

長浜市の市街化調整区域における地区計画の類型及び基準表

基準等	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		産業振興型
							主として住宅	住宅以外	
区域の面積		0.5ha以上20ha未満	0.5ha以上20ha未満 (0.3ha以上20ha未満※1)	2.0ha以上20ha未満	0.5ha以上20ha未満	0.5ha以上20ha未満	20ha以上 (5ha以上※2)		2ha以上20ha未満
区域が接続又は接する既存道路の幅員等		6.0m以上	6.0m以上	6.5m以上	6.5m以上	9m以上	6.5m以上	9m以上	運用基準 第6条(7)ア:9m以上の幹線道路
土地利用方針		戸建専用住宅主体		戸建専用住宅主体	戸建専用住宅主体	都市計画マスタープラン等の計画と整合するもの	戸建専用住宅主体	都市計画マスタープラン等の計画と整合するもの	工業系主体
建築物等の用途の制限		第一種低層住居専用地域の範囲内(長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿を除く)		第一種低層住居専用地域の範囲内(長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿を除く)	第一種中高層住居専用地域の範囲内(長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿を除く)	住居系を除く都市計画法第34条の考え方に沿ったもの(※3)	第一種低層住居専用地域の範囲内(長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿を除く)	隣接する市街化区域の用途地域と調和するもの	工業専用地域の範囲内
容積率の最高限度		100%	50%	200%	200%	100%	200%	200%	200%
建ぺい率の最高限度		60%	30%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
敷地面積の最低限度		200㎡(隅切り部は180㎡)		300㎡	200㎡(隅切り部は180㎡)	200㎡(隅切り部は180㎡)	200㎡(隅切り部は180㎡)	200㎡(隅切り部は180㎡)	必要に応じて定める
壁面の位置の制限		道路及び隣地境界から1m以上		道路及び隣地境界から1.5m以上	必要に応じて定める	必要に応じて定める	道路及び隣地境界から1m以上	必要に応じて定める	必要に応じて定める
建築物の高さの最高限度		10m	10m	12m	良好な景観の観点から周囲の景観と調和した高さ	10m	良好な景観の観点から周囲の景観と調和した高さ	良好な景観形成の観点から周囲の景観と調和した高さ	良好な景観形成の観点から周囲の景観と調和した高さ
建築物の階数の最高限度		—	3階以下	—	—	—	—	—	—
北側斜線		第一種低層住居専用地域の基準		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	—
日影規制		第一種低層住居専用地域の基準		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	—
建築物の形態又は意匠制限		周辺の環境及び景観との調和を図る		周辺の環境及び景観との調和を図る	周辺の環境及び景観との調和を図る	周辺の環境及び景観との調和を図る	周辺の環境及び景観との調和を図る	周辺の環境及び景観との調和を図る	周辺の環境及び景観との調和を図る。
垣又は柵の構造制限		原則として生け垣とする等、周辺の環境及び景観と調和を図る		原則として生け垣とする等、周辺の環境及び景観と調和を図る	原則として生け垣とする等、周辺の環境及び景観と調和を図る	原則として生け垣とする等、周辺の環境及び景観と調和を図る	原則として生け垣とする等、周辺の環境及び景観と調和を図る	原則として生け垣とする等、周辺の環境及び景観と調和を図る	周辺の環境及び景観との調和を図る。

※1 周辺の土地利用の状況等によりやむを得ない場合(概ね10区画を最低個数規模の基準とする)

※2 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である場合

※3 市街化調整区域における開発許可基準

類型	対象区域(運用基準第6条)
既存集落型	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。)
宅地活用継続型	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
郊外住宅型	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
沿道型・駅近接型	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
沿道型(非住居系)	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
大規模開発型	市街化調整区域における20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、一体的に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
産業振興型	既存集落や市街化区域(工業地域及び工業専用地域を除く。)に隣接しない地域において、次に掲げる要件のいずれかを満たす地区 ア インターチェンジまたはスマートインターチェンジの周辺※で行うもの ※インターチェンジまたはスマートインターチェンジから概ね1キロメートル以内の地域及び当該地域内の既存の工場地区と隣接する地区。 イ 市街化区域(工業地域又は工業専用地域に限る。)又は滋賀県認定産業団地との連携を行うもの ・市街化区域(工業地域又は工業専用地域に限る。)又は滋賀県認定産業団地に隣接した地区とし、市街化区域(工業地域又は工業専用地域に限る。)又は滋賀県認定産業団地からアクセスできるものとする。 ・給排水施設等を既存工業団地から接続する場合は、既存施設に十分な余裕があること。