

市街化調整区域における地区計画の策定にかかる運用方針

(市街化調整区域の地区計画策定ガイドライン)

平成19年6月

滋賀県土木交通部都市計画課

はじめに

平成10年の都市計画法改正において、市街化調整区域の地区計画の対象区域について、個別の小規模な開発行為等を計画的に誘導し、適正な土地利用の秩序を図っていくべき区域を追加するとともに、市街化調整区域地区計画に適合する開発行為が開発許可の対象に追加されることになった。

これを受け、市街化調整区域における地区計画の運用については、広域的な運用の統一性を確保し、区域区分の趣旨を踏まえ、市街化調整区域における秩序ある土地利用の形成を図る観点から、あらかじめ県が同意に当たっての判断指針を作成し、市町の参考に供することで、円滑な制度の運用を図る目的で本方針を策定したものである。

今回、平成18年の法改正により旧法34条第10号イの基準が廃止（平成19年11月30日施行）されたことに伴い、市街化調整区域における相当規模の開発行為に対する開発許可は、地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する場合に許可できる基準（法34条10号）によることとなるため、今回この運用方針を変更するものである。

1. 基本の方針

市街化調整区域内地区計画の適用については次の基本的な考え方により、周辺の市街化調整区域の市街化を促進するものでないことに留意すべきである。

市町の市街化調整区域の整備、開発及び保全に関するビジョンを「市町の都市計画の基本的な方針（市町都市計画マスタープラン）」で明確にした上で周辺環境や良好な景観の形成に配慮し、関係法令や他の諸計画と調和した適切な制度の運用を図ること。

相当規模（5ha以上）の開発を行う場合は、市町都市計画マスタープランにその位置および目的を示すこと。また、市町都市計画マスタープランの変更等に伴い当該市町の区域を越えて広域的に影響を及ぼす恐れがある場合、関係市町間で協議等を行っておくことが望ましい。

説明会の開催等により住民参加を促進し、当該地区及び周辺集落の住民等の意向を聞いて、周辺の居住環境、営農環境、自然環境と調和のとれたものとする。

地区施設及び関連公共施設整備については、面的な開発行為等により、計画的な整備の担保が図られること。また、開発者または受益者の適切な負担を踏まえ、既に公共施設整備が整っているなど、市街地の公共施設整備に影響が無いものとする。

市町都市計画マスタープランや市町総合計画等に設定されている人口規模や産業規模との均衡を考慮し、適切な区域の設定等、市街化調整区域の性格を堅持するよう注意すること。

各市町において、地区計画の策定要綱等を策定し、運用していくことが望ましい。

都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準や市町開発指導要綱等との整合を図る見地から、市町開発担当部局との連携を密にすること。

2. 地区計画策定の基本的事項

(1) 対象となる区域（都市計画法第12条の5第1項第2号）

- 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もの
- 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

(2) 地区計画を策定できる区域の要件

- イ 上位計画や他の計画との整合
 - ・国土利用計画や市町都市計画マスタープランに位置づけられている区域若しくはこれら計画と土地利用の目的について整合の図られている区域
- ロ 策定する区域が次の要件を備えていること
 - ・地区計画の策定位置として市町において十分な総合的判断がなされていること
 - ・地区計画の区域へのアクセス道路の整備が完成、または完成が確実なものであること
 - ・建築制限条例（建築基準法第68条の2第1項）を制定すること
 - ・電気、給水、下水、地区内排水、および地区外排水設備について調整すること
 - ・流末の河川の整備状況について河川管理者と調整すること
 - ・策定区域に農用地を含まないこと。ただし、市街地の区域内または市街化の傾向が著しい区域内にある農用地であって、農地法の農地転用見込みのある場合はこの限りでない

(3) 地区計画が策定できない区域等

- イ 地区計画が策定できない区域
 - 都市計画基準（都市計画法施行令第8条）第2項ロ八二の区域（運用指針 - 2 - 1 . B . 区域区分1 . (3)参照）

地区計画の区域には、溢水、湛水による災害の発生のおそれのある土地の区域や優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保全すべき土地の区域及び優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域及びこれらに準ずる土地の区域を含まないものとする。
- ロ 他の法令や計画と整合を要する区域（運用指針 - 2 - 1 . G . 地区計画2 . (2) 参照）
 - ・自然公園法に規定する特別地域・特別保全地区
 - ・自然環境保全法に規定する指定地域
 - ・森林法の規定により指定された保安林等の区域
 - ・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
 - ・農村地域工業等導入促進法に規定する工業導入地区
 - ・集落地域整備法に規定する集落地域
 - ・都市計画法第34条第11号の指定区域

