

(1)-2 守山市市街化調整区域における地区計画の運用基準

市街化調整区域において地区計画を策定する場合の指針となる基準である。

策定の経過：平成 21 年 12 月 1 日施行

改正部分：アンダーライン部分

平成 25 年 4 月 1 日変更（策定区域面積要件を宅地面積の 1.5 倍に変更）

平成 28 年 6 月 1 日変更（地区計画区域面積沿道型に非住居系を追加）

守山市市街化調整区域における地区計画制度の運用基準

平成21年12月（平成28年6月変更）

1. 目的

この運用基準は、市街化調整区域内における地区計画制度の運用および当該地区計画の原案を作成するための案（以下、「地区計画素案」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居住環境の維持および形成を図り、地域の実情に合わせ、調和のとれた適正な土地利用の整序を目的とする。

2. 基本方針

市街化調整区域における地区計画は、「都市計画運用指針（平成24年2月3日付け国土交通省国都計発第119号国土交通省都市局長通知）」ならびに「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(平成19年6月滋賀県)に基づくとともに、守山市国土利用計画や守山市都市計画マスタープランと整合が図られているものとする。また、市街化区域における市街化の状況等を勘案して、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を図る上で支障がないように定めることとする。

3. 市街化調整区域における地区計画の適用区域

都市計画法（以下「法」という。）第12条の5第1項第2号において以下のように定められている。

- (1)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、または行われた土地の区域
- (2)建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、また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もの

- (3) 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

4. 適用区域の制限

(1) 地区計画が策定できない区域

- ① 都市計画法施行令第8条第1項第2号ロハ二の区域
- ② 農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域
- ③ 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
- ④ 集落地域整備法に規定する集落地域
- ⑤ その他市長が保全する必要があると認めた区域

(2) 他の法令や計画と整合を要する区域

- ① 農村地域工業等導入促進法に規定する工業導入地区
- ② 森林法の規定により指定された保安林等の区域
- ③ 自然環境保全法に規定する指定地域
- ④ 自然公園法に規定する特別地域
- ⑤ 都市計画法第34条第11号の指定区域

5. 区域の設定

(1) 地区計画の区域の境界等は、原則として道路その他の施設、河川その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることが望ましく、これにより難しい場合には、土地所有の状況、土地利用の現状および将来の見通し、用途地域の指定状況、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定めるものとする。

(2) 地区計画の区域の面積について

- ① 既存集落型および沿道型（住居系、**非住居系**）は、0.5ha以上を基準とする。
- ② 大規模開発型については、20ha以上を基準とする。ただし、産業の振興、その他都市機能の維持または増進に著しく寄与する開発行為においては、概ね5ha以上を基準とする。

6. 対象地区

地区計画制度を活用する対象地区は、次の各号のいずれかに適合するものについて定めるものとする。

(1) 既存集落型

自治会単位で既存集落全体を含む区域設定とし、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を維持、改善する等の目的で行う地区計画。区域設定は、地区計画決定時の既存集落内における宅地面積の1.5倍を上限とする。

(2)沿道型（住居系）

都市計画マスタープランにおいて、将来的に市街化区域（住居系用途）へ編入することを位置づけられている区域で行う地区計画。

(3)沿道型（非住居系）

都市計画マスタープランに位置づけられた、まちづくりの将来像や土地利用の方針から幹線道路の沿道において、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、良好な環境が計画的に形成され、将来においても維持・保全される事業が行われる土地の区域で行う地区計画。

(4)大規模開発型

都市計画マスタープランに位置づけられた、市街化調整区域における、20ha以上（産業の振興、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概ね5ha以上）の一団の開発行為であつて、市街化区域における市街化の状況等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（都市計画マスタープランに位置づけられた開発行為を希望する2以上の企業等の共同体（コンソーシアム）による地区計画の提案内容を都市計画審議会が認めたものを含む）、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が行われる土地の区域で行う地区計画。

7. 地区計画で定める内容

地区計画については、法第12条の4第2項の規定による地区計画の種類、名称、位置および区域の面積、および法第12条の5第2項の規定による地区計画の目標、区域の整備、開発及び保全に関する方針、地区整備計画を定めることとし、その詳細は下記に示す別表1及び別表2による。

