

【市街化調整区域の開発行為と市街化調整区域内地区計画】

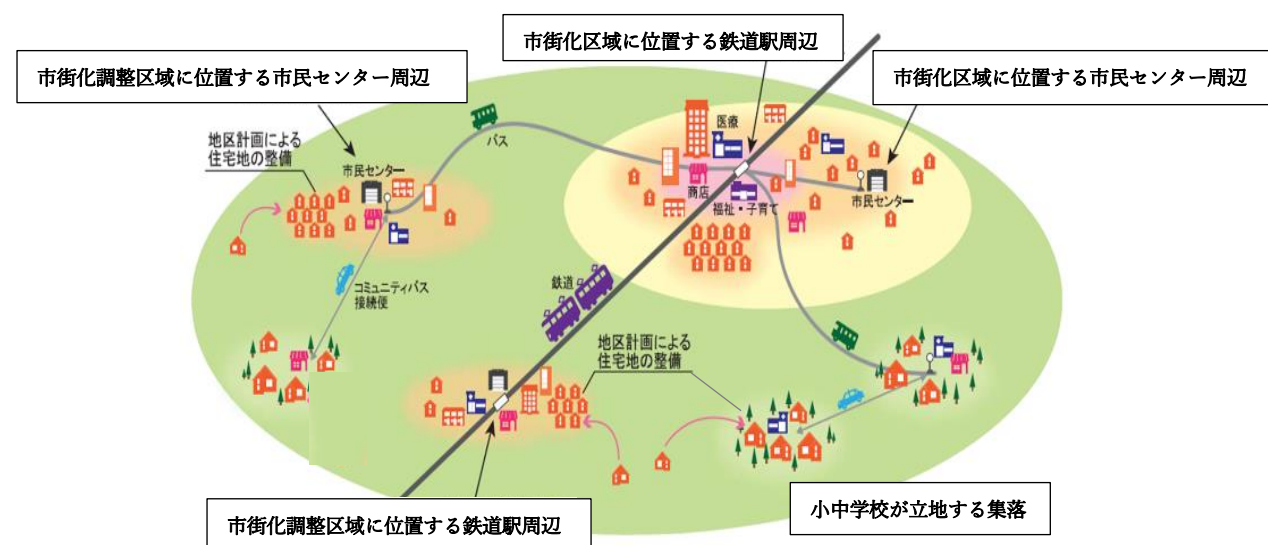
市街化調整区域では、市街化を抑制するため開発行為等は原則的に禁止され、建築等を自由に行うことができません。しかし、都市計画法第 34 条第 1 号から第 14 号の規定に該当する場合は、市街化調整区域内の開発行為が許可され、同法第 34 条第 10 号では、地区計画を都市計画決定することで、計画に定められた内容に適合する開発行為は許可できるものとされています。この制度を市街化調整区域内地区計画（以下、「調地区」という。）といいます。

本市では、市街化調整区域における秩序ある土地利用の観点から、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した稲沢市市街化調整区域内地区計画運用指針（以下、「市指針」という。）を平成25年1月1日から施行し、2度の改正を経て、令和2年8月から現行の指針を運用しています。

【改正の背景と方針】

令和５年１２月に愛知県市街化調整区域内地区計画ガイドラインが改正され、区域区分との関係性や災害リスクへの対応強化などが追加されました。今回、この改正事項を反映させることに加え、さらに、コンパクト・プラス・ネットワーク型都市構造の観点や社会情勢の変化などに対応するため、本市の実情に合わせた独自の改正点を加え、下図のように、公共交通のネットワークが形成され生活利便性が高い市役所や鉄道駅等の周辺では人口集約を図り、既存集落の周辺では住環境の保全やコミュニティ維持を目的とした必要最小限の開発に留めることで、区域区分の趣旨を踏まえたメリハリのある都市形成を目指します。

将来の更なる人口減少やそれに伴う財政規模の縮小が懸念される中、定住促進や地域コミュニティの維持に向けた市独自の要件緩和等を行い、より効率的なまちづくりを推進します。



【主な改正事項】

1. 愛知県市街化調整区域内地区計画ガイドラインの改正項目への対応

- 1-1.区域区分との関係性を追加【新旧対照表 P4～5 参照】
- ・一定規模以上の計画的な開発を行う際は、原則、市街化区域に編入
 - ・編入基準に適合することとなった調地区は、区域区分の総見直しにあわせて市街化区域に編入
- 1-2.災害リスクへの対応強化【新旧対照表 P13、16 参照】（参考①）
- ・防災上、開発が望ましくない区域の追加、水災害リスクに対する検討の追加
- 1-3.工業系地区計画の適応業種の拡充【新旧対照表 P16～18 参照】
- ・通信業及び学術・開発研究機関に属する施設を追加、植物工場のみなし規定を追加
- 1-4.公共施設跡地系地区計画の追加^{※1}【新旧対照表 P19～22、31 参照】（参考②）
- ・国・県・市・地方公社が所有する公共施設跡地に立地可能な類型の追加

