

## 地区計画策定基本方針・計画基準 新旧対照表

新	旧	備考欄
<p style="text-align: center;">熊本都市計画区域における益城町の市街化調整区域地区計画策定基本方針・計画基準</p> <p>前文</p> <p>市街化調整区域における良好な居住環境の維持及び秩序ある土地利用の形成を図るため、地区計画の策定対象地域及び開発許可の対象範囲の拡大を図る等の措置が講じられた都市計画法の一部を改正する法律が平成10年に施行された。また、平成18年の法改正により都市計画法第34条第10号イの基準が廃止（平成19年11月30日施行）されたことに伴い、これまで開発許可の対象となっていた大規模な開発行為を行う場合には、地区計画の策定が必要となった。</p> <p><u>熊本県においては、併せて、市街化調整区域での既存集落の地域活性化の低下やスプロールの小規模開発の進展等様々な問題が顕在化してきたことから、これらに対応するため、「市街化調整区域内地区計画の協議又は同意に関する指針」の見直しが行われた（平成28年7月1日施行。以下「熊本県指針」という。）</u></p> <p><u>熊本地震で甚大な被害を受けた益城町では、復興計画を取り込むかたちで第6次益城町総合計画（以下「総合計画」という。）を策定し、地震前よりさらに魅力あるまちへ発展することを目指しており、令和2年3月には、益城町都市計画マスタープラン（以下「マスタープラン」という。）を改定した。</u></p> <p><u>マスタープランでは、土地利用において、新たな産業用候補地を位置付けて企業誘致を積極的に計るとともに、現在の土地利用方針（ゾーニング）図（以下「ゾーニング図」という。）における災害復興ゾーンを土地利用検討エリアと位置付けて、復興を強力に進めることとした。</u></p> <p><u>これらの状況を踏まえ、今回、当基本方針・計画基準の内容を一部見直すこととする。</u></p>	<p style="text-align: center;">熊本都市計画区域における益城町の市街化調整区域地区計画策定基本方針・計画基準</p> <p>前文</p> <p>市街化調整区域における良好な居住環境の維持及び秩序ある土地利用の形成を図るため、地区計画の策定対象地域及び開発許可の対象範囲の拡大を図る等の措置が講じられた都市計画法の一部を改正する法律が平成10年に施行された。また、平成18年の法改正により都市計画法第34条第10号イの基準が廃止（平成19年11月30日施行）されたことに伴い、これまで開発許可の対象となっていた大規模な開発行為を行う場合には、地区計画の策定が必要となった。</p> <p><u>今回、市街化調整区域において、既存集落の地域活力の低下やスプロールの小規模開発の進展など様々な問題が顕在化してきたことから、熊本県において「市街化調整区域内地区計画の協議又は同意に関する指針」の見直しが行われた（平成28年7月1日施行。以下「熊本県指針」という。）。</u></p> <p><u>熊本県指針の見直しを踏まえ、「益城町都市計画マスタープラン」を基に基本方針、計画基準をここに定める。</u></p>	<p>(変更)</p>

