

犬山市  
市街化調整区域内地区計画運用指針

令和7年1月

# 目次

I. 背景・目的	2
II. 基本的事項	3
III. 地区計画の対象区域に係る制限等	4
IV. 地区計画の策定に係る留意事項	5
V. 地区計画の種類	6
VI. 類型ごとの要件・基準等	7
(ア) 駅近接型【住居系】	7
(イ) 地区拠点型【住居系】	8
(ウ) 大規模既存集落型【住居系】	9
(エ) 大規模既存集落〈優良田園住宅〉型【住居系】	10
(オ) 跡地活用型【住居系】	11
(カ) インターチェンジ〈IC〉周辺型【産業系】	12
(キ) 幹線道路沿道型【産業系】	13
(ク) 既存工場敷地・跡地活用型【産業系】	14
(ケ) 公共施設跡地活用型【住居系・その他】	15
(コ) 既存集落保全型【住居系】	16
(サ) 生活利便性向上型【商業系】	17
(シ) 地域振興型【地域振興系】	18
VII. 附則	19
参考	20
(ア) 「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」の考え方	20
(イ) 「都市計画マスタープランにおける土地利用方針に即したものの」の考え方	20
(ウ) 公共施設跡地活用型を活用する場合の基本的な考え方	21
(エ) 市街化調整区域内地区計画の策定手順の考え方	22

## 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、犬山市が決定する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（都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第10号）によることとなった。

本市では、商業立地に対する市民ニーズが非常に高く、近隣市町に比べ年間商品販売額が低いなど商業の活性化が課題となっており、平成29年3月に見直しを行った犬山市都市計画マスタープランでは、国道41号の南北に広がる市街化調整区域において、新たな都市拠点及び交流エリアと商業集積ラインを位置づけるなど、都市的土地利用の検討や開発許可制度の適切な運用を図ってきた。

また、平成30年4月には「愛知県市街化調整区域内地区計画ガイドライン」（以下「県ガイドライン」という。）の改正により、観光など地域資源を活用する施設の立地を許容する「地域振興型」の要件が追加されたことを踏まえ、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適切な運用を図るため、その基本的な考え方となる「犬山市市街化調整区域内地区計画運用指針」の策定（令和3年1月）を行った。

しかしながら、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%が居住していることから、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る。

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が生じている。

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。

### ○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
--

## II. 基本的事項

地区計画を策定する場合の基本的事項は、次に掲げるとおりとする。なお、地区計画を定めようとする場合は、都市計画法及び都市計画運用指針など関係法令等を遵守するとともに、犬山市宅地開発等指導要綱等の運用・基準に定める内容を踏まえ、地区計画の素案の作成段階において、市や関係機関と十分に協議するものとする。

1. 「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の趣旨は、地区計画によってその性格が変わるものでないこと。なお、一定規模以上の計画的な開発で、市街化区域への編入基準に適合する場合（将来的に市街化区域への編入基準に適合することとなった市街化調整区域内地区計画を含む）は、原則として、市街化区域に編入するものとする。
2. 地区計画の対象区域については、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。なお、同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又は協議を行い、事業の実施が確実と認められること。
3. 地区計画の内容が市街化区域における計画的な市街地整備（市街化区域編入を見込む地区においては、将来の市街化区域編入）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、その必要性や周辺の公共施設の整備状況、自然環境、景観及び農林業との調和が図られるよう適切に開発を規制・誘導が図られるものであること。
4. 本市の都市計画マスタープランにおける土地利用方針に即したものであること。なお、地区計画の決定又は変更の告示がされるまでに当該地区計画の内容が都市計画マスタープランの土地利用方針と整合が図られる場合又は犬山市都市計画審議会においてあらかじめ当該地区計画の内容を説明し、意見を聞いたうえで定めた土地利用方針である場合は、本市の都市計画マスタープランにおける土地利用方針に即しているものとして差し支えない。
5. 開発行為を伴う地区計画は、後追的な財政負担、環境負荷及び渋滞等の社会的損失が生じないように、用地需要から適切な規模を想定し、計画的に立地を集約できるようにすること。
6. 地区計画の内容が、大規模集客施設等の立地を目的とするものではないこと。なお、大規模集客施設等とは、次に掲げるものとする。
  - ① 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
  - ② 医療施設、福祉施設、学校又は庁舎等（ただし、VI. 類型ごとの要件・基準等の住居系に掲げる用途の制限で建築することができる建築物を除く。）

### Ⅲ. 地区計画の対象区域に係る制限等

地区計画の対象区域には、原則として次の表に掲げる区域等を含めないものとする。ただし、地区計画の決定又は変更の告示時において、地区計画の対象区域に係る制限の除外等（その制限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）が確実に行われる場合又は地区計画の地区施設整備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。

