

甲賀市市街化調整区域における地区計画の策定にかかる運用基準の改正について

1. 改正の目的

市街化調整区域の土地利用方針の策定に伴い、地区計画の運用基準を改正するものです。今回の改正で基準を緩和することで、市街化調整区域での地区計画の活用を図れることが期待できます。

2. 基本方針

市街化調整区域における地区計画制度の運用基準は、「都市計画運用指針」（平成 18 年 11 月 30 日国都計第 105 号国土交通省地域都市整備局長通知）並びに「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」及び「大規模開発型地区計画の取り扱い」（平成 19 年 6 月 1 月付け滋都計第 561 号滋賀県土木交通部長通知）に基づいて行い、甲賀市総合計画基本構想及び法第 18 条の 2 に基づく甲賀市の都市計画の基本的な方針（甲賀市都市計画マスタープラン）等との整合を図るものとします。

3. 改正の概要

「対象区域及び地区計画の種類」につきまして、地区計画の種類を 6 つに分類し対象区域を以下のとおり改正しました。

① 「既存集落型」

- ・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区域で、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とします。

② 「小さな拠点形成型」

- ・地域コミュニティを守り、持続可能な地域としていくための、廃校などの既存施設を活用した小さな拠点の形成を推進することを目的とした地区計画とします。

③「市街地隣接型」

- ・甲賀市立地適正化計画で設定した水口地域の居住誘導区域の隣接等の区域において、無秩序な開発の進行を防止するとともに、市内人口移動や世帯数の増加に対応し良好な土地利用を誘導することを目的とした地区計画とします。

④「沿道型（非住居系）」

- ・幹線道路沿道において、無秩序な開発を防止し良好な土地利用の整序を図ることを目的とした地区計画とします。

⑤「大規模開発型（拠点形成型）」

- ・甲賀市都市計画マスタープラン、甲賀市立地適正化計画に位置付けた拠点において拠点形成を進め、地域の活性化を図る一貫として定住人口を増加させることを目的とした地区計画とします。

⑥「大規模開発型（地域振興型）」

- ・甲賀市都市計画マスタープラン等で位置付けられ、当該都市計画区域における計画的な市街化を図るうえで支障がなく、公益上の観点から地域振興を図ることを目的とした地区計画とします。

各々の地区計画の類型に対応するため、第7条の「区域の設定」で面積を改め、第11条の「地区施設等に関する事項」で接道要件を改め、第12条の「建築物用途の制限に関する事項」で建築物の用途、容積率、建ぺい率、最低敷地規模等を次表のとおり改正をいたしました。

地区計画の類型別運用基準表（第6、7、12条関係）

地区計画の類型	既存集落型	宅地活用継続型	小さな拠点形成型	市街地隣接型	沿道型・駅近接型	沿道型(非住居系)	大規模開発型	
							拠点形成型	地域振興型
区域の基準面積	0.3ha～20ha	0.5ha～20ha (最小0.3ha)	0.3ha～5ha	0.3ha～5ha	0.5ha～20ha	0.3ha～5ha	5ha以上50ha未満 (5ha以上)	5ha以上50ha未満 (2ha以上)
区域が接する道路	幅員6.0m以上	幅員6.0m以上	幅員6.0m以上	幅員6.0m以上	幅員6.5m以上	幅員9.0m以上※1	幅員6.5m以上	幅員9.0m以上※1
土地利用方針	戸建専用住宅主体	戸建専用住宅主体	地域のコミュニティを維持し持続可能な地域としていく内容	居住誘導区域の隣接等における土地利用の誘導	戸建専用住宅主体	沿道における無秩序な土地利用の防止と、良好な土地利用の誘導	法律等に基づき策定された計画による内容のもの	法律等に基づき策定された計画による内容のもの
建築物等の用途の制限	都市計画法第34条第11号および同法第34条第12号の許可基準に適合するもの	第1種低層住居専用地域の範囲内(ただし、長屋、共同住宅、寄宿舍、下宿は除く)	地域における小さな拠点を形成するための計画と整合のとれた用途で、地域コミュニティの維持に必要なもの	第1種低層住居専用地域の範囲内(ただし、長屋、共同住宅、寄宿舍、下宿は除く)	第1種中高層住居専用地域の範囲内(ただし、長屋、共同住宅、寄宿舍、下宿は除く)	第2種中高層住居専用地域の範囲内(ただし、住宅、長屋、共同住宅、寄宿舍、下宿は除く)	第1種低層住居専用地域の範囲内(ただし、長屋、共同住宅、寄宿舍、下宿は除く)	都市計画マスタープランと整合のとれた用途
容積率の最高限度	100%	100%	100%	100%	200%	200%	100%	200%
建ぺい率の最高限度	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
敷地面積の最低限度	165㎡以上(隅切り部は150㎡)	200㎡以上	200㎡以上	165㎡以上(隅切り部は150㎡)	200㎡以上	200㎡以上	165㎡以上(隅切り部は150㎡)	200㎡以上
壁面の位置の制限	道路、隣地境界から1m以上	道路、隣地境界から1m以上	道路、隣地境界から1m以上	道路、隣地境界から1m以上	必要に応じて定める	必要に応じて定める	道路、隣地境界から1m以上	必要に応じて定める
建築物の高さの最高限度	10m	10m	周囲の景観と調和した高さとする	10m	12m	周囲の景観と調和した高さとする	10m	周囲の景観と調和した高さとする
建築物の階数の最高限度	—	—	—	2階	—	—	2階	—
日影規制、北側斜線	第1種低層住居専用地域の基準	第1種低層住居専用地域の基準	必要に応じて定める	第1種低層住居専用地域の基準	第1種中高層住居専用地域の基準	必要に応じて定める	第1種低層住居専用地域の基準	必要に応じて定める
建築物の形態または意匠の制限	甲賀市景観計画に基づき、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。							
垣または柵の構造の制限	緑地の現況、地域の特性を考慮し、原則として生け垣とすること等、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。							

※1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道路に接続している場合はこの限りではない。

※決定日以前から敷地面積の最低限度に満たない敷地については建築可能とし、決定日以降に敷地面積の最低限度を下回る分割がされた敷地については建築不可とする。

既存集落型 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区域で、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

宅地活用継続型 ア 既存集落を除いて、既に造成されている住宅団地等の地区計画

イ 工場、事業所等の立地により既に宅地化されている区域又は都市計画法及びその他の法律により整備された区域において、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

小さな拠点形成型 地域コミュニティを守り、維持するために廃校などの既存施設を活用した小さな拠点の形成を推進することを目的とした地区計画

市街地隣接型 立地適正化計画で設定した水口地域の居住誘導区域の隣接等の区域において、無秩序な開発の進行を防止するとともに、市内人口移動や世帯数の増加に対応し良好な土地利用を誘導することを目的とした地区計画

沿道型・駅近接型 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車線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区域において、地域の特性を活かし、住宅や居住者のための利便施設等を計画的に配置していく地区計画

沿道型(非住居系) 幹線道路沿道において、無秩序な開発を防止し良好な土地利用の整序を図ることを目的とした地区計画

大規模開発型(拠点形成型) 都市計画マスタープラン、立地適正化計画に位置付けた拠点において、拠点形成を進め地域の活性化を図る一環として定住人口を増加させることを目的とした地区計画

大規模開発型(地域振興型) 都市計画マスタープラン等で位置付けられ、当該都市計画区域における計画的な市街化を図るうえで支障がなく、公益上の観点から地域振興を図ることを目的とした地区計画