

1. 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続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**

1～10（略）

11 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 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**

13～14（略）

2. 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【抜粋】

（法第34条第11号の条例で指定する土地の区域）

第5条 法第34条第11号に規定する条例で指定する土地の区域（以下「第11号指定区域」という。）**は、次の各号のいずれにも該当すると認められる土地の区域**のうち、市長が指定する土地の区域とする。

- （1） 建築物の敷地相互間の距離が50メートル以内でおおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている土地の区域
- （2） 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存する土地の区域
- （3） 主要な道路が、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模で適当に配置されており、かつ、当該区域外の相当規模の道路と接続している土地の区域
- （4） 排水路その他の排水施設が、当該区域内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該区域及びその周辺の地域に**いづ**る被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されている土地の区域
- （5） 水道その他の給水施設が、当該区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されている土地の区域
- （6） 当該土地の区域を第11号指定区域とすることが、隣接し、又は近接する市街化区域の計画的な市街化を図る上に支障がない土地の区域
- （7） 政令第29条の9各号に掲げる区域及び政令第8条第1項第2号ハ又はニに掲げる土地の区域に準ずる土地の区域（これらの区域及びその周辺の地域の状況等により開発行為を行うのに支障がないと認められる区域を除く。）を含まない土地の区域

2 市長は、**第11号指定区域の指定をしようとするときは、あらかじめ栗東市都市計画審議会の意見を聴かなければならない。**

3 市長は、第11号指定区域を指定したときは、その旨及び区域を告示しなければならない。

4 前3項の規定は、第11号指定区域の区域の変更について準用する。

（法第34条第11号の条例で定める予定建築物等の用途）

第6条 法第34条第11号に規定する条例で定める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予定建築物等の用途は、自己の居住の用に供する住宅（建築基準法別表第2（イ）の項第2号に掲げるものを含む。）**以外の用途とする。**

（法第34条第12号の条例で指定する土地の区域）

第7条 法第34条第12号に規定する条例で指定する土地の区域（以下「第12号指定区域」という。）**は、次の各号のいずれかに該当すると認められる土地の区域**のうち、市長が指定する土地の区域とする。

- （1） 主として住宅が集積している土地の区域であつて、次のいずれにも該当する区域（次条において「住宅地区」という。）
 - ア 当該土地の区域における居住者の減少に伴いコミュニティ維持への対応が必要であつて、独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる土地の区域のうち、第5条第1項第3号から第5号までに掲げる区域に該当する区域
 - イ 当該土地の区域を第12号指定区域とすることが、開発区域周辺における市街化を促進するおそれがない土地の区域
 - ウ 政令第29条の9各号に掲げる区域及び政令第8条第1項第2号ハ又はニに掲げる土地の区域に準ずる土地の区域（これらの区域及びその周辺の地域の状況等により開発行為を行うのに支障がないと認められる区域を除く。）を含まない土地の区域

（2） （略）

2～4 （略）

第8条 法第34条第12号に規定する条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定める開発行為は、次の各号のいずれかに該当する開発行為とする。

（1） （略）

（2） 住宅地区に該当する第12号指定区域の土地に**自己の居住の用に供する住宅**（建築基準法別表第2（イ）の項第2号に掲げるものを含む。）**を建築することを目的として行う開発行為**

（3） （略）

3. 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 6 0 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	【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 6 0 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
---	--

