

蒲 郡 市
市街化調整区域内地区計画
運 用 指 針

平 成30年4月1日
蒲 郡 市

目次

I 背景・目的	1
II 運用指針	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

参考

別図-A 対象地区参考図(工業系)

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、蒲郡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、区域区分の主旨を踏まえ、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、蒲郡市において、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等やその他の関係他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

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を図るべき地区又は工業として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) 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、地区計画の内容が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、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、当該地区が、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1の取扱い】

1 第1項第1号の「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を速やかに改定することが困難であり、あらかじめ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

※上記の(1)、(2)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を図るべき地区又は工業として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号の「大規模集客施設等」とは、次に掲げるものをいう。

(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つては、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（別表一B住居系（5）に掲げるものを除く。）

3 第1項第3号の「商業系」とは、店舗等の用途で、別表一B住居系（5）に掲げるもの以外のものとする。

運用指針2:対象地区の要件

- 1 当該地区における計画が、既存ストックを活用するものであること又は新たな開発を計画的に集約若しくは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等に貢献すると認められるものでありかつ別表一Aに掲げる要件を満たすものであること。
- 2 当該地区の面積、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。ただし、工業系の立地が集約できるもの等として市長が認める区域にあつては、当該地区面積の下限を緩和することができる。
- 3 当該地区の周辺において、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。

【運用指針2の取扱い】

- 1 第1項の「既存ストック」とは、次に掲げるものをいう。
 - (1) 鉄道駅、インターチェンジ及び幹線道路
 - (2) 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
- 2 第1項の「新たな開発を計画的に集約若しくは誘導を図ること」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。
- 3 第2項の「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、河川等に囲まれた区域であることをいう。
- 4 第2項第2号ただし書きの「市長が認める区域」は、次の各号のいずれかとする。
 - (1) 工業系の立地が集約できると判断される区域であつて、別表一A工業系の項中1インターチェンジ周辺型、2幹線道路沿道型（ただし、別図一Aに示す区間に限る）に該当する区域
 - (2) 地域の状況等から法第12条の5第1項第2号ロに該当する区域
- 5 前項の区域にあつては、当該地区面積の下限を1ha以上とすることができる。
- 6 第3項において、当該地区に必要な雨水調節施設が確実に設置される区域であれば、水路・河川が確保されているものとみなす。

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。
 - (1) 防災上、開発が望ましくない区域
 - ア 建築基準法に規定する災害危険区域
 - イ 地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域
 - ウ 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
 - エ 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
 - オ 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
 - カ 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
 - ア 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
 - イ 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
 - ア 自然公園法に規定する自然公園
 - イ 自然環境保全法に規定する保全地域
 - ウ 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
 - エ 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。

【運用指針3の取扱い】

- 1 第1項の「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1項第1号オの「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。
- 3 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うことが望ましい。
 - (1) 浸水予想区域
 - (2) 水防法に基づく浸水想定区域

- (3) 東海・東南海地震等における津波に対する避難対象地区
- 4 第1項第3号の「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、県及び市町村において文化財保護上保全を必要とする区域
- 5 第1項第4号の「その他市長が開発が望ましくないと認めた区域」とは、同項第1号から第3号に示した区域の他、防災上、農林漁業振興上、自然環境の保全上、開発が望ましくない区域とする。
- 6 第2項において、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3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。
 - (2) 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。
 - (3) 地区施設の配置については、通行車両による騒音等によって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。
 - (4) 道路、公園・緑地及び排水先河川等の公共施設については、当該公共管理者等と調整が図られていること。
- 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項の「地区外の公共施設」については、開発許可基準に従い、当該地区に接続する道路の幅員が、住居系の地区計画にあつては6.5m以上、工業系の地区計画にあつては9m以上であることを条件とする。
- 2 第1項の「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) 建ぺい率の最高限度
 - (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 前項の建築物等に関する事項に係る制限は、別表一Bに掲げるところによる。
- 3 原則として、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開発施設
 - (2) 物流施設

【運用指針5の取扱い】

- 1 住居系の地区計画にあっては、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 第3項第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。
- 3 第3項第2号の「物流施設」とは、流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成17年法律第85号）第2条第1号に定める『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。
- 4 自己の業務用に限らず、『流通業務』を目的とした建築物であることが確認できれば、地区計画に適合するものと判断する。

Ⅲ 附則

- 1 この運用指針は、平成25年4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、必要に応じて改訂する。
- 4 改正 平成28年3月1日
平成30年4月1日

別表一A 対象地区の要件

区分		要件	適用
住居系	1 駅近接型	・鉄道駅の徒歩圏（概ね1km以内）であること。	○ 地区計画を定める区域全てが徒歩圏であること。 ○ 「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。
	1 インターチェンジ周辺型	・インターチェンジと一般道路の交差点から概ね1km以内の区域であること。	○ 1の「インターチェンジ」とは、国道23号蒲郡バイパスの各インターチェンジとする。 ○ 1について、地区計画を定める区域全てが概ね1km以内であること。 ○ 1の「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。 ○ 2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。
	2 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。）	
3 既存工業地隣接型	・既存工場敷地（1ha以上）に隣接する区域		
<p>(共通事項)</p> <p>○ 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。</p> <p>○ 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。</p> <p>○ 「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。</p>			





別表－B 建築物等の制限

	制限内容	適用
住居系	(1) 建ぺい率の最高限度60%以下 (2) 容積率の最高限度200%以下 (3) 敷地面積の最低限度200㎡以上 (4) 高さ制限20m以下 (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。)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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。 ○ (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。 ○ 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。
工業系	(1) 建ぺい率の最高限度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3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。)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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3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。) ○ 幹線道路等(幹線道路等とは、別表－Aの工業系に掲げる幹線道路及び都市計画道路とする。)に面する緩衝帯については、緩衝樹林地とすること。 ○ 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、蒲郡市都市計画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。

別図一A 対象地区参考図(工業系)



※注記
 この図は、蒲郡市市街化調整区域内地区計画運用指針に記載する「別表一A 対象地区の要件」の工業系1及び2の面積緩和区間の参考位置を示したもので、市街化調整区域内に工業系の地区計画を定める場合には、この参考図に該当する場合のほか、関係法令及び関連計画等との適合や本運用指針の要件等を満たす必要があります。

-  インターチェンジから1km
-  面積緩和区間
-  市街化区域
-  国道、都市計画道路

0 500 1000m