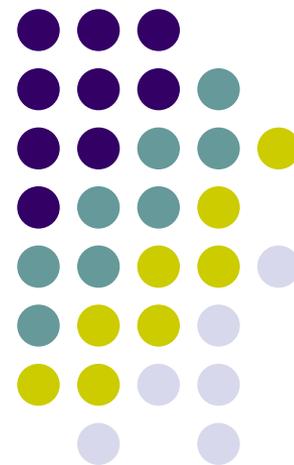


市街化調整区域における 地区計画制度について

東近江市都市計画審議会
平成30年6月28日





そもそも都市計画とは

(都市計画法第1条 目的)

都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって**国土の均衡ある発展**と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。

(都市計画法第2条 基本理念)

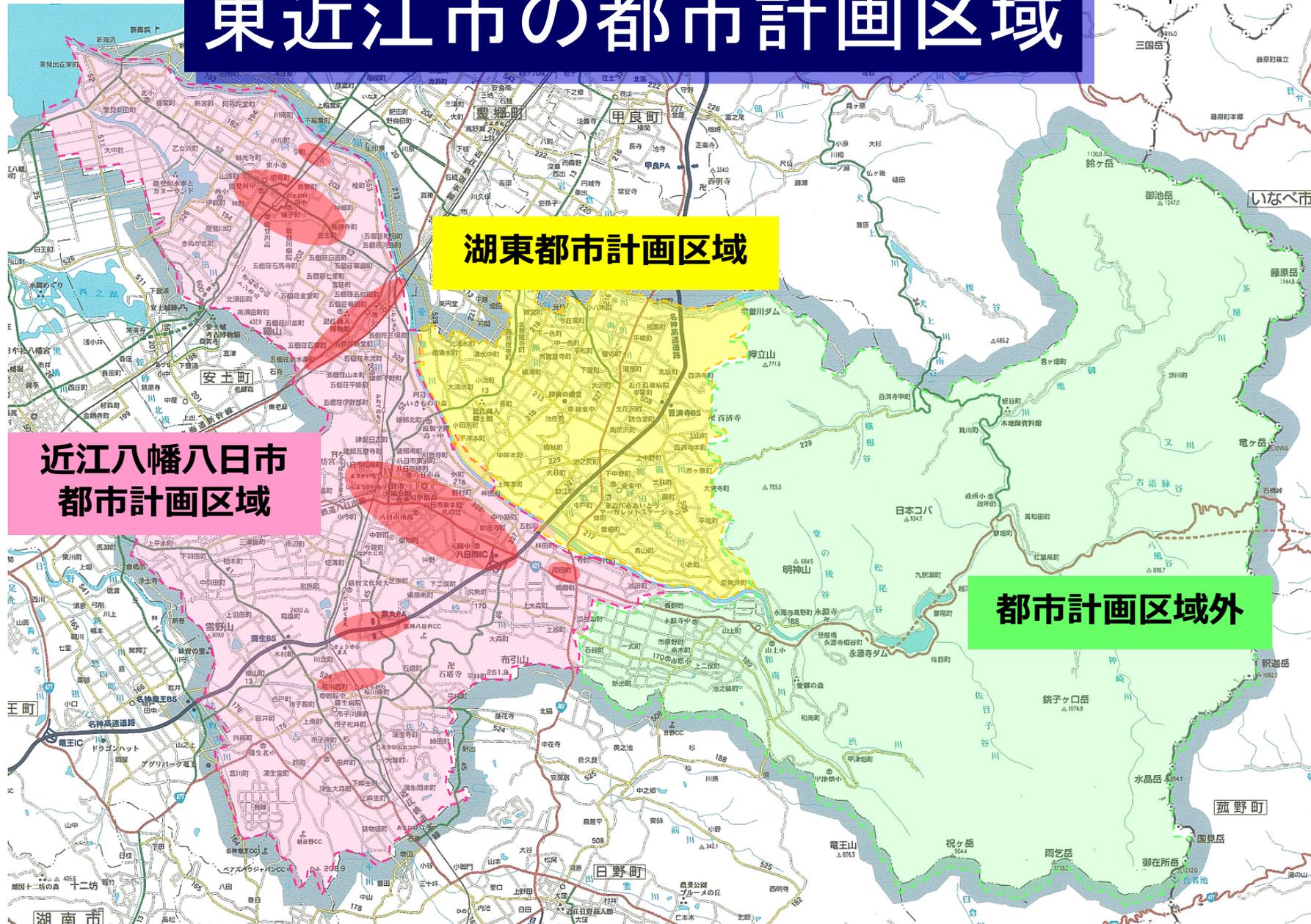
都市計画は、**農林漁業との健全な調和を図りつつ**、健康で文化的な生活及び機能的な都市活動を確保するため、適正な制限のもとに土地の合理的な利用を図ることを基本理念とする。



自然環境と農村、都市が共生する やすらぎと活力あるまち 東近江

～ひと・くらし・しぜんつながる“まち育て”

