

- ・都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分。

(都市計画法第7条)

- ・無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都道府県が定期的に見直す。

【これまでの経過】

昭和45年7月	市街化区域および市街化調整区域の区域区分の当初決定
昭和52年12月	第1回区域区分の定期見直し
昭和59年12月	第2回区域区分の定期見直し
平成6年10月	第3回区域区分の定期見直し
平成14年4月	第4回区域区分の定期見直し
平成24年3月	第5回区域区分の定期見直し
令和3年3月	第6回区域区分の定期見直し
令和8年2月	区域区分の一斉随時見直し
令和11年3月	第7回区域区分の定期見直し(告示予定)

市街化区域への編入(基本方針)

【線引き制度の基本方針】（滋賀県）

既に市街地を形成している区域、及び市街地開発事業等の実施が確実な区域など計画的な市街地整備が確実な区域について行う。

⇒ 次の①、②のいずれかの要件に該当

① 既存集落等で秩序ある都市形成に支障を及ぼさないと認められる区域、また、既成市街地に接続して、現に住宅建設または住宅化が進行し、概ね10年以内に既成市街地となることが見込まれる区域で、集団農地以外のもの

② 計画的な市街地整備が行われることが確実な区域（新市街地）

用途地域について(市決定)

【用途地域】

都市計画法第8条に規定されており、建築物の用途、建ぺい率、容積率、高さ等の制限を行うもので、計13種類。都市の将来像を想定し、都市内における住居、商業、工業その他の用途を適切に配分することにより、機能的な都市活動の推進、良好な都市環境の形成を図るもの。

【本市の用途地域指定基準】

- ①周辺用途地域との連続性
- ②特定区域の指定状況（分譲特区、商業特区）
- ③都市計画法第41条で定める制限内容（※）

※市街化調整区域での開発行為にかかる建築行為について、建築基準法等の基準に上乗せでルールを定めたものです。

- ④現況の建築状況

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

● 用途地域内等の建築物の主な用途制限

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域※	備考
○：建てられる用途 ×：原則として建てられない用途 ①、②、③、④、▲、△、■：面積、階数などの制限あり																
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	○	①：日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	○	②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	③：2階以下。
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	④：物品販売店舗、飲食店を除く。
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④	○	■：農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	
事務所	1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲：2階以下
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	○	▲：3,000㎡以下
風俗施設、遊戯施設	ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	○	▲：3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲	▲：10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、勝馬投票券発売所、場外車券場等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲	▲：10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	△	×	○	○	○	×	×	▲	▲：客席10,000㎡以下 △客席200㎡未満
	キャバレー、料理店、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	○	▲：個室付浴場等を除く
設公・校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○	
	神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	○	①：2階以下かつ1,500㎡以下 ②：3,000㎡以下 ■：農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
	危険性及環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下
	危険性及環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	■：農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。 ※臭しい騒音を発生するものを除く。
	危険性及環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
自動車修理工場		×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下、③：300㎡以下 原動機の制限あり

注 本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではない

※ 都市計画法第七条第一項に規定する市街化調整区域を除く。



取組1【新産業創出】（仮称）イノベーション集積拠点の創出

滋賀県南部地域の経済成長を牽引し、スタートアップ・既存企業・支援者（支援機関）・市民・学生など多様な主体の交流・集積による新たな価値（イノベーション）を生み出すオープンイノベーション拠点として、『（仮称）イノベーション集積拠点』の創出の可能性に向けて取り組みます。

取組2【企業立地】新たな産業用地の確保

市内企業等の事業拡大や移転、拡張に対応するため、市街化区域内工業用地の未利用地の活用を前提に、まとまった産業用地が不足していることを踏まえ、市街化調整区域における地区計画制度の運用基準の見直しに向けて検討するとともに、農業用ため池の利活用などを検討することで、新たな産業用地の確保を図ります。

