

# 1. 観音寺の景観まちづくりの経緯

## 具体的なまちづくり活動

H21年度 「新たな公」の取組  
 ○景観や間伐材など、地域資源の再確認と活用  
 ○地元の組織づくりと「栗東市街道百年ファンクラブ」など、多様な主体との連携  
 ○都市住民との交流・ネットワークづくり



H22年度 自分たちのできることを実践しよう！  
 ○間伐材ベンチの製作・販売、大学生との家具作り（地域資源の活用）  
 ○「ヒカリトオトノセカイ 2010」の開催（多様な人々との交流の継続）  
 ○集落ビジョンに関する意見交換ワークショップ（未来予想図づくり）



### ■地域住民が感じている心配・不安

- 何のためのイベントなのか。
- いつまで継続する（できる）のか。
- 活動したことで何がかわるのか。（見えない）

美の里づくりコンクールで特別賞を受賞しました

### ■見えてきた課題（ビジョン検討会の意見）

#### 人

後継者の育成、UJIターンの取組を進めよう！

#### 交通

空間的な距離を感じさせない豊かな暮らしを提案しよう！

#### 農林業

都市住民などとコラボした高齢化対策に取り組みよう！

これまで

H23年度 「里山学校」と「食と地域の交流対策交付金事業」の取組

### ○里山学校の目的

- ①琵琶湖への眺望や、地域の生活文化など、貴重な資源を見つめなおすこと。
- ②観音寺の魅力を発信し、参加者と共有すること。
- ③観音寺を大切にしてくれる人や住みたい人、草刈り作業に参加してくれる人など、地域外の都市住民等と交流やネットワークをつくること。



### ○「食と地域の交流対策交付金事業」のテーマ

観音寺に残る、日本が忘れ掛けている自然と調和した豊かな暮らしを見つめなおし、腰を据えて暮らしたい人、2地域居住をしたい人、農林業を楽しみたい人…観音寺の自然や文化を大切にしてくれる人や大好きな人といろんな形で交流して、地域を元気にしよう！

### 『観音寺暮らし』共感プロジェクト（定住促進）

～ 心の交流、自然と共生した暮らしの豊かさの提案～

「観音寺で暮らしたい」、「観音寺に関わりたい」と思う人とのネットワークづくり、農林業や、草刈りなどの自治会活動の担い手づくり・住民みなさんの負担を減らす仲間づくり

「観音寺 春の交流イベント」(3/17, 5/3) の開催

「観音寺天水クラブ」の立ち上げ・入会募集

これから

H24年度 「食と地域の交流対策交付金事業」（2年目）等の取組

「観音寺天水クラブ」との交流など

観音寺が将来、ずっと続いていくように。

みんながずっと元気で暮らせるように。

今よりもっと暮らし良さが高まるように。

## 法律や制度の関係

### 都市計画法

■市街化調整区域（法第7条第3項）  
 （市街化を抑制すべき区域）

### 農振法

■農業振興地域（法第6条第2項）  
 （総合的に農業の振興を図ることが必要であると認められる地域）

### 景観法

■景観計画区域（法第8条第2項第1号）  
 （都市や、集落地域等と一体となって良好な景観を形成している地域）

原則、農家の二男・三男等のための住宅のみが建築でき、それ以外の人は住宅等の建築ができない。

全国的に、市街化調整区域において様々な特徴を持つ地区があり、社会経済情勢の変化に伴って集落機能の維持や自然環境の保全が困難な地区が見られるようになったため、集落地域の維持に向けた法律や制度が使えるようになってきた

