

# 早島町市街化調整区域の地区計画 運用指針について（概要）

早島町



## — 目 次 —

(1) 指針策定の目的	P 2
(2) 基本的な考え方	P 2
(2) - 1 市街化調整区域の地区計画に定める内容	P 3
(2) - 2 住居系地区計画	P 4
① 集落環境保全型地区計画	P 4
② 住環境保全型地区計画	P 6
③ 住環境形成誘導型地区計画	P 8
(2) - 3 非住居系地区計画	P 10
④ インターチェンジ付近型地区計画	P 10
⑤ 幹線道路沿道型地区計画	P 12
⑥ 生活向上支援型地区計画	P 14
(3) 市街化調整区域の地区計画と開発許可の手続きの流れ	P 16
[参考] 関係法令	P 17

## (1) 指針策定の目的

地区計画は、それぞれの区域の特性に応じて、一体的に良好な環境を形成または保全することを目的とする計画であり、都市計画法（以下「法」という。）では、市街化調整区域においても定めることが可能となっています。しかし、市街化調整区域において地区計画を定めた場合は、法第34条10号の規定により、内容に適合するものは開発・建築が可能となることから、市街化を促進することがないよう、慎重な運用が求められるところです。

市街化調整区域における地区計画は、法に示された市街化調整区域の「市街化を抑制すべき区域」という基本原則、早島町総合計画及び都市計画マスタープランで示す土地利用のあり方を踏まえ、集落地域の維持や産業用地の確保などの本町の課題に対応し、改善すべき地域では地域主導の計画的な土地利用を誘導するなど、バランスの取れた土地利用の実現を目指すものです。

本運用指針は、本町が市街化調整区域の地区計画を都市計画に定める際の基準とするもので、あらかじめこれを公表することで、地域の皆さんが地区計画を用いたまちづくりを進める際のガイドラインとなる基本的な考え方を示すものです。

## (2) 基本的な考え方

本運用指針では、マスタープランの基本的考え方を踏まえ、住居系・非住居系の用途ごとに以下の種類の地区計画について、対象となる区域の条件や最低限守るべき技術的な基準を定めます。

なお、地区計画の策定にあたっては、農林漁業との健全な調和や周辺との土地利用との調和を図り、農用地や保安林等は対象区域に含めないこととします。ただし、これらの指定・制限の解除等が見込まれる場合については、この限りではありません。

### (1) 住居系用途

【集落環境保全型・住環境保全型・住環境形成誘導型地区計画】

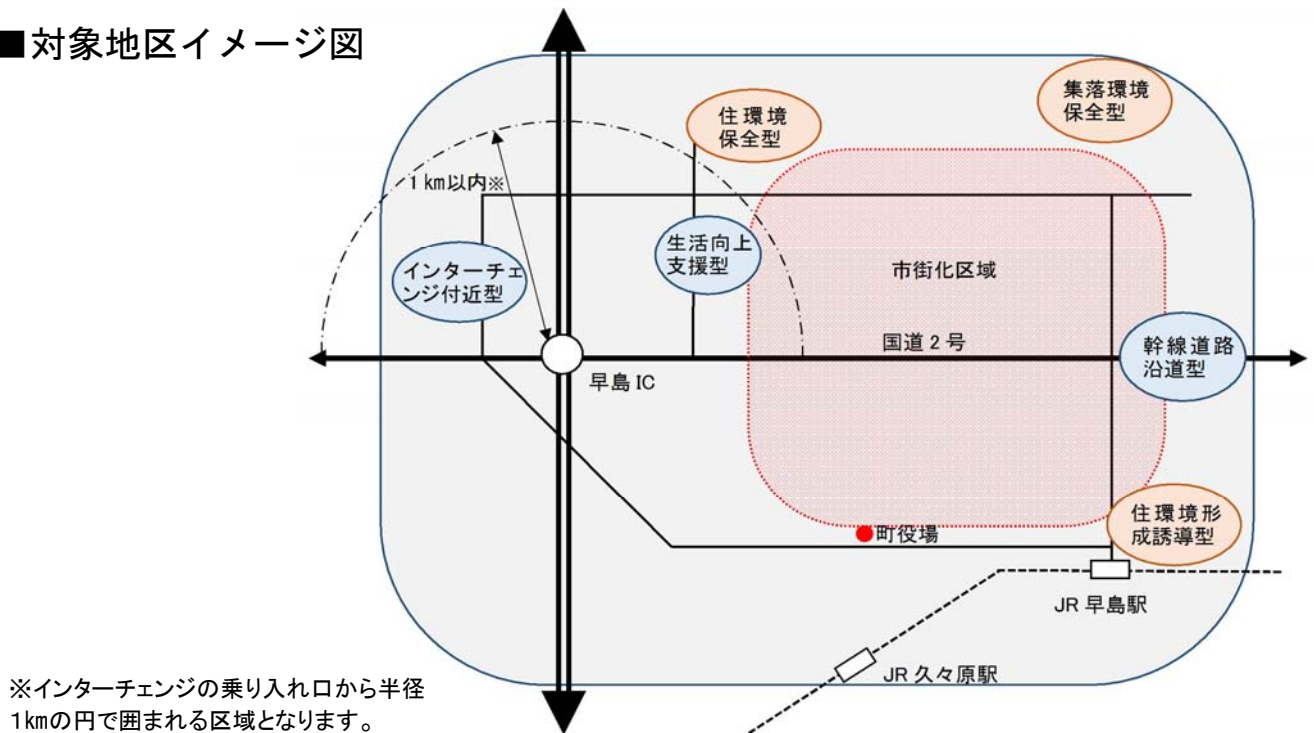
これからの都市づくりに必要な「コンパクトなまちづくり」・「公共交通によるネットワーク」の観点から、住居系用途を主体とする地区計画は、地域コミュニティの維持や住環境の保全、またはまちづくりの拠点となる鉄道駅や公共施設周辺の利便性の高い地区を対象として検討することとします。

### (2) 非住居系用途

【インターチェンジ付近型・幹線道路沿道型・生活向上支援型地区計画】

幹線道路沿線やインターチェンジ周辺など、交通条件等の恵まれた箇所については、広域的な役割や本町の産業振興の観点から、流通業務地や工業地、商業地などの立地を前提とした地区計画を検討することとします。また、地区住民の生活利便性向上のため、必要な商業施設の誘導を検討し、コンパクトなまちづくりを進めます。

## ■対象地区イメージ図



## (2)－1 市街化調整区域の地区計画に定める内容

地区計画の内容は、法第12条の5第2項の規定に基づき、まちづくりの方針を定める「地区計画の方針」と道路、公園などの地区施設の配置や建物の用途を定める「地区整備計画」からなっています。

### 地区計画の方針

地区を今後どのようなまちに育てていくかという、地区レベルのまちづくりの方針を定めるものです。この方針には、地区計画の目標や区域の整備、開発及び保全の方針を「定めます」。

### 地区整備計画

まちづくりの内容を具体的に定めるものであり、「地区計画の方針」に従って、地区計画区域の全部または一部に、道路、公園、広場などの配置や建築物等に関する制限などを具体的に定めます。

地区整備計画では、地区計画の目標や区域の整備、開発及び保全の方針の内容を実現するために、以下の内容のうち必要なものを定めます。

### (1)地区施設の配置及び規模

道路や公園、緑地、広場などを住宅地や工業地など、目的に応じて地区施設として定めて確保します。

### (2)建築物や敷地などの制限に関すること

建築物等の用途の制限、容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの制限、形態・意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定めます。

## (2) - 2 住居系地区計画

以下では、住居系地区計画の類型ごとに対象となる地区の条件、及び基準となる地区整備計画の内容を示します。地区整備計画については、原則、この内容を基準として、地区の特性に応じ、より具体的なルールづくりを行うものとします。