3. 地区計画の策定に関する技術的事項

(1) 区域の選定（運用指針 - 2 - 1 . G . 地区計画 2 . (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、土地利用の現状及び将来の見通し、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に定める。

(2) 区域の面積（運用指針 - 2 - 1 . G . 地区計画 2 . (1) 参照）

地区計画の区域の面積については、特段の制約はないものの、地区計画が、一体として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の整備等を行うための計画であることから、その区域については、例えば一ないし二の建築敷地のみを対象として設定することは適切でなく、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、各策定型の技術指針を参考として別に定める。

特に、市街化調整区域における地区計画の区域は、地区にふさわしい良好な環境の形成を図るとともに、周辺の景観、営農条件等との調和を図るうえで、地区計画の目的や整備計画に併せて、適切な規模及び形状を有するものとなるように定めることが必要である。

(3) 地区計画の策定型

イ . 既存集落型（運用指針 - 2 - 1 . G . 地区計画 1 . (4) 17))

一団の街区を形成する既存の集落及びその周辺（おおむね50以上の建築物が連たんしている土地の区域）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

ロ . 宅地活用継続型（運用指針 - 2 - 1 . G . 地区計画 1 . (4) 20))

(1) 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

(2) 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及び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継続的な土地利用を図っていく地区計画

ハ . 郊外住宅型（運用指針 - 2 - 1 . G . 地区計画 1 . (4) 16)、18))

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など、ゆとりある緑豊かな郊外型住宅地として整備を行う地区計画

ニ . 沿道型、駅近接型（運用指針 - 2 - 1 . G . 地区計画 1 . (4) 17))

既存集落や沿道地域（鉄道駅に面する及び近接した地域、又は2車以上の整備された幹線道路に面する地域）で、既に住宅が点在しているような地区において、地域の特性を活かし、住宅や居住者のための便利施設等を計画的に配置していく地区計画

ホ . 沿道型(非住居系)（運用指針 - 2 - 1 . G . 地区計画 1 . (4) 19))

幹線道路沿道において、無秩序な開発の進行、また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、良好な環境を計画的に形成し、将来においても維持・保全を目的とした地区計画

へ．大規模開発型（運用指針 - 2 - 1 . G . 地区計画 2 . (2) ）

市街化調整区域における、20 h a 以上の（産業の振興、居住環境の改善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5 h a 以上）の一団の開発行為であって、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、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（「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律」（平成18年法律第46号）による改正前の法第34条10号イに該当するものとして開発許可を受け、事業が行われた土地の区域等を含み、新たに開発事業が行われる区域が相互に連携し、一体的でより良好な環境の市街地の形成が図られると認められる場合も含まれる）が行われる土地の区域における地区計画（別途取扱いを定める）

4. 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		
	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)		
	かき、さくの構造の制限		
土地の利用に関する事項	樹林地、草地等の保全		

地区計画の策定について
左表の表現について
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

地区計画の方針
・市街化調整区域の性格を踏まえ、以下の点について、必要な目標を定めること
地区計画の目指す地域のビジョン
周辺環境・景観との調和の方針
自然環境の保全
コミュニティの維持に関する事項
その他

地区整備計画
・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の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
・農用地、森林に関する事項は定めない。

5. 地区計画と農林漁業との調整

(「都市計画と農林漁業との調整措置について」平成14年11月1日付け農振第1452号農村振興局長通知 最終改正 平成18年12月1日付け農振第1320号)

地区計画を定めるに当たっての農林漁業との調整については、次の事項に十分留意して行うこと。

- (1) 都市計画運用指針 - 2 - 1のGの1の(1)の において、地区計画は、街区単位での土地利用計画を念頭に作成されるものであり、農振法及び森林法等に基づく規制により、都市的土地利用が制限されていることが明らかな土地については、地区計画を策定する積極的な意味はないこととされていること。
- (2) 市街化調整区域内において地区計画を定める場合にあっては、市街化を抑制すべき区域であるという市街化調整区域の性格を変えない範囲とすべきであること。
- (3) 都市計画運用指針 - 2 - 1のGの2の(2)の において、用途地域が定められていない土地の区域における地区計画の区域には、農用地区域、集落地域整備法に規定する集落地域、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は含まれるべきではないとされており、例外的に含まれる場合であっても、市街地の区域内又は市街化の傾向が著しい区域内にある農用地であること。