東近江市の都市計画区域



湖東都市計画区域

近江八幡八日市
都市計画区域

都市計画区域外

都市計画区域と開発許可制度



線引き都市計画区域		非線引き 都市計画区域	都市計画区域外
市街化区域	市街化調整区域		
14.18km ²	120.49km ²	41.62km ²	212.29km ²
土地区画整理事業 住宅街区整備事業		市街地再開発事業 防災街区整備事業	
公益施設 非常災害		都市計画事業 管理・軽易行為	公有水面埋立 国・県の機関
農林漁業用			
1000m ² 未満	開発禁止 34条該当の み開発許可	1000m ² 未満	10000m ² 未満
1000m ² 以上 開発許可必要		1000m ² 以上 開発許可必要	10000m ² 以上 開発許可必要

許可不要

農業振興地域 ・ 自然公園

市街化調整区域における開発許可の基準

都市計画法第34条

第1号 調整区域居住者の日常生活に必要な店舗、事業所等

第2号 鉱物資源・観光資源等の利用上必要な建築物等

第4号 農林漁業用建築物、農林水産物の貯蔵・加工施設等

第9号 道路管理施設、休憩所又は給油所(沿道サービス施設)

第10号 地区計画・集落地区計画区域内で計画に適合する建築物等

第11号 条例で指定した地域内での自己用戸建て住宅

第12号 認定既存住宅団地での自己用住宅や分化に伴う自己用住宅等

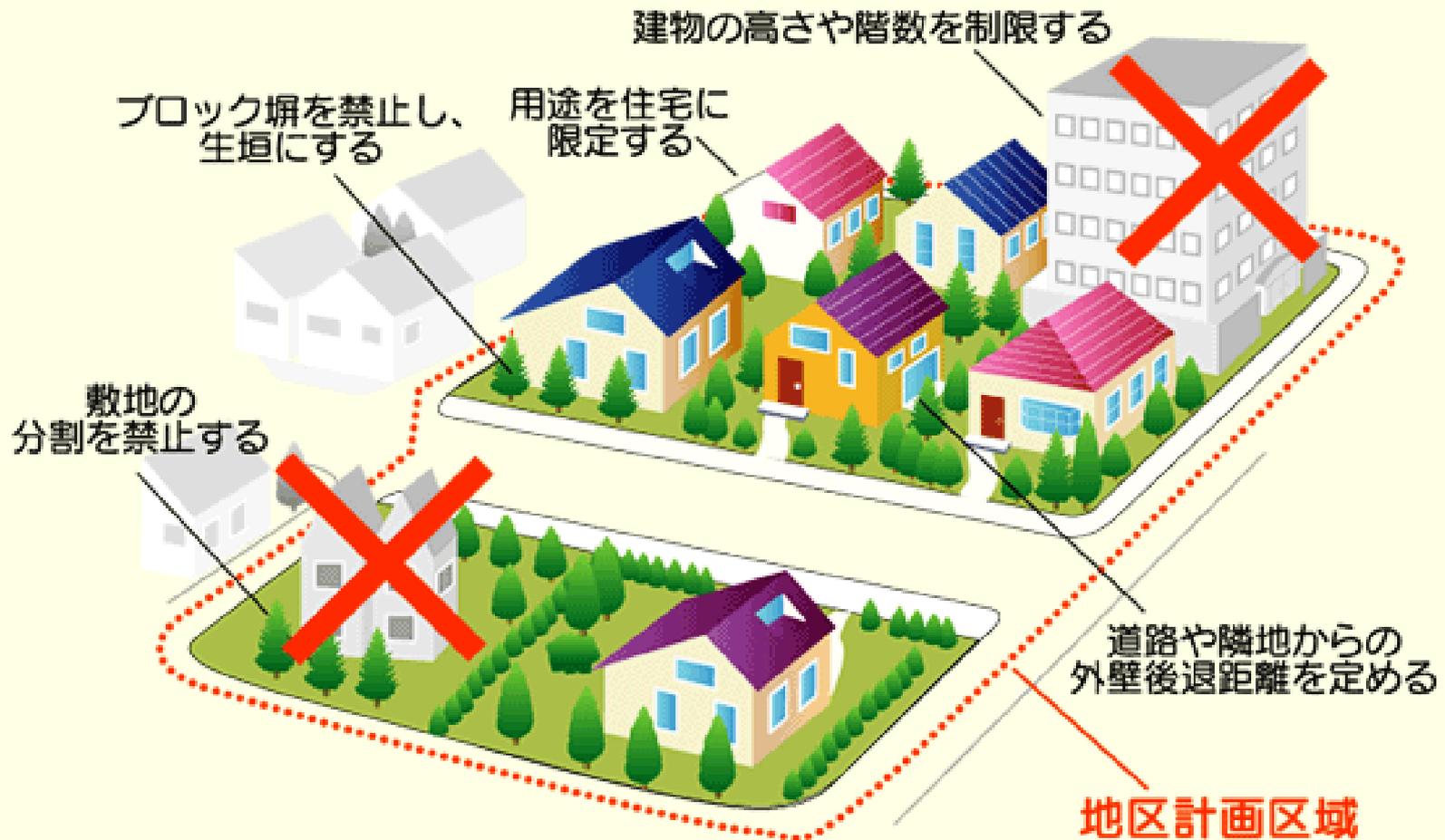
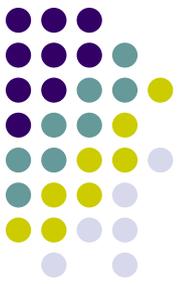
第14条 市街化を促進するおそれがなく、開発審査会の議を経たもの

