

湖南省市街化調整区域における  
地区計画制度の運用基準の変更について  
(R4.4.1 施行)

湖南省都市計画審議会資料

湖南省

# 概要説明資料

## I. 市街化調整区域における地区計画制度とは

本市は天津湖南都市計画区域に含まれ、区域区分制度として、重点的・計画的に市街化を推進する市街化区域と、市街化を抑制しうるおい豊かな環境を保全すべき市街化調整区域に区分されている。

一方で、市街化調整区域においては、一律的に開発・建築活動が抑制されることから、区域区分制度のみでは対応できない市街化調整区域のまちづくりを進める制度として地区計画制度を活用する際の運用基準を、国や県・各市が整備している。

今般、以下のとおり、湖南市におけるその運用基準を変更するものである。

## II. ガイドライン改定の目的

- ①滋賀県や他市に比べ、当市では制限の厳しい内容が一部あったため、同程度まで緩和する。
- ②滋賀県都市計画基本方針の策定に伴い、滋賀県のガイドラインに「産業振興型」が追加されるため、当市においても同様の類型を追加する。
- ③公園等の集約化の方針への対応等のため、地区施設（公園等）の配置について、柔軟な運用ができるよう修正する。
- ④区域が接する道路の幅員について、都市計画法第 33 条および湖南市開発行為に関する技術基準に準じるように修正する。

以上 4 つを主な目的として、湖南市市街化調整区域における地区計画制度の運用基準の変更を行うべく、滋賀県や天津湖南都市計画区域内の他市（草津市、栗東市、守山市、野洲市）のガイドラインなどを参考に以下改定内容を検討した。なお、天津市のガイドラインは非常に限定的な内容であり、比較が困難と判断したため参考対象から除外した。

## III. 改定内容

### 1. 大規模開発型（非住居系）を緩和（※P7、13）

当市では大規模開発型（ア：産業振興タイプ）における建築物の用途の制限を「先端技術開発・研究施設等の地域の産業振興及び雇用の創出に著しく寄与し、危険性や環境を悪化させるおそれが少ない産業機能に限る」としているが、滋賀県や他市においては、「上位計画に位置づけのあり周辺と調和するもの」とされている。

そこで、当市においてもその制限は上位計画に委ねるものとして、同様の基準まで緩和する。また、その他敷地の最低限度や高さ制限などの項目についても、滋賀県や他市と同程度までの緩和を行う。

### 2. 大規模開発型（住居系）を緩和（※P7、13）

上記 1 と同様、滋賀県や他市と同程度までの緩和を行う。

### 3. 大規模開発型の分類を廃止（※P7、13）

上記1・2の見直しを行うと、ア：産業振興タイプとイ：住宅開発タイプでほぼ書きぶりが同一となる。

実際に地区計画を策定する際は、住居系か非住居系かで地区計画に定める内容に差が出るが、類型の時点では細かく分類しない方がわかりやすいと判断した。

また、後述の4によってア'：産業振興型も廃止とすることから、現状三つに分類されている大規模開発型（ア：産業振興型、ア'：産業振興型、イ：住宅開発型）について、分類を統廃合して、単に大規模開発型とする。

### 4. 湖南省独自の大規模開発型（ア'：産業振興型）を廃止し、新たに産業振興型を追加（※P7、13）

当市では、平成30年にIC付近での産業振興を目的とする独自の類型として大規模開発型（ア'：産業振興型）を追加した。

しかし、この度滋賀県都市計画基本方針の策定に伴い、滋賀県のガイドラインに、IC周辺や既存工業団地に隣接する地区の産業系土地利用の推進を目的とした「産業振興型」が追加されることとなった。

そこで、上記1～3の変更および今般の滋賀県新類型追加を受けて、湖南省独自の大規模開発型（ア'：産業振興型）を廃止し、新たに滋賀県が追加する「産業振興型」と同等の類型を追加する。

### 5. 各類型における地区施設の配置及び規模の項目を廃止（※P8,11~14）

当市では、全般的に地区施設の配置及び規模について基準を定め、さらに各類型においても具体的に定めている。

また、現在当市では公園のあり方を検討する委員会を立ち上げ、公園集約化の方針を検討している。具体的には、開発ごとに出来上がる小規模公園への対策として、政令第25条「・・・開発区域の面積の3%以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合・・・この限りでない」のただし書きの運用などを検討している。

しかし、現状の各類型において「3%以上の公園及び緑地」を配置と指定しているものがあり、この公園集約化の方針と整合がとれない。

そこで、滋賀県や他市の状況を確認すると、地区施設の配置及び規模については、全般的に法第33条の開発基準と同等以上の基準に適合するものとし、各類型では具体的に定めない運用が多くみられた。

