

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 概要

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ています。

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（以下「法」といいます。）および建築基準法において使用する用語によります。

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）」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（滋賀県）」に基づいて行うとともに、当該地区計画が次に掲げる基本方針にいずれも該当する必要があります。

- (1) 彦根市都市計画マスタープラン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、自然環境との調和が図られていること。

また、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します。ただし、市街化区域と隣接していない区域や市街化の兆しがない区域、その他市街化区域の編入が困難な区域は除きます。

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。なお、次に掲げる区域または地域が含まれる場合は、遅くとも地区計画の原案の申出の時期までに指定が解除され、本規定に適合することが必要です。

- (1) 砂防指定地【砂防法（第2条）】
- (2) 史跡、名勝または天然記念物に指定された区域【文化財保護法（第109条第1項）】
- (3) 保安林または保安施設地区【森林法（第25条第1項、第25条の2第1項、および第41条第1項）】
- (4) 農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農用地
- (5) 特別地域【自然公園法（第20条第1項）】
- (6) 地すべり防止区域【地すべり等防止法（第3条第1項）】
- (7) 急傾斜地崩壊危険区域【急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（第3条第1項）】
- (8) 農用地区域【農業振興地域の整備に関する法律（第8条第2項第1号）】
- (9) 産業導入地区【農村地域への産業の導入の促進等に関する法律（第5条第2項第1号）】
※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ます。
- (10) 自然環境保全地域【自然環境保全法（第22条第1項）】
- (11) 集落地域【集落地域整備法（第3条）】
※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は、当該基本方針に定められた集落地域に限ります。
- (12) 土砂災害警戒区域および土砂災害特別警戒区域【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（第7条第1項および第9条第1項）】
- (13) 鳥獣保護区【鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律（第28条第1項）】
- (14) その他
 - ・都市計画法施行令（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^{いっすい}溢水、^{たんすい}湛水のおそれのある土地の区域については、滋賀県流域治水の推進に関する条例（第24条）の規定を準用することにより定まる区域。
ただし、防止の対策を講じることで、地区計画の区域に含むことができます。
 - ・法令、法令に基づく命令による規制区域。

地区計画の類型（第6条）

地区計画の類型は、次のとおりです。

- (1) 「既存集落型地区計画」
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、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
- (2) 「住宅系宅地活用継続型地区計画」
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
- (3) 「非住宅系宅地活用継続型地区計画」
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号沿道に限ります。）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

(4) 「計画明示型地区計画」

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本市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

地区計画の類型および各運用基準は、別紙「地区計画の類型別運用基準表」 別表2 参照

区域の設定（第7条）

1. 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します。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します。
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します。
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から、その区域を1ないし2の建築敷地に限らず、一定の広がりを持った区域とします。
4. 地区計画の区域の面積は、次に掲げるものとします。
 - (1) 既存集落型地区計画、住宅系宅地活用継続型地区計画、非住宅系宅地活用継続型地区計画
・0.5ヘクタール以上5ヘクタール未満（ただし、目的を達成するために必要と認められる場合は、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ます。）
・既存集落型地区計画の区域面積は、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
 - (2) 計画明示型地区計画
・彦根市都市計画マスタープランに定める面積以下

地区計画の内容（第8条）

地区計画には、名称、位置、面積、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定めます。

別紙「地区計画策定基準」 別表1 参照

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) 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

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です。

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、地区施設に関する事項や建築物等に関する事項、土地の利用に関する事項を定めます。

別紙「地区計画策定基準」 別表1 参照

地区施設に関する事項（第11条）

地区施設は、6.0メートル以上の区画道路（区域内の道路は、袋路状でないこととします。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、除きます。）および公園、緑地、広場その他の公共空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します。

設計に関する基準は、「都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準（彦根市）」とします。

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、「彦根市景観条例」および「彦根市景観計画」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ます。

既存に建築物が存在する場合は、適用除外とすることもできます。

なお、既存集落型地区計画や住宅系宅地活用継続型地区計画では、分譲宅地開発は認められません。

地区計画の類型および各運用基準は、別紙「地区計画の類型別運用基準表」 別表2 参照

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、次のとおりです。

- (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ないものであること。また、都市施設として都市計画決定されている施設との整合のとれたものであること。
- (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ため、地区計画の原案の申出にあたっては、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必要があります。

地区計画の原案の申出に関する住民等の合意形成については、原則として、当該地区計画区域の住民等の3分の2以上の同意を得る必要があります。

ただし、開発行為を含む場合、その土地に係る住民等の同意は、全員となります。

住民等とは、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や建物に係るすべての権利を有する者が含まれます。

