

東近江市 市街化調整区域等における  
地区計画制度の運用基準の解説

東近江市都市整備部都市計画課

## ◆策定の背景

昭和43年に制定された新都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）で、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分する「線引き」制度が導入された。

法施行から40年を経過し、全国的な人口減少や超高齢社会の進展、また、中心市街地の空洞化や公共公益施設等の郊外立地など、都市を取り巻く状況は大きく変化している。

このような状況を背景として、都市機能の無秩序な拡散に歯止めをかけ、コンパクトに集約した都市づくりを実現するため、平成18年に都市計画法が改正された。

この改正により、市街化調整区域でも一定の基準を満たしていれば許可を受けて実施が可能であった大規模開発行為の許可基準が廃止され、市街化調整区域内での面的な開発行為は、地区計画に適合する場合に許可されることとなった。

本市では、市街化調整区域は「市街化を抑制すべき地域」（法第7条第3項）であるとの認識のもと、開発許可立地基準によりスプロールの防止を図り、計画的な市街地整備に努めてきたが、市街化区域内には、いまだ都市的な土地利用がなされていない低未利用地が多く存在している。世帯分離等による世帯の増加や転入人口は、この低未利用地を有効に活用することで市街化区域内に誘導することができ、これ以上に市街地を拡大する必要性はないといえる。

しかしながら、市街化調整区域内では人口流出、少子高齢化の進行による地域活力の低下や工場等の跡地などの未利用地の増加も見られ、環境や防犯面からも良好な居住地環境への対策が課題である。

本市の人口はすでに減少基調にあり、これまでのように都市の拡大を前提とした考え方から、安定・成熟した持続可能なまちづくりを進める必要がある。

このことから、本市の市街化調整区域における地区計画の運用については、単に市街地を拡大させるものではなく、都市計画マスタープランとの整合を図り、地域のまちづくりに寄与するものでなければならない。

このため、市街化調整区域において地区計画を運用する指針となる「市街化調整区域等における地区計画制度の運用基準」（以下、「運用基準」という。）を策定し、本市の市街化調整区域等における良好なまちづくりを誘導するものである。

## ◆策定の目的（第1条）

この運用基準は、本市の市街化調整区域及び非線引き都市計画区域（以下「市街化調整区域等」という。）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、市街化調整区域等における良好な居住環境の維持、形成及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。

### 【考え方】

市街化調整区域における地区計画は、法第34条第10号の規定により開発許可の対象となり、運用如何によっては、線引き制度を形骸化するおそれがあることから運用の統一性の確保、秩序ある土地利用の形成を図ることを担保するものとして運用基準の策定が義務付けられている。

## ◆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について適用する。

また、非線引き都市計画区域において定める地区計画についても、この基準を適用する。

### 【考え方】

平成12年の法改正により、非線引き都市計画区域においても地区計画の策定が可能となる。

愛知川流域に広がる広大な田園は、四季を通じて身近に自然を実感でき、本市の豊かさを象徴する風景である。用途地域未指定の非線引き都市計画区域においても、地区計画制度を活用することで、豊かな自然環境や美しい景観を活かした土地利用の推進と良好な居住環境の維持、形成を目指すものである。

## ◆基本方針（第4条）

市街化調整区域等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18年国都計発第105号）及び「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扱い」（平成19年滋都計第561号）に基づいて行うとともに、当該地区計画が次の各号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 上位計画との整合

(1) 法第18条の2に基づく東近江市の都市計画に関する基本的な方針（以下「東近江市都市計画マスタープラン」という。平成22年策定）との整合が図られていること。

### 【参考】

#### □土地利用の基本方針（東近江市国土利用計画による）

土地利用の質的向上を図るため、本市における土地利用状況の変化を踏まえ、①安全で安心できる土地利用、②自然と共生する持続可能な土地利用、③美しくゆとりのある土地利用、④生活利便性が高い中心市街地の形成を基本とする。

