

1. 都市計画法第34条第11号及び第12号について（都市計画法抜粋）

第34条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない

11号 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

12号 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

2. 区域の指定について

栗東市伊勢落地先の集落は、市街化調整区域に位置し、住宅建築は農家用住宅や分化住宅に限られています。

この市街化調整区域にあつても、市街化区域と一体的な生活圏を構成していると認められる区域については、都市計画法第34条第11号の指定をすることで、個人が建築する自己用住宅及び店舗付き自己用住宅に限り、都市計画法の許可を得て建築が可能となります。

栗東市内では、同基準にてこれまで10地区を指定しており、また、類似する開発区域周辺における市街化を促進する恐れがないと認められる都市計画法第34条第12号の指定区域（住宅地区）についても3地区を指定しています。

今回、伊勢落自治会より空き家対策や集落過疎化対策等として当制度の導入に同意する確認書が提出されましたので、都市計画法第34条第11号の区域に指定するための手続きを進めています。

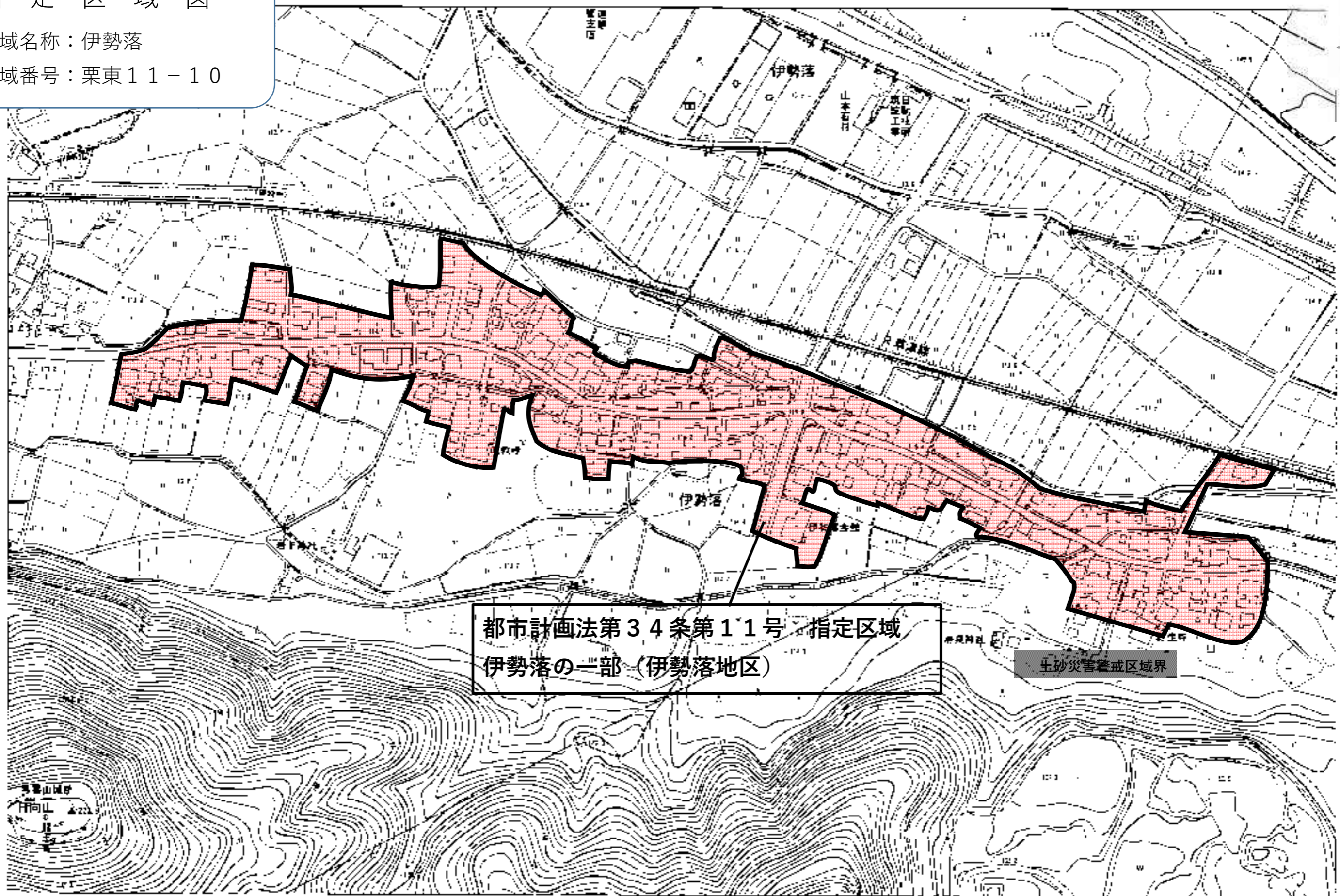
3. 都市計画審議会の協議事項について

法第34条第11号及び第12号の指定区域を指定しようとするときは、条例に「あらかじめ都市計画審議会の意見を聴かなければならない」と規定されていることから、区域の指定案についてご意見を伺うものです。

