが困難な場合における区画道路の幅
員は、法第33条に基づく開発許可基準等に適合したうえで有効幅員4
m以上とすることができる。
 - (2) 住居系の地区計画にあつては、区画道路が当該地区外の道路に2箇所
以上接続されていること。
 - (3) 雨水調節施設については、排水先の河川管理者等、関係機関と調整が
図られること。
 - (4) 地区施設の配置については、通行車両の騒音等により周辺的生活環境
に支障が生じないように考慮されていること。
 - (5) 道路、公園・緑地及び排水先河川等については、当該公共施設の管理
者等と調整が図られること。
- 3 地区施設は、計画図に明示し、計画書には延長、幅員、面積、容積等必要
な事項を明記すること。

【運用指針4の取扱い】

① 第1項について

- 1 「当該地区外の公共施設」について、開発許可基準に従い、当該地区に接続
する道路の幅員が、住居系で、開発面積が1ha以上の地区にあつては6.5m
以上、開発面積が1ha未満の地区にあつては6m以上、工業系にあつては9m
以上であること。
- 2 「整備されることが確実に」とは、道路、公園・緑地及び排水先河川等の公共
施設管理者等との調整が完了していることとする。

運用指針5：建築物等に関する事項

- 1 建築物等に関する事項については、次に掲げるもののうち、地区計画の目的を達成するために必要なものを定めるものとし、周辺環境との調和が図られた内容になっていること。
 - (1) 建築物の用途の制限
 - (2) 容積率の最高限度
 - (3) 建蔽率の最高限度
 - (4) 敷地面積の最低限度
 - (5) 高さの最高限度
 - (6) 道路及び敷地境界からの適切な壁面後退等
- 2 工業系の地区計画において、建築できる施設は、次のとおりとする。
 - (1) 日本標準産業分類に掲げる大分類「E－製造業」に属する工場施設及びそれに関連する研究施設
 - (2) 物流施設

【運用指針5の取扱い】

- ① 「建築物等に関する事項」の具体的な建築物等の制限については、別表－Bに掲げるところによる。
- ② 第1項について
住居系の地区計画にあつては、住宅用以外の用地（特に商業系用地）の開発が過大とならないよう、住宅以外の立地が可能となる地区及びその面積を地区整備計画の「地区の区分（地区計画の計画書）」に定めることにより、住居系の土地利用を適切に誘導するものとする。
- ③ 第2項について
 - 1 (1)及び(2)に掲げる施設に付属するものとして、当該施設の従業員用の売店や従業員寮も含めることができる。
 - 2 「物流施設」とは、流通業務の用に供する建築物（配送センター、倉庫等）とする。

Ⅲ 附 則

- 1 この運用指針は、平成25年1月1日から施行する。
- 2 この運用指針の規定に基づく地区計画の作成やその他の準備行為は、施行日前においても行うことができる。
- 3 この運用指針は、法改正やその他社会情勢の変化等により、必要に応じて改正する。
- 4 改正 平成28年11月1日
改正 令和 2年 月 日

