

# 市街化調整区域内地区計画運用指針

令和6年4月

一 宮 市

## 目 次

I	背景・目的	1
II	共通事項	2
	【運用指針1】基本的事項	2
	【運用指針2】対象地区の要件に関する事項	3
	【運用指針3】対象地区の制限に関する事項	4
	【運用指針4】地区計画の策定内容に関する事項	6
	【運用指針5】地区施設等に関する事項	7
III	地区計画の類型別運用基準	7
IV	付則	11

## 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され（平成18年5月31日公布）、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、一宮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、市街化調整区域における秩序ある土地利用の観点から、地区計画を策定するための基本的な事項及び一宮市の特性を考慮した類型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、その策定について、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 共通事項

この運用指針は、一宮市において、法第34条10号に基づく開発許可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、同法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。

### 【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「対象地区」という。）は、原則として法第18条の2第1項に基づく「一宮市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、集落、工業又は地域振興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区域の範囲内と認められるものであること。

(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、対象地区周辺において市街化を促進するおそれがないものであること。

2 本運用指針に基づき開発行為が完了した地区について、市街化区域の編入基準に合致する場合は、市街化区域に編入するものとする。

### 【運用指針1の取扱い】

1 (1) について

a 次のいずれかに該当する場合は、市マスタープランに明示されているものとする。

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

(b) 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、あらかじめ一宮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対象地区及びその周辺を含むものとし、市マスタープラン改定時にその内容を明示するものとする。

※上記において、「その内容」とは、「住居、集落、工業又は地域振興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。

b 市マスタープランの改定に際しては、区域区分の主旨を踏まえ、市街化調整区域に過大な人口を設定するような開発をもたらさないようにするものとする。

## 【運用指針2】対象地区の要件に関する事項

- 1 対象地区は、次の各号に該当するものでなければならない。
  - (1) 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) 対象地区における計画が、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 人口減少及び高齢化の進行により、地域活力の低下がみられる又はみられる見込みのある地域にあって、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。
  - (3) 対象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河川・水路、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、又は整備による確保が確実な区域であること。

## 【運用指針2の取扱い】

### 1 (1) について

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。

### 1 (2) について

a 「既存ストック」とは、次に掲げるものをいう。

(a) 鉄道駅、高速道路のインターチェンジ及び幹線道路等

(b) 市マスタープランにおいて、副次的都市拠点及び地域生活拠点として位置づけられた、尾西庁舎、木曾川庁舎及び各出張所

(c) 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

b 「新たな開発を計画的に集約や誘導を図ること」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をいう。

### 1 (3) について

a 河川・水路について、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。

b 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。

### 【運用指針3】対象地区の制限に関する事項

- 1 対象地区は、原則として次に掲げる区域を含めないものとする。  
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並びに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及び保全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) 防災上好ましくない区域
    - ① 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) 農林漁業振興上望ましくない区域
    - ① 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
    - ② 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（甲種農地、第1種農地）
  - (3) 自然環境の保全上望ましくない区域
    - 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 愛知県又は一宮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区域
    - ③ 史跡、天然記念物、その他国、愛知県及び一宮市において文化財保護上保全を必要とする区域
  - (4) その他市長が好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住環境上望ましい区域と、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 対象地区は、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、対象地区に含めることができる。

### 【運用指針3の取扱い】

#### 1 について

- a 「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。
- b 対象地区が、想定最大規模の降雨、高潮において次に掲げる項目（a）又は（b）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、cに示す項目の内、どちらかの対応を行うこととする。
  - (a) 水防法（昭和24年法律第193号）に基づく浸水想定区域
  - (b) 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
- c 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
  - (a) 想定浸水深を考慮した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

(b) 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

1 (1) ①について

a 「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」には、次に掲げる災害において浸水実績のある区域を含むものとする。

(a) 昭和51年9月豪雨

(b) 平成12年9月豪雨（東海豪雨）

(c) 平成20年8月末豪雨

(d) 平成23年8月23日豪雨

(e) 平成25年9月4日豪雨

(f) 平成29年10月22日23日台風21号豪雨

#### 【運用指針4】地区計画の策定内容に関する事項

1 地区計画には、当該地区計画の名称、位置、区域及び面積のほか、以下の事項を定めるものとする。

##### (1) 地区計画の目標

市街化調整区域の性格を踏まえ、自然環境の保全、ゆとりのある良好な市街地環境の維持・形成、周辺の景観等、地域の活性化等について、地区の特性から必要な事項を当該地区計画の目標として明らかにすること。

