

市街化調整区域における地区計画制度の運用基準
(非住居系)

令和6年4月

鈴鹿市

都市整備部 都市計画課

【背景】

平成18年5月の都市計画法（昭和43年法律第100号以下「法」という。）の改正（以下「改正法」：平成19年11月30日全面施行）により、旧法第34条10号イの基準（大規模開発許可）が廃止されたことに伴い、市街化調整区域における相当規模の開発行為に対する開発許可は、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によることとなったため、改正法の全面施行日以降は、地区計画の決定又は変更に関する都市計画の手続きを通じて開発の可否を判断することになった。この改正法を受け、三重県では必要と認めるものとして工業系の大規模開発に限って地区計画に関わる県同意指針が追加された。これは、市決定である地区計画の都市計画決定に関わる事前協議の段階で、広域的な視点により定めた基本的な同意指針であるため、各市町の事情に応じた制度運用の詳細については、各市町が定めることとしている。

（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非住居系（工業系）の土地利用に関わる地区計画制度（法第34条第10号）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、法及び建築基準法（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非住居系（工業系）の土地利用に関わる地区計画（以下「地区計画」という。）について適用する。

（基本方針）

第4条 本基準は、三重県が定める都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び鈴鹿市都市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」及び三重県の「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：令和3年11月」に沿う事を基本とし、市街化調整区域における地区計画の方針及び策定手順を定めるものとする。

（適用区域の制限）

第5条 地区計画の区域には、次の区域又は地域を含まないこととする。ただし、地区計画の決

定の時期までに当該区域又は地域の指定が解除されることが確実に認められ、又は地区計画を定めた場合においても、周辺住民の生活環境等に支障をきたさないと認められるときは、この限りではない。

- (1) 農用地区域（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区域をいう。）及び農地法（昭和27年法律第229号）による農地転用が許可されないと見込まれる農地及び採草放牧地
- (2) 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つては、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) 保安林（森林法（昭和26年法律第249号）第25条に規定する保安林をいう。）及び保安施設地区（同法第41条に規定する保安施設地区をいう。）に指定された区域
- (4) 自然環境保全地域（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をいう。）
- (5) 自然公園特別地域（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をいう。）
- (6) 緑地保全地域及び特別緑地保全地区（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をいう。）
- (7) 史跡名勝天然記念物（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をいう。）の保存に影響を及ぼす区域
- (8) 鳥獣保護区特別保護地区（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をいう。）
- (9) 希少野生動植物監視地区（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をいう。）
- (10) 災害危険区域（建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域をいう。）
- (11) 地すべり防止区域（地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項に規定する地すべり区域及び地すべり防止区域をいう。）
- (12) 土砂災害特別警戒区域（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（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をいう。）
- (13) 急傾斜地崩壊危険区域（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をいう。）

- (14) 浸水被害防止区域（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をいう。）
- (15) 砂防指定地（砂防法（明治30年法律第29号）第2条の規定により指定された土地の区域をいう。）
- (16) 風致地区（法第8条第1項第7号に規定する風致地区をいう。）
- (17) 公共事業予定地域
- (18) 法第11条の規定による都市施設のある区域
- (19) 前各号に掲げる区域及び地域のほか、法令等に基づく規制区域
- (20) その他市長が認める区域

（対象地区）

第6条 地区計画の対象となる地区は、以下の条件を満足する地区とする。

- (1) 鈴鹿市都市マスタープランにおいて市街地形成検討地区（工業系）、新土地需要エリア、若しくはスマートIC利活用エリアとして位置づけられている地区又は位置づけられる事が確実な地区であること。ここで、確実である地区とは、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、鈴鹿市都市計画審議会（以下「都市計画審議会」という。）において了承を得たものとする。
- (2) 地区計画を策定しようとする周辺地区を含む一体の区域として、法第33条の公共施設整備水準が確保されること。
- (3) 「地区施設の整備主体」、「その他施設の帰属先・管理主体」及び「整備時期」が明らかであり、地区施設整備が確実であること。
- (4) 区域から250m以内の距離に幅員9m以上の幹線道路（開発区域の周辺の道路状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）が設けられていること。ただし、区域面積が20ha以上の場合は幅員12m以上の幹線道路とする。
- (5) 既設道路の交通量に著しい影響を与えないこと。
- (6) 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。

（区域の設定）

第7条 地区計画の区域は、次に定める要件を満たすものとする。

- (1) 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、街区を形成すること。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とする。
- (2) 周辺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。

(3) 区域の面積を5ha以上とする。ただし、地区計画を定める区域（以下「予定区域」という。）が前条の対象地区内であり、次の表の左欄に掲げる地区に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる要件のいずれかを満たした場合は、区域の面積を3ha以上とすることができる。

