

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



令和3年1月27日(水)  
草津市 都市計画課

# 次第

1. 区域区分とは
2. 大津湖南都市計画区域区分の見直しにあたっての基本的事項(滋賀県)
3. 市街化区域への編入
4. 市街化調整区域への編入
5. 本市の編入区域の考え方
6. 編入候補地
7. 本市用途地域(案)について
8. 地元説明会、滋賀県公聴会、縦覧について
9. 今後のスケジュール

# 1. 区域区分とは

都市計画によって、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分することをいう。

また、都道府県が、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、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(告示予定)

## 2. 大津湖南都市計画区域区分の見直しにあたっての 基本的事項(滋賀県)

### 【目的】

人口の著しい増加や経済成長による無秩序な市街化を防止し、計画的に市街化を図ることを目的としたものである。

本県では、平成26年に人口減少局面に入り、これからは計画的に都市機能や居住機能を集約するコンパクトシティの推進が求められる。

コンパクトシティを推進するため、区域区分制度による適切な土地利用の規制を図るとともに市街地の無秩序な拡大を防ぎ、計画的に都市機能および居住機能の誘導を行うことが必要である。

## 【市街化区域に編入することができる区域】

滋賀県が区域区分の見直しと同時に定める「大津湖南都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」と整合が図られ、各市で定める「市町村の都市計画に関する基本的な方針」※1に位置づけられるとともに、広域的な都市計画の観点からも妥当であること。

※1都市計画マスタープランのこと。

### 3. 市街化区域への編入

#### 立地適正化計画公表市の要件

- 既存集落で秩序ある都市形成に支障を及ぼさない区域。また、市街化区域に接続、または地区計画等により10年以内に既成市街地に見込まれる区域。【既成市街地】
- 計画的に市街地整備が行われる区域【新市街地】
  - 土地区画整理事業、公共団体による開発事業、民間事業者による開発事業、幹線道路整備に伴う地区計画等に基づき市街化する区域

## 4. 市街化調整区域への編入

市街化区域の土地のうち、下記要件に該当するものについて、積極的に市街化調整区域へ編入する。

- ①現に市街化されておらず、計画的な市街地整備の見込みのないもの
- ②当該市街化区域の一体的かる計画的整備を図るうえで、支障がないもの
- ③災害発生のおそれのある土地で、市街化されていない区域

## 5. 本市の編入区域の考え方

### 【編入基準】

①「草津市都市計画マスタープラン」の拡大市街地に位置付けられている区域

②都市計画法第34条第11号に基づく特定区域

①および②で位置付けられている6地区を新たに市街化編入し、また、市街化区域と実際の市街地のズレが生じている1地区を市街化調整区域に編入する。



# 草津市都市計画マスタープラン 拡大市街地区域

## ■ 拡大市街地の区域

凡 例	
都市計画法第34条第11号の規定に基づく特定区域（分譲宅地）：条例-1～6	国土幹線軸
都市計画法第34条第11号の規定に基づく特定区域（商業・業務）：条例-7～9	広域幹線軸
拡大市街地（住宅地）：拡大-1～6	都市骨格幹線軸
拡大市街地（商業地）：拡大-7	環状幹線軸
拡大市街地（工業地）：拡大-8～10	環状幹線軸
	構想道路
	鉄道軸
	市街化区域界



※上図に示す都市計画法第34条第11号の規定に基づく特定区域（住宅地合計：61.5ha、商業地合計：20.3ha）は、将来確保できる市街地として既に現時点で見込んでおり、将来の住宅地または商業地の必要面積からあらかじめ除いています。

## 【特定区域(商業)】

- ①都市計画道路大津湖南幹線の中心線から100m以内の区域
- ②幅員9m以上の道路が整備されているまたは整備される土地
- ③以下の区域を含まない
  - ・栗東志那中線以北
  - ・用途地域が定められている区域
  - ・南山田町、御倉町および新浜町の区域

※①から③すべて該当する区域内の土地である。

## 【特定区域(住宅)】

- ①市街化区域に隣接している
- ②平井町、平井三丁目、川原町、川原一丁目、川原三丁目、駒井沢町地先であって、栗東志那中線以南かつ草津守山線以東で市街化区域までの区域
- ③川原二丁目、上笠一丁目、野村五丁目地先であって、草津守山線以東で市街化区域までの区域
- ④矢橋町の商業特区以東で、矢橋野路西線、市道野路南12号線、十禅寺川以北で市街化区域までの区域
- ⑤大津能登川長浜線以北、東草津山寺線までの間で、青地南北線以東、名神高速道路までの区域
- ⑥草津駅下笠線以南、大津守山近江八幡線以東で市街化区域までの区域
- ⑦東海道新幹線以東、名神高速道路までの間であって、野路若草線以北、追分矢倉南山田線以南の区域

※①および②から⑦どれかに該当する区域内の土地である。

# 6. 編入候補地

## ●市街化区域の編入候補地（草津市）

	草津-1	草津-2	草津-3	草津-4	草津-5	草津-6
場所	駒井沢	川原	下笠	矢橋	木川	西矢倉
面積	約11.6ha	約9.7ha	約18.4ha	約26.8ha	約3.1ha	約3.4ha
位置付け	・都市計画マスタープランにおける拡大市街地 ・都市計画法第34条第11号に基づく特定区域	・都市計画マスタープランにおける拡大市街地 ・都市計画法第34条第11号に基づく特定区域	・都市計画マスタープランにおける拡大市街地 ・都市計画法第34条第11号に基づく特定区域	・都市計画マスタープランにおける拡大市街地 ・都市計画法第34条第11号に基づく特定区域	・都市計画マスタープランにおける拡大市街地 ・都市計画法第34条第11号に基づく特定区域	・都市計画マスタープランにおける拡大市街地
土地の現況	・既に商業地および住宅地が形成されており、隣接する栗東市も市街化区域である。	・特定区域の許可基準による宅地開発（農地転用）がなされた既成市街地である。	・特定区域の許可基準および旧都市計画法第34条10号イによる宅地開発で形成された既成市街地である。	・特定区域の許可基準による宅地開発で形成された既成市街地である。	・特定区域の許可基準による商業系施設が立ち並んでおり、農地として残る区域はわずかである。 ・既存工業地が形成されている。	・市街化区域と隣接している農振農用地外であり、幼稚園等の建築計画が進められ、宅地開発も予定されている。