##### (2) 区域の整備、開発及び保全に関する方針

区域の整備、開発及び保全に関する方針は、当該地区のまちづくりの基本的方向を示す総合的指針として、次に掲げる事項について定めるものとする。

###### ①土地利用の方針

###### ②地区施設の整備方針

###### ③建築物等の整備方針

###### ④その他当該地区の整備、開発及び保全の方針

##### (3) 地区整備計画

地区整備計画は、地区計画の目標を達成するために必要な事項を定めることとし、次に掲げる事項のうち、地区の特性に応じた必要な事項について定めるものとする。

###### ①地区施設に関する事項

ア 道路の配置および規模

イ 公園、緑地、広場その他の公共空地の配置および規模

###### ②建築物等に関する事項

ア 建築物等の用途の制限

イ 建築物の容積率の最高限度

ウ 建築物の建蔽率の最高限度

エ 建築物の敷地面積の最低限度

オ 建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度

カ 建築物の居室の床面の高さの最低限度

キ 壁面の位置の制限

ク 壁面後退区域における工作物の設置の制限

ケ 建築物等の高さの最高限度

コ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

サ 建築物の緑化率の最低制限

#### 【運用指針4の取扱い】

1 について

- a 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。



### 【運用指針5】地区施設等に関する事項

- 1 対象地区内の地区施設（法第12条の5第2項第1号に掲げる施設）及び対象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、その整備の方法、主体、スケジュール等が明らかで、かつ、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) 区画道路は、行き止まり道路とならないこと。また、道路の平面交差部には、必要に応じて有効な角切を設けるものとする。
  - (2) 雨水調整施設については、排水先の河川管理者その他の関係機関と協議し、必要な場合は適切に設置すること。
  - (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、排水先河川等の公共施設については、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、容積その他必要な事項を明記すること。

### 【運用指針5の取扱い】

#### 1 について

- a 「整備されることが確実に」とは、道路、公園・緑地、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をいう。

