

# 市街化調整区域における地区計画ガイドライン

令和5年12月

大 津 市  
都 市 計 画 部 都 市 計 画 課



## 1. 市街化調整区域における地区計画ガイドライン策定の目的

---

本ガイドラインは、市街化調整区域において適正で秩序ある土地利用の観点から、都市計画法（昭和43年法律第100号）第34条第10号に基づく市街化調整区域内の地区計画の策定にあたり、円滑な運用が図られるよう基本的な事項を示したものである。

市街化調整区域における周辺環境との調和を図りながら良好な居住環境を形成し、集落等のコミュニティを維持、改善するため、市街化を促進せず秩序ある土地利用を図ることを目的とする。

## 2. 基本方針

---

- (1) 市街化調整区域内における地区計画は、「都市計画運用指針（国土交通省）」、「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（滋賀県）」に基づき、大津市国土利用計画、大津市都市計画マスタープラン等の上位関連計画と整合が図れているものとする。
- (2) 「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域における市街化の性格を変えない範囲で定め、都市計画法第13条第1項第15号イにある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を図る上で支障がないよう定めるものとする。
- (3) 都市計画法第21条の2に基づく都市計画の決定等の提案によるものとする。

## 3. 適用区域の制限

---

地区計画の区域には、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。

- (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
- (2) 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。（ただし、同法第4条に規定する集落地域整備基本方針が定められた場合にあっては、同条第2項第1号に規定する基本的事項の内容に該当する集落地域に限る。）
- (3) 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
- (4) 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
- (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
- (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) 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
- (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項の規定による急傾斜崩壊危険区域
- (11) 地すべり等防止法（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
- (12) 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地

- (13) 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
- (14) 前各号に掲げる区域及び地域のほか、法令及び法令に基づく命令による規制区域

#### 4. 区域の設定について

---

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。

#### 5. 対象地区について

---

地区計画を活用する対象地区は次のいずれかに適合するものとして定める。

##### (1) 宅地活用継続型

北部地域の市街化調整区域に点在する保養所跡地は、長年にわたり用途の転換がされないまま、数多くが放置され、防災面、防犯面等について懸念されてきた。

このことから、北部地域の保養所跡地に限定した上で「宅地継続型」の地区計画により、課題を解決し、周辺環境と調和のとれた継続的な土地利用を目的とした地区計画とする。

○位置：志賀地域（旧志賀町）における都市計画の線引き時点で既に保養所として立地していた区域、又は、線引き以降において都市計画法等に適合して保養所として立地した区域

○面積：0.5ha 以上の区域とする。

##### (2) 既存集落型

市街化調整区域における既存集落において、人口の減少や高齢化問題が発端となって、耕作放棄地の増加や森林の荒廃など数多くの課題をかかえている。このことから、周辺環境との調和を図りながら良好な居住環境を形成し、集落のコミュニティを維持、改善することを目的とした地区計画とする。

○位置：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）で、かつ、原則として農地を含まない区域  
区域が交通安全上問題のない道路に接していること。

○面積：0.5ha 以上 20ha 以下の区域とする。

## 6. 地区計画の内容について

地区計画は、都市計画法第 12 条の 5 第 2 項の規定により、当該区域の整備、開発及び保全に関する方針並びに地区整備計画を都市計画に定めるものとし、詳細は下記の表による。また、下記のほか、都市計画法、都市計画運用指針その他法令に適合したものとする。

※表の凡例

○：必ず定めるもの    □：定めることができるもの    ×：定めることができないもの

### (1) 宅地活用継続型

名 称			○	
位 置			○	
面 積			○	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	「5. 対象地区について(1)」を参照	○	
	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	主要街区道路 6 m 以上で街区形成する。	○
		公園、緑地	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。	○
		広場		□
		その他の公共空地		□
	建築物等に関する事項	①建築物等の用途の制限	第 1・2 種低層住居専用地域と同等の規制とし、都市計画法第 34 条第 1 号に定める小規模店舗等も許容する。	○
		②建築物の容積率の最高限度	100%	○
		③建築物の容積率の最低限度	—	×
		④建築物の建蔽率の最高限度	60%	○
		⑤建築物の敷地面積の最低限度	200 m <sup>2</sup> 以上	○
		⑥建築物の建築面積の最低限度	—	×
		⑦壁面の位置の制限	1.0m	○
		⑧壁面後退区域における工作物の設置の制限	—	□
		⑨建築物等の高さの最高限度	10m	○
	⑩建築物等の高さの最低限度	—	×	
⑪建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	—	□		
⑫建築物の緑化率の最低限度	—	□		
⑬垣又はさくの構造の制限	垣、さくの構造は、生け垣等とし、地域の景観との調和を図ること。	○		
土地の利用に関する事項		現に存する樹林地、草地等の保全	□	

