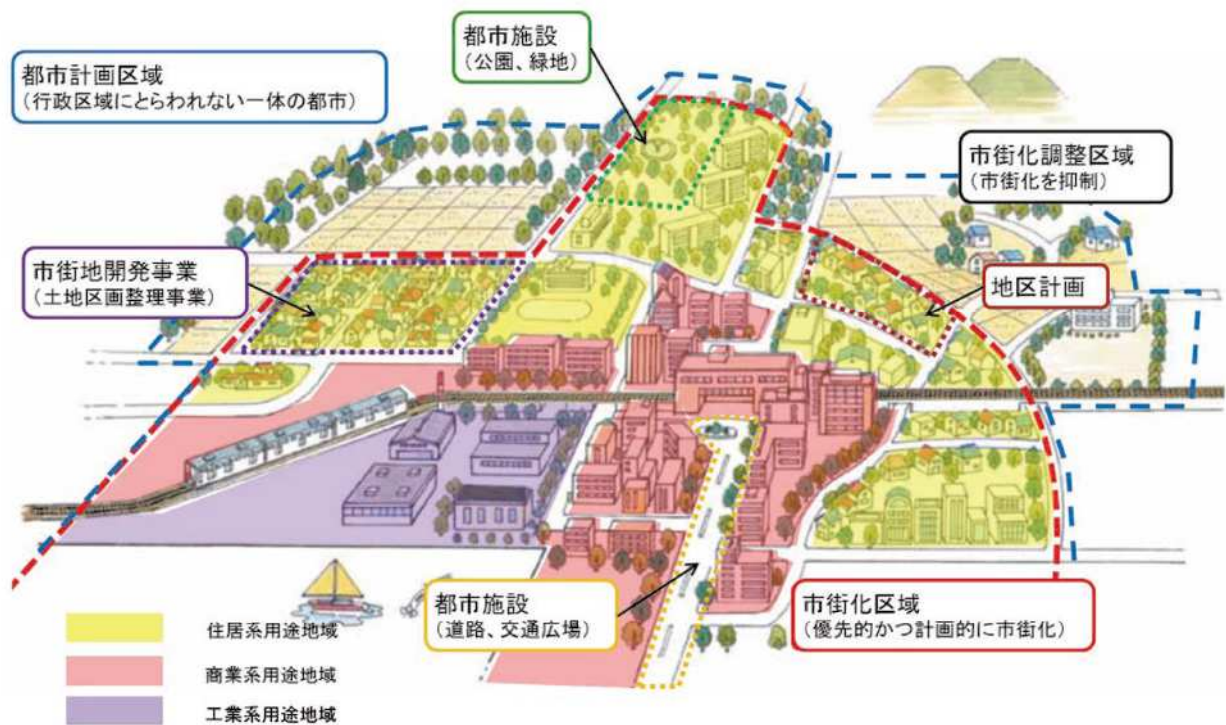


# 第1章 まちづくりのルール ～規制と誘導～

## I 都市計画制度

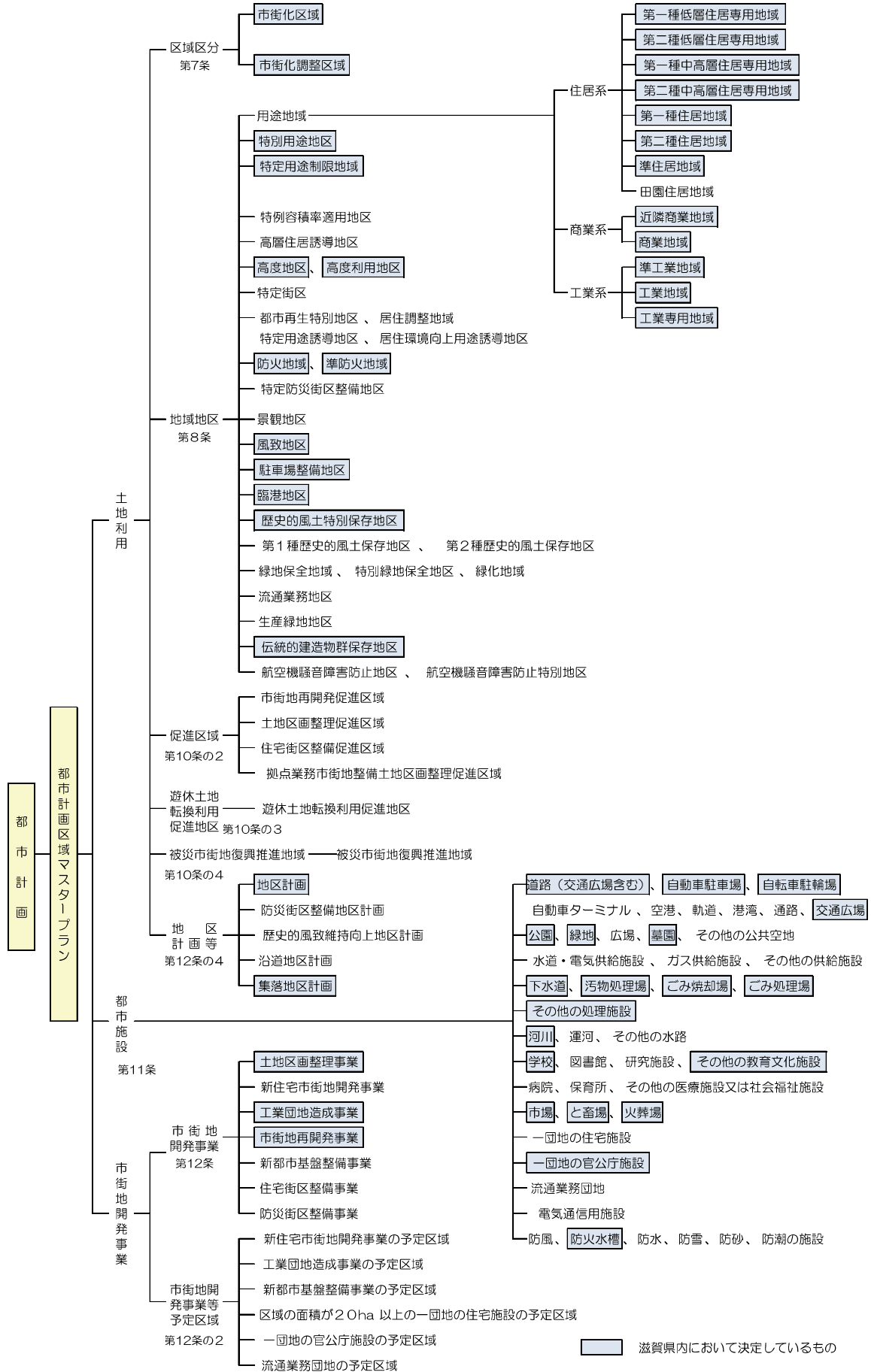
### 1. 都市計画の内容

都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活および機能的な都市活動を確保すべきことならびにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として定めるものです。また、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備および市街地開発に関する計画とも言えます。



(国土交通省HPを滋賀県で加工)

# 都市計画の内容



滋賀県内において決定しているもの



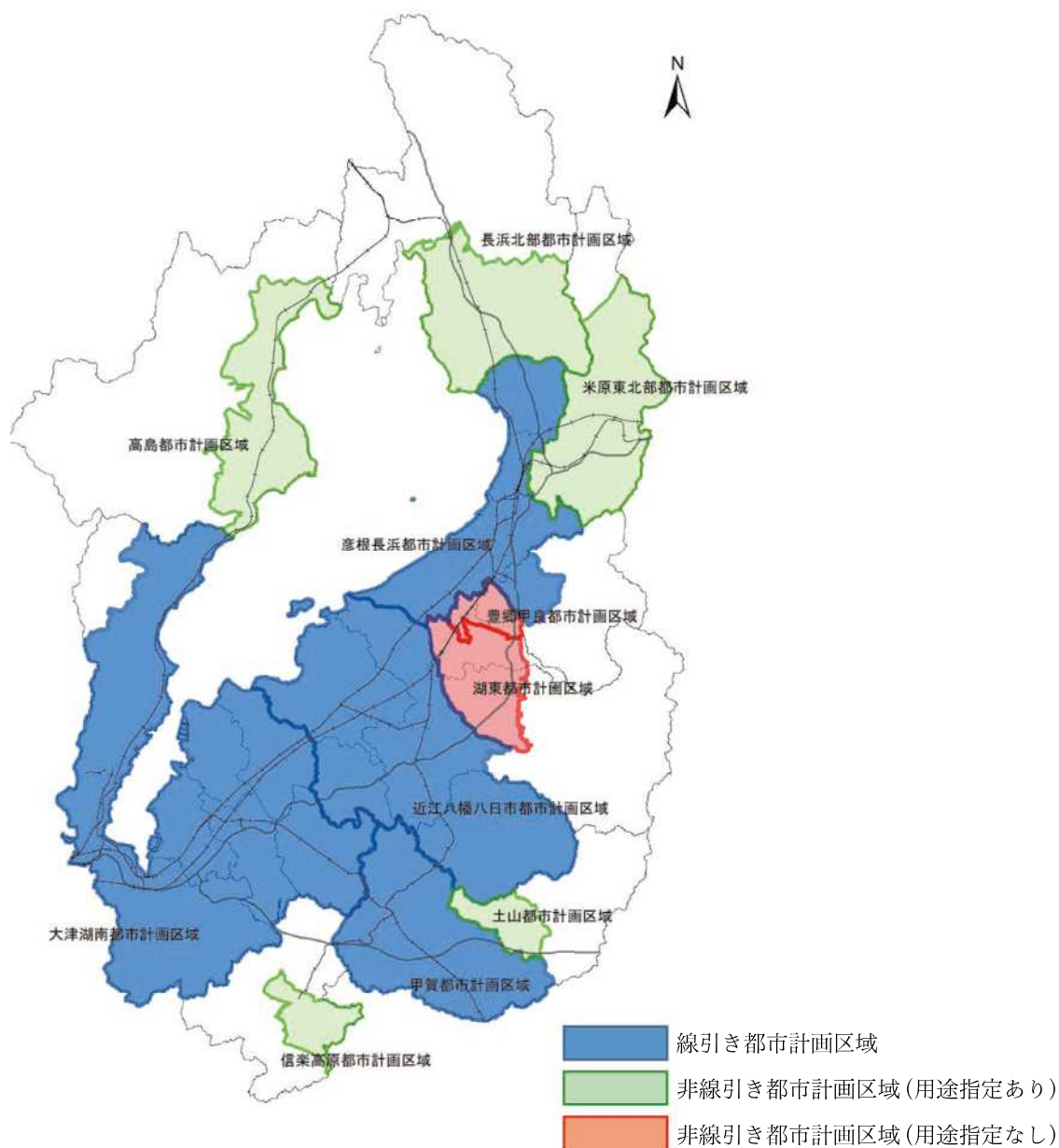
## 2. 都市計画区域 (法第5条)

都市計画区域は「一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域」と規定されており、市町の区域にとらわれず実際の市街地の広がりや住民の生活圏、人口、土地利用などを考慮して指定することとされています。

都市計画区域には、優先的計画的に市街化を図るべき「市街化区域」と市街化を抑制すべき「市街化調整区域」に分けた【線引き都市計画区域】と、分けられていない【非線引き都市計画区域】があります。

滋賀県では11の都市計画区域を指定しており、都市計画区域面積は197,275haで、琵琶湖を除く県土全体の約59%にあたります。

都市計画区域総括図



都市計画区域一覧

都市計画区域名	都市計画区域最終決定年月日	都市計画区域		左の内訳				現行都市計画区域指定以前の都市計画指定年月日
		人口(千人)	面積(ha)	市町名		人口(千人)	面積(ha)	
大津湖南	S45.4.22 H21.3.2	742.5	60,699	大津市	一部	343.6	32,910	S3.1.1
				草津市	全域	138.6	4,865	S26.12.22
				守山市	全域	85.1	4,558	S34.5.30
				栗東市	全域	70.2	5,269	S27.9.20
				野洲市	全域	50.6	6,057	S36.6.6
				湖南市	全域	54.4	7,040	S38.4.5
彦根長浜	S46.3.10 S58.6.24 H28.12.28	194.0	18,456	彦根市	全域	111.5	9,828	S10.11.21
				長浜市 (旧長浜市)	一部	61.0	4,550	S10.3.11
				米原市 (旧米原町・旧近江町)	一部	15.4	1,848	S36.5.11
				多賀町	一部	6.1	2,230	S36.10.5
近江八幡八日市	S48.5.1 H5.6.10	209.2	39,824	近江八幡市 (旧近江八幡市・旧安土町)	全域	81.9	10,142	S8.10.31
				東近江市 (旧八日市市・旧五箇荘町・旧蒲生町・旧能登川町)	一部	94.9	13,467	S29.3.31
				日野町	全域	20.8	11,760	S38.3.30
				竜王町	全域	11.6	4,455	S35.10.22
甲賀	S48.5.1 H21.3.2	71.4	19,021	甲賀市 (旧水口町・旧甲賀町・旧甲南町)	一部	71.4	19,021	S28.2.16
土山	S50.4.1	5.6	2,900	甲賀市 (旧土山町)	一部	5.6	2,900	—
信楽高原	S48.5.1	4.8	3,267	甲賀市 (旧信楽町)	一部	4.8	3,267	—
湖東	S36.10.27 S58.6.24	34.0	7,520	東近江市 (旧愛東町・旧湖東町)	一部	12.7	4,162	S36.10.27
				愛荘町	一部	21.3	3,358	S36.10.27
豊郷甲良	S48.5.1	13.7	2,143	豊郷町	全域	7.1	780	—
				甲良町	全域	6.6	1,363	—
長浜北部	H28.12.28	45.8	15,305	長浜市 (旧浅井町・旧湖北町・旧びわ町・旧虎姫町・旧木之本町・旧高月町)	一部	45.8	15,305	—
米原東北部	H28.12.28	21.9	15,727	米原市 (旧山東町・旧米原町・旧伊吹町・旧近江町)	一部	21.9	15,727	—
高島	S40.6.16	42.3	12,413	高島市	一部	42.3	12,413	—
				都市計画区域合計(A)		1,385.2	197,275	
				滋賀県計(B)		1,409.3	401,738	
				(A)/(B)		98.3%	58.9%	※

