

## Ⅱ－3 地区計画の類型

市街化調整区域における地区計画は、次のタイプのいずれかに適合する必要があります。

(1) 既存集落型		
<b>適用地区のイメージ</b>	<b>運用指針</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ⅳ－2－1. G. 地区計画1 (4) ① 17</li> </ul>
	<b>滋賀県の運用方針</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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戸以上の建築物が連たんしている土地の区域）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、改善する等の目的で行う地区計画。</li> </ul>
	<b>栗東市の運用基準</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一団の街区を形成する既存集落及びその周辺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、改善する必要があると認められる地区。</li> </ul> 
<b>策定区域の要件</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>0.5ha以上、かつ、原則として既存集落の面積の1.5倍以下。</li> </ul>
<b>地区施設の配置及び規模</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>当該地区の策定区域は、交通安全上問題なく、かつ、6m以上の幅員の道路に接しているものとする。</li> <li>地区施設は、当該地区の敷地形成、周辺の道路状況等を勘案のうえ、6m以上の区画道路及び公園、緑地、広場その他の公共空地を配置するとともに、必要に応じて雨水調整施設を配置するものとし、当該地区施設は、「都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準（平成21年4月栗東市。）」に適合するものとする。</li> </ul>
(2) 宅地活用継続型		
<b>適用地区のイメージ</b>	<b>運用指針</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ⅳ－2－1. G. 地区計画1 (4) ① 20</li> </ul>
	<b>滋賀県の運用方針</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存集落を除いて、既に造成されている住宅団地等における地区計画。</li> <li>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都市計画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っていく地区計画。</li> </ul>
	<b>栗東市の運用基準</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存集落を除いて、既に造成されている住宅団地等における地区。</li> <li>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と認められる地区。</li> </ul> 
<b>策定区域の要件</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>0.5ha以上（ただし、工場跡地等で周辺の土地利用状況等によりやむを得ない場合は、最小面積を0.3haとすることができる。）</li> </ul>
<b>地区施設の配置及び規模</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>当該地区の策定区域は、交通安全上問題なく、かつ、6m以上の幅員の道路に接しているものとする。</li> <li>地区施設は、当該地区の敷地形成、周辺の道路状況等を勘案のうえ、6m以上の区画道路及び公園、緑地、広場その他の公共空地を配置するとともに、必要に応じて雨水調整施設を配置するものとし、当該地区施設は、「都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準（平成21年4月栗東市。）」に適合するものとする。</li> </ul>

## (3) 駅近接型

適用地区のイメージ	運用指針	・Ⅳ-2-1. G. 地区計画1(4)① 17
	滋賀県の運用方針	・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ような地区において、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地区計画。
	栗東市の運用基準	・鉄道駅から概ね1km以内の地域で、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。 
策定区域の要件	・1.0ha以上 <b>0.5ha以上に変更する。</b>	
地区施設の配置及び規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>当該地区の策定区域は、交通安全上問題なく、かつ、6.5m以上の幅員の道路に接しているものとする。</li> <li>地区施設は、当該地区の敷地形成、周辺の道路状況等を勘案のうえ、6m以上の区画道路及び公園、緑地、広場その他の公共空地を配置するとともに、必要に応じて雨水調整施設を配置するものとし、当該地区施設は、「都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準（平成21年4月栗東市。）」に適合するものとする。</li> </ul>	

## (4) 計画整備型

適用地区のイメージ	運用指針	・Ⅳ-2-1. G. 地区計画2(2)①
	滋賀県の運用方針	・市街化調整区域における、20ha以上（産業の振興、居住環境の改善等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）の一団の開発行為であって、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うえで支障がなく、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見込まれるものに関する事業が行われる土地の区域における地区計画（大規模開発型）。
	栗東市の運用基準	・産業の振興その他都市機能の維持・増進を図るため、都市計画マスタープラン等の上位計画を踏まえ個別具体的な土地利用の方針が定められている地域において、この方針に基づく土地利用を適切に誘導し、秩序ある街区環境の形成を図る地区（市長が法第12条の5第1項第2号に規定する地区計画の適用区域のいずれかに該当すると認め、かつ、地区計画制度の活用を図ることが適当であると認める場合に限る。）。 
策定区域の要件	・1.0ha以上	
地区施設の配置及び規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>当該地区の策定区域は、交通安全上問題なく、かつ、9m以上の幅員の道路に接しているものとする。</li> <li>地区施設は、当該地区の敷地形成、周辺の道路状況等を勘案のうえ、6m以上の区画道路及び公園、緑地、広場その他の公共空地を配置するとともに、必要に応じて雨水調整施設を配置するものとし、当該地区施設は、「都市計画法に基づく開発行為に関する技術基準（平成21年4月栗東市。）」に適合するものとする。</li> </ul>	

