

栗東市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、本市の市街化調整区域における地区計画制度の運用に関し、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及び形成、並びに適正な都市機能の確保及び農林業との健全な調和に寄与す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。）及び建築基準法（昭和25年法律第201号）において使用する用語の例による。

(基本方針)

第3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12年12月28日付け建設省都計第92号建設省都市局長通知）並びに「市街化調整区域における地区計画の策定に係る運用方針」及び「大規模開発型地区計画の取り扱い」（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) 栗東市都市計画マスタープラン等上位計画との整合が図られていること。
 - (2) 市街化を抑制すべき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) 一建築物の建築あるいは一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。
 - (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又は河川及び義務教育施設並びに上水道施設等の公共公益施設が良好な生活を営むに足りる水準で整備されており、新たな行政投資を行う必要がないこと。
- 2 開発行為が完了した計画地区については、飛び地等による市街化区域編入が困難な場合を除き原則として市街化区域に編入するものとする。

(適用区域の制限)

第4条 地区計画の区域には、次に掲げる区域又は地域を含まないものとする。

- (1) 自然公園法（昭和32年法律第16号）第13条第1項に規定する特別地域
- (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) 文化財保護法（昭和25年法律214号）第109条、第110条に規定する史跡名勝天然記念物に指定又は仮指定された区域
- (4) 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
- (5) 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
- (6) 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、第41条第1項に

規定する保安林又は保安施設地区

- (7) 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
- (8) 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
- (9) 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 1 項に規定する急傾斜地崩壊危険区域
- (10) 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 6 条第 1 項に規定する土砂災害警戒区域
- (11) 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律（平成 14 年法律第八十八号）第 28 条第 1 項に規定する鳥獣保護区
- (12) 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 号ロからニまでに掲げる土地の区域

（地区計画の種類）

第 5 条 地区計画の策定型は、次の各号に掲げる種類のいずれかに適合すること。

- (1) 次に掲げる要件を満たす区域における地区計画（以下「既存集落型」という。）
 - 一 団の街区を形成する既存集落及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、良好な住環境を形成することが可能な地区で、集落のコミュニティを維持、改善する必要性があると認められる地区
- (2) 次に掲げる要件を満たす区域における地区計画（以下「宅地活用継続型」という。）
 - ア 既存集落を除いて、既に造成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又は法及びその他の法律により整備された地区において、周辺環境との調和を図りながら継続的な土地利用を図ることが必要と認められる地区
- (3) 次に掲げる要件を満たす区域における地区計画（以下「駅近接型」という。）
 - 一 鉄道駅から概ね 1 キロメートル以内の地域で、既に住宅が点在している地区において、地域の特性を活かし、住宅及び居住者のための利便施設等を計画的に配置していく必要があると認められる地区
- (4) 次に掲げる要件を満たす区域における地区計画（以下「計画整備型」という。）
 - 一 産業の振興その他都市機能の維持・増進を図るため、都市計画マスタープラン等の上位計画を踏まえ個別具体的な土地利用の方針が定められている地域において、この方針に基づく土地利用を適切に誘導し、秩序ある街区環境の形成を図る地区（市長が法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号に規定する地区計画の適用区域のいずれかに該当すると認め、かつ、地区計画制度の活用を図ることが適当であると認める場合に限る。）

（区域の設定）

第 6 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、地物等により土地の範囲を明示するのに適当なもの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 地区計画の区域の面積は、次に掲げるものとする。

- (1) 既存集落型 0.5 ヘクタール以上、かつ、原則として既存集落の面積の 1.5 倍以下。

- (2) 宅地活用継続型 0.5 ヘクタール以上（ただし、工場跡地等で周辺の土地利用状況等によりやむを得ない場合は、最小面積を 0.3 ヘクタールとすることができる。）
- (3) 駅近接型 0.5 ヘクタール以上
- (4) 計画整備型 1.0 ヘクタール以上

（地区計画の内容）

第 7 条 地区計画は、法第 12 条の 5 第 2 項の規定により、名称、位置、区域及び区域の面積、当該区域の整備、開発及び保全の方針（以下「地区計画の方針」という。）並びに地区整備計画を都市計画に定めるものとする。

（地区計画の方針）

第 8 条 地区計画の方針は、当該地区のまちづくりの基本的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、当該区域の整備、開発及び保全に関する方針
- 2 前項に定める地区計画の方針は、そ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及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及び形成、周辺の景観、営農条件との調和、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 9 条 地区整備計画は、地区計画の方針に基づき、地区計画の目的を達成するために、次の各号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 道路の配置及び規模
 - イ 公園、緑地、広場その他公共空地の配置及び規模
- (2) 建築物等に関する事項
 - ア 建築物等の用途の制限
 - イ 建築物の容積率の最高限度
 - ウ 建築物の建ぺい率の最高限度
 - エ 建築物の敷地面積の最低限度
 - オ 壁面の位置の制限
 - カ 建築物等の高さの最高制限
 - キ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
 - ク 建築物の緑化率（都市緑地法第 34 条第 2 項に規定する緑化率をいう。）の最低限度
 - ケ 垣又はさくの構造の制限

(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

(地区施設等に関する事項)