地区	要件
市街地形成検討地区 (工業系)	鈴鹿市都市マスタープランに定める市街地形成検討地区（工業系）の地区内であること
樺地区	樺地区地区計画の区域に隣接していること
	新名神高速道路出入口と市道山本171号線との交点から600m以内の範囲に予定区域の一部又は全部が含まれていること
御菌地区	御菌地区地区計画の区域に隣接していること
	県道三行庄野線と市道汲川原徳田線との交点から600m以内の範囲に予定区域の一部又は全部が含まれていること

（地区計画の内容）

第8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、当該区域の整備、開発及び保全の方針（以下「地区計画の方針」という。）並びに地区整備計画を都市計画に定めるものとする。

2 前項の都市計画決定の手続きは、第13条第1項第1号から同項第4号の事前協議及び調査が終了した後、開始するものとする。

（地区計画の方針）

第9条 地区計画の方針は、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、市街化調整区域の性格及び形成、周辺の景観、営農条件との調和、地域の活性化等について、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
- (5) 前各号に掲げる事項のほか、当該地区の整備、開発及び保全に関し必要な事項

（地区整備計画）

第10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
 - 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
 - ヘ 壁面の位置の制限
 - ト 建築物等の高さの最高限度
 - チ 工作物の設置の制限
 - リ 居室の床面の高さの最低限度
 - ヌ 建築物等の形態又は意匠の制限
 - ル 垣又はさくの構造の制限

(地区施設に関する事項)

第11条 地区施設については、当該地区の周辺の道路状況等を勘案の上、区画道路、公園、緑地、広場その他の公共空地を適切に配置するとともに、雨水調整施設を設置するものとする。
なお、当該地区施設に係る基準は、法第33条及び鈴鹿市開発事業指導要綱（平成14年鈴鹿市訓令第3号）に定める基準以上のものとする。

(建築物の用途等に関する制限)

第12条 地区計画の区域内に建築する建築物の用途は、工業専用地域に建築可能な用途とする。
ただし、鈴鹿IC周辺ゾーン以西の新土地需要エリア又はスマートIC利活用エリア内の地区計画区域内において、当該地区計画区域内の事業所に勤務する者の寮及び寄宿舎はこの限りではない。

2 地区計画の区域内に建築する建築物の基準は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める基準とする。

- (1) 建蔽率 60%以下
- (2) 容積率 200%以下
- (3) 壁面後退 3m以上

(開発事業者の責務)

第13条 地区計画区域内において開発行為を行おうとする事業者は、以下の責務を負うものとする。

(1) 当該地区計画素案を、関係機関と協議の上、作成するものとする。

イ 地区計画素案の作成に当たり、市の都市計画課その他の関係課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。

ロ 当該地区計画素案の作成の段階において、市の都市計画課開発指導グループと事前協議を行い、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終了させておくものとする。

ハ 地区計画の区

域に農地が含まれる場合は、農地転用許可を受ける必要があるため、農業委

員会等と事前協議を行い、農地転用許可の事前協議を終了させておくものとする。

(2) 住民等の合意形成に努めること。

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。

(3) 必要に応じ、「鈴鹿市都市計画提案審査委員会」及び「都市計画審議会」への説明を適宜行う。

(4) 開発事業に伴う既設道路への影響（混雑度等）を調査し、影響についての推計を行い問題がないか確認する。

(5) 工業団地としての環境保全の視点から敷地ごとの外周部の緑化に努めること。また、その区域が「緑の基本計画」における、保全を検討する区域内である場合、周辺環境との調和を図り、緑の保全及び敷地内の緑化に特段の配慮をすること。

(6) 鈴鹿市景観計画の景観形成基準に基づき、周囲の景観と調和したものとする。

(7) 都市計画決定後、速やかに当該地区計画内に適合する一体的な開発行為の事業着手を行うこととする。

(8) 原則として工区分割してはならず、かつ当該地区内の公共施設の整備を優先するものとする。

(指導又は助言)

第14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15条 この運用基準に定めるもののほか、必要な事項は、市長が定める。

(運用基準の改正)

第16条 鈴鹿市都市マスタープラン及び鈴鹿市総合計画2031の変更や法改正等により、これらと不整合性となったときは、適宜見直しを行い、本基準を改正するものとする。

附 則

この運用基準は、平成19年11月30日から施行する。

附 則

この運用基準は、平成28年4月1日から施行する。

附 則

この運用規準は、令和3年5月1日から施行する。

附 則

この運用規準は、令和4年3月1日から施行する。

附 則

この運用基準は、令和6年1月1日から施行する。

附 則

この運用基準は、令和6年4月1日から施行する。

市街化調整区域内地区計画の取扱いフロー図

参考