資料1-2

住宅を主とした近隣市の調整区域における地区計画の運用基準

県・市	地区計画の種類	面積要件
滋賀県 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	駅近接型	0.5ha以上
大津市 市街化調整区域における地区計画ガイドライン	既存集落型 ※駅近接型を定めていない	0.5ha以上-20ha以下
守山市 市街化調整区域における地区計画制度の運用基準	沿道型（住居系） ※駅近接型を定めていない	0.5ha以上
野洲市 市街化調整区域における地区計画制度の運用基準	駅近接型	0.5ha以上-20ha未満 ただし、周辺の土地利用の状況を勘案し、最小面積を0.3haとすることができる。
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	駅近接型	0.5ha以上
草津市 市街化調整区域における地区計画制度運用基準	— ※駅近接型や住居を主とした地区計画の種類を定めていない	—
栗東市 市街化調整区域における地区計画制度の運用基準	駅近接型	1ha以上

# 第四次栗東市都市計画マスタープラン

## 風格都市栗東

いつまでも住み続けたいくなる  
安心な元気都市 栗東

## ●市街地拡大予定地区と市街地像

	拡大 予定地区	図面 番号 (順不同)	地区の市街地像
令和12年までの市街地拡大予定	六地藏・ 伊勢落 77.2ha	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・(都)山手幹線、栗東湖南IC整備による広域交通の利便性を活かした産業用地として東部まちづくり総合整備計画に位置づけられた地区</li> <li>・特定保留区域（大津湖南都市計画区域第5回定期見直し）のため、事業計画の深度化を図り、計画的な工業流通業務地の形成を図る</li> </ul>
	小野A 7.6ha	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・手原駅に近接し、市街化調整区域における地区計画制度による一団の住宅地が形成されるなど、市街化が進みつつある地区</li> <li>・市街化区域に編入し、道路などの整備を進め、一般住宅地の形成を図る</li> </ul>
	小野B 2.3ha	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>・手原駅に近接し、市街化調整区域における地区計画制度によって一団の住宅地が形成された地区</li> <li>・市街化区域に編入し、一般住宅地の形成を図る</li> </ul>
	野尻 4ha	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>・栗東駅前の都心居住拠点に隣接し、既存集落が立地する地区</li> <li>・大宝東小学校など周辺の環境や景観との調和を図りつつ、隣接する市街化区域と一体的な市街地形成を図る</li> </ul>
	北中小路A 4.6ha	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>・栗東駅に近接し、市街化調整区域における地区計画制度による一団の住宅地が形成され、(都)大門野尻線、(市)霊仙寺北中小路線の整備により生活利便性が高まる地区</li> <li>・周辺の環境や景観との調和を図りつつ、隣接する市街化区域と一体的に良好な市街地形成を図る</li> </ul>
	北中小路B 5.4ha	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>・栗東駅に近接し、(都)大門野尻線、(市)霊仙寺北中小路線の整備により生活利便性が高まる地区</li> <li>・周辺の環境や景観との調和を図りつつ、隣接する市街化区域と一体的に良好な市街地形成を図る</li> </ul>
	北中小路C 14.4ha	7	<ul style="list-style-type: none"> <li>・(都)大津湖南幹線、(都)上鉤志那中線等に近接し、交通の利便性が良く、産業立地のポテンシャルが高い地区</li> <li>・周辺環境や景観との調和を図りつつ、計画的な工業流通業務地の形成を図る</li> </ul>