当市における公園集約化の方針においても、あくまで法令等の範囲内で可能な対応を検討しているので、同様の運用であれば問題はない。

よって、当市においても地区施設の配置及び規模については、全般的に法第33条および湖南省開発行為に関する技術基準と同等以上の基準を満たすものとして、各類型では具体的な指定はしないものとする。

### 6. 各類型における区域が接する道路の幅員の項目を修正（※P11~14）

当市では、これまで類型ごとに区域が接する道路の幅員について具体的な数値を定めてきた。しかし、その数値も法第33条の開発基準を基にしており、そちらで運用が確立されていることから、本運用基準

においては別途基準を設けないこととする。

よって、区域が接する道路の幅員については全ての類型において、法第 33 条および湖南省市開発行為に関する技術基準と同等以上の基準を満たす道路に接していることとする。

(参考) 滋賀県都市計画課への照会結果

番号	頁数	意見又は修正のある箇所	意見又は修正	ご意見等に対する対応
①	9,10	(5) 大規模開発型、(6) 産業振興型 区域が接する道路の幅員	(5) 大規模開発型、(6) 産業振興型のみ 区域が接する道路の幅員の記載がありませんが、(3) 沿道型の様な記載とはできないのでしょうか。	区域が接する道路の幅員について、③のご指摘への回答と同様に、本市は開発の技術基準以外の基準を定めない考えであるため、全ての類型について「開発行為に関する技術基準を満たす道路に接していること」と記載を変更いたします。 ※野洲市さんも同様の運用と思われます。
②	9,10	(5) 大規模開発型、(6) 産業振興型 建築物の用との制限	「諸計画と整合し、・・・」となっていますが、都市計画マスタープランおよび諸計画と整合し、・・・としたほうが良いのではないですか。	ご指摘を踏まえ、「都市計画マスタープラン等諸計画と整合し・・・」へ修正します。
③	9,10	地区施設の配置及び規模	類型ごとに指定しないものとなっていますが、各類型で開発の基準とは異なる要件をつけたうえで、適用除外などを決めたほうが良いのではないですか。	開発の技術基準の方が実際の運用等についてノウハウもあり、また、元々の地区計画の運用基準での地区施設の配置及び規模に関する要件についても、開発の技術基準をベースにしたものであるため、本市では開発の技術基準とは異なる基準を設ける必要はないと判断します。

## 湖南省市街化調整区域における地区計画制度の運用基準（案）

### （目的）

第1条 この告示は、本市の市街化調整区域における地区計画制度の運用に関し必要な事項を定めることにより、市街化調整区域の環境の保全を図りつつ、良好な居住環境の維持及び形成、並びに適正な都市機能の確保及び農林業との健全な調和に寄与することを目的とする。

### （用語の定義）

第2条 この告示において用いる用語の意義は、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）において用いる用語の例による。

### （基本方針）

第3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（国土交通省）、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（滋賀県）に基づいて行い、地方自治法（昭和22年法律第67号）第2条第4項に定める市町村の基本構想及び法第18条の2に定める市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下「湖南省都市計画マスタープラン」という。）等との整合を図るものとする。

2 地区施設及び関連公共施設整備については、既に公共施設整備が整っている区域、面的な開発行為等による計画的な整備の担保が図られることが確実な区域等、市街地の公共施設整備に影響がないものとする。

### （適用範囲）

第4条 この告示は、市街化調整区域のうち、次の各号のいずれかに該当する土地の区域において定める地区計画について適用するものとする。

- (1) 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なわれる、又は行われた土地の区域
- (2) 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
- (3) 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

### （適用区域の制限）

第5条 地区計画の区域には、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号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まないものとする。また、次の各号に掲げる区域又は地域についても含まないものとする。

- (1) 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
- (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（同法第4条第1項に規定する集落地域整備基本方針が策定された場合にあつては、同条第2項第1号に掲げる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) 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、保安林予定森林及び保安施設地区予定地並びに保安林整備臨時措置法（昭和 29 年法律第 84 号）に規定する保安林整備計画に基づく保安林指定計画地
- (5) 滋賀県立自然公園条例（昭和 40 年滋賀県条例第 30 号）に規定する指定区域
- (6) 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又は天然記念物の指定区域
- (7) 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
- (8) 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 8 条第 1 項の規定による土砂災害特別警戒区域
- (9) 鳥獣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 項の規定による鳥獣保護区
- (10) 前各号に掲げる区域等のほか、法令及び法令に基づく命令等による規制区域

