

## ○甲府市市街化調整区域における工業系の地区計画制度要綱

平成21年6月1日

都第1号

(目的)

第1 この要綱は、本市の市街化調整区域における地区計画制度の運用及び地区計画の原案を作成するための案（以下「地区計画の素案」という。）の作成に関し必要な事項を定めることにより、良好な工業用地環境の形成及び維持に寄与し、周辺環境と調和した本市にふさわしい市街化調整区域の土地利用を図ることを目的とする。

(用語)

第2 この要綱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 この要綱は、市街化調整区域において定める工業系の土地利用に係る地区計画（以下「地区計画」という。）について適用する。

(適用除外区域等)

第4 地区計画の区域には、次に掲げる区域を含まないものとする。

- (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号。以下「農振法」という。）第8条第2項第1号に規定する農用地区域
- (2) 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用地
- (3) 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
- (4) 史跡、名勝、天然記念物、建造物等の指定文化財、その他国、県及び市において文化財保護上保全を必要とする区域
- (5) 法第8条第1項第7号に規定する風致地区
- (6) 建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域
- (7) 冠水、溢水等による災害の発生のおそれがある区域
- (8) 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
- (9) その他市長が認める区域

(対象区域)

第5 地区計画の対象区域は、工業団地（国母工業団地、南部工業団地、機械金属工業団地、ファッション工業団地（アリア・ディ・フィレンツェ）をいう。以下同じ。）の区域内及び隣接地又は近接地（おおむね工業団地から500メートル以内）とする。

(区域の設定)

第6 地区計画の区域は、原則として公共用地等の地形地物（道路、河川、水路等をいう。）により明確に区分された土地の範囲とする。

2 地区計画の区域は、計画の内容、地権者の合意等から判断して、確実な事業実施が見込まれる土地の区域とする。

3 地区計画の区域の面積は、一定の広がりをもつ0.5ヘクタール以上の規模とする。

(地区計画の内容)

第7 地区計画については、法第12条の4第2項の規定による当該地区計画の名称、位置及び区域の面積並びに法第12条の5第2項の規定による地区計画の目標、土地利用の方針、地区施設の整備の方針及び建築物等の整備の方針（以下「地区計画の方針」という。）並びに道路、公園等の地区施設、建築物等の整備及び土地の利用に関する計画（以下「地区整備計画」という。）を都市計画に定めるものとする。

(地区計画の方針)

第8 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な指針として、次に掲げる事項について定めるものとする。この場合において、これらの事項については、市街化調整区域の性格及び当該地区の特性を踏まえ、自然環境の保全、ゆとりある良好な工業用地環境の形成及び維持、周辺環境、景観並びに営農条件との調和等について、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) 地区施設の整備の方針
- (4) 建築物等の整備の方針

(地区整備計画)

第9 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

- ア 道路の配置及び規模
- イ 公園、緑地、広場その他の公共空地の配置及び規模
- ウ 排水施設
- エ その他

(2) 建築物等に関する事項

- ア 建築物等の用途の制限
- イ 容積率の最高限度
- ウ 建ぺい率の最高限度
- エ 敷地面積の最低限度
- オ 壁面の位置の制限
- カ 建築物等の高さの最高限度
- キ 建築物等の形態又は意匠の制限
- ク 建築物の緑化率の最低限度
- ケ かき又はさく等の構造の制限

(地区計画の区域)

第10 地区計画の区域は、幅員6メートル以上の公道（国道、県道又は市道）に9メートル以上有効に接道し、又は2箇所以上で6メートル以上有効に接道していなければならない。この場合において、周辺における円滑な交通を維持することができる道路や、十分な流下能力のある水路又は河川が整備されていることとする。

(地区施設に関する基準)

第11 地区施設に関する基準は、次のとおりとする。

- (1) 施設整備の技術基準については、法第33条の開発許可基準及び甲府市開発指導要綱（平成3年2月都第2号）に適合するものとする。
- (2) 当該地区内の区画道路は、幅員を6メートル以上とし、適切に配置するものとする。
- (3) 地区施設は、行政による新たな施設整備が発生しないものとする。
- (4) 工場立地法（昭和34年法律第24号）に定める特定工場（敷地面積9,000平方メー