<p>土地利用方針の基本的な考え方</p> <p><u>総合計画に掲げるさらに魅力あるまちへ発展することを目指し、マスタープランを踏まえ、市街化調整区域の土地利用の基本的考え方について次のように定める。</u></p> <p><u>・市街化調整区域は、原則として市街化の抑制を図ることを基本としつつも、土地利用を、「土地利用検討エリア」、「土地利用調整エリア」、「土地利用保全エリア」の3つに分類し、市街化区域で許容できない場合に限り、地区計画の検討が可能な区域を設定する。</u></p> <p>① <u>マスタープランの土地利用検討エリアにおいて、市街化区域での住宅や商業・サービス・防災・公共機能の確保が難しい場合に、市街化調整区域の基本的な考え方の下、スプロール化を防止するため計画的で秩序ある土地利用を誘導し、都市的土地利用を目指す。</u></p> <p>② <u>既存集落を含む生活拠点では、地域の活力を維持する為、既存住宅のストックを活用し、新規住民や被災住民が流入しやすい環境や、快適に生活するための都市機能を誘導し、住環境の整備を行うことによる定住化の促進と地域の維持を目指す。</u></p> <p>③ <u>マスタープランの産業形成軸周辺では、工業・産業の計画的な集積を図り、既存産業と合わせて、一体的な産業振興を目指す。</u></p> <p>④ <u>上記のエリア設定及び地区の特性を考慮したゾーニングにより土地利用の方針を示す。</u></p> <p>土地利用方針（別紙ゾーニング図参照）</p> <p>（略）</p>	<p>土地利用方針の基本的な考え方</p> <p><u>益城町復興計画に掲げられている益城町の復興の実現に向け、町都市計画マスタープランの市街化調整区域における土地利用方針に掲げられている「人口減少を防止し集落の地域社会としての機能を維持し新たな活力を生むため、公共施設に過大な負担を生じない程度において、あるいは公共施設の整備と併せて計画的開発の誘導を図る。」「西の拠点として、インターチェンジ周辺及び空港周辺にふさわしいまちづくりを進める。」ことを踏まえて地域の課題を解決するため、市街化調整区域における土地利用方針を次のように定める。</u></p> <p>① <u>市街化区域縁辺部においてスプロール化を防止し、一団の良好な街並の形成を目指す。</u></p> <p>② <u>大規模な既存住宅地等において既存住宅のストックを活用し、新規住民や被災住民が流入しやすい環境や、快適に生活するための環境を誘導し、住環境の整備を行うことによる定住化の促進と地域の活性を目指す。</u></p> <p>③ <u>熊本県への陸と空からの玄関口であるインターチェンジ周辺及び空港周辺のポテンシャルを生かし、来町者を積極的に取り込むための機能を有する施設、雇用の創出や税収等に寄与する非住居系の施設を適正に配置することにより、地域の活性化を目指す。</u></p> <p>④ <u>地区の特性を考慮したゾーニングにより土地利用の方針を示す。</u></p> <p>土地利用方針（別紙ゾーニング図参照）</p> <p>（略）</p>	<p>（変更）</p> <p>（略）</p>
--	--	------------------------

