

○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3月21日

告示第277号

(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居住環境の形成及び維持並びに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の意義は、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）の例による。

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。

(令5告示275・一部改正)

(適用の範囲)

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については、「都市計画運用指針（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）」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（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)」に基づいて行い、近江八幡市総合計画、近江八幡市の都市計画の基本的な方針(都市計画マスタープラン及び立地適正化計画)等との整合を図るものとする。

(令5告示275・一部改正)

(適用区域の制限)

第5条 地区計画の区域には、都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)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) 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。ただし、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)第4条に基づき、優良田園住宅建設計画の認定が見込まれる区域は除く。
- (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うえで、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) 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
- (10) 地すべり防止法（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
- (11) 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
- (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項の規定による土砂災害特別警戒区域
- (13) 鳥獣の保護及び管理並びに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
- (14) 前各号に掲げる区域等のほか、法令及び法令に基づく命令等による規制区域（平27告示163・平29告示198・平30告示308・令5告示275・一部改正）

（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、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り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) 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「優良田園住宅活用品」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を図れ、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

（平29告示198・旧第7条繰上・一部改正、令5告示275・一部改正）

（区域の設定）

第7条 地区計画の区域の設定は、原則として道路、水路等の公共用地の地形、地物等により明確かつ恒久的に区別することとし、地番界等での区別は行わないこととする。

2 住居系の地区計画の区域には、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とする。この場合において、おおむね10区

画を最低戸数規模の基準とする。

- 3 非住居系の地区計画の区域には、街区形成に足りる一定の広がりを持った土地の区域を有することとする。この場合において、原則2区画を最低街区規模の基準とする。
- 4 地区計画の街区形成は、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) 既成住宅地型 区域の面積が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、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、街区形成の最小面積を0.3ヘクタールとすることができる。
 - (2) 生活拠点形成型 区域の面積が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、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、街区形成の最小面積を0.3ヘクタールとすることができる。
 - (3) 優良田園住宅活用型 区域の面積が2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。
 - (4) 幹線道路沿道型 区域の面積が1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、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、街区形成の最小面積を0.3ヘクタールとすることができる。
 - (5) 地域産業振興型 区域の面積が2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、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、街区形成の最小面積を0.3ヘクタールとすることができる。
- 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。

(平29告示198・追加、令5告示275・一部改正)

(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。

- (1) 地区計画の目標
- (2) 土地利用の方針
- (3) 地区施設の整備方針
- (4) 建築物等の整備方針
- (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

2 前項第1号に掲げる目標は、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、市街化を抑制する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、地区計画の目的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 建築物の階数の最高限度（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 地区計画の策定区域は、次の各号に規定する区域外の既存道路と交通安全上問題なく接続又は接しているものとし、当該地区計画の策定区域に関する基準は、近江八幡市開発許可基準（以下「開発許可基準」という。）の基準に適合するものとする。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。

- (1) 「既成住宅地型」、「生活拠点形成型」及び「優良田園住宅活用型」は、6メートル以上の既存道路に2か所以上接続していること。
- (2) 「幹線道路沿道型」は、9メートル以上の既存道路に接し、かつ、2か所以上接続していること。
- (3) 「地域産業振興型」は、9メートル以上の既存道路に接する、又は接することが確実であること。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、近江八幡市開発許可基準に準じた幅員とすることができる。

2 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うえ、次の各号の施設を配置するものとし、当該地区施設に関する基準は、開発許可基準と同等以上の基準に適合するものとする。

- (1) 「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」で区域面積が5ヘクタール未満の場合は、6メートル以上の区画道路、「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メートル以上の区画道路を配置するものとする。この場合において、区画道路は、袋小路でないこととする。ただし、当該道路と他の道路との接続が予定されている場合は、この限りでない。また、当該地区の規模、周辺の状況等を勘案のうえ、必要に応じて幹線道路を配置するものとする。
- (2) 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する。

(平 2 9 告 示 1 9 8 ・ 令 5 告 示 2 7 5 ・ 一 部 改 正)

(建築物等用途の制限に関する事項)

第 1 2 条 建築物等用途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、区域内の既存の建物についてはこれらすべてを適用除外とし、既存の宅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) 「既成住宅地型」、「生活拠点形成型」の地区計画において遵守すべき事項は、次に掲げるとおりとする。

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 3 4 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 8 7 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、寄宿舎又は下宿は建築できないものとする。

イ 容積率の最高限度は、8 0 パーセントとする。

ウ 建ぺい率の最高限度は、5 0 パーセントとする。

エ 敷地面積の最低限度は、原則 2 0 0 平方メートルとする。

オ 壁面の位置は、道路及び隣地境界から 1 メートル以上壁面後退する。

カ 建築物等の高さの最高限度は、1 0 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、近江八幡市風景づくり条例（平成 2 2 年近江八幡市条例第 1 8 7 号）の理念及び近江八幡市風景計画の規定を遵守し、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう当該地区ごとに定めることとする。

ケ 垣又は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当該地区ごとに定

めることとする。

(2) 「優良田園住宅活用型」の地区計画において遵守すべき事項は、次に掲げるとおりとする。

ア 建築物等の用途の制限は、戸建専用住宅（建築基準法別表第2（イ）第1号に規定する建築物で長屋を除く。）及びこれに付属する建築物を建築することができるものとする。

