

作成年月日	2018(平成30)年4月2日
変更年月日	2023(令和5)年3月31日

伊賀市土地利用基本計画書

2023(令和5)年3月

伊 賀 市

目 次

1. はじめに	1
(1) 計画の目的	1
(2) 計画対象範囲	1
(3) 計画の変更	1
2. 市の土地利用の基本となる方針	2
3. 適正かつ合理的な土地利用を図るための基本となる区域	4
4. 各基本区域の適正かつ合理的な土地利用を図るための建築開発事業の基準	8
(1) 広域的拠点区域	8
(2) 副次的拠点区域	8
(3) 地域拠点等の拠点区域	12
(4) 工業用地区域	17
(5) 服部・西明寺沿道区域	19
(6) 既存集落及びその周辺区域	21
(7) 郊外住宅団地区域	23
(8) 幹線道路沿道区域	25
(9) 広域的医療福祉区域	27
(10) 保全区域	29
5. その他市長が適正かつ合理的な土地利用を図るため特に必要と認める事項	30
(1) 特定開発事業の認定指針の趣旨	30
(2) 特定開発事業の定義及び基本的考え方	30
(3) 用途別の判断指針	31
資料1：基本区域の概要図（土地利用基本計画）	38
資料2：建築開発事業の基準一覧表	39

1 はじめに

(1) 計画の目的

伊賀市土地利用基本計画（以下「本計画」と略す。）は、伊賀市の適正な土地利用に関する条例（平成 29 年 9 月 29 日条例第 23 号、以下「条例」と略す。）第 7 条に基づき、第 8 条第 1 項各号に掲げる内容を定めることを目的とする。

(2) 計画対象範囲

本計画の対象範囲は、伊賀市全域とする。

(3) 計画の変更

本計画は、条例第 11 条第 1 項に定めるとおり、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）（以下「都市計画法」という。）第 6 条第 1 項の規定による都市計画に関する基礎調査の結果等に基づき、土地利用に関する現況及び推移を勘案して、変更する必要があるときは、速やかに変更するものとする。

2 市の土地利用の基本となる方針

条例第8条第1項第1号に定める市の土地利用の基本となる方針は、伊賀市都市マスタープラン（以下「マスタープラン」と略す。）の土地利用の基本方針から以下の8つの方針とする。

(1) **方針1** 人口減少しても利便性を維持するため
「市域の中心、地域の中心となる拠点の位置付け」

伊賀市での暮らしやすさを維持・改善するためには、伊賀圏域の中心都市にふさわしい都市機能の集積した「広域的拠点」と、旧5町村の拠点として機能していた5つの中心地を「地域拠点」として位置付け、計画的にまちづくりを進める。

(2) **方針2** 大きく広げていくまちづくりから
「市街地拡大の抑制と集約型都市構造の構築」

現在、市街地には未利用地が多く残っており、全国的に人口減少が進む社会情勢からみて、今後これ以上低密度な市街地拡散を続けることは、都市生活の効率性や利便性、地域コミュニティの維持の観点からも適切ではない。このため、持続可能で活力ある地域社会構築のためにも市街地拡大を抑制し、都市機能に適切な拠点性をもたせながら集約化を図る。

(3) **方針3** 車に過度に依存したまちから
「公共交通の活用に配慮した居住空間づくり」

超高齢社会に対応し、主要な交通結節点等において、市街地形成を図り、公共交通によって、車なしでも適切な移動が可能な市街地形成に努める。

(4) **方針4** 若者の流出を抑え、都市の活力維持のため
「工業等の産業施設の立地集積」

地域の産業振興に不可欠な産業施設の立地について、周辺環境との調和に配慮した誘致を図れるよう、一定のまとまりがみられる既存産業施設周辺への新たな産業誘致を図る。また、地域資源を活用した内発的産業振興については地域との協働を基本とする。

(5) 方針5 伊賀市を支える礎となる農村環境を存続させるため
「郊外部における暮らしの維持・継承」

今後も伊賀市の発展を支える礎となる農村環境を存続させていく必要があることから、農村集落における開発については、一定の条件を満たすものに限定するなど、計画的なまちづくりを進める。

また、郊外住宅団地については、良好な住環境の維持・改善に努めるが、新たな住宅団地の開発においては、今後の人口減少の動向を配慮して、適切な配置に努める。

(6) 方針6 市街地の拡散を助長し、周辺環境や景観に影響を及ぼす
「沿道開発の抑制」

幹線道路沿道は、交通の利便性が高く、無秩序な土地利用が行われる恐れがあり、周辺の環境や景観に大きな影響を与えることから、計画的な土地利用誘導を図る。

また、大規模集客施設については、都市の構造や周辺地域への環境にも大きな影響を及ぼすものであり、今後は現在の立地状況を将来都市構造構築の前提とする方針とし、新たな立地は原則許容しないこととする。

(7) 方針7 伊賀盆地の魅力的な景観や環境の基盤である
「自然環境、営農・営林環境との調和」

水田等の農地や里山等の山林は、保水機能や防災機能などの多面的機能を有しており、必要な土地利用転換を除き保全を図り、自然環境、営農・営林環境との調和に努める。

また、市内を流れる大小の河川は、伊賀市の自然環境軸となるものであり、治水安全度の向上とともに、憩いと安らぎを得るための環境要素として活用を図る。

(8) 方針8 地震や風水害等の災害に強いまちづくりのため
「都市の安全・安心の向上」

南海トラフに起因する地震や大規模化する風水害などの自然災害を意識した都市形成に努める。特に、市街地においても風水害等による被災の危険性が高い地域が存在することから、市街地を災害から守る対策を強化する。

また、市民の安心向上のため、緊急医療体制の強化を名張市と連携して進める。特に、伊賀地域の救急医療体制は、地域医療構想でも伊賀市と名張市を一つの圏域として考えられていることから、伊賀市と名張市の間エリアに二次救急医療の拠点として、「広域的医療福祉区域」を設定する。

以上の方針に沿って、人口、世帯に関する動向、持続可能で活力ある地域社会の構築、環境への影響の抑制、安全で安心して暮らせる都市の構築など、地域社会を取り巻く状況を念頭に、すべての人が安心して生活でき、暮らしやすさを追求できるような都市づくりをめざす。

3 適正かつ合理的な土地利用を図るための基本となる区域

条例第8条第1項第2号に定める適正かつ合理的な土地利用を図るための基本となる区域（以下「基本区域」と略す。）は、条例第9条第1項各号に基づき、次のとおり設定する。
なお、当該各区域の総括表及び基本区域の概要図は、次項以降に示す。

(1) 広域的拠点区域

多様な都市機能が集積し、市を超えた広域から多くの人やモノが集まる公共交通のアクセスポイントであり、大規模集客施設や公共公益施設等が集積する区域
買い物・通勤通学等の市民活動において、市全域における拠点機能を担う上野市街地とその周辺に設定

(2) 副次的拠点区域

生産機能・研究機能等産業系機能の拠点等として、広域的拠点を補完する区域
広域的拠点を補完し、居住・産業拠点として整備されたゆめが丘及びその周辺に設定

(3) 地域拠点等の拠点区域

地域に居住する人が、行政サービス、買い物、診療等の日常サービスが受けられる各地域の日常生活の拠点であり、広域的拠点へのネットワークの拠点となる区域及び公共交通の拠点で、公共交通を活用した居住誘導を進める区域
日常サービス施設の集積が認められる支所周辺や主要鉄道駅周辺の一定のまとまりのある範囲に設定

(4) 工業用地区域

自動車専用道路等交通利便性の優れた地区や地域において優良な工業等の立地を図る区域
上位計画等での工業適地、工業地開発が行われた用地及びそれらの内、敷地面積が5ha以上ある一団の工業用地の隣接地に設定

(5) 服部・西明寺沿道区域

広域的拠点周辺部で一定の市街化の進行がみられ、適切な土地利用誘導が必要な区域
上野市街地への主要なアクセス部で、立地特性から商業・業務用途施設の立地が進行している服部・西明寺の沿道区域に設定

(6) 既存集落及びその周辺区域

地域の特色を活かし、農地及び農村環境の保全を図りつつ、定住促進に努める区域
既存建築物（住宅）が10戸以上連担して集落を形成している地区に設定

(7) 郊外住宅団地区域

良好な居住環境を備えた既存の住宅団地については、自然と共生した田園居住地として、今後も良好な住環境の維持に努める区域
拠点区域外の適法で開発された住宅団地に設定

(8) 幹線道路沿道区域

名阪国道インター周辺や4車線道路の幹線道路をはじめとする主要な道路の沿道は、沿道を利用した土地利用に特化させ、工業・流通施設等及びガソリンスタンドやドライブイン等沿道サービス施設に限り立地を許容し、これら以外の土地利用を制限して都市機能の拡散を抑制すべき区域

(9) 広域的医療福祉区域

伊賀地域の二次救急医療の拠点であるとともに、市域の医療福祉機能の強化を図る区域

(10) 保全区域

水田等の農地や里山等の山林は、保水機能や防災機能を有しており、農林業地等として環境を保全するため、農林業に関連する施設等を除き、新規の建築開発事業を抑制する区域

■ 基本区域総括表（※1用途地域：都市計画法第8条第1号に規定する地域地区）

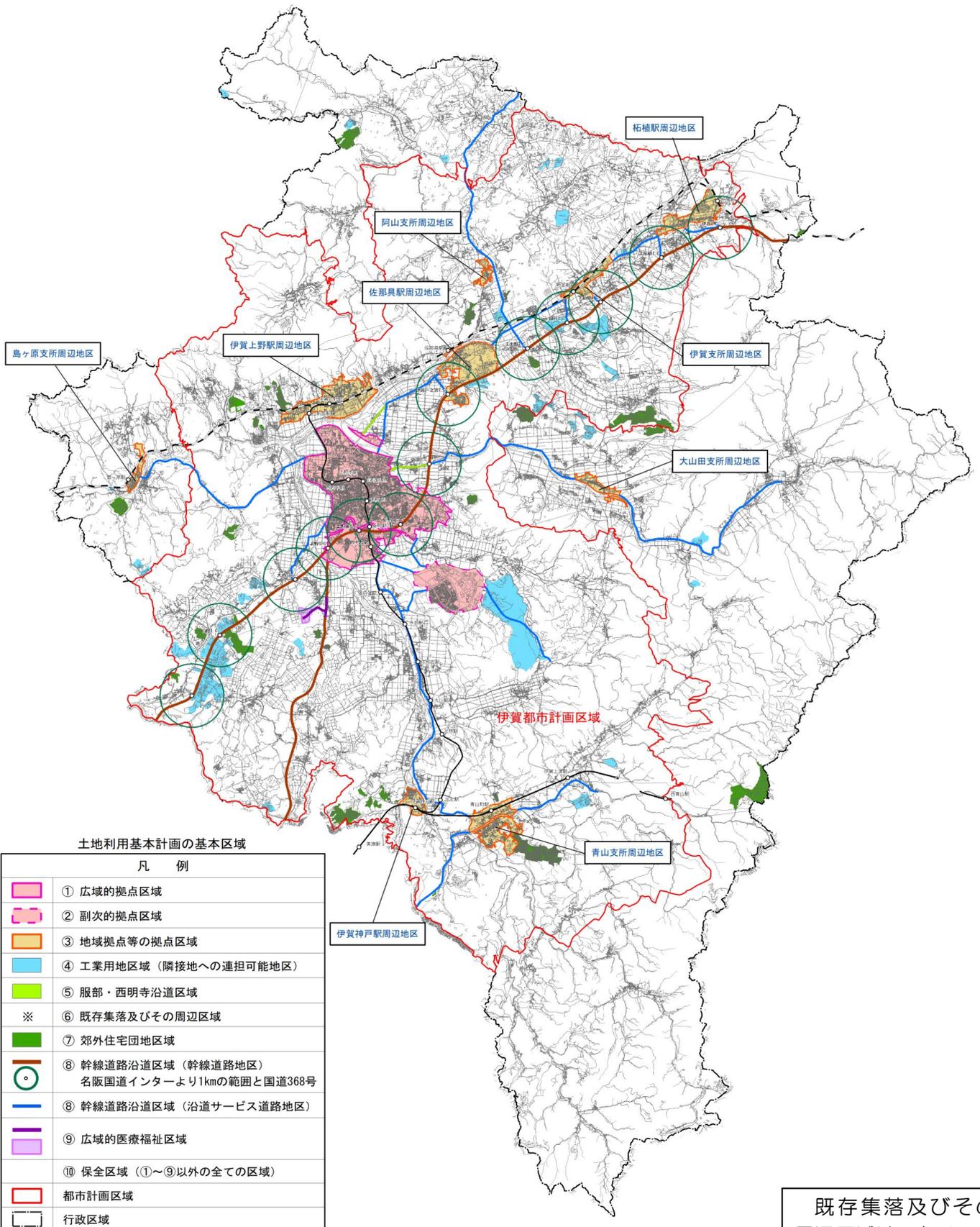
基本区域及び地区		面積 (ha) 及び指定基準	指定年月日	備考	
広域的拠点区域		1,048.4 (21.4)	当初指定 2018 (平成30年 4月2日 変更 2023 (令和5年 3月31日)	用途地域※1指定 (括弧内面積は、 用途地域未指定)	
副次的拠点区域		244.7		用途地域指定	
地域拠点等 の 拠点区域	伊賀上野駅周辺地区	212.5		用途地域指定	
	佐那具駅周辺地区	192.4		用途地域指定	
	伊賀支所周辺地区	52.4			
	島ヶ原支所周辺地区	29.9			
	阿山支所周辺地区	22.8			
	大山田支所周辺地区	42.1			
	青山支所周辺地区	152.3			
	柘植駅周辺地区	105.0			
	伊賀神戸駅周辺地区	40.6			
工業用地区域		① 上位計画等での工場適地 ② 工業系用途(流通含む。)で許可された用地 ③ 特定開発事業の認定を受けた5ha以上の工業用地 ④ ①～③のうち面積5ha以上ある一団の工業用地(流通含む。)の隣接地			上位計画等とは、 工場立地法、農村 地域工業等導入促 進法及び市の計画 をいう
服部・西明 寺 沿道区域	服部沿道地区	広域的拠点より国道25号交差点間の 県道信楽上野線沿道			
	西明寺沿道地区	広域的拠点より名阪国道中瀬インター 一間の国道163号及び旧国道沿道			
既存集落及びその周辺区域		別途基準による			
郊外住宅団地区域		適法に開発された住宅地		拠点区域※外全て	
幹線道路 沿道区域	幹線道路地区	名阪国道インターより1km の範囲及び国道368号沿道		広域的医療福祉区 域は除く	
	沿道サービス道路地区	広域的拠点と各拠点を結ぶ 道路等(次ページ図参照)沿道			
広域的医療福祉区域		① 岡波総合病院移転区域 ② 上記区域から国道368号までの沿 道 ③ 国道368号沿道の一部		②、③に接する土 地	
保全区域		上記以外の全ての地区			
合計(行政区域)		55,817.0			

※農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第55号)に定める農用地等の区域に含まれる土地については、当該区域から除外された場合、又は当該区域から除外されることが確実に見込まれる場合において、第4章の建築開発事業の基準の適用を受けるものとする。

※沿道区域の沿道接道条件は、敷地面積1,000㎡未満では当該道路に6m以上、1,000㎡以上では当該道路に9m以上の接続とする。

※拠点区域は、広域的拠点区域、副次的拠点区域、地域拠点等の拠点区域の総称(以下同じ)

基本区域の概要図（土地利用基本計画）



土地利用基本計画の基本区域

凡 例

	① 広域的拠点区域
	② 副次的拠点区域
	③ 地域拠点等の拠点区域
	④ 工業用地域（隣接地への連担可能地区）
	⑤ 服部・西明寺沿道区域
※	⑥ 既存集落及びその周辺区域
	⑦ 郊外住宅団地区域
	⑧ 幹線道路沿道区域（幹線道路地区） 名阪国道インターより1kmの範囲と国道368号
	⑧ 幹線道路沿道区域（沿道サービス道路地区）
	⑨ 広域的医療福祉区域
	⑩ 保全区域（①～⑨以外の全ての区域）
	都市計画区域
	行政区域

※・⑥「既存集落及びその周辺」は表示していない。
 ・郊外住宅団地は、指定既存団地、宅開条例団地・開発団地の主な団地を表示。
 ・その他条例施行以前に許可を受けた土地については、従前の許可による。

1 0.5 0 1 2 3 4 km

既存集落及びその周辺区域は、次ページに示すように別途基準を設ける。

■既存集落及びその周辺区域の基準

地区土地利用計画が策定されるまでの基準として、基本集落（条例施行時に既存の建築物（住宅）10戸以上連担）内及びそれに隣接して以下に示す2辺接地基準を満たすものとする。

