

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 概要

この運用基準は、米原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ものです。

※この運用基準において使用する用語は、都市計画法（以下「法」という。）および建築基準法において使用する用語の例によります。

※この運用基準は、米原市の市街化調整区域において定める地区計画について適用します。

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（国土交通省）」、「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（滋賀県）」に基づくとともに、米原市総合計画および米原市都市計画マスタープラン、米原市景観計画等との整合を図るものとします。

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します。

- | | |
|---------------------------|--------------------------------|
| (1) 農用地区域 | (9) 鳥獣保護区 |
| (2) 工業等導入地区 | (10) 急傾斜地崩壊危険区域 |
| (3) 集落地域整備法に規定する集落地域 | (11) 地すべり防止区域 |
| (4) 農地転用が許可されないと見込まれる農用地 | (12) 砂防指定地 |
| (5) 森林法に規定する保安林、保安施設地区 | (13) 土砂災害特別警戒区域、警戒区域 |
| (6) 自然環境保全法に規定する自然環境保全地域 | (14) そのほか、法令および法令に基づく命令による規制区域 |
| (7) 自然公園法に規定する特別地域 | |
| (8) 史跡、名勝または天然記念物に指定された区域 | |

地区計画の策定型（第6条）

地区計画は、当該地区の区域の周辺において、道路、水路等の公共施設が、良好な社会生活を営む水準で整備されている等の要件を満たし、かつ、「既存集落型」「沿道型・駅近接型」「沿道型（非住居系）」「大規模開発型（主として住宅）」「大規模開発型（主として住宅以外）」「市街化区域隣接型」「産業振興型」のいずれかの類型に適合するものとします。

《地区計画の類型別運用基準表【別表2】》

区域の設定（第7条）

- 1 区域は、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できるように定めます。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します。
- 2 住宅系の地区計画は、区域の面積に応じて適切な住宅戸数規模を有するものとします。
- 3 区域の面積は、「大規模開発型」は20ha以上、「産業振興型」は2ha以上20ha未満、これ以外は0.5ha以上とします。ただし、「既存集落型」は、周辺の土地利用の状況により0.3ha以上、「大規模開発型」は、都市機能の維持または増進に寄与するものは5ha以上とできることとします。
- 4 「既存集落型」「沿道型・駅近接型」「沿道型（非住居系）」「市街化区域隣接型」は6.0m以上、「大規模開発型（主として住宅）」は6.5m以上の道路、「産業振興型」は9.0m以上の幹線道路に接しているものとします。

地区計画の内容（第8条）

地区計画には、区域の整備、開発および保全の方針ならびに地区整備計画を都市計画に定めます。

《地区計画策定基準【別表1】》

地区計画の方針（第9条）

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、次に掲げる事項を定めます。

- (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)そのほか、当該地区の整備、開発および保全に関する方針

地区整備計画（第10条）

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、地区施設、建築物、土地の利用等、地区の特性に応じ必要な事項を定めます。

地区施設に関する事項（第11条）

地区施設は、都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準に適合するものとします。

建築物等用途の制限に関する事項（第12条）

ゆとりある良好な都市環境の維持および増進を図るため、地区の類型に応じ、必要な事項について定めるものとします。

《地区計画の類型別運用基準表【別表2】》

既存の建築物は、全てを適用除外とし、既存の建築物が建っている敷地は、敷地面積の最低限度を適用除外とすることができます。

留意事項（第13条）

地区計画の作成に当たっては

- (1)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ます。
- (2)農業等の既存の土地利用の実態および計画を優先し、必要以上に農地を含まないこととします。

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が行う場合は、地区計画の素案の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、意見を反映させるよう努めてください。

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、市の関係部署との協議調整を重ね、その内容の充実に努めてください。

条例による制限の適用（第17条）

地区計画の区域内において、当該地区計画の内容として定められたものは、地区計画の決定後、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します。

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年以内に事業に着手してください。

地区計画策定基準

【別表1】

名称			○	
位置			○	
面積			○	
区域の整備、開発 および保全の方針	地区計画の目標		○	
	土地利用の方針		○	
	地区施設の整備の方針		○	
	建築物等の整備の方針		○	
	その他当該区域の整備、開発および保全に関する方針		□	
地区整備計画	地区施設の配置 および規模	道路	△	
		公園	△	
		緑地	□	
		広場	□	
		その他公共空地	□	
	建築物に関する事項	建築物の用途の制限		○
		容積率の最高限度		△
		容積率の最低限度		×
		建築面積の最低限度		×
		建築物等の高さの最低限度		×
		建蔽率の最高限度		○
		敷地面積の最低限度		○
		敷地の地盤面の高さの最低限度		□
		居室の床面の高さの最低限度		□
		壁面の位置の制限		□
		建築物等の高さの最高限度		○
		建築物の階数の最高限度		□
		日影規制・北側斜線		□
		建築物の形態、意匠の制限		□
		垣、さくの構造の制限		□
土地利用に関する事項	樹林地、草地等の保全	□		

