

土地利用転換行為に関する運用指針

※この指針は土地利用転換行為に関する考え方を示すものであり実際の農振除外及び農地転用許可については個別法の判断となります。

※この指針は平成29年4月1日より運用します。

用途分類	用途指定地域	用途指定地域外						
		農用地A地域	農用地B地域	山林	その他の用途無指定地域			
日用雑貨品等販売業 *紙・文具、燃料、食料品、酒・調味料、野菜、食肉、鮮魚、料理品、医薬品、金物、家庭用電気機械器具、洋品・小間物の小売業等	①建築基準法で定める各用途地域内の建築物の制限のとおり	①敷地規模は概ね1,500㎡までとする。 ②同一業種が、近隣に立地する場合は立地不可とする。 ③建築物の高さは10mまでとする。	①建築物の高さは10mまでとする。	運用指針の指定無し。	①山林の持つ機能を著しく破壊したり、生息する希少動植物等の生態系を破壊するような開発は不可とする。	運用指針の指定無し。	①周辺の集落への影響を考慮し、原則として一ヘクタール以上の開発は不可とする。	①②車の流入が多い事業については、交通量調査を実施のうえ、道路・水路の環境を著しく変更するような道路・水路の付け替えは行わないこととする。 ①②周辺の環境を著しく変更するような道路・水路の付け替えは行わないこととする。
地域住民サービス業 *理・美容業、普通洗濯業、一般食堂、喫茶店、新聞小売業、あん摩マッサージ指圧はりきゅう、農機具修理、自転車・自動二輪・自動車整備業等		①敷地規模は概ね1,500㎡までとする。 ②同一業種が、近隣に立地する場合は立地不可とする。 ③建築物の高さは10mまでとする。	①建築物の高さは10mまでとする。	運用指針の指定無し。		運用指針の指定無し。		
沿道サービス施設 *ガソリンスタンド、ドライブイン、コンビニ		不可 ただし、コンビニについては地域内での必要性や周辺への影響等（環境、農地、交通、防災等）を考慮して判断する。	①建築物の高さは10mまでとする。	運用指針の指定無し。		運用指針の指定無し。		
大規模店舗 （店舗面積が1,000㎡以上の施設で、主に物品販売の小売を業とするもの）	①建築基準法で定める各用途地域内の建築物の制限のとおり ②周辺の状況を考慮し、店舗規模等について判断する。	不可	①市の発展に寄与し、周辺住環境が悪化しないと認められる事業については、最低限必要と認められる敷地面積までとする。（1haを超える場合は、交通量調査・利用者予測・駐車台数の算出根拠等の報告書の提出を要する。）	①建物用途は、食品、日用雑貨、医薬品、生活用品等の販売に供するものほか、飲食店に限るものとする。	①建物用途は、食品、日用雑貨、医薬品、生活用品等の販売に供するものほか、飲食店に限るものとする。	①建物用途は、食品、日用雑貨、医薬品、生活用品等の販売に供するものほか、飲食店に限るものとする。	①建物用途は、食品、日用雑貨、医薬品、生活用品等の販売に供するものほか、飲食店に限るものとする。	
風俗施設 *キャバレー・バー・スナック、ナイトクラブ等、マージャン、パチンコ、ゲームセンター等、ソープランド・個室ビデオ・テレクラ等	①建築基準法で定める各用途地域内の建築物の制限のとおり ②周辺への影響を考慮し規模や位置等について立地判断する。	不可	不可	不可 ただし、ぱちんこ店等（風営法第2条第1項第4号の営業をいう）については、概ね1haまでの敷地規模で、計画の内容、周辺の状況、公共施設の配置状況などを総合的に検討のうえ問題なければ、立地可とする場合もある。	不可 ただし、ぱちんこ店等（風営法第2条第1項第4号の営業をいう）については、概ね1haまでの敷地規模で、計画の内容、周辺の状況、公共施設の配置状況などを総合的に検討のうえ問題なければ、立地可とする場合もある。	①排水が下流に影響を及ぼす恐れがある施設については、立地不可とする。	①排水が下流に影響を及ぼす恐れがある施設については、立地不可とする。	
