

市街化調整区域における地区計画制度の運用基準

(工業系)

令和6年3月

桑名市

都市整備部都市整備課

目次

- 第1条 目的
- 第2条 定義
- 第3条 適用範囲
- 第4条 基本方針
- 第5条 区域設定の制限
- 第6条 区域の設定基準
- 第7条 地区計画に定めるもの
- 第8条 地区計画の目標等
- 第9条 地区整備計画
- 第10条 地区施設に関する事項
- 第11条 建築物の用途に関する制限
- 第12条 建築物の規模に関する制限
- 第13条 壁面の位置の制限
- 第14条 地区計画の決定要望
- 第15条 指導又は助言
- 第16条 委任
- 第17条 運用基準の改正

(目的)

第1条 この運用基準は、本市の市街化調整区域における工業系の土地利用に関わる地区計画制度の運用及び当該地区計画の原案を作成するための案（以下「地区計画素案」という。）の作成に関し必要な事項を定めることにより、良好な住環境の保全・形成及び良好な街並み形成を図るとともに、地域振興等に向けたまちづくりの支援を目的とする。

(定義)

第2条 この運用基準において使用する用語は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）及び建築基準法（昭和25年法律第201号）において使用する用語の例による。

(適用範囲)

第3条 この運用基準は、市街化調整区域において定める工業系の土地利用に関わる地区計画について適用する。

(基本方針)

第4条 本基準は、本市の市街化調整区域における地区計画制度の運用について、三重県都市計画区域マスタープラン及び桑名市都市計画マスタープランとの整合を図った上で、「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律による都市計画法及び建築基準法の一部改正について（技術的助言）：平成18年11月6日国土交通省都市・地域整備局・住宅局」及び三重県が策定している「市街化調整区域における地区計画に関するガイドライン」の考え方に沿う事を基本とし、その基準及び策定手順を規定するものである。

(区域設定の制限)

第5条 地区計画の区域には、次の(1)～(4)の区域、地域又は地区を含まないこと。ただし、関連法規との調整が図られているものや災害防止のための具体的な措置を講じられるものについては、この限りではない。

(1) 開発行為を行うのに適当でない区域（法第33条第1項第8号関係）

- イ 建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域
- ロ 地すべり等防止法（昭和33年法律第30条）第3条第1項に規定する地すべり防止区域
- ハ 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）第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域
- ニ 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）第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域
- ホ 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項に規定する浸水被害防止区域

(2) 用途地域には含まないこととされている区域又は地域（法施行令第8条第2項関係）

- イ 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地域及び農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第 5 条第 2 項第 1 号ロに掲げる農地若しくは採草放牧地の区域
 - ロ 自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）第 20 条第 1 項に規定する特別地域，同法第 21 条第 1 項に規定する特別保護地区及び三重県立自然公園条例（昭和 33 年三重県条例第 2 号）第 16 条第 1 項に規定する特別地域
 - ハ 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条に規定する保安林の区域，同法第 30 条若しくは同法第 30 条の 2 に規定する保安林予定森林の区域，同法第 41 条に規定する保安施設地区及び同法 44 条において準用する同法第 30 条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区
 - ニ 自然環境保全法（昭和 47 年法律第 85 号）第 14 条第 1 項に規定する原生自然環境保全地域，同法第 22 条第 1 項に規定する自然環境保全地域及び三重県自然環境保全条例（平成 15 年三重県条例第 2 号）第 8 条第 1 項に規定する三重県自然環境保全地域
 - ホ 集落地域整備法（昭和 62 年法律第 63 号）第 3 条に規定する集落地域（同法第 4 条第 1 項に規定する集落地域整備基本方針が策定された場合にあっては，同条第 2 項第 1 号に掲げる事項の内容に該当する集落地区に限る。）
- (3) その他三重県が定める「市街化調整区域における地区計画に関するガイドライン」において，含まないこととされている区域，地域又は地区
- イ 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 5 条第 1 項に規定する緑地保全地域及び同法第 12 条第 1 項に規定する特別緑地保全地区
 - ロ 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）第 109 条第 1 項に規定する史跡名勝天然記念物，同法第 110 条第 1 項に規定する史跡名勝天然記念物の仮指定物及び三重県文化財保護条例（昭和 32 年三重県条例 72 号）第 35 条第 1 項に基づく史跡，名勝又は天然記念物の保存に影響を及ぼす区域
 - ハ 鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律（平成 14 年法律第 88 号）第 29 条第 1 項に規定する鳥獣保護区内の特別保護地区
 - ニ 三重県自然環境保全条例（平成 15 年三重県条例第 2 号）第 22 条第 1 項に規定する三重県希少野生動植物監視地区
 - ホ 砂防法（明治 30 年法律第 29 号）第 2 条に規定する砂防指定地の区域
 - へ 法第 8 条第 1 項第 7 号に規定する風致地区
- (4) その他市長が必要と認める区域