- A) 防災上、開発が望ましくない区域
  - a. 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に規定する災害危険区域
  - b. 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）に規定する地すべり防止区域
  - c. 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 33 年法律第 30 号）に規定する急傾斜地崩壊危険地域
  - d. 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（昭和 44 年法律第 57 号）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
  - e. 特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律 77 号）に規定する浸水被害防止区域
  - f. 溢水、湛水等による災害の発生のおそれ（浸水実績を含む）がある土地の区域※
  - g. 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）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
- B) 農林漁業振興上、開発が望ましくない区域
  - a. 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）に規定する農用地区域
  - b. 農地法（昭和 27 年法律第 229 号）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
- C) 自然環境の保全上、開発が望ましくない区域
  - a. 自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）に規定する自然公園
  - b. 自然環境保全法（昭和 47 年法律第 85 号）に規定する保全地域
  - c. 都市の美観風致を維持するための樹木の保全に関する法律に規定する保存樹林
  - d. 希少な野生動植物の生息生育が確認されている区域
  - e. 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）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
  - f. 県又は犬山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区域
  - g. 史跡、天然記念物、その他国、県及び犬山市において文化財保護上保全を必要とする区域
- D) 都市計画等において定められた区域
  - a. 法第 11 条第 1 項各号に掲げる都市施設の区域
  - b. 流通業務市街地の整備に関する法律（昭和 41 年法律第 110 号）の規定による流通業務団地の都市計画が定められている土地の区域
  - c. 風致地区
  - d. 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）に規定する緑地保全地域、特別緑地保全地区
  - e. 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律（昭和 46 年法律第 112 号）に規定する産業導入地区
  - f. 集落地域整備法（昭和 62 年法律第 63 号）に規定する集落地域
- E) 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、互いに接している区域。ただし、住環境の保護が確実に図られる緩衝緑地等を地区計画の対象区域とする場合は、この限りでない。
- F) その他市長が開発が望ましくないと認めた区域

※ A) f. の区域について、想定される最大規模の降雨による洪水浸水想定区域及び愛知県が公表した浸水想定図の浸水想定区域並びに犬山市内水ハザードマップにおける浸水想定区域が地区計画の対象区域に含まれる場合は、災害防止のための具体的な措置として、次に掲げるいずれかの対応を講じるものとする。

- イ) 想定浸水深を考慮した地盤面や床面の高さの最低限度を地区計画に定めること
- ロ) 区域内の全ての人を収容できる避難施設及びそこに至る避難方法等を確保すること

## IV. 地区計画の策定に係る留意事項

地区計画の策定にあたっては、次に掲げる事項に留意するものとする。

1. 地区計画を策定しようとする対象区域（以下「計画区域」という。）は、原則、地形、地物等を境界とした概ね整形な範囲であること。
2. 地区計画の策定について、計画区域内の地権者の全員（地区計画の類型が大規模既存集落型又は既存集落型の場合は、3分の2以上）の同意を得ること。なお、地区計画の素案（事業計画等）の検討段階から計画区域内の住民（自治会）のほか、計画区域の周辺住民（自治会）への説明等を実施し、その意見を地区計画に反映するよう努めるとともに、地区計画の内容について十分な理解を得ること。
3. 計画区域とその周辺において、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（必要な容量を確保した雨水調整（調節）施設を含む）、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。
4. 地区整備計画は、地区施設については、計画図に位置を明示するほか、延長、幅員、面積、容積等必要な事項を明記するとともに、建築物等に関する事項については、建築物の用途の制限、容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度、建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度、建築物の高さの最高限度、建築物の居室の床面高さの最低限度、道路及び敷地境界からの適切な壁面後退等のうち、周辺環境との調和が図られた内容であって、地区計画の目的を達成するために必要なものを定めること。
5. 開発行為を伴う地区計画については、地区施設（法第12条の5第2項第1号に掲げる施設）及び当該計画区域と接する公共施設について、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とともに、その整備方法、整備主体、整備スケジュール等を明らかにするなど整備が確実に実施される計画であること。
6. 計画区域内に農地等がある場合は、事前に農業等との調整を行うこと。
7. 地区計画の策定にあたって、あらかじめ、本運用指針に示す事項や基盤施設整備の内容について本市の関係部局と調整又は協議し、開発等計画に適切に反映するとともに、これを確実に実現できるものであること。特に開発等の計画協議で必要となる事項（道路（公安）、公園緑地、排水先河川（雨水調整（調節）施設）、上下水道等）については、公共施設管理者及び関係者との調整又は協議を完了したものであること。
8. 地区計画の素案を策定しようとする場合は、その策定しようとする者が主体となって地区計画の決定又は変更に必要な図書等を作成し、法第21条の2の規定に基づく都市計画提案制度（犬山市都市計画提案制度に関する手続要領（令和5年4月1日施行））により市長に提出すること。

## V. 地区計画の種類

犬山市都市計画マスタープランの土地利用方針を踏まえ、策定しようとする地区計画の内容は、次のいずれかの類型に該当するものとする。なお、それぞれの類型の詳細な要件は、VI. 類型ごとの要件・基準等を参照すること。

基本的な考え方	類型	主な用途
<p>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。なお、既存ストックとは、次に掲げるものとする。</p> <p>① 鉄道駅、高速道路のインターチェンジ及び幹線道路等</p> <p>② 都市機能（市役所等）が集約された地区</p> <p>③ 既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</p> <p>④ 既存の工業集積地及び大規模既存集落（一定の住宅の集積がある地域）</p>	駅近接型	住居系 （住宅）
	拠点地区型	住居系 （住宅）
	大規模既存集落型	住居系 （住宅）
	跡地活用型	住居系 （住宅）
	インターチェンジ周辺型	産業系 （非住宅）
	幹線道路沿道型	産業系 （非住宅）
	既存工場敷地・跡地活用型	産業系 （非住宅）
<p>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。</p>	公共施設跡地活用型	住居系・その他 （住宅・非住宅）
	既存集落保全型	住居系 （住宅）
	生活利便性向上型	商業系 （非住宅）
<p>地域特有の産業、歴史・文化資源、豊かな自然資源などを活かして多彩な対流・ふれあいを生み出し、地域の振興に資するもの。</p>	地域振興型	地域振興系 （非住宅）