工場及び倉庫 *農業の用に供するもの以外で単独のもの	①建築基準法で定める各用途地域内の建築物の制限のとおり ②工場については、工業・準工業の用途への立地を誘導する。 ③周辺の状況を考慮し、規模や位置等について立地判断する。	不可 ただし、自己隣接地でその必要性が高いと認められる場合において、周辺への影響（環境、農地、交通、防災等）を考慮し判断する。	不可 ただし、自己隣接地でその必要性が高いと認められる場合において、周辺への影響（環境、農地、交通、防災等）を考慮し判断する。	①開発規模が1ha以上の事業については、騒音、大気汚染その他の公害が発生することなく、産業貢献に寄与し、雇用創出があるもののみを立地可とする。 ②敷地規模に関わらず、排水が下流に影響を及ぼす施設等は立地不可とする。	①敷地規模は概ね3,000㎡以下とする。 ②駐車場が十分確保されたものとする。	①敷地規模は概ね3,000㎡以下とする。 ②駐車場が十分確保されたものとする。	①敷地規模は概ね3,000㎡以下とする。 ②駐車場が十分確保されたものとする。	
集合住宅	①建築基準法で定める各用途地域内の建築物の制限のとおり	不可	①周辺への影響（環境、農地、交通、防災等）を考慮し判断する。 ②北側農地への日影等を配慮した高さまでとする。	①敷地規模は概ね3,000㎡以下とする。 ②駐車場が十分確保されたものとする。	①敷地規模は概ね3,000㎡以下とする。 ②駐車場が十分確保されたものとする。	①敷地規模は概ね3,000㎡以下とする。 ②駐車場が十分確保されたものとする。	①敷地規模は概ね3,000㎡以下とする。 ②駐車場が十分確保されたものとする。	
住宅分譲	①建築基準法で定める各用途地域内の建築物の制限のとおり	不可 ただし、地権者に特段の事情がある場合、周辺への影響（環境、農地、交通、防災等）を考慮し判断する。1区画の敷地面積は230㎡以上とする。	①周辺への影響（環境、農地、交通、防災等）を考慮し判断する。 ②1区画の敷地面積は200㎡以上とする。	①周辺状況、学校区、水道給水、下水道などを考慮しつつ、総合的に判断し、問題が無ければ立地可とする。	①周辺状況、学校区、水道給水、下水道などを考慮しつつ、総合的に判断し、問題が無ければ立地可とする。	①周辺状況、学校区、水道給水、下水道などを考慮しつつ、総合的に判断し、問題が無ければ立地可とする。	①周辺状況、学校区、水道給水、下水道などを考慮しつつ、総合的に判断し、問題が無ければ立地可とする。	
資材置場、駐車場等 *農業の用に供するもの以外で単独のもの	①建築基準法で定める各用途地域内の建築物の制限のとおり	不可 ただし、自己隣接地でその必要性が高いと認められる場合において、周辺への影響（環境、農地、交通、防災等）を考慮し判断する。	不可 ただし、自己隣接地でその必要性が高いと認められる場合において、周辺への影響（環境、農地、交通、防災等）を考慮し判断する。	運用指針の指定無し。	運用指針の指定無し。	運用指針の指定無し。	運用指針の指定無し。	
農業用施設等 *畜産食料品・水産食料品製造業、野菜・果実缶詰製造業、精穀・製粉業等	①建築基準法で定める各用途地域内の建築物の制限のとおり	①地域内での必要性や周辺への影響（環境、農地、交通、防災等）を考慮し判断する。	①地域内での必要性や周辺への影響（環境、農地、交通、防災等）を考慮し判断する。	運用指針の指定無し。	運用指針の指定無し。	運用指針の指定無し。	運用指針の指定無し。	