#### □東近江市都市計画マスタープランの位置づけ

市街化調整区域の計画的な土地利用の誘導方針として、「農業振興地域整備計画に合わせ優良農地を保全するとともに、無秩序な開発は抑制する。ただし、主要な幹線道路沿道、市街化区域の外縁部及び工場跡地等の低未利用地において新たな開発が必要な場合は、市全体や地域の持続的な発展につながるような質の高い開発に限定し、地区計画を導入するなど、計画的な土地利用の誘導を図る」と位置づけている。

### 2 市街化抑制の原則

(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。

### 【考え方】

市街化調整区域は、本来市街化を抑制すべき区域であり、その区域における開発行為は限定的なものに制限されるべきである。このような基本理念を踏まえ、市街化調整区域における地区計画は、既存ストック（駅、学校、既存集落、インターチェンジ、幹線道路等）の活用が可能な位置にあり、「スプロールの防止」、「周辺の優良な農地等と調和した良好な居住環境の形成や保全」、「地域コミュニティの維持・改善」、「都市活力の維持・増進」に寄与するなど、一定条件を満たす場合を対象とする。

さらに、自然環境、周辺の景観、営農条件との調和を図るとともに、良好な地域環境の形成や地域の活性化等が図られ、無秩序な市街化を促進することがない場合に運用する。

**【特記事項】**

市街化調整区域の地区計画は、都市計画法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号イ、ロ又はハに規定する土地の区域に適合する必要がある、法の趣旨及び都市計画運用指針から総合的に判断し、地区を決定することとなる。

○法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号

地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画とし、次のいずれかに該当する土地の区域とする。

イ 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域

ロ 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがある区域

ハ 健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域

その目的は、市街化調整区域における無秩序な市街化を防止し、市街化を抑制すべき区域であることを踏まえながら、すでに住宅開発された区域における良好な環境の維持・保全を図ること、又は、既存集落のコミュニティの維持・増進のため、若しくは、無秩序な開発によるスプロールを防止するため、個別の小規模な開発行為を計画的に誘導し、土地利用の整序を図ることである。

3 社会基盤の整備状況

(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おり、新たな行政投資を行う必要がないこと。

**【考え方】**

持続可能な財政運営に配慮し、主要な社会基盤が既に整備されているか、又は確実に整備がなされる必要がある。また、特に対象区域が原則として 6.5メートル以上の道路に面するなど、交通量増加への対応が適切に行われる必要がある。

4 その他

(5) 開発行為が完了した地区計画の区域は、飛び地等による市街化区域編入が困難な場合を除き市街化区域に編入することを前提として定めるものとする。

◆ 適用区域の制限（第 5 条）

1 関係法令との適合性

地区計画の区域には、次の各号に掲げる区域又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又は地域の指定が解除されることが確実に認められる場合は、この限りでない。

- (1) 都市計画法施行令第 8 条第 1 項第 2 号ロからニまでに規定する土地の区域
- (2) 自然公園法第 20 条第 1 項に規定する特別地域
- (3) 滋賀県立自然公園条例第 5 条第 1 項に規定する滋賀県立自然公園
- (4) 農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域
- (5) 農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農用地
- (6) 森林法第 25 条第 1 項、第 25 条の 2 第 1 項、及び第 41 条第 1 項に規定する保安林又は保安施設地区
- (7) 文化財保護法第 109 条第 1 項及び第 110 条第 1 項に規定する史跡、名勝、天然記念物に指定又は仮指定された区域
- (8) 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律第 28 条第 1 項に規定する鳥獣保護区

- (9) 砂防法第 2 条に規定する砂防指定地
- (10) 地すべり等防止法第 3 条第 1 項に規定する地すべり防止区域
- (11) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項に規定する急傾斜崩壊危険区域
- (12) 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第 9 条第 1 項に規定する土砂災害特別警戒区域警戒区域
- (13) 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第 7 条第 1 項に規定する土砂災害警戒区域
- (14) 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律第 5 条第 2 項第 1 号に規定する産業導入地区
- (15) 法第 8 条第 1 項第 7 号に規定する風致地区
- (16) 法第 8 条第 1 項第 15 号に規定する伝統的建造物群保存地区