※1:公共施設の跡地とは、国・県・市・地方公社が所有する官公庁施設、学校、図書館等の施設の跡地を指し、国・県・市・地方公社により公共施設の跡地として利活用の検討がなされているものを指す。ただし、既に民間事業者等に払い下げが行われたものは対象外となる。(建築物の制限有)

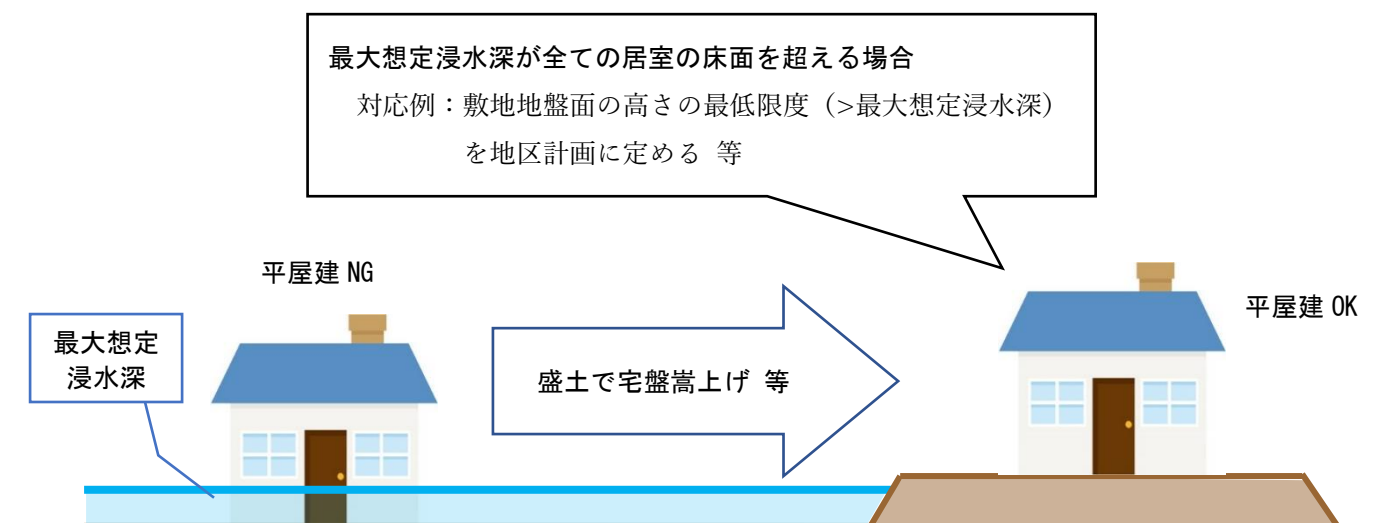
参考①.災害リスクへの対応強化（水災害リスクに対する検討）

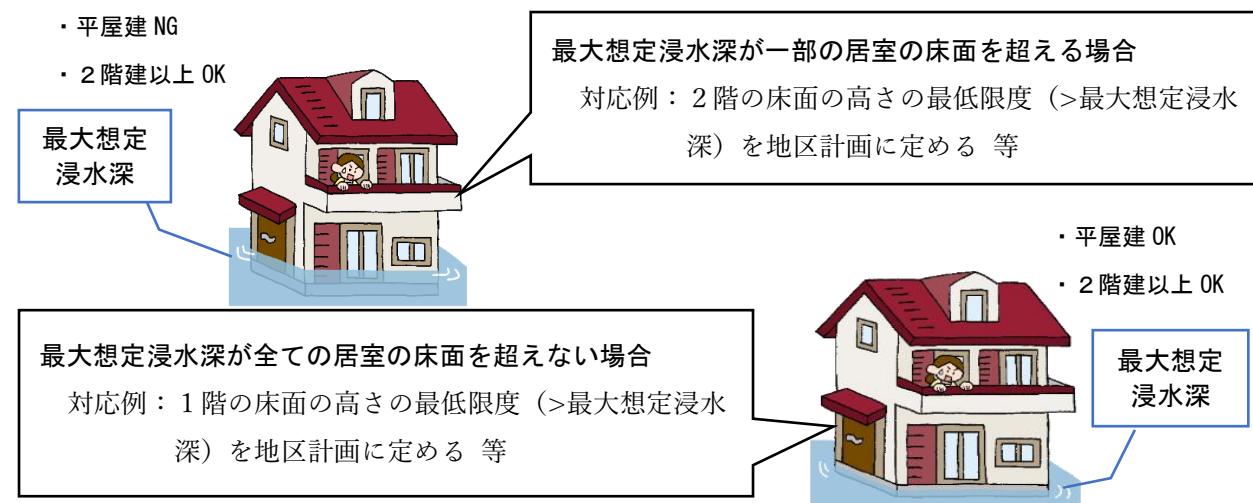
地区計画の区域が、想定最大規模の降雨、高潮において措置を必要とする区域※に該当する場合は、想定される災害が生じた際に人命の安全確保を目的として以下、(1)、(2)のどちらかの措置を行うことになります。