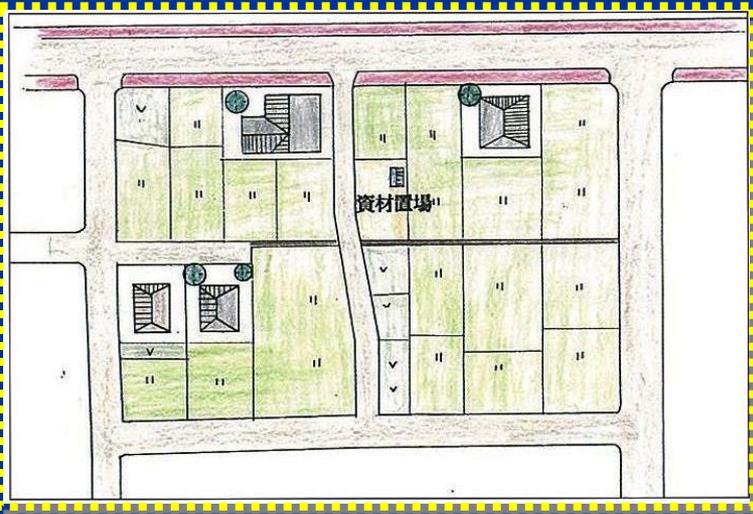
(旧法)計画的な市街化に支障のない大規模開発(5ha以上)
法第34条第10号(イ)

