

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警戒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警戒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

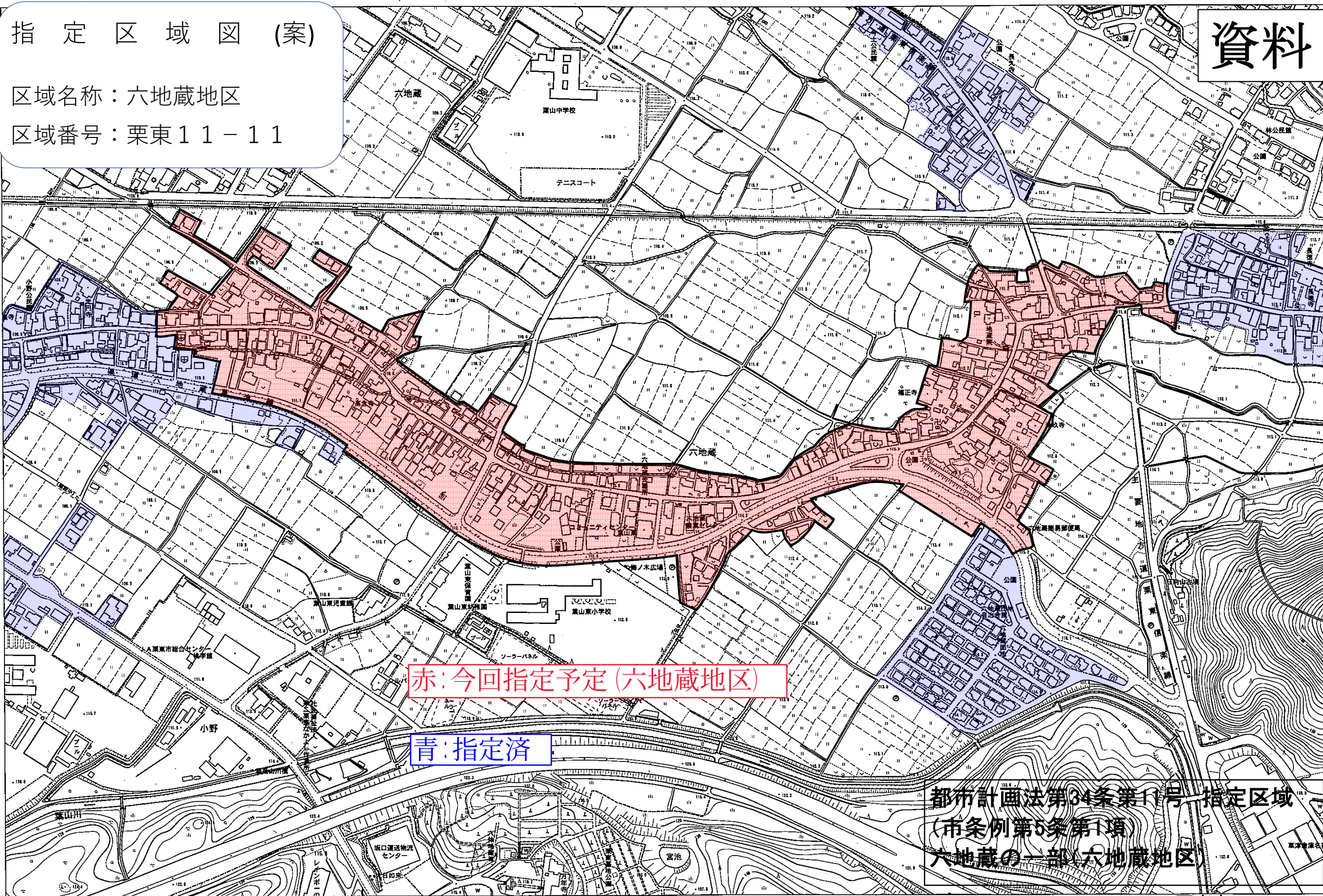
（注）地区指定に際し、建築基準法における接道要件は考慮していないため、地区指定を理由として必ず建築ができるものではない。

指定区域図(案)

区域名称：六地藏地区

区域番号：栗東11-11

資料3



赤:今回指定予定(六地藏地区)

青:指定済

都市計画法第34条第11号(指定区域
(市条例第5条第1項)
六地藏の一部(六地藏地区))

都市計画法第34条11号・12号 指定区域一覧

指定状況（令和6年4月現在）

○ 11号指定区域（11地区）

1. 北尾・北の山地区	平成16年3月30日指定告示
2. 御園中村地区	平成26年10月1日指定告示
3. 上砥山地区	平成26年10月1日指定告示
4. 下戸山地区	平成26年10月1日指定告示
5. 下戸山野神谷団地地区	平成26年10月1日指定告示
6. 今土地区	平成26年10月1日指定告示
7. 六地藏団地地区	平成26年10月1日指定告示
8. 林地区	平成26年10月1日指定告示
9. 小野地区	平成27年3月31日指定告示
10. 野尻地区	平成30年11月1日指定告示
11. 伊勢落地区	令和 6年 4月1日指定告示
12. 六地藏地区	令和 7年 4月1日指定予定

○ 12号指定区域（住居3地区、工業流通業務2地区）

1. 明日香・霊仙寺団地地区	平成16年3月30日指定告示
2. 十里地区	平成26年10月1日指定告示
3. 御園谷出地区	平成26年10月1日指定告示
ー 御園八王子地区	平成26年10月1日指定告示 →令和 4年 4月1日指定解除
1. 六地藏工業団地地区	令和 3年 4月1日指定告示
2. 伊勢落工業地区	令和 5年 4月1日指定告示

この図は、大津市域内の各区域の指定状況を示しています。指定された区域は、色で区別されています。指定の年次と指定の月日は、右側の表に記載されています。

指定の年次	指定の月日	指定の区域
平成30年	11月1日	11号 指定
平成27年	3月31日	11号 指定
平成26年	10月1日	11号 指定
平成16年	3月30日	11号 指定
令和4年	4月1日	11号 変更
令和5年	4月28日	11号 変更
令和6年	4月1日	11号 指定
令和7年	4月	11号 指定予定
令和5年	4月1日	12号 指定
令和3年	4月1日	12号 指定
平成26年	10月1日	12号 指定
平成26年	10月1日	12号 指定
令和4年	4月1日	12号 変更
平成16年	3月30日	12号 指定

大津市

都市計画法第34条第11号に基づく区域指定の流れ

自治会

市

