

日野町市街化調整区域における地区計画運用基準

(目的)

第1条 この運用基準は、本町の市街化調整区域における地区計画制度の運用および地区計画の案の作成に関し必要な事項を定めることにより、日野町の都市計画に関する基本的な方針（以下「日野町都市計画マスタープラン」という。）等との整合を図り、もって市街化調整区域における農業との調和、良好な住環境の維持・形成等に関することならびに一定の基準を示すことにより地域住民による適切なまちづくりを支援す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。)および建築基準法(昭和25年法律第201号)に定めるところによる。

(運用範囲)

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」（平成18年国都計発第105号）および「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」（平成19年滋都計第561号）に基づき行う。このため一定の街区が形成された中でのみまちづくりを基本としていることから、一建築物の建築、一敷地の開発を可能とするための便宜的手法として活用されるものではない。また、当該地区計画は次に掲げる基本方針に該当するものでなければならない。

(1) 法18条の2に基づく「日野町都市計画マスタープラン」との整合が図られていること。

(2) いたずらに市街地を拡大しないよう、その必要性、周辺の公共施設の整備状況、自然環境・景観や農業との調和等の観点から総合的に配慮されたものであること。

(3) 円滑な交通を維持できる道路、十分な流下能力を有する水路又は河川及び上下水道施設等の公共公益施設が、地区計画策定区域内やその周辺に配置され、又は配置されることが確実であり、かつ原則として新たな行政投資を行う必要がないこと。

(4) 地区計画により市街地整備の進んだ地区が、一定範囲以上の広がりをもったときは、定期的に市街化区域への編入を行うことを原則とする。

(5) 市街化を抑制すべきという市街化調整区域の性格を逸脱しない範囲で定められ、当該都市計画区域における計画的なまちづくりに支障を及ぼさないものであること。

(6) 安全で安心して暮らせるまちづくりの観点から、防災面に十分配慮されたものであること。

(適用区域の制限)

第5条 地区計画の区域には、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また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) 都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第8条第1項第2号イからニまでに規定する土地の区域

- (2) 滋賀県立自然公園条例（昭和 40 年滋賀県条例第 30 号）第 5 条第 1 項に規定する
滋賀県立自然公園
 - (3) 農業振興地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
 - (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）第 25 条第 1 項、第 25 条の 2 第 1 項、及び第 41
条第 1 項に規定する保安林又は保安施設地区
 - (6) 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）第 109 条第 1 項及び第 110 条第 1 項に規
定する史跡、名勝天然記念物に指定又は仮指定された区域
 - (7) 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）第 28 条第 1
項に規定する鳥獣保護区
 - (8) 砂防法（明治 30 年法律第 29 号）第 2 条に規定する砂防指定地
 - (9) 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 3 条第 1 項に規定する地すべり防
止区域
 - (10) 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 項に規定する急傾斜崩壊危険区域
 - (11) 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 項に規定する土砂災害特別警戒区域および第 7 条第 1 項に規
定する土砂災害警戒区域
 - (12) 法第 8 条第 1 項第 7 号に規定する風致地区
 - (13) 法第 8 条第 1 項第 15 号に規定する伝統的建造物群保存地区
 - (14) 滋賀県流域治水の推進に関する条例第 24 条関連区域（但し、適切に造成され、浸
水想定レベルより地盤面を上げる等の対応により、問題ないことが確認された場合
はこの限りでない。）
 - (15) その他町長が保全する必要があると認める区域
- 2 制限するまたは法令や計画と整合を要する区域として下記の区域とする。
- (1) 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律（平成 29 年法律第 48 号）第 5 条
第 3 項第 1 号に規定する産業導入地区
 - (2) 法第 34 条第 11 号の指定区域
 - (3) 法第 34 条第 12 号の指定団地

