

豊田市  
市街化調整区域内地区計画  
運用指針

平成23年 7月 1日

豊 田 市

## 目 次

背景・目的 .....	1
運用指針 .....	2
1 基本的事項 .....	2
2 対象地区の要件に関する事項 .....	3
3 除外区域等 .....	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
附則 .....	9
別表第1 対象地区の要件 .....	10
別表第2 建築物等の制限 .....	11
市街化調整区域内地区計画及び開発許可の手続の流れ .....	12

## 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、豊田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（平成18年改正都市計画法（以下「法」という。）第34条第10号）によることとなる。

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。

## 運用指針

この運用指針は、豊田市において、法第34条第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、同施行令及び都市計画運用指針やその他の関係他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、本市の土地利用の方針を鑑み、その主旨に支障があると市長が認めるものは、地区計画を定めない。

### 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) 原則として、地区計画を定めようとする地区（以下「計画地区」という。）が、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に、その開発を適切に規制・誘導できるものであること。
  - (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、当該地区計画が、大規模集客施設等の立地又は商業系の開発を目的とするものでないこと。
- 2 本運用指針に基づいて開発行為が完了した計画地区については、原則として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 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) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、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1万平方メートルを超えるもの
  - (2) 医療施設、福祉施設、学校、庁舎等（別表第2住居系1の項第6号又は同表住居系2の項第6号に掲げるものを除く。）
- 2 第1項第3号の「商業系」とは、店舗等の用途で、別表第2住居系1の項第6号に掲げるもの以外のものをいう。
- 3 第2項の規定を鑑み、計画地区内には農地を目的とした土地利用を含まないこと。

## 運用指針 2：対象地区の要件に関する事項

- 1 計画地区の対象となる地区（以下「対象地区」という。）は、次の各号に該当するものでなければならない。
  - (1) 対象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当該対象地区の環境の保全若しくは改善若しくは活力の向上等に資すると認められるものであること。
  - (2) 対象地区が、別表第1の左欄に掲げる区分に応じ、同表の中欄に掲げる区域にあること。
  - (3) 対象地区の開発面積及び形状が、次のいずれかに該当するものであること。
    - ア 当該地区計画が住居系の場合は、原則として1ヘクタール以上20ヘクタール未満の概ね整形な区域であること。ただし、緑の基本計画（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をいう。）において「緑の外環」として位置付けられた保全配慮地区の区域（以下「緑の外環」という。）から外側（「緑の外環」を含む。）にあっては、原則として1ヘクタール以上5ヘクタール未満とする。
    - イ 当該地区計画が工業系の場合は、原則として5ヘクタール以上の概ね整形な区域であること。
  - (4) 対象地区の周辺において、円滑な交通処理ができる道路、十分な流下能力を有する水路・河川、公園・緑地等の必要な公共施設が確保されていること又は整備により確保できることが確実であること。
  - (5) 対象地区における計画により、既存のコミュニティの維持及び周辺の公共施設に影響を及ぼす恐れがないと認められるものであること。
  - (6) 当該地区計画が住居系の場合は、原則として下水道整備計画区域及びこれに隣接する区域であること。
- 2 前項第3号イの規定にかかわらず、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2の取扱い】

- 1 第1項第1号の「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、大規模既存工業地及びその周辺の幹線道路等
  - (2) 活用することが効果的である都市機能（支所等）や都市機能が集約された地区（市街化区域）
  - (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
  - (4) 大規模既存集落（概ね200以上の建築物が連たんしている区域）

- 2 第1項第1号の「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、後追的な財政負担や環境負荷、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規模の開発面積を想定し、効果的に立地を集約することをいう。
- 3 第1項第3号の「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1街区であることをいう。
- 4 第1項第4号において、当該計画地区に必要な雨水調整施設が確実に設置される場合は、水路・河川が確保されているものとみなす。
- 5 第2項の「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って、別表第1工業系の項中1インターチェンジ周辺型、2大規模既存工業地隣接型又は3幹線道路沿道型に該当する区域
  - (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
- 6 前項の区域にあっては、開発面積の下限を1ヘクタール以上とする。
- 7 第1項第6号の「下水道整備計画区域」とは、第1次下水道整備計画区域及び第2次下水道整備計画区域をいう。
- 8 第1項第6号の「下水道整備計画区域及びこれに隣接する区域」において、下水道施設が整備されていない地区を対象地区とする場合は、原則として集中合併浄化槽を設置するほか、市の指導に基づき水質保全対策を講じなければならない。
- 9 第1項第6号に掲げる区域に該当しない区域で、市の指導に基づく水質保全対策が講じられる場合にあっては、第1項第6号の規定にかかわらず、対象地区とすることができる。