# 総括図(草津市)



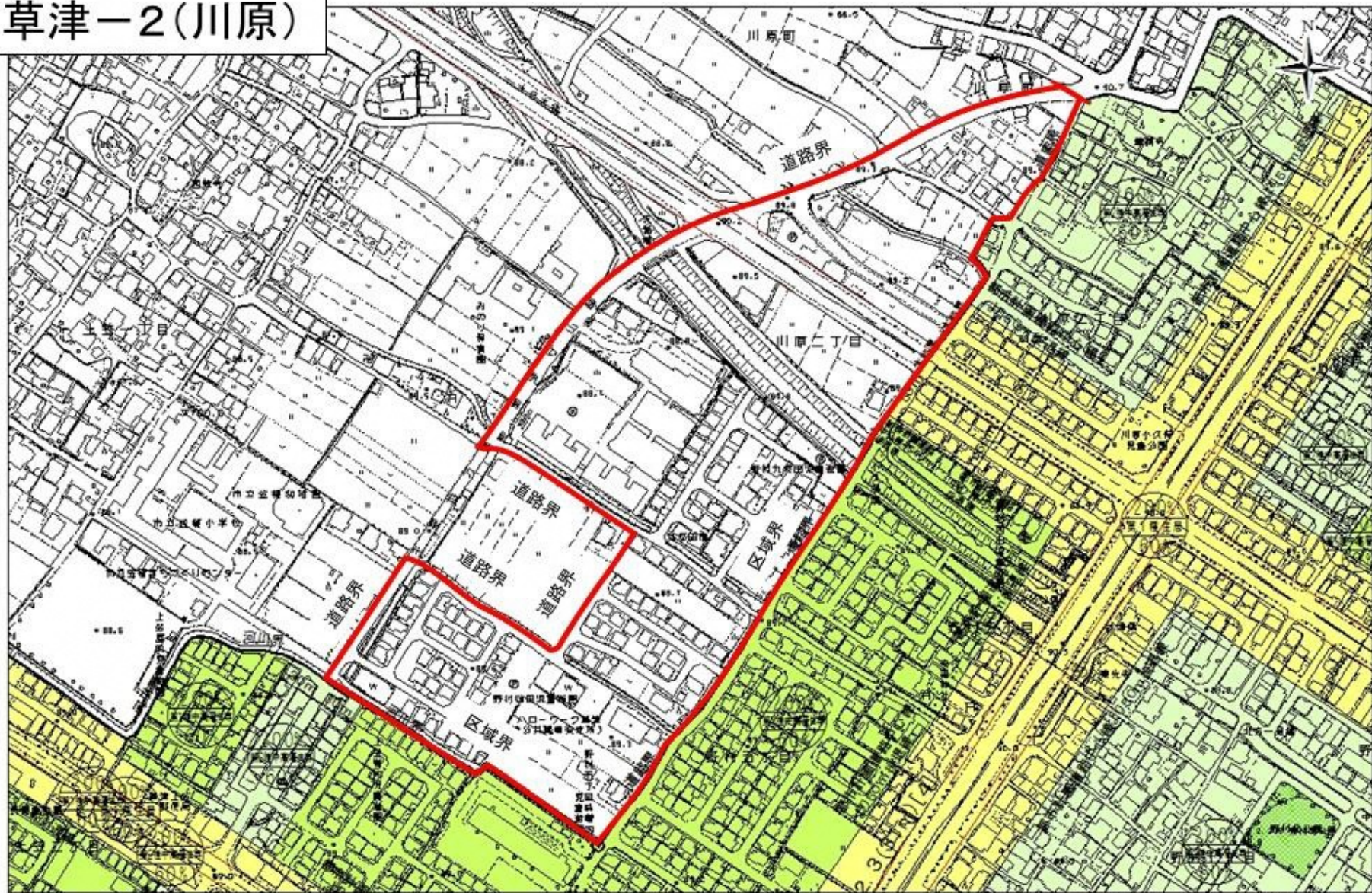
1:25,000

0 205 410 820 1,230 1,640  
メートル

# 草津一(駒井沢)



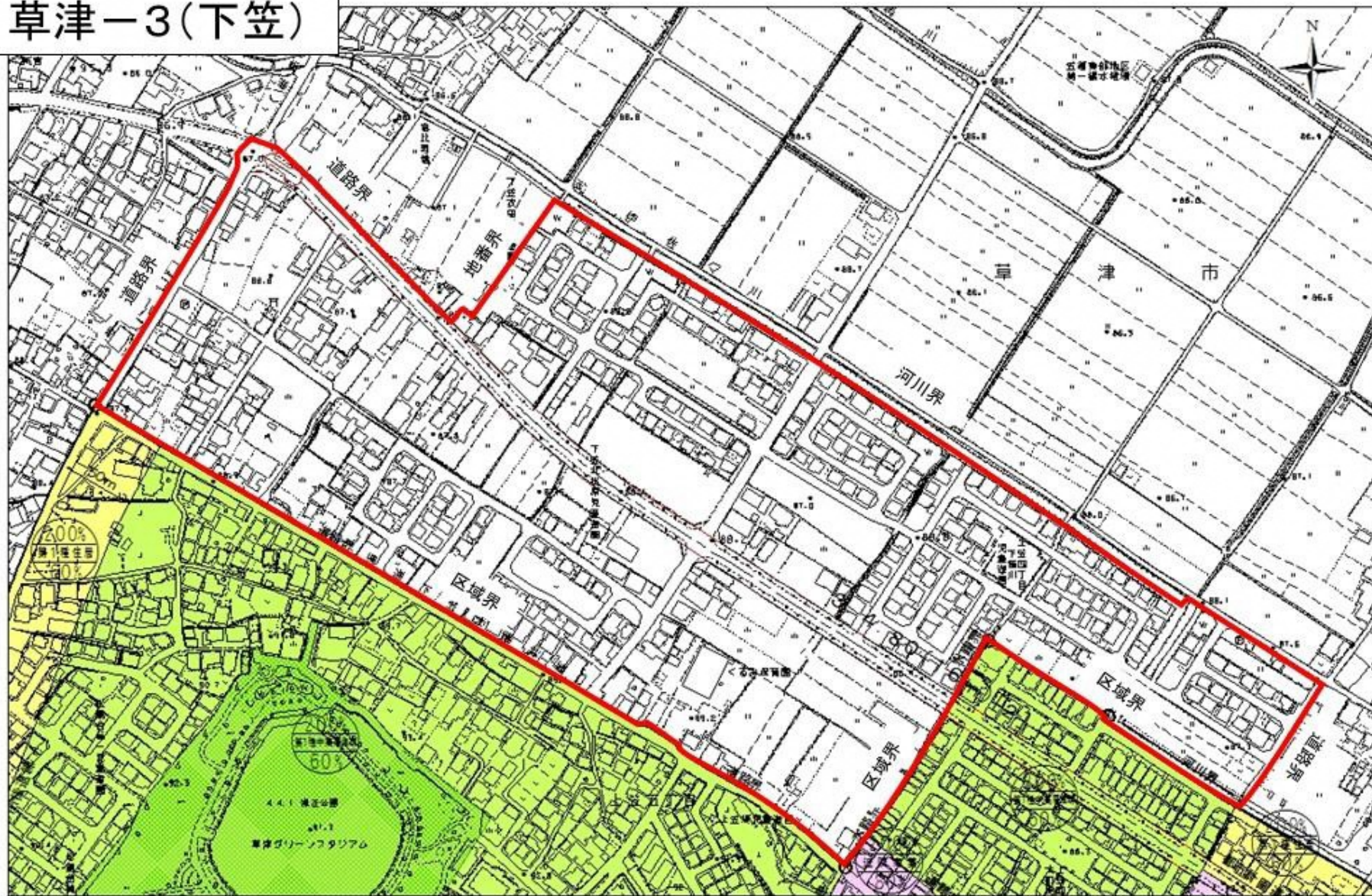
# 草津一2(川原)



