

○野洲市市街化調整区域における地区計画制度の運用基準

野洲市告示第 105 号

平成 25 年 7 月 8 日

第 1 章 運用基準

(目的)

第 1 条 この運用基準は、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当該地区計画の原案を作成するための案（以下「地区計画提出案」という。）に関し、必要な事項を定め、市街化調整区域における良好な環境の維持及び形成を図り、農林漁業との調和のとれた適正な土地利用の整序を図ることを目的とする。

(用語の定義)

第 2 条 この運用基準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 条 この運用基準は、市街化調整区域において定める地区計画（以下「地区計画」という。）について適用する。

(基本方針)

第 4 条 地区計画は、「都市計画運用指針」（平成 12 年 12 月 28 日付け建設省都計発第 92 号建設省都市局長通知）並びに「市街化調整区域における地区計画の策定にかかる運用方針及び大規模開発型地区計画の取扱い」（平成 19 年 6 月 1 日付け滋都計第 561 号滋賀県土木交通部長通知）に基づくとともに、第 1 次野洲市総合計画、国土利用計画（第 1 次野洲市計画）、野洲市都市計画マスタープラン（野洲市の都市計画に関する基本的な方針）等の諸計画及び関係法令との整合を図るものとする。

2 地区計画は、次に掲げる事項に沿ったものとする。

- (1) 市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域の特性を逸脱しない範囲で定め、地区計画を定める区域の周辺における市街化を促進することがなく、都市計画区域における計画的な市街化に支障がないこと。
- (2) 農業等の既存の土地利用の実態及び計画を優先し、原則として、都市的土地利用の目的でそれを変更することは行わない。また、必要以上に農地を含めないこと。
- (3) 一建築物の建築あるいは一敷地の開発を可能とするための便宜的手法として活用されるものでないこと。

(適用区域の制限)

第 5 条 地区計画の区域には、都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）第 8 条第 1 項第 2 号ロからニまでの区域は含まないものとする。

2 次に掲げる法令や計画と整合がとれない区域等は、原則として、地区計画の区域に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）第8条第2項第1号に規定する農用地区域
- (2) 農村地域工業等導入促進法（昭和46年法律第112号）第5条第3項1号に規定する工業等導入地区
- (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（同法第4条第1項に規定する集落地域整備基本方針が策定された場合にあつては、同条第2項第1号に掲げる事項の内容に該当する集落地域に限る。）
- (4) 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
- (5) 森林法（昭和26年法律第249号）に規定する保安林、保安施設地区
- (6) 自然環境保全法（昭和47年法律第85号）第22条第1項に規定する自然環境保全地域
- (7) 自然公園法（昭和32年法律第161号）第20条第1項に規定する特別地域
- (8) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第109条第1項に規定する史跡、名勝又は天然記念物の指定区域
- (9) 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律（平成14年法律第88号）第29条第1項に規定する特別保護地区
- (10) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域
- (11) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項に規定する地すべり防止区域
- (12) 砂防法（明治30年法律第29号）第3条第1項に規定する砂防指定区域
- (13) 法第9条第21項に規定する風致地区
- (14) 法第34条第11号の指定区域
- (15) 滋賀県立自然公園条例（昭和40年滋賀県条例第30号）に基づく指定地域
- (16) 滋賀県自然環境保全条例（昭和48年滋賀県条例第42号）に基づく自然環境保全地域及び緑地環境保全地域
- (17) 前各号に掲げる区域及び地域のほか、法令及び法令に基づく命令による規制区域
(対象地区)

第6条 地区計画の対象となる地区は、その周辺において、円滑な交通を維持することができる道路、十分な流下能力を有する水路又は河川及び義務教育施設等の公共施設が良好な社会生活を営むに足る水準で整備されているこ

と等の要件を満たし、かつ、次の各号のいずれかに適合する地区でなければならない。

- (1) 一団の街区を形成する既存の集落及びその周辺（おおむね 50 以上の建築物が連たんしている土地の区域）の区域において必要な公共施設等の整備が担保されており、かつ、良好な居住環境を形成することが可能な地区であること。単なる空閑地の開発ではなく、集落のコミュニティの維持、改善する等の目的で行う地区（以下「既存集落型」という。）であり、原則として未利用地の面積が既存集落の面積を超えないこと。
- (2) 次に掲げる要件を満たす地区（以下「宅地活用継続型」という。）
 - ア 既存集落を除いて、既に造成されている住宅団地等の地区であること。
 - イ 工場、事業所等の立地により既に宅地化されている地区又は法及びその他の法律により整備された地区において、周辺環境と調和を図りながら継続的な土地利用を図っていく地区であること。
- (3) 既存集落や沿道地域（鉄道駅に面する地域及び近接した地域又は野洲市都市計画マスタープランにおいて示される幹線道路のうち 2 車線以上の整備された道路に面する地域）で、既に住宅が点在しているような地区において、地域の特性を活かし、住宅や居住地のための利便施設等を計画的に配置していく地区（以下「沿道型、駅近接型」という。）であること。
- (4) 野洲市都市計画マスタープランにおいて示される幹線道路のうち 2 車線以上の整備された道路沿道において、無秩序な開発の進行又はおそれがある場合、適正な土地利用の整序を図るため、許容する用途や土地利用の範囲を限定し、用途の混在を防止するとともに、良好な環境を計画的に形成し将来においても維持・保全を目的とした地区（以下「沿道型（非住居系）」という。）であること。
- (5) 市街化調整区域における 20 ヘクタール以上（産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発行為にあっては 5 ヘクタール以上）の一団の開発行為であって、市街化区域における市街化の状況等からみて当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がなく、かつ、計画の内容、地権者の合意等の状況から判断して確実に実施されると見込まれるものに関する事業が行われる土地の区域における地区（以下「大規模開発型」という。）であること。

