

「草津市市街化調整区域における地区計画制度 運用基準」の取扱規程の制定について

草津市都市計画部
都市計画課

次 第

1. 令和8年4月の改正概要について
2. 改正の背景・ポイントについて
3. 内規制定について

1. 令和8年4月の改正概要について

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。



改正概要

①「市街化区域隣接型」の新設

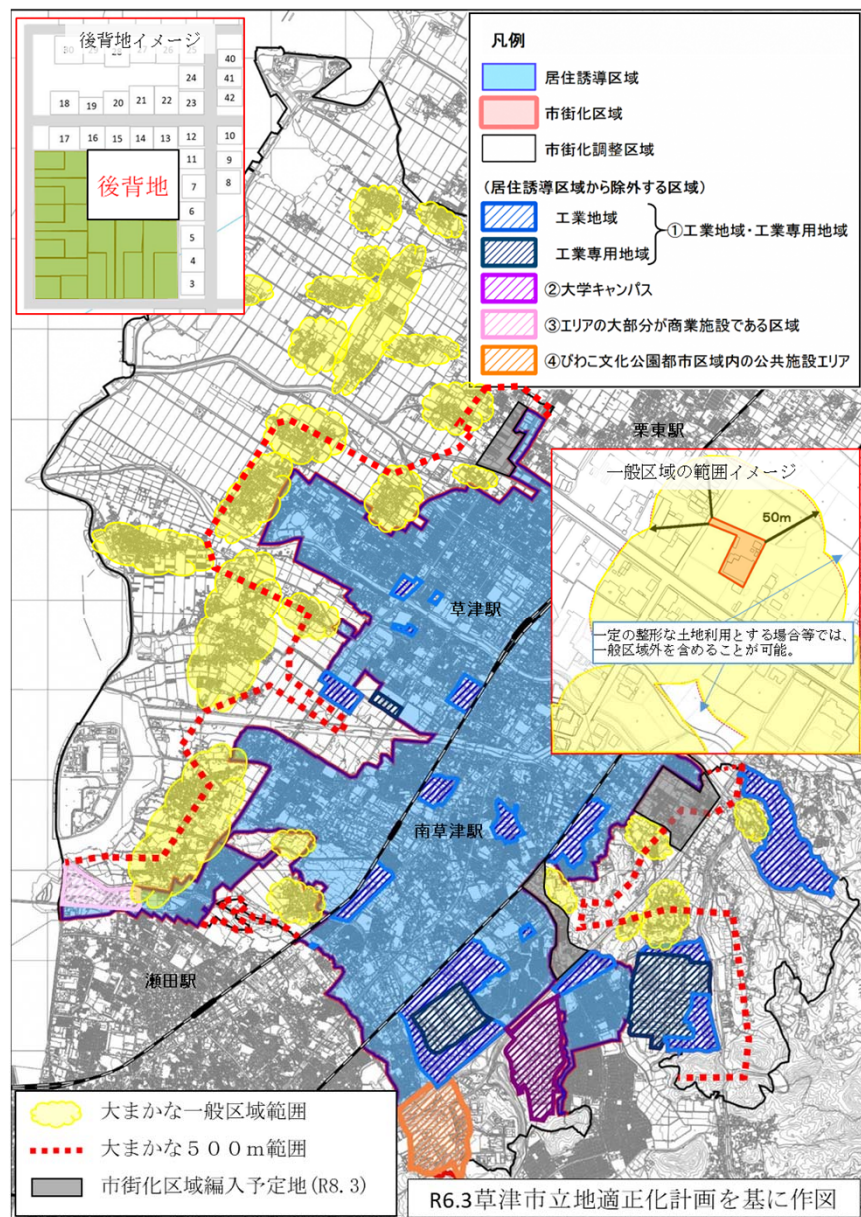
※改正の背景・ポイントをご説明

- ・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

2. 改正の背景・ポイントについて（市街化区域隣接型の新設）



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
- ※防災を考慮
- ※市街化区域から概ね500mの範囲に誘導

2. 改正の背景・ポイントについて（市街化区域隣接型の新設）

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】 ★主な取扱規程検討項目

- 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。

3. 内規制定について

区域が接する道路（接続先道路）の**2方向（2路線）目の道路種別や幅員要件**についての問い合わせが多く、その取扱いを整理する必要が生じた。



防災・耕作放棄地等未利用地の有効活用の観点で**2方向（2路線）目**の要件を下記の通り整理をした。

道路種別は、開発許可で認められる下記道路のいずれかであることとする。

- ・建築基準法第42条第1項第1号（道路法による道路）
- ・建築基準法第42条第1項第2～5号に規定する道路
- ・建築基準法第42条第2項に規定する道路

幅員要件は、区域面積や地区施設（道路）の幅員によって変わることとする。

- ・1ha以上：**（A）** 地区施設（道路）を6mとした場合は、幹線道路まで6m以上。
（B） 地区施設（道路）を9mとした場合は、規定なし。
- ・1ha未満：**（C）** 規定なし。