（対象区域）

第 6 条 地区計画の対象区域は、次の各号に掲げる地区のいずれかに適合するとともに、湖南市都市計画マスタープランに位置づけられている区域又は土地利用の方針との整合が図られている区域とする。

(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、改善する等の必要があると認められる地区

(2) 宅地活用継続型

ア 既存住宅団地タイプ

既に造成されている住宅団地等（既存集落を除く。）

イ 工場等跡地タイプ

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ることが必要であると認められる地区

(3) 沿道型、駅近接型

ア 駅近接タイプ

既存集落や鉄道駅に面する及び近接する地域で、既に住宅が点在している地区において、地域の特性を活かし、住宅及び居住者のための利便施設等を計画的に配置していく必要があると認められる地区

イ 沿道タイプ

既存集落や沿道地域（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地区において、地域の特性を活かし、住宅及び居住者のための利便施設等を計画的に配置していく必要があると認められる地区

(4) 沿道型（非住居系）

幹線道路沿道において、無秩序な開発が進行している又は進行のおそれがある地区であ

って、適正な土地利用の整序を図るため、許容する用途及び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・保全していく必要があると認められる地区

(5) 大規模開発型

市街化調整区域における 20 ヘクタール（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つては 5 ヘクタール以上）の一団の開発行為であつて、市街化区域における市街化の状況から見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が行われる地区

(6) 産業振興型

インターチェンジやスマートインターチェンジ周辺の幹線的な道路に面した地域および市街化区域の既存工業団地に隣接した地域において、地区施設の配置及び規模、建築物等の用途の制限等を定めることにより、産業の創出・発展を図る地区

(区域の設定)

第 7 条 地区計画の区域の境界は、原則として道路、河川その他の明確かつ恒久的であり、堅固な地形地物等、土地の範囲を明示するのに適当なものによりできる限り整形となるように定めるものとする。また、農林業との健全な調和に配慮し、地区計画の区域外における営農環境等の悪化を招かないように区域を設定するものとする。

2 地区計画の区域の面積については、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に鑑み、その区域については、1 または 2 の建築敷地のみを対象としたものではなく、適正な街区形成に足る一定の広がりを持つ土地の区域とする。

3 地区計画の区域の面積は、既存集落型及び宅地活用継続型は概ね 0.5 ヘクタール以上 20 ヘクタール未満、沿道型、駅近接型及び沿道型（非住居系）は概ね 0.5 ヘクタール以上、大規模開発型は 20 ヘクタール以上（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つては 5 ヘクタール以上）、産業振興型は 2 ヘクタール以上 20 ヘクタール以内とする。

(地区計画の内容)

第 8 条 地区計画は、法第 12 条の 4 第 2 項の規定に基づき、地区計画の名称、位置及び区域の面積を定めるとともに、法第 12 条の 5 第 2 項の規定に基づき、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。）、地区施設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方向を示す指針として、別表第 1 に掲げるとおり、地区計画の目標、土地利用の方針、地区施設の整備方針、建築物等の整備方針、その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針を定めるものとする。

2 地区計画の目標は、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、ゆとりある良好な都市環境の維持及び形成、周辺景観、営農条件等との調和、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。



(地区整備計画)

第 10 条 地区整備計画は、地区計画の方針に基づき、別表第 1 に掲げるとおり、地区計画の目標を実現するために必要な事項を定めるものとする。

(地区施設に関する事項)

第 11 条 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。また、施設整備の技術基準については、法第 33 条および湖南省市開発行為に関する技術基準と同等以上の基準に適合するものとする。

(建築物等に関する事項)

第 12 条 建築物等に関する事項については、市街化調整区域の性格及び当該地区の特性を踏まえ、別表第 2 に掲げるとおり、ゆとりある良好な都市環境の維持及び増進を図るために必要な事項について定めるものとする。

(大規模開発型に関する技術的事項)

第 13 条 大規模開発型に関する技術基準は、法に基づく開発行為に関する技術基準に適合するとともに、原則として 20 ヘクタール以上の一団の開発行為となることを踏まえ、別表第 3 に掲げる良好な環境の市街地形成を図るための技術的事項に適合するものとする。

(策定における基本的事項)

第 14 条 地区計画の素案の作成においては、次に掲げる事項に留意しなければならない。

- (1) 当該地区計画の区域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に定めること。
- (2) 当該地区計画に即した地区の整備又は保全が周辺の土地の農業上の利用に支障がないように定めること
- (3) 当該地区計画の区域における環境の保全に十分に配慮するとともに、周辺の土地における永続的な営農環境及び生活環境の向上のための計画及び事業に支障がないように定めること。

(地区計画の素案の作成)

