栗東市
市街化調整区域における地区計画ガイドライン

令和 6 年 6 月

栗東市 建設部 都市計画課

目　　次

はじめに ・・・1

Ⅰ．地区計画の概要 ・・・2

Ⅰ－１　地区計画の目的等
Ⅰ－２　地区計画の構成
Ⅰ－３　地区計画の種類

Ⅱ．市街化調整区域における地区計画の概要 ・・・3

Ⅱ－１　地区計画の活用目的
Ⅱ－２　地区計画の基本的な考え方
Ⅱ－３　地区計画の類型
Ⅱ－４　地区計画の変遷

Ⅲ．地区計画案申し出までの流れ（地元の取り組み） ・・・8

Ⅲ－１　地区計画案の申し出までの流れ
Ⅲ－２　地区計画案の作成方法と手順
STEP1. まちづくりのきっかけ
STEP2. まちの将来を考える
STEP3. 地区計画活用の発意
STEP4. 地元組織の設立
STEP5. 地区計画案の検討
STEP6. 地区計画案の申し出

Ⅳ．地区計画案申し出後の流れ（地元・市の手続き） ・・・29

Ⅳ－１　地区計画案申し出後の流れ
Ⅳ－２　地区計画案審査のポイント

参考資料 ・・・31

・用語解説

はじめに

○市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であるとともに、豊かな自然環境を保全・育成すべき区域です。そのため、都市計画法において開発行為や建築行為が制限されています。

○本市の「第三次栗東市都市計画マスタープラン（平成 23 年 10 月策定）」においても、都市づくりの目標の一つとして、自然との共生、循環型の都市づくりを掲げ、「低炭素社会の実現に向けて、集約的な都市構造を基本としつつ、住宅の長寿命化や自然エネルギーの活用など、様々な分野の連携を図りながら、総合的に環境負荷の小さな都市づくりを進めていきます。」としており、新たな市街化区域の拡大を極力抑制し、秩序ある土地利用の規制・誘導を図ることとしています。

○一方、市街化調整区域は、既存集落を中心に人口減少と高齢化が進行し、農林業の後継者不足や地域コミュニティの維持が困難になるなど、土地利用上の課題を抱えており、一律的な規制では課題への対応が難しい状況が懸念されています。

○こうしたことから、市街化調整区域における地区計画を適切に運用するため、「都市計画運用指針（平成 18 年 11 月 30 日国都計第 46 号）」並びに「市街化調整区域における地区計画の策定に係る運用方針（平成 19 年６月滋賀県）に基づき、「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」を平成 21 年に策定し、平成 22 年 4 月 1 日から運用を開始しました。

○このガイドラインは、良好な周辺環境との調和が図られ、地域の実情に応じたきめ細かなまちづくりが展開されるよう、市街化調整区域において地区計画の活用を検討していく際の手引きとしてまとめたものです。

○このガイドラインにおいて用いる用語（略語）は、次のとおりです。

■法	：都市計画法
■運用指針	：都市計画運用指針
■市運用基準	：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

Ⅰ．地区計画の概要

Ⅰ－１　地区計画の目的等

地区計画は、地区の特性に相応しい良好な環境を維持整備することを目的として、一定の地区（区域）を対象に、地区の実情を踏まえた「目標や方針」、「その居住者等が利用する道路や公園・広場などの施設（地区施設）の配置及び規模に関する事項」、「建築物の形態、用途、敷地等に関する事項」を総合的な計画として定めます。

地区計画には、次のような特徴があります。

住民のみなさんの意向を十分に反映させながら、建築物のルールや、道路、公園・広場などの施設のつくり方をあらかじめ計画し、その実現を図る制度です。

地区計画は、市が都市計画として定め、地区計画区域内で行われる建築行為に対して指導を行います。

Ⅰ－２　地区計画の構成

地区計画は、次の 3 つから成り立っています。

■地区計画の目標

どのような目標に向かって地区のまちづくりを進めるかを定めます。

■地区計画の方針

地区計画の目標を実現するため、区域の整備、開発及び保全に関する方針を定めます。

■地区整備計画

地区のまちづくりの内容を具体的に定めるものであり、「地区計画の方針」に従って、地区計画区域の全部又は一部に必要に応じて、道路、公園などの配置や建築物、土地利用に関する制限などを詳しく定めます。

Ⅰ－３　地区計画の種類

地区計画には、次の種類（都市計画法第 12 条の４）があります。

■地区計画

■防災街区整備地区計画（密集市街地整備法第 32 条第 1 項）

■歴史的風致維持向上地区計画
（地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第 31 条第 1 項）

■沿道地区計画（幹線道路の沿道の整備に関する法律第 9 条第 1 項）

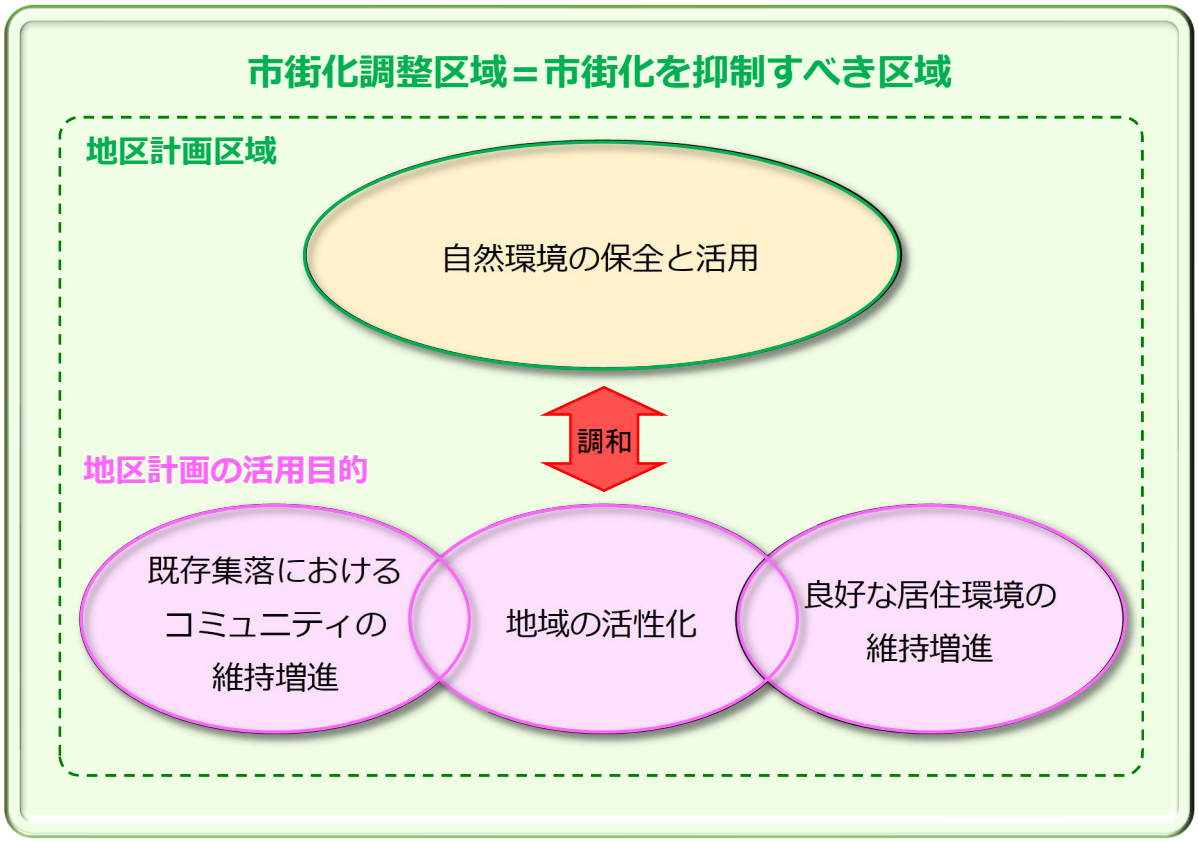
■集落地区計画（集落地域整備法第５条第１項）

Ⅱ．市街化調整区域における地区計画の概要

Ⅱ－１　地区計画の活用目的

市街化調整区域における地区計画は、市街化を抑制すべき区域という市街化調整区域の性格を変えるものではありません。

また、自然環境の保全・活用や社会情勢の変化等に対応しつつ、「既存集落におけるコミュニティの維持増進」や「地域の活性化」、「良好な居住環境の維持増進」に寄与する必要があります。



Ⅱ－２　地区計画の基本的な考え方

市街化調整区域における地区計画の基本的な考え方は、次のとおりであり、地区計画を活用する際は、この考え方を十分に考慮する必要があります。

市街化調整区域における地区計画の基本的な考え方

１．市街化調整区域の性格から外れないこと

市運用基準

○市街化調整区域の性格を逸脱しない範囲で定められ、計画的な市街化に支障がないこと。【第３条第１項第２号】

法、運用指針

・周辺における市街化を促進することがない等、当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がないように定めること。【法第 13 条第１項第 14 号イ】

