

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) 急傾斜地崩壊危険地域 |
| (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) 砂防指定区域 |
| (5) 森林法に規定する保安林、保安施設地区 | (13) 土砂災害警戒区域 |
| (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 | |

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、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区域とし、かつ、「既存集落型」「宅地活用継続型」「郊外住宅型」「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）」のいずれかの類型に適合するものとします。

地区計画の類型は、地区計画の類型別運用基準表【別表2】を御覧ください。

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。「宅地活用継続型」は、おおむね10区画を最低戸数規模の基準とします。
- 3 区域の面積は、「郊外住宅型」は2ha以上、「大規模開発型」は20ha以上、これ以外は0.5ha以上とします。ただし、「既存集落型」「宅地活用継続型」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」「宅地活用継続型」「沿道型・駅近接型」「沿道型（非住居系）」は6.0m以上、「郊外住宅型」、「大規模開発型（主として住宅）」は、6.5m以上の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、地区の種類に応じ、必要な事項について定めるものとします。《地区計画の種類別運用基準表【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）

- （1）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。
- （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	×
		建築物等の高さ最低限度	×
		建ぺい率の最高限度	○
		敷地面積の最低限度	○
		壁面の位置の制限	□
		建築物の高さの最高限度	○
		建築物の階数の最高限度	□
		日陰規制・北側斜線	□
		建築物の形態、意匠の制限	□
	かき、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、各類型毎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の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】

地区計画の類型	既存集落型	宅地活用継続型	郊外住宅型	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)
区域面積の範囲	0.5ha以上(0.3ha以上)		2ha以上	0.5ha以上		20ha以上(5ha以上)	
区域が接する道路	6.0m以上		6.5m以上	6.0m以上		6.5m以上	—
土地利用方針	戸建て専用住宅主体			法律等に基づき策定された計画による内容のもの	流通業務、観光・レクリエーション等主体	戸建て専用住宅主体	法律等に基づき策定された計画による内容のもの
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、寄宿舍下宿は適用除外)。		第二種低層住居専用地域の範囲内(ただし、長屋、共同住宅、寄宿舍下宿は適用除外)	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。)	住居系を除く都市計画法第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とし、法第34条第1号に定める小規模店舗等も許容する。	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
容積率の最高限度	100%		50%	200%		100%	200%
建ぺい率の最高限度	60%		30%	60%			
敷地面積の最低限度	200㎡(隅切り部180㎡)		300㎡	200㎡(隅切り部180㎡)			
壁面の位置の制限	道路、隣地境界から1m以上		道路、隣地境界から1.5m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。
建築物の高さの最高限度	10m			12m	周囲の景観と調和した高さとする。	10m	周囲の景観と調和した高さとする。
建築物の階数の最高限度	—	—	3以下	—	—	—	—
日影規制、北側斜線	第二種低層住居専用地域の基準			第二種中高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。
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。						
垣または柵の構造の制限	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
宅地活用継続型	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都市計画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
郊外住宅型	優良田園住宅の建設の促進に関する法律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
沿道型、駅近接型	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便利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)	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、適正な土地利用の秩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つては、5.0ha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が行われる土地の区域における地区計画