

第10章 条例および長浜市開発指導要綱等

I 長浜市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例

平成18年3月30日

条例第216号

(趣旨)

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第33条第3項、第34条第11号及び第34条第12号並びに都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第19条第1項及び第36条第1項第3号ハの規定に基づき、開発許可等の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

(政令第19条第1項ただし書の規定により条例で定める開発行為の規模)

第2条 政令第19条第1項ただし書に規定する条例で区域を限り定める開発行為の規模は、次の各号に掲げる区域に応じ、該当各号に定める規模とする。

- (1) 市街化区域（道路を築造するものに限る。） 500平方メートル
- (2) 長浜北部都市計画区域 1,000平方メートル（ただし、道路を築造するものは500平方メートル）

(法第33条第3項の規定により条例で定める技術的細目)

第3条 法第33条第3項の規定により条例で定める技術的細目は、政令第25条第6号に規定する技術的細目について、政令第29条の2第1項第5号の規定に基づき、次に掲げるものとする。

- (1) 主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為については、設置すべき施設の種類は、公園とする。
- (2) 設置すべき公園、緑地又は広場の1か所当たりの面積の最低限度は、150平方メートルとする。

(法第34条第11号の条例で指定する土地の区域)

第4条 法第34条第11号に規定する条例で指定する土地の区域（以下「指定区域」という。）は、次の各号のいずれにも該当すると認められる土地の区域のうち、市長が指定する土地の区域とする。

- (1) おおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている土地の区域であって、次のいずれにも該当するもの
 - ア 当該土地の区域の全部又は一部が、市街化区域から1キロメートルの範囲内に存する土地の区域
 - イ 主要な道路が、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模で適当に配置されており、かつ、当該区域外の相当規模の道路と接続している土地の区域
 - ウ 排水路その他の排水施設が、当該区域内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されている土地の区域
- (2) 当該土地の区域を指定区域とすることが、隣接し、又は近接する市街化区域の計画的な市街化を図るうえに支障がない土地の区域
- (3) 政令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域及び同号ハ又はニに掲げる土地の区域に準ずる土地の区域を含まない土地の区域

2 市長は、指定区域を指定したときは、その旨及び区域を告示しなければならない。

3 前2項の規定は、指定区域の区域の変更について準用する。

(環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途)

第5条 法第34条第11号に規定する開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として条例で定める予定建築物等の用途は、次の各号に定める建築物以外の用途とする。

- (1) 自己の居住の用に供する住宅(建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(イ)項第2号に掲げるものを含む。)
- (2) 自己の居住の用に供する住宅以外の住宅(建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(イ)項第2号に掲げるものを含む。)で戸建てのもの(規則で定める基準を満たすものに限る。)

(法第34条第12号の条例で定める開発行為)

第6条 法第34条第12号に規定する条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定める開発行為は、政令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まない土地の区域における別表に掲げる開発行為とする。

(法第34条第12号により条例で市長が指定する区域)

第7条 前条に定める区域のうち、別表第4項に規定する土地の区域は、次の各号のいずれにも該当すると認められる土地の区域であって、市長が指定する土地の区域(以下「指定集落区域」という。)とする。

- (1) 当該土地の区域における居住者の減少にともないコミュニティ維持への対応が必要であって、独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる土地の区域のうち、第4条第1項第1号イ及びウに掲げる区域に該当するもの
- (2) 当該土地の区域を指定集落区域とすることが、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがない土地の区域

2 市長は、前項の規定により指定集落区域を指定したときは、その旨及び区域を告示しなければならない。

3 前2項の規定は、指定集落区域の区域の変更について準用する。

(政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物等)

第8条 政令第36条第1項第3号ハに規定する条例で区域、目的又は用途を限り定める建築物又は第1種特定工作物は、第6条に規定する開発行為に係る予定建築物の要件に該当する建築物とする。

(委任)

第9条 この条例の施行に関し、必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成18年4月1日から施行する。

(長浜市手数料条例の一部改正)

2 長浜市手数料条例(平成18年長浜市条例第73号)の一部を次のように改正する。

別表2許可、認定、承認、審査、検査等に係る手数料(建築基準法(昭和25年法律第201号)に基づくものを除く。)の2の項を次のように改める。

(略)

附 則

この条例は、平成19年11月30日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成24年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の日の前日までに、浅井湖北都市計画区域又は木之本高月都市計画区域において長浜市開発事業に関する指導要綱(平成18年長浜市告示第120号)の規定に基づく工事の着手届出が提出された開発行為(道路を開発区域内に配置するものに限る。)については、なお従前の例による。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、公布の日から起算して3か月を超えない範囲内において規則で定める日(以下「施行の日」という。)から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例による改正後の長浜市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例(以下「新条例」という。)第2条第1号及び第2号ただし書に該当する開発行為で、施行の日の前日までに、長浜市道路位置指定指導要綱(平成18年長浜市告示第117号)第10条の規定による申請がなされ、かつ、施行の日から起算して1年を超えない日までの期間に当該申請に係る工事を完了し長浜市建築基準法等施行細則(平成18年長浜市規則第131号)第13条第4項の規定による申請がなされたものについては、なお従前の例による。
- 3 新条例第2条第2号ただし書以外の部分に該当する開発行為で、施行の日の前日までに、建築基準法第6条第1項及び第6条の2第1項並びに第18条第2項の規定に基づく申請がなされたものについては、なお従前の例による。

別表(第6条、第7条関係)

- 1 開発区域周辺の市街化調整区域内に、10年以上継続して居住(市街化調整区域が拡張された区域においては、区分に関する指定日以前の居住期間を含む。)している者(現に居住している住宅を所有する者に限る。)と同居し、又は同居していた3親等内の親族が、婚姻等による別世帯の構成、転勤等による転入等に伴い、新たに自己の居住の用に供する住宅を必要とし、かつ、市街化区域における当該住宅の建築が困難であると認められる場合に、当該居住地又はその周辺の地域における土地(自ら所有し、又は相続等により承継することが確実であると認められる土地に限る。)に当該住宅を建築することを目的として行う開発行為(規則で定める規模を超えないものに限る。)
- 2 開発区域周辺の市街化調整区域内に、10年以上継続して居住(市街化調整区域が拡張された区域においては、区分に関する指定日以前の居住期間を含む。)している者が、借家からの転居に伴い、新たに自己の居住の用に供する住宅を必要とし、かつ、市街化区域における建築が困難であると認められる場合に、当該居住地又はその周辺の地域における土地(自ら所有し、又は相続等により承継することが確実であると認められる土地に限る。)に当該住宅を建築することを目的として行う開発行為(規則で定める規模を超えないものに限る。)
- 3 土地収用法(昭和26年法律第219号)第3条各号に掲げるものに関する事業の施行により、市街化調整区域に存する自己の居住の用に供する住宅を移転し、又は除却する必要がある場合に、当該住宅を所有する者が、当該住宅の存する土地の周辺の地域に、従前と同一の用途及び同程度の規模で当該住宅に代わるものを建築することを目的として行う開発行為(規則で定める規模を超えないものに限る。)
- 4 新たに自己の居住の用に供する住宅(建築基準法別表第2(イ)項第2号に掲げるものを

