

大津湖南都市計画区域区分の変更（県決定）
および用途地域の変更（市決定）について
（審議）

草津市都市計画部
都市計画課

次 第

1. 区域区分とは
2. 区域区分一斉随時見直しの基本的事項(滋賀県)
3. 本市の編入区域
4. 用途地域について
5. 地元説明会、滋賀県公聴会、縦覧について
6. 今後のスケジュール

1. 区域区分とは

- ・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(告示予定)

2. 区域区分の一斉随時見直しの基本的事項(滋賀県)

【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

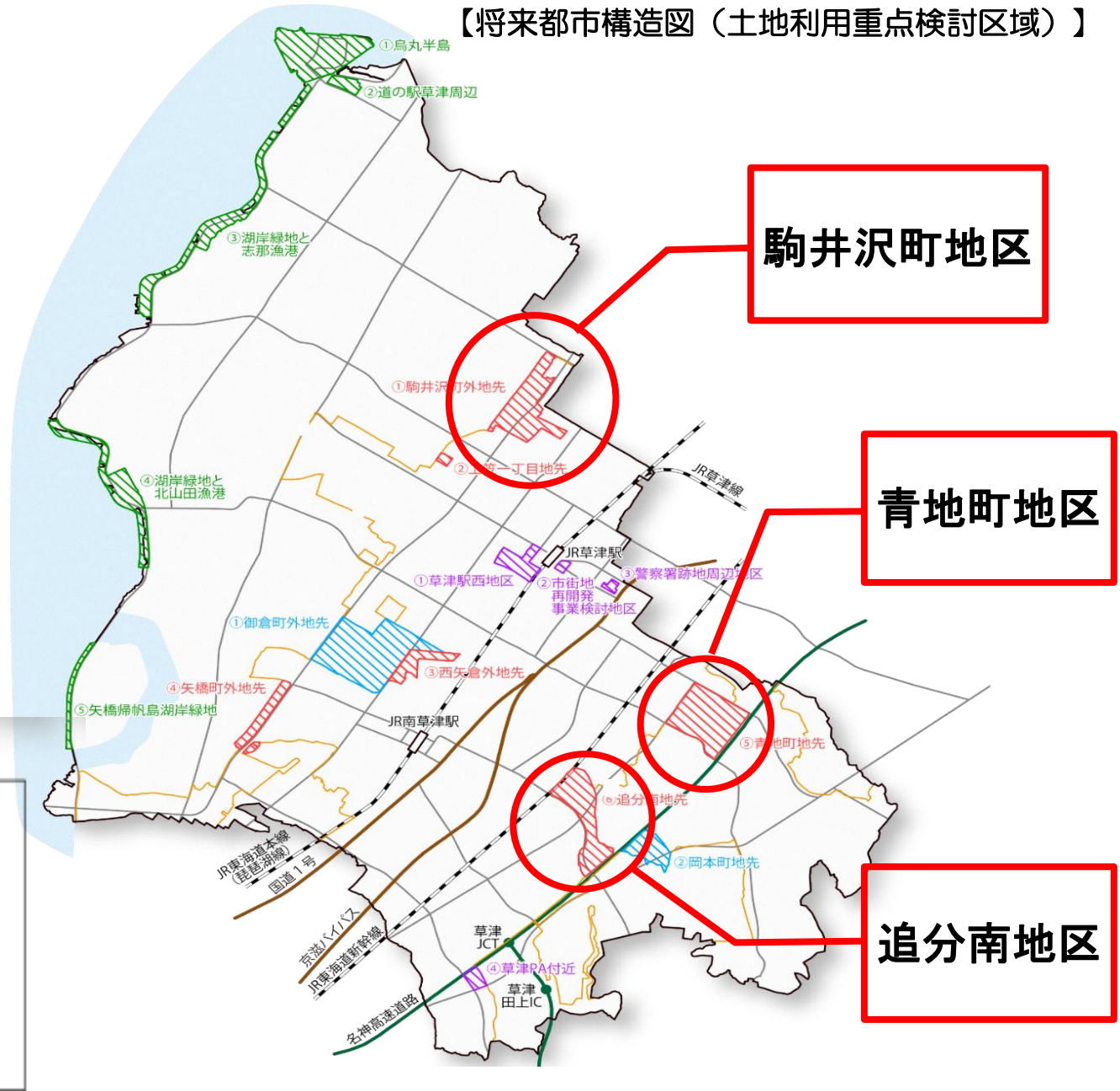
- ① 既存集落等で秩序ある都市形成に支障を及ぼさないと認められる区域、また、既成市街地に接続して、現に住宅建設または住宅化が進行し、概ね10年以内に既成市街地となることが見込まれる区域(既成市街地)
- ② 計画的な市街地整備の行われることが確実な区域(新市街地)

3. 本市の編入区域

	駒井沢町地区	青地町地区	追分南地区
面積	約14.7ha	約37.9ha	約19.5ha
編入要件	既に市街地を形成している区域(既成市街地)		
概要	平成16年6月に都市計画法第34条第11号に基づく特定区域(分譲特区および商業特区)に位置づけ、商業施設および分譲住宅の開発が進み、既に良好な市街地が形成されている。	平成16年6月に都市計画法第34条第11号に基づく特定区域(分譲特区)に位置づけ、分譲住宅を中心とした開発が進み、既に良好な市街地が形成されている。	
都市計画 マスタープラン	市街化予備区域 (土地利用重点検討区域)		
滋賀県都市計画 審議会(1/15)	審議了		










草津市都市計画 マスタープラン(抜粋)