**【考え方】**

市街化調整区域等における良好な環境を保全するため、災害の発生のおそれのある区域、優良な農地、その他長期にわたり農用地として保全すべき区域、優れた自然環境の維持のため保全すべき区域を含まないものとする。

農地が含まれる場合、農振法に基づく農用地区域、農地法による農地転用許可の見込みがない農地を含まないものとする。農地を含む場合は、事前に農林調整を行うものとする。

◆ 地区計画の類型（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、次の各号に掲げる類型のいずれかに適合するものでなければならない。

(1) 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、良好な居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の維持、改善を目的とする地区計画

(2) 宅地活用継続型

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計画

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持続的な土地利用を目的とする地区計画

(3) 市街化区域隣接型

立地適正化計画に定める居住誘導区域に隣接（地区全域が概ね 200メートル以内で、区域の周囲延長の概ね 5 分の 1 以上が立地適正化計画に定める居住誘導区域に接している区域）し既に無秩序な市街化が進んでいる又は進むおそれがある区域で、それらを良好な土地利用環境に誘導することを目的とする地区計画

(4) 沿道型（非住居系）

2 車線以上の国道、主要地方道、都市計画道路などの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、沿道の機能を活かし地域経済の活性化を目的とする地区計画

(5) 地域振興型（非住居系）

ア 地域振興

東近江市都市計画マスタープラン等の上位計画に土地利用の方針が定められている区域において、この方針に基づく土地利用を適切に誘導し産業の振興その他都市機能の維持・増進を目的とする地区計画（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。）

#### イ コミュニティ維持

東近江市立地適正化計画等の上位計画に位置付けられた「地域拠点」、「コミュニティ拠点」において、コミュニティを維持するための身近な都市機能の集積を促し、地域コミュニティの維持及び活性化を図ることを目的とする地区計画

#### 【考え方】

住居系の地区計画は、既存集落のコミュニティの維持・増進のため、若しくは無秩序な開発によるスプロールを防止するため、個別の小規模な開発行為を計画的に誘導し良好な住宅地を形成するものである。この場合、駅や学校などの活用が可能な位置にあることが望ましい。

地域振興型は、自然環境等と調和し、産業振興や雇用の場を創出するため工業系の土地利用の誘導を図るものと、支所やコミュニティセンターを中心に位置付けられた「地域拠点」、「コミュニティ拠点」において、身近な都市機能を集積するとしているものであり、市街化区域内での計画的な市街地形成や都市構造への影響に鑑み、大規模集客施設等の立地又は商業系の開発を目的とするものではない。

いずれの類型においても、当該地区の課題解決を前提とする計画でなければならない。

### ◆区域の設定（第7条）

- 1 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又は河川、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、土地利用の現状及び将来の見通し、地区計画において定めるもの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 地区計画区域の周辺において、無秩序に集落が拡大しないよう必要最低限の規模とする。
- 3 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ものとする。この場合、概ね10区画を最低戸数規模の基準とする。
- 4 地区計画の区域の面積は、次の各号に掲げるものとする。
  - (1) 既存集落型
    0. 5ヘクタール以上5. 0ヘクタール未満とする。ただし、周辺の土地利用状況等によりやむを得ないと認められる場合は、最小面積を0. 3ヘクタールとすることができる。
  - (2) 宅地活用継続型
    0. 5ヘクタール以上5. 0ヘクタール未満とする。ただし、工場跡地等の既存宅地活用を行うものは、周辺の土地利用の状況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) 市街化区域隣接型
    0. 5ヘクタール以上5. 0ヘクタール未満とする。
  - (4) 沿道型（非住居系）
    0. 5ヘクタール以上5. 0ヘクタール未満とする。
  - (5) 地域振興型（非住居系）

## ア 地域振興

5. 0ヘクタール以上とする。ただし、周辺の土地利用状況等によりやむを得ないと認められる場合は、最小面積を2. 0ヘクタールとすることができる。

## イ コミュニティ維持

0. 3ヘクタール以上とする。

### 【考え方】

地区計画は、良好な環境の街区整備を行うための計画であるため、適正な街区形成に足る一定の広がりを持った土地の区域とすることが望ましく、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はない。

