

岡崎市市街化調整区域内地区計画運用指針 (案)

令和5年 月

岡 崎 市

目 次

I 背景・目的	1
II 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	7
(5) 建築物等に関する事項	8
附則	9
別表－A 対象地区の要件	10
別表－B 建築物等の制限	12

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、地区計画(市町村決定)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。

本市においては、都市再生特別措置法の改正(平成26年8月施行)により創設された立地適正化計画によるコンパクトな都市づくりへの転換が求められる一方で、市街化調整区域内の既存集落のコミュニティ維持も懸念されている。また、平成27年3月に新東名高速道路及び岡崎東ICが開通し、交通の要衝としての産業系土地利用の需要が高まっている。

また、岡崎市土地利用基本条例(平成27年7月施行)に基づき「岡崎市土地利用基本計画」を策定し、市域全体について秩序ある土地利用の規制誘導を図ることとしている。

本運用指針は、市街化調整区域における秩序ある土地利用の観点から、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あたり、円滑で適正な運用が図られるよう基本的な考え方を示したものである。

II 指針

本運用指針は、岡崎市において、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当たっての指針を示したものであり、県及び市の各種計画に基づき、市が自ら都市計画上の必要性を検討し決定しようとするものを除き、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、都市計画運用指針等や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。

【指針】

1 基本的事項

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すべてに該当するものでなければならない。

- (1) 原則として、都市計画法第21条の2に基づく都市計画の決定等の提案によるものであること。
- (2) 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「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（以下「岡崎市都市計画マスタープラン」という。）において、住居、集落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。
- (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、当該地区は、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。
- (4) 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、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。

【指針の取扱い】

① 指針1(2)について

a 「明示されている」とは、次に掲げる項目に該当する場合は、岡崎市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。

- (a) 当該地区計画の決定又は変更の告示がされるまでに岡崎市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。
- (b) 岡崎市都市計画マスタープランが、速やかに改定することが困難であり、あらかじめ岡崎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（岡崎市土地利用基本計画）においてその内容が明示されている場合。

※ 上記（a）、（b）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 指針1(3)について

a 「大規模集客施設等」とは、次に掲げるものとする。

- (a) 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

- (b) 医療施設、福祉施設、学校又は庁舎等（ただし、別表－Bの（A）eに掲げるもの

を除く。)

b 「商業系」とは、店舗等の用途で、別表－Bの（A） eに掲げる以外のものとする。

③ 指針 1 (4) について

本運用指針に基づき開発行為が完了した工業系地区については、周辺市街地の状況や編入の基準等を勘案した上で、将来的に市街化区域に編入することも考えられるため、提案者はその可能性について、利害関係者に周知を図っておくこと。

【指針】

2 対象地区の要件

計画の対象となる地区（以下「対象地区」という。）は、次の各号のすべてに該当するものでなければならない。

(1) 対象地区は、原則として、次のいずれかに該当するものであること。

ア 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であるもの。

イ 人口流出等により地域活力の低下がみられる地域又は今後低下が予想される地域にあって、地域コミュニティの維持、創出に資するもの。

(2) 対象地区の面積、形状が次のいずれかに該当するものであること。

ア 住居系の場合は、原則として1 ha以上で5 ha未満の区域であること。

イ 工業系の場合は、原則として5 ha以上の概ね整形な区域であること。

(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。

【指針の取扱い】

① 指針 2 (1) について

a 具体の対象地区の要件については、別表－Aに掲げるところによる。

b 「既存ストック」とは、次に掲げるものとする。

(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) 活用することが効果的である都市機能（工場等）が集約、又は農村生活環境改善のための公共施設（農業集落排水等）が整備された地区

(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

(d) 大規模既存集落（一定の住宅の集積がある地域）

c 「新たな開発を計画的に集約することや誘導すること」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。

② 指針 2 (2) アについて

住居系の場合は、対象地区内外を示す境界について、原則として、地形・地物等、土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることとし、これにより難しい場合には、対象区域界となる位置で分筆し、筆界とすることができるものとする。

③ 指針 2 (2) イについて

工業系の場合は、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 h a 以上とすることができるものとする。

④ 指針 2 (3) について

水路・河川について、既存施設的能力を精査し、必要な雨水調節施設が確実に設置される場合であれば、対象地区とすることができるものとする。

【指針】

3 対象地区の区域

(1) 対象地区には、次に掲げる区域を原則として含めないものとする。

ア 別記 1 に掲げる防災上、農林漁業振興上及び自然環境の保全上、及び各条例または計画上、開発が望ましくない区域。

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。

イ 別記 2 に掲げる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。

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。

<別記 1>

1 防災上、開発が望ましくない区域

- 建築基準法に規定する災害危険区域
- 地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域
- 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
- 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
- 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
- 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

- 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
- 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

- 自然公園法に規定する自然公園
- 自然環境保全法に規定する保全地域
- 文化財保護法及び県又は市の文化財保護条例に基づく史跡、天然記念物、その他文化財保護上保全を必要とする区域
- 希少な野生動植物の生息生育が確認されている区域