・市街化を抑制すべき区域であるという市街化調整区域の性格を変えない範囲とすべきであること。【運用指針Ⅳ－２－１．G．地区計画１(1)③】

２．都市計画に関する基本的な方針と整合していること

市運用基準

○栗東市都市計画マスタープラン等上位計画との整合が図られていること。【第３条第１項第１号】

○一建築物の建築あるいは一敷地の開発を可能とするための便宜的手法として活用されるものでないこと。【第３条第１項第３号】

法、運用指針

・都市計画区域マスタープラン又は都市計画マスタープランにおいて示される市街地像を実現するため、総合的なまちづくりのための計画の一環として定めること。【運用指針Ⅳ－２－１．G．地区計画１(1)①】

３．住民が主体となってまちづくりを進めること

市運用基準

○地区計画の素案は、区域内の土地の所有者又は利害関係人の合意形成の下に作成すること。【第 12 条第１項】

○地区計画の素案の作成及びこれに伴い必要となる協議は、利害関係人を構成員に含むまちづくり協議会が行い、当該地区計画区域の利害関係人全員の同意を得ること。【第 12 条第２項、同第４項】

○地区計画の素案の作成にあたっては、検討の段階から当該地区及び周辺住民の参加の機会を設け、説明会等を実施し、住民の意見を地区計画に反映させるよう努めること。【第 12 条第３項】

法、運用指針

・地区計画の内容から、住民や区域内の土地に権利を有する者及びその代理人が主体的に関与して定めること。【運用指針Ⅳ－２－１．G．地区計画１(2)】

４．地区計画の区域は次の条件を満たすこと

市運用基準

○P.5～6 に示す既存集落型、宅地活用継続型、駅近接型、計画整備型のいずれかに適合すること。【第５条】

○地区計画の区域には、P.13 に示す区域又は地域を含まないこと。【第４条】

○地区計画の対象となる区域は、対象区域の周辺において円滑な交通を維持できる道路、十分な流下能力を有する水路又は河川及び義務教育施設並びに上水道施設等の公共公益施設が良好な生活を営むに足りる水準で整備されており、新たな行政投資を行う必要がないこと。【第３条第１項第４号】

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、次の類型のいずれかに適合する必要があります。

<table>
<tr><th colspan="3">(1)既存集落型</th></tr>
<tr><td rowspan="3">適用地区のイメージ</td><td>運用指針</td><td>・Ⅳ－２－１．G．地区計画１（４）① 17</td></tr>
<tr><td>滋賀県の運用方針</td><td>・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。</td></tr>
<tr><td>栗東市の運用基準</td><td>・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、改善する必要性があると認められる地区。
 </td></tr>
<tr><td colspan="2">策定区域の要件</td><td>・0.5ha 以上、かつ、原則として既存集落の面積の 1.5 倍以下。</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区施設の配置及び規模</td><td>・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。
・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。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="3">(２)宅地活用継続型</th></tr>
<tr><td rowspan="3">適用地区のイメージ</td><td>運用指針</td><td>・Ⅳ－２－１．G．地区計画１（４）① 20</td></tr>
<tr><td>滋賀県の運用方針</td><td>・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。
・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。</td></tr>
<tr><td>栗東市の運用基準</td><td>・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。
・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。
 </td></tr>
<tr><td colspan="2">策定区域の要件</td><td>・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。）</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区施設の配置及び規模</td><td>・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。
・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。</td></tr>
</table>

（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		・0.5ha 以上
地区施設の配置及び規模		・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。 ・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。

（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		・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。 ・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。

Ⅱ－４　地区計画の変遷

市街化調整区域における地区計画は、平成 4 年 6 月 24 日の都市計画法改正（平成 5 年 6 月 25 日施行）によって創設され、次のように制度・運用の拡充が行われてきました。

市街化調整区域における地区計画の創設（平成4年）

市街化調整区域※においても、地域の特性を踏まえた良好な都市環境の維持・形成に向けた土地利用を図るため、地区計画制度を活用することが可能になった。

※集落地域整備法に基づき指定された集落地域以外で、開発事業が行われる、又は行われた区域、及び現に良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている区域等が対象

市街化調整区域における地区計画の策定対象地域の拡大（平成10年）

市街化調整区域の地区計画の策定対象区域について、個別の小規模な開発行為等を計画的に誘導し、適正な土地利用の整序を図っていくべき区域が追加された。

また、地区計画に適合する開発行為が、開発許可の対象となった。

地区計画の策定対象地域の拡大（平成12年）

地域住民や利害関係人から地区計画の決定・変更、地区計画案の申し出について、市町村の条例に定めることが可能になった。

（参考）用途地域が定められている区域では、線引き都市計画区域、非線引き都市計画区域を問わず、地区計画を定めることが可能となった。

市街化調整区域における大規模開発の廃止に伴う活用機会の拡大（平成18年）

市街化調整区域における開発許可制度の見直しにより、大規模開発を例外的に許可する規定※を廃止し、原則として市街化調整区域における大規模開発を制限したうえで、計画的な市街地を図るうえで支障がないと認められるものは、地区計画により対応することになった。

※平成 18 年法律第 46 号による改正前の法第 34 条第 10 号イ

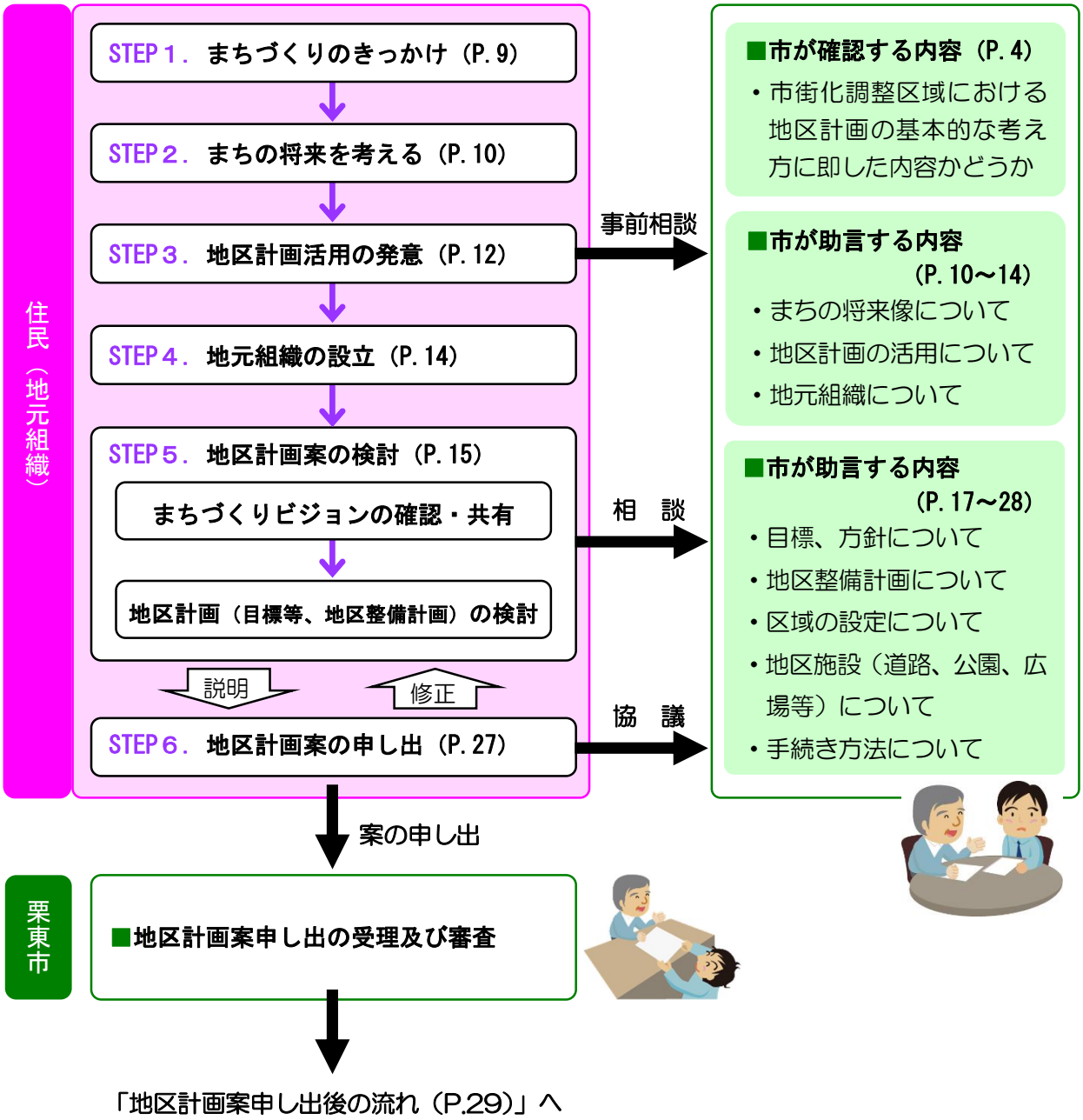
栗東市市街化調整区域における地区計画制度の運用基準の策定（平成22年4月）

線引き制度を適切に運用するため、制度の趣旨を踏まえ、市として備えるべき最低限の基準として運用基準を策定。

Ⅲ．地区計画案申し出までの流れ（地元の取り組み）

Ⅲ－１　地区計画案の申し出までの流れ

地区計画の案は、住民や関係権利者等を基本とした地元組織が主体となって検討し、市と協議・調整を行いながら作成します。



「地区計画案申し出後の流れ（P.29）」へ

Ⅲ－２　地区計画案の作成方法と手順

STEP１．まちづくりのきっかけ

ここでは、住民のみなさんが自分のまち（地域）やそこでの暮らし方などに関心をもち、地区計画制度を活用してまちづくりの実現を目指していく取り組みの流れ・ポイントについて説明します。