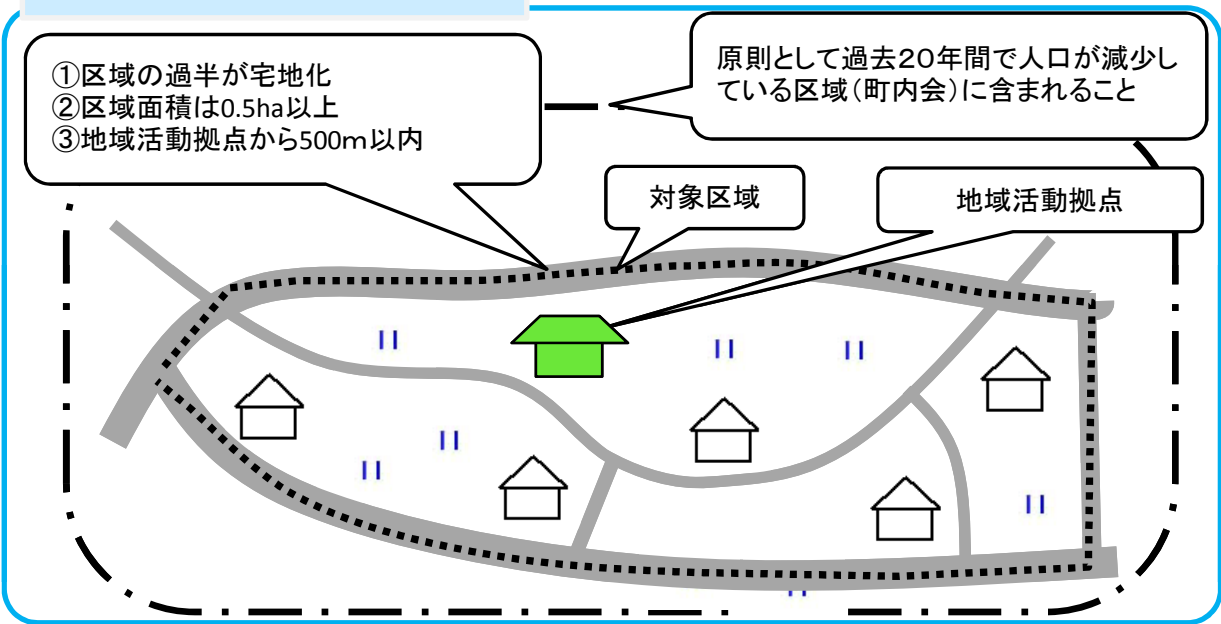
### ①集落環境保全型地区計画

人口減少と高齢化が進む集落地において、コミュニティの中心となる公民館等に近接していることを条件として、地域コミュニティの維持を図ることを目的とする地区計画

#### 対象区域の条件【イメージ図】

- ①区域の過半が宅地化
- ②区域面積は0.5ha以上
- ③地域活動拠点から500m以内

原則として過去20年間で人口が減少している区域(町内会)に含まれること



#### 地区計画決定後【イメージ図】

公園・緑地・広場

対象区域

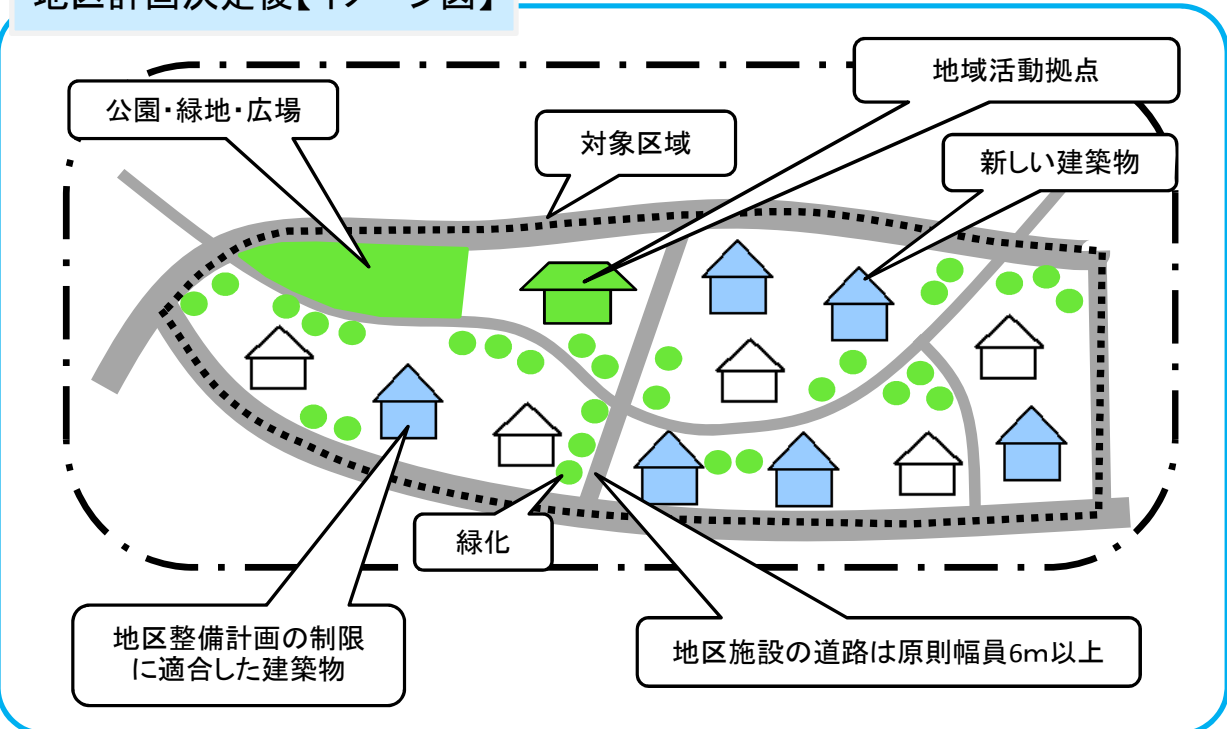
地域活動拠点

新しい建築物

緑化

地区整備計画の制限に適合した建築物

地区施設の道路は原則幅員6m以上



## 【集落環境保全型地区計画における地区整備計画の基準】

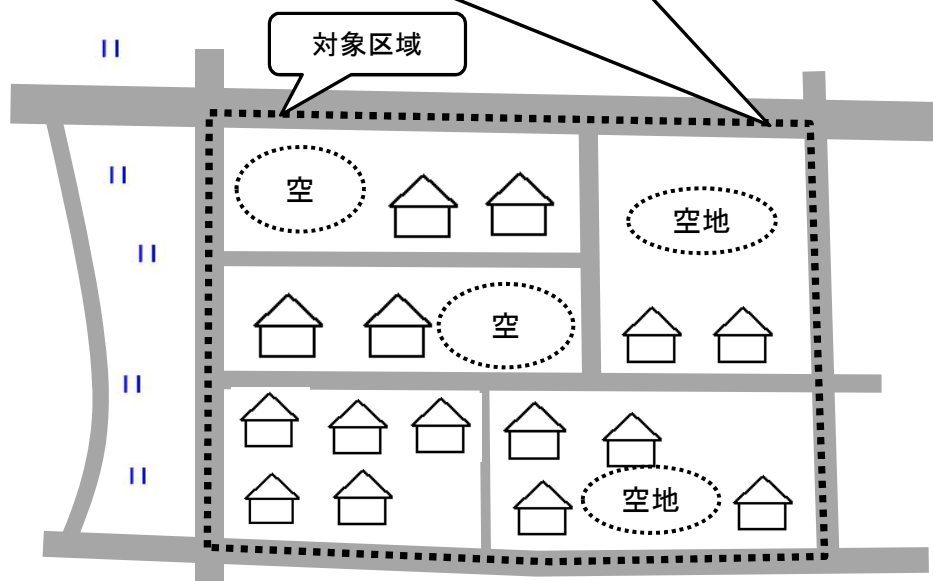
地区の要件	区域面積の最低限度	地区計画の区域の面積は、0.5ha以上とすること ただし、当該地区計画の趣旨より過大とならないようにすること
	その他の条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・原則として地区計画の区域が過去概ね20年間で人口が減少している区域（町内会）に含まれること</li> <li>・地域活動拠点から、原則半径500m以内の区域に地区計画の区域が全て含まれること</li> <li>・区域面積から国又は地方公共団体の所有している土地の面積を除いた過半が、既に宅地等の土地利用に供していること</li> </ul>
地区施設の配置及び規模		<ul style="list-style-type: none"> <li>・区域内の主要な生活道路は、原則幅員6m以上となるよう定めること。</li> <li>・区域面積の3%以上の公園、緑地、広場その他の公共空地がない場合は、追加して3%以上となるよう定めること</li> </ul>
建築物等に関する事項	用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準法別表第2（い）項第1号、第2号及び第9号に掲げる建築物並びにこれらの建築物に付属するもの</li> <li>・法第29条第1項第2号から第11号までに該当する建築物等のうち、特に住環境を保全及び形成する上で支障のないもの</li> <li>・法第34条各号に該当する建築物等のうち、特に住環境を保全及び形成する上で支障のないもの</li> </ul>
	容積率の最高限度	100%以下の数値を定めること
	建ぺい率の最高限度	60%以下の数値を定めること
	敷地面積の最低限度	150㎡以上の数値を定めること
	壁面の位置の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地境界から1m以上</li> <li>・道路境界から1.5m以上後退するように定めること</li> </ul>
	建築物の高さの制限	10m以下の数値を定めること
	形態又は色彩の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の外壁及び屋根は、周辺の環境及び景観との調和を図ることとし、彩度の低い色を用いること</li> <li>・広告及び看板類（屋上に設置するものを除く）は、自己の用に供するものに限り設置できるものとし、全て敷地内に収め、色彩、形態は周辺環境に調和するよう配慮すること</li> </ul>
	緑化率の最低限度	3%以上の数値を定めること
	垣又はさくの制限	道路に面する部分については、門柱等を除き、生け垣又は高さが1.2m以下のフェンスと植栽を組み合わせたもの、もしくは高さが60cm以下のレンガ積み又は石垣等の上に植栽を施したものとすること

## ②住環境保全型地区計画

既に一定の都市基盤が整備されている既存住宅団地において、良好な住環境の保全と形成を図ることを目的とする地区計画

### 対象区域の条件【イメージ図】

- ①既に一定規模以上の都市基盤が備わっていること
- ②区域面積は0.5ha以上(ただし、既存団地の区域を超えないこと)



