

「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」について

- ①市街化調整区域における野洲市の課題
- ②「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」の見直し検討

1. 市街化調整区域における野洲市の課題

現在、野洲市内の市街化区域内には、工業系の空地が少なく、調整区域内で下記のような土地について、地区計画による工場立地等の相談がある。

しかし、現行の野洲市の調整区域における地区計画の運用基準では、一建築物や一敷地の地区計画はできないため、土地の有効利用ができない状況である。

【調整区域内の未利用地の土地】

- ・集落に比較的近接または幹線道路沿いで現況が宅地・雑種地である。
- ・農業投資がされおらず耕作放棄地となっている。

2. 「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」の見直し検討

●市街化調整区域における野洲市の課題を解決するため

- ・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ことを前提に課題の解決を図る。
- ・「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」を弾力的に運用できるよう見直しを検討する。
- ・見直しにあたっては、関係機関等と協議しながら進めていく。

Ⅲ 市街化調整区域の許可基準（法第 34 条）

4

市街化調整区域内において開発行為を例外的に許可する場合の基準で、概要は次のとおりである。

- (1) 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗等の建築を目的とするもの（第 1 号）
- (2) 鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な建築物等の建築等を目的とするもの（第 2 号）
- (3) 温度、湿度、空気等について、特別の条件を必要とする政令（現在、未制定）で定める事業の用に供する建築物の建築又は第一種特定工作物の建設を目的とするもの（第 3 号）
- (4) 農林漁業用建築物又は農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物の建築若しくは第一種特定工作物の建設を目的とするもの（第 4 号）
- (5) 特定農山村法第 8 条第 4 項の規定により、あらかじめ県知事の承認を受けて市により作成、公告された所有権移転等促進計画に従って行われる農林業等活性化基盤施設の建築を目的とするもの（第 5 号）
- (6) 中小企業団地等、中小企業の共同化、集団化に寄与する事業の用に供する建築物の建築又は第一種特定工作物の建設を目的とするもの（第 6 号）
- (7) 市街化調整区域内の既存工場における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物の建築又は第一種特定工作物の建設を目的とするもの（第 7 号）
- (8) 火薬類取締法第 12 条の火薬庫である建築物の建築又は第一種特定工作物の建設を目的とするもの（第 8 号）
- (9) 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築又は建設することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物の建築又は第一種特定工作物の建設を目的とするもの（第 9 号）
- (10) 地区計画又は集落地区計画の区域内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物等の建築等を目的とするもの（第 10 号）
- (11) 市街化区域に隣接又は近接し、かつ市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域で概ね 50 以上の建築物が連たんしている地域のうち、市の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、建築物の用途が、環境の保全上支障があると認められる用途として市の条例で定めるものに該当しないもの（第 11 号）
- (12) 市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として、市の条例で区域、目的又は建築物の用途を限り定められたもの（第 12 号）
- (13) 線引き時、既に所有権その他土地に関する権利を得ていた者が行う建築物の建築又は第一種特定工作物の建設を目的とするもの（線引き時から 6 か月以内に届出をしたもので、5 年以内に完工できるもの）（第 13 号）
- (14) 都道府県知事が開発審査会の議を経て、市街化区域で行うことが困難又は著しく不適当であり、かつ市街化促進のおそれがないと認められるもの（第 14 号）

●地区計画制度とは

地区計画制度は、一定の地区を対象に、そこにお住まいの方が利用する道路・公園・広場等の施設(地区施設)の配置および規模に関することや、建築物の形態・用途・敷地等を計画として定め、開発行為や建築行為を規制・誘導することにより、それぞれの地区の特性にふさわしい良好な都市環境の形成を図るものです。