農家住宅 農家分家住宅		周辺の地域において居住する者の日常生活に必要な住宅で集落に接続して建設されるもの。敷地規模は概ね500㎡以内	①分家住宅に限り敷地規模は概ね500㎡程度とする。 ②集团的農地の場合は、代替地等への検討を要す。	運用指針の指定無し。	運用指針の指定無し。			
公共等関連施設 *国・県・市その他これらに類する団体が行う事業に供する施設、電気・ガス・水道施設		①地域内での必要性や周辺への影響（環境、農地、交通、防災等）を考慮し判断する。	①地域内での必要性や周辺への影響（環境、農地、交通、防災等）を考慮し判断する。	①地域内での必要性や周辺への影響（環境、農地、交通、防災等）を考慮し判断する。	①地域内での必要性や周辺への影響（環境、農地、交通、防災等）を考慮し判断する。	①地域内での必要性や周辺への影響（環境、農地、交通、防災等）を考慮し判断する。	①地域内での必要性や周辺への影響（環境、農地、交通、防災等）を考慮し判断する。	①地域内での必要性や周辺への影響（環境、農地、交通、防災等）を考慮し判断する。
福祉施設の建築物及び用途 *福祉・医療・教育施設	①建築基準法で定める各用途地域内の建築物の制限のとおり ②用途や開発規模及び周辺への影響等を考慮し立地判断する。	①地域内での必要性や周辺への影響（環境、農地、交通、防災等）を考慮し判断する。	①地域内での必要性や周辺への影響（環境、農地、交通、防災等）を考慮し判断する。	①地域内での必要性や周辺への影響（環境、農地、交通、防災等）を考慮し判断する。	①地域内での必要性や周辺への影響（環境、農地、交通、防災等）を考慮し判断する。	①地域内での必要性や周辺への影響（環境、農地、交通、防災等）を考慮し判断する。	①地域内での必要性や周辺への影響（環境、農地、交通、防災等）を考慮し判断する。	
その他の建築物及び用途 *単独の事務所・車庫、ホテル、旅館、公衆浴場、金融機関等、ボウリング場、ゴルフ練習場、スポーツクラブ、映画館、カラオケボックス等		不可 ただし、地域内での必要性や周辺への影響（環境、農地、交通、防災等）を考慮し判断する。	①地域内での必要性や周辺への影響（環境、農地、交通、防災等）を考慮し判断する。	①地域内での必要性や周辺への影響（環境、農地、交通、防災等）を考慮し判断する。	①地域内での必要性や周辺への影響（環境、農地、交通、防災等）を考慮し判断する。	①地域内での必要性や周辺への影響（環境、農地、交通、防災等）を考慮し判断する。	①地域内での必要性や周辺への影響（環境、農地、交通、防災等）を考慮し判断する。	①地域内での必要性や周辺への影響（環境、農地、交通、防災等）を考慮し判断する。

*上記に関わらず、市の発展、市民生活の向上等に寄与する施設については、別途その立地について検討する。

*「可児市市民参画と協働のまちづくり条例」に基づき市長の認定を受けた「地区まちづくり計画」及びそれに準ずる「まちづくり計画」がある場合はその計画によるものとする。

*事業の推進にあたり、必要となる社会的インフラ整備（道路、上下水道等）は、原則として事業者負担にて行うこととする。

*「農用地A」、「農用地B」及び「山林」の区域において既に農振農用地の区域から除外及び地域計画対象民有林の伐採届等により区域から除外されている場合は、その他の用途無指定地域の取り扱いとする。

*「集落」とは、相当数の家屋が連たんしている区域をいい、また、「集落に接続して」とは、既存の集落と間隔を置かないで接する状態をいう。

*用途地域指定を前提として都市的土地利用を可能とする地域は、集团的に土地利用を検討するものとする。