### 地区計画決定後【イメージ図】

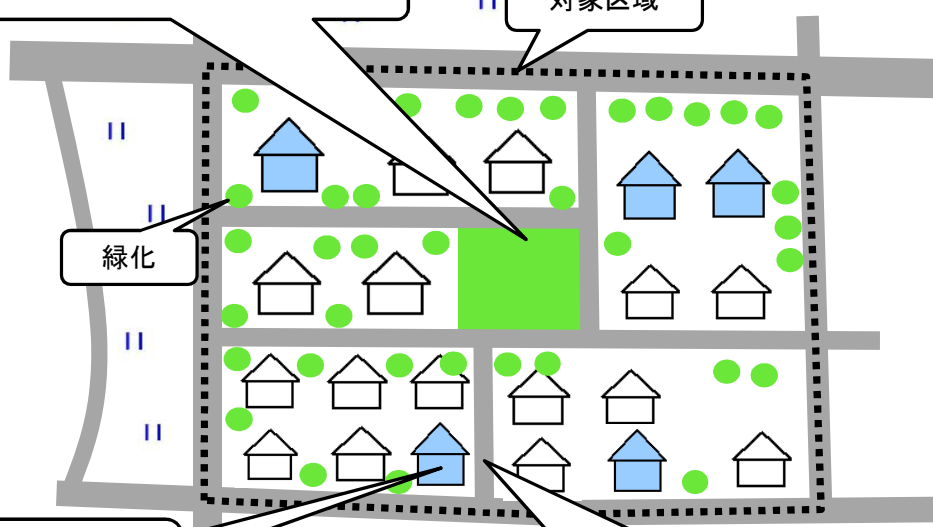
区域面積の3%以上の公園、緑地、広場

対象区域

緑化

地区整備計画の制限に適合した建築物

地区施設の道路は原則幅員6m以上



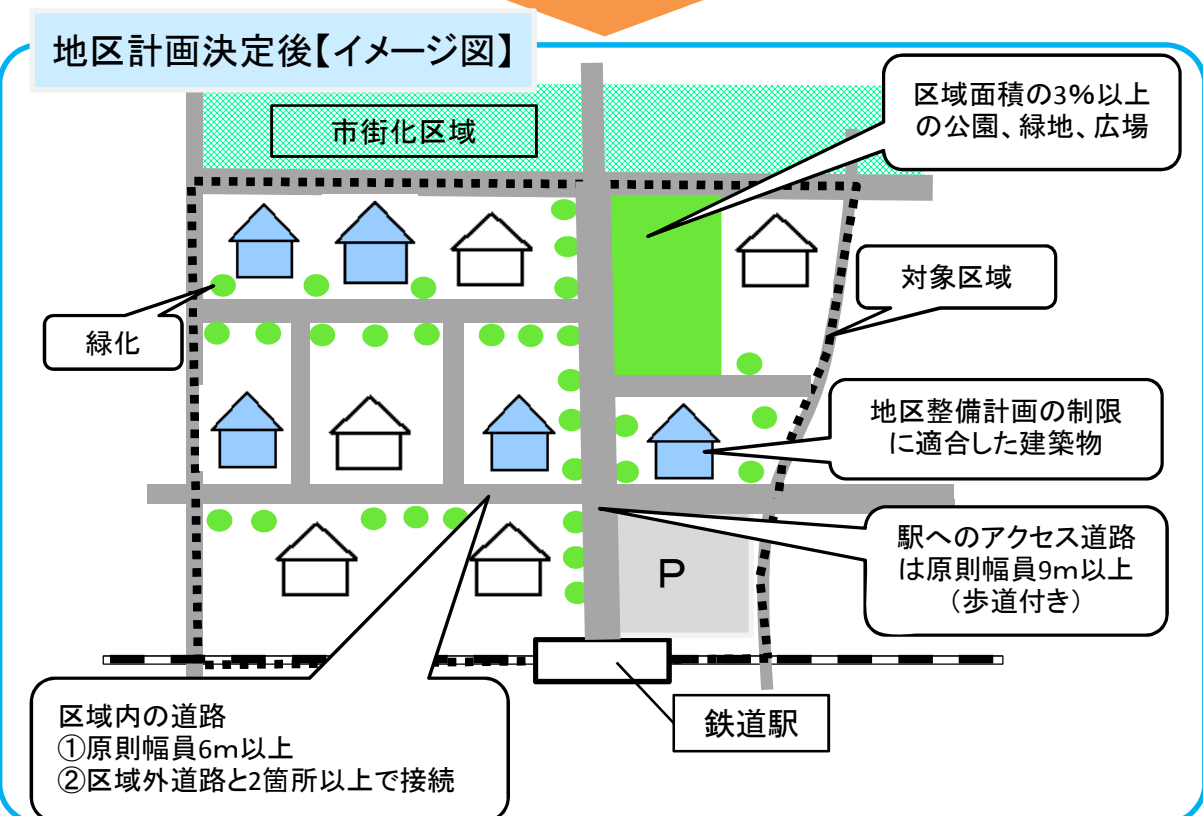
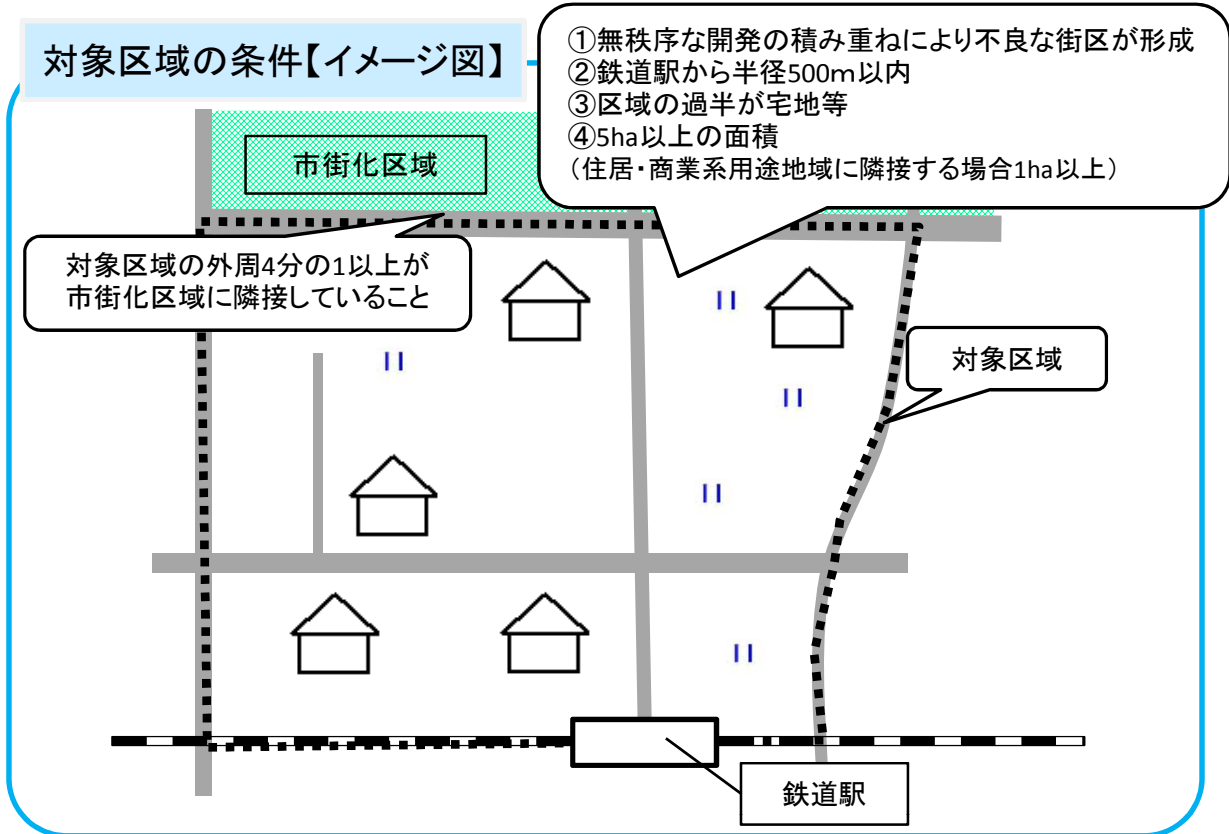