第 15 条 地区計画に適合する開発行為は開発許可の対象であることに鑑み、地区計画の区域内において開発行為を行おうとする事業者（以下「事業者」という。）は、関係機関との協議の上、当該地区計画の素案を作成するとともに、都市計画担当課その他の関係課との協議及び調整を密に行い、その内容の充実に努めるものとする。

(事前相談等)

第 16 条 事業者は、地区計画の素案の作成を行おうとするときは、都市計画担当課に事前相談を行わなければならない。

2 市長は、事前相談が行われたときは、当該地区計画の素案の内容の把握に努めるとともに、湖南省都市計画マスタープランとの整合性に関する判断を行う等必要な措置を講じるものとする。

(住民の合意形成)

第 17 条 地区計画の素案の作成においては、当該区域内の土地利用について一定の制限が課せられることとなるため、事業者は、当該素案の検討段階から当該地区及び周辺住民の参加の機会を設け、説明会を実施する等により、住民の意見を当該素案に反映するよう努めるもの

とする。

2 事業者は、原則として当該区域内の住民又は利害関係人の全員の同意を得るものとする。  
(公共施設の管理者の同意)

第 18 条 事業者は、当該地区計画の作成までに、道路、公園、河川その他の公共施設の管理者と事前協議を行い、当該管理者の同意を得るものとする。

(指導又は助言)

第 19 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、事業者に指導又は助言を行うことができる。

(条例による制限の適用)

第 20 条 市長は、地区計画を都市計画に定めたときは、当該地区計画の区域内において、建築基準法第 68 条の 2 第 1 項に基づく建築制限条例を速やかに制定するものとする。

(事業の実施)

第 21 条 事業者は、原則として地区計画が定められた日から 1 年以内に事業に着手するものとする。

(その他)

第 22 条 この告示に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

付 則

この告示は、平成 21 年 4 月 1 日から施行する。

付 則

この告示は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

別表第1（第9条、第10条関係）

名 称		◎	
位 置		◎	
面 積		◎	
地区計画の目標		◎	
区域の整備、開発及び保全の方針	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	◎	
	その他該当区域の整備、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	△
	建築物等に関する事項	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	△
		建築物の形態又は色彩その他の意匠（日影規制・北側斜線）	○
		垣又はさくの構造の制限	○
		土地の利用に関する事項	樹林地、草地等の保全