○建築基準法第42条第1項

次の第1号～第5号のいずれかに該当する幅員4m以上のものをいう。

（特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては、6m。）

・第1号

⇒道路法による道路（国道、都道府県道、市道等公道）

・第2号

⇒都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法等により築造された道路

・第3号

⇒集団規定が適用されるに至った際、すでに存在している4m以上の道路（公道・私道問わず）

・第4号

⇒道路法、都市計画法等に基づく事業計画のある道路で、2年以内に事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定した道路

・第5号

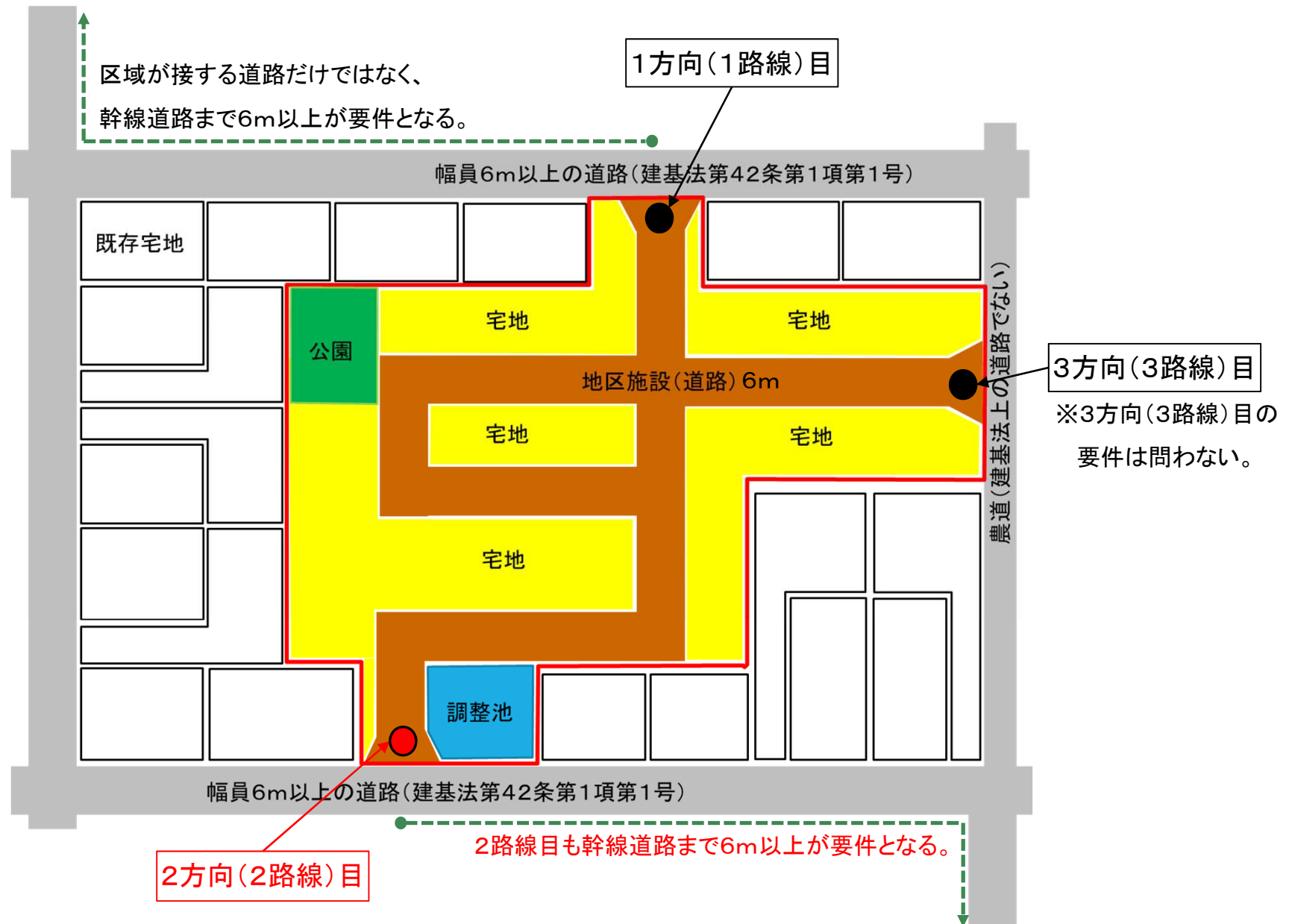
⇒土地を建築物の敷地として利用するため、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けた道路（位置指定道路）

