

多賀町市街化調整区域における地区計画制度の運用基準

(目的)

第1条 この運用基準は、本町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維持、形成および安全で安心なまちづくりに寄与し、もって地域の特性に応じた適正な土地利用の誘導を図ることを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この運用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。

(適用範囲)

第3条 この運用基準は、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については、「都市計画運用指針」（平成24年国都計発第119号）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年滋都計第561号）に基づいて行うとともに、地区計画の素案は、次に掲げる基本方針に該当するものでなければならない。

- (1) 法第18条の2に基づく多賀町都市計画マスタープラン（平成24年策定）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逸脱しない範囲で定められ、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こと。
- (3) 無秩序に市街地を拡大しないよう、その必要性、周辺の公共施設の整備状況、自然環境周辺の景観や農林業との調和等の観点から総合的に検討を加え、妥当と認められる場合に限ること。
- (4) 地区計画の対象となる区域は、対象区域の周辺において、円滑な交通を維持できる道路、十分な流下能力を有する水路または河川および上下水道施設等の公共公益施設が、良好な生活を営むに足る水準で整備されているか、または整備予定があり、新たな行政投資を行う必要がないこと。

(適用区域の制限)

第5条 地区計画の区域には、次の各号に掲げる区域または地域を含まないものとする。ただし、地区計画の決定の時期までに当該区域または地域の指定が解除されることが確実と

認められる場合は、この限りでない。

- (1) 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 号イからニまでに規定する土地の区域
- (2) 滋賀県立自然公園条例（昭和 40 年滋賀県条例第 30 号）第 5 条第 1 項に規定する滋賀県立自然公園
- (3) 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
- (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) 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）第 109 条第 1 項および第 110 条第 1 項に規定する史跡、名勝天然記念物に指定または仮指定された区域
- (7) 鳥獣の保護および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
- (8) 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
- (9) 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
- (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崩壊危険区域
- (11) 法第 8 条第 1 項第 7 号に規定する風致地区

（地区計画の種類）

第 6 条 地区計画の対象となる地区は、第 4 条第 1 項に掲げる基本方針の要件を満たし、かつ、次の各号に掲げる種類のいずれかに適合するものでなければならない。

- (1) 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 以上の建築物が連たん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の維持改善等を行う地区（以下「既存集落型」という。）
- (2) 次に掲げる要件を満たす地区（以下「宅地活用継続型」という。）
 - 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
 - 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区域において、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
- (3) 優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成 10 年法律第 41 号）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など、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（以下「郊外住宅型」という。）
- (4) 沿道地域（鉄道駅から概ね 1 キロメートル以内の地域、または 2 車線以上の整備された道路（以下「幹線道路」という。）に面する地域）で、既に住宅が点在しているような区域において、地域の特性を活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（以下「沿道型、駅近接型」という。）

- (5) 幹線道路沿道において、無秩序な開発の進行またはおそれがある場合、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（以下「沿道型（非住居系）」という。）
- (6) 市街化調整区域における20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と町長が認める場合は、1ヘクタール以上）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（「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律」（平成18年法律第46号）による改正前の法第34条第10号イに該当するものとして開発許可を受け事業が行われた土地の区域等を含み、新たに開発事業が行われる区域が相互に連携し、一体的でより良好な環境の市街地の形成が図れると認められる場合も含まれる）が行われる土地の区域における地区（以下「大規模開発型」という。）

（区域の設定）

第7条 地区計画の区域の設定は、原則として公共用地の地形地物等（道路、鉄道の線路、その他の恒久的な施設または河川、水路等をいう。）により、明確かつ恒久的に区別するものとする。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ものとする。

2 街区形成に足りる一定の広がりを持った土地の区域を有すること。

（地区計画の内容）

第8条 地区計画は、法第12条の5第2項の規定により、別表1に示すとおり地区計画の名称、位置、区域および区域の面積、当該地区計画の目標、当該区域の整備、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に定めるものとする。

（地区施設等に関する事項）

第9条 地区施設は、当該地区の周辺の道路状況等を勘案の上、区画道路および公園、緑地、広場その他公共空地を配置するとともに必要に応じて雨水調整施設を配置するものとし、当該地区施設に係る基準は、法第33条および滋賀県都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準（滋賀県土木交通部住宅課平成22年4月改正）と同等以上の基準に適合するものとする。

（建築物等に関する事項）

第10条 建築物等に関する基準は、市街化調整区域の性格および当該地区の特性を踏まえ、別表2に示すとおり、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に必要な事項について定めるものとする。ただし、区域内の既存の建築物についてはこれらのすべてを、区域内の既存の建築物が建っている敷地については敷地面積の最低限度を適用除外とすることができる。

(地区計画の案の申出)

第 11 条 法第 16 条第 3 項に規定する住民または利害関係人は、多賀町地区計画の案の作成に関する条例（平成 25 年多賀町条例第 3 号。以下「条例」という。）の定めるところにより、地区計画の原案を申し出ることができる。

- 2 前項の申出を行う者は、あらかじめ地区計画の素案（様式第 1 号）を作成し、申し出なければならない。

(住民の合意形成)

第 12 条 地区計画の素案を申し出る者（以下「申出人」という。）は、素案作成に当たって、検討の段階から当該地区および周辺の住民および農地の耕作者の参加の機会を設け、説明会等を実施し、意見を地区計画に反映させるよう努めるものとする。また、説明会の実施に当たっては、報告書（様式第 2 号）により報告しなければならない。