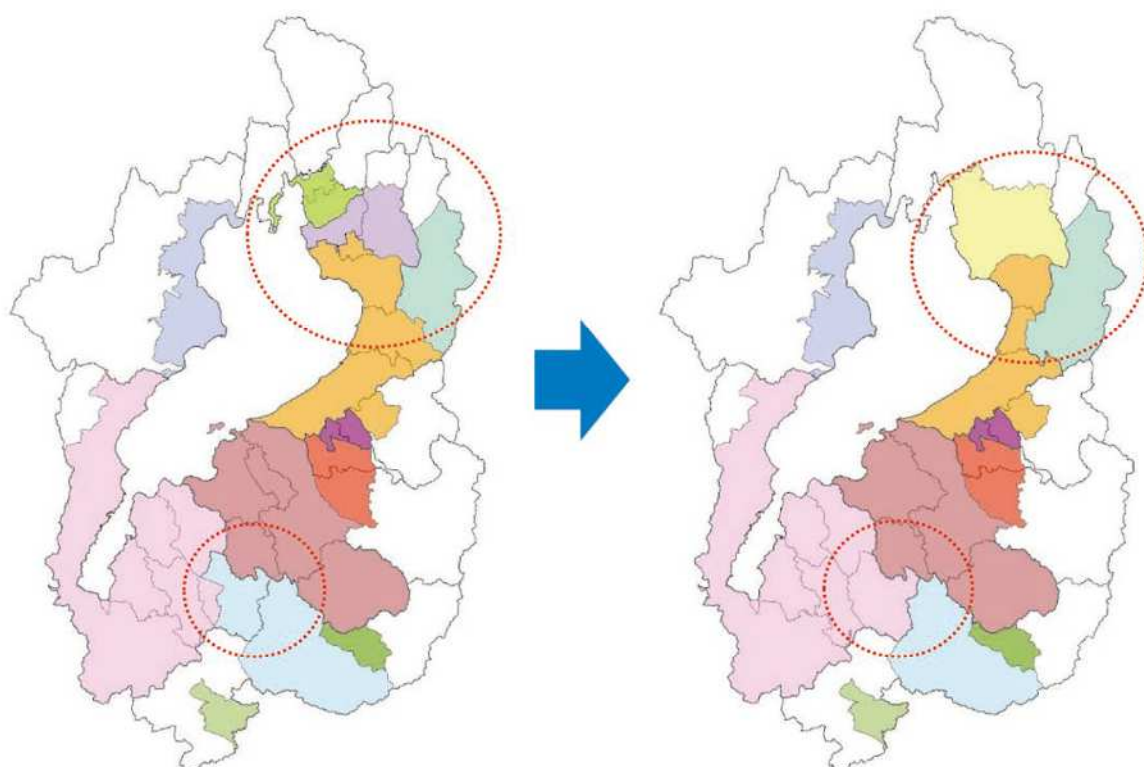
滋賀県における都市計画区域合計の面積割合は、琵琶湖の面積(67,025ha)を除いてあります。

合併市の現行都市計画区域指定以前の指定年月日は、合併前のいずれかの市町の指定年月日の場合があります。

出典：令和4年度都市計画現況調査、【県および市町の毎月1日現在の人口(令和4年4月1日現在)】(滋賀県HP)

## ～都市計画区域の再編～

本県では、行政界にとらわれず基本的には複数の市町から構成する都市計画区域を指定していますが、近年の市町村合併、モータリゼーションの進展やライフスタイルの変化などにより一体の都市としての区域が変化していることから、これらに適切に対応した区域を都市計画区域として既存の都市計画区域の再編を行っています。



### 再編状況

平成 21 年 3 月 2 日

再編前	再編後	再編理由
大津湖南	大津湖南	湖南市域の一部（旧甲西町区域）を甲賀広域都市計画区域から大津湖南都市計画区域に再編し、名称変更した。
甲賀広域	甲賀	

平成 28 年 12 月 28 日

再編前	再編後	再編理由
彦根長浜	彦根長浜	市町村合併や社会経済情勢の変化を踏まえ、彦根長浜・山東伊吹・浅井湖北・木之本高月の 4 都市計画区域を 3 つの都市計画区域に再編した。
山東伊吹	長浜北部	
浅井湖北	米原東北部	
木之本高月		

### 3. マスタープラン

県や市町が定める都市計画の1つに、マスタープランがあります。

県が広域的見地から区域区分の有無や都市計画区域の目標について定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」とより地域に密着した見地から市町が定める「市町村の都市計画に関する基本的な方針」があります。

#### (1) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（法第6条の2）

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」は、当該都市の発展の動向、人口、産業の現状および将来の見通し等を勘案して長期的な視点から都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けて大きな道筋を明らかにし、当該都市計画区域における都市計画の基本的方向性を示すものとして定められるべきものです。

本県では平成28年12月までに、11都市計画区域すべてにおいて定めています。

#### 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

都市計画区域名	決定・変更年月日
大津湖南	平成14年4月30日 決定
	平成21年3月2日 変更
	平成24年3月28日 変更
	令和3年3月30日 変更
彦根長浜	平成16年5月14日 決定
	平成19年3月14日 変更
	平成24年3月28日 変更
	平成28年12月28日 変更
近江八幡八日市	平成16年4月30日 決定
	平成16年12月27日 変更
	平成23年5月11日 変更
	平成31年3月29日 変更
甲賀	平成16年4月30日 決定
	平成21年3月2日 変更
	平成23年6月29日 変更
	令和3年5月21日 変更
土山	平成16年4月30日 決定
	平成26年3月19日 変更
	令和3年5月21日 変更
信楽高原	平成16年4月30日 決定
	平成26年3月19日 変更
	令和3年5月21日 変更
湖東	平成16年4月30日 決定
	平成26年3月19日 変更
	平成31年3月29日 変更
豊郷甲良	平成16年4月30日 決定
	平成26年3月19日 変更
	令和2年3月27日 変更
長浜北部	平成28年12月28日 決定
米原東北部	平成28年12月28日 決定
高島	平成16年4月30日 決定
	平成26年3月19日 変更
	令和2年3月13日 変更

## (2) 市町村の都市計画に関する基本的な方針（法第18条の2）

「市町村の都市計画に関する基本的な方針」は、議会の議決を経た市町村の建設に関する基本構想および「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即して定め、市町村の都市計画に関するマスタープランとして活用していくことになります。市町村が定める都市計画は、基本的な方針に即したものでなければならないとされています。

### 市町村の都市計画に関する基本的な方針

都市計画区域名	市町村名	策定年月（最新）	都市計画区域名	市町村名	策定年月（最新）
大 津 湖 南	大津市	平成29年3月	近 江 八 幡 八 日 市	近江八幡市	令和4年1月
	草津市	令和4年1月		東近江市	令和2年6月
	守山市	令和4年10月		日野町	令和4年4月
	栗東市	令和2年8月		竜王町	令和4年3月
	野洲市	令和3年7月	甲 賀	甲賀市	平成29年8月
	湖南市	令和3年3月	土 山	甲賀市	
彦 根 長 浜	彦根市	平成29年3月	信 楽 高 原	甲賀市	
	長浜市	平成30年10月	豊 郷 甲 良	豊郷町	未定
	米原市	令和3年9月		甲良町	平成31年3月
	多賀町	令和3年3月	湖 東	東近江市	
米原東北部		愛荘町		令和5年3月	
長 浜 北 部	長浜市		高 島	高島市	平成29年7月

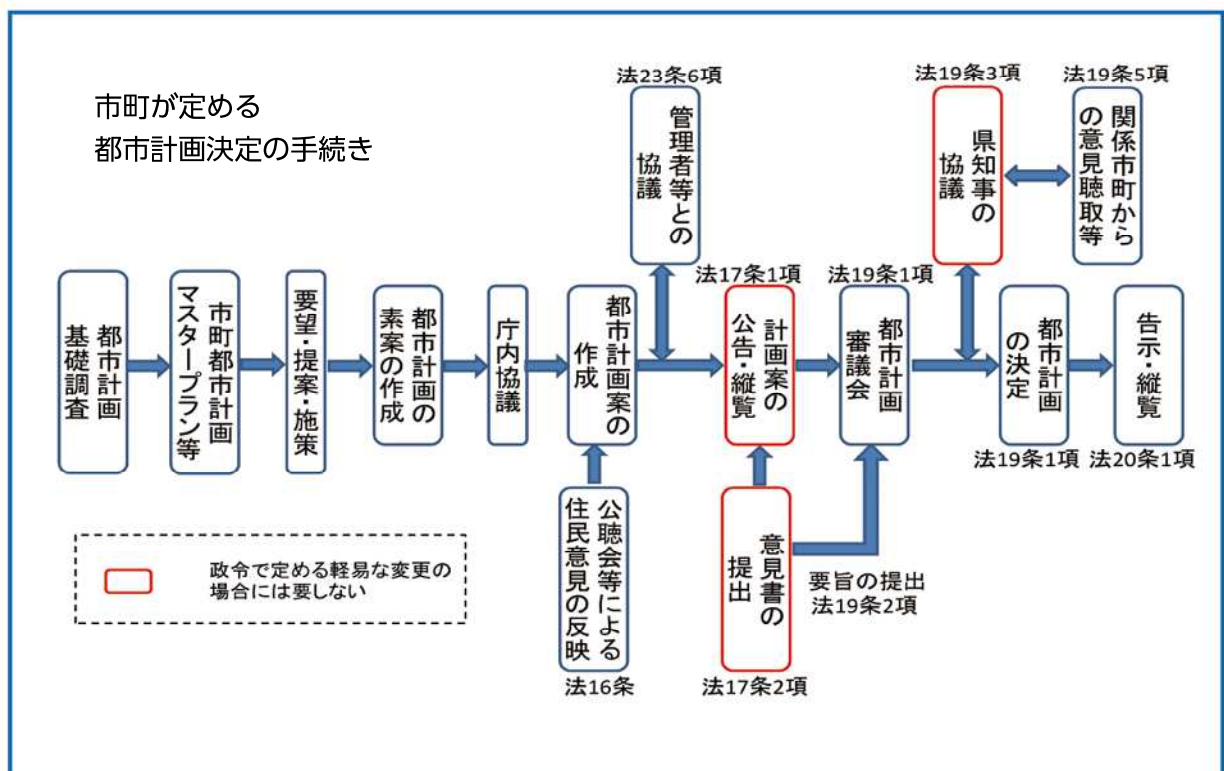
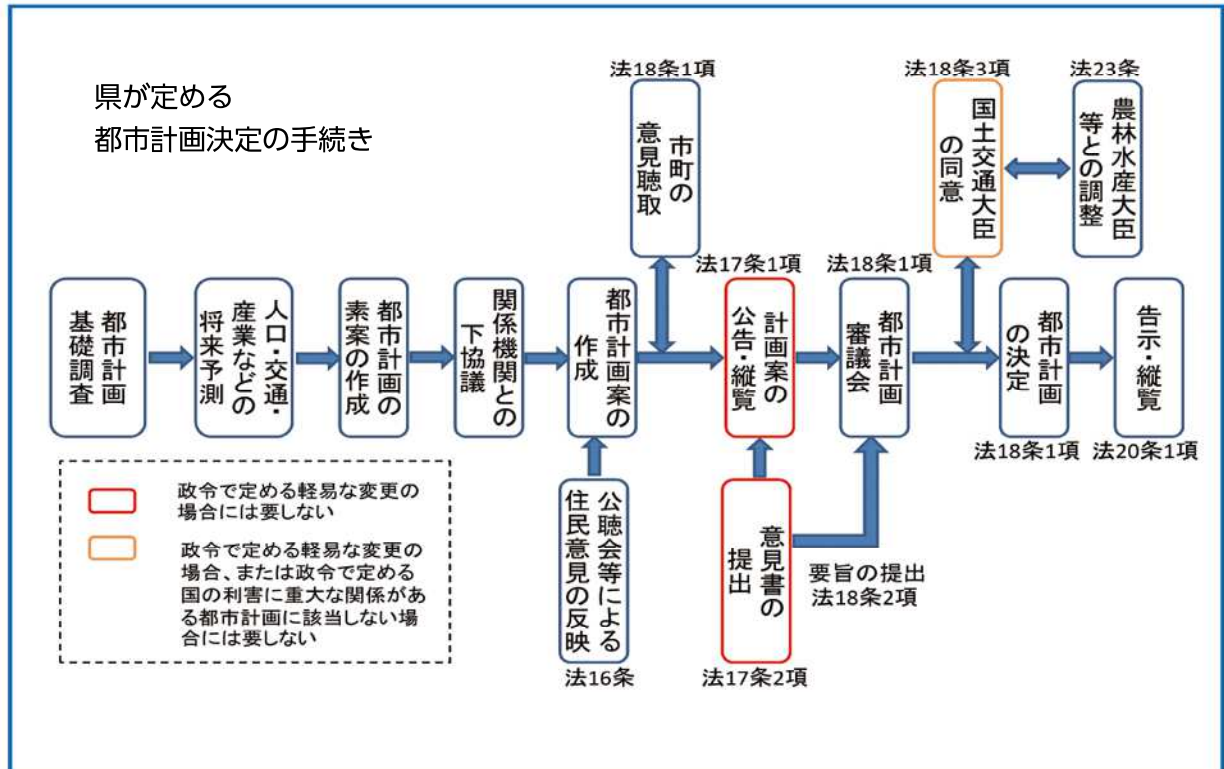


## 4. 都市計画の手続き等

### (1) 都市計画の決定

都市計画は、県または市町が定めます。県が決定するものは、広域的見地から定める必要があるものや根幹的な都市施設に関するものです。

県が定める都市計画のうち、国の利害に重大な関係があるものについては、国土交通大臣の同意を得る必要があります。



都市計画の決定権者

都市計画の内容			市町村決定	都道府県決定		
			知事への協議・同意 市は同意不要	大臣同意 不要	大臣同意 必要	
都市計画区域					○	
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	区域区分の有無・方針、国の利害に重大な関係のある都市計画の決定方針				○	
	その他			○		
区域区分					○	
都市再開発方針				○		
地域地区	用途地域・特別用途地区・特定用途制限地域・特例容積率適用地区・高層住居誘導地区・高度地区・高度利用地区・特定街区・居住調整地域・特定用途誘導地区・防火地域・準防火地域・特定防災街区整備地区・景観地区・駐車場整備地区・緑化地域・生産緑地地区・伝統的建造物群保存地区		○			
	都市再生特別地区				○	
	風致地区	2以上の市町村の区域にわたる10ha以上のもの		○		
		その他	○			
	臨港地区	重要港湾		○		
		その他	○			
	歴史的風土特別保存地区				○	
	特別緑地保全地区	2以上の市町村の区域にわたるもの		○		
	緑地保全地区	その他	○			
	流通業務地区				○	
航空機騒音障害防止地区・航空機騒音障害防止特別地区				○		
促進区域	市街地再開発促進区域・土地区画整理促進区域・住宅街区整備促進区域・拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域		○			
遊休土地転換利用促進市区			○			
被災市街地復興促進地域			○			
地区計画			○			
都市施設	道路	一般国道	指定区間		○	
			指定区間外		○	
		都道府県道			○	
		その他の道路		○		
		自動車専用道路	高速自動車国道		○	
		その他		○		
	都市高速鉄道					○
	駐車場			○		
	自転車ターミナル			○		
	公園・緑地	国が設置する10ha以上				○
		県が設置する10ha以上			○	
		その他		○		
	広場・墓園	国又は県が設置10ha以上			○	
		その他		○		
	その他の公共空地			○		
	水道	水道用水供給事業			○	
		その他		○		
	電気・ガス供給施設			○		
	下水道	公共下水道	排水区域が2以上の市町村		○	
			その他	○		
流域下水道				○		
	その他		○			
産業廃棄物処理施設				○		
汚物処理場・ごみ焼却場・ごみ処理場・その他の処理施設			○			