4 その他の条例または計画に定められた地区の区域

- 岡崎市 水と緑・歴史と文化のまちづくり条例に規定する景観形成重点地区
- 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（通称：歴史まちづくり法）第 5 条第 1 項に基づく、岡崎市歴史的風致向上計画に規定する重点地区
- 岡崎市土地利用基本条例第 6 条第 1 項に基づく、岡崎市土地利用基本計画に規定する特別保護地区

<別記 2>

- 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）
- 流通業務市街地の整備に関する法律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
- 風致地区
- 都市緑地法に規定する緑地保全地域、特別緑地保全地区
- 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律に規定する工業等導入地区
- 集落地域整備法に規定する集落地域

- (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、原則として互いに接しないよう計画しなければならない。

【指針の取扱い】

① 指針 3 (1) アについて

- a 別記 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」には、浸水実績のある区域を含むものとする。
- b 地区計画の区域が、次に掲げる (a) (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 (i) (ii) (iii) のいずれかに該当することとする。
 - (a) 水防法に基づく洪水浸水想定区域、雨水出水浸水想定区域
 - (b) 浸水想定区域図作成マニュアル（平成 17 年 6 月国土交通省河川局治水課）に基づいて作成した浸水予想図等
 - (i) 避難場所への確実な避難が可能であることを示した資料を提出すること
 - (ii) 想定浸水深以上に居室を設けること
 - (iii) 地区内の全ての人を収容可能な避難施設を地区施設に定めること
- c 別記 1 「3 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。
 - (a) 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
 - (b) 県または岡崎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地区
 - (c) 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
- d 「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 指針3(2) について

- a 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し、その具体的な基準は以下のとおりとする。

(a) 騒音について

対象地区と住居系地区計画区域や既存住宅地等の区域に面する対象地区側の敷地境界において、「騒音規制法に基づく騒音の規制地域の指定等」(平成15年3月28日付 岡崎市告示第75号)に規定する「第2種区域」の基準値以下(昼間:50デシベル、朝・夕:45デシベル、夜間:40デシベル)となる対策を講ずる場合。ただし、対象地区が4車線以上車線を有する道路に面する場合は、「第3種区域2」の基準値以下(昼間:60デシベル、朝・夕:55デシベル、夜間:50デシベル)とすることができる。

(b) 振動について

対象地区と住居系地区計画区域や既存住宅地等の区域に面する対象地区側の敷地境界において、「振動規制法に基づく振動の規制地域の指定等」(平成15年3月28日付 岡崎市告示第76号)に規定する「第1種区域2」の基準値以下(昼間:65デシベル、夜間:55デシベル)となる対策を講ずる場合。

【指針】

4 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、次の全てに該当するものであること。
ア 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こと。
イ 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いること。
ウ 整備が確実であること。
- (2) 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。

【指針の取扱い】

- ① 「地区施設」については、次によることとする。
- a 区画道路の幅員は住居系6m以上、工業系9m以上であること。ただし、指針2(1)イを適用する住居系であって、全ての区画道路の幅員を6m以上とすることが困難な場合における区画道路の幅員は、法第33条に基づく開発許可基準および岡崎市開発行為の許可等に関する条例に適合したうえで、有効幅員4m以上とすることができる。
- b 雨水調節施設については、対象地区内の造成行為等により、地区外の水害リスクを増大させることのないよう考慮した計画とし、河川管理者と協議し、必要な場合は適切に施設を設置すること。
- c 道路交通騒音等により生活環境に支障が生じないように、地区施設の配置について考慮されていること。

- d 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図られていること。
- ② 「地区外の公共施設」について、開発許可基準における接続する道路の幅員は、住居系6.5m以上、工業系は9m以上であることとする。
- ③ 「整備が確実」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。

【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。
 - ア 建築物の用途の制限
 - イ 容積率の最高限度
 - ウ 建蔽率の最高限度
 - エ 敷地面積の最低限度
 - オ 高さの最高限度
 - カ 道路及び敷地境界からの適切な壁面後退等
- (2) 工業系地区計画は、原則として次のいずれかに該当するものであること。
 - ア 日本標準産業分類に掲げる大分類Eー製造業の用に供する工場施設及びそれに関連する研究開発施設
 - イ 日本標準産業分類に掲げる大分類Hー運輸業、郵便業の用に供する物流施設
 - ウ 日本標準産業分類に掲げる大分類Iー卸売業の用に供する物流施設

【指針の取扱い】

- ① 指針5(1)について
 - a 「建築物等に関する事項」の具体的な建築物等の制限については、別表一Bに掲げるところによる。
 - b 住居系地区計画は、住宅用地以外（特に商業系）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、住居系土地利用を適切に誘導すること。