### 「観音寺」を将来につないでいくための仕組みづくり

#### 都市計画法

■市街化調整区域  
 ■地区計画制度（法第12条の4・5）

土地や建物のルール

#### 農振法

■農業振興地域  
 ■農用地利用計画の変更（法第13条）

守るところはしっかりと守りつつ、地区計画の目標に沿った地区の整備・開発・保全を進めることを基本に、良好な自然環境の中で暮らしたい人の受け入れが可能に！

周囲の自然や特徴的な家並みなど優れた景観が観音寺の資源！そこを将来につなげていくルールづくり

文化財保護法の仕組み、まちづくり協定など

#### 景観法

■景観計画区域  
 ■景観農業振興地域整備計画（法第55条）

山や田んぼのビジョンや仕組み

■景観協定（土地所有者等によるルール）

■景観地区（都市計画による景観誘導）

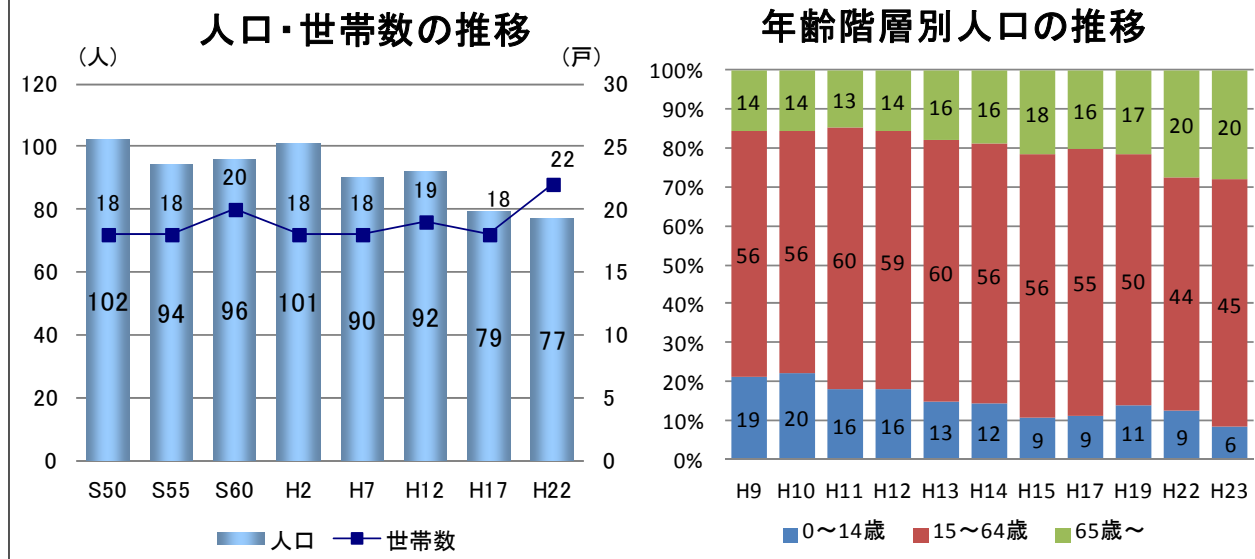
## 2. 「定住促進」を進める背景・理由

集落の人口が緩やかに減少している。

(昭和50年に102人いた人口が、平成22年では77人まで減少している)

特に、子どもの数が減少し、高齢化が進んでいる。

(平成10年に20人いた0~14歳の子どもが、平成22年では6人となっている)

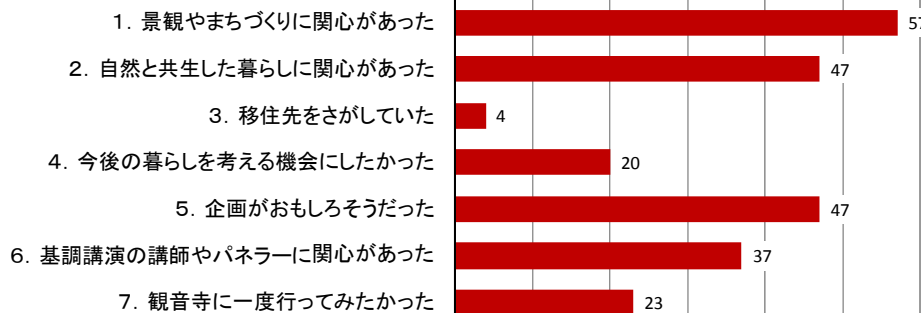


このまま、放っておくと、  
人が減って、高齢化が進んで、自治会の活動もできなくなってしまう。  
(現在でも、一人で幾つもの役をしている人がいる)