都市計画の内容			市町村決定	都道府県決定	
			知事への協議・同意 市は同意不要	大臣同意 不要	大臣同意 必要
都市施設	河川	1級河川			○
		2級河川		○	
		準用河川	○		
	運河		○		
	学校	大学・高専・その他	○		
	図書館・研究施設、その他教育文化施設		○		
	病院・保育所等		○		
	市場・と畜場		○		
	火葬場		○		
	一団地の住宅施設		○		
	一団地の官公庁施設				○
	流通業務団地			○	
	電気通信事業用施設		○		
	防風・防火・防水・防雪・砂防・防潮施設		○		
	市街地開発事業	土地区画整理事業	国の機関、県が施工する50ha越		○
その他			○		
新住宅市街地開発事業			○		
工業団地造成事業			○		
市街地再開発事業		国の機関、県が施工する3ha越		○	
		その他	○		
新都市基盤整備事業			○		
住宅街区整備事業		国の機関、県が施工する20ha越		○	
		その他	○		
防災街区整備事業	国の機関、県が施工する3ha越		○		
	その他	○			
業市等街予定開区域事	新住宅市街地開発事業予定区域			○	
	工業団地造成事業予定区域			○	
	新都市基盤整備事業予定区域			○	
	面積が20ha以上の一団地の住宅施設予定区域		○		
	一団地の官公庁施設予定区域				○
	流通業務団地予定区域			○	

## (2) 都市計画審議会

都道府県の都市計画審議会は、都市計画法第77条に基づき、各都道府県に置くこととされ、都市計画に関する事項を調査審議する諮問機関です。

審議会は知事が任命した委員で組織されており、学識経験のある者、関係行政機関の職員、市町の長を代表する者、県議会の議員、市町の議会の議長を代表する者により構成します。

本県では「滋賀県都市計画審議会条例」を制定し、委員定数や議事等の必要な事項を定めています。現在、委員24名により組織しており

- ▷ 学識経験のある者8名
- ▷ 関係行政機関の職員6名
- ▷ 市町の長を代表する者2名
- ▷ 県議会の議員6名
- ▷ 市町の議会の議長2名

の方々により構成されています。

## Ⅱ. 土地利用

### 1. 区域区分（法第7条第1項）

区域区分とは、無秩序な市街化を抑制し計画的な市街化を図るため、都市計画区域を「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分する制度です。

線引き都市計画区域とは、区域区分を行っている都市計画区域で、非線引き都市計画区域は、区域区分を行っていない都市計画区域のことを指します。

本県の線引き、非線引きの都市計画区域は P. 4 の図に示したとおりです。

#### （1）市街化区域（法第7条第2項）

市街化区域とは、既に市街地を形成している区域およびおおむね10年以内に優先的・計画的に市街化を図るべき区域です。

この区域では用途地域を定めるとともに道路、公園、下水道などの整備や市街地開発事業などを行います。

#### （2）市街化調整区域（法第7条第3項）

市街化調整区域とは、市街化を抑制する区域であり、生活に必要な施設や農林漁業用の建物等を除き、原則として開発行為は行えない区域です。

#### 区域区分の例（野洲市）



（航空写真は、国土画像情報をもとに滋賀県が加工）

線引き都市計画区域の一覧

都市計区域	市町名	都市計画 区域面積 (ha)	市街化 区域面積 (ha)	市街化調整 区域面積 (ha)	区域区分決定・変更年月日	
大津湖南	大津市	32,910	5,884	27,027	S45.7.15	当初決定
	草津市	4,865	1,984	2,881	S52.12.23	第1回変更
	守山市	4,558	1,237	3,321	S59.12.28	第2回変更
	栗東市	5,269	1,441	3,828	S63.12.7	特定保留解除
	野洲市	6,057	796	5,261	H4.5.18	特定保留解除
	湖南市	7,040	1,470	5,570	H6.10.21	第3回変更
					H10.12.11	特定保留解除
					H11.5.21	特定保留解除
					H14.4.30	第4回変更
					H16.4.30	特定保留解除
					H21.3.2	都市計画区域再編に伴う変更
					H24.3.28	第5回変更
					H28.1.29	特定保留解除
				H28.11.25	随時変更	
				R3.3.30	第6回変更	
	小計	60,699	12,812	47,887		
彦根長浜	彦根市	9,828	2,572	7,256	S46.6.11	当初決定
	長浜市	4,550	1,318	3,232	S55.3.28	第1回変更
	米原市	1,848	272	1,576	H元.2.22	第2回変更
	多賀町	2,230	273	1,957	H8.6.5	第3回変更
					H12.5.24	特定保留解除
					H16.5.14	第4回変更
					H19.3.14	随時変更
					H24.3.28	第5回変更
					H27.5.29	特定保留解除
					H28.12.28	第6回変更（都市計画区域再編）
	小計	18,456	4,435	14,021		
近江八幡 八日市	近江八幡市	10,142	1,068	9,074	S48.12.28	当初決定
	東近江市	13,467	1,441	12,026	S57.2.12	第1回変更
	日野町	11,760	716	11,044	H3.1.28	第2回変更
	竜王町	4,455	355	4,100	H5.6.10	都市計画区域変更に伴う変更
					H11.3.31	第3回変更
					H16.12.27	第4回変更
					H21.2.18	特定保留解除
					H23.5.11	第5回変更
					H31.3.29	第6回変更
					R5.3.31	特定保留解除
	小計	39,824	3,580	36,244		
甲賀	甲賀市	19,021	1,540	17,481	S48.12.28	当初決定
					S58.3.18	第1回変更
					H4.5.18	第2回変更
					H6.6.6	特定保留解除
					H12.2.16	第3回変更
					H14.4.30	特定保留解除
					H16.12.27	第4回変更
					H20.5.19	特定保留解除
					H21.3.2	都市計画区域再編に伴う変更
					H23.6.29	第5回変更
				R3.5.21	第6回変更	
	小計	19,021	1,540	17,481		
合計		138,000	22,367	115,633		

注) 微修正の変更は含まれません。

面積は各々の都市計画区域の最終変更のものです。

面積の少数第1位を四捨五入しているため、合計値に誤差のあるものがあります。

## 2. 地域地区 (法第8～10条)

地域地区は、土地の自然的条件や土地利用の動向を勘案し、住居、商業、工業、その他の用途を適正に配分することにより、都市機能の維持増進、居住環境の保護、商業、工業の利便の増進、美観風致の維持、公害の防止等、適正な都市環境を保持するように定めます。

### (1) 用途地域 (法第8条第1項第1号)

用途地域とは、都市活動により、様々な用途や形態の建築物の混在化、生活環境の悪化、都市機能の低下等が起こらないように土地の合理的利用を促進し、建築物の用途や形態、建ぺい率、容積率等について守るべきルールを定めた地域です。

土地の自然的条件や土地利用の動向により、住居・工業・商業地域を適正に配置します。これにより、都市としての住環境の保全整備、商工業等の活動促進、また美観風致を維持しながら、公害・災害を防ぎ生産・流通活動の円滑化を図る等、適正な都市機能の維持増進とともに建築物の用途の純化を図ります。

なお、本県においては 11 都市計画区域のうち 9 都市計画区域(13 市 3 町)において定められています。

### 総括図の例 (彦根市)



線引き都市計画区域の一覧

用途地域内の建築物の用途制限		第一種	第二種	第一種	第二種	第一種	第二種	準住居	田園	近隣	商業	準工業	工業	工業	備考欄
建てられる用途 ○ ① ② ③ ④ ■ 建てられない用途 ■		低層住居専用	低層住居専用	中高層住居専用	中高層住居専用	住居地域	住居地域	住居地域	住居地域	商業地	工業地	工業地	工業地		
①、②、③、④、■は面積、階数等の制限あり															
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床面積の1/2未満		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	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日用品販売店舗、喫茶店、理髪店および建具屋等のサービス業用店舗のみ、2階以下。 ②①に加えて、物販販売店舗、飲食店、換保代理店、銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ、2階以下。 ③2階以下 ④物販販売店舗、飲食店を除く。 ⑤農産物直売所、農家レストラン等のみ、2階以下。 ※作業場床面積50㎡以下(①洋服店、畳屋、建具屋、自転車店その他これらに類するサービス業を含む店舗、①③自家販売のための食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等に限定。原動機の制限あり。)
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	⑤	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの										○	○	○		
事務所等	事務所等の床面積が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。	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バ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。	
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場等						■	■	○	○	○	■	■	■10,000㎡以下。	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場							■	○	○	○	○	○	■客席200㎡未満。	
	キャバレー、料理店等、個室付浴場等										○	■	○	■個室付浴場等を除く。	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○	○	■	■	■幼保連携型認定こども園に限る
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	病院			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人ホーム、身体障がい者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	■	■	○	○	○	○	○	○	■	○	○	○	○	■600㎡以下。
	自動車教習所					■	○	○	○	○	○	○	○	○	■3,000㎡以下。
工場・倉庫等	単独車庫(附属車庫を除く)			■	■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	■300㎡以下、2階以下。
	建築物附属自動車庫														
	①、②、③については建築物の延べ床面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	①600㎡以下、1階以下。 ②3,000㎡以下、2階以下。 ③2階以下。
	倉庫業倉庫							○	○	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫				①	②	○	○	③	○	○	○	○	○	①2階以下かつ1,500㎡以下 ②3,000㎡以下 ③農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
工場・倉庫等	畜舎(15㎡を超えるもの)					■	○	○	○	○	○	○	○	○	■3,000㎡以下。
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、■2階以下。
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場							①	①	①	③	②	②	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場											②	②	○	①50㎡以下 ②150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場													○	③農産物を生産、集積、処理及び貯蔵するも
	危険性が大きいまたは著しく環境を悪化させるおそれがある工場													○	
工場・倉庫等	自動車修理工場						①	①	②		③	③	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理に供する施設	量が非常に少ない施設				①	②	○	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下。 ②3,000㎡以下。
		量が少ない施設													
		量がやや多い施設													
量が多い施設															
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定もしくは特定行政庁の許可が必要													

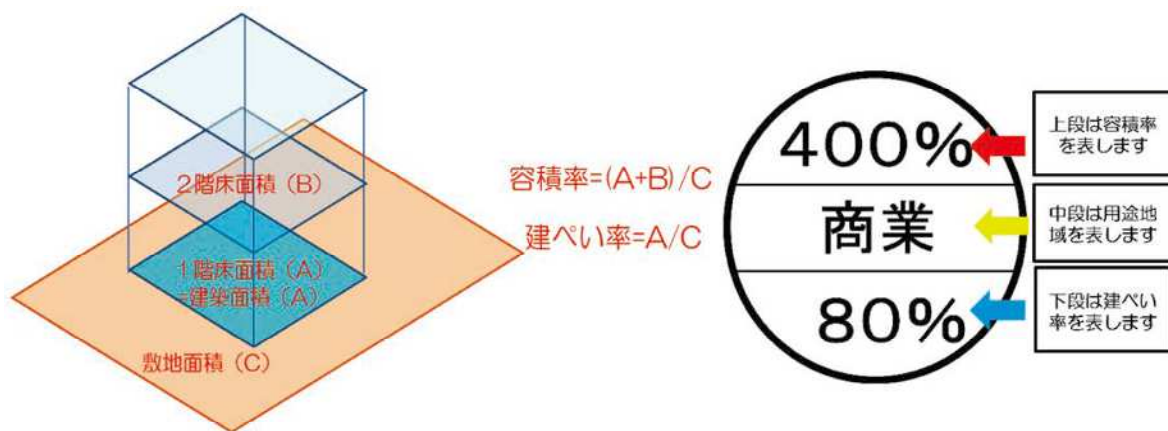
※上表は参考です。計画の際には各特定行政庁に必ず建築の可否を確認してください。

## ～用途地域内で定める建築のルール～

### (ア) 容積率・建ぺい率の制限

良好な市街地環境の保全・形成や、道路・下水道等の整備とのバランスを図るために、地域の特性等に応じて、容積率（建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合）および建ぺい率（建築物の建築面積の敷地面積に対する割合）の最高限度を定めます。