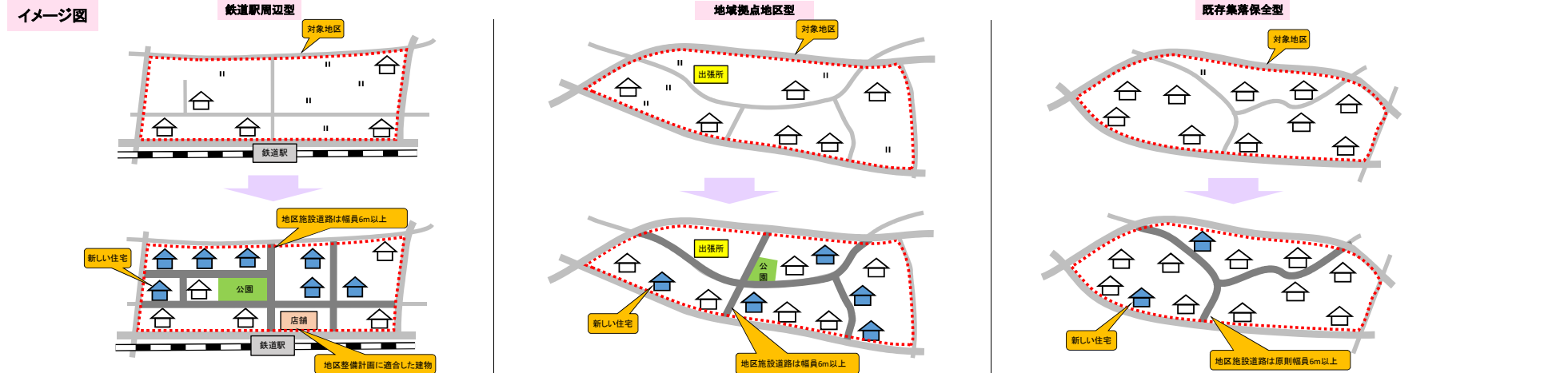
### Ⅲ 地区計画の類型別運用基準

対象地区は、次の「地区計画の類型別運用基準」に適合するものとする。

地区計画の類型別運用基準（住居系）

類型		住居系		
		鉄道駅周辺型	地域拠点地区型	既存集落保全型
対象地区の条件		鉄道駅の徒歩圏（当該駅から半径約800mの円内）の区域 <sup>※1</sup>	市庁舎や出張所の徒歩圏（当該拠点から半径約800mの円内）の区域 <sup>※1</sup>	既存集落内の区域 <sup>※1※2</sup>
面積・範囲		原則1ha以上で20ha未満の概ね整形な区域		0.5ha以上20ha未満の概ね整形な区域
等 地 に 区 施 す 事 項	道路	接続先道路	幅員6.5m以上 <sup>※3</sup>	
		地区内道路	幅員6m以上。小區間に限っては有効幅員4m以上。 <sup>※3※4</sup>	
建 築 物 等 に 関 す る 事 項	公園、緑地、広場その他公共施設	一宮市開発許可技術基準に準じ適切に定める <sup>※5</sup>		
	建築物等の用途の制限	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。（ただし、建築基準法別表第二(イ)項の第四号（幼稚園、小学校及び中学校を除く）、第五号及び第七号、(ハ)項の第二号から第四号を除く。） <sup>※6</sup>	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。（ただし、建築基準法別表第二(イ)項の第四号（幼稚園、小学校及び中学校を除く）、第五号及び第七号を除く。） <sup>※7※8</sup>	
	建築物の容積率の最高限度	200%以下	100%以下	
	建築物の建蔽率の最高限度	60%以下	50%以下	
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡以上。全区画数の2割をこえない区画については180㎡以上。		
	建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度	必要に応じて定める		
	建築物の居室の床面の高さの最低限度	必要に応じて定める		
	壁面の位置の制限	必要に応じて定める		
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	ゆとりある住居環境の形成を考慮し、必要に応じて定める		
	建築物等の高さの最高限度	12m以下	10m以下	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	北側の隣地に配慮した適切な日影・斜線制限を定める		
	建築物の緑化率の最低限度	周辺の環境・景観との調和等を考慮し、必要に応じて定める		
垣又はさくの構造の制限	良好な都市環境の形成を考慮し、必要に応じて定める			
土地の利用に関する事項		周辺の環境・景観との調和等を考慮し、必要に応じて定める		
		必要に応じて定める		

- ※1 地区計画を定める区域すべてが徒歩圏であることとする。
- ※2 「既存集落内の区域」とは、次の全てに該当する区域とする。
  - ・50戸以上の建築物が連たんしている区域であり、かつ戸数密度が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。
  - ・一体的な日常生活圏を構成する集落であって、鉄道駅、市庁舎や出張所いずれかの徒歩圏(当該駅及び拠点から半径約800mの円内)又は60便/日以上が発着するバス停留所、小・中学校いずれかの徒歩圏(当該施設から半径約500mの円内)の区域。
  - ・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80%を越えていること。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。
- ※3 既存集落保全型については、周囲の状況を勘案し、支障が無いと認められる場合は、幅員4m以上とすることができる。
- ※4 小區間とは、道路の延長が50m未満の区間又は幅員6m以上の道路で囲まれた街区内の道路で、延長される予定のない区間(概ね120m)をいう。
- ※5 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ものとする。
- ※6 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、対象地区の面積が5ha以上の場合は、1,500㎡以内とすることができる。
- ※7 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、対象地区の面積が5ha以上の場合は、500㎡以内とすることができる。
- ※8 地域拠点地区型については、当該区域の面積が5ha以上であり、その内16m以上の都市計画道路に面する1宅地の区域においては、店舗用途に供する部分の床面積は、1,500㎡以内とすることができる。なお、都市計画道路は、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。
- ※9 区域内の既存の建築物は、建築物等に関する事項については適用除外とする。ただし、建替の場合は適用となる。なお、敷地面積の最低限度について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。