◎：必ず定める事項

○：定めるべき事項

△：定めることができる事項

×：定めることができない事項

別表第2（第11条、第12条関係）

	(1) 既存集落型	(2) 宅地活用継続型		
		【ア 既存住宅団地タイプ】	【イ 工場等跡地タイプ】	
区域の面積	・区域面積：概ね0.5～20ha			
区域が接する道路の幅員	・法第33条および湖南省開発行為に関する技術基準と同等以上の基準を満たす道路に接していること。		・法第33条および湖南省開発行為に関する技術基準と同等以上の基準を満たす道路に接していること。	
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	・第1・2種低層住居専用地域と同様の規制とし、隣接又は近接する用途地域との整合を図る。（ただし、住宅については、戸建て専用住宅及び戸建ての店舗併用住宅のみとし、共同住宅、寄宿舎又は下宿その他これらに類するものを除く。） ・既存集落内の既設工場や農業用の倉庫などは、建築が可能となる措置を講じる。 ・既存集落内において既に社会福祉施設の集積が進み、今後とも施設の存続・充実を図ることが適切であると認められる場合は、これらの施設の建築等が可能となる措置を講じる。	・第1・2種低層住居専用地域と同様の規制とし、隣接又は近接する用途地域との整合を図る。（ただし、住宅については、戸建て専用住宅及び戸建ての店舗併用住宅のみとし、共同住宅、寄宿舎又は下宿その他これらに類するものを除く。）	・既存工場と同業種、同規模の工場のほか、周辺環境、土地利用、公共施設等の整備状況に鑑み、影響が小さいと認められる工場及び区域内の工場で生産される製品の展示、販売等のための小規模な施設の立地を許容する。 ・住居系市街地に隣接し、既存の住居系市街地と一体となって良好な居住環境を形成することが可能であると認められる区域に限り、第1・2種低層住居専用地域と同様の規制とする。（ただし、住宅については、戸建て専用住宅及び戸建ての店舗併用住宅のみとし、共同住宅、寄宿舎又は下宿その他これらに類するものを除く。）
	容積率の最高限度	・60～100%のうちから地域の実情に応じて選択する。（市街化区域と隣接する場合は、隣接する用途地域の制限との整合を図る。）		
	建ぺい率の最高限度	・40～60%のうちから地域の実情に応じて選択する。（市街化区域と隣接する場合は、隣接する用途地域の制限との整合を図る。ただし、既存集落又は造成済みの住宅団地の実情に応じて、70%の数値を採用することができるものとする。）	・40～60%のうちから地域の実情に応じて選択する。（市街化区域と隣接する場合は、隣接する用途地域の制限との整合を図る。）	
	敷地面積の最低限度	・200㎡以上		・200㎡以上で必要に応じて定める。 ・住居系への転換・純化を図る場合は、200㎡以上
	壁面の位置の制限	・1m及び1.5mから選択する。		・2m以上 ・住居系への転換・純化を図る場合は、1m及び1.5mから選択する。
	建築物等の高さの最高限度	・10m（市街化区域と隣接する場合は、隣接する用途地域の制限との整合を図る。）		・12m（ただし、周囲の景観と調和し、市街化調整区域にふさわしい良好な景観の形成上支障がないと認められる場合はこの限りではない。） ・住居系への転換・純化を図る場合は10m
	北側斜線制限	・第1・2種低層住居専用地域と同等とすることが望ましい。（市街化区域と隣接する場合は、隣接する用途地域の制限との整合を図る。）		・住居系への転換・純化を図る場合は、第1・2種低層住居専用地域と同等とすることが望ましい。（市街化区域と隣接する場合は、隣接する用途地域の制限との整合を図る。）
	日影規制	・第1・2種低層住居専用地域と同等とすることが望ましい。（市街化区域と隣接する場合は、隣接する用途地域の制限との整合を図る。）		・住居系への転換・純化を図る場合は、第1・2種低層住居専用地域と同等とすることが望ましい。（市街化区域と隣接する場合は、隣接する用途地域の制限との整合を図る。）
