

都市計画法に基づく
地区計画制度の取扱い基準

令和8年10月1日

米 原 市

目 次

第1章 総則

I 地区計画制度	3
1 地区計画とは	3
2 米原市における地区計画制度	3
3 地区計画制度の根拠法令等	4

第2章 地区計画の基準

I 地区計画に関する法令の規定	5
II 地区計画の区域	10
1 地区計画の区域の形状、規模等	10
2 地区計画の対象区域	11
III 関係者との協議	13
1 区域内の土地等の権利者および関係自治会との協議	13
2 市および関係機関との協議	13
IV 地区計画の申出者	13
1 地区計画の申出者	13
2 事前相談願における相談者および事前審査願における願出者	14
3 第1種農地における地区計画の申出者	14

第3章 地区計画の申出に係る手続

I 事前相談	15
1 事前審査制度	15
2 事前相談願	15
3 事前相談願の添付図書および作成要領	15
4 審査および審査結果の通知	15
別表1 地区計画申出事前相談願 作成要領	16
II 事前審査	18
1 事前審査願	18
2 事前審査願の添付図書および作成要領	18
3 審査および審査結果の通知	18
別表2 地区計画の案等に関する申出に係る土地利用計画事前審査願 作成要領	19
III 地区計画の案の申出	25
1 地区計画の申出	25
2 申出書の添付図書および作成要領	25
3 審査および審査結果の通知	25
別表3 地区計画の案等に関する申出 作成要領	26

第4章 都市計画（地区計画）決定手続

I 都市計画（地区計画）決定手続	32
1 都市計画決定手続	32
2 都市計画審議会	33
3 都市計画の案の縦覧および意見書の提出	34

「地区計画制度の取扱い基準」の位置付け

米原市では、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）に基づき申出された地区計画に関して法令や基準等に従って判断するため、本基準を定め、行政手続法（平成 5 年法律第 88 号）に基づく審査基準としています。

なお、地区計画の申出に関しては、「米原市地区計画等の案の作成手続に関する条例（平成 17 年 2 月 14 日条例第 143 号）」および「米原市地区計画等の案の作成手続に関する条例施行規則（平成 20 年 12 月 19 日規則第 53 号）」を定めており、また、市街化調整区域における地区計画に関しては、「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（令和 7 年 1 月 31 日告示第 21 号）」を定めています。

【行政手続法（抜粋）】

（審査基準）

第五条 行政庁は、審査基準を定めるものとする。

2 行政庁は、審査基準を定めるに当たっては、許認可等の性質に照らしてできる限り具体的なものとしなければならない。

3 行政庁は、行政上特別の支障があるときを除き、法令により申請の提出先とされている機関の事務所における備付けその他の適当な方法により審査基準を公にしておかなければならない。

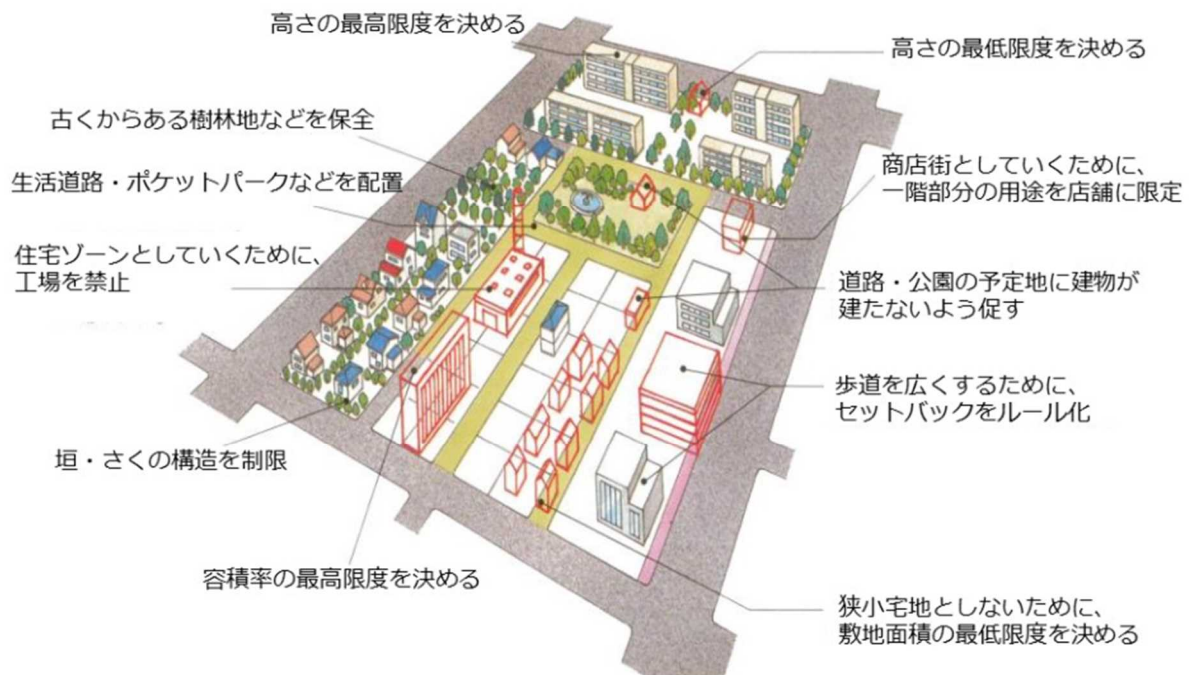
第1章 総則

I 地区計画制度

1 地区計画とは

地区計画とは、地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める「地区レベルの都市計画」をいう。

地区計画は、地区の目標、将来像を示す「地区計画の方針」と、生活道路の配置や、建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」で構成され、住民等の意見を反映して、街並みなどその地区独自のまちづくりのルールを、きめ細かく定めるものである。



(出典：国土交通省近畿地方整備局公式ホームページ)

2 米原市における地区計画制度

本市では、旧山東町で地区計画を決定するなど、合併以前から地区計画制度を活用してきた。合併時には「米原市地区計画等の案の作成手続に関する条例」、平成20年12月には「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」を定め、それ以降、主に市街化調整区域で地区計画制度を活用し、市街地を形成してきた。

令和8年3月改正の都市計画マスタープランでは、市街化区域の面積が狭小であることなどから、市街化調整区域の性格に留意しながら、拠点機能の強化・充実のため地区計画制度を活用することとしており、今後も地区計画制度を活用していく方針としている。

3 地区計画制度の根拠法令等

地区計画制度に関する根拠法令等は、都市計画法、都市計画法施行令、都市計画法施行細則のほか、以下の掲げるとおりである。また、この「取扱い基準」で引用した法令略語は次のとおりである。

法	都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
政 令	都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）
省 令	都市計画法施行規則（昭和 44 年省令第 49 号）
条 例	米原市地区計画等の案の作成手続に関する条例（平成 17 年 2 月 14 日条例第 143 号）
規 則	米原市地区計画等の案の作成手続に関する条例施行規則（平成 20 年 12 月 19 日規則第 53 号）
指導要綱	米原市開発行為等指導要綱（平成 17 年 10 月 1 日告示第 292 号）
運用基準	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（令和 7 年 1 月 31 日告示第 21 号）
国 指 針	都市計画運用指針（国土交通省）
県手引き	都市計画決定等の手引き（案）（滋賀県交通まちづくり政策課）

第2章 地区計画の基準

I 地区計画に関する法令の規定

【都市計画法（抜粋）】

（地区計画等）

第十二条の四 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる計画を定めることができる。

- 一 地区計画
- 二 密集市街地整備法第三十二条第一項の規定による防災街区整備地区計画
- 三 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(平成二十年法律第四十号)第三十一条第一項の規定による歴史的風致維持向上地区計画
- 四 幹線道路の沿道の整備に関する法律(昭和五十五年法律第三十四号)第九条第一項の規定による沿道地区計画
- 五 集落地域整備法(昭和六十二年法律第六十三号)第五条第一項の規定による集落地区計画

2 地区計画等については、都市計画に、地区計画等の種類、名称、位置及び区域を定めるものとするとともに、区域の面積その他の政令で定める事項を定めるよう努めるものとする。

（地区計画）

第十二条の五 地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画とし、次の各号のいずれかに該当する土地の区域について定めるものとする。

- 一 用途地域が定められている土地の区域
- 二 用途地域が定められていない土地の区域のうち次のいずれかに該当するもの
 - イ 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域
 - ロ 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの
 - ハ 健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域

2 地区計画については、前条第二項に定めるもののほか、都市計画に、第一号に掲げる事項を定めるものとするとともに、第二号及び第三号に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。

