【審２－１】

草津市景観計画（※１）の変更　概要

１　景観法第１１条に基づく住民提案による景観計画の変更について

旧東海道（市道宮町渋川線）の県道草津山田線から草津川跡地マンポまでの本陣通りにおいて、史跡草津宿本陣が残る歴史的な街並みを活かしたまちづくりを進めるため、地域住民が主体となって、草津市景観条例（以下「条例」という。）に基づく景観形成重点地区準備会（以下「準備会」という。）が平成２７年１２月に設立されました。

また、良好な景観の形成には、行政だけでなく住民等が主体的に景観計画の策定や変更に積極的に参加できるよう、景観法第１１条（※２）では住民による提案制度を定めております。景観法運用指針では、その提案制度について行政が積極的に受け止める姿勢が望まれると記載されています。

今回、準備会では景観法第１１条に基づく住民による提案制度を活用し、本陣通りを草津市景観計画の景観形成重点地区（重点的に良好な景観形成に取り組んでいく必要のある地区）（以下「重点地区」という。）に加えるため、必須項目である景観形成の基本目標や重点地区として指定する区域、基準等についての検討を進められ、提案に必要な区域内の土地および建物所有者の総数の２／３以上の同意を集められたことから、平成２８年１０月２７日に東海道草津宿本陣通り景観形成重点地区を追加指定することの景観計画変更提案（区域および基準）を市へ提出されました。

＊１　景観計画とは、景観法に基づく景観行政団体である草津市が定めることができる良好な景観の形成に関する計画であり、平成２４年１０月に策定済みです。景観計画では、地域の特性に応じて市全域を５つの区域に分けて設定し、区域ごとの建築物の建築等の行為が、届出・勧告により緩やかに規制できるほか、特に配慮すべき重点地区など景観法に規定する制度が活用できる枠組みとなっています。

※２　景観法第１１条（抜粋）

（住民等による提案）

第１１条　第８条第１項に規定する土地の区域のうち、一体として良好な景観を形成すべき土地の区域としてふさわしい一団の土地の区域であって政令で定める規模以上のものについて、当該土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のために設定されたことが明らかなものを除く。以下「借地権」という。）を有する者（以下この条において「土地所有者等」という。）は、一人で、又は数人が共同して、景観行政団体に対し、景観計画の策定又は変更を提案することができる。この場合においては、当該提案に係る景観計画の素案を添えなければならない。

２　まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする特定非営利活動促進法（平成１０年法律第７号）第２条第２項の特定非営利活動法人若しくは一般社団法人若しくは一般財団法人又はこれらに準ずるものとして景観行政団体の条例で定める団体は、前項に規定する土地の区域について、景観行政団体に対し、景観計画の策定又は変更を提案することができる。同項後段の規定は、この場合について準用する。

２　準備会からの提案内容と景観計画への整合性について

・景観計画に重点地区を追加するためには下記の３点が必要となりますが、今回準備会より提案されました別紙：区域図および景観形成基準の中にすべて記載されていることから、提案を受付しております。

- 重点地区の区域
- 良好な景観形成のための制限に関する事項
- 良好な景観の形成に関する方針

・景観計画において重点地区の指定する方針が平成２４年１０月当初施行時から定めてあり、下記の４項目であります。これらのいずれかに該当する必要があり、提案のあった場所は②および④に該当し、指定について支障ありません。

① 豊かな自然環境が残されている地区
② 草津の歴史文化が色濃く残されている地区
③ まちのにぎわいや活力とともに、うるおいがあって質の高いまちなみ景観や都市景観の創出に向けて取り組む地区
④ 市民・事業者が積極的に景観づくりに取り組む地区

・景観法第１１条において住民提案する場合、指定する地区内の土地所有者等の２／３の同意が必要ですが、提案書に必要数が添付されておりました。

以上より、提案内容（区域および景観形成基準）を景観計画の中に取り込むための、景観法および条例・規則に基づき手続きを進めます。

３　今後の手続きについて

市へ提出された案に基づき、景観計画において既に指定している２箇所の重点地区を３箇所に変更する手続が必要となることから、条例および都市計画法に基づき、平成２９年１２月頃に草津市景観審議会および草津市都市計画審議会の附属機関それぞれへの諮問後、パブリックコメント等を平成３０年４月に実施し、平成３０年７月に改正するものです。

現在策定されている重点地区

① 琵琶湖岸景観形成重点地区（琵琶湖岸）
② 伝統的沿道景観重点地区（渋川、西渋川の一部）

＋

③ 今回提案のあった【東海道草津宿本陣通り景観形成重点地区】の追加を行う。

市内の重点地区については、別紙「景観形成重点地区の指定地区図」参照

【主なスケジュール】

平成２９年１２月　都市計画審議会にて景観計画の変更意見聴取（※）
景観審議会にて景観計画の変更審議（※）
平成３０年　４月　パブリックコメント
平成３０年　７月　景観計画の変更告示・施行

※草津市都市計画審議会および草津市景観審議会に諮問し、意見聴取する必要があります。
都計審…景観法第９条第８項において準用する同条第２項
景観審…草津市景観条例第１６条

【現在の景観計画の規制対象】

景観形成重点地区
・琵琶湖岸景観形成重点地区
・伝統的沿道景観重点地区

＊建築物
延べ面積 10 ㎡超え等の建築時に、市への届出および各重点地区の景観基準の適合への協議が必要

景観形成重点地区　以外の市内全域
＊建築物　延べ面積 300 ㎡以上等の大規模建築物の建築時に、市への届出および景観基準適合への協議が必要

【改正後の景観計画の規制対象】

景観形成重点地区
・琵琶湖岸景観形成重点地区
・伝統的沿道景観重点地区
・東海道草津宿本陣通り景観形成重点地区

＊建築物
延べ面積 10 ㎡超え等の建築時に、市への届出および各重点地区の景観基準の適合への協議が必要

景観形成重点地区　以外の市内全域
＊建築物　延べ面積 300 ㎡以上等の大規模建築物の建築時に、市への届出および景観基準適合への協議が必要