指定区域図

区域名称：伊勢落

区域番号：栗東11-10

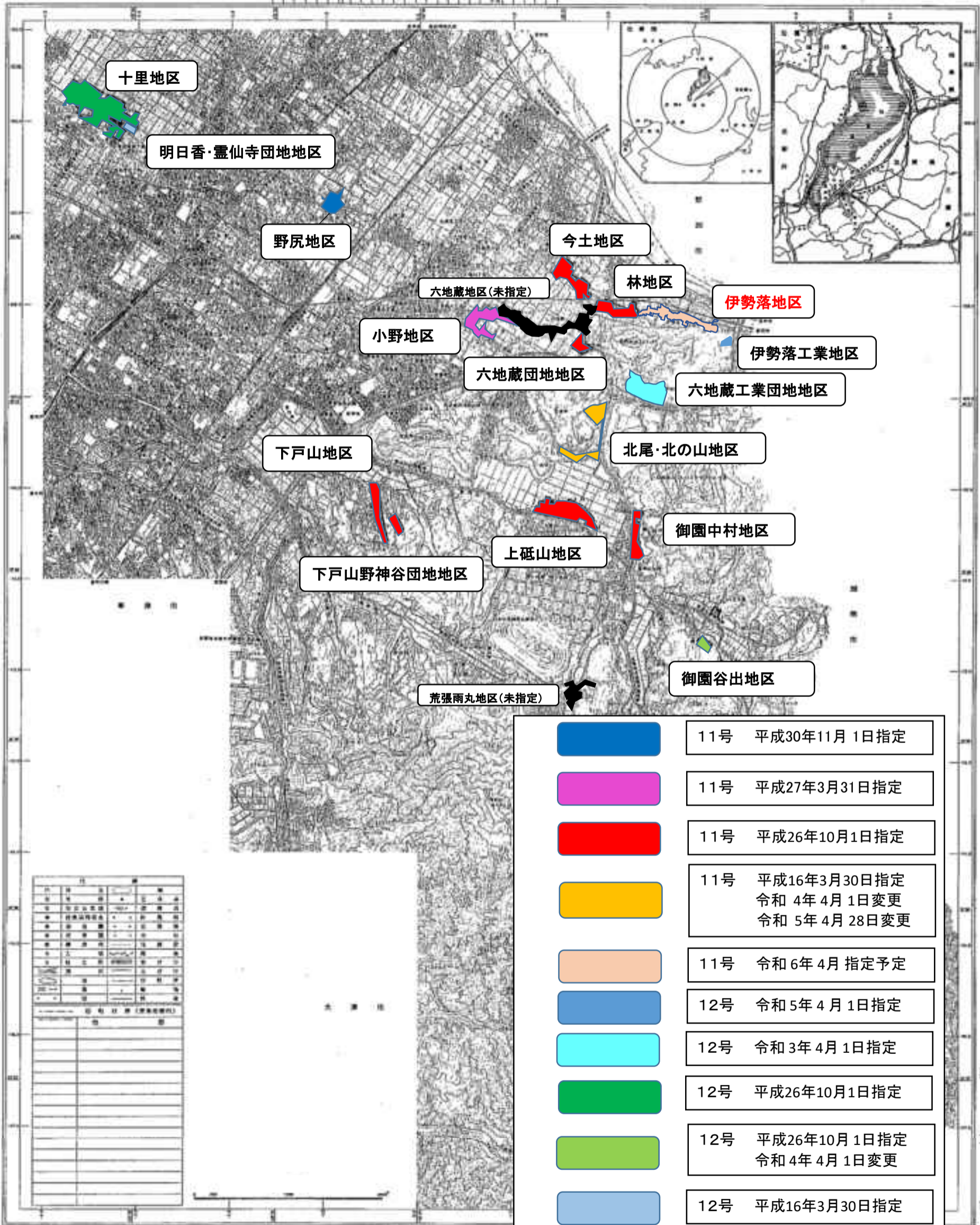


都市計画法第34条第11号 指定区域
伊勢落の一部（伊勢落地区）

土砂災害警戒区域界

馬場山城跡
日向山 221.5

栗東市全図



	11号 平成30年11月1日指定
	11号 平成27年3月31日指定
	11号 平成26年10月1日指定
	11号 平成16年3月30日指定 令和4年4月1日変更 令和5年4月28日変更
	11号 令和6年4月指定予定
	12号 令和5年4月1日指定
	12号 令和3年4月1日指定
	12号 平成26年10月1日指定
	12号 平成26年10月1日指定 令和4年4月1日変更
	12号 平成16年3月30日指定