(区域の設定基準)

第 6 条 地区計画の区域は次の各項に掲げる基準に適合しなければならない。

- (1) 桑名市都市計画マスタープランにおける生産・物流地域内又は位置づけられる事が確実な地域内であること。ここで，確実である地域とは，あらかじめ，当該地区の周辺も含めた土地利用方針を策定し，市都市計画審議会において説明し意見を聴き，了解

を得た地域とする。

- (2) 地区計画を定める区域（以下「予定区域」という。）において、必要となる道路、排水施設、水道等の公共公益施設が、周辺に適切に配置、整備されており、かつ、その容量から見て、地区計画で定められるものを受け入れられる余裕があると認められるもの（開発行為を行う予定である場合には、当該開発行為と併せてこれらの施設の増改築等が行われることにより、これらと同等以上になることが確実に認められる場合を含む。）。特に、排水については、公共用水域の水質の保全に支障を来さないよう、終末処理施設の配置その他の適切な措置が、講じられていること。
- (3) 予定区域周辺の集落・人家の状況から見て、生活環境に悪影響を与えない位置であること。
- (4) 予定区域は、原則として公共用地の地形地物等（道路、鉄道若しくは軌道の線路その他の恒久的な施設又は河川、水路等をいう。）により、明確かつ恒久的に区別され、街区を形成するものでなければならない。ただし、これにより難しい場合には、土地所有の状況、土地利用の現状及び将来の見通し、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、敷地境界線等によりできる限り整形となるように定めること。
- (5) 予定区域周辺の土地利用状況に十分配慮し、調和の取れた区域設定を行うこと。
- (6) 区域設定の面積規模は5ha以上とする。ただし、予定区域が以下のいずれかに当てはまる場合は、区域の面積規模を3ha以上とすることができる。
 - イ 予定区域が三重県都市計画区域マスタープランで定める工業系土地利用誘導ゾーン内に存する場合
 - ロ 予定区域が別図一で示すAの区域内にあり、かつ、既存の工業団地に隣接する場合
- (7) 予定区域が幅員9m以上の幹線道路に接していること。ただし、区域面積が20ha以上のものにあつては、開発許可の基準で「予定建築物等の敷地から250m以内の距離に幅員12m以上の道路が設けられていること」の規定があるため、これに留意すること。
- (8) 予定区域から周辺の既設道路への交通量に係る影響について、道路管理者と協議がなされていること。

（地区計画に定めるもの）

第7条 地区計画については、法第12条の5第2項の規定により、当該地区計画の目標及び当該区域の整備、開発及び保全に関する方針及び地区整備計画を都市計画に定めるものとする。

（地区計画の目標等）

第8条 地区計画の目標及び当該区域の整備、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。また、次の各号については、自然環境の保全、ゆとりある良好な市街地形成の維持・形成、周

辺の景観，営農条件との調和，地域の活性化等について，地区の特性から必要な事項を明らかにするものとする。

- (1) 地区計画の目標
- (2) 土地利用の方針
- (3) 地区施設の整備方針
- (4) 建築物等の整備方針

(地区整備計画)

第9条 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ものとし，地区計画の方針に基づき，次に掲げる事項のうち，当該地区の特性に応じて必要な事項を定めることができるものとする。

- (1) 地区施設に関する事項
 - イ 道路の配置及び規模
 - ロ 公園，緑地，広場その他の公共空地の配置及び規模
 - ハ 避難施設，避難路又は雨水貯留浸透施設等の配置及び規模
- (2) 建築物等に関する事項
 - イ 建築物等の用途の制限
 - ロ 容積率の最高限度
 - ハ 建蔽率の最高限度
 - ニ 敷地面積の最低限度
 - ホ 建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度
 - へ 壁面の位置の制限
 - ト 壁面後退区域における工作物の設置の制限
 - チ 建築物等の高さの最高限度
 - リ 居室の床面の高さの最低限度
 - ヌ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
 - ル 垣又はさくの構造の制限

