

市街化調整区域内地区計画
運用指針

平成30年4月
安城市

目 次

I 背景・目的	1
II 運用指針	
(1) 基本的事項	2
(2) 対象地区の要件	3
(3) 対象地区の区域	5
(4) 地区施設等に関する事項	7
(5) 建築物等に関する事項	8
III 附則	9
別表－A 対象地区の具体的要件	10
別表－B 建築物等の制限	11

I 背景・目的

本市における開発許可等の運用については、都市計画法（以下、「法」という。）の線引き制度に基づき、市街化調整区域については無秩序な開発を防止するため、原則としてこれを制限し、一定の要件を満たす場合のみを許容してきた。

しかし、平成18年の法改正により、開発許可制度が大きく見直され、市街化調整区域における5ha以上の大規模な開発、国・県や公社が行う開発等に関する例外規定が廃止され、これらの行為に対する開発許可等は、市町村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（法第34条第10号）によることとなった。

本運用指針は、この法改正を受け、法第34条第10号に基づく開発許可等の前提となる市街化調整区域内地区計画について、その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、本市において、「法第34条第10号に基づく開発許可等の前提となる地区計画を定めるに当たっての指針」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、都市計画運用指針その他の関係法令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。

【運用指針】

(1) 基本的事項

ア 地区計画を定めようとする地区（以下「当該地区」という。）は、原則として法第18条の2第1項に基づく都市計画マスタープランにおいて、住居としての土地利用若しくは住環境の保全や改善を図るべき地区、工業としての土地利用又は研究開発機能の集積を図るべき地区として明示されていること。

イ 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又は誘導するものであること。

ウ 市街化区域内での計画的な市街地形成や都市構造への影響に鑑み、当該地区は、大規模集客施設等の立地及び商業系の開発を目的とするものではないこと。

【運用指針の取扱い】

① 運用指針（1）アについて

a 「明示されている」とは、次に掲げる項目に該当する場合は、都市計画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。

(a) 当該地区計画の決定又は変更の告示がされるまでに都市計画マスタープランにおいてその内容が明示される場合

(b) 都市計画マスタープランを速やかに改定することが困難であり、あらかじめ安城市都市計画審議会での審議の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（a）及び（b）において「その内容」とは「当該地区は住居としての土地利用若しくは住環境の保全や改善を図るべき地区、工業としての土地利用又は研究開発機能の集積を図るべき地区」と判断できるものとする。

② 運用指針（1）ウについて

a 「大規模集客施設等」とは、次に掲げるものとする。

(a) 建築基準法別表第2（わ）項に掲げる建築物

劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブその他これに類する用途で政令で定めるもの又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場、観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が1万㎡を超えるもの

(b) 医療施設、福祉施設、学校又は庁舎等（ただし、別表-Bの（A）e

及び（B） eに掲げるものを除く。）

- b 「商業系」とは、店舗等の用途で、別表－Bの（A） e及び（B） eに掲げる以外のものとする。

【運用指針】

(2) 対象地区の要件

- ア 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。
 - (ア) 既存ストックの活用を図ることにより、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
 - (イ) 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
 - (ウ) 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
- イ 対象地区の面積、形状は原則として5ha以上で20ha未満の概ね整形な区域であること。
- ウ 当該地区は、周辺において、円滑な交通処理のできる道路、十分な流下能力を有する水路・河川、公園・緑地、水道・下水道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。
- エ イ項の規定にかかわらず、市長が認める場合にあっては、当該対象地区の開発面積の下限を緩和することができる。

【運用指針の取扱い】

- ① 運用指針(2)アについて
 - a 具体の対象地区の要件については、別表一Aに掲げるところによる。
 - b 「既存ストック」とは、次に掲げるものとする。
 - (a) 鉄道駅、インターチェンジ及び幹線道路等
 - (b) 大規模既存集落(一定の住宅の集積がある地域)
- ② 運用指針(2)イについて
「概ね整形な区域であること」とは、対象地区の形状が原則として既存の道路、河川等に囲まれた街区である。
- ③ 運用指針(2)ウについて
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 運用指針(2)エについて
「市長が認める場合」としては、当該対象地区を開発する事業者が地方公共団体及びこれに類する団体である場合などが考えられる。

