

市街化調整区域における地区計画の種類

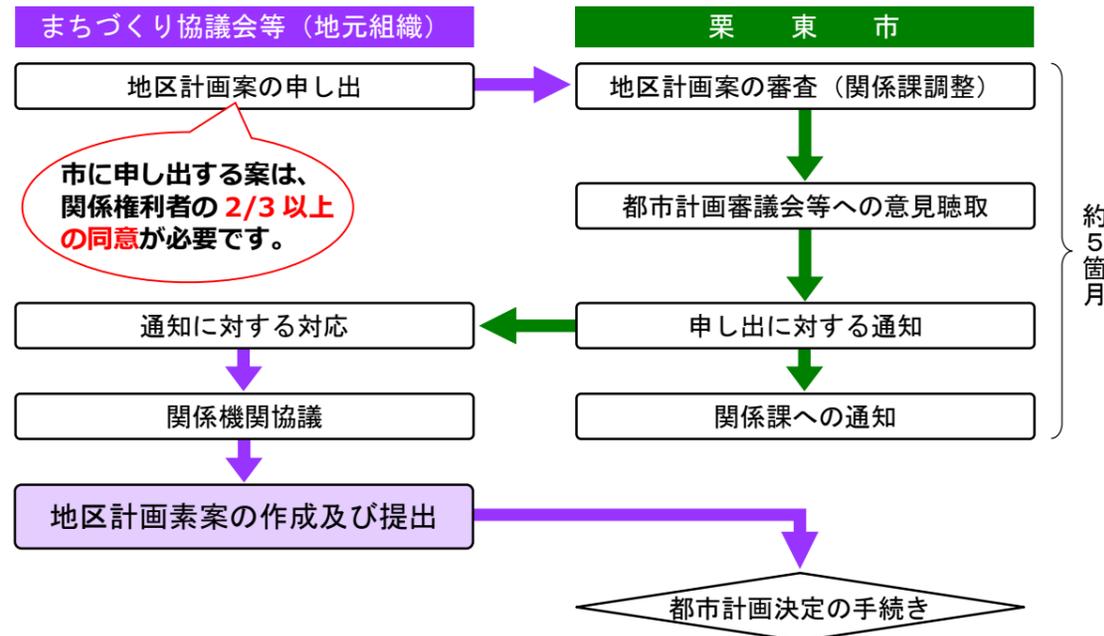
この制度で活用できる地区計画には、次の4つの種類があり、それぞれの類型ごとに、地区施設や建築物等に関するルールがあります。

既存集落型	宅地活用継続型	駅近接型	計画整備型
<p>既存集落及びその周辺において、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。</p> 	<p>既に造成されている住宅団地、工場や事業所等により既に宅地化されている地区等で、継続的な土地利用を図ることが必要と認められる地区。</p> 	<p>鉄道駅から概ね1km以内の地域で、既に住宅が点在し、住宅及び居住者のための便利施設等を計画的に配置する必要があると認められる地区。</p> 	<p>栗東市都市計画マスタープラン等の上位計画に基づいて、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。</p> 
0.5ha以上、かつ、原則として既存集落の面積の1.5倍以下。	0.5ha以上(工場跡地等でやむを得ない場合は0.3ha以上)	0.5ha以上	1.0ha以上

地区計画案申し出後の手続きの流れ

市は、地元組織から地区計画案の申し出を受けた場合、その内容の審査を行い、地区計画の適用の可否について確認・審査等を行い、地元組織に対して通知を行います。

地元組織は、この通知により必要に応じて案の修正を行い、地区計画素案としてとりまとめ、市に提出します。



この概要版は、「栗東市市街化調整区域における地区計画ガイドライン」の概要を取りまとめたものです。(令和6年6月)

栗東市 都市計画課

検索

お問い合わせ先 栗東市 建設部 都市計画課 〒520-3088 滋賀県栗東市安養寺一丁目 13-33
 TEL (077)551-0116 FAX (077)552-7000
 E-mail toshikeikaku@city.ritto.lg.jp

市街化調整区域における地区計画ガイドラインの概要

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・育成すべき区域であり、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。また、栗東市都市計画マスタープランにおいても、都市づくりの目標として、自然との共生、循環型の都市づくりを掲げ、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。

一方で、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、土地利用上の課題も抱えていることから、栗東市では「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。