取組3【企業誘致】高付加価値を生み出す産業集積エリアの形成

今後の社会経済環境の変化や技術革新が急速に進む中で、将来にわたって都市の活力を維持し続けるため、都市計画マスタープランとの整合を図りながら、本市の強みを生かし、『高付加価値を生み出す産業集積エリア』の形成に向けた取組を推進します。

背景・必要性

- 地方部を中心に人口減少が進む中、仕事やまちなかの魅力の不足による若者の地方離れの深刻化などにより、地方都市等の生活サービス機能の維持は一層困難に
※ その他、災害に強い地域づくり、市街地整備事業における所有者不明土地対策などの課題も存在
- 地域の稼ぐ力の強化や、まちの魅力磨き上げを通じ、地域に民間投資を呼び込み、個性ある都市空間を実現する「令和の都市(まち)リノベーション」を進める必要



法案の概要

1. 都市機能の更なる集積・連携による地域の活性化

- ① まちなかでの業務施設等の立地促進【都市再生特別措置法、都市計画法、建築基準法、広活法】
 - 立地適正化計画に特定業務施設等(オフィス、インキュベーション施設、集客施設等)の誘導を位置づけ、用途・容積率の緩和制度の創設や施設整備への金融支援を実施<予算>
- ② 広域連携による都市圏での高次都市機能等の確保【都市再生特別措置法】
 - 都道府県に、立地適正化計画に関する市町村間の調整権限を付与
- ③ 都市機能の集積や更新等を担う都市開発事業の推進【都市再開発法、土地区画整理法、都市再生特別措置法】
 - 特定業務施設等誘導地区での市街地再開発事業の施行等を可能とするとともに、施行者による所有者不明土地管理人の選任請求の明確化等により、市街地整備事業の円滑な施行を確保
 - 民間都市再生事業計画の大臣認定の申請期限を令和14年3月31日まで延長



<まちなかのイノベーション拠点>
(新潟県長岡市)

2. 地域の歴史・文化や景観・環境に根ざすまちづくりの推進

- ① 地域の大切な資産のリノベーションや活用等の促進【都市再生特別措置法】
 - 都市再生整備計画に、地域固有の魅力の維持向上を図る区域を位置づけ、地域の核となる建築物をリノベーション・活用するための制度等を創設<予算>
- ② 地域の個性を引き継ぐ歴史まちづくりの拡充【歴史まちづくり法】
 - 歴史まちづくり計画の作成に必要な文化財を、市町村の指定文化財等にも拡大<予算>
- ③ 良好な景観形成に向けた取組の充実【景観法】
 - 所有者との協定に基づく建造物改修・活用等により良好な景観再生を図る制度を創設
 - 都道府県に、広域景観基本方針の策定や、景観計画に関する市町村間の調整権限を付与



<既存建築物のリノベーション>
(大阪府守口市)

3. 官民連携による適切なマネジメントを通じた地域の付加価値の維持・向上

- ① 民間事業者等の公共貢献を活かしたまちづくりの促進【都市再生特別措置法】
 - 民間の公共貢献のインセンティブの確保と合わせた公共公益施設の整備・管理に関する協定制度を創設<税制・予算>
- ② 適切かつ持続的なエリアマネジメント活動の確保【都市再生特別措置法、都市開発資金法】
 - エリアマネジメント活動に関する計画制度を創設し、計画に基づく業務に対する無利子貸付けや活動拠点となる施設整備への金融支援、道路・公園の利活用の円滑化等を実施<予算>



<環境面やソフト面に配慮した都市再生>
(大阪市)

4. 都市の安全確保

- ① より安全な市街地への居住の誘導【都市再生特別措置法】
 - 立地適正化計画について、居住誘導区域から災害危険区域を全て除外
- ② 災害時における居住者、来街者の安全確保【都市再生特別措置法】
 - 立地適正化計画の防災指針に、業務施設等の利用者の安全確保を位置づけ
 - 防災指針に位置付けた防災施設(備蓄倉庫等)の維持管理に関する協定制度を創設