含む。)を必要とし、かつ、市街化区域における建築が困難であると認められる場合に、第7条の規定により指定した土地の区域に当該住宅を建築することを目的として行う開発行為(規則で定める規模を超えないものに限る。)

5 新たに自己の居住の用に供する住宅(建築基準法別表第2(イ)項第2号に掲げるものを含む。)を必要とする者のために、第7条の規定により指定した土地の区域において、第5条第2号の用途に供することを目的として行う開発行為(規則で定める基準を満たすものに限る。)

長浜市都市計画法等施行細則 抜粋

(条例第5条第2号及び条例別表第5項の開発行為等の基準)

第18条 条例第5条第2号及び別表第5項に規定する規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 新たな道路の築造がないこと。
- (2) 農地(農地法(昭和27年法律第229号)その他関係法令に適合して転用された農地で、当該転用の目的に供された日から起算して一年を超えないものを含む。)以外の土地であること。
- (3) 建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項各号の道路が、開発区域に適切に配置されていること。ただし、開発区域が法に適合して宅地化されたものであると認められる土地である場合は、配置されている道路を建築基準法第42条第2項の道路とすることができる。
- (4) 賃貸を目的とした住宅でないこと。
- (5) 開発区域全体の面積は3,000平方メートル未満であること。

2 前項第3号ただし書の規定により、配置されている道路を建築基準法第42条第2項の道路とする場合は、当該道路の境界線と同項の規定により道路の境界線とみなされる線との間にある土地を道路として整備し、市に寄附すること。

(条例別表の開発行為の規模等)

第19条 条例別表第1項及び第2項に規定する規則で定める開発行為の規模は、路地状通路部分のみによって道路に接する敷地の路地状通路部分を除き、500平方メートルとする。

2 条例別表第3項に規定する規則で定める開発行為の規模は、路地状通路部分を除き、500平方メートル(移転し、又は除却する住宅の存する土地の1.5倍に相当する面積が500平方メートルを超える場合にあっては、当該1.5倍に相当する面積)とする。

II 長浜市開発事業に関する指導要綱

平成18年2月13日
告示第120号

(目的)

第1条 この要綱は、めぐまれた自然環境、歴史及び伝統を保全しつつ、豊かな文化都市づくりを図るため、市内において行われる開発事業について一定の基準により適切な指導と規制を行い、事業主の協力を得て健康で、かつ、良好な都市環境の整備及び市民福祉の増進に寄与することを目的とする。

(適用範囲等)

第2条 この要綱は、次の各号のいずれかに該当する事業（以下「開発事業」という。）に適用する。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条の許可申請を要する事業及び法第34条の2の協議を要する事業
- (2) 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）に基づく宅地造成事業
- (3) 法の許可申請を要しない事業であっても都市計画区域内において1,000平方メートル以上又は都市計画区域外において10,000平方メートル以上の規模の造成（切土及び盛土）を行う事業
- (4) 都市計画区域内で計画戸数（室数）が30戸以上の集合住宅等（共同住宅、長屋住宅、マンション、ワンルームマンション、寄宿舎、社宅、ホテル、旅館、老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、グループホームその他これらに類するものをいう。）を建築する事業
- (5) 前各号のほか、市長が計画的なまちづくりを進めるうえで必要と認める開発行為又は建築物を建築する事業

2 この要綱において「開発区域」とは、開発事業を行う土地の区域をいう。

3 この要綱において「事業主」とは、開発事業の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自ら工事を行う者をいう。

(事業主の責務)

第3条 事業主は、法令に定めるもののほか、この要綱に適合し、かつ、地域社会の発展に資するよう事業計画を策定しなければならない。

2 事業主は、前項の事業計画の策定及び実施に当たっては、地域住民の理解と協力が得られるよう努めなければならない。

(開発事業計画等の届出)

第4条 事業主は、第2条に規定する開発事業を行おうとするときは、法、宅地造成等規制法、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）、農地法（昭和27年法律第229号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）等による許認可を申請する前に、事業全般について市長に届出しなければならない。

2 事業主は、事業計画の変更がある場合にも、改めて市長に届出をしなければならない。ただし、手続の一部又は全部について、市長が不要と認めた場合は、この限りでない。

3 事業主は、第1項の規定に基づく届出に当たっては、開発計画事前審査願（様式第1号）を毎月第1及び第3金曜日（第1金曜日が長浜市の休日を定める条例（平成18年長浜市条例第2号）第1条第1項第3号に規定する休日に該当する場合には、第2金曜日）までに市長へ提出しなければならない。（提出部数は、別途定める。）ただし、開発事業計画が、第2条

第1項第4号に規定する集合住宅等の建築目的の場合は、開発計画事前審査願に計画概要書（様式第2号）を添付するものとする。

4 市長は、前項の届出があった開発事業計画について、この要綱及び法に基づき長浜市が定める開発行為に関する技術基準（以下「長浜市技術基準」という。）に適合するかどうかを審査し、その結果を開発計画事前審査要件として通知するものとする。

（開発事業事前審査会）

第5条 前条第4項の審査及び開発指導の徹底を期するため、長浜市開発事業事前審査会設置規程（平成18年長浜市訓令第47号）で定める長浜市開発事業事前審査会において審査する。

（届出等の除外）

第6条 この要綱に定める届出等については、次の各号のいずれかに該当する場合には、要しないものとする。

- （1） 土地区画整理法第3条第4項及び第5項に規定する土地区画整理事業
- （2） 国、県又は市が行う事業（法第34条の2の協議を要しないものに限る。）
- （3） 国又は地方公共団体の助成を受けて農業、林業又は漁業を営むために行う開発事業（区画計画及び公益施設）

