

草津市市街化調整区域における 地区計画制度運用基準

草 津 市

平成 21 年 4 月 1 日

平成 31 年 4 月 1 日改正

令和 2 年 4 月 1 日改正

令和 6 年 4 月 1 日改正

1. 目的

この運用基準は、本市の市街化調整区域における地区計画制度の運用および当該地区計画の原案の作成に関し必要な事項を定めることにより、市街化調整区域の良好な居住環境の維持および形成を図り、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。

2. 基本方針

市街化調整区域における地区計画は、「都市計画運用指針（国土交通省）」、「市街化調整区域における地区計画の策定にかかる運用方針（滋賀県）」に基づくとともに、草津市都市計画マスタープラン等と整合が図れているものとします。

また、地区計画の策定にあたっては、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、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。

3. 市街化調整区域における地区計画の適用区域

都市計画法（以下「法」という。）第12条の5第1項第2号において以下のように定められています。

- ① 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域
- ② 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの
- ③ 健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域

4. 適用区域の制限

- (1) 地区計画が策定できない区域
都市計画基準（都市計画法施行令第8条）第1項第2号ロハニの区域
- (2) 他の法令や計画と整合を要する区域
 - ・自然公園法の規定による特別地域
 - ・自然環境保全法に規定する指定地域
 - ・森林法の規定により指定された保安林等の区域
 - ・農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域
 - ・農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農地
 - ・農村地域産業等導入促進法に規定する産業等導入地区
 - ・集落地域整備法に規定する集落地域
 - ・法第34条第11号の指定区域
（草津市開発行為の手続きおよび基準等に関する条例第10条第1項第2号および第3号）
 - ・その他法令等に基づく規制区域

5. 策定の要件

地区計画の策定にあたっては、次の要件を満たさなければなりません。

- (1) 原則として、関係権利者全員が合意していること。
- (2) 区域の地権者およびまちづくり協議会役員などで構成された検討組織が設立されていて、当該地区計画の策定・運用が適正になされる見込みがあること。
- (3) 新たな一体的な面的開発行為を伴うものについては、開発事業者において、当該地区計画の趣旨・運用について周知徹底される見込みがあること。

6. 区域の設定

- (1) 地区計画の区域の境界

区域の境界は、原則として道路、鉄道その他の施設、河川、水路等の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めるものとします。

- (2) 地区計画の区域の面積

地区計画の区域の面積については、街区を形成する一定の広がりをもつ、かつ、近隣の地域社会を形成することができる規模として1.0ha以上とします。ただし、大規模開発型については、原則として20.0ha以上とします。

- ※ 産業振興拠点形成型に限り、一団の土地で1ha以上の面積が確保できない場合は、市長が周辺の土地利用の状況等を勘案し支障ないと判断する場合、最低面積を0.5ha以上とする。

7. 地区計画の対象地域

地区計画を定める地区は、次のいずれかの類型に適合しなければなりません。

- (1) 生活拠点形成型

沿道地域（2車線以上の整備された幹線道路（主要地方道（道路法第56条において国土交通大臣が指定する主要な都道府県道もしくは市道）または有効幅員9m以上の道路）に面する地域）で、地域の特性を活かし、居住者のための便利施設等を複数配置し、草津市版地域再生計画に定める生活拠点を形成することを目的とした地区計画

- ※ 地区計画区域内には、生活拠点地区を必ず定め、また、必要に応じて戸建住宅地区を定めることができるものとする。

（【別表2】＜市街化調整区域における地区計画制度 類型別運用基準表＞）

- (2) 産業振興拠点形成型

市街化区域（工業地域および工業専用地域は除く。）に隣接せず、沿道地域（2車線以上の整備された幹線道路（有効幅員9m以上の道路）に面する地域。）で、地域産業の振興を図るために許容する用途や土地利用の範囲を限定し、用途の混在を防止するとともに、良好な環境を計画的に形成し、将来においても維持・保全を目的とした地区計画

（【別表2】＜市街化調整区域における地区計画制度 類型別運用基準表＞）

(3) 大規模開発型

市街化調整区域における、20ha以上（産業の振興、その他都市機能の維持または増進に著しく寄与する開発行為にあっては5ha以上）の一団の開発行為であって、市街化区域における市街化の状況からみて当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がなく、かつ、計画の内容、地権者の合意の状況から判断して確実に実施されると見込まれるものに関する事業（「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律」（平成18年法律第46号）による改正前の法第34条第10号イに該当するものとして開発許可を受け、事業が行われた土地の区域等を含み、新たに開発事業が行われる区域が相互に連携し、一体的でより良好な環境の市街地の形成が図られると認められる場合も含まれる）が行われる土地の区域における地区計画であって、別添「大規模開発型地区計画の取扱い」に適合するもの

