

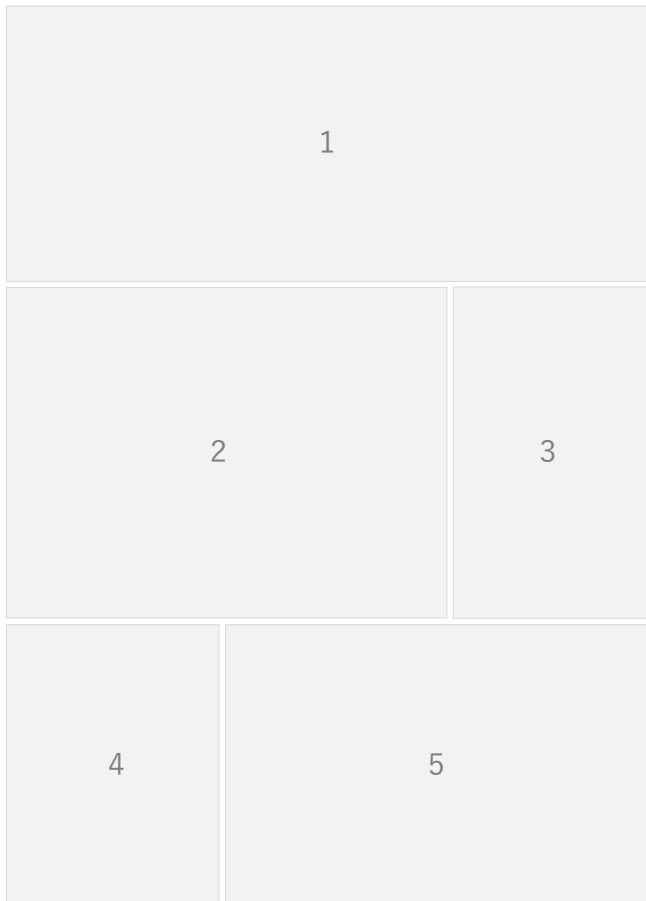
Shiga

City Planning

滋賀の都市計画2025

一人も元気、町も元気な都市づくり





- 1 滋賀県立びわ湖こどもの国（高島市）
- 2 彦根長浜都市計画室町土地区画整理事業（長浜市）
- 3 大津湖南都市計画道路3・3・14号片岡栗東線（守山市）
- 4 矢橋帰帆島公園（草津市）
- 5 メタセコイア並木（高島市）



はじめに

近年、都市を取り巻く環境が大きく変化しており、人口減少、高齢化、市街地拡散、自然災害の頻発・激甚化等への対応が求められております。このような状況を受け、令和4年3月に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。

このため、本方針においては、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するとともに、それらを公共交通サービスで結ぶ「拠点連携型都市構造」を目指すべき姿として示しています。

これにより、住居や医療・福祉施設、商業施設などがまとまって立地し、様々な立場の人が公共交通により、これらの生活利便施設にアクセスできる“まちづくり”など、持続可能で質の高い都市構造への転換を目指していきます。

また、本県では、琵琶湖を中心に滋賀県全体が水と緑と人でつながる一つの大きな公園となり、人の暮らしと心、自然環境や生き物が健やかになる姿を目指して、『THE シガパーク』の取組を進めています。

県内の公園どうしが互いにつながり、人、自然、地域コミュニティをつないで、三方が健やかになる公園を次世代に継承していくことを目標としています。

今後、特に、「交通政策」と「都市計画施策」の一体的かつ重点的な推進や、効率的・効果的な公園運営、THE シガパークの取組深化に注力していきたいと考えています。

このことにより、人口減少社会にあっても生活機能を維持するとともに、豊かで充実した暮らしの実現、滋賀の強みを活かした“まちづくり”を推進していきます。

最後に、本冊子は、本県の都市計画の概要を取りまとめたものですが、都市計画に携わる方々はもちろん、広く県民の皆様にも活用していただき、「人も元気、街も元気な都市づくり」を進めていく上で役立てて頂ければ幸いに存じます。

令和8年（2026年）3月

滋賀県土木交通部都市計画課長

岡田裕行

目 次

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 | 1 |
| 2. 都市計画区域 | 4 |
| 【コラム】都市計画区域の再編 | 6 |
| 3. マスタープラン | 7 |
| (1) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 | 7 |
| (2) 市町村の都市計画に関する基本的な方針 | 8 |
| 4. 都市計画の手続き等 | 9 |
| (1) 都市計画の決定 | 9 |
| (2) 都市計画審議会 | 11 |

II 土地利用

| | |
|-----------------------|----|
| 1. 区域区分 | 12 |
| (1) 市街化区域 | 12 |
| (2) 市街化調整区域 | 12 |
| 2. 地域地区 | 14 |
| (1) 用途地域 | 14 |
| 【コラム】用途地域内で定める建築のルール | 16 |
| (2) 用途地域以外の地域地区 | 18 |
| 3. 地区計画等 | 22 |
| (1) 地区計画 | 22 |
| (2) 地区計画のつくり方 | 23 |
| (3) 市街化調整区域の地区計画 | 23 |
| (4) 集落地区計画 | 23 |
| 【コラム】みどりの創出・保全を推進する制度 | 24 |
| 4. 開発許可制度 | 33 |
| (1) 開発行為 | 33 |
| (2) 開発許可の基準 | 33 |
| (3) 許可が必要となる開発面積 | 33 |