※ 類型ごとの要件、基準等中「隣接」とは、介在する道路や小規模な公園等の公共施設を含むことを想定する。

## VI. 類型ごとの要件・基準等

### (ア) 駅近接型【住居系】

主な建築物の用途		住宅
立地基準		鉄道駅から概ね半径1 kmの円内にすべて収まる区域
規模基準		原則として1 ha 以上で20ha 未満の概ね整形な区域
地区施設等	区域内道路	幅員6 m以上
	区域外接続道路	幅員6.5m以上
	その他	法第33条及び犬山市宅地開発等指導要綱の規定による。なお、鉄道や幹線道路等に面する区域では、住環境に配慮し、必要に応じて緑地などの緩衝帯を設けることが望ましく、道路交通騒音等で生活環境に支障が生じないように、地区施設の配置を考慮すること。また、雨水調整（調節）施設については、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。
建築物等に関する事項	用途の制限	第一種中高層住居専用地域で建築することができる建築物（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。）とする。なお、店舗等については、計画区域の面積が5 ha 以上の場合は、その用途に供する部分の床面積1,500 m <sup>2</sup> 以内とすることができる。
	最低敷地面積	200 m <sup>2</sup> 以上。ただし、計画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 m <sup>2</sup> とすることができる。
	建築物の容積率／建蔽率	200%以下／60%以下
	高さの制限	20m以下
	その他	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に、その他の地区については周辺の景観と調和の図られた形態又は意匠等とすることが望ましい。また、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。
その他留意点		住宅用地以外（特に店舗等）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に明記すること。



(イ) 地区拠点型【住居系】

主な建築物の用途		住宅
立地基準		市役所・支所から概ね半径1kmの円内にすべて収まる区域
規模基準		原則として1ha以上で20ha未満の概ね整形な区域
地区施設等	区域内道路	幅員6m以上
	区域外接続道路	幅員6.5m以上
	その他	法第33条及び犬山市宅地開発等指導要綱の規定による。なお、鉄道や幹線道路等に面する区域では、住環境に配慮し、必要に応じて緑地などの緩衝帯を設けることが望ましく、道路交通騒音等で生活環境に支障が生じないように、地区施設の配置を考慮すること。また、雨水調整（調節）施設については、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。
建築物等に関する事項	用途の制限	第二種低層住居専用地域で建築することができる建築物（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）、第五号及び第七号を除く。）とする。なお、店舗等については、計画区域の面積が5ha以上の場合は、その用途に供する部分の床面積500㎡以内とすることができる。
	最低敷地面積	200㎡以上（既存敷地を分割しない場合は、制限を適用しない。）
	建築物の容積率／建蔽率	100%以下／50%以下
	高さの制限	10m以下
	その他	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に、その他の地区については周辺の景観と調和の図られた形態又は意匠等とすることが望ましい。また、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。
その他留意点		住宅用地以外（特に店舗等）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に明記すること。

(ウ) 大規模既存集落型【住居系】

主な建築物の用途		住宅
立地基準		200 戸以上の建築物が連たん（建築物の敷地間の距離が概ね 50m 以内かつ戸数密度が6 戸/ha 以上）する既存集落内の区域。ただし、計画区域を道路、河川等の地形、地物で整形化する場合は、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）及び優良田園住宅の建設の促進に関する法律の認定を受ける住宅建設計画の区域を計画区域に含めることができる。なお、優良田園住宅の建設の促進に関する法律の認定を受ける住宅建設計画の区域にあっては、類型（エ）大規模既存集落〈優良田園住宅〉型の要件・基準等を適用する。
規模基準		原則として 1 ha 以上で 20ha 未満の概ね整形な区域
地区施設等	区域内道路	幅員 6 m 以上。なお、区域内道路すべてを幅員 6 m 以上とすることが困難な場合は、法第 33 条に基づく開発許可基準等に適合したうえで幅員 4 m 以上とすることができる。
	区域外接続道路	幅員 6.5m 以上
	その他	法第 33 条及び犬山市宅地開発等指導要綱の規定による。なお、鉄道や幹線道路等に面する区域では、住環境に配慮し、必要に応じて緑地などの緩衝帯を設けることが望ましく、道路交通騒音等で生活環境に支障が生じないように、地区施設の配置を考慮すること。また、雨水調整（調節）施設については、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。
建築物等に関する事項	用途の制限	第二種低層住居専用地域で建築することができる建築物（ただし、建築基準法別表第二（イ）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）及び第七号を除く。）とする。なお、店舗等については、計画区域の面積が 5 h a 以上の場合は、その用途に供する部分の床面積 500 m <sup>2</sup> 以内とすることができる。
	最低敷地面積	200 m <sup>2</sup> 以上（既存敷地を分割しない場合は、制限を適用しない。）
	建築物の容積率／建蔽率	200% 以下／60% 以下
	高さの制限	10m 以下
	その他	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に、その他の地区については周辺の景観と調和の図られた形態又は意匠等とすることが望ましい。また、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。
その他留意点		住宅用地以外（特に店舗等）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に明記すること。

