

# 「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

都市計画部

## 1 地区計画とは

一定区域内における土地利用や建築物等の整備に関する方針や、建築物等の建築等の行為についての制限事項を、区域内の住民合意のもと、市の都市計画のひとつとして定めることができることとされており、市街化区域内、市街化調整区域内のいずれでも策定することができる。

本市では現在、市街化区域内では、西渋川、追分丸尾、野路西部などの地区において、10の地区計画を定めている。一方、市街化調整区域内では地区計画は策定していない。

## 2 これまでの経過

平成21年度に、琵琶湖リゾートネックレス構想による烏丸半島での開発事業の手法整備を主目的として、「草津市市街化調整区域における地区計画制度運用基準」を策定し、都市計画運用指針（国土交通省）および滋賀県運用指針に則り、市街化調整区域における住居系・非住居系の地区計画類型を定めた。

## 3 運用基準と地区計画の関係

当該運用基準は、市街化調整区域における地区計画制度の運用、および地区計画の作成に関して必要な事項を定めたものである。個別の地区計画の作成にあたっては、運用基準の範囲内において、より具体的で厳しい制限の内容を定めることも可能である。

## 4 基準改正の必要性

今後、下記①～③に沿って、市街化調整区域の地区計画制度を運用していく必要があるため、所要の基準改正を行うとするもの。

### ① 草津市立地適正化計画による居住誘導との整合

→ 住宅開発の手法となる住居系類型を廃止する。

### ② 草津市版地域再生計画による生活拠点形成の推進

→ 生活拠点での立地が想定される施設の種類や規模を許容できるよう、非住居系類型の基準事項を見直す。

### ③ 産業振興拠点の創出に向けた手法の整備

→ 草津市企業立地促進条例に基づく企業立地の促進(※)を図るため、市街化調整区域における工場立地を許容する類型を新設する。

※ 対象産業は「高度モノづくり」、「環境」、「医療、健康および福祉」、「IT 関連」  
(草津市企業立地促進条例 第1条)

## 5 改正の概要

- ① 前ページ 4-①に対応するため、住居系類型である「既存集落型」、「宅地活用継続型」および「大規模開発型（住居系）」を廃止する。
- ② 4-②に対応するため、「**生活拠点形成型**」を新たに定める。
- ③ 4-③に対応するため、「**産業振興拠点形成型**」を新たに定める。
- ④ 「大規模開発型（非住居系）」における「建築物の高さの最高限度」について、草津市景観計画に則した高さ制限に修正する。また、「敷地面積の最低限度」についても修正する。
- ⑤ 上記①～③の修正等に合わせて、基準本文および「大規模開発型地区計画の取扱い」（※）の文言の修正等を行う。

### （※）「大規模開発型地区計画の取扱い」

平成18年度の都市計画法の一部改正により、同法に基づく大規模開発許可制度が廃止されるとともに地区計画制度を通じて開発の可否を判断することとされたことに伴い、都市計画運用指針に基づいて県が同取扱いを定めた。この県の取扱いの内容に準じて、本市においても、平成21年度に運用基準を策定した際に、市の取扱いを定めていたもの。

## 6 新類型の考え方

### ◆「生活拠点形成型」

- ・生活拠点に集落福利等施設（※）の立地が可能となり、想定される施設の種類・規模が実現できるよう、建築物等の用途、容積率、建ぺい率、最低敷地面積、高さの最高限度等を定める。
- ・当該類型のなかで、土地利用の方針によって「生活拠点地区」と「戸建住宅地区」を設ける。前者は、上記の集落福利等施設の立地のためのものであって、生活拠点形成型の地区計画の策定にあたって必須とする。後者は、集落福利等施設に係る開発行為で利活用しきれない土地が生じ、かつ当該土地が将来にわたって利活用ができなくなる恐れがある場合等において、住宅開発を補足的に認めるもの（単独での適用は不可）。

※集落福利等施設・・・教育文化施設、医療施設、福祉施設、商業施設その他住民の共同の福祉もしくは利便のため必要な施設（地域再生法第17条の17第3項第2号）

### ◆「産業振興拠点形成型」

- ・市街化区域では工業適地を確保できない状況であり、市街化調整区域も含めた検討を進める必要があることから当該類型を定める。周辺環境に及ぼす影響が比較的小さい工場等の立地を想定し、建築物等の用途、容積率、建ぺい率、最低敷地面積、高さの最高限度等を定める。

