

## 彦根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 30 年 3 月 30 日告示第 75 号)

(趣旨)

第 1 条 この基準は、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を推進し、もって優れた景観を保全し、創造するため、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の作成に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この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 12 年 12 月 28 日付け建設省都計発第 92 号建設省都市局長通知)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 日付け滋都計第 561 号滋賀県土木交通部長通知)に基づいて行うとともに、当該地区計画が次の各号に掲げる基本方針にいずれも該当するものでなければならない。

- (1) 法第 18 条の 2 に基づく本市の都市計画に関する基本的な方針(以下「彦根市都市計画マスタープラン」という。)との整合が図られていること。
- (2) 市街化を抑制すべき区域という市街化調整区域の性格を変更しない範囲で定められ、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。
- (3) 地域の課題を解決するための手法として活用されるものであり、その必要性を十分検証したものであること。
- (4) 1 建築物の建築または 1 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。
- (5) 対象となる区域がその周辺の景観、居住環境、営農環境および自然環境との調和が図られていること。

2 開発行為が完了した区域は、原則として市街化区域に編入するものとする。ただし、市街化

区域と隣接していない区域、市街化の兆しがない区域その他の市街化区域の編入が困難な区域である場合を除く。

(適用区域の制限)

第5条 次に掲げる区域または地域は、地区計画の区域に含まないものとする。

- (1) 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
- (2) 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
- (3) 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
- (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) 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
- (6) 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
- (7) 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
- (8) 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
- (9) 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律(昭和46年法律第112号)第5条第2項第1号に規定する産業導入地区
- (10) 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
- (11) 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。)
- (12) 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
- (13) 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
- (14) 前各号に掲げる区域および地域のほか、都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第8条第1項第2号ロからニまでに規定する土地の区域(同号ロに規定する<sup>いっ</sup>溢水および<sup>まん</sup>湛水のおそれのある土地の区域にあつては、滋賀県流域治水の推進に関する条例(平成26年滋賀県条例第55号)第24条の規定を準用することにより定まる区域)ならびに法令および法令

に基づく命令による規制区域

- 2 前項の規定は、遅くとも地区計画の原案の申出の時期までに適合するものでなければならない。
- 3 第1項第9号の規定にかかわらず、立地上やむを得ず市街化調整区域内に産業導入地区を設定する場合において、農村地域への産業の導入の促進等に関する法律第5条の実施計画と調和が図られているときは、地区計画の区域に同号に規定する産業導入地区を含むことができる。

(地区計画の類型)

第6条 地区計画の類型は、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) 自治会単位の既存集落全体を含む地区およびその周辺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地区において、当該集落のコミュニティを維持し、改善するなどの目的で行う地区計画(以下「既存集落型地区計画」という。)
- (2) 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いて、その居住環境を維持、保全するなどの目的で行う地区計画(以下「住宅系宅地活用継続型地区計画」という。)
- (3) 工場、事業所等の立地により既に宅地化され、または市街化調整区域の指定の日前から既に造成されている地区(国道8号および県道2号の沿道に限る。)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る地区計画(以下「非住宅系宅地活用継続型地区計画」という。)
- (4) 彦根市都市計画マスタープランに目的および位置が明示され、地域の課題解決のために市長と地域とが協働して進めるまちづくりとしての地区計画(以下「計画明示型地区計画」という。)

(区域の設定)

第7条 地区計画の区域は、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して設定するものとする。ただし、これにより難しい場合は、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設定するものとする。

- 2 地区計画の区域は、周辺において無秩序に宅地が広がらないよう必要最低限の規模とする。
- 3 地区計画の区域は、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に鑑み、対象の区域を1または2の建築敷地に限らず、一定の広がりを持った区域とする。

4 地区計画の区域の面積は、次の各号に掲げる地区計画の類型に応じ、当該各号に定めるとおりとする。

(1) 既存集落型地区計画、住宅系宅地活用継続型地区計画および非住宅系宅地活用継続型地区計画

ア 0.5ヘクタール以上5ヘクタール未満とする。ただし、目的を達成するために、市長が必要と認める場合は、必要最小限において5ヘクタール以上とすることができる。

イ 既存集落型地区計画にあつては、地区計画決定時の既存集落内における宅地面積の1.5倍を上限とする。

(2) 計画明示型地区計画は、彦根市都市計画マスタープランに定める面積以下とする。

(地区計画の内容)