- 一 次に掲げる施設(以下「地区施設」という。)及び建築物等の整備並びに土地の利用に関する計画(以下「地区整備計画」という。)
 - イ 主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園その他の政令で定める施設
 - ロ 街区における防災上必要な機能を確保するための避難施設、避難路、雨水貯留浸透施設(雨水を一時的に貯留し、又は地下に浸透させる機能を有する施設であつて、浸水による被害の防止を目的とするものをいう。)その他の政令で定める施設

- 二 当該地区計画の目標
- 三 当該区域の整備、開発及び保全に関する方針
- 3 次に掲げる条件に該当する土地の区域における地区計画については、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図るため、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を実施すべき区域(以下「再開発等促進区」という。)を都市計画に定めることができる。
 - 一 現に土地の利用状況が著しく変化しつつあり、又は著しく変化することが確実であると見込まれる土地の区域であること。
 - 二 土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、適正な配置及び規模の公共施設を整備する必要がある土地の区域であること。
 - 三 当該区域内の土地の高度利用を図ることが、当該都市の機能の増進に貢献することとなる土地の区域であること。
 - 四 用途地域が定められている土地の区域であること。
- 4 次に掲げる条件に該当する土地の区域における地区計画については、劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する大規模な建築物(以下「特定大規模建築物」という。)の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を実施すべき区域(以下「開発整備促進区」という。)を都市計画に定めることができる。
 - 一 現に土地の利用状況が著しく変化しつつあり、又は著しく変化することが確実であると見込まれる土地の区域であること。
 - 二 特定大規模建築物の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、適正な配置及び規模の公共施設を整備する必要がある土地の区域であること。
 - 三 当該区域内において特定大規模建築物の整備による商業その他の業務の利便の増進を図ることが、当該都市の機能の増進に貢献することとなる土地の区域であること。
 - 四 第二種住居地域、準住居地域若しくは工業地域が定められている土地の区域又は用途地域が定められていない土地の区域(市街化調整区域を除く。)であること。
- 5 再開発等促進区又は開発整備促進区を定める地区計画においては、第二項各号に掲げるもののほか、都市計画に、第一号に掲げる事項を定めるものとともに、第二号に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。
 - 一 道路、公園その他の政令で定める施設(都市計画施設及び地区施設を除く。)の配置及び規模
 - 二 土地利用に関する基本方針
- 6 再開発等促進区又は開発整備促進区を都市計画に定める際、当該再開発等促進区又は開発整備促進区について、当面建築物又はその敷地の整備と併せて整備されるべき公共施設の整備に関する事業が行われる見込みがないときその他前項第一号に規定する施設の配置及び規模を定めることができない特別の事情があるときは、当該再開発等促進区又は開発整備促進区について同号に規定する施設の配置及び規模を定めることを要しない。
- 7 地区整備計画においては、次に掲げる事項(市街化調整区域内において定められる地区整備計画については、建築物の容積率の最低限度、建築物の建築面積の最低限度及び建築物等の高さ

の最低限度を除く。)を定めることができる。

一 地区施設の配置及び規模

二 建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度又は最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度、建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域(壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域をいう。以下同じ。)における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度又は最低限度、建築物の居室(建築基準法第二条第四号に規定する居室をいう。)の床面の高さの最低限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、建築物の緑化率(都市緑地法第三十四条第二項に規定する緑化率をいう。)の最低限度その他建築物等に関する事項で政令で定めるもの

三 現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項(次号に該当するものを除く。)

四 現に存する農地(耕作の目的に供される土地をいう。以下同じ。)で農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保するため必要なものにおける土地の形質の変更その他の行為の制限に関する事項

五 前各号に掲げるもののほか、土地の利用に関する事項で政令で定めるもの

8 地区計画を都市計画に定める際、当該地区計画の区域の全部又は一部について地区整備計画を定めることができない特別の事情があるときは、当該区域の全部又は一部について地区整備計画を定めることを要しない。この場合において、地区計画の区域の一部について地区整備計画を定めるときは、当該地区計画については、地区整備計画の区域をも都市計画に定めなければならない。

(都市計画基準)

第十三条 都市計画区域について定められる都市計画(区域外都市施設に関するものを含む。次項において同じ。)は、国土形成計画、首都圏整備計画、近畿圏整備計画、中部圏開発整備計画、北海道総合開発計画、沖縄振興計画その他の国土計画又は地方計画に関する法律に基づく計画(当該都市について公害防止計画が定められているときは、当該公害防止計画を含む。第三項において同じ。)及び道路、河川、鉄道、港湾、空港等の施設に関する国の計画に適合するとともに、当該都市の特質及び当該都市における自然的環境の整備又は保全の重要性を考慮して、次に掲げるところに従つて、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する事項で当該都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため必要なものを、一体的かつ総合的に定めなければならない。

十五 地区計画は、公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、当該区域の各街区における防災、安全、衛生等に関する機能が確保され、かつ、その良好な環境の形成又は保持のためその区域の特性に応じて合理的な土地利用が行われることを目途として、当該計画に従つて秩序ある開発行為、建築又は施設の整備が行われることとなるように定めること。この場合において、次のイからハまでに掲げる地区計画については、当該イからハまでに定めるところによること。

イ 市街化調整区域における地区計画 市街化区域における市街化の状況等を勘案して、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を図る上で支障がないように定めること。

ロ 再開発等促進区を定める地区計画 土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とが図られることを目途として、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備が実施されることとなるように定めること。この場合において、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域については、再開発等促進区の周辺の低層住宅に係る良好な住居の環境の保護に支障がないように定めること。

ハ 開発整備促進区を定める地区計画 特定大規模建築物の整備による商業その他の業務の利便の増進が図られることを目途として、一体的かつ総合的な市街地の開発整備が実施されることとなるように定めること。この場合において、第二種住居地域及び準住居地域については、開発整備促進区の周辺の住宅に係る住居の環境の保護に支障がないように定めること。

【都市計画法施行令（抜粋）】

（地区計画等について都市計画に定める事項）

第七条の三 法第十二条の四第二項の政令で定める事項は、区域の面積とする。

（地区施設）

第七条の四 法第十二条の五第二項第一号イの政令で定める施設は、都市計画施設以外の施設である道路又は公園、緑地、広場その他の公共空地とする。

2 法第十二条の五第二項第一号ロの政令で定める施設は、避難施設、避難路又は雨水貯留浸透施設のうち、都市計画施設に該当しないものとする。

（再開発等促進区又は開発整備促進区を定める地区計画において定める施設）

第七条の五 法第十二条の五第五項第一号の政令で定める施設は、道路又は公園、緑地、広場その他の公共空地とする。

（地区整備計画において定める建築物等に関する事項）

第七条の六 法第十二条の五第七項第二号の建築物等に関する事項で政令で定めるものは、垣又はさくの構造の制限とする。

（地区計画の策定に関する基準）

第七条の七 地区計画を都市計画に定めるについて必要な政令で定める基準は、次に掲げるものとする。

一 地区施設及び法第十二条の五第五項第一号に規定する施設の配置及び規模は、当該区域及びその周辺において定められている他の都市計画と併せて効果的な配置及び規模の公共施設を備えた健全な都市環境を形成し、又は保持するよう、必要な位置に適切な規模で定めること。

二 建築物等に関する事項(再開発等促進区及び開発整備促進区におけるものを除く。)は、建築物等が各街区においてそれぞれ適正かつ合理的な土地の利用形態を示し、かつ、その配列、

用途構成等が一体として当該区域の特性にふさわしいものとなるように定めること。

三 再開発等促進区又は開発整備促進区における建築物等に関する事項は、市街地の空間の有効な利用、良好な住居の環境の確保、商業その他の業務の利便の増進等を考慮して、建築物等が当該区域にふさわしい用途、容積、高さ、配列等を備えた適正かつ合理的な土地の利用形態となるように定めること。

四 再開発等促進区又は開発整備促進区における地区整備計画の区域は、建築物及びその敷地の整備並びに公共施設の整備を一体として行うべき土地の区域としてふさわしいものとなるように定めること。

Ⅱ 地区計画の区域

1 地区計画の区域の形状、規模等

地区計画の区域の境界は、国指針において、「原則として道路その他の施設、河川その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることが望ましく、これにより難い場合には、土地所有の状況、土地利用の現状及び将来の見通し、用途地域の指定状況、地区計画において定めることとなる道路等の施設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ことが望ましい。」とされている。また、地区計画の区域の面積については、「特段の制約はないものの、地区計画が、一体として区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区の整備等を行うための計画であることから、その区域については、例えば一ないし二の建築敷地のみを対象として設定することは適切でなく、街区形成に足る一定の広がりを持った土地の区域とすることが望ましい。」とされていることから、本市における地区計画の区域の境界は、街区単位を原則とし、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ものとする。ただし、これにより難い場合には、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定めるものとする。