地区計画策定の基準 【別表1】

地区計画の類型別運用基準表 【別表2】

8. 地区施設に関する事項

地区施設については、原則として行政による新たな施設整備が発生しないものとする。また、施設整備の技術基準については、法33条の開発基準と同等以上の基準に適合するものとする。

9. 地区計画素案の作成

当該地区計画素案は、法第21条の2に基づく提案制度により地区計画の提案がなされることを基本とする。ただし、産業の振興や都市機能の維持・増進に著しく寄与するものにあつてはこの限りではない。

10. 地区計画素案の作成にあつての基本的事項

地区計画素案の作成にあつては、次に掲げる事項に留意しなければならない。

- (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を図る上で支障がないよう定めることとする。
- (2) その地域の周辺における自然環境に配慮し、緑地の保全等自然環境の保持または改善に十分配慮したものでなければならない。
- (3) 周辺の土地の農業上の利用に支障を及ぼすおそれがないように定めなければならない。また、営農条件および農村の生活環境の向上のための計画および事業に影響を及ぼさないよう十分配慮したものでなければならない。
- (4) 地区計画の区域およびその周辺の河川、道路その他公共施設等の整備計画に支障を及ぼさないものでなければならない。また、都市施設として都市計画決定されている施設との整合のとれたものでなければならない。

11. 住民の合意形成

- (1) 地区計画素案の作成にあつては、当該検討の段階から住民参加の機会を設け、住民の意思の反映に努めるものとする。
- (2) 地区計画素案の内容に関する住民の合意形成については、関係権利者の概ねの合意を得ることを基本とする。

12. 関係部署との協議

地区計画の素案の作成にあつては、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。

13. 条例による適用の制限

市長は、地区計画の区域内において建築物等に関する事項で当該地区計画の内容として定めた

14. その他

- (1) 市長は、必要があると認めるときは、地区計画素案の作成について指導し、または助言することができる。
- (2) この運用基準に定めるもののほか、必要な事項は市長が定める。

【別表1】 地区計画策定の基準 地区計画で定める内容

	名 称	○	
	位 置	○	
	面 積	○	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	○	
	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	○	
その他該当区域の整備、開発及び保全に関する方針	□		
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	△
		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	○
		容積率の最高限度	○
		容積率の最低限度	×
		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	○
		敷地面積の最低限度	○
		壁面の位置の制限	○
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	□
		建築物等の高さの最高限度	○
		建築物の階数の最高限度	□
		建築物の形態、意匠の制限 (日影規制・北側斜線)	○
		垣又はさくの構造の制限	○
		建築物の緑化率の最低限度	○
		土地の利用に関する事項	樹林地、草地等の保全

■左表の表現について

- ：必ず定める事項
- △：定めることが望ましい事項
- ：定めることができる事項
- ×：定めることができない事項

■地区計画の方針について

- ・市街化を抑制する区域である市街化調整区域の性格を踏まえつつ、当該地区の特性等勘案し、以下の点について必要な目標を定めること。
- ①該当地区の目指す将来像に関すること
- ②自然環境の保全に関すること
- ③周辺環境及び景観との調和に関すること
- ④地区コミュニティの維持及び活性化に関すること
- ⑤その他、地区特性を踏まえて必要となること

■地区整備計画について

- ・当該地区計画の方針に即して地域の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図るため、地区施設の配置及び規模、建築物等に関する事項並びに土地の利用に関する事項について当該地区計画の目的を達成するために必要な事項を定めるものとする。