第8条 地区計画には、法第12条の5第2項の規定により、名称、位置、面積、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として定めるものとする。

(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 前項に定める地区計画の方針は、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、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 地区の区分
- イ 建築物等の用途の制限
- ウ 建築物の容積率の最高限度
- エ 建築物の建ぺい率の最高限度
- オ 建築物の敷地面積の最低限度
- カ 壁面の位置の制限
- キ 建築物等の高さの最高限度
- ク 建築物の階数の最高限度
- ケ 日影規制および北側斜線
- コ 工作物の設置の制限
- サ 建築物等の形態または意匠の制限
- シ 垣または柵の構造の制限
- ス 敷地の緑化率の最低限度

(3) 土地の利用に関する事項

- ア 現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限
- イ 溢水または湛水の防止を講ずるための制限

(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および公園、緑地、広場その他の公共空き地を配置するとともに、必要に応じて雨水流出抑制施設を配置するものとする。

- 2 前項に規定する区画道路は、袋路状でないこととする。ただし、当該区画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。
- 3 地区施設の設計に関する基準は、市が定める都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準とする。

(建築物等に関する事項)

第 12 条 建築物等に関する事項は、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、次の各号に掲げる地区計画の類型に応じ、当該各号に定める事項のほか、彦根市景観条例(平成 7 年彦根市条例第 26 号)および彦根市景観計画(平成 19 年 6 月 18 日彦根市策定)を反映し、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) 既存集落型地区計画における制限に関する事項は、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(自己用を目的とするものに限り、分譲を目的とするものを除く。)を主体としたものとし、第一種低層住居専用地域の範囲(共同住宅、長屋および社宅を除く。)を基本として、地区の特性に応じて定めるものとする。ただし、法第34条第1項第1号に規定する建築物にあっては市が定める法に基づく開発許可制度の取扱基準の範囲内で認めるものとし、小規模な民泊施設にあっては関係法令を遵守した場合に限るものとする。

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、原則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ことができる。

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。ただし、風致地区内は、風致地区に適用される条例の規定を適用する。

カ 建築物等の高さの最高限度は、10メートルとする。

キ 日影規制および北側斜線は、第一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、彦根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 垣または柵の構造の制限は、緑地の現況および地区の特性を考慮し、原則として生垣とするなど、周辺との環境および景観の調和が図られるよう定める。

コ 敷地の緑化率の最低限度は、彦根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。

(2) 住宅系宅地活用継続型地区計画における制限に関する事項は、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(自己用を目的とするものに限り、分譲を目的とするものを除く。)を主体としたものとし、第一種中高層住居専用地域の範囲(共同住宅、長屋、社宅、寄宿舎および下宿を除く。)を基本として、地区の特性に応じて定めるものとする。ただし、法第29条第1項における開発行為の許可を取得している地区にあってはその建築物の用途の範囲内とし、法第34条第1項第1号に規定する建築物にあっては市が定める法に基づく開発許可制度の取扱基準の範囲内で認めるものとする。

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、原則 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ことができる。

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。ただし、風致地区内は、風致地区に適用される条例の規定を適用する。

カ 建築物等の高さの最高限度は、良好な景観の観点から周囲の景観と調和した高さを定める。

キ 日影規制および北側斜線は、第一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、彦根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 垣または柵の構造の制限は、緑地の現況および地区の特性を考慮し、原則として生垣とするなど、周辺との環境および景観の調和が図られるよう定める。

コ 敷地の緑化率の最低限度は、彦根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。

(3) 非住宅系宅地活用継続型地区計画における制限に関する事項は、次に掲げるとおりとする。

ア 建築物等の用途の制限は、工場、物流等の事業所(当該地区の周辺および当該地区内に立地する事業所にあつては、社宅および寮を含む。)を主体としたものとする。

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、500 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。ただし、風致地区内は、風致地区に適用される条例の規定を適用する。

カ 建築物等の高さの最高限度は、良好な景観の観点から周囲の景観と調和した高さを定める。

キ 日影規制および北側斜線は、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、彦根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 垣または柵の構造の制限は、緑地の現況および地区の特性を考慮し、原則として生垣とするなど、周辺との環境および景観の調和が図られるよう定める。