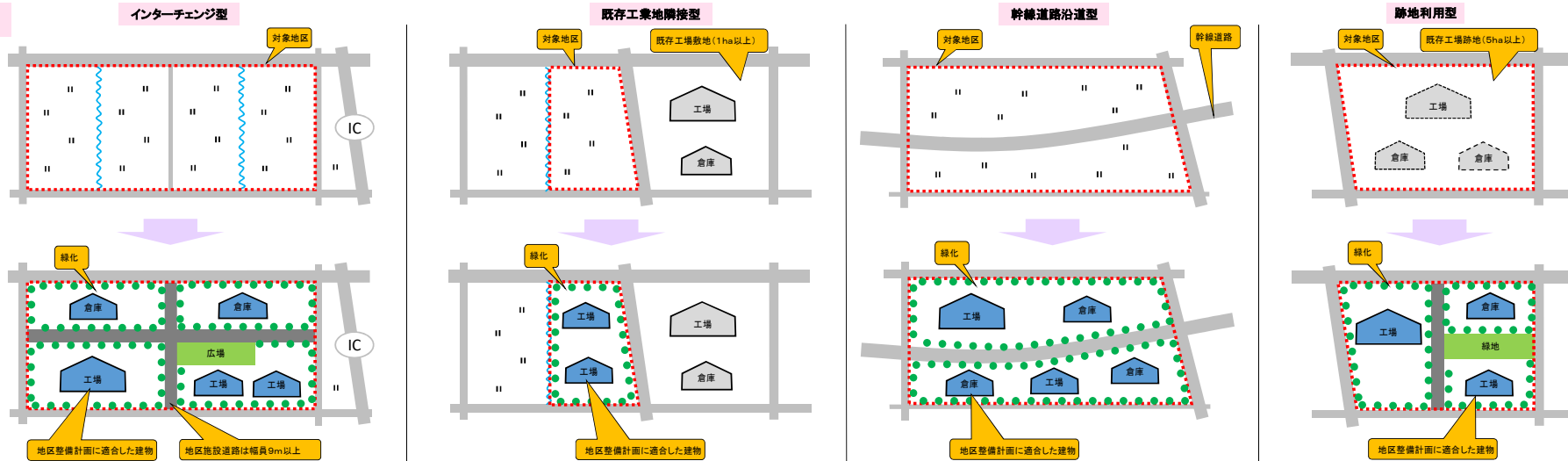


地区計画の類型別運用基準（工業系）

類型		工業系			
		インターチェンジ型	既存工業地隣接型	幹線道路沿道型	跡地利用型
対象地区の条件		インターチェンジから a) 半径約1km以内の円内の区域 b) 半径約2km以内の円内で接続する 整備済み都市計画道路の沿道 <sup>※1</sup>	既存工場敷地（1ha以上）に隣接する区域 <sup>※2</sup>	幹線道路に面する1宅地の区域 <sup>※3</sup>	工場跡地の既存の宅地
面積・範囲		5ha以上の概ね整形な区域 <sup>※4</sup>			
等 地 に 関 する 事 項	道路	接続先道路	9m以上		
		地区内道路	9m以上		
	公園、緑地、広場その他公共施設	一宮市開発許可技術基準に準じ適切に定める			
※7 建 築 物 等 に 関 する 事 項	建築物等の用途の制限	A) 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 B) 物流施設 に該当する建築物の範囲内。（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。） <sup>※5※6</sup>			
	建築物の容積率の最高限度	200%以下			
	建築物の建蔽率の最高限度	60%以下			
	建築物の敷地面積の最低限度	500㎡以上			
	建築物の敷地の地盤面の 高さの最低限度	必要に応じて定める			
	建築物の居室の床面の 高さの最低限度	必要に応じて定める			
	壁面の位置の制限	道路及び敷地境界から4m以上			
	壁面後退区域における 工作物の設置の制限	必要に応じて定める			
	建築物等の高さの最高限度	周辺の土地利用状況等を考慮し、必要に応じて定める			
	建築物等の形態又は色彩 その他の意匠の制限	周辺の環境・景観との調和等を考慮し、必要に応じて定める			
	建築物の緑化率の最低限度	良好な都市環境の形成を考慮し、必要に応じて定める			
垣又はさくの構造の制限	周辺の環境・景観との調和等を考慮し、必要に応じて定める				
土地の利用に関する事項		必要に応じて定める			

