

市街化調整区域内地区計画運用指針（案）

令和7年〇月
稲 沢 市

目 次

I	背景・目的	1
II	制度、区域区分との関係性	1
III	住居系・工業系に関する運用指針	2
	1 基本的事項	2
	2 対象地区の要件	3
	3 対象地区の区域	4
	4 地区施設等に関する事項	6
	5 建築物等に関する事項	7
IV	公共施設跡地系に関する運用指針	8
V	附則	10
	別表－A 住居系・工業系に関する対象地区の要件	11
	別表－B 住居系・工業系に関する建築物等の制限	13
	別表－C 公共施設跡地系に関する対象地区の要件 及び建築物等の制限	15

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（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たものである。なお、当該地区計画を定めようとする場合は、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。

II 制度、区域区分との関係性

(1) 市街化調整区域内地区計画制度について（法令等の趣旨）

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域（法第7条第3項）であり、無秩序な開発を抑制し、防災面や自然環境、農林漁業との調和を保ちつつ土地利用の保全を図ることとしている。このため、都道府県知事の許可を受けて行う開発行為等について適切に規制・誘導し、良好な都市環境の維持・形成を図っていくため、詳細な土地利用計画を定める必要がある場合に活用するものである。

なお、市街化調整区域内地区計画は、市街地開発事業と比べ、土地等の収用又は使用に関して強制力が大きく異なっている。そのため、市街化調整区域内地区計画を策定する際には、円滑な事業等の実施のため関係者の合意形成を十分に図っておくことが重要である。

(2) 区域区分と市街化調整区域内地区計画との関係性について

市街化調整区域において、一定規模以上の計画的な開発を行う際は、原則、市街化区域に編入したうえで行うものとする。

ただし、市街化区域への編入基準に適合しているが市街化区域への即時編入が困難である場合や市街化区域への編入基準に適合しない場合等は、市街化調整区域内地区計画を活用することも考えられる。また、編入基準に適合することとなった市街化調整区域内地区計画については、原則、区域区分の総見直しにあわせて市街化区域に編入するものとする。

そのため、将来市街化区域に編入する際の協議調整等が円滑に行えるよう、周辺地区を含め市街化区域編入の見込みのある地区は、編入基準を踏まえ計画立案をするものとする。

Ⅲ 住居系・工業系に関する運用指針

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1 ha 以上で20 ha 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0.5 ha 以上で20 ha 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5 ha 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 具体的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ま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 地区計画の区域が、想定最大規模の降雨、高潮において次に掲げる項目（a）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（b）に示す項目の内、どちらかの対応を行うこととする。

（a）災害が生じた際に人命の安全確保が必要となる区域

(1) 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

(2) 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

（b）想定される災害が生じた際の人命の安全確保のために行う対応

(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

4 「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）までに示した区域の他、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でなければならない。
- 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 6 m 以上、工業系の地区計画にあつては 9 m 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 6 m 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 1 ha 以上の地区にあつては 6.5 m 以上、開発面積が 1 ha 未満の地区にあつては 6 m 以上、工業系にあつては 9 m 以上であること。
- 2 「整備されることが確実」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) 建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度
 - (6) 建築物の高さの最高限度
 - (7) 建築物の居室の床面の高さの最低限度
 - (8) 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
 - (3) 日本標準産業分類に掲げる大分類 G－情報通信業 中分類 37－通信業に属する施設
 - (4) 日本標準産業分類に掲げる大分類 L－学術研究、専門・技術サービス業 中分類 71－学術・開発研究機関に属する施設

【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
 - 1 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。
 - 2 (4) について、区域内にある既存建築物の敷地は、地区計画の指定後に分筆した土地を除き、この制限を受けない。
- ③ 第 2 項について
 - 1 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。なお、植物工場については、(1) に掲げる工場施設とみなすものとする。
 - 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。