	垣又はさくの構造の制限	・地域の特徴を生かした良好な景観の形成に寄与するため、垣又はさくの構造の制限を定めることが望ましい。 ・特に、東海道筋又は新規の開発を誘導する場合は、ブロック塀等を制限し、生け垣又は板塀等に限定するなど、積極的に定めることとする。		
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	・建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を積極的に定めることとする。 ・特に、既存環境保全エリア及び田園環境保全エリアにおいては、恵まれた自然環境との調和、集落景観の保全及び育成を図るため、屋根の形状を勾配屋根とすること又は、壁面を板壁又は漆喰仕上げとする等、形状及び材料の制限を積極的に定めることとする。（ただし、市街化区域に隣接し、将来的に市街化区域への編入が想定される区域においては、市街化区域の制限との整合を図る。）また、建築物等の色彩は、原色を避け、落ち着いた色調に限定する等、積極的に定めることとする。	・建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限は、周辺の景観又は既存の建築物等の形態、色彩等と調和を図り、景観形成上支障がないものとし、屋根及び壁面の形状、材料及び色彩の制限を積極的に定めることとする。（ただし、市街化区域に隣接し、将来的に市街化区域への編入が想定される区域においては、市街化区域の制限との整合を図る。）	・建築物等の形態は、恵まれた自然環境との調和を図り、景観形成上支障がないものとし、屋根の形状を勾配屋根とすることを積極的に定めることとする。ただし、環境保全及び安全確保の観点からこれによりがたい場合は除く。
その他	<p>共通事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・良好な景観の形成を図るため、野立広告物の設置を制限することとする。設置を許容する場合は、高さ10m以下とし、大きさ及び形状の基準を定め、統一感のある街並み景観の創出を図る。また、周辺景観及び建築物と調和した色彩及び素材とする（ただし、地域の実情に応じて良好な周辺景観と調和し景観形成上支障がないと認められる場合はこの限りではない）。</li> <li>・また、建築物に付属する屋外広告物は、原則として、1事業者2箇所以内に限り事業所名及び商標等を表示することができることとし、その設置は建築物壁面への直付けのみとし、建築物からの突出看板及び屋上看板の類は認めない等、屋外広告物の設置を制限することとする。</li> </ul>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住民相互の交流や連携が図られるよう、良好なコミュニティの形成に資するよう配慮すること。</li> <li>・新たに整備される公園、遊歩道等の地区施設の維持管理は、住民による自治組織等により適切に行われること。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・住居系への転換・純化を図る場合は、住民相互の交流や連携が図られるよう、良好なコミュニティの形成に資するよう配慮すること。</li> <li>・新たに整備される公園、遊歩道等の地区施設の維持管理は、住民による自治組織等により適切に行われること。</li> <li>・敷地境界部にフェンス等を設ける場合は、色彩に配慮するとともに積極的に緑化を図ること。</li> <li>・敷地内は高木、中木等により木陰を創出するなど積極的に緑化を図ること。</li> <li>・特に、屋根の形状を勾配屋根とすることができない場合には、自然なスカイラインを人工的な構造物で乱さないように積極的な緑化を図ること。</li> </ul>	

