

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（令和4年4月1日国都計第168号国土交通省都市局長通知）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（令和4年3月31日滋都計第281号滋賀県土木交通部長通知）に基づいて行い、長浜市総合計画（平成29年3月）及び法第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) 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律（昭和46年法律第112号）第5条第2項第1号に規定する産業導入地区。ただし、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20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 2 条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) 次に掲げる要件のいずれかを満たす地区（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為にあっては 5 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。）

(7) 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（以下「産業振興型」という。）

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。

(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、郊外住宅型及び産業振興型は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つては5ヘクタール以上）、これら以外の地区にあつては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
- (4) 建築物等の整備の方針
- (5) 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 建蔽率の最高限度
 - 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、交通安全上問題ない道路に接していること。

2 区域に接する道路幅員は、次の各号に定めるものとする。

- (1) 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ているものとする。
- (2) 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ているものとする。
- (3) 沿道型（非住居系）は 9.0 メートル以上の道路に接しているものとする。
- (4) 大規模開発型（住宅以外）、産業振興型の第 6 条（7）アは 9.0 メートル以上の幹線道路（9.0 メートル以上に整備されることが確実な道路※も含む）に面した地区とする。

※ 拡幅工事が既に事業化されている道路又は当該地区計画により 9.0 メートル以上となる拡幅を行う道路。

3 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、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。

4 区画道路は、次の各号に定めるものとする。

- (1) 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（主として住宅）は6.0メートル以上の区画道路とする。
- (2) 大規模開発型（住宅以外）は9.0メートル以上の区画道路とする。
- (3) 産業振興型は9.0メートル以上の区画道路とする。（各区画が区画道路に面すること。幹線道路から各敷地へ直接乗り入れられる計画としないこと。）

（建築物等の制限に関する事項）

第12条 建築物等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、寄宿舍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 建蔽率の最高限度は、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、寄宿舍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 建蔽率の最高限度は、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 建蔽率の最高限度は、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 建蔽率の最高限度は、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 建蔽率の最高限度は、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 建蔽率の最高限度は、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。
- (7) 産業振興型の建築物等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、工業専用地域の範囲内とする。
- ・ 第6条（7）アについては、当該地域における産業の創出に資するものであること。
 - ・ 第6条（7）イについては、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関連するもので、当該地域の産業の発展に資するものであること。
- イ 容積率の最高限度は、200パーセントとする。
- ウ 建蔽率の最高限度は、60パーセントとする。
- エ 敷地面積の最低限度は、必要に応じて定める。
- 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 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。

ク かき、さくは、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態及び計画を優先し、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。

(その他)

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。

附則

この運用基準は、令和 5 年 10 月 1 日から施行する。