ただし、農家住宅、分家住宅として市街化調整区域に建設可能な住宅については、これらを適用しない。

なお、10戸以上連担は、隣接条件L=50mとし、建築物宅地とは、基準日（条例施行時）に居住可能な既存建築物の宅地とする。

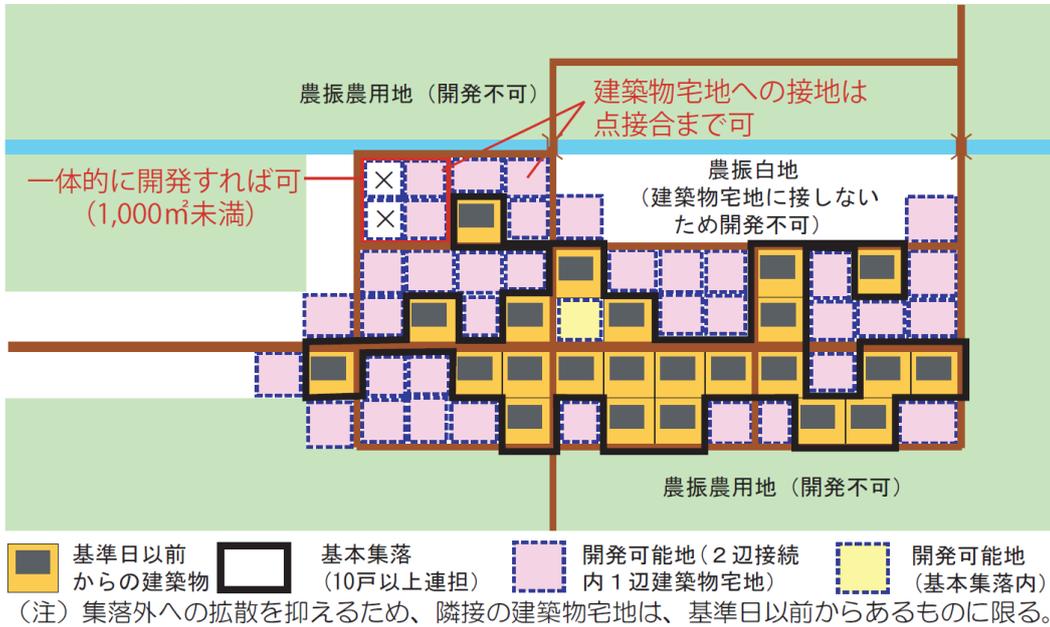
【2辺接地基準】

・敷地の2辺以上が道路または既存の建築物宅地に接すること。なお、都市計画区域外は、道路の接道は問わず、既存の建築物宅地に接することとする。

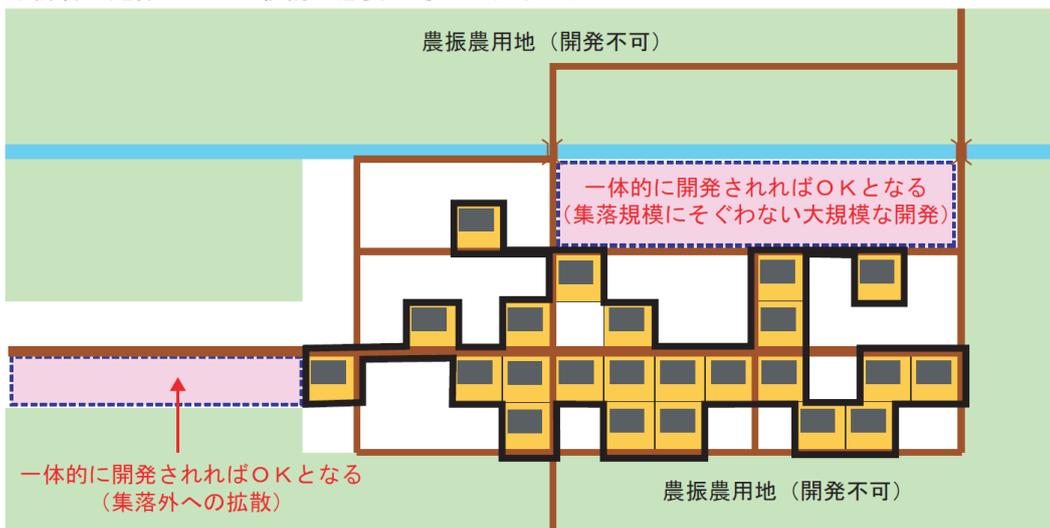
（内1辺は建築物宅地【道路を挟んで建築物がある場合も含む】で、接地長さは問わない。）

・農業振興地域整備計画で農用地区域として定められた土地（以下「農振農用地」という。）を含まないこと ※農業振興地域整備地域内で農用地区域以外の土地は、「農振白地」という

○基本的に想定されるパターン



○許容の是非について検討が必要と考えられるパターン



【上記のような開発を抑えるための対策案】

- 開発可能な規模を一定未満（1,000㎡未満）に規制する。
（それ以上の規模の開発は特定開発事業で扱う。）

4 各基本区域の適正かつ合理的な土地利用を図るための建築開発事業の基準

条例第9条第2項各号に定める当該各区域の土地利用の方針及び目指すべき方向に即し、条例第8条第1項第3号に定める各基本区域の適正かつ合理的な土地利用を図るための建築開発事業の基準を次のとおり定める。

市内で行う建築開発事業は、当該各区域の区分に応じ以下当該各号に定めるものを建築等又は建設等する事業、既存の建築物等の用途を当該各区域の区分に応じ以下当該各号に定めるものに変更する事業、当該各区域の区分に応じ以下当該各号に定めるものの用に供する土地として当該土地の区画形質を変更する事業、その他当該各区域の区分に応じ以下当該各号に定めるものを目的として土地利用を変更する事業のいずれかに整合するものでなければならない。

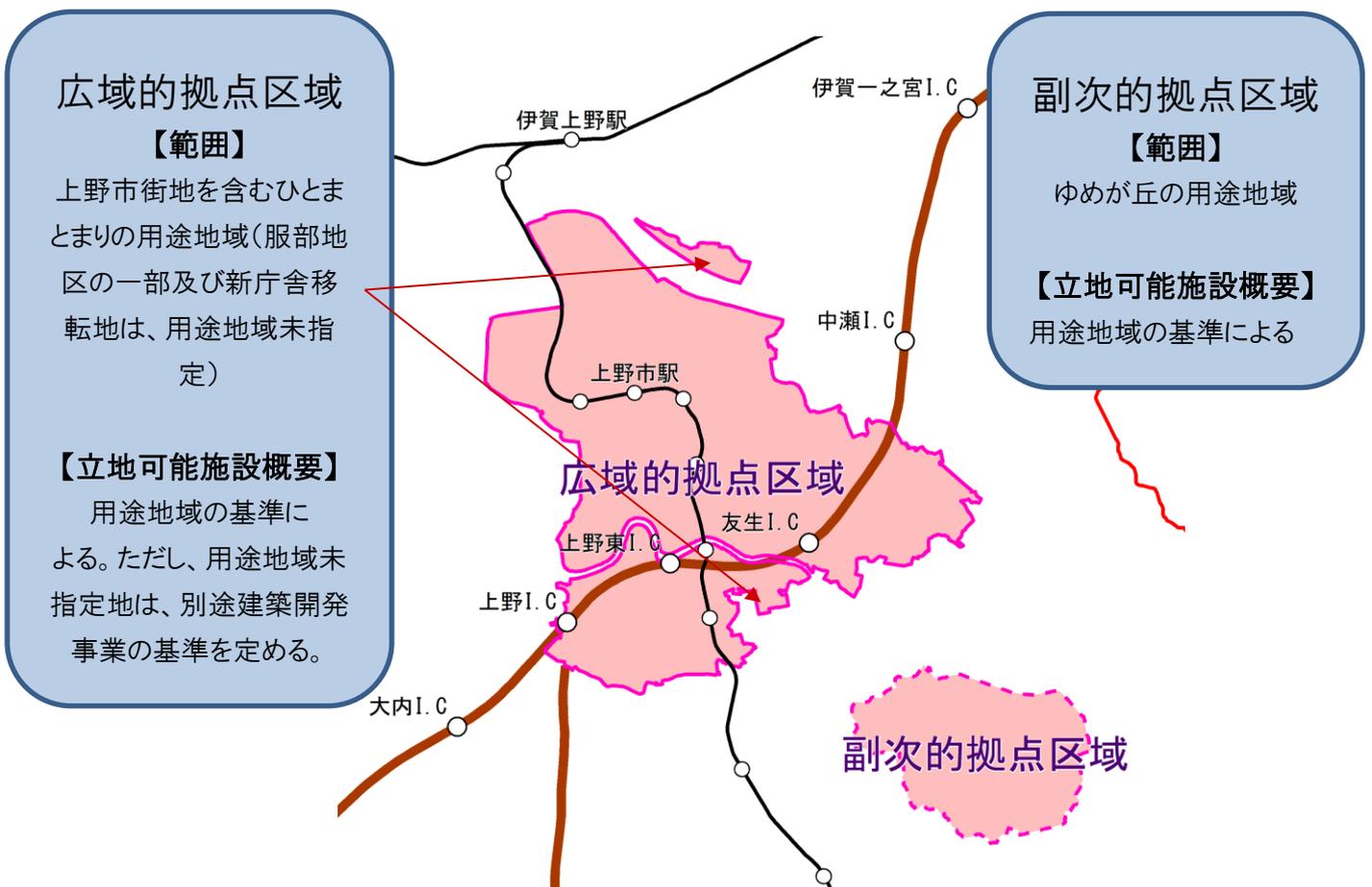
(1) 広域的拠点区域

(2) 副次的拠点区域

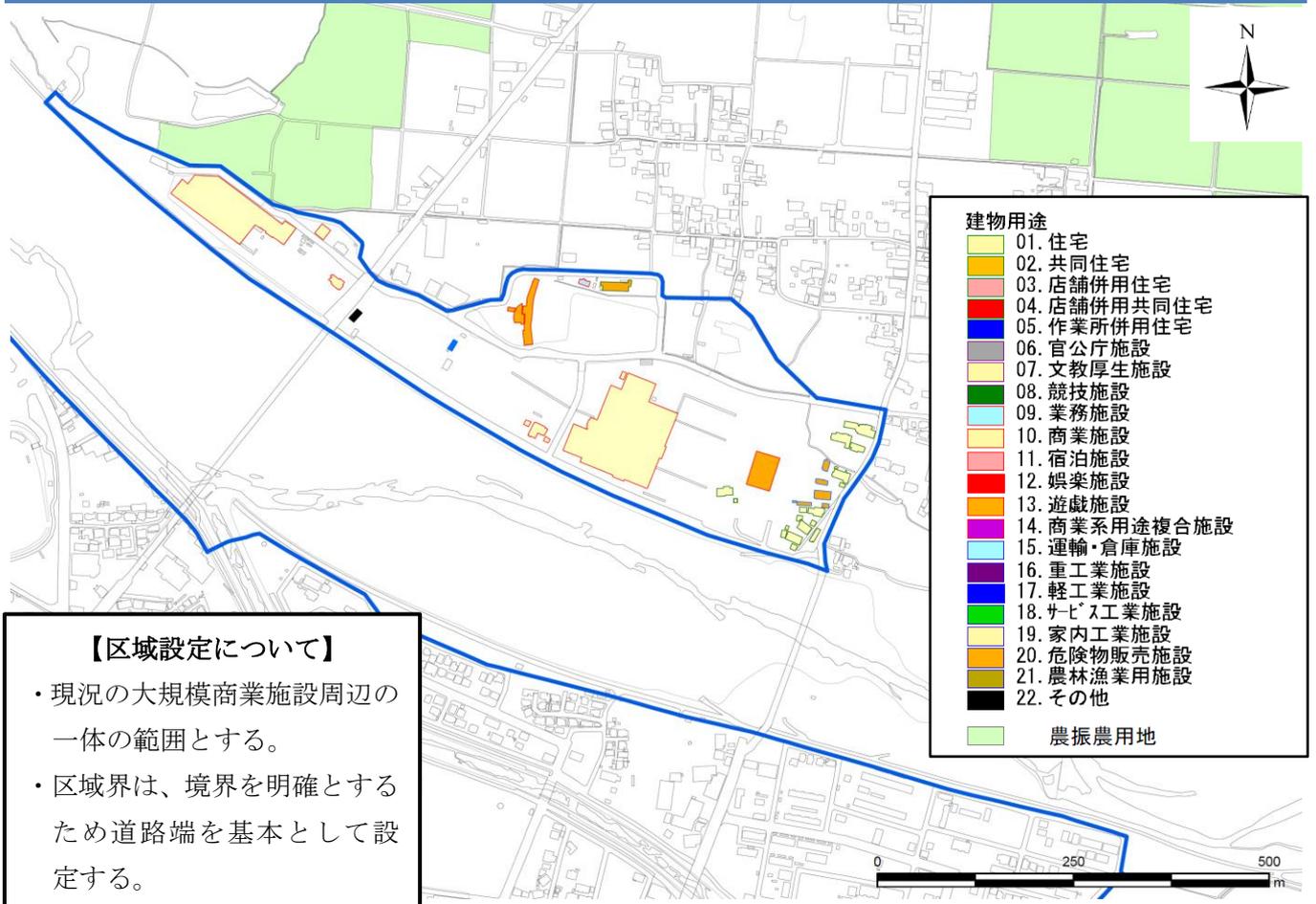
広域的拠点区域及び副次的拠点区域のうち用途地域が指定されている範囲は、条例施行後もその用途地域の基準による。

また、下図に示す広域的拠点区域の服部地区の一部及び新庁舎移転地は、現在用途地域未指定のため、用途地域指定までの間は、別途建築開発事業の基準を定めるものとする。

なお、服部地区の一部（用途地域未指定の商業施設集積地の範囲）は、次ページに示すとおりである。



服部地区の一部(用途地域未指定の商業施設集積地)



※ベース図の建物現況は、平成 24 年度都市計画基礎調査による。(以下 p. 13～p. 28 同じ。)

1) 用途地域が指定されている地区

- ・ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）（以下「建築基準法」という。）の建築物に係る制限の規定に整合しているもの

2) 用途地域が指定されていない地区（広域的拠点区域のうち服部地区の一部及び市庁舎）

現在用途地域未指定のため、用途地域指定までの間は、別途以下のような建築開発事業の基準を定める。なお、当地区は、業務活動や商業活動の地域であるため、居住用途は出来るだけ抑制する方針とする。

○当該地区に用途が整合しない建築開発事業

1) 居住

- ・ 集合住宅

なお、以下の施設は、別途地域及び行政により個別協議を行う特定開発事業とし扱う。

- ・ 居住を主にする社会福祉施設（有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅その他これらに類するもので入所定員 29 人以下）

2) 商業・業務

- ・ 店舗・飲食店で、当該用途の床面積合計が 10,000 m²を超えるもの

3) 遊戯・風俗

- ・ キャバレー、料理店、ナイトクラブその他これらに類するもの
- ・ 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの

4) 工場・倉庫等

- ・ 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が 50 m²を超えるもの
- ・ 建築基準法別表第 2（と）項第 3 号に規定する事業を営む工場
- ・ 倉庫業を営まない倉庫で当該用途部分が 3 階以上又は、床面積の合計が 1,500 m²を超えるもの
- ・ 自動車車庫（付属建築物除く）で当該用途部分が 3 階以上又は、床面積の合計が 300 m²を超えるもの
- ・ 危険物の貯蔵・処理施設