<p>① 集住ゾーン（既存集落活性化型）</p> <p>市街化調整区域の既存集落において、少子高齢化や人口減少による地域活力の衰退を回復するため、新規住民の受け入れを可能にし、地域拠点として生活利便施設等の立地を誘導するルールを設け、集落の機能強化と持続可能な地域コミュニティの形成を図る。</p> <p>また<u>当ゾーン</u>では、農地等の自然環境の保全を図り、集落内開発制度の指定区域とその周辺部を設定し、周辺環境に調和した均衡ある良好な住環境を形成していく。</p> <p>② 緑辺ゾーン（市街化区域隣接型）</p> <p><u>市街化区域の緑辺部では、不良な街区形成を伴うスプロールを防止するため、市街化区域から概ね500m以内の区域を基本に設定し、隣接する市街化区域と一体的な規制誘導を図り、良好な居住環境を形成していく。</u></p> <p>③ 産業ゾーン（産業拠点型）</p> <p><u>既存工業流通団地周辺やI C周辺・熊本県が指定する特定流通業務施設指定路線の沿線等のマスタープランにある産業用候補地では、産業の集積や企業の誘致等による雇用の場の確保及び地域振興のため、既存産業との連携や広域交通ネットワーク等を活かし、周辺住宅地や田園環境、自然環境に配慮しながら、良好な産業用地を形成していく。</u></p> <p>④ 空港関連ゾーン（空港関連型）</p> <p>阿蘇くまもと空港の広域交通結節点としての多くの人や物が行きかう特性を活かし、地域振興に寄与すると認められる、<u>流通業や製造業、大学の研究施設等</u>の立地を図る。また空港周辺というポテンシャルを生かし、<u>宿泊施設や店舗等の立地を図る等空港周辺にふさわしく、</u>周辺環境に調和した土地利用を図る。</p> <p>⑤ 災害復興ゾーン（災害復興型）</p>	<p>① 集住ゾーン（既存集落活性化型）</p> <p>市街化調整区域の既存集落において、少子高齢化や人口減少による地域活力の衰退を回復するため、新規住民の受け入れを可能にし、地域拠点として生活利便施設等の立地を誘導するルールを設け、集落の機能強化と持続可能な地域コミュニティの形成を図る。</p> <p>また<u>ここ</u>では、農地等の自然環境の保全を図り、集落内開発制度の指定区域とその周辺部を設定し、周辺環境に調和した均衡ある良好な住環境を形成していく。</p> <p>② 緑辺ゾーン（市街化区域隣接型）</p> <p><u>市街化区域の緑辺部では、隣接する市街化区域と一体的な規制誘導を図り、市街化区域から概ね500m以内の区域を基本に設定し、不良な街区形成を伴うスプロールを防止し、良好な居住環境を形成していく。</u></p> <p>③ 産業ゾーン（産業拠点型）</p> <p><u>既存の工業団地は製造業が中心の工場が立地し、地域産業拠点として位置づけられてきた。しかし今後地域の活性化や地域産業の育成に寄与するには流通業施設等の立地の許容が必要不可欠である。経済状況の変化に対応すべく産業基盤の整備を誘導する。</u></p> <p><u>ここでは、既存工業団地周辺やI C周辺・指定路線沿線・町が指定する地域及び益城町都市計画マスタープランにある工業地への工業施設の集積を図り、周辺環境と調和した計画のもと誘導し持続可能な地域振興を図る。</u></p> <p>④ 空港関連ゾーン（空港関連型）</p> <p>阿蘇くまもと空港の広域交通結節点としての多くの人や物が行きかう特性を活かし、地域振興に寄与すると認められる、<u>流通業務施設や大学等の研究施設</u>の立地を図る。また空港周辺というポテンシャルを生かし、<u>宿泊施設・店舗等</u>を周辺環境に調和した土地利用を図る。</p> <p>⑤ 災害復興ゾーン（災害復興型）</p>	<p>(変更)</p> <p>(変更)</p> <p>(変更)</p> <p>(変更)</p>
---	--	---



<p>び保安林整備臨時措置法による保安林整備計画に基づく保安林指定計画地</p> <p>(5) 自然公園法に規定する特別保護地区、特別地域及び熊本県立自然公園条例に規定する特別地域</p> <p>(6) 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）</p> <p>(7) 災害危険区域（建築基準法）</p> <p>(8) 地すべり防止区域（地すべり等防止法）</p> <p>(9) 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）</p> <p>(10) 砂防指定地（砂防法）</p> <p>(11) <u>その他の溢水、湛水、津波、高潮、地すべり、がけ崩れ、土石流等による災害の発生のおそれのある区域</u></p> <p>(略)</p> <p>計画基準</p> <p>1 基礎的基準（共通基準）</p> <p>(1) 上位計画等との整合</p> <p>定めようとする地区計画が、<u>マスタープラン</u>のほか、次の上位計画等と整合すること。</p> <p>① 熊本都市計画区域「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」</p> <p><u>(削除)</u></p> <p>② 益城町総合計画</p> <p>③ その他の関連上位計画等</p>	<p>び保安林整備臨時措置法による保安林整備計画に基づく保安林指定計画地</p> <p>(5) 自然公園法に規定する特別保護地区、特別地域及び熊本県立自然公園条例に規定する特別地域</p> <p>(6) 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）</p> <p>(7) 災害危険区域（建築基準法）</p> <p>(8) 地すべり防止区域（地すべり等防止法）</p> <p>(9) 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）</p> <p>(10) 砂防指定地（砂防法）</p> <p>(略)</p> <p>計画基準</p> <p>1 基礎的基準（共通基準）</p> <p>(1) 上位計画等との整合</p> <p>定めようとする地区計画が、<u>益城町都市計画マスタープラン</u>のほか、次の上位計画等と整合すること。</p> <p>① 熊本都市計画区域「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」</p> <p><u>② 益城町復興計画</u></p> <p>③ 益城町総合計画</p> <p>④ その他の関連上位計画等</p>	<p>(新設)</p> <p>(略)</p> <p>(変更)</p> <p>(削除)</p>
---	--	--