平成19年
廃止

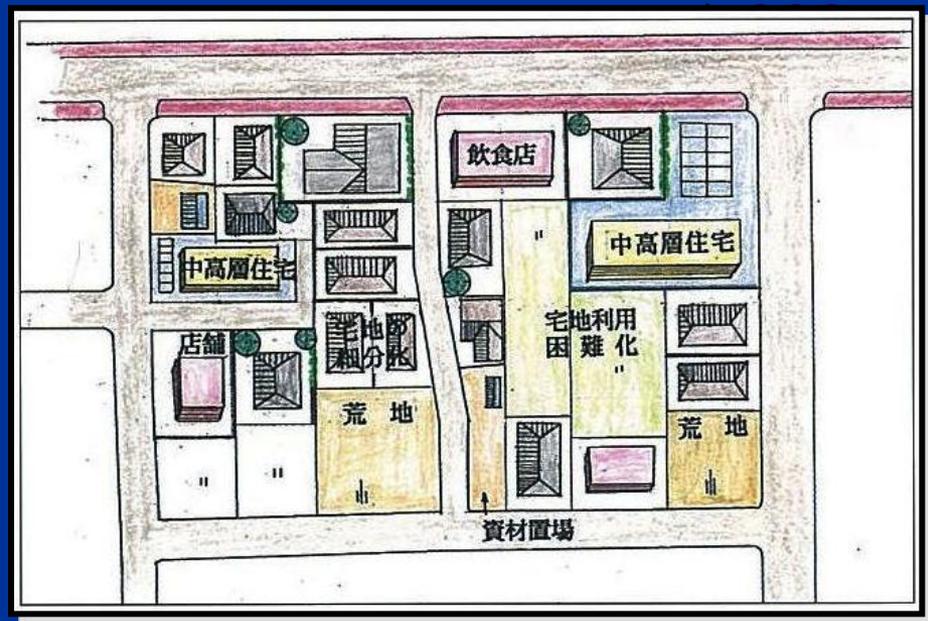
地区計画とは？

住民みんなで決めるまちづくりのルール

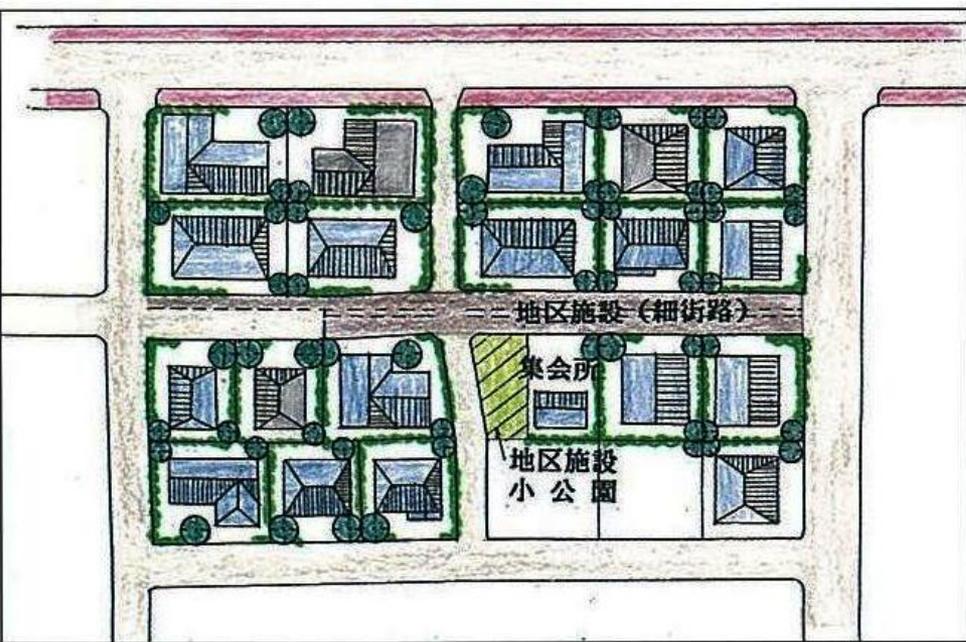


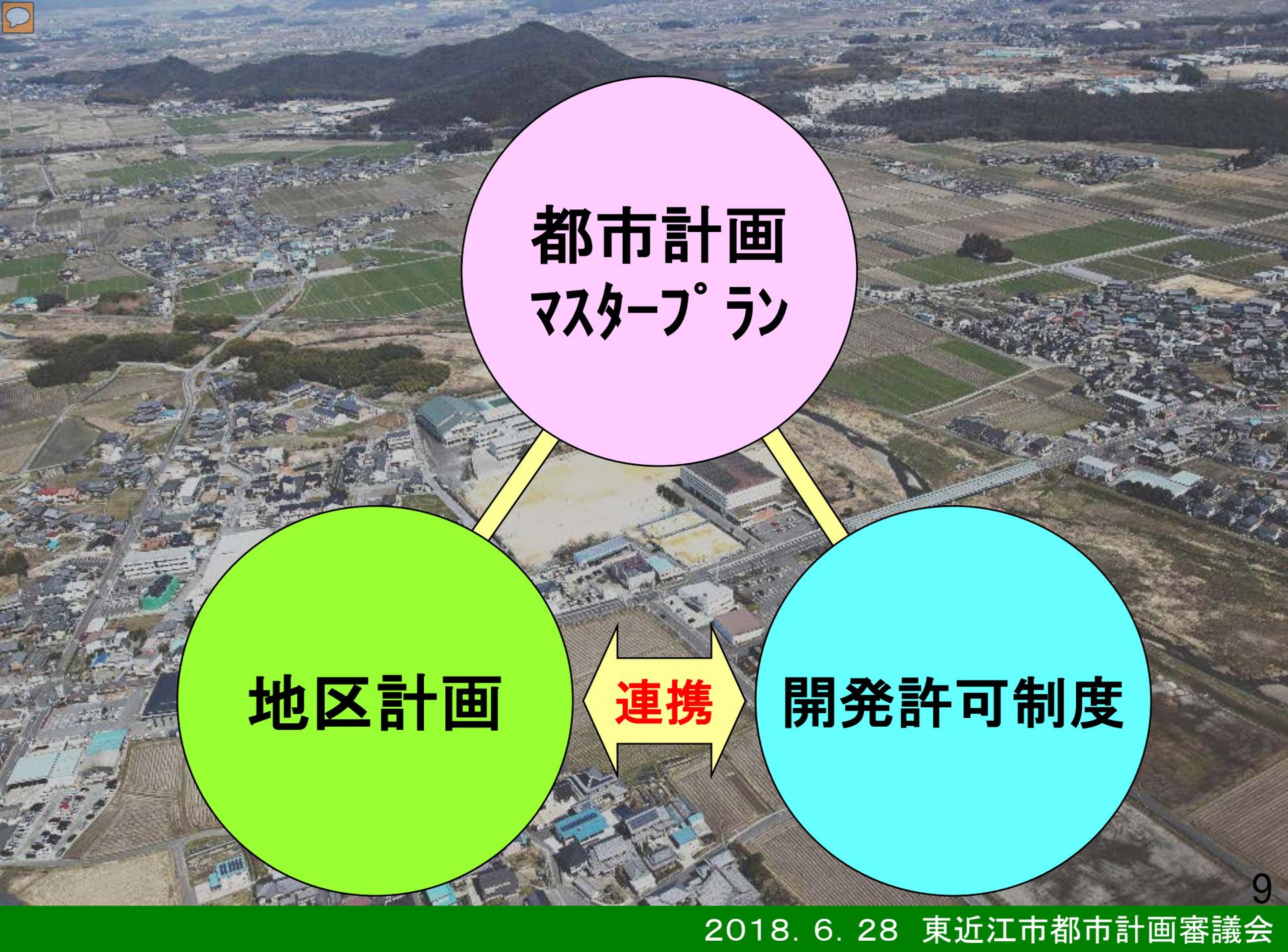


放っておくと



地区計画を決めると





都市計画
マスタープラン

地区計画



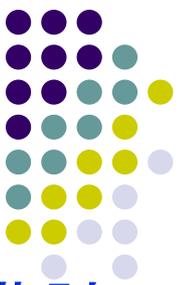
開発許可制度



基本方針（第4条）

- 都市計画マスタープランとの整合
- 市街化抑制の原則
- 新たな公共投資不要

マスタープランにおける位置付け



市街化調整区域においては、農業振興地域整備計画に合わせ優良農地を保全するとともに無秩序な開発は抑制する。

ただし、インターチェンジ周辺や主要な幹線道路沿道、市街化区域の外縁部、及び工場跡地等の低未利用地において新たな開発が必要な場合は、市全体や地域の持続的な発展につながるような質の高い開発に限定し、地区計画を導入するなど、計画的な土地利用の誘導を図る。

