

都市計画法第 3 4 条第 1 1 号区域の指定（蜂屋地区）について

1. 法第 3 4 条第 1 1 号について

(1) 制度概要

(主旨)

- ・市街化区域に隣接または近接し、一体的な日常生活圏を構成していると認められる市街化調整区域内の既存集落であって、おおむね 50 戸以上の建築物が連たんしている地域について市が指定した区域内においては、原則、建築行為が規制される市街化調整区域であっても条例で指定する用途に限り開発・建築を可能とするもの。

(目的)

- ・市街化調整区域の過疎化による既存集落の空洞化や既存建築物の荒廃化を防止し、既存集落における住環境の維持・活性化を図るもの。

(2) 条例で定める建築可能な用途

- ・自己居住用の一戸建住宅

(第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅を含む)

(3) これまでの取組

【資料 1-2】

- ・平成 26 年度～令和 6 年度にかけて「12 地区」を指定

(4) 市条例上の取扱い

- ・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 条第 2 項の規定により、新たに区域を指定することについて、栗東市都市計画審議会の意見を聴くもの。

2. 1 1 号指定について

(1) 新たに指定する区域

【資料 1-3】

- ・蜂屋地区

(2) 経過

- ・令和 2 年 10 月～令和 6 年 10 月 自治会長、自治会役員、地域住民へ制度説明
- ・令和 7 年 3 月 自治会長より区域指定の確認書提出

(3) 指定基準への適合

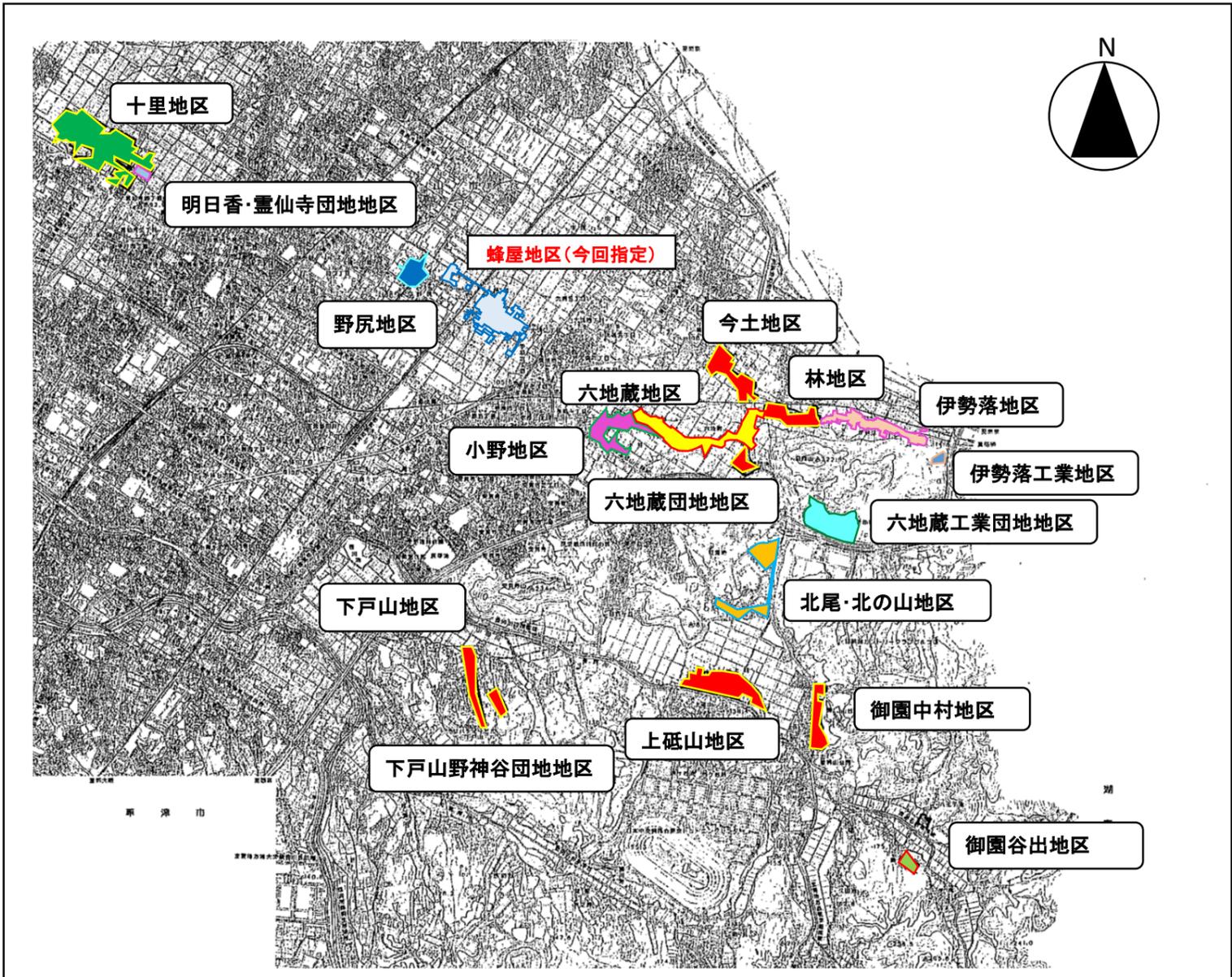
【資料 1-4】

- ・法第 34 条第 11 号指定基準「13 項目」の適合

(4) 今後の予定

- ・令和 7 年 12 月 環境建設常任委員会、議会説明会において区域指定について報告
- ・令和 7 年 12 月 蜂屋自治会へ区域指定について報告
- ・令和 7 年 12 月 区域指定の告示