## ◆地区計画の内容（第8条）

地区計画は、法第12条の5第2項の規定により地区計画の名称、位置、区域及び区域の面積、当該地区計画の目標、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。【別表1 地区計画策定の基準】

## ◆地区計画の目標（第9条）

地区計画の目標は、当該地区の周辺において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。【別表1 地区計画策定の基準】

## ◆地区計画の方針（第10条）

1 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、次の各号に掲げる事項について定めるものとする。

- (1) 土地利用の方針
- (2) 地区施設の整備の方針
- (3) 建築物等の整備の方針
- (4) その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

【別表1 地区計画策定の基準】

## ◆地区整備計画（第11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、地区施設、建築物、土地利用等について、当該地区の特性に応じて必要な事項を定めるものとする。

【別表1 地区計画策定の基準】

## ◆地区施設等に関する事項（第12条）

1 当該地区計画の策定区域は、住居系は原則として6. 5メートル以上、非住居系は車道2車線で原則として9. 0メートル以上の幅員の道路に接しているもの又は接することが確実であるものとする。ただし、非住居系の幅員については、地区計画の内容及び周辺の状況により、

交通安全上支障がないと認められる場合はこの限りでない。

- 2 地区施設は、当該地区の周辺の道路状況等を勘案の上、区画道路及び公園、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条及び東近江市開発許可の基準等に関する条例（平成18年東近江市条例第57号）と同等以上の基準に適合するものとする。

【別表2 地区計画の類型別運用基準】

#### ◆建築物等に関する事項（第13条）

建築物等に関する基準は、市街化調整区域等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、別表2の類型別運用基準に応じ、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。

【別表2 地区計画の類型別運用基準】

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。

#### ◆地区計画の案の申出（第14条）

- 1 法第16条第3項に規定する住民又は利害関係人は、東近江市地区計画の案の作成に関する条例（平成17年東近江市条例第204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。

##### 【考え方】

地区計画は、その内容からも住民や区域内の土地に権利を有するもの及びその代理人（民間事業者を含む）が主体的に関与することが望ましく、このような地域住民の参加を促す観点から地区計画の申出制度が十分活用されるよう手続き条例を定めている。

〈条例第5条〉法第16条第3項に規定する者は、個人又は共同で、地区計画に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画の原案について、規則で定めるところにより市長に申し出ることができる。ただし、第2条に規定する公告後は、同条に規定する縦覧に供された地区計画の原案に係る区域が含まれる計画を申し出ることはいできない。

##### 【参考】

◇法第16条第3項に規定する利害関係を有する者

地区計画等の案に係る区域内の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得権、質権若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さえの登記又はその土地に関する買戻しの特約の登記の登記名義人とする。

#### ◆住民の合意形成（第15条）

- 1 地区計画の素案を申し出る者（以下、「申出人」という。）は、素案作成にあたって、検討の段階から当該地区及び周辺住民の意見を地区計画に反映させるよう努め、説明会等を実施した後、報告書（様式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、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。

**【考え方】**

法第 21 条の 2 に定める都市計画の提案制度における提案要件は、土地所有者等の 3 分の 2 以上の同意が必要であるとされている。また、法第 16 条第 3 項に定める地区計画等の申出制度では、提案要件は条例に委ねられている。

ただし、地区計画は住民の生活に最も身近な地区を単位として、地区の特性に応じたきめ細かなルールを定めるまちづくり計画であることを考えると、利害関係人全員の同意が望ましく、かつ、関係自治会の同意を得ていることが望ましい。

**◆申出に対する措置（第 16 条）**

- 1 市長は、地区計画の素案の申出があったときは、遅滞なく、地区計画の素案の全部又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。
- 2 市長は、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 市長は、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、遅滞なく、その旨及びその理由を申出人に通知しなければならない。この場合において、市長は、あらかじめ東近江市都市計画審議会の意見を聴くものとする。