<災害リスクを踏まえた居住誘導>

【改正事項】まちなかでの業務施設等の立地促進

- 地方部を中心に、人口減少が急速に進み、若者の地方離れが深刻化。民間投資の呼び込みによる地域の活性化に向け、地域の稼ぐ力の強化が急務。
- このため、これまで生活関連サービスの誘導を図ってきた立地適正化計画に、インキュベーション施設等の業務支援施設やスタジアム等の集客施設を新たに位置づけ、まちなかへの集積を促進。

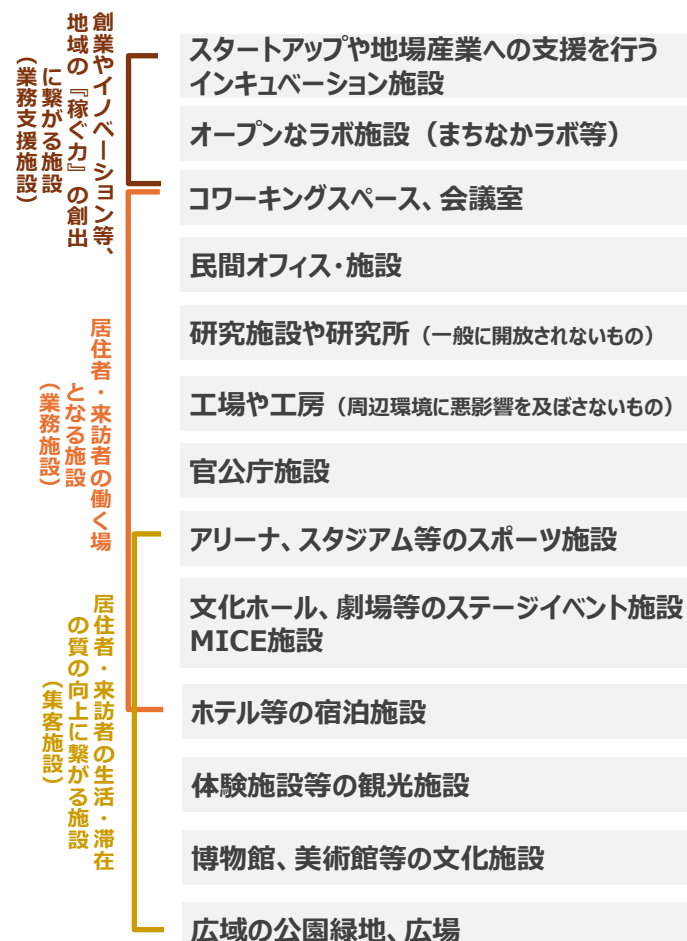
業務施設等のまちなかへの誘導に期待する効果

- ✓ 現在、まちなかに誘導すべき対象とされている生活サービス施設等の都市機能増進施設に加え、**特定業務施設等**(業務施設、業務支援施設、集客施設)の立地を誘導することにより、
 - ① 居住と職場や生活サービス施設、更にはサードプレイスとしての集客施設が互いに近接し合うことにより**生活利便性を向上**
 - ② これらの施設がまちなかに集積し、相互利活用が図られることにより、それぞれの施設自体やこれらをつなぐ公共交通の**持続性が向上**
 - ③ イノベーション創発、施設の集積による生産性向上、地域への来訪者の増加等により**地域の稼ぐ力と賑わいを創出**することが期待される。

立地適正化計画上の業務施設等の位置づけ

- ✓ **立地適正化計画に新たに記載することとする特定業務施設等については、右記の業務施設、業務支援施設、集客施設とする。**
- ✓ **業務施設等については、都市機能誘導区域内に位置付けることとする。**

—— 業務施設・業務支援施設・集客施設の例 ——



- 都市機能誘導区域内で、都市計画に、特定業務施設等誘導地区を定めることにより、特定業務施設等を有する建築物について容積率・用途制限等の緩和を行う。
- 例えば、地場産業の振興に資する工場等の建替え、増築や新築の際に本制度を活用することが想定される。

