

# 弥富市市街化調整区域内地区計画ガイドライン

令和3年10月

弥 富 市



## 目 次

I 背景・目的	1
II 指針	1
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	6
5 建築物等に関する事項	7
III 附則	8
別表－A 対象地区の要件	9
別表－B 建築物等の制限	10

## 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等は、地区計画（市町村決定）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。

本ガイドラインは、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号に基づく開発許可等の前提となる市街化調整区域内地区計画の策定にあたり、円滑で適正な運用が図られるよう基本的な考え方を示したものである。

## II 指針

本ガイドラインは、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あたっての考え方（以下「指針」という。）を示したものである。

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、都市計画運用指針等や関係他法令を遵守するとともに、以下の「指針」に掲げる事項に適合しなければならないものとする。

## 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。）は、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「都市計画マスタープラン」という。）において、住居、集落、工業又は地域振興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。

(3) 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。

### 【指針 1 の運用】

#### ① 第1項第1号について

1 「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。

(1) 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。

(2) 都市計画マスタープランが既に策定済みであって、速やかに改定することが困難であり、あらかじめ弥富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。

ただし、この土地利用方針は当該地区のみならず、その周辺を含むものとし、都市計画マスタープラン改定時に、その内容を必ず明示すること。

※上記(1)、(2)において、「その内容」とは「当該地区は住居、集落、工業又は地域振興の土地利用を図るべき地区と判断できるもの」とする。

#### ② 第1項第3号について

1 「大規模集客施設等」とは、次に掲げるものとする。

(1) 改正建築基準法別表第2(か)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、演芸場又は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

- (2) 医療施設、福祉施設、学校又は庁舎等（ただし、別表－Bの（A）e、（B）e、（C）e及び（D）eに掲げるものを除く。）
- 2 「商業系」とは、店舗等の用途で、別表－Bの（A）e、（B）e、（C）e、（D）e及び（F）eに掲げる以外のものとする。

### 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。
- (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。
- (3) 地域特有の産業、歴史・文化資源、豊かな自然資源などを活かして多彩な対流・ふれあいを生み出し、地域の振興に資するもの。
- 2 当該地区は、対象地区の面積、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、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。
- (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) 地域振興系の場合は、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。
- 3 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。

### 【指針2の運用】

- 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、次に掲げるものとする。
- (1) 鉄道駅、高速道路のインターチェンジ及び幹線道路等
- (2) 活用することが効果的である都市機能（市役所、支所等）が集約された地区
- (3) 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
- (4) 大規模既存集落（一定の住宅の集積がある地域）
- 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、後追いの財政負担、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

工業系の場合は、地域の状況等から法第12条の5第1項第2号口に該当するものとして認められるものは、当該地区の対象面積を原則として1ha以上とすることができるものとする。

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。

### 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。
- 2 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。
- 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
  - 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・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
  - 希少な野生動植物の生息生育が確認されている区域

### 【指針 3 の運用】

- ① 第 1 項について
  - 1 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。
  - 2 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（ハード・ソフト）について十分な検討を行うことが望ましい。
    - (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) 津波防災地域づくりに関する法律に基づく津波浸水想定区域
- (3) 浸水想定区域図作成マニュアル（平成17年6月国土交通省河川局治水課）に基づいて作成した浸水予想図等

3 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。

- (1) 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
- (2) 県または市町村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
- (3) 史跡、天然記念物、その他国、県及び弥富市において文化財保護上保全を必要とする区域

4 「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 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。

**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。
- 2 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。

**【指針4の運用】**

① 第1項について

1 「地区施設」については、次によることとする。

- (1) 区画道路の幅員は住居系6m以上、工業系及び地域振興系9m以上とすること。ただし、指針2第1項第2号を適用する住居系であって、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4m以上とすることができる。

(2) 雨水調節施設については、河川管理者と協議し、必要な場合は適切に施設を

設置すること。

(3) 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。

(4) 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、工業系及び地域振興系は9m以上であることとする。

3 「整備が確実」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。

#### 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となっていること。

(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 工業系地区計画は、原則として次のいずれかに該当するものであること。

(1) 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

(2) 物流施設

3 地域振興系地区計画は、原則として非住居系であって地域の振興に資する施設であること。

#### 【指針5の運用】

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 第1項について

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 第2項について

1 第1号及び第2号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。

⑤ 第3項について

1 「地域の振興に資する施設」とは、地域資源を活用する施設であって、単体又は地区一体で、国土交通省観光庁が定める「観光入込客統計に関する共通基準」における観光地点の要件に合致する施設とし、具体的には次の全ての項目に該当するものとする。