なお、市街化調整区域における地区計画の区域の設定は、運用基準第7条に規定している。

【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（抜粋）】

（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。

3 地区計画の区域の面積は、前条各号列举の区分に応じ、「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っては、5.0ヘクタール以上）、「産業振興型」は2.0ヘクタール以上20.0ヘクタール未満、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」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」、「沿道型・駅近接型」、「沿道型（非住居系）」および「市街化区域隣接型」は6.0メートル以上、「大規模開発型（主として住宅）」は6.5メートル以上の道路、「産業振興型」は9.0メートル以上の幹線道路に接しているものとする。

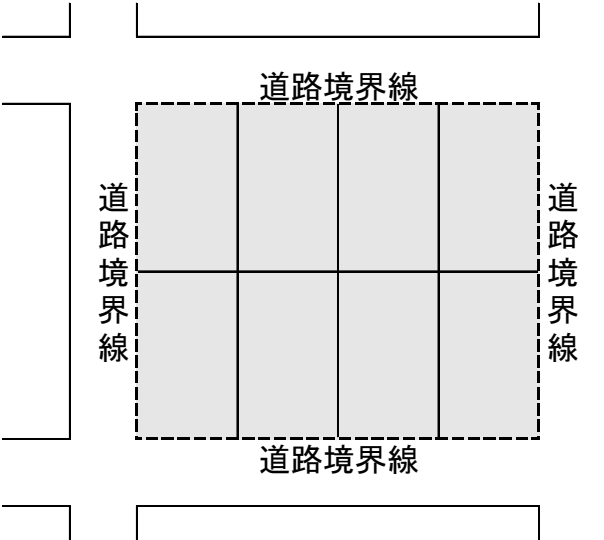
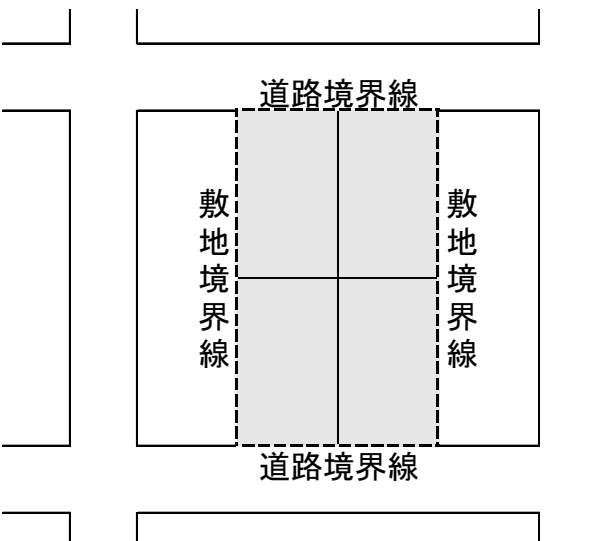
例示	取扱い
○ 街区単位の例 	道路・水路等の公共用地の地形、地物等により明確かつ恒久的に区別する。
○ 敷地単位の例 	土地所有の状況、土地利用の現状および将来の見通し、地区計画において定めることとなる道路等の配置等を勘案して、敷地境界線等によりできる限り整形となるよう区別する。

図1 地区計画の区域の形状

2 地区計画の対象区域

地区計画の対象区域については、法および国指針を参照し、その区域の位置や事業計画を総合的に勘案し、適切に判断する必要がある。

また、法第12条の5第1項第2号イにおける「事業が行われる」の判断は、「事業の実施に当たり必要な農地転用許可等の許認可について関係行政機関との調整が了されている等により事業の

実施が確実であると認められる段階を意味する。」とされており、事業実施の可否について、農地法等の関係法令について所管部局に確認の上検討を行う必要がある。

なお、市街化調整区域における地区計画の区域は、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おり（運用基準第6条）、また、次に掲げる区域または地域を含まないものとする（運用基準第5条）。

- (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っては、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地
- (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および同法第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域
- (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

Ⅲ 関係者との協議

1 区域内の土地等の権利者および関係自治会との協議

地区計画決定を伴う開発事業を行おうとするときは、当該土地の区域の建築物等に関して制限を付加するものであること、また、開発事業に伴い少なからず影響が生じるものであることから、あらかじめ地区計画の区域内の土地等の権利者および関係自治会と十分に協議を行い、また、必要に応じて説明会等を実施し、地区計画の位置、地区計画による制限の内容等について理解を得るよう努めること。

なお、地区計画の申出を行おうとする者および開発事業者は、区域内の土地等の権利者および関係自治会に対して説明会を行ったときは、説明会の開催日時、開催場所、参加者の名簿、説明内容および権利者からの意見等について記録、保管し、必要に応じて市に提出するものとする。

また、地区計画の申出を行おうとする者および開発事業者は、協議または説明会等において生じた権利者および関係自治会からの意見を地区計画に反映させるよう努めること。

2 市および関係機関との協議

地区計画決定を伴う開発事業を行おうとするときは、地区計画の内容や開発事業に伴う土地利用計画等について、市および関係機関と協議を行うものとする。

また、地区計画の申出を行おうとする者および開発事業者は、協議において生じた市および関係機関からの意見、指導を遵守し、地区計画に反映させること。

なお、事前審査願を提出し、地区計画等の案等に関する申出に係る土地利用計画事前審査通知書の内容に基づき市所管課および関係機関と協議を行う場合は、地区計画等の原案の申出に係る土地利用計画協議書（様式2-4）を用いて協議を依頼し、市所管課および関係機関の長が同協議書に協議を了した日および署名（または記名押印）を行うことで協議を了したものとする。

Ⅳ 地区計画の申出者

1 地区計画の申出者

地区計画は、条例第5条の規定の基づき、法第16条第3項に規定する者（住民または利害関係者）が市長に申し出ることができる。

【米原市地区計画等の案の作成手続に関する条例（抜粋）】

（地区計画等に関する申出方法）

第5条 法第16条第3項に規定する者は、地区計画等に関する都市計画の決定もしくは変更または地区計画等の案の内容となるべき事項について、規則で定めるところにより市長に申し出ることができる。ただし、第2条に規定する公告（第2条ただし書の規定による場合は、法第17条第1項に規定する公告）から都市計画の決定までの期間において、当該案件に係る地区の申出はできない。

【都市計画法（抜粋）】

（公聴会の開催等）

第16条 略

- 2 都市計画に定める地区計画等の案は、意見の提出方法その他の政令で定める事項について条例で定めるところにより、その案に係る区域内の土地の所有者その他政令で定める利害関係を有する者の意見を求めて作成するものとする。
- 3 市町村は、前項の条例において、住民又は利害関係人から地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の案の内容となるべき事項を申し出る方法を定めることができる。

2 事前相談願における相談者および事前審査願における願出者

地区計画申出事前相談願における相談者および地区計画の案等に関する申出に係る土地利用計画事前審査願における願出者は、原則として地区計画の案の申出を行う者（住民または利害関係人）とする。ただし、事前相談願における相談者に限っては、地区計画の可能性を把握するための相談手続であることから、相談者を地区計画の案の申出を行う者以外とすることができる。

例示：申出者…関係自治会のまちづくり委員会、事前相談願相談者…開発事業者

3 第1種農地における地区計画の申出者

農地法第4条第6項第1号ロおよび第5条第2項第1号の規定に基づき、農地法施行令等において「良好な営農条件を備えた農地」として定義される第1種農地の農地転用は原則不許可とされているが、法令上、「住宅その他申請に係る土地の周辺の地域において居住する者の日常生活上又は業務上必要な施設で集落に接続して設置されるもの」等の例外基準（農地法施行規則第33条等）に該当する場合に限り、許可できることとされている。

このことから、第1種農地を含む区域において設定する地区計画については、単なる営利目的の宅地分譲等ではなく、地域の維持・活性化に必要な計画であることを確認するため、地元自治会やまちづくり委員会等の地域意向を反映した計画であることを要件とする。したがって、地区計画の申出者は、地元自治会や関係自治会のまちづくり委員会等に限るものとする。なお、地域の維持に必要な計画としての客観性や必然性を確認することが重要であるため、開発事業者単独による申出は認めない。

