

## 米原市市街化調整区域における地区計画制度の運用基準

### (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および地区計画の原案を作成するための案（以下「地区計画の素案」という。）の作成に関し必要な事項を定めることにより、市街化調整区域における良好な居住環境の形成および維持ならびに安全で安心なまちづくりに寄与し、もって優れた景観の保全と創造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。）および建築基準法（昭和25年法律第201号）において使用する用語の例による。

### (適用の範囲)

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 市街化調整区域における地区計画制度の運用は、「都市計画運用指針（平成18年11月30日国都計第105号。国土交通省地域都市整備局長通知）」および「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および大規模開発型地区計画の取扱い（平成19年6月1日滋都計第561号。滋賀県土木交通部長通知）」に基づいて行い、「米原市総合計画」および法第18条の2に基づく「米原市の都市計画の基本的な方針（以下「米原市都市計画マスタープラン」という。）」等との整合を図るものとする。

### (適用区域の制限)

第5条 地区計画の区域には、次に掲げる区域または地域を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項第1号に規定する工業等導入地区。ただし、立地上やむを得ず市街化調整区域内に工業等導入地区を設定する場合は、同法第5条の実施計画と調和を図った上で地区計画の区域に含むことができる。
- (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、当該基本方針に定められた集落地域に限る。）
- (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）第25条第1項、第25条の2第1項、および第41条第1項に規定する保安林または保安施設地区
- (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、名勝または天然記念物に指定された区域
- (9) 鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律（平成14年法律第88号）第28条第1項に規定する鳥獣保護区
- (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2条に規定する砂防指定区域
- (13) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域
- (14) 前各号に掲げる区域および地域のほか、法令および法令に基づく命令による規制区域（対象区域）

第6条 地区計画の対象となる地区は、当該地区の区域の周辺において、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または河川およ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ものでなければならない。

- (1) 次に掲げる要件を満たす地区（以下「既存集落型」という。）
  - 一 団の街区を形成する既存の集落およびその周辺（おおむね50以上の建築物が連担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区域で、集落のコミュニティを維持し、改善する等の目的で行う地区計画
- (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、既に宅地化されている住宅団地等における地区計画
  - 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または法およ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計画
- (3) 次に掲げる要件を満たす地区（以下「郊外住宅型」という。）

優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成10年法律第41号）に基づく優良田園住宅等の諸制度を地区計画の策定と同時に活用する等、ゆとりある緑豊かな郊外型住宅地として整備を行う地区計画

(4) 次に掲げる要件を満たす地区（以下「沿道型・駅近接型」という。）

既存集落や沿道地域（鉄道駅に面し、もしくは近接する地域または2車線以上の整備された幹線道路に面する地域）で既に住宅が点在しているような地区において、地域の特性を生かし住宅や居住者のための利便施設等を計画的に配置していく地区計画

(5) 次に掲げる要件を満たす地区（以下「沿道型（非住居系）」という。）

幹線道路沿道において、無秩序な開発が進行し、またはそのおそれがある場合、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計画

(6) 次に掲げる要件を満たす地区（以下「大規模開発型」という。）

市街化調整区域における20.0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または増進に著しく寄与する開発行為にあつては、5.0ヘクタール以上）の一団の開発行為であつて、市街化区域における市街化の状況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（都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成18年法律第46号）による改正前の法第34条第10号イに該当するものとして開発許可を受け事業が行われた土地の区域等を含み、新たに開発事業が行われる区域が相互に連携し、一体的でより良好な環境の市街地の形成が図れると認められる場合も含まれる。）が行われる土地の区域における地区計画

(区域の設定)

第7条 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、地物等により明確かつ恒久的に区別すること。ただし、これにより難しい場合には、土地所有の状況、土地利用の現状および将来の見通し、地区計画において定めることとなる道路等の配置等を勘案して、敷地境界線等によりできる限り整形となるように定めるものとする。

2 住宅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と。この場合、「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。

3 地区計画の区域の面積は、前条各号列挙の区分に応じ、「郊外住宅型」は2.0ヘクタール以

上、「大規模開発型」は20.0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または増進に著しく寄与する開発行為にあつては、5.0ヘクタール以上）、これ以外は、0.5ヘクタール以上の街区形成を基準とする。ただし、「既存集落型」および「宅地活用継続型」については、周辺の土地利用の状況により、最小面積を0.3ヘクタールとすることができる。

- 4 当該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」、「宅地活用継続型」、「沿道型・駅近接型」、「沿道型（非住居系）」は6.0メートル以上、「郊外住宅型」、「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ているものとする。

（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、開発および保全の方針（以下「地区計画の方針」という。）なら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。