第7条 事業主は、事業計画の策定に当たっては一戸建住宅の一區画の面積を次の表の面積以上で設計するものとする。

（単位：㎡）

市街化区域（第1種、第2種低層住居専用地域を除く。）	標準区画	150
	隅切部等	140
市街化区域（第1種、第2種低層住居専用地域）	標準区画	170
	隅切部等	150
市街化調整区域（法第34条第10号）	標準区画	200
	隅切部等	180
市街化調整区域（長浜市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（平成18年長浜市条例第216号）第5条第1号及び別表第1項から第4項を除く）	標準区画	170
	隅切部等	150
非線引き都市計画区域	標準区画	170
	隅切部等	150

（注）

- 1 事業主は、開発区域の面積が2ヘクタール以上又は計画戸数が60戸以上の場合は、集会所用地として200平方メートル以上の用地を確保し、市に提供するものとする。ただし、地元（関係）自治会との事前協議により、既設の集会施設を利用することができることとなった場合はこの限りでない。集合住宅等で計画戸数が60戸以上の場合は、集会室を設けるものとし、集会室の面積は、 $(20 + \text{戸数} \times 1.0)$ 平方メートル以上を確保するものとする。
- 2 事業主は、前項に定めるもののほか、開発区域の面積が10ヘクタール以上又は計画戸数が300戸以上の場合は、幼稚園、小学校、中学校、保育所、警察官派出所等の公益施設用地として、市長と別に協議し定めた面積の用地を確保して、提供するものとする。ただし、市長が不要と認めたときは、この限りでない。

(道路)

第8条 事業主は、開発区域内に都市計画が決定された道路又は新設若しくは改良を要する道路がある場合は、当該道路管理者等と協議のうえ、工事を施工しなければならない。

2 事業主は、道路管理者等が開発区域外への接続道路の整備が特に必要と認める場合には、当該道路管理者等と協議のうえ、当該工事を施工しなければならない。

(公園及び緑地)

第9条 事業主は、公園等の位置、施設等については、市長と協議のうえ、決定しなければならない。

2 開発区域内に都市計画が決定された公園がある場合は、市長と協議のうえ、事業主において整備しなければならない。

(消防水利施設)

第10条 開発区域内において必要な消防水利は、市長と協議して、事業主において設置しなければならない。

2 消防活動の空地について、市長と協議のうえ、確保しなければならない。ただし、市長は、湖北地域消防本部消防長の意見を求めるものとする。

(雨水排水施設)

第11条 開発区域及び周辺の集水区域内の雨水等を排除するために必要な雨水排水施設（処理施設を含む。以下同じ。）は、河川等の管理者と協議のうえ、事業主において整備しなければならない。

2 開発事業に伴い開発区域外の関連雨水排水施設を新設又は改良する必要があると河川等の管理者が認めるときは、当該河川等の管理者と協議のうえ、事業主において整備しなければならない。

3 管理者が前2項の規定にかかわらず雨水排水施設を整備する場合は、事業主は管理者が必要と認める範囲内で、用地の確保及び事業費を負担するものとする。

(汚水排水施設)

第12条 事業主は、開発区域が市の公共下水道処理区域（下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第8号に規定する区域。以下同じ。）内又は市長と協議により下水道処理可能区域であるときは、市の下水道計画及び技術基準に適合する污水管、污水ます、人孔等（以下「污水排水施設」という。）を事業主の負担により設置しなければならない。

2 前項の区域の変更は認めない。ただし、市長がやむを得ないと認めるときは、変更することができる。

3 事業主は、前2項の規定により公共下水道に放流する場合、当該流量が既設下水道施設又は同年度施工予定の施設の排水能力を上回るときは、市長と協議のうえ事業主の負担により排水可能な地点まで施設を改修しなければならない。ただし、市長がやむを得ないと認めるときは、改修工事の実施に代えて負担金を納付させることができる。

4 事業主は、開発区域が第1項の区域に該当しない場合においては、公共下水道の供用開始時期及び屎（し）尿処理の経済的投資効果を勘案し市長と協議のうえで污水排水施設整備に努めなければならない。

(照明施設及び防犯施設)

第13条 事業主は、開発事業を行う場合は、市長及び所轄警察署長と協議のうえ、歩行者、自転車等の交通の安全上及び防犯上必要とする箇所に照明施設を設置するものとする。

2 前項の規定により設置した照明施設の管理、帰属等については事前に市長及び所轄警察署長

と協議のうえ決定するものとする。

3 事業主は、駐車場を併設するコンビニエンスストア等の不特定多数の者が利用する施設を建築しようとする場合は、市長及び所轄警察署長と協議のうえ防犯上必要な次に掲げる措置を講じなければならない。

(1) 当該施設の駐車場等の適切な箇所に照明施設を設置すること。

(2) 駐車場及び駐輪場等に向けられた防犯カメラの設置に努めること。この場合において、防犯カメラの運用に関する指針（平成16年12月14日付滋安ま県第12号）を遵守すること。

(上水道)

第14条 事業主は、開発事業に伴い水道事業者から給水を受けようとする場合は、水道事業者の定める基準により、給水施設に要する経費を負担するものとする。

2 事業主は、水道施設の工事をする場合は水道法（昭和32年法律第177号）、水道事業者の定める規程その他の関係法令を遵守するとともに、あらかじめ水道事業者と協議して施行しなければならない。この場合、水道事業者が必要と認めるものについては、当該施設及び用地を提供しなければならない。

3 第1項の規定による上水道施設の給水及び工事の施工協議にあつては、あらかじめ第10条における消防水利施設等関係機関との協議を整え、給水に必要な事項を調整するものとする。

4 開発に伴い設置される水道施設については、公共施設に準じ開発完了時に水道事業者に帰属するものとする。

(環境衛生施設)

第15条 事業主は、市長と協議して、ごみの定時収集に必要な場所及び面積を定めなければならない。新たに集積場所を定めた場合は、用地を市に提供するものとする。

2 環境衛生施設は、周辺の景観を保全し、又は創出するための形態及び色彩とし、構造については、市長と協議しなければならない。

(駐車場)

第16条 事業主は、集合住宅等住居系の建築を目的とした開発区域にあつては、計画戸数以上の車両を収容する駐車場を整備するものとする。

2 前項に定めるもののほか、自動車を利用する施設については、十分な駐車施設を考慮し、計画するものとする。

(教育機関への届出)

