

## 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

### (目的)

第1条 この運用基準は、甲賀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秩序ある土地利用の形成、良好な環境の整備と保全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）において使用する用語の例による。

### (適用範囲)

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する。

### (適用区域の制限)

第5条 地区計画の区域には、次に掲げる区域又は地域は含まないものとする。

- (1) 自然公園法（昭和32年法律第161号）に基づく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及び特別地区
- (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及び緑地環境保全地域
- (5) 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律（平成14年法律第88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）に基づく保安林又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) 砂防法（明治30年法律第29号）に基づく砂防指定区域
- (11) 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

- (1 2) 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
- (1 3) 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
- (1 4) 建築基準法に基づく災害危険区域

（対象区域及び地区計画の類型）

第6条 地区計画の対象となる区域は、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及び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) 次に掲げる要件を満たす区域（以下「既存集落型」という。）
  - 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
- (2) 次に掲げる要件を満たす区域（以下「小さな拠点形成型」という。）
  - 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
- (3) 次に掲げる要件を満たす区域（以下「市街地隣接型」という。）
  - 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
- (4) 次に掲げる要件を満たす区域（以下「沿道型(非住居系)」という。）
  - 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
- (5) 次に掲げる要件を満たす区域（以下「大規模開発型（拠点形成型）」という。）
  - 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
- (6) 次に掲げる要件を満たす区域（以下「大規模開発型（地域振興型）」という。）
  - 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

（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、地物により明確かつ恒久的に区分すること。

2 地区計画の区域の面積は、次に掲げるものとする。

- (1) 既存集落型
  - 0.3ha以上20ha未満とする。

(2) 小さな拠点形成型

0. 3 h a 以上 5 h a 未満とする。

(3) 市街地隣接型

0. 3 h a 以上 5 h a 未満とする。

(4) 沿道型（非住居系）

0. 3 h a 以上 5 h a 未満とする。

(5) 大規模開発型（拠点形成型）

5 h a 以上とする。

(6) 大規模開発型（地域振興型）

5 h a 以上とする。ただし、周囲の土地利用状況等からやむを得ないと認められる場合は 2 h a 以上とする。

(地区計画の内容)

第 8 条 地区計画は、法第 1 2 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。この場合において、第 1 号に掲げる事項はその周辺における市街化を促進することがない等、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、周辺の景観、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。

(1) 地区計画の目標

(2) 土地利用の方針

(3) 地区施設の整備の方針

(4) 建築物等の整備の方針

(5) 前各号に掲げる事項のほか、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)

第 1 0 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標を達成するために必要な事項を定めるものとし、次に掲げる事項のうち当該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。

(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
  - ク 建築物の形態、意匠の制限（日影規制、北側斜線）
  - ケ 垣又は柵の構造の制限
- (3) 土地の利用に関する事項
- ア 樹林地、草地等の保全

(地区施設等に関する事項)

第11条 当該地区計画の策定区域は、交通安全上問題なく、かつ、既存集落型、小さな拠点形成型又は市街地隣接型にあつては6 m以上、大規模開発型(拠点形成型)にあつては6.5 m以上の道路に接し、沿道型(非住居系)又は大規模開発型(地域振興型)にあつては9 m以上の道路に接しているものとする。

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上、6 m以上の区画道路及び公園、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し、当該地区施設に関する基準は、都市計画に基づく開発行為に関する技術基準（平成20年4月甲賀市。）と同等以上の基準に適合するものとする。

(建築物等用途の制限に関する事項)

第12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、区域内の既存の建築物についてはこれらの全てを適用除外とし、既に建築物が建っている敷地については敷地面積の最低限度を除外とすることができる。

(1) 既存集落型の地区計画における制限に関する事項は次の各号とする。

- ア 建築物等の用途の制限は、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とする。
- イ 容積率の最高限度は100%とする。
- ウ 建ぺい率の最高限度は60%とする。
- エ 敷地面積の最低限度は165㎡以上とする。ただし、隅切り部は150㎡とする。
- オ 壁面の位置の制限は、道路及び隣地境界から1 m以上とする。
- カ 建築物等の高さの最高限度は10 mとする。
- キ 日影規制及び北側斜線は、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、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。
- ケ 垣又は柵の構造の制限は、緑地の現況及び地区の特性を考慮し原則として生け垣とする等、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。

(2) 小さな拠点形成型の地区計画における制限に関する事項は次の各号とする。

- ア 建築物等の用途の制限は、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、地域コミュニティを維持に必要なものとする。

