

市街化調整区域の地区計画について



【お問合せ先】

大津市 都市計画部 都市計画課
〒520-8575 大津市御陵町3番1号
TEL : 077-528-2770
FAX : 077-527-1028



令和5年度

大津市



“住みたい”・“住み続けたい” みんなのまちを作りたい！！



現在のまち

市街化調整区域では少子高齢化が進んでおり、今後においても人口減少と高齢化の進行が予測されています。

人口減少対策は、いまや全国の自治体や地域に共通する課題となっています。

幼年人口の減少により地域コミュニティの中心である小・中学校の存続の問題も発生します。地域のコミュニティを守りながら地域でまちの将来像を考え自分たちのまちを作り上げていくことが必要です。地域の問題を解決するため、地域の皆さんが主体となり、まちづくりに取り組んでみませんか？



住みたいまち

あなたが住みたいまちはどんなまちですか？



活気があるまち



緑が多く潤いあるまち



安全・安心なまち



周辺環境と調和したまち並み

みんなで地区計画(まち)づくり



みんなで自分のまちについて話し合い



自分のまちの課題や問題点を共有



みんなで自分のまちを理想のまちにするルールや地区計画案を話し合う



市に自分のまちの計画を提案する。(地区計画の提)

地区計画策定の流れ

地区の皆さんが検討すること

【地域のみなさんの思いや理想】

- 自分のまちのこんなところが好き
- もっと活気あるまちにしたい
- 整ったまちにしたい

【こんな人や団体に声をかけてみましょう】

- 自治会 ●学校関係
- 地域団体

【みんなでまちを歩いてみましょう】

- 良い所 ●守りたい所
- 悪い所 ●直したい所

【みんなでまちの課題を整理しましょう】

- まちの自慢 ●この風景を残したい
- 道が狭くて車がすれ違えない
- 空家が増えた

【みんなでまちの将来像を考えましょう】

- 緑が多く四季を感じるまちが良い！
- 安全・安心で暮らしやすいまちが良い！
- 地域外から人が集まる活気のあるまち！

【みんなで住みたいまちを実現するための方法を考えましょう】

- 土地・建物の共通のルールを作る！
- 緑化に関するルールを作る！
- 理想のまちを実現するために「誰が」、「いつ」、「どこで」、「何に対して」、「どうするのか」を話し合ひましょう。

【みんなで地区計画をまとめましょう】

- まちの現状と課題 ●まちの目標やまちづくりの理念
- まちづくりの方針（まちづくりルール）
- まちづくりの活動計画

行政が検討すること

豊かな自然環境の保全やコミュニティの維持など、まちづくりの必要性等を整理します。

地区の基礎資料を作成したり、提供します。

- 対象地区の概況 ●対象地区の人口・世帯
- 土地利用の変遷 ●建物用途現況の変遷
- 建物新築状況 ●宅地開発状況
- 農地転用状況 ●道路の状況
- 農地の状況 ●景観の状況 など