①まちづくりのきっかけ・動機

もっと住みやすい環境にしたい、子どもたちに住み続けてほしい、地域を活性化したいなど、地域を良くしたいという想いは、誰もがもっています。地域住民みなさん一人ひとりが自分の地域を見つめ直し、“こんなまちにしたい”という“想い”が、まちづくりの「きっかけ」や「動機」になります。

例えば･･･

- 若い世代が地区外に出ていってしまった
- まちに活気がなくなってきた
- 祭りや行事ができなくなってきた
- コミュニティを活発にしたい
- 住みたい人がいるのに家を建てられない
- のどかな農山村の風景を守りたい
- 道が狭くて危ない、身近に公園がない
- 緑豊かな環境で暮らしたい
- 駅の近くなど便利な場所で暮らしたい

地域への想いは人それぞれですが、
全てがまちづくりの
「きっかけ」「動機」になります！

②まちづくりの輪を広げる

まずは、住民のみなさんで、地域について日頃から感じていることを話し合ってみましょう。同じ想いをもっている人もいらっしゃるし、話し合うことで新たに思い描くこともあるでしょう。

お互いの意見を尊重しながら、地域が抱える問題点や将来の夢などについて、イメージをどんどん膨らませていきます。

地区計画は、住民のみなさんが主体となってまちづくりを進めるための一つの手法であり、まちに対する想いや人の輪を広げるところから始まります。

STEP２．まちの将来を考える

地域の個性を活かしたまちづくりは、自分の住む地域をよく知り、今後、どうしていきたいかを考えることから始まります。ここでは、そのための代表的な取り組み方について説明します。

①まちの特性の把握

集落の歴史や成り立ち、人口推移、土地利用条件、交通条件、街並みの特徴、文化や祭り、人情やコミュニティなど、地域の個性を活かしたまちづくりを検討していく際の基礎となる情報を取りまとめます。

特に、まちの現状や特徴を知るうえでは、「まちあるき」の手法が効果的です。

★まちあるき

- 街並みの状況や雰囲気、危険箇所や改善すべき場所など、地域の状況を的確に把握するため、実際に地域を歩いて自分の目で確認します。
- 普段から見慣れた地域でも、新たに気付かされることも多いはずです。

まちあるきのイメージ

②まちの問題・課題の共有

若者が減ってきた、コミュニティが薄れてきた、まちに活気がなくなってきた、空き家・空き地が増えてきた、道が狭くて危険など、まちが抱える課題は様々です。

まちづくりワークショップの手法を用いて、まちの問題・課題をみんなで共有するとともに、より多くの人の意見を聞くため、アンケート調査を行うことも効果的です。

★まちづくりワークショップ

- 住民が意見を出し合い、それらを元に意見を取りまとめていく手法です。
- 意見を出しやすい雰囲気づくりのほか、様々な視点から検討するため、年齢層や性別、人数等にも配慮することが重要です。

ワークショップのイメージ

★アンケート調査

- 地域住民や関係権利者等の方から広く意見集約を図るための方法として、アンケート調査があります。
- アンケート調査により、様々な意見を数多く集めることができ、また、意思決定の際の拠り所とすることができます。

※アンケート調査は、まちの特性や問題・課題の把握だけでなく、「将来どのようなまちにしていきたいか」などのニーズを把握するうえでも有効です。

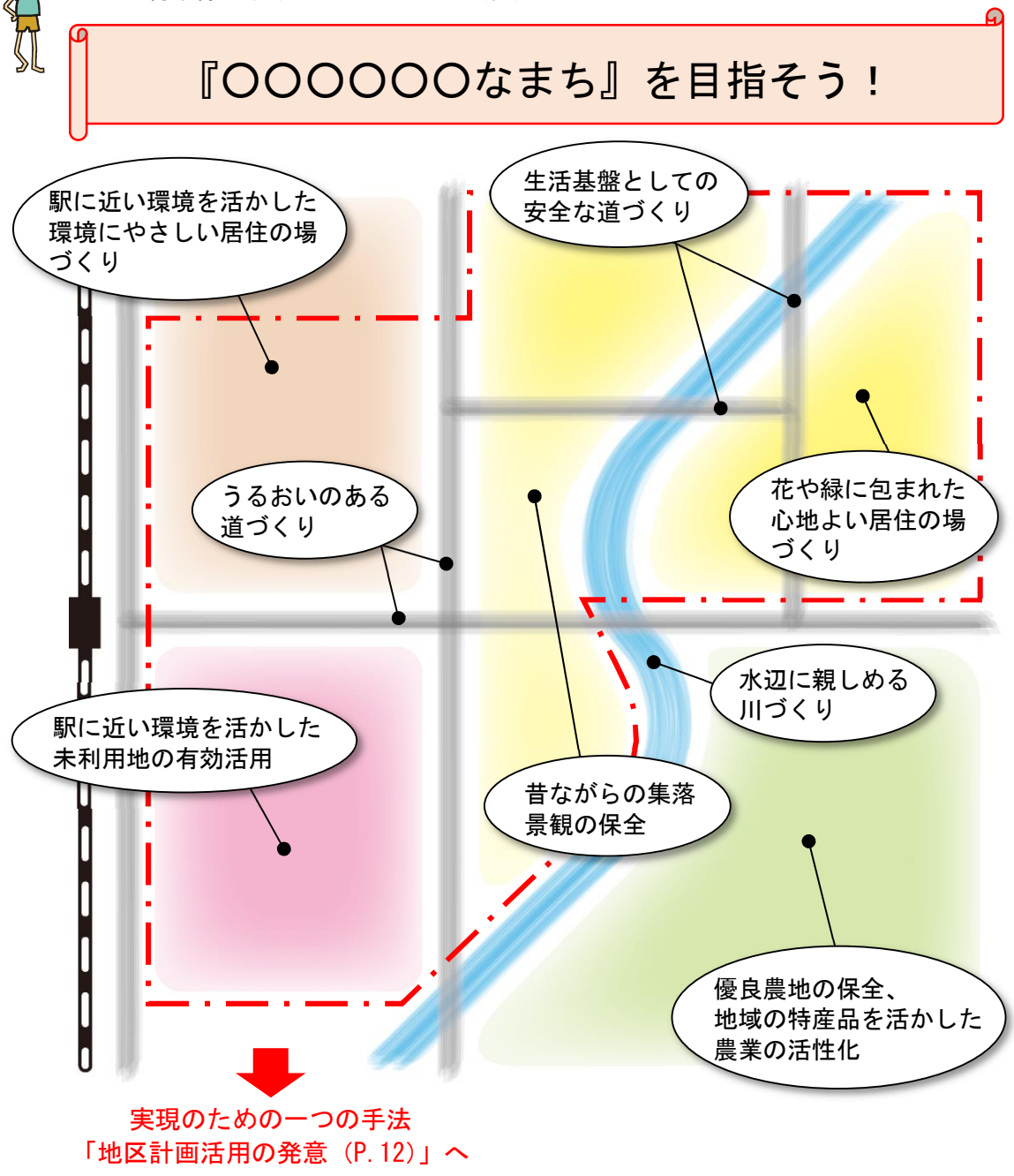
③まちの将来像を考える

まちの将来像は、“こんなまちにしたい”という地域のあるべき姿や、地域が抱える問題・課題の解決するための取り組みなどを具体的に表すものです。P.9 に示す「STEP1. まちづくりのきっかけ」で話し合ったことを踏まえて、将来のまちのあるべき姿やまちづくりの方向性などを更に充実していきます。

言葉だけでなく、図面に書き記すことで、より具体的なイメージを地域のみんなで共有することができるようになります。また、描いた将来像を実現するための手法についても考えましょう。

地区計画は、取りまとめたまちの将来像のうち、土地利用や建物の適正誘導、道路や公園などの計画的な整備、良好な環境や景観の保全・創出を総合的に実現するための手法として用いることになります。

まちの将来像の取りまとめイメージ（例）



実現のための一つの手法
「地区計画活用の発意（P.12）」へ

STEP３．地区計画活用の発意

ここでは、地区計画を活用したまちづくりを発意してから、具体的な検討を進めていくまでの流れ・ポイントを説明します。

①地域の現状・課題の再確認

住みよいまちづくりを進めるためには、まず、住民のみなさんが自分たちの地域の状況をよく知り、地域が抱えている問題や課題などについて、しっかりと確認することが大切です。