1:3,500

0 30 60 120 180 240 米

# 草津-3(下笠)

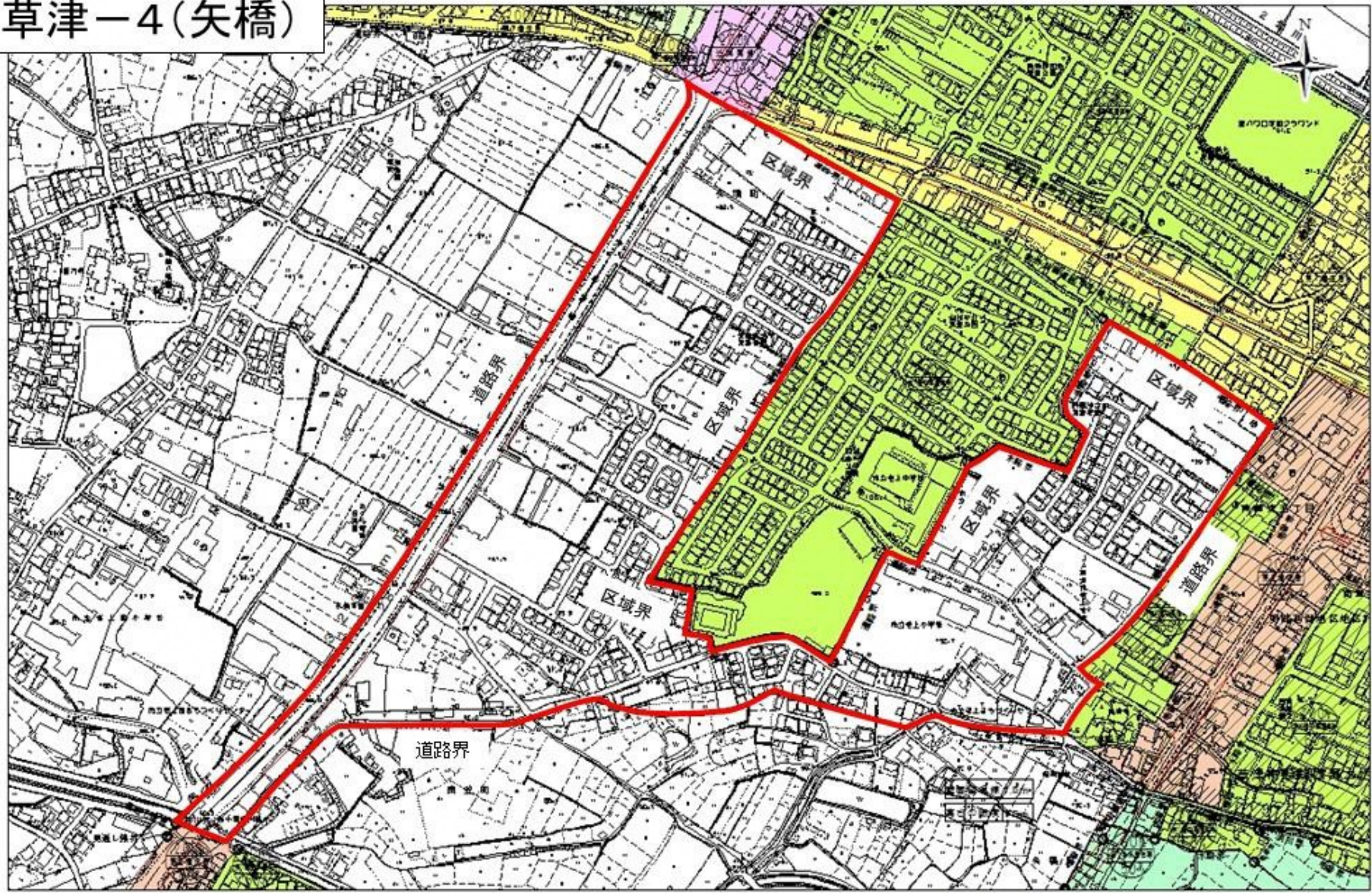


1:3,500

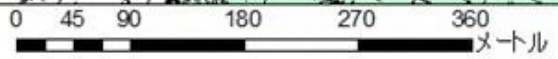
0 30 60 120 180 240  
メートル