【将来都市構造図（土地利用重点検討区域）】

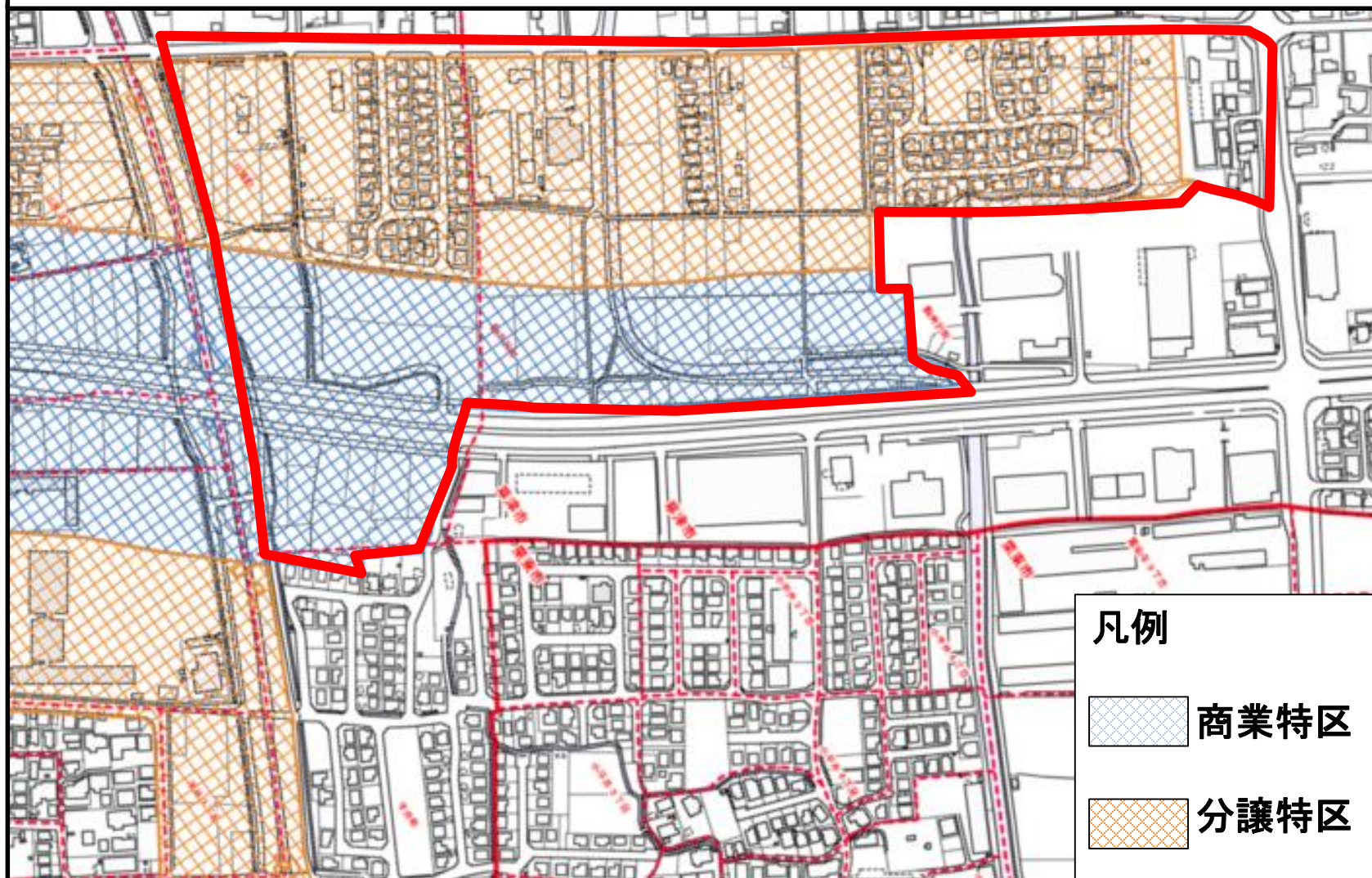


凡例

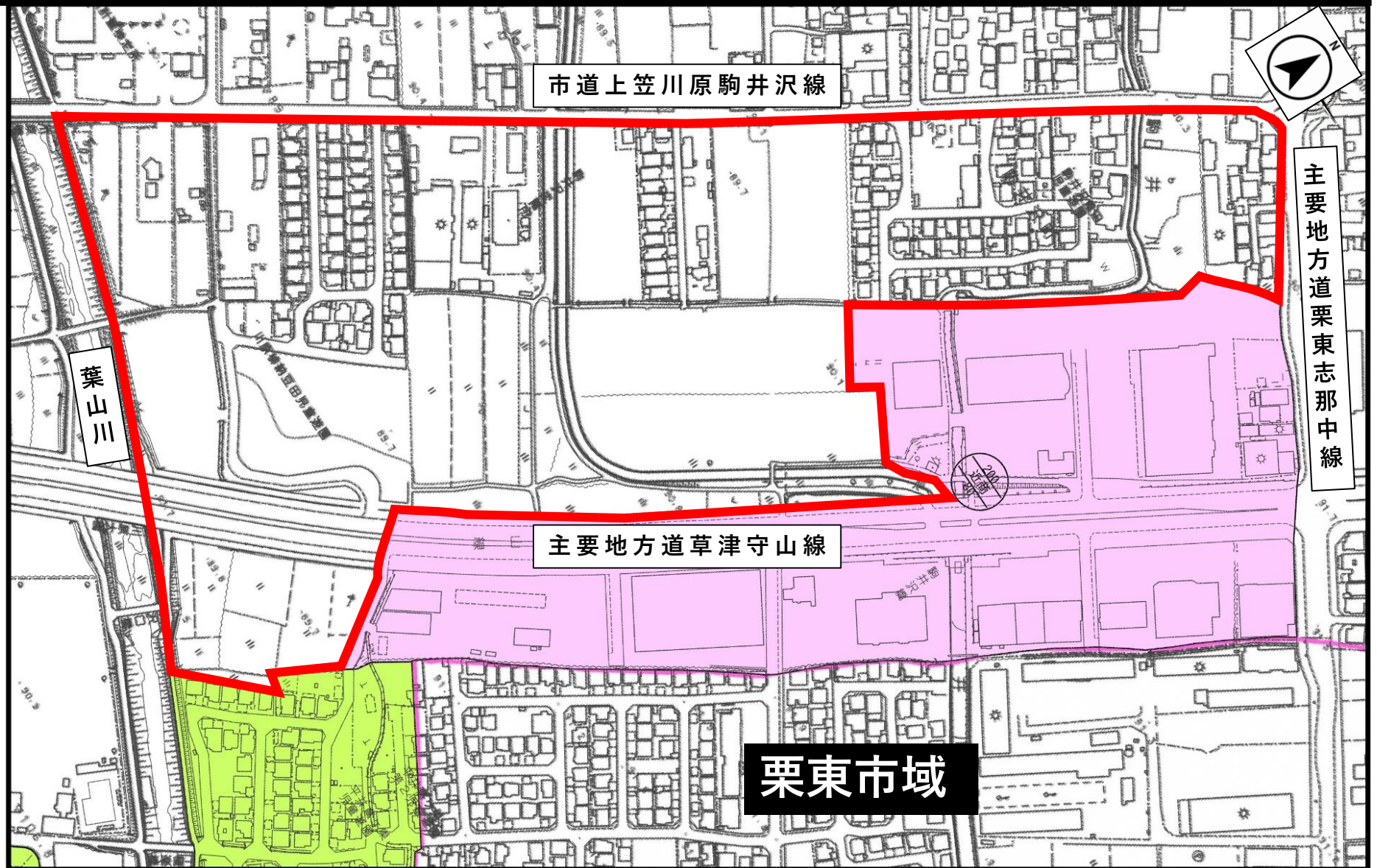
(土地利用重点検討区域)