例えば･･･

- 地域の位置、交通条件
- 地域の歴史や謂れ
- 人々のつながり（コミュニティ）
- 人口や世帯数の推移
- 土地利用の状況、周辺の環境や特性
- これらから見えてくる地域の課題　など

②地域の将来像の検討

地域の状況や抱えている問題・課題、地域への想いなどを共有し、将来どのような地域にしていきたいかについて、様々な視点から考えます。

ここで検討したことは、地区計画で定める「目標や方針」につながります。

③地区計画を活用する概ねの区域の検討

地域の将来像を実現するために、地区計画を活用して実際にまちづくりを進めたい区域の範囲を検討します。

市街化調整区域は「市街化を抑制する地域」であるため、過度な理想や希望のもとでいたずらに区域を広げたりしないように注意してください。

また、P.13 に示す区域は、地区計画の区域に含めることができませんので、十分に確認してください。

④地区計画に含めることができない区域

市街化調整区域の優れた自然環境や歴史的環境を保全し、また、まちの安全性を確保するため、次の地域等については地区計画の区域に含めることができません。

制限される地域等
ア）自然公園法（昭和 32 年法律第 16 号）第 13 条第 1 項に規定する特別地域
イ）滋賀県立自然公園条例（昭和 40 年滋賀県条例第 30 号）第５条１項に規定する滋賀県立自然公園
ウ）文化財保護法（昭和 25 年法律 214 号）第 109 条、第 110 条に規定する史跡名勝天然記念物に指定又は仮指定された区域
エ）農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第８条第２項第１号に規定する農用地区域
オ）農地法（昭和 27 年法律第 229 号）による農地転用が許可されないと見込まれる農用地
カ）森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第 1 項、第 25 条の２第 1 項、第 41 条第 1 項に規定する保安林又は保安施設地区
キ）砂防法（明治 30 年法律第 29 号）第２条に規定する砂防指定地
ク）地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 3 条第 1 項に規定する地すべり防止区域
ケ）急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）第３条 1 項に規定する急傾斜地崩壊危険区域
コ）土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第６条第 1 項に規定する土砂災害警戒区域
サ）鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律（平成 14 年法律第八十八号）第２８条第 1 項に規定する鳥獣保護区
シ）都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）第８条第 1 項第２号ロからニまでに掲げる土地の区域

⑤地区計画活用に向けた考え方等の確認（事前相談）

地区計画を活用したまちづくりを進めることについて、地域住民の概ねの理解が得られたら、市に『事前相談』を行い、P. 4 に示す「地区計画の基本的な考え方」と照らし合わせて、地区計画の活用が適切かどうかを確認します。

≪事前相談の内容≫

- 地域の現状や課題
- 地域の将来像やまちづくりの考え方
- 地区計画区域設定の考え方　など

STEP４．地元組織の設立

ここでは、地区計画案の検討や、地区計画を活用したまちづくりの母体となる地元組織の設立に関する流れ・ポイントについて説明します。

①地元組織の役割

地元組織は、地域の将来像や地区計画の内容の検討、関係住民との合意形成など、取り組みを主体的に進める組織です。地区計画の決定後においては、自治会等との連携を図りながら、定めた目標を実現するための具体的なまちづくり活動を進めていくことになります。

取り組みへの理解を得やすくするためには、「〇〇地区まちづくり協議会」のような住民の方に分かりやすい名前にすることもポイントです。

≪地元組織の役割≫

- 地域の将来像や活性化の進め方など、「まちづくり」を考えます。
- まちづくりの目標や地区計画の案を検討します。
- 関係権利者との調整、住民への情報発信、意見収集、合意形成を行います。
- 市や関係機関等との協議を行います。

②地元組織の構成

想定した地区計画の区域内の住民や関係権利者などが中心となって、地元組織を構成します。区域内の関係権利者等の全員が参画することが理想ですが、地区計画の内容の検討や合意形成が円滑に行われるよう、地域の実情を踏まえて必要な人員を確保します。

≪地元組織のメンバー構成の考え方≫

- 基本は、予定区域内の住民や事業者、関係権利者等を中心に構成します。
- まちづくりの観点から、地域の成り立ちに詳しい方、地域の将来を担う子どもたちの意見も反映させるため、年齢層や性別にも配慮します。

③自治会や住民の方への理解・協力の呼び掛け

地区計画案の検討が一部の住民や関係権利者だけで行われることは避ける必要があります。地元組織の設立に際しては、自治会や周辺地域、農業組合など、関係する団体等にもあらかじめ理解を得ておくようにします。

≪地元組織設立に際しての留意点≫

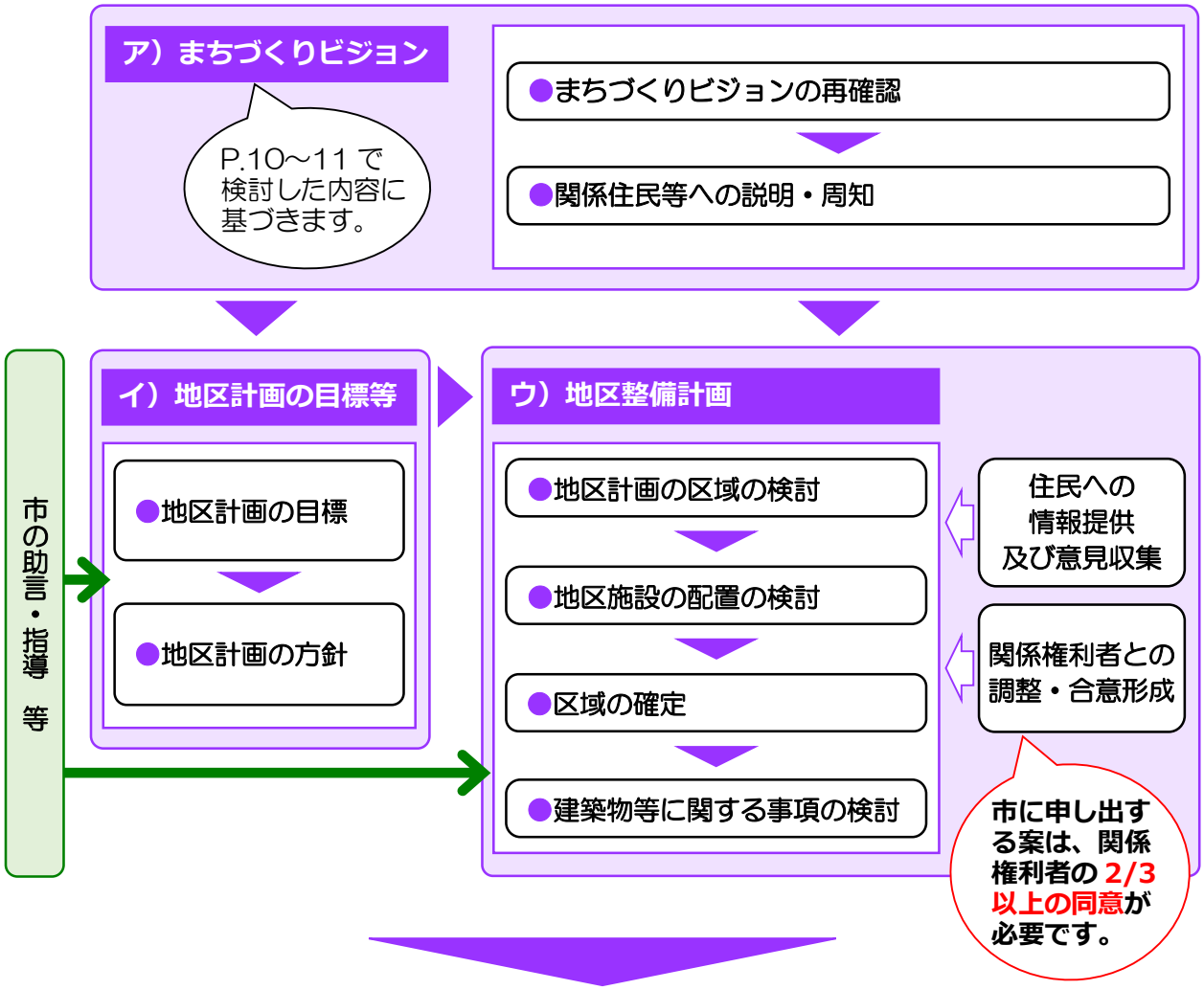
- 地元組織が、地域のまちづくりのあり方を検討し、地区計画の案を作成する主体であることを、地域の方に理解していただくことが重要です。
- 必要に応じて規約等を作成し、氏名、委員の任期、活動内容等を明確にします。

STEP５．地区計画案の検討

ここからは、地区計画案の作成に向けた具体的な検討内容について、順を追って説明します。

①案作成の基本的な流れ

地区計画案は、P.10～11 に示す「STEP2. まちの将来を考える」で検討した内容を踏まえ、地区が目指す将来の姿やその実現に向けた土地利用の方針などを示す「地区計画の目標等」と、建築物に関する具体的なルールなどを定める『地区整備計画』に分かれており、次のような流れに沿って検討を進めます。