- ※1 「インターチェンジ」とは、高規格幹線道路（名神高速道路・東海北陸自動車道）、地域高規格道路（名古屋高速道路・名岐道路）のインターチェンジとする。また、地区計画を定める区域全てが円内であること。
- ※2 「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。
- ※3 「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。なお、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。また、対象地区は、渋滞が著しい（混雑度が1.5を超える）幹線道路沿道でないこと。
- ※4 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1ヘクタール以上とすることができるものとする。
- ※5 「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。
- ※6 対象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、A) B) 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。）
- ※7 区域内の既存の建築物は、建築物等に関する事項については適用除外とする。ただし、建替の場合は適用となる。なお、敷地面積の最低限度について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。

イメージ図

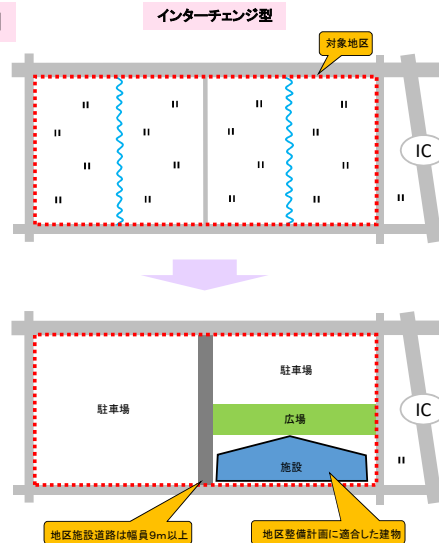


地区計画の類型別運用基準（地域振興系）

類型		地域振興系
対象地区の条件		インターチェンジ型 インターチェンジから a) 半径約1 km以内の円内の区域 b) 半径約2 km以内の円内で接続する 整備済み都市計画道路の沿道 <sup>※1</sup>
面積・範囲		1 ha以上20 ha未満の概ね整形な区域
等 地 区 に 関 す る 事 項	道路	9m以上
	接続先道路 地区内道路	9m以上
公園、緑地、広場その他公共施設		一宮市開発許可技術基準に準じ適切に定める
建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物等の用途の制限	非住居系であって地域の振興に資する施設 <sup>※2※3</sup>
	建築物の容積率の最高限度	150%以下
	建築物の建蔽率の最高限度	60%以下
	建築物の敷地面積の最低限度	500㎡以上
	建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度	必要に応じて定める
	建築物の居室の床面の高さの最低限度	
	壁面の位置の制限	周辺の環境・景観との調和等を考慮し、必要に応じて定める
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	
	建築物等の高さの最高限度	10m以下
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	北側の隣地に配慮した適切な日影・斜線制限を定める
	建築物の緑化率の最低限度	周辺の環境・景観との調和等を考慮し、必要に応じて定める
垣又はさくの構造の制限	良好な都市環境の形成を考慮し、必要に応じて定める	
土地の利用に関する事項		周辺の環境・景観との調和等を考慮し、必要に応じて定める 必要に応じて定める

- ※1 「インターチェンジ」とは、高規格幹線道路（名神高速道路・東海北陸自動車道）、地域高規格道路（名古屋高速道路・名岐道路）のインターチェンジとする。また、地区計画を定める区域全てが円内であること。
- ※2 「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。
- a 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
  - b 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
  - c 観光入込客数が適切に把握でき、年間1万人以上見込まれる施設
- ※3 建築基準法別表第2（か）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㎡以下とし、計画する建築物のみを建築できるように定めるものとする。

イメージ図



#### IV 付則

- 1 本運用指針は、平成29年4月3日から施行する。
- 2 本運用指針の施行日の前日までに、法第20条第1項の規定に基づく告示があった地区計画の区域については、本運用指針は適用除外とする。
- 3 本運用指針は、法改正やその他社会状況の変化等により、必要に応じて改正する。

#### 付則

- 1 本運用指針は、令和2年6月18日から施行する。

#### 付則

- 1 本運用指針は、令和6年4月1日から施行する。