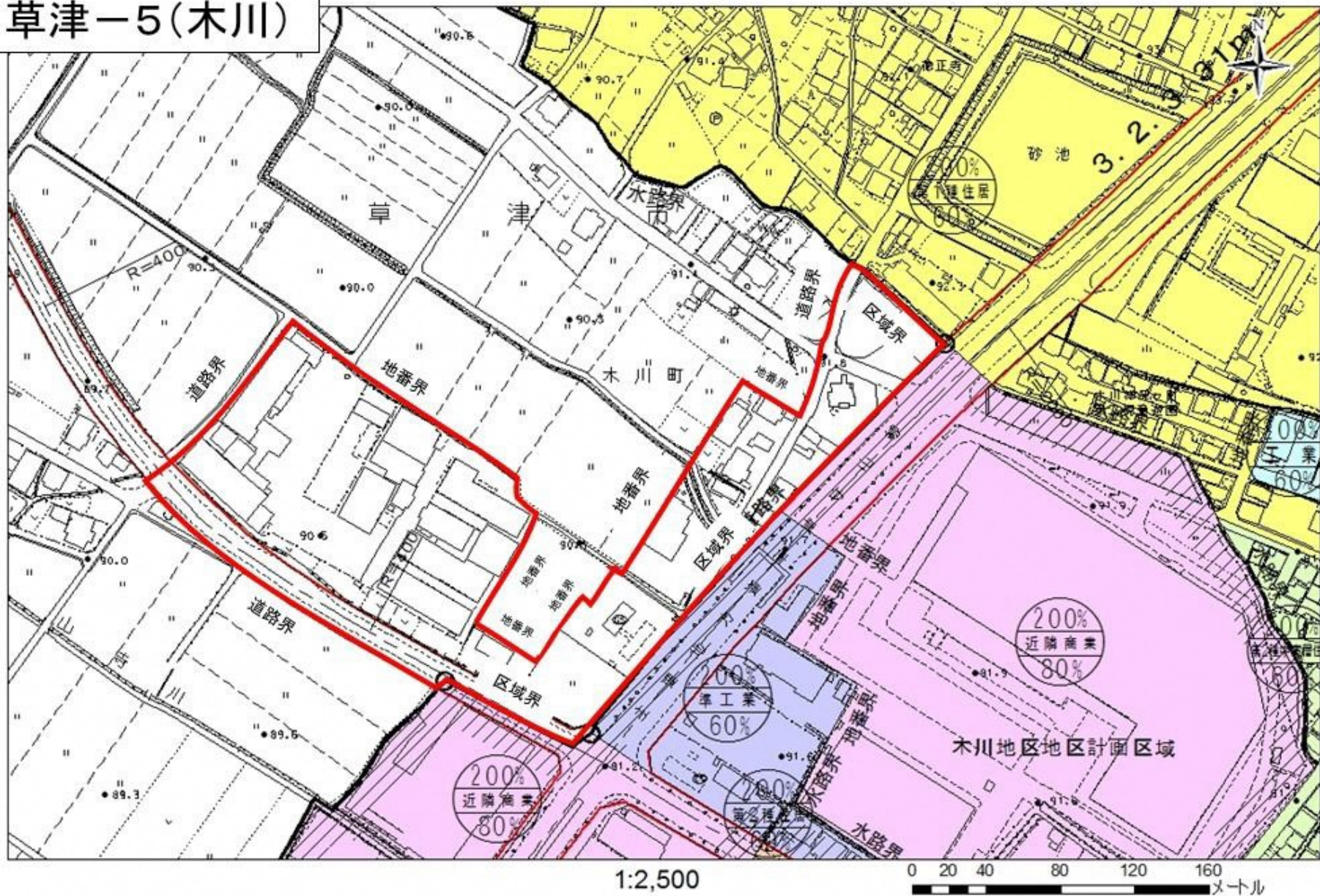
草津-4(矢橋)



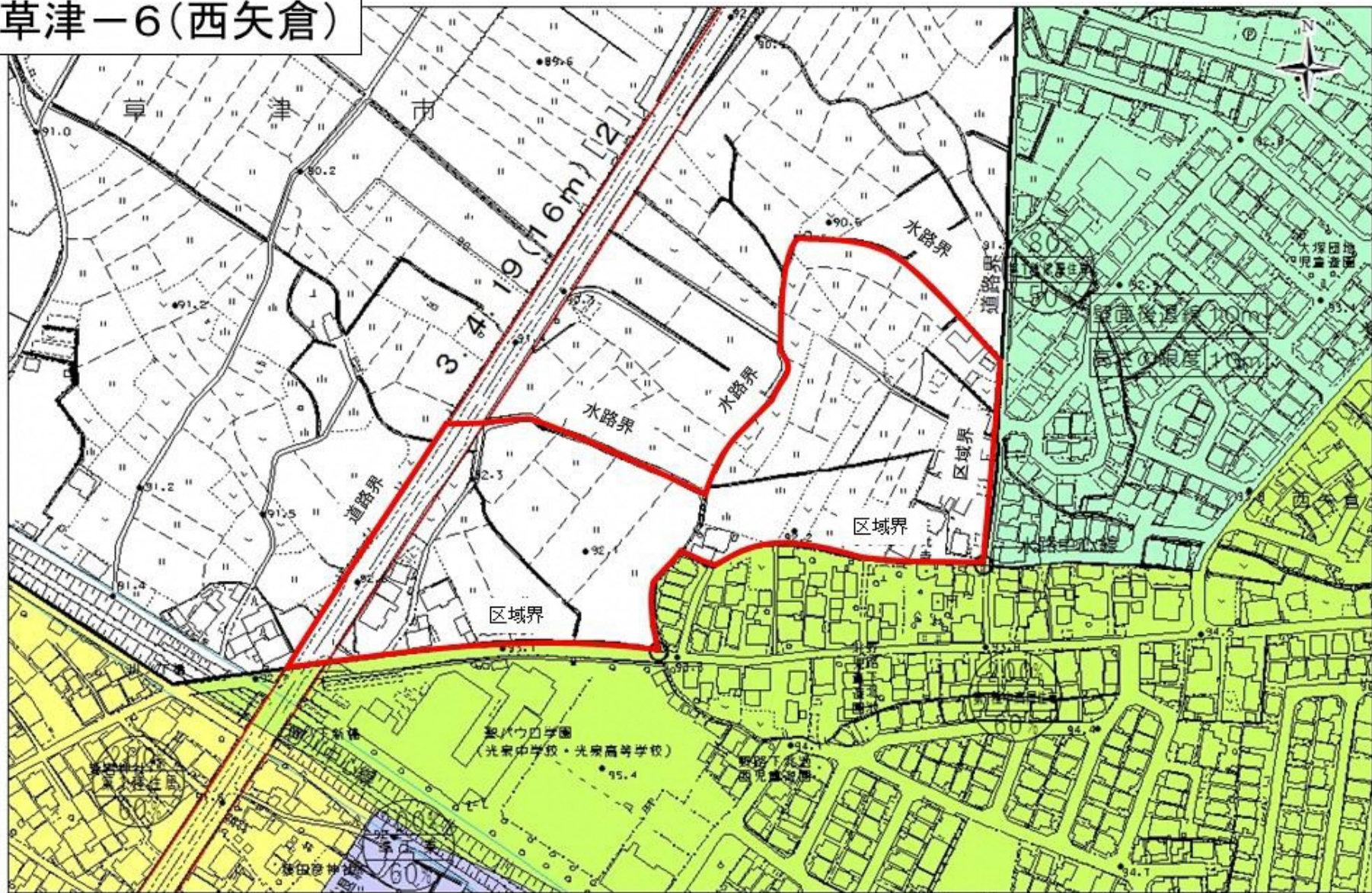
1:5,000



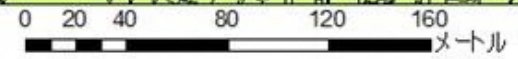
# 草津-5(木川)



