

「草津市市街化調整区域における 地区計画制度運用基準」の改正について

草津市都市計画部
都市計画課

説明する内容

◆改正概要について

◇改正の背景・ポイントについて

◇パブリックコメントの実施について

◇今後のスケジュール（予定）

改正概要について

地区計画とは、良好な市街地環境の形成、保持のために定めるもので、各地域に即したきめ細かい都市計画を行うことができる制度であり、市街化調整区域でも定めることが可能であることから、運用基準を策定している。



今回の改正概要は

①「市街化区域隣接型」の新設

- ・将来的な人口減少対策として、また、良好な居住環境を形成するため、類型を新設

②「産業振興拠点形成型」の見直し

- ・企業立地の推進を図るため、接道要件を緩和

③ その他、必要な事項についての整理

- ・複数類型を併用できることなどを整理

説明する内容

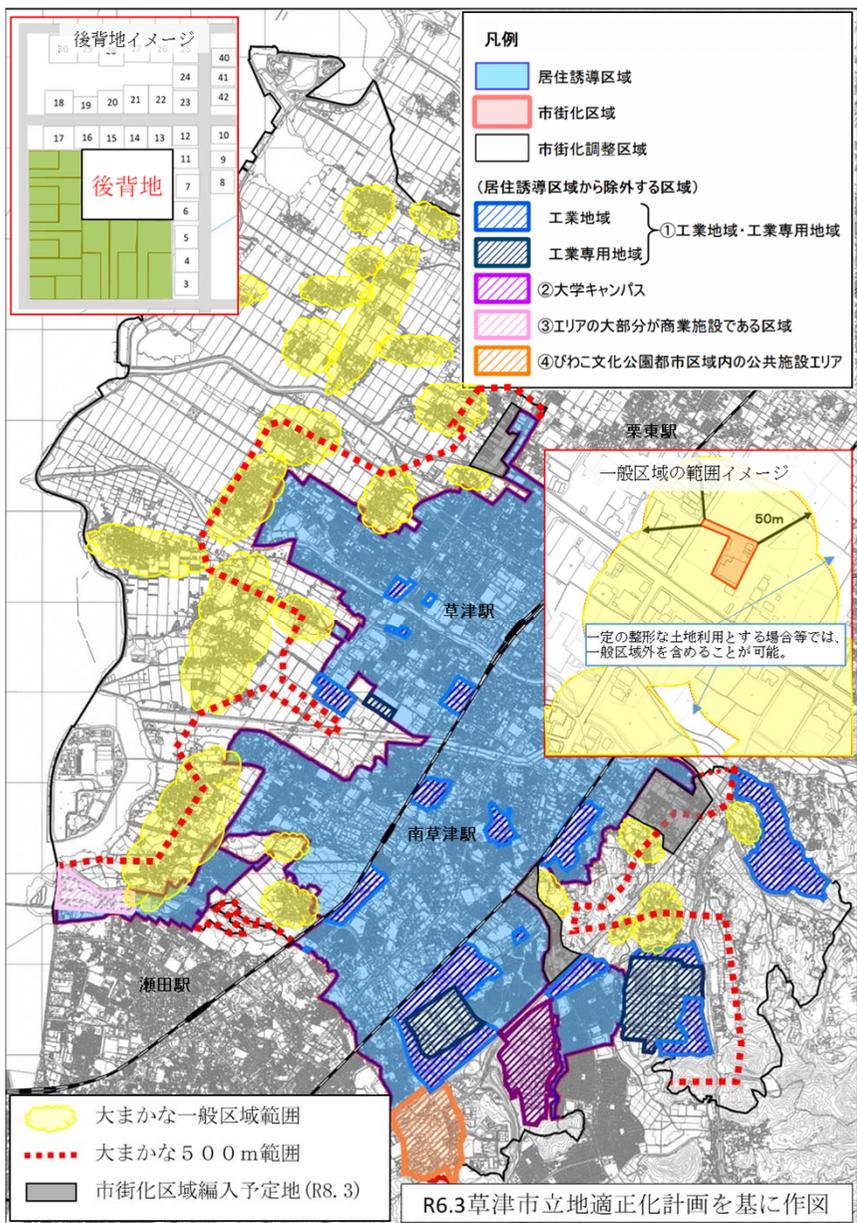
◇改正概要について

◆改正の背景・ポイントについて

◇パブリックコメントの実施について

◇今後のスケジュール（予定）

改正の背景・ポイントについて **市街化区域隣接型**



背景

- ・人口減少期を見据え、計画的な土地利用等を進めながら、都市の活力の維持等に取り組む必要がある。
- ・50戸連たん制度による宅地開発により、後背地は接道がとれない耕作放棄地が発生し、住環境に影響を及ぼす可能性がある。