<p>(略)</p> <p>3-2 非住居系（産業拠点型）基準</p> <p>(略)</p> <p>(1) 位置的基準</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地利用方針で設定した産業ゾーンに位置していること。</li> </ul> <p>以下のすべてに適合すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 国道、県道、町道で2以上の車線数を有する区間に面していること。</li> <li>② <u>地域</u>において開発に伴う混雑度が著しく増加しないこと。 (ただし、現状又は開発後の混雑度が、道路拡幅等の新たな対応が必要と予想される区間には計画しないこと)</li> <li>③ 区域内で発生する排水を適切に処理し排出できる位置であること。</li> <li>④ 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。</li> </ul> <p>(略)</p> <p>(4) 開発行為を予定した地区整備計画を定める区域の面積</p> <p>1 h a 以上</p> <p><u>なお、地域の特性にふさわしい良好な街区形成が図られること。</u></p>	<p>(略)</p> <p>3-2 非住居系（産業拠点型）基準</p> <p>(略)</p> <p>(1) 位置的基準</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地利用方針で設定した産業ゾーンに位置していること。</li> </ul> <p>以下のすべてに適合すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 国道、県道、町道で2以上の車線数を有する区間に面していること。</li> <li>② <u>①区画</u>において開発に伴う混雑度が著しく増加しないこと。 (ただし、現状又は開発後の混雑度が、道路拡幅等の新たな対応が必要と予想される区間には計画しないこと)</li> <li>③ 区域内で発生する排水を適切に処理し排出できる位置であること。</li> <li>④ 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。</li> </ul> <p>(略)</p> <p>(4) 開発行為を予定した地区整備計画を定める区域の面積</p> <p>1 h a 以上</p> <p><u>なお、複数の敷地で構成される整形の街区とすること。</u></p>	<p>(略)</p> <p>(略)</p> <p>(変更)</p> <p>(略)</p> <p>(変更)</p>
--	---	--

<p>(略)</p> <p>(6) 土地の利用に関する事項・その他</p> <p>① 可能な限り、雨水を地下浸透させるための施設（浸透ます等）を適切な方法で設置すること。</p> <p>② 企業が立地する際は、予め地下水使用計画、雨水の地下浸透計画を町に提出し、公表すること。</p> <p>③ <u>熊本空港周辺景観形成地域に位置する際は、景観形成のための基準に適合する</u></p> <p>(略)</p> <p>3-3 非住居系（空港関連型）基準</p> <p>(略)</p> <p>(1) 位置的基準</p> <p>・土地利用方針で設定した産業ゾーンに位置していること。</p> <p>以下のすべてに適合すること。</p> <p>① 国道、県道、町道で2以上の車線数を有する区間に面していること。</p> <p>② <u>地域</u>において開発に伴う混雑度が著しく増加しないこと。 (ただし、現状又は開発後の混雑度が、道路拡幅等の新たな対応が必要と予想される区間には計画しないこと)</p> <p>③ 区域内で発生する排水を適切に処理し排出できる位置であること。</p>	<p>(略)</p> <p>(6) 土地の利用に関する事項・その他</p> <p>① 可能な限り、雨水を地下浸透させるための施設（浸透ます等）を適切な方法で設置すること。</p> <p>② 企業が立地する際は、予め地下水使用計画、雨水の地下浸透計画を町に提出し、公表すること。</p> <p>(略)</p> <p>3-3 非住居系（空港関連型）基準</p> <p>(略)</p> <p>(1) 位置的基準</p> <p>・土地利用方針で設定した産業ゾーンに位置していること。</p> <p>以下のすべてに適合すること。</p> <p>① 国道、県道、町道で2以上の車線数を有する区間に面していること。</p> <p>② <u>①区画</u>において開発に伴う混雑度が著しく増加しないこと。 (ただし、現状又は開発後の混雑度が、道路拡幅等の新たな対応が必要と予想される区間には計画しないこと)</p> <p>③ 区域内で発生する排水を適切に処理し排出できる位置であること。</p>	<p>(略)</p> <p>(新設)</p> <p>(略)</p> <p>(略)</p> <p>(変更)</p>
--	---	--