- （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、開発および保全に関する方針

- 2 前項第1号に掲げる目標は、当該地区の周辺における市街化を促進することがない等、市街化調整区域の性格およ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および形成、周辺の環境、営農条件との調和ならびに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。

（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 道路の配置および規模
  - イ 公園、緑地、広場その他公共空地の配置および規模

- (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 日影規制、北側斜線
  - ケ 建築物の形態または意匠の制限
  - コ 垣またはさくの構造の制限

(3) 土地の利用に関する事項

(地区施設に関する事項)

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（区域内の道路は、袋路地でないこととする。ただし、当該道路と他の道路との接続が予定されている場合は、この限りでない。）および公園、緑地、広場その他の公共空を配置するとともに、必要に応じて雨水調整施設を配置するものとし、当該地区施設に関する基準は、都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準（米原市）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のある良好な都市環境の維持および増進を図るため、次の各号に掲げる対象地区の類型に応じ、当該各号に定めるものとするほか、当該対象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。ただし、区域内の既存の建築物についてはこれら全てを適用除外とし、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適用除外とすることができる。

(1) 「既存集落型」、「宅地活用継続型」の地区計画において遵守すべき事項は、次に掲げるとおりとする。

ア 建築物等の用途の制限は、戸建専用住宅を主体としたものとし、第二種低層住居専用地域の範囲内とし、法第34条第1号に定める小規模店舗等も許容する。ただし、長屋、共同住宅、寄宿舍または下宿は、適用除外とする。

イ 容積率の最高限度は、100パーセントとする。

- ウ 建ぺい率の最高限度は、60パーセントとする。
  - エ 敷地面積の最低限度は、200平方メートルとする。ただし、隅切り部は、180平方メートルとする。
  - オ 壁面の位置の制限は、道路および隣地境界から1メートル以上とする。
  - カ 建築物等の高さの最高限度は、10メートルとする。
  - キ 日影規制、北側斜線は、第二種低層住居専用地域の基準とする。
  - ク 建築物等の形態または意匠の制限は、米原市景観計画の規定に基づき周辺の環境および景観との調和が図られるよう定める。
  - ケ 垣、さくの構造の制限は、緑地の現況、地区の特性を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境および景観との調和が図られるよう定める。
- (2) 「郊外住宅型」の地区計画において遵守すべき事項は、次に掲げるとおりとする。
- ア 建築物等の用途の制限は、戸建専用住宅を主体としたものとし、第二種低層住居専用地域の範囲内とする。ただし、長屋、共同住宅、寄宿舎または下宿は、適用除外とする。
  - イ 容積率の最高限度は、50パーセントとする。
  - ウ 建ぺい率の最高限度は、30パーセントとする。
  - エ 敷地面積の最低限度は、300平方メートルとする。
  - オ 壁面の位置の制限は、道路および隣地境界から1.5メートル以上とする。
  - カ 建築物等の高さの最高限度は、10メートルとする。
  - キ 建築物の階数の限度は、3以下とする。
  - ク 日影規制、北側斜線は、第二種低層住居専用地域の基準とする。
  - ケ 建築物等の形態または意匠の制限は、米原市景観計画の規定に基づき周辺の環境および景観との調和が図られるよう定める。
  - コ 垣、さくの構造の制限は、緑地の現況、地区の特性を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境および景観との調和が図られるよう定める。
- (3) 「沿道型・駅近接型」の地区計画において遵守すべき事項は、次に掲げるとおりとする。
- ア 建築物等の用途の制限は、都市計画マスタープラン等の計画と整合するものとし、原則として、第二種中高層住居専用地域の範囲内とする。ただし、米原市が策定した上位計画に基づき市長が必要と認める場合は、この限りでない。
  - イ 容積率の最高限度は、200パーセントとする。
  - ウ 建ぺい率の最高限度は、60パーセントとする。