5) 公共・公益

- ・ 病院

6) 農林業関連

- ・ 畜舎、堆肥舎（付属建築物で床面積の合計が 15 m²以下は除く）

用途地域指定無の広域的拠点区域の 立地可能施設の基準

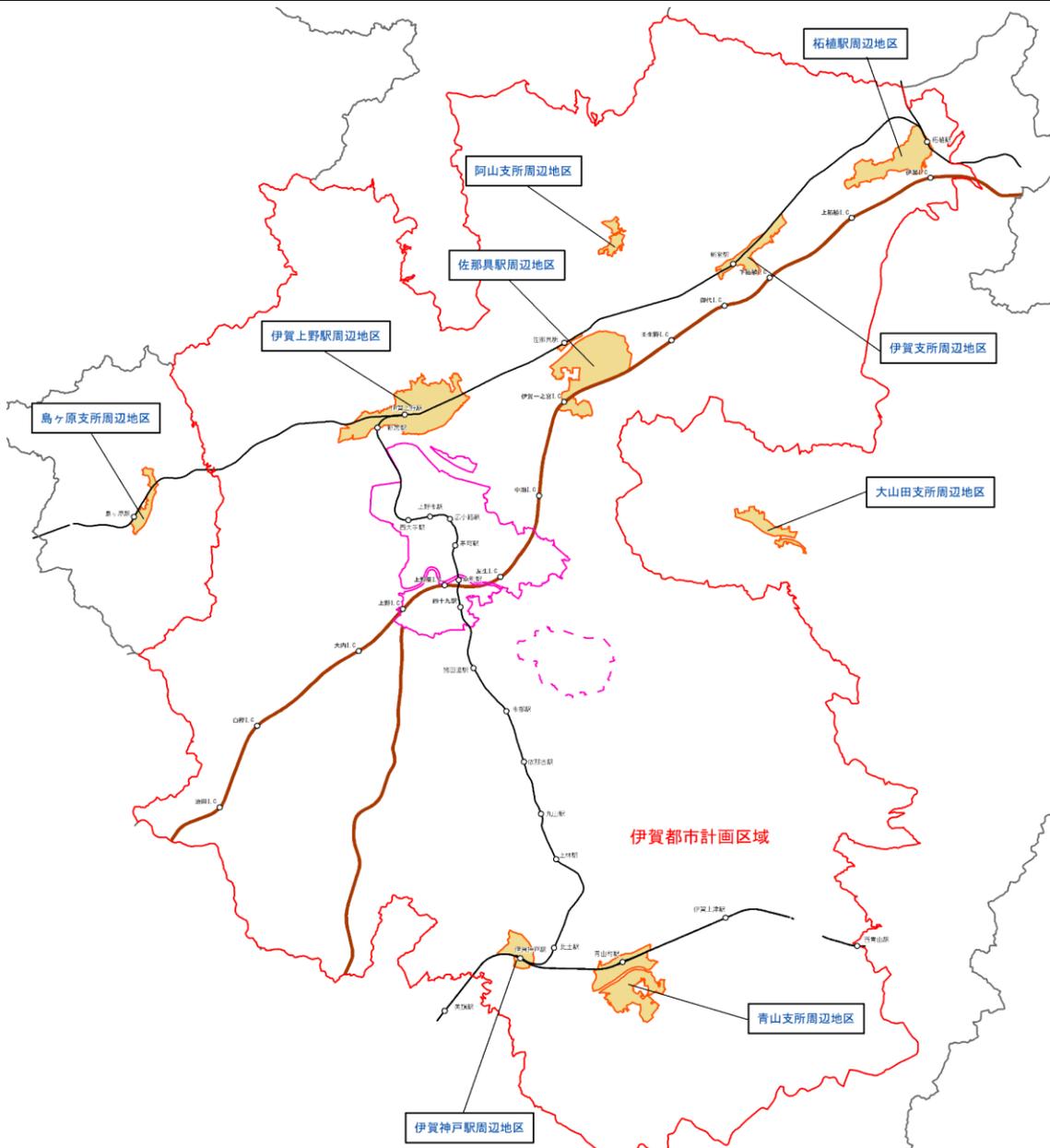
「○」立地可
「×」立地不可

居住用途				宿泊用途	
農家住宅 分家住宅	一戸建住宅 (分譲住宅含)	集合住宅 (10m以下)	集合住宅 (10m超)	ホテル 旅館	農林漁業 体験民宿
○	○	×	×	○	○
商業・業務用途					
店舗・飲食店 (220㎡以下)	店舗・飲食店 (1,500㎡以下)	店舗・飲食店 (1,500㎡超)	自動車販売店舗	事務所 (1,500㎡以下)	事務所 (1,500㎡超)
○	○	○※	○	○	○
公共・公益用途				農林漁業関連用途	
教育・文化 施設	社会福祉施設	病院 (病床数20以上)	診療所 (病床数19以下)	畜舎・堆肥舎	農業体験・農 産物販売所等
○	○	×	○	×	○
工場・倉庫等用途				遊戯・風俗用途	
自動車修理 工場	工場 (50㎡以下除く)	倉庫業倉庫	ガソリン スタンド	パチンコ屋、 映画館等	キャバレー等
○	×	○	○	○	×

※店舗・飲食店で当該用途の床面積合計が10,000㎡を超えるものは除く

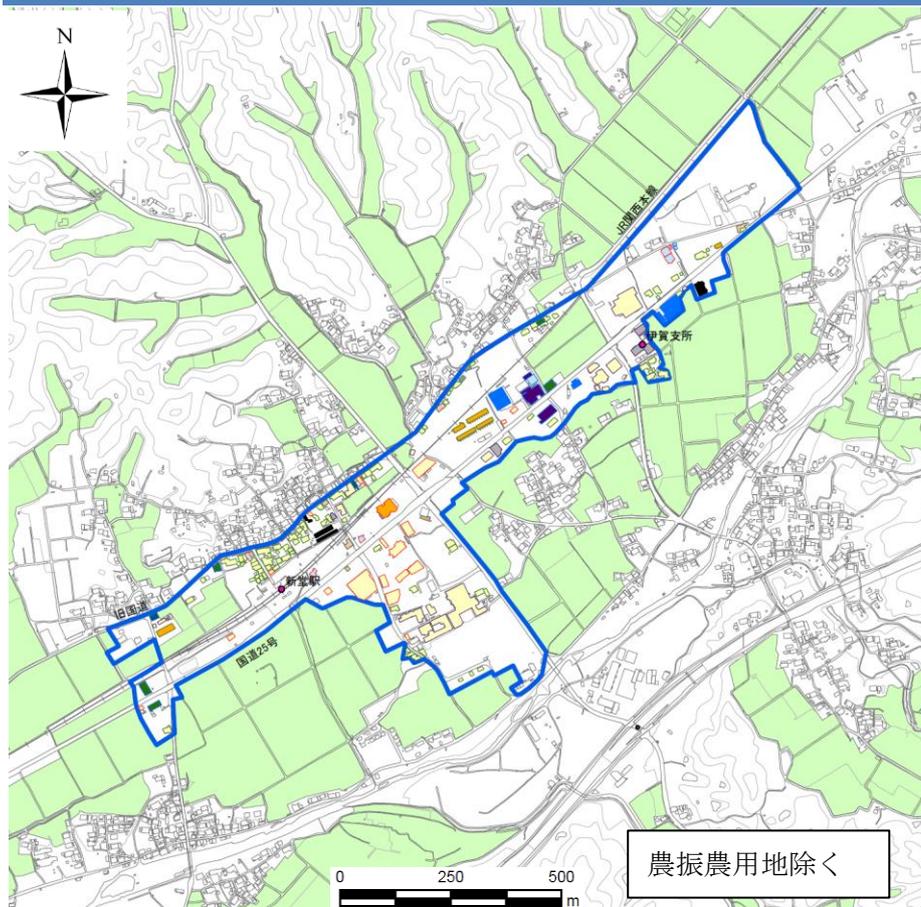
(3) 地域拠点等の拠点区域

- 1) 用途地域が指定されている地区（伊賀上野駅周辺地区・佐那具駅周辺地区）
 - ・ 建築基準法の建築物に係る制限の規定に整合しているもの
 - 2) 用途地域が指定されていない地区（伊賀支所周辺地区・島ヶ原支所周辺地区・阿山支所周辺地区・大山田支所周辺地区・青山支所周辺地区・柘植駅周辺地区・伊賀神戸駅周辺地区）
 - ・ 建築基準法の第2種中高層住居専用地域内の建築物に係る制限の規定に整合しているもの（集合住宅で高さが10mを超えるもの、病院及び危険物の貯蔵・処理施設は除く）
 - ・ 自動車販売店舗、自動車修理工場及び危険性や環境悪化のおそれ非常に少ない工業施設で作業場の床面積の合計が50㎡以下のもの
 - ・ 宿泊施設
- なお、以下の施設は、別途地域及び行政により個別協議を行う特定開発事業とし扱う。
- ・ 集合住宅で高さが10mを超えるもの



■ 地域拠点等の拠点区域位置図

伊賀支所周辺地区



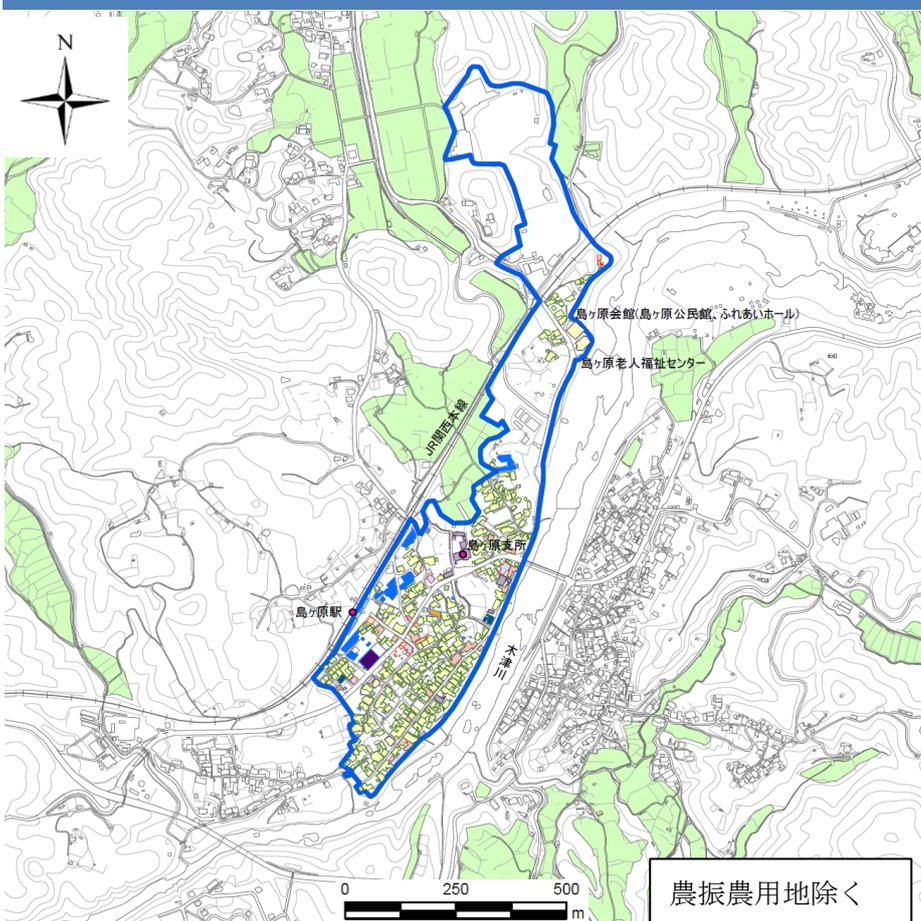
【区域設定について】

- ・伊賀支所、新堂駅、教育施設を含む、概ね半径1kmの範囲とする。
- ・旧国道より北側は、既存集落として扱う。

建物用途

- 01. 住宅
 - 02. 共同住宅
 - 03. 店舗併用住宅
 - 04. 店舗併用共同住宅
 - 05. 作業所併用住宅
 - 06. 官庁施設
 - 07. 文教厚生施設
 - 08. 競技施設
 - 09. 業務施設
 - 10. 商業施設
 - 11. 宿泊施設
 - 12. 娯楽施設
 - 13. 遊戯施設
 - 14. 商業系用途複合施設
 - 15. 運輸・倉庫施設
 - 16. 重工業施設
 - 17. 軽工業施設
 - 18. サービス工業施設
 - 19. 家内工業施設
 - 20. 危険物販売施設
 - 21. 農林漁業用施設
 - 22. その他
- 農振農用地

島ヶ原支所周辺地区



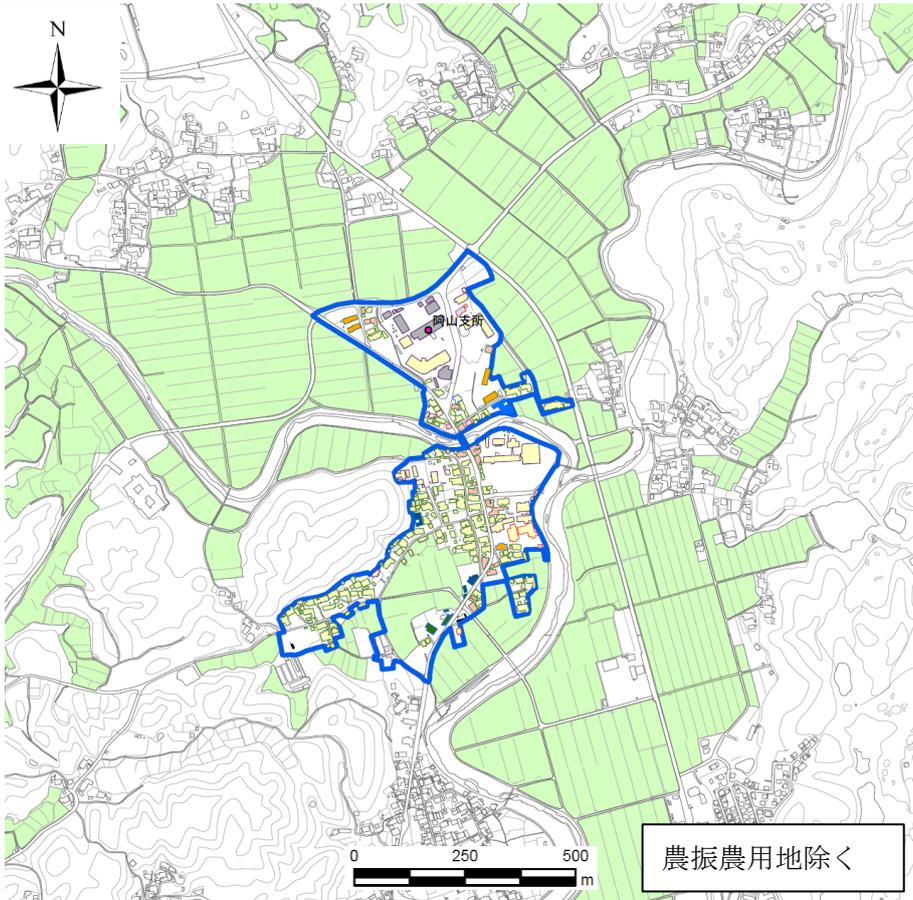
【区域設定について】

- ・JR関西本線と木津川との間で、支所周辺の宅地が連担する範囲とする。
- ・市街地の連担性はないが、北東部の島ヶ原会館等公共施設集積地も一体的に地域拠点とする。

建物用途

- 01. 住宅
 - 02. 共同住宅
 - 03. 店舗併用住宅
 - 04. 店舗併用共同住宅
 - 05. 作業所併用住宅
 - 06. 官庁施設
 - 07. 文教厚生施設
 - 08. 競技施設
 - 09. 業務施設
 - 10. 商業施設
 - 11. 宿泊施設
 - 12. 娯楽施設
 - 13. 遊戯施設
 - 14. 商業系用途複合施設
 - 15. 運輸・倉庫施設
 - 16. 重工業施設
 - 17. 軽工業施設
 - 18. サービス工業施設
 - 19. 家内工業施設
 - 20. 危険物販売施設
 - 21. 農林漁業用施設
 - 22. その他
- 農振農用地