第3章 地区計画の申出に係る手続

I 事前相談

1 事前審査制度

本市では、地区計画の決定に伴う都市計画手続、開発事業により周辺地域に与える影響などを考慮し、地区計画の申出および開発許可申請について事前審査を行っている。

この審査は、地区計画および開発事業の内容を審査、総合調整してその可否などを確認するもので、この審査で討議、決定等なされたことを十分尊重し、その内容を地区計画の申出および開発許可申請に係る設計図書に反映されるようにすることを目的の一つとしている。

なお、市街化調整区域における地区計画手続に関するフローチャートは、別に示す「市街化調整区域における地区計画策定フロー」のとおりである。

2 事前相談願

地区計画の申出について相談を行おうとするときは、地区計画の区域や地区計画の決定に係る基本的な事項等について、地区計画申出事前相談願（様式1-1）により都市計画課長に届け出るものとする。なお、提出部数は通常1部およびCD1部とする。

3 事前相談願の添付図書および作成要領

事前相談願には以下の図書を添付すること。なお、事前相談願および添付図書は、別表1に掲げる作成要領に基づき作成すること。

- (1) 現況写真
- (2) 字限図
- (3) 土地の所有者等一覧表（様式1-2）
- (4) 土地の登記事項証明書
- (5) 位置図、付近見取図
- (6) 現況平面図
- (7) 土地利用計画平面図
- (8) その他市長が必要と認める書類

4 審査および審査結果の通知

都市計画課長は、事前相談願の提出があったときは、地区計画の決定に係る基本的な事項等に審査を行う。なお、この場合において、必要に応じて関係課等に対し意見を求めることができる。

また、審査を行ったときは、その結果について当該相談者に通知するものとする。

地区計画申出事前相談願 作成要領

(1) 申請図書

添付 順序	名称	様式等	記入要領
1	地区計画申出 事前相談願	様式 1 - 1	☐ 相談者の氏名には、ふりがなを記入すること。 ☐ 区域の位置および名称欄には、登記簿どおりに地名、地番を記入すること（筆数が多い場合は、〇〇番外〇筆とし、別紙に全ての地名地番を記載し添付すること）。 ☐ 区域の面積は、小数点第 3 位以下を切捨て、小数点第 2 位まで記載すること（CAD による計測でも可）。 ☐ 地区計画の目的は、地区計画としての土地利用目的を明記のこと。 ☐ 地区施設の配置および規模欄には、地区計画（開発）において配置する公共施設等について明記すること。 ☐ 地区計画の類型欄は、「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」を参照し、地区計画の類型を記入すること。
2	現況写真	地区計画区域 および周辺部	☐ できる限り上部から撮影し、多方向から撮影すること。 ☐ 道路、排水路等の状況を撮影すること。 ☐ 地区計画区域を緑線、開発区域を赤線で明示すること。 ☐ 写真の撮影年月日（申請日より 3 か月以内とすること。）を記入すること。 ☐ 撮影した写真の位置および向きを地図上（現況図と併用可）で示すこと。
3	字限図	地区計画区域 および周辺部	☐ 地区計画区域を緑線、開発区域を赤線で明示すること。 ☐ 里道は赤色、水路は青色に着色すること。 ☐ 区域内の地番、地目、所有者名を明記すること。 ☐ 隣接地の地番、地目、所有者名を明記すること。 ☐ 調査者名、調査年月日を記入すること。 ☐ 公図が所在する法務局名を明記すること。
4	土地の所有者等 一覧表	様式 1 - 2	☐ 土地、建物の所有者および他の権利者について明記すること。
5	土地の登記事項 証明書	地区計画区域 内のもの	☐ 土地の所有者等一覧表と同一順序に添付すること。 ☐ 申請日より 3 か月以内のものを添付すること。 ☐ 写しまたはオンライン登記情報提供サービスによるものでも可とする。

(2) 申請図面

※図中の標高は、T.P.（東京湾中等潮位）で表示すること。

添付 順序	名称	縮尺	記入要領
6	位置図	1/10,000	☐ 方位を記載すること。 ☐ 地区計画区域を緑線で明示すること。
7	付近見取図	1/2,500	☐ 方位を記載すること。 ☐ 地区計画区域を緑線、開発区域を赤線で明示すること。 ☐ 周辺の道路は茶色、河川（水路）は青色に着色すること。
8	現況平面図	1/1,000 以上 (1/2,500 以上)	☐ 方位を記載すること。 ☐ 地区計画区域を緑線、開発区域を赤線で明示すること。 ☐ 境界線名（敷地・道路）を明示すること。 ☐ 道路、河川名および現況幅員を明記すること。 ☐ 建築基準法上の道路種別を明記すること。 ☐ 区域内の土地の地番、地目、所有者名、地盤高を記載すること。 ☐ 隣接地の土地の地番、地目、所有者名、地盤高を記載すること。 ☐ 既存の建築物、構造物を明示すること。 ☐ 図面の作成者名を記入すること。
9	土地利用計画 平面図	1/1,000 以上 (1/2,500 以上)	☐ 方位を記載すること。 ☐ 地区計画区域を緑線、開発区域を赤線で明示すること。 ☐ 境界線名（敷地・道路）を明示すること。 ☐ 道路、河川名および現況幅員を明記すること。 ☐ 建築基準法上の道路種別を明記すること。 ☐ 施設区分別に薄く着色し、凡例を記載すること。 宅地－黄、道路－茶、公園－黄緑、緑地－緑、 水路・調整池－青、その他公益用地－赤 ☐ 公共施設（道路、公園、消防施設、ごみ集積所用地等）の位置、 形状を明示すること。 ☐ 各施設別の面積を記載すること。 ☐ 宅地（一区画）面積を記載すること。 ☐ 宅地、公共施設ごとの計画地盤高を明示すること。 ☐ 構造物（擁壁等）の位置、種類、高さおよび延長（既設構造物を 含む）を記載すること。 ☐ 既設構造物を利用する場合は、その旨を明示すること。 ☐ 排水管の管種、管径、勾配を明示すること。 ☐ 他法令等において施工される構造物の位置、形状寸法等を記載 すること。 ☐ 図面の作成者名を記入すること。

Ⅱ 事前審査

1 事前審査願

地区計画の申出をするに当たり、事前に土地利用計画等の審査を受けるときは、地区計画の案等に関する申出に係る土地利用計画事前審査願（様式 2－1）により米原市長に届け出るものとする。なお、この事前審査願は、指導要綱第 5 条に基づく開発行為の事前審査願を兼ねるものとし、提出部数は開発計画事前審査に準じる（通常 5 部および C D 1 枚。長浜水道企業団、滋賀国道事務所、湖北地域消防本部への意見照会対象事業の場合には提出部数が増えることとなる。）。

2 事前審査願の添付図書および作成要領

事前審査願には以下の図書を添付すること。なお、事前審査願および添付図書は、別表 2 に掲げる作成要領に基づき作成すること。

- （1） 土地利用計画説明書
- （2） 設計説明書（様式 2－2、様式 2－3）
- （3） 地区計画申出事前相談願（写し）
- （4） 自治会との協議録等
- （5） 現況写真
- （6） 字限図
- （7） 土地の所有者等一覧表（様式 1－2）
- （8） 土地の登記事項証明書
- （9） 位置図、付近見取図
- （10） 現況平面図
- （11） 土地利用計画平面図
- （12） 造成計画平面図
- （13） 排水計画平面図
- （14） 給水計画平面図
- （15） その他市長が必要と認める書類

3 審査および審査結果の通知

市長は、事前審査願の提出があったときは、内容を審査し、その結果を当該願出者に対し、地区計画等の案等に関する申出に係る土地利用計画事前審査通知書により通知するものとする。