都市計画法第12条の5 地区計画

地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画とし、次の各号のいずれかに該当する土地の区域について定めるものとする。

- (1) 用途地域が定められている土地の区域
- (2) 用途地域が定められていない土地の区域のうち次のいずれかに該当するもの
  - イ 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域
  - ロ 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
  - ハ 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

### 運用指針 3 : 除外区域等

- 1 原則として、対象地区には次に掲げる区域を含めないものとする。
- (1) 防災上、農林漁業振興上、自然環境の保全上又は住環境上から開発が望ましくない区域として次の表に掲げる区域(地区計画の決定告示時点において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、当該区域の規制の除外等が確実に行われるもの等を除く。)

- ア 防災上、開発が望ましくない区域
- (ア) 建築基準法(昭和25年法律第201号)に規定する災害危険区域
  - (イ) 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)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(昭和44年法律第57号)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(平成12年法律第57号)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(昭和26年法律第249号)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
- イ 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254号)に規定する農用地区域
  - (イ) 農地法(昭和27年法律第229号)に規定する農用地
- ウ 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(昭和32年法律第161号)に規定する自然公園
  - (イ) 自然環境保全法(昭和47年法律第85号)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(昭和37年法律第142号)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
  - (オ) 緑の外環
- エ 住環境上、工業系開発が望ましくない区域
- こども園・保育園・幼稚園・小学校・中学校・病院の敷地から100m以内の区域
- オ その他市長が開発が望ましくないと認めた区域

- (2) 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、次の表に掲げる区域(都市計画決定権者、施設の管理者等との調整が整っているものを除く。)

- ア 都市計画施設(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)
- イ 流通業務市街地の整備に関する法律(昭和41年法律第110号)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
- ウ 風致地区
- エ 都市緑地法(昭和48年法律第72号)に規定する緑地保全地域、特別緑地保全地区
- オ 農村地域工業等導入促進法(昭和42年法律第112号)に規定する工業等導入地区
- カ 集落地域整備法(昭和62年法律第63号)に規定する集落地域

- 2 前項第1号括弧書きの規定にかかわらず、甲種農地、第1種農地、平成12年9月豪雨（東海豪雨）の浸水区域及び市街地整備検討区域（若林地区、四郷地区、御幸・前田地区及び上豊田地区）については、対象地区から除外するものとする。
- 3 地区計画は、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しなければならない。ただし、両区域の間に緩衝緑地帯を設けること等により住環境が確実に保全されると認められる場合は、この限りでない。

### 【運用指針3の取扱い】

- 1 第1項第1号の「規制の除外等」には、当該区域における規制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号ア（オ）の「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」とは、次に掲げる災害において浸水実績があった区域とする。
  - （1）昭和46年8月豪雨
  - （2）昭和47年7月豪雨
  - （3）平成3年9月台風18号
  - （4）平成12年9月豪雨（東海豪雨）
- 3 対象地区が、次のいずれかの区域に該当する場合は、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。
  - （1）浸水予想区域
  - （2）水防法（昭和24年法律第193号）に基づく浸水想定区域
- 4 第1項第1号ウの「自然環境の保全上、開発が望ましくない区域」には、次に掲げる区域を含めるものとする。
  - （1）県又は豊田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とされている区域
  - （2）史跡、天然記念物、その他国、県又は豊田市において文化財保護上保全を必要とする区域

#### **運用指針 4 : 地区施設等に関する事項**

- 1 計画地区内の地区施設及び計画地区外の公共施設については、法第 33 条に規定する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) 区域道路の幅員は、住居系の地区計画にあっては 6 メートル以上、工業系の地区計画にあっては 9 メートル以上であること。
  - (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、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 計画書には、計画地区内の地区施設を明示するとともに、延長、幅員、面積、容積その他の必要な事項を明記しなければならない。