第17条 事業者は、住宅事業を行うときは、あらかじめその計画を教育委員会へ届け出るものとする。

(工事の着手)

第18条 事業主は、開発事業に関する工事に着手するときは、当該工事着手の7日前までに市長に第4条第4項で付された要件に対する処理結果図書を添付のうえ、工事着手届出書（様式第3号）を提出しなければならない。ただし、法第29条に基づく開発行為については、長浜市都市計画法等施行細則（平成18年長浜市規則第182号）第5条の規定によるものとする。

(費用負担の原則及び公共施設等の引継ぎ)

第19条 公共及び公益の施設並びに用地（以下「公共施設等」という。）は、これを市へ無償で提供又は帰属（以下「移管等」という。）させるものとする。

2 事業主は、市長との協議に基づき各管理者に引き継ぐことを定めた公共施設等については、市長の指導を受けて移管等のために必要な手続をするものとし、これを完了するまでの間は事業主が管理責任を負うものとする。ただし、道路等については、別途協定書を締結するものと

する。

- 3 事業主は、第1項の規定により公共施設等の移管等をした日から、原則として3年以内に自己の責めに起因するところにより、公共施設等の破損があった場合は、自己の負担により、これを改良又は整備しなければならない。
- 4 事業主は、市長又は関係機関との協議に基づき設置した公共施設等を市以外の機関又は団体に移管等する場合は、移管等の証となる書類を工事完了までに市長へ提出するものとする。
- 5 事業主は、市長との協議に基づき、市に帰属することとなった用地の境界を明示するため、境界標を設置するものとする。

(工事の完了検査及び移管等手続)

第20条 事業主は、工事が完了したときは、法第29条に基づく許可が必要な事業については、次の書類を添付のうえ長浜市取扱基準に定める手続を行わなければならない。

- (1) 位置図
 - (2) 確定丈量図
 - (3) 工事完了写真(全体写真及び工事施行状況のわかる写真)
 - (4) その他市長が必要と認める書類
- 2 前項以外の開発事業については、工事完了後速やかに市長に工事完了報告書(様式第4号)を提出しなければならない。
 - 3 事業主は、工事完了後、公共施設等の移管等をする場合は、あらかじめ市長と協議し、公共施設工事完了届出書(様式第5号)及び次に掲げる書類等を市長に提出し、移管等のための検査を受けなければならない。

- (1) 施設の完成図(施設の管理に必要な一切の詳細図) 1式
- (2) 所有権移転登記承諾書 1通
- (3) 印鑑登録証明書(法人の場合は、代表者のもの) 1通
- (4) 帰属する土地の登記事項証明書 1通
- (5) 資格証明書(事業主が法人である場合) 1通
- (6) 分筆登記地積測量図(写し) 1通
- (7) 埋設物の詳細図面 1通
- (8) 施設の完成写真(境界が明確にわかる3方向以上撮影のもの) 各1通
- (9) その他市長が必要と認める書類 各1通

(緑化の推進)

第21条 事業主は、開発事業にあつては、建築区画ごとに、当該区画面積の10パーセント以上の緑化面積を確保するよう努めなければならない。ただし、商業地域において、専ら商業の用に供する目的を持ってする開発事業については、別に市長と事業主が協議して定める。

2 緑化面積は、次の場合により算出するものとする。

- (1) 高中木1本につき 10平方メートル (必要緑化面積の2分の1を限度とする。)
- (2) 低木1本につき 1平方メートル
- (3) 地被植物 植栽した面積

(公害等の防止)

第22条 事業主は、開発等により発生するおそれのある騒音、振動、粉じん、水質汚濁、地下水汚染等の公害の発生を未然に防止する措置を講じなければならない。

2 事業主は、公害が発生した場合は速やかに工事を中止し、自己の責任において原因の除去、被害状況の調査、被害の復旧及び被害者に対する損害賠償を行わなければならない。

3 開発等が工事完了後において、当該開発等に起因して公害、環境汚染等が発生した場合においては、事業主がその責任を負わなければならない。

(災害防止)

第23条 事業主は、開発事業を行う場合において、工事に伴う近隣の住民及び建築物、工作物等の災害防止に万全を期すとともに、必要に応じ関係地域の建築物、工作物等の調査を行う等の措置を講じなければならない。

2 事業主は、開発事業により災害の発生を未然に防止する措置を講じなければならない。

(工事中における道路交通対策)

第24条 事業主は、開発事業を行う場合においては、工事に伴う資材等の搬出、搬入について、歩行者、通行車両、周辺建築物等の安全を図るため、事前に交通安全及び道路汚損防止を目的とした運搬計画を立て、道路管理者及び所轄警察署長その他関係機関と協議のうえ、その指示に従わなければならない。

(電波障害対策)

第25条 事業主は、開発事業により発生するテレビ等の電波障害を未然に防止するため、障害発生のおそれがある場合は、あらかじめ関係機関と協議を行い、必要な措置を講じなければならない。

(日照対策等)

第26条 事業主は、高さが10メートル以上の建築物となる集合住宅等を建築する場合は、建築予定地周辺の日照、良好な風環境、採光、開放性及びプライバシーの確保並びに災害の防止に支障が生じないよう配置、空地の確保等に配慮しなければならない。

(農林漁業対策)

第27条 事業主は、開発事業の予定地が農地法に基づく許可、届出等を必要とする土地である場合において、事前に市長及び農業委員会と協議し、その指示に従わなければならない。

2 事業主は、開発事業により用排水に支障を及ぼし、又は水質の汚染等により農林漁業に影響を与えるおそれがある場合は、これを未然に防止するため必要な施設を設置しなければならない。

3 事業主は、開発事業により農林漁業施設の管理運営に悪影響を及ぼす場合又はその機能を損なうおそれがある場合は、あらかじめ関係者と協議のうえ、事前にそれぞれ必要な措置を講じなければならない。

(水質保全)

第28条 事業主は、開発事業の施行により生じる汚濁水については、開発区域内に必要な施設を設け、浄化した後でなければ開発区域外に流出させてはならない。

(関係者への周知、協議等)

第29条 事業主は、開発事業の計画を定めるに当たり、あらかじめ地域住民及び利害関係者と協議並びに調整を図っておかななければならない。

2 前項の場合、事業主は、排水施設の整備計画その他市長が特に必要と認められるものについて、地域住民の代表者及び利害関係者との間で協議並びに調整を図っておかななければならない。