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|  高度利用区域 |  市街化区域 |
|  市街化予備区域 |  鉄道 |
|  産業振興区域 |  国道 |
|  湖辺にぎわい創出区域 |  高速道路 |
| |  幹線道路 |

駒井沢町地区 特定区域



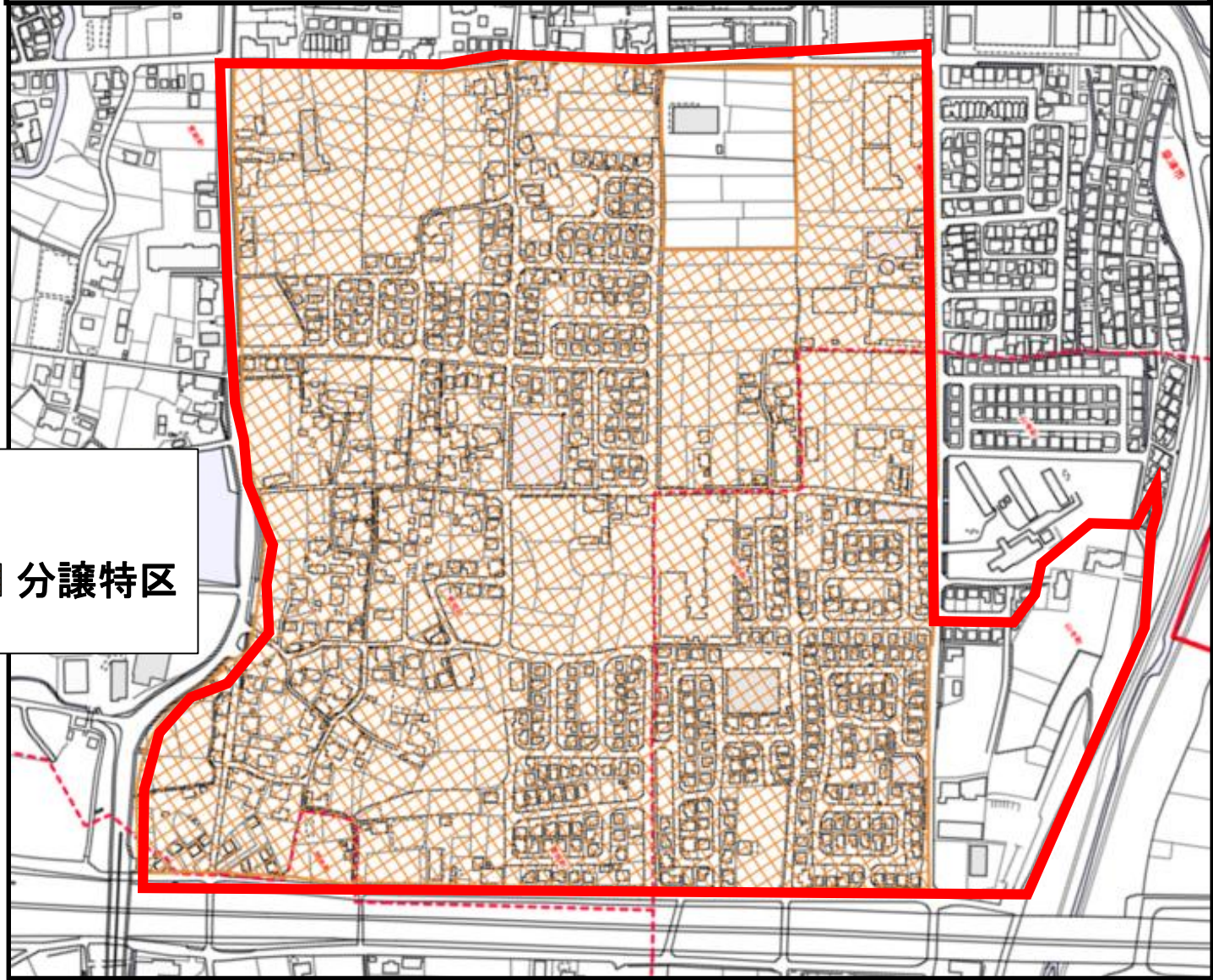