#### **【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、開発基準に従い、接続する道路の幅員が、住居系の地区計画にあっては 6.5 メートル以上、工業系の地区計画にあっては 9 メートル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、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。

## 運用指針 5 : 建築物等に関する事項

- 1 地区計画における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から計画地区における地区計画の目的を達成するために必要な事項を定めるものとする。この場合において、当該事項の内容は、周辺環境との調和が図られたものでなければならない。
  - ( 1 ) 建築物等の用途の制限
  - ( 2 ) 建築物の容積率の最高限度
  - ( 3 ) 建築物の建ぺい率の最高限度
  - ( 4 ) 敷地面積の最低限度
  - ( 5 ) 建築物等の高さの最高限度
  - ( 6 ) 道路及び敷地境界からの壁面位置の制限
- 2 前項の建築物等に関する事項に係る制限は、別表第 2 の左欄に掲げる区分に応じ、同表の中欄に掲げるところによるものとする。
- 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 ) 日本標準産業分類表に掲げる大分類「 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

### 【運用指針 5 の取扱い】

- 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 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、寮等を含めることができるものとする。

## 附則

- 1 この指針は、平成20年4月1日から施行する。
- 2 この指針の規定に基づく地区計画の作成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 次に掲げる区域にあつては、この指針は適用しない。
  - (1) 法の施行日(平成19年11月30日)前に、平成18年改正前の都市計画法(以下「旧法」という。)第29条の許可を受けた開発行為に係る区域(旧法第34条第10号イの許可を受けた開発行為について、法の施行日以後に当該開発行為に係る計画の変更が生じた場合を除く。)
  - (2) 旧法第29条第1項第4号の開発行為で、法の施行日前に当該開発行為に着手している区域

## 附則

### (施行期日)

- 1 この指針は、平成23年7月1日(以下「施行日」という。)から施行する。

### (経過措置)

- 2 改正後の規定は、施行日以後に豊田市土地利用対策会議設置要綱に基づく審議を行うものから適用し、施行日前に豊田市土地利用対策会議設置要綱に基づく審議を行ったものについては、なお従前の例による。