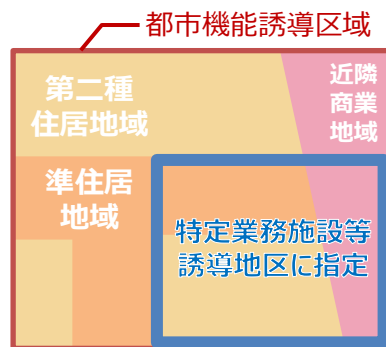
特定業務施設等誘導地区に関する都市計画に定める事項

- その全部又は一部を誘導すべき用途に供する建築物の容積率の最高限度
→ 用途地域による指定容積率にかかわらず、誘導施設を有する建築物については、この容積率を適用
- 建築物等の誘導すべき用途
→ 市町村が、国土交通大臣の承認を得て、条例を定めることにより、用途地域による用途制限を緩和
- 建築物の高さの最高限度(市街地の環境を確保するために必要な場合のみ)
→ 地区内のすべての建築物について、高さ制限を適用
- 制限すべき特定の建築物等の用途(特定業務施設等の集積を促進するために必要な場合のみ) 等
→ 地区内のすべての建築物について、用途制限を適用

制度活用イメージ

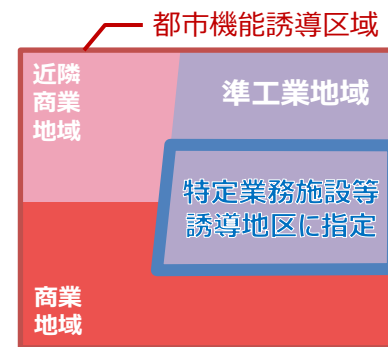
【課題】第二種住居地域や準住居地域では、一定規模以上の工場を建築することができないほか、必要な床面積を確保することが困難

- ・地区内の伝統産業を担う工場等の用途規制を緩和
- ・容積率の緩和により、必要な床面積を確保が可能に



【課題】準工業地域では、跡地に住宅が進出することで集積に支障が生じるほか、産業集積拠点の立地に当たり容積率の確保が課題となる場合がある

- ・駅付近の地区内について、住宅用途の制限により地場産業の集積を図る
- ・容積率の緩和により、土地の高度利用を通じた集積拠点の立地が可能に



特定業務施設等誘導地区を指定し、生活サービス機能の維持等に寄与する業務機能等をまちなかへ誘導

<イメージ>



工場（伝統産業）



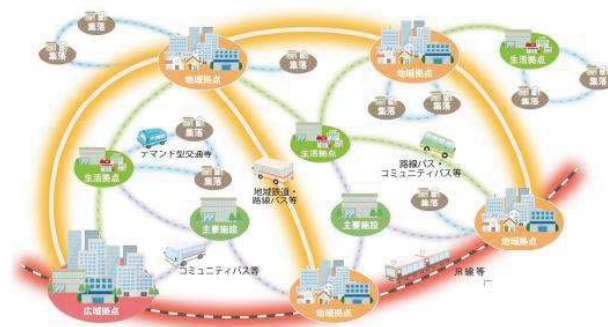
サテライトキャンパス（人材育成）



複合施設による高度利用

草津線の目指す「鉄道沿線まちづくり」

草津市

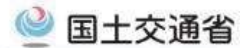


1

草津線の目指す「鉄道沿線まちづくり」

滋賀県草津線活性化・複線化促進期成同盟会 理事会

鉄道沿線まちづくり



- 大都市郊外部や地方都市周辺をはじめとする鉄道沿線においては、人口減少や高齢化を背景とした都市サービス、都市機能の持続性の低下が懸念されるとともに、働き方改革や技術進展、コロナ禍によるライフスタイルの変化により、人々の鉄道を利用した移動需要が変化しつつある。
- 鉄道沿線における広域圏をひとつの『まち』としてとらえ、沿線の自治体と鉄道事業者が連携し、『沿線都市圏の形成』『沿線価値向上』の2つのアプローチで、共通のコンセプトを持って取組を行うことで、持続可能な鉄道沿線のまちづくりを目指す。