- エ 敷地面積の最低限度は、200平方メートルとする。ただし、隅切り部は、180平方メートルとする。
  - オ 壁面の位置の制限は、必要に応じて定める。
  - カ 建築物等の高さの最高限度は、12メートルとする。
  - キ 日影規制、北側斜線は、第二種中高層住居専用地域の基準とする。
  - ク 建築物等の形態または意匠の制限は、米原市景観計画の規定に基づき周辺の環境および景観との調和が図られるよう定める。
  - ケ 垣、さくの構造の制限は、緑地の現況、地区の特性を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境および景観との調和が図られるよう定める。
- (4) 「沿道型（非住居系）」の地区計画において遵守すべき事項は、次に掲げるとおりとする。
- ア 建築物等の用途の制限は、住居系を除く法第34条の考え方に沿ったものとする。
  - イ 容積率の最高限度は、200パーセントとする。
  - ウ 建ぺい率の最高限度は、60パーセントとする。
  - エ 敷地面積の最低限度は、200平方メートルとする。ただし、隅切り部は、180平方メートルとする。
  - オ 壁面の位置の制限は、必要に応じて定める。
  - 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を定める。
  - キ 日影規制、北側斜線は、必要に応じて定める。
  - ク 建築物等の形態または意匠の制限は、米原市景観計画の規定に基づき周辺の環境および景観との調和が図られるよう定める。
  - ケ 垣、さくの構造の制限は、緑地の現況、地区の特性を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境および景観との調和が図られるよう定める。
- (5) 「大規模開発型（主として住宅）」の地区計画において遵守すべき事項は、次に掲げるとおりとする。
- ア 建築物等の用途の制限は、戸建専用住宅を主体としたものとし、第二種低層住居専用地域の範囲内とし、法第34条第1号に定める小規模店舗等も許容する。
  - イ 容積率の最高限度は、100パーセントとする。
  - ウ 建ぺい率の最高限度は、60パーセントとする。
  - エ 敷地面積の最低限度は、200平方メートルとする。ただし、隅切り部は、180平方メー

トルとする。

オ 壁面の位置の制限は、道路および隣地境界から1.0メートル以上とする。

カ 建築物等の高さの最高限度は、10メートルとする。

キ 日影規制、北側斜線は、第二種低層住居専用地域の基準とする。

ク 建築物等の形態または意匠の制限は、米原市景観計画の規定に基づき周辺の環境および景観との調和が図られるよう定める。

ケ 垣、さくの構造の制限は、緑地の現況、地区の特性を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境および景観との調和が図られるよう定める。

(6) 「大規模開発型（主として住宅以外）」の地区計画において遵守すべき事項は、次に掲げるとおりとする。

ア 建築物等の用途の制限は、都市計画マスタープラン等の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とする。

イ 容積率の最高限度は、200パーセントとする。

ウ 建ぺい率の最高限度は、60パーセントとする。

エ 敷地面積の最低限度は、200平方メートルとする。ただし、隅切り部は、180平方メートルとする。

オ 壁面の位置の制限は、必要に応じて定める。

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を定める。

キ 日影規制、北側斜線は、必要に応じて定める。

ク 建築物等の形態または意匠の制限は、米原市景観計画の規定に基づき周辺の環境および景観との調和が図られるよう定める。

ケ 垣、さくの構造の制限は、緑地の現況、地区の特性を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境および景観との調和が図られるよう定める。

(留意事項)

第13条 地区計画の作成に当たっての留意事項は、次に掲げるとおりとする。

(1) 地区計画の区域の周辺における市街化を促進することがない等、当該都市計画区域における計画的な市街化に支障がないように定めること。

(2) 農業等の既存の土地利用の実態および計画を優先し、原則として、都市的土地利用の目的でその変更は行わないこと。また、必要以上に農地を含まないこと。

(住民の合意形成)



第14条 地区計画の素案の作成を事業者等（以下「事業者」という。）が行う場合は、地区計画の素案の作成に当たって、検討の段階から当該地区および周辺住民の参加の機会を設け、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 事業者は、開発許可申請までに当該地区計画区域の利害関係人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 事業者は、地区計画の素案の作成に当たって、市の都市計画担当部署その他関係する部署との協議、調整等を行い、その内容の充実に努めるものとする。

（指導または助言）

第16条 市長は、必要があると認めたときは、地区計画の素案の作成について指導し、または助言することができる。

（条例による制限の適用）

第17条 市長は、地区計画の区域内において、建築物の用途、敷地および構造に関する事項で当該地区計画の内容として定められたものについては、地区計画の都市計画を決定した後、速やかに、建築基準法第68条の2第1項に基づき条例を制定し制限するものとする。

（事業の実施）

第18条 事業者は、地区計画が定められた日から、原則として1年以内に当該地区計画に適合する面的開発行為の事業に着手するものとする。

2 やむを得ない事由により一体的開発が困難な場合、事業者は、当該地区内の公共施設の整備順位、整備時期、施行主体その他市長が必要と認めた事項を記載した整備計画を策定し、市長の承認を得なければならない。

（委任）

第19条 この運用基準に定めるもののほか、必要な事項は、市長が定める。

## 付 則

（施行期日）

1 この運用基準は、平成28年10月1日から施行する。

（米原市市街化調整区域における地区計画制度の運用基準の廃止）

2 米原市市街化調整区域における地区計画制度の運用基準（平成20年12月1日制定）は、廃止する。