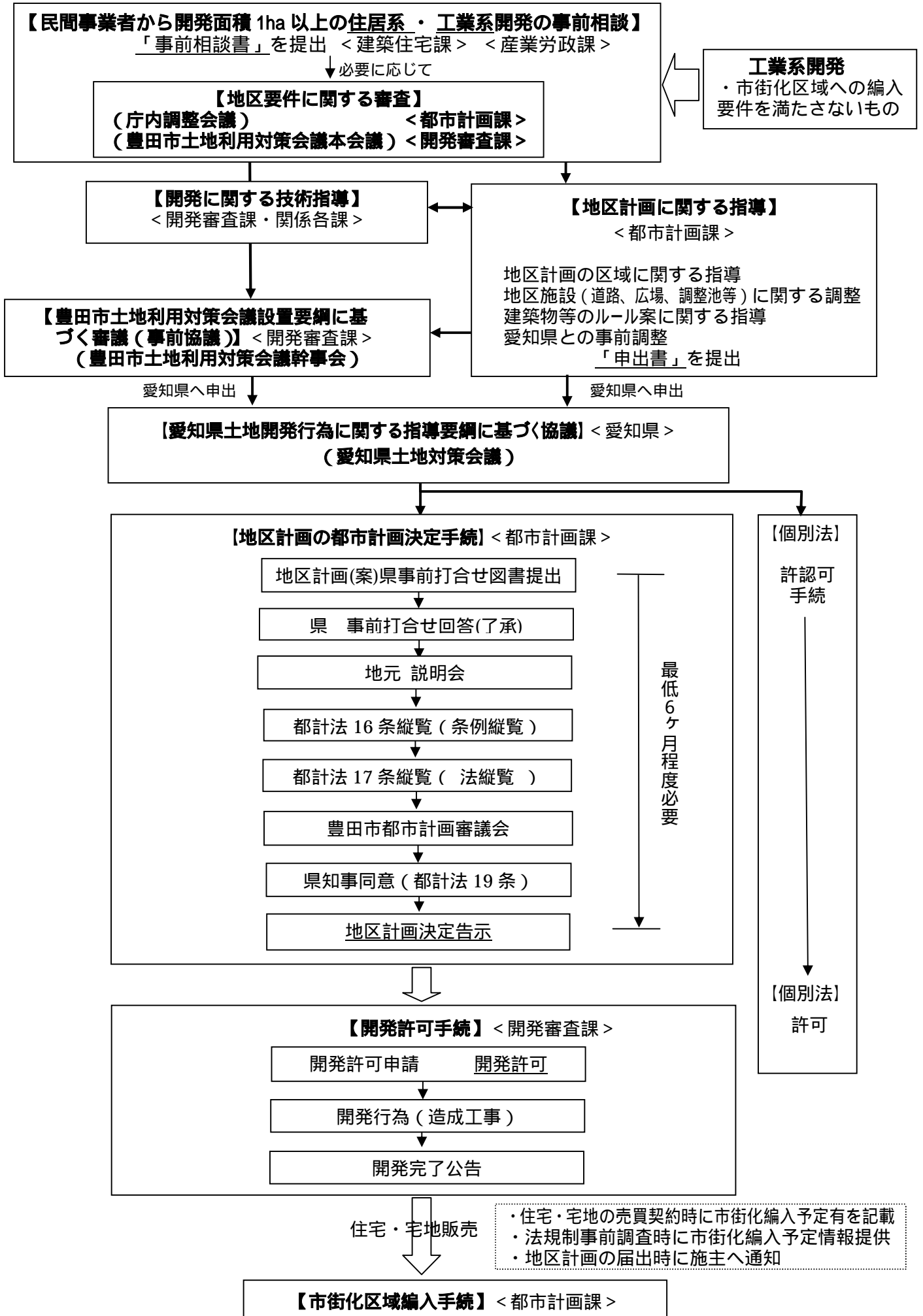
別表第1 対象地区の要件

区分		対象地区の要件	取扱い
住居系	1 市街化区域隣接型	・住居系市街化区域の隣接区域であること。(「緑の外環」の内側にあっては、近接区域を含む。)	「近接区域」とは、「緑の外環」の内側で、市街化区域に隣接しない区域をいう。
	2 駅近接型	・鉄道(軌道を含む。以下同じ。)の駅の徒歩圏内(概ね1km以内)であること。	(1) 2及び3については、地区計画を定める区域のすべてが徒歩圏内であること。 (2) 4の「大規模既存集落」とは、概ね200戸以上の建築物が連たんし、かつ、その戸数密度が6戸/ha以上である集落をいう。この場合において「連たん」とは、30㎡以上の面積を有する建築物の敷地相互の距離が概ね50m以内で連なっていることをいう。
	3 地域核型	・藤岡支所の徒歩圏内(概ね1km以内)であること。	(3) 4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ものとする。
	4 大規模既存集落型	・大規模既存集落内の区域であること。	
工業系	1 インターチェンジ周辺型	・インターチェンジの料金徴収所又は一般道路への出入口から概ね1km以内の区域であること。	(1) 1の「インターチェンジ」とは、豊田市内にある東名高速道路及び伊勢湾岸自動車道路の各インターチェンジ、東海環状自動車道の豊田藤岡インターチェンジ並びに猿投グリーンロードの八草、八草東、西広瀬及び枝下の各インターチェンジをいう。
	2 大規模既存工業地隣接型	・大規模既存工場敷地(20ha以上の敷地をいう。以下同じ。)に隣接する区域であること。	(2) 1の「概ね1km以内」とは、地区計画を定める区域のすべてが概ね1km以内であることをいう。 (3) 3の「幹線道路」とは、4車線以上の道路をいう。この場合において、当該幹線道路は、既に整備されているもの又は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。
	3 幹線道路沿道型	・大規模既存工場敷地に近接し、かつ、幹線道路に面する1宅地の区域であること。(渋滞が著しい幹線道路沿いの区域を除く。)	(4) 3の「近接」とは、対象地区が、大規模既存工場敷地から概ね300m以内にあることをいう。
	4 跡地利用型	・工場跡地等の既存の宅地	(5) 3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をいう。
<p>(共通事項)</p> <p>(1) 対象地区は、上欄に掲げる要件のほか法第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>(2) 対象地区が法第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場合は、事業の実施に当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ものであること。</p> <p>(3) 「隣接」については、市街化区域と対象地区の間に道路や小規模な公園等の公共施設が介在する場合を含むものとする。</p>			