さらに、用途地域が定められていない区域における地区計画の区域には、原則として、保安林等についても含めるべきでないとしており、含める場合にあっては、保安林等の指定の目的に反する制限は定めないこと。

また、用途地域が定められていない区域における地区計画の対象となる森林は街区に介在する森林に限られるものとするのが望ましいとされていること。

- (4) 地区計画を定める場合には、市町村の都市計画担当部局と農林水産担当部局及び農林水産関連企業担当部局との間において十分な連絡調整を行うこと。
- (5) 用途地域が定められていない土地の区域で地区計画を定める場合において、都道府県が当該地区計画に同意を行う場合には、都道府県農林水産部局と都市計画担当部局との間で十分連絡調整を行うとともに、地区計画を決定しようとする土地の区域内に4ヘクタールを超える農地が含まれる場合には、都道府県農林水産担当部局は地方農政局等と十分に連絡調整を行うこと。
- (6) 農林水産担当部局及び農林水産関連企業担当部局と都市計画担当部局との連絡調整に当たっては、法第12条の5第1項第2号の要件に適合するかどうか判断できる資料により行うこと。
- (7) 農林漁業及び農林水産物の処理、貯蔵若しくは加工の事業の円滑な実施に配慮し、これらの事業の継続に支障をきたさないようにするとともに、その事業を営む者の意見を十分に聞くこと。
- (8) 用途地域の定められていない土地の区域における地区計画は、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ること。
- (9) 用途地域の定められていない土地の区域における地区計画は、環境の保全に十分配慮するとともに、営農条件及び農村の生活環境の向上のための計画及び事業に影響を及ぼさないよう十分配慮すること。
- (10) 都市計画運用指針 - 2 - 1のGの3の(2)の において、用途地域の定められていない土地の区域における地区計画に係る地区整備計画の土地の利用に関する計画には、計画内容として、農用地に関する事項、令第7条の6に規定する事項以外の森林に関する事項を定めるべきではない。また、森林法第5条の地域森林計画対象民有林並びに国有林野及び公有林野等官行造林地について、令第7条の6に規定する事項を定めるべきではないこととされていること。

各策定型の技術指針（参考）

・以下に定める要件は目安とし、市町において方針等を作成し地域の実情に応じ運用できるものとする。

イ．ロ 既存集落型・宅地活用継続型

(1) 策定区域の要件

- ・区域面積約0.5ha～20ha
- ・区域が交通安全上問題なく6.5m以上の道路に接していること
- ・運用方針3.(3)、地区計画の策定型の既存集落型又は宅地活用継続型に適合していること

(2) 地区施設の配置及び規模

- ・主要街区道路6m以上で街区形成（但し、地域の実情に応じて街区道路4mとし壁面後退等により道路空間を確保することでも可能）する。
- ・地区計画の区域の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

(3) 建築物に関する事項

- ・建築物の用途制限
第1・2種低層住居専用地域と同等の規制とし、都市計画法34条第1号に定める小規模店舗等も許容する。
- ・容積率の最高限度
60～100%から地域の実情に応じて選定する。
- ・建ぺい率の最高限度
40～60（70）%から地域の実情に応じて選定する。
- ・敷地面積の最低限度
200㎡以上
- ・壁面の位置の制限
1m及び1.5mから選択する。
- ・建築物等の高さの最高限度
10m及び12mから選択する。
- ・かき、さくの構造の制限
定めることが望ましい、この場合生け垣等に限定するなど、地域の景観に整合すること。

(4) その他

- ・用途については、既存集落内の既設工場や農業用の倉庫などは建築が可能なように措置すべきである。
- ・建ぺい率の最高限度については、既存集落の実況に応じて（70%）の数値を採用することができる。

八 郊外住宅型

(1) 策定区域の要件

- ・ 区域面積 2 ha ~
- ・ 区域が交通安全上問題なく 6.5m 以上の道路に接していること
- ・ 運用方針 3 . (3)、地区計画の策定型郊外住宅型に適合していること

(2) 地区施設の配置及び規模

- ・ 主要街区道路 6 m 以上で街区形成する。
- ・ 地区計画の区域の 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