地区計画の変更を行う場合においては、変更する内容が区域全体に関わるものについては、その合意形成は、前述のとおりとします。なお、区域の部分的な拡大など特定の区域のみに関わるものについては、地区計画変更の原案の内容に対して、自治会等の同意を得たうえで、変更部分に限り前述の合意形成が必要となります。

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必要があります。

指導または助言（第 16 条）

市は、必要があると認めたときは、地区計画の原案の申出の内容について指導し、または助言させていただきます。

条例による制限の適用（第 17 条）

市は、地区計画の区域内において、その内容を実現するために、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ことになります。

着手の時期（第 18 条）

地区計画の区域内で開発行為を行う場合は、事前に当該地区内の公共施設の配置や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してください。また、当該開発事業は、原則として1年以内に着手してください。

ただし、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適用しません。

平成 30 年 3 月 30 日策定

お問合せ

彦根市都市建設部都市計画課

都市計画係

0749-30-6124

e-mail:toshikeikaku@ma.city.hikone.shiga.jp

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	□
	建築物等に関する事項	地区の区分	□
		建築物等の用途の制限	○
		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	○
		建築物等の高さの最高限度	○
		建築物の階数の最高限度	□
		日影規制および北側斜線	□
		工作物の設置の制限	□
		建築物等の形態、意匠の制限	△
		垣または柵の構造の制限	△
敷地の緑化率の最低限度	△		
土地利用に関する事項	樹林地、草地等の保全	□	
	溢水または湛水の防止を講ずる制限	△	

■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。
- ・滋賀県流域治水の推進に関する条例第24条準用

地区計画の類型別運用基準表（第6条、第7条、第12条関係）

別表2

地区計画の類型	既存集落型	住宅系 宅地活用継続型	非住宅系 宅地活用継続型	計画明示型	
				住宅地区	住宅以外の地区
区域面積の範囲	0.5ha以上5ha未満 (必要最小限で5ha以上も可) 既存集落型は、既存集落内の宅地面積の1.5倍を上限			都市計画マスタープランに示す面積以下	
土地利用方針	戸建専用住宅主体		工場、物流などの事業所主体	戸建専用住宅主体	都市計画マスタープランに示す目的に整合
建築物等の用途の制限	第一種低層住居専用地域の範囲を基本として定める ※共同住宅、長屋、社宅は不可 ※法第34条第1号に定める用途は取扱基準の範囲内で可 ※小規模な民泊施設も可 ※分譲宅地開発は不可	第一種中高層住居専用地域の範囲を基本として定める ※共同住宅、長屋、社宅、寄宿舍、下宿は不可 ※開発許可済の地区は、その用途の範囲内 ※法第34条第1号に定める用途は取扱基準の範囲内で可 ※分譲宅地開発は不可	周辺や当該地区内に立地する事業所の社宅、寮も可	第一種低層住居専用地域の範囲を基本として定める ※共同住宅、長屋、社宅、寄宿舍、下宿は不可	商業施設の場合一団の土地の区域における床面積の合計は、10,000㎡まで
容積率の最高限度	100%	200%		100%	200%
建ぺい率の最高限度	60%				
敷地面積の最低限度	原則200㎡(隅切り部180㎡)		500㎡	200㎡ (隅切り部180㎡)	500㎡
壁面の位置の制限	道路、隣地境界から1m以上 ※風致地区内は、風致地区の規定適用				
建築物の高さの最高限度	10m	周囲の景観と調和した高さ		10m	周囲の景観と調和した高さ
建築物の階数の最高限度	必要に応じて定める。				
日影規制および北側斜線	第一種低層住居専用地域の基準	第一種中高層住居専用地域の基準	必要に応じて定める。	第一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	彦根市景観計画の規定に基づき周囲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等、周囲の環境および景観との調和が図られるよう定める。				
敷地の緑化率の最低限度	彦根市景観計画の規定に基づき周囲の環境および景観との調和が図られるよう定める。				

[地区計画の種類]

既存集落型地区計画	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、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
住宅系宅地活用継続型地区計画	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
非住宅系宅地活用継続型地区計画	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
計画明示型地区計画	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 彦根市都市計画マスタープランに明示している地区は以下のとおり ◆ 松原町網代口でのまちづくり構想 ◆ 稻枝駅西側地区でのまちづくり構想

[注意事項]

※ 建築確認の対象とならない行為についても、地区整備計画で定める基準に該当する場合は、地区計画の届け出対象となりますので、ご注意願います。

(例)

- ・ 床面積 10 m²以下の増改築
- ・ 門扉、塀の設置
- ・ 建築基準法第 12 条の規定に基づく報告（敷地設定の変更） など