人口減少に応じた2つのアプローチ

短期～中期

長期

広域自治体・鉄道事業者の連携体制を構築、取組の深度化

既に人口減・高齢化の課題に直面している広域圏

広域での都市サービスの連携
(⇒沿線都市圏の形成)

将来的に人口減・高齢化が進行すると想定される広域圏

沿線での移動需要を喚起
(⇒沿線価値向上)

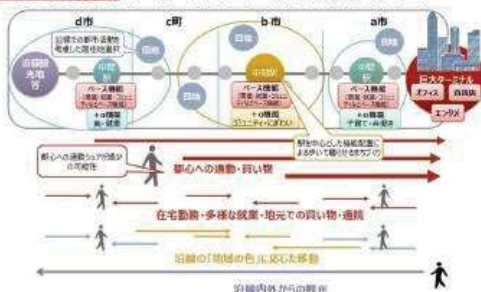
広域での都市サービスの連携
(⇒沿線都市圏の形成)

『広域的な立地適正化の方針』の策定により推進

沿線価値向上

＞沿線での移動需要を喚起

鉄道沿線で様々な主体が連携しながら、広域圏で共通のコンセプトを持って取組を行い、**居住だけでなく就業・消費・介護・子育てなどが可能な魅力的な沿線**をつくりあげることによって移動需要を喚起。



沿線都市圏の形成

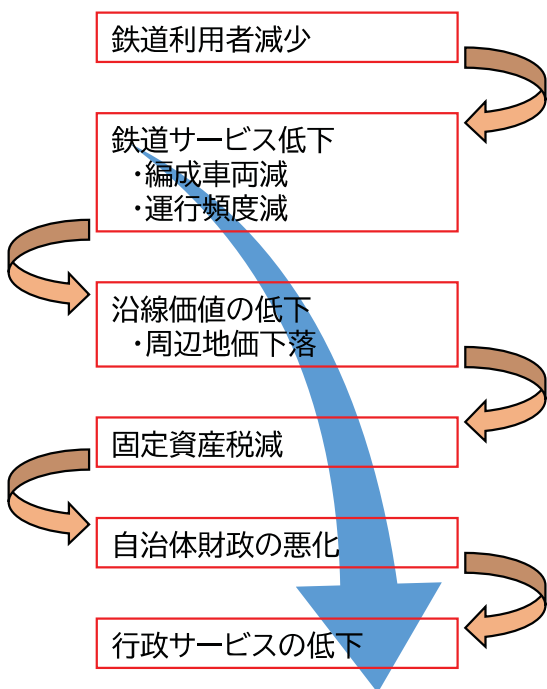
＞広域での都市サービスの連携

都市サービス（地域公共交通、商業・医療・文化・教育などのうち高次の都市機能）を、**鉄道軸を中心とした地域間で連携**して確保することで、市町村境を超えた沿線都市圏を形成。



2

鉄道利用者の減少が続くと…



鉄道沿線まちづくりに取り組むメリット

沿線地域のブランド価値の向上 圏域で連携することによる相乗効果

自治体にとってのメリット

互いの地域資源を活かしたひとつの生活圏として、沿線内外への認知度向上・魅力発信

- ・観光客や関係人口の呼び込み
- ・居住者の転出抑制、生活圏人口の維持
- ・新たな圏域での交流、消費需要の活性化

駅周辺への都市機能誘導施設
整備に対する国の財政支援

鉄道事業にとってのメリット

沿線の自治体と連携した沿線圏域として、沿線内外への認知度向上・魅力発信

- ・観光客や関係人口の呼び込み
- ・居住者の転出抑制、生活圏人口の維持
- ・新たな圏域での交流、消費需要の活性化

各地域の民間企業、店舗、地域団体等にとってのメリット

行政境にとらわれない鉄道を軸とした地域プレイヤーの相互連携により

- ・沿線外からの広域での顧客獲得
- ・沿線生活圏の人口増加による安定需要の創出
- ・多様な人材が交流することによるイノベーションの誘発、新たな事業展開の可能性