駒井沢町地区 編入区域図



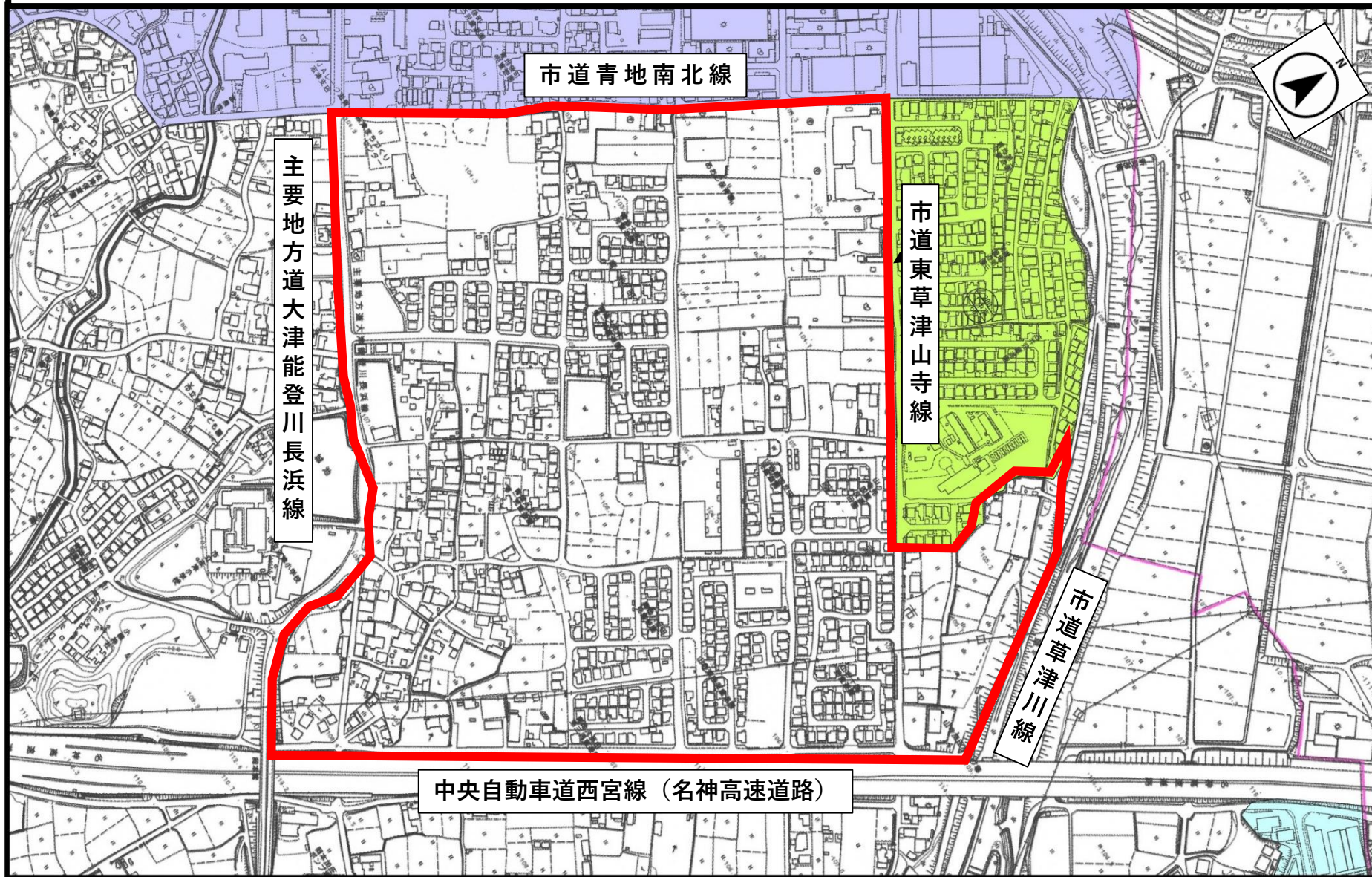
青地町地区 特定区域

凡例

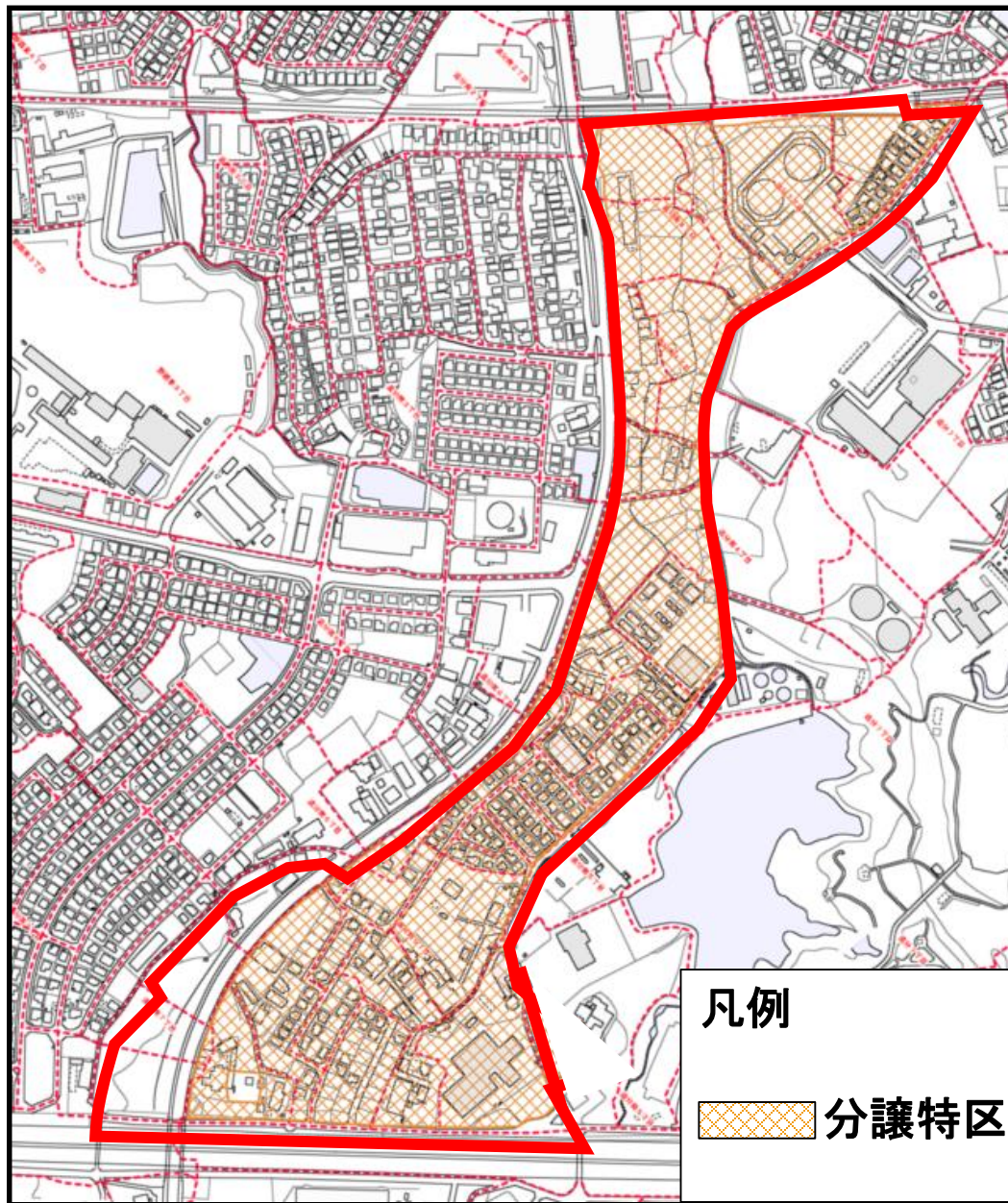
 分譲特区



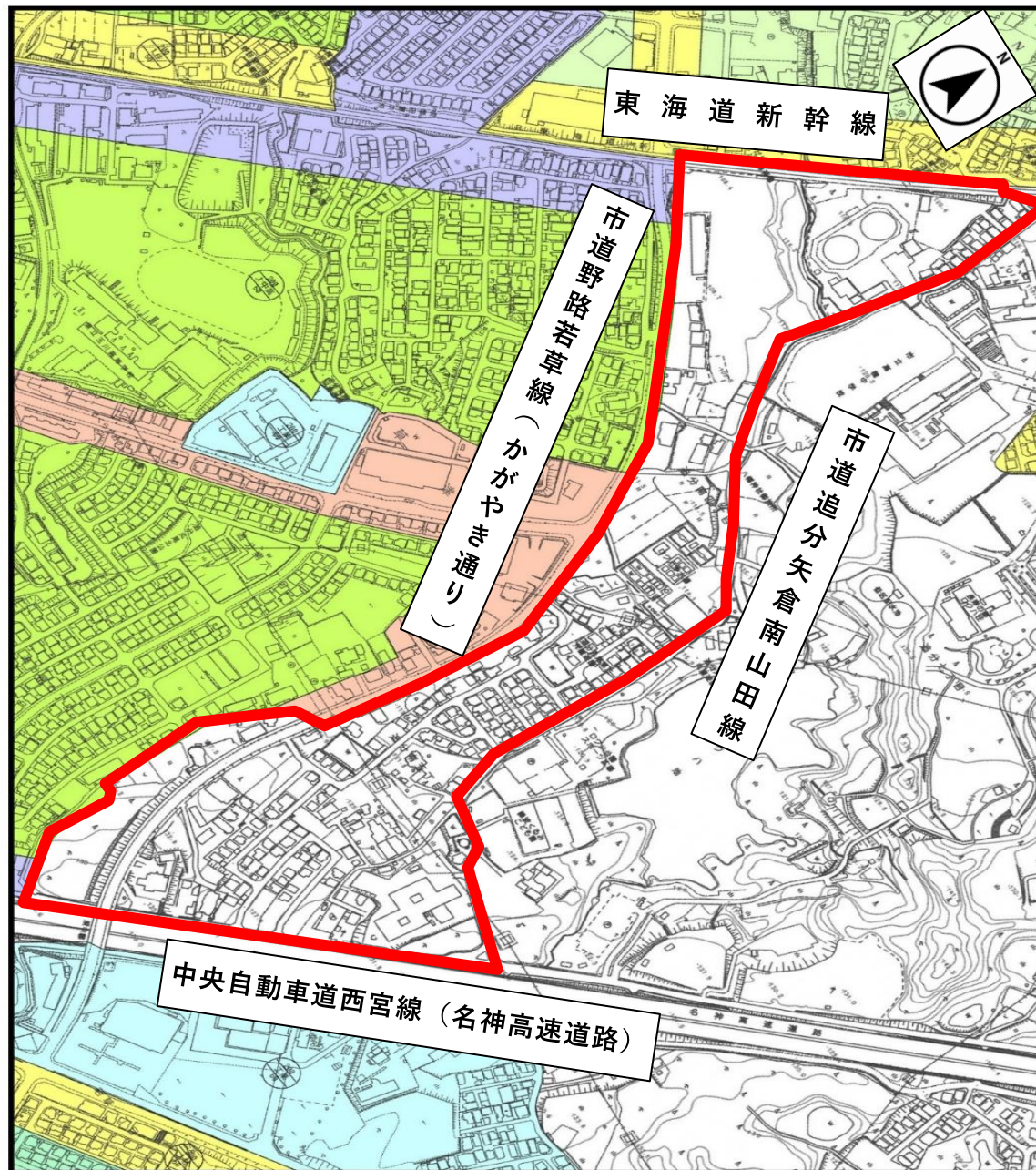