(エ) 大規模既存集落〈優良田園住宅〉型【住居系】

主な建築物の用途		住宅
立地基準		類型（ウ）大規模既存集落型の計画区域内に含めることとした優良田園住宅の建設の促進に関する法律の認定を受ける住宅建設計画の区域
規模基準		原則として1 ha 以上で2 ha 未満の概ね整形な区域
地区施設等	区域内道路	幅員6 m以上
	区域外接続道路	幅員6.5m以上
	その他	法第33条及び犬山市宅地開発等指導要綱の規定による。なお、鉄道や幹線道路等に面する区域では、住環境に配慮し、必要に応じて緑地などの緩衝帯を設けることが望ましく、道路交通騒音等で生活環境に支障が生じないように、地区施設の配置を考慮すること。また、雨水調整（調節）施設については、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。
建築物等に関する事項	用途の制限	犬山市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針による。
	最低敷地面積	犬山市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針による。
	建築物の容積率／建蔽率	犬山市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針による。
	高さの制限	犬山市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針による。
	その他	犬山市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針による。また、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。
その他留意点		犬山市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針による。

(オ) 跡地活用型【住居系】

主な建築物の用途		住宅
立地基準		工場跡地等であった既存宅地の区域。ただし、計画区域に一部でも工場等がある場合は、住居系土地利用は図れないものとする。
規模基準		原則として1 ha 以上で20ha 未満の概ね整形な区域
地区施設等	区域内道路	幅員6 m以上
	区域外接続道路	幅員6.5m以上
	その他	法第33条及び犬山市宅地開発等指導要綱の規定による。なお、鉄道や幹線道路等に面する区域では、住環境に配慮し、必要に応じて緑地などの緩衝帯を設けることが望ましく、道路交通騒音等で生活環境に支障が生じないよう、地区施設の配置を考慮すること。また、雨水調整（調節）施設については、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。
建築物等に関する事項	用途の制限	第二種低層住居専用地域で建築することができる建築物（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）、第五号及び第七号を除く。）とする。なお、店舗等については、計画区域の面積が5 ha 以上の場合は、その用途に供する部分の床面積500 m <sup>2</sup> 以内とすることができる。
	最低敷地面積	200 m <sup>2</sup> 以上
	建築物の容積率／建蔽率	100%以下／50%以下
	高さの制限	10m以下
	その他	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に、その他の地区については周辺の景観と調和の図られた形態又は意匠等とすることが望ましい。また、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。
その他留意点		住宅用地以外（特に店舗等）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に明記すること。また、跡地における住宅等への土地利用転換については、長期的な需要の見通しが得られており、計画区域の周辺と一体的な土地利用を図る上で、将来にわたって悪影響を及ぼすことがないと評価できる計画であること。

(カ) インターチェンジ〈IC〉周辺型【産業系】

主な建築物の用途		非住宅
立地基準		次に掲げる要件のいずれかを満たす区域。 ① 高規格幹線道路、地域高規格道路又は自動車専用道路の IC から概ね半径 1 km の円内にすべて収まる区域 ② ①の IC から半径 5 km の円内で接続する 2 車線以上の道路の沿道に接する敷地が、その円内にすべて収まる区域。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。
規模基準		5 ha 以上の概ね整形な区域。なお、既存の工場敷地と隣接した敷地の場合にあっては、対象地区の面積を 1 ha 以上とすることができる。
地区施設等	区域内道路	幅員 9 m 以上
	区域外接続道路	幅員 9 m 以上
	その他	法第 33 条及び犬山市宅地開発等指導要綱の規定による。なお、道路交通騒音等で生活環境に支障が生じないように、地区施設の配置を考慮すること。また、雨水調整（調節）施設については、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。
建築物等に関する事項	用途の制限	次に掲げる建築物（附属する従業員用の売店や寮を含む。）とする。ただし、計画地区周辺に集落等がある場合は、次に掲げる建築物で、準工業地域において建築することができる建築物とする。 ① 日本標準産業分類の大分類 E－製造業に属する工場施設及びそれに関連する研究開発施設 ② 日本標準産業分類の大分類 G－中分類 37－通信業に属する施設（管理、補助的経済活動を行う事業所を除く） ③ 日本標準産業分類の大分類 L－中分類 71－学術・開発研究機関に属する施設（管理、補助的経済活動を行う事業所を除く） ④ 流通業務の用に供する施設（配送センター、倉庫等）
	最低敷地面積	500 m <sup>2</sup> 以上
	建築物の容積率／建蔽率	150%以下／60%以下（地域未来投資促進法第 4 条第 2 項第一号に定めた区域（促進区域）で、本市の都市計画マスタープランにおいて産業系の土地利用方針が明示されている地区については、容積率を 200%とすることができる。）
	高さの制限	－
	その他	道路及び敷地境界からの壁面後退を 4 m 以上確保し、周辺の景観と調和の図られた形態又は意匠等とすることが望ましい。なお、地域未来投資促進法第 4 条第 2 項第四号に定めた区域（重点促進区域）では、壁面後退の制限を除くことができる。
その他留意点		－