3 事業主は、前2項に定める協議及び調整を図った結果について、協議及び調整結果報告書(様式第6号)により、第32条に規定する協定書の締結交換の前に市長に報告しなければならない。

4 第1項及び第2項に定める協議及び調整を図った結果、開発区域(以下この項において「区域」という。)の自治について、当該区域が存する地域の既存の自治組織に含めないこととなった場合は、区域内の新たな住民に対する市の配布物については、区域内に新たな自治組織が

設けられるまでの間は、事業主の責任において配布するものとする。

- 5 開発事業の施行に伴い、地域住民及び利害関係者と紛争が生じたときは、事業主は、責任をもって解決しなければならない。
- 6 開発事業の施行により建築される建築物が、長浜市中高層等建築物に関する指導要綱（平成18年長浜市公告第122号。以下この項において「中高層要綱」という。）第2条に規定する建築物に該当する場合にあっては、第1項、第2項及び前項中「地域住民及び利害関係者」又は「地域住民の代表者及び利害関係人」とあるのは、「中高層要綱第6条第2項に規定する近隣の関係者」と読み替えるものとする。

（文化財の保存）

第30条 事業主は、開発区域内における文化財等の取扱いについては、市教育委員会と事前に協議し、その指示に従うものとする。

（景観形成）

第31条 事業主は、景観法（平成16年法律第110号）に基づく景観計画区域内において開発事業を行う場合にあっては、景観形成に努めなければならない。

- 2 事業主は、前項の場合において、景観法及び長浜市景観条例（平成20年長浜市条例第4号）に定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他長浜市景観条例施行規則（平成20年長浜市規則第14号）に定める事項をあらかじめ市長に届け出なければならない。

（協定書の締結交換）

第32条 この要綱に基づく協議について合意に達した場合は、市長が必要と認める事項について、協定書を締結交換するものとする。ただし、法第29条第1項第3号及び法第34条の2に該当するものは除く。

- 2 事業主は、前項の協定書を締結交換しようとするときは、長浜市開発事業に関する指導要綱に基づく協定の締結願（様式第7号）により、市長に願出するものとする。ただし、開発事業が第2条第1項第1号又は第2号に該当する場合にあっては、当該各号に係る許可申請をもって、願出がなされたものとみなす。

（適用の特例）

第33条 この要綱により難い事項については、市長は特別の措置を講じることができる。

附 則

（施行期日）

- 1 この要綱は、平成18年2月13日から施行する。

（経過措置）

- 2 この要綱の施行の日前に、合併前の長浜市開発事業に関する指導要綱（平成11年長浜市告示第35号）又は浅井町宅地造成事業に関する指導要綱（昭和47年告示第24号）（以下これらを「合併前の要綱」という。）の規定により、協議が整い、同意を与えた開発事業については、なお合併前の要綱の例による。

附 則（平成18年4月1日告示第223号）

この要綱は、平成18年4月1日から施行する。

附 則（平成19年11月30日告示第253号）

この要綱は、平成19年11月30日から施行する。

附 則（平成21年4月1日告示第119号）

この要綱は、平成21年4月1日から施行する。

附 則（平成21年12月28日告示第323号）

この要綱は、平成22年1月1日から施行する。

附 則（平成23年12月19日告示第226号）

この要綱は、平成24年4月1日から施行する。

附 則（平成28年4月1日告示第177号）

この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

附 則（平成28年9月30日告示第297号）

この要綱は、平成28年9月30日から施行する。ただし、第2条第1項第3号から第5号までの改正規定は、長浜市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例の一部を改正する条例（平成28年長浜市条例第38号）の施行の日から施行する。

附 則（令和2年4月1日告示第143号）

この要綱は、令和2年4月1日から施行する。

Ⅲ 長浜市中高層等建築物に関する指導要綱

平成18年2月13日

告示第122号

(目的)

第1条 この要綱は、法令等に定めがあるもののほか、市民生活における良好な環境を確保し、調和のとれた土地利用と秩序ある都市形成を図るため、市内において行われる建築行為について適切な指導及び規制を行い、建築主、設計者、工事監理者及び工事施工者（以下「建築主等」という。）の協力を得て、市民の福祉の増進に寄与することを目的とする。

(適用範囲)

第2条 この要綱は、長浜市の都市計画区域内に建築される、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物及び建築を前提とする事業で、次に掲げるものについて適用する。

- (1) 高さ（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条に定めるところにより算定された高さをいう。）が10メートル以上の建築物（一戸建て住宅及びその附属建築物並びに個人が使用する農林漁業の用に供する建築物を除く。）
- (2) 集合住宅等（共同住宅、長屋住宅、マンション、ワンルームマンション、寄宿舍、社宅、ホテル、旅館、老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、グループホームその他これらに類するもの）のうち5戸（室）以上の建築物
- (3) 前号に規定する建築物以外で、その用に供する部分の床面積の合計が、100平方メートルを超える新築の建築物（住宅及びその附属建築物並びに個人が使用する農林漁業の用に供する建築物を除く。）
- (4) 既存建築物の床面積の増加で、従前の2倍を超える増築若しくは改築となる建築物（住宅及びその附属建築物並びに個人が使用する農林漁業の用に供する建築物を除く。）
- (5) 用途変更により第2号又は第3号に該当することとなる建築物
- (6) 道路を築造せず4以上の宅地区画を形成し分譲する事業

(建築主等の責務)

第3条 建築主等は、法令等に定めがあるもののほか、市の各種計画及びこの要綱に適合し、かつ、地域社会の発展に資するような建築計画を策定しなければならない。

- 2 建築主等は、建築計画の策定及び実施に当たっては、地域住民の理解と協力が得られるよう努めなければならない。

(景観形成及び環境保全)

第4条 建築主等は、周辺地域の良好な景観形成が図られるよう、建築物の形態、意匠、色彩及び素材等に配慮するとともに、建築物の敷地内の緑化を推進し、周辺地域における良好な都市景観の形成に努めなければならない。この場合において、緑化は長浜市開発事業に関する指導要綱（平成18年長浜市告示第120号。以下「開発指導要綱」という。）の規定に準じて推進するよう努めなければならない。

