

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）	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序を図ることを目的としており、次の事項に沿っていること。 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、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	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。
提出案の手続き	・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、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。 ・地区計画提出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。

類型	既存集落型	宅地活用継続型	市街化区域隣接型	沿道型(住居系)・駅近接型	沿道型(非住居系)	大規模開発型	
						主として住宅	主として住宅以外
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、改善する	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	既存集落等のスプロール防止	既存集落、沿道地域のスプロール防止	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)	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	市街化区域に隣接し、将来的に市街化区域に編入を検討する地区	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	都市マスにおける幹線道路沿線の開発圧力の強い地域で、かつ開発行為の立地基準に適合	都市マスに整合した地区であること。	都市マスに整合した地区であること。
区域面積	0.5 ha 以上 20 ha 未満 ただし、周辺の土地利用の状況を勘案し、最小面積を0.3haとすることができる。				0.5 ha 以上 20 ha 未満	20 ha 以上 例外 5 ha 以上	20 ha 以上 例外 5 ha 以上
区域が接する道路	野洲市開発行為等に関する指導要綱等を満たす道路						
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	第2種中高層住居専用地域の範囲内で住居系を除くもの※2	戸建専用住宅主体	諸計画と整合し、隣接する市街化区域の用途地域と調和するもの
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%	80%	200%	200%	80%	200%
建蔽率の最高限度	50%	50%	50%	60%	60%	50%	60%
敷地面積の最低限度	200㎡	200㎡(165㎡※1)	200㎡(165㎡※1)	200㎡(165㎡※1)	200㎡	200㎡(165㎡※1)	200㎡
壁面の位置の制限	1m以上壁面後退	1m以上壁面後退	1m以上壁面後退	必要に応じて定める	必要に応じて定める	1m以上壁面後退	必要に応じて定める
建築物の高さの最高限度	10m	10m	10m	10m	良好な景観形成の観点から、周囲の景観と調和した高さ	10m	良好な景観形成の観点から、周囲の景観と調和した高さ
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	必要に応じて定める	第1種低層住居専用地域と同等	必要に応じて定める
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	必要に応じて定める	第1種低層住居専用地域と同等	必要に応じて定める
建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。	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、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、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、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、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、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、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、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。

※1:野洲市都市計画マスタープラン等に位置づけられている地区又は周辺の土地利用状況から市街化区域に編入することが妥当と認められる地区については、165㎡以上とすることができる。

※2:隣接する市街化区域との調和が必要と認められるものは、準住居地域(住居系を除く)の範囲内とし、工業系の用途地域に隣接する場合は、準工業地域(住居系を除く)の範囲内に限る。