なお指定する地区は、野洲市都市計画マスタープランにおいて宅地化への取組みが示されているものとする。

（区域の策定、設定等）

第 7 条 地区計画の策定区域は、交通安全上問題なく、かつ、既存集落型及び宅地活用継続型は、6.0 メートル以上の道路に接し、沿道型、駅近接型及び大規模開発型（主として住宅）は、6.5 メートル以上の道路に接し、沿道型（非住居系）、大規模開発型（住宅以外）は 9.0 メートル以上の道路に接しているものとする。

- 2 地区計画の区域の設定は、原則として道路、水路等の公共用地の地形及び地物により明確かつ恒久的に区分する。
- 3 住居系の地区計画の区域は、近隣の地域社会を形成するため区域の面積に応じて適切な住宅戸数規模を有する。この場合において宅地活用継続型については、おおむね10区画を最低戸数規模の基準とする。
- 4 地区計画の区域の面積は、大規模開発型は20ヘクタール以上(産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発行為にあっては5ヘクタール以上)、これら以外の地区にあっては0.5ヘクタール以上20ヘクタール未満の街区形成を基準とする。ただし、工場跡地等の既存宅地活用を行う宅地活用継続型については、周辺の土地利用の状況等によりやむを得ない場合は、最小面積を0.3ヘクタールとすることができる。

(地区計画の内容)

第8条 地区計画は、法第12条の5第2項の規定により、当該区域の整備、開発及び保全の方針(以下「地区計画の方針」という。)並びに地区整備計画を都市計画に定めるものとする。

(地区計画の方針)

第9条 地区計画の方針は、当該地区のまちづくりの基本的な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、第1号に掲げる事項は、その周辺における市街化を促進することがない等、市街化を抑制する市街化調整区域の特性及び当該地区の特性を踏まえ、自然環境の保全、ゆとりある良好な市街地環境の維持及び形成、周辺の景観、営農条件との調和、地域の活性化等について、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) 地区施設の整備方針
- (4) 建築物等の整備方針
- (5) 前各号に掲げる事項のほか、当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

(地区整備計画)

第10条 地区整備計画は、地区計画の方針に基づき、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、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、雨水排水施設(調整池等)、並びにその他公共空地の配置及び規模
- (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 建築物の階数の最高限度
- ク 建築物等の形態又は意匠の制限（日影規制・北側斜線）
- ケ 垣又は柵の構造の制限

(3) 土地の利用に関する事項

(地区施設等に関する事項)

第11条 地区施設は、当該地区の敷地形成、周辺の道路状況等を勘案の上、6.0メートル以上の区画道路及び公園、緑地、広場その他の公共空地を配置するとともに、必要に応じて雨水調節施設を配置するものとし、当該地区施設に係る基準は、都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準と同等以上の基準に適合するものとする。

(建築物等用途の制限に関する事項)

第12条 建築物等の用途の制限に関する事項は、市街化調整区域におけるゆとりある良好な都市環境の維持及び増進を図るため、次の各号に掲げる対象地区の類型に応じ、守るべき必要な事項について定めるものとする。ただし、区域内の既存の建築物についてはこれらの全てを、区域内の既存の建築物が建っている敷地については、敷地面積の最低限度を、特段の理由がある場合に限り適用除外とすることができる。

(1) 既存集落型及び宅地活用継続型の地区計画

- ア 建築物等の用途の制限については、戸建専用住宅を主体とした、第一種低層住居専用地域の範囲内とすること。
- イ 容積率の最高限度は、80パーセントとすること。
- ウ 建ぺい率の最高限度は、50パーセントとすること。
- エ 敷地面積の最低限度は、200平方メートルとすること。
- オ 壁面の位置の制限については、1メートル以上壁面後退すること。
- カ 建築物等の高さの最高限度は、10メートルとすること。
- キ 日影規制、北側斜線は、第一種低層住居専用地域の基準とすること。
- ク 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定めること。
- ケ 垣又は柵の構造の制限については、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定めること。

