

第 3 号議案

犬山市市街化調整区域内地区計画運用指針
の改定素案について

犬山市都市計画課

犬山市市街化調整区域内地区計画運用指針の改定素案について

1. 市街化調整区域内地区計画運用指針の概要

市街化調整区域は、本来「市街化を抑制すべき区域」ですが、犬山市の土地利用方針や既存集落における地域主体のまちづくり等について、地区計画制度を活用することにより、必要な開発や土地利用を計画的かつ適切に誘導するため、令和3年1月に市街化調整区域内地区計画運用指針を制定しました。

■ 市街化調整区域の位置付け

市街化を抑制すべき区域であり、無秩序の土地利用や開発、市街化の促進を防ぐため、開発行為や建築行為が厳しく制限されています。

■ 地区計画制度の概要

地域が主体となり、良好な環境の形成や保持のために公共施設（道路、公園など）の整備や建築物の形態や用途を面的に定める、地区独自のまちづくりのルールのことです。

地区計画が決定されると、地区計画の内容に適合した建築物の立地が可能となります。

■ 市街化調整区域における地区計画

市街化調整区域の性格を変えない範囲で、無秩序な土地利用や開発を防止し、土地利用が行われることが確実な区域について、詳細な土地利用の計画を策定し、計画的かつ適切な土地利用を図る制度です。

2. 運用指針改定の主な理由

本市の市街化調整区域は、市全域の85.9%を占め、市人口の約35%が居住しており、定住人口の維持、確保には、当該区域に在る既存集落など地域コミュニティの維持、活性化は重要な政策課題となっています。

そのような現状を踏まえ、令和5年3月に新たな犬山市都市計画マスタープランを、令和6年3月に犬山市立地適正化計画を策定し、それらに示された土地利用方針に従い、市街化調整区域の趣旨や性格を変えない範囲において民間活力を導入し、持続可能な都市経営に寄与する一定の土地利用を許容する必要性が生じています。

このため、令和5年12月に改正された県ガイドラインとの整合を考慮しつつ、市の課題である生活利便施設（商業系）の立地について、都市計画運用指針における地区計画制度活用の例を参考に市の独自基準を追加するなど、本市の市街化調整区域における地域の実情や土地利用方針に合致した地区計画の適切な運用を図るため、本運用指針の全面的な改定を行うものです。

○参考とした都市計画運用指針における地区計画制度活用の例

市街化調整区域内において既存集落とその周辺や沿道地域で既に住宅が点在しているような地区において、良好な環境の確保を図るため、住宅や居住者のための利便施設等の建設を認めていく場合

3. 主な改定内容

- ① 体裁の全面的な変更
- ② 市街化調整区域内地区計画ガイドライン（愛知県）の改正内容を反映（改定案中の青字部分）するほか、地権者同意の基準、都市計画提案制度の活用を明記
- ③ 生活利便性向上型（商業系（非住宅））の種類の追加
新規追加

④ 駅近接型における最低敷地面積の変更（緩和）

旧	敷地面積の最低限度 200 ㎡以上
新	敷地面積の最低限度 200 ㎡以上。 <u>ただし、地区計画の区域が市街化区域に隣接する場合は、その地区計画における最低敷地面積を 180 ㎡とすることができる。</u>
理由	市街化区域内の鉄道駅周辺における住宅需要（立地状況）に対応するため、市街化区域に隣接する場合に限り、最低敷地面積の基準を緩和する。

⑤ 大規模既存集落型及び既存集落型における容積率及び建蔽率、建築用途の変更（緩和）

旧	- 容積率の最高限度 <u>100%以上</u> - 建蔽率の最高限度 <u>50%以上</u> - 建築物の用途は、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施設は除く。）<u>第五号及び第7号は除く。</u>
新	- 容積率の最高限度 <u>200%以上</u> - 建蔽率の最高限度 <u>60%以上</u> - 略（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施設は除く。）<u>及び第7号は除く。</u>
理由	市街化調整区域における既存集落内の建築物の多くが容積率 200%、建蔽率 60% で建築されたものであることや、建築基準法別表第二（い）項の第五号（神社、寺院、教会その他これらに類するもの）の建築物は既存集落内に一般的に存在し、歴史的風致の形成に寄与しているものもあることから、それらが既存不適格とならないよう建築用途の基準を変更する。

⑥ 基準地点からの距離（半径）の区域にすべての計画区域を収める必要がある要件の例外規定の追加（緩和）

旧	インターチェンジから 5 km 以内で接続する 2 車線以上の道路の沿道 （「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。）
新	IC と接続する 2 車線以上の道路の沿道に接する敷地がその IC から半径 5 km の円内にすべて収まる区域。 <u>ただし、計画区域の大半が当該要件を満たす区域内にあって、地形、地物で整形化する場合は、必要最小限の区域外の敷地を含めることができる。</u>
理由	合理的な土地利用が可能となるよう例外規定を設ける。