## 7 スケジュール

- ・改正基準を平成31年4月から施行
- ・パブコメを実施

## 改正案

# 草津市市街化調整区域内における地区計画制度運用基準

## 1. 目的

この運用基準は、本市の市街化調整区域内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

市街化調整区域内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、草津市国土利用計画・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. 市街化調整区域内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

コメントの追加 [ 1]: 【参考】都市計画法施行令 抜粋  
第八条 区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。  
一 (略)  
二 イ (略)  
ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域  
ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域  
ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域

- ・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
- ・農村地域工業産業等導入促進法に規定する工業産業等導入地区
- ・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  
(草津市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第2条第2号および3号)
- ・(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

コメントの追加 [ 2]: 法律の名称等を現行に合わせるため修正する。

コメントの追加 [ 3]: 条例の名称および条を現行条例に合わせるため修正する。  
【参考】条例第10条第1項  
第2号 … 商業業務施設立地区域  
第3号 … 分譲住宅立地区域

## 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自治会まちづくり協議会役員などで構成された「まちづくり協議会」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。

コメントの追加 [ 4]: 基準策定時にはなかった各学区まちづくり協議会が現在設置されていることを踏まえ、修正する。

## 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持ち、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、宅地活用継続型を既存集落等の隣接地において設定する場合は、0.5ha以上とし、また、大規模開発型については、原則として2.0ha以上とします。

コメントの追加 [ 5]: 住居系類型に関する記述なので削除する。

## 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) 既存集落型  
一団の街区を形成する既存の集落およびその周辺（概ね50戸以上の建築物が連たんしている土地の区域）の区域において必要な公共施設等の整備が担保されており、良好な居住環境を形成することが可能な次の要件を満たす地区で、集落のコミュニティを維持、改善する目的で行う地区計画  
① 市街化区域から概ね1km以内の範囲で、未利用地の面積が既存集落の面積を超えないもの  
② 上記以外の場合は、既存集落に若干の未利用地を含むことができるものとする。

コメントの追加 [ 6]: 「(1) 既存集落型」に関する記述は、住居系類型に関する内容なので削除する。

(2) 宅地活用継続型

- ① 既存集落を除いて、既に造成されている住宅団地等における地区計画
- ② 工場、事業所等の立地により既に宅地化されている地区または法およびその他の法律により整備された地区において、周辺環境との調和を図りながら継続的な土地利用を図っていく地区計画

コメントの追加 [ 7]: 「(2) 宅地活用継続型」に関する記述は、住居系類型に関する内容なので削除する。

(3) 沿道型・駅近接型 (1) 生活拠点形成型

既存集落や沿道地域（鉄道駅に面するもしくは近接した地域、または2車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、既に住宅が点在しているような地区において、地域の特性を活かし、居住者のための利便施設等を配置していき、複数を配置し、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。（＜地区計画の類型別運用基準表【別表2】参照＞）

コメントの追加 [ 8]: 「(3) 沿道型・駅近接型」を一部修正して「(1) 生活拠点形成型」の説明となるよう修正する。

(4) 沿道型（非住居系） (2) 産業振興拠点形成型

幹線道路沿道において沿道地域（2車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、無秩序な開発の進行、又はその恐れがある場合、適切な土地利用の整序を図るため、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

コメントの追加 [ 9]: 「(4) 沿道型（非住居系）」を一部修正して「(2) 産業振興拠点形成型」の説明となるよう修正する。

(5) (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、居住環境の改善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

コメントの追加 [ 10]: 条ずれによる番号修正

コメントの追加 [ Wユ11]: 住居系類型に関する記述なので削除する。

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、建ぺい率、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す。また、施設整備の技術基準については、法第33条の開発基準と同等以上の基準に適合するものとします。

## 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ます。

## 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同意を得ておくこと。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ること。
  - ④ 地区計画素案の内容に関する住民の合意形成については、原則として、関係権利者全員の同意を得ること。
  - 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	×
		建ぺい率の最高限度	○
		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。



- (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、開発行為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に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、居住環境の改善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