中長期的に一体的な沿線都市圏の形成
(鉄道沿線を軸としたコンパクト・プラス・ネットワークの形成)

【鉄道沿線まちづくりの取組: 抜粋(国土交通省 都市局 街路交通施設課)】

3

草津線の目指す「鉄道沿線まちづくり」

広域的な立地適正化の方針について

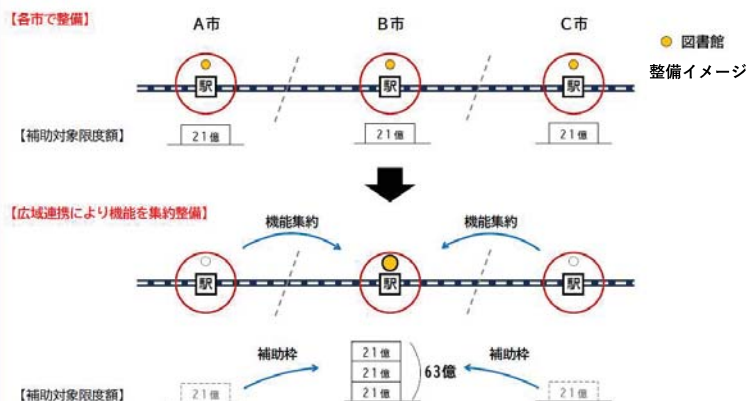
○『都市構造再編集支援事業費補助交付要綱』上の制度

複数の自治体により「広域的な立地適正化の方針」を策定し、共同で利用する「**広域連携誘導施設**」を位置づけ、事務の効率化を図る場合、当該「**広域連携誘導施設**」の整備に対し、各自治体の「**補助対象限度額**」を振り替え、加算することが可能。

○令和8年度改正により、都道府県及び一部事務組合も「広域連携誘導施設」の事業主体として追加

4 広域的な立地適正化の方針 (要綱より抜粋)

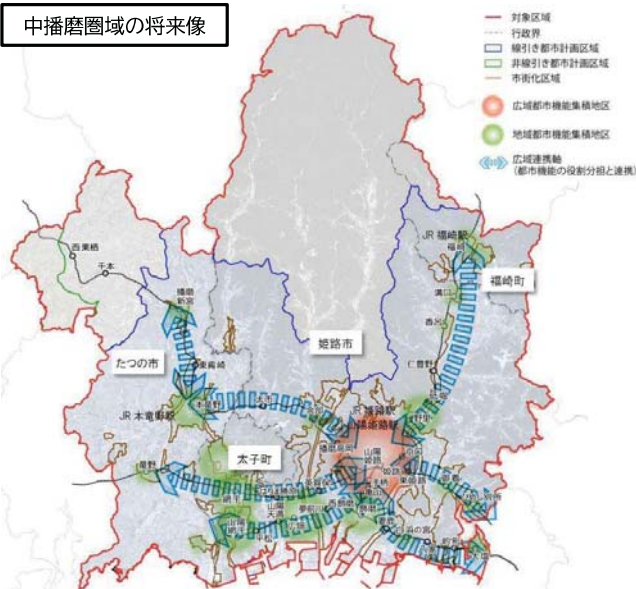
市町村間の広域連携を促進するため、複数の市町村が共同して策定するものであって、都市圏における拠点や施設の立地等に関する方針を記載したものをいう。



参考「中播磨圏域の立地適正化の方針」(H29.3策定)