自治会の活動だけでなく、農地や山の手入れも難しくなってしまう。

観音寺に「住みたい!」と思う人を受け入れて、  
集落の人口を増やしたい。

(自然豊かな場所で生活したい人が全国的に多くあり、昨年度の里山学校では移住先を探している人も参加していた。)



だから、市街化調整区域でも、  
「住みたい!」と思う人が家を建てて住めるようにしたい。

しかしながら、観音寺は市街化調整区域に位置づけられていて、  
「住みたい!」と思う人が簡単に住めないようになっている

観音寺に住みたい!  
(今まで住んだことがない人)



- 田んぼや畑を潰して家を建てる ⇒ ×
- 空き家に住む ⇒ ⇒ ⇒ ⇒ ⇒ ⇒ ⇒ ⇒ ⇒ ⇒ ○
- 空き家を建て替えて住む ⇒ ⇒ ○  
(S45.7.15以前の空き家)
- 空き家を建て替えて住む ⇒ ⇒ ×  
(S45.7.15以降の空き家)

栗東市は、昭和45年7月15日に決めています。

- 市街化調整区域の地区計画制度とは・・・
- 自然環境を保全しながら、便利・快適に暮らせる市街地をつくるため、
- ◆ すでに市街地を形成している区域、
- かつ、今後10年程度で優先的・計画的に市街化を図るべき市街化区域
- ◆ 市街化を抑制すべき市街化調整区域

を決めた。



■ 「地区計画制度」とは、身近な生活空間について、地区のみなさんで話し合っ、建物の用途、高さ、色などの制限や、地区道路、公園などに関する決まりごとを定め、景観のすぐれた暮らしやすいまちづくりを進めるための制度です。

### 3. 「定住促進」に向けて取り組むべきこと

観音寺の現状

#### 都市計画法

■市街化調整区域  
(法第7条第3項)  
(市街化を抑制すべき区域)



原則、農家の二男・三男等のための住宅のみが建築でき、それ以外の人には住宅等の建築ができない  
(観音寺に住みたい人が家を建てられない)。

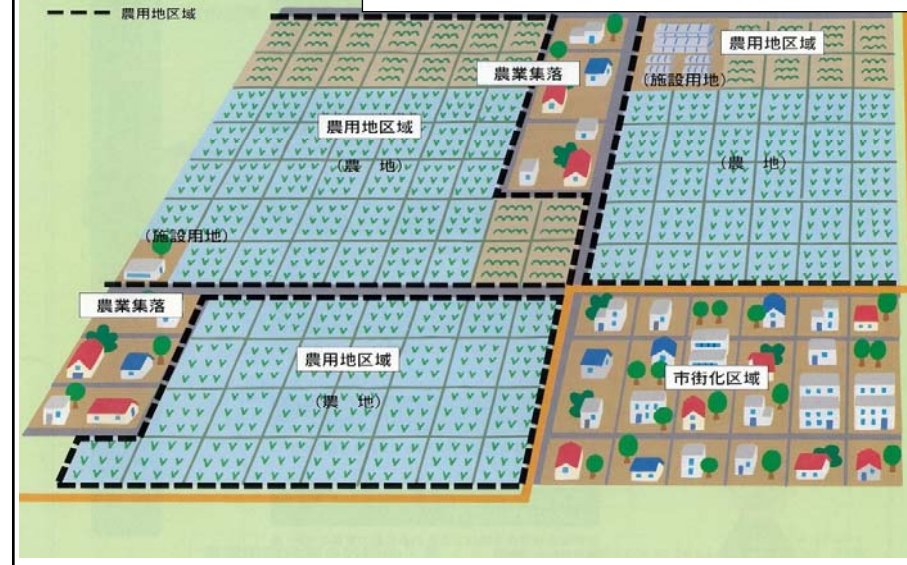
#### 農振法

■農業振興地域  
(法第6条第2項)  
(総合的に農業の振興を図る地域)