**◆事前審査（第 17 条）**

前条第 2 項の規定により通知を受けた申出人は、地区計画の原案の申出にかかる開発計画事前審査願（様式第 3 号）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ければならない。

**【考え方】**

地区計画に適合した開発行為は、開発許可の対象となるものであり、別に開発許可の要件を満たすことが必要であるため、当該地区計画の原案の作成までに道路、公園、排水先河川その他の公共施設の管理者と事前協議を行い、当該管理者の同意を得ておくものとする。

**◆条例による制限の適用（第 18 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。

**【考え方】**

地区計画制度では、建築物等に関する制限として定められた事項のうち、特に重要なものについては、建築基準法第 68 条の 2 第 1 項により市条例を定めることによって建築制限を行うことができる。つまり、これらの事項が建築確認申請の審査対象となるため、地区計画の内容が確実に担保させることになる。県の運用基準も建築制限条例を制定することを要件としており、本市においても地区計画を策定する区域は、地区計画を都市計画決定した後、速やかに建築制限条例を定めることとする。

**◆事業の実施（第 19 条）**

- 1 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、市長の承認を得なければならない。

**【考え方】**

地区計画は、都市計画の決定により当該地区計画を担保するものであることから、所期の運用目的を実現させるため、開発許可が確実に実施される必要がある。

**◆委任（第20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24年4月1日から施行する。

この運用基準は、平成26年11月4日から施行する。

この運用基準は、平成27年4月1日から施行する。

この運用基準は、平成29年4月1日から施行する。

この運用基準は、平成29年11月1日から施行する。

この運用基準は、令和3年4月1日から施行する。

【別表 1 地区計画策定の基準】

名 称		○			
位 置		○			
面 積		○			
地区計画の目標		○	運用基準第9条により定める。		
区域の整備、開発及び保全の方針	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		○		
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針		□		
地区整備計画	地区施設等に関する事項	道 路	△	主として街区内の居住者の用に供する道路・公園等の公共施設の配置・規模を決めるために定める。	
		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		○	良好な居住環境の保持等を目的として適正に用途配置を行うために定める。
		容積率の最高限度		○	周辺の環境と調和するよう建物のボリュームを抑えるために定める。
		容積率の最低限度		×	市街化調整区域の趣旨とは異なるため定められない。
		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		○	敷地内空地を確保し密集化を防止するために定める。
		敷地面積の最低限度		○	狭小敷地による居住環境の悪化防止のために定める。
		壁面の位置の制限		○	敷地内空地の確保、良好な街区景観の形成のため、道路・隣地境界からの後退距離を確保するために定める。
		建築物等の高さの最高限度		○	良好な居住環境の確保や街並みのそろった景観の形成等を促進するために定める。
		日影規制・北側斜線		○	
		建築物の形態、意匠の制限		□	良好な街区景観を保全、あるいは形成するために定める。
		垣、柵の構造の制限		□	
		緑化率の最低限度		□	
	土地の利用に関する事項	樹林地、草地等の保全	□	農用地、森林に関する事項は定めない。	