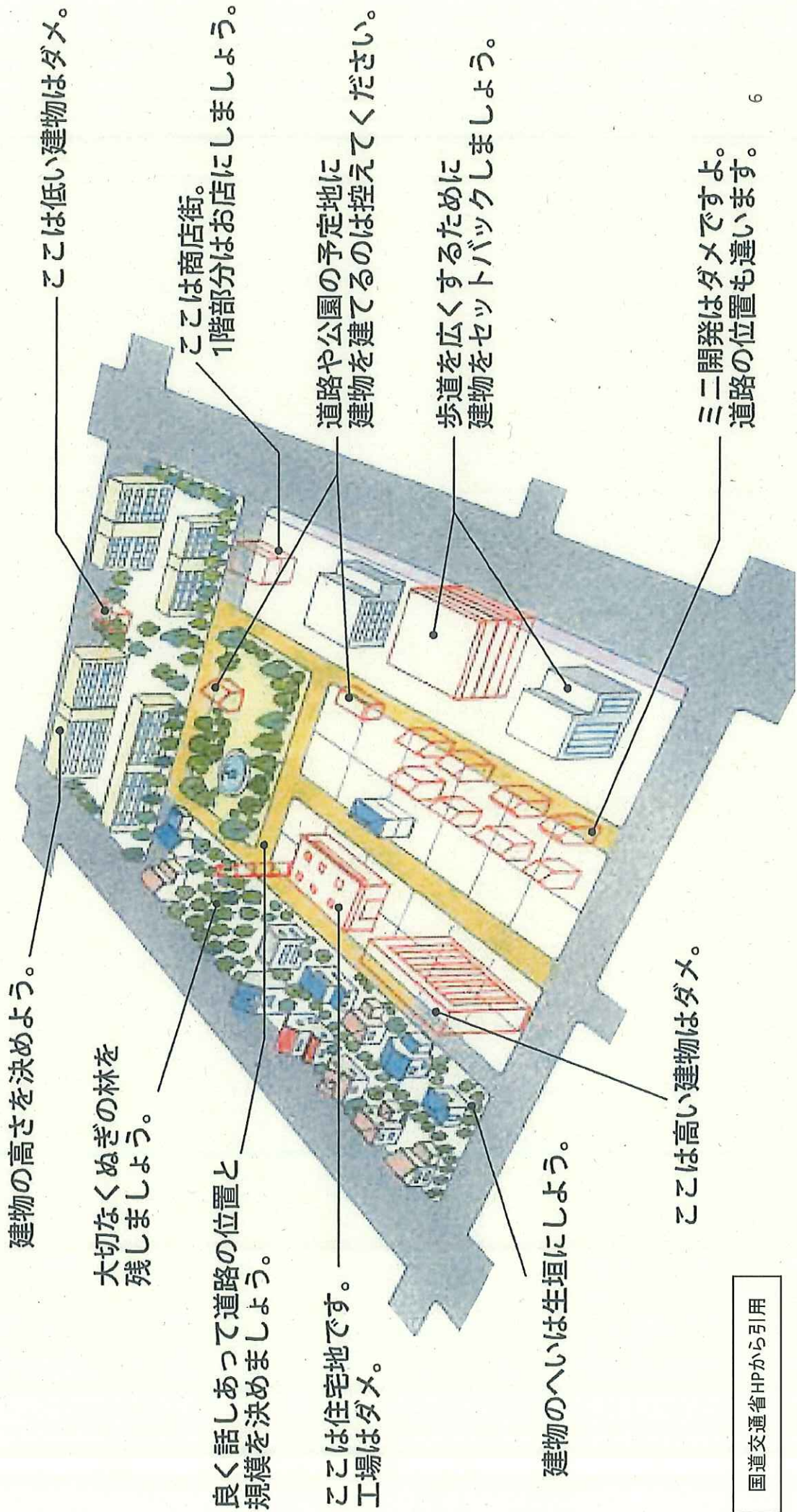
・地区計画の特徴

- ①住民の皆さんの意見を反映して、街並みなどの地区独自のまちづくりのルールを計画し、実現を図る制度です。
- ②地区計画の内容は、都市計画として市が決定します。

・地区計画は、大きく2つから成り立っています。

- ①地区計画の方針(まちづくりの構想)
- ②地区整備計画(まちづくりの具体的な計画)

地区計画で定められるまちづくりのルール



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（概要）

目的（全体）	<p>市街化調整区域における地区計画は、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備を図ることを目的としており、次の事項に沿って行うこと。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 市街化を抑制すべき区域であるという市街化調整区域の性格を逸脱しない範囲で定め、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、必要以上に農地を含まないこと。 3 農産物の建築あるいは一般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	<p>地区計画の区域には、都市計画法施行令や関係法令や計画と整合がとれない区域等は、地区計画の区域に含まないこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画提案の作成及びこれに伴い必要となる協議は、地元組織が行い、土地所有者等の合意形成の下に作成すること。 ・地区計画提案は野洲市都市計画提案制度事務処理マニュアルに基づいて提出すること。 			
提出案の手続き				
類型	既存集落型	宅地活用継続型	沿道型、駅近接型	沿道型(非住居系)
類型の目的	既存集落において、集落のコミュニティの維持、改善を図る	既に宅地化されている地区において、良好な都市環境の維持・増進を図る	既存集落、沿道地域の無秩序な開発を抑制	市街化調整区域内における大規模な開発(旧法第34条10号イと同等の地区)
対象地域	既存集落及びその周辺未利用地の面積が既存集落の面積を超えないこと。	既存住宅団地、既存工場、事業所等の跡地	鉄道駅に近接した地域又は都市マスにおける幹線道路沿線で、既に住宅が点在している地区	都市マスに整合した地区であること。
区域面積	0.5 ha ~ 20 ha	0.5 ha ~ 20 ha	0.5 ha ~ 20 ha	20ha又は5ha以上
区域が接する道路	6.0m以上	6.0m以上	6.5m以上	9.0m以上
土地利用方針	戸建専用住宅主体	戸建専用住宅主体	戸建専用住宅主体	戸建専用住宅主体
建築物等の用途制限	第1種低層住居専用地域	第1種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第1種低層住居専用地域
容積率の最高限度	80%	80%	200%	80%
建ぺい率の最高限度	50%	50%	60%	50%
敷地面積の最低限度	200㎡	200㎡	200㎡	200㎡
壁面の位置の制限	1m以上壁面後退	1m以上壁面後退	必要に応じて定める	1m以上壁面後退
建築物の高さの最高限度	10m	10m	10m	10m
日影規制	第1種低層住居専用地域と同等	第1種低層住居専用地域と同等	第1種中高層住居専用地域と同等	第1種低層住居専用地域と同等
北側斜線	第1種低層住居専用地域と同等	第1種低層住居専用地域と同等	第1種中高層住居専用地域と同等	第1種低層住居専用地域と同等
建築物の形態又は意匠の制限	周辺の環境及び景観との調和を図るよう定める。	周辺の環境及び景観との調和を図るよう定める。	周辺の環境及び景観との調和を図るよう定める。	周辺の環境及び景観との調和を図るよう定める。
かき又はさくの構造の制限	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。	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。	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。	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。

●市街化調整区域における地区計画の主な条件

- ①他法令の制限のある区域や、他の計画に整合しない区域（農業振興地域内の農用地区域内農地（青地）など）ではないこと。
- ②一建築物の建物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。
- ③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等が良好な社会生活を営むに足りる水準で整備されていること等の要件を満たしていること。
- ④大きく5つの類型に適合する地区であること。
- ⑤地区計画提案の内容に関する住民の合意形成について、土地所有者等の全員の同意を得なければならない。