- 2 地区計画の素案の内容に関する住民の合意形成については、原則として当該地区計画区域の利害関係人全員ならびに自治会長の同意を得なければならない。

(申出に対する措置)

第 13 条 町長は、第 11 条第 2 項の規定による地区計画の素案の申出があったときは、地区計画の素案の全部または一部を地区計画の案として決定する必要があるかどうかを判断しなければならない。この場合において、町長は、あらかじめ多賀町都市計画審議会の意見を聴くことができる。

- 2 町長は、前項の規定により当該地区計画の案として決定する必要があると判断したときは、その旨を申出人に通知しなければならない。
- 3 町長は、第 1 項の規定により当該地区計画の案として決定する必要がないと判断したときは、その旨およびその理由を申出人に通知しなければならない。

(事前審査)

第 14 条 前条第 2 項の規定により通知を受けた申出人は、開発計画事前審査願を提出し、地区計画の原案を申し出る前までに関係機関との協議調整を行い事前審査を完了しておかななければならない。

(条例による制限の適用)

第 15 条 町長は、地区計画の区域内において建築物の用途、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たものについて、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ものとする。

(事業の実施)

第 16 条 事業者は、地区計画が定められた日から、原則として 1 年以内に当該地区計画に適合する事業に着手するものとする。

2 やむを得ない事由により一体的開発が困難な場合、事業者は当該地区内の公共施設の整備順位、実施時期、施行主体その他町長が必要と認めた事項を記載した整備計画を策定し、承認を得なければならない。

(その他)

第 17 条 この運用基準に定めるもののほか、必要な事項は町長が別に定める。

付 則

この運用基準は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。

■別表 1 (第 8 条関係)

	名 称	◎	
	位 置	◎	
	面 積	◎	
	地区計画の目標	◎	
区域の整備、開発および保全の方針	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	◎	
	その他該当区域の整備、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	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	◎
		日影規制・北側斜線制限	○
垣またはさくの構造の制限	○		
建築物の形態または色彩その他の意匠	○		
土地の利用に関する事項	樹林地、草地等の保全	△	

◎ : 必ず定める事項

○ : 定めることが望ましい事項

△ : 定めることができる事項

× : 定めることができない事項

■地区計画の方針について

・市街化を抑制する区域である市街化調整区域の性格を踏まえつつ、当該地区の特性等勘案し、以下の点について必要な目標を定めること。

- ① 該当地区の目指す将来像に関すること
- ② 自然環境の保全に関すること
- ③ 周辺環境および景観との調和に関すること
- ④ 地区コミュニティの維持および活性化に関すること
- ⑤ その他、地区特性を踏まえて必要となること

■地区整備計画について

・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、建築物等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に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について

・農用地、森林に関する事項については定めないこととする。

■別表2（第10条関係）

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（住居系）	大規模開発型（非住居系）
1区域面積の範囲	0.5ha以上20.0ha未満 ※ただし、周辺の土地利用状況等により止むを得ないと認められる場合は、0.3ha以上とする					20.0ha以上 ※ただし、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と町長が認める場合は、1.0ha以上とする	
土地利用の方針	戸建専用住宅主体				商業業務施設	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1種低層住居専用地域の範囲内、都市計画法第34条第1号該当施設、農林業漁業用倉庫および農林漁業体験民宿業等※		第1種中高層住居専用地域の範囲内、農林漁業用倉庫および農林漁業体験民宿業等※	第2種中高層住居専用地域の範囲内、農林漁業用倉庫および農林漁業体験民宿業等※	第1種低層住居専用地域の範囲内、都市計画法第34条第1号該当施設、農林漁業用倉庫および農林漁業体験民宿業等※	都市計画マスタープランと整合している用途で周辺の土地利用と調和するもの	
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%		60%	60%
敷地面積の最低限度	200㎡ ※ただし、隅切り部は180㎡		300㎡	200㎡ ※ただし、隅切り部は180㎡			
壁面の位置の制限	道路、隣地境界から1.0m以上			—	—	道路、隣地境界から1.0m以上	—
建築物の高さの最高限度	10.0m			周囲の景観と調和した高さを定める			
日影規制北側斜線	第1種低層住居専用地域の基準		第1種中高層住居専用地域の基準	第2種中高層住居専用地域の基準	第1種低層住居専用地域の基準		
建物の形態または意匠の制限	地域の景観特性を壊さないように周辺の環境および景観との調和を図るよう定める						
かき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、原則として生垣とする等、周辺の環境および景観との調和を図られるよう定める						

※農林漁業体験民宿業とは、農山漁村滞在型余暇活動のための基盤整備の促進に関する法律（平成23年法律第105号）で定義する宿泊施設を言う。

説明会等結果報告書

年 月 日

多賀町長 様

申出人 住所
氏名
電話

印

多賀町市街化調整区域における地区計画制度の運用基準第 12 条第 1 項の規定に基づく説明会を開催しましたので、その結果を報告します。

1 地区計画の名称	
2 地区計画の位置	犬上郡多賀町大字
3 開催日時	年 月 日 () 時 分～ 時 分
4 開催場所	
5 出席者	地域住民側 人 申出者側 人
説明経過趣旨	
(地域住民側) 質問・要望の内容	(地区計画申出者側) 説明・回答の内容

※ 区域内利害関係人および周辺住民、それぞれについて記載すること。

※ 添付書類 説明会参加者名（別紙）