地区計画案の内容が概ねまとまったら、市に『相談』をします。

≪相談する内容≫

- まちづくりビジョンの考え方
- 地区計画区域設定の考え方
- 地区施設（道路、公園、広場等）考え方
- 地区計画の目標、方針の考え方
- 地区整備計画の考え方

等

STEP１～３で検討した内容を踏まえ、地区計画の目標や地区整備計画を検討します。

②地区計画案の作成

ア）まちづくりビジョンの確認・共有

（a）まちづくりビジョンの再確認

地域全体が目指す「まちづくりビジョン」のうち、実際に地区計画の指定を考える区域を対象として、「まちの将来像」や「まちづくりの方向性」、「実現に向けて何を・どのように取り組んでいくか」などを、あらためて確認・検討します。

（b）関係住民等への説明・周知

まちづくりビジョンは、地域の将来のあるべき姿や目指すまちづくりの方向性などを示すものであるとともに、地区計画案を検討する際のベースとなるものです。

また、地区計画案は地元組織が中心となって作成するものですが、地区計画案の申し出や都市計画の決定を行う際には、関係住民の合意が不可欠であり、まちづくりの考え方などを早い段階から関係住民に示して理解を得ることが重要となります。

関係する住民の方の中には様々な立場の方がおられるため、合意形成が円滑に進まない場合も想定されます。P. 10 に示す手法のほか、次のような手法を用いながら、住民の理解を着実に深めていきましょう。

★全体説明会

- まちづくりビジョンや地区計画で定める内容は、今後、地域として進むべきまちづくりの方向性を決定するものであることから、住民のみなさんで十分に話し合いながら、合意形成を得ることが重要です。
- 各検討の節目となる場面において適宜説明会を開催し、住民や関係権利者等の理解を高めていきましょう。

★まちづくりニュース

- 各段階での取り組み内容を広く知らせるとともに、最終的な合意形成を円滑に進めるため、検討の過程を住民や関係権利者等の方に周知していくことが重要です。
- ワークショップや説明会、アンケートの結果などをまちづくりニュースとして取りまとめ、定期的に発行しましょう。

ニュースのイメージ

イ）地区計画の目標等の検討

まちづくりビジョンを踏まえ、地区計画の活用により実現を目指す地区の目標、土地利用のあり方や建築物等のルールに関する方針を検討します。

（a）地区計画の目標

まちづくりビジョンを踏まえて、どのような目標に向かって地区のまちづくりを進めるかを定めます。

定める項目	検討する内容（例）
地区計画の目標	・地区計画を定める目的、まちづくりの目標、地域の将来像などを検討します。 ・その際、地域の位置、最寄りの駅や交通機関、代表的な場所などの位置関係、地区計画を活用することとなった地域の背景や動機、現状と課題などを踏まえます。

（b）地区計画の方針

土地利用、地区施設整備、建築物等の整備等について、地区計画の目標を実現するための方針を定めます。

定める項目	検討する内容（例）
土地利用の方針	・現在の土地利用の状況や地域が抱える課題等を踏まえ、まちづくりの目標を実現するための土地利用の方針や考え方等を検討します。
地区施設の整備方針	・現在の道路・公園等の状況や地域が抱える課題等を踏まえ、良好な地域環境を形成するために必要な道路・公園等についての整備方針や考え方を検討します。
建築物等の整備方針	・現在立地している建築物等の状況や町並みの特徴、課題等を踏まえ、その環境の維持・改善や良好な地域環境を形成するために、建築物等についての整備方針や考え方を検討します。
その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	・地域における自然環境や景観、コミュニティ等の特性を踏まえ、地域の環境を維持・改善するため、これらの保全や活用、形成に対する方針・考え方を検討します。

地区計画の目標の検討にあたっては、地区の特性を踏まえ、次の点を明らかにする必要があります。

≪地区計画の目標として明らかにすること≫

①当該地区の目指す将来像に関すること
②自然環境の保全に関すること
③周辺環境及び景観との調和に関すること
④地区コミュニティの維持及び活性化に関すること
⑤土地利用の安定性、持続性の確保に関すること

ウ）地区整備計画の検討

地区整備計画は、目指すまちづくりを実現するための内容（ルール）を具体的に定めるものであり、開発や建築の行為の指針となります。

（ａ）地区整備計画に定める内容

地区計画の目標や地区計画の方針を踏まえて、その実現に必要となる事項について、道路、公園・緑地などの配置、建築物や土地利用に関する制限などを詳しく定めます。

地区整備計画に定めることができる事項		定めの有無
地区施設の配置及び規模	道路	○
	公園	○
	緑地	△
	広場	△
	その他公共空地	△
建築物等に関する事項	用途の制限	◎
	容積率の最高限度	◎
	容積率の最低限度	×
	建ぺい率の最高限度	◎
	敷地面積の最低限度	◎
	建築面積の最低限度	×
	壁面の位置の制限	○
	高さの最高限度（北側斜線含む）	◎
	高さの最低限度	×
	形態又は色彩その他の意匠の制限（日影規制含む）	◎
	緑化率の最低限度（土地の利用の制限）	○
	かき、さくの構造の制限	○
土地の利用に関する事項	樹林地、草地等の保全	△

（◎：必ず定める事項　○：定めることが望ましい事項　△：定めることができる事項　×：定めない事項）

≪地区整備計画の検討における留意点≫

- 地区整備計画は、まちづくりビジョンに基づいて定めた地区計画の目標や区域の整備、開発及び保全の方針を実現するために、地区計画の区域における建築物等に関する具体的なルールを定めるものです。
- 地域住民みなさんの生活に大きく関わる部分であることから、住民や関係権利者等と充分に意見を交換しながら，検討を進めていくことが重要です。

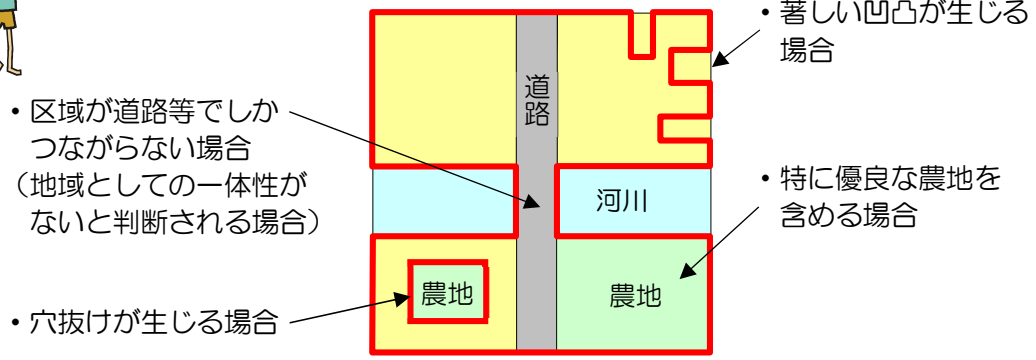
（ｂ）地区計画の区域の検討

■区域設定の考え方

地区計画を活用する区域については、次の点を考慮して適正な区域を定めます。

①整形に	・できる限り整形とし、地域としての一体性が確保されるようにします。
②区域の境界は明確に	・地区計画区域の内外で制限が異なるため、その境界は、道路その他の施設、河川その他の地形・地物など、土地の範囲を明示するのに適当なものを原則とします。
③必要な範囲で	・いたずらに区域を広げるのではなく、地区計画の目標の実現に必要な範囲とし、かつ、将来的な営農意欲や建築・土地活用の意向などを踏まえます。

≪望ましくない区域設定の例≫



≪参考≫ 地区計画の区域の面積

既存集落型	0.5ha 以上、かつ、原則として既存集落の面積の 1.5 倍以下
宅地活用継続型	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 とすることができます。）
駅近接型	0.5ha 以上
計画整備型	1.0ha 以上

■農業委員会との相談

予定区域内に比較的まとまった農地が含まれる場合には、農地転用の許可の見込みについて、農業委員会に相談を行います。農地転用の見込みがないと判断される場合は、その土地を区域に含むことはできず、区域の再検討が必要になります。

（ｃ）地区施設の配置の検討

地区施設は、道路や公園等の公共用地をあらかじめ確保して建築行為等を適正に誘導し、計画的な居住環境を形成するために定めるものです。

■地区施設として定める道路

地区施設として定める道路は、当該地区の敷地形成、周辺の道路状況等を勘案のうえで「幅員６ｍ以上」とします。この際、比較的まとまった土地（農地等）を区域に含める場合などにおいては新たに道路を配置し、既存に道路がある場合にはこれを地区施設と位置づけて必要な幅員を確保します。

ただし、「栗東市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）」により、開発の用途や規模、道路の種別に応じて道路の幅員が規定されますので、ご注意ください。

なお、地区施設の整備は原因者（関係住民又は開発者等）の負担であり、概算費用を算出し、整備の方法や時期、費用負担のあり方などを検討しながら、関係者の合意形成を図ることが重要です。