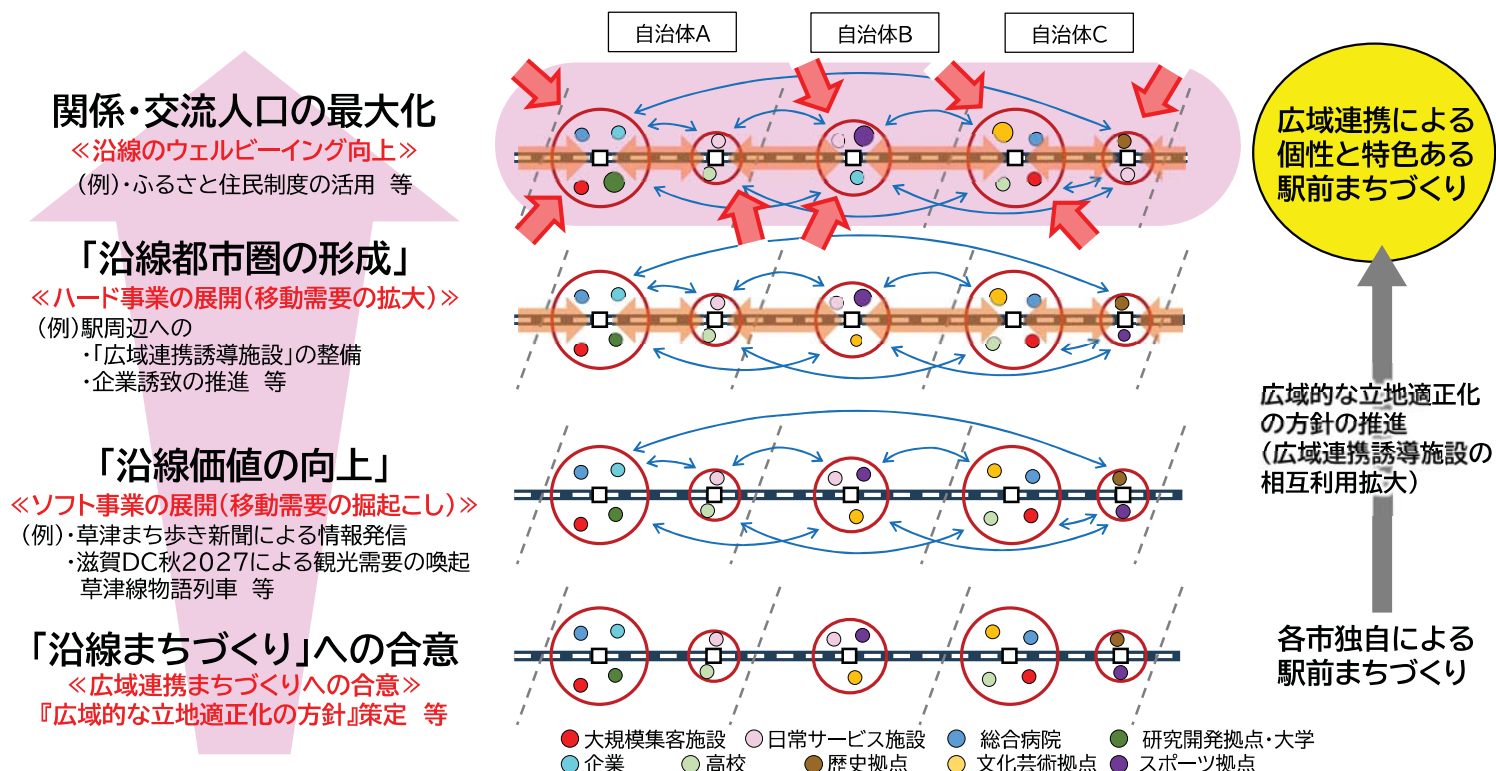
- 対象都市: 姫路市、たつの市、太子町、福崎町
- 策定主体: 播磨圏域鉄道沿線まちづくり協議会 (対象都市+交通事業者)
- まちづくり方針: 産業、医療・福祉、商業等の諸機能において役割分担し、相互に連携
- 誘導方針: ①広域都市機能集積地区⇒姫路駅周辺
②地域都市機能集積地区⇒その他の主要駅等の周辺
- 高次都市機能増進施設
①⇒三次救急医療機関、大学、主要コンベンション施設等
②⇒高校、図書館、美術館・博物館、文化会館、体育館等