(1) 地域特有の産業、歴史・文化資源、豊かな自然資源など（県又は市町村の計画等に位置づけられたもの）を活用した地域の振興に資する施設

(2) 非日常利用が多い（月1回以上の頻度で訪問する人数の割合が半分未満）と判断される施設

(3) 観光入込客数が年間1万人以上見込まれる施設

(4) 観光入込客数が適切に把握できる施設

### Ⅲ 附則

1 本ガイドラインは、令和3年10月13日から適用する。

2 本ガイドラインは、法改正やその他社会状況の変化等により、必要に応じて改正する。

別表－A 対象地区の要件

	要件	適用
住居系	(ア) 【駅近接型】 ・鉄道（軌道を含む。以下同じ。）駅の徒歩圏（概ね1 km以内）であること。	<ul style="list-style-type: none"> <li>○(ア) 及び (イ) について、地区計画を定める区域全てが徒歩圏であること。</li> <li>○「概ね1 km以内」とは、当該拠点から概ね1 km以内の半径の円内とする。</li> <li>○(ウ) 「大規模既存集落内の区域」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/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。</li> <li>○(ウ) の「大規模既存集落内の区域」及び(オ) の「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。</li> <li>○(ウ) について、優良田園住宅とは、「優良田園住宅の建設の促進に関する法律」に基づく認定を受ける住宅をいう。</li> <li>○(エ) について、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。</li> <li>○(オ) の「既存集落内の区域」とは、以下の全てに該当するものであること。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・指針2第1項2号に該当する区域。</li> <li>・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、バス停留所、市町村役場やこれらの支所のいずれかが存する区域。</li> <li>・50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。</li> </ul> </li> <li>○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。</li> </ul>
	(イ) 【拠点地区型】 ・市役所やこれらの支所の徒歩圏（概ね1 km以内）であること。	
	(ウ) 【大規模既存集落型】 ・大規模既存集落内の区域 ただし、優良田園住宅については、大規模既存集落に隣接する区域等を含めることができる。	
	(エ) 【跡地利用型】 ・工場及び公共施設跡地等の既存の宅地	
	(オ) 【既存集落保全型】 ・既存集落内の区域	
工業系	(ア) 【インターチェンジ・物流拠点型】 ・インターチェンジ又は物流拠点から ①概ね1 km以内の区域 ②5 km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1 km以内の区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>○(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。</li> <li>○(ア) の「物流拠点」とは、重要港湾、貨物駅（鉄道）、空港とする。</li> <li>○(ア) 及び(ウ) 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。</li> <li>○(ア) ①について、地区計画を定める区域全てが概ね1 km以内であること。</li> <li>○(ア) ②について、地区計画を定める区域全てが5 km以内であること。</li> <li>○(イ) の「研究開発拠点の区域」は、市町村マスタープランにおいてその区域が明確であること。</li> <li>○(ウ) 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。</li> <li>○「概ね1 km以内」とは、当該拠点から概ね1 km以内の半径の円内とする。</li> <li>○「5 km以内」とは、当該拠点から5 km以内の半径の円内とする。</li> </ul>
	(イ) 【既存工業地隣接型】 ・既存工場敷地（1 ha以上）に隣接する区域 ・研究開発拠点の区域	
	(ウ) 【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。	
	(エ) 【跡地利用型】 ・工場跡地等の既存の宅地	
地域振興系	(ア) 【地域振興型】 ・インターチェンジから ①概ね1 km以内の区域 ②5 km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1 km以内の区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>○指針2第1項第3号に該当する区域であること。</li> <li>○工業系(ア)の適用に同じ。ただし、「物流拠点」を除く。</li> </ul>
<p>(共通事項)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○対象地区について、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。</li> <li>○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。</li> <li>○「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。</li> </ul>		

## 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1km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㎡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、建築基準法別表第二（イ）項の第四号（幼稚園、小学校、中学校及び義務教育学校を除く）、第五号及び第七号、（ハ）項の第二号から第四号を除く。）	○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。 ○(A) e 及び (B) e 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。 ○(C) e 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。 ○指針2第1項第2号を適用するもので、既存の敷地を分割しない場合は、(C) c の制限を除くことができる。 ○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) 公共施設跡地である区域 a 建蔽率の最高限度60%以下 b 容積率の最高限度150%以下 c 敷地面積の最低限度200㎡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、建築基準法別表第二（イ）項の第四号（幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校及び高等学校を除く）、第五号及び第七号、（ハ）項の第二号（ただし、高等専門学校、専修学校その他これらに類するものを除く）から第四号を除く。）	
	(C) (A) (B) 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㎡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、建築基準法別表第二（イ）項の第四号（幼稚園、小学校、中学校及び義務教育学校を除く）、第五号及び第七号を除く。）	
	(D) (C)の内、特に、周辺農地、自然環境との調和を図る地区（優良田園住宅等） a 建蔽率の最高限度30%以下 b 容積率の最高限度50%以下 c 敷地面積の最低限度300㎡以上 d 高さ制限10m以下 e 建築物の用途は、第一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、建築基準法別表第二（イ）項の第三号から第七号を除く。）	
工業系	(E) 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㎡以上 d 道路及び敷地境界からの壁面後退4m以上 e 建築物の用途は、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。 ○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。 ○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、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、都市計画マスタープランにおいて、産業系エリア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第4条第2項第四号に定めた区域については、dの制限を除くことができる。

地域 振興 系	(F)	<p>a 建蔽率の最高限度60%以下</p> <p>b 容積率の最高限度150%以下</p> <p>c 敷地面積の最低限度500㎡以上</p> <p>d 高さ制限10m以下</p> <p>e 建築物等は、指針5第3項に掲げるものとする。          なお、建築基準法別表第2(カ)項に掲げる用途に供する部分の地区計画区域内の床面積の合計は、地域振興系地区整備計画面積の10%以下であって、1万㎡以下とする。</p>	<p>○計画する建築物のみを建築できるよう建築物等の用途の制限を地区計画に定めること。</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>○当該地区周辺に景観地区がある場合は、その景観に十分配慮すること。</p>
---------------	-----	--	---

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