- 2 建築主等は、駐車場、ゴミ集積施設及び防犯灯など建築しようとする建築物の用途を考慮した施設の整備を図り、美しく住みよいまちづくりに努めなければならない。この場合において、駐車場は開発指導要綱の規定に準じて整備するものとし、集合住宅にあつては建築戸数以上の自動車を収容する駐車場を整備するものとする。
- 3 建築主等は、建築工事等により発生するおそれのある騒音、振動、粉塵、悪臭、水質汚濁等の公害の発生を未然に防止する措置を講じ、地域の環境保全に努めなければならない。

(建築計画の届出)

第5条 建築主は、第2条に規定する建築物（以下「中高層等建築物」という。）を建築しようとするときは、当該中高層等建築物の着工の10日前までに中高層等建築物計画書（様式第1号）に次に掲げる図書を添えて、市長に提出しなければならない。ただし、開発指導要綱に基づく届出をしている場合は、提出図書の全部又は一部を省略することができる。

- (1) 中高層等建築物の位置図、配置図、平面図及び立面図
- (2) 土地利用計画図（駐車場配置や緑化計画がわかるもの）
- (3) 電波障害が予想される場合は、電波障害予想範囲図及び対策計画書
- (4) 建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第1条の3第1項の表1に掲げる日影図（建築基準法第56条の2第1項の規定により日影による高さの制限を受ける建築物に限る。）
- (5) その他市長が必要と認めるもの

(関係者への周知及び調整)

第6条 建築主等は、法令の定めがあるもののほか、次に定める事項について事前に近隣の関係者への周知及び調整を図り、当該建築行為に起因する紛争の防止に努めなければならない。

- (1) 中高層等建築物の用途、規模、構造、工法、工事期間等
- (2) 日影の影響及びその対策
- (3) 電波障害の影響及びその対策
- (4) 建築工事等に伴う騒音、振動、粉塵、悪臭、水質汚濁等の公害防止対策
- (5) 建築工事等に伴う交通安全等の危害防止対策
- (6) 駐車場、ごみ処理、排水処理その他必要な対策
- (7) 自治会等への加入
- (8) その他当該中高層等建築物により影響が生じることが予測される事項

2 前項の近隣の関係者とは、次に掲げるものをいう。

- (1) 当該中高層等建築物の外壁から当該中高層等建築物の高さのおおむね2倍に相当する距離の範囲内にある建築物の所有者及び居住者並びに土地の所有者
- (2) 当該中高層等建築物の敷地境界から周囲10メートル以内の敷地にある建築物の所有者及び居住者
- (3) 第1号又は第2号に掲げる区域の属する地元自治会長
- (4) 電波障害の発生予測範囲内に属する地元自治会長
- (5) その他市長が必要と認める者

3 建築主等は、第1項に掲げる周知及び調整を終了したときは、前条に規定する中高層等建築物計画書の提出に合わせ、近隣の関係者への周知及び調整状況の報告書（様式第2号）を市長に提出しなければならない。

(標識の設置)

第7条 建築主等は、集合住宅等のうち20戸以上の建築物の建築を計画したときは、建築確認申請書を建築主事に提出しようとする30日前までに、建築予定敷地内の見やすい場所に、建築計画の概要を示す標識（様式第3号）を設置しなければならない。

2 建築主等は、前項の規定により標識を設置したときは、速やかに中高層等建築物標識設置届（様式第4号）により市長に報告しなければならない。

(その他)

第8条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

- 1 この要綱は、平成18年2月13日から施行する。
- 2 この要綱の施行の日の前日までに長浜市中高層等建築物に関する指導要綱（平成14年長浜市告示第45号）の規定によりなされた手続その他の行為は、この要綱の相当規定によりなされたものとみなす。

附 則（平成21年12月28日告示第322号）

- 1 この要綱は、平成22年1月1日から施行する。

附 則（平成28年4月1日告示第178号）

この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

附 則（平成28年12月28日告示第356号）

この要綱は、平成28年12月28日から施行する。

附 則（令和2年4月1日告示第144号）

この要綱は、令和2年4月1日から施行する。

様式（略）

IV 開発協定書

開 発 協 定 書

長浜市長 (以下「甲」という。) と事業主 (以下「乙」という。)
は、乙が長浜市 地内に を造成（建設）することについて、長
浜市開発事業に関する指導要綱（平成18年長浜市告示第120号）（以下「市指導要綱」という。）第32
条の規定により次のとおり協定する。

(開発事業計画の策定及び施行)

第1条 次の開発事業の策定及び施行にあたっては、乙は、法令及び市指導要綱のほか、この協定の
定めるところにより、信義誠実の原則に従いこれを行わなければならない。

開発事業地

開発事業名及び目的

開発工事施行者

開発事業面積

開発事業期間

2 乙は、開発事業計画の策定及び施行にあたっては、あらかじめ甲及び関係者に当該事業計画及び
実施計画並びに工事施行方法について説明しなければならない。

3 前項の規定は、乙が当該事業計画及び実施計画を変更する場合について準用する。

(住民の安全の確保及び被害の補償)

第2条 乙は、法令及び市指導要綱の定めのほか、甲の指示に従い、開発事業の施行に関して必要な
防災施設を自己の責任において設置し、災害及び公害の防止、その他住民の生命財産の保護並びに
自然環境の保全のため、最善の努力を払わなければならない。

2 災害及び公害の未然防止のため、必要な事前調査を行い防災対策を講じるとともに、前項の防災
施設は、その性質上不可能又は不適当なものを除き、一切の他の施設及び工事に先行して施行しな
なければならない。

3 開発の工事中における騒音、振動、粉塵、水質汚濁等の発生抑制に努めるとともに、工事中にお
ける歩行者や通行車両の安全対策により努めなければならない。

4 開発事業の施行により、又はこれに関連して災害又は公害が発生した場合には、甲の指示に従い、
乙は、その責任において遅滞なく必要な措置を講じなければならない。

5 甲は、前項により措置が講ぜられた後においても、現に災害又は公害が発生したときは、乙に対
し開発事業の施行の全部又は一部の一時停止、中止又は廃止その他必要な措置を講ずべきことを指
示するものとし、乙は、当該指示を受けたときは、遅滞なく当該必要な措置を講ずるものとする。

(道路の整備)

第3条 乙は、開発事業の施行に伴い、当該開発事業の対象となる区域(以下「開発区域」という。)の
内外において新たに必要となり、又は改良を必要とする道路については、既存の道路管理者及び甲
との協議を経てこれを整備しなければならない。