## 【住環境保全型地区計画における地区整備計画の基準】

地区の要件	区域面積の最低限度	地区計画の区域の面積は、0.5ha以上とすること ただし、原則として既存住宅団地の区域を越えないようにすること
	その他の条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存住宅団地であること</li> <li>・団地内の主要な生活道路については、原則として幅員6m以上であること。ただし、6m未満であっても、当該道路を地区施設として6m以上の幅員となるよう定める場合は、この限りでない</li> <li>・区域面積の3%以上の公園、緑地又は広場その他の公共空地があること。ただし、3%未満であっても、追加して地区施設として定め、3%以上となる場合は、この限りでない</li> </ul>
地区施設の配置及び規模		<ul style="list-style-type: none"> <li>・区域内の道路は、原則として幅員6m以上とし、区域外の道路と少なくとも2箇所以上で接続するよう定めること</li> <li>・区域面積の3%以上の公園、緑地、広場その他の公共空地がない場合は、追加して3%以上となるよう定めること</li> </ul>
建築物等に関する事項	用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準法別表第2（い）項第1号、第2号及び第9号に掲げる建築物並びにこれらの建築物に付属するもの</li> <li>・法第29条第1項第2号から第11号までに該当する建築物等のうち、特に住環境を保全及び形成する上で支障のないもの</li> <li>・法第34条各号に該当する建築物等のうち、特に住環境を保全及び形成する上で支障のないもの</li> </ul>
	容積率の最高限度	100%以下の数値を定めること
	建ぺい率の最高限度	60%以下の数値を定めること
	敷地面積の最低限度	150㎡以上の数値を定めること
	壁面の位置の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地境界から1m以上</li> <li>・道路境界から1.5m以上後退するよう定めること</li> </ul>
	建築物の高さの制限	10m以下の数値を定めること
	形態又は色彩の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の外壁及び屋根は、周辺の環境及び景観との調和を図ることとし、彩度の低い色を用いること</li> <li>・広告及び看板類（屋上に設置するものを除く）は、自己の用に供するものに限り設置できるものとし、全て敷地内に収め、色彩、形態は周辺環境に調和するよう配慮すること</li> </ul>
	緑化率の最低限度	3%以上の数値を定めること
	垣又はさくの制限	道路に面する部分については、門柱等を除き、生け垣又は高さが1.2m以下のフェンスと植栽を組み合わせたもの、もしくは高さが60cm以下のレンガ積み又は石垣等の上に植栽を施したものとすること

### ③住環境形成誘導型地区計画

市街化区域に隣接し、都市化の圧力が高く、現に宅地化が進行している地区で、鉄道駅に隣接または近接し、特に公共交通の利用が見込まれる地区において、良好な住環境を備えた住宅地の形成を図ることを目的とする地区計画



## 【住環境形成誘導型地区計画における地区整備計画の基準】

地区の要件	区域面積の最低限度	地区計画の区域の面積は、5ha以上とすること ただし、住居系用途地域又は商業系用途地域に隣接して定める場合は、1ha以上とすること
	その他の条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・無秩序な個別開発の積重ねにより不良な街区が形成されつつある中で、今後、更に無秩序な開発が進行することを防止し、区域全体として秩序ある住環境を形成するための計画的な開発であること</li> <li>・鉄道駅から、原則として半径500m以内の区域に地区計画の区域が全て含まれること</li> <li>・区域面積から国又は地方公共団体の所有している土地の面積を除いた過半が、既に宅地等の土地利用に供していること</li> <li>・地区計画の区域は、その外周の4分の1以上が市街化区域に隣接していること</li> <li>・地区計画に定めた内容について、事業等の実施が確実に見込まれること</li> </ul>
地区施設の配置及び規模		<ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄道駅へのアクセス道路は、原則として幅員9m以上で歩道が設置されるよう定めること</li> <li>・区域内の道路は、原則として幅員6m以上とし、区域外の道路と少なくとも2箇所以上で接続するよう定めること</li> <li>・区域面積の3%以上の公園、緑地、広場その他の公共空地がない場合は、追加して3%以上となるよう定めること</li> </ul>
建築物等に関する事項	用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準法別表第2（い）項第1号、第2号及び第9号に掲げる建築物並びにこれらの建築物に付属するもの</li> <li>・法第29条第1項第2号から第11号までに該当する建築物等のうち、特に住環境を保全及び形成する上で支障のないもの</li> <li>・法第34条各号に該当する建築物等のうち、特に住環境を保全及び形成する上で支障のないもの</li> </ul>
	容積率の最高限度	100%以下の数値を定めること
	建ぺい率の最高限度	60%以下の数値を定めること
	敷地面積の最低限度	150㎡以上の数値を定めること
	壁面の位置の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地境界から1m以上</li> <li>・道路境界から1.5m以上後退するよう定めること</li> </ul>
	建築物の高さの制限	10m以下の数値を定めること
	形態又は色彩の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の外壁及び屋根は、周辺の環境及び景観との調和を図ることとし、彩度の低い色を用いること</li> <li>・広告及び看板類（屋上に設置するものを除く）は、自己の用に供するものに限り設置できるものとし、全て敷地内に収め、色彩、形態は周辺環境に調和するよう配慮すること</li> </ul>
	緑化率の最低限度	3%以上の数値を定めること
垣又はさくの制限	道路に面する部分については、門柱等を除き、生け垣又は高さが1.2m以下のフェンスと植栽を組み合わせたもの、もしくは高さが60cm以下のレンガ積み又は石垣等の上に植栽を施したものとすること	

## (2) - 3 非住居系地区計画

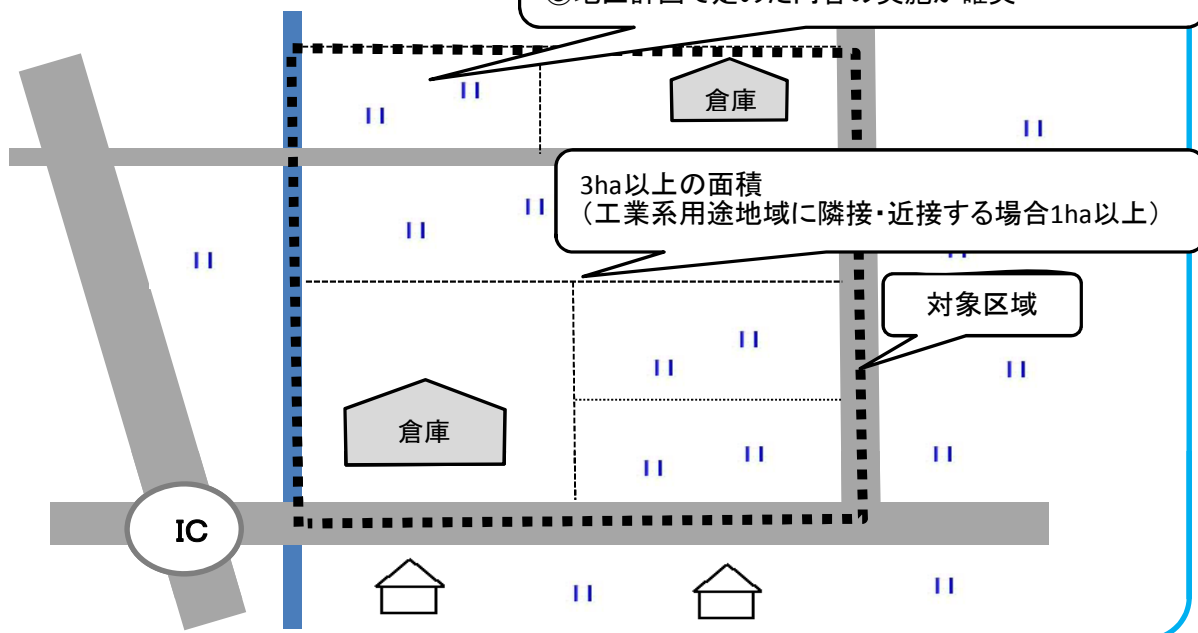
以下では、非住居系地区計画の類型ごとに対象となる地区の条件、及び基準となる地区整備計画の内容を示します。地区整備計画については、原則、この内容を基準として、地区の特性に応じ、より具体的なルールづくりを行うものとします。