（【別表2】＜市街化調整区域における地区計画制度 類型別運用基準表＞）

8. 地区計画で定める内容

地区計画には、当該区域におけるまちづくりの基本的方針となる「地区計画の方針」およびこれに基づく生活道路、公園、建築物等の用途などについての計画となる「地区整備計画」を定めます。

（【別表1】＜地区計画策定の基準＞、【別表2】＜市街化調整区域における地区計画制度 類型別運用基準表＞）

(1) 地区計画の方針

まちづくりの基本的方向を示す総合的な指針を定めます。

- ①名称、位置、区域および面積
- ②地区計画の目標、土地利用の方針、地区施設・建築物等の整備の方針等

(2) 地区整備計画

地区計画の目標を達成するために必要な事項を定めます。

- ①地区施設に関する事項（道路、公園、その他公共施設等）
- ②建築物等に関する事項（用途、容積率、建蔽率、敷地面積、壁面の位置、高さ、形態または意匠等）

9. 地区施設に関する事項

地区施設については、原則として行政による新たな施設整備が発生しないものとし、また、施設整備の技術基準については、法第33条の開発許可基準と同等以上の基準に適合するものとし、

10. 条例による制限の適用

地区計画の区域内において、建築基準法第68条の2第1項に基づく建築制限条例を、地区計画の都市計画決定後、速やかに制定するものとし、

11. その他の留意事項

- (1) 地区計画の区域の周辺における市街化を促進することがないよう、周辺の土地利用状況、営農条件等との調和を図るうえで、適切な規模および形状で定めること。
- (2) 地区計画の区域における環境の保全に十分配慮するとともに、周辺の営農条件および農村の生活環境の向上のための計画および事業に悪影響を及ぼさないよう十分配慮すること。
- (3) 地区計画素案は、当該区域内において一体的な面的開発行為を行おうとする場合は、その開発事業者が主となり、関係機関と協議の上、作成すること。
- (4) 開発事業者の責務
 - ① 当該地区計画素案の作成の段階において、市の関係部署との事前相談を行うとともに、開発許可の事前協議を行い、道路、公園、排水先河川その他の公共施設の管理者の合意を得ておくこと。また、開発に必要な公共施設の整備については、1ha以上の開発に必要なものと同等以上とすること。
 - ② 地区計画の区域に農地が含まれる場合は、農地転用許可を受ける必要があるため、農業委員会等と事前相談を行い、農地転用許可の見込みを確認しておくこと。
 - ③ 地区計画素案の作成にあたっては、素案の段階から地域住民の参加の機会を設け、意見交換会、説明会等を実施し、住民の意向を地区計画に適切に反映させ、関係町内会等の同意を得られるようにすること。
 - ④ 地区計画素案の内容に関する関係権利者の合意形成については、原則として、関係権利者全員の合意を得ること。
 - ⑤ 事業者は、地区計画が定められた日から、原則として1年以内に当該地区計画に適合する一体的な面的開発行為の事業に着手すること。やむを得ない事由により一体的開発が困難な場合、事業者は当該地区内の公共施設の整備順位、整備時期、施行主体その他市長が必要と認めた事項を記載した整備計画を策定し、市長の承認を得ること。

【別表1】＜地区計画策定の基準＞

名	称	○	
位	置	○	
面	積	○	
区域の整備、開発および保全の方針	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、開発および保全に関する方針	□	
地区整備計画	地区施設の配置および規模	道路	△
		公園	△
		緑地	□
		広場	□
		その他公共施設	□
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	○
		容積率の最高限度	○
		容積率の最低限度	×
		建築面積の最低限度	×
		建築物等の高さの最低限度	×
		建蔽率の最高限度	○
		敷地面積の最低限度	○
		壁面の位置の制限	○
		建築物等の高さの最高限度	○
		建築物の階数の最高限度	△
建物の形態または意匠の制限（日影規制・北側斜線）	□		
かきまたはさくの構造の制限	□		
土地の利用に関する事項	樹林地、草地等の保全	□	

■地区計画の策定について

左表の表現について

○印は必ず定めるもの

△印は定めることが望ましいもの

□印は定めることができるもの

×印は定めることができないもの

なお、各類型毎の詳細は別に定める。

■地区計画の方針

市街化調整区域の性格を踏まえ、以下の点について、地区の特性から必要な事項を地区計画の目標として明らかにすること。

- ①自然環境の保全
- ②ゆとりある良好な集落環境の維持・形成
- ③周辺の景観、営農条件等との調和
- ④コミュニティの維持や地域の活性化に関する事項
- ⑤その他

■地区整備計画

・当該地区計画の方針に即して、地域の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図るため、地区施設の配置および規模、建築物等に関する事項ならびに土地の利用に関する事項について、当該地区計画の目的を達成するための必要な事項を定めるものとする。