↓ 改正内容

「市街化区域隣接型」の新設

- ※範囲や要件を絞り、スプロール化を抑制
- ※防災対策を考慮
- ※市街化区域から500m範囲に居住を誘導

改正の背景・ポイントについて **一市街化区域隣接型一**

ポイント

【土地利用の方針】

戸建住宅主体とし、建築物等の用途の制限等は第一種低層住居専用地域の範囲内

【1 区域面積の範囲】

0.5ha以上2ha以下とし、市街化区域から概ね500mの範囲内にあって、一般区域内の範囲。また、2割を上限として、一般区域外を範囲として含めることを可能とする。

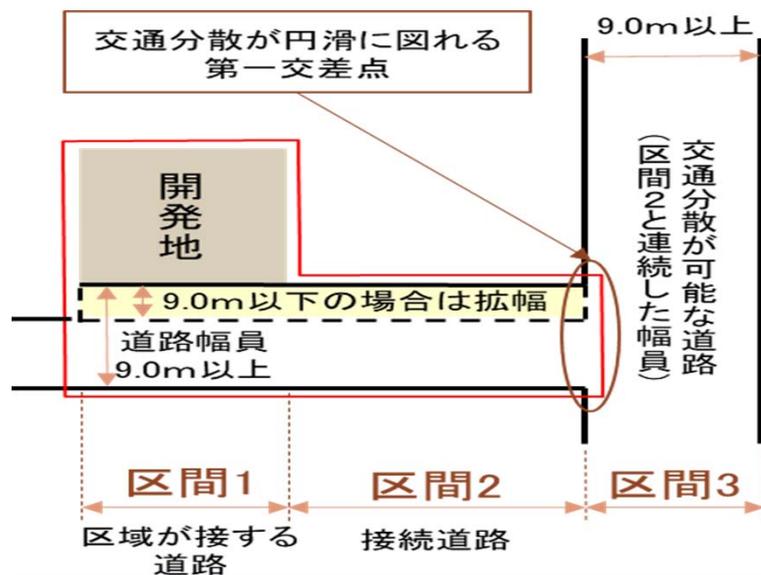
【区域が接する道路】

- ①有効幅員6m以上の既存道路とし、新設または拡幅は認めないこととする。
- ②既存道路に2方向(2路線)接することとし、1方向(1路線)は有効幅員6m以上の道路であることとする。

改正の背景・ポイントについて **一産業振興拠点形成型一**

背景

- ・本市では市街化区域内に産業用地の空閑地がなく、新たな企業立地需要への対応が困難な状況となっている。
- ・令和6年4月1日に運用基準の一部を改正したものの、現行の接道要件では見合った適地が少なく、当類型の活用実績がない。
- ・「草津市産業用地創出可能性調査業務」に基づく企業立地ニーズの調査結果において、本市への立地ニーズが高いことが判明した。



改正内容

「産業振興拠点形成型」の見直し

※区間1の要件緩和のみでは、周辺の交通安全が確保できないため、区間2、3の要件を追加する。

改正の背景・ポイントについて—産業振興拠点形成型—

ポイント

【区域が接する道路】

- ①「有効幅員4m以上の道路交通法の規定に基づく一方通行の道路」または「地区計画の策定に伴い拡幅し、有効幅員9m以上を確保できる道路」に読み替えることを可能とする。
- ②区域が接する道路(P.7区間1)から交通分散が円滑に図れる第一交差点(有効幅員9m以上を有する道路の交差点)の道路(P.7区間3)まで、有効幅員が9m以上の道路とする。

説明する内容

- ◇改正概要について
- ◇改正の背景・ポイントについて
- ◆パブリックコメントの実施について
- ◇今後のスケジュール（予定）

パブリックコメントの実施について

【意見募集期間】

令和8年1月5日(月)から2月4日(水)まで

【公表資料】

実施要領、運用基準案、意見書様式 ※運用基準案に対し、意見を求める。

【閲覧先】

草津市役所(都市計画課、情報公開室)、図書館、南草津図書館、市ホームページ

【意見に対しての対応】

意見に対して内容を検討のうえ、運用基準の改正に向けての参考とする。

意見の概要とそれに対する市の考え方は、後日、市ホームページで公表する。

説明する内容

- ◇改正概要について
- ◇改正の背景・ポイントについて
- ◇パブリックコメントの実施について
- ◇今後のスケジュール（予定）

今後のスケジュール（予定）

令和7年 12月23日 **都市計画審議会（審議）**

令和8年 1月 5日
 ）
 2月 4日 **パブリックコメント**

2月 **都市計画審議会（報告）**

4月 **運用基準の改正**