都市計画法第34条第11号・第12号指定区域 総括図

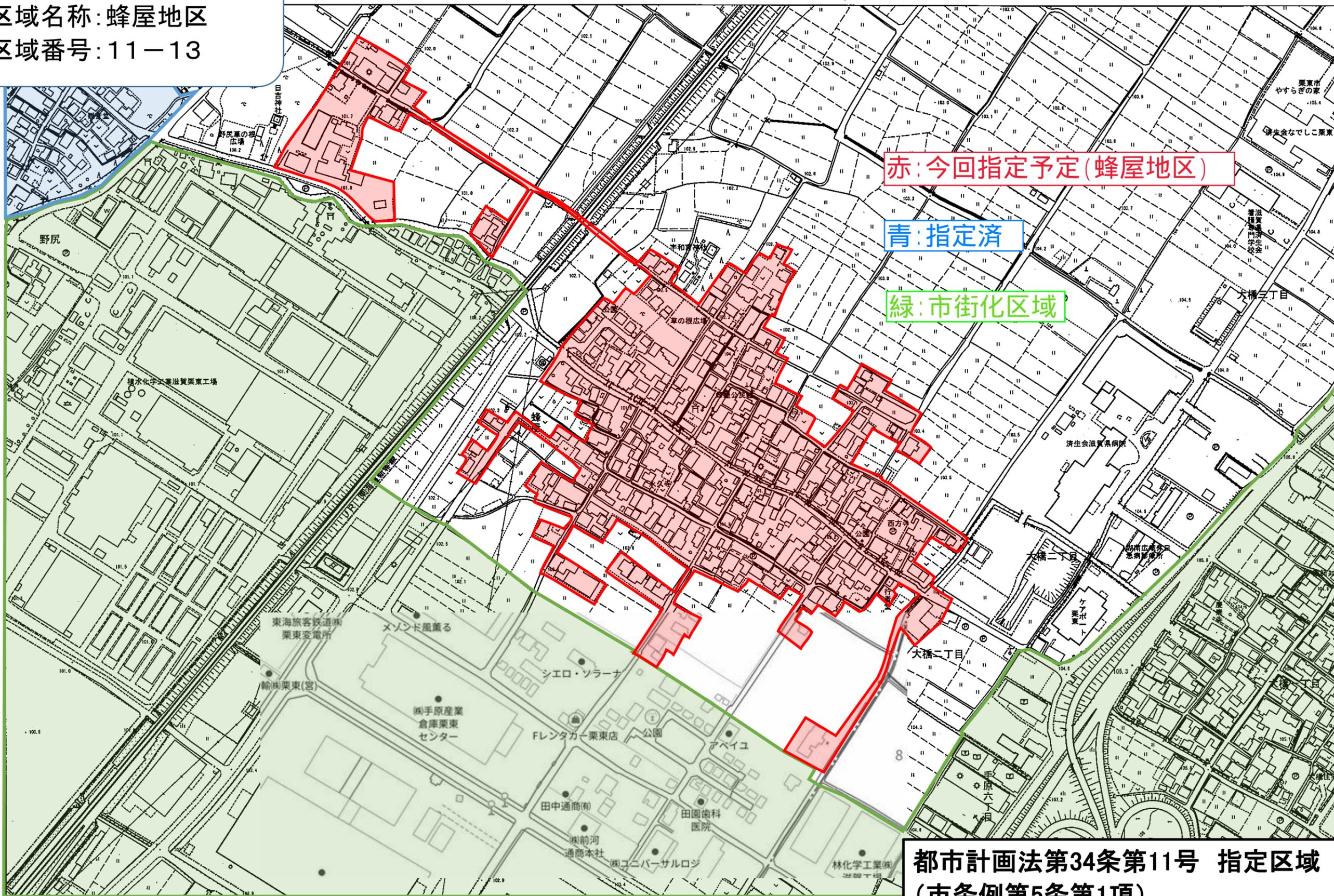


指定区分	区域	指定日	対象地区
11号		H16.3.30 R4.4.1 (変更) R5.4.28 (変更)	北尾・北の山
		H26.10.1	今土、林、六地藏団地 下戸山、 下戸山(野神谷団地) 上砥山、御園中村
		H27.3.31	小野
		H30.11.1	野尻
		R6.4.1	伊勢落
		R7.4.1	六地藏
		R7.12 (予定)	蜂屋
12号 (住宅地区)		H16.3.30	明日香・霊仙寺団地
		H26.10.1	十里
		H26.10.1 R4.4.1 (変更)	御園谷出
12号 (工業流通業務地区)		R3.4.1	六地藏工業団地
		R5.4.1	伊勢落工業

指定区域図(案)

区域名称: 蜂屋地区

区域番号: 11-13



赤: 今回指定予定(蜂屋地区)

青: 指定済

緑: 市街化区域

都市計画法第34条第11号 指定区域
(市条例第5条第1項)
蜂屋の一部(蜂屋地区)

都市計画法第34条第11号指定基準への適合について

1. 区域指定の目的

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活性化を目的として、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。

2. 蜂屋地区における指定基準への適合について

	指定基準	適合状況	判定
①	市街化区域に隣接している区域	市街化区域と一体的な集落を形成している。	適
②	市街化区域と一体的な集落を形成 している区域	市街化区域と一体的な集落を形成している。	適
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	市街化区域から1キロメートルの範囲内に存する。	適