青地町地区 編入区域図



追分南地区 特定区域



追分南地区 編入区域図



4. 用途地域について

【用途地域】

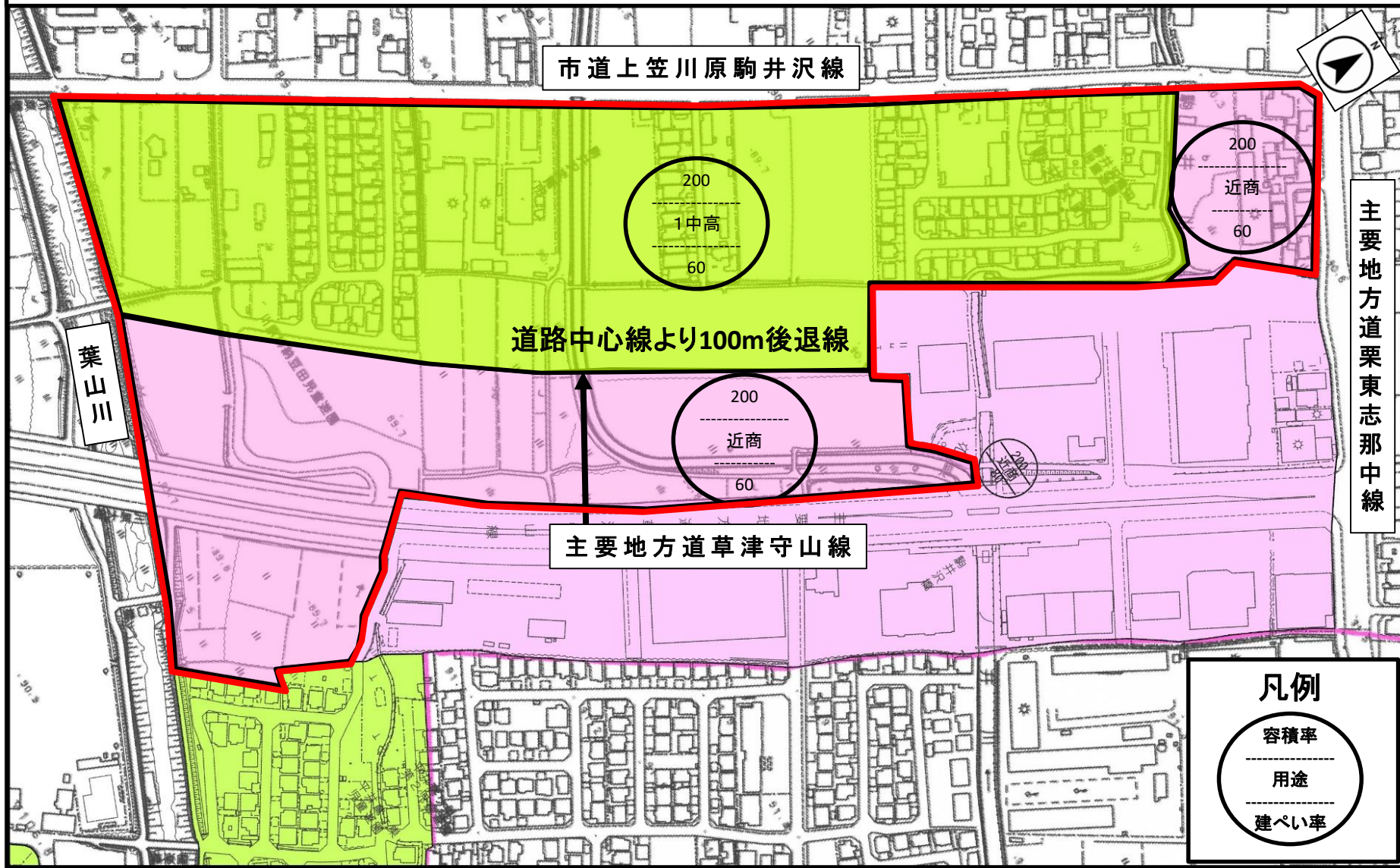
都市計画法第8条に規定されており、建築物の用途、建ぺい率、容積率、高さ等の制限を行うもので、計13種類。