<p>④ 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。</p> <p>(略)</p> <p>(4) 開発行為を予定した地区整備計画を定める区域の面積 1 h a 以上 <u>なお、地域の特性にふさわしい良好な街区形成が図られること。</u></p> <p>(略)</p> <p>(5) 単体的基準</p> <p>(略)</p> <p>⑥ 建築物の高さの最高限度 <u>1 0 m 以下 (ただし、熊本空港周辺景観形成地域における景観形成のための基準に適合する建築物については、施設の機能上必要な高さとする。)</u></p> <p>(略)</p> <p>(6) 土地の利用に関する事項・その他</p> <p>① 可能な限り、雨水を地下浸透させるための施設 (浸透ます等) を適切な方法で設置すること。</p>	<p>④ 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。</p> <p>(略)</p> <p>(4) 開発行為を予定した地区整備計画を定める区域の面積 1 h a 以上 <u>なお、複数の敷地で構成される整形の街区とすること。</u></p> <p>(略)</p> <p>(5) 単体的基準</p> <p>(略)</p> <p>⑥ 建築物の高さの最高限度 <u>高さは 1 0 m 以下とすること。</u></p> <p>(略)</p> <p>(6) 土地の利用に関する事項・その他</p> <p>① 可能な限り、雨水を地下浸透させるための施設 (浸透ます等) を適切な方法で設置すること。</p>	<p>(略)</p> <p>(変更)</p> <p>(略)</p> <p>(略)</p> <p>(変更)</p>
--	--	--

<p>② 企業が立地する際は、予め地下水使用計画、雨水の地下浸透計画を町に提出し、公表すること。</p> <p>③ <u>熊本空港周辺景観形成地域に位置する際は、景観形成のための基準に適合する。</u></p> <p>(略)</p> <p>3-4 災害復興系（災害復興型）基準</p> <p><u>I 復興住宅型・II 復興産業型</u></p> <p>(1) 位置的基準</p> <p><u>I 復興住宅型の場合</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・町が指定する市街化調整区域の土地利用方針で設定した災害復興ゾーンに<u>位置すること。</u></li> <li>・<u>都市計画道路益城東西線の南側、又は、都市計画道路南北線の東側に位置すること。ただし、災害復興ゾーンの基盤整備を推進し、復旧復興の状況により優先して都市的土地利用を進める必要がある場合はこの限りではない。</u></li> </ul> <p><u>II 復興産業型の場合</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・町が指定する市街化調整区域の土地利用方針で設定した災害復興ゾーンに位置すること。</li> <li>・以下のすべてに適合すること。 <ul style="list-style-type: none"> <li><u>(ア)町道グランメッセ木山線の北側に位置すること。</u></li> <li><u>(イ)地域において開発に伴う混雑度が著しく増加しないこと。</u></li> <li><u>(ただし、現状又は開発後の混雑度が、道路拡幅等の新たな対応が必要と予想される区間には計画しないこと)</u></li> <li><u>(ウ)区域内で発生する排水を適切に処理し排出できる位置であること。</u></li> </ul> </li> </ul>	<p>② 企業が立地する際は、予め地下水使用計画、雨水の地下浸透計画を町に提出し、公表すること。</p> <p>(略)</p> <p>3-4 災害復興系（災害復興型）基準</p> <p>(1) 位置的基準</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・町が指定する市街化調整区域の土地利用方針で設定した災害復興ゾーンに<u>位置していること。</u></li> </ul>	<p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>(変更)</p> <p>(新設)</p>
---	---	---