附則

- 1 本指針は、平成28年7月29日から適用する。
- 2 次に掲げる事項に該当するものは、「指針」の適用除外とする。
 - (1) 法の施行日（平成19年11月30日）の前日までに、法第29条に基づく開発許可を受けた開発行為の区域（ただし、改正前法第34条第10号イに基づく開発許可を受けた開発行為について、改正都市計画法の施行日以降に当該基準に関わる開発計画の変更が生じた場合は除くものとする。）
 - (2) 改正前の法第29条第1項第4号に基づく開発許可を要しない開発行為で、法の施行日（平成19年11月30日）の前日までに開発行為に着手している区域
 - (3) 本指針の施行日前に、都市計画提案制度等の各種手続きに着手している区域
- 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、必要に応じて改訂する。

附則

本指針は、令和2年4月1日から適用する。

附則

本指針は、令和5年 月 日から適用する。

別表－A 対象地区の要件

	要 件		適 用
住 居 系	(ア)	【駅近接型】 ・鉄道（軌道を含む。以下同じ。）駅の徒歩圏（概ね1 km以内であること。）	○（ア）について、地区計画を定める区域全てが徒歩圏であること。 ○「概ね1 km以内」とは、当該拠点から概ね1 km以内の半径の円内とする。
	(イ)	【既存集落保全型】 ・既存集落内の区域	○「既存集落内の区域」とは、50戸以上の建築物が連たんしている区域内であり、かつ当該区域内の戸数密度が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。 ○「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こととする。 ○対象地区は岡崎市土地利用基本計画における住環境調和地区内とする。 ○地区計画の区域は、農業集落排水の排水本管を新たに布設することなく、他人の敷地を介さず直接排水本管に接続できる敷地のみとする。ただし、既存施設の能力と現状の汚水量及び地区計画により新築される住居の汚水量を勘案し、これによりがたい場合は、合併処理浄化槽により、適切に污水排水を処理するものとする。

工業系	(ア)	【インターチェンジ型】 ・インターチェンジから、次のいずれかの区域 ① 概ね1 km以内の区域 ② 5 km以内で接続する2車線以上の道路の沿道	○ (ア) の「インターチェンジ」とは、高規格幹線道路、又は地域高規格道路の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とする。 ○ (ア) ①について、地区計画を定める区域全てが概ね1 km以内であること。 ○ (ア) ②について、地区計画を定める区域全てが5 km以内であること。 ○ 指針5(2)イ及びウは、インターチェンジ型及び幹線道路沿道型に限る。
	(イ)	【既存工業地隣接型】 ・既存工場敷地（1 ha以上）に隣接する区域 ・研究開発拠点の区域	○ (イ) の「研究開発拠点の区域」は、岡崎市都市計画マスタープランにおいてその区域が明確であること。
	(ウ)	【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。 ・幹線道路の沿道から概ね1 km以内の区域	○ (ウ) 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。 ○ (ウ) 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。 ○ 「概ね1 km以内」とは、当該拠点から概ね1 km以内の半径の円内とする。 ○ 「5 km以内」とは、当該拠点から5 km以内の半径の円内とする。
	(エ)	【跡地利用型】 ・工場跡地等の既存の宅地	○ 区域内の緑地面積率20%以上とする。なお、緑地面積率とは、工場立地に関する準則第2条に規定する緑地面積率に準ずるものとする。 ○ 「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。
(共通事項) ○ 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。 ○ 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。			

別表－B 建築物等の制限

	制限内容	適用
住居系	(A) 鉄道駅の徒歩圏（概ね1 km以内）である区域 a 建蔽率の最高限度 60%以下 b 容積率の最高限度 200%以下 c 敷地面積の最低限度 200 m²以上 d 高さ制限 18m以下 e 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（い）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、（は）項の第二号から第四号を除く。） (B) (A)以外の区域 a 建蔽率の最高限度 60%以下 b 容積率の最高限度 100%以下 c 敷地面積の最低限度 200 m²以上 d 高さ制限 10m以下 e 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、建築基準法別表第二（い）項の第三号から第七号を除く。） ただし、2車線以上の道路の沿道について、道路端部から25mの範囲内において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とすることができる。（ただし、建築基準法別表第二（い）項の第三号から第七号を除く。）	○ 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。 ○ (A) e 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 m²以内としているが、当該区域の面積が5 ha以上の場合は、1,500 m²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。 ○ 当該地区周辺に景観形成重点地区がある場合は、その景観に十分配慮すること。
工業系	(C) a 建蔽率の最高限度 60%以下 b 容積率の最高限度 150%以下 c 敷地面積の最低限度 500 m²以上 d 道路及び敷地境界からの壁面後退 4m以上 e 建築物の用途は、指針5(2)に掲げるものとする。	○ 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。 ○ 当該地区周辺に景観形成重点地区がある場合は、その景観に十分配慮すること。 ○ 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、指針5(2)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。 ○ 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、岡崎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。 ○ 地域未来投資促進法第4条第2項第四号に定めた区域については、dの制限を除くことができる。

地域未来投資促進法

（正式名称：「地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律」）