

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

平成24年3月30日

告示第125号

改正 平成26年10月29日告示第469号

改正 平成27年3月25日告示第133号

改正 平成29年4月1日告示第169号

改正 平成29年10月23日告示第406号

改正 令和3年3月25日告示第77号

(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。

(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について適用する。

2 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。

(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) 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。
- (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。
- (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 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と認められる場合は、この限りでない。

- (1) 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号ロからニまでに規定する土地の区域
- (2) 自然公園法（昭和32年法律第161号）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（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
- (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、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（昭和25年法律第214号）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（平成14年法律第88号）第28条第1項に規定する鳥獣保護区
- (9) 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
- (10) 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
- (11) 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（平成12年法律第57号）第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域
- (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（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
- (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
（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) 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) 次の各号に掲げる要件のいずれか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) 次に掲げる要件を満たす区域における地区計画（以下「市街化区域隣接型」という。）

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隣接している区域）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) 次に掲げる要件を満たす区域における地区計画（以下「沿道型（非住居系）」という。）

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) 次に掲げる要件を満たす区域における地区計画（以下「地域振興型（非住居系）」という。）

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

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

（区域の設定）

第7条 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こと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。

(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。

(地区計画の目標)

第9条 前条に掲げる地区計画の目標は、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。

(地区計画の方針)

第10条 第8条に掲げる地区計画の方針は、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。

(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) 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11条 第8条に掲げる地区整備計画は、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、次の各号に掲げる事項のうちから、当該地区の特性に応じて定めるものとする。

(1) 地区施設等に関する事項

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 日影規制、北側斜線

ク 建築物の形態又は意匠の制限

ケ 垣又は柵の構造の制限

コ 緑化率の最低限度

(3) 土地の利用に関する事項

(地区施設等に関する事項)

第12条 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、非住居系は車道二車線で原則として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57号）と同等以上の基準に適合するものとする。

(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、次の各号に掲げる地区計画の類型に応じ、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すべてを、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、宅地活用継続型及び市街化区域隣接型の建築物等に関する事項は、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における用途の範囲内とする。ただし、共同住宅、寄宿舎又は下宿を除くものとする。

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、道路及び敷地境界線から1.0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 日影制限、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、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られるよう定める。

ケ 垣又は柵の構造の制限は、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) 沿道型（非住居系）の建築物等に関する事項は、次の各号のとおりとする。

ア 建築物等の用途の制限は、第二種中高層住居専用地域における用途の範囲内とする。ただし、住宅を除くものとする。

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。

オ 壁面の位置の制限は、道路及び敷地境界線から1.0メートル以上とする。

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 日影制限、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、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られるよう定める。
- ケ 垣又は柵の構造の制限は、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。
- コ 敷地面積に対する緑化率の最低限度は、必要に応じて定める。
- (3) 地域振興型（非住居系）地域振興の建築物等に関する事項は、次の各号のとおりとする。
- ア 建築物等の用途は、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。）若しくは物流施設又は研究施設とする。ただし、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し、地区整備計画において用途の制限を定めるものとする。
- 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。
- オ 壁面の位置の制限は、道路及び敷地境界線から1.0メートル以上とする。
- 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必要に応じて定める。
- キ 日影制限、北側斜線は、必要に応じて定める。
- ク 建築物等の形態又その他意匠の制限は、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られるよう定める。
- ケ 垣又は柵の構造の制限は、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。
- コ 敷地面積に対する緑化率の最低限度は、必要に応じて定める。
- (4) 地域振興型（非住居系）コミュニティ維持の建築物等に関する事項は、次の各号のとおりとする。
- ア 建築物等の用途の制限は、第二種中高層住居専用地域における用途の範囲内とする。ただし、住宅を除くものとする。
- 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。
- オ 壁面の位置の制限は、道路及び敷地境界線から1.0メートル以上とする。
- 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 日影制限、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、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られるよう定める。
- ケ 垣又は柵の構造の制限は、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。
- コ 敷地面積に対する緑化率の最低限度は、必要に応じて定める。

(地区計画の案の申出)

第14条 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。

（住民の合意形成）

第 15 条 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（様式第 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。

（申出に対する措置）

第 16 条 市長は、第 14 条第 2 項の規定による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、前項の規定により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、第 1 項の規定により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なければならない。