（区域の設定・規模）

第 6 条 地区計画の区域の設定、規模は次の各号に準ずるものとする。

- (1) 区域は、原則として道路、河川等の公共の地形地物で明確かつ恒久的に区別する
こと。ただし、地形地物により難しい場合において、土地所有の状況等から敷地境界
や官民境界等により明示することが可能な場合はこの限りでない。
- (2) 区域は、良好な土地利用を図るため、適切な道路配置により街区の形成を行って
きる限り整形となるようにすること。
- (3) 区域の設定により、将来利用することが困難な土地を生じさせることのないよう
にすること。
- (4) 適正な街区形成を図るため地区計画の規模は、各類型の区域の規模要件によるも
のとする。

(地区計画の案の申出)

第7条 法第16条第3項に規定する住民又は利害関係人は、日野町地区計画等の案の作成手続きに関する条例(平成7年日野町条例第19号。以下「手続条例」という。)の定めるところにより、地区計画の原案を申し出ることができる。

2 前項の申出を行う者は、あらかじめ地区計画の素案(様式第1号)を作成し、申し出なければならない。

(住民合意の形成)

第8条 地区計画の素案を申し出る者(以下「申出人」という。)は、素案作成にあたって、検討の段階から当該地区及び周辺住民の意見を地区計画に反映させるよう努め、説明会等を実施した後、報告書(様式第2号)により報告しなければならない。

2 地区計画の素案の内容に関する住民の合意形成については、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。

(申出に対する措置)

第9条 町長は、第7条第2項の規定による地区計画の素案の申出があったときは、遅滞なく、地区計画の素案の全部または一部を地区計画の案として決定する必要があるかどうかを判断しなければならない。

2 町長は、前項の規定により当該地区計画の案として決定する必要の有無を申出人に通知しなければならない。この場合において、町長は、あらかじめ日野町都市計画審議会の意見を聴くものとする。

(事前審査)

第10条 前条第2項の規定により通知を受けた申出人は、開発計画事前審査願(様式1)《都市計画法に基づく開発許可制度の取扱基準〔滋賀県土木交通部住宅課〕》を町に提出し、地区計画の原案を申し出る前までに関係機関との協議調整を行い、事前審査を完了しておかなければならない。

(条例による制限の適用)

第11条 町長は、地区計画の区域内において建築物の用途、敷地および構造に関する事項で当該地区計画の内容として定めたものについて、建築基準法第68条の2第1項に基づき、条例を制定し制限するものとする。

(地区計画の内容)

第12条 地区計画については、都市計画法第12条の5第2項に規定する地区計画の方針および地区整備計画を都市計画に定めるものとする。

2 地区計画の方針は、当該地区のまちづくりの基本方針を示す総合的な指針で次の各号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) 地区施設の整備の方針

(4) 建築物等の整備の方針

(5) その他、当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

3 地区整備計画は、地区計画の目標を達成するために必要な事項を定めることとし、次に掲げる事項のうち、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、広場その他の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) 建築物の容積率の最高限度
 - ウ) 建築物の建ぺい率の最高限度
 - エ) 建築物の敷地面積の最低限度
 - オ) 壁面の位置の制限
 - カ) 壁面後退区域における工作物の設置の制限
 - キ) 建築物等の高さの最高限度
 - ク) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
 - ケ) 垣は又はさくの構造の制限
 - コ) その他

4 地区施設については、当該地区周辺の土地利用、環境、営農などに支障のないよう定めるとともに、当該地区の周辺の道路状況等を勘案の上、区画道路及び公園、緑地、広場その他公共空地を配置すること。各道路の幅員については、各類型の基準によること。また、地区計画の区域内道路は、地形上やむを得ない場合を除き、袋路状でないこと。又必要に応じて雨水調整施設を配置するものとし、当該地区施設に係る基準は、法第 33 条および都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準（滋賀県）と同等以上の基準に適合するものとする。

（対象区域の類型・技術基準）

第 13 条 地区計画は、法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号に規定する土地の区域のいずれかに該当するもので、かつ次に掲げるいずれかの類型に定める地域・基準に適合するものでなければならない。