○建築基準法第42条第2項

集団規定が適用されるに至った際、すでに建築物が建ち並んでいる幅員4m未満で特定行政庁が指定した道路（2項道路）

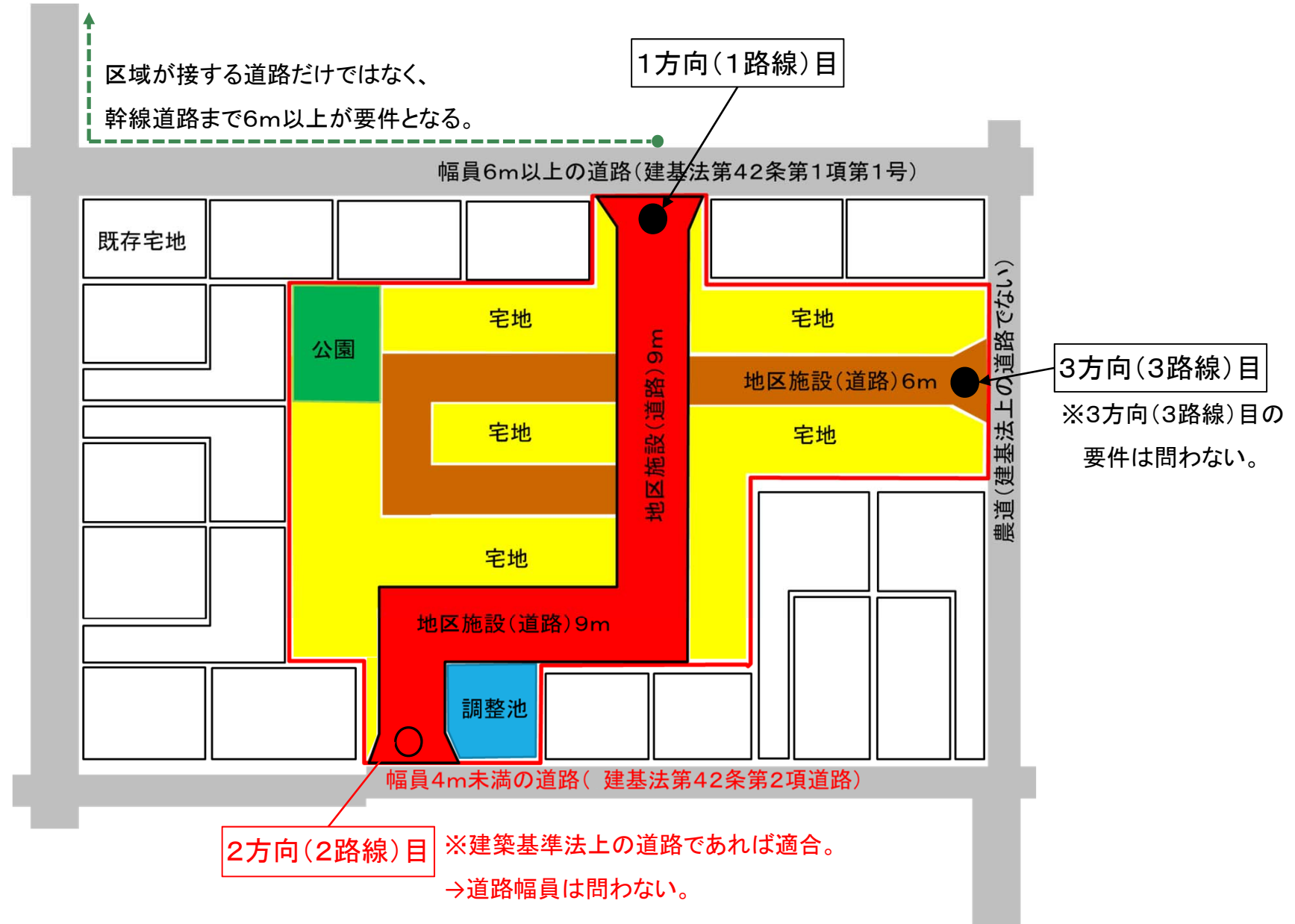
A

想定条件：区域面積＝1ha以上、地区施設（道路）＝6m



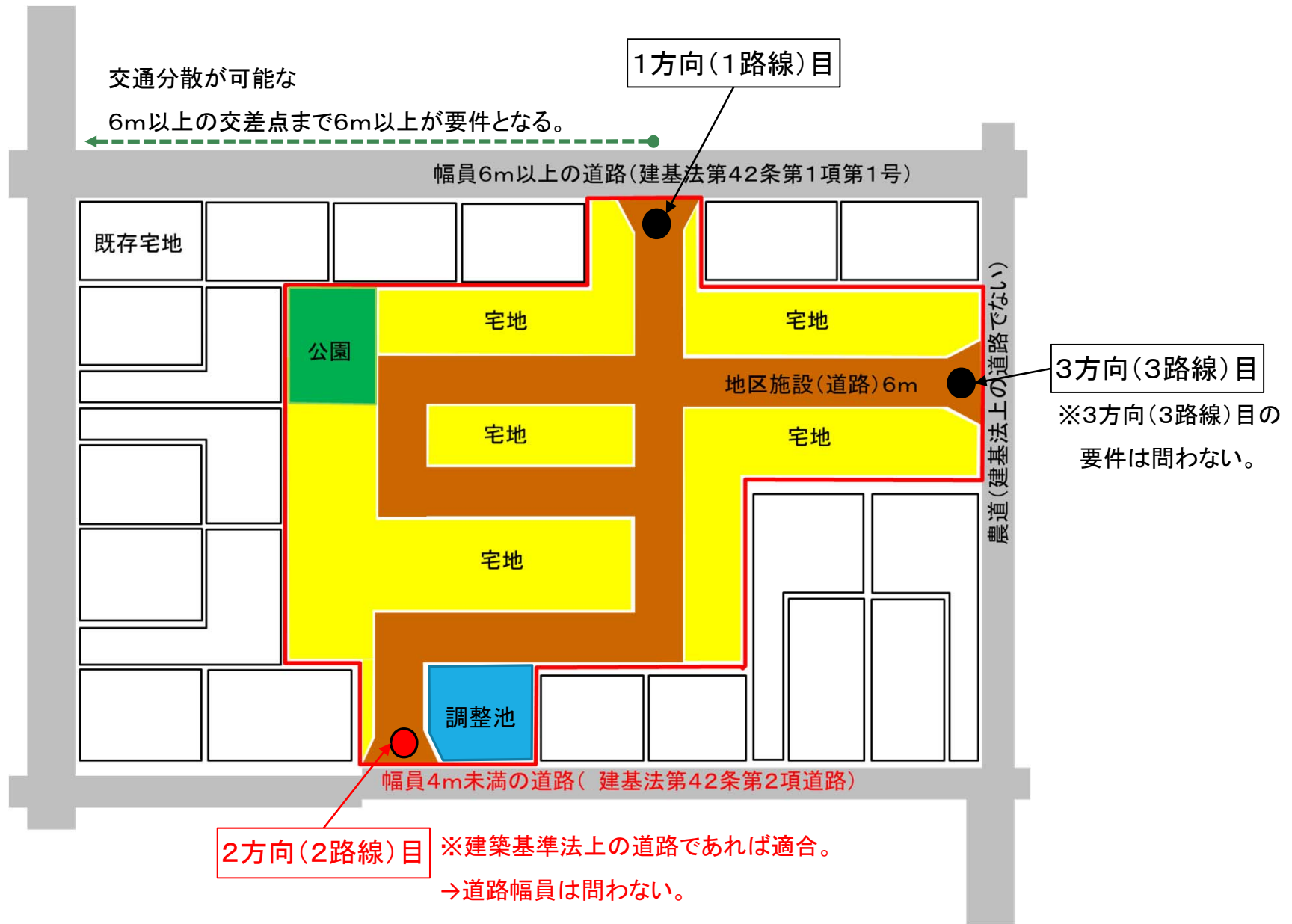
B

想定条件：区域面積＝1ha以上、地区施設（道路）＝9m



C

想定条件：区域面積＝1ha未満、地区施設（道路）＝6m



【取扱規程案(その他抜粋)】

- ・関連計画等との整合や基本方針について
⇒関連計画等の目的や目指す姿および地域の課題解決や地域貢献の内容を地区計画の目標や土地利用の方針に反映させることを前提とする。
- ・面積要件について
⇒面積要件を満たすことを目的とし、単に関連区域である既存道路、水路、宅地等を区域に含めることは認めないが、地域の意向で課題解決や地域貢献に寄与する場合はこの限りではない。
- ・市街化区域隣接型における市街化区域から概ね500mの考え方について
⇒500mを超える範囲を含めることを認める場合は、地形地物を区域界とする等整形な土地利用をする場合に限る。

取扱規程の運用開始については、本審議会報告後、10月上旬頃を予定