実現の見通しや上位計画等との整合等について検討します。

- 総合計画 ●都市計画マスタープラン

【関係機関】

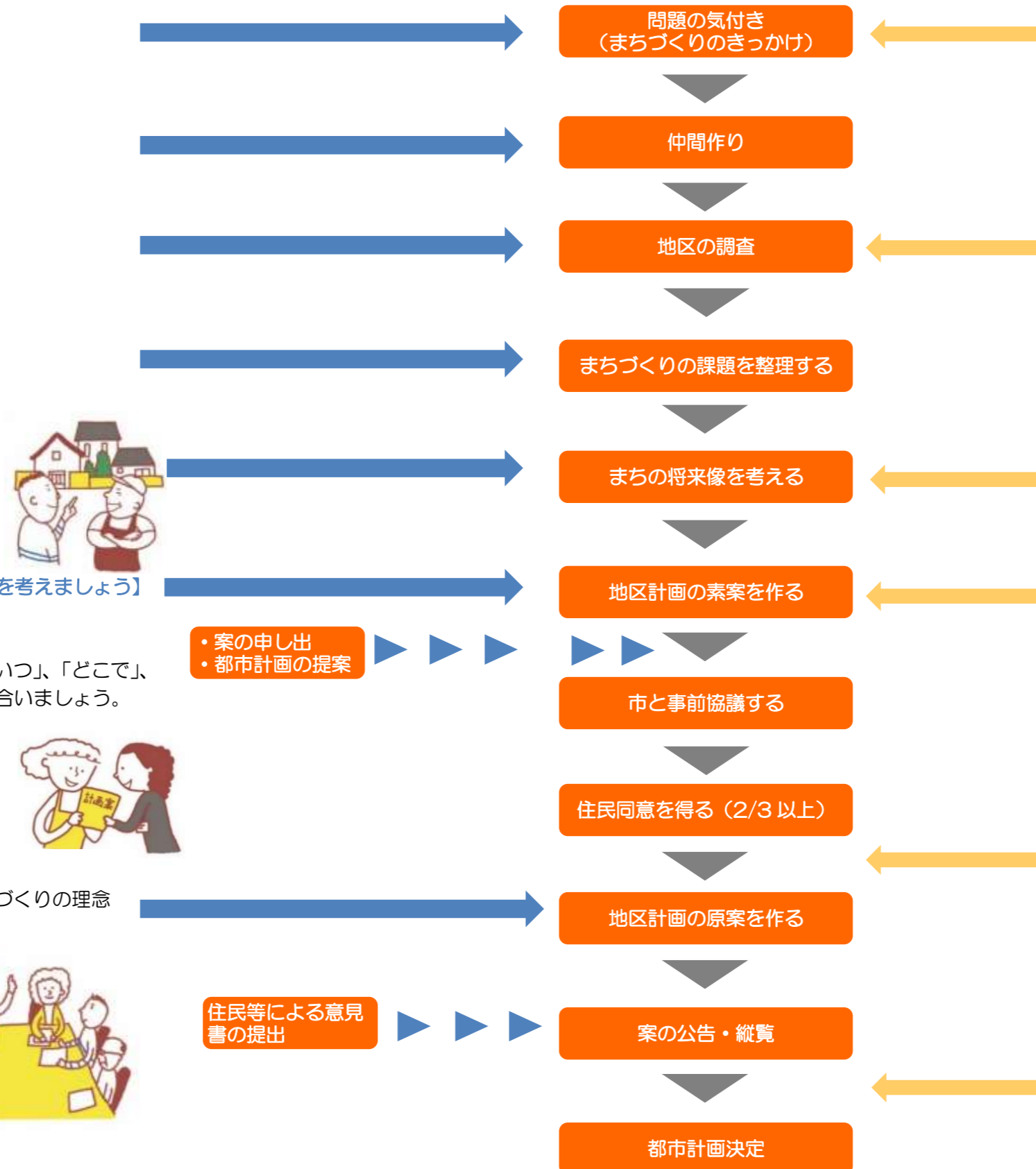
- 都市計画課 ●開発調整課
- 路政課 ●公園緑地課 ●下水道整備課
- 水道ガス整備課 ●農林水産課
- 県各課 ●大津土木事務所 など

(令和2年4月現在)



関係機関との調整や意見を踏まえ、必要に応じて内容の修正を行います。

都市計画審議会の議を経て、地区計画を都市計画として決定します。



●案の申し出
●都市計画の提案

住民等による意見書の提出

大津市の市街化調整区域における地区計画の概要

実施の目的

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、豊かな自然環境を育成、保全すべき区域です。そのため、都市計画法において開発行為や建築行為が厳しく制限されています。しかしながら、市街化調整区域における既存集落においては、人口減少や高齢化が問題となっており、この課題解決の一つの手法として、地区計画を活用して集落のコミュニティを維持し、改善するための土地利用を図ることができます。

地区計画素案の基本的な事項

- 地区計画は、都市計画法により、市民から大津市に対して提案できる制度です。
- 既存集落型の地区計画については、自治会等の地元組織からの申出とします。
- 地区計画の素案を作成するにあたっては、みなさんで検討し、十分に意見を素案に反映させるよう努めなければなりません。
- 地区計画の提案にあたり、土地所有者等の**2/3以上の同意**を得なければなりません。