地区計画の案等に関する申出に係る土地利用計画事前審査願 作成要領

(1) 申請図書

添付 順序	名称	様式等	記入要領
1	地区計画等の案等に関する申出に係る土地利用計画事前審査願	様式2-1	☐ 願出者の氏名には、ふりがなを記入すること。 ☐ 土地利用の目的は、地区計画としての土地利用目的を明記すること。 ☐ 区域の位置および名称欄には、登記簿どおりに地名、地番を記入すること（筆数が多い場合は、〇〇番外〇筆とし、別紙に全ての地名地番を記載し添付すること）。 ☐ 区域の面積は、実測面積を記載すること（小数点第3位以下を切捨て、小数点第2位まで記載すること）。 ☐ 設計者の連絡先は、電話番号およびFAX番号またはメールアドレスを記入すること。
2	委任状	任意様式	☐ 申請者以外の者が手続をする場合は添付すること。 ☐ 代理人の住所、会社名、氏名、連絡先および委任事項を記入すること。 ☐ 願出者の住所および氏名を記入し、押印すること。
3	土地利用計画説明書	任意様式	☐ 本地区において地区計画の策定が必要な理由を詳細に記入すること。 ☐ 地区計画区域設定の考え方（原則として地形・地物等で区分された街区単位とし、それによらない場合はその理由）を詳細に記入すること。 ☐ 土地利用計画（開発目的、造成計画、排水計画）について詳細に記入すること。 ☐ 分譲宅地開発を目的とする場合、宅地の販売計画（分譲時期、宅地需要予測、収支見込み等）を詳細に記入すること。 ☐ 案の申出、地区計画決定、開発申請および許可、開発工事の着手および完了の予定（希望）スケジュールを記載すること。 ☐ 願出者の住所、氏名、連絡先を記載すること。また、願出者と開発事業者が異なる場合は、開発事業者の住所、氏名、連絡先も明記すること。
4	設計説明書	様式2-2 様式2-3	☐ 基本方針には、当該区域を選定した理由、開発区域設定の考え方および造成計画、排水計画等について明記すること。 ☐ 区域内の土地の現況は、地区計画区域内の現況を記載すること。 ☐ 土地利用計画は、地区計画区域のうち開発区域の土地利用計画を記載すること（開発区域外の既存宅地等は含まない）。 ☐ 空欄は「ー」等を記載し、全ての欄を埋めること。

添付 順序	名称	様式等	記入要領
5	地区計画申出事 前相談願（写し）		☐ 事前相談願の結果通知および事前相談願の鑑（受付印を押印したもの）の写しを添付すること。
6	自治会との協議 録等	任意様式	☐ 事前審査願提出に先立ち、関係自治会、開発事業者および設計者、市による協議の場を開発事業者または代理人等において設定し、協議を行った後、その協議録を添付すること。 ☐ 事前審査願提出時点における自治会および区域内の土地の権利者の同意見込み、自治会設立・編入の方針を記載すること。 ☐ まちづくり委員会等による願出の場合は、構成する委員の名簿（自治会役員、土地の権利者など利害関係のわかるもの）を作成し添付すること。
7	現況写真	地区計画区域 および周辺部	☐ できる限り上部から撮影し、多方向から撮影すること。 ☐ 道路、排水路等の状況を撮影すること。 ☐ 地区計画区域を緑線、開発区域を赤線で明示すること。 ☐ 写真の撮影年月日（申請日より3か月以内とすること。）を記入すること。 ☐ 撮影した写真の位置および向きを地図上（現況図と併用可）で示すこと。
8	字限図	地区計画区域 および周辺部	☐ 地区計画区域を緑線、開発区域を赤線で明示すること。 ☐ 里道は赤色、水路は青色に着色すること。 ☐ 区域内の地番、地目、所有者名を明記すること。 ☐ 隣接地の地番、地目、所有者名を明記すること。 ☐ 調査者名、調査年月日を記入すること。 ☐ 公図が所在する法務局名を明記すること。
9	土地の所有者等 一覧表	様式1－2	☐ 土地、建物の所有者および他の権利者について明記すること。
10	土地の登記事項 証明書	地区計画区域 内のもの	☐ 土地の所有者等一覧表と同一順序に添付すること。 ☐ 申請日より3か月以内のものを添付すること。 ☐ 写しまたはオンライン登記情報提供サービスによるものでも可とする。

(2) 申請図面

※図中の標高は、T.P.（東京湾中等潮位）で表示すること。

添付 順序	名称	縮尺	記入要領
11	位置図	1/10,000	☐ 方位を記載すること。 ☐ 地区計画区域を緑線で明示すること。
12	付近見取図	1/2,500	☐ 方位を記載すること。 ☐ 地区計画区域を緑線、開発区域を赤線で明示すること。 ☐ 周辺の道路は茶色、河川（水路）は青色に着色すること。
13	現況平面図	1/500 以上	☐ 方位を記載すること。 ☐ 地区計画区域を緑線、開発区域を赤線で明示すること。 ☐ 境界線名（敷地・道路）を明示すること。 ☐ 道路、河川名および現況幅員を明記すること。 ☐ 建築基準法上の道路種別を明記すること。 ☐ 官民境界確定線を明示し、確定日および番号を明記すること。地籍調査実施済みである場合は、その旨を明記すること。 ☐ 区域内の土地の地番、地目、所有者名、地盤高を記載すること。 ☐ 隣接地の土地の地番、地目、所有者名、地盤高を記載すること。 ☐ 既設の建築物を明示し、解体する場合は除却と明記すること。 ☐ 既設の構造物の位置、種類、高さおよび延長を記載すること。 ☐ 既設の構造物を利用する場合は既設、除却する場合は除却と明記すること。 ☐ 図面の作成者名を記入すること。
14	土地利用計画 平面図	1/500 以上	☐ 方位を記載すること。 ☐ 地区計画区域を緑線、開発区域を赤線で明示すること。 ☐ 境界線名（敷地・道路）を明示すること。 ☐ 道路、河川名および現況幅員を明記すること。 ☐ 建築基準法上の道路種別を明記すること。 ☐ 官民境界確定線を明示し、確定日および番号を明記すること。地籍調査実施済みである場合は、その旨を明記すること。 ☐ 地区施設として定める箇所を明確に表示すること。 ☐ 施設区分別に薄く着色し、凡例を記載すること。 宅地－黄、道路－茶、公園－黄緑、緑地－緑、 水路・調整池－青、その他公益用地－赤 ☐ 公共施設（道路、公園、消防施設、ごみ集積所用地等）の位置、形状を明示すること。 ☐ 各施設別の面積を記載すること。 ☐ 宅地（一区画）面積を記載すること。 ☐ 宅地、公共施設ごとの計画地盤高を明示すること。

添付 順序	名称	縮尺	記入要領
14	土地利用計画 平面図	1/500 以上	☐ 開発区域内道路の幅員、延長、中心線、勾配および交差点の計画高、隅切り長を明示すること。 ☐ 公共下水道の場合は汚水枡の位置を、合併浄化槽を設置する場合は位置、形状、人槽および放流管を明示すること。 ☐ 構造物（擁壁等）の位置、種類、高さおよび延長（既設構造物を含む）を記載すること。 ☐ 既設構造物を利用する場合は、その旨を明示すること。 ☐ 排水管の管種、管径、勾配および流末の排水量を明示すること。 ☐ 遊水池（調整池）の位置および形状を明示し、容量等を記載すること。 ☐ 法面（がけを含む）の位置、形状および勾配を明示すること。 ☐ 他法令等において施工される構造物の位置、形状寸法等を記載すること。 ☐ 図面の作成者名を記入すること。
15	造成計画平面図	1/500 以上	☐ 方位を記載すること。 ☐ 地区計画区域を緑線、開発区域を赤線で明示すること。 ☐ 境界線名（敷地・道路）を明示すること。 ☐ 切盛土部別に薄く着色し、凡例を明示すること。 切土部－黄、盛土部－赤 ☐ 宅地、公共施設ごとの計画地盤高を明示すること。 ☐ 構造物（擁壁等）の位置、種類、高さおよび延長（既設構造物を含む）を記載すること。 ☐ 既設構造物を利用する場合は、その旨を明示すること。 ☐ 法面（がけを含む）の位置、形状および勾配を明示すること。 ☐ 断面図の位置を明示し、対照可能な記号番号を明示すること。 ☐ 遊水池（調整池）の位置および形状を明示すること。 ☐ 図面の作成者名を記入すること。
16	排水計画平面図	1/500 以上	☐ 方位を記載すること。 ☐ 地区計画区域を緑線、開発区域を赤線で明示すること。 ☐ 境界線名（敷地・道路）を明示すること。 ☐ 排水区域の区域界を明示し、区域ごとの集水面積を明記すること。 ☐ 宅地、公共施設ごとの計画地盤高を明示すること。 ☐ 道路側溝その他の排水施設の位置、形状寸法を記載すること。 ☐ 排水管の管種、管径、勾配および流末の排水量を明示すること。 ☐ 遊水池（調整池）の位置および形状を明示し、容量等を記載すること。 ☐ 水の流れの方向を詳細に明示すること。