(キ) 幹線道路沿道型【産業系】

主な建築物の用途		非住宅
立地基準		次に掲げる要件のいずれかを満たす区域 ① 2車線以上の国道又は4車線以上の道路の沿道から概ね半径1 kmの円内にすべて収まる区域 ② ①の道路（混雑度が1.5を超える幹線道路沿道を除く）の沿道に接する敷地の区域
規模基準		5 ha以上の概ね整形な区域。なお、既存の工場敷地と隣接した敷地の場合にあっては、対象地区の面積を1 ha以上とすることができる。
地区施設等	区域内道路	幅員9 m以上
	区域外接続道路	幅員9 m以上
	その他	法第33条及び犬山市宅地開発等指導要綱の規定による。なお、道路交通騒音等で生活環境に支障が生じないように、地区施設の配置を考慮すること。また、雨水調整（調節）施設については、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。
建築物等に関する事項	用途の制限	次に掲げる建築物（附属する従業員用の売店や寮を含む。）とする。ただし、計画地区周辺に集落等がある場合は、次に掲げる建築物で、準工業地域において建築することができる建築物とする。 ① 日本標準産業分類の大分類E－製造業に属する工場施設及びそれに関連する研究開発施設 ② 日本標準産業分類の大分類G－中分類37－通信業に属する施設（管理、補助的経済活動を行う事業所を除く） ③ 日本標準産業分類の大分類L－中分類71－学術・開発研究機関に属する施設（管理、補助的経済活動を行う事業所を除く） ④ 流通業務の用に供する施設（配送センター、倉庫等）
	最低敷地面積	500 m <sup>2</sup> 以上
	建築物の容積率／建蔽率	150%以下／60%以下（地域未来投資促進法第4条第2項第一号に定めた区域（促進区域）で、本市の都市計画マスタープランにおいて産業系の土地利用方針が明示されている地区については、容積率を200%とすることができる。）
	高さの制限	－
	その他	道路及び敷地境界からの壁面後退を4 m以上確保し、周辺の景観と調和の図られた形態又は意匠等とすることが望ましい。なお、地域未来投資促進法第4条第2項第四号に定めた区域（重点促進区域）では、壁面後退の制限を除くことができる。
その他留意点		－

(ク) 既存工場敷地・跡地活用型【産業系】

主な建築物の用途		非住宅
立地基準		次に掲げる要件のいずれかを満たす区域 ① 既存の工場敷地（1 ha 以上に限る）と隣接した敷地の区域 ② 工場跡地等であった既存宅地の区域
規模基準		5 ha 以上の概ね整形な区域。なお、既存の工場敷地と隣接した敷地の場合にあつては、対象地区の面積を 1 ha 以上とすることができる。
地区施設等	区域内道路	幅員 9 m 以上
	区域外接続道路	幅員 9 m 以上
	その他	法第 33 条及び犬山市宅地開発等指導要綱の規定による。なお、道路交通騒音等で生活環境に支障が生じないように、地区施設の配置を考慮すること。また、雨水調整（調節）施設については、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。
建築物等に関する事項	用途の制限	次に掲げる建築物（附属する従業員用の売店や寮を含む。）とする。ただし、計画地区周辺に集落等がある場合は、次に掲げる建築物で、準工業地域において建築することができる建築物とする。 ① 日本標準産業分類の大分類 E－製造業に属する工場施設及びそれに関連する研究開発施設 ② 日本標準産業分類の大分類 G－中分類 37－通信業に属する施設（管理、補助的経済活動を行う事業所を除く） ③ 日本標準産業分類の大分類 L－中分類 71－学術・開発研究機関に属する施設（管理、補助的経済活動を行う事業所を除く） ④ 流通業務の用に供する施設（配送センター、倉庫等）
	最低敷地面積	500 m <sup>2</sup> 以上
	建築物の容積率／建蔽率	150% 以下／60% 以下（地域未来投資促進法第 4 条第 2 項第一号に定めた区域（促進区域）で、本市の都市計画マスタープランにおいて産業系の土地利用方針が明示されている地区については、容積率を 200% とすることができる。）
	高さの制限	－
	その他	道路及び敷地境界からの壁面後退を 4 m 以上確保し、周辺の景観と調和の図られた形態又は意匠等とすることが望ましい。なお、地域未来投資促進法第 4 条第 2 項第四号に定めた区域（重点促進区域）では、壁面後退の制限を除くことができる。
その他留意点		－