※区域区分の変更については、原則として、大津湖南都市計画の定期見直しに合わせて実施する。

※市街化調整区域の地区計画制度については、関係機関との協議・調整が整ったもののみを対象とする。

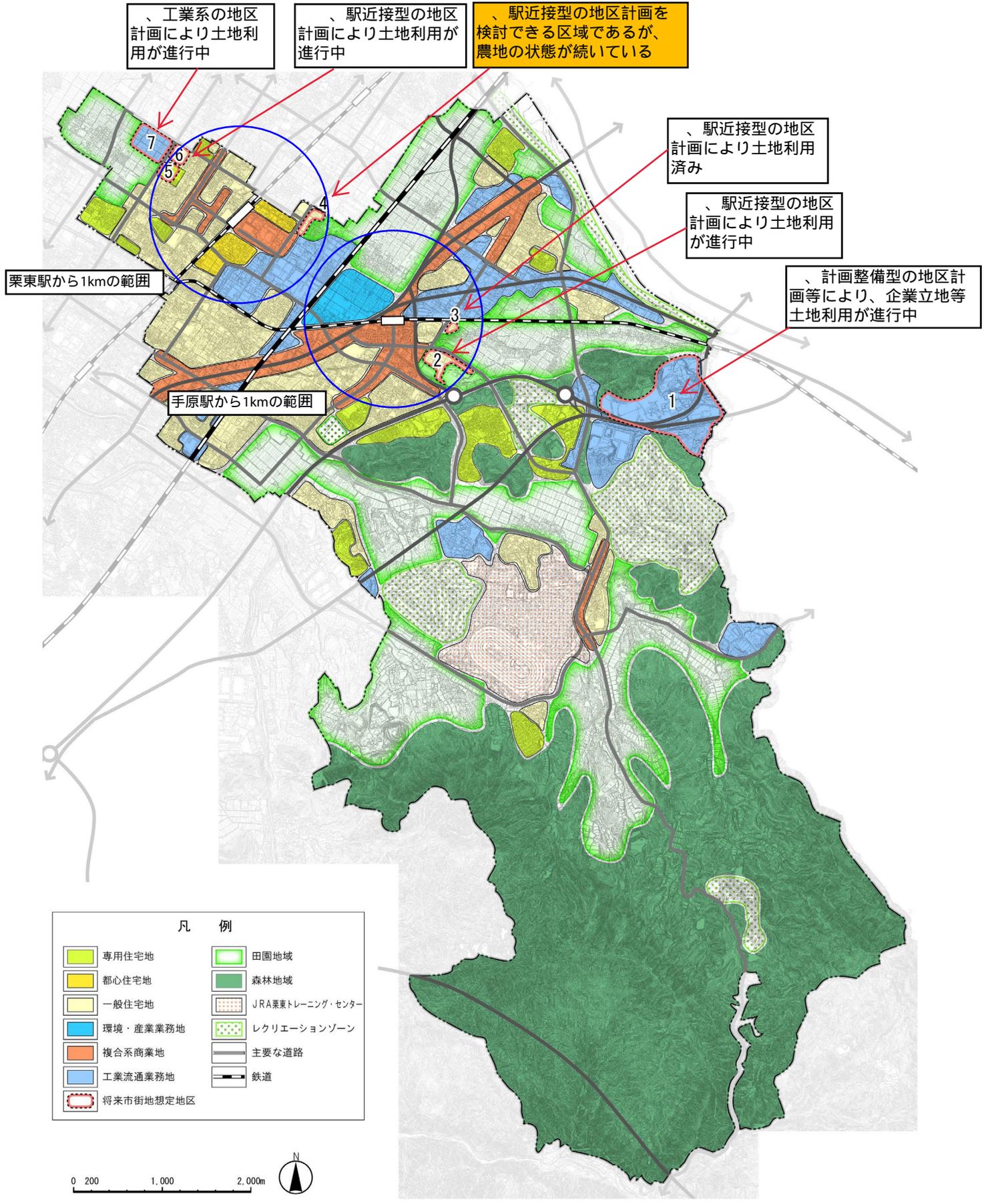


図 将来土地利用方針図（令和12年目標）