区画	名称	指定区域	指定日
1	十里地区	11号	平成30年11月1日
2	明日香・靈仙寺団地地区	12号	平成16年3月30日
3	野尻地区	11号	平成27年3月31日
4	今土地区	11号	平成26年10月1日
5	六地藏地区(未指定)	未指定	
6	林地区	11号	平成26年10月1日
7	伊勢落地区	11号	平成26年10月1日
8	小野地区	11号	平成27年3月31日
9	六地藏団地地区	11号	平成27年3月31日
10	伊勢落工業地区	11号	平成26年10月1日
11	六地藏工業団地地区	11号	平成16年3月30日
12	下戸山地区	11号	平成26年10月1日
13	北尾・北の山地区	11号	平成16年3月30日
14	御園中村地区	11号	平成26年10月1日
15	下戸山野神谷団地地区	11号	平成26年10月1日
16	上砥山地区	11号	平成26年10月1日
17	御園谷出地区	12号	平成26年10月1日
18	荒張雨丸地区(未指定)	未指定	

栗東市都市計画部 都市計画課 作成
 資料6-3 都市計画法第34条第11号・第12号指定区域 位置図
 平成30年11月1日現在
 1/25,000
 栗東市 栗東市役所 1-1-1
 TEL: 0575-32-1111 FAX: 0575-32-1112

都市計画法第 34 条第 11 号・12 号 区域指定基準

(目的)

過疎化に伴う既存集落の空洞化及び既存建築物の荒廃化防止を図り、地域の住環境の保全並びに地域コミュニティの維持を目的として、自己用住宅（規定に基づく併用住宅可）の建築を目的として行う開発行為（建築行為）について、区域指定をおこなう。

○法第 34 条第 11 号指定の基準

第 11 号の基準により、栗東市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第 5 条に基づき区域指定を行う。

指定要件

次のいずれにも該当する区域であること。

- ① 市街化区域に隣接している区域
- ② 市街化区域と一体的な集落を形成している区域
- ③ 当該土地の区域の全部又は一部が、市街化区域から 1 キロメートルの範囲内に在する土地の区域
- ④ 建築物（事務所・店舗・工場等、直接居住の用に供さないものは除く。）の敷地相互間の距離が概ね 50m 以内の間隔で 50 戸以上連たんしており、建築物が集積している土地の区域
- ⑤ 主要な道路（概ね 4 m 以上の公道）に面し、水道・下水道・排水路が整備されている土地の区域
- ⑥ 消防防災を勘案して、主要な道路から概ね 60 m 以内で包含できる土地の区域
- ⑦ 森林を含まない土地の区域
- ⑧ 農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域を含まない土地の区域
- ⑨ 土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する土砂災害特別計画区域を含まない土地の区域
- ⑩ 溢水、湛水等による災害の発生のおそれのある区域を含まない土地の区域
- ⑪ 地区指定に関して地元自治会と協議を了した土地の区域
- ⑫ 原則として、既存の建築物敷地として利用されている土地の区域

(注) 地区指定に際し、建築基準法における接道要件は考慮していないため、地区指定を理由として必ず建築ができるものではない。

○法第 34 条第 12 号指定の基準

第 12 号の基準により、栗東市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第 7 条に基づき区域指定を行う。

指定要件

次のいずれにも該当する区域であること。

- ① 次の項目のうち、一つ以上該当する土地の区域
 - ・都市計画法に基づく開発許可制度が適用される以前に、住宅を主とした目的で団地形成された土地の区域
 - ・土地区画整理法に基づき施行された土地の区域
 - ・都市計画法に基づき住宅を目的とした宅地開発がされ、現に自己用住宅が建ち並んでいる土地の区域
 - ・滋賀県、栗東市等の公共団体が住宅を主とした目的で団地形成した土地の区域
 - ・既存の集落で、同一の字または、町内会組織が形成されており、建築物（事務所・店舗・工場等、直接居住の用に供さないものは除く。）の敷地相互間の距離が概ね 50m 以内の間隔で 50 戸以上連たんしており、建築物が集積していると認められる土地の区域
- ② 主要な道路（概ね 4 m 以上の公道）に面し、水道・下水道・排水路が整備されている土地の区域
- ③ 消防防災を勘案して、主要な道路から概ね 60 m 以内で包含できる土地の区域
- ④ 森林を含まない土地の区域
- ⑤ 農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域を含まない土地の区域
- ⑥ 土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する土砂災害特別計画区域を含まない土地の区域
- ⑦ 溢水、湛水等による災害の発生のおそれのある区域を含まない土地の区域
- ⑧ 地区指定に関して地元自治会と協議を了した土地の区域
- ⑨ 原則として、既存の建築物敷地として利用されている土地の区域

（注）地区指定に際し、建築基準法における接道要件は考慮していないため、地区指定を理由として必ず建築ができるものではない。