中播磨圏域の将来像



「定住人口」減少のピンチを、「関係・交流人口」最大化へのチャンスに

■草津線沿線活性化への手順(イメージ)

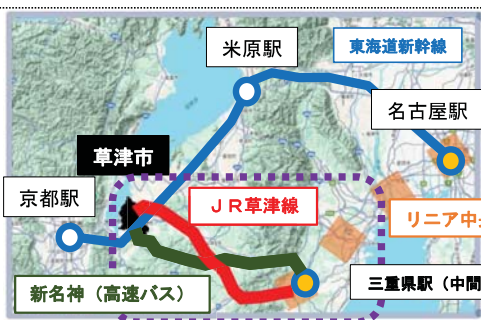


5

- ✓ J R草津線沿線地域は、国土の中央(結節点)に位置し、空港、湾港に近接する国内有数の製造業集積エリア
- ✓ J R草津線は、将来リニア三重県駅と繋がり、「関西」と「東海」を繋ぐ主要路線となり得る「ポテンシャル」

【草津線活性化に向けた基本的な考え方】

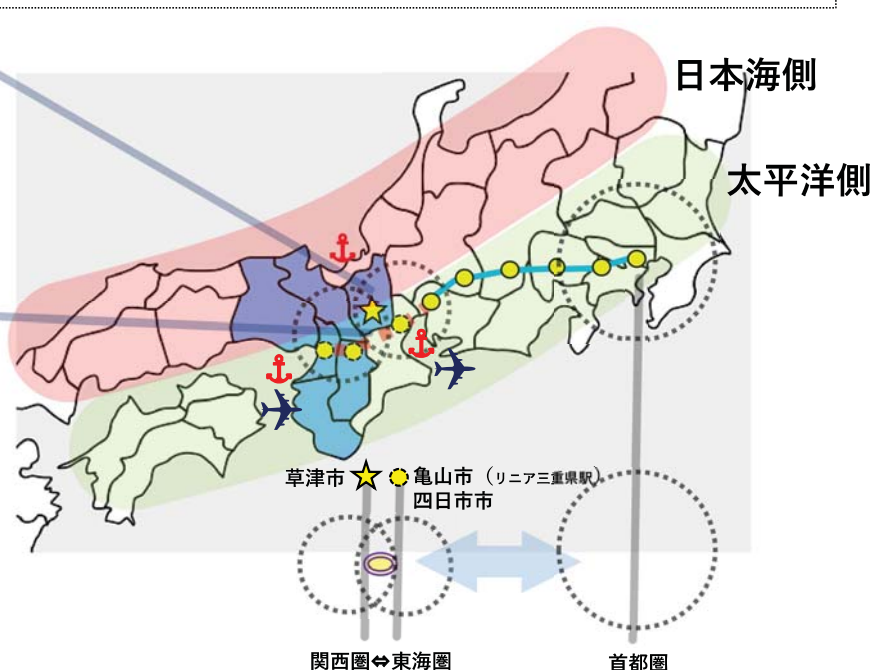
- ・ J R草津線の活性化は、交通対策(交通)に加え、地方創生(まちづくり)の視点を持って取り組む。
- ・ 地方創生に向けて、「エリアの特長」＝「ポテンシャル(潜在価値)」を関係者が共有する。
- ・ 広域連携の第1弾施策として、「広域的な立地適正化の方針」を策定し、沿線都市圏の形成を目指す。



【エリアの特長】

- I. 「国土」の真ん中(結節点)
- II. 「関西」と「東海」の真ん中(結節点)
- III. 「日本海」と「太平洋」の真ん中(結節点)
- IV. 国際空港・重要湾港に近接
- V. リニア中間駅(三重県駅)予定地に近接
- VI. 内陸県:沿岸災害リスク低
- VII. 国内有数の製造業集積地域
- VIII. 知的資源(イノベーション)の集積
- IX. 旧街道の歴史的繋がり

etc



6