阿山支所周辺地区

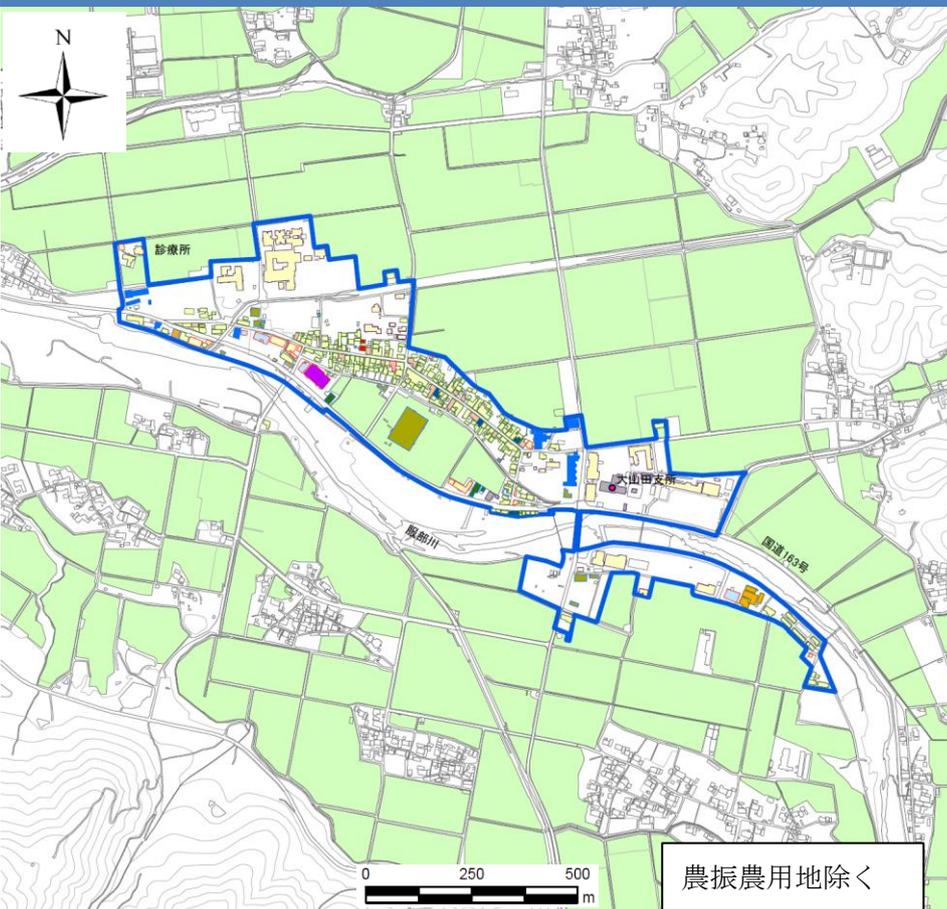


【区域設定について】

- 支所周辺の宅地が連担する範囲を設定する。

建物用途	
01. 住宅	
02. 共同住宅	
03. 店舗併用住宅	
04. 店舗併用共同住宅	
05. 作業所併用住宅	
06. 官公庁施設	
07. 文教厚生施設	
08. 競技施設	
09. 業務施設	
10. 商業施設	
11. 宿泊施設	
12. 娯楽施設	
13. 遊戯施設	
14. 商業系用途複合施設	
15. 運輸・倉庫施設	
16. 重工業施設	
17. 軽工業施設	
18. サービス工業施設	
19. 家内工業施設	
20. 危険物販売施設	
21. 農林漁業用施設	
22. その他	
農振農用地	

大山田支所周辺地区

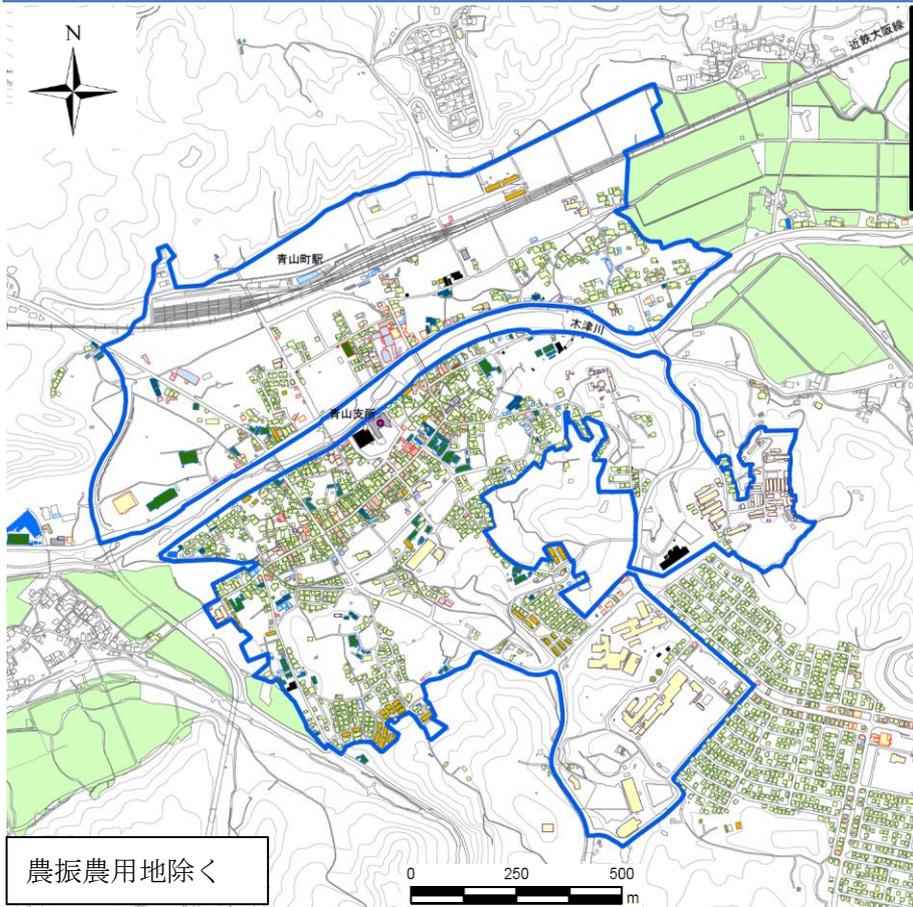


【区域設定について】

- 支所周辺の宅地が連担する範囲を設定する。
- 服部川左岸（南側）は地域の拠点施設が立地しているため、区域に含める。
- 北西部に立地する診療所を地域拠点と位置付け、区域に含める。

建物用途	
01. 住宅	
02. 共同住宅	
03. 店舗併用住宅	
04. 店舗併用共同住宅	
05. 作業所併用住宅	
06. 官公庁施設	
07. 文教厚生施設	
08. 競技施設	
09. 業務施設	
10. 商業施設	
11. 宿泊施設	
12. 娯楽施設	
13. 遊戯施設	
14. 商業系用途複合施設	
15. 運輸・倉庫施設	
16. 重工業施設	
17. 軽工業施設	
18. サービス工業施設	
19. 家内工業施設	
20. 危険物販売施設	
21. 農林漁業用施設	
22. その他	
農振農用地	

青山支所周辺地区



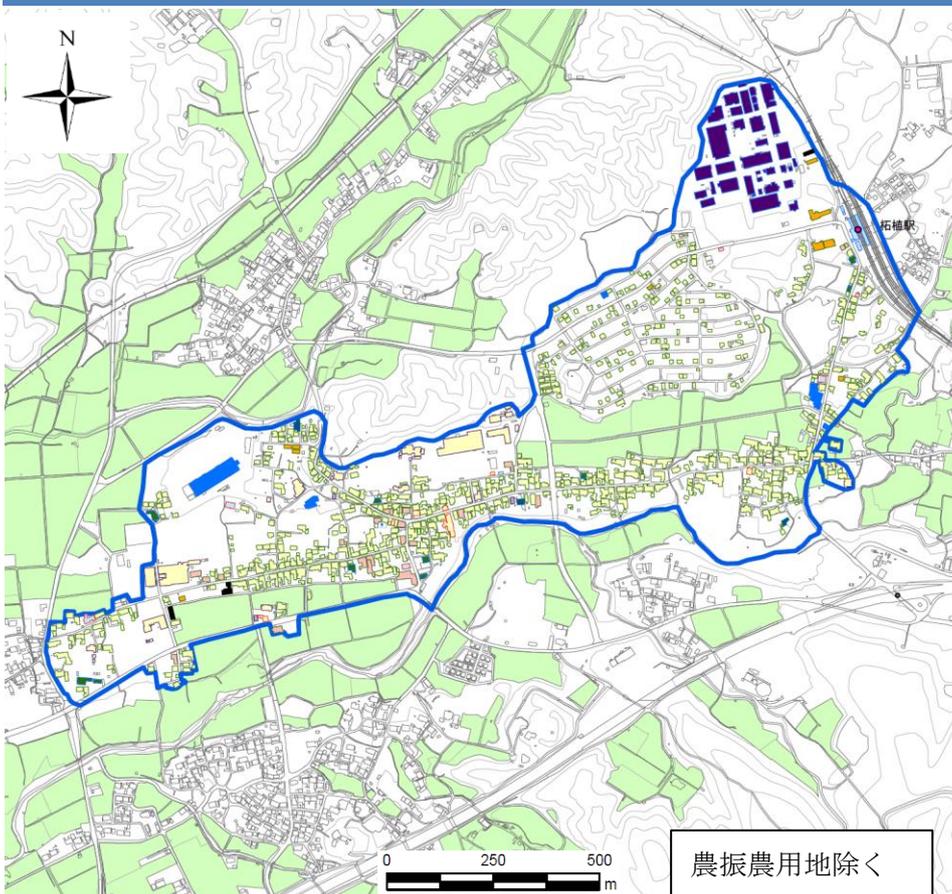
【区域設定について】

- 支所から半径1 km 内で宅地が連担する範囲を設定する。

建物用途

- 01. 住宅
 - 02. 共同住宅
 - 03. 店舗併用住宅
 - 04. 店舗併用共同住宅
 - 05. 作業所併用住宅
 - 06. 官公庁施設
 - 07. 文教厚生施設
 - 08. 競技施設
 - 09. 業務施設
 - 10. 商業施設
 - 11. 宿泊施設
 - 12. 娯楽施設
 - 13. 遊戯施設
 - 14. 商業系用途複合施設
 - 15. 運輸・倉庫施設
 - 16. 重工業施設
 - 17. 軽工業施設
 - 18. サービス工業施設
 - 19. 家内工業施設
 - 20. 危険物販売施設
 - 21. 農林漁業用施設
 - 22. その他
- 農振農用地

柘植駅周辺地区



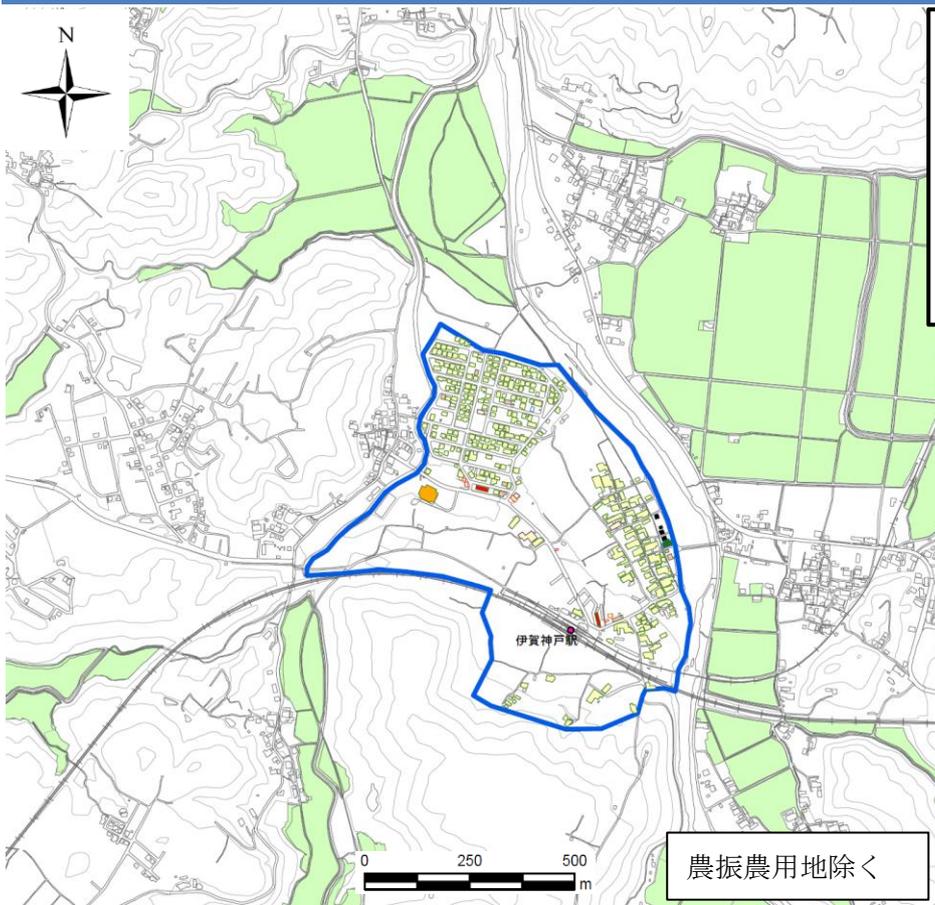
【区域設定について】

- 旧柘植町役場周辺及び JR 柘植駅を含む概ね半径1 km の範囲を設定する。

建物用途

- 01. 住宅
 - 02. 共同住宅
 - 03. 店舗併用住宅
 - 04. 店舗併用共同住宅
 - 05. 作業所併用住宅
 - 06. 官公庁施設
 - 07. 文教厚生施設
 - 08. 競技施設
 - 09. 業務施設
 - 10. 商業施設
 - 11. 宿泊施設
 - 12. 娯楽施設
 - 13. 遊戯施設
 - 14. 商業系用途複合施設
 - 15. 運輸・倉庫施設
 - 16. 重工業施設
 - 17. 軽工業施設
 - 18. サービス工業施設
 - 19. 家内工業施設
 - 20. 危険物販売施設
 - 21. 農林漁業用施設
 - 22. その他
- 農振農用地

伊賀神戸駅周辺地区



【区域設定について】

- ・伊賀神戸駅から半径1 km 内で、木津川や道路等で明確に区分された範囲を設定する。
- ・駅南側については、現況で宅地として利用されている範囲までを範囲とする。

建物用途	
01. 住宅	01. 住宅
02. 共同住宅	02. 共同住宅
03. 店舗併用住宅	03. 店舗併用住宅
04. 店舗併用共同住宅	04. 店舗併用共同住宅
05. 作業所併用住宅	05. 作業所併用住宅
06. 官公庁施設	06. 官公庁施設
07. 文教厚生施設	07. 文教厚生施設
08. 競技施設	08. 競技施設
09. 業務施設	09. 業務施設
10. 商業施設	10. 商業施設
11. 宿泊施設	11. 宿泊施設
12. 娯楽施設	12. 娯楽施設
13. 遊戯施設	13. 遊戯施設
14. 商業系用途複合施設	14. 商業系用途複合施設
15. 運輸・倉庫施設	15. 運輸・倉庫施設
16. 重工業施設	16. 重工業施設
17. 軽工業施設	17. 軽工業施設
18. サービス工業施設	18. サービス工業施設
19. 家内工業施設	19. 家内工業施設
20. 危険物販売施設	20. 危険物販売施設
21. 農林漁業用施設	21. 農林漁業用施設
22. その他	22. その他
農振農用地	農振農用地

用途地域指定無の拠点区域の立地可能施設の基準

「○」立地可
 「×」立地不可
 「▲」特定開発事業対象

居住用途				宿泊用途	
農家住宅 分家住宅	一戸建住宅 (分譲住宅含)	集合住宅 (10m以下)	集合住宅 (10m超)	ホテル 旅館	農林漁業 体験民宿
○	○	○	▲	○	○
商業・業務用途					
店舗・飲食店 (220㎡以下)	店舗・飲食店 (1,500㎡以下)	店舗・飲食店 (1,500㎡超)	自動車販売店舗 (作業場50㎡以下)	事務所 (1,500㎡以下)	事務所 (1,500㎡超)
○	○	×	○	○	×
公共・公益用途				農林漁業関連用途	
教育・文化 施設	社会福祉施設	病院 (病床数20以上)	診療所 (病床数19以下)	畜舎・堆肥舎	農業体験・農 産物販売所等
○	○	×	○	×	○
工場・倉庫等用途				遊戯・風俗 用途	
自動車修理工場 (作業場50㎡以下)	左以外の工場 (50㎡以下除く)	倉庫業倉庫	ガソリン スタンド	遊戯・風俗 用途	
○	×	×	○	×	

(4) 工業用地区域

- 工場・倉庫等の施設及びこれらに併設する事務所・研究施設以外の建築開発事業は制限する。(ただし、神社、寺院、教会その他これらに類するものは除く※)

※運用は三重県提案基準6による。

- 工場・倉庫等の施設は、工場(危険性や環境悪化のおそれが非常に少なく、作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場除く)、自動車修理工場、倉庫業を営まない倉庫、倉庫業倉庫、自動車車庫(附属車庫除く)、ガソリンスタンド、危険物の処理・貯蔵施設をいう。