### ④インターチェンジ付近型地区計画

広域交通の結節点であるインターチェンジ近隣の地区において、流通業務地又は工業地を整備し、産業の振興を図ることを目的とする地区計画

#### 対象区域の条件【イメージ図】

- ①高速道路ICの乗り入れ口から半径1km以内の区域
- ②区域内の産業用地の過半で企業の立地が確実
- ③地区計画で定めた内容の実施が確実

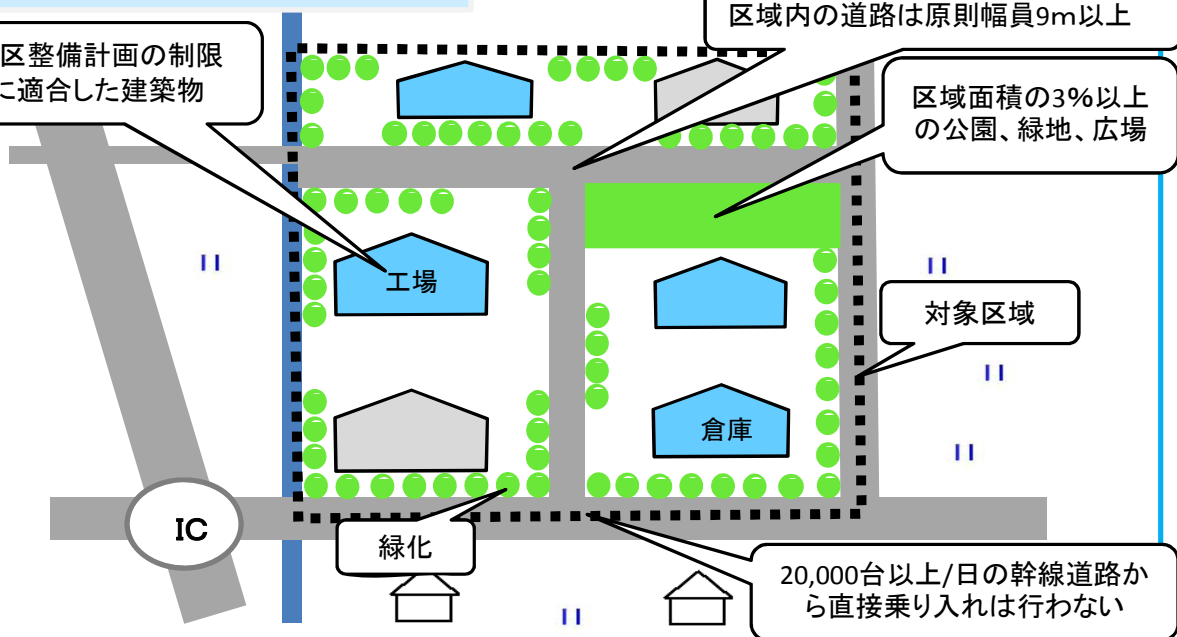


#### 地区計画決定後【イメージ図】

地区整備計画の制限に適合した建築物

区域内の道路は原則幅員9m以上

区域面積の3%以上の公園、緑地、広場



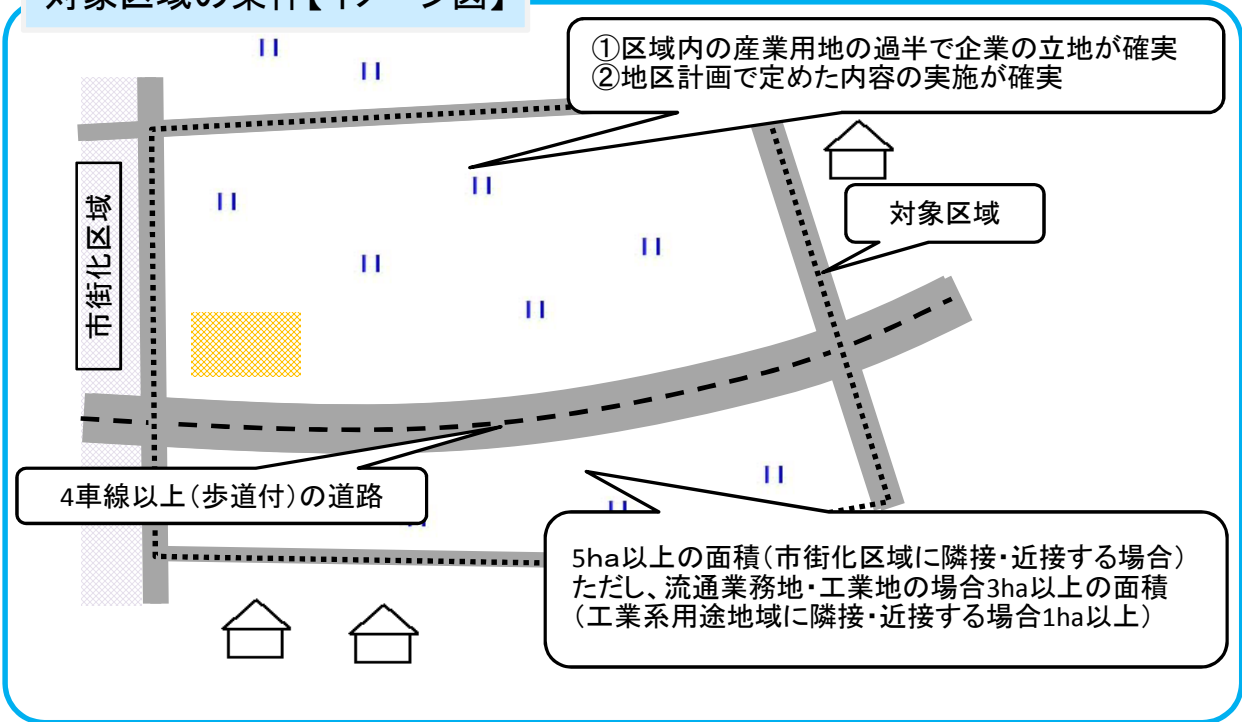
## 【インターチェンジ付近型地区計画における地区整備計画の基準】

地区の要件	区域面積の最低限度	地区計画の区域の面積は、3ha以上とすること ただし、工業系用途地域に隣接または近接して定める場合は、1ha以上とすること
	その他の条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高速道路インターチェンジの乗り入れ口から、原則として半径1km以内の区域に地区計画の区域が全て含まれること</li> <li>・地区計画の区域内の産業用地の過半について、企業の立地が確実となっていること</li> <li>・地区計画に定めた内容について、事業等の実施が確実に見込まれること</li> </ul>
地区施設の配置及び規模		<ul style="list-style-type: none"> <li>・区域内の道路は、原則として幅員9m以上となるよう定めること</li> <li>・20,000台以上/日の交通量を有する道路に面する場合は、車両が当該道路から各敷地に直接乗り入れられないよう区域内の各敷地に前面道路となる道路を配置すること</li> <li>・区域面積の3%以上の公園、緑地、広場その他の公共空地がない場合は、追加して3%以上となるよう定めること</li> </ul>
建築物等に関する事項	用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日本標準産業分類表中の「E 製造業」の用途に供する建築物並びにこれに関連する研究施設及び事務所（ただし、周辺の環境悪化をもたらすおそれのある建築基準法別表第2（ぬ）項に規定する建築物を除く）</li> <li>・流通業務市街地の整備に関する法律第5条第1項各号に掲げる施設</li> </ul>
	容積率の最高限度	200%以下の数値を定めること
	建ぺい率の最高限度	60%以下の数値を定めること
	敷地面積の最低限度	5000㎡以上の数値を定めること ただし、地区整備計画が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができる土地の面積が上記未満のもの又は地区施設の整備により当該土地の面積が上記未満となるものについては、この限りでない。
	壁面の位置の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地境界から3m以上</li> <li>・道路境界から5m以上後退するよう定めること</li> </ul>
	建築物の高さの制限	地区の特性に応じた数値を定めること
	形態又は色彩の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の外壁及び屋根は、周辺の環境及び景観との調和を図ることとし、彩度の低い色を用いること</li> <li>・広告及び看板類（屋上に設置するものを除く）は、自己の用に供するものに限り設置できるものとし、全て敷地内に収め、色彩、形態は周辺環境に十分配慮し、建築物と一体的なデザインにより設置すること</li> </ul>
	緑化率の最低限度	10%以上の数値を定め、敷地周辺部に緑地を配置するよう定めること ただし、工場立地法第4条第1項第1号の規定に基づき、緑地及び環境施設面積のそれぞれの敷地面積に対する割合が別途定められている場合は、当該割合によるものとする
	垣又はさくの制限	道路に面する部分の垣又は柵の構造は、生け垣又は高さが1.8m以下のフェンスと植栽を組み合わせるものとするよう定めること