<p><u>(エ)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。</u></p> <p>(略)</p> <p>(4) 開発行為を予定した地区整備計画を定める区域の面積</p> <p><u>I 復興住宅型の場合</u></p> <p><u>5,000㎡以上</u></p> <p><u>II 復興産業型の場合</u></p> <p><u>10,000㎡以上</u></p> <p>(5) 都市基盤施設等の基準</p> <p><u>I 復興住宅型の場合</u></p> <p>(略)</p> <p><u>II 復興産業型の場合</u></p> <p>① <u>道路</u></p> <p><u>基盤施設である道路が、適正な位置及び規模（有効幅員）で配置されていること。</u></p> <p><u>(ア)地区計画区域内の主要となる区画道路は、幅員9.0m以上の区域外道路と2箇所以上で接続すること。ただし、地区計画の道路計画が、関係機関との協議により安全上支障がないと認められる場合には、接続箇所1箇所以上とすることができる。</u></p> <p><u>(イ)地区内に各敷地の前面道路となる道路を配置すること。</u></p> <p><u>(車輛が、幹線道路から各敷地へ直接乗り入れられる計画とはしないこと。)</u></p> <p>② <u>公園又は緑地</u></p>	<p>(略)</p> <p>(4) 開発行為を予定した地区整備計画を定める区域の最低面積</p> <p>5,000㎡以上</p> <p>(5) 都市基盤施設等の基準</p> <p>(略)</p>	<p>(略)</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>(略)</p> <p>(新設)</p>
--	---	---

<p><u>公園又は緑地は、地区面積の20%以上の面積を確保すること。(ただし、計画位置が「企業立地促進法第10条第1項に基づく緑地面積率条例(経済産業省所管)」による「緑地面積率等に関する同意企業立地重点促進区域」内である場合は条例に定める割合とする。)</u></p> <p>(6) 単体的基準</p> <p><u>I 復興住宅型の場合</u></p> <p>(略)</p> <p><u>(ウ)災害公営住宅や復興事業の進展による宅地分譲等の都市的土地利用や住民の居住が推進されることにより、公共の利便を提供するため、必要となる公共施設。</u></p> <p>(略)</p> <p><u>II 復興産業型の場合</u></p> <p>① <u>建築物等の用途の制限</u></p> <p><u>以下の用途に限る。</u></p> <p><u>(ア)流通業務施設、製造業施設、IT関連施設、研究施設(*1)</u></p> <p><u>(周辺の環境悪化をもたらすおそれのある業種(*2)を除く)</u></p> <p><u>(イ)(ア)に関連する施設</u></p> <p><u>(ウ)その他、地域の活性化に資する産業等で、市街化調整区域の性格を変えない範囲のもの</u></p> <p><u>の</u></p> <p><u>(エ)地区内の従業者が利用する福利厚生施設(*3)</u></p> <p><u>(日用品の販売を主たる目的とする店舗は、床面積500㎡以内のものに限る。)</u></p>	<p>(6) 単体的基準</p> <p>(略)</p> <p>(略)</p> <p>(略)</p>	<p>(新設)</p> <p>(略)</p> <p>(新設)</p> <p>(略)</p> <p>(新設)</p>
---	---	---