別表第2 建築物等の制限

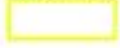
区分	建築物等の制限内容	適用
住居系	<p>1 鉄道駅又は藤岡支所の徒歩圏内である区域            (1) 建ぺい率の最高限度60%以下            (2) 容積率の最高限度150%以下            (3) 敷地面積の最低限度200㎡以上            (4) 高さ制限20m以下            (5) 壁面位置の制限1m以上            (6) 建築物の用途は、第1種中高層住居専用地域において建築することができる建築物の範囲内とする。(ただし、建築基準法別表第2(イ)項の第4号(幼稚園、小学校及び中学校を除く。)、第5号及び第7号並びに(ハ)項の第2号から第4号までに掲げる建築物を除く。)</p>	<p>(1) 「緑の外環」上の区域については、次のアからウのすべてに該当する緑地を設けること。            ア 開発面積の10%以上を確保する緑地            イ 現況樹林地を開発する場合は、当該樹林地面積の30%以上を保全する緑地            ウ 周辺の緑地と連続し、又は一体となっている一団の緑地            (2) 鉄道や幹線道路等に面する区域については、住環境に十分配慮するとともに、必要に応じて緑地等の緩衝帯を設けること。            (3) 1(6)の建築物の用途のうち、店舗等については、その用途に供する部分の床面積を500㎡以内としているが、当該地区の面積が5ha以上の場合にあっては、これを1,500㎡以内とすることができる。            (4) 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し、その他の地区についても周辺環境と調和が図られた形態又は意匠とすること。            (5) 北側の隣地に配慮した適切な斜線制限を定めること。</p>
	<p>2 上記以外の区域            (1) 建ぺい率の最高限度60%以下            (2) 容積率の最高限度100%以下            (3) 敷地面積の最低限度200㎡以上            (4) 高さ制限10m以下            (5) 壁面位置の制限1m以上            (6) 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2(イ)項の第3号から第7号までに掲げる建築物を除く。)</p>	<p>(1) 「緑の外環」上の区域については、開発面積の30%以上を緑地として確保し、かつ現況樹林地を開発する場合は、当該樹林地面積の20%以上を緑地として保全すること。            (2) 「緑の外環」上の区域については、開発区域等の境界の内側10m以上を緩衝樹林地とすること。            (3) 緩衝樹林地の植栽密度は、10㎡当たり高木2本以上とすること。            (4) 周辺環境と調和の図られた形態又は意匠とすること。</p>
工業系	<p>3            (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1,000㎡以上            (4) 道路からの壁面後退4m以上及び敷地境界からの壁面後退2m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施設(売店、寮等を含めることができる。))</p>	<p>(1) 「緑の外環」上の区域については、開発面積の30%以上を緑地として確保し、かつ現況樹林地を開発する場合は、当該樹林地面積の20%以上を緑地として保全すること。            (2) 「緑の外環」上の区域については、開発区域等の境界の内側10m以上を緩衝樹林地とすること。            (3) 緩衝樹林地の植栽密度は、10㎡当たり高木2本以上とすること。            (4) 周辺環境と調和の図られた形態又は意匠とすること。</p>