(2) 既存集落型

名 称			○	
位 置			○	
面 積			○	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	「5. 対象地区について(2)」を参照	○	
	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	住宅分譲を目的とした開発行為を伴う場合		
		道路	主要街区道路 6m以上で街区形成する。	○
		公園、緑地	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。	○
		広場		□
		その他の公共空地		□
	建築物等に関する事項	①建築物等の用途の制限	第1・2種低層住居専用地域と同等の規制とし、都市計画法第34条第1号に定める小規模店舗等、都市計画法第29条第1項第2号に規定する建築物及び地区内に現に存する工場等も許容する。	○
		②建築物の容積率の最高限度	100%	○
		③建築物の容積率の最低限度	—	×
		④建築物の建蔽率の最高限度	60%	○
		⑤建築物の敷地面積の最低限度	200㎡以上	○
		⑥建築物の建築面積の最低限度	—	×
		⑦壁面の位置の制限	1.0m	○
		⑧壁面後退区域における工作物の設置の制限	—	□
		⑨建築物等の高さの最高限度	10m	○
		⑩建築物等の高さの最低限度	—	×
⑪建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		—	□	
⑫建築物の緑化率の最低限度	—	□		
⑬垣又はさくの構造の制限	垣、さくの構造は、生け垣等とし、地域の景観との調和を図ること。	○		
土地の利用に関する事項		現に存する樹林地、草地等の保全	□	

※ 住宅分譲を目的としない開発行為又は開発行為を伴わない場合について、その接続する道路が建築基準法（昭和25年法律201号）第42条第2項道路の場合、道路中心線からの水平距離2mの線をその道路の境界線とみなし、道路区域として整備するとともに、構造物により明示すること。

（ただし、当該道路がその中心線からの水平距離2m未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の道路の側の境界線及びその境界線から道路の側に水平距離4mの線をその道路の境界線とみなす。）

## 7. 地区施設等の整備について

---

### (1) 地区施設

開発行為により整備する公共施設のうち道路、公園、緑地については、地区施設として位置づける。また、地区施設については、原則として行政による新たな施設整備が発生しないものとする。

### (2) 区域周辺の公共施設

地区計画の区域は、当該区域へ接続する道路等が災害の防止上、通行の安全上支障がないような規模及び構造で配置され、河川、排水路等の排水施設が周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で配置されている等の要件を満たさなければならない。

必要な場合においては、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を設ける。

## 8. 地区計画素案作成の基本的事項

---

### (1) 地区計画の提案

都市計画法第21条の2の規定により土地所有者、まちづくりNPO等あるいは民間事業者等が、一定の条件を満たした場合、大津市に対し都市計画の決定等の提案をすることができ、都市計画の提案に関する手続きは、大津市計画提案制度の手続に関する要領（令和4年4月1日）に規定されている。

(2) 当該地区計画の区域における環境の保全に十分配慮するとともに、営農条件並びに農村の生活環境の向上のための計画及び事業に悪影響を及ぼさないよう十分配慮する。

(3) 既存集落型の地区計画については、自治会等の地元組織からの申出を基本とする。

(4) 建築物の建築あるいは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しない。

## 9. 住民合意

---

地区計画の素案を作成するにあたっては、検討の段階から当該地区及び周辺の住民の参加の機会を設け、説明会等を実施し、住民の意見を当該地区計画に反映させるよう努めるものとする。

また地区計画の提案にあたり、土地所有者等の2/3以上の同意を得なければならない。

## 10. 関係機関との相談

---

(1) 地区計画素案の作成にあたっては、事前に本市のまちづくり計画課その他の関係課との調整を密に行い、その内容の充実に努める。

(2) 都市計画法第34条第10号に該当するものとして開発行為を行う場合においては、事業者は、当該地区計画素案の作成までに、道路、公園、排水先河川、水道その他の公共施設の管理者に事前相談を行うことが望ましい。

(3) 開発行為を行わない場合においても、地区計画を決定することによって、土地利用に変更が生じることから、事業者は、前項の規定に準じ、関係する公共施設の管理者に事前相談を行うことが望ましい。

### **1 1. 条例による適用の制限**

---

地区計画の区域内において定められた建築物等に関する事項について、建築基準法第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づき、条例で、これらに関する制限として定めるものとする。

### **1 2. 宅地活用継続型地区計画の事業の実施**

---

- (1) 地区計画の素案の作成段階から、開発許可に関する事前審査の手続きを同時に進めるものとし、都市計画決定後、都市計画法第 29 条第 1 項の開発許可の手続きを行うものとする。
- (2) 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等の事業に着工するものとする。

### **1 3. 土地利用方針及び地区計画ガイドラインの見直し**

---

市街化調整区域の土地利用方針は、大津市国土利用計画、大津市都市計画マスタープラン等の上位関連計画の変更により、「目指すべきまちの将来像」の見直しや、社会経済情勢の変化などに伴い、土地利用上の新たな課題が発生した場合には、市街化調整区域の土地利用方針の見直しを行うと共に、土地利用方針の見直しに合わせ、地区計画ガイドラインについても、地区計画の類型の追加や内容の修正を行う。また、地区計画の策定実績や、地区計画に基づく事業の進捗に伴って新たな課題が判明した場合は、地区計画ガイドラインの適切な見直しを行う。

附 則

このガイドラインは、平成 2 1 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

このガイドラインは、平成 2 3 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

このガイドラインは、平成 2 5 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

このガイドラインは、平成 3 0 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

このガイドラインは、令和 5 年 1 2 月 1 日から施行する。