≪地区施設を定めた場合の注意点≫

- 地区施設の整備に係る費用は、原因者（関係住民又は開発事業者等）の負担となります。
- 地区施設として定めた道路や公園の区域には、建築物（塀や柵も）を建築できません。

また、地区計画の区域は、交通安全上問題なく、かつ、それぞれの類型について、次に示す幅員の道路に接していることが必要です。

既存集落型	６ｍ以上	・このほか、道路の形態（通り抜け、行き止まり）や形状（整形、不整形）などについて、技術基準への配慮も必要です。
宅地活用継続型	６ｍ以上	
駅近接型	６．５ｍ以上	
計画整備型	９ｍ以上	

≪参考≫　建築物の敷地と道路との関係（建築基準法第 43 条第 1 項）

- 地区計画の指定の有無に関わらず、建築物等の敷地は、原則として幅員４ｍ以上の道路に２ｍ以上接していなければ、原則として建築物を建築することができません。

■その他の地区施設（公園、緑地、広場）

地区施設として公園、緑地、広場を定める場合は、技術基準に基づく配慮が必要です。

（ｄ）区域の確定

地区計画及び地区整備計画の区域は、都市計画の制限を受ける範囲を示すものであり、区域の境界は明確にします。このことは、指定後における建築物の建築等や土地の売買などに関するトラブルを防止することにもつながります。

■地区計画及び地区整備計画の区域の確定

地区整備計画は、地区計画の区域の全部又は一部について定めます。

地区計画及び地区整備計画の区域は、明確な地形地物等を境界とすることを基本とし、誰もが容易に地区計画の区域に含まれるかどうかを判断できるように、図面（縮尺 2,500 分の１が基本）上に境界線を引きます。

≪区域の境界とするもの≫

- 原則として、道路、河川その他の都市施設、その他の地形、地物等とします。
- 上記が困難な場合に限り、町界、字界等を用います。

なお、区域の境界とすべき明確な地形地物がない場合や土地の境界が明確になっていない場合も想定されます。今後のトラブルを防止する観点から、確定が困難な場合は、登記地図（公図）や地番図等を用いて、区域の確定を行います。

■関係権利者のリストアップ

地区計画の区域が確定したら、当該区域内の地番を確認し、関係権利者をリストアップします。

地区計画を都市計画に定めるにあたって、P.27 に示す「地区計画案の申し出」については、関係権利者の２／３以上の同意が必要です。

≪関係権利者とは≫

- 基本的には、土地の所有者や建物所有者、借地権を有する利害関係者です。
- 地権者と建物の居住者（借家人の方を含む）が異なる場合なども想定されますので、地区の実情を踏まえて関係権利者を把握します。
- 正確な情報を得るため、法務局の「登記簿謄本」で確認します。

※関係権利者が遠方におられる場合や所在不明の場合等も想定されますので、あらかじめ意向確認の方法を検討しておくことも重要です。

（ｅ）建築物等に関する事項の検討

地域の特性やまちづくりビジョン等を踏まえて、建築物の用途や形態意匠に関するルールを検討します。
建築物のルールは、まちづくりビジョンの実現に向けた具体的な制限事項を定めるものであり、地域の特性や実状を踏まえるとともに、周辺の環境等にも配慮し、適切な内容で定めることが重要です。また、建築物等の形態意匠については、栗東市景観計画や栗東市景観条例の基準に配慮します。

■建築物用途の制限

建築することができる建築物の用途は、次の類型ごとに定めていますが、いずれの類型の場合も戸建専用住宅を主体としたものであり、不特定多数の人が居住するような長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿などの建築はできません。（計画整備型を除く。）

類　　型	用途の制限	備考
既存集落型	第一種低層住居専用地域の範囲内	戸建専用住宅を主体 （長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿は建築できない）
宅地活用継続型		
駅近接型	第二種中高層住居専用地域の範囲内	
計画整備型	（計画の内容に基づく）	

用途が不適格となった既存の建築物に対しては、一定の緩和措置があります。既存不適格建築物の発生状況を把握するため、区域内における建築物用途の現況をできる限り詳細に把握しておく必要があります。

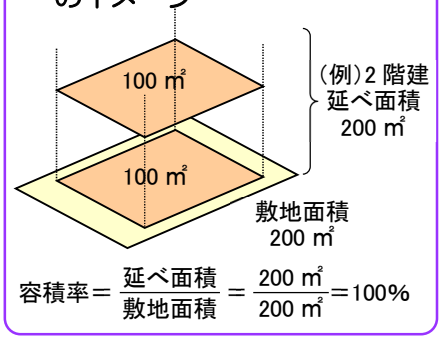
※緩和措置については、用途が不適格となった日、すなわち地区計画が決定された日を基準として適用されます。（他の項目について同様です。）

■容積率の最高限度

周辺の自然環境や農山村風景等と調和し、ゆとりある住環境や良好なまちなみ景観を保全・形成するため、次の値を上限として、地域の実情や周辺状況などに応じて適切な数値を定めます。

類　　型	容積率の最高限度
既存集落型	８０％
宅地活用継続型	
駅近接型	２００％
計画整備型	２００％

■容積率(建築面積／敷地面積)のイメージ



容積率に関して既存不適格となる建築物については、一部を除き、緩和措置がありません。従って、新築又は増改築時には定めた基準以下とする必要があります。

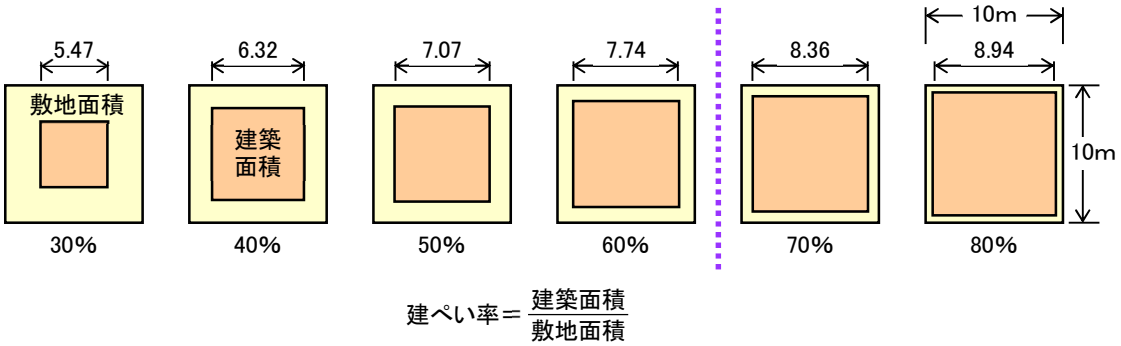
■建ぺい率の最高限度

建築物の密集を防止し、ゆとりある住環境の保全・形成や良好なまちなみ景観を形成するため、次の値を上限として、地域の実情や周辺状況等に応じて適切な数値を定めます。

類　　型	建ぺい率の最高限度
既存集落型	５０％
宅地活用継続型	
駅近接型	６０％
計画整備型	６０％

建ぺい率に関して既存不適格となる建築物については、緩和措置がありません。従って、新築又は増改築時には定めた基準以下とする必要があります。

■建ぺい率（建築面積／敷地面積）のイメージ



$$建ぺい率 = \frac{建築面積}{敷地面積}$$

■敷地面積の最低限度

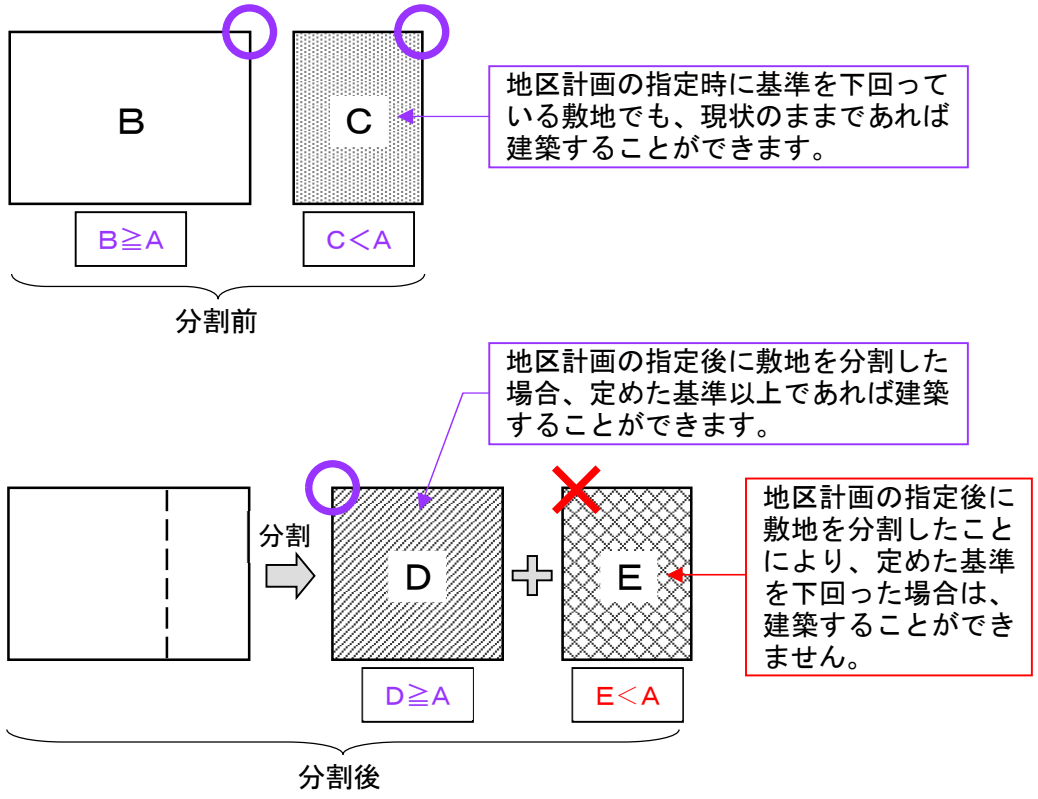
敷地の細分化による居住環境の悪化を防止し、ゆとりある居住環境や良好なまちなみ景観を保全・形成するため、次の値を下限として、地域の実情に応じて適切な数値を定めます。