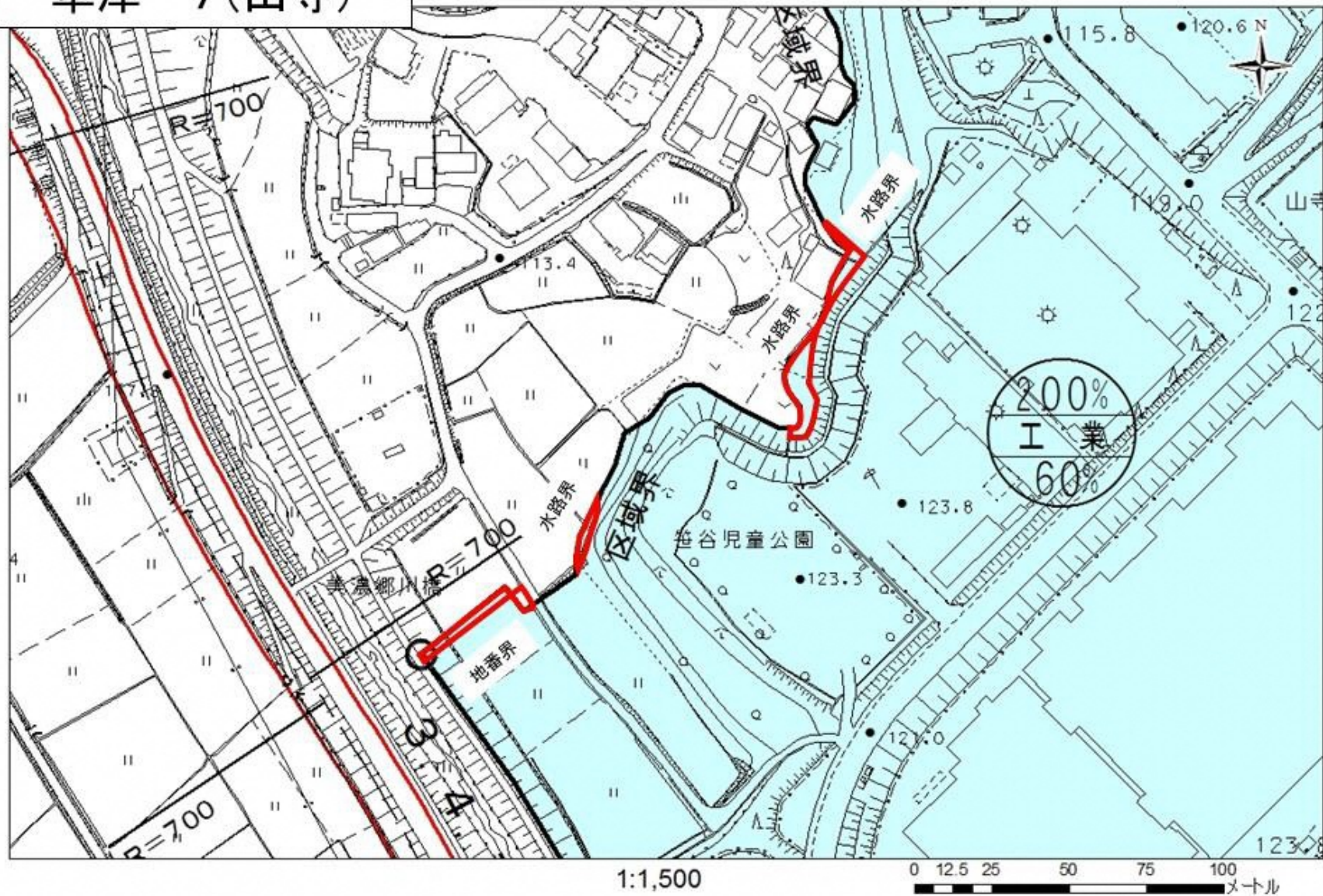
# 草津-6(西矢倉)



1:2,500



# 草津-7(山寺)



## 7. 本市用途地域(案)について

### 用途地域

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、13種類に区分されています。用途地域は、都市の将来像を想定したうえで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ため、土地利用上の区分をするもの。

#### 【本市の用途地域指定基準】

- ①周辺用途地域との連続性
- ②都市計画法第41条で定める制限内容※
- ③現況の建築状況

※特定区域内で、1ha以上の開発を行う際に適応される制限

## 都市計画法第41条制限

市街化調整区域の開発地における建築行為について、開発区域の土地に、建蔽率等の制限を定めています。

制限内容表

	建蔽率	容積率	壁面線	高さ制限	北側斜線	備考
A	60%	100%	1m	10m	——	
B	— (70%)	— (200%)	1.5m	12m 地上3階建以下	5m+∠1.25	
C	70%	200%	——	——	——	
D	60%	100%	1m	10m	5m+∠1.25	
E	60%	100%	1m	10m	5m+∠1.25	壁面後退、角地緩和規定有（詳細別紙）