都市の将来像を想定し、都市内における住居、商業、工業その他の用途を適切に配分することにより、機能的な都市活動の推進、良好な都市環境の形成を図るもの。

【本市の用途地域指定基準】

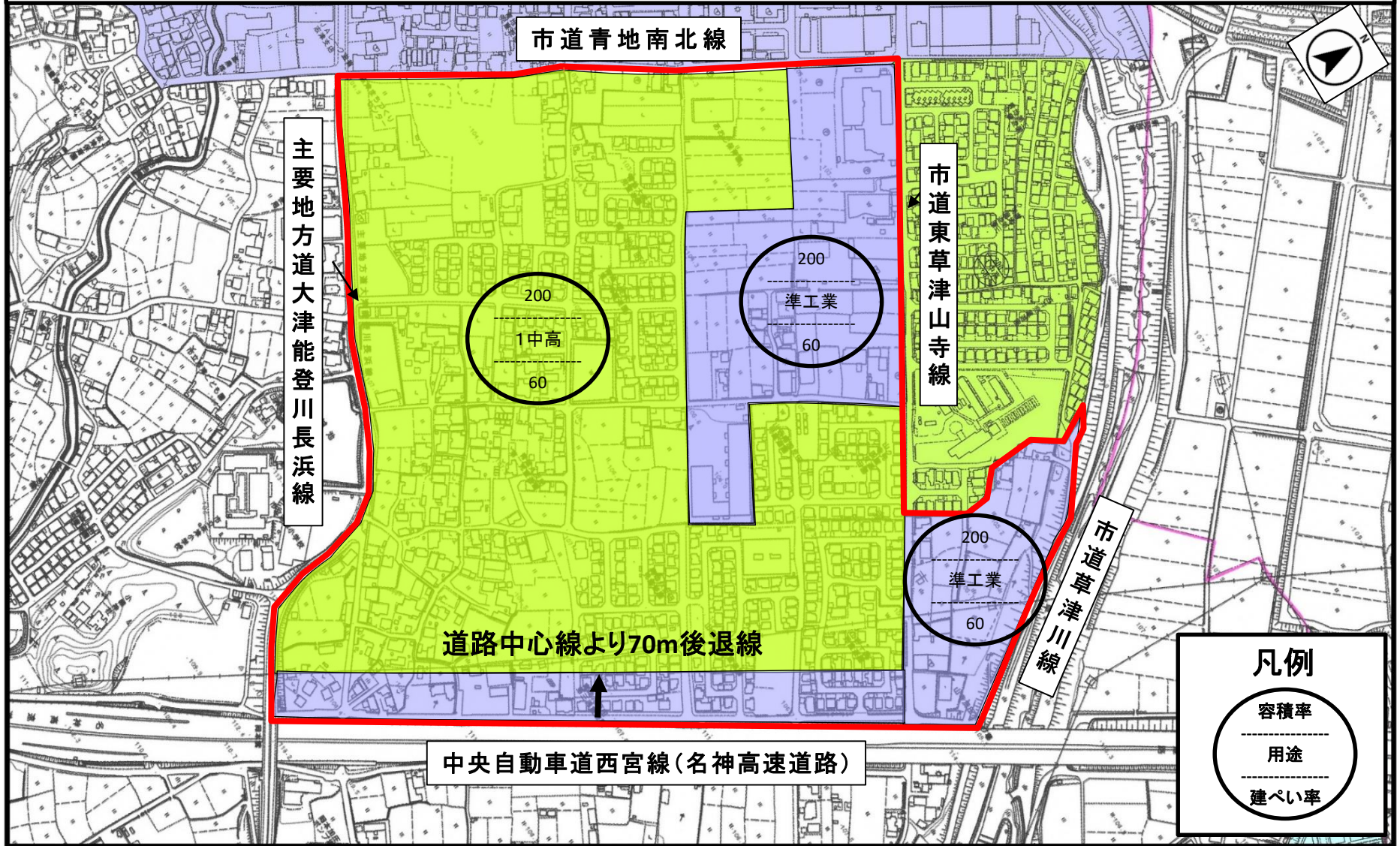
- ① 周辺用途地域との連続性
- ② 特定区域の指定状況（分譲特区、商業特区）
- ③ 現況の建築状況
- ④ 都市計画法第41条で定める制限内容※