■土地の利用に関する事項

・農用地、森林に関する事項は定めない。

大規模開発型地区計画の取扱い

1 趣旨

この基準は、「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律」（平成18年法律第46号）による改正前の法第34条第10号イの廃止に伴い、市街化区域における市街化の状況等からみて当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がなく、かつ、計画の内容、地権者の合意の状況から判断して確実に実施されると見込まれるものに関する事業について、地区計画の決定または変更に関する都市計画の手続きを通じて開発の可否を判断することとなるため、この取扱いを定めるものとする。

2 一般基準

1 規模等

20 h a 以上（産業の振興、その他都市機能の維持または増進に著しく寄与する開発行為にあっては5 h a 以上）の一団の開発行為とする。

この場合において、「一団」とは、隣接または近接して複数の計画的な開発が行われ、それらが相互に連携し、一体的でより良好な環境の市街地の形成が図られると認められる場合が含まれる。なお、ここでいう「近接」とは、複数の開発区域の間に道路、小規模な公園等の公共施設が介在する場合を意味している。

2 草津市都市計画マスタープランとの整合

地区計画は、草津市都市計画マスタープランにその位置および目的がある程度具体的に定められているものでなければならない。

3 開発規制地の除外

地区計画が原則として次の地域または地区等を含まないものでなければならない。

- (1) 自然公園法（昭和32年法律第161号）に基づく国立公園または国定公園の特別地域
- (2) 滋賀県立自然公園条例（昭和40年滋賀県条例第30号）に基づく指定区域
- (3) 自然環境保全法（昭和47年法律第85号）に基づく原生自然環境保全地域および特別地区
- (4) 滋賀県自然環境保全条例（昭和48年滋賀県条例第42号）に基づく自然環境保全地域および緑地環境保全地域
- (5) 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律（平成14年法律第88号）に基づく鳥獣保護区
- (6) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）に基づく指定地域
- (7) 森林法（昭和26年法律第249号）に基づく保安林または保安施設地区の区域

- (8) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に基づく農用地区域
- (9) 農地法（昭和27年法律第229号）による農地転用が許可されないと見込まれる農地
- (10) 土地改良法（昭和24年法律第195号）に基づく事業計画区域および施行区域
- (11) 砂防法（明治30年法律第29号）に基づく砂防指定区域
- (12) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）に基づく地すべり防止区域
- (13) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）に基づく急傾斜地崩壊危険区域
- (14) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）に基づく土砂災害特別警戒区域

4 自然環境への配慮

地区計画の内容は、その地域の周辺における自然環境に配慮し、緑地の保全等自然環境の保持または改善に十分配慮したものでなければならない。

5 農業への配慮

周辺の土地の農業上の利用に支障を及ぼすおそれがないように定めなければならない。また、営農条件および農村の生活環境の向上のための計画および事業に影響を及ぼさないよう十分配慮したものでなければならない。

6 都市施設との整合

地区計画の区域およびその周辺の河川、道路その他公共施設等の整備計画に支障を及ぼさないものでなければならない。また、都市施設として都市計画決定されている施設と整合のとれたものでなければならない。

7 公共施設等の整備

原則、既に公共公益施設等が整備された地区において地区計画を定めるものであるが、開発行爲に伴って新たに必要となる地区施設や地区外の公共施設等について、整備主体、整備時期を調整し一定の期間内に良好な宅地として造成されることが確実と認められるものでなければならない。

8 関係権利者の合意

原則として関係権利者全員が合意していること。

3 産業の振興、その他都市機能の維持または増進に著しく寄与する開発行爲

「産業の振興、その他都市機能の維持または増進に著しく寄与する開発行爲」とは、原則として1に掲げる開発行爲であつて、2に掲げる考え方を基本とする。

1 次に掲げる開発行爲

主として住宅以外の建築物または第一種特定工作物の建築または建設の用に供す

る目的で行われ、かつ、法律に基づきまたは地方公共団体により策定された地域の振興または発展を図るための計画と内容、位置、規模等の整合が図られている開発行為として次に掲げるもの

- ア 法律に基づき策定された計画
- イ 知事が策定した計画
- ウ 市が策定した計画で、知事の認定、承認等を受けたもの
- エ 市議会の議決を経て策定された計画で、県の定める中長期の整備開発計画等の上位計画と整合性がとれているもの

2 次に掲げる開発行為に係る考え方

(1) 市街化区域または市街化調整区域内の既成市街地もしくはこれに準ずる既存集落（市役所の支所等の公共施設が存する既存集落を指す。以下「市街化区域等」という。）に隣接し、または近接（原則として「1,000m以内の範囲にあることをいう。」以下同じ。）する地域において行われるものであること。