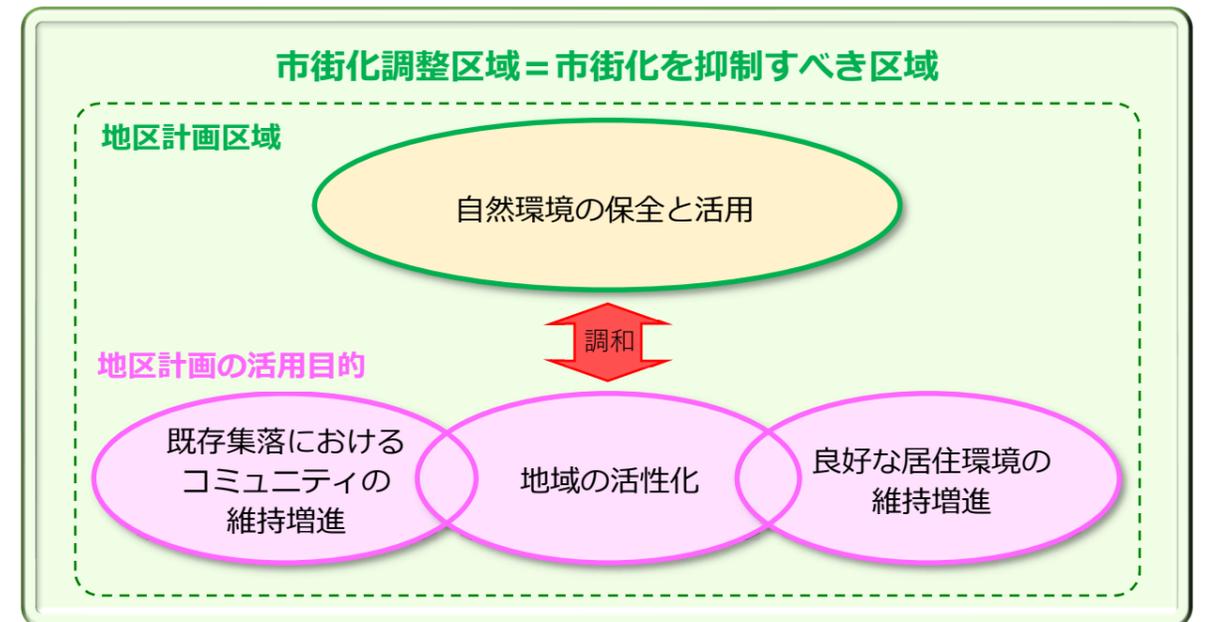
このガイドラインは、良好な周辺環境との調和が図られ、地域の実情に応じたきめ細かなまちづくりが展開されるよう、市街化調整区域において地区計画の活用を検討していく際の手引きとして取りまとめたものです。