添付 順序	名称	縮尺	記入要領
16	排水計画平面図	1/500 以上	☐ 公共下水道の場合は、汚水枡の位置と汚水管を明示すること。 ☐ 合併浄化槽を設置する場合は、位置、形状、人槽および放流管を明示すること。 ☐ 他法令等において施工される構造物の位置、形状寸法等を記載すること。 ☐ 図面の作成者名を記入すること。
17	給水計画平面図	1/500 以上	☐ 方位を記載すること。 ☐ 地区計画区域を緑線、開発区域を赤線で明示すること。 ☐ 境界線名（敷地・道路）を明示すること。 ☐ 給水施設の位置、形状、内のり寸法を記載すること。 ☐ 取水方法を明示すること。 ☐ 消火栓、防火水槽の位置を明示すること。 ☐ 図面の作成者名を記入すること。
18	造成計画断面図	1/200 以上	☐ 地区計画区域を緑線、開発区域を赤線で明示すること。 ☐ 境界線名（敷地・道路）を明示すること。 ☐ 官民境界確定線を明示し、確定日および番号を明記すること。地籍調査実施済みである場合は、その旨を明記すること。 ☐ 切土または盛土をする前後の地盤面を明示すること。 ☐ 計画地盤高を明示（端部、変化点等）すること。 ☐ 切土部は黄色、盛土部は赤色で薄く着色すること。 ☐ 断面は 20m 間隔とし、変化点では、適宜明示すること。 ☐ 断面は予定建築物を 2 方向通る位置とし、予定建築物を明示すること。 ☐ 法勾配、法長を記載すること。 ☐ 断面は断片的でなく、全体を表すこと。 ☐ 開発区域境界部の構造物を明示すること。 ☐ 構造物が既設の場合は、その旨明示のこと。 ☐ 図面の作成者名を記入すること。
19	構造図	1/50 以上	☐ 他図（平面図、断面図）との併記は認めない。 ☐ 擁壁の寸法および勾配を明示すること。 ☐ 擁壁のメーカー、材料、種類を明示すること。 ☐ 擁壁の裏込めコンクリートおよび透水層の位置寸法を明示すること。 ☐ 擁壁を設置する前面・背面の地盤面を明示し、見え高および根入れ長を明記すること。 ☐ 擁壁の基礎地盤の土質、擁壁を設置する際に求められる地耐力および現場での確認事項を明示すること。

添付 順序	名称	縮尺	記入要領
19	構造図	1/50 以上	☐ 擁壁の水抜穴の位置および寸法を明示すること。 ☐ 鉄筋コンクリート擁壁の配筋図を添付すること。 ☐ 擁壁の鉄筋の位置、径および間隔、かぶり厚さを明示すること。 ☐ 擁壁に対する地盤改良や基礎杭等の位置、材料および寸法を記載すること。 ☐ 雨水排水構造物の形状寸法を記載すること。 ☐ 雨水排水枡等の泥溜めの深さを明示すること。 ☐ 構造図の枚数が多い場合は、系統別（排水施設、擁壁）に記載すること。 ☐ 各構造物の記号は、造成計画平面図の記号と対照可能なものとする。 ☐ 既設構造物についても作成し、既設であることを記載すること。 ☐ 図面の作成者名を記入すること。
20	求積図	1/500 以上	☐ 開発区域全体の丈量を添付すること。 ☐ 宅地別丈量を添付すること。 ☐ 公共公益施設用地および道路用地の丈量を添付すること。 ☐ 求積表はできる限り同一図面に記載すること。 ☐ 外周長（辺長）を記入すること。 ☐ 道路後退がある場合は、道路後退後の求積も明示すること。 ☐ 緑地がある場合は、緑地面積がわかるようにすること。 ☐ 図面の作成者名を記入すること。
21	建築物平面図・立面図	1/100 以上	☐ 予定建築物がある場合は添付すること。 ☐ 配置図、各階平面図および二面以上の立面図を記載すること。 ☐ 建築面積、延床面積を明示すること。 ☐ 面積表を明示し、その根拠が分かるように記載すること。 ☐ 立面図に最高高さを明示すること（分譲宅地は除く。）。 ☐ 図面の作成者名を記入すること。

Ⅲ 地区計画の案の申出

1 地区計画の申出

地区計画の申出を行うときは、規則第3条の規定に基づき、地区計画の案等に関する申出書（規則様式第2号）により米原市長に申し出るものとする。なお、提出部数は正副2部とする。

2 申出書の添付図書および作成要領

申出書には以下の図書を添付すること。なお、申出書および添付図書は、別表3に掲げる作成要領に基づき作成すること。

- (1) 土地利用計画説明書
- (2) 区域内の土地所有者等の一覧表（様式3-2（規則様式第3号））
- (3) 同意書（様式3-3（規則様式第4号））
- (4) 関係自治会の同意書
- (5) 土地所有者等に対する説明会報告書（様式3-4（規則様式第5号））
- (6) 周辺住民等への説明に関する報告書（様式3-5（規則様式第6号））
- (7) 周辺環境等への配慮に関する資料（様式3-6（規則様式第7号））
- (8) 字限図
- (9) 土地の登記事項証明書
- (10) 建物の登記事項証明書
- (11) 事前審査要件処理一覧表
- (12) 土地利用計画協議書（様式2-4）
- (13) 位置図、付近見取図
- (14) 現況平面図
- (15) 土地利用計画平面図
- (16) 造成計画平面図
- (17) 排水計画平面図
- (18) 給水計画平面図
- (19) その他市長が必要と認める書類

3 審査および審査結果の通知

市長は、申出があったときは、条例第6条の規定に基づき、当該申出に係る地区計画等の案を作成する等の措置を講ずるものとする。また、その措置を決定したときは、その旨を申出者に通知するものとする。

地区計画の案等に関する申出 作成要領

(1) 申請図書

添付 順序	名称	様式等	記入要領
1	地区計画等の案等に関する申出書	様式3-1 (市規則様式第2号(第3条関係))	☐ 申出者の氏名には、ふりがなを記入すること。 ☐ 地区計画の位置は、登記簿どおりに地名、地番を記入すること(筆数が多い場合は、〇〇番外〇筆とし、別紙に全ての地名地番を記載し添付すること)。 ☐ 地区計画の区域面積は、実測面積を記載すること(小数点第3位以下を切捨て、小数点第2位まで記載すること)。 ☐ 区域の整備、開発および保全の方針および地区整備計画の各項目は、事前に都市計画課と協議の上、詳細に記入すること。
2	委任状	任意様式	☐ 申出者以外の者が手続をする場合は添付すること。 ☐ 代理人の住所、会社名、氏名、連絡先および委任事項を記入すること。 ☐ 申出者の住所および氏名を記入し、押印すること。
3	土地利用計画説明書	任意様式	☐ 本地区において地区計画の策定が必要な理由を詳細に記入すること。 ☐ 地区計画区域設定の考え方(原則として地形・地物等で区分された街区単位とし、それによらない場合はその理由)を詳細に記入すること。 ☐ 土地利用計画(開発目的、造成計画、排水計画)について詳細に記入すること。 ☐ 分譲宅地開発を目的とする場合、宅地の販売計画(分譲時期、宅地需要予測、収支見込み等)を詳細に記入すること。 ☐ 案の申出、地区計画決定、開発申請および許可、開発工事の着手および完了の予定(希望)スケジュールを記載すること。 ☐ 申出者の住所、氏名、連絡先を記載すること。また、申出者と開発事業者が異なる場合は、開発事業者の住所、氏名、連絡先も明記すること。
4	区域内の土地所有者等の一覧表	様式3-2 (市規則様式第3号(第3条関係))	☐ 土地、建物の所有者および他の権利者について明記すること。 ☐ 同意が「無」の場合、その理由を別紙にて添付すること。 ☐ 申出者が土地所有者等の場合、同意の有無欄には「-」と明記すること。
5	同意書	様式3-3 (市規則様式第4号(第3条関係))	☐ 土地所有者等の押印のある原本を添付すること。 ☐ 正本に原本、副本に写しを添付すること。
6	関係自治会の同意書	任意様式	☐ 関係自治会の自治会長の押印のある原本を添付すること。 ☐ 正本に原本、副本に写しを添付すること。