(地区施設に関する事項)

第10条 地区施設については，次の各号に適合しなければならない。

- (1) 予定区域周辺の道路状況等を勘案の上，区域内の道路，公園，緑地，広場その他の公共空地（避難施設，避難路又は雨水貯留浸透施設等）を適切に配置すること。
- (2) 地区施設は，法第33条（開発許可の基準），桑名市開発行為に関する指導要綱（平成22年3月29日施行）並びに土地区画整理法施行規則（昭和30年3月31日建設省令第5号）第8条及び第9条と同等以上の基準に適合するものであること。
- (3) 地区施設については，「地区施設の整備主体」及び「その他施設の帰属先・管理主体」，「整備時期」が明らかであり，地区施設整備が確実であるよう関係部局と協議がなされていること。

(建築物の用途に関する制限)

第 11 条 建築物の用途については、工業専用地域に建築可能な用途とする。ただし、当該地区計画区域内の事業者が所有し、その事業所に勤務する者及びその家族が居住する寮及び寄宿舍は建築できるものとする。また、桑名市都市計画マスタープラン及び地区計画の目標等を鑑みて当該区域内において合理的な土地利用の実現を図る観点から必要であると判断できるものについても建築できるものとする。

(建築物の規模に関する制限)

第 12 条 原則、建蔽率は 60%以下、容積率は 200%以下とする。

(壁面の位置の制限)

第 13 条 壁面後退は 3 m以上とする。

(地区計画の決定要望)

第 14 条 地区計画の決定又は変更をすることを要望する者は以下に掲げるところに従って事前協議等を行った上で、地区計画の素案を市の都市計画部局に提出するものとする。

(1) 市の関係機関と事前協議を行うものとする。

イ 地区計画を定めたくて開発行為を行う予定である場合には、当該地区計画素案の作成の段階において、市の開発指導部局と事前協議を行い、開発許可の事前協議を終了させておくものとする。この場合において、道路、公園、排水先の河川その他の公共施設の管理者と事前協議を行い、事業を実施するうえで支障の無いよう協議を終了させておくものとする。

ロ 地区計画の区域に農地が含まれる場合は、区画形質の変更が必要と思われる部分について農地転用許可を受ける必要があるため、農地転用許可が得られる見込みである旨の事前協議を農業委員会等と終了させておくものとする。

ハ その他、市の都市計画部局その他関連部局との協議及び調整を密に行い、その内容の充実に努めるものとする。

(2) 住民等の合意形成に努めること。

イ 地区計画を定めることにより、当該区域内の土地利用について一定の制限が課せられることとなるため、地区計画素案の作成に当たっては、当該区域内の住民等権利関係者全員の合意形成を原則とし、併せて、周辺住民に対し説明会を開催し理解を求めること。なお、合意形成がなされた旨が判断できるものを書面で提出すること。

ロ 土地区画整理事業にて事業予定である場合にあっては、土地区画整理法第18条の規定を鑑みて、施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有するすべての者及びその区域内の宅地について借地権を有するすべての者のそれぞれの三分の二以上の同意を得ていることをもって合意形成がなされていると判断する。

なお、この場合においては、同意した者が所有するその区域内の宅地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっているその区域内の宅地の地積との合計が、その区域内の宅地の総地積と借地権の目的となっている宅地の総地積との合計の三分の二以上でなければならない。

- (3) 事業実施に伴う既設道路への影響（混雑度等）を調査し、影響について支障がないか道路管理者と協議を行うこと。また、必要に応じ、市が求める資料を提出することとする。なお、協議に用いた資料は参考資料として市の都市計画部局へ提出するものとする。

- 2 前項の地区計画の素案が提出された後、遅滞なく、市はその内容を実現する必要があるかどうかを判断し、必要があると認めるときは、速やかに都市計画法に基づく手続きを開始するものとする。

(指導又は助言)

第 15 条 市長は、必要があると認めるときは、地区計画素案の作成について指導し、又は助言することができる。

(委任)

第 16 条 この運用基準に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

(運用基準の改正)

第 17 条 桑名市総合計画及び桑名市都市計画マスタープランの変更や法改正等により、適宜見直しを行い、必要に応じて改正する。

附則

この運用基準は、令和 6 年 3 月 25 日から施行する。

別図一（第6条関係）