なお、都市計画図に示される記号は、当該用途地域内の容積率および建ぺい率を百分率（%）で示しています。



### (イ) 建築物の敷地面積の最低限度

市街地の環境を確保するため必要な場合は定めることができます。

### (ウ) 外壁の後退距離の限度

第一種低層住居専用地域と第二種低層住居専用地域においては、低層住宅に係る良好な住環境の保護のために必要な場合、外壁の後退距離の限度を定めることができます。

外壁の後退距離の限度が定められた場合、建築物等を建てる時に、道路または敷地の境界線から 1 m または 1.5 m 以上離す必要があります。

### (エ) 高さ制限

市街地や各建築物の採光、通風、開放性等を確保するために、第一種低層住居専用地域および第二種低層住居専用地域においては、建築物の高さについての制限を定めます。



# 用途地域一覽表

都市計画区域名	市町名	市街化区域面積	第1種低層住居専用地域	第2種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	第2種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業用地	田園住居地域	用途地域合計
大津湖南	大津市	5,883.5	785.3	21.0	1,282.3	127.4	2,064.2	2,999	14.7	208.6	478.2	296.4	287.1	2.5	0.0	5,867.6
	草津市	1,984.4	47.5	0.0	513.7	188.4	300.2	78.6	0.0	158.6	93.0	285.1	226.2	93.1	0.0	1,984.4
	守山市	1,237.1	37.8	0.0	149.7	211.9	275.3	12.8	0.0	99.1	203.8	22.8	157.6	66.3	0.0	1,237.1
	栗東市	1,440.8	41.8	14.3	132.9	252.5	231.1	200.2	0.0	111.0	31.9	143.4	241.4	40.3	0.0	1,440.8
	野洲市	796.4	50.3	0.0	106.7	176.3	65.5	17.2	5.4	63.8	15.9	46.7	194.1	54.5	0.0	796.4
	湖南市	1,470.0	222.9	69.1	263.5	60.2	109.5	0.0	0.0	62.7	12.6	122.5	260.9	286.1	0.0	1,470.0
	小計	12,812.2	1,185.6	104.4	2,448.8	1,016.7	3,045.8	608.7	20.1	703.8	835.4	916.9	1,367.3	542.8	0.0	12,796.3
彦根長浜	彦根市	2,571.6	68.0	0.0	606.3	0.0	844.0	34.5	10.2	250.1	60.5	312.8	231.2	154.0	0.0	2,571.6
	長浜市	1,317.9	22.6	2.8	129.0	57.9	481.9	5.9	0.0	120.2	90.1	229.3	110.5	67.7	0.0	1,317.9
	米原市	271.9	9.2	0.0	28.6	0.0	57.1	2.1	0.0	14.9	13.2	69.4	44.1	33.3	0.0	271.9
	多賀町	272.6	18.6	0.0	0.0	4.7	38.0	17.8	0.0	9.4	0.0	3.8	8.5	171.8	0.0	272.6
	小計	4,434.0	118.4	2.8	763.9	62.6	1,421.0	60.3	10.2	394.6	163.8	615.3	394.3	426.8	0.0	4,434.0
近江八幡八日市	近江八幡市	1,067.6	107.6	0.0	187.9	92.7	360.5	38.9	0.0	32.2	92.0	6.2	11.4	138.2	0.0	1,067.6
	東近江市	1,440.5	64.4	0.0	281.0	95.3	329.4	22.2	14.8	114.9	49.7	97.5	227.2	144.1	0.0	1,440.5
	日野町	715.6	16.2	0.0	82.7	28.2	120.7	5.7	0.0	41.2	6.4	6.6	69.0	338.9	0.0	715.6
	竜王町	354.6	0.0	0.0	5.0	0.0	1.1	0.0	0.0	31.3	0.0	14.5	98.0	204.7	0.0	354.6
	小計	3,578.3	188.2	0.0	556.6	216.2	811.7	66.8	14.8	219.6	148.1	124.8	405.6	825.9	0.0	3,578.3
甲賀	甲賀市	1,539.5	66.5	51.2	142.4	119.7	261.6	31.5	10.6	75.3	39.1	114.8	252.7	374.1	0.0	1,539.5
高島	高島市	-	144.6	0.0	65.7	0.0	357.6	13.8	4.0	64.7	20.3	153.4	41.4	0.0	0.0	865.5
米原東北部	米原市	-	0.0	0.0	47.3	0.0	143.9	1.7	0.0	19.5	0.0	50.5	65.8	91.0	0.0	419.7
長浜北部	長浜市	-	0.0	0.0	24.3	51.0	142.5	12.2	0.0	12.0	9.8	6.3	68.6	41.3	0.0	368.0
信楽高原	甲賀市	-	0.0	0.0	39.0	0.0	65.0	0.0	0.0	17.0	0.0	94.0	0.0	0.0	0.0	215.0
土山	甲賀市	-	20.1	0.0	0.0	0.0	90.1	0.0	0.0	6.7	0.0	29.6	3.5	0.0	0.0	150.0
合計		22,364.0	1,723.4	158.4	4,088.0	1,466.2	6,339.2	795.0	59.7	1,513.2	1,216.5	2,105.6	2,599.2	2,301.9	0.0	24,366.3

(単位：ha)

大津市においては、市街化区域内に用途地域の未指定のところがあります。 15.9 ha

## (2) 用途地域以外の地域地区

### ▷ 特別用途地区

用途地域において、地域の特性を活かし土地利用の増進、環境の保護等を図るため、基本となる用途を補完して定める地区です。

都市計画 区域名	市町名	面積 (ha)	種 類	決定・最終決定 年 月 日	基 地	本 用	途 域
大津湖南	大 津 市	296.4	大規模集客施設制限地区	H20.4.1 H25.4.26	準	工	業
	草 津 市	285.1	大規模集客施設制限地区	H25.10.1	準	工	業
	守 山 市	22.8	大規模集客施設制限地区	H20.8.1	準	工	業
		133.7	第1種観光・レクリエーション特別用途地区	H19.4.4 H25.3.22	商		業
		35.8	第2種観光・レクリエーション特別用途地区	H19.4.4	商		業
		15.4	第1種公共公益施設特別用途地区	R3.3.30	近		商
		16.8	第2種公共公益施設特別用途地区	R3.3.30	1	種	住 居
湖 南 市	4.9	特別工業地区	S59.3.27	工		業	
彦根長浜	彦 根 市	459.6	彦根城周辺歴史環境保全地区	R4.7.1	近	隣	商 業
	長 浜 市	229.3	大規模集客施設制限地区	H21.2.2 H28.12.28	準	工	業
		10.7	特別業務地区（第1種）	S55.3.28	商		業
		22.1	特別工業地区	S55.3.28 H28.12.28	準	工	業
近江八幡 八日市	近江八幡市	4.2	特別工業地区	S50.4.1 H29.4.1	1	種	住 居 業
	東近江市	97.5	大規模集客施設制限地区	H29.1.1	準	工	業
	日 野 町	41.4	特別工業地区	S57.8.2 R5.3.31	工		業
土 山	甲 賀 市	94.0	特別工業地区	H 7. 4. 3	1	種	住 居 業
信楽高原	甲 賀 市	94.0	特別工業地区	S58.6.1	準	工	業
長浜北部	長 浜 市	6.3	大規模集客施設制限地区	H21.2.2 H28.12.28	準	工	業
高 島	高 島 市	69.7	特別工業地区	S48.12.28	準	工	業
		25.0	特別工業地区	S48.12.28 S62.1.21	準	工	業

▷ 特定用途制限地域

用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く）内において、その良好な環境の形成・保持のため、地域の特性に応じて合理的な土地利用を図るため、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域です。

都市計画区域名	市町名	計	決定・最終決定年月日
長浜北部	長浜市	9306.4 ha	H28.12.28
米原東北部	米原市	15307.5 ha	H28.12.28
合計	2 市	24613.9 ha	

▷ 高度地区

市街地の環境の維持または土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度または最低限度を定める地区です。

都市計画区域名	市町名	第1種高度地区	第2種高度地区	第3種高度地区	第4種高度地区	第5種高度地区	第6種高度地区	第7種高度地区	計	決定・最終決定年月日
大津湖南	大津市	949 ha	1404 ha	2242 ha	12 ha	17 ha	316 ha	335 ha	5275 ha	S48.12.15 R3.3.30
	栗東市	132.9 ha	247.5 ha	-	-	-	-	-	380.4 ha	H 8. 6. 5 H24.3.28
	市町名	駅前中心A地区	駅前中心B地区	駅前中心C地区					計	決定・最終決定年月日
	守山市	5.3 ha	17.4 ha	10.0 ha					32.7 ha	H31.3.29

▷ 高度利用地区

市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の容積率、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度および壁面位置の制限を定める地区です。

都市計画区域名	市町名	高度利用地区	決定・最終決定年月日	摘要
大津湖南	大津市	1.2 ha	H 2. 2. 5	浜大津駅前B地区
		0.6 ha	H 7. 4.26	大津駅南地区
		0.3 ha	H21.4.24	大津駅西地区
	草津市	0.9 ha	S60. 7.19	草津駅前A地区
		0.7 ha	H12. 4.14 H17.12.28	渋川一丁目2番地区
		0.7 ha	H13.1.19	大路中央地区
		0.7 ha	H26.5.28	北中西・栄町地区
守山市	0.4 ha	S57.11.12	守山駅西口地区	
合計	3 市	5.5 ha		

▷ 防火地域および準防火地域

市街地における火災の危険を防除するために定める地域です。

都市計画 区域名	市町名	防火地域	準防火地域	決定・最終決定 年 月 日
大津湖南	大津市	6.9 ha	-	S44. 4.23 H21.4.24
	草津市	6.4 ha	-	H元.12.14 H12. 4.14
彦根長浜	彦根市	3.9 ha	-	S36. 2.14
	長浜市	1.1 ha	67.3 ha	S38. 8.22 S43. 6. 7
高島	高島市	-	1.3 ha	S57. 8. 3
合計	5市	18.3 ha	68.6 ha	

▷ 風致地区

都市において良好な自然的景観を形成している土地について、その風致を維持し環境保全を図るために定める地区です。

都市計画 区域名	市町名	指定面積 (ha)	風致地区名および面積内訳
大津湖南 S12. 3.15 当初決定 (S47. 6.20 再編成) H18. 6. 7 最終決定	大津市	7,203.0	奥比叡山1,348.3、比叡山2,327.9、大津湖岸193.1、園城寺888.7、音羽山1,124.8、伽藍山98.7、岩間山277.5、袴腰山135.5、立木山170.3、茶臼山20.3、建部大社2.3、瀬田川1615.6
	草津市	143.7	草津守山湖岸143.7
	守山市	71.9	草津守山湖岸71.9
	栗東市	1,152.8	安養寺山83.2、上砥山19.5、日向山20.4、阿星金勝1,029.7
	野洲市	766.7	三上766.7
	湖南市	206.0	阿星金勝206.0
彦根長浜 S13.12. 2 当初決定 (S48.12.28 再編成) H28.12. 28 最終決定	彦根市	1,366.6	鳥居本238.2、彦根東部439.0、荒神山203.2、彦根長浜湖岸257.3、佐和山78.9、彦根城99.1、芹川10.4、雨壺山21.9、大堀山8.0、古城山10.6
	長浜市	765.0	横山西645.5、神田山18.8、彦根長浜湖岸90.9、田村山9.8
	米原市	314.6	米原西105.0、磯山56.4、彦根長浜湖岸102.2、横山西51.0
	多賀町	280.1	芹川ダム193.4、赤坂24.7、青龍山62.0
近江八幡八日市 S52. 6.22 決定	東近江市	460.5	箕作山374.1、布施山86.4
	近江八幡市	146.3	箕作山146.3
長浜北部 H28.12.28 決定	長浜市	171.5	虎御前山54.5、長浜北部湖岸117.0
米原東北部 H28.12.28 決定	米原市	374.1	米原東136.8、横山東237.3
合計	12市町	13,422.8	42地区

▷ 駐車場整備地区

商業地域、近隣商業地域またはその周辺において、自動車交通が著しく集中し混雑する地区で、道路の効用を保持し円滑な道路交通を確保する必要がある場合に定める地区です。

都 市 計 画 区 域 名	市 町 名	計	決定・最終決定年月日
大津湖南	草 津 市	66.0 ha	H 2.11.9
	大 津 市	387.0 ha	H 6.10.21
合 計	2 市	453.0 ha	

▷ 臨港地区

港湾区域を地先水面とする地域で、道路、橋、荷さばき場、倉庫、貯木場などの港湾施設および水際線を使用する一定の事業所や工業所の用地を定める地区です。

都 市 計 画 区 域 名	市町名	名 称	分区内訳	決定面積	決定・最終決定年月日
大津湖南	大 津 市	大津港臨港地区	定めない	6.8 ha	H15. 1.17
彦根長浜	彦 根 市	彦根港臨港地区	定めない	4.1 ha	S40.12.21 H20. 2.20
	長 浜 市	長浜港臨港地区	定めない	3.4 ha	H18. 6.2
合 計	3 市	3 地 区		14.3 ha	

▷ 歴史的風土特別保存地区

古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（昭和41年法律第1号）の規定により、国が定める歴史的風土の保存上重要な部分を構成している地域について定めることができる地区です。

都 市 計 画 区 域 名	市町名	計	決定・最終決定年月日
大 津 湖 南	大 津 市	505.7 ha	H18. 6. 7
合 計	1 市	505.7 ha	

▷ 伝統的建造物群保存地区

伝統的建造物群およびこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保持するために設けられる地区です。

都 市 計 画 区 域 名	市町名	計	決定・最終決定年月日
大 津 湖 南	大 津 市	28.7 ha	H 9. 4.18
彦 根 長 浜	彦 根 市	5.0 ha	H28.4.6
近江八幡八日市	近江八幡市	13.1 ha	H 2.11. 7
	東 近 江 市	32.2 ha	H10. 8.17
合 計	4 市	79.0 ha	

### 3. 地区計画等（法第12条の4）

#### （1）地区計画（法第12条の5）

地区計画とは、地域住民が主体となり良好な市街地環境の形成または保持のために定めるものであり、それぞれの地域に即したきめの細かい都市計画を行うことができる制度です。

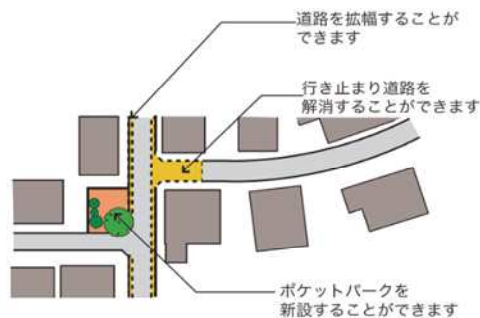
基本的には、市街化区域など用途地域が定められている土地の区域で決定されるものですが、不良な街区が形成されるおそれがある場合などは、市街化調整区域でも定めることができます。

本県では、13市3町224地区で定められています。

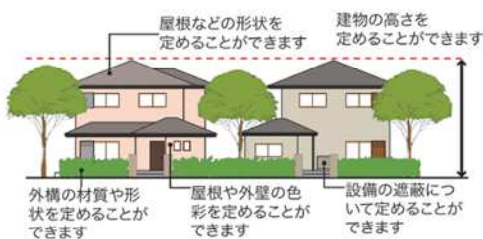
#### 《地区計画の構成》

<b>地区計画の目標</b>
どのような目標に向かって地区のまちづくりを進めるかを定めます。
<b>区域の整備、開発及び保全に関する方針</b>
地区計画の目標を実現するための方針を定めます。
<b>地区整備計画</b>
地区計画区域の全部または一部に、道路、公園、広場などの配置や建築物等に関する制限などを詳しく定めることができます。

#### ■地区施設について定められることの例



#### ■建築物等について定められることの例



**1. 地区施設の配置及び規模**  
身近な道路、公園、広場などの配置や規模を定めることができます。

#### 2. 建築物等に関する事項

- ア. 建築物等の用途の制限**  
建物の用途を細かく制限することで、用途の混在を解消したり、地区内にふさわしくない建物の立地を防ぐことができます。
- イ. 建築物の容積率の最高限度又は最低限度**  
容積率を制限又は緩和し、周囲に調和した土地の有効利用を進めることができます。
- ウ. 建築物の建ぺい率の最高限度**  
庭やオープンスペースが十分にとれたゆとりのある街並みをつくることができます。
- エ. 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度**  
狭小な敷地による居住環境の悪化を防止したり、共同化等による土地の高度利用を促進することができます。
- オ. 壁面の位置の制限**  
道路や隣地への圧迫感をやわらげ、良好な外部空間をつくることができます。
- カ. 壁面後退区域における工作物の設置の制限**  
壁面後退区域内の自動販売機等の工作物の設置を制限し、良好な景観とゆとりある外部空間をつくることができます。
- キ. 建築物等の高さの最高限度又は最低限度**  
街並みの揃った景観の形成や土地の高度利用を促進することができます。
- ク. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限**  
色や仕上げ、建物のかたち・デザインの調和を図り、まとまりのある街並みをつくることができます。
- ケ. 建築物の緑化率の最低限度**  
敷地内において植栽、花壇、樹木などの緑化を推進することができます。
- コ. 垣又はさくの構造の制限**  
垣やさくの材料や形を決めます。生垣にして緑の多い街並みをつくることもできます。
- サ. 建築物の敷地の地盤高の高さの最低限度**  
水災害等に対する地区の防災性の向上が期待できます。
- シ. 建築物の居室の床面の高さの最低限度**  
水災害等に対する地区の防災性の向上が期待できます。