別表2（第11条、第12条関係）

		(3) 沿道型、駅近接型		(4) 沿道型（非住居系）
		【ア 駅近接タイプ】	【イ 沿道タイプ】	
区域の面積		・区域面積：概ね0.5ha～		
区域が接する道路の幅員		・法第33条および湖南省市開発行為に関する技術基準と同等以上の基準を満たす道路に接していること。	・法第33条および湖南省市開発行為に関する技術基準と同等以上の基準を満たす道路に接していること。	・法第33条および湖南省市開発行為に関する技術基準と同等以上の基準を満たす道路に接していること。
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	・第1・2種中高層住居専用地域と同等の規制とする。（ただし、工場類の立地を認めない。また、住宅については、戸建て専用住宅及び戸建ての店舗併用住宅のみとし、共同住宅、寄宿舎又は下宿その他これらに類するものを除く。）	・第1種中高層住居専用地域と同等の規制とする。（ただし、住宅については、戸建て専用住宅及び戸建ての店舗併用住宅のみとし、共同住宅、寄宿舎又は下宿その他これらに類するものを除く。また、市街化区域と隣接する場合は、隣接する用途地域の制限との整合を図る。） ・農業用の倉庫等は、建築が可能となる措置を講じる。	・都市計画法第34条第5号（地域特産物展示販売施設等）及び第9号（道路管理施設、休憩所、給油所）の基準で許可される建築物等の立地を限定的に許容し、幹線道路の沿道の適正な土地利用を誘導するために必要な制限を湖南省都市計画マスタープランの考え方に沿って定める。
	容積率の最高限度	・60～200%のうちから地域の実情に応じて選択する。（市街化区域と隣接する場合は、隣接する用途地域の制限との整合を図る。）		
	建ぺい率の最高限度	・40～60%のうちから地域の実情に応じて選択する。（市街化区域と隣接する場合は、隣接する用途地域の制限との整合を図る。）		
	敷地面積の最低限度	・200㎡以上		・1,000㎡以上
	壁面の位置の制限	・1m及び1.5mから選択する。	・必要に応じて定める。	・5m以上
	建築物等の高さの最高限度	・10m及び12mから選択する。（市街化区域と隣接する場合は、隣接する用途地域の制限との整合を図る。）		・12m
	北側斜線制限	・第1・2種中高層住居専用地域と同等とすることが望ましい。	・第1種中高層住居専用地域と同等とすることが望ましい。（市街化区域と隣接する場合は、隣接する用途地域の制限との整合を図る。）	・必要に応じて定める。
	日影規制	・第1・2種中高層住居専用地域と同等とする。	・第1種中高層住居専用地域と同等とする。（市街化区域と隣接する場合は、隣接する用途地域の制限との整合を図る。）	・必要に応じて定める。
	垣又はさくの構造の制限	・地域の特色を活かした良好な景観の形成に寄与するため、垣又はさくの構造の制限を定めることが望ましい。特に駅へのアクセス道路沿道は、東海道への近接性に配慮し、ブロック塀等を制限し、生け垣又は板塀等に限定するなど、積極的に定めることとする。	・地域の特色を活かした良好な景観の形成に寄与するため、垣又はさくの構造の制限を定めることが望ましい。	・地域の特色を活かした良好な景観の形成に寄与するため、垣又はさくの構造の制限を定めることが望ましい。
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	・建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を積極的に定めることとする。 ・良好な景観形成への配慮が駅利用者感じられるように、駅へのアクセス道路沿道を中心に、屋根の形状を勾配屋根とすること又は、壁面を板壁又は漆喰仕上げとする等、形状及び材料の制限を積極的に定めることとする。（ただし、市街化区域に隣接し、将来的に市街化区域への編入が想定される区域においては、市街化区域の制限との整合を図る。）また、建築物等の色彩は、原色を避け、落ち着いた色調に限定する等、積極的に定めることとする。	・建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限は、周辺の景観や既存の建築物等の形態、色彩等と調和を図り、景観形成上支障がないものとし、屋根及び壁面の形状、材料及び色彩の制限を積極的に定めることとする。（ただし、市街化区域に隣接し、将来的に市街化区域への編入が想定される区域においては、市街化区域の制限との整合を図る。）	・建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限は、周辺の田園景観や背景となる自然景観との調和を図り、景観形成上支障がないものとし、屋根の形状を勾配屋根とすることを積極的に定めることとする。ただし、環境保全及び安全確保の観点からこれによりがたい場合は除く。 ・建築物等の色彩は、原色を避け、落ち着いた色調に限定するなど、積極的に定めることとする。	
その他	<p>共通事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・良好な景観の形成を図るため、野立広告物の設置を制限することとする。設置を許容する場合は、高さ10m以下とし、大きさ及び形状の基準を定め、統一感のある街並み景観の創出を図る。また、周辺景観及び建築物と調和した色彩及び素材とする（ただし、地域の実情に応じて良好な周辺景観と調和し景観形成上支障がないと認められる場合はこの限りではない）。</li> <li>・また、建築物に付属する屋外広告物は、原則として、1事業者2箇所以内に限り事業所名、商標等を表示することができることとし、その設置は建築物壁面への直付けのみとし、建築物からの突出看板、屋上看板の類は認めない等、屋外広告物の設置を制限することとする。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・駅を利用する多くの人を出迎え、見送る地区の特性を踏まえ、良好な景観形成に取り組むこと。</li> <li>・壁面の位置を合わせ統一感のあるまちなみの形成を図るとともに、前面道路の歩道と一体となってゆったりとした歩行空間の形成を図る。</li> <li>・住民相互の交流や連携が図られるよう、良好なコミュニティの形成に資するよう配慮すること。</li> <li>・新たに整備される公園、遊歩道等の地区施設の維持管理は、住民による自治組織等により適切に行われること。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・住民相互の交流や連携が図られるよう、良好なコミュニティの形成に資するよう配慮すること。</li> <li>・新たに整備される公園、遊歩道等の地区施設の維持管理は、住民による自治組織等により適切に行われること。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・前面の幹線道路の円滑な交通の支障とならないように、共同駐車場を設置し、車両出入口の数を極力少なくすること。</li> <li>・徒歩及び自転車での来客の安全性及び利便性を確保するため、連続的でゆとりある歩行空間を創出すること。</li> <li>・大型車用の駐車場を設けること。</li> <li>・災害発生時において、救助・復旧作業のために駐車場及び緑地を使用すること等について積極的に協力すること。</li> <li>・敷地内は高木、中木等により木陰を創出する等積極的に緑化を図ること。</li> <li>・特に、屋根の形状を勾配屋根とすることができない場合には、自然なスカイラインを人工的な構造物で乱さないように積極的な緑化を図ること。</li> <li>・幹線道路からの奥行き50m以上の整形な街区を形成し、周囲の農地の営農環境に支障のないようにすること。</li> </ul>