別表－A 対象地区の要件

区分	要件	適用
住居系	【拠点地区型】 ・市マスタープランにおいて、生活交流拠点として位置づけられた市役所、地域交流拠点として位置づけられた鉄道駅、支所及び市民センターから概ね500m以内	○「概ね500m以内」とは、当該拠点から概ね500m以内の半径の円内とする。
	【跡地利用型】 ・工場跡地等の既存の宅地	○地区計画を定める区域内に一部でも工場等がある場合は、住居系土地利用は図れないものとする。
	【既存集落保全型】 ・既存集落内の区域	○運用指針2第1項(2)に該当する区域であること。 ○一体的な日常生活圏を構成する集落であって小・中学校、鉄道駅(名鉄国府宮駅及びJR稲沢駅を除く。)、市役所、支所・市民センターいずれかから概ね500m以内の半径の円内とする。 ○「既存集落内の区域」とは、200戸以上の建築物が連たんしている区域内であり、かつ、当該区域内の戸数密度が6戸/ha以上の区域とする。 なお、連たんとは、建築物の敷地間の距離が概ね50m以内であることをいう。 ○地形地物で整形化する場合、必要最小限の宅地化していない敷地(建築物の連たんするラインより概ね50m以内)を含むことができる。
工業系	【流通拠点型】 ・流通拠点から ①概ね1km以内の区域 ②5km以内で接続する2車線以上の道路の沿道 ・幹線道路の沿道から概ね1km以内の区域	○「流通拠点」とは、高規格幹線道路、地域高規格道路又は自動車専用道路のインターチェンジ又は貨物駅(鉄道)とする。 ○「概ね1km以内」とは、当該拠点から概ね1km以内の半径の円内とする。 ○②について、5km以内に対象地が全て含まれていること。 ○「幹線道路」とは、国道155号又は(都)西尾張中央道とする。
	【既存工業集積地隣接型】 ・既存工場敷地(1ha以上)に隣接する区域	
	【幹線道路沿道型】 ・幹線道路に面する1宅地の区域 ただし、当該地区は渋滞が著しい幹線道路沿道でないこと。	○「渋滞が著しい幹線道路沿道」とは、混雑度が1.5を超える幹線道路沿道とする。 ○「幹線道路」とは、国道155号又は(都)西尾張中央道とする。
	【跡地利用型】 ・工場跡地等の既存の宅地	
(共通事項) (1) 対象地区は、上表に掲げる要件の他、法第12条の5第1項第2号イ又はロで示されている区域に該当するものであること。 (2) 法第12条の5第1項第2号イで示されている区域に該当するものである場合は、事業の実施にあたり必要な許認可等について関係機関との調整を行い、事業の実施が確実と認められることとする。 (3) 「隣接」とは、道路、小規模の公園等の公共施設が介在する場合を想定する。		

別表－B 建築物等の制限

区分	制限内容	適用
住居系	①建蔽率の最高限度50%以下 ②容積率の最高限度100%以下 ③敷地面積の最低限度200㎡以上 ④高さ制限10m以下 ⑤建築物の用途は、第二種低層住居専用地域において建築することができる建築物の範囲内とする。(ただし、建築基準法別表第2(イ)項の第4号(幼稚園、小学校、中学校及び義務教育学校を除く。)、第5号及び第7号に掲げる建築物を除く。)	○鉄道や幹線道路等に面する区域については、住環境に十分配慮し、必要に応じて緑地等の緩衝帯を設けることが望ましい。 ○⑤「建築物の用途」のうち当該地区内の店舗等については、その用途に供する部分の床面積は150㎡以内としているが、当該区域の面積が5ha以上の場合は、500㎡以内とすることができる。 ○周辺農地と調和を図る地区については、田園景観に配慮した形態又は意匠とすることが望ましい。 ○北側の隣地に配慮した適切な斜線制限を定めることが望ましい。
工業系	①建蔽率の最高限度60%以下 ②容積率の最高限度150%以下 ③敷地面積の最低限度500㎡以上 ④道路及び敷地境界からの壁面後退4m以上 ⑤建築物の用途は、運用指針5第2項に掲げるものとする。(当該施設に付属する従業員用の売店や従業員寮も含めることができる。)	○周辺の景観と調和の図られた形態又は意匠とすることが望ましい。 ○当該地区周辺に既存の集落等が存する場合の建築物の用途は、運用指針5第2項に掲げるもので、準工業地域内において建築することができる建築物の範囲内とする。(当該施設に付属する従業員用の売店や従業員寮も含めることができる。) ○地域未来投資促進法第4条第2項第一号に定めた区域で、市マスタープランにおいて、工業系拠点として明示されている地区については、容積率を200%以下とすることができる。

地域未来投資促進法：「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」