ただし、次のいずれかに該当するものは、この限りでない。

- ア 市街化区域等に隣接し、または近接する地域に優良農用地等が集团的に存在し、かつ、その外延部に遊休地（土地利用上活用されていない一団の土地）等を活用することがその地域の土地利用上適切と認められる場合
- イ 工場の移転跡地、または線引き前からの造成（半造成を含む。）済みの一団の土地利用等を活用する場合
- ウ 研究施設等の特別な施設で、その施設の性格から市街化区域等に隣接し、または近接する地域への設置を求めることが適当でない認められるものの設置を目的とする場合

(2) 開発区域の周辺の区域において、開発行為に伴い必要となる適正な配置および規模の道路、排水施設、義務教育施設、水道等の公共公益施設が、配置、整備されており、かつ、その容量から見て当該開発行為を受け入れる余裕があると認められるもの（当該開発行為と併せてこれらの公共公益施設の増改築等が行われることにより、適正な配置および規模の公共公益施設を備えることが確実と認められる場合を含む。）であること。

排水施設は、原則として農業用排水施設以外の公共施設を利用するものであること。ただし、関係土地改良区と十分調整が図られたものは、この限りでない。

周辺の地域における農林業との土地利用および水利用の調整が十分図られているものであること。

(3) 市街化区域に立地しないことについて相当の理由があると認められるものであること。

4 既に事業が行われた土地の区域を含み、新たに開発事業が行われる区域と一体的な地区計画を定める場合

次に掲げるいずれかの事業が既に行われた土地の区域等を含み、新たに開発事業が行われる区域が相互に連携し、一体的でより良好な環境の市街地の形成が図られる場合であり、かつ、その内容が上記の基準に適合しているものは、大規模開発型として取扱う。

- (1) 開発許可を受け、事業が行われた土地を増設し、関連施設を整備するもの
- (2) 公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行われた開発行為等、開発許可不要で事業が行われた土地を増設し、関連施設を整備するもの

【別表2】＜市街化調整区域における地区計画制度 類型別運用基準表＞

地区計画の類型	生活拠点形成型		産業振興拠点形成型	大規模開発型(非住居系)
1区域面積の範囲	1ha～5ha		1ha以上※1	20ha以上(5ha以上)
区域が接する道路	主要地方道または有効幅員9.0m以上の道路※2		有効幅員9.0m以上の道路※2	有効幅員9.0m以上の道路※2
土地利用の方針	草津市版地域再生計画における生活拠点の形成 生活拠点地区、戸建住宅地区いずれも1.0ha～ 生活拠点地区は必置、戸建住宅地区を併設可		産業振興拠点の形成 ・法律等に基づき策定された計画 による内容のもの	法律等に基づき策定された計画 による内容のもの
	戸建住宅地区	生活拠点地区 ・地域再生法第17条の17 第3項第2号に該当する集落福利等 施設の立地		
建築物等の用途の制限	第1種中高層住居専用地域の範囲内 (ただし、長屋、共同住宅、寄宿舎、 下宿は除く。また店舗については都 市計画法第34条第1号に該当す るものに限る。)	集落福利等施設に限り、かつ、第1種 住居地域の範囲内	都市計画マスタープラン地域別構想の方針と 整合し、周辺の土地利用と調和するもので、準 工業地域または工業地域の範囲内	都市計画マスタープランと整合している用途 で周辺の土地利用と調和するもの
容積率の最高限度	100%	200%	200%	200%
建蔽率の最高限度	60%	60%	60%	60%
敷地面積の最低限度	200㎡	500㎡	500㎡	1ha
壁面の位置の制限	道路、隣地境界から 1m以上	道路、隣地境界から2m以上		
日影規制・北側斜線	第1種中高層住居専用地域の基準	第1種住居地域の基準	必要に応じて定める	
建築物の高さの最高限度	周囲の景観と調和した高さを定める。 ただし、草津市景観審議会の意見を聴いてやむを得ないと認められる場合を除き、草津市景観計画に規定する琵琶湖岸ゾーン、田園ゾーンにあっては、13mまでで周囲の 景観と調和した高さを定める。			
建物の形態または意匠の制限	地域の景観特性を壊さないように周辺の環境および景観との調和を図るよう定める。			
かきまたはさくの構造の制限	緑地の現況、地区の特性を考慮し、周辺の環境および景観との調和が図られるよう定める。			

※1 一団の土地で1ha以上の面積が確保できない場合は、市長が周辺の土地利用の状況等を勘案し支障ないと判断する場合、最低面積を0.5ha以上とする。

※2 有効幅員9m以上の道路については、既設の道路とし、地区計画の策定に伴う新設または拡幅は認めない。