コ 敷地の緑化率の最低限度は、彦根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。

(4) 計画明示型地区計画のうち、主に住宅の用に供する地区における制限に関する事項は、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、第一種低層住居専用地域の範囲(共同住宅、長屋、社宅、寄宿舍および下宿を除く。)を基本として、地区の特性に応じて定めるものとする。

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ことができる。

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。ただし、風致地区内は、風致地区に適用される条例の規定を適用する。

カ 建築物等の高さの最高限度は、10メートルとする。

キ 日影規制および北側斜線は、第一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、彦根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 垣または柵の構造の制限は、緑地の現況および地区の特性を考慮し、原則として生垣とするなど、周辺との環境および景観の調和が図られるよう定める。

コ 敷地の緑化率の最低限度は、彦根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。

(5) 計画明示型地区計画のうち、主に住宅以外の用に供する地区における制限に関する事項は、次に掲げるとおりとする。

ア 建築物等の用途の制限は、彦根市都市計画マスタープランに示す目的に整合したものとする。ただし、商業施設にあっては、一団の土地の区域における床面積の合計が10,000平方メートルを超えてはならない。

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、500 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。ただし、風致地区内は、風致地区に適用される条例の規定を適用する。

カ 建築物等の高さの最高限度は、良好な景観の観点から周囲の景観と調和した高さを定める。



キ 日影規制および北側斜線は、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、彦根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 垣または柵の構造の制限は、緑地の現況および地区の特性を考慮し、原則として生垣とするなど、周辺との環境および景観の調和が図られるよう定める。

コ 敷地の緑化率の最低限度は、彦根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。

2 前項の規定にかかわらず、地区計画の区域内に既に建築物が存在し、地区整備計画に適合しない場合は、同項の規定を適用しないことができる。

(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) 彦根市都市計画マスタープランおよび彦根市立地適正化計画に示す多極集約・連携型のコンパクトシティの推進に支障がないよう定めること。

(2) 農業等の既存の土地利用の実態および計画を優先されるものとし、必要以上に農地を含まないこと。

(3) 地区計画の区域およびその周辺の河川、道路その他公共施設等の整備計画に支障を及ぼさず、都市施設として都市計画が決定されている施設との整合が図られているものであること。

(4) 地区計画の原案の申出は、彦根市地区計画等の案の作成手続に関する条例(昭和 61 年彦根市条例第 32 号)および彦根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 18 年彦根市規則第 35 号)に基づくこと。

(住民等の合意形成)

第 14 条 地区計画を定めることにより、地区計画の区域内の土地利用について一定の制限が課せられることに鑑み、地区計画の原案の申出に当たっては、検討の段階から住民参加の機会を設け、説明会等を実施し、住民等の意見を地区計画に反映することができるよう努めるものとする。

2 地区計画の原案の申出に関する住民等(地区内に居住する成人、土地所有者、建物所有者その他地区内の土地または建物に係る全ての権利を有する者を含む。以下この項において同じ。)の合意形成については、原則として、当該地区計画の区域の住民等の 3 分の 2 以上の同意を得なければならない。ただし、開発行為を含む場合における当該開発行為の土地については、住民等全員の同意とする。

3 前項の規定は、地区計画の変更を行う場合において、次に掲げるときの合意形成(第2号にあっては、変更部分に限る。)について準用する。

(1) 変更する内容が当該地区計画の区域全体に関わるものであるとき。

(2) 変更する内容が当該地区計画の区域の部分的な拡大等特定の区域のみに関わるものである場合において、当該変更部分について地区計画の変更の原案の内容に対して、自治会等の同意を得たとき。

(関係部署との協議)

第15条 申出を行う者は、地区計画の原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、必要があると認めるときは、地区計画の原案の申出の内容について指導し、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、その内容を実現するために、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項に基づき条例で制限として定めるものとする。

(着手の時期)

第18条 地区計画の区域内で開発行為を行おうとする者は、事前に当該地区内の公共施設の配置および規模について関係部署と十分協議調整を行うとともに、地区計画の決定の後、速やかに当該地区計画に適合した法第29条に基づく一体的な開発行為の許可を取得するものとする。この場合において、当該開発行為に係る事業は、原則として当該許可の日から1年以内に着手するものとする。

2 前項の規定にかかわらず、既存集落型地区計画に一部含まれる専用住宅等の自己用の開発行為については、同項の規定は、適用しない。

(その他)

第19条 この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

この告示は、平成30年4月1日から施行する。