※ 特定の区域内で、1ha以上の開発を行う際に適応される制限

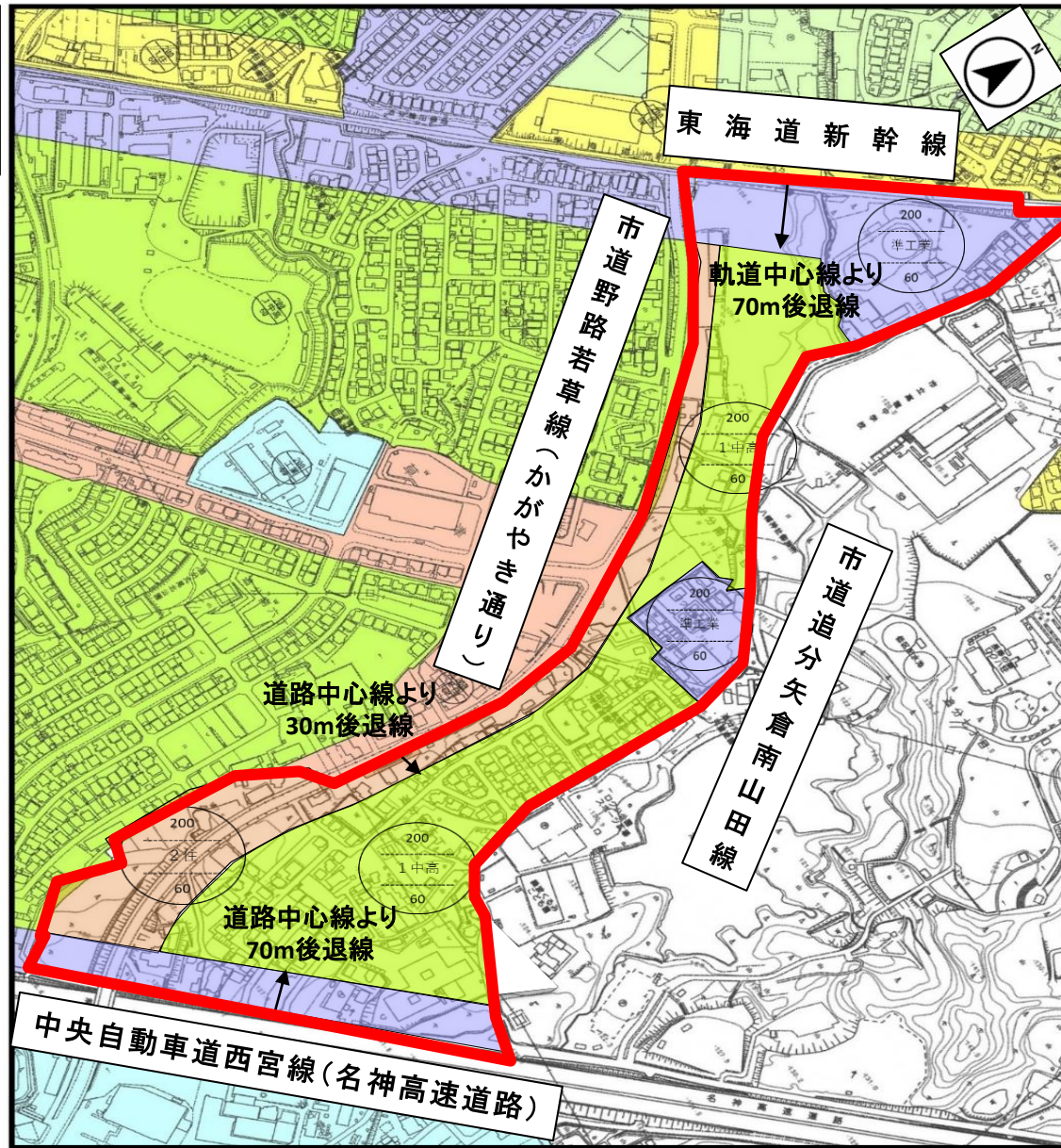
駒井沢町地区 用途地域案



青地町地区 用途地域案



追分南地区 用途地域案



凡例

容積率

用途

建ぺい率

5. 地元説明会、滋賀県公聴会、縦覧について①

【地元説明会(区域区分・用途地域)】

開催日時	令和7年8月27日(水) 19時00分～20時00分 8月30日(土) 13時00分～14時00分
場所	草津市役所 2階特大会議室
出席者	125名(8月27日:55名、30日:70名) (3地区の土地・建物の所有権を有する方:1,315名)
主な質問	回答
<ul style="list-style-type: none"> これまでの見直しは10年弱のペース行われていたが、このタイミングで見直しが行われるのはなぜか。 特区ではない部分も編入するのはなぜか。 現在工場業を営んでいるが、第一種中高層専用住居地域の指定ではなく、準工業地域にしてもらえないか。 都市計画決定されている公園は編入によってなくなるのか。また、この土地には何も建てられないのではないか。 	<ul style="list-style-type: none"> 定期見直しは本来5年に1度実施することとなっているが、近年は約10年に1度実施されていた。次の定期見直しは令和10年度に予定されているが、前回から8年空いてしまうため、その間に一度、随時見直しを行うと県で決定された。 一体的な土地利用を可能とするため、県との協議を経て編入することとした。なお、編入は既成市街地であることを踏まえて行うものであり、特区の区域しか編入できないということではない。 用途地域は将来のまちづくりを見据え、点ではなく面的に指定するものであり、分譲特区としての土地利用を踏まえ、第一種中高層専用住居地域とするもの。なお、工場は引き続き操業していただくことが可能であり、建て替えの際、同規模同用途の建物が建築可能である。 編入によって都市計画決定された都市計画公園がなくなることはない。また、建築については、都市計画施設の区域内ということで一定の制限がかかるものの、移転や除却が容易な建物であれば建築可能である。