別表第2（第11条、第12条関係）

		(5)大規模開発型
区域の面積		・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為にあつては5ha以上）
区域が接する道路の幅員		・法第33条および湖南省市開発行為に関する技術基準と同等以上の基準を満たす道路に接していること。
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	・ ・都市計画マスタープラン等の諸計画と整合し、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%のうちから地域の実情に応じて選択する。（市街化区域と隣接する場合は、隣接する用途地域の制限との整合を図る。）
	建ぺい率の最高限度	・40～60%のうちから地域の実情に応じて選択する。（市街化区域と隣接する場合は、隣接する用途地域の制限との整合を図る。）
	敷地面積の最低限度	・ ・200㎡以上
	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および周囲の環境に配慮した高さを定める。
	北側斜線制限	・必要に応じて定める。
	日影規制	・必要に応じて定める。
	垣又はさくの構造の制限	・地域の特色を活かした良好な景観の形成に寄与するため、生け垣に限定するなどの制限を定める。
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	・建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限は、周辺の田園景観や背景となる自然景観との調和を図り、景観形成上支障がないものとする。 ・建築物等の色彩は、原色を避け、落ち着いた色調に限定する等、積極的に定めることとする。
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。

別表第2（第11条、第12条関係）

		() (6) 産業振興型	
		【ア インターチェンジ近接タイプ】	【イ 既存工業団地タイプ】
区域の面積		<ul style="list-style-type: none"> <li>・2ha～20ha</li> <li>※都市計画マスタープラン等の諸計画に位置づけられていること。</li> <li>※既存集落や市街化区域（工業地域および工業専用地域は除く。）に隣接しないこと。</li> </ul>	
区域が接する道路の幅員		<ul style="list-style-type: none"> <li>・インターチェンジまたはスマートインターチェンジから概ね1km圏内の地域、もしくはその地域内の既存の工業地区と隣接すること。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化区域内の既存工業団地（工業地域または工業専用地域に限る。）に隣接しており、既存工業団地からアクセスできること。</li> </ul>
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工業専用地域と同等の規制とする。</li> <li>※当該地域における産業の創出に資するものであること。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工業専用地域と同等の規制とする。</li> <li>※市街化区域内の既存工業団地と関連するもので、当該地域の産業の発展に資するものであること。</li> </ul>
	容積率の最高限度	・100～200%のうちから地域の実情に応じて選択する。（市街化区域と隣接する場合は、隣接する用途地域の制限との整合を図る。）	
	建ぺい率の最高限度	・40～60%のうちから地域の実情に応じて選択する。（市街化区域と隣接する場合は、隣接する用途地域の制限との整合を図る。）	
	敷地面積の最低限度	・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および周囲の環境に配慮した高さを定める。	
	北側斜線制限	—	
	日影規制	—	
	垣又はさくの構造の制限	・地域の特色を活かした良好な景観の形成に寄与するため、生け垣に限定するなどの制限を定める。	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物等の形態又は色彩その他の意匠は、周辺の景観や背景となる自然景観との調和を図り、景観形成上支障がないものとする。</li> <li>・建築物等の色彩は、原色を避け、落ち着いた色調に限定する等、積極的に定めることとする。</li> </ul>	
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・沿道の施設配置については土地利用を考慮し、区画道路を配置すること。</li> <li>・インターチェンジまたはスマートインターチェンジ周辺地域外への広がりについては一定認められることとするが、この場合、インターチェンジまたはスマートインターチェンジ周辺地域内の既存の工業地区と隣接した土地の地区とすること。</li> <li>・区域面積が20ha以上となる場合は、原則大規模開発型の地区計画によること。</li> </ul>		

別表第3（第13条関係）

1 一般基準

<p>(1) 規模等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 20ha 以上の一団の開発行為とする（ただし、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）。</li> </ul>
<p>(2) 自然環境等への配慮</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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・改善に十分に配慮したものとする</li> <li>こと。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 営農条件及び農業集落地域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したものとする</li> <li>こと。</li> </ul>
<p>(3) 都市施設等との整合等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地区計画の区域及び周辺の河川、道路その他の公共施設等の整備計画に支障を及ぼさないものとする</li> <li>こと。</li> <li>・ 都市施設として都市計画決定されている施設との整合のとれたものとする</li> <li>こと。</li> <li>・ 原則として、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、整備主体及び整備時期を調整し、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とする</li> <li>こと。</li> <li>・ やむを得ず工区を分割して開発行為を実施する場合は、最初の工区の施工時に地区施設を完成させる</li> <li>こと。</li> </ul>
<p>(4) 地権者の合意状況</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業者は、素案の検討段階から当該地区及び周辺住民の参加機会を設け、説明会等を実施して意見を地区計画に反映させるよう努める</li> <li>こと。</li> <li>・ 事業者は、原則として地区計画区域内の利害関係人全員の合意を得る</li> <li>こと。</li> </ul>



2 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

<p>(1) 原則とする開発行為</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●主として住宅の建設の用に供する目的で行われるもの             <ul style="list-style-type: none"> <li>①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</li> <li>②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</li> <li>③上記①および②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</li> </ul> </li> <li>●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             <ul style="list-style-type: none"> <li>①法律に基づき策定された計画</li> <li>②知事が策定した計画</li> <li>③市が策定した計画で、知事の認定、承認等を受けたもの</li> <li>④市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</li> </ul> </li> </ul>
<p>(2) 基本とする考え方</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●湖南省都市計画マスタープランに位置づけのある区域で土地利用の方針に適合するものであること。</li> <li>●市街化区域又は市街化調整区域内の既成市街地若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総合庁舎若しくはその支所等の公共施設が存する既存集落をいう。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 km 以内の範囲にあることをいう。）する地域において行われるものであること。 (除外要件)             <ul style="list-style-type: none"> <li>①市街化区域等に隣接し、又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。</li> <li>②工場の移転跡地又は線引き前からの造成（半造成を含む）済みの一団土地利用等を活用する場合。</li> <li>③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として認められるものの設置を目的とする場合</li> </ul> </li> <li>●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又は整備されており、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（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に認められる場合を含む。）ものであること。</li> <li>●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</li> </ul>

	<p>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、この限りではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●周辺の地域における農林業との土地利用及び水利用の調整が十分図られているものであること。</li> <li>●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。</li> </ul>
--	---

3 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

(1) 原則とする開発行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>●以下の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、その内容が技術的事項の基準に適合しているもの <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>②線引き以前から造成済みの団地（宅地活用継続型に適合）に増設して新たに宅地開発を行うもの</li> <li>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</li> </ul> </li> </ul>
---------------	--