(ケ) 公共施設跡地活用型【住居系・その他】

主な建築物の用途		住宅・非住宅
立地基準		国、県、市町村及び地方公社のいずれかが所有する財産のうち、官公庁施設、学校、図書館等の施設の跡地として利活用の検討がなされている区域。ただし、既に民間事業者等に払い下げが行われたものは対象外とする。
規模基準		1 ha 以上の概ね整形な区域。ただし、対象となる跡地の面積が1 ha 以上の場合は、その跡地のみを計画区域とし、同面積が1 ha 未満の場合は、その跡地と一体的な利用がなされている敷地を計画区域に含むことができる。
地区施設等	区域内道路	住居系：幅員6 m以上 その他：9 m以上
	区域外接続道路	住居系：幅員6.5m以上 その他：9 m以上
	その他	法第33条及び犬山市宅地開発等指導要綱の規定による。なお、鉄道や幹線道路等に面する区域では、住環境に配慮し、必要に応じて緑地などの緩衝帯を設けることが望ましく、道路交通騒音等で生活環境に支障が生じないように、地区施設の配置を考慮すること。また、雨水調整（調節）施設については、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。
建築物等に関する事項	用途の制限	第一種住居地域で建築することができる建築物（ただし、工場、自動車修理工場及び建築基準法別表第二（イ）項第五号及び第七号、同法別表第二（ハ）項第二号及び第三号、同法別表第二（ニ）項第三号、第四号及び第五号（ただし、第四号については、既存の公共建築物を利活用する場合を除く。）を除く。）とする。なお、立地可能な建築物の床面積の合計は、3,000 m <sup>2</sup> 以下（市街化区域に隣接する場合は、10,000 m <sup>2</sup> 以下）とする。ただし、国、県、市町村又は地方公社が事業主体となる施設については、それを新たに建築し、又は既存の公共建築物の全部若しくは一部を利活用する場合は、当該部分の床面積を除くことができる。
	最低敷地面積	500 m <sup>2</sup> 以上
	建築物の容積率／建蔽率	200%以下／60%以下
	高さの制限	－
	その他	周辺の景観と調和の図られた形態又は意匠等とすることが望ましい。また、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。
その他留意点		跡地における住宅等への土地利用転換については、長期的な需要の見通しが得られており、計画区域の周辺と一体的な土地利用を図る上で、将来にわたって悪影響を及ぼすことがないと評価できる計画であること。



(コ) 既存集落保全型【住居系】

主な建築物の用途		住宅
立地基準		次に掲げる要件をすべて満たす区域。ただし、計画区域を地形、地物で整形化する場合において、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）を含めることができる。 ① 人口流出等により地域活力の低下がみられる区域又は今後低下が予想される区域 ② 一体的な生活圏を構成し、小・中学校、鉄道駅、バス停留所、市役所やこれらの支所のいずれかが存する区域 ③ 50 戸以上の建築物が連たん（建築物の敷地間の距離が概ね 50 m以内かつ戸数密度が6戸/ha 以上）となる区域
規模基準		原則として 1 ha 以上で 20ha 未満の概ね整形な区域
地区施設等	区域内道路	幅員 6 m以上。なお、区域内道路すべてを幅員 6 m以上とすることが困難な場合は、法第 33 条に基づく開発許可基準等に適合したうえで幅員 4 m以上とすることができる。
	区域外接続道路	幅員 6.5m以上
	その他	法第 33 条及び犬山市宅地開発等指導要綱の規定による。なお、鉄道や幹線道路等に面する区域では、住環境に配慮し、必要に応じて緑地などの緩衝帯を設けることが望ましく、道路交通騒音等で生活環境に支障が生じないように、地区施設の配置を考慮すること。また、雨水調整（調節）施設については、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。
建築物に関する事項	用途の制限	第二種低層住居専用地域で建築することができる建築物（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）及び第七号を除く。）。なお、店舗等については、計画区域の面積が 5 ha 以上の場合は、その用途に供する部分の床面積 500 m <sup>2</sup> 以内とすることができる。
	最低敷地面積	200 m <sup>2</sup> 以上（既存敷地を分割しない場合は、制限を適用しない。）
	建築物の容積率／建蔽率	200%以下／60%以下
	高さの制限	10m以下
	その他	周辺の景観と調和の図られた形態又は意匠等とするほか、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。
その他留意点		住宅用地以外（特に店舗等）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に明記すること。

(サ) 生活利便性向上型【商業系】

主な建築物の用途		非住宅
立地基準		次に掲げる要件をすべて満たす区域。ただし、①に掲げる区域のそれぞれで当該類型を活用した地区計画は、2以上を同時に策定（犬山市都市計画提案制度に関する手続要領に規定する策定手続を含む）し又は4以上を策定することができない。 ① 富岡前駅、善師野駅、前原東交差点又は日の出団地交差点から半径500m以内にすべて収まる区域。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。 ② 2車線以上の道路の沿道に接する敷地の区域 ③ 交差点飽和度、混雑度等の評価指標を検討し、立地しようとする施設により新たに発生する自動車交通が周辺道路における交通に著しい影響を与えないと評価できる沿道の区域 ④ 周辺住民等の利便性、安全性に配慮した歩行空間を確保できる沿道の区域
規模基準		原則として0.5ha以上の概ね整形な区域
地区施設等	区域内道路	幅員9m以上
	区域外接続道路	幅員9m以上
	その他	法第33条及び犬山市宅地開発等指導要綱の規定による。なお、道路交通騒音等で生活環境に支障が生じないように、地区施設の配置を考慮すること。また、雨水調整（調節）施設については、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。
建築物に関する事項	用途の制限	次に掲げる建築物とする。なお、立地可能な建築物の床面積の合計は、3,000㎡以下とする。 ・ 日本標準産業分類の大分類I-中分類56-5621 総合スーパーマーケット、5641 ドラッグストア、5651 ホームセンター及び5699 その他の各種商品小売業に属する施設及び中分類58-5811 食料品スーパーマーケット、中分類57、58、59及び60に分類される衣、食、住の小売業並びに76 飲食店等の複数の商業・サービスを一括して提供する施設（管理、補助的経済活動を行う事業所を除く。）。
	最低敷地面積	500㎡以上
	建築物の容積率／建蔽率	200%以下／60%以下
	高さの制限	10m以下
	その他	道路及び敷地境界からの壁面後退を4m以上確保し、周辺の景観と調和の図られた形態又は意匠等とすることが望ましい。また、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。
その他留意点		計画する施設のみが建築されるよう建築物等の用途の制限を地区整備計画に定めること。