2 乙は、開発区域の内外において新設又は改良をした道路で、甲に移管されるものについては、甲
の指示に基づき施行するものとする。

3 乙は、前項の移管手続きが終了するまでは、当該道路について善良な管理者の注意義務をもって維持管理しなければならない。

(用水の確保)

第4条 乙は、開発事業の施行中及び完成後における必要な用水については、あらかじめ当該用水の管理者及び直接関係のある水利権者と協議のうえ、既存の水需要に支障を生じないよう適切な措置を講じなければならない。

(排水施設の整備)

第5条 乙は、あらかじめ甲と協議のうえ、地形、地質、開発区域の規模及び放流先の排水能力、利水の状況、その他周辺の状況を勘案し、かつ、開発事業の施行中及び完成後における雨水、汚水、下水等の排水量を十分に考慮して、これらを有効かつ適切に排水できるように設計した排水施設を下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共水域に接続させなければならない。

2 乙は、雨水以外の汚水等については、甲の指示する方法により処理しなければならない。

3 乙は、開発区域内の排水を川に放流する場合は、法令の規定による許認可を得るほか甲及び関係の水利権者と協議のうえ同意を得なければならない。

(消防水利施設の整備)

第6条 乙は、甲と協議のうえ、防火水そう等必要な消防水利施設を設置しなければならない。また、消防空地の確保に努めなければならない。

(公共施設及び公益的施設の整備)

第7条 乙は、前条までに規定するもののほか、開発事業の施行中及び完成後において新たに必要となり又は改良を必要とすることとなる公共施設及び公益的施設については、既存のこれらの施設の管理者及び甲と協議のうえこれを設置し、かつ整備しなければならない。

2 乙は、前項の規定により設置した公共施設及び公益的施設については、その管理運営について適正を期さなければならない。

(公共施設等移管後の管理)

第8条 指導要綱第19条第3項の規定に基づき、公共施設等の移管等をした日から、原則3年以内に乙の責めに起因するところにより、公共施設等の破損があった場合は、乙の負担により改良又は整備しなければならない。

(廃棄物の処理)

第9条 乙は、開発区域内において生ずるし尿、ごみ等の一般廃棄物については、あらかじめ甲と協議し、生活環境及び自然環境の保全上支障のないよう処理しなければならない。

(文化財の保護)

第10条 乙は、開発事業計画の策定及び施行にあたっては、甲の指示に従い、開発区域に文化財が存するときはこれを保存するように努めなければならない。

(自然保護)

第11条 乙は、開発事業計画の策定及び施行にあたっては、滋賀県自然環境保全条例(昭和48年滋賀県条例第42号)に定めるところにより、自然保護のための必要な措置を積極的に講じなければならない。

(緑化の推進)

第12条 乙は、開発時及び建築時に確保した緑化面積について、樹木や緑地の良好な維持管理を図ることにより、良好な景観の形成に努めるものとする。

(地域開発への協力)

第13条 乙は、開発事業の施行及び関連施設の建設が地域開発及び住民福祉の向上を阻害せず、むしろこれからの積極的に助長し、推進させるものとなるよう最善の努力を払い完成後における当該施設の運営管理のための必要となる労働力については、地域住民を優先的に雇用するよう努めなければならない。

(土地分譲)

第14条 乙は、分譲地(開発区域の全部又は一部の土地を区画を分けて譲渡する場合の当該区画された土地をいう。)の譲受人の募集を行おうとするときは、法令および市指導要綱の内容(建ぺい率、建築制限、分譲地の再分割の防止、緑化の推進等)について、当該募集時に譲受人に対し誠意をもって説明し、理解を得なければならない。

(協定事項の不履行の場合の措置)

第15条 乙がこの協定に定める義務を履行しない場合、その他開発事業の施行又は施設の設置に起因して損害が生じた場合においては、乙は、甲の指示するところに従い、相当額の違約金の支払い、原状回復その他損害の賠償の責めを負うものとする。

(開発事業の譲渡又は承継)

第16条 乙は、この協定にかかる開発事業又は開発区域内の土地若しくは施設についての権利を第三者に譲渡し、又は承継させる場合においては、あらかじめ甲に協議し、その同意を得なければならない。

2 乙は、前項の規定により開発事業又は開発区域内の土地若しくは施設についての権利を第三者に譲渡し、又は承継させる場合においては、これを譲り受け、又は承継した者が長浜市開発事業に関する指導要綱及びこの協定に定めた遵守事項のすべてを承継し、かつ、乙の負担していた義務については、相当の期間乙と譲受人または承継人とが連帯してその責めを負うよう必要な措置をとるものとする。

(協定の変更又は解除)

第17条 この協定に定める事項について、不測の事態によりこれを達成することが著しく困難となったものが生じたときは、甲乙協議のうえ、この協定を変更し又は解除することができるものとする。

(定めのない事項)

第18条 前項までに定めのない事項については、法令に定めるところによるもののほか、甲乙協議のうえ処理するものとする。

上記の協定の成立を証するため、この協定書2通を作成し、甲乙それぞれ1通を所持する。

年 月 日

甲 長浜市八幡東町632番地

長浜市長

印

乙

印

V 長浜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及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住居環境の形成と維持及び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。

(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基準は、都市計画運用指針(平成18年11月30日国都計第105号国土交通省地域都市整備局長通知)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)に基づいて行い、長浜市基本構想(平成19年議決第48号)及び法18条の2に基づく長浜市の都市計画の基本的な方針(長浜市都市計画マスタープラン)等との整合を図るものとする。

(適用区域の制限)

第5条 地区計画の区域には、次に掲げる区域又は地域を含まないものとする。

- (1) 農業振興区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
- (2) 農村地域工業等導入促進法(昭和46年法律第112号)第5条第3項第1号に規定する工業等導入地区。ただし、立地上やむを得ず市街化調整区域内に工業等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る。
- (3) 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項に規定する集落地域整備基本方針が策定された場合にあつては、同条第2項第1号に掲げる事項の内容に該当する集落地域に限る。)
- (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)に規定する保安林・保安施設地区・保安林予定森林及び保安施設地区予定地並びに保安林整備臨時措置法(昭和29年法律第84号)に規定する保安林整備計画に基づく保安林指定計画地
- (6) 自然環境保全法(昭和47年法律第85号)第22条第1項の規定による自然環境保全地域
- (7) 自然公園法(昭和32年法律第161号)第13条第1項の規定による特別地域
- (8) 文化財保護法(昭和25年法律第214号)第109条第1項の規定による史跡、名勝又は天然記念物の指定区域
- (9) 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88号)第28条第1項の規定による鳥獣保護区
- (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項の規定による急傾斜崩壊危険区域