なお、以下の施設は、別途地域及び行政により個別協議を行う特定開発事業とし扱う。

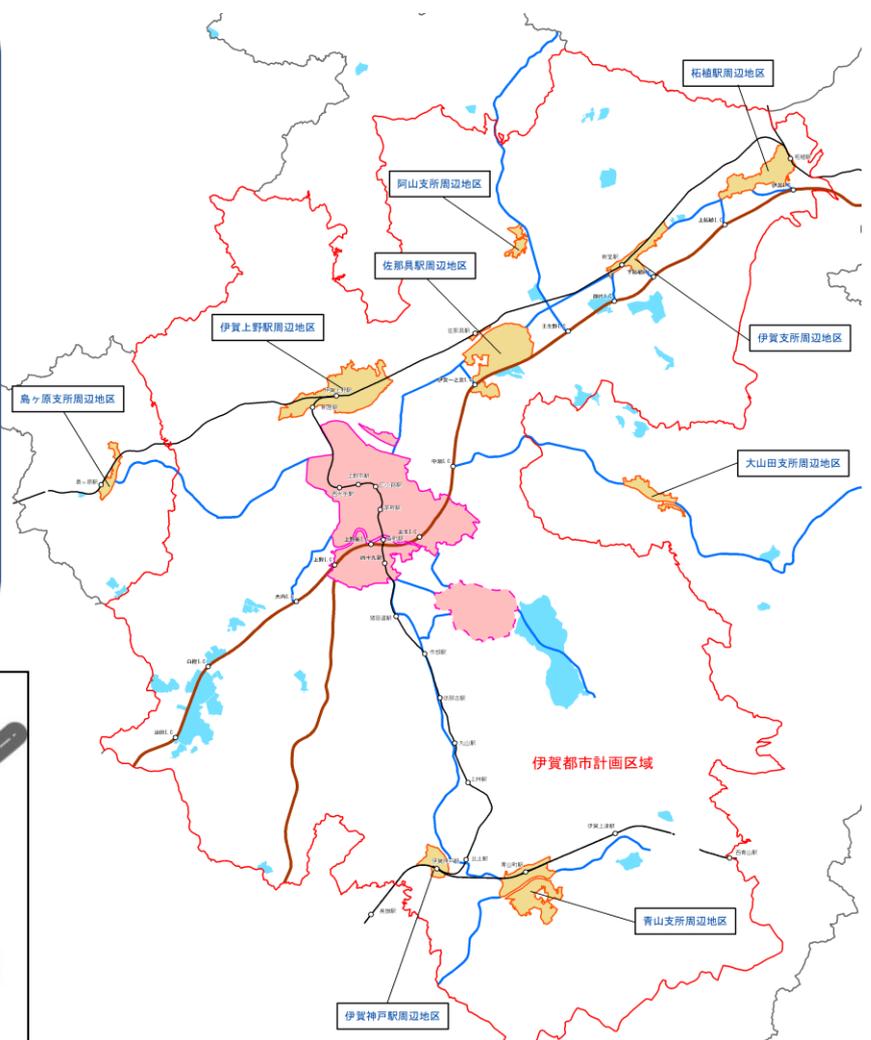
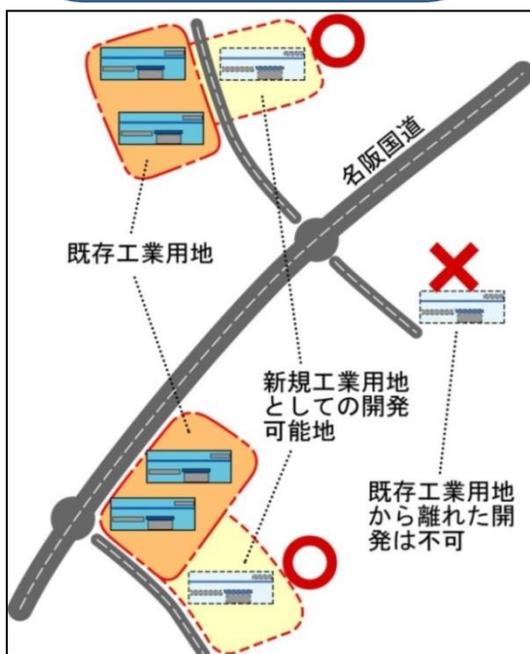
- 工場用地に併設する工場従業員のための集合住宅(寄宿舎、寮に限る)

【範囲】

- ① 上位計画等の工場適地
- ② 工業系用途(流通含む。)で許可された用地
- ③ 特定開発事業の認定を受けた5ha以上の工業用地
- ④ ①～③のうち面積5ha以上ある一団の工業用地(流通含む。)の隣接地(下図参照)

【立地可能施設概要】

- ・工場・倉庫・ガソリンスタンド
- ・工場に併設する事務所・研究施設



土地利用基本計画の工業用地区域

	工業用地区域(隣接地への連担可能地区)
	都市計画区域
	行政区域

※上位計画等とは、工場立地法、農村地域工業等導入促進法及び市の計画をいう。

工業用地区域の 立地可能施設の基準

「○」立地可
「×」立地不可
「▲」特定開発事業対象

居住用途				宿泊用途	
農家住宅 分家住宅	一戸建住宅 (分譲住宅含)	集合住宅 (10m以下)	集合住宅 (10m超)	ホテル 旅館	農林漁業 体験民宿
×	×	▲	▲	×	×
商業・業務用途					
店舗・飲食店 (220㎡以下)	店舗・飲食店 (1,500㎡以下)	店舗・飲食店 (1,500㎡超)	自動車販売店舗 (作業場50㎡以下)	事務所 (1,500㎡以下)	事務所 (1,500㎡超)
×	×	×	×	○	○
公共・公益用途				農林漁業関連用途	
教育・文化 施設	社会福祉施設	病院 (病床数20以上)	診療所 (病床数19以下)	畜舎・堆肥舎	農業体験・農 産物販売所等
×	×	×	×	×	×
工場・倉庫等用途				遊戯・風俗 用途	
自動車修理 工場	左以外の工場 (50㎡以下除く)	倉庫業倉庫	ガソリン スタンド		
○	○	○	○	×	

- ※・集合住宅は、工場用地に併設する工場従業員のための集合住宅（寄宿舎、寮に限る）
・事務所は、工場・倉庫等に併設する事務所・研究施設

(5) 服部・西明寺沿道区域

1) 居住

- ・ 農家住宅・分家住宅及び戸建住宅（週末居住のためのセカンドハウス含む）
- ・ 兼用住宅（第1種低層住居専用地域において建築可能な範囲※）

※延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、次に掲げる用途でその部分の床面積の合計が50㎡以下のもの

1. 事務所
2. 日用品販売を主たる目的とする店舗・食堂・喫茶店
3. 理髪店・美容院・クリーニング取次店その他これらに類するサービス業を営む店舗
4. 原動機出力合計0.75KW以下のサービス業を営む店舗（洋服店・畳屋・建具屋等）
5. 原動機出力合計0.75KW以下の自家販売のための食品製造（加工）業（パン屋・米屋・豆腐屋等）
6. 学習塾・華道教室・囲碁教室等の施設
7. 原動機出力合計0.75KW以下の美術品・工芸品を製作するためのアトリエ・工房

- ・ 上記の戸建住宅及兼用住宅の建築開発事業の開発面積は1,000㎡未満

なお、以下の施設は、別途地域及び行政により個別協議を行う特定開発事業とし扱う。

- ・ 上記の戸建住宅及兼用住宅で建築開発事業の開発面積が1,000㎡～5,000㎡以下
- ・ 集合住宅（寄宿舎、寮を含み高さ10m以下かつ戸数20戸以下）
- ・ 居住を主とする社会福祉施設（有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅その他これらに類するもので入所定員29人以下）

2) 商業・業務

- ・ 自動車販売店舗で作業場の床面積の合計が50㎡以下
- ・ ドライブイン（都市計画法第34条第9号に適合）※運用は三重県基準による。
- ・ 上記以外の店舗・飲食店等で、当該用途部分が2階以下かつ床面積の合計が1,500㎡以下
- ・ 事務所で当該用途部分が2階以下かつ床面積の合計が1,500㎡以下

3) 工場・倉庫等

- ・ 自動車修理工場で作業場の床面積の合計が50㎡以下
- ・ 危険性や環境悪化のおそれが非常に少なく、作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場
- ・ 倉庫業の倉庫
- ・ ガソリンスタンド（都市計画法第34条第9号に適合）※運用は三重県基準による。

4) 公共・公益

- ・ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの（運用は三重県提案基準6による。）

なお、以下の施設は、別途地域及び行政により個別協議を行う特定開発事業とし扱う。

- ・ 幼稚園、小・中・高等学校、大学、高等専門学校、図書館、社会福祉施設、診療所、公民館、集会場（近隣住民を対象とした集会所等に限る）、交番、郵便局その他これらに類するもの

5) 農林業関連

以下の施設は、別途地域及び行政により個別協議を行う特定開発事業とし扱う。

- ・ 交流活性化施設（農業体験施設や農産物販売所その他これらに類するもの）

【区域設定条件】
 上野市街地への主要なアクセス部
 で、立地特性から商業・業務用途施
 設の立地が進行している服部・西明
 寺の沿道に設定
 （右写真参照）

【範囲】

- ・服部沿道地区
 （広域的拠点より国道 25 号交差点
 間の県道信楽上野線沿道）
- ・西明寺沿道地区
 （広域的拠点より
 名阪国道中瀬インター間の国道
 163 号及び旧国道沿道）



**服部・西明寺沿道区域の
立地可能施設の基準**

「○」立地可
 「×」立地不可
 「▲」特定開発事業対象

居住用途				宿泊用途	
農家住宅 分家住宅	一戸建住宅 (分譲住宅含)	集合住宅 (10m以下)	集合住宅 (10m超)	ホテル 旅館	農林漁業 体験民宿
○	○	▲	×	×	×
商業・業務用途					
店舗・飲食店 (220㎡以下)	店舗・飲食店 (1,500㎡以下)	店舗・飲食店 (1,500㎡超)	自動車販売店舗 (作業場50㎡以下)	事務所 (1,500㎡以下)	事務所 (1,500㎡超)
○	○	×	○	○	×
公共・公益用途				農林漁業関連用途	
教育・文化 施設	社会福祉施設	病院 (病床数20以上)	診療所 (病床数19以下)	畜舎・堆肥舎	農業体験・農 産物販売所等
▲	▲	×	▲	×	▲
工場・倉庫等用途				遊戯・風俗 用途	
自動車修理工場 (作業場50㎡以下)	左以外の工場 (50㎡以下除く)	倉庫業倉庫	ガソリン スタンド	遊戯・風俗 用途	
○	×	○	○	×	

(6) 既存集落及びその周辺区域

1) 居住

- ・ 農家住宅・分家住宅及び戸建住宅（週末居住のためのセカンドハウス含む）
- ・ 兼用住宅（第1種低層住居専用地域において建築可能な範囲【※p. 19 参照】）
- ・ 上記の戸建住宅及兼用住宅の建築開発事業の開発面積は 1,000 m²未満

なお、以下の施設は、別途地域及び行政により個別協議を行う特定開発事業とし扱う。

- ・ 上記の戸建住宅及び兼用住宅で建築開発事業の開発面積が 1,000 m²～5,000 m²以下
- ・ 集合住宅（寄宿舎、寮を含み高さ 10m以下かつ戸数 20 戸以下）
- ・ 居住を主にする社会福祉施設（有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅その他これらに類するもので入所定員 29 人以下）

2) 宿泊

- ・ 農林漁業体験民宿で、農山漁村余暇法に規定するもの

3) 商業・業務

- ・ 自動車販売店及びドライブインを除く店舗・飲食店等で当該用途部分の床面積の合計が 220 m²以下(都市計画法第 34 条第 1 号に適合)

※運用は三重県基準による。

なお、以下の施設は、別途地域及び行政により個別協議を行う特定開発事業とし扱う。

- ・ 事務所で当該用途部分の床面積の合計が 220 m²以下

4) 工場・倉庫等

- ・ 自動車修理工場（都市計画法第 34 条第 1 号に適合）※運用は三重県基準による。
- ・ 危険性や環境悪化のおそれが非常に少なく、作業場の床面積の合計が 50 m²以下の工場

5) 公共・公益

- ・ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの（運用は三重県提案基準 6 による。）
- ・ 公民館、集会所（近隣住民を対象とした集会所等に限る）
- ・ 交番、郵便局その他これらに類するもの

なお、以下の施設は、別途地域及び行政により個別協議を行う特定開発事業とし扱う。

- ・ 幼稚園、小・中・高等学校、図書館、社会福祉施設、診療所その他これらに類するもの

6) 農林業関連

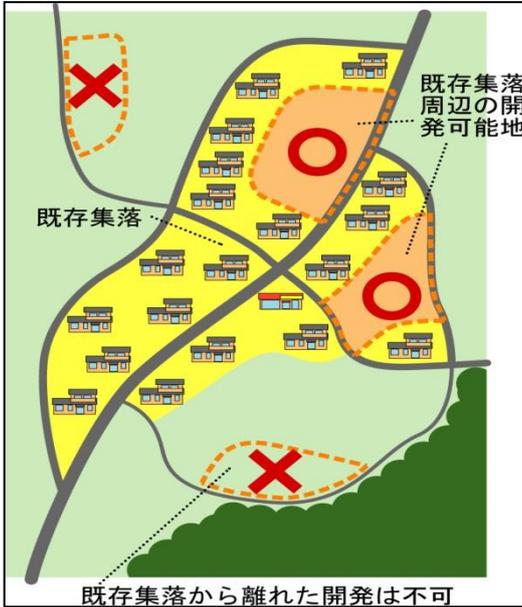
- ・ 交流活性化施設（農業体験施設や農産物販売所その他これらに類するもの）

なお、以下の施設は、別途地域及び行政により個別協議を行う特定開発事業とし扱う。

- ・ 畜舎、堆肥舎（付属建築物で床面積の合計が 15 m²以下は除く）

【区域設定条件】

既存集落のコミュニティ維持のため、下図のように集落周辺での開発のみ許容



【範囲】

基本集落(10戸以上の連担集落)内及びそれに隣接して、以下の図に示す2辺接地基準を満たす範囲



基準日以前からの建築物 開発可能地(2辺接続、内1辺基本集落(10戸以上連担)連担規定50m建築物宅地)

(注) 集落外への拡散を抑えるため、隣接地地は、基準日以前からあるものに限る。

■ 区域形成イメージ

■ 2辺接地基準による範囲設定イメージ

既存集落及びその周辺区域の立地可能施設の基準

「○」立地可
「×」立地不可
「▲」特定開発事業対象

居住用途				宿泊用途	
農家住宅 分家住宅	一戸建住宅 (分譲住宅含)	集合住宅 (10m以下)	集合住宅 (10m超)	ホテル 旅館	農林漁業 体験民宿
○	○	▲	×	×	▲
商業・業務用途					
店舗・飲食店 (220㎡以下)	店舗・飲食店 (1,500㎡以下)	店舗・飲食店 (1,500㎡超)	自動車販売店舗	事務所 (220㎡以下)	事務所 (220㎡超)
○	×	×	×	▲	×
公共・公益用途				農林漁業関連用途	
教育・文化施設 (大学等除く)	社会福祉施設	病院 (病床数20以上)	診療所 (病床数19以下)	畜舎・堆肥舎	農業体験・農 産物販売所等
▲	▲	×	▲	▲	○
工場・倉庫等用途				遊戯・風俗 用途	
自動車修理工場 (作業場150㎡以下)	左以外の工場 (50㎡以下除く)	倉庫業倉庫	ガソリン スタンド	遊戯・風俗 用途	
○	×	×	×	×	

(7) 郊外住宅団地

1) 居住

- ・ 農家住宅・分家住宅及び戸建住宅（週末居住のためのセカンドハウス含む）で高さ10m以下
- ・ 兼用住宅（第1種低層住居専用地域において建築可能な範囲【※p.19参照】）で高さ10m以下

なお、以下の施設は、別途地域及び行政により個別協議を行う特定開発事業とし扱う。

- ・ 農家住宅・分家住宅、戸建住宅（週末居住のためのセカンドハウス含む）及び兼用住宅（第1種低層住居専用地域において建築可能な範囲）で高さ10m超
- ・ 集合住宅（寄宿舍、寮を含み高さ10m以下かつ戸数20戸以下）
- ・ 居住を主とする社会福祉施設（有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅その他これらに類するもので入所定員29人以下）

2) 商業・業務

- ・ 自動車販売店及びドライブインを除く店舗・飲食店等で当該用途部分の床面積の合計が220㎡以下(都市計画法第34条第1号に適合)

※運用は三重県基準による。

なお、以下の施設は、別途地域及び行政により個別協議を行う特定開発事業とし扱う。

- ・ 事務所で当該用途部分の床面積が220㎡以下

3) 工場・倉庫等

- ・ 危険性や環境悪化のおそれが非常に少なく、作業場の床面積合計が50㎡以下の工場

4) 公共・公益

- ・ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの（運用は三重県提案基準6による。）
- ・ 公民館、集会所（近隣住民を対象とした集会所等に限る）
- ・ 交番、郵便局その他これらに類するもの