類　　型	敷地面積の最低限度
既存集落型	２００㎡
宅地活用継続型	
駅近接型	１８０㎡
計画整備型	２００㎡

敷地規模の最低限度を下回った敷地及び土地の区域については、一定の緩和措置があります。

○：建築できる	・地区計画を定めた際に、既に基準を下回っていた敷地及び土地の区域は、現状の敷地のままであれば建築物等を建築することができます。（図C） ・敷地を分割しても、基準以上であれば建築することができます。（図D）
×：建築できない	・地区計画の指定後に敷地を分割して基準を下回った場合は、建築物等を建築することができません。（図E）

【最低敷地規模：A㎡】



■壁面の位置の制限

まちなみの連続性の確保や圧迫感の解消、良好な日照や通風を確保するうえで、前面道路や隣接する敷地との境界から建築物の壁面を後退することは重要です。

区域内の道路の状況や敷地の規模などに応じて、適切な数値を定めます。

類　　型	壁面の位置の制限
既存集落型	道路及び隣地境界から１m以上の後退
宅地活用継続型	
駅近接型	（必要に応じて定める）
計画整備型	（必要に応じて定める）

壁面の位置に関して既存不適格となった建築物等に対しては、緩和措置を設けてありません。そのため、新築又は増改築時には基準以下とする必要があります。

■高さの最高限度

既存の集落環境や良好な眺望景観を保全し、また、これらとの調和を図るため、類型ごとに次の値を上限として、地域の実情や周辺状況などに応じて適切な数値を定めます。

類　　型	建築物等の高さの最高限度
既存集落型	１０m
宅地活用継続型	
駅近接型	１２m
計画整備型	（周辺環境、景観との調和に配慮して定める）

高さに関して既存不適格となった建築物等に対しては、緩和措置を設けてありません。そのため、新築又は増改築時には基準以下とする必要があります。

■建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

周辺の自然環境や農山村風景と調和し、良好なまちなみ景観を形成するうえで、建築物の形態又は色彩その他の意匠が与える影響は大きいことから、必ず定めます。

一般的には、外観のデザイン、屋根の向きや形状、壁や屋根の色彩などに関する制限内容が考えられ、地域の個性を活かすうえで重要と考えられる項目を定めます。

また、建築物等の形態意匠については、栗東市景観計画や栗東市景観条例の基準に配慮します。

■建築物の緑化率の最低限度

山並みや田園に囲まれた緑豊かな環境との調和を図るとともに、良好なまちなみ景観の形成を図るため、地域の実情を踏まえて定めます。

※地区計画（地区整備計画）による建築物の緑化率の最低限度に併せて、緑地協定を締結し、緑を通じた良好な環境とするために、緑地の保全又は緑化に関するルールを設けます。

■かき、さくの構造の制限

周辺の自然景観とまちなみが緩やかにつながり、ゆとりある景観の形成を図るため、地域の実情を踏まえて定めます。

■土地の利用に関する事項

区域内に現存する樹林地、草地等のうち、樹木の伐採や埋立て等の土地の形質の変更を制限するなど、地区の良好な居住環境を確保するうえでこれらを保全することが必要である場合に定めます。

（ｆ）市の助言・指導、関係機関との協議

地区計画案について、栗東市都市計画マスタープラン等、運用基準や各種法令等との適合を確認するため、市と協議を行います。

また、検討作業の後戻りをできる限り避けるため、市と連携を密にし、随時、市の助言・指導を受けてください。

STEP６．地区計画案の申し出

地区計画案がまとまったら、都市計画の手続きを受けるため、市に申し出を行います。ここでは、地区計画案の申し出に必要な事項やポイントについて説明します。

①地元最終案のとりまとめ

これまでに検討された内容を基に、地区計画案の最終とりまとめを行います。P. 28 に示す「地区計画の案の申出書」の書式を参考に、必要な事項を記入してください。

また、最初に検討した「まちづくりビジョン」は、今後、住民みなさんが主体的に行うまちづくり活動の指針としての役割を果たすことから、有効に活用します。

≪関係権利者の合意形成≫

- 地区計画を都市計画に定めるにあたって、市に申し出する地区計画の案については、関係権利者の２／３以上の同意が必要であり、案の申し出において「同意書」を提出していただくことになります。
- 円滑な合意形成に向けて、P.10、P.16 に示した手法を必要な段階において適宜実施してください。

②地区計画案の申し出

地元組織は、地区計画案とともに次の書類等を市に提出し、都市計画の手続きに向けた申し出を行います。

≪地区計画案の申し出に必要な書類・資料≫

(1)　地区計画等の区域図（縮尺 2,500 分の 1 以上）
(2)　現況図（縮尺 500 分の 1 以上）
(3)　土地利用計画図（縮尺 500 分の 1 以上）
(4)　区域内の土地所有者等の一覧表
(5)　同意書（実印と印鑑証明書（申し出の３箇月前以内に発行されたもの）が必要）
(6)　関係自治会の同意書
　　（ただし、市長がやむを得ないと判断した場合は、省略することができる。）
(7)　土地所有者等に対する説明会報告書
(8)　周辺住民等への説明に関する報告書
(9)　周辺環境等への配慮に関する資料
(10)　雨水排水計画検討報告書
(11)　対象となる土地の登記所備付の地図の写し

≪地区計画の案の申出書の書式≫

様式第２号(第３条関係)

地区計画等の案等に関する申出書

年　　月　　日

栗東市長　　様

提出者　住　所
(法人の場合は所在地)
氏　名　　印
(法人の場合は名称及び代表者の氏名)
連絡先

栗東市地区計画等の案の作成手続に関する条例第 5 条第 1 項の規定により、次のとおり申し出ます。

1　地区計画の種類		
2　地区計画の名称		
3　地区計画の位置		
4　地区計画の区域面積		
5　申出の区分	□　地区計画等に関する都市計画の決定 □　地区計画等に関する都市計画の変更 □　地区計画等の案の内容となるべき事項	
6　区域の整備、開発及び保全の方針	地区計画の目標	P.17 で検討した内容に基づいて記入します。
	土地利用の方針	
	地区施設の整備方針	
	建築物等の整備方針	
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	
7　地区整備計画	地区施設の配置及び規模	P.18～26 で検討した内容に基づいて記入します。
	建築物等に関する事項	
	土地の利用に関する事項	
備考		