■農用地区域  
(法第10条第3項)  
(優良農地として概ね10年間、農地として保全すべき地域)



・原則転用禁止。農業振興のための施策を計画的・集中的に実施

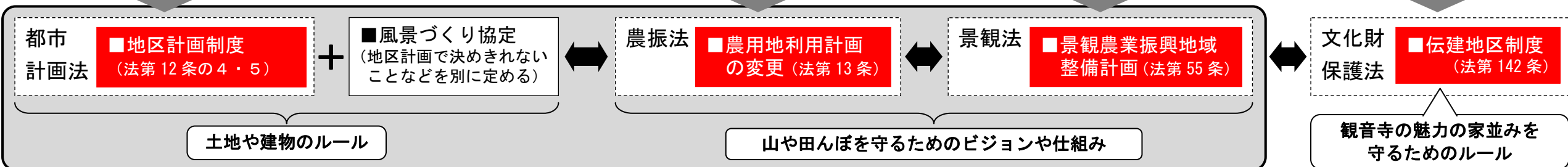


■景観計画区域  
(法第8条第2項第1号)  
(都市や、集落地域等と一体となって良好な景観を形成している地域)

観音寺の魅力の発信・PR  
(観音寺で暮らしたい人さがし)



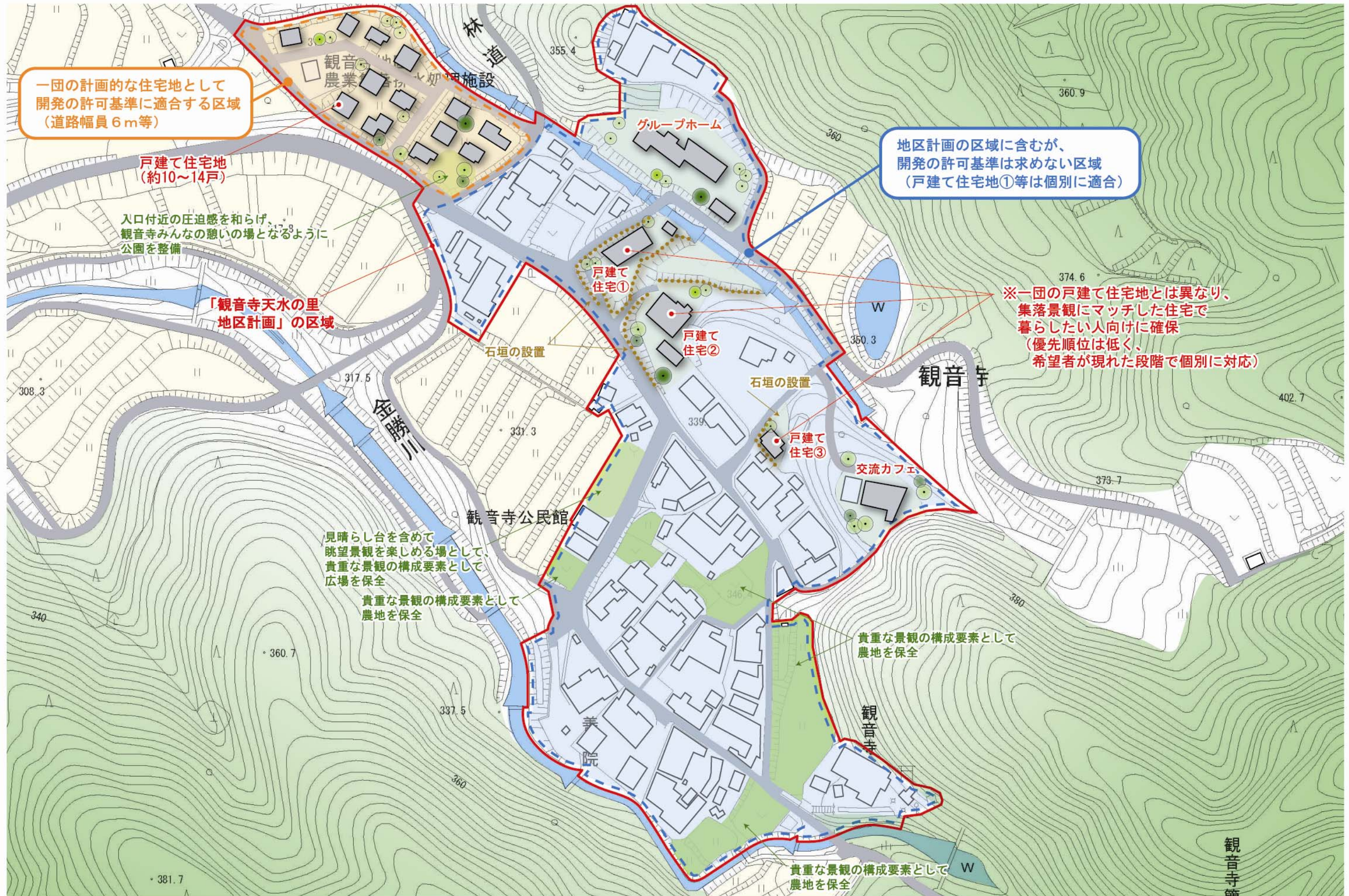
観音寺に住みたい人が、農業をする・しないに関わらず、家を建てて、暮らせるように、地区計画を活用する。  
地区計画を決定できるように、残すべき大切な農地を守りつつ、点在する細かな農地などの農用地区域を除外する。  
農用地区域を除外できるよう、残すべき農地・宅地として活用すべき農地を明確にするなど、景観農業振興地域整備計画をつくる。