(シ) 地域振興型【地域振興系】

主な建築物の用途		非住宅
立地基準		次に掲げる要件のいずれかを満たす区域 ① 高規格幹線道路、地域高規格道路又は自動車専用道路の IC から概ね半径 1 km の円内にすべて収まる区域 ② ①の IC から半径 5 km の円内で接続する 2 車線以上の道路の沿道に接する敷地が、その円内にすべて収まる区域。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むことができる。 ③ 2 車線以上の国道又は 4 車線以上の道路の沿道から概ね半径 1 km の円内にすべて収まる区域
規模基準		原則として 1ha 以上で 20ha 未満の概ね整形な区域
地区施設等	区域内道路	幅員 9 m 以上
	区域外接続道路	幅員 9 m 以上
	その他	法第 33 条及び犬山市宅地開発等指導要綱の規定による。なお、道路交通騒音等で生活環境に支障が生じないように、地区施設の配置を考慮すること。また、雨水調整（調節）施設については、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。
建築物に関する事項	用途の制限	単体又は一体で、観光庁が定める「観光入込客統計に関する共通基準」における観光地点の要件に合致する施設とし、具体的には次に掲げる施設のいずれにも該当する建築物とする。なお、建築基準法別表第 2（か）項に掲げる用途に供する部分の床面積の合計は、地域振興系地区計画の区域面積の 20% 以下であって、1 万 m <sup>2</sup> 以下とする。 ① 地域特有の産業、歴史・文化資源、豊かな自然資源など（県又は犬山市の計画等に位置づけられたものに限る）を活用した地域の振興に資する施設 ② 非日常利用が多い（月 1 回以上の頻度で訪問する人数の割合が半分未満）と判断される施設 ③ 観光入込客数が年間 1 万人以上見込まれる施設 ④ 観光入込客数が適切に把握できる施設
	最低敷地面積	500 m <sup>2</sup> 以上
	建築物の容積率／建蔽率	150% 以下／60% 以下
	高さの制限	10m 以下
	その他	道路及び敷地境界からの壁面後退を 4 m 以上確保し、周辺の景観と調和の図られた形態又は意匠等とすることが望ましい。
その他留意点		計画する施設のみが建築されるよう建築物等の用途の制限を地区整備計画に定めること。

## Ⅶ. 附則

- 1 本運用指針は、令和3年1月8日から施行する。
- 2 本運用指針の施行日の前日までに、法第20条第1項の規定に基づく告示があった地区計画については、本運用指針は適用除外とする。
- 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、必要に応じて改正する。

### 附 則

- 1 本運用指針は、令和7年1月1日から施行する。
- 2 改正後の規定は、施行日以後に犬山市宅地開発等指導要綱（令和2年要綱第1号）第6条第1項に規定する建築事業等事前審査願を受理した計画から適用し、同日前に同項に規定する建築事業等事前審査願を受理した計画については、なお従前の例による。

## 参考

### (ア) 「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」の考え方

法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号イ又はロの規定は、都市計画運用指針（国土交通省）の地区計画の対象区域に係る取扱いを参照すること。

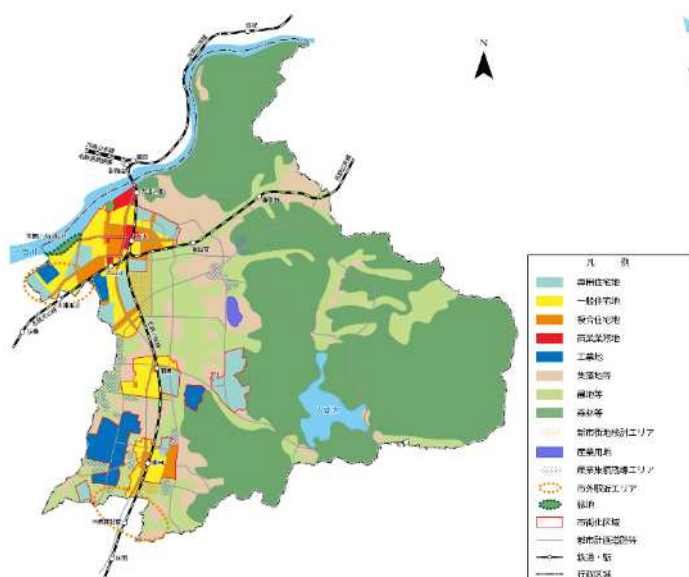
第十二条の五 地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画とし、次の各号のいずれかに該当する土地の区域について定めるものとする。