添付 順序	名称	様式等	記入要領
7	土地所有者等に対する説明会報告書	様式3-4 (市規則様式第5号(第3条関係))	☐ 土地所有者等からの質問・要望等、それに対する申出者の説明・回答の内容を詳細に記入すること。 ☐ 説明会等の開催について周知を行った通知文等、説明会の資料および出席者名簿(申出者含む)を添付すること。
8	周辺住民等への説明に関する報告書	様式3-5 (市規則様式第6号(第3条関係))	☐ 周辺住民等からの質問・要望等、それに対する申出者の説明・回答の内容を詳細に記入すること。 ☐ 説明会等の開催について周知を行った通知文等、説明会の資料および出席者名簿(申出者含む)を添付すること。
9	周辺環境等への配慮に関する資料	様式3-6 (市規則様式第7号(第3条関係))	☐ 当該申出により行われるまちづくりに伴い、現況の都市計画に基づくまちづくりと比較して、周辺環境や周辺地域、防災や交通に与える効果や影響、対応方法について検討し、その内容を詳細に記入すること。
10	現況写真	地区計画区域 および周辺部	☐ できる限り上部から撮影し、多方向から撮影すること。 ☐ 道路、排水路等の状況を撮影すること。 ☐ 地区計画区域を緑線、開発区域を赤線で明示すること。 ☐ 写真の撮影年月日(申請日より3か月以内とすること。)を記入すること。 ☐ 撮影した写真の位置および向きを地図上(現況図と併用可)で示すこと。
11	対象となる土地の登記所備付の地図(公図)の写し(字限図)	地区計画区域 および周辺部	☐ 公図は申出日より3か月以内のものを添付すること。 ☐ 地区計画区域を緑線、開発区域を赤線で明示すること。 ☐ 里道は赤色、水路は青色に着色すること。 ☐ 区域内の地番、地目、所有者名を明記すること。 ☐ 隣接地の地番、地目、所有者名を明記すること。 ☐ 調査者名、調査年月日を記入すること。
12	土地の登記事項証明書	地区計画区域 内のもの	☐ 土地の所有者等一覧表と同一順序に添付すること。 ☐ 申請日より3か月以内の原本を添付すること。
13	建物の登記事項証明書	地区計画区域 内のもの	☐ 土地の所有者等一覧表と同一順序に添付すること。 ☐ 申請日より3か月以内の原本を添付すること。
14	事前審査要件処理一覧表	任意様式	☐ 事前審査結果通知書の写し(副本に原本)を添付すること。 ☐ 要件末尾に協議確認年月日を記入すること。 ☐ 他法令の許可がある場合は法令名、許可番号、許可日を記入し、許可書の写しを添付すること。 ☐ 【協議不要】の意見についても、その意見および処理内容を記載すること。
15	土地利用計画協議書	様式2-4	☐ 正本に写し、副本に原本を添付すること。 ☐ 協議確認年月日を明記すること。 ☐ 32条協議がある場合は、協議書の写しを添付すること。

(2) 申請図面

※図中の標高は、T.P.（東京湾中等潮位）で表示すること。

添付 順序	名称	縮尺	記入要領
16	位置図	1/10,000	☐ 方位を記載すること。 ☐ 地区計画区域を緑線で明示すること。
17	付近見取図	1/2,500	☐ 方位を記載すること。 ☐ 地区計画区域を緑線、開発区域を赤線で明示すること。 ☐ 周辺の道路は茶色、河川（水路）は青色に着色すること。
18	現況平面図	1/500 以上	☐ 方位を記載すること。 ☐ 地区計画区域を緑線、開発区域を赤線で明示すること。 ☐ 境界線名（敷地・道路）を明示すること。 ☐ 道路、河川名および現況幅員を明記すること。 ☐ 建築基準法上の道路種別を明記すること。 ☐ 官民境界確定線を明示し、確定日および番号を明記すること。地籍調査実施済みである場合は、その旨を明記すること。 ☐ 区域内の土地の地番、地目、所有者名、地盤高を記載すること。 ☐ 隣接地の土地の地番、地目、所有者名、地盤高を記載すること。 ☐ 既設の建築物を明示し、解体する場合は除却と明記すること。 ☐ 既設の構造物の位置、種類、高さおよび延長を記載すること。 ☐ 既設の構造物を利用する場合は既設、除却する場合は除却と明記すること。 ☐ 図面の作成者名を記入すること。
19	土地利用計画 平面図	1/500 以上	☐ 方位を記載すること。 ☐ 地区計画区域を緑線、開発区域を赤線で明示すること。 ☐ 境界線名（敷地・道路）を明示すること。 ☐ 道路、河川名および現況幅員を明記すること。 ☐ 建築基準法上の道路種別を明記すること。 ☐ 官民境界確定線を明示し、確定日および番号を明記すること。地籍調査実施済みである場合は、その旨を明記すること。 ☐ 地区施設として定める箇所を明確に表示すること。 ☐ 施設区分別に薄く着色し、凡例を記載すること。 宅地－黄、道路－茶、公園－黄緑、緑地－緑、 水路・調整池－青、その他公益用地－赤 ☐ 公共施設（道路、公園、消防施設、ごみ集積所用地等）の位置、形状を明示すること。 ☐ 各施設別の面積を記載すること。 ☐ 宅地（一区画）面積を記載すること。 ☐ 宅地、公共施設ごとの計画地盤高を明示すること。 ☐ 開発区域内道路の幅員、延長、中心線、勾配および交差点の計画

添付 順序	名称	縮尺	記入要領
19	土地利用計画 平面図	1/500 以上	高、隅切り長を明示すること。 ☐ 公共下水道の場合は汚水枡の位置を、合併浄化槽を設置する場合は位置、形状、人槽および放流管を明示すること。 ☐ 構造物（擁壁等）の位置、種類、高さおよび延長（既設構造物を含む）を記載すること。 ☐ 既設構造物を利用する場合は、その旨を明示すること。 ☐ 排水管の管種、管径、勾配および流末の排水量を明示すること。 ☐ 遊水池（調整池）の位置および形状を明示し、容量等を記載すること。 ☐ 法面（がけを含む）の位置、形状および勾配を明示すること。 ☐ 他法令等において施工される構造物の位置、形状寸法等を記載すること。 ☐ 図面の作成者名を記入すること。
20	造成計画平面図	1/500 以上	☐ 方位を記載すること。 ☐ 地区計画区域を緑線、開発区域を赤線で明示すること。 ☐ 境界線名（敷地・道路）を明示すること。 ☐ 切盛土部別に薄く着色し、凡例を明示すること。 切土部－黄、盛土部－赤 ☐ 宅地、公共施設ごとの計画地盤高を明示すること。 ☐ 構造物（擁壁等）の位置、種類、高さおよび延長（既設構造物を含む）を記載すること。 ☐ 既設構造物を利用する場合は、その旨を明示すること。 ☐ 法面（がけを含む）の位置、形状および勾配を明示すること。 ☐ 断面図の位置を明示し、対照可能な記号番号を明示すること。 ☐ 遊水池（調整池）の位置および形状を明示すること。 ☐ 図面の作成者名を記入すること。
21	排水計画平面図	1/500 以上	☐ 方位を記載すること。 ☐ 地区計画区域を緑線、開発区域を赤線で明示すること。 ☐ 境界線名（敷地・道路）を明示すること。 ☐ 排水区域の区域界を明示し、区域ごとの集水面積を明記すること。 ☐ 宅地、公共施設ごとの計画地盤高を明示すること。 ☐ 道路側溝その他の排水施設の位置、形状寸法を記載すること。 ☐ 排水管の管種、管径、勾配および流末の排水量を明示すること。 ☐ 遊水池（調整池）の位置および形状を明示し、容量等を記載すること。 ☐ 水の流れの方向を詳細に明示すること。 ☐ 公共下水道の場合は、汚水枡の位置と污水管を明示すること。 ☐ 合併浄化槽を設置する場合は、位置、形状、人槽および放流管を

添付 順序	名称	縮尺	記入要領
21	排水計画平面図	1/500 以上	明示すること。 ☐ 他法令等において施工される構造物の位置、形状寸法等を記載すること。 ☐ 図面の作成者名を記入すること。
22	給水計画平面図	1/500 以上	☐ 方位を記載すること。 ☐ 地区計画区域を緑線、開発区域を赤線で明示すること。 ☐ 境界線名（敷地・道路）を明示すること。 ☐ 給水施設の位置、形状、内のり寸法を記載すること。 ☐ 取水方法を明示すること。 ☐ 消火栓、防火水槽の位置を明示すること。 ☐ 図面の作成者名を記入すること。
23	造成計画断面図	1/200 以上	☐ 地区計画区域を緑線、開発区域を赤線で明示すること。 ☐ 境界線名（敷地・道路）を明示すること。 ☐ 官民境界確定線を明示し、確定日および番号を明記すること。地籍調査実施済みである場合は、その旨を明記すること。 ☐ 切土または盛土をする前後の地盤面を明示すること。 ☐ 計画地盤高を明示（端部、変化点等）すること。 ☐ 切土部は黄色、盛土部は赤色で薄く着色すること。 ☐ 断面は 20m 間隔とし、変化点では、適宜明示すること。 ☐ 断面は予定建築物を 2 方向通る位置とし、予定建築物を明示すること。 ☐ 法勾配、法長を記載すること。 ☐ 断面は断片的でなく、全体を表すこと。 ☐ 開発区域境界部の構造物を明示すること。 ☐ 構造物が既設の場合は、その旨明示のこと。 ☐ 図面の作成者名を記入すること。
24	構造図	1/50 以上	☐ 他図（平面図、断面図）との併記は認めない。 ☐ 擁壁の寸法および勾配を明示すること。 ☐ 擁壁のメーカー、材料、種類を明示すること。 ☐ 擁壁の裏込めコンクリートおよび透水層の位置寸法を明示すること。 ☐ 擁壁を設置する前面・背面の地盤面を明示し、見え高および根入れ長を明記すること。 ☐ 擁壁の基礎地盤の土質、擁壁を設置する際に求められる地耐力および現場での確認事項を明示すること。 ☐ 擁壁の水抜穴の位置および寸法を明示すること。 ☐ 鉄筋コンクリート擁壁の配筋図を添付すること。 ☐ 擁壁の鉄筋の位置、径および間隔、かぶり厚さを明示すること。