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 | 34 |
| (1) 策定の趣旨 | 34 |
| (2) 役割・位置づけ | 34 |
| (3) 拠点連携型都市構造への転換 | 34 |
| (4) 5つの目指すべきまちづくりの方向性 | 34 |

| | |
|---|----|
| 2. みどりとみずべの将来ビジョン----- | 35 |
| (1) 策定の趣旨----- | 35 |
| (2) 湖辺域の将来像----- | 35 |
| (3) 検討体制----- | 35 |
| 3. 立地適正化計画----- | 36 |
| (1) 県内市町の立地適正化計画の取組状況----- | 36 |
| (2) 誘導区域について----- | 37 |
| (3) 建築物等の届出----- | 38 |
| (4) 防災指針の策定----- | 39 |
| 【コラム】成熟社会の共感都市再生ビジョン----- | 41 |
| 【コラム】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----- | 42 |
| 【コラム】都市計画情報のデジタル化・オープン化の必要性----- | 43 |

第2章 都市施設と都市基盤を整備する事業

I 都市施設

| | |
|---------------------------------|----|
| 1. 交通施設----- | 44 |
| (1) 道路(街路)----- | 44 |
| 【コラム】都市計画道路の見直し----- | 45 |
| (2) 交通広場----- | 46 |
| (3) 駐車場----- | 46 |
| 2. 公共空地(公園・緑地等)----- | 47 |
| (1) 公園----- | 47 |
| 【コラム】緑の基本計画----- | 60 |
| 【コラム】公募設置管理制度(Park-PFI)の特徴----- | 61 |
| (2) 緑地----- | 62 |
| (3) 墓園----- | 67 |
| 3. 供給処理施設等----- | 68 |
| (1) 下水道----- | 68 |
| (2) その他の都市施設----- | 71 |

II 都市基盤を整備する事業

| | |
|--------------------------|----|
| 1. 都市計画事業とは----- | 72 |
| (1) 都市計画事業の認可の効果----- | 72 |
| (2) 都市計画事業と土地収用----- | 72 |
| 2. 都市計画道路事業----- | 73 |
| 【コラム】道路整備アクションプログラム----- | 87 |
| 3. 都市計画公園事業----- | 88 |
| 【コラム】指定管理者制度----- | 89 |
| 【コラム】公園施設の長寿命化計画----- | 89 |
| 【コラム】THEシガパーク----- | 89 |

| | |
|--|----|
| 4. 市街地開発事業 | 90 |
| (1) 土地区画整理事業 | 90 |
| (2) 市街地再開発事業 | 96 |
| (3) 工業団地造成事業 | 96 |
| 【コラム】都市構造再編集中支援事業・都市再生整備計画事業・まちなかウォークブル推進事業（旧まちづくり交付金事業） | 97 |

第3章 湖国「滋賀」の景観まちづくり

I 景観法と風景条例

| | |
|-----------------------------|-----|
| 1. ふるさと滋賀の風景を守り育てる条例（風景条例） | 103 |
| (1) 風景条例に基づく景観形成地域の指定 | 103 |
| (2) 滋賀県景観審議会の設置 | 103 |
| 2. 景観法制定に伴う風景条例の改正と景観計画策定 | 104 |
| (1) 景観法の制定 | 104 |
| (2) 風景条例の改正と景観計画策定 | 105 |
| 【コラム】滋賀県景観行政団体協議会の取組 | 106 |
| (3) 景観計画以外で建築物等の形態意匠を制限する手法 | 108 |

II 歴史まちづくり法

| | |
|-----------------------------|-----|
| 1. 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律 | 109 |
| 2. 彦根市歴史的風致維持向上計画(第2期) | 110 |
| 3. 長浜市歴史的風致維持向上計画(第2期) | 110 |
| 4. 大津市歴史的風致維持向上計画(第1期) | 111 |

III 都市計画法と風致地区条例

| | |
|--------------------------|-----|
| 1. 「風致地区」とは | 112 |
| 2. 風致地区内における建築等の規制に関する条例 | 112 |

IV 古都保存法

| | |
|----------------------------|-----|
| 1. 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法 | 113 |
| 2. 古都とは | 113 |
| 3. 古都おおつの歴史的風土 | 113 |

V 屋外広告物法と滋賀県屋外広告物条例

| | |
|-----------------------|-----|
| 1. 屋外広告物とは | 114 |
| 2. 屋外広告物の規制の目的 | 114 |
| 3. 滋賀県内の屋外公告物の制度 | 114 |
| 4. 滋賀県屋外広告物条例で規制される内容 | 116 |
| 【コラム】屋外広告物施策における連携 | 116 |

※数値、名称等の情報については特に記載のある場合を除き、令和7年3月31日時点のものです。