# 市街化調整区域内地区計画及び開発許可の手の流れ



# 市街化調整区域内地区計画 対象地区参考図（住居系）

市街地整備検討区域



鉄道駅



鉄道駅から1km



鉄道



緑の外環



工業専用地域



市街化区域



藤岡支所徒歩圏内（1km圏内）



大規模既存集落想定メッシュ（H18）

200棟以上



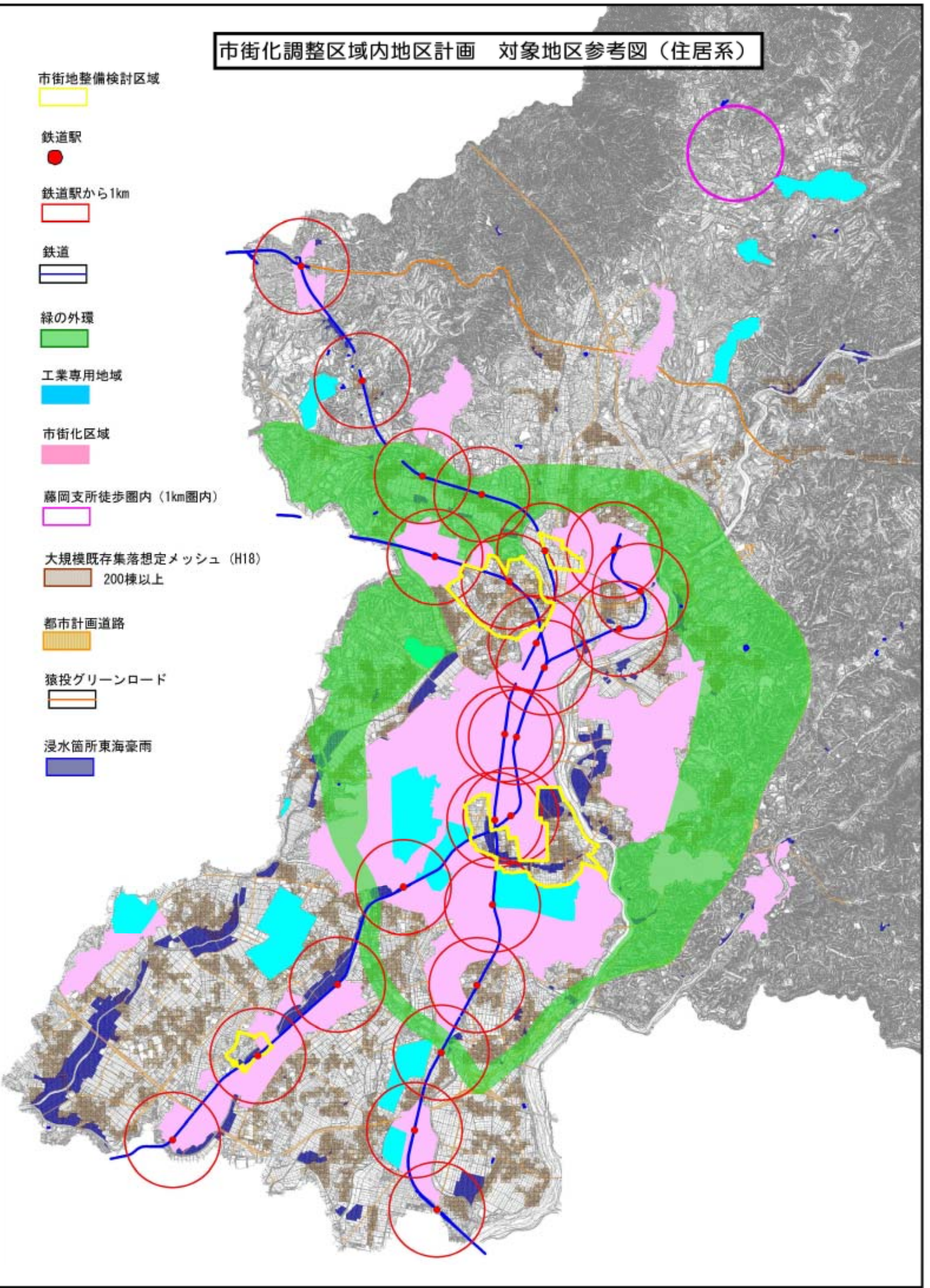
都市計画道路



猿投グリーンロード



浸水箇所東海豪雨



0 800 1600 2400 3200 4000(m)

1:70000

# 市街化調整区域内地区計画 対象地区参考図（工業系）

市街地整備検討区域



大規模工場用地

20ha以上



緑の外環



インターチェンジから1km区域



工業専用地域



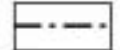
市街化区域



4車線道路 (H20. 3. 1現在 整備済)