「産業の振興、居住環境の改善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

コメントの追加 [ 13]: 住居系類型に関する記述なので削除する。

コメントの追加 [ 14]: 住居系類型に関する記述なので削除する。

行為」とは、原則として1に掲げる開発行為であって、2に掲げる考え方を基本とする。

## 1 次に掲げる開発行為

- (1) 主として住宅の建設の用に供する目的で行われる次に掲げる開発行為
- ア 主として地域住民の居住の用に供する目的で行われるもの
  - イ 人口の流出による地域社会の停滞等を防止するため新規住民の積極的な導入および定着を図ることを目的として行われるもの
  - ウ アおよびイに掲げるもののほか、地域の経済社会活動の活性化、地域社会の整備、発展等に著しく寄与すると認められるものであって、例えば、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る開発行為と一体として行われるもの、その他、鉄道もしくは軌道の駅、大学等の公共公益施設または地域の振興に寄与すると認められる工場、研究所等の新設、増設等に関連してこれらの施設と一体的な整備を図ることを目的として行われるもの

- (2) 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団的に存在し、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

コメントの追加 [ 15]: 住居系類型に関する記述なので削除する。

コメントの追加 [ 16]: 上記削除に伴う条ずれによる番号削除

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) 線引き前からの造成済の団地（宅地活用継続型に適合）を増設して新たに宅地開発を行うもの

(3) 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

コメントの追加 [ 17]: ・住居系類型に関する記述なので削除する。  
・上記削除に伴う条ずれによる番号削除

【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> 見直し案

「第1種住居地域」  
… 床面積が3,000㎡以下の  
店舗の立地が可能

「準工業地域」  
… 周辺環境への影響が大きい  
工場等の立地が可能

廃止

廃止

地区計画の種類	既存集落型		宅地活用継続型		沿道型・駅近接型 生活拠点形成型		沿道型（非住居系） 産業振興拠点形成型		大規模開発型（住居系）		大規模開発型（非住居系）	
1区域面積の範囲	1.0ha～ 2.0ha		0.5ha～ 2.0ha		1ha～5ha		1ha～		20(5)ha～		20(5)ha～	
区域が接する道路	6.0m以上		6.0m以上		主要地方道または有効幅員9.0m以上の道路		有効幅員9.0m以上の道路		6.0m以上		有効幅員9.0m以上の道路	
土地利用の方針	戸建専用住宅主体		戸建専用住宅主体		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	商業・業務施設 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	
建築物等の用途の制限	①第1種低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。） ②農業用倉庫		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、第9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		都市計画法第34条の基準に 合致したもの（ただし、住居 系は除く。） 都市計画マスタープラン地域 別構想の方針と整合するもの で、準工業地域の範囲内		第1種低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。）		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%		80%		100%		200%		100%		200%	
建ぺい率の最高限度	60%		50%		60%		60%		60%		60%	
敷地面積の最低限度	200㎡		200㎡		200㎡		200㎡ 500㎡		200㎡		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 1m以上		道路、隣地境界から1m以上		道路、隣地境界から1m以上 2m以上		道路、隣地境界から2m以上		道路、隣地境界から2m以上	
建築物の高さの最高限度	10m		12m 周囲の景観と調和した高 さを定める。 ただし、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。		4.5mまでで周囲の景観と 調和した高さを定める。 ただし、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。		4.5mまでで周囲の景観と 調和した高さを定める。 ただし、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。		10m		4.5mまでで周囲の景観と調和した 高さを定める。 ただし、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。	
日影規制・北側斜線	第1種低層住居専用地域の基準		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		第1種低層住居専用地域の基準		必要に応じて定める。	
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		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。		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。		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。		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。		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、原則として生 垣とする等、周辺の環境および景観との調和が図 られるよう定める		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。		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。		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。		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。		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。	

# 草津市市街化調整区域における地区計画制度運用基準 改正スケジュール

番号	作業等	平成30年度																		平成31年度							
		～10月			11月			12月			1月			2月			3月			4月～							
		上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下								
1	庁内協議 ※副：副部長会議、 部：部長会議				11/6副 (方針) 11/12部 (方針)			11/27副 (中間)				12/10部 (中間)							2/5副 (改正案) 2/14部 (改正案)				3/22部 (パブコメ結果)				
2	滋賀県協議																										
3	都市計画審議会										12/26 (協議：改正内容)				1/30 (審議)											次回 (パブコメ結果)	
4	市議会説明										12/17産建協議会										改正案説明						
5	パブリックコメント																						2/16～3/15 (パブコメ募集)				
6	告示																									4/1施行	