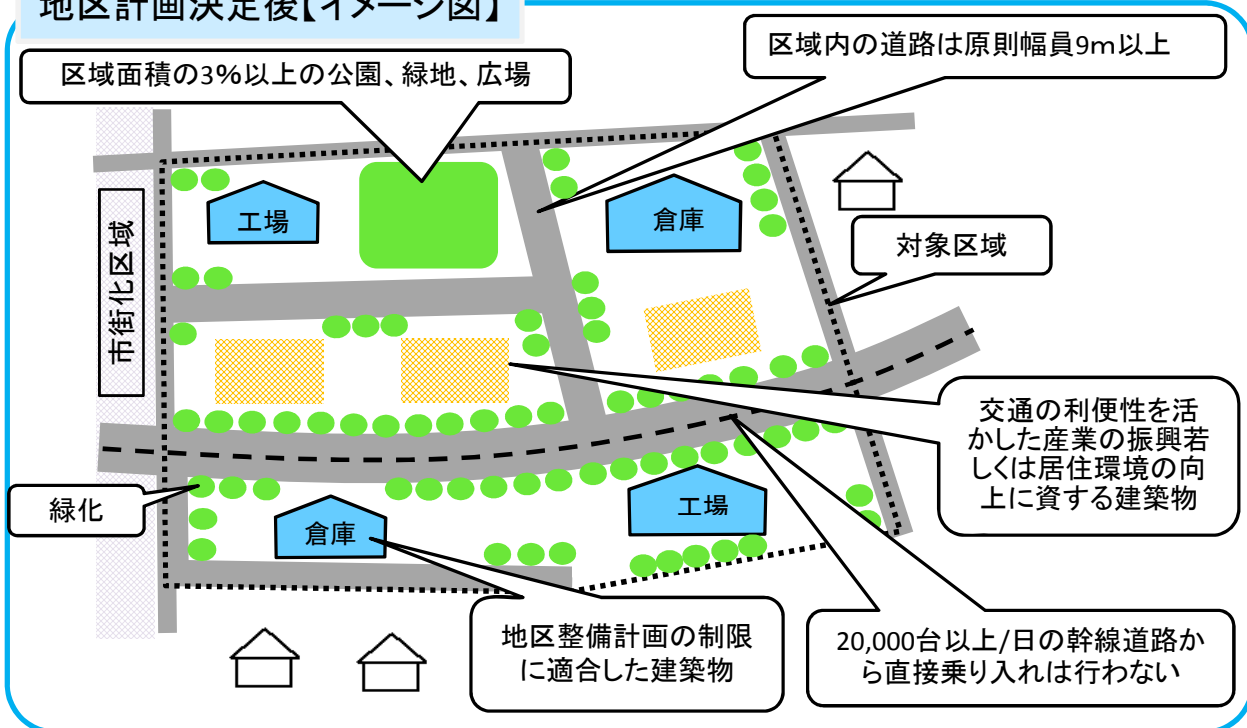
## ⑤ 幹線道路沿道型地区計画

4車線以上の幹線道路沿線において、良好な沿道景観の形成を図ることを目的とする地区計画

### 対象区域の条件【イメージ図】



### 地区計画決定後【イメージ図】



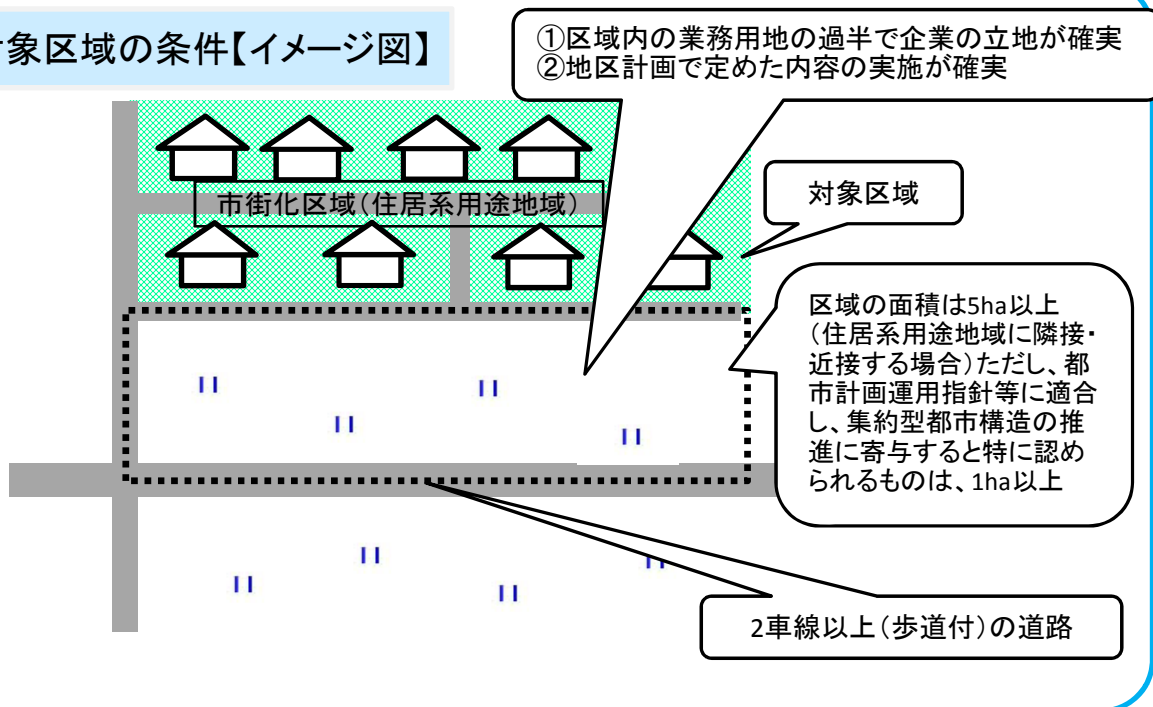
## 【幹線道路沿道型地区計画における地区整備計画の基準】

地区の要件	区域面積の最低限度	地区計画の区域の面積は、市街化区域に隣接または近接して定める場合は、5ha以上とすること ただし、流通業務地または工業地を整備することを目的とする地区計画の場合は、3ha以上とし、その場合であって工業系用途地域に隣接または近接して定める場合は、1ha以上とすること。
	その他の条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・4車線以上で歩道が整備された道路に面している区域であること</li> <li>・地区計画の区域内の産業用地の過半について、企業の立地が確実となっていること</li> <li>・地区計画に定めた内容について、事業等の実施が確実に見込まれること</li> </ul>
地区施設の配置及び規模		<ul style="list-style-type: none"> <li>・区域内の道路は、原則として幅員9m以上となるよう定めること</li> <li>・20,000台以上/日の交通量を有する道路に面する場合は、車両が当該道路から各敷地に直接乗り入れられないよう区域内の各敷地に前面道路となる道路を配置すること</li> <li>・区域面積の3%以上の公園、緑地、広場その他の公共空地がない場合は、追加して3%以上となるよう定めること</li> </ul>
建築物等に関する事項	用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日本標準産業分類表中の「E製造業」の用途に供する建築物並びにこれに関連する研究施設及び事務所（ただし、周辺の環境悪化をもたらすおそれのある建築基準法別表第2（ぬ）項に規定する建築物を除く）</li> <li>・流通業務市街地の整備に関する法律第5条第1項各号に掲げる施設</li> <li>・交通の利便性を活かした、産業の振興若しくは居住環境の向上に資するもの。なお、床面積については、地区の特性に合わせ、地区計画の方針の達成に必要な数値を定めること。</li> </ul>
	容積率の最高限度	200%以下の数値を定めること
	建ぺい率の最高限度	60%以下の数値を定めること
	敷地面積の最低限度	5,000㎡以上の数値を定めること ただし、地区整備計画が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができる土地の面積が上記未満のもの又は地区施設の整備により当該土地の面積が上記未満となるものについては、この限りでない。
	壁面の位置の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地境界から3m以上</li> <li>・道路境界から5m以上後退するよう定めること</li> </ul>
	建築物の高さの制限	地区の特性に応じた数値を定めること
	形態又は色彩の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の外壁及び屋根は、周辺の環境及び景観との調和を図ることとし、彩度の低い色を用いること</li> <li>・広告及び看板類（屋上に設置するものを除く）は、自己の用に供するものに限り設置できるものとし、全て敷地内に収め、色彩、形態は周辺環境に十分配慮し、建築物と一体的なデザインにより設置すること</li> </ul>
	緑化率の最低限度	10%以上の数値を定め、敷地周辺部に緑地を配置するよう定めること ただし、工場立地法第4条第1項第1号の規定に基づき、緑地及び環境施設面積のそれぞれの敷地面積に対する割合が別途定められている場合は、当該割合によるものとする
	垣又はさくの制限	道路に面する部分の垣又は柵の構造は、生け垣又は高さが1.8m以下のフェンスと植栽を組み合わせたものとするよう定めること