- 3 (3) 及び(4)に掲げる施設について、管理、補助的経済活動を行う事業所（日本標準産業分類参照）は対象外とする。

【参考】日本標準産業分類における管理、補助的経済活動を行う事業所
本指針において立地不可となる管理、補助的経済活動を行う事業所は、以下のとおりとする。

<情報通信業>

- ・中分類 37—通信業 小分類 370 細分類 3700

<学術・開発研究機関>

- ・中分類 71—学術・開発研究機関 小分類 710 細分類 7101

IV 公共施設跡地系に関する運用指針

公共施設の跡地において地区計画を策定する際は、次に掲げるすべてに適合するものであること。

要件1：以下に掲げるすべての指針等に適合していること。

ア Ⅲの運用指針1：基本的事項

イ Ⅲの運用指針2：対象地区の要件 第1項及び第3項

ウ Ⅲの運用指針3：対象地区の区域

エ Ⅲの運用指針4：地区施設等に関する事項

オ Ⅲの運用指針5：建築物等に関する事項 第1項

要件2：区域の規模は、原則として1ha以上であること。

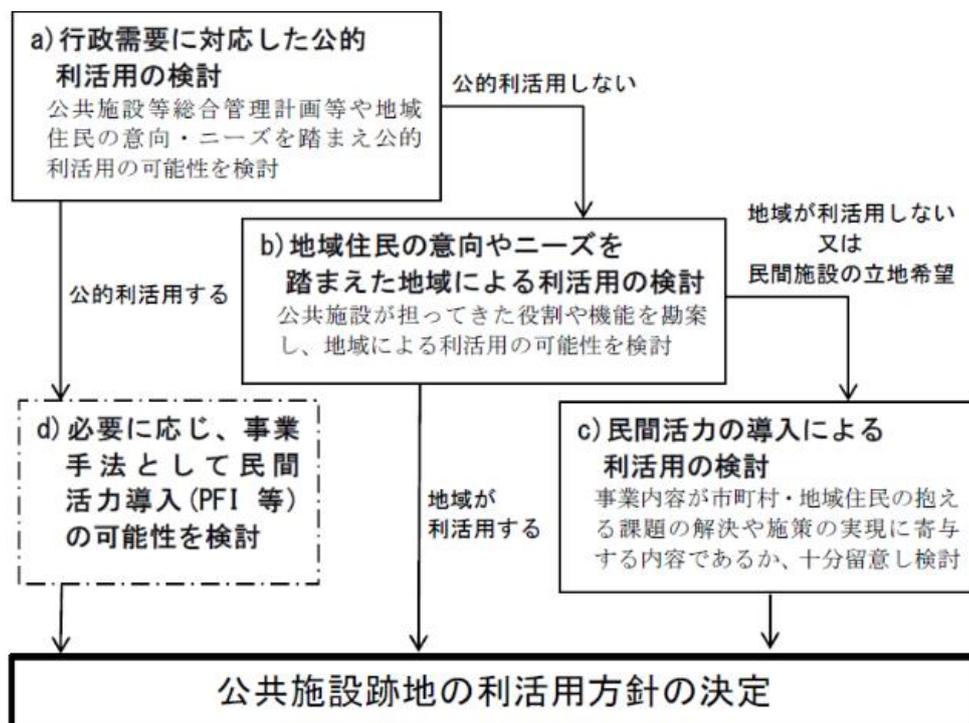
要件3：立地可能な建築物の床面積の合計は、3,000㎡以下（市街化区域に隣接する場合は、10,000㎡以下）であること。

【IV運用指針の取扱い】

① 公共施設跡地系を活用する際の基本的な考え方

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、検討を行うこと。検討にあたっては、フロー図の手法が考えられる。なお、民間活力の導入による利活用は、サウンディング調査等を実施し、事業実現の可能性を十分検証したうえで、計画立案することが重要である。

【フロー図】



② 公共施設跡地の定義について

「公共施設の跡地」とは、国・県・市・地方公社が所有する財産のうち、官公庁施設、学校、図書館等の施設の跡地とする。

③ 公共施設跡地系の適用について

公共施設跡地系の適用は、土地の所有者である国・県・市・地方公社により公共施設の跡地としての利活用の検討がなされているものであり、既に民間事業者等に払い下げが行われたものは対象としない。

④ 土地の帰属について

事業実施にあたっては、民間事業者等への土地の譲渡も考えられる。その場合、想定外の施設立地のリスク等を勘案し、将来にわたり、市や地域住民の意向・ニーズに沿うものとなるよう、土地の帰属に関しては慎重に検討を行うこととする。

⑤ 要件1アについて

Ⅲの運用指針1及びその取扱いを適用する。

⑥ 要件1イについて

Ⅲの運用指針2 第1項及び第3項並びにその取扱いを適用する。ただし、取扱い①1の「別表-A」とあるのは「別表-C」と読み替えるものとする。また、取扱い①2の「既存ストック」とは、すでに宅地として土地の区画形質の変更が行われた地区等、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とする。

⑦ 要件1ウについて

Ⅲの運用指針 3 及びその取扱いを適用する。

⑧ 要件 1 エについて

Ⅲの運用指針 4 及びその取扱いを適用する。ただし、取扱い①の「住居系」、「工業系」とあるのは、それぞれ「住宅用の開発」、「その他の開発」と読み替えるものとする。

⑨ 要件 1 オについて

Ⅲの運用指針 5 第 1 項及びその取扱いを適用する。ただし、取扱い①の「別表-B」とあるのは「別表-C」と読み替えるものとする。また、取扱い②は適用外とする。

⑩ 要件 2 の「区域の規模」について

「区域の規模」について、対象とする既存公共施設跡地が 1ha 以上の場合は、公共施設跡地のみを対象地区とし、1ha 未満の場合は、既存公共施設跡地と一体的に土地利用がなされている区域も含め 1ha 以上とすることができるものとする。