### 都市計画法第41条（建築物の建ぺい率等の指定）

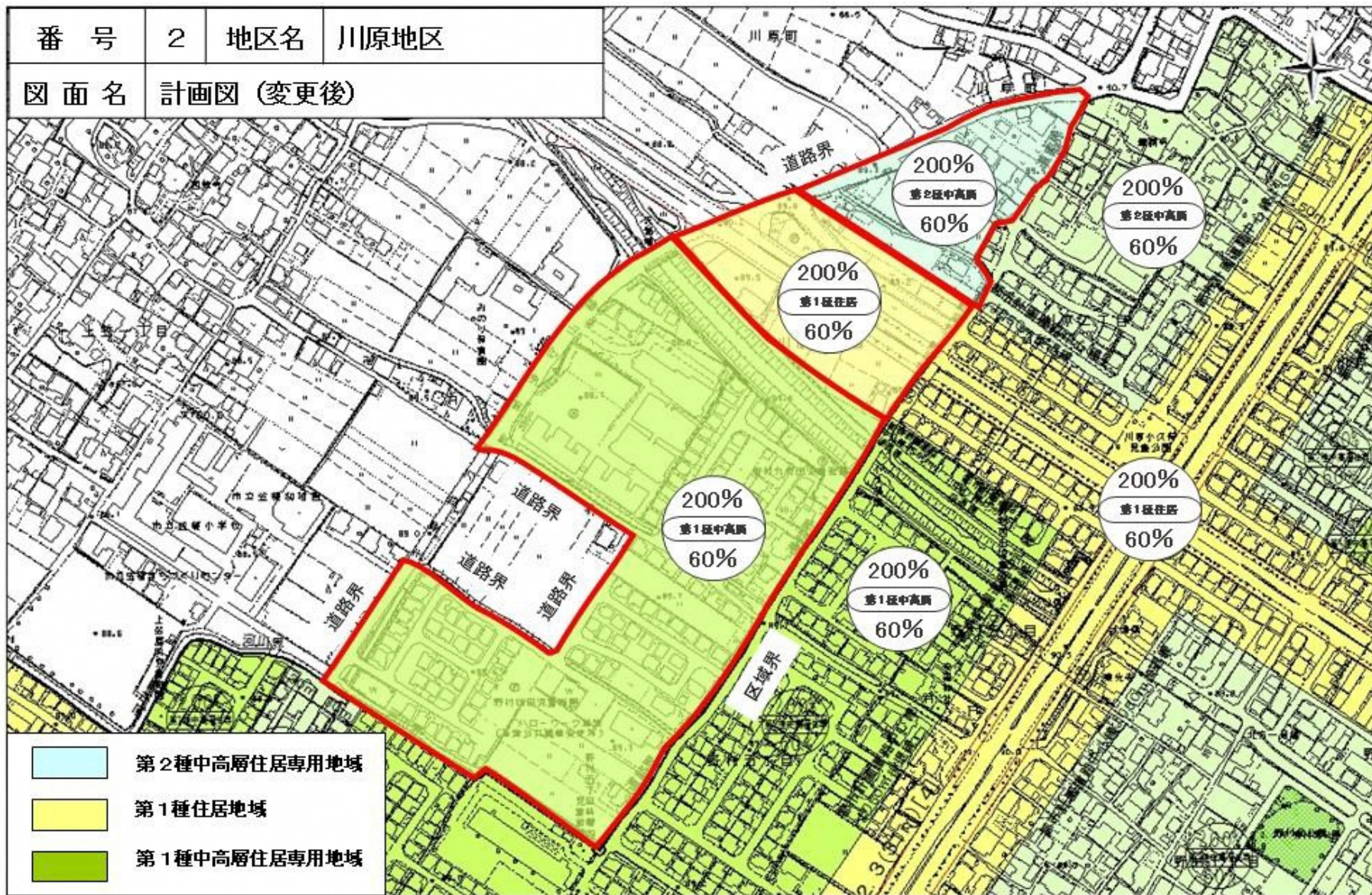
都道府県知事は、用途の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認める時は、当該開発区域内の土地について、建築物の建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

2 前項の規定により建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた土地の区域内においては、建築物は、これらの制限に違反して建築してはならない。ただし、都道府県知事が当該区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りでない。

番号	1	地区名	駒井沢地区
図面名	計画図(変更後)		



番号	2	地区名	川原地区
図面名	計画図(変更後)		