※水害対策として措置を必要とする区域

- ・水防法に基づく洪水浸水想定区域、雨水出水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域
- ・洪水浸水想定区域図作成マニュアル（平成27年7月国土交通省水管理・国土保全局河川環境課水防企画室・国土技術政策総合研究所河川研究部水害研究室）に基づいて作成した浸水予想図等

(1) 想定浸水深を考慮した敷地地盤面や床面の高さの最低限度を地区計画に定めること。





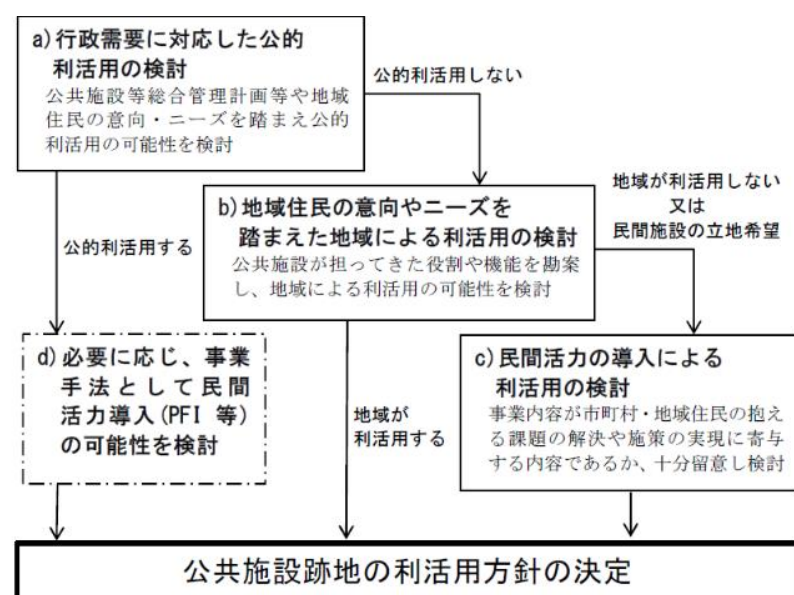
(2)地区内の全ての人を収容できる避難施設及びそこに至る避難方法等を確保すること。



参考②.公共施設跡地系地区計画の追加

公共施設の跡地は、地域住民にとって貴重な財産であるとともに、コミュニティや活動の場であったことに十分留意し、公的利活用の検討を行った上で、地域住民の意向やニーズ、地域の課題解決などを十分に検討し、合計床面積 3,000 ㎡（市街化区域隣接は 10,000 ㎡）までの施設が立地可能となります。（行政が事業主体の場合は床面積の制限なし）

【例】行政：子育て支援施設、社会教育施設、文化施設など
民間：スーパーマーケット、ドラッグストアなど



2. 対象地区の要件変更（住居系）

2-1.拠点地区型、既存集落保全型の圏域【新旧対照表 P24 参照】

・拠点からの距離を「概ね 500m 以内」から「概ね 800m 以内」に拡大。

2-2.既存集落保全型の要件【新旧対照表 P25 参照】

・「対象地区の区域内にある既存建築物の敷地面積の合計が対象地区の区域面積の 40% を超えていること。」を追記。

3. 建築物等の制限の緩和（住居系）

3-1. 最低敷地面積の緩和

3-1-1.拠点地区型【新旧対照表 P27 参照】

・敷地面積の最低限度を「200 ㎡以上」から「180 ㎡以上」に緩和。

更に「市街化区域に隣接し、市街化区域への編入基準に適合する場合は、最低限度を 160 ㎡以上とすることができる。」を追記。

3-1-2.跡地利用型【新旧対照表 P28 参照】

・敷地面積の最低限度に関し、「全区画数の 2 割を超えない範囲については、最低限度を 180 ㎡以上とすることができる。」を追記。

3-2. その他

3-2-1. 拠点地区型の建築物の用途【新旧対照表 P27 参照】

・「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」から「第一種中高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」に改める。

・用途変更に伴い、地区内の店舗等の床面積について、「150 ㎡以内」から「500 ㎡以内」に改め、区域面積が 5ha 以上の場合は「500 ㎡以内」から「1,500 ㎡以内」に改める。

3-2-2. 拠点地区型の建蔽率、容積率の最高限度【新旧対照表 P27 参照】

・建蔽率の最高限度を「50% 以下」から「60% 以下」に、容積率の最高限度を「100% 以下」から「200% 以下」に改める。

【今後の予定】

令和 6 年 11 月 1 日

令和 6 年 12 月頃

令和 7 年 2 月頃

令和 7 年 4 月予定