5. 地元説明会、滋賀県公聴会、縦覧について②

【地元説明会(区域区分・用途地域)】

主な質問	回答
<ul style="list-style-type: none">・ 県の手引きに則って高速道路沿いを準工業地域にするとのことだが、工業化が進むと困るので、住居系の用途地域を指定できないのか。・ 都市計画税や固定資産税の評価額の見直し時期はいつか。・ 特区と特区以外の違いについて教えて欲しい。また、編入後は特区はなくなるのか。・ 編入後、都市計画道路の整備が進んでいくことになるのか。	<ul style="list-style-type: none">・ 高速道路沿道や新幹線沿いは騒音等の影響を鑑みて原則住居系用途を定めないものとされている。準工業地域は工場も立てることができるが住宅も建てることできる。工業系の用途地域は、準工業地域のほか、工業地域、工業専用地域があり、準工業地域は小規模な工場しか建築できない地域である。・ 都市計画税は令和9年度から課税となる。なお、評価額の見直しは3年に1度であるため、編入による評価額の変動が反映されるのは令和12年度課税分からとなる。・ 市街化調整区域は本来開発ができない地域であるが、特区に指定することで一定の要件においての開発が可能な地域となる。分譲特区では分譲住宅の開発が、商業特区では一定規模の商業施設の開発が可能と定めている。また、編入後特区はなくなり、今後の開発は用途地域の規制に基づいて行われる。・ 市では道路整備プログラムを策定し、優先順位をつけて整備を進めているが、多くの地権者の同意が必要な場合もあり、整備が難しい路線もある。道路整備プログラムは都度、見直されるものであるため、道路課と引き続き連携を図っていく。

意見（回答を求めないもの）

- ・ 志津小学校、高穂中学校は過大規模校となっているが、編入することにより児童数のさらなる増加が見込まれるため、学校整備をお願いしたい。

5. 地元説明会、滋賀県公聴会、縦覧について③

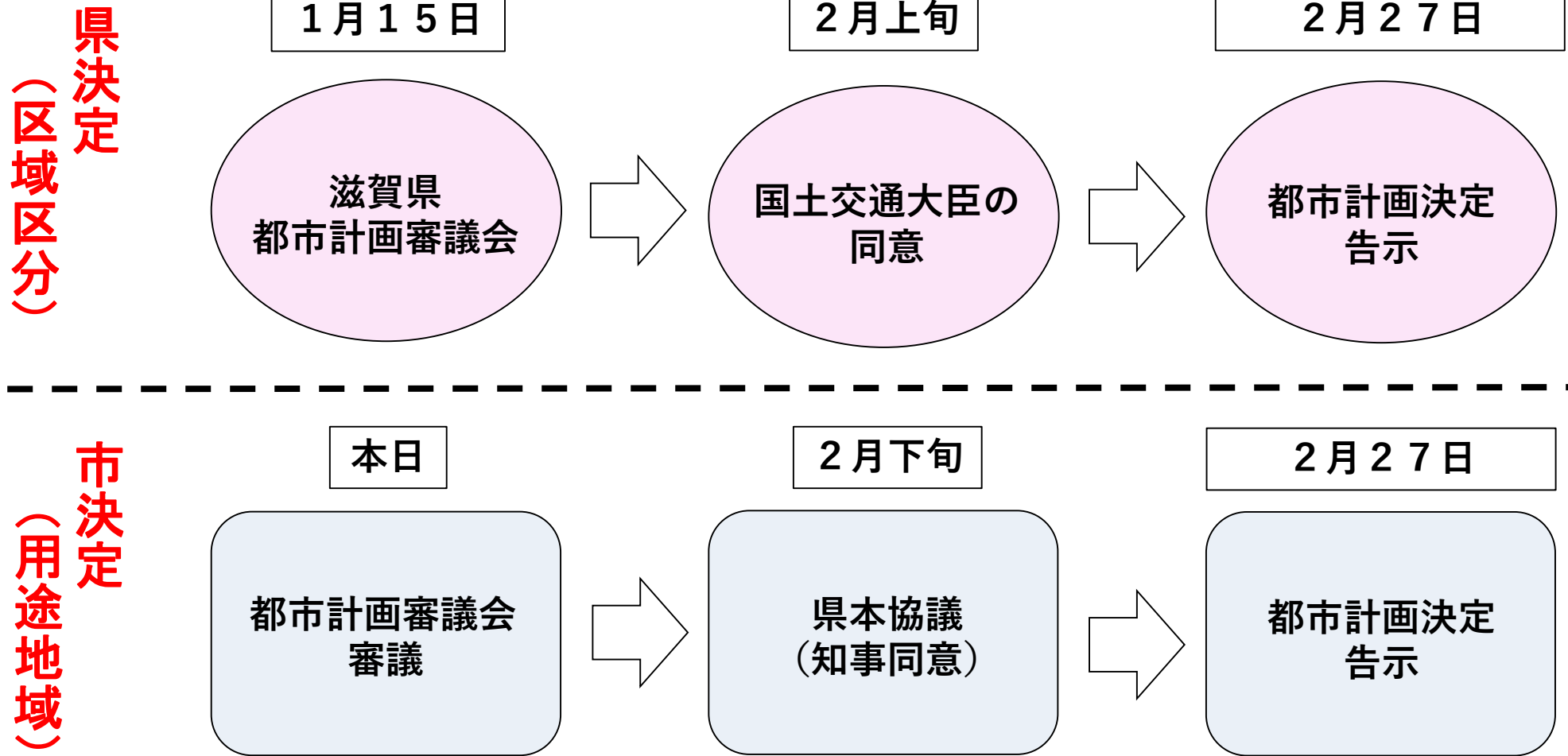
【滋賀県公聴会（開催中止）】

開催予定日	令和7年9月18日（木） 14時00分～
場所	滋賀県危機管理センター 1階大会議室
開催中止理由	公述申出期間内に公述の申出がなかったため。 （参考）公述申出受付期間 令和7年9月2日（火）～9月11日（木）

【都市計画法第17条縦覧】

縦覧期間	令和8年1月27日（火）～2月10日（火）
場所	草津市役所都市計画課（市役所4階） ※土日は守衛室（市役所1階）にて対応
意見書	0件

6. 今後のスケジュール



※県がスケジュールを前倒しし、令和8年2月27日に告示されることに伴い、区域区分の見直しに附随する用途地域の指定についても2月27日に告示を行います。