添付 順序	名称	縮尺	記入要領
24	構造図	1/50 以上	☐ 擁壁に対する地盤改良や基礎杭等の位置、材料および寸法を記載すること。 ☐ 雨水排水構造物の形状寸法を記載すること。 ☐ 雨水排水枡等の泥溜めの深さを明示すること。 ☐ 構造図の枚数が多い場合は、系統別（排水施設、擁壁）に記載すること。 ☐ 各構造物の記号は、造成計画平面図の記号と対照可能なものとする。 ☐ 既設構造物についても作成し、既設であることを記載すること。 ☐ 図面の作成者名を記入すること。
25	求積図	1/500 以上	☐ 開発区域全体の丈量を添付すること。 ☐ 宅地別丈量を添付すること。 ☐ 公共公益施設用地および道路用地の丈量を添付すること。 ☐ 求積表はできる限り同一図面に記載すること。 ☐ 外周長（辺長）を記入すること。 ☐ 道路後退がある場合は、道路後退後の求積も明示すること。 ☐ 緑地がある場合は、緑地面積がわかるようにすること。 ☐ 図面の作成者名を記入すること。
26	建築物平面図・立面図	1/100 以上	☐ 予定建築物がある場合は添付すること。 ☐ 配置図、各階平面図および二面以上の立面図を記載すること。 ☐ 建築面積、延床面積を明示すること。 ☐ 面積表を明示し、その根拠が分かるように記載すること。 ☐ 立面図に最高高さを明示すること（分譲宅地は除く。）。 ☐ 図面の作成者名を記入すること。

第4章 都市計画（地区計画）決定手続

I 都市計画（地区計画）決定手続

1 都市計画決定手続

市が行う都市計画決定手続は、法および県手引きに基づいて行う。都市計画決定手続には多くの時間を要することから、地区計画の申出を行おうとする者は、スケジュールに余裕を持って手続に臨むこと。

【都市計画法（抜粋）】

（都市計画の案の縦覧等）

第十七条 都道府県又は市町村は、都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告し、当該都市計画の案を、当該都市計画を決定しようとする理由を記載した書面を添えて、当該公告の日から二週間公衆の縦覧に供しなければならない。

2 前項の規定による公告があつたときは、関係市町村の住民及び利害関係人は、同項の縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された都市計画の案について、都道府県の作成に係るものにあつては都道府県に、市町村の作成に係るものにあつては市町村に、意見書を提出することができる。

（市町村の都市計画の決定）

第十九条 市町村は、市町村都市計画審議会（当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれていないときは、当該市町村の存する都道府県の都道府県都市計画審議会）の議を経て、都市計画を決定するものとする。

2 市町村は、前項の規定により都市計画の案を市町村都市計画審議会又は都道府県都市計画審議会に付議しようとするときは、第十七条第二項の規定により提出された意見書の要旨を市町村都市計画審議会又は都道府県都市計画審議会に提出しなければならない。

3 市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域について都市計画（都市計画区域について定めるものにあつては区域外都市施設に関するものを含み、地区計画等にあつては当該都市計画に定めようとする事項のうち政令で定める地区施設の配置及び規模その他の事項に限る。）を決定しようとするときは、あらかじめ、都道府県知事に協議しなければならない。

4 都道府県知事は、一の市町村の区域を超える広域の見地からの調整を図る観点又は都道府県が定め、若しくは定めようとする都市計画との適合を図る観点から、前項の協議を行うものとする。

5 都道府県知事は、第三項の協議を行うに当たり必要があると認めるときは、関係市町村に対し、資料の提出、意見の開陳、説明その他必要な協力を求めることができる。

（都市計画の告示等）

第二十条 都道府県又は市町村は、都市計画を決定したときは、その旨を告示し、かつ、都道府県にあつては関係市町村長に、市町村にあつては都道府県知事に、第十四条第一項に規定する図書の写しを送付しなければならない。

2 都道府県知事及び市町村長は、国土交通省令で定めるところにより、前項の図書又はその写しを当該都道府県又は市町村の事務所に備え置いて一般の閲覧に供する方法その他の適切な方法により公衆の縦覧に供しなければならない。

3 都市計画は、第一項の規定による告示があつた日から、その効力を生ずる。

(都市計画の変更)

第二十一条 都道府県又は市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域が変更されたとき、第六条第一項若しくは第二項の規定による都市計画に関する基礎調査又は第十三条第一項第二十号に規定する政府が行う調査の結果都市計画を変更する必要性が明らかとなつたとき、遊休土地転換利用促進地区に関する都市計画についてその目的が達成されたと認めるとき、その他都市計画を変更する必要性が生じたときは、遅滞なく、当該都市計画を変更しなければならない。

2 第十七条から第十八条まで及び前二条の規定は、都市計画の変更(第十七条、第十八条第二項及び第三項並びに第十九条第二項及び第三項の規定については、政令で定める軽易な変更を除く。)について準用する。この場合において、施行予定者を変更する都市計画の変更については、第十七条第五項中「当該施行予定者」とあるのは、「変更前後の施行予定者」と読み替えるものとする。

【米原市地区計画の案の作成手続に関する条例（抜粋）】

(地区計画等の原案の提示方法)

第2条 市長は、地区計画等の案を作成しようとする場合においては、あらかじめ、次に掲げる事項を公告し、当該地区計画等の原案を当該公告の日の翌日から起算して2週間公衆の縦覧に供しなければならない。ただし、都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第10条の4に定める利害関係を有する者全員の同意を得た場合は、この限りでない。

(1) 地区計画等の原案の内容のうち、種類、名称、位置および区域

(2) 縦覧場所

(地区計画等の原案に対する意見の提出方法)

第4条 法第16条第2項に規定する者は、第2条の規定により縦覧に供された地区計画等の原案について意見を提出しようとする場合においては、同条に規定する縦覧期間満了の日の翌日から起算して1週間を経過する日までに、意見書を市長に提出しなければならない。

2 都市計画審議会

都市計画の決定においては、法第19条第1項の規定に基づき都市計画審議会への付議を要する。地区計画の決定については、十分な議論を確保する観点から、法第19条第1項の規定に基づく都市計画審議会への付議のみでなく、事前段階でも都市計画審議会に付議し、協議することを基本とする。

3 都市計画の案の縦覧および意見書の提出

(1) 条例第2条に基づく縦覧

地区計画の原案を作成しようとする場合においては、条例第2条の規定に基づき、公告の日の翌日から起算して2週間公衆の縦覧に供すること。ただし、区域内の土地の権利者全員の同意を得た場合は省略することができる。

法第16条第2項に規定する者は、縦覧期間満了の日の翌日から起算して1週間を経過する日まで、市に意見書を提出することができる。

【法第16条第2項に規定する者】

- ・区域内の土地の所有者
- ・政令で定める利害関係を有する者（地区計画等の案に係る区域内の土地について対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する者及びその土地若しくはこれらの権利に関する仮登記、その土地若しくはこれらの権利に関する差押えの登記又はその土地に関する買戻しの特約の登記の登記名義人）

(2) 法第17条第1項に基づく縦覧

地区計画の決定に当たっては、法第17条第1項の規定に基づき、公告の日から2週間公衆の縦覧に供すること。

市民および利害関係人は、同条第2項の規定に基づき同期間において市に意見書を提出することができる。

(3) 縦覧に関する周知

市は、条例第2条に基づく縦覧、法第17条第1項に基づく縦覧を行う場合には、縦覧および意見書の提出の期間、縦覧場所について、市公式ウェブサイトや行政放送などを用いて周知するものとする。また、地区計画の申出者は、上記について関係自治会へ周知に努めるものとする。

都市計画法に基づく地区計画制度の取扱い基準 改正経過表

令和8年10月1日作成

改正	改正日	主な改正内容