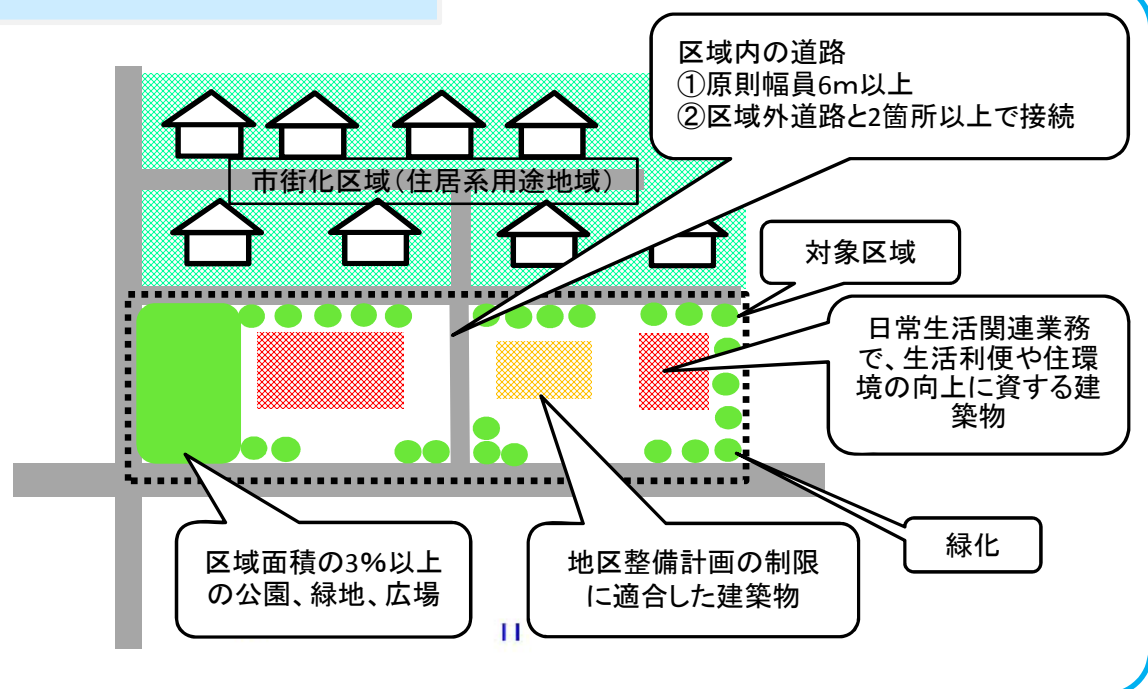
## ⑥生活向上支援型地区計画

2車線以上の道路沿線において、近隣住民の生活利便性の向上を図ることを目的とする地区計画

### 対象区域の条件【イメージ図】



### 地区計画決定後【イメージ図】

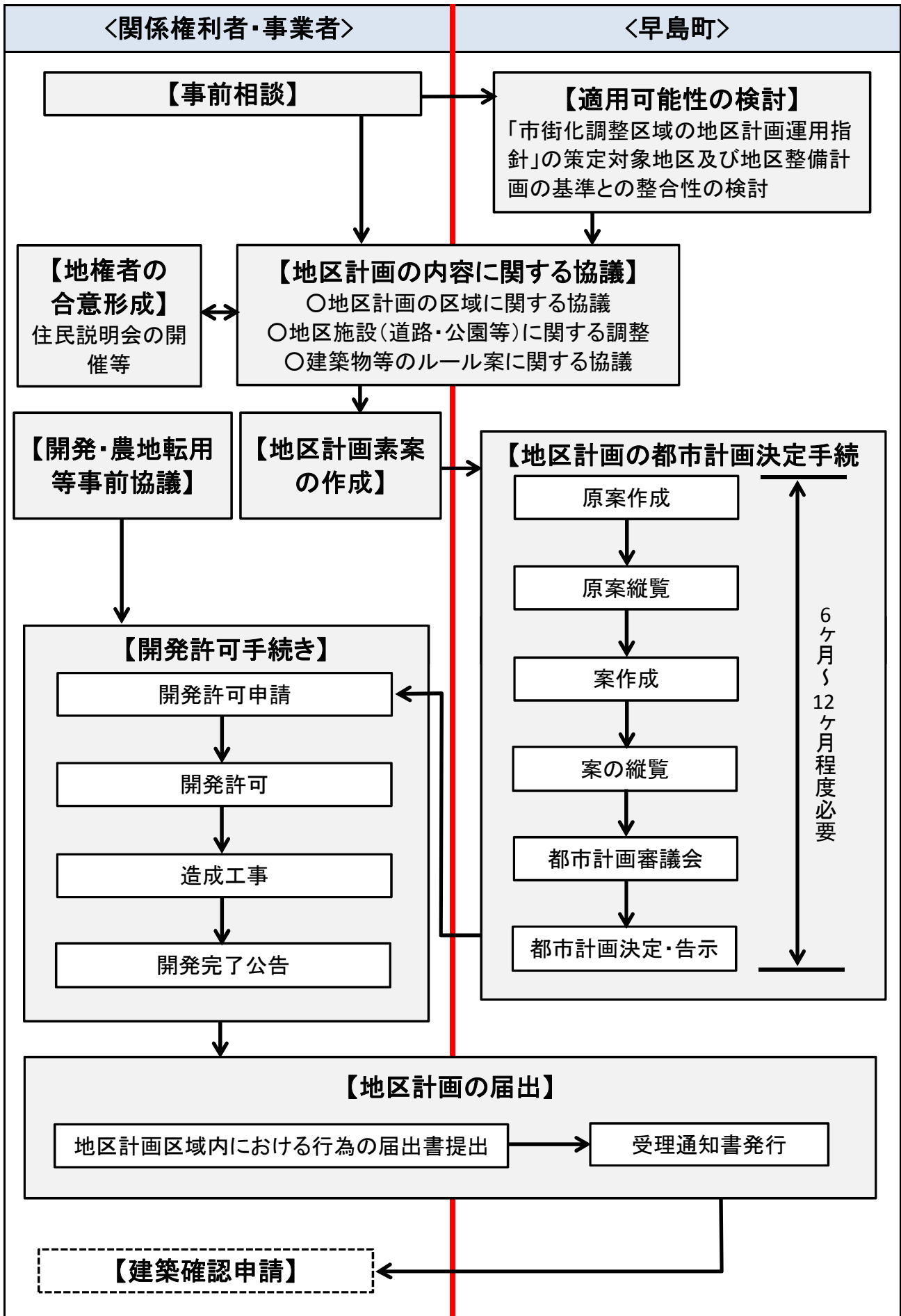




## 【生活向上支援型地区計画における地区整備計画の基準】

地区の要件	区域面積の最低限度	地区計画の区域の面積は、住居系用途地域に隣接または近接して定める場合は、5ha以上とすること。 ただし、都市計画運用指針等に適合し、集約型都市構造の推進に寄与すると特に認められるものは、1ha以上とすること。
	その他の条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2車線以上で歩道が整備された道路に面している区域であること</li> <li>・地区計画の区域内の業務用地の過半について、企業の立地が確実となっていること</li> <li>・地区計画に定めた内容について、事業等の実施が確実に見込まれること</li> </ul>
地区施設の配置及び規模		<ul style="list-style-type: none"> <li>・区域内の道路は、原則として幅員6m以上とし、区域外の道路と少なくとも2箇所以上で接続するよう定めること</li> <li>・区域面積の3%以上の公園、緑地、広場その他の公共空地がない場合は、追加して3%以上となるよう定めること</li> </ul>
建築物等に関する事項	用途の制限	法第34条第1号に該当するもののうち、近隣住民の生活利便や住環境の向上に資するものとし、その床面積については、地区の特性に合わせ、地区計画の方針の達成に必要な数値を定めること。
	容積率の最高限度	200%以下の数値を定めること
	建ぺい率の最高限度	60%以下の数値を定めること
	敷地面積の最低限度	1,000㎡以上の数値を定めること ただし、地区整備計画が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができる土地の面積が上記未満のもの又は地区施設の整備により当該土地の面積が上記未満となるものについては、この限りでない。
	壁面の位置の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地境界から2m以上</li> <li>・道路境界から5m以上後退するよう定めること</li> </ul>
	建築物の高さの制限	15m以下の数値を定めること
	形態又は色彩の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の外壁及び屋根は、周辺の環境及び景観との調和を図ることとし、彩度の低い色を用いること</li> <li>・広告及び看板類（屋上に設置するものを除く）は、自己の用に供するものに限り設置できるものとし、全て敷地内に収め、色彩、形態は周辺環境に十分配慮し、建築物と一体的なデザインにより設置すること</li> </ul>
	緑化率の最低限度	5%以上の数値を定め、敷地周辺部に緑地を配置するよう定めること
	垣又はさくの制限	道路に面する部分の垣又は柵の構造は、生け垣又は高さが1.8m以下のフェンスと植栽を組み合わせたものとするよう定めること

### (3) 市街化調整区域の地区計画と開発許可手続きの流れ



## [参考]関係法令

### (1) 都市計画法

#### (地区計画等)

第一二条の四 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる計画を定めることができる。

一 地区計画

2 地区計画等については、都市計画に、地区計画等の種類、名称、位置及び区域を定めるものとするとともに、区域の面積その他の政令で定める事項を定めるよう努めるものとする。

#### 【政令】

##### (地区計画等について都市計画に定める事項)

第七条の三 法第一二条の四第二項の政令で定める事項は、区域の面積とする。

#### (地区計画)

第一二条の五 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。

二 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

2 地区計画については、前条第二項に定めるもののほか、都市計画に、第一号に掲げる事項を定めるものとするとともに、第二号及び第三号に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。

一 主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園その他の政令で定める施設（以下「地区施設」という。）及び建築物等の整備並びに土地の利用に関する計画（以下「地区整備計画」という。）

二 当該地区計画の目標

三 当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

7 地区整備計画においては、次に掲げる事項（市街化調整区域内において定められる地区整備計画については、建築物の容積率の最低限度、建築物の建築面積の最低限度及び建築物等の高さの最低限度を除く。）を定めることができる。

一 地区施設の配置及び規模

- 二 建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度又は最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域（壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域をいう。以下同じ。）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又は最低限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、建築物の緑化率（都市緑地法第34条第2項に規定する緑化率をいう。の最低限度その他建築物等に関する事項で政令で定めるもの
- 三 現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項
- 四 前三号に掲げるもののほか、土地の利用に関する事項で政令で定めるもの

**【政令】**

**（地区施設）**

**第七条の四** 法第一二条の五第二項第一号の政令で定める施設は、都市計画施設以外の施設である道路又は公園、緑地、広場その他の公共空地とする。

**（地区整備計画において定める建築物等に関する事項）**

**第七条の六** 法第一二条の五第七項第二号の建築物等に関する事項で政令で定めるものは、垣又はさくの構造の制限とする。

**（開発行為の許可）**

**第二十九条** 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市、同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市又は同法第二百五十二条の二十六の三第一項の特例市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあっては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

- 一 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模がそれぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの
- 二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの
- 三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 四 都市計画事業の施行として行う開発行為