トル以上又は建築面積3,000平方メートル以上の製造業等)の建設を計画する場合は、緑地面積率及び環境施設面積率について必要な数値を確保するとともに、適切な施設計画を定めるものとする。

(建築物等に関する基準)

第12 建築物等に関する基準については、市街化調整区域の性格を保持しつつ、ゆとりある良好な工業用地環境の維持及び形成を図るため、次のとおりとする。

(1) 建築物等の用途の制限については、工業専用地域において許容される用途とする。ただし、次の建築物は建てられないものとする。

ア カラオケボックス等

イ 神社、寺院、教会等

ウ 老人福祉センター・児童厚生施設等

エ 自動車教習所

オ 畜舎

(2) 建築物の容積率は、200パーセント以下とする。

(3) 建築物の建ぺい率は、60パーセント以下とする。

(4) 敷地面積は、2,000平方メートル以上とする。

(5) 壁面線の指定は、2メートル以上とする。

(6) 建築物等の高さは、13メートル以下とする。

(7) 建築物等の形態又は意匠の制限については、周辺の環境及び景観との調和が図られるように定める。

(8) 建築物の緑化率の最低限度は、5パーセント以上とする。

(9) かき又はさく等の構造の制限については、開放的なフェンス又は生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和が図られるように定める。なお、フェンスの場合、基礎部分のコンクリート・ブロックの地盤からの高さは0.6メートル以下のものとする。ただし、門にあつてはこの限りでない。

(地区計画の素案の作成主体)

第13 地区計画に適合する開発行為については、開発許可の対象となることから、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、主体的に関係機関と協議を行い地区計画の素案を作成するものとする。

(地区計画の素案の作成にあたっての基本的事項)

第14 地区計画の素案の作成にあたっては、次に掲げる事項に留意しなければならない。

- (1) 当該地区計画の区域の環境保全に十分配慮するとともに、周辺における公共事業等に支障のないよう計画するものとする。
- (2) 当該地区計画に基づく開発行為は、周辺の土地の農業上の利用に十分配慮したものであるものとする。

(住民の合意形成)

第15 地区計画の素案を作成する事業者（以下「事業者」という。）は、地区計画の素案の作成にあたって、検討の段階から当該地区及び周辺地区の住民参加の機会を設け、説明会等を実施し、住民の意思の反映に努めるものとする。

2 地区計画の素案の内容に関する合意形成については、原則として対象地区内の土地の権利者（土地所有権者、借地権者等をいう。以下同じ。）全員の同意を得なければならない。

(関係機関との協議等)

第16 事業者は、別に定める事前相談書を作成し、都市計画課と事前相談をしなければならない。

- 2 事業者は、地区計画の素案の作成にあたって、都市計画課その他関係課との協議及び調整を十分に行之、その内容の充実を図らなければならない。
- 3 地区計画に適合する開発行為は開発許可の対象となるため、事業者は、当該地区計画の素案が開発許可要件等に適合するよう、道路、公園、排水先河川その他の公共施設の管理者と事前に協議し、同意を得なければならない。
- 4 地区計画の区域に農地が含まれる場合、事業者は、農地転用許可等について農業委員会等と事前に協議し、同意を得なければならない。

(指導又は助言)

第17 市長は、必要があると認めるときは、地区計画の素案の作成について事業者に指導し、又は助言することができる。

(地区計画の素案の提案)

第18 地区計画区域内の土地の権利者又は事業者は、第16の関係機関との協議が整った場合かつ住民の合意形成等がなされた場合において、別に定めるところにより、地区

計画の素案を市長に提案することができる。

(事業の実施)

第19 事業者は、地区計画が定められたときは、遅滞なく当該地区計画に適合する開発行為の事業に着手するものとする。

(その他)

第20 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成21年6月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成23年9月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成23年12月1日から施行する。