市街化調整区域における地区計画は、次の考え方を十分に考慮する必要があります。

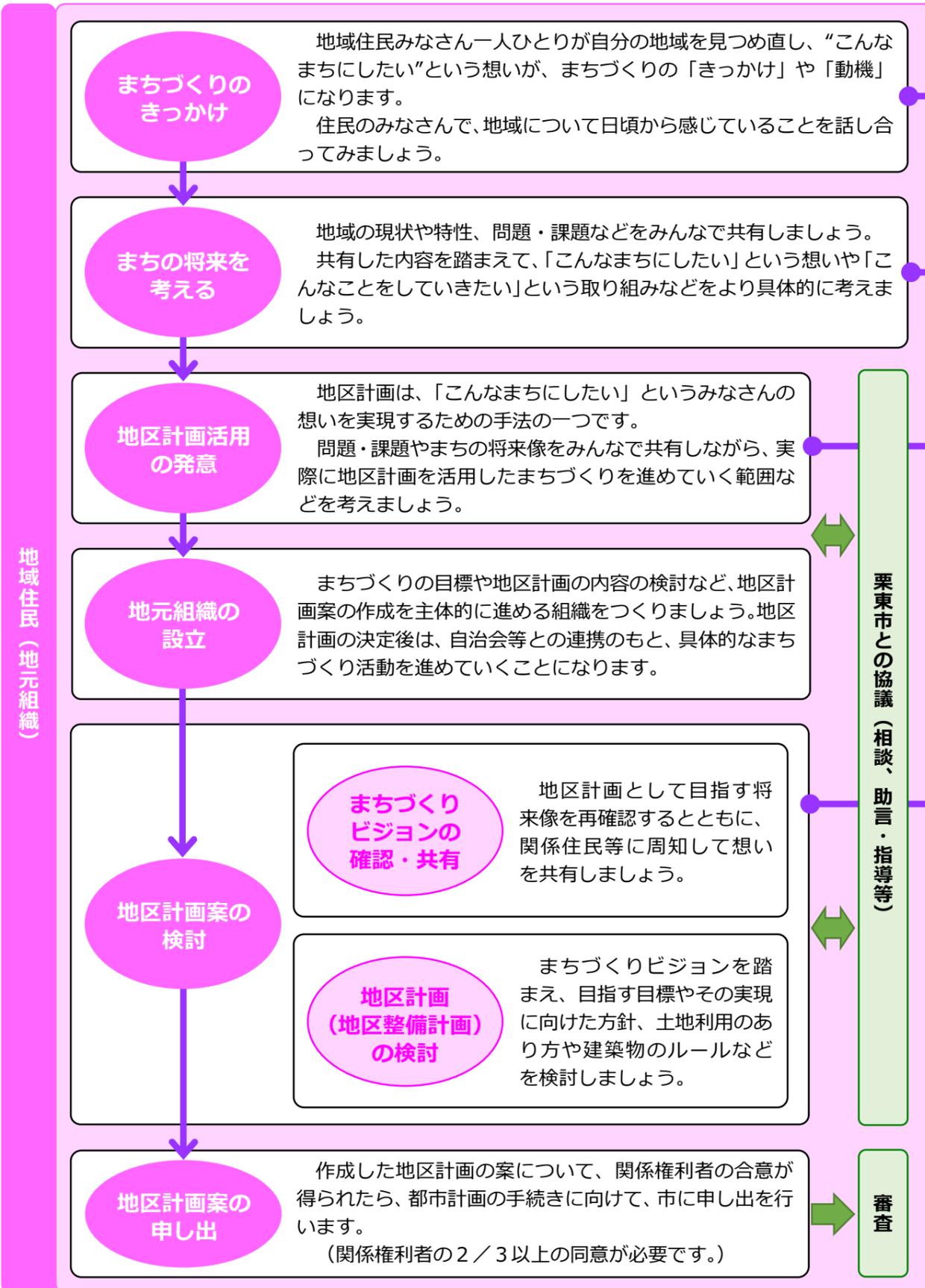
市街化調整区域における地区計画の基本的な考え方

1. 市街化調整区域の性格から外れないこと
2. 都市計画に関する基本的な方針と整合していること
3. 住民が主体となってまちづくりを進めること



地区計画案の申し出までの流れ

地区計画の案は、地域住民の方（地元組織）が主体となって作成し、地元組織から市に対して、都市計画の手続きに向けた申し出を行っていただきます。



みんなで話し合い、想いを共有しましょう！

地区計画は、地区の特性に相応しい良好な環境の維持・整備を目的として、地域や住民の皆さんが主体的に進めるまちづくりの手法の一つです。

地区の特性や問題・課題、地域住民の思いなどをしっかり把握しながら、「こうありたい」という将来のまちの姿をみんなで話し合い、共有しましょう。



【まちあるき】

・街並みの雰囲気や課題などを実際に歩いて確認します。



【まちづくりワークショップ】

・住民が思いを出し合い、それを元に意見をとりまとめていきます。



・アンケート調査やまちづくりニュースなども実施しましょう。

地区計画で定めること

地区計画では、地区が目指す将来の姿や土地利用のあり方などを示す「地区計画の目標・方針」と、建築物等を建てる際のルールとなる「地区整備計画」を定めます。

【地区計画の目標等】

①地区計画の目標

- ・将来どのようなまちを目指すのかを共有することが重要です。
- ・どのような目標に向かってまちづくりを進めていくのかを「地区計画の目標」として定めます。

②地区計画の方針

- ・地区計画の目標を実現するために必要な、土地利用のあり方、地区施設(道路、公園等)や建築物の整備などに関する方針を定めます。
- ・この方針に基づいて、具体的なルールを決めていきます。

【地区整備計画】

道路や公園、緑地、広場等の地区施設の配置及び規模、建築物や土地利用に関する制限などを詳しく定めます。

①地区施設（道路、公園等）の配置及び規模

②建築物に関する事項

- ・用途の制限
- ・容積率の最高限度
- ・建ぺい率の最高限度
- ・敷地面積の最低限度
- ・壁面の位置の制限
- ・高さの最高限度
- ・形態意匠の制限
- ・緑化率の最低限度
- ・かき、さくの構造の制限

等
③土地の利用に関する事項