(3) 建築物に関する事項

- ・ 建築物の用途制限
第 1 ・ 2 種低層住居専用地域と同等の規制とする。
- ・ 容積率の最高限度
50 %
- ・ 建ぺい率の最高限度
30 %
- ・ 敷地面積の最低限度
300 m²以上
- ・ 壁面の位置の制限
1 . 5 m が望ましい。
- ・ 建築物等の高さの最高限度
10 m が望ましい。
- ・ 建築物の階数の最高限度
3 以下とする。
- ・ 北側斜線制限
5 m + 1 . 25 a とすることが望ましい。
〔 a = 真北方向の隣地境界から建築物の各部までの距離(m) 〕
- ・ 日影規制
第 1 種及び第 2 種低層住居専用地域と同等とすることが望ましい。
- ・ かき、さくの構造の制限
定めることが望ましい、この場合生け垣等に限定するなど、地域の景観に整合すること。

(4) その他

- ・ 用途については、農業用の倉庫などは建築が可能なように措置すべきである。
- ・ 併せて優良田園住宅の建設の促進に関する法律の優良田園住宅制度の活用を基本とすること。

二 沿道型、駅近接型

(1) 策定区域の要件

- ・ 区域面積 $0.5ha$ ～
- ・ 運用方針 3 . (3)、地区計画の策定型の沿道型、駅近接型に適合していること
- ・ 近接するという表現は、おおむね $1km$ の範囲とする。

(2) 地区施設の配置及び規模

- ・ 主要街区道路 $6m$ 以上で街区形成する。
- ・ 地区計画の区域の 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

(3) 建築物に関する事項

- ・ 建築物の用途制限
第1・2種中高層住居専用地域と同等の規制とする。
- ・ 容積率の最高限度
 $60\sim 200\%$ から地域の実情に応じて選定する。
- ・ 建ぺい率の最高限度
 $40\sim 60\%$ から地域の実情に応じて選定する。
- ・ 敷地面積の最低限度
 $200m^2$ 以上で必要に応じて定める。
- ・ 壁面の位置の制限
必要に応じて定める。
- ・ 建築物等の高さの最高限度
 $10m$ 及び $12m$ から選択すること。
- ・ 北側斜線制限
 $10m + 1.25a$ とすることが望ましい。
〔 a = 真北方向の隣地境界から建築物の各部までの距離(m)〕
- ・ 日影規制
第1種及び第2種中高層住居専用地域と同等とすることが望ましい。
- ・ かき、さくの構造の制限
定めることが望ましい、この場合生け垣等に限定するなど、地域の景観に整合すること。

(4) その他

- ・ 用途については、農業用の倉庫などは建築が可能なように措置すべきである。
- ・ 沿道の施設配置については、沿道裏の土地利用を考慮し区画道路を配置すること。

ホ 沿道型(非住居系)

(1) 策定区域の要件

- ・ 区域面積 0.5 ha ~
- ・ 運用方針 3.(3)、地区計画の策定型の沿道型(非住居系) に適合していること

(2) 地区施設の配置及び規模

- ・ 主要街区道路 6 m以上で街区形成する。
- ・ 地区計画の区域の 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

(3) 建築物に関する事項

- ・ 建築物の用途制限
住居系を除く都市計画法第34条の考え方に沿ったものを定める。
- ・ 容積率の最高限度
60 ~ 200 %から地域の実情に応じて選定する。
- ・ 建ぺい率の最高限度
40 ~ 60 %から地域の実情に応じて選定する。
- ・ 敷地面積の最低限度
200㎡以上で必要に応じて定める。
- ・ 壁面の位置の制限
必要に応じて定める。
- ・ 建築物等の高さの最高限度
良好な景観の形成の観点から、周囲の景観と調和した高さを定める。
- ・ 建築物等の形態又は意匠の制限
北側斜線制限、日影規制等を必要に応じて定め、また周囲の景観と調和するように屋根、外壁等の他、屋外広告物等の工作物に対しても制限を行うことが望ましい。
- ・ かき、さくの構造の制限
定めることが望ましい、この場合生け垣等に限定するなど、地域の景観に整合すること。

(4) その他

- ・ 沿道の施設配置については、沿道裏の土地利用を考慮し区画道路を配置すること。

へ 大規模開発型

(1) 策定区域の要件

- ・区画面積20ha以上（産業の振興、居住環境の改善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爲にあつては5ha以上）
- ・運用方針3.(3)、地区計画の策定型の大規模開発型に適合していること

(2) 地区施設の配置及び規模

- ・主要街区道路9m以上で街区形成する。
- ・地区計画の区域の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