琵琶湖への眺望、周囲の自然や宿坊の面影を残す家並みなど、優れた景観が観音寺の資源！  
こうした貴重な資源を将来につなげていくためのルールづくりや計画づくりによって、観音寺で暮らしたい人の受け入れが可能になります！

「観音寺」を将来につなげていくための仕組みづくり

## 4. 地区計画のイメージ案





別表2（第5条、第6条、第11条関係）

地区計画の類型別運用基準

地区計画の類型	既存集落型	宅地活用継続型	駅近接型	計画整備型
区域の基準面積	0.5ha以上 (既存集落の1.5倍以下)	0.5ha以上 (やむを得ない場合、最小0.3ha)	1ha以上	1ha以上
区域が接する道路の幅員	幅員6.0m以上	幅員6.0m以上	幅員6.5m以上	幅員9.0m以上
土地利用方針	戸建専用住宅主体			
建築物等の用途の制限	第1種低層住居専用地域の範囲内 (ただし、長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿は除く。)	第1種低層住居専用地域の範囲内 (ただし、長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿は除く。)	第2種中高層住居専用地域の範囲内 (ただし、長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿は除く。)	都市計画マスタープラン等の計画と整合するもので、隣接する市街化区域の用途と調和するもの
容積率の最高限度	80%		200%	200%
建ぺい率の最高限度	50%		60%	60%
敷地面積の最低限度	200㎡		180㎡	200㎡
壁面の位置の制限	道路及び隣地境界から1m以上		必要に応じて定める	必要に応じて定める
建築物の高さの最高限度	10m		12m	良好な景観の観点から周囲の景観と調和が図れるよう定める
北側斜線	第1種低層住居専用地域の基準			
日影規制	第2種高度地区の基準 第2種中高層住居専用地域の基準			
建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限	周辺の環境及び景観と調和が図れるよう定める。			
垣、柵の構造制限	緑地の現況、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調和が図れるよう定める。			

上記によるもの他、栗東市景観条例及び百年先のあなたに手渡す栗東市景観計画の基準を反映したものとす。