地区計画の区域に含むことができない地域

【法令等による指定区域】	【主なお問い合わせ先】
●農用地区域	市 農林水産課
●集落地域整備法による集落地域	※大津市内において該当なし
●農地転用が許可されないと見込まれる農用地	市 農業委員会
●農村産業法による産業導入地区	※大津市内において該当なし
●保安林、保安施設地区、保安林予定森林	県 森林保全課
●自然環境保全地域	※大津市内において該当なし
●自然公園法の特別地域	県 自然環境保全課
●鳥獣保護区	県 自然環境保全課
●地すべり防止区域	市 田園づくり振興課
●急傾斜崩壊危険区域	
●砂防指定地	大津土木事務所 管理調整課
●土砂災害特別警戒区域	
●文化財保護法の史跡、名勝又は天然記念物の指定区域	市 文化財保護課

(令和2年4月現在)

地区計画の方針

地域の目標やそれを実現するための方針を定めます

- 地区計画の目標
- 土地利用の方針
- 地区施設の整備の方針
- 建築物等の整備の方針
- その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針（※必要に応じて定めることができます。）

道路、公園などの配置や建築物等に関する具体的なルールを定めます

地区施設の配置及び規模

地区施設とは、主として地域住民が利用する道路、公園、緑地、広場、その他の公共空間のことで、配置や規模を定めることができます。

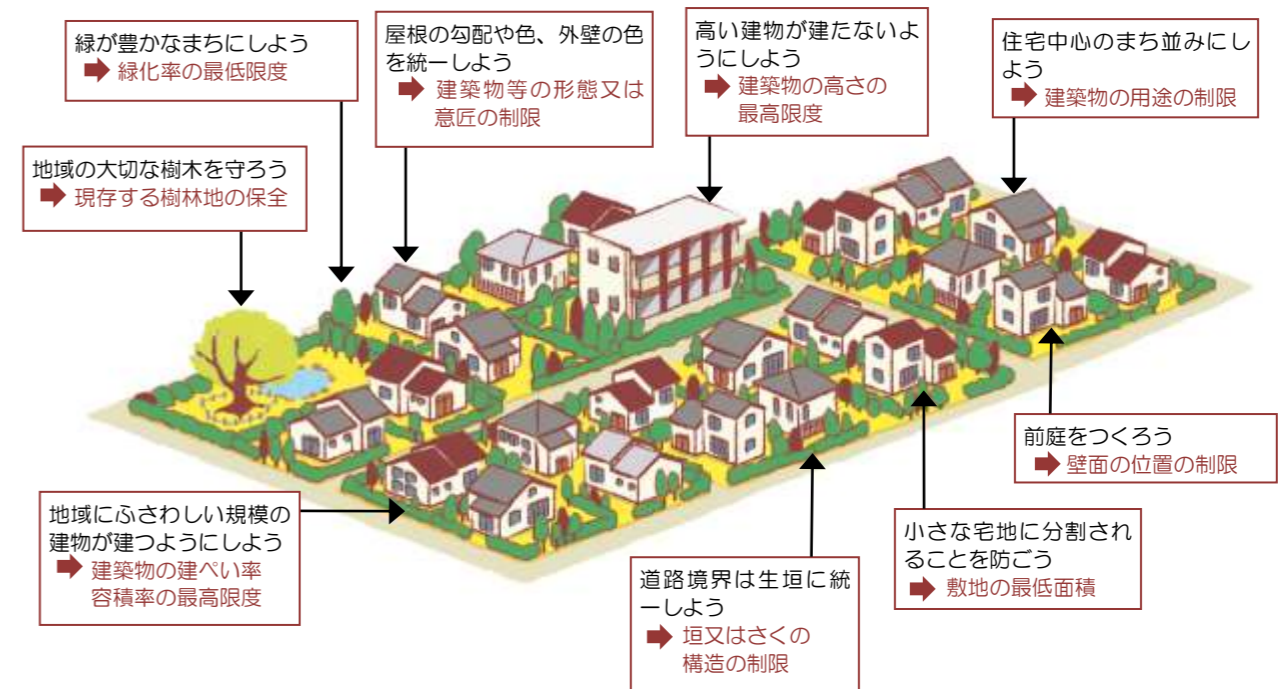
建築物等に関すること

- 建築物等の用途の制限（第一・二種低層住居専用地域と同等）
- 建築物の敷地面積の最低限度（200m²以上）
- 建築物の建ぺい率の最高限度（60%）
- 建築物の容積率の最高限度（100%）
- 建築物等の高さの最高限度（10m）
- 壁面の位置の制限（1.0m）
- 垣又はさくの構造の制限（生垣等）
- 建物の形態又は意匠の制限（※必要に応じて定めることができます。）