**3. 土地の利用に関する事項**  
現存する樹林地、草地などの良い環境を守り、壊さないように制限することができます。

出典：全国地区計画推進協議会HPを滋賀県で加工

## (2) 地区計画のつくり方

地区計画は、地域住民の方が主体となってつくる地区独自のルールです。  
地域の課題等を踏まえて整理を行い、下図のような手順で進められます。



## (3) 市街化調整区域の地区計画

用途地域を定めていない区域で地区計画を活用することで、市街化区域に隣接する区域や幹線道路沿道沿いなどの、スプロール化が進むおそれがある区域において、適切な地区施設や建築物等の配置などを計画することで、良好な環境を形成できます。

また、規制が厳しいことから地域活性化等の地域づくりが困難な市街化調整区域において地区計画を決定することにより、地域特性に応じたまちづくりも可能となります。

ただし、どの地域でも地区計画を定められるわけではなく、他法令や市町村の定めた基準等に合致することが必要です。

### 『市街化調整区域における地区計画制度の運用基準』の策定状況

都市計画区域名	市町村名	策定年月（最新）	都市計画区域名	市町村名	策定年月（最新）
大 津 湖 南	草津市	令和2年4月	近 江 八 幡 八 日 市	近江八幡市	平成29年8月
	守山市	平成28年6月		東近江市	令和3年3月
	栗東市	令和5年6月		日野町	平成31年4月
	野洲市	平成30年6月		竜王町	平成20年4月
	湖南市	令和4年4月	甲 賀	甲賀市	令和4年9月
彦 根 長 浜	彦根市	平成30年3月			
	長浜市	令和5年10月			
	米原市	平成28年10月			
	多賀町	平成24年3月			

## (4) 集落地区計画（都市計画法第12条の4第1項第5号）

集落地区計画は、「市街化調整区域」または「区域区分を伴わない都市計画区域」と「農業振興地域」が重複する地域において、主に集落地域内の居住者の営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適正な土地利用の実現を目的とする制度です。

集落地域整備法（昭和62年法律第63号）に基づく集落地域整備計画に定められた規制内容に適合すれば、一般の専用住宅等を建築する目的の開発行為や建築行為が認められます。

本県では、守山市で1地区が定められています。

## みどりの創出・保全を推進する制度

### ～地区計画等緑化率条例・地区計画等緑化保全条例～

#### 地区計画等緑化率条例

- 良好な都市環境の形成を図るための緑化の推進の観点から、地区整備計画等において、建築物の緑化率の最低限度を建築物の新築等に関する制限として定めることのできる制度。
- 地区計画制度を活用して、地域の実情に即した条例を定めることにより、一定規模以上の建築物の新設や増築を行う場合に一定割合以上の緑化を義務づけることができる。緑化率規制は、建築基準関係規定とみなされ、建築確認申請によって確認される。

#### 地区計画等緑化保全条例

- 屋敷林や社寺林等、身近にある小規模な緑地について、地区計画制度等を活用して現状凍結的に保全する制度。
- 市町村は、地区計画等緑地保全条例を定めることによって、地区計画等の区域内の現存する緑地に、特別緑地保全地区制度※と同等の規制をかけることができる。一定の行為を行う場合は、市町村長の許可を受けなければならない。

※都市における良好な自然的環境となる緑地において、建築行為など一定の行為の制限などにより現状凍結的に保全する制度。

※特別緑地保全地区は、都市計画法における地域地区として、市町村（10ha 以上かつ2以上の区域にわたるものは都道府県）が計画決定を行う。



## 地区計画決定状況

<大津湖南都市計画区域>

大津市

地区名	地区計画面積 (ha)	地区整備計画面積 (ha)	最終計画決定 年月日	地区整備計画		建築 条例 摘要
				地区施設	建築物等	
仰木地区	約 22.3	約 22.3	H 8・6・5	—	○	—
青山地区	約 48.1	約 48.1	H 28・12・21	—	○	—
松が丘東地区	約 26.3	約 26.3	R 2・6・30	—	○	—
坂本四丁目南町地区	約 1.5	約 1.5	H 30・4・1	—	○	—
堅田二丁目地区	約 10.7	約 10.7	H 28・12・21	○	○	—
瀬田橋本地区	約 15.7	約 15.7	H 17・4・20	—	○	—
浜町地区	約 3.3	約 3.3	H 11・3・12	—	○	—
松が丘西地区	約 25.7	約 25.7	H 28・12・21	—	○	—
坂本一丁目森本地区	約 0.8	約 0.8	H 17・4・20	—	○	—
月輪三丁目地区	約 3.4	約 3.4	H 17・4・20	○	○	—
比叡山坂本駅前周辺地区	約 1.2	約 1.2	H 19・2・28	—	○	—
月輪三丁目北流地区	約 1.5	約 1.5	H 19・2・28	—	○	—
雄琴四丁目地区	約 4.3	約 4.3	H 28・12・21	—	○	—
木の岡町地区	約 1.5	約 1.5	H 30・4・1	—	○	—
一里山七丁目地区	約 15.1	約 15.1	H 19・9・26	○	○	—
伊香立緑の里地区	約 39.1	約 39.1	H 30・4・1	○	○	—
松原町四区地区	約 2.1	約 2.1	H 28・12・21	—	○	—
堅田駅西地区	約 2.3	約 2.3	H 28・12・21	—	○	—
県道比叡山線沿道地区	約 4.5	約 4.5	H 26・2・26	—	○	—
コモンステージ仰木の里東地区	約 3.3	約 3.3	H 21・4・24	—	○	—
リバティヒル月輪地区	約 3.6	約 3.6	H 21・7・15	—	○	—
パリオレシェンテ本堅田六丁目地区	約 2.7	約 2.7	H 21・12・16	○	○	—
ベルヴィタウンタ照大江一丁目地区	約 11.7	約 11.7	H 28・12・21	—	○	—
月輪三丁目山ノ神地区	約 2.4	約 2.4	H 23・4・20	—	○	—
旧東海道沿道京町通り地区	約 1.7	約 1.7	H 28・12・21	—	○	—
大江八丁目地区	約 0.9	約 0.9	H 24・3・28	—	○	—
琵琶湖スマートコモンズ地区	約 10.4	約 10.4	H 24・12・21	○	○	—
レイクウエスト仰木の里地区	約 2.6	約 2.6	H 25・1・30	—	○	—
仰木の里七丁目地区	約 0.6	約 0.6	H 25・8・12	—	○	—
青山A地区	約 6.4	約 6.4	H 26・5・14	—	○	—
大津駅西第一地区	約 2.9	約 2.9	H 28・12・21	—	○	—
青山B地区	約 7.7	約 7.7	H 26・9・26	—	○	—
青山C地区	約 4.1	約 4.1	H 27・3・2	—	○	—
ヴィータフェリーチェ大津園山地区	約 3.4	約 3.4	H 28・5・20	—	○	—
琵琶湖疏水沿道地区	約 0.5	約 0.5	H 28・10・12	—	○	—
北部地域新産業拠点地区	約 82.6	約 82.6	H 30・8・28	—	○	—
坂本明良通り沿道地区	約 0.5	約 0.5	R 3・6・22	—	○	—

草津市

地区名	地区計画 面積 (ha)	地区整備 計画面積 (ha)	最終計画 決定 年月日	地区整備計画		建築 条例 摘要
				地区施設	建築物等	
草津駅西地区	約 55.3	約 5.6	R 2・2・21	○	○	—
野路東部地区	約 16.0	約 16.0	H 30・12・25	—	○	—
草津駅東口地区(再)	約 1.7	約 1.7	H 7・3・29	—	○	—
木川地区	約 17.2	約 17.2	H 30・12・25	○	○	—
追分丸尾地区	約 21.4	約 21.4	H 30・12・25	—	○	—
野路西地区	約 29.5	約 29.5	R 2・5・29	—	○	—
野路国道沿道地区	約 4.0	約 4.0	H 30・12・25	—	○	—
若草地区	約 29.2	約 29.2	H 30・12・25	—	○	—
西渋川地区	約 4.9	約 4.9	H 25・10・15	—	○	—
南草津プリムタウン地区	約 30.1	約 30.1	H 30・12・25	—	○	—
北山田五条・山田地区	約 3.8	約 3.8	R 4・3・29	○	○	○
東海道草津宿本陣地区	約 0.4	約 0.4	R 3・6・15	—	○	—
下物町地区	約 1.4	約 1.4	R 3・6・15	—	○	○

守山市

地区名	地区計画 面積 (ha)	地区整備 計画面積 (ha)	最終計画 決定 年月日	地区整備計画		建築 条例 摘要
				地区施設	建築物等	
岡・立入地区	約 9.6	約 9.6	H 29・1・13	○	○	○
中山道守山宿等	約 4.8	約 4.8	H 30・4・1	—	○	○
笠原地区(調)	約 23.0	約 23.0	H 28・12・28	○	○	○
石田町地区(調)	約 29.0	約 29.0	H 30・6・21	○	○	○
荒見町地区(調)	約 15.3	約 14.3	H 26・8・1	○	○	○
立田町地区(調)	約 31.5	約 28.8	H 27・3・23	○	○	○
服部町地区(調)	約 17.3	約 17.3	H 27・7・1	○	○	○
幸津川町地区(調)	約 23.3	約 23.3	H 27・12・16	○	○	○
守山銀座ビル地区	約 0.3	約 0.3	H 30・4・1	○	○	○
布施野地区(調)	約 5.3	約 5.3	H 29・3・27	○	○	○
森川原町地区(調)	約 11.5	約 11.5	H 29・3・27	○	○	○
木浜町地区(調)	約 28.1	約 28.1	H 30・3・23	○	○	○
赤野井町地区(調)	約 38.1	約 38.1	H 30・12・20	○	○	○
横江工業団地地区	約 11.9	約 11.9	R 3・3・30	○	○	○
市民交流ゾーン	約 6.6	約 6.6	R 3・6・30	○	○	○
守山駅東口地区	約 1.0	約 1.0	R 4・3・31	○	○	○
矢島町地区	約 37.2	約 37.2	R 4・3・31	○	○	○
レインボーロード沿道地区計画	約 0.7	約 0.7	R 4・6・23	○	○	○

栗東市

地区名	地区計画面積 (ha)	地区整備計画面積 (ha)	最終計画決定 年月日	地区整備計画		建築 条例 摘要
				地区施設	建築物等	
栗東駅前地区	約 37.8	約 18.5	H 8・6・5	—	○	—
安養寺緑のわがまち計画	約 22.0	約 22.0	H 25・6・21	—	○	○
小野下茂中地区	約 1.1	約 1.1	H 26・3・19	○	○	○
北中小路地区	約 1.5	約 1.5	H 27・6・17	○	○	○
小野亥之子地区	約 2.3	約 2.3	H 28・12・26	○	○	○
北中小路2期地区（一部調）	約 3.1	約 3.1	R 1・12・6	○	○	○
北中小路工業団地	約 13.6	約 13.6	R 3・3・30	○	○	○

野洲市

地区名	地区計画面積 (ha)	地区整備計画面積 (ha)	最終計画決定 年月日	地区整備計画		建築 条例 摘要
				地区施設	建築物等	
小篠原井関地区（再）	約 3.2	約 3.2	H 10・9・21	○	○	—
「ホープタウン錦の里」	約 4.3	約 4.3	H 30・5・1	○	○	—
大篠原地区	約 5.6	約 5.6	H 30・4・1	—	○	—
野洲駅南口西地区	約 2.1	約 2.1	H 18・12・27	—	○	—
「細流の郷」	約 1.8	約 1.8	H 20・9・29	○	○	○
「野洲リバーサイドタウン」（調）	約 12.6	約 12.6	H 23・1・11	○	○	○
「市三宅・行畑・野洲地区」	約 17.4	約 17.4	H 24・3・28	—	○	○
三上小中小路工業団地	約 6.6	約 6.6	H 30・4・1	○	○	—
「小篠原台」	約 8.0	約 8.0	H 30・9・14	○	○	○
「篠原駅前」	約 0.9	約 0.9	H 31・3・12	○	○	○
「西河原字上ダイ地区」	約 1.4	約 1.4	R 2・1・10	○	○	○
三上妙光寺	約 4.8	約 4.8	R 3・3・30	—	○	—
西河原天皇前	約 3.9	約 3.9	R 3・3・30	—	○	—

湖南市

地区名	地区計画面積 (ha)	地区整備計画面積 (ha)	最終計画決定 年月日	地区整備計画		建築 条例 摘要
				地区施設	建築物等	
西峰地区	約 2.5	約 2.5	H 30・4・1	—	○	—
菩提寺イワタニランド南地区（調）	約 2.1	約 2.1	H 21・3・2	○	○	○
菩提寺北山地区（調）	約 4.6	約 4.6	H 22・9・15	○	○	○
夏見地区（調）	約 0.8	約 0.8	H 23・10・17	○	○	○
岩根地区	約 20.6	約 20.6	H 30・4・1	—	○	—
石部緑台地区	約 17.9	約 17.9	R 1・5・14	○	○	○
石部緑台西部地区	約 5.8	約 5.8	R 3・3・30	—	○	—
朝国地区	約 2.5	約 2.5	R 3・3・30	—	○	—
岩根東口地区	約 0.5	約 0.5	R 3・3・30	—	○	—

<彦根長浜都市計画区域>

彦根市

地区名	地区計画面積 (ha)	地区整備計画面積 (ha)	最終計画決定 年月日	地区整備計画		建築 条例 摘要
				地区施設	建築物等	
本町地区	約 3.1	約 3.1	H 6・11・6	—	○	○
野瀬町高畦地区	約 20.4	約 20.4	H 30・5・7	○	○	—
川瀬馬場町野中地区	約 16.0	約 16.0	H 30・5・7	○	○	—
彦根駅東地区	約 17.8	約 17.8	H 30・5・7	—	○	—
里根・古沢地区	約 14.7	約 14.7	H 30・5・7	—	○	—
エクセレントヒルズ彦根地区	約 8.8	約 8.8	H 26・5・28	—	○	—
亀山ニュータウンⅢ期地区	約 3.9	約 3.9	H 25・5・31	—	○	—
本町二丁目地区	約 4.0	約 4.0	H 26・5・28	—	○	—
南彦根駅南東部地区	約 10.5	約 10.5	H 30・5・7	○	○	—
稲枝駅西側地区(調)	約 2.3	約 2.2	R 5・1・6	○	○	○