<p>② <u>容積率の最高限度</u> <u>200%以内</u></p> <p>③ <u>建ぺい率の最高限度</u> <u>60%以内</u></p> <p>④ <u>敷地面積の最低限度</u> <u>500㎡以上</u></p> <p>⑤ <u>壁面の位置の制限</u> <u>道路境界及び敷地境界から2m以上後退すること。</u></p> <p>⑥ <u>建築物の高さの最高限度</u> <u>地域の個性、特性を尊重し、周辺環境及び景観に配慮した施設の機能上必要な高さとする。</u></p> <p>⑦ <u>建築物の形態若しくは意匠の制限</u> <u>建築物の形態・意匠は周辺地域の環境・景観に調和すること。</u></p> <p>⑧ <u>垣若しくは柵の構造の制限</u> <u>周辺景観に調和させたものとする。</u></p> <p><u>(7) 土地の利用に関する事項・その他</u></p> <p>① <u>可能な限り、雨水を地下浸透させるための施設（浸透ます等）を適切な方法で設置すること。</u></p> <p>② <u>企業が立地する際は、予め地下水使用計画、雨水の地下浸透計画を町に提出し、公表すること。</u></p> <p><u>(8) その他</u></p> <p>① <u>周辺環境との調和・環境対策</u> <u>周辺環境と調和し、適切な環境対策が図れる計画であること。</u></p>		
--	--	--

<p>② <u>既存集落との関係</u>  <u>既存集落との良好なコミュニティ形成が図れるような状況にあること。</u></p> <p>③ <u>営農条件との調和</u>  <u>営農条件と調和し、営農上支障のない計画であること。</u></p> <p>④ <u>緑地の保全</u>  <u>緑地（樹林地）の保全・整備が担保されていること。</u></p> <p>⑤ <u>景観形成</u>  <u>当該地区周辺の景観形成上支障がないこと。</u></p> <p>⑥ <u>災害危険区域</u>  <u>災害危険区域若しくはこれに準じる区域を宅地としての利用計画としないこと。</u></p> <p>4 留意事項等</p> <p>(略)</p> <p><u>(2) 各施設の定義</u></p> <p><u>* 1 「流通業務施設、製造業施設、I T 関連施設、研究施設」</u></p> <p><u>◆「流通業務施設」とは、「流通業務市街地の整備に関する法律」の第 5 条第 1 項第 1 号から第 6 号までに掲げる施設に規定する施設とする。</u></p> <p>① <u>トラックターミナル、鉄道の貨物駅その他貨物の積卸しのための施設</u></p> <p>② <u>卸売市場</u></p> <p>③ <u>倉庫、野積場若しくは貯蔵槽（政令で定める危険物の保管の用に供するもので、政令で定めるものを除く。）又は貯木場</u></p>	<p>4 留意事項等</p> <p>(略)</p> <p><u>【個別的基準の解説】</u></p> <p><u>* 1 「流通業務施設」とは、日本標準産業分類表「H 運輸業」に基づく 4 種別を指す。</u></p> <p><u>(1)道路貨物運送業 (2)倉庫業 (3)運輸に付帯するサービス業（ただし運輸施設提供業は除く）(4) 航空運輸業（ただし空港関連ゾーンにゾーニングされている場所のみ）</u></p>	<p>(略)</p> <p>(変更)</p>
--	--	------------------------

<p>④ <u>上屋又は荷さばき場</u></p> <p>⑤ <u>道路貨物運送業、貨物運送取扱業、信書送達業、倉庫業又は卸売業の用に供する事務所又は店舗</u></p> <p>⑥ <u>前号に掲げる事業以外の事業を営む者が流通業務の用に供する事務所</u></p> <p>(略)</p> <p>◆「IT 関連施設」とは、日本標準産業分類表「G 情報通信業」のうち、「391 ソフトウェア業」、「392 情報処理・提供サービス業」、「401 インターネット付随サービス業」に分類される事業所及びコールセンターとする。</p> <p><u>コールセンターとは、日本標準産業分類に掲げる大分類「R サービス業（他に分類されないもの）」のうち、「9294 コールセンター業に分類される事業所」とする。</u></p> <p>(略)</p>	<p>(略)</p> <p><u>「IT 関連施設」とは、日本標準産業分類表「G 情報通信業」に基づく2種別を指す。</u></p> <p>(1) <u>情報サービス業</u> (2) <u>インターネット付随サービス業</u></p> <p>(略)</p>	<p>(略)</p> <p>(変更)</p> <p>(略)</p>
--	---	-----------------------------------