(2) 沿道型、駅近接型の地区計画

- ア 建築物等の用途の制限については、戸建専用住宅を主体とした、第一種中高層住居専用地域の範囲内とすること。

- イ 容積率の最高限度は、200パーセントとすること。
- ウ 建ぺい率の最高限度は、60パーセントとすること。
- エ 敷地面積の最低限度は、200平方メートルとすること。
- オ 壁面の位置の制限については、必要に応じて定めること。
- カ 建築物等の高さの最高限度は、10メートルとすること。
- キ 日影規制、北側斜線は、第一種中高層住居専用地域の基準とすること。
- ク 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定めること。
- ケ 垣又は柵の構造の制限については、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定めること。

(3) 沿道型（非住居系）の地区計画

- ア 建築物等の用途の制限については、住居系を除く法第34条の考えに沿ったものとし、原則として近隣地で指定されている用途地域における制限に準じること。
- イ 容積率の最高限度は、200パーセントとすること。
- ウ 建ぺい率の最高限度は、60パーセントとすること。
- エ 敷地面積の最低限度は、200平方メートルとすること。
- オ 壁面の位置の制限については、必要に応じて定めること。
- カ 建築物等の高さの最高限度は、良好な景観形成の観点から、周囲の景観と調和した高さとすること。
- キ 日影規制、北側斜線は、必要に応じて定めること。
- ク 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定めること。
- ケ 垣又は柵の構造の制限については、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定めること。

(4) 大規模開発型（主として住宅）の地区計画

- ア 建築物等の用途の制限については、戸建専用住宅を主体とした、第一種低層住居専用地域の範囲内とすること。
- イ 容積率の最高限度は、80パーセントとすること。
- ウ 建ぺい率の最高限度は、50パーセントとすること。
- エ 敷地面積の最低限度は、200平方メートルとすること。
- オ 壁面の位置の制限については、1メートル以上壁面後退すること。
- カ 建築物等の高さの最高限度は、10メートルとすること。
- キ 日影規制、北側斜線は、第一種低層住居専用地域の基準とすること。
- ク 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定めること。

ケ 垣又は柵の構造の制限については、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、原則として生垣とする等、周辺的环境及び景観との調和が図られるよう定めること。

(5) 大規模開発型（主として住宅以外）の地区計画

ア 建築物等の用途の制限については、諸計画と整合するものとし、隣接する市街化区域の用途地域と調和するものすること。

イ 容積率の最高限度は、200パーセントとすること。

ウ 建ぺい率の最高限度は、60パーセントとすること。

エ 敷地面積の最低限度は、200平方メートルとすること。

オ 壁面の位置の制限については、必要に応じて定めること。

カ 建築物等の高さの最高限度は、良好な景観形成の観点から、周囲の景観と調和した高さとする。

キ 日影規制、北側斜線は、必要に応じて定めること。

ク 建築物等の形態又は意匠の制限については、周辺的环境及び景観との調和が図られるよう定めること。

ケ 垣又は柵の構造の制限については、緑地の現況、地区の特性等を考慮し、原則として生垣とする等、周辺的环境及び景観との調和が図られるよう定めること。

第2章 手続

(地区計画提出案の手続等)

第13条 地区計画提出案は、地区計画区域内の土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。以下「借地権」という。）を有する者（以下「土地所有者等」という。）の合意形成の下に作成すること。

2 地区計画提出案の作成及びこれに伴い必要となる協議は、土地所有者等を構成員に含む組織（以下「地元組織」という。）が行うこと。

3 前項の手続について、地元組織は、あらかじめ書面により、代理人に委任することができる。

4 地区計画提出案の提出は、野洲市都市計画提案制度事務処理マニュアルに基づくこと。

(住民の合意形成)

第14条 地区計画を定めることにより、地区計画区域内の土地利用について一定の制限が課せられることとなるため、地区計画提出案の作成に当たっては、検討の段階から住民参加の機会を設け、説明会等を実施し、住民の意見を地区計画に反映させるよう努めるものとする。

2 地区計画提出案の内容に関する住民の合意形成については、原則として、土地所有者等全員の同意を得なければならない。

(関係部署との協議)

第15条 地元組織は、地区計画提出案の作成に当たっては、市の都市計画担当課その他の関係課との協議及び調整を密に行い、その内容の充実に努めるものとする。

(条例による制限の適用)

第16条 市長は、地区計画の内容として定められた建築物の用途、敷地及び構造に関する事項については、建築基準法(昭和25年法律第201号)第68条の2第1項に基づき条例を制定し制限を行うものとする。

(指導又は助言)

第17条 市長は、必要があると認められるときは、地区計画提出案の作成について指導し、又は、助言することができる。

(その他)

第18条 この運用基準に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

付 則

この運用基準は、平成21年11月1日から施行する。

付 則

この運用基準は、平成22年4月1日から施行する。

付 則

この運用基準は、平成25年7月8日から施行する。