長浜市

地区名	地区計画面積 (ha)	地区整備計画面積 (ha)	最終計画決定 年月日	地区整備計画		建築 条例 摘要
				地区施設	建築物等	
七条東地区(調)	約 0.9	約 0.9	H 20・6・10	○	○	○
下坂中地区	約 10.2	約 10.2	H 28・3・25	○	○	—
寺田地区	約 7.7	約 7.7	H 27・5・29	—	○	—
田村駅東地区	約 8.3	約 8.3	H 27・3・6	—	○	—
長浜駅周辺地区	約 3.0	約 1.0	H 28・7・1	—	○	○
田村地区	約 14.4	約 14.4	H 27・5・29	—	○	—
元浜町13番街区地区	約 1.1	約 1.1	H 28・7・1	—	○	○
祇園天王地区(調)	約 0.9	約 0.9	H 29・12・22	○	○	○
祇園八ノ坪地区(調)	約 2.3	約 2.3	R 2・8・28	○	○	○
祇園中久保地区(調)	約 1.7	約 1.3	R 2・10・2	○	○	○
祇園十四八夕子地区(調)	約 1.9	約 1.9	R 2・12・25	—	○	○

米原市

地区名	地区計画面積 (ha)	地区整備計画面積 (ha)	最終計画決定 年月日	地区整備計画		建築 条例 摘要
				地区施設	建築物等	
坂田駅周辺地区(調)	約 11.3	約 11.3	R 1・9・27	○	○	○
顔戸西川地区(調)	約 1.8	約 1.8	R 4・2・22	○	○	○
顔戸琵琶田地区(調)	約 0.9	約 0.9	R 4・2・22	○	○	○
高溝六味古地区(調)	約 0.3	約 0.3	R 4・2・22	—	○	○
中多良西地区(調)	約 1.3	約 1.3	R 4・2・22	—	○	○
入江丸葎地区(調)	約 6.5	約 6.5	R 4・2・22	○	○	○
顔戸長田地区(調)	約 0.6	約 0.6	R 4・2・22	—	○	○

多賀町

地区名	地区計画面積 (ha)	地区整備計画面積 (ha)	最終計画決定 年月日	地区整備計画		建築 条例 摘要
				地区施設	建築物等	
県道甲良多賀沿道(調)	約 0.7	約 0.7	H 26・12・12	—	○	○
多賀町多賀神田(調)	約 3.1	約 3.1	H 28・2・10	○	○	○
多賀町尼子(調)	約 0.5	約 0.5	H 31・3・8	○	○	○

<近江八幡八日市都市計画区域>

近江八幡市

地区名	地区計画面積 (ha)	地区整備計画面積 (ha)	最終計画決定 年月日	地区整備計画		建築 条例 摘要
				地区施設	建築物等	
近江八幡市にぎわい・交流拠点地区	約 6.4	約 6.4	H 30・4・1	—	○	○
近江八幡駅南部地区	約 28.2	約 9.8	H 8・8・1	○	○	—
東町豆田(調)	約 0.5	約 0.5	R 1・8・27	○	○	○
上田町法師子(調)	約 0.93	約 0.93	R 1・8・27	○	○	○
小舟木工コ村(調)	約 14.88	約 14.88	R 1・8・27	○	○	○
江頭町的田地区(調)	約 0.65	約 0.65	R 1・8・27	○	○	○
上田町牛明(調)	約 0.31	約 0.31	R 1・8・27	○	○	○
加茂町南代(調)	約 0.44	約 0.44	R 1・8・27	○	○	○
大森町下本田(調)	約 0.87	約 0.87	R 1・8・27	○	○	○
西本郷町瓦ヶ田(調)	約 0.39	約 0.39	R 1・8・27	○	○	○
観光・物産振興モデル	約 11.6	約 11.6	H 22・1・6	○	○	○
国道8号上田町当田活性化(調)	約 0.69	約 0.69	R 1・8・27	—	○	○
国道8号馬淵町下司活性化(調)	約 0.83	約 0.83	R 1・8・27	—	○	○
西庄町黒橋(調)	約 0.55	約 0.55	R 1・8・27	○	○	○
大森町五反畑(調)	約 0.94	約 0.94	R 1・8・27	○	○	○
武佐町堂窪(調)	約 0.61	約 0.61	R 1・8・27	○	○	○
多賀町三十六(調)	約 0.67	約 0.67	R 1・8・27	○	○	○
西庄町黒橋中央(調)	約 0.47	約 0.47	R 1・8・27	○	○	○
土田町南田(調)	約 1.14	約 1.14	R 1・8・27	○	○	○
中小森町奥野(調)	約 1.63	約 1.63	R 1・8・27	○	○	○
国道8号石寺松ノ木活性化(調)	約 1.51	約 1.51	R 2・10・30	—	○	○
鷹飼町又賀(調)	約 0.94	約 0.94	R 1・8・27	○	○	○
東町ひての木(調)	約 4.58	約 4.58	R 4・8・26	○	○	○
土田町南田(東)(調)	約 1.47	約 1.47	R 1・8・27	○	○	○
常楽寺四ノ坪(調)	約 2.63	約 2.63	R 1・8・27	○	○	○
西本郷町深入(調)	約 0.68	約 0.68	R 1・8・27	○	○	○
国道421号武佐町鳥居前活性化(調)	約 0.42	約 0.42	R 1・8・27	○	○	○
加茂町北代(調)	約 0.71	約 0.71	R 1・8・27	○	○	○
県道26号多賀町七ノ坪活性化(調)	約 0.34	約 0.34	R 1・8・27	—	○	○
国道8号御所内町苗代又活性化(調)	約 0.35	約 0.35	R 1・8・27	—	○	○
国道8号馬淵町下明神川活性化(調)	約 0.49	約 0.49	R 1・8・27	—	○	○
若宮町下分木(調)	約 1.45	約 1.45	R 3・2・19	○	○	○
小田町浦ノ田(調)	約 0.54	約 0.54	R 1・8・27	○	○	○
北里循環型生活圏整備地区	約 6.6	約 6.6	R 1・8・27	—	○	○
県道26号西庄町沿道サービス振興地区	約 2.28	約 2.28	R 2・2・25	—	○	○

近江八幡市

地区名	地区計画面積 (ha)	地区整備計画面積 (ha)	最終計画決定 年月日	地区整備計画		建築 条例 摘要
				地区施設	建築物等	
商業機能交流拠点地区	約 12.2	約 12.2	R 5 . 3 . 14	○	○	○
県道2号小船木町複合拠点施設地区	約 10.7	約 10.7	R 1 . 8 . 27	—	○	○
安土循環型生活圏整備地区	約 2.4	約 2.4	R 4 . 5 . 27	—	○	○
県道2号西庄町筆ノ部活性化(調)	約 0.55	約 0.55	R 1 . 12 . 20	—	○	○
鷹飼町横八反田(調)	約 0.69	約 0.69	R 2 . 4 . 28	○	○	○
武佐町吉ヶ藪(調)	約 0.82	約 0.82	R 4 . 5 . 27	○	○	○
県道26号多賀町樋ノ口活性化(調)	約 0.47	約 0.47	R 3 . 2 . 19	—	○	○
国道8号友定町西浦活性化(調)	約 0.5	約 0.5	R 3 . 9 . 10	—	○	○
池田本町下池田町(調)	約 2.3	約 2.3	R 3 . 7 . 27	○	○	○
国道8号上田町行司殿活性化地区計画(調)	約 1.58	約 1.58	R 4 . 2 . 18	—	○	○
県道2号西庄町黒橋活性化地区計画(調)	約 1.32	約 1.32	R 4 . 11 . 25	—	○	○
鷹飼町畔高地区計画(調)	約 0.79	約 0.79	R 4 . 11 . 25	○	○	○

東近江市

地区名	地区計画面積 (ha)	地区整備計画面積 (ha)	最終計画決定 年月日	地区整備計画		建築 条例 摘要
				地区施設	建築物等	
能登川駅西	約 26.9	約 0.96	H 17 . 11 . 28	—	○	
布引台(調)	約 8.5	約 8.5	H 17 . 2 . 11	—	○	
八日市駅西	約 1.4	約 1.4	H 16 . 12 . 27	—	○	—
沖野三丁目芝野(調)	約 1.0	約 1.0	H 25 . 12 . 20	○	○	○
ピュアタウン沖野(調)	約 1.2	約 1.20	H 26 . 2 . 7	○	○	○
蒲生大塚工業団地(調)	約 5.6	約 5.6	H 30 . 4 . 1	○	○	○
尻無町東畑(調)	約 1.1	約 1.1	H 26 . 10 . 22	○	○	○
建部日吉町竹鼻(調)	約 1.1	約 1.1	H 26 . 12 . 5	○	○	○
小脇町寿地区(調)	約 0.5	約 0.5	H 28 . 10 . 28	○	○	○
伊庭町能登川橋(調)	約 1.4	約 1.4	H 30 . 7 . 31	○	○	○
蒲生工業団地(調)	約 19.1	約 19.1	H 30 . 7 . 31	○	○	○
今堀町西部(調)	約 0.6	約 0.6	H 31 . 1 . 18	○	○	○
今崎町沿道(調)	約 3.0	約 3.0	H 31 . 1 . 18	—	○	○
今町	約 1.3	約 1.3	H 31 . 3 . 29	—	○	—
能登川東部	約 12.1	約 12.1	H 31 . 3 . 29	—	○	—
五個荘川並町	約 2.3	約 2.3	H 31 . 3 . 29	—	○	—
八日市清水二丁目・小脇町	約 4.0	約 4.0	H 31 . 3 . 29	—	○	—
中小路町	約 8.0	約 8.0	H 31 . 3 . 29	—	○	—
宮荘町南部地区計画(調)	約 2.7	約 1.4	R 4 . 2 . 25	○	○	○

日野町

地区名	地区計画面積 (ha)	地区整備計画面積 (ha)	最終計画決定 年月日	地区整備計画		建築条例摘要
				地区施設	建築物等	
いせの地区	約 6.4	約 6.4	H 8・4・1	—	○	—
松尾西地区	約 4.6	約 4.6	H 11・3・31	—	○	—
北脇地区	約 5.9	約 5.9	H 31・3・29	—	○	—
東部地区	約 20.7	約 6.5	H 11・3・31	—	○	—
松尾北地区	約 10.0	約 10.0	H 23・5・11	—	○	—
日田西地区	約 0.5	約 0.5	H 31・3・29	—	○	—
西大路西地区	約 0.8	約 0.8	R 3・6・15	○	○	—
内池地区(調)	約 1.0	約 1.0	R 3・10・26	○	○	○

竜王町

地区名	地区計画面積 (ha)	地区整備計画面積 (ha)	最終計画決定 年月日	地区整備計画		建築条例摘要
				地区施設	建築物等	
薬師地区	約 18.0	約 18.0	H 21・2・18	○	○	○
竜王町松陽台地区(調)	約 5.0	約 5.0	H 22・1・20	○	○	○
竜王町総合庁舎周辺地区(調)	約 7.0	約 7.0	H 22・1・20	○	○	○
竜王町美松台地区(調)	約 0.3	約 0.3	H 26・12・12	○	○	○
竜王町山面工業団地地区(調)	約 17.0	約 17.0	H 30・4・1	○	○	○
竜王町須恵地区(調)	約 0.9	約 0.9	H 30・11・30	○	○	○
竜王インターチェンジ周辺地区	約 27.8	約 27.8	H 31・3・29	—	○	○

<甲賀都市計画区域>

甲賀市

地区名	地区計画面積 (ha)	地区整備計画面積 (ha)	最終計画決定 年月日	地区整備計画		建築条例摘要
				地区施設	建築物等	
甲賀市行政関連業務施設地区	約 3.0	約 3.0	H 27・8・7	—	○	—
水口町宇川工業団地地区	約 14.1	約 14.1	H 12・2・16	—	○	—
水口町森前地区	約 6.0	約 6.0	H 20・8・6	—	○	—
野田地区	約 20.5	約 20.5	H 12・2・16	○	○	—
水口町八田サテライトパーク(調)	約 11.9	約 11.9	H 21・6・29	—	○	—
医療・福祉施設地区	約 7.5	約 7.5	H 21・6・29	—	○	—
水口地区	約 9.4	約 9.4	H 23・6・29	—	○	—
甲南町池田農業生産拠点地区(調)	約 1.8	約 1.8	H 24・6・1	—	○	—
竜法師地区	約 2.5	約 2.5	R 3・5・21	—	○	—
北脇地区	約 2.1	約 2.1	R 3・5・21	—	○	—

<長浜北部都市計画区域>

長浜市

地区名	地区計画面積 (ha)	地区整備計画面積 (ha)	最終計画決定 年月日	地区整備計画		建築条例摘要
				地区施設	建築物等	
細江須田地区	約 4.7	約 4.7	H 28・12・28	—	○	○

<米原東北部都市計画区域>

米原市

地区名	地区計画面積 (ha)	地区整備計画面積 (ha)	最終計画決定 年月日	地区整備計画		建築 条例 摘要
				地区施設	建築物等	
多和田地区	約 10.5	約 10.5	H 28.12.28	○	○	○
柏原地区	約 4.3	約 4.3	H 28.12.28	○	○	—

<高島都市計画区域>

高島市

地区名	地区計画面積 (ha)	地区整備計画面積 (ha)	最終計画決定 年月日	地区整備計画		建築 条例 摘要
				地区施設	建築物等	
西浜高木地区	約 8.0	約 8.0	H 8.6.5	—	○	—

集落地区計画決定状況

<大津湖南都市計画区域>

守山市

地区名	地区計画面積 (ha)	地区整備計画面積 (ha)	最終計画決定 年月日	地区整備計画		建築 条例 摘要
				地区施設	建築物等	
欲賀地区	約 25.0	約 25.0	H 20.8.1	○	○	○

地区計画手続き条例制定市町一覧

都市計画区域名	市町名	制定年月日	都市計画区域名	市町名	制定年月日
大津湖南	大津市	H1.12.22	彦根長浜 近江八幡 八日市	多賀町	H25.3.25
	草津市	S63.4.1		近江八幡市	H22.3.21
	守山市	S63.10.11		東近江市	H6.6.25
	栗東市	H2.3.27		日野町	H7.12.27
	野洲市	H16.10.1		竜王町	H15.3.28
	湖南市	H16.10.1		甲賀市	H16.10.1
彦根長浜	彦根市	S61.12.23	高島市	高島市	H17.1.1
	長浜市	H18.2.13	長浜北部	長浜市	H18.2.13
	米原市	H17.2.14	米原東北部	米原市	H17.2.14



## 4. 開発許可制度（法第29条～第51条）

開発許可制度とは、都市周辺部における無秩序な市街化を防止し計画的な土地利用を図るため、宅地等の造成の開発行為に対し一定の公共施設等の整備を義務付けるとともに、市街化調整区域における開発行為および建築行為を規制するものです。

