

市街化調整区域における自己用住宅等の建築にかかる規制緩和制度

制度	地区計画(都市計画法第12条の5)	都市計画法第34条第11号指定区域	都市計画法第34条第12号指定区域【新規】
	※甲賀市市街化調整区域における地区計画の策定に係る運用基準に基づく既存集落型		
制度の趣旨等	計画的なまちづくりの制度	市街化調整区域の建築規制を緩和する制度	市街化調整区域の建築規制を緩和する制度
	既存集落型の場合、計画的なまちづくりと合わせて、集落内の自己用住宅の建築規制を緩和する効果がある。	平成15年度に、水口町(31地区)、甲南町(15地区)、甲賀町(15地区)で指定	水口町、甲南町、甲賀町で構成される、甲賀都市計画区域のなかで、人口が減少している甲賀町の集落から区域指定をすすめる。
建築者の条件	区域内の所有地に自己用の戸建専用住宅及び兼用住宅を必要とする者	区域内の所有地に自己用の戸建専用住宅及び兼用住宅を必要とする者	区域内の所有地に自己用の戸建専用住宅及び兼用住宅を必要とする者
区域の基準面積等	0.5ha～20ha	—	—
区域が接する道路	幅員6.0m以上	主要な道路が適当に配置	主要な道路が適当に配置
建築物の用途制限	第1種低層住居専用地域の範囲内で地区ごとに決定(長屋、共同住宅、寄宿舍、下宿は除く。)	自己居住用の一戸建て専用住宅及び兼用住宅(日用品の販売店・事務所等、ただし兼用部分が50㎡以内で住宅の1/2以内)に限り、敷地が500㎡以内のもの	自己居住用の一戸建て専用住宅及び兼用住宅(日用品の販売店・事務所等、ただし兼用部分が50㎡以内で住宅の1/2以内)に限り、敷地が500㎡以内のもの
	※地区計画決定日現在、建築物の敷地として利用されている土地については、同用途で利用するものは適用しない。		
建ぺい率の最高限度	60%	70%	70%
容積率の最高限度	100%	200%	200%
敷地面積の最低(最高)限度	200㎡以上	500㎡以内	500㎡以内
建築物の高さの最高限度	10m	—	—
建築物の形態意匠	周辺の環境及び景観との調和を図る	—	—
設定(指定)できる区域	・概ね50以上の建築物が連担し、一団の街区を形成する既存の集落及びその周辺	・建築物の敷地相互間距離が50m以内で、概ね50以上の建築物(市街化区域に存するものも含む)が連担している土地の区域	・当該土地の区域における居住者の減少に伴い集落維持への対応が必要であって、独立して一体的なコミュニティを構成していると認められる区域
	・宅地、雑種地、白地農地の一部等	・当該土地の区域の全部又は一部が市街化区域から1kmの範囲内に存する区域	
		・当該区域を指定することが、隣接し、又は近接する市街化区域の計画的な市街化を図る上で支障がない土地の区域	・当該区域を指定することが、周辺の市街化を促進するおそれがない区域
		・主要な道路が適当に配置されている区域 ・排水施設が適当に配置されている区域	・主要な道路が適当に配置されている区域 ・排水施設が適当に配置されている区域
設定(指定)できない区域	・土砂災害特別警戒区域等の災害区域	・災害発生のおそれがある区域(土砂災害特別警戒区域等)	・災害発生のおそれがある区域(土砂災害特別警戒区域等)
	・圃場整備田等の農業振興地域(青地農地)	・優良な集団農地(青地農地、農地転用が見込まれない土地)	・優良な集団農地(青地農地、農地転用が見込まれない土地)
	・農地転用が許可されないと見込まれる白地農地	・優れた自然風景区域(国定公園等)	・優れた自然風景区域(国定公園等)
決定手続き等	・甲賀市都市計画審議会に諮問後に、滋賀県協議(市決定)	・区域を指定しようとするときは、あらかじめ甲賀市都市計画審議会の意見を聞かなければならない。(条例第5条)	・区域を指定しようとするときは、あらかじめ甲賀市都市計画審議会の意見を聞かなければならない。
	・法定手続き(公告縦覧)において意見確認	・法定手続き(公告縦覧)において意見確認	・法定手続き(公告縦覧)において意見確認
	※素案の申出制度を利用する場合は全員同意		