上表の表現について

○印は必ず定めるもの

△印は定めることが望ましいもの

□印は定めることができるもの

×印は定めることができないもの

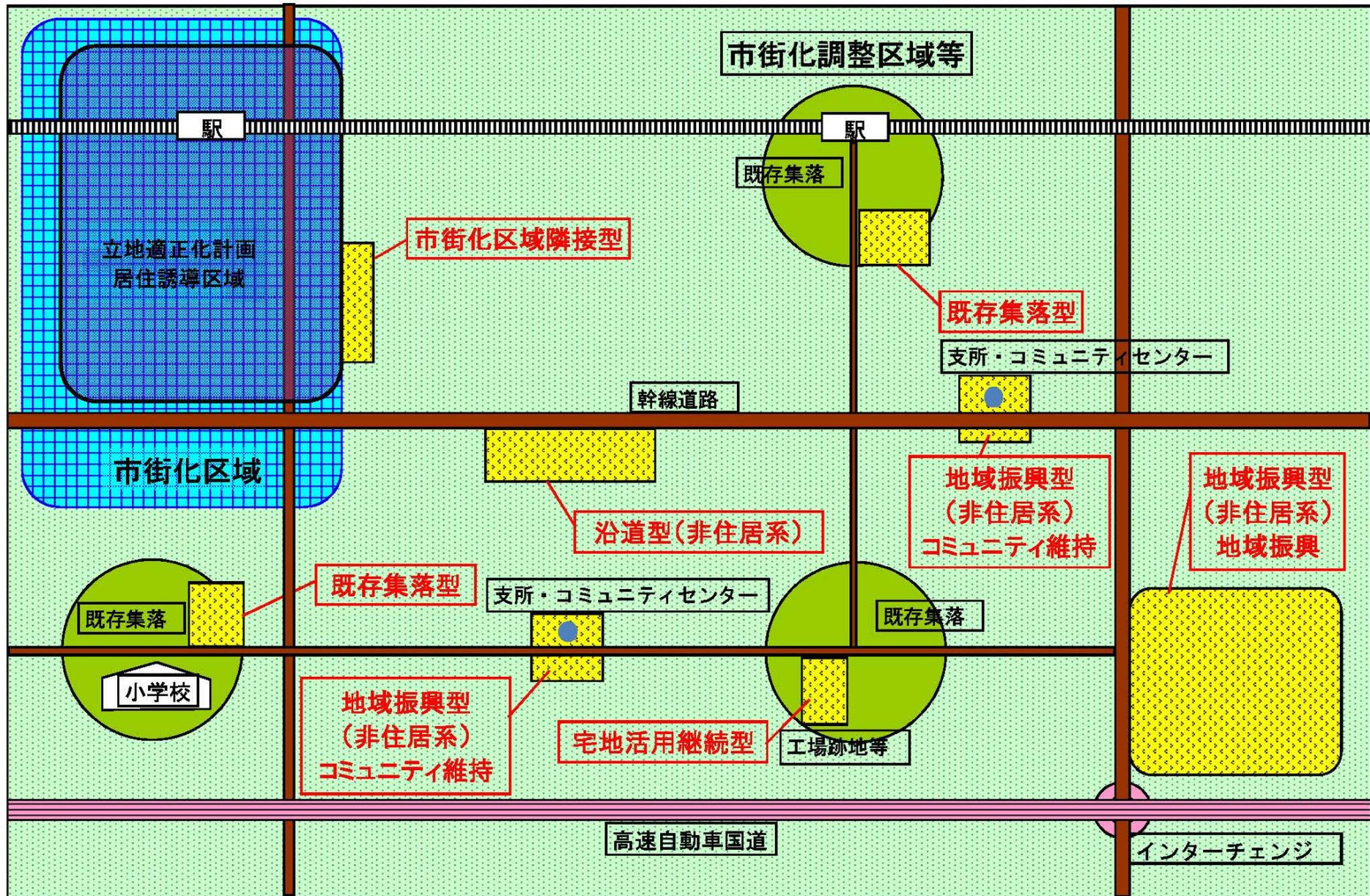
【別表2 地区計画の類型別運用基準表】

制限等	型類	既存集落型 (※7)	宅地活用継続型	市街化区域隣接型	沿道型(非住居系)	地域振興型(非住居系)	
						地域振興	コミュニティ維持
区域の面積		0.5ha以上5.0ha未満(※1)			0.5ha以上 5.0ha未満	5.0ha以上 (※1)	0.3ha以上
区域の要件		原則6.5m以上の道路に接道している又は接道することが確実であり、5.0ha未満の街区を形成する既存の集落及びその周辺の区域	原則6.5m以上の道路に接道している又は接道することが確実であり、5.0ha未満の街区を形成する区域	原則6.5m以上の道路に接道している又は接道することが確実であり、5.0ha未満の街区を形成する区域(※2)	2車線以上の国道、主要地方道、都市計画道路などの幹線道路(※3)の沿道で0.5ha以上5.0ha未満の街区を形成する区域。	都市計画マスタープラン等の上位計画に土地利用の方針が定められている区域	立地適正化計画で定める地域拠点、コミュニティ拠点に位置付けられた区域
区域が接する道路の幅員		6.5m以上			9.0m以上(※5)		
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(ただし、共同住宅、寄宿舎又は下宿を除く)			第二種中高層住居専用地域の範囲内(ただし、住宅を除く)	製造業の工場(危険物の処理及び環境の悪化を招くものを除く)、物流施設及び研究施設(※6)	第二種中高層住居専用地域の範囲内(ただし、住宅を除く)
容積率の最高限度		100%			200%	200%	
建ぺい率の最高限度		60%			60%	60%	
敷地面積の最低限度		200㎡(隅切り部は180㎡)			200㎡(※8)	200㎡(※8)	200㎡
壁面の位置の制限		道路、敷地境界線から1.0m以上(※4)			道路、敷地境界線から1.0m以上		
建築物の高さの最高限度		10m			周囲の景観と調和した高さを必要に応じて定めることとする		
北側斜線		第一種低層住居専用地域の基準(建築基準法第56条第1項第3号による)			必要に応じて定めることとする		
日影規制		第一種低層住居専用地域の基準(建築基準表第56条の2別表第4による)			必要に応じて定めることとする		
建築物の形態又は意匠の制限		東近江市景観計画の規定に基づき、周辺の環境及び景観との調和が図れるよう定めることとする					
垣又は柵の構造制限		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、周辺の環境及び景観と調和が図れるよう定めることとする					
緑化率の最低限度		-			必要に応じて定めることとする		

