

# 市街化調整区域内の流通業務施設の立地基準の改正について

報告資料 No.1  
建設水道委員会 令和6年9月18日  
建築部 建築指導課  
まちづくり部 都市計画課

## ○背景

・一宮市は、インターチェンジ(「以下「IC」という。 ) の数が多く、流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律(以下「物効法」という。 ) に基づき認定を受けた特定流通業務施設の立地基準が「 ICから半径 5 km以内」となっており、**市内全域が包括され流通業務施設が点在**してしまう。また、流通業務施設の立地にともない**大型トラックの生活道路の通行増**が懸念される。

## ○改正の目的

- ・流通業務施設の立地をIC周辺に集約し、ICから離れた地域の開発を抑制する
- ・アクセスする道路の基準を強化し、大型車の交通の円滑化及び地域の交通安全を図る

## ○改正の内容

### 幹線道路の沿道等における流通業務施設

開発審査会基準第7号	立地する敷地の基準	前面道路・乗入口の基準
物効法認定の流通業務施設 <b>現 行</b>	4車線以上の道路	4車線以上
	ICから半径 <b>5 km</b> 以内かつICまで道路幅員 <b>9 m</b> 以上	<b>9 m</b> 以上
倉庫業倉庫 一般貨物自動車運送事業	4車線以上の道路	4車線以上
	ICから半径 1 km以内かつICまで道路幅員 <b>6 m</b> 以上	<b>6m</b> 以上
物効法認定の流通業務施設 <b>改正案</b>	4車線以上の道路	4車線以上
	ICから半径 <b>3 km</b> 以内かつICまで道路幅員 <b>12 m</b> 以上	<b>12m</b> 以上
倉庫業倉庫 一般貨物自動車運送事業	4車線以上の道路	4車線以上
	ICから半径 1 km以内かつICまで道路幅員 <b>9 m</b> 以上	<b>9m</b> 以上

施行日：令和8年4月1日

市街化調整区域内地区計画運用指針	接続先道路の幅員の基準	地区内道路の幅員の基準
<b>現 行</b> 工業系地区計画	<b>9 m</b> 以上	9 m以上
<b>改正案</b> 工業系地区計画	<b>12 m</b> 以上	9 m以上

施行日：令和6年10月1日（令和8年3月31日までに「一宮市地区計画等の案の申し出に関する要綱」に基づく事前相談書が受理され、かつ、令和11年3月31日までに地区計画等の案の申し出を行った場合は、9 m以上とする。）

# 市街化調整区域内地区計画（住居系）の助成〔素案〕について

報告資料 No. 2  
 建設水道委員会 令和6年9月18日  
 まちづくり部 都市計画課

## ○背景

- ・2017年の「市街化調整区域内地区計画運用指針」の策定以来、人口増につながる住居系の活用は1件のみ。
- ・地区計画（住居系）を行う際の多額の公共施設整備費（調整池、公園、道路）が事業者にとって大きな負担となっている。

## ○目的

- ・市街化調整区域内において、地域コミュニティや公共交通の維持、人口減少などの都市の課題を解決し、**税収増**を図るとともに安全安心なまちづくり、そして、**美しさ**や**潤い**などの付加価値のあるまちづくりを目指すもの。

## ○助成内容〔素案〕

●助成限度額 : 2億円

		助成費算出式	条件
助成対象	①調整池	100,000円/m <sup>2</sup> （標準単価）× ※ 調整池容量（m <sup>3</sup> ）（全容量-600A）	
	②公園	20,000円/m <sup>2</sup> （標準単価）× 公園面積（m <sup>2</sup> ）（全面積）	
	③道路	6,000円/m <sup>2</sup> （標準単価）× 道路舗装面積（m <sup>2</sup> ）（全舗装面積）	・区域内の道路を <b>全て幅員6m以上</b> で整備すること
助成率	ケース別		条件
	【STEP1】 整備費の1/2	(ケースA)	・市街化調整区域内地区計画運用指針に該当
	【STEP2】 整備費の4/5	共通	・ <b>全ての敷地面積を250m<sup>2</sup>以上</b> とすること ・ 地区内に <b>防犯カメラ</b> を設置すること
		(ケースB)	・ 地区計画に <b>敷地内緑化率の最低制限を規定(5%を超える率)</b> すること
		(ケースC)	・ 鉄道駅周辺型で未整備の <b>都市施設（駅前広場）が区域内にあること</b> 又は <b>区域内に設定</b> すること
(ケースD)		・ 地区計画に <b>景観法に基づく建築物等形態意匠の制限を規定</b> すること	

※600A : 600（開発許可基準で定める容量 m<sup>3</sup>/ha）×A（開発面積 ha）

# 市街化調整区域内地区計画運用指針の改正（工業系）について

報告資料 No. 3  
建設水道委員会 令和6年9月18日  
まちづくり部 都市計画課

## ○改正の目的

- ・愛知県市街化調整区域内地区計画ガイドラインの改正（令和5年12月28日）を踏まえ改正するもの

## ○改正の内容

- ・建築物等の用途の制限に関する項目の追加するもの

### 市街化調整区域内地区計画運用指針 地区計画の類型別運用基準(工業系)[抜粋]

類型		工業系			
		インターチェンジ型	既存工業地隣接型	幹線道路沿道型	跡地利用型
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	A) 日本標準産業分類に掲げる大分類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（植物工場については、工場施設とみなすものとする。） B) 物流施設 C) 日本標準産業分類に掲げる大分類G – 情報通信業 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は対象外） D) 日本標準産業分類に掲げる大分類L – 学術研究、専門・技術サービス業 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は対象外）に該当する建築物の範囲内。（当該施設に付属する従業員用の売店や従業員寮も含めることができる。）			

- ※C) 固定電気通信業、移動電気通信業等
- ※D) 自然科学研究所、人文・社会科学研究所

※ 追加事項は赤字

施行日：令和6年10月1日