第 10 条 当該地区の策定区域は、交通安全上問題なく、かつ、既存集落型及び宅地活用継続型は 6 メートル以上、駅近接型は 6.5 メートル以上、計画整備型は 9 メートル以上の幅員の道路に接しているものとする。

2 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 メートル以上の区画道路及び公園、緑地、広場その他の公共空地を配置するとともに、必要に応じて雨水調整施設を配置するものとし、当該地区施設は、「都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準（平成 21 年 4 月栗東市。）」に適合するものとする。

(建築物等に関する基準)

第 11 条 建築物等に関する基準は、市街化調整区域内におけるゆとりある良好な都市環境の維持及び増進を図るため、次の各号に掲げる対象地区の類型に応じ、当該各号に定めるものとするほか、「栗東市景観条例（平成 20 年栗東市条例第 17 号）」及び「百年先のあなたに手渡す栗東市景観計画（平成 20 年 6 月栗東市。）」の基準を反映し、当該対象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、宅地活用継続型の地区計画における制限に関する事項は次の各号とする。

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内とする。ただし、長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿は除く。

イ 建築物の容積率の最高限度は 80%とする。

ウ 建築物の建ぺい率の最高限度は 50%とする。

エ 建築物の敷地面積の最低限度は 200 平方メートルとする。

オ 壁面の位置の制限は、道路及び隣地境界からの後退距離を 1 メートル以上とする。

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、北側斜線は、第一種低層住居専用地域を基準とする。

ク 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限は、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。

ケ 垣又はさくの構造の制限は、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、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。

(2) 駅近接型の地区計画における制限に関する事項は次の各号とする。

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、第二種中高層住居専用地域の範囲内とする。ただし、長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿は除く。

イ 建築物の容積率の最高限度は 200%とする。

ウ 建築物の建ぺい率の最高限度は 60%とする。

エ 建築物の敷地面積の最低限度は 180 平方メートルとする。

オ 壁面の位置の制限は、必要に応じて定める。

カ 建築物等の高さの最高限度は 12 メートルとする。

キ 日影規制は、第二種中高層住居専用地域、北側斜線は、第二種高度地区の範囲とする。
ク 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限は、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。

ケ 垣又はさくの構造の制限は、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、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。

(3) 計画整備型の地区計画における制限に関する事項は次の各号とする。

ア 建築物等の用途の制限は、都市計画マスタープラン等の計画と整合するものとし、市街化区域に隣接する場合は、その用途と調和するものとする。

イ 建築物の容積率の最高限度は 200%とする。

ウ 建築物の建ぺい率の最高限度は 60%とする。

エ 建築物の敷地面積の最低限度は 200 平方メートルとする。

オ 壁面の位置の制限は、必要に応じて定める。

カ 建築物等の高さの最高限度は、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。

キ 日影規制、北側斜線は、必要に応じて定める。

ク 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限は、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。

ケ 垣又はさくの構造の制限は、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、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。

(住民の合意形成)

第 12 条 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。）は、区域内の土地の所有者又は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、質権も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い戻し特約の登記の名義人（以下「利害関係人」という。）の合意形成の下に作成すること。

2 地区計画の素案の作成及びこれに伴い必要となる協議は、利害関係人を構成員に含むまちづくり協議会（以下「地元組織」という。）が行うこと。

3 地区計画の素案の作成にあたっては、検討の段階から当該地区及び周辺住民の参加の機会を設け、説明会等を実施し、住民の意見を地区計画に反映させるよう努めるものとする。

4 地元組織は、当該地区計画区域の利害関係人全員の同意を得るものとする。ただし、これによりがたい場合に限り、地区計画の素案の内容に対して反対の意志を表示する利害関係人がいないことの確認を持って代えることが出来る。

(関係部署との協議)

第 13 条 地元組織は、地区計画の素案の作成にあ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と調整を重ねその内容の充実に努めるものとする。

(指導又は助言)

第 14 条 市長は、必要があると認めるときは地区計画の素案の作成について指導し又は助言する

ことができる。

(地区計画の素案の申し出)

第 15 条 地元組織は、栗東市地区計画等の案の作成手続きに関する条例（以下「手続き条例」という。）の定めるところにより地区計画の素案を市長に申し出ることができる。

(条例による制限の適用)

第 16 条 市長は、前項の申し出を受けて、手続き条例による措置を行い、都市計画の決定をした場合、地区計画区域内において建築物の用途、敷地及び、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を、建築基準法第 6 8 条の 2 第 1 項に基づく条例で、これらに関する制限として定めなければならない。

(事業の実施)

第 17 条 事業の実施は、地区計画が定められた日から、原則として 1 年以内に着手するものとする。

2 事業の着手にあたり、事業実施者は、当該地区内の公共施設の整備順位、整備時期、施行主体その他市長が必要と認める事項を記載した事業計画書を提出しなければならない。

(委任)

第 18 条 この運用基準に定めるもののほか、必要な事項は市長が定めるものとする。

附則

この運用基準は、平成 2 2 年 4 月 1 日から施行する。

附則

この運用基準は、令和 5 年 6 月 2 0 日から施行する。

附則

この運用基準は、令和 6 年 6 月 1 8 日から施行する。