（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。

（事業の実施）

第 19 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、実施時期、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 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。

附 則（平成 26 年 10 月 29 日告示 469 号）

この運用基準は、平成 26 年 11 月 4 日から施行する。

附 則（平成 27 年 3 月 25 日告示 133 号）

この運用基準は、平成27年4月1日から施行する。

附 則（平成29年4月1日告示169号）

この運用基準は、平成29年4月1日から施行する。

附 則（平成29年10月23日告示406号）

この運用基準は、平成29年11月1日から施行する。

附 則（令和3年3月25日告示77号）

この運用基準は、令和3年4月1日から施行する。

地区計画素案申出書

年 月 日

東近江市長 様

申出人 住 所
氏 名 ㊟
電話番号
(法人にあつては、主たる事務所の所在地、
名称及び代表者の氏名)

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第14条第2項の規定により、次のとおり申し出ます。

1 地区計画の種類	
2 地区計画の名称	
3 地区計画の位置	
4 地区計画の区域面積	実測 m^2 (公簿 m^2)
5 地区計画の目標	
6 土地利用の方針	
7 地区施設の整備の方針	
8 建築物等の整備の方針	
9 土地所有者等の状況	
10 区域周辺の施設整備状況	

※添付書類

- (1) 位置図（縮尺 1/10,000） (2) 土地の登記事項証明書 (3) 公図 (4) 現況写真
(5) 地区計画の区域図（縮尺 1/2,500 以上） (6) 土地利用計画図（縮尺 1/500 以上）
(7) 区域内の土地所有者等一覧表 (8) その他市長が必要と認める書類

説明会等結果報告書

年 月 日

東近江市長 様

申出人 住所
氏名
電話

㊞

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第15条第1項の規定に基づく説明会を開催しましたので、その結果を報告します。

1 地区計画の名称			
2 地区計画の位置	東近江市		
3 開催日時	年	月	日() 時 分 ~ 時 分
4 開催場所			
5 出席者	地域住民側	人	申出者側 人
説明経過等要旨			
(地域住民側) 質問・要望の内容		(地区計画申出者側) 説明・回答の内容	

※区域内利害関係人及び周辺住民、それぞれについて記載すること。

様式第3号（第17条関係）

地区計画の原案の申出にかかる開発計画事前審査願

年 月 日

東近江市長 様

願出者 住所

氏名

印

電話

（法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名）

次の区域において地区計画の原案の申出をするに当たり、開発計画について事前審査を受けたく願出ます。

なお、この願出は地区計画の都市計画決定がなされ、区域が都市計画法第34条第10号の開発行為立地基準に該当することを想定したものであり、各課協議が整った後に地区計画の原案の申出を行った場合でも、最終的に地区計画の決定に至らないことがあることを承知のうえ、提出します。

開発計画の概要	1 開発目的						
	2 開発区域の位置	東近江市					
	3 開発区域の面積	m ²					
	4 開発区域の概要 〔該当する事項を○で囲んで下さい。〕	4-1		4-2		4-3	
		市街化区域		関係法令	砂防法 地すべり等防止法 河川法 道路法 森林法 自然公園法 農地法 法定外公共物（里道・水路） 文化財保護法 風致地区 急傾斜地崩壊危険区域 災害危険区域	登記簿謄本の地目	宅地 田 畑 山林 雑種地 その他
		市街化調整区域	法第34条第()号 該当				現況の地目
非線引都市計画区域							
5 設計者の住所、氏名及び電話番号	住所 氏名 TEL			設計資格（該当条項記載のこと。） 〔都市計画法第31条、省令第19条〕 宅地造成等規制法第9条、政令第17条			
6 添付図書	イ) 位置図 (1/2500) ロ) 土地登記事項証明書 ハ) 公図 ニ) 現況図 ホ) 土地利用計画図 ヘ) 造成計画平面図 ト) 給水・排水施設計画平面図 チ) その他必要図(縦断図、横断図、構造図、建築図面等) リ) 開発計画説明書 ヌ) 現況写真 ル) 開発区域権利者一覧表 ヲ) 土地の求積図、面積表 ※作成要領に基づき申請区域を着色のこと。						