イ 容積率の最高限度は、50パーセントとする。

ウ 建ぺい率の最高限度は、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 壁面の位置は、道路及び隣地境界から1.5メートル以上壁面後退する。

カ 建築物等の高さの最高限度は、10メートルとする。

キ 建築物の階数の最高限度は、2階とする。

ク 日影規制及び北側斜線は、第1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、近江八幡市風景づくり条例の理念及び近江八幡市風景計画の規定を遵守し、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう当該地区ごとに定めることとする。

コ 垣又は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当該地区ごとに定めることとする。

(3) 「幹線道路沿道型」の地区計画の守るべき事項は、次に掲げるとおりとする。

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のとれた用途で隣接する市街化区域の用途地域と調和するもので、第2種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物のうち住宅を除くものを建築することができるものとする。ただし、隣接する市街化区域の用途地域との調和、市土の土地利用及び都市計画マスタープラン等の計画との整合が必要であると認められる場合並びに国道8号沿道については、近隣商業地域の範囲内で住宅を除くものを建築することができるものとする。

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 壁面の位置は、道路及び隣地境界から1メートル以上壁面後退する。
 - カ 建築物等の高さの最高限度は、周囲の景観と調和した高さを当該地区ごとに定めることとする。
 - キ 日影規制及び北側斜線は、必要に応じて当該地区ごとに定めることとする。
 - ク 建築物等の形態又は意匠の制限は、近江八幡市風景づくり条例の理念及び近江八幡市風景計画の規定を遵守し、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう当該地区ごとに定めることとする。
 - ケ 垣又はさくの構造の制限は、緑地の現況及び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当該地区ごとに定めることとする。
- (4) 「地域産業振興型」の地区計画の守るべき事項は、次に掲げるとおりとする。
- ア 建築物等の用途の制限は、地域産業の振興及び雇用の確保の観点から、準工業地域内に建築することができる建築物のうち住宅及びキャバレー、料理店、ナイトクラブ及びパチンコ店その他これらに類するものを除くものを建築することができるものとする。
 - 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、500平方メートルとする。
 - オ 壁面後退する距離は、当該地区ごとに定めることとする。
 - カ 建築物等の高さの最高限度は、周囲の景観と調和した高さを当該地区ごとに定めることとする。
 - キ 日影規制及び北側斜線は、必要に応じて当該地区ごとに定めることとする。
 - ク 建築物等の形態又は意匠の制限は、近江八幡市風景づくり条例の理念及び近江八幡市風景計画の規定を遵守し、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう当該地区ごとに定めることとする。
 - ケ 垣又はさくの構造の制限は、緑地の現況及び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当該地区ごとに定めることとする。

(平 2 5 告示 1 6 2 ・ 平 2 9 告示 1 9 8 ・ 令 5 告示 2 7 5 ・ 一部改正)

(基本的事項)

第 1 3 条 地区計画の作成に当たっての留意事項は、次に掲げるとおりとする。

- (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) 農業等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。
- (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。

(令 5 告示 2 7 5 ・ 一部改正)

(住民の合意形成)

第 1 4 条 地区計画の素案の作成主体である事業者（以下「事業者」という。）は、地区計画の素案の作成に当たって、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 1 5 条 事業者は、地区計画の素案の作成に当たって、本市の都市計画担当部署、その他関係する部署との協議、調整等を行い、その内容の充実に努めるものとする。

(指導又は助言)

第 1 6 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。

(地区計画の素案の申出)

第 1 7 条 法第 1 6 条第 3 項に規定する住民又は利害関係人は、地区計画の素案を市長に申し出ることができる。

(地区計画の原案の作成)

第18条 市長は、前条の申出が行われたときは、近江八幡市都市計画審議会の意見を聴き、必要があると認めるときは、当該申出に係る地区計画の原案を作成する等、必要な措置を講ずるものとする。

2 本市の都市計画担当部署は、あらかじめ、開発担当部署等と調整を行わなければならない。

(都市計画に係る所定の手続)

第19条 市長は、都市計画を決定しようとするときは、法第19条の規定に基づき、近江八幡市都市計画審議会の議決を経て、都市計画を決定するものとする。この場合において、あらかじめ、滋賀県知事に協議しなければならない。

(平24告示19・一部改正)

(条例による制限の適用)

第20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られたものについては、地区計画の都市計画を決定した後、速やかに、建築基準法第68条の2第1項に基づく条例を制定し制限するものとする。

(事業の実施)

第21条 事業者は、原則として、地区計画が定められた日から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。

(委任)

第22条 この運用基準に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

付 則

(施行期日)

1 この運用基準は、平成22年3月21日から施行する。

(経過措置)

2 この運用基準の施行の日の前日までに、合併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（平成18年近江八幡市告示第129号）の規定によりなされた手続その他の行為は、この要綱の相当規定によりなされたものとみなす。

付 則（平成24年告示第19号）

この要綱は、告示の日から施行する。

付 則（平成25年告示第162号）

この基準は、告示の日から施行する。

付 則（平成27年告示第163号）

この基準は、告示の日から施行する。

付 則（平成29年告示第198号）

この基準は、告示の日から施行する。

付 則（平成30年告示第308号）

この基準は、告示の日から施行する。

付 則（令和5年告示第275号）

（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。