### （1）開発行為

「開発行為」とは、主として建築物の建築または特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更のことであり、一般的に以下のいずれかに該当する行為をいいます。

- （ア）区画の変更を行うこと
- （イ）形質の変更を行うこと
- （ウ）区画および形質の変更を同時に行うこと

### （2）開発許可等の基準

都市計画法第33条で定める「技術基準」と同法第34条で定める「立地基準」があります。

- 技術基準 宅地に一定の水準を担保させることを目的とした道路、排水、給水や公園緑地の確保等についての基準であり、全ての開発行為に対して適用されます。
- 立地基準 市街化調整区域において行う開発行為について、その立地性を規制する面から定められた基準です。市街化調整区域では、市街化を抑制する区域であることから、基準を満たす限られた行為しか許可を受けることができません。

### （3）許可が必要となる開発面積

開発許可が必要な開発行為の規模（※）		開発許可の基準
市街化区域	1,000㎡以上が対象	技術基準（法第33条）
市街化調整区域	全ての規模が対象	技術基準（法第33条） 立地基準（法第34条）
非線引き都市計画区域 準都市計画区域	3,000㎡以上が対象	技術基準（法第33条）
都市計画区域外	10,000㎡以上が対象	技術基準（法第33条）

※：許可が必要な規模について、（県から事務委任されている）市では異なる場合があります。

# Ⅲ. 都市計画に関連する各種計画

## 1. 滋賀県都市計画基本方針（滋賀県）

### (1) 策定の主旨

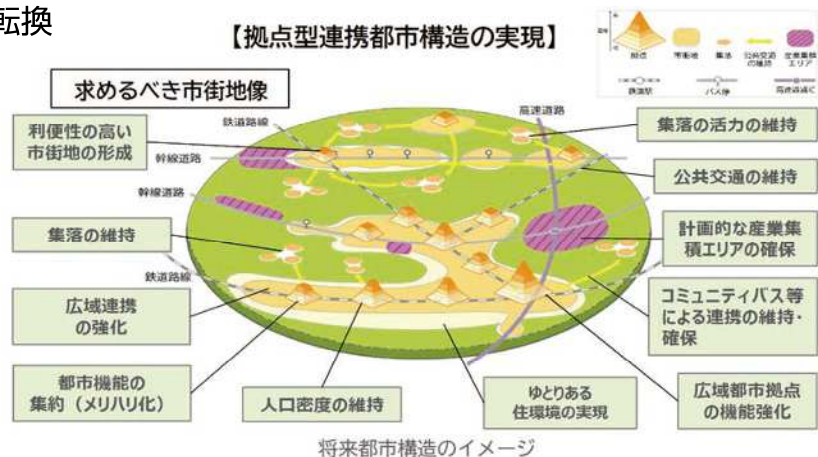
近年、人口減少、高齢化、自然災害の頻発・激甚化、コロナ禍を契機とした変化など都市を取り巻く環境は大きく変化しています。このような中、安全・安心な生活や経済活動を支えるため、県と市町が協力して概ね20年後を見据えた本県の都市計画の基本的な方針や広域的な方向性を示した「滋賀県都市計画基本方針」を策定しました。（令和4年3月）

### (2) 役割・位置づけ

「都市計画基本方針」は、法的な位置づけはありませんが、法定計画であり県が策定する「各都市計画区域マスタープラン」および市町が策定する「各市町の都市計画マスタープラン」の上位方針として位置づけます。現在の11都市計画区域に限らず、県土全体を対象とし、都市計画区域マスタープラン策定（改定）の基本的な考え方、個別都市計画決定についての広域的な方向性および県全体で一体的に取り組むことが望ましい施策の考え方等を提示します。

### (3) 拠点連携型都市構造への転換

低密度な拡散型の都市構造から既存のストックを活かす視点を重視し、自然を活かしながら、住み、働き、憩うために必要となる様々なサービス機能が集積した多様な拠点を形成し、それらを公共交通サービスで結ぶ「拠点連携型都市構造」の実現を目指します。



### (4) 5つの目指すべきまちづくりの方向性

「拠点連携型都市構造」の実現に向けて、5つの目指すべきまちづくりの方向性を示します。琵琶湖をはじめとする豊かな自然や地勢、風格ある歴史、先人から受け継いだ知恵や資産を活かし成長してきた滋賀らしい魅力の更なる増進を図り、例えば、利便性の高い駅前やゆとりある市街地での住まい方、地域の伝統や文化が息づく農山村集落での住まい方など、多様化するニーズに対応した、安全安心で個性豊かな暮らしが実現できる滋賀県を目指します。

方向性 1	職住近接のゆとりのある生活圏を構築するための魅力ある多様な拠点の形成
方向性 2	滋賀の成長を支える多様な産業の創出や利便性の向上に資するまちづくり
方向性 3	人や物の円滑な移動や交流を促進する質の高い交通・道路ネットワークの形成
方向性 4	災害リスクを低減し、拠点間の広域的な連携による相互支援を可能とする安全なまちづくり
方向性 5	滋賀らしい歴史・文化資源、自然資源、景観を活かし継承するまちづくり

## 2. みどりのみずべの将来ビジョン

### (1) 策定の趣旨

琵琶湖は、約400万年の歴史を有する我が国最大の湖であり、近畿圏においては治水・利水上重要な役割を担っています。また、多数の固有種が存在する等豊かな生態系を有し、貴重な自然環境および水産資源の宝庫として、後代の国民に継承すべきものです。

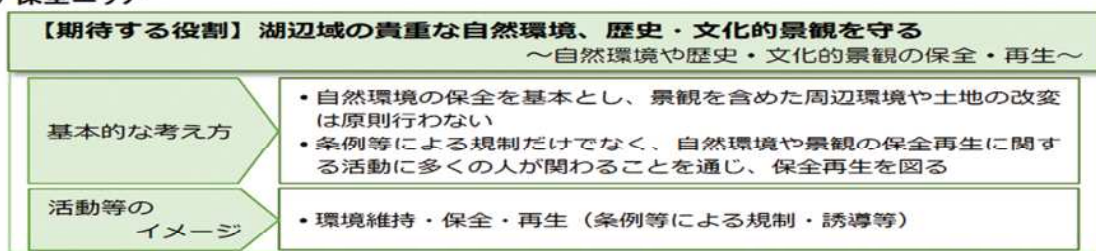
滋賀県では、これまで琵琶湖やその周辺においては、自然環境や景観の保全を中心に各種取組が進められ、琵琶湖という誇れる資源が大切に守り受け継がれてきた一方、その素晴らしい自然に触れ、景観を楽しめる場は十分に設けられていたとは言い難い状況にあり、琵琶湖本来の価値を生かしていく取組の重要性が高まっています。

「みどりのみずべの将来ビジョン」では、各自治体が有する各種計画と整合した概ね20年後の湖辺域についての保全・利用・活用の将来像を定め、方向性を共有し、「守る」と「活かす」の好循環に資するまちづくりの方向性を示します。

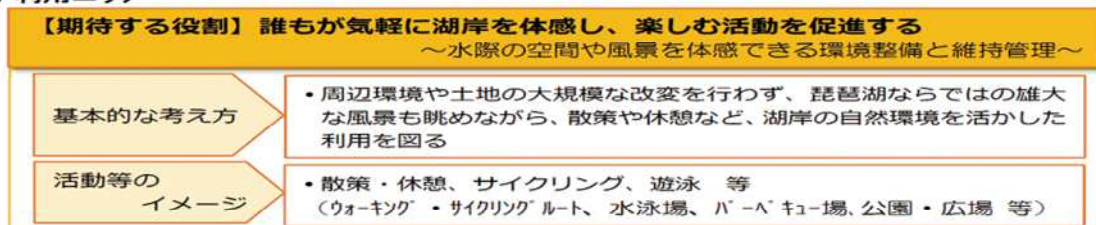
### (2) 湖辺域の将来像

琵琶湖と人との関わりを増やしていくことを念頭に、また、保全と利活用のバランスに配慮しながら、魅力ある琵琶湖の資源の価値を持続可能な形で保全・利用・活用することを目指し、湖辺域を「保全」「利用」「活用」の3つのエリアに区分します。

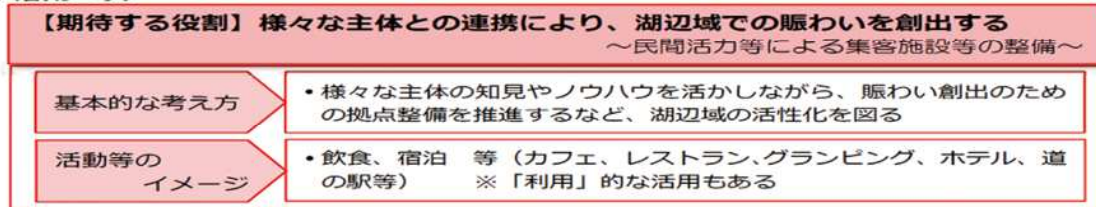
#### 1) 保全エリア



#### 2) 利用エリア

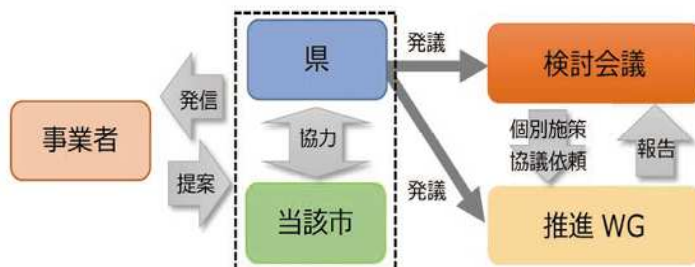


#### 3) 活用エリア



### (3) 検討体制

本ビジョンでは、「検討会議（定期）」と「推進WG（随時）」を設置し、事業実現のための体制を整え、本検討体制での議論を通じて湖辺域の将来像の実現を図ります。



### 3. 立地適正化計画（市町作成）

急速な人口減少により都市の低密度化が進み、生活サービスの提供や地域活力の維持が困難になるといった課題を抱える自治体が増加してきたことから、医療施設、商業施設や住宅等がまとまって立地し、住民が公共交通でこれらの施設に容易にアクセスできるように都市全体の構造を見直す「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えが重要となってきました。

これを受け、住民・民間事業者と行政が一体となって、コンパクトな都市構造へと転換していくため、立地適正化計画の制度(改正都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)第81条)が創設されました。

立地適正化計画は、まちづくりの中核的な担い手である市町村が策定することができ、居住や都市の生活を支える機能の誘導によるコンパクトなまちづくりと、地域交通の再編との連携により、「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進めるための基本的な方針や、居住や都市機能を誘導すべき区域等を定めます。

立地適正化計画を作成した場合には、おおむね5年毎に計画に記載された施策・事業の実施状況について調査、分析および評価を行い、立地適正化計画の進捗状況や妥当性等を精査、検討し、その結果や、都市計画基礎調査の結果、市町村都市計画審議会における意見を踏まえ、施策の充実、強化等について検討を行うとともに、必要に応じて、適切に立地適正化計画や関連する都市計画の見直し等を行うべきとされています。

#### (1) 県内市町の立地適正化計画の取組状況

	市 町 名	策 定 時 期	取 組					状 況					防 災 指 針 の 記 載	備 考 欄
			H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5				
1	大 津 市	令和3年(2021年)4月策定							●	→				
2	彦 根 市	平成30年(2018年)3月策定 令和6年(2024年)3月策定		●									令和6年(2024年)3月公表	
3	長 浜 市													取 組 中
4	近 江 八 幡 市	令和4年(2022年)1月策定							●	→			令和4年(2022年)1月公表	
5	草 津 市	平成30年(2018年)10月策定			●									
6	守 山 市	平成29年(2017年)3月策定	●											
7	栗 東 市													取 組 中
8	甲 賀 市	平成31年(2019年)3月策定			●									
9	野 洲 市	都市機能誘導区域 平成29年(2017年)3月策定 居住誘導区域 平成30年(2018年)6月策定	● (居住)		● (都市機能)									
10	湖 南 市	平成29年(2017年)3月策定 令和4年(2022年)3月改定	●						◎	改定			令和4年(2022年)3月公表	
11	東 近 江 市	平成29年(2017年)3月策定	●											
12	愛 荘 町	令和5年(2023年)10月策定										●	令和5年(2023年)10月公表	

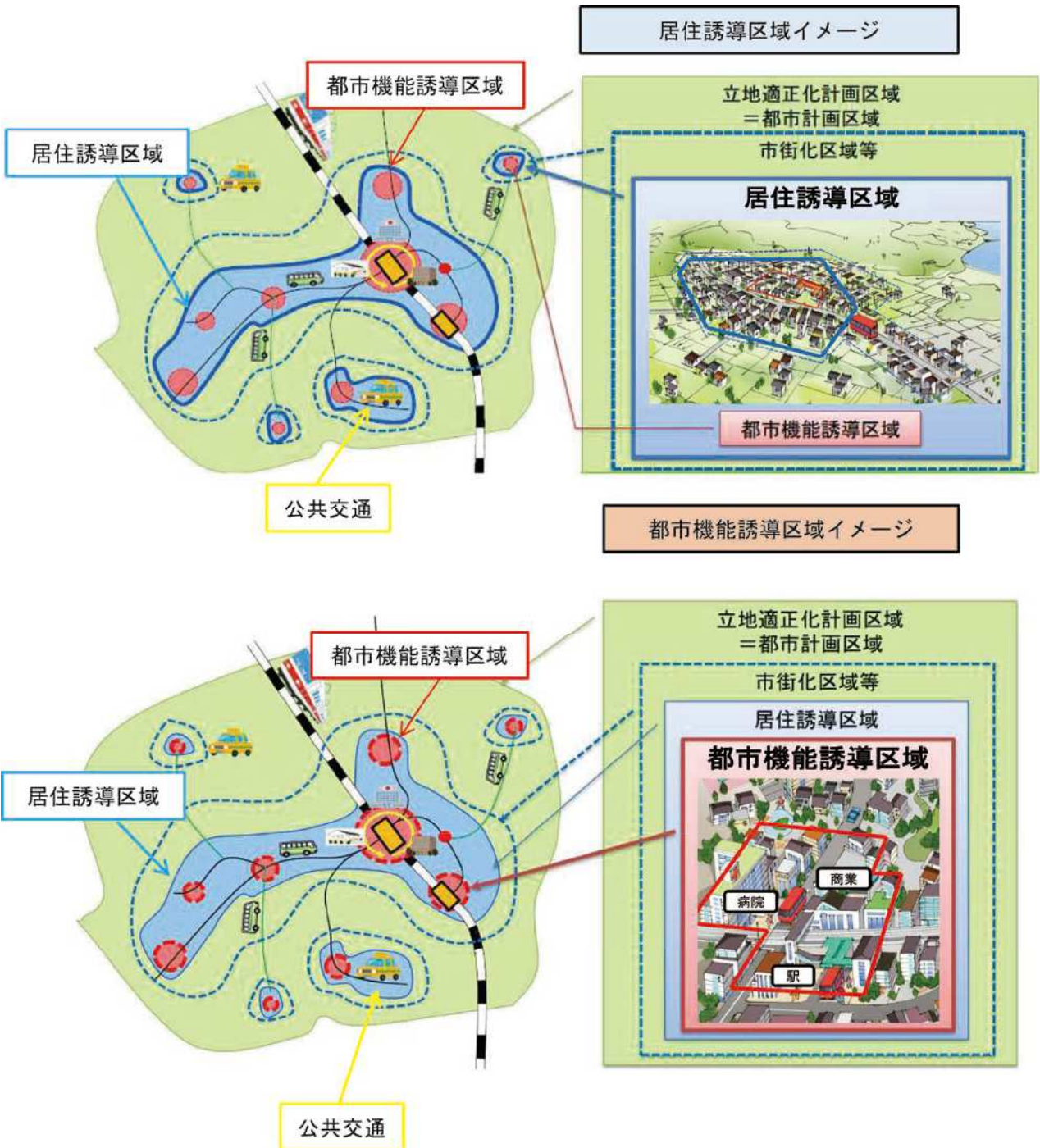
## (2) 誘導区域について

- **居住誘導区域**（都市再生特別措置法第81条第2項第2号）

人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

- **都市機能誘導区域**（都市再生特別措置法第81条第2項第3号）

医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。



国土交通省HPを基に滋賀県が加工

# 「居心地が良く歩きたくなるまちなか」からはじまる都市の再生

～都市におけるイノベーションの創出と人間中心の豊かな生活の実現～

○今後のまちづくりにおいては、コンパクト・プラス・ネットワーク等の都市再生の取組をさらに進化させ、官民のパブリック空間をウォークブルな人中心の空間へ転換し、民間投資と共鳴しながら「居心地が良く歩きたくなるまちなか」を形成する必要がある。