(1) 既存集落型	
活用の目的	人口減少の進む既存集落において、集落維持を図る場合やインフラ整備が計画的になされず不良な街区が形成されるおそれのある地区の改善を行う場合であって、周辺の景観、営農条件との調和を図りつつ、建築物の形態・意匠等の規制、主要な生活道路の確保など必要な公共・公益施設の整備により既存集落が抱える問題を解決し活性化を図る。
立地基準	基準時（運用基準告示日）において市街化区域に近隣接し、かつ建築物の敷地相互間の距離が 50m 以内で概ね 50 以上の建築物（市街化区域内に存するものも含み、そのうち 25 以上が市街化調整区域内に存するものに限る。）が連たんする地域内で幅員 6.0m 以上に整備された道路に面している区域。
区域の規模	0.5 ヘクタール以上 5.0 ヘクタール未満（※1）
土地利用の方針	原則として、下記用途の制限内の範囲に限定する

地区施設		道路、公園、緑地、広場等の必要となる施設を地区施設として定める
接続する道路の幅員		法第 33 条による
区域内道路		法第 33 条による
建築物に関する事項	用途の制限	第一種低層住居専用地域の範囲内とする (但し、共同住宅、寄宿舍又は下宿を除く)
	容積率の最高限度	80%以下
	建ぺい率の最高限度	50%以下
	敷地面積の最低限度	200 m ² 以上 (隅切部 180 m ²)
	壁面の位置の制限	道路境界および敷地境界から 1.0m以上
	高さの最高限度	10m以下
	日影制限、北側斜線	第一種低層住居専用地域の基準とする
	形態、意匠の制限	健全な市街地景観の形成に配慮し、建築物の色彩は周辺の美観風致を損なわないものとする必要に応じて定める
	垣又はさくの構造制限	必要に応じて定める
その他		必要に応じて定める

(2) 宅地活用継続型	
活用の目的	事業所等の立地により既に宅地化されている箇所において、周辺の景観・営農条件等との調和を図りつつ、必要な公共・公益施設の整備等により継続的な土地の活用を図る。
立地基準	周辺環境に支障を与えない区域かつ幅員 6.0m以上に整備された道路に面している区域。ただし、上記道路が未整備の場合には同等の道路整備を前提とした地区計画については適用する。
区域の規模	0.5ヘクタール以上 5.0ヘクタール未満 (※1)
土地利用の方針	原則として、下記用途の制限内の範囲に限定する
地区施設	道路、公園、緑地、広場等の必要となる施設を地区施設として定める
接続する道路の幅員	法第 33 条による

区域内道路		法第 33 条による
建築物に関する事項	用途の制限	第一種低層住居専用地域の範囲内とする (但し、共同住宅、寄宿舍又は下宿を除く)
	容積率の最高限度	80%以下
	建ぺい率の最高限度	50%以下
	敷地面積の最低限度	200 m ² 以上 (隅切部 180 m ²)
	壁面の位置の制限	道路境界および敷地境界から 1.0m以上
	高さの最高限度	10m以下
	日影制限、北側斜線	第一種低層住居専用地域の基準とする
	形態、意匠の制限	健全な市街地景観の形成に配慮し、建築物の色彩は周辺の美観風致を損なわないものとする必要に応じて定める
	垣又はさくの構造制限	必要に応じて定める
	その他	必要に応じて定める

(3) 市街化区域隣接型	
活用の目的	鉄道駅から概ね 1 km 以内の地域、又は 2 車線以上の整備された道路 (幹線道路) に面する地域で、既に住宅等が点在している区域において、既に無秩序な市街化が進んでいる又は進むおそれがある区域で、それらを良好な土地利用環境への誘導を図るとともに、景観・営農条件等との調和を図りつつ、必要な公共・公益施設の整備等により計画的にゆとりある良好な新市街地形成を図る。
立地基準	市街化区域に隣接する街区において、農地等周辺環境に支障を与えない区域かつ幅員 6.0m 以上に整備された道路に面している区域。ただし、上記道路が未整備の場合には同等の道路整備を前提とした地区計画については適用する。
区域の規模	0.5 ヘクタール以上 5.0 ヘクタール未満 (※1)
土地利用の方針	原則として、隣接する市街化区域の用途に準ずる
地区施設	道路、公園、緑地、広場等の必要となる施設を地区施設として定める
接続する道路の幅員	法第 33 条による