- (11) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の規定による地すべり防止区域
- (12) 砂防法（明治30年法律第29号）第3条第1項の規定による砂防指定区域
- (13) 前各号に掲げる区域及び地域のほか、法令及び法令に基づく命令による規制区域

（対象区域）

第6条 地区計画の対象となる地区は、対象区域の周辺において円滑な交通を維持することができる道路、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等の公共施設が、良好な社会生活を営むに足る水準で整備されていること等の要件を満たし、かつ、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) 一団の街区を形成する既存の集落及びその周辺（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又は都市計画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) 既存集落や沿道地域（鉄道駅に面する及び近接した地域、又は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、地域の特性を活かし住宅や居住者のための利便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又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又は増進に著しく寄与する開発行爲にあつては5ヘクタール以上）の一団の開発行爲であつて、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（「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、原則的に道路、水路等の公共用地の地形、地物により明確かつ恒久的に区分すること。

2 住居系の地区計画の区域は、近隣の地域社会を形成するため区域の面積に応じて適切な住宅戸数規模を有すること。この場合、宅地活用継続型については、概ね10区画を最低戸数規模の基準とする。

3 地区計画の区域の面積は、郊外住宅型は2.0ヘクタール以上20ヘクタール未満、大規模開発型は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又は増進に著しく寄与する開発行為にあっては5ヘクタール以上）、これら以外の地区にあっては0.5ヘクタール以上20ヘクタール未満の街区形成を基準とする。ただし、工場跡地等の既存宅地活用を行う宅地活用継続型については、周辺の土地利用の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。

（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、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。この場合において、第1号に掲げる事項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、周辺の環境、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。

- (1) 地区計画の目標
- (2) 土地利用の方針
- (3) 地区施設の整備の方針建築物等の整備の方針
- (4) 前各号に掲げる事項のほか、当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

（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必要な事項を定めるものとし、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 容積率の最高限度
 - ウ 建ぺい率の最高限度
 - エ 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限度
 - キ 建築物の階数の最高限度
 - ク 建築物の形態、意匠の制限
（日影規制、北側斜線）
 - ケ かき又はさくの構造の制限
- (3) 土地の利用に関する事項

（地区施設等に関する事項）

第11条 当該地区計画の策定区域は、交通安全上問題なく、かつ、既存集落型、宅地活用継続型は6.0メートル以上の道路に接し、郊外住宅型、沿道型、駅近接型、大規模開発型（主として住宅）は6.5メートル以上の道路に接し、沿道型（非住居系）、大規模開発型（住宅以外）は9.0メートル以上の

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、6.0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、当該地区施設に関する基準は、別に定める都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準（以下「開発許可基準」という。）と同等以上の基準に適合するものとする。

（建築物等用途の制限に関する事項）

第12条 建築物等の用途の制限に関する事項は、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、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。ただし、区域内の既存の建築物についてはこれらの全てを、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。

- （1） 既存集落型及び宅地活用継続型の建築物等の用途の制限に関する事項は、次の各号のとおりとする。

- ア 建築物等の用途の制限は、長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿を除く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。
- 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。
- オ 壁面の位置の制限は、道路及び隣地境界から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の基準とする。
- ク 建築物等の形態又は意匠の制限は、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。
- ケ かき、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） 郊外住宅型の建築物等の用途の制限に関する事項は、次の各号のとおりとする。

- ア 建築物等の用途の制限は、長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿を除く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。
- イ 容積率の最高限度は、50パーセントとする。
- ウ 建ぺい率の最高限度は、30パーセントとする。
- エ 敷地面積の最低限度は、300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1.5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 建築物の階数の限度は、3以下とする。
- ク 日影規制、北側斜線は、第一種低層住居専用地域の基準とする。
- ケ 建築物等の形態又は意匠の制限は、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。
- コ かき、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） 沿道型・駅近接型の建築物等の用途の制限に関する事項は、次の各号のとおりとする。

- ア 建築物等の用途の制限は、長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿を除く戸建専用住宅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内とする。
- 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、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。
 - 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、北側斜線は、第一種中高層住居専用地域の基準とする。
 - ク 建築物等の形態又は意匠の制限は、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。
 - ケ かき、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。
- (4) 沿道型（非住居系）の建築物等の用途の制限に関する事項は次の各号のとおりとする。
- ア 建築物等の用途の制限は、住居系を除く法第34条の考え方に沿ったものとする。
 - 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、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。
 - 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、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、北側斜線は、必要に応じて定める。
 - ク 建築物等の形態又は意匠の制限は、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。
 - ケ かき、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。
- (5) 大規模開発型（主として住宅）の建築物等の用途の制限に関する事項は次の各号のとおりとする。
- 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内とする。ただし、長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿は適用除外とする。
 - 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。
 - オ 壁面の位置の制限は、道路及び隣地境界から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の基準とする。
 - ク 建築物等の形態又は意匠の制限は、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。
 - ケ かき、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。
- (6) 大規模開発型（主として住宅以外）の建築物等の用途の制限に関する事項は、次の各号のとおりとする。
- 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、隣接する市街化区域の用途地域と調和するものとする。
 - 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、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。

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、良好な景観形成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、北側斜線は、必要に応じて定める。

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

ケ かき、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。

(基本的事項)

第13条 地区計画の作成にあたっての留意事項は、次のとおりとする。

(1) 地区計画の区域の周辺における市街化を促進することがない等、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ること。

(2) 農業などの既存の土地利用の実体及び計画を優先し、原則として都市的土地利用の目的でその変更は行わないこと。また、必要以上に農地を含まないこと。

(住民の合意形成)

第14条 地区計画の素案の作成を事業者が行う場合は、地区計画の素案の作成にあたって、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。

2 事業者は、当該地区計画区域の利害関係人全員の同意を得なければならない。

(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16条 市長は、必要があると認めた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。

(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たものを、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年以内に当該地区計画に適合する面的開発行為の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、整備時期、施行主体その他市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。

(委任)

第19条 この運用基準に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この運用基準は、平成19年11月30日から施行する。