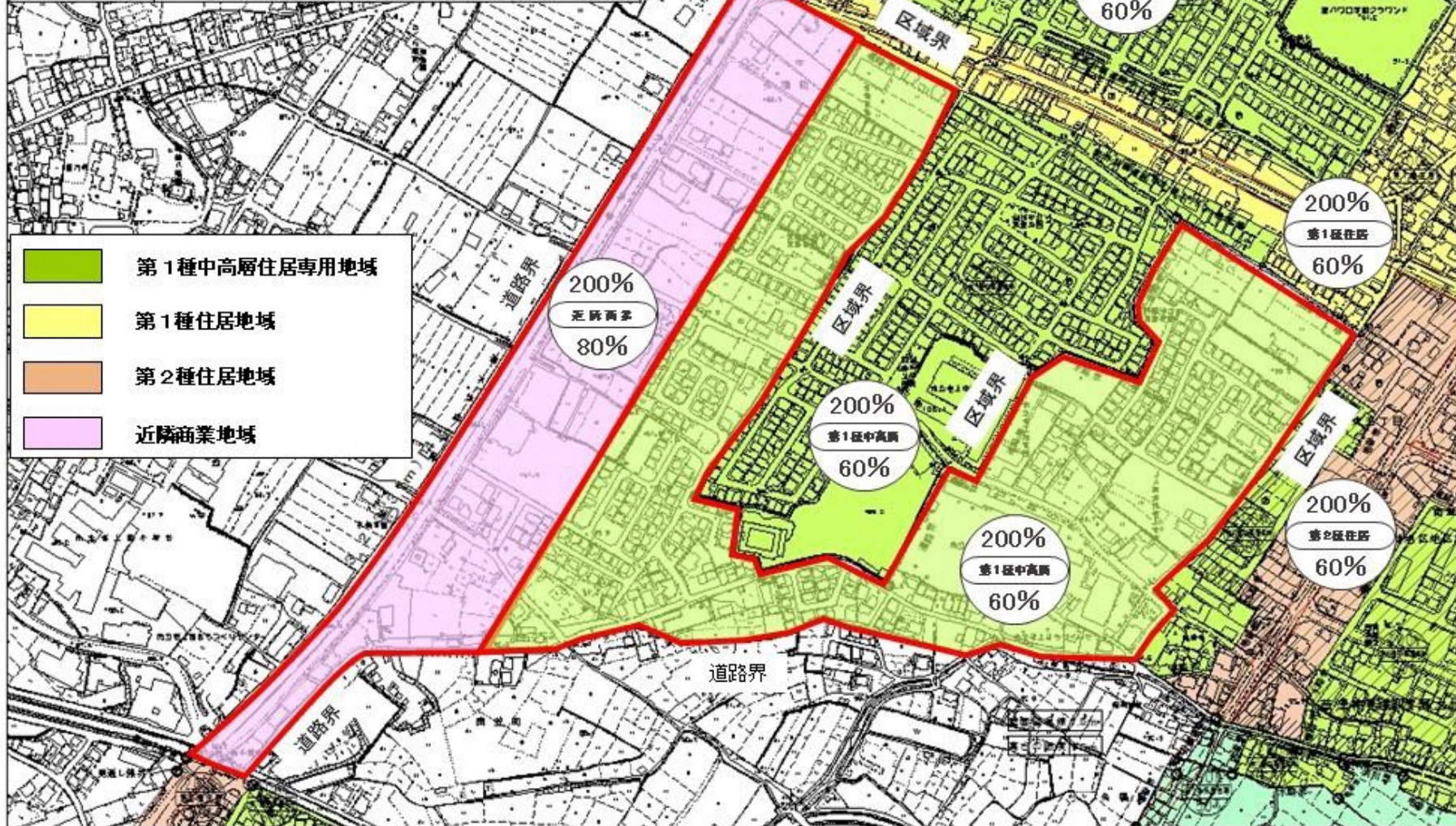
1:3,500

0 30 60 120 180 240 メートル

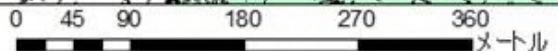




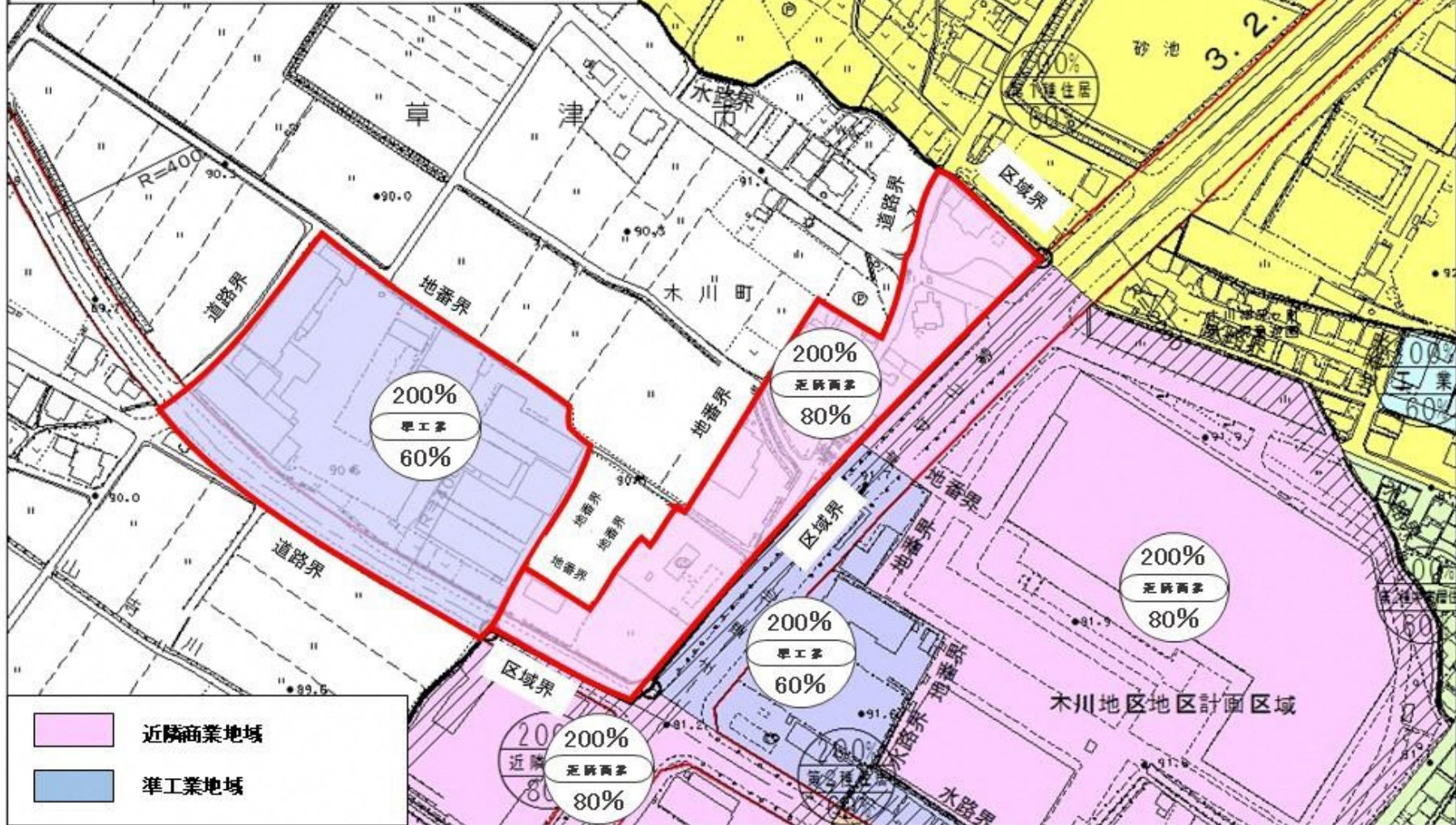
番号	4	地区名	矢橋地区
図面名	計画図(変更後)		



1:5,000



番号	5	地区名	木川地区
図面名	計画図(変更後)		