○これにより、多様な人々の出会い・交流を通じたイノベーションの創出や人間中心の豊かな生活を実現し、まちの魅力・磁力・国際競争力の向上が内外の多様な人材、関係人口をさらに惹きつける好循環が確立された都市の構造を図るべき。

## 「居心地が良く歩きたくなるまちなか」形成のイメージ例

**居心地が良く歩きたくなるまちなか**

<b>Walkable</b>	歩きたくなる	居心地が良い、人中心の空間を創ると、まちに出かけたいくなる、歩きたくなる。
<b>Eye level</b>	まちに開かれた1階	歩行者目線の1階部分等に店舗やラボがあり、ガラス張りで見えたと、人は歩いて楽しくなる。
<b>Diversity</b>	多様な人の多様な用途、使い方	多様な人々の多様な交流は、空間の多様な用途、使い方の共存から生まれる。
<b>Open</b>	開かれた空間が心地良い	歩道や公園に、芝生やカフェ、椅子があると、そこに居たくなる、留まりたくなる。

1階をガラス張りの店舗にリノベーションし、アクティビティを可視化  
民間敷地の一部を広場化 (宮崎県日南市)



2つの開発の調整により  
一体整備された神社と森 (東京都中央区)





イメージ図

駅前でのトランジットモール化と広場創出 (兵庫県姫路市)



道路を占用了した夜間オープンカフェ (福岡県北九州市)



公園を芝生や民間カフェ設置で再生 (東京都豊島区)





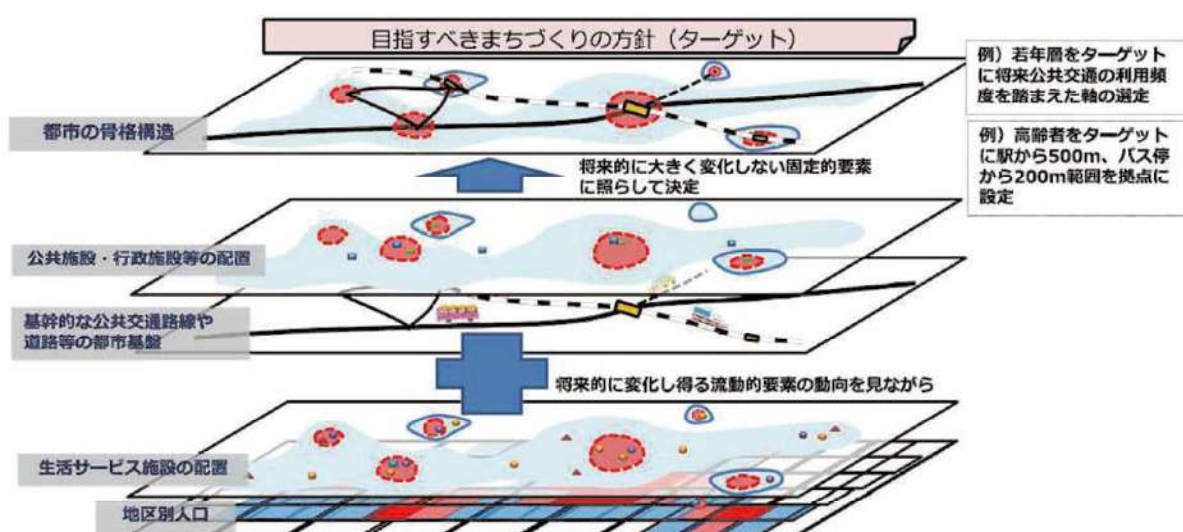
- ### 都市構造の改変等
- 都市構造の改変 (通過交通をまちなか外へ誘導するための外周街路整備等)
  - 都市機能や居住機能の戦略的誘導と地域公共交通ネットワークの形成
  - 拠点と周辺エリアの有機的連携
  - データ基盤の整備 (人流・交通流、都市活動等に係るデータプラットフォームの構築等) 等

(国土交通省「都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会」中間とりまとめ 抜粋)

## 都市構造の「軸」と「拠点」

### (コンパクト・プラス・ネットワーク) の高質化・多様化

- 多くの都市では、人口減少・少子高齢化が進み、都市中心部と郊外で求められる機能の違いや、大都市と地方で有する資源に偏在が見られるなど地域間での課題も顕在化しており、密度の経済性を活かして良好な居住環境を維持する観点から、一定程度の居住人口と都市機能の集積を通じて地域の機能や魅力を高めることがこれまで以上に求められている。
- 都市圏全体における多極・多層的かつ集約型の都市構造の実現に向けて、特に地方においては、都心中心部の拠点や地域生活拠点の充実に加え、拠点間を結ぶ都市の骨格となる公共交通ネットワークの維持・強化が必要である。その際、公共交通ネットワークの確保の実効性を高めるためにも、そのような公共交通ネットワークの確保に係る取組とまちづくりが一体的に推進されることがますます求められているところであり、そうした取組の推進にあたっては、都市の骨格となる公共交通軸を即地的・具体的に定め、その形成と、それを支える拠点整備等に係る取組を一体的かつ具体的に、立地適正化計画に定めることが重要である。こうした事項を、中長期的なまちづくりの方針が示される立地適正化計画に位置づけることは、公共交通軸の維持・強化およびこれらと連携した魅力的な都市空間の形成に係る取組についての将来に渡る継続性・安定性を確保し、その実効性を高めることにつながると考えられる。

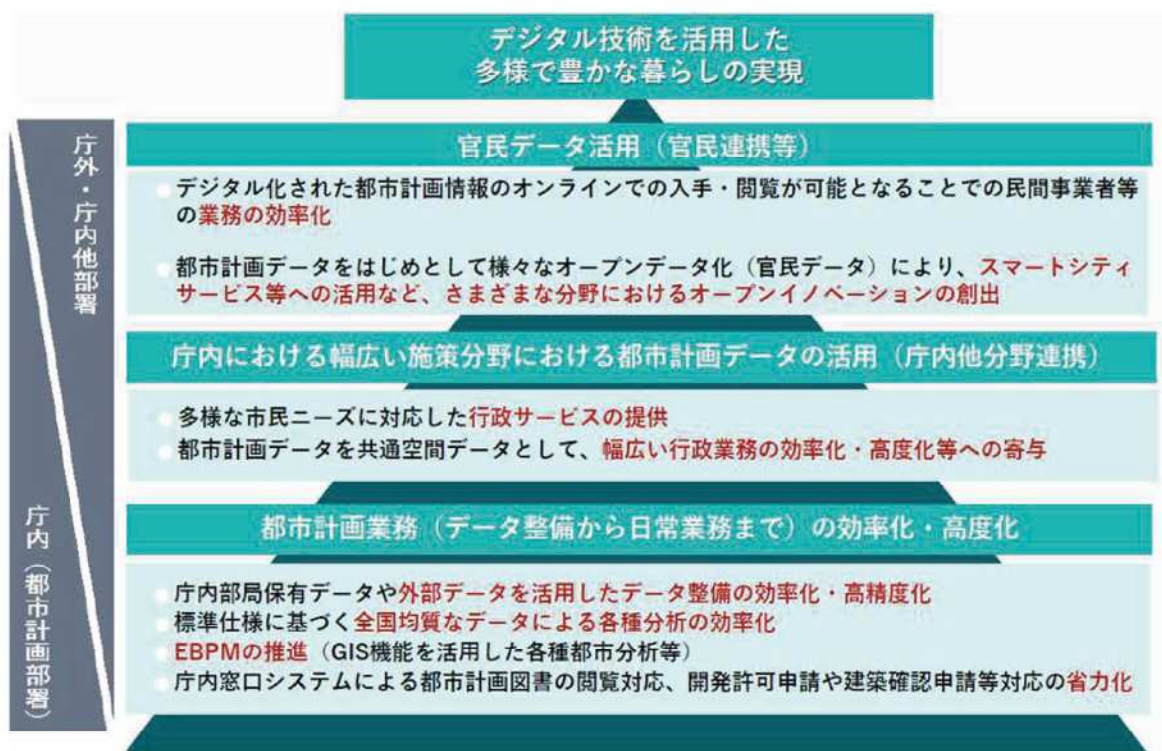


(国土交通省「立地適正化計画作成の手引き」抜粋)

## 都市計画情報のデジタル化・オープン化の必要性

- 都市計画法および都市計画運用指針において、行政が都市計画の案の作成および決定・変更を行う際には、住民への情報提供を広く行うことが義務づけられている。
- 近年では、政府全体で電子政府・電子自治体（デジタル・ガバメント）が推進されており、官民データ活用推進基本法（2016）においては、国および地方公共団体は、国民が官民データを容易に利用できるよう、必要な措置を講じるものとしている。さらに、まちづくりのデジタル・トランスフォーメーション実現ビジョン（2022）で、官民の多様なデータのオープンデータ化による、市場創出／オープンイノベーションの実現が示されている。

### 都市計画情報のデジタル化・オープンデータ化によって得られる効果（メリット）



（国土交通省「都市計画情報のデジタル化・オープン化ガイダンス」抜粋）



### (3) 建築物等の届出 (都市再生特別措置法第 88 条、第 108 条)

誘導区域の外で一定の建築行為等を行う場合は、事前に市町村に届出が必要です。これらは、誘導区域外で行われる住宅開発や、誘導施設の整備の動きを市町村が把握するための制度になります。

#### ・居住誘導区域の届出

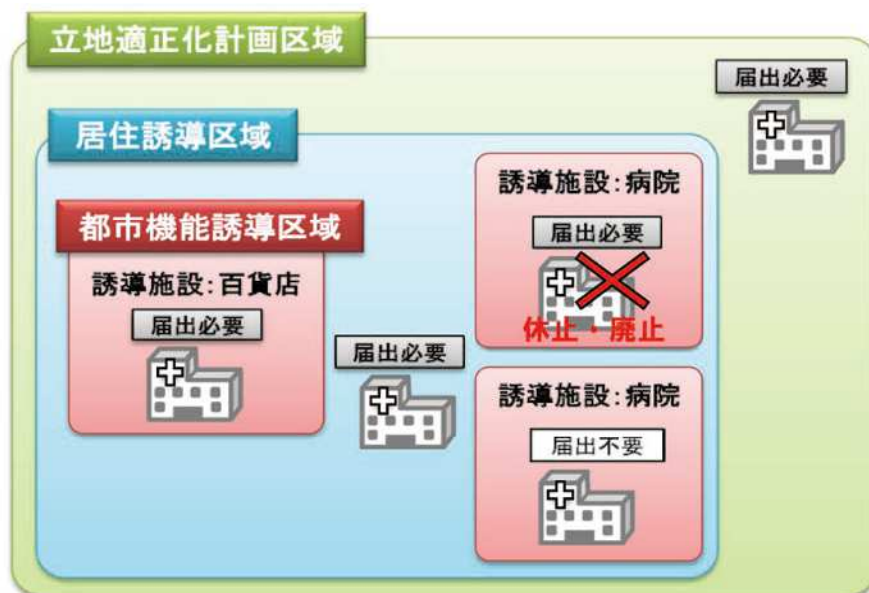
居住誘導区域外の区域で以下の行為を行おうとする場合は、原則、市町村長への届出が義務付けられます。



#### ・都市機能誘導区域の届出

都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設を対象に誘導施設の建築を目的とした開発行為、誘導施設を有する建築物の建築および改築や用途変更で誘導施設を有する建築物とする行為を行おうとする場合は、原則、市町村長への届出が義務付けられます。

また、都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止または廃止しようとする場合も、市町村長への届出が義務付けられています。



国土交通省の HP を基に滋賀県が加工

## (4) 防災指針の策定

近年、特に水災害について頻発化・激甚化の傾向が見られ、防災まちづくりの推進においては、洪水（外水氾濫）、雨水出水（内水）、土砂災害などの災害要因毎に検討を行うとともに、災害の同時発生による被害の拡大等も想定し、これらの災害も統合的に想定することが重要です。

災害リスクの高い地域における新たな立地の抑制や、居住誘導区域からの原則除外を徹底するとともに、居住誘導区域に残存する災害リスクに対しては、計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取り組む必要があることから、都市再生特別措置法第81条に基づき、立地適正化計画に防災指針を記載することとされました。

### 都市再生特別措置法（抜粋）

第八十一条 （ 第1項 省略 ）

2 立地適正化計画には、その区域を記載するほか、おおむね次に掲げる事項を記載するものとする。（ 第一～四号 省略 ）

五 居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針（以下この条において「防災指針」という。）に関する事項（ 以下 省略 ）

防災指針の作成に当たっては、

- ① 立地適正化計画が対象とする地域の災害リスクの分析、災害リスクの高い地域の抽出
- ② リスク分析を踏まえた居住誘導区域の設定や、既に設定している居住誘導区域の見直し
- ③ 居住誘導区域における防災・減災対策の取組方針や地区の課題に対応した対策の検討を行い、検討する必要があります。

(防災指針検討のフロー)

