

近江八幡市告示第275号

近江八幡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22年近江八幡市告示第277号）の一部を次のように改正する。

令和5年10月24日

近江八幡市長 小西 理

第2条に次の2項を加える。

- 2 この運用基準において「住宅」とは、建築基準法別表第2（い）項第1号から第3号までに規定する建築物をいう。
- 3 この運用基準において「都市拠点」、「地域拠点」及び「生活拠点」とは、近江八幡市都市計画マスタープラン（以下「都市計画マスタープラン」という。）に記載するものをいう。

第4条中「（平成18年11月30日国都計発第105号国土交通省地域都市整備局長通知）」を「（令和5年5月26日国都計第31号国土交通省都市局長通知）」に、「（平成19年6月1日滋都計第561号滋賀県土木交通部長通知）」を「（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）」及び「滋賀県都市計画基本方針」を踏まえた県の都市計画に係る運用の見直しについて（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、「近江八幡市総合発展計画」を「近江八幡市総合計画」に、「（近江八幡市都市計画マスタープラン）」を「（都市計画マスタープラン及び立地適正化計画）」に改める。

第5条中「第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域及び」を「第29条の9及び同令第29条の10各号に掲げる土地の区域並びに」に改める。

第6条中第1号から第6号を次のように改める。

- (1) 都市計画法第34条第11号及び第12号指定区域内のうち市街化区域、都市拠点、地域拠点及び生活拠点並びに地区計画により形成された住宅地に隣接する区域又は指定区域内で既に宅地化された区域において、良好な居住環境の保全、又は兼用で行う小規模な店舗等の立地を誘導し、居住環境の向上を図る地区計画

- を行う区域（以下「既成住宅地型」という。）
- (2) 都市計画法第34条第11号及び第12号指定区域内のうち、都市拠点、地域拠点及び生活拠点内において、日常生活圏での親子世帯の近居等を促進するための住宅又は生活利便施設の立地を誘導し、地域コミュニティの維持と日常生活の利便性の確保を図る地区計画を行う区域（以下「生活拠点形成型」という。）
- (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。以下「優良田園住宅法」という。）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等、ゆとりのある緑豊かな郊外型住宅地として整備を行う地区計画を行う区域（以下「優良田園住宅活用型」という。）
- (4) 都市計画マスタープランの土地利用構想図において定める幹線道路（国道、県道、主要幹線市道等にあつては、2車線かつ幅員9メートル以上の道路）の沿道において、無秩序な開発の進行又はおそれがある場合は、適正な土地利用の整序を図るため、許容する用途及び土地利用の範囲を制限し、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する地区計画を行う区域（以下「幹線道路沿道型」という。）
- (5) 都市計画マスタープラン及び法令に基づき策定された計画等に内容、位置、規模等がおおむね具体的に定められている区域であつて、かつ、市長が都市計画審議会の議を経て、工場、研究開発施設その他当該計画等の目的に沿った施設の立地に特化することが地域振興に資すると特に認めた場合において、適正な土地利用の整序を図るため、良好な操業環境の維持及び向上を目的とした地区計画を行う区域（以下「地域産業振興型」という。）
- (6) 前各号に掲げるもののほか、土地利用の状況又はまちづくりの観点を鑑み、都市計画マスタープラン、法令に基づき策定された計画及び市の方針等と整合が図れ、市長が都市計画審議会の議を経て、やむを得ないと認めた地区計画を行う区域

第6条第7号を削る。

第7条第1項中「区別することとする。」を「区別することとし、地番界等での区別は行わないこととする。」に改める。

第7条中第4項を削り、第5項第1号中「既存集落型」を「既成住宅地型」に改め、同項第2号中「宅地活用継続型」を「生活拠点形成型」に改め、同項第3号中「郊外住宅型（優良田園住宅活用型を含む。）」を「優良田園住宅活用型」に改め、同項第4号中「0.5ヘクタール」を「1ヘクタール」に改め、同項第5号中「0.5ヘクタール以上5ヘクタール未満」を「2ヘクタール以上20ヘクタール未満」に改め、同項中第6号を削り、同項を第4項とする。

第7条に次の1項を加える。

5 前各項の規定に掲げるもののほか、土地利用の状況及びまちづくりの観点を鑑み、都市計画マスタープラン、法令に基づき策定された計画及び市の方針等と整合が図れ、市長が都市計画審議会の議を経て、やむを得ないと認めた場合は、この限りでない。

第11条第1項中「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」を「近江八幡市開発許可基準」に改め、同項に次のただし書きを加える。

ただし、防災上及び交通処理上支障がないと市長が認めた場合は、開発許可基準に準じた幅員とすることができる。

第11条第1項第1号中「「既存集落型」及び「宅地活用継続型」」を「「既成住宅地型」、「生活拠点形成型」及び「優良田園住宅活用型」」に改め、同項中第2号を削り、第3号を第2号とし、第4号を削り、第5号を第3号とする。

第11条第2項第1号中「「既存集落型」、「宅地活用継続型」、「郊外住宅型（優良田園住宅活用型を含む。）」、「幹線道路沿道型」、「地域産業振興型」、「大規模開発型（主として住宅）」及び「幹線道路沿道型（非住居）」」を「「既成住宅地型」、「生活拠点形成型」、「優良田園住宅活用型」、「幹線道路沿道型」及び「地域産業振興型」」に、「「大規模開発型（主として住宅以外）」及び「幹線道路沿道型（非住居）」で区域面積が5ヘクタール以上の場合は、9メートル」を「「幹線道路沿道型」及び「地域産業振興型」で区域面積が5ヘクタール以上の場合は、9.5メートル」に改める。

第12条第1号中「「既存集落型」、「宅地活用継続型」及び「郊外住宅型」」を「「既成住宅地型」、「生活拠点形成型」」に改め、同号アを次のように改める。

ア 建築物等の用途の制限は、「既成住宅地型」においては、戸建専用住宅を主体とした第一種低層住居専用地域の範囲内のものを建築することができるものとし、「生活拠点形成型」においては、戸建専用住宅を主体とした第一種低層住居専用地域の範囲内のもの及び都市計画法第34条第1号の規定に基づき本市開発許可基準のうち取扱い基準（令和5年4月1日告示第87号）に掲げる用途の範囲内の建築物を建築することができるものとする。この場合において、長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿は建築できないものとする。

第12条第2号ア中「建築物とする。」を「建築物を建築することができるものとする。」に改める。

第12条第3号を削り、同条第4号中「(非住居)」を削り、同号を同条第3号とし、同条第5号中「、パチンコ店」を「及びパチンコ店」に改め、同号を同条第4号とし、第6号及び第7号を削る。

第13条中「次の各号の」を「次に掲げる」に改め、同条に次の1号を加える。

(3) この運用基準に定めるもののほか、各種関係法令の基準等を遵守するとともに、当該地区における地区計画の必要性並びに地区計画の目標及び方針等を実現するための特段の配慮及び工夫を明確に示すこと。

付 則

(施行期日)

1 この基準は、令和6年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この基準の施行の日の前日までに行われた改正前の近江八幡市市街化調整区域における地区計画制度の運用基準に基づく手続に関しては、なお従前の例による。