4車線道路 (H20. 3. 1現在 未整備)



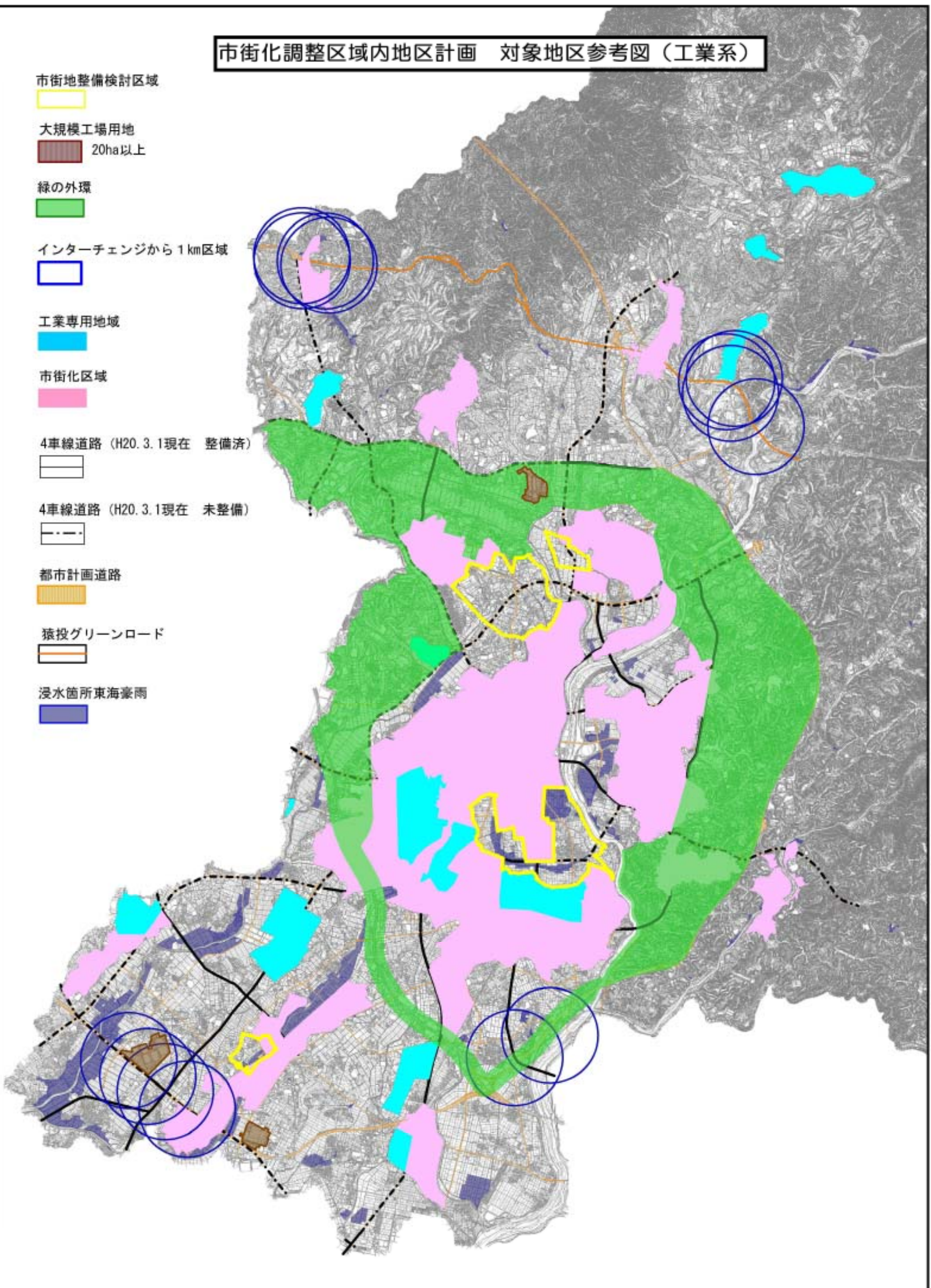
都市計画道路



猿投グリーンロード



浸水箇所東海豪雨



0 800 1600 2400 3200 4000(m)

1:70000