【運用指針】

(3) 対象地区の区域

ア 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別記1に掲げる区域を原則として含まないこと。

ただし、地区計画の決定告示時において当該区域の除外等が確実に行われるもの及び事業の実施等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。

イ 住居系地区計画区域や既存住宅地等の区域と、工業系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。

ウ 当該地区は、都市計画決定されている区域及び関係他法令に基づく指定区域で、別記2に掲げる区域を原則として含まないこと。

ただし、都市計画決定権者やその施設の管理者等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は、当該地区に含めることができる。

【別記1】

- 1 防災上、開発が望ましくない区域
 - 建築基準法に規定する災害危険区域
 - 地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域
 - 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊危険区域
 - 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に規定する土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域
 - 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれがある土地の区域
 - 森林法に規定する保安林、保安施設地区、保安林予定森林及び保安施設地区予定地
- 2 農林漁業振興上、開発が望ましくない区域
 - 農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域
 - 農地法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
 - 自然公園法に規定する自然公園
 - 自然環境保全法に規定する保全地域
 - 都市の美観風致を維持するための樹木の保全に関する法律に規定する保存樹林
 - 希少な野生動植物の生息生育が確認されている区域

【別記 2】

- 都市計画施設（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）
- 流通業務市街地の整備に関する法律の規定による流通業務団地の都市計画の定められている土地の区域
- 風致地区
- 都市緑地法に規定する緑地保全地域、特別緑地保全地区
- 集落地域整備法に規定する集落地域

【運用指針の取扱い】

- ① 運用指針（3）アについて
 - a 別記 1 「溢水、湛水、津波、高潮等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。
 - b 地区計画の区域が、次に掲げる項目に該当する場合は、災害防止のための具体的な措置について十分な検討を行わなければならないものとする。
 - (a) 浸水予想区域
 - (b) 水防法に基づく浸水想定区域
 - (c) 東海・東南海地震等における津波に対する避難対象地区等
 - c 別記 1 「自然環境の保全上、開発が望ましくない区域」には、以下に掲げる項目に該当する地区等も含むものとする。
 - (a) 都市緑地法に基づく緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画（緑の基本計画）に位置づけられた保全配慮地区
 - (b) 県または安城市の条例等に基づき自然、緑地、景観等の保全を図る必要がある地区
 - (c) 史跡、天然記念物、その他国、県及び安城市において文化財保護上保全を必要とする区域
 - d 「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 運用指針（3）イについて
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

- ア 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、その整備方法、整備主体、整備スケジュール等が明らかになっており、整備が確実であること。
- イ 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。

【運用指針の取扱い】

- ① 「地区施設」については、次によることとする。
 - a 区画道路の幅員は住居系6m以上、工業系9m以上とすること。
ただし、別表-Aにおける居住環境保全型の場合は既存の幅員5m以上の道路を地区施設として位置付けることができる。
 - b 雨水調節施設については、水路・河川等の関係機関と調整を図ること。
 - c 道路交通騒音等により生活環境に支障が生じないように、地区施設の配置について考慮すること。
 - d 道路、水路・河川、公園・緑地、水道・下水道等の公共施設管理者等との調整を行うこと。
- ② 「地区外の公共施設」について、開発許可基準における接続する道路の幅員は、住居系は6.5m以上、工業系は9m以上であることとする。
- ③ 「整備が確実」とは、道路、水路・河川、公園・緑地、水道・下水道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

ア 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となっていること。

(ア) 建築物の用途の制限

(イ) 容積率の最高限度

(ウ) 建ぺい率の最高限度

(エ) 敷地面積の最低限度

(オ) 高さの最高限度

(カ) 道路及び敷地境界からの適切な壁面後退等

イ 工業系地区計画の建築物の用途は、原則として次のいずれかに該当するものであること。

(ア) 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開発施設

(イ) 物流施設

【運用指針の取扱い】

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、別表一Bに掲げるところによる。

② 運用指針(5)アについて

住居系地区計画は、住宅用地以外（特に商業系）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、住居系土地利用を適切に誘導すること。