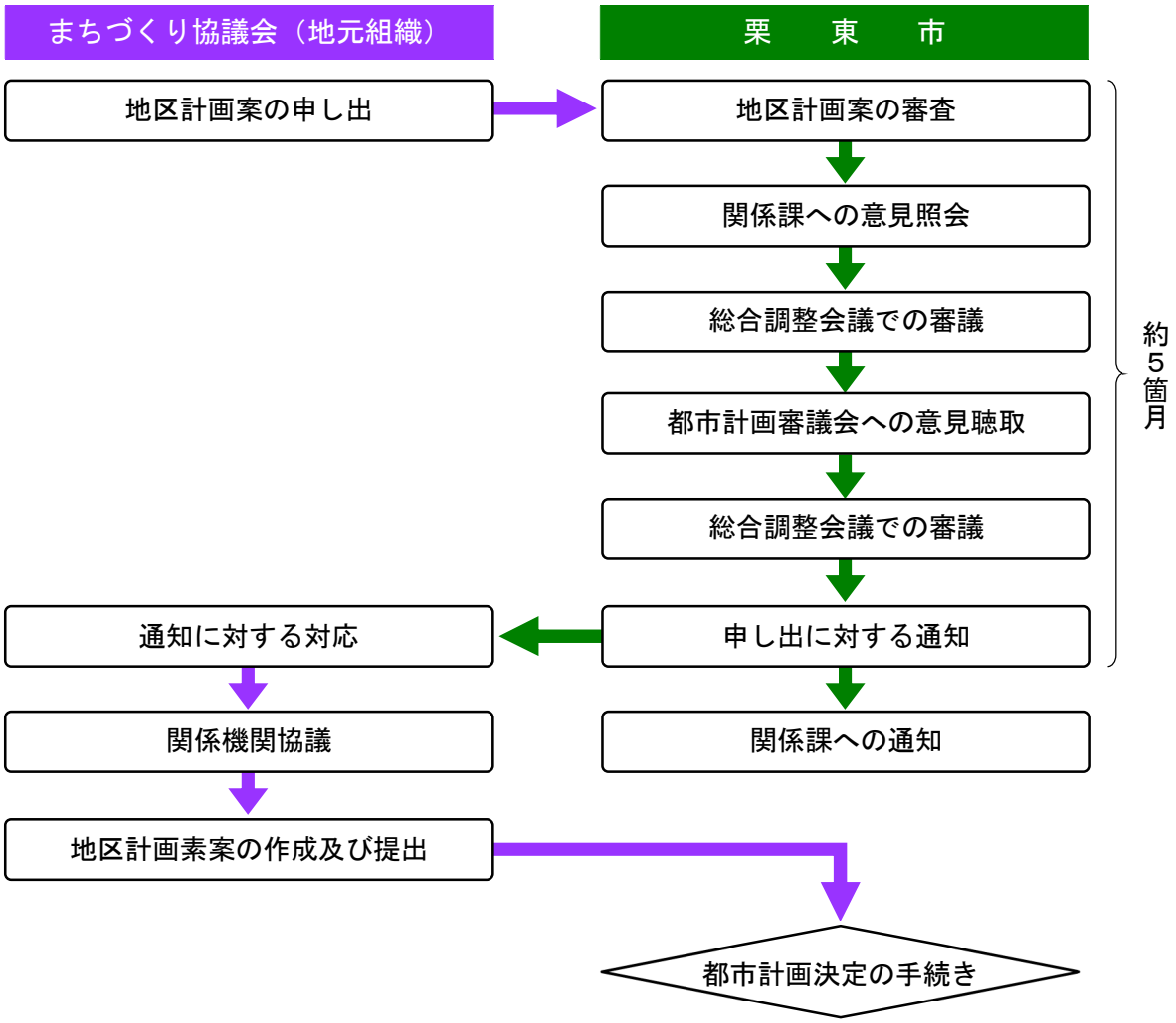
※この様式のほか、「都市計画の申出に係る理由書」が必要です。

Ⅳ. 地区計画案申し出後の流れ（地元・市の手続き）

Ⅳ－１　地区計画案申し出後の流れ

市は、地元組織から地区計画案の申し出を受けた場合、申し出内容の審査を行い、都市計画審議会の意見を聴いたうえで、市総合調整会議等で意思決定を行い、地元組織に対して通知を行います。

地元組織は、この通知を受けて必要に応じて地区計画案の修正を行い、素案としてまとめ、市に提出します。



素案作成の必要な段階において、関係部局との協議を行います。

≪主な関係部局の協議先≫

〇農林担当部局　〇農業委員会　〇景観担当部局　〇公園担当部局
〇開発担当部局　〇建築指導部局　〇道路担当部局　〇河川担当部局
〇上下水道担当部局

（その他、必要に応じて協議するもの）

〇消防・防災担当部局　〇環境担当部局　〇文化財担当部局
〇教育委員会　等

Ⅳ－２　地区計画案審査のポイント

市は、地区計画案が市街化調整区域の性格を十分踏まえ、地区の特性に相応しい良好な環境を維持・整備するための計画となっているか審査を行います。

■審査のポイント

・P. 4 に示す「地区計画の基本的な考え方」を満たしているものかどうか。

・自然環境の保全、ゆとりある良好な市街地環境の維持及び形成、周辺の景観、営農条件との調和、地域の活性化等が図られる目標や方針、地区整備計画等となっているかどうか。

«参考»　運用基準第８条第２項に基づく審査の視点（例）

自然環境の保全	・保全すべき緑地等を区域に含んでいないか、保全すべき緑地等への配慮がなされているか。 ・建築物の立地等により、周辺の自然環境への負荷を与えることが予想されないか。
ゆとりある良好な市街地環境の維持及び形成	・地域特性やまちづくりビジョンを踏まえた計画となっているか。 ・建築物に関する制限内容は適切か。 ・地区施設の配置及び規模は適切か。
周辺の景観との調和	・建築物の形態意匠に関する制限内容は適切か。
営農条件との調和	・周辺の営農環境に支障をきたすことがないか。
地域の活性化	・地域の活性化に寄与する内容となっているか。

・P. 20 に示す道路、公園、広場等の地区施設が適切な規模で適切な位置に配置されているかどうか。

・地元組織が主体的に作成し、関係者（自治会、農業組合等）との調整確認がとれているかどうか。

・各種法令等に適合する内容として関係部局との協議調整が図られているかどうか。

・地域のまちづくりビジョンに沿ったものになっているかどうか。

参考資料

用語解説

（あ）■一団の街区

街区とは、道路、鉄道、河川、水路など、恒久的な施設で囲まれた一の区画をいい、複数の街区が連たんして形成された一定のまとまりのある区画をさす。

（か）■関係権利者

当該土地の所有権を有する人、建物の所有を目的とする地上権若しくは賃借権を有する人をいう。「土地所有者等」と呼ぶ場合もある。

■北側斜線

敷地境界線又は北側前面道路の反対側の境界線から真南方向に立ち上がる斜線による高さ制限で、北側に位置する敷地の日照を妨害しないことを目的とする。

■既存不適格建築物

建築当時は適法であったものの、その後の法改正等により、現状の基準に適合しなくなった建築物のことをいう。

なお、建築物を建て替える場合（増築や改築等）などは、原則として現状の基準に適合させることが求められる。

■区域区分（線引き）

区域区分とは、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分する制度。都市計画図上にその境界の線を引くことから、線引きとも言われる。

■建ぺい率

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合のこと。

（さ）■市街化区域

都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街地として積極的に開発･整備する区域で、既に市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域をいう。

これに対して、市街化を抑制する区域を市街化調整区域といい、この２つの区域区分を基礎

として、各種の都市計画を定めるとともに、開発許可制度を併用することによって計画的、段階的な都市の発展を図ろうとするものである。

（さ）■市街化調整区域

都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域。これに対して、市街地として積極的に整備・開発する区域を市街化区域という。

市街化調整区域内では、農林漁業用の建物や、一定規模以上の計画的開発などを除き開発行為は許可されず、また、原則として用途地域を定めないこととされ、市街化を促進する都市施設は定めないものとされている。

（た）■地区施設

一定の地区を対象に、その居住者の利用する道路・公園・広場といった施設で、地区計画において定めたもの。

（な）■日影規制

住宅地における日照を確保するため、中高層建築物が周囲に落とす日影の時間を制限することにより、日照条件の悪化を防ごうとするもの。日影規制を受ける建築物は、用途地域ごとに高さや階数で定められている。

■農地転用

農地を農地以外の目的に転用することであり、農地を農地以外の目的に転用する場合は、農地法第４条・第５条により農林水産大臣（４ha を超える場合）又は滋賀県（４ha 以下の場合）の許可が必要である。

権利者自身が農地を転用する場合は、農地法第 4 条に規定されており、所有権の移転や貸借によって農地を転用する場合は、農地法第 5 条に規定されている。

（は）■平成 18 年法律第 46 号による改正前の法第 34 条第 10 号イ

開発区域の面積が政令で定める面積を下らない開発行為で、市街化区域における市街化の状況等からみて当該申請に係る開発区域内において行うことが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いと認められるもの。

（や）■容積率

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合のこと。

（ら）■利害関係人

土地の所有者又は土地について対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した先取特権、質権もしくは抵当権を有する者及びその土地若しくはこれらの権利に関する仮登記、その土地若しくはこれらの権利に関する差押えの登記又はその土地に関する買い戻し特約の登記の名義人をいう。

（ら）■栗東市景観計画

景観法に基づき、景観づくりの方針や具体的な行為の制限など、〝風格都市栗東〟の実現に必要な事項を定めたもの。「百年先のあなたに手渡す栗東市景観計画」という。

■栗東市景観条例

市民、事業者、専門家及び行政の協働により本市固有の自然、歴史及び文化等を活かした個性的で魅力ある景観形成を推進するために必要な事項及び景観法の施行に関し必要な事項を定めたもの。

■栗東市都市計画マスタープラン

都市計画法第１８条の２に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」。

栗東市における都市の将来像や土地利用などの基本方向を明らかにするとともに、地域ごとのまちづくりの方針を定めており、本市における都市づくりの総合的な指針となるもの。

■都市計画区域マスタープラン

都市計画法第６条の２に基づく「都市計画区域の整備・開発及び保全の方針」。

都市計画区域や複数の都市計画区域を対象とし、都市計画の目標、区域区分の有無、主要な都市計画の決定方針等について、都道府県が定めたもの。

市町村の都市計画マスタープランは、これに即して定められることとなる。