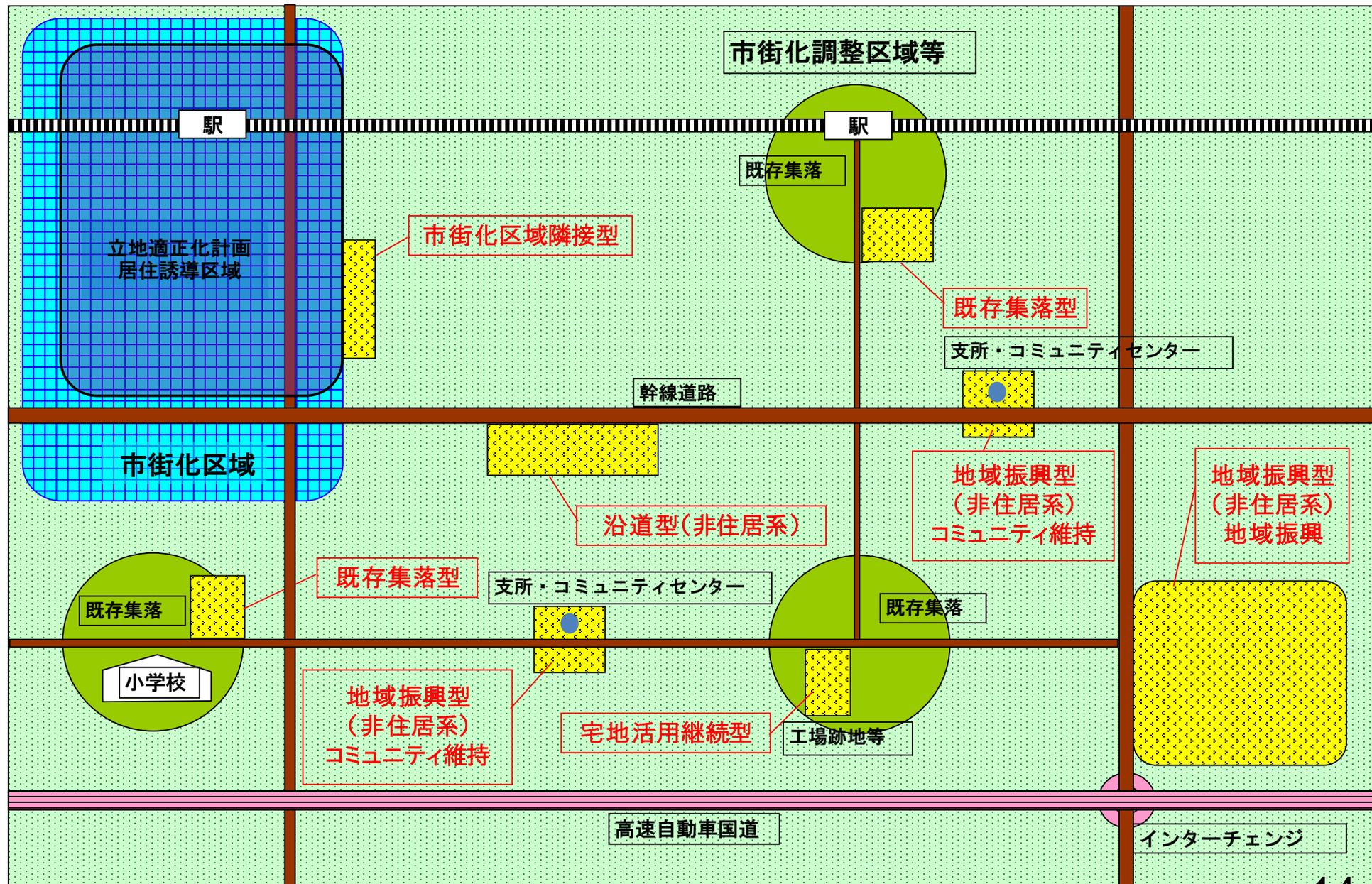
適用区域の制限(第5条)

- 災害危険区域
- 優良な集団農地
- 自然環境保全区域

地区計画の類型（第6・7条）

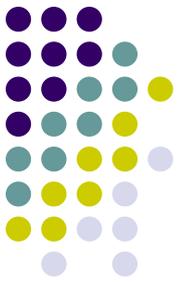
- 既存集落型
- 宅地活用継続型
- 市街化区域隣接型
- 沿道型（非住居系）
- 地域振興型（非住居系・非商業系）地域振興
- 地域振興型（非住居系・非商業系）コミュニティ維持

