

平成29年8月23日(水)
第16回草津市景観審議会
資料4

《報告案件》