⑪ 要件 3 の「床面積の合計」について

「床面積の合計」について、新たに建築、または既存の公共建築物の全部もしくは一部を利活用し、国・県・市・地方公社が事業主体となる施設を含む地区計画を策定する場合は、当該部分の床面積は面積要件（3,000 m²以下（市街化区域に隣接する場合は、10,000 m²以下））の対象外とする。

V 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 1 1 月 1 日
改正 令和 2 年 8 月 1 日
改正 令和 7 年 月 日

別表－A 住居系・工業系に関する対象地区の要件

区分	要件	適用
住居系	<p>【拠点地区型】</p> <ul style="list-style-type: none"> 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800m以内 	<p>○「概ね800m以内」とは、当該拠点から概ね800m以内の半径の円内とする。</p>
	<p>【跡地利用型】</p> <ul style="list-style-type: none"> 工場跡地等の既存の宅地 	<p>○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。</p>
	<p>【既存集落保全型】</p> <ul style="list-style-type: none"> 既存集落内の区域 	<p>○運用指針2第1項(2)に該当する区域であること。</p> <p>○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800m以内の半径の円内とする。</p> <p>○「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。</p> <p>○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。</p> <p>○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面積の40%を超えていること。ただし、道路、河川、公園、その他これらに類するものの面積は算入しない。</p>
工業系	<p>【流通拠点型】</p> <ul style="list-style-type: none"> 流通拠点から <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>○「流通拠点」とは、高規格道路のインターチェンジ又は貨物駅(鉄道)とする。</p> <p>○「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。</p> <p>○②について、5km以内に対象地が全て包含されていること。</p> <p>○「幹線道路」とは、国道155号又は(都)西尾張中央道とする。</p>

工業系	【既存工業集積地隣接型】 ・既存工場敷地（1 ha 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 住居系・工業系に関する建築物等の制限

区分	制限内容	適用
住居系	<p>【拠点地区型】</p> <p>①建蔽率の最高限度 60%以下</p> <p>②容積率の最高限度 200%以下</p> <p>③敷地面積の最低限度 180㎡以上</p> <p>④建築物の高さの最高限度 10m以下</p> <p>⑤建築物の用途は、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、(ハ)項の第2号から第4号に掲げる建築物を除く。)</p>	<p>○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。</p> <p>○③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。</p> <p>○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500㎡以内としているが、当該区域の面積が5ha以上の場合は、1,500㎡以内とすることができる。</p> <p>○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。</p> <p>○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。</p>
	<p>【跡地利用型】</p> <p>①建蔽率の最高限度 50%以下</p> <p>②容積率の最高限度 100%以下</p> <p>③敷地面積の最低限度 200㎡以上</p> <p>④建築物の高さの最高限度 10m以下</p> <p>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。)</p>	<p>○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。</p> <p>○③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。</p> <p>○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。</p> <p>○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。</p> <p>○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。</p>

住居系	<p>【既存集落保全型】</p> <p>①建蔽率の最高限度 50%以下</p> <p>②容積率の最高限度 100%以下</p> <p>③敷地面積の最低限度 200㎡以上</p> <p>④建築物の高さの最高限度 10m以下</p> <p>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。)</p>	<p>○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。</p> <p>○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。</p> <p>○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。</p> <p>○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。</p>
工業系	<p>①建蔽率の最高限度 60%以下</p> <p>②容積率の最高限度 150%以下</p> <p>③敷地面積の最低限度 500㎡以上</p> <p>④道路及び敷地境界からの壁面後退 4m以上</p> <p>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。)</p>	<p>○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。</p> <p>○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。)</p> <p>○地域未来投資促進法第4条第2項第1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。</p>

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」

別表－C 公共施設跡地系に関する対象地区の要件及び建築物等の制限

区分	要件	適用
公共施設跡地系	○土地所有者である国・県・市・地方公社により公共施設の跡地として利活用が検討されているもの。	○過去に公共施設があり、既に民間事業者等に売却されたものは対象外とする。

区分	制限内容	適用
公共施設跡地系	<p>①建蔽率の最高限度 60%以下</p> <p>②容積率の最高限度 200%以下</p> <p>③建築物の用途は、第一種住居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、以下に掲げる建築物は除く。 工場、自動車修理工場 建築基準法別表第2（い）項第5号及び第7号 建築基準法別表第2（は）項第2号及び第3号 建築基準法別表第2（に）項第3号、第4号及び第5号（ただし、第4号については、既存の公共建築物を利活用する場合を除く）</p>	○計画する建築物のみが建築されるよう建築物等の用途の制限を地区計画に定めること。