地区整備計画

土地利用に関すること

現存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関するルールを定めることができます。



大津市の地区計画の類型

宅地活用継続型

北部地域の市街化調整区域に点在する保養所跡地は、長年にわたり用途の転換がされないまま、数多くが放置され、防災面、防犯面等について懸念されてきました。このことから、北部地域の保養所跡地に限定した上で「宅地継続型」の地区計画により、課題を解決し、周辺と調和のとれた継続的な土地利用を目指します。

- 位置：志賀地域における都市計画の線引き時点で既に保養所として立地していた区域、又は、線引き以降において都市計画法等に適合して保養所として立地した区域
- 面積：0.5ha以上の区域

現 状

- 使用されなくなった保養所が空家として建ち続けます。



活用後

- 保養所そのものや、跡地を利用した宅地等の整備ができます。



既存集落型

市街化調整区域における既存集落においては、人口の減少や高齢化問題が発端となって、耕作放棄地の増加や森林の荒廃など数多くの課題があります。このことから、周辺環境との調和を図りながら良好な居住環境を形成し、集落のコミュニティを維持、改善することを目指します。

- 位置：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以上の建築物が連たんでいる土地の区域）で、かつ、原則として農地を含まない区域
：区域が交通安全上問題のない道路に接していること。
- 面積：0.5ha以上20ha以下の区域

現 状

- 少子高齢化に伴い、耕作放棄地の増加やコミュニティの維持が難しくなります。



活 用 後

- 空地等の宅地化により、集落のコミュニティの維持、改善が図れます。



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のかを定めます。
- 地区計画を定めることとなった背景や動機、目的を記述します。

土地利用の方針

- 土地利用上の問題点、課題を踏まえて土地利用のあり方を定めます。
- 土地利用の配置や密度等の考え方を記述します。

地区施設の整備の方針

- 必要な地区施設の整備方針や道路、公園等の配置の考え方を定めます。

建築物等の整備の方針

- 目標や各方針に基づき、地区内の環境を保全、改善するため、建築物、工作物、垣又はさくに関する整備方針を定めます。

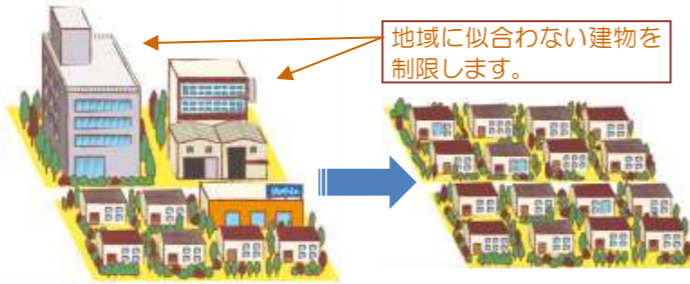
その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

- 地区の実態や皆さんの考えを踏まえ、地区の良好な環境の形成に重要と考えられる課題に対して整備方針を定めます。(※必要に応じて定めることができます。)

建築物の用途制限

何のためにするの? どうやって制限するの?

- それぞれのまちに相応しい建物の用途を誘導します。
- 建てられる建物の用途及び建てられない用途を定めます。



- 第一種低層住居専用地域
低層住宅のための地域で、小規模な店舗や事務所を兼ねた住宅などが建てられます。
- 第二種低層住居専用地域
低層住宅のための地域で、150m²までの一定の店舗などが建てられます。

建てられる建物例	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域
戸建住宅・共同住宅	○	○
店舗兼用住宅・事務所兼用住宅(一定規模以下)	○	○
幼稚園・小・中高等学校	○	○
図書館	○	○
神社・寺院・教会	○	○
老人ホーム・保育所	○	○
公衆浴場・診療所	○	○
老人福祉センター・児童厚生施設	△(800m ² 以下)	△(800m ² 以下)
派出所・公衆電話ボックス	○	○
店舗や飲食店の部分が2階以下で床面積が150m ² 以内	×	○

壁面の位置の制限

何のためにするの? どうやって制限するの?