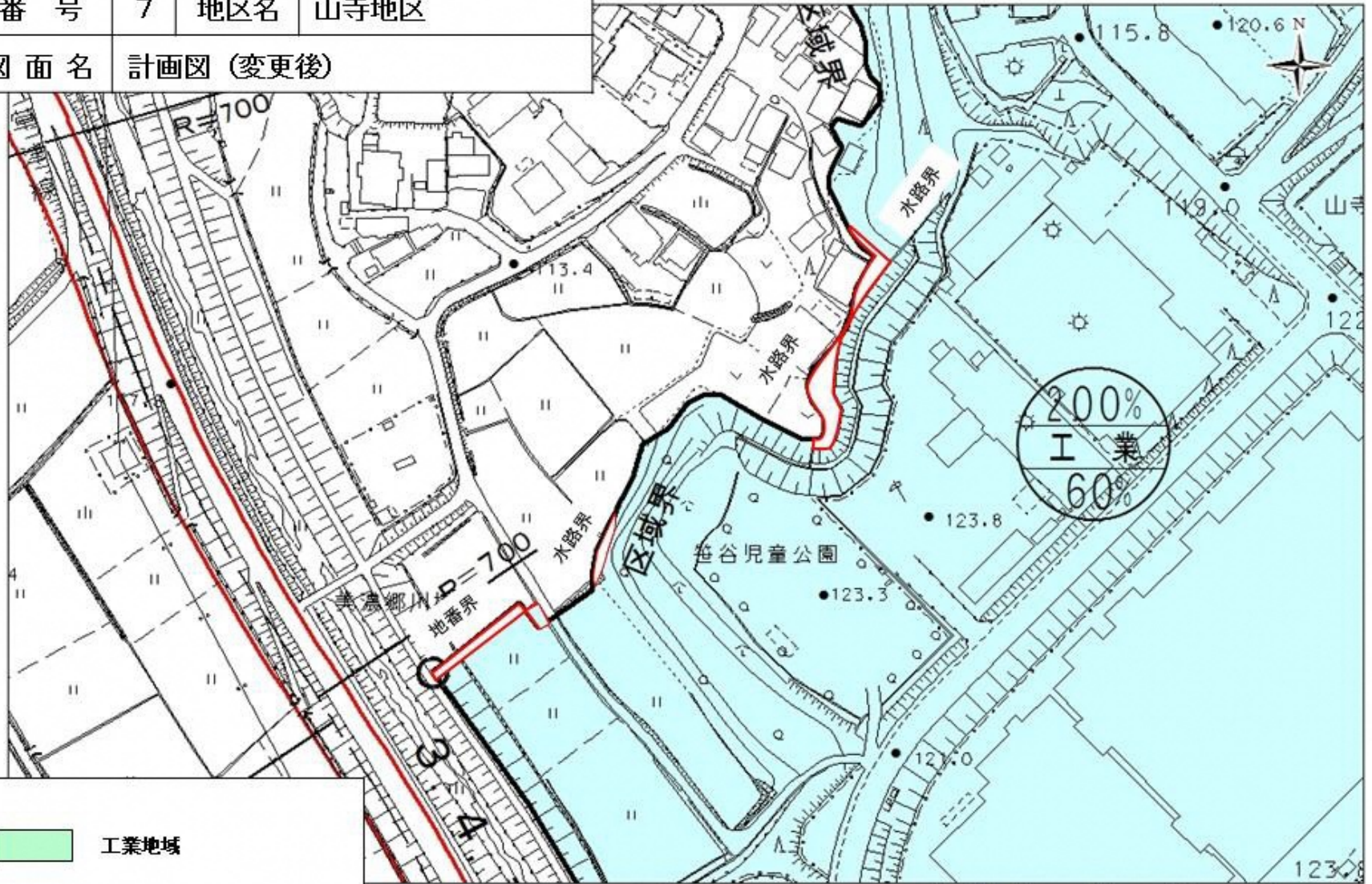
1:2,500

0 20 40 80 120 160  
メートル

番号	6	地区名	西矢倉地区
図面名	計画図(変更後)		



番号	7	地区名	山寺地区
図面名	計画図 (変更後)		



工業地域

1:1,500

0 12.5 25 50 75 100  
メートル

# 8. 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) 【10月10、11日 10:00～ 14:00～ 計4回】

場 所： 市役所2階特大会議室

対 象 者： 編入6地区内の土地・建物の所有権等を有する方 1,574名

出 席 者： 79名 ※感染症予防対策のため、1会場あたりの参加者制限および事前予約にて募集しました。

主な質疑内容：

- ・市街化編入に伴い、具体的にどれぐらい税額が上がるか。
- ・用途制限で、建築物の用途および高さ等について。

欠席者への対応：

感染症予防対策により、参加できない方が多数いるため、全地権者へ説明会資料を送付し、メールおよび電話での問い合わせに対応することで、区域区分および用途地域(案)について周知しました。

## 2. 滋賀県公聴会(区域区分)【11月26日 10:00～】

場 所： 滋賀県危機管理センター

公 述 者： 1名

意見内容：

草津4「矢橋地区」について、上流部での開発が進むことで、農地等がなくなり、雨水が一遍に排出され、下流地域が浸水被害を受けるのではないかと懸念している。

滋賀県の考え方：

草津4「矢橋地区」については、既に住居系および商業系の市街地が形成されており、これまで、開発事業者に対し、下流の河川等の流下能力の検討や、調整池の整備等、下流域に対する雨水排水対策を指導し、開発事業者において対策を講じてきたところです。今後も、開発に伴う、雨水排水対策を行うよう、指導してまいります。

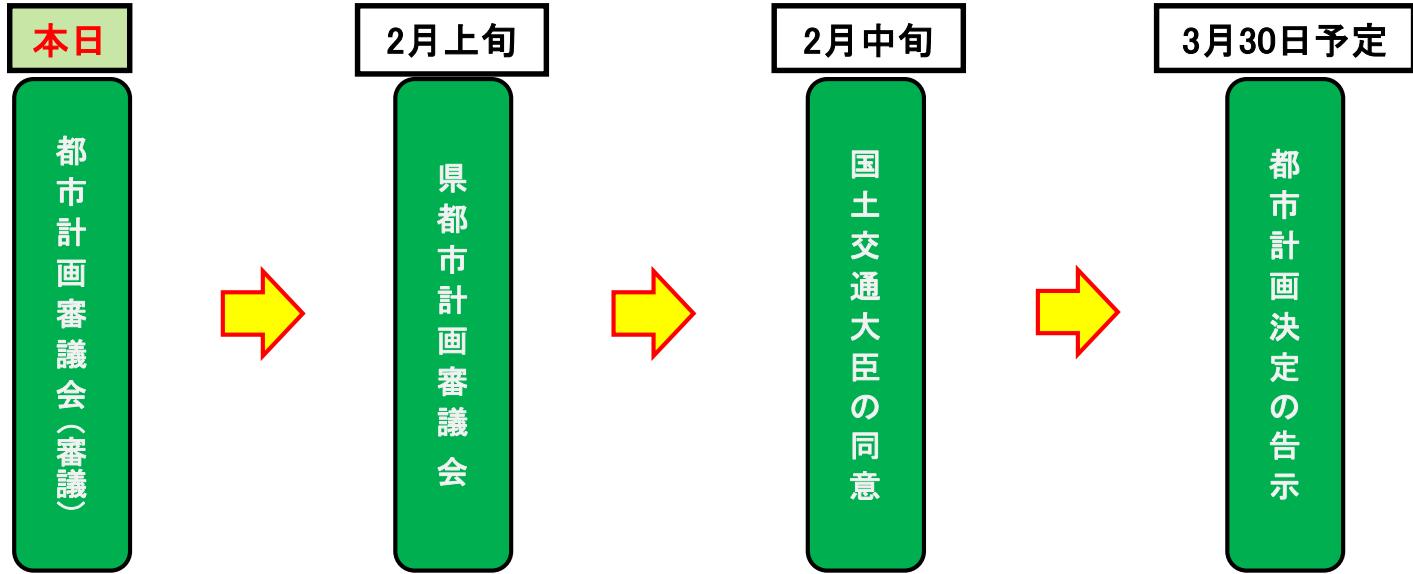
## 3. 都市計画法縦覧(用途地域)【令和3年1月5日から1月18日】

意見件数：1件

※意見内容については、用途地域の変更案に関するものではありませんでした。

# 9. 今後の予定について

県決定（区域区分）



市決定（用途地域）