なお、以下の施設は、別途地域及び行政により個別協議を行う特定開発事業とし扱う。

- ・ 幼稚園、小・中・高等学校、図書館、社会福祉施設、診療所その他これらに類するもの

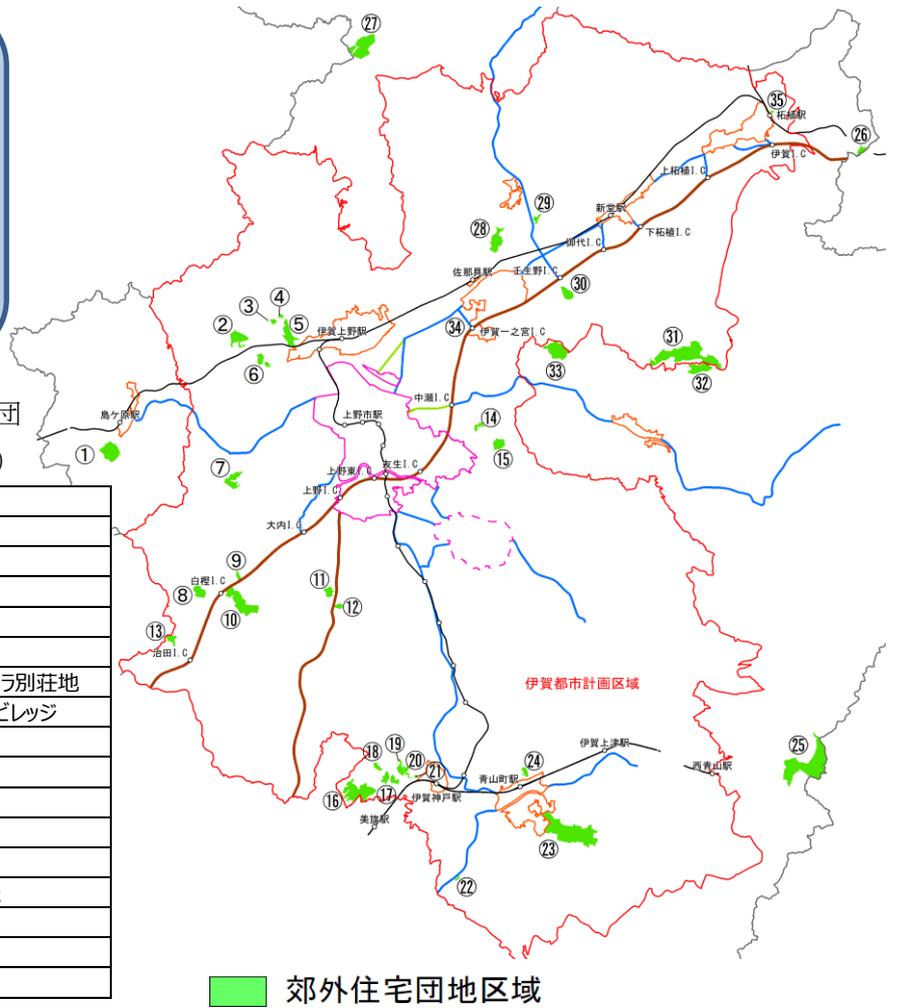
【区域設定条件】

・拠点区域外の適法に開発された住宅団地(別荘地開発含む)

【範囲】

右図及び下図参照
(小規模な団地は省略)

※図は指定既存団地、宅開条例団地・開発団地の主な団地を表示(小規模な団地は省略)



① 雉子の里清流台	⑩ 突保池団地
② ユートピア高倉	⑪ 松楓苑
③ 西高倉台	⑫ 神戸ハイツ
④ ニュー青葉台	⑬ 三谷団地
⑤ 伊賀温泉団地	⑭ 桐ヶ丘
⑥ 白鳳台	⑮ 川上ダム区団地
⑦ 桜ヶ丘ニュータウン	⑯ 青山高原サニーヴィラ別荘地
⑧ 上野青葉台	⑰ 大杉湖レイクサイドビレッジ
⑨ 松下団地	⑱ グリーントウン阿山
⑩ 名阪青葉台	⑳ 阿山ハイツ
⑪ 上野センターランド青葉台	㉑ サンタウン東山
⑫ 山出団地	㉒ 川西青葉台
⑬ 月ヶ瀬青葉台	㉓ 希望ヶ丘
⑭ 荒木ヶ丘	㉔ グリーントウン虹ヶ丘
⑮ 伊賀上野桜ヶ丘ニュータウン	㉕ 上野東ニュータウン
⑯ グリーンハイツみはた	㉖ 一之宮団地
⑰ 香美ヶ丘団地	㉗ 柘植荘苑
⑱ 香美ヶ丘リビングハイツ	

郊外住宅団地区域の立地可能施設の基準

「○」立地可
「×」立地不可
「▲」特定開発事業対象

居住用途				宿泊用途	
農家住宅 分家住宅	一戸建住宅 (分譲住宅含)	集合住宅 (10m以下)	集合住宅 (10m超)	ホテル 旅館	農林漁業 体験民宿
○	○	▲	×	×	×
商業・業務用途					
店舗・飲食店 (220㎡以下)	店舗・飲食店 (1,500㎡以下)	店舗・飲食店 (1,500㎡超)	自動車販売店舗	事務所 (220㎡以下)	事務所 (220㎡超)
○	×	×	×	▲	×
公共・公益用途				農林漁業関連用途	
教育・文化施設 (大学等除く)	社会福祉施設	病院 (病床数20以上)	診療所 (病床数19以下)	畜舎・堆肥舎	農業体験・農 産物販売所等
▲	▲	×	▲	×	×
工場・倉庫等用途				遊戯・風俗用途	
自動車修理 工場	左以外の工場 (50㎡以下除く)	倉庫業倉庫	ガソリン スタンド	遊戯・風俗 用途	
×	×	×	×	×	

(8) 幹線道路沿道区域

○幹線道路地区

1) 居住

- ・ 農家住宅・分家住宅

2) 商業・業務

以下の施設は、別途地域及び行政により個別協議を行う特定開発事業とし扱う。

- ・ ドライブイン（都市計画法第34条第9号に適合）※運用は三重県基準による。
- ・ 自動車販売店及びドライブインを除く店舗・飲食店等で当該用途部分の床面積の合計が220㎡以下（都市計画法第34条第1号に適合）※運用は三重県基準による。
- ・ 事務所

3) 遊戯・風俗

以下の施設は、別途地域及び行政により個別協議を行う特定開発事業とし扱う。

- ・ ボウリング場等（建築基準法別表第2（に）項第3号に定めるもの。）
- ・ パチンコ屋等（建築基準法別表第2（ほ）項第2号に定めるもの。）

4) 工場・倉庫等

- ・ 工場（危険性や環境悪化のおそれが非常に少なく、作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場除く）
- ・ 自動車修理工場
- ・ 倉庫業を営まない倉庫
- ・ 倉庫業倉庫
- ・ ガソリンスタンド（都市計画法第34条第9号に適合）※運用は三重県基準による。

なお、以下の施設は、別途地域及び行政により個別協議を行う特定開発事業とし扱う。

- ・ 危険性や環境悪化のおそれが非常に少なく、作業場の床面積合計が50㎡以下の工場

5) 公共・公益

- ・ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの（運用は三重県提案基準6による。）

なお、以下の施設は、別途地域及び行政により個別協議を行う特定開発事業とし扱う。

- ・ 幼稚園、小・中・高等学校、大学、高等専門学校、図書館、社会福祉施設、公民館、集会場（近隣住民を対象とした集会所等に限る）、交番、郵便局その他これらに類するもの

6) 農林業関連

以下の施設は、別途地域及び行政により個別協議を行う特定開発事業とし扱う。

- ・ 畜舎、堆肥舎（付属建築物で床面積の合計が15㎡以下は除く）
- ・ 交流活性化施設（農業体験施設や農産物販売所その他これらに類するもの）

○沿道サービス道路地区

1) 居住

- ・ 農家住宅・分家住宅

2) 商業・業務

以下の施設は、別途地域及び行政により個別協議を行う特定開発事業とし扱う。

- ・ ドライブイン（都市計画法第34条第9号に適合）※運用は三重県基準による。
- ・ 自動車販売店及びドライブインを除く店舗・飲食店等で当該用途部分の床面積の合計が220㎡以下（都市計画法第34条第1号に適合）※運用は三重県基準による。
- ・ 事務所で当該用途部分が2階以下かつ床面積の合計が1,500㎡以下

3) 工場・倉庫等

- ・ 自動車修理工場
- ・ 倉庫業倉庫
- ・ ガソリンスタンド（都市計画法第34条第9号に適合）※運用は三重県基準による。

なお、以下の施設は、別途地域及び行政により個別協議を行う特定開発事業とし扱う。

- ・ 危険性や環境悪化のおそれが非常に少なく、作業場の床面積合計が50㎡以下の工場
- ・ 都市計画法第34条第4号の農産物等の処理又は加工施設※運用は三重県基準による。
- ・ 都市計画法第34条第7号の既存工場の関連工場施設※運用は三重県基準による。
- ・ 5ha以上のまとまった建築開発事業（既存団地を含む場合も可）

4) 遊戯・風俗、公共・公益及び農林業関連は幹線道路地区と同じ

○幹線道路地区

【区域設定条件】

都市の骨格を形成する道路として、工業・流通系の都市機能の立地を誘導する区域

【範囲】

- ・4車線道路沿道(国道 368 号※)
- ※広域的医療福祉区域は除く
- ・名阪国道インターより1km の範囲内

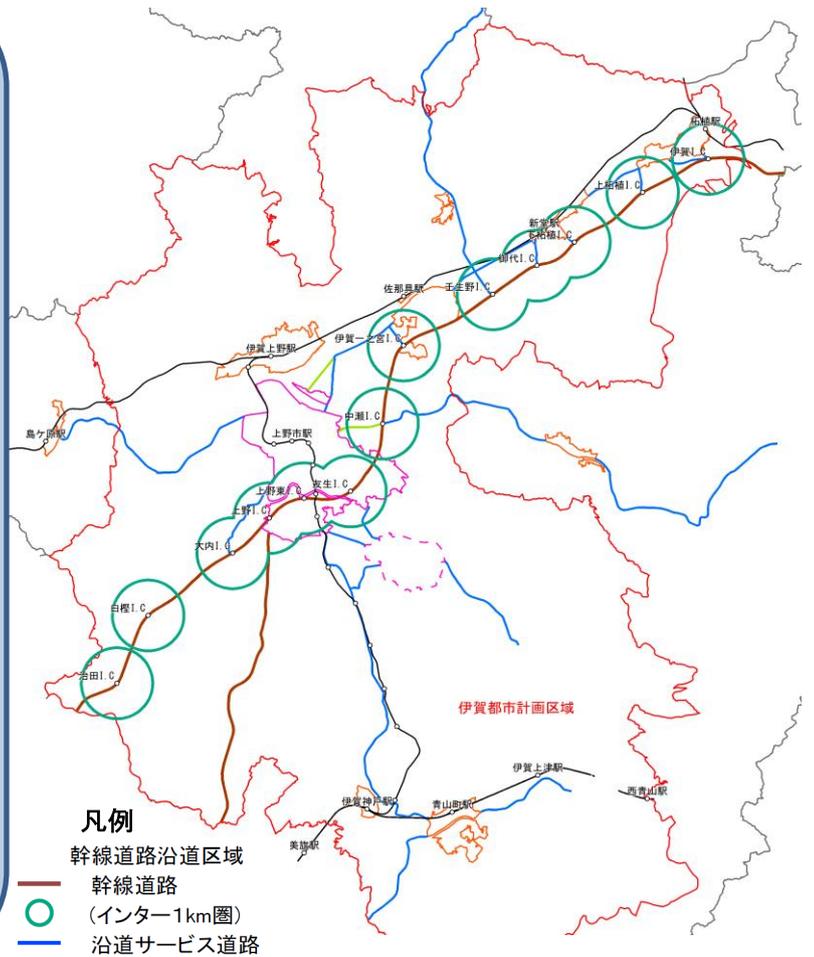
○沿道サービス道路地区

【区域設定条件】

周辺の集落やドライバーの利用に供するものとして、市街地の溢れ出し施設は原則制限

【範囲】

- ・広域的拠点と他の拠点を結ぶ道路
- ・名阪国道のインターから各拠点へのアクセス道路
- ・市外への主要ネットワークルート(国道 165 号・163 号と県道甲賀阿山線)



幹線道路沿道区域の立地可能施設の基準

「○」立地可
「×」立地不可
「▲」特定開発事業対象

居住用途				宿泊用途	
農家住宅 分家住宅	一戸建住宅 (分譲住宅含)	集合住宅 (10m以下)	集合住宅 (10m超)	ホテル 旅館	農林漁業 体験民宿
○○	××	××	××	××	××
商業・業務用途					
店舗・飲食店 (220㎡以下)	店舗・飲食店 (1,500㎡以下)	店舗・飲食店 (1,500㎡超)	自動車販売店舗	事務所 (1,500㎡以下)	事務所 (1,500㎡超)
▲▲	××	××	××	▲▲	▲×
公共・公益用途				農林漁業関連用途	
教育・文化 施設	社会福祉施設	病院 (病床数20以上)	診療所 (病床数19以下)	畜舎・堆肥舎	農業体験・農 産物販売所等
▲▲	▲▲	××	××	▲▲	▲▲
工場・倉庫等用途				遊戯用途	
自動車修理 工場	左以外の工場 (50㎡以下除く)	倉庫業倉庫	ガソリン スタンド	遊戯用途	
○○	○▲	○○	○○	▲▲	

※左：幹線道路地区、右：沿道サービス道路地区

(9) 広域的医療福祉区域

1) 居住

- ・ 居住を主にする社会福祉施設（有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅その他これらに類するもの）

2) 商業・業務

- ・ 自動車販売店及びドライブインを除く店舗・飲食店等、事務所（医療・福祉施設等との関係性があるものに限る。）で当該用途部分が床面積の合計が 220 m²以下

3) 公共・公益

- ・ 社会福祉施設
- ・ 病院
- ・ 診療所

なお、以下の施設は、別途地域及び行政により個別協議を行う特定開発事業とし扱う。

- ・ 自動車販売店及びドライブインを除く店舗・飲食店等（医療・福祉施設等との関係性があるものに限る。）で当該用途部分が 2 階以下かつ床面積の合計が 1,500 m²以下
- ・ 事務所（医療・福祉施設等との関係性があるものに限る。）で当該用途部分が 2 階以下かつ床面積の合計が 1,500 m²以下
- ・ 幼稚園、小・中・高等学校、大学、高等専門学校、図書館、公民館、集会所（近隣住民を対象とした集会所等に限る）、交番、郵便局その他これらに類するもの

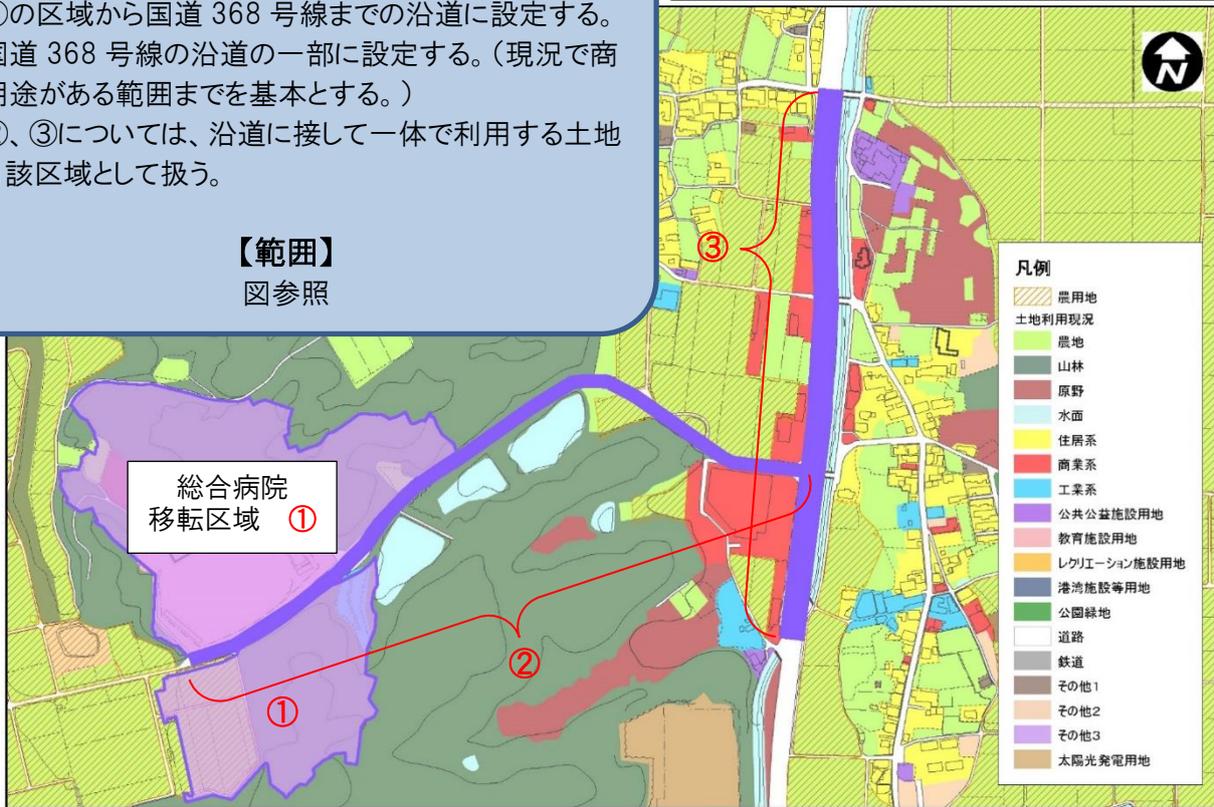
【区域設定条件】

- ① 総合病院移転区域(特定開発事業として認定した区域)に設定する。
 - ② ①の区域から国道 368 号線までの沿道に設定する。
 - ③ 国道 368 号線の沿道の一部に設定する。(現況で商業用途がある範囲までを基本とする。)
- ※ ②、③については、沿道に接して一体で利用する土地を当該区域として扱う。