③ 運用指針(5)イについて

(ア) 及び(イ)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。

④ 運用指針(5)イ(イ)について

「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28年8月1日から適用する。
- 2 この運用指針は、法改正やその他社会状況の変化等により、必要に応じて改訂するものとする。
- 3 改正 平成30年4月2日

別表－A 対象地区の具体的要件

	要件	適用
住居系	(ア) 【駅近接型】 ・ 鉄道駅の徒歩圏（概ね1 km以内）の区域	○ （ア）について「概ね1 km以内」とは、当該駅から概ね1 km以内の半径の円内とする。 ○ （イ）及び（ウ）の「大規模既存集落内」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/h a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。
	(イ) 【集落環境改善型】 ・ 大規模既存集落内であって、不良な街区の環境が形成されるおそれがある区域	○ （イ）及び（ウ）の大規模既存集落内の区域において、地区計画の区域設定を道路、河川等の地形、地物により整形化する場合、必要最小限の集落外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こととする。 ○ （イ）及び（ウ）に該当する対象地区を選定する場合、地区計画の区域面積が当該区域内の既存の宅地面積の1.5倍以内でなければならない。
	(ウ) 【居住環境保全型】 ・ 大規模既存集落内であって、既に良好な居住環境を有している区域	○ （イ）の「不良な街区」とは、街区の外郭を含む区域内の道路のうち、延長にして過半が3.5m未満の幅員で構成されている街区とする。 ○ （ウ）の「良好な居住環境」とは、住宅が連たんする街区であり、すべての街区が5m以上の幅員の道路によって構成され、公園等の地区施設が整備されている区域とする。
工業系	(ア) 【インターチェンジ周辺型】 ・ インターチェンジから①概ね1 km以内の区域又は②5 km以内で接続する2車線以上の道路の沿道	○ （ア）の「インターチェンジ」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とする。 ○ （ア）の①について、地区計画を定める区域すべてが概ね1 km以内の半径の円内であること。 ○ （ア）の②について、地区計画を定める区域すべてが5 km以内の半径の円内であること。
	(イ) 【既存工業地隣接型】 ・ 既存工場敷地（1 h a以上）に隣接する区域	○ （イ）の「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 ○ （ウ）の「研究開発拠点の区域」は、安城市都市計画マスタープランにおいて研究開発機能の集積を図るべき地区としてその区域が明確であること。
	(ウ) 【研究開発拠点】 ・ 研究開発拠点の区域	○ （エ）の「幹線道路」とは、2車線以上の国道又は、4車線以上の道路とする。また、幹線道路は、整備されているもの及び地区計画決定告示までに整備されることが確実なものとする。 ○ （エ）の「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。
	(エ) 【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。）	

別表－B 建築物等の制限

	制限内容	適用
住居系	(A) 鉄道駅の徒歩圏（概ね1 km以内）である区域 a 建蔽率の最高限度 60%以下 b 容積率の最高限度 200%以下 c 敷地面積の最低限度 200 m ² 以上 d 高さ制限 20m以下 e 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）項第4号（幼稚園、小学校及び中学校を除く。）、第5号及び第7号、（ハ）項第2号から第4号までを除く。）	○ 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、必要に応じて緑地などの緩衝帯を設けることが望ましい。 ○ 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等とすることが望ましい。その他の地区についても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。 ○ 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。 ○ 当該地区周辺に景観地区がある場合は、その景観に十分配慮すること。
	(B) (A)以外の区域 a 建蔽率の最高限度 50%以下 b 容積率の最高限度 100%以下 c 敷地面積の最低限度 200 m ² 以上 d 高さ制限 10m以下 e 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、小学校及び中学校を除く。）、第5号及び第7号を除く。）	
工業系	(C) a 建蔽率の最高限度 60%以下 b 容積率の最高限度 150%以下 c 敷地面積の最低限度 500 m ² 以上 d 道路及び敷地境界からの壁面後 4 m以上 e 建築物の用途は、運用指針（5）イ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。 ○ 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、安城市都市計画マスタープランにおいて産業ゾーンとしての位置付けが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（正式名称：「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」）