(3) 建築物に関する事項

ア．主として住宅の用に供する目的で行われるもの

既存集落型・宅地活用継続型に準ずる

イ．主として住宅以外の用に供する目的で行われるもの

- ・建築物の用途制限
予定施設の用途および隣接する市街化区域の用途地域と調和するもの
- ・容積率の最高限度
60～200%から地域の実情に応じて選定する。
- ・建ぺい率の最高限度
40～60%から地域の実情に応じて選定する。
- ・敷地面積の最低限度
200㎡以上で必要に応じて定める。
- ・壁面の位置の制限
必要に応じて定める。
- ・建築物等の高さの最高限度
良好な景観の形成の観点から、周囲の景観と調和した高さを定める。
- ・建築物等の形態又は意匠の制限
北側斜線制限、日影規制等を必要に応じて定め、また周囲の景観と調和するように屋根、外壁等の他、屋外広告物等の工作物に対しても制限を行うことが望ましい。
- ・かき、さくの構造の制限
定めることが望ましい、この場合生け垣等に限定するなど、地域の景観に整合すること。

(4) その他

- ・沿道の施設配置については、沿道裏の土地利用を考慮し区画道路を配置すること。

大規模開発型地区計画の取扱い

運用指針

市街化調整区域における、20ha以上（産業の振興、居住環境の改善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5ha以上）の一団の開発行為であって、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、地権者の合意等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（「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律」（平成18年法律第46号）による改正前の法第34条10号イに該当するものとして開発許可を受け、事業が行われた土地の区域等を含み、新たに開発事業が行われる区域が相互に連携し、一体的でより良好な環境の市街地の形成が図られると認められる場合も含まれる）が行われる土地の区域における地区計画

1 趣旨

この基準は、「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律」（平成18年法律第46号）による改正前の法第34条10号イの廃止に伴い、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、地権者の合意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について地区計画の決定又は変更に関する都市計画の手続きを通じて開発の可否を判断することとなるため、この取扱いを定めるものとする。

2 一般基準

1 規模等

20ha以上（産業の振興、居住環境の改善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5ha以上）の一団の開発行為とする。

この場合において、「一団」とは、隣接又は近接して複数の計画的な開発が行われ、それらが相互に連携し、一体的でより良好な環境の市街地の形成が図られると認められる場合が含まれる。なお、ここでいう「近接」とは、複数の開発区域の間に道路、小規模な公園等の公共施設が介在する場合を意味している。

2 県の同意

地区計画を策定する市町は、当該地区計画についてあらかじめ県と十分協議し、広域的に影響を及ぼす恐れがある場合、県への事前協議に先立ち、影響を及ぼす恐れのある市町に対し情報提供を行うものとする。

県は必要に応じ、影響を及ぼす恐れがあると思われる市町に対し、意見聴取等を行った上で、一の市町を越える広域の見地からの調整を図る観点又は県が定め、若しくは定めようとする都市計画との適合を図る観点から同意を行うものとする。

3 市町マスタープランとの整合

地区計画は、市町のマスタープランにその位置および目的がある程度具体的に定められているものでなければならない。

4 開発規制地の除外

地区計画が原則として次の地域または地区等を含まないものでなければならない。

- (1) 自然公園法（昭和32年法律第16号）に基づく国立公園または国定公園の特別地域
- (2) 滋賀県立自然公園条例（昭和40年滋賀県条例第30号）に基づく指定区域
- (3) 自然環境保全法（昭和47年法律第85号）に基づく原生自然環境保全地域および特別地区
- (4) 滋賀県自然環境保全条例（昭和48年滋賀県条例第42号）に基づく自然環境保全地域および緑地環境保全地域
- (5) 鳥獣保護及狩猟ニ関スル法律（大正7年法律第32号）に基づく鳥獣保護区
- (6) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）に基づく指定地域
- (7) 森林法（昭和26年法律第249号）に基づく保安林または保安施設地区の区域
- (8) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に基づく農用地区域
- (9) 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
- (10) 土地改良法（昭和24年法律第195号）に基づく事業計画区域および実施区域
- (11) 砂防法（明治30年法律第29号）に基づく砂防指定区域
- (12) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）に基づく地すべり防止区域
- (13) 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）に基づく急傾斜地崩壊危険区域
- (14) 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）に基づく土砂災害特別警戒区域