地区計画の類型 イメージ図

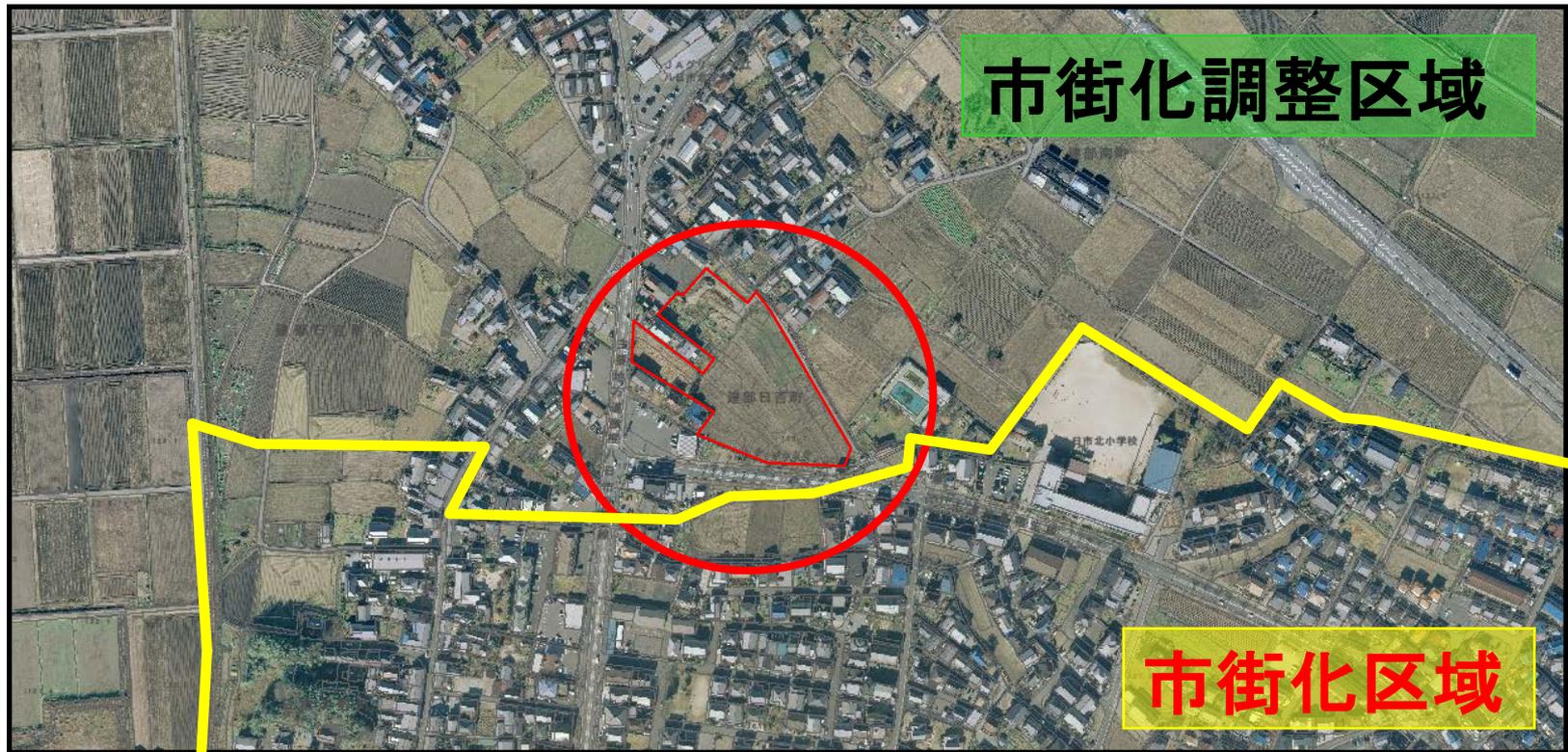


既存集落型

建部日吉町

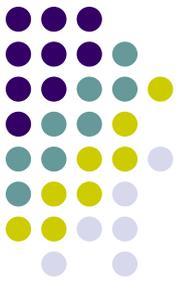


整備前

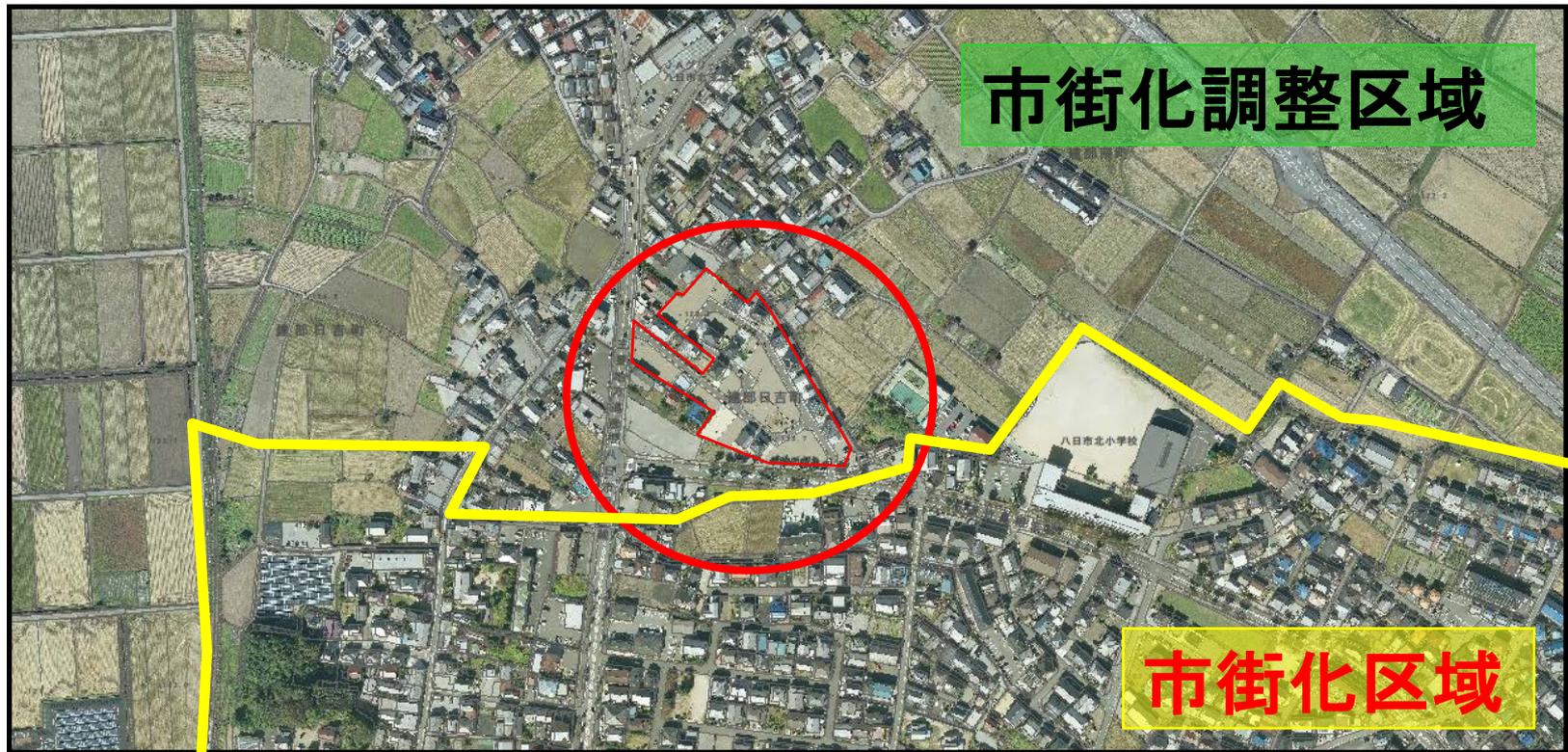


既存集落型

建部日吉町

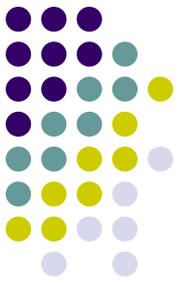


整備後

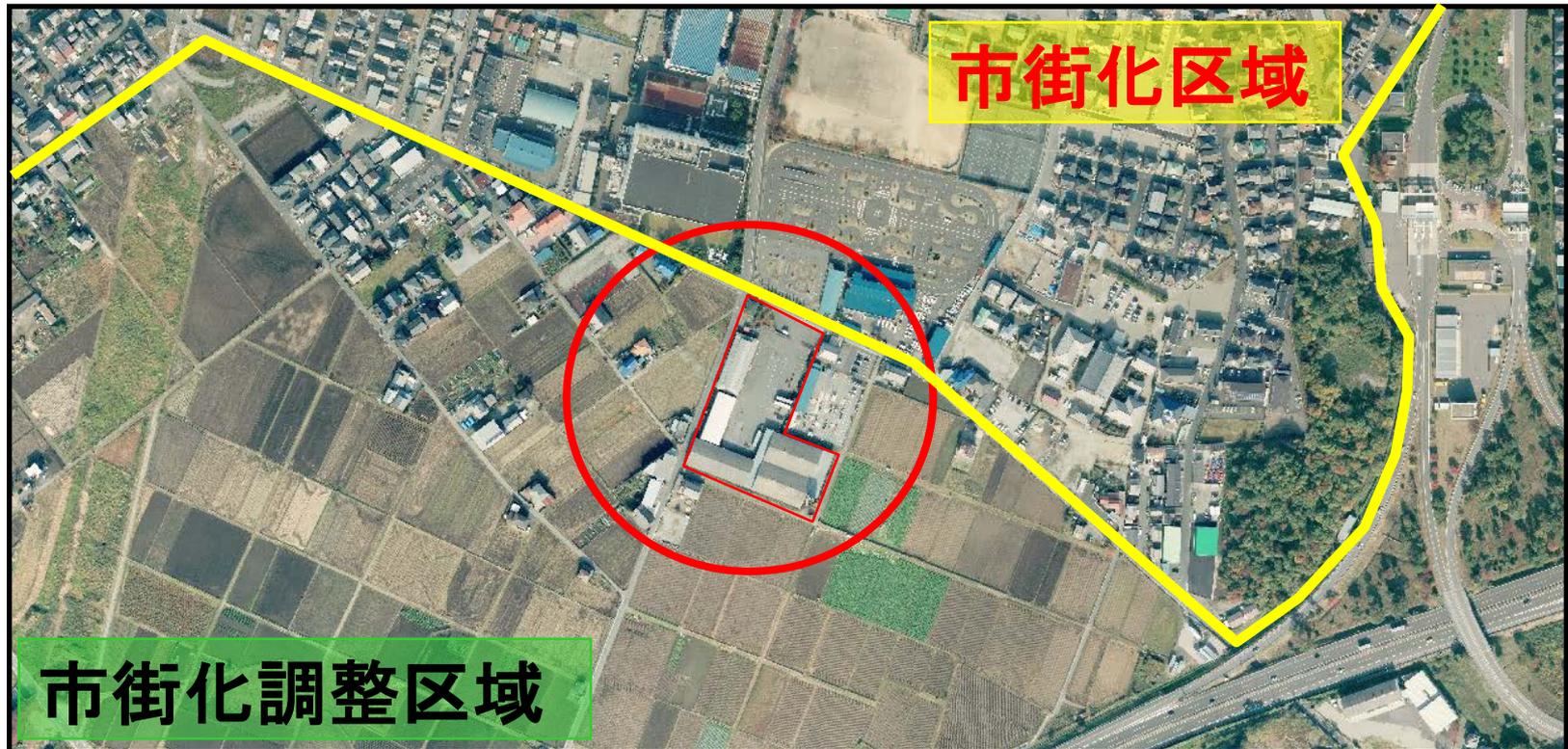