- 五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為
- 六 市街地再開発事業の施行として行う開発行為
- 七 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為
- 八 防災街区整備事業の施行として行う開発行為
- 九 公有水面埋立法(大正十年法律第五十七号)第二条第一項の免許を受けた埋立地であつて、  
まだ同法第二十二条第二項の告示がないものにおいて行う開発行為
- 十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
- 十一 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

### 【政令】

#### (第二十九条第一項第二号及び第二項第一号の政令で定める建築物)

第二十条 法第二十九条第一項第二号及び第二項第一号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
- 二 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
- 三 家畜診療の用に供する建築物
- 四 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- 五 前各号に掲げるもののほか、建築面積が九十平方メートル以内の建築物

### (開発許可の基準)

第三十四条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

- 一 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 二 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 三 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、

- 又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第二十九条第一項第二号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為
- 五 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成五年法律第七十二号）第九条第一項の規定による公告があった所有権移転等促進計画の定めるところによって設定され、又は移転された同法第二条第三項第三号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第二号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従って行う開発行為
- 六 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 七 市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 八 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適當なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 九 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 十 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあっては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの
- 十二 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

十三 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第1種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して六月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従って、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行なうものに限る。）

十四 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為

## (2) 建築基準法

別表第二 用途地域等内の建築物の制限（第二十七条、第四十八条、第六十八条の三関係）

(い)	第1種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>一 住宅</li> <li>二 住宅で事務所、店舗、その他これらに類する用途を兼ねるものうち政令で定めるもの</li> <li>三 共同住宅、寄宿舎又は下宿</li> <li>四 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの</li> <li>五 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>六 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</li> <li>七 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和二十三年法律第二百二十二号）第二条第六項第一号に該当する営業（以下この表において「個室付浴場業」という。）に係るものを除く。）</li> <li>八 診療所</li> <li>九 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物</li> <li>十 前各号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。）</li> </ul>
(ぬ)	準工業地域内に建築してはならない建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>一 次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。）を営む工場 <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 火薬類取締法（昭和二十五年法律第百四十九号）の火薬類（玩具煙火を除く。）の製造</li> <li>(2) 消防法（昭和二十三年法律第百八十六号）第二条第七項に規定する危険物の製造（政令で定めるものを除く。）</li> <li>(3) マッチの製造</li> <li>(4) ニトロセルロース製品の製造</li> <li>(5) ビスコース製品、アセテート又は銅アンモニアレーヨンの製造</li> <li>(6) 合成染料若しくはその中間物、顔料又は塗料の製造（漆又は水性塗料の製造を除く。）</li> <li>(7) 引火性溶剤を用いるゴム製品又は芳香油の製造</li> <li>(8) 乾燥油又は引火性溶剤を用いる擬革紙布又は防水紙布の製造</li> <li>(9) 木材を原料とする活性炭の製造（水蒸気法によるものを除く。）</li> <li>(10) 石炭ガス類又はコークスの製造</li> <li>(11) 可燃性ガスの製造（政令で定めるものを除く。）</li> </ul> </li> </ul>



		<p>(12) 圧縮ガス又は液化ガスの製造（製氷又は冷凍を目的とするものを除く。）</p> <p>(13) 塩素、臭素、ヨード、硫黄、塩化硫黄、弗化水素酸、塩酸、硝酸、硫酸、燐酸、苛性カリ、苛性ソーダ、アンモニヤ水、炭酸カリ、せんたくソーダ、ソーダ灰、さらし粉、次硝酸蒼鉛、亜硫酸塩類、チオ硫酸塩類、砒素化合物、鉛化合物、バリウム化合物、銅化合物、水銀化合物、シアン化合物、クロールズルホン酸、クロロホルム、四塩化炭素、ホルマリン、ズルホナール、グリセリン、イヒチオールズルホン酸、アンモン、酢酸、石炭酸、安息香酸、タンニン酸、アセトアニリド、アスピリン又はグアヤコールの製造</p> <p>(14) たんぱく質の加水分解による製品の製造</p> <p>(15) 油脂の採取、硬化又は加熱加工（化粧品製造を除く。）</p> <p>(16) ファクチス、合成樹脂、合成ゴム又は合成繊維の製造</p> <p>(17) 肥料の製造</p> <p>(18) 製紙（手すき紙の製造を除く。）又はパルプの製造</p> <p>(19) 製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製</p> <p>(20) アスファルトの精製</p> <p>(21) アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残かすを原料とする製造</p> <p>(22) セメント、石膏、消石灰、生石灰又はカーバイドの製造</p> <p>(23) 金属の熔融又は精錬（容量の合計が五十リットルをこえないつぼ若しくはかまを使用するもの又は活字若しくは金属工芸品の製造を目的とするものを除く。）</p> <p>(24) 炭素粉を原料とする炭素製品若しくは黒鉛製品の製造又は黒鉛の粉砕</p> <p>(25) 金属厚板又は形鋼の工作で原動機を使用するはつり作業（グラインダーを用いるものを除く。）、びょう打作業又は孔埋作業を伴うもの</p> <p>(26) 鉄釘類又は鋼球の製造</p> <p>(27) 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が四キロワットをこえる原動機を使用するもの</p> <p>(28) 鍛造機（スプリングハンマーを除く。）を使用する金属の鍛造</p> <p>(29) 動物の臓器又ははいせつ物を原料とする医薬品の製造</p> <p>(30) 石綿を含有する製品の製造又は粉砕</p> <p>(31) (1)から(30)までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことによ</p>
--	--	---

		<p>り、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業</p> <p>二 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの</p> <p>三 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの</p>
--	--	--

### (3) 流通業務市街地の整備に関する法律

#### (流通業務地区内の規制)

**第5条** 何人も、流通業務地区においては、次の各号のいずれかに該当する施設以外の施設を建設してはならず、また、施設を改築し、又はその用途を変更して次の各号のいずれかに該当する施設以外の施設としてはならない。ただし、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長。次条第一項及び第二項において「都道府県知事等」という。）が流通業務地区の機能を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

- 一 トラックターミナル、鉄道の貨物駅その他貨物の積卸しのための施設
- 二 卸売市場
- 三 倉庫、野積場若しくは貯蔵槽（政令で定める危険物の保管の用に供するもので、政令で定めるものを除く。）又は貯水場
- 四 上屋又は荷さばき場
- 五 道路貨物運送業、貨物運送取扱業、信書送達業、倉庫業又は卸売業の用に供する事務所又は店舗
- 六 前号に掲げる事業以外の事業を営む者が流通業務の用に供する事務所
- 七 金属板、金属線又は紙の切断、木材の引割りその他物資の流通の過程における簡易な加工の事業で政令で定めるものの用に供する工場
- 八 製氷又は冷凍の事業の用に供する工場
- 九 前各号に掲げる施設に附帯する自動車駐車場又は自動車車庫
- 十 自動車に直接燃料を供給するための施設、自動車修理工場又は自動車整備工場
- 十一 前各号に掲げるもののほか、流通業務地区の機能を害するおそれがない施設で政令で定めるもの

## (4) 工場立地法

### (工場立地に関する準則等の公表)

第4条 経済産業大臣及び製造業等を所管する大臣は、関係行政機関の長に協議し、かつ、産業構造審議会の意見を聴いて、次の事項につき、製造業等に係る工場又は事業場の立地に関する準則を公表するものとする。

- 一 製造業等の業種の区分に応じ、生産施設（物品の製造施設、加工修理施設その他の主務省令で定める施設をいう。以下同じ。）、緑地（植栽その他の主務省令で定める施設をいう。以下同じ。）及び環境施設（緑地及びこれに類する施設で工場又は事業場の周辺の地域の生活環境の保持に寄与するものとして主務省令で定めるものをいう。以下同じ。）のそれぞれの面積の敷地面積に対する割合に関する事項

## (5) 日本標準産業分類表

日本標準産業分類とは、統計法（平成19年法律第53号）に基づき設定された統計基準であり、製造業とは、日本標準産業分類表「E製造業」に基づく上記の24種別を指す。

- |                  |                        |
|------------------|------------------------|
| (1) 食料品製造業       | (2) 飲料・たばこ・飼料製造業       |
| (3) 繊維工業         | (4) 木材・木製品製造業          |
| (5) 家具・装備品製造業    | (6) パルプ・紙・紙加工品製造業      |
| (7) 印刷・同関連業      | (8) 化学工業               |
| (9) 石油製品・石炭製品製造業 | (10) プラスチック製品製造業       |
| (11) ゴム製品製造業     | (12) なめし革・同製品・毛皮製造業    |
| (13) 窯業・土石製品製造業  | (14) 鉄鋼業               |
| (15) 非鉄金属製造業     | (16) 金属製品製造業           |
| (17) はん用機械器具製造業  | (18) 生産用機械器具製造業        |
| (19) 業務用機械器具製造業  | (20) 電子部品・デバイス・電子回路製造業 |
| (21) 電気機械器具製造業   | (22) 情報通信機械器具製造業       |
| (23) 輸送用機械器具製造業  | (24) その他の製造業           |