- ※1 周辺の土地利用の状況等によりやむを得ないと認められる場合は、既存集落型、宅地活用継続型、市街化区域隣接型にあつては区域の面積の最小を0.3ha、地域振興型(非住居系)地域振興については2.0haとすることができる。
- ※2 地区全域が概ね200m以内で区域の周囲延長の概ね5分の1以上が立地適正化計画に定める居住誘導区域に接している区域とする。
- ※3 国道、主要地方道、都市計画道路を幹線道路とする。
- ※4 建築基準法第54条の規定による。
- ※5 地区計画の内容及び周辺の状況により交通安全上支障がないと認められる道路に接続している場合はこの限りでない。
- ※6 市長が地域振興に資すると認めた場合、当該区域内に存する事業所の業務に従事する者の社宅及び寮も可能とするとともに、インターチェンジ周辺等においては、これらの用途のほかに商業施設も可能とする。
- ※7 既存集落型の既存集落とは、概ね線引き制度導入以前から集落を形成していた地域とする。
- ※8 決定日以前の最低限度に満たない敷地については建築可能であるが、決定日以後に最低限度を下回る分割がされた敷地については建築不可とする。

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、良好な居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の維持、改善を目的とする地区計画	
宅地活用継続型	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計画 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持続的な土地利用を目的とする地区計画	
市街化区域隣接型	立地適正化計画に定める居住誘導区域に隣接し、既に無秩序な市街化が進んでいる又は進むおそれがある区域で、それらを良好な土地利用環境に誘導することを目的とする地区計画	
沿道型(非住居系)	2車線以上の国道・主要地方道、都市計画道路などの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、沿道の機能を活かし地域経済の活性化を目的とする地区計画	
地域振興型(非住居系)	地域振興	東近江市都市計画マスタープラン等の上位計画に土地利用の方針が定められている区域において、この方針に基づく土地利用を適切に誘導し、産業の振興その他都市機能の維持・増進を目的とする地区計画(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。)
	コミュニティ維持	立地適正化計画に定める地域拠点又はコミュニティ拠点に位置付けられた区域において、支所・コミュニティセンター等を中心に地域コミュニティを維持する拠点を形成することで、地域の維持及び活性を目的とする地区計画

# 地区計画の類型 イメージ図



市街化調整区域等の申出制度による地区計画策定フロー