- 周辺への圧迫感をやわらげ、ゆとりのあるまち並みを形成します。
- 建物と敷地境界までの距離や道路からの後退距離を定めます。
- 日照、採光、通風を確保します。



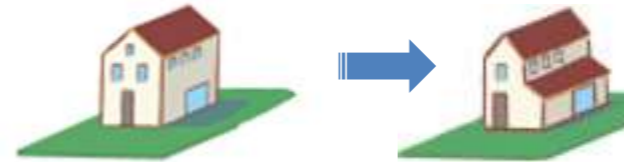
建築物の建ぺい率・容積率の最高限度

何のためにするの? どうやって制限するの?

- 建物の建てづまりを防ぎます。
- 通風、採光、日照を確保します。
- 敷地のゆとりを確保します
- 具体的な建ぺい率・容積率の数値(上限)を定めます。

$$\text{建ぺい率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100(\%)$$

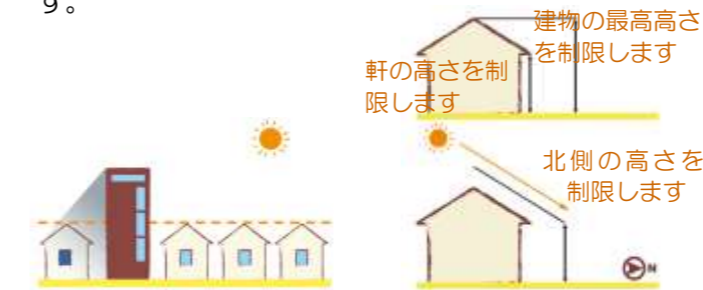
$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100(\%)$$



建築物等の高さの最高限度

何のためにするの? どうやって制限するの?

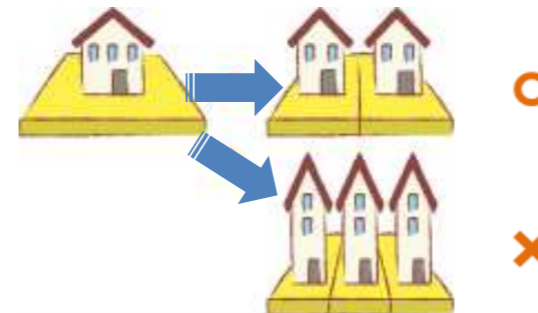
- 日照や採光を確保します。
- まち並みを揃えます。
- 建築物等の最高限度を決め、良好なまち並みを保持します。



敷地の面積の最低限度

何のためにするの? どうやって制限するの?

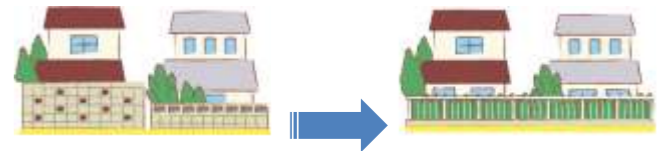
- ゆとりのある住環境を維持保全し、建物が密集することを防ぎます。
- 地域に合った敷地面積の最低限度を決め、現在の敷地の広さを維持します。



垣又はさくの構造の制限

何のためにするの? どうやって制限するの?

- 開放的でゆとりあるまち並みを作ります。
- 防犯、防災に役立ちます。
- 塀、垣やさくの種類や高さを定めます。
- 敷地に対する緑地割合を定めます。



建築物の形態又は意匠の制限

何のためにするの? どうやって制限するの?

- 色や形を揃えて統一感のあるまち並みを作ります。
- 看板等の色や大きさを統一し調のとれたまち並みを作ります。
- 屋根の形などを定めます。
- 色彩を制限します。
- 看板等のルールを定めます。



土地利用に関すること

何のためにするの? どうやって制限するの?

- 現存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保します。
- 樹林地、草地等の区域内の建築等を抑制します。
- 現存する樹林等の伐採を禁止します。