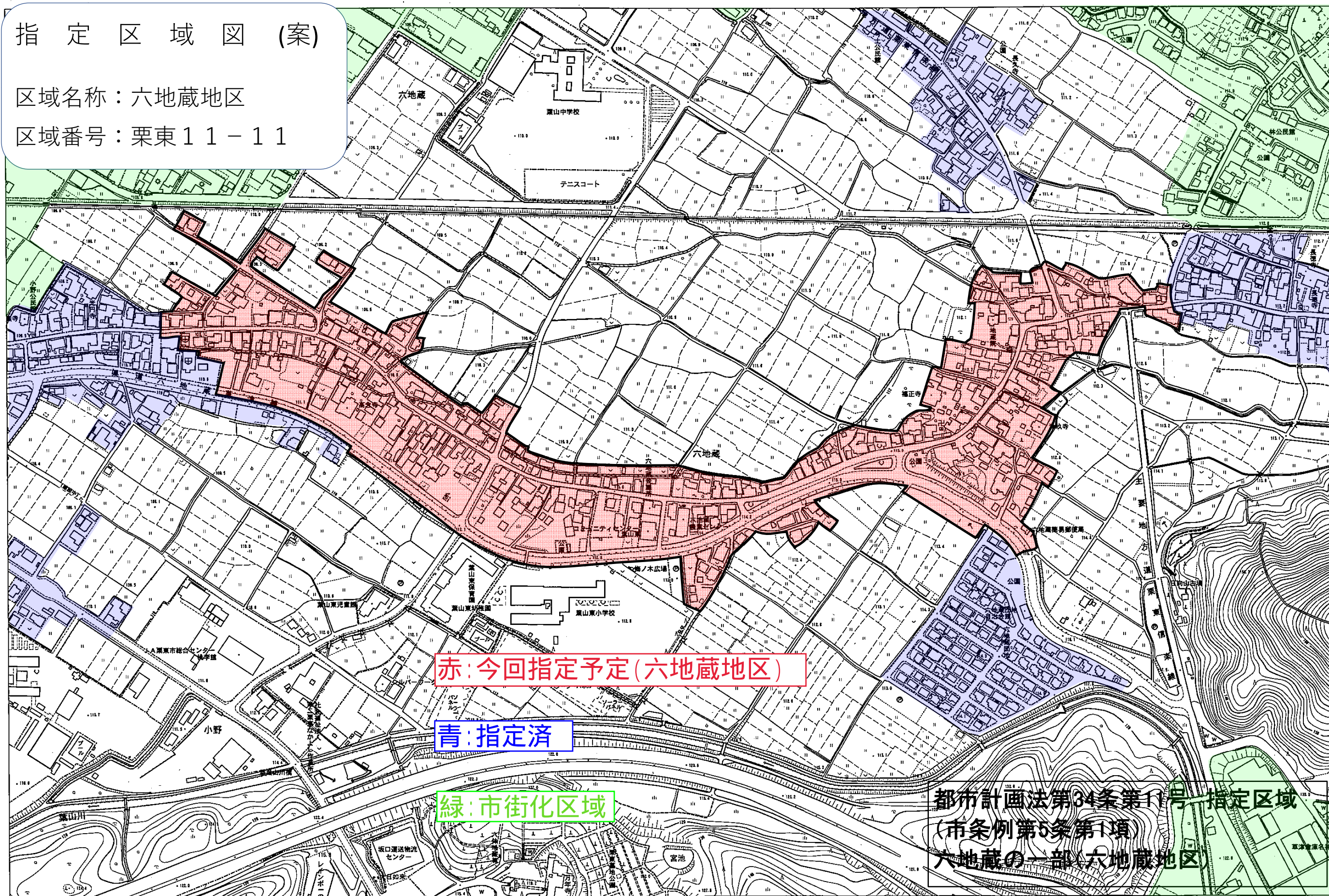
4. 六地蔵地区における指定基準への適合について

①②…小野地区や林地区に連担しており、市街化区域と一体的な集落を形成している。 ③……市街化区域から 1 キロメートルの範囲内に存する。 ④……建築物の敷地相互間の距離は 5 0 m 以内で、5 0 戸以上の住居が集積している。 ⑤……旧東海道や県道六地蔵草津線に面し、上下水道や排水路が整備されている。 ⑥……主要な道路から概ね 60m 以内で包含できる区域となっている。	⑦⑧⑨⑩…森林、農地、土砂災害や水害の発生する恐れのある区域は含んでいない。 ⑪…………令和 6 年 1 2 月 9 日に自治会から確認書の提出をいただいている。 ⑫…………原則、既存の建築敷地として利用されている区域となっている。
--	---

指 定 区 域 図 (案)

区域名称：六地藏地区

区域番号：栗東11-11



栗東市全図