■地区計画の策定について

○：必ず定めるもの
 △：定めることが望ましいもの
 □：定めることができるもの
 ×：定めることができないもの
 なお、類型ごとの詳細は別に定める。

■地区計画の方針

市街化調整区域の性格を踏まえ、以下の点について必要な目標を定めること。
 ①地区計画の目指す地域のビジョン
 ②周辺環境・景観との調和の方針
 ③自然環境の保全
 ④コミュニティの維持に関する事項
 ⑤その他

■地区整備計画

当該地区計画の方針に即して、地域の特性にふさわしい良好な都市環境の維持形成を図るため、地区施設の配置および規模、建築物に関する事項ならびに土地利用に関する事項について、当該地区計画の目的を達成するための必要な事項を定めるものとする。

■土地の利用に関する事項

農用地・森林に関する事項は定めない。

地区計画の類型別運用基準表 (第6条、第7条、第11条、第12条関係)

【別表2】

地区計画の類	既存集落型	沿道型 駅近接型	沿道型 (非住居系)	大規模開発型 (主として住宅)	大規模開発型 (主として住宅以外)	市街化区域隣接型	産業振興型
区域面積の範囲	0.5ha以上 (0.3ha以上)	0.5ha以上		20ha以上(5ha以上)		0.5ha以上	2ha以上 20ha未満
区域が接する道路	6.0m以上	6.0m以上		6.5m以上	—	6.0m以上	9.0m以上の幹線道路
土地利用方針	戸建て専用住宅主体	住宅や居住者のための 利便施設主体	商業業務、流通 業務施設等主体	住宅や居住者のための 利便施設主体	法律等に基づき 策定された計画による 内容のもの	住宅や居住者のための 利便施設または工場等 主体	産業振興に資する 工場や物流拠点、 研究開発施設主体
建築物等の用途の制限	第二種低層住居専用地域の範囲内および法第34条第1号に定める小規模店舗等(ただし、長屋、共同住宅、寄宿舎、下宿は認めない。)	第二種中高層住居専用地域の範囲内(ただし、市長が必要と認める場合は、この限りでない。)	法第34条の考え方に沿ったもの(住居系を除く。)	第二種低層住居専用地域の範囲内および法第34条第1号に定める小規模店舗等	都市マスと整合のとれた用途で隣接する市街化区域の用途地域と調和するもの	都市マスと整合のとれた用途で隣接する市街化区域の用途地域と調和するもの	工業専用地域の範囲内
容積率の最高限度	100%	200%		100%	200%	200%	200%
建蔽率の最高限度	60%	60%		60%		60%	60%
敷地面積の最低限度	200㎡ (隅切り部180㎡)	200㎡(隅切り部180㎡)		200㎡(隅切り部180㎡)		200㎡ (隅切り部180㎡)	必要に応じて定める
壁面の位置の制限	道路、隣地境界から1m以上	必要に応じて定める		道路、隣地境界から1m以上	必要に応じて定める	必要に応じて定める	必要に応じて定める
建築物等の高さの最高限度	10m	周辺の景観と調和した高さ		10m	周辺の景観と調和した高さ	周辺の景観と調和した高さ	周辺の景観と調和した高さ
日影規制北側斜線	第二種低層住居専用地域の基準	必要に応じて定める		第二種低層住居専用地域の基準	必要に応じて定める	必要に応じて定める	必要に応じて定める
建築物の形態または意匠の制限	周辺の環境および景観との調和が図られるよう定める。						
垣またはさくの構造の制限	緑地の現況、地区の特性を考慮し、原則として生け垣とすること等、周辺の環境および景観との調和が図られるよう定める。						

既存集落型	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
沿道型・駅近接型	2車線以上の整備された幹線道路に面する地区または鉄道駅からおおむね1km以内の地区において、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
沿道型(非住居系)	2車線以上の整備された幹線道路に面する地区において、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
大規模開発型	市街化調整区域における20.0ha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っては、5.0ha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計画
市街化区域隣接型	市街化区域に隣接する地域(区域の周囲延長のおおむね5分の1以上が接する地域)で、地域の特性を生かし住宅や居住者のための利便施設、商業施設等を計画的に配置していく地区計画
産業振興型	2車線以上の整備された幹線道路に面する地区または市街化区域の既存工業団地に隣接した地区において、地区施設の配置および規模、建築物等の用途の制限等を定めることにより、産業の創出・発展を図る地区計画