イ 容積率の最高限度は100%とする。

ウ 建ぺい率の最高限度は60%とする。

エ 敷地面積の最低限度は200㎡以上とする。

オ 壁面の位置の制限は、道路及び隣地境界から1m以上とする。

カ 建築物等の高さは、周囲の景観と調和したものとする。

キ 日影規制及び北側斜線は、必要に応じて定める。

ク 建築物等の形態又は意匠の制限は、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。

ケ 垣又は柵の構造の制限は、緑地の現況及び地区の特性を考慮し、原則として生け垣とする等、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。

(3) 市街地隣接型の地区計画における制限に関する事項は次の各号とする。

ア 建築物等の用途の制限は、第一種低層住居専用地域の範囲内とする。ただし、長屋、共同住宅、寄宿舎及び下宿は除く。

イ 容積率の最高限度は100%とする。

ウ 建ぺい率の最高限度は60%とする。

エ 敷地面積の最低限度は165㎡以上とする。ただし、隅切り部は150㎡とする。

オ 壁面の位置の制限は、道路及び隣地境界から1m以上とする。

カ 建築物等の高さの最高限度は10m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、第一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、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。

コ 垣又は柵の構造の制限は、緑地の現況及び地区の特性を考慮し、原則として生け垣とする等、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。

(4) 沿道型（非住居系）の地区計画における制限に関する事項は次の各号とする。

ア 建築物等の用途の制限は、第二種中高層住居専用地域の範囲内とする。ただし、住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎及び下宿は除く。

イ 容積率の最高限度は200%とする。

ウ 建ぺい率の最高限度は60%とする。

エ 敷地面積の最低限度は200㎡以上とする。

オ 壁面の位置の制限は必要に応じて定める。

カ 建築物等の高さは、周囲の景観と調和した高さとする。

キ 日影規制及び北側斜線は、必要に応じて定める。

ク 建築物等の形態又は意匠の制限は、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。

ケ 垣又は柵の構造の制限は、緑地の現況及び地区の特性を考慮し、原則として生け垣とする等、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。

(5) 大規模開発型（拠点形成型）の地区計画における制限に関する事項は次の各号とする。

ア 建築物等の用途の制限は、第一種低層住居専用の範囲内とする。ただし、長屋、共同住宅、寄宿舎及び下宿は除く。

- イ 容積率の最高限度は、100%とする。
  - ウ 建ぺい率の最高限度は、60%とする。
  - エ 敷地面積の最低限度は165㎡以上とする。ただし、隅切り部は150㎡とする。
  - オ 壁面の位置の制限は、道路及び隣地境界から1m以上とする。
  - カ 建築物等の高さの最高限度は10mとする。
  - キ 日影規制及び北側斜線は、第一種低層住居専用地域の基準とする。
  - ク 建築物の階数の最高限度は2階とする。
  - ケ 建築物等の形態又は意匠の制限は、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。
  - コ 垣又は柵の構造の制限は、緑地の現況及び地区の特性を考慮し、原則として生け垣とする等、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。
- (6) 大規模開発型(地域振興型)の地区計画における制限に関する事項は次の各号とする。
- ア 建築物等の用途の制限は、都市計画マスタープランと整合のとれたものとする。
  - イ 容積率の最高限度は、200%とする。
  - ウ 建ぺい率の最高限度は、60%とする。
  - エ 敷地面積の最低限度は、200㎡以上とする。
  - オ 壁面の位置の制限は、必要に応じて定める。
  - 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とする。
  - キ 日影規制及び北側斜線は、必要に応じて定める。
  - ク 建築物等の形態又は意匠の制限は、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。
  - ケ 垣又は柵の構造の制限は、緑地の現況及び地区の特性を考慮し、原則として生け垣とする等、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。

#### (基本的事項)

第13条 地区計画の作成にあたっての留意事項は次のとおりとする。

- (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) 農業など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。

#### (住民の合意形成)

第14条 地区計画の素案の作成を事業者、地域住民等が行う場合は、地区計画の素案の作成にあたって、検討の段階から当該地区及び周辺住民の参加の機会(甲賀市みんなのまちを守り育てる条例(平成19年甲賀市条例第60号)の規定による「地域まちづくり推進協議会」等)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。

#### (関係部署との協議)

第15条 事業者は、地区計画の素案の作成にあたって市都市計画課、その他関係する部署と調整を重ね、その内容の充実に努めるものとする。

(指導又は助言)

第16条 市長は、必要があると認める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。

(条例による制限の適用)

第17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の内容として定めたものを、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ことができる。

(事業の実施)

第18条 事業者は、地区計画が定められた日から、原則として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承認を得なければならない。

(委任)

第19条 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。

付 則

この運用基準は、平成20年(2008年)10月1日から施行する。

付 則

この運用基準は、令和4年(2022年)9月15日から施行する。