【範囲】

図参照

凡例
 広域的医療福祉区域



広域的医療福祉区域の立地可能施設の基準

「○」立地可
 「×」立地不可
 「▲」特定開発事業対象

居住用途				宿泊用途		
農家住宅 分家住宅	一戸建住宅 (分譲住宅含)	集合住宅	居住を主にする 社会福祉施設	ホテル 旅館	農林漁業 体験民宿	
×	×	×	○	×	×	
商業・業務用途						
店舗・飲食店 (220㎡以下)	店舗・飲食店 (1,500㎡以下)	店舗・飲食店 (1,500㎡超)	自動車 販売店舗	事務所 (220㎡以下)	事務所 (1,500㎡以下)	事務所 (1,500㎡超)
○	▲	×	×	○	▲	×
公共・公益用途				農林漁業関連用途		
教育・文化 施設	社会福祉施設	病院 (病床数20以上)	診療所 (病床数19以下)	畜舎・堆肥舎	農業体験・農 産物販売所等	
▲	○	○	○	×	×	
工場・倉庫等用途				遊戯・風俗 用途		
自動車修理 工場	左以外の工場	倉庫業倉庫	ガソリン スタンド	遊戯・風俗 用途		
×	×	×	×	×		

※ 「店舗・飲食店」、「事務所」については、医療・福祉施設等との関係性があるものに限る。

(10) 保全区域

1) 居住

- ・ 農家住宅・分家住宅

2) 宿泊

以下の施設は特定開発事業とし、別途地域及び行政により個別協議建築開発事業

- ・ ホテル・旅館
- ・ 農林漁業体験民宿で、農山漁村余暇法に規定するもの

3) 工場・倉庫等

以下の施設は、別途地域及び行政により個別協議を行う特定開発事業とし扱う。

- ・ 都市計画法第 34 条第 4 号の農産物等の処理又は加工施設※運用は三重県基準による。
- ・ 都市計画法第 34 条第 7 号の既存工場の関連工場施設 ※運用は三重県基準による。
- ・ 5ha 以上のまとまった建築開発事業（既存団地を含む場合も可）

4) 公共・公益

- ・ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの（運用は三重県提案基準6による。）

なお、以下の施設は、別途地域及び行政により個別協議を行う特定開発事業とし扱う。

- ・ 幼稚園、小・中・高等学校、大学、高等専門学校、図書館、社会福祉施設、公民館、集会所（近隣住民を対象とした集会所等に限る）、交番、郵便局その他これらに類するもの

5) 農林業関連

以下の施設は、別途地域及び行政により個別協議を行う特定開発事業とし扱う。

- ・ 畜舎、堆肥舎（付属建築物で床面積の合計が 15 m²以下は除く）
- ・ 交流活性化施設（農業体験施設や農産物販売所その他これらに類するもの）

【範囲】 ・農地里山や小規模な集落等で他の基本区域を除いた全ての区域

保全区域の 立地可能施設の基準

「○」立地可
「×」立地不可
「▲」特定開発事業対象

居住用途			宿泊用途	商業・業務用途	
農家住宅 分家住宅	一戸建住宅 (分譲住宅含む)	集合住宅		店舗・飲食店 (220m ² 以下)	その他の 商業・業務
○	×	×	▲	×	×
公共・公益用途				農林漁業関連用途	
教育・文化 施設	社会福祉施設	病院 (病床数20以上)	診療所 (病床数19以下)	畜舎・堆肥舎	農業体験・農 産物販売所等
▲	▲	×	×	▲	▲
工場・倉庫等用途				遊戯・風俗 用途	
自動車修理 工場	左以外の工場 (50m ² 以下除く)	倉庫業の倉庫	ガソリン スタンド		
×	▲	×	×	×	

5 その他市長が適正かつ合理的な土地利用を図るため特に必要と認める事項

条例第9条第2項各号に定める当該各区域の土地利用の方針及び目指すべき方向に即し、条例第8条第1項第4号に定めるその他市長が適正かつ合理的な土地利用を図るため特に必要な事項としては、条例第44条第1項の事業相談における「特定開発事業の認定指針」とし、次のとおり定める。

(1) 特定開発事業の認定指針の趣旨

市内で行われる建築開発事業は、市の土地利用基本計画における建築開発事業の基準に整合する事業（「○」立地可）に限り開発が可能である。ただし、建築開発事業の基準に整合しない開発内容であっても、市の土地利用基本計画の基本方針に反しない事業については、特定開発事業として別途地域及び行政により個別に協議しながら、地域に適した土地利用に柔軟に対応する方針とする。

しかし、全ての事業を地域が認めれば開発可能になるのではなく、伊賀市が目指す将来都市構造や伊賀市都市マスタープランの土地利用の方針を基本に定めた「伊賀市土地利用基本計画」の基本方針に反しない内容であることが求められる。

このため、行政が事業相談の時点で基準とする基本的考え方と用途別の判断指針を以下に示す。

(2) 特定開発事業の定義及び基本的考え方

① 定義

伊賀市土地利用基本計画の基本方針に反しないもので、基本計画の建築開発事業の基準に定めがない事業（○、×以外）を「特定開発事業」と定義する。

① 基本的な考え方

特定開発事業の認定は、以下に示す用途別の判断指針、周辺的生活環境及び市全体の都市構造に及ぼす影響、非効率な都市基盤への投資、地域住民の意向などを踏まえ、伊賀市土地利用審議会の意見を聴いて、個別に市長が判断を行う。

(3) 用途別の判断指針

用途別の判断指針を次に示す。

■居住用途

1) 集落環境の保全・形成に資する居住用途の建築開発事業

- ① 建築開発事業面積が一定規模以下であること。(開発面積は 5,000 m²以下で既存集落との共存可能な規模とする。)
- ② 建築開発事業地が既存の集落地【基本集落】内又は隣接するものであること。ただし、窯業窯と一体となった陶芸家の居住施設等集落と一定の離隔が必要な居住用途については、個別に判断する。
- ③ 戸建住宅は、敷地面積にゆとりをもち【戸当たり敷地面積 250 m²以上(ただし、広域的拠点区域に近接する場合は、200 m²以上)】、緑地の空間を十分に確保していること。
- ④ 建築物用途が集合住宅の場合は、既存集落等との調和に配慮し、低層(高さ 10m以下)で戸数は 20 戸以下とすること。
- ⑤ 建築物用途が居住を主にする社会福祉施設の場合は、既存集落等との調和に配慮し、低層(高さ 10m以下)で緑地の空間を十分に確保していること。
- ⑥ 営農環境や景観の保全に十分配慮したものであること。
- ⑦ 道路、供給処理施設(上水、下水等)など都市基盤施設の非効率な整備及び維持管理を生じさせないものであること。

2) 用途地域の指定のない地域拠点等の拠点区域における集合住宅(高さ 10m超)の建築開発事業

- ① 日影等周辺住民の理解が得られるものであること。
- ② 道路、供給処理施設(上水、下水等)など都市基盤施設の非効率な整備及び維持管理を生じさせないものであること。

3) 工業用区域において既存工場に付属する寄宿舍、寮の建築開発事業

- ① 敷地は、既存工業用地内又は既存工業用地が 5 ha 以上の一団のまとまりがある場合はその隣接地とする。
- ② 日影等周辺住民の理解が得られるものであること。
- ③ 道路、供給処理施設(上水、下水等)など都市基盤施設の非効率な整備及び維持管理を生じさせないものであること。

(解説)

伊賀市の住宅団地の状況を見ると、古い郊外住宅団地では入居率が低い状態の団地も多い。また、最近開発された郊外住宅団地の例においても、同じような状況である。このような現状を踏まえるならば、伊賀市にはこれ以上郊外住宅団地の開発は必要ないと判断できる。このため、居住用途の建築開発事業については、小規模で既存集落周辺に集約することを基本とする。

戸建住宅の敷地面積は、既存集落の宅地との調和の意味から戸当たり敷地面積を 250 m²以上とするが、広域的拠点区域近接区域(1 km圏域)については、広域的拠点区域と一体的な日常生活圏を構成している地域として、200 m²以上に緩和する。

なお、用途地域の指定のない拠点区域における集合住宅(高さ 10m 超)及び工業用地区域内において既存工場に付属する寄宿舍、寮については、周辺住民の理解と都市基盤に問題がなければ原則許容する方針とする。

■ 宿泊用途

1) 保全区域に立地する宿泊用途の建築開発事業

- ① ホテル・旅館については、周辺景観と調和し、自然景観や環境に配慮されたものであること。
- ② 農林漁業体験民宿等については、その建築開発事業を保全区域で行うことの必然性が十分理解できるものであること。
- ③ 道路、供給処理施設（上水、下水等）など都市基盤施設の非効率な整備及び維持管理を生じさせないものであること。

（解説）

旅館・ホテルは、都市機能の集約化を目指し公共交通のサービスが十分な拠点市街地に集約させる方針とする。一方、既存の農家を利用した体験型民宿については、既存集落の交流人口増加や地域活性化に寄与するため既存集落及びその周辺で積極的に受け入れる方針とする。

しかし、宿泊客の中には、伊賀の自然豊かな環境の中で過ごすことを目的とする観光客も多いと考えられる。このため、保全区域の特性を活かし、自然環境や景観に配慮された宿泊用途の建築開発事業については、道路、供給処理施設など都市基盤施設の整備及び維持管理を生じさせない前提で、伊賀市土地利用基本計画との整合性に配慮して特定開発事業として個別に判断する。

■商業・業務用途

1) 幹線道路沿道区域・広域的医療福祉区域に立地する商業・業務用途の建築開発事業

- ① 幹線道路沿道区域の店舗・飲食店等の施設は、周辺の集落の利用に供するものであること。(都市計画法第34条第1号に適合するもの) ※運用は三重県基準による
広域的医療福祉区域の店舗・飲食店は、当該用途部分が2階以下かつ1,500㎡以下であること。(医療・福祉施設等との関係性があるものに限る。)
- ② ドライブインについては、ドライバーの用に供するものであること。(都市計画法第34条第9号の休憩施設(ドライブイン)の基準に適合するもの) ※運用は三重県基準による
- ③ 集客に伴う交通渋滞の発生等、周辺の生活環境及び市全体の都市構造に及ぼす影響を考慮し、非効率な都市基盤への投資を生じさせないものであること。

2) 拠点区域や工業用地区域以外に立地する事務所の建築開発事業

- ① 幹線道路沿道区域の沿道サービス道路地区及び広域的医療福祉区域では、当該用途部分が2階以下かつ1,500㎡以下、既存集落及びその周辺区域及び郊外住宅団地区域では床面積が220㎡以下であること。(広域的医療福祉区域への立地は、医療・福祉施設等との関係性があるものに限る。)
- ② 事業の特性から郊外立地に必然性があり、かつ交通環境や周辺環境に考慮した場所で、非効率な都市基盤への投資を生じさせないものであること。

(解説)

幹線道路沿道は、交通の利便性が高く、無秩序な土地利用が行われる恐れが高い場所で、計画的な土地利用誘導を図る必要がある。

このため、商業・業務用途の建築開発事業については、周辺の集落の利用やドライバーの利用に供するものとして、市街地の溢れ出し施設は原則制限する。なお、事務所の建築開発事業についても事業の特性上郊外立地が適切なものに限定する。

また、広域的医療福祉区域での商業・事務所用途の建築開発事業については、当該区域の性質を鑑み、医療・福祉施設等に関係するものに限定する。

■遊戯用途

1) 幹線道路沿道区域に立地する遊戯用途の建築開発事業

- ① ボウリング場等、パチンコ屋等の遊戯施設は、目的とする機能を果たす上で適切な場所で、周辺住民の理解が十分得られるものであること。
- ② 集客に伴う交通渋滞の発生等、周辺の生活環境及び市全体の都市構造に及ぼす影響を考慮し、非効率な都市基盤への投資を生じさせないものであること。

(解説)

幹線道路沿道は、交通の利便性が高く、無秩序な土地利用が行われる恐れが高い場所で、計画的な土地利用誘導を図る必要がある。このため、遊戯用途の建築開発事業については、目的とする機能を果たす上で適切な場所で、周辺住民の理解が十分得られるものに限定し、市街地の溢れ出し施設は原則制限する。また、集客に伴う交通渋滞の発生等、周辺の生活環境及び市全体の都市構造に及ぼす影響を、十分考慮して判断する方針とする。

■工場・倉庫等用途

1) 危険性や環境悪化のおそれが非常に少なく、作業場の床面積合計が 50 m²以下の工場の建築開発事業

- ① 当該場所以外に適切な場所がないこと。
- ② 事業の特性に応じ、周辺環境に考慮した場所にあること。

2) 幹線道路沿道区域の沿道サービス道路地区及び保全区域において、立地可能な工場の建築開発事業

- ① 都市計画法第 34 条第 4 号の農産物等の処理又は加工施設であること。
- ② 都市計画法第 34 条第 7 号の既存工場の関連工場施設であること。

※運用は三重県基準による

- ③ 5ha 以上のまとまった建築開発事業で以下の基準を満たすもの。

- イ. 既存工業団地などの産業用地（幹線道路沿道区域の幹線道路地区を含む。）の周辺に位置すること。
- ロ. 周辺的生活環境及び市全体の都市構造に及ぼす影響を考慮し、非効率な都市基盤への投資を生じさせない若しくはこれが小規模であること。
- ハ. 当該各基本区域の環境や景観の保全に十分配慮し、周辺の環境との調和が図られたものであること。

（解説）

都市計画法第 34 条第 4 号、7 号の取扱は、三重県開発許可制度実務の 2-7-4 第 4 号（農林水産物）2-7-7 第 7 号（関連工場）の基準に準じて運用する。

5ha 以上の面積要件については、現行制度における工業立地の隣接面積要件に準じて設定しており、土地利用の方針で「工業等の産業施設の立地集積は、一定のまとまりがみられる既存産業施設周辺への新たな産業誘致」の方針を受け、③のイ項を設けている。なお、この位置付けは、ゆめが丘南部丘陵地の新産業用地整備が完了するまでの暫定的な措置とし、整備後は工業用地の充足の状況や需要量を考慮し制度の継続または廃止について検討する。

■公共・公益用途

1) 公共・公益用途※の建築を目的とする建築開発事業

(対象とする特定開発事業は、建築開発事業の基準一覧表 (p. 39) に示す施設分類の公共・公益用途をいう。)

- ① 目的とする機能を果たす上で、適切な場所であること。
- ② 周辺の生活環境及び市全体の都市構造に及ぼす影響を考慮し、非効率な都市基盤への投資を生じさせないものであること。
- ③ 当該各基本区域の環境や景観の保全に十分配慮し、周囲の環境との調和が図られたものであること。
- ④ 診療所、公民館、集会場等の地域施設については、地域の利用に供するものであること。

(解説)

公共公益施設の今後の整備は、拠点等に集約することを基本としているが、施設立地のうえで郊外立地が必要な場合も考えられる。また、郊外に立地することが適切な場合も考えられるため、上記のような配慮のもと許容する方針とする。

また、公民館、集会場は、近隣住民を対象とした施設に限定し、セレモニーホール等は含まない。

■公共用地の跡地利用

1) 公共用地の跡地利用における建築開発事業

- ① 目的とする機能を果たす上で、適切な場所であること。
- ② 周辺の生活環境及び市全体の都市構造に及ぼす影響を考慮し、非効率な都市基盤への投資を生じさせないものであること。