区域内道路		法第 33 条による
建築物に関する事項	用途の制限	隣接する市街化区域用途の範囲内
	容積率の最高限度	隣接する市街化区域用途で設定されている容積率
	建ぺい率の最高限度	隣接する市街化区域用途で設定されている建ぺい率
	敷地面積の最低限度	200 m ² 以上
	壁面の位置の制限	道路境界および敷地境界から 1.0m以上
	高さの最高限度	隣接する市街化区域用途の基準とする
	日影制限、北側斜線	隣接する市街化区域用途の基準とする
	形態、意匠の制限	健全な市街地景観の形成に配慮し、建築物の色彩は周辺の美観風致を損なわないものとする必要に応じて定める
	垣又はさくの構造制限	必要に応じて定める
	その他	必要に応じて定める

(4) 沿道型 (非住居系)		
活用の目的		2 車線以上の整備された道路 (幹線道路) 沿線において、適正な土地利用の秩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・保全を図る。
立地基準		市街化区域等に隣接する街区において、農地等周辺環境に支障を与えない区域かつ幅員 6.0m 以上に整備された道路に面している区域。
区域の規模		1.0 ヘクタール以上 5.0 ヘクタール未満
土地利用の方針		原則として、商業業務施設の用途に限定する
地区施設		道路、公園、緑地、広場等の必要となる施設を地区施設として定める
接続する道路の幅員		法第 33 条による
区域内道路		法第 33 条による
建築物	用途の制限	第二種中高層住居専用地域の範囲内
	容積率の最高限度	200% 以下
	建ぺい率の最高限度	60% 以下

物 に 関 す る 事 項	敷地面積の最低限度	500 m ² 以上
	壁面の位置の制限	道路境界および敷地境界から 1.0m以上
	高さの最高限度	良好な景観の観点から周囲の景観と調和した高さを定める
	日影制限、北側斜線	第二種中高層住居専用地域の基準とする
	形態、意匠の制限	健全な市街地景観の形成に配慮し、建築物の色彩は周辺 の美観風致を損なわないものとする必要に応じて定める
	垣又はさくの構造制限	必要に応じて定める
	その他	必要に応じて定める

(5) 地域振興型（非住居系）	
活用の目的	20.0 ヘクタール以上（産業の振興、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町長が認める場合《市街化調整区域における地区計画の策定に係る運用指針及び大規模開発型地区計画の取扱い（平成 19 年滋都計第 561 号）内の産業の振興、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同じ》は 5.0 ヘクタール以上）の一団の開発行為で、日野町都市計画マスタープラン等の上位計画に基づいた土地利用を図る
立地基準	市街化区域における市街化の状況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事業が実施されると見込まれる区域
区域の規模	原則 20.0 ヘクタール以上 (町長が認める場合は 5.0 ヘクタール以上)
土地利用の方針	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
地区施設	道路、公園、緑地、広場等の必要となる施設を地区施設として定める
接続する道路の幅員	法第 33 条による
区域内道路	法第 33 条による
用途の制限	日野町都市計画マスタープラン等上位計画に基づき決定する

容積率の最高限度	200%以下
建ぺい率の最高限度	60%以下
敷地面積の最低限度	500 ㎡以上
壁面の位置の制限	道路境界および敷地境界から 1.0m以上
高さの最高限度	良好な景観の観点から周囲の景観と調和した高さを定める
形態、意匠の制限	健全な市街地景観の形成に配慮し、建築物の色彩は周辺の美観風致を損なわないものとする必要に応じて定める
垣又はさくの構造制限	必要に応じて定める
その他	必要に応じて定める

※1 周辺の土地利用状況等により止むを得ないと認められる場合は、区域の面積の最小を 0.3 ヘクタールとすることができる。

（事業の実施）

第 14 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事業に着手するものとする。

2 止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、実施時期、施行主体その他町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。

（その他）

第 15 条 この運用基準に定めるもののほか、必要な事項は町長が別に定める。

附 則

この運用基準は、平成 31 年 4 月 1 日から施行する。