④	原則として、 建築物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 （市街化区域を含む）しており、建築物が集積している土地の区域	建築物の敷地相互間の距離は概ね50m以内で、50戸以上の住居が集積している。	適
⑤	主要な道路 （概ね4m以上の公道（将来的な4m以上の拡幅が見込めるものを含む））に面し、水道・下水道・排水路が整備されている土地の区域	区域の多くが幅員4m以上の公道に面しており、また、地域で定めるまちづくり計画において、将来的な幅員4m以上の道路拡幅が見込まれる。上下水道や排水路が整備されている。	適
⑥	消防防災を勘案して、 主要な道路から概ね60m以内 で包含できる土地の区域	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。	適
⑦	森林を含まない土地の区域	森林を含んでいない区域となっている。	適
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	農用地区域を含んでいない区域となっている。	適
⑨	災害危険区域、地滑り防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域を含まない土地の区域	各土砂災害の危険区域を含んでいない区域となっている。	適
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	溢水、湛水の危険区域を含んでいない区域となっている。	適
⑪	浸水被害防止区域、浸水警戒区域、想定最大規模降雨に基づく想定浸水深が3.0m以上の土地を含まない土地の区域	想定浸水深3.0m以上の危険区域を含まない区域となっている。	適
⑫	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	蜂屋自治会より令和7年3月19日付にて確認書の提出済み。	適
⑬	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	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。	適