

◎市街化調整区域の地区計画適用に関する基本的な考え方

1. 市街化調整区域の将来のまちづくりの方向性

本市の人口は、市街化区域で微増傾向にあるものの市街化調整区域での人口は減少傾向にあり、市街化調整区域における人口の維持を図っていくことが重要です。また、市街化調整区域には、豊かな水と緑に包まれた自然環境が多く残されており、自然と共存するまちづくりを推進する上で周辺環境との調和に配慮し、生活空間の中で自然環境や歴史に馴染んだ景観形成に努める必要があります。

市街化調整区域における将来のまちづくりの方向性としては、上記の市街化調整区域の現状等を踏まえつつ、農業生産活動や自然環境・景観（風景）等と調和した環境づくり、自然環境等を活かしたうるおいある生活環境の創造による定住魅力強化、市街化区域近接地域等における適切な建築・土地利用の規制誘導等の視点が重要と考えており、米原市都市計画マスタープランに以下の都市づくりの方針を定めています。

①市街化区域隣接区域

市街化区域に隣接する既にある程度の建築物の立地が進んでいる地区では、基本的には市街地化の動向や都市施設の整備状況および今後の見通し等を考慮して、当面の間、他の市街化調整区域内の既存集落地と同様に開発行為を抑制します。ただし、生活環境の維持・改善が必要と考えられる場合は、地区計画制度の活用や開発許可制度の運用等による適切な規制・誘導を行います。

②幹線道路沿道

彦根市と長浜市を結ぶ国道8号、国道8号バイパスや、国道21号沿道では、無秩序な開発を防ぎ、適正な土地利用を図るため、地区計画制度活用等により沿道立地型施設を中心とした土地利用の誘導を図ります。

③農村集落

市街化調整区域に位置する集落地では、周辺の自然環境や景観を活かすことなどにより、良好な定住環境の形成に努めます。また、多くの地区で、人口が減少傾向にあることから、農林行政との調整を図りつつ、地区の実情に配慮し、開発許可制度の運用による需要に即した宅地の立地や地区計画制度の活用等により集落活力の維持・向上を図ります。

④駅周辺（都市拠点、土地利用促進検討地区）

坂田駅周辺では、その利便性を活用した琵琶湖東北部圏域の発展を牽引するエリアとして都市機能・産業機能の強化・充実を進め、土地利用の高度化を図ります。また、国道沿いなど商業施設の集積が進みつつあり、住宅需要も高まっていることから、地区計画制度の活用等により、個性・魅力が実感できるまちづくりを計画的に推進します。

2. 地区計画の必要性

前述の市街化調整区域のまちづくりの方向性を踏まえながら、更には事業所の撤退等による遊休地・未利用地の継続的な利用、あるいは集落における少子高齢化によるコミュニティの確保等からも、一定のまとまった地区において住民合意に基づき地区の特性や課題に応じたまちづくりのルールを定め、良好なまちづくりを進めていこうとする地区計画制度の活用は有効と考え、積極的な活用を図っていくものとします。

3. 地区計画の適用に関する基本的な考え方

市街化調整区域における地区計画は、本来市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域の特性を踏まえつつ、一定の区域に開発行為や、建築行為を計画的に誘導し良好な居住環境の維持及び形成を図り、農林漁業との調和のとれた適正な土地利用の整序を図ることを目的とします。

地区計画の策定にあたっては、計画を定める区域の周辺における市街化を促進することがない等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損なうことなく、市街化区域の計画的な市街化に支障がないように定めるものとします。

4. 手続き条例による位置付け

地区計画は、その内容からも住民や区域内の土地に権利を有するものおよび、その代理人（民間事業者を含む。）が主体的に地域まちづくりのために関与して定めることが望ましく、このような地域住民の参加を促す観点から、地区計画の申し出制度が十分に活用されるよう手続き条例を定めています。

5. 建築制限条例の制定

地区計画制度では、建築物等に関する制限として定められた事項のうち特に重要なものについては、建築基準法第68条の2第1項による市条例を定めることによって建築制限を行うことができます。つまり、これらの事項が建築確認申請の審査対象となるため、地区計画の内容が確実に担保されるものです。

県のガイドラインでも、地区計画を策定する区域については、建築制限条例を策定することを要件としており、本市においても地区計画を策定する区域は地区計画を都市計画決定した後、速やかに建築制限条例を定めます。