- 一 用途地域が定められている土地の区域
- 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

### (イ) 「都市計画マスタープランにおける土地利用方針に即したもの」の考え方

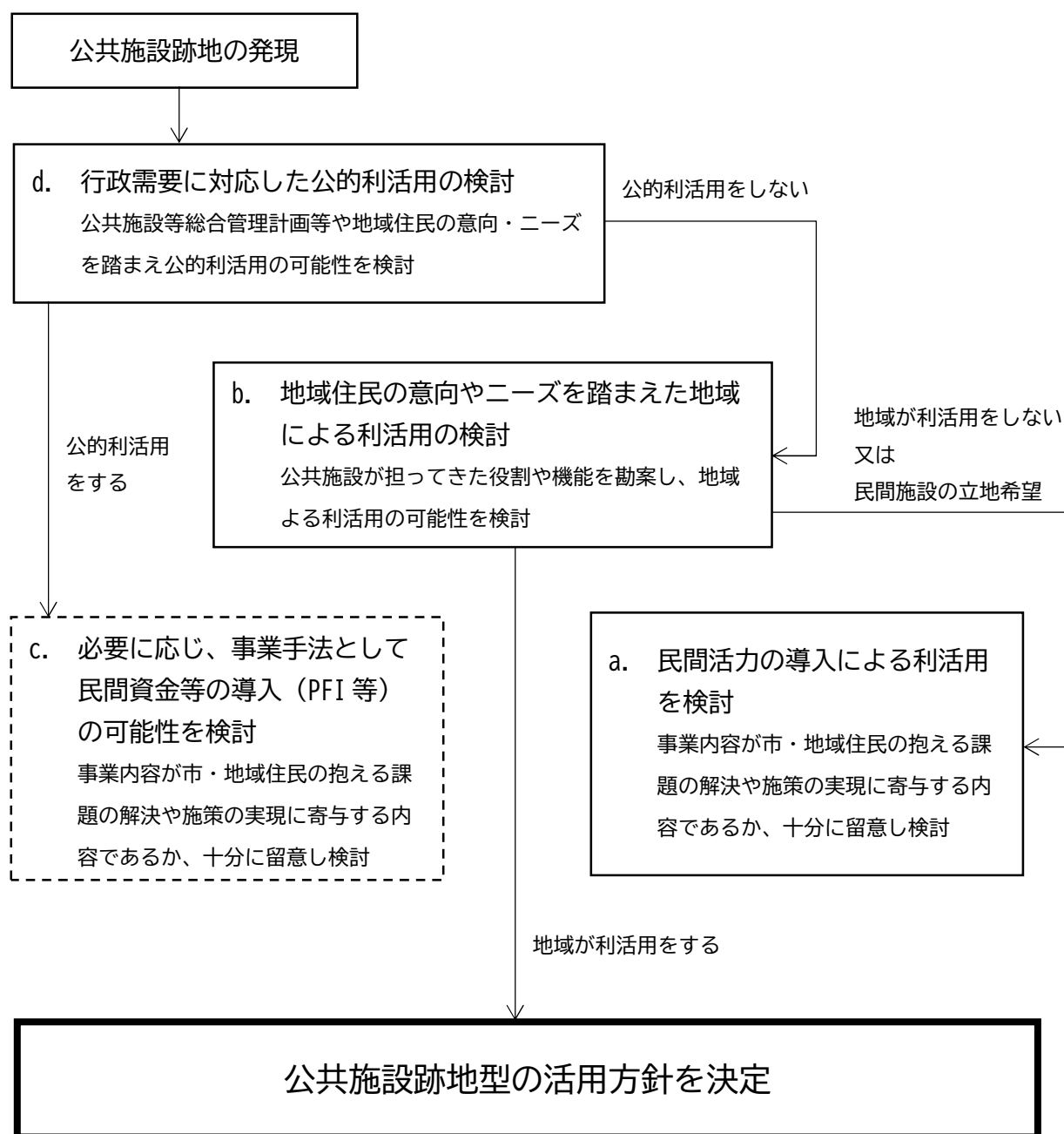
本市の都市計画マスタープランにおける土地利用方針に即したものは、原則として、同マスタープランにおいて、次に掲げる拠点又は土地利用区分の方針に即したものとする。

- ア 準地区拠点及びコミュニティ拠点
- イ 集落地等
- ウ 市外駅近エリア
- エ 新市街地検討エリア
- オ 産業集積誘導エリア



### (ウ) 公共施設跡地活用型を活用する場合の基本的な考え方

公共施設の跡地は、地域住民にとって貴重な財産であるとともに、コミュニティや活動の場であったことに十分留意し、次に掲げるフローを参考に検討を行うこと。



なお、民間活力の導入（民間資金等の導入（PFI等を含む）は、サウンディング調査を実施するなど、事業の実現可能性について十分検証することが望ましい。また、事業実施にあたっては、民間事業者等へ土地を譲渡することも考えられるが、想定外の施設立地のリスク等を勘案し、将来にわたり市町村や地域住民の意向・ニーズに沿うものとなるよう、土地の帰属に関しては慎重に検討すること。

## (エ) 市街化調整区域内地区計画の策定手順の考え方

地区計画の策定手順は、犬山市宅地開発等指導要綱に基づく事前審査等と一体的な手続きとし、概ね次のフローに示すとおりとする。なお、地区計画の策定は、法第 21 条第 2 の規定に基づく都市計画提案制度（犬山市都市計画提案制度に関する手続要領）を前提とする。