(解説)

公共用地の跡地を活用した建築開発事業については、周辺の生活環境への影響等に配慮しながら計画的に推進する方針とする。なお、特定開発事業で認定された用途が既存用途となり、それ以後の土地利用変更は、公共用地跡地としては取り扱わない。

■農林業関連用途

1) 交流活性化施設の建築開発事業

- ① 市民等の生活の利便性の向上や地域の活性化、地域観光の魅力の向上に寄与するものであること。
- ② 地域資源の活用に考慮し、調整が図られた場所・施設であること。
- ③ 集客に伴う交通渋滞の発生等、周辺的生活環境及び市全体の都市構造に及ぼす影響を考慮し、非効率な都市基盤への投資を生じさせないものであること。

2) 畜舎や堆肥舎等周辺地域へ影響を与える建築開発事業

- ① 目的とする機能を果たす上で、適切な場所であること。
- ② 集落の生活環境への影響について十分な配慮がなされた施設であること。
- ③ 他に適切な代替え用地がないこと。

(解説)

伊賀市の立地特性（中部圏と関西圏の中間に位置する）や歴史・文化性の高さから公共・民間に係わらず、過去に多くの建築開発事業が行われてきている。それらは、体験農園や温泉を利用したレクリエーション施設など地域活性化や憩い空間として成功している例も多い。したがって、今後もこの種の建築開発事業の誘導を特に規制する必要はないと考えるが、地域のまちづくりとの整合性や伊賀市の将来都市構造に矛盾しないように計画誘導することが必要と考える。

また、畜舎や堆肥舎のような地域住民に臭い等周辺地域へ影響を与える建築開発事業については、特定開発事業としてその適切性について判断する。

■知的対流拠点計画に位置付けられた施設

1) 知的対流拠点計画に位置付けられた施設における建築開発事業

- ① 知的対流拠点計画に位置付けられた施設であることが確認できること。
- ② 目的とする機能を果たす上で、適切な場所にあること。
- ③ 周辺的生活環境及び市全体の都市構造に及ぼす影響を考慮し、非効率な都市基盤への投資を生じさせないものであること。
- ④ 当該各基本区域の環境や景観の保全に十分配慮し、周辺の環境との調和が図られたものであること。

(解説)

地域発イノベーションを創出するためには、活用する地域資源やその取組内容に応じて、自治体や地域内の事業者、住民、大学、研究機関、金融機関等を中心とする多様な関係主体が連携し、知恵やアイデアを出し合っ、実際の活動に昇華させる「場」が必要となる。このような「場」を国では「知的対流拠点」と呼んでいる。知的対流拠点の形成は、単に一部の土地利用で完結するものではなく、様々な組織が連携するとともに、その取組や効果が多方面にわたり、継続的に行われることが望まれる。

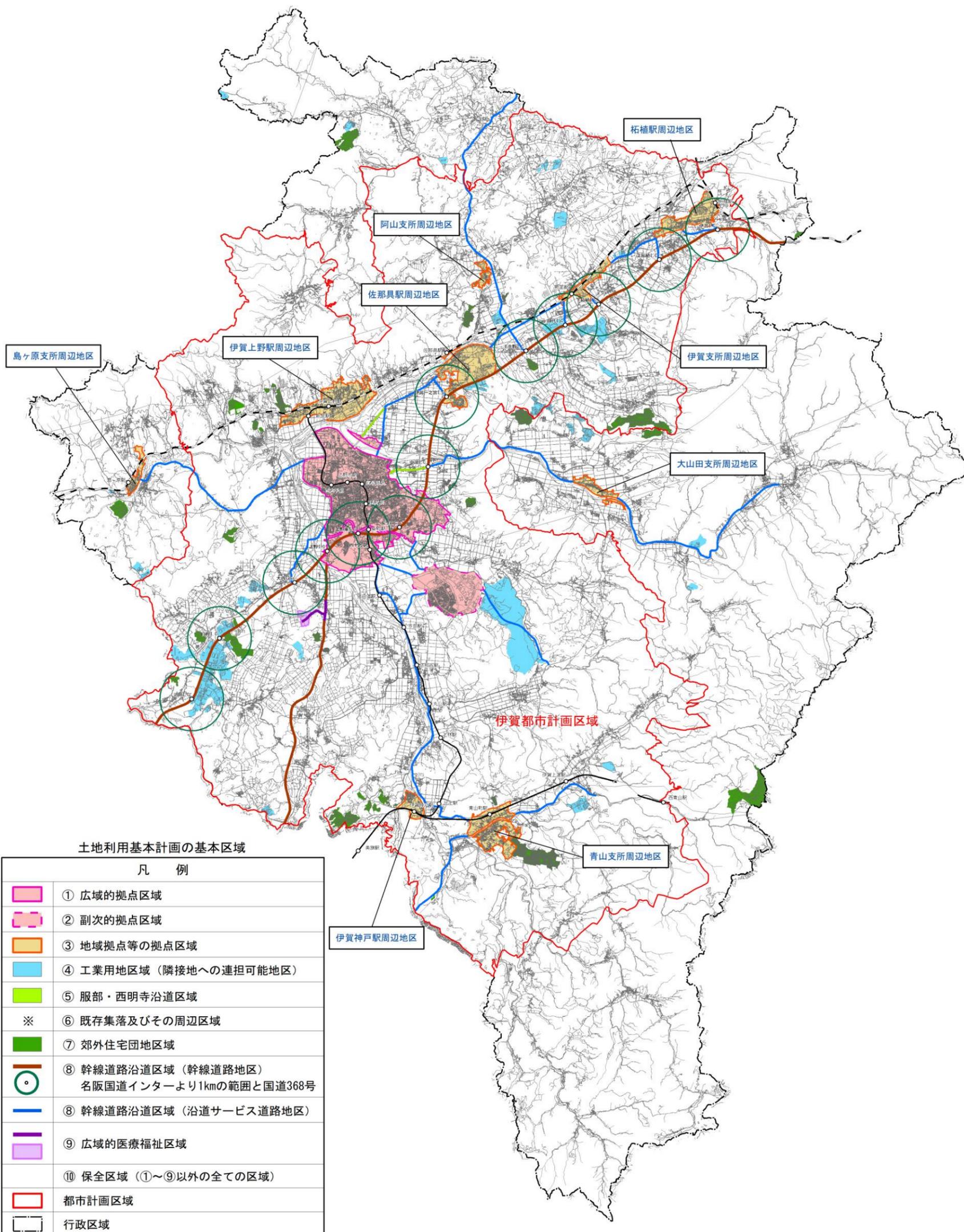
このためには、課題や目的(テーマ)、連携体制、実効性などを予め確認する必要があることから、特定開発事業の認定手続きにおいては、実施事業を含む知的対流拠点形成に向けた「知的対流拠点計画書」を作成、提出させることにより、これらを確認する仕組みとする。

なお、知的対流拠点計画に位置付けられた施設については、土地利用基本計画において立地不可の扱いとなる施設であっても、特定開発事業対象とし、地域等と個別に協議しながら、上記判断指針に従い、柔軟に対応する方針とする。

基本区域の概要図及び建築開発事業の基準を取りまとめると、p. 38 (資料1)、p. 39 (資料2)の図、表に示すとおりである。

なお、各区域が重複する場合の優先順位は、p. 39 表末のとおりとする。また、建築開発事業の基準の建築物用途等に記載がない建築開発事業は、特定開発事業として別途地域及び行政により個別に協議しながら、地域に適した土地利用に柔軟に対応する方針とする。(用途地域が指定されている区域は除く。)

基本区域の概要図（土地利用基本計画）



土地利用基本計画の基本区域

凡 例

	① 広域的拠点区域
	② 副次的拠点区域
	③ 地域拠点等の拠点区域
	④ 工業用区域（隣接地への連担可能地区）
	⑤ 服部・西明寺沿道区域
※	⑥ 既存集落及びその周辺区域
	⑦ 郊外住宅団地区域
	⑧ 幹線道路沿道区域（幹線道路地区）
	⑧ 幹線道路沿道区域（沿道サービス道路地区） 名阪国道インターより1kmの範囲と国道368号
	⑧ 幹線道路沿道区域（沿道サービス道路地区）
	⑨ 広域的医療福祉区域
	⑩ 保全区域（①～⑨以外の全ての区域）
	都市計画区域
	行政区域

※・⑥「既存集落及びその周辺」は表示していない。
 ・郊外住宅団地は、指定既存団地、宅開条例団地・開発団地の主な団地を表示。
 ・その他条例施行以前に許可を受けた土地については、従前の許可による。



■建築開発事業の基準一覧表 (特定開発事業の認定概要等を含む)

施設分類	建築物用途等	基本区域											備考 (法は都市計画法をいう)	特定開発事業の認定概要等		
		①広域的拠点区域		②副次的拠点区域	③地域の拠点区域		④工業用地区域	⑤服部・西明寺沿道区域	⑥既存集落及びその周辺区域	⑦郊外住宅団地区域	⑧幹線道路沿道区域				⑨広域的医療福祉区域	⑩保全区域
		用途地域有	用途地域無		用途地域有	用途地域無					幹線道路	沿道サービス道路				
居住	農家住宅・分家住宅	用	○	用	用	○	×	○	○	○	○	×	○			
	上記以外の戸建住宅※1								○	※3(▲)					※1:週末居住のためのセカンドハウス含む ※2:開発面積1,000㎡未満 ※3:高さ10m以下	
	兼用住宅(第1種低層住居専用地域内で建築可能なもの)	用	○	用	用	○	×	※2(▲)	○	※2(▲)	×	×	×	×	(▲)⑤⑥区域における基準 ・開発面積5,000㎡以下の建築開発事業 ・⑤区域内、⑥は区域内又は隣接地 (▲)⑦における基準 ・高さを10mを超える建築開発事業	
	集合住宅(高さ10m以下)	用	×	用	用	○	▲	▲	▲	▲	×	×	×	×	※4:寄宿舎、寮に限る(戸数制限なし)	
	集合住宅(高さ10m超)	用	×	用	用	▲	▲	×	×	×	×	×	×	×	▲戸数20戸以下 ▲日影等周辺住民の理解が得られるもの	
居住を主にする社会福祉施設※5	用	▲	用	用	○	×	▲	▲	▲	×	×	○	×	※5:有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅等		
宿泊	ホテル・旅館※6	用	○	用	用	○	×	×	×	×	×	×	▲	※6:モーテル等類似施設除く		
	農林漁業体験民宿等※7	用	○	用	用	○	×	×	▲	×	×	×	▲	※7:農家民宿等で、農山漁村余暇法に規定するもの		
商業・業務	自動車販売店舗	用	○	用	用	○	×	○	×	×	×	×	×	※8:作業場の床面積合計50㎡以下		
	ドライブイン※9	用	○	用	用	○	×	○	×	×	▲	▲	×	※9:法34条9号に適合		
	上記以外の店舗・飲食店等(別途建築物用途等に定めのあるものは除く)	用	○	用	用	○	×	○	○	○	▲	▲	○	※10:当該用途の床面積合計10,000㎡以下 ※11:当該用途部分が2階以下かつ床面積合計1,500㎡以下 ※12:法34条1号に適合(床面積合計220㎡以下) ※12-1:床面積合計220㎡以下(医療・福祉施設等との関係性があるものに限る。)		
	事務所	用	○	用	用	○	○	○	▲	▲	▲	▲	○	※13:当該用途部分が2階以下かつ床面積合計1,500㎡以下 ※14:床面積合計220㎡以下 ※14-1:床面積合計220㎡以下(医療・福祉施設等との関係性があるものに限る。)		
遊戯・風俗	ボウリング場等※15	用	○	用	用	×	×	×	×	×	▲	▲	×	※15:スケート場・ゴルフ練習場・パッチング練習場等		
	パチンコ屋等※16	用	○	用	用	×	×	×	×	×	▲	▲	×	※16:麻雀屋・射的場等		
	カラオケボックス等	用	○	用	用	×	×	×	×	×	×	×	×			
	キャバレー・個室付浴場等	用	×	用	用	×	×	×	×	×	×	×	×			
	劇場・映画館等	用	○	用	用	×	×	×	×	×	×	×	×			
工場・倉庫等	自動車修理工場	用	○	用	用	○	○	○	○	○	○	×	×	※17:作業場面積50㎡以下 ※18:法34条1号に適合(作業場床面積合計150㎡以下)		
	危険性や環境悪化のおそれ非常に少なく、作業場の床面積合計が50㎡以下の工場※19	用	○	用	用	○	×	○	○	○	▲	▲	×	※19:第1種住居地域で建築可能なもの		
	上記以外の工場	用	×	用	用	×	○	×	×	×	○	▲	×	▲法34条4号若しくは7号の基準に適合又は5ha以上のまとまった建築開発事業(既存団地を含む場合も可)		
	倉庫業を営まない倉庫	用	○	用	用	○	×	×	×	×	○	×	×	※20:当該用途部分が2階以下かつ床面積合計1,500㎡以下		
	倉庫業倉庫	用	○	用	用	×	○	○	×	×	○	○	×			
	自動車車庫(付属車庫除く)	用	○	用	用	○	×	×	×	×	×	×	×	※21:2階以下かつ床面積合計300㎡以下		
公共・公益	ガソリンスタンド※22	用	○	用	用	○	○	×	×	×	○	○	×	※22:法34条9号に適合		
	危険物の貯蔵・処理施設	用	×	用	用	○	×	×	×	×	×	×	×			
	幼稚園、小・中・高等学校	用	○	用	用	○	×	▲	▲	▲	▲	▲	▲			
	大学、高等専門学校等	用	○	用	用	○	×	▲	×	×	▲	▲	▲	▲目的とする機能を果たす上で適切な場所		
	図書館等	用	○	用	用	○	×	▲	▲	▲	▲	▲	▲			
	神社、寺院、教会等	用	○	用	用	○	○	○	○	○	○	○	○	※④～⑩は、三重県提案基準6により運用		
	社会福祉施設※23	用	○	用	用	○	×	▲	▲	▲	▲	▲	○	▲	※23:※5の社会福祉施設除く	
	病院※24	用	×	用	用	×	×	×	×	×	×	×	○	×	※24:病床数20以上	
	診療所※25	用	○	用	用	○	×	▲	▲	▲	×	×	○	×	※25:病床数19以下	
公民館、集会所※26	用	○	用	用	○	×	▲	○	○	▲	▲	▲	▲	※26:近隣住民を対象とした集会所等に限る		
交番、郵便局等	用	○	用	用	○	×	▲	○	○	▲	▲	▲	▲	▲目的とする機能を果たす上で適切な場所		
農林漁業関連	畜舎※27	用	×	用	用	×	×	×	▲	×	▲	▲	×	▲	※27:付属建築物で床面積合計15㎡以下は除く	
	堆肥舎※27	用	×	用	用	×	×	×	▲	×	▲	▲	×	▲	▲当該場所以外に適切な場所がない場合	
	交流活性化施設※28	用	○	用	用	○	×	▲	○	×	▲	▲	×	▲	※28:農業体験施設や農産物販売所等	
区域重複の際の優先順位	①～③拠点区域														拠点区域は全てに優先(重複は幹線道路1kmの円内のみ)	
	④工業用地区域														工業用地区域が優先するのは、幹線道路沿道区域と保全区域	
	⑤服部・西明寺沿道区域														重複する区域に対しては、全て服部・西明寺沿道区域が優先	
	⑥既存集落及びその周辺区域														服部・西明寺沿道区域と重複する場合以外は、既存集落及びその周辺区域が優先	
	⑦郊外住宅団地区域														服部・西明寺沿道、既存集落及びその周辺区域以外は、郊外住宅団地区域優先	
	⑧幹線道路沿道区域														重複する区域で、幹線道路沿道区域が優先するのは保全区域のみ	
⑨広域的医療福祉区域																
⑩保全区域															保全区域に対しては、重複する区域が全て優先	

(注)・「用」は用途地域の基準による。「○」は立地可。「×」は立地不可。「▲」は特定開発事業対象。
 ・三重県提案基準は、三重県開発審査会提案基準の略で、市街化調整区域における都市計画法の三重県における運用基準。
 ・公共用地跡地利用は、特定開発事業として取り扱う。
 ・表の施設区分に記載のない建築物用途等は、特定開発事業として取り扱う。
 ・区域重複の際、矢印方向優先「←場合:横の区域優先、↑場合:縦の区域優先、一場合:重複なし」。 ※幹線道路と沿道サービス道路が重複する場合は、幹線道路優先
 ・知的対流拠点計画に位置付けられた施設については、特定開発事業として扱う。 ※別途審査により適切と認める計画に限る。