5 自然環境への配慮

地区計画の内容は、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。

6 農業への配慮

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。

7 都市施設との整合

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整合のとれたものでなければならない。

8 公共施設等の整備

原則、既に公共公益施設等が整備された地区において地区計画を定めるものであるが、開発行為に

伴って新たに必要となる地区施設や地区外の公共施設等について、整備主体、整備時期を調整し一定の期間内に良好な宅地として造成されることが確実と認められるものでなければならない。

9 地権者の合意

原則として地権者が全員合意していることが望ましい。

3 産業の振興、居住環境の改善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

「産業の振興、居住環境の改善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」とは、原則として1に掲げる開発行為であって、2に掲げる考え方を基本とする。

1 次に掲げる開発行為

(1) 主として住宅の建設の用に供する目的で行われる次に掲げる開発行為

ア 主として地域住民の居住の用に供する目的で行われるもの

イ 人口の流出による地域社会の停滞等を防止するため新規住民の積極的な導入及び定着を図ることを目的として行われるもの

ウ アおよびイに掲げるもののほか、地域の経済社会活動の活性化、地域社会の整備、発展等に著しく寄与すると認められるものであって、例えば、主として住宅以外の建築物または第一種特定工作物の建築または建設の用に供する目的で行われる開発行為と一体として行われるものその他鉄道若しくは軌道の駅、大学等の公共公益施設または地域の振興に寄与すると認められる工場、研究所等の新設、増設等に関連してこれらの施設と一体的な整備を図ることを目的として行われるもの

(2) 主として住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行われ、かつ、法律に基づき又は地方公共団体により策定された地域の振興又は発展を図るための計画と内容、位置、規模等の整合が図られている開発行為として次に掲げるもの

(ア) 法律に基づき策定された計画

(イ) 知事が策定した計画

(ウ) 市町が策定した計画で、知事の認定、承認等を受けたもの

(エ) 市町議会の議決を経て策定された計画で、県の定める中長期の整備開発計画等の上位計画と整合性がとれているもの

2 次に掲げる開発行為に係る考え方

(1) 市街化区域または市街化調整区域内の既成市街地もしくはこれに準ずる既存集落（鉄道若しくは軌道の駅又は市町役場若しくはこれらの支所等の公共施設が存する既存集落を指している。以下「市街化区域等」という。）に隣接し、又は近接（原則として「1,000メートル以内の範囲にあることをいう。」以下同じ。）する地域において行われるものであること。

ただし、次のいずれかに該当するものは、この限りでない。

(ア) 市街化区域等に隣接し、または近接する地域に優良農用地等が集団的に存在し、かつ、その外延部に遊休地（土地利用上活用されていない一団の土地。）等を活用することがその地

域の土地利用上適切と認められる場合

- (イ) 工場の移転跡地、または線引き前からの造成（半造成を含む）済みの一団の土地利用等を活用する場合
 - (ウ) 研究施設等の特別な施設で、その施設の性格から市街化区域等に隣接し、又は近接する地域への設置を求めることが適当でない認められるものの設置を目的とする場合
- (2) 開発区域の周辺の区域において、開発行為に伴い必要となる適正な配置及び規模の道路、排水施設、義務教育施設、水道等の公共公益施設が、配置、整備されており、かつ、その容量から見て当該開発行為を受け入れる余裕があると認められるもの（当該開発行為と併せてこれらの公共公益施設の増改築等が行われることにより、適正な配置及び規模の公共公益施設を備えることが確実と認められる場合を含む。）であること。
- 排水施設は、原則として農業用排水施設以外の公共施設を利用するものであること。ただし、関係土地改良区と十分調整が図られたものは、この限りでない
- 周辺の地域における農林業との土地利用および水利用の調整が十分図られているものであること。
- (3) 市街化区域に立地しないことについて相当の理由があると認められるものであること。

4 既に事業が行われた土地の区域を含み、新たに開発事業が行われる区域と一体的な地区計画を定める場合

次に掲げるいずれかの事業が既に行われた土地の区域等を含み、新たに開発事業が行われる区域が相互に連携し、一体的でより良好な環境の市街地の形成が図られる場合であり、かつ、その内容が上記の基準に適合しているもの

- (1) 開発許可を受け、事業が行われた土地を増設し、関連施設を整備するもの
- (2) 線引き前からの造成済の団地（宅地活用継続型に適合）を増設して新たに宅地開発を行うもの
- (3) 公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行われた開発行為等、開発許可不要で事業が行われた土地を増設し、関連施設を整備するもの