宅地活用継続型

尻無町

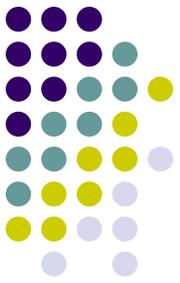


整備前



宅地活用継続型

尻無町



整備後

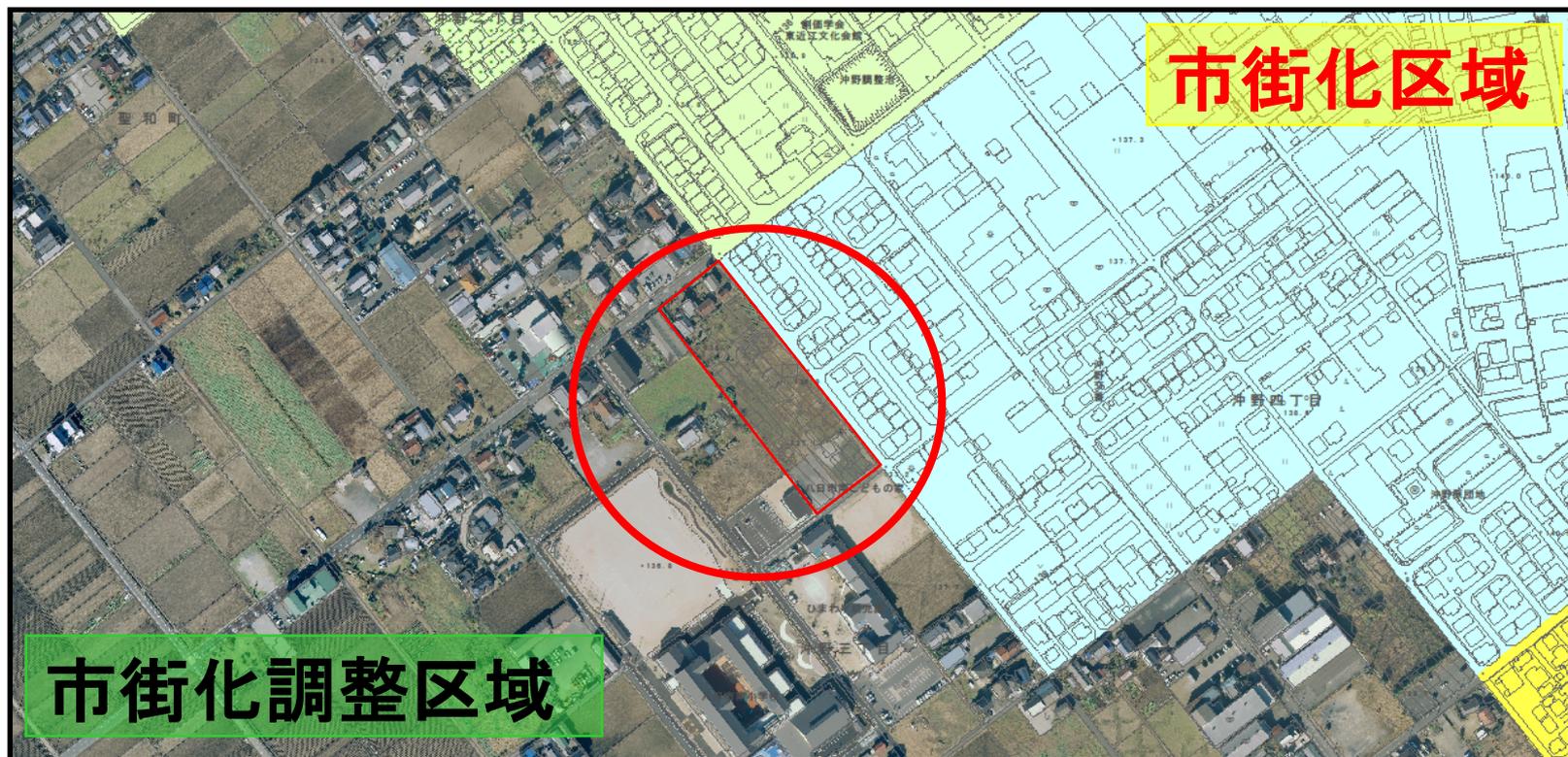


市街化区域隣接型

沖野三丁目



整備前



沿道型 (非住居系)



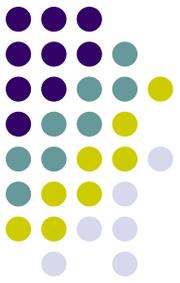
地域振興型

(非住居・非商業系)

地域振興・コミュニティ維持



地区計画の手続き



地区計画の策定

事業実施

運用基準による手続き

素案

条例による手続き

原案

小委員会で審議

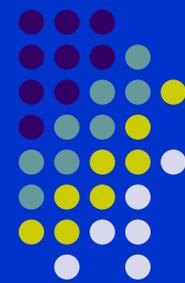
都市計画法による手続き

案

本会で審議

開発許可・建築確認等

運用基準の要点



- 市街化調整区域の性格を尊重
(必要な地区計画の種類を限定)
- 地域のまちづくりに寄与・住民合意による計画づくり
- 開発許可制度と連携した厳格な審査