■土地の利用に関する事項について

- ・農用地、森林に関する事項については定めないこととする。

【別表2】 地区計画の類型別運用基準表

地区計画の類型	既存集落型	沿道型（住居系・非住居系）		大規模開発型
1 策定区域	自治会単位で既存集落全体を含む区域	住居系 都市計画マスタープランにおいて、将来的に市街化区域（住居系用途）へ編入することを位置づけられている区域	非住居系 都市計画マスタープランに位置づけられた、将来像等の土地利用の方針から幹線道路沿道において、良好な環境が計画的に形成され、将来の維持・保全される事業が行われる区域	都市計画マスタープランに位置づけられた、市街化を図る上で支障がなく、確実に実施されると見込まれる事業が行われる区域。
2 策定区域の要件	<ul style="list-style-type: none"> 区域が6m以上の道路、または、当該地区計画により将来6m以上の整備が確実と見込まれる道路に接しており、かつ、当該道路が6m以上の幹線道路に接続すること 区域設定は、既存集落内の宅地面積の合計の1.5倍を上限とする。 公共下水道、または農業集落排水に対応可能な区域。 	<ul style="list-style-type: none"> 公共下水道に対応可能な区域 <u>区域の設定は、雨水排水等を安全に下流河川に放流できる区域とする。なお、調整施設等で調整が行える場合はこの限りではない。</u> 		<ul style="list-style-type: none"> 公共下水道に対応可能な区域 <u>区域の設定は、雨水排水等を安全に下流河川に放流できる区域とする。なお、調整施設等で調整が行える場合はこの限りではない。</u>
3 区域面積	0.5ha 以上	0.5ha 以上		20ha 以上（産業の振興、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概ね5ha 以上とする。）

4 建築物等の用途の制限	<p>① 一種低層住居専用地域と同等 (長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿および教会その他これらに類するものを除く。有料老人ホーム、介護老人保健施設については、守山市開発許可制度の取扱い基準の提案基準 15、18に基づくものとする。)</p> <p>② 都市計画法 34 条第 1 号～9 号に定めるもの</p>	第一種中高層住居専用地域と同等	<p>準工業地域と同等 (農林水産物の処理、貯蔵、集出荷または加工に必要な建築物(第6次産業施設、地域振興のための工業や研究施設等))</p>	都市計画マスタープランで位置づけられている土地利用の方針と整合する用途で、隣接する市街化区域の用途と調和するもの
5 容積率の最高限度	100%	200%		200%
6 建ぺい率の最高限度	60%	60%		60%
7 敷地面積の最低限度	240 m ²	200 m ²	5000m ²	-
8 建築物の高さ最高限度	10m	12m		-
9 壁面の位置の制限	1m 以上	1m 以上		-
10 北側斜線	5m+1.25a	-		-
11 建築物の形態・意匠の制限	周辺の環境および景観との調和のできるもの		<p>・周辺の環境および景観との調和のできるもの</p> <p>・マスタープランに位置づける田園風景と調和した開放感のある空間の維持保全や良好な沿道形成が図れるもの</p>	周辺の環境および景観との調和のできるもの
12 かきまたはさくの構造の制限	緑地の現況、地区の特性等を考慮し、原則として、道路境界に生垣を設ける等、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。		緑地の現況、地区の特性等を考慮し、原則として、道路境界及び敷地境界に生垣の設置または高木などによる積極的な緑化を図る等、周辺の環境および景観との調和が図られるよう定める。	

13 建築物の緑化率 (敷地面積に対する割合の最低限度)	15%	15%	15%	15%
14 地区施設の配置および規模 ※これら地区施設は行政が整備することを担保したものではない。	<ul style="list-style-type: none"> • 主要街区道路6m以上で街区を形成する。但し、地域の実情に応じて街区道路4mとすることも可とする。 • 下流河川区域の流下能力に見合い、かつ予定された負荷増に対応できる雨水調節施設等を配置することとする。 	<ul style="list-style-type: none"> • 主要街区道路6m以上で街区形成する。 • 地区計画区域の3%以上の公園、緑地を設定し、誘致距離に配慮する。 • 下流河川区域の流下能力に見合い、かつ予定された負荷増に対応できる雨水調節施設等を配置することとする。 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>主要街区道路9m以上で街区形成する。但し、街区道路は6m以上とする。</u> • <u>地区計画区域の3%以上の公園、緑地等(都市計画道路施設計画内は率に含めず緑地等を設定する)を設定し、誘致距離に配慮する。</u> • <u>下流河川区域の流下能力に見合い、かつ予定された負荷増に対応できる雨水調節施設等を配置することとする</u> 	<ul style="list-style-type: none"> • 主要街区道路9m以上で街区形成する。 • 地区計画区域の3%以上の公園、緑地を設定し、誘致距離に配慮する。 • 下流河川区域の流下能力に見合い、かつ予定された負荷増に対応できる雨水調節施設等を配置することとする。

注意、当該運用基準の数値等の採用については、都市計画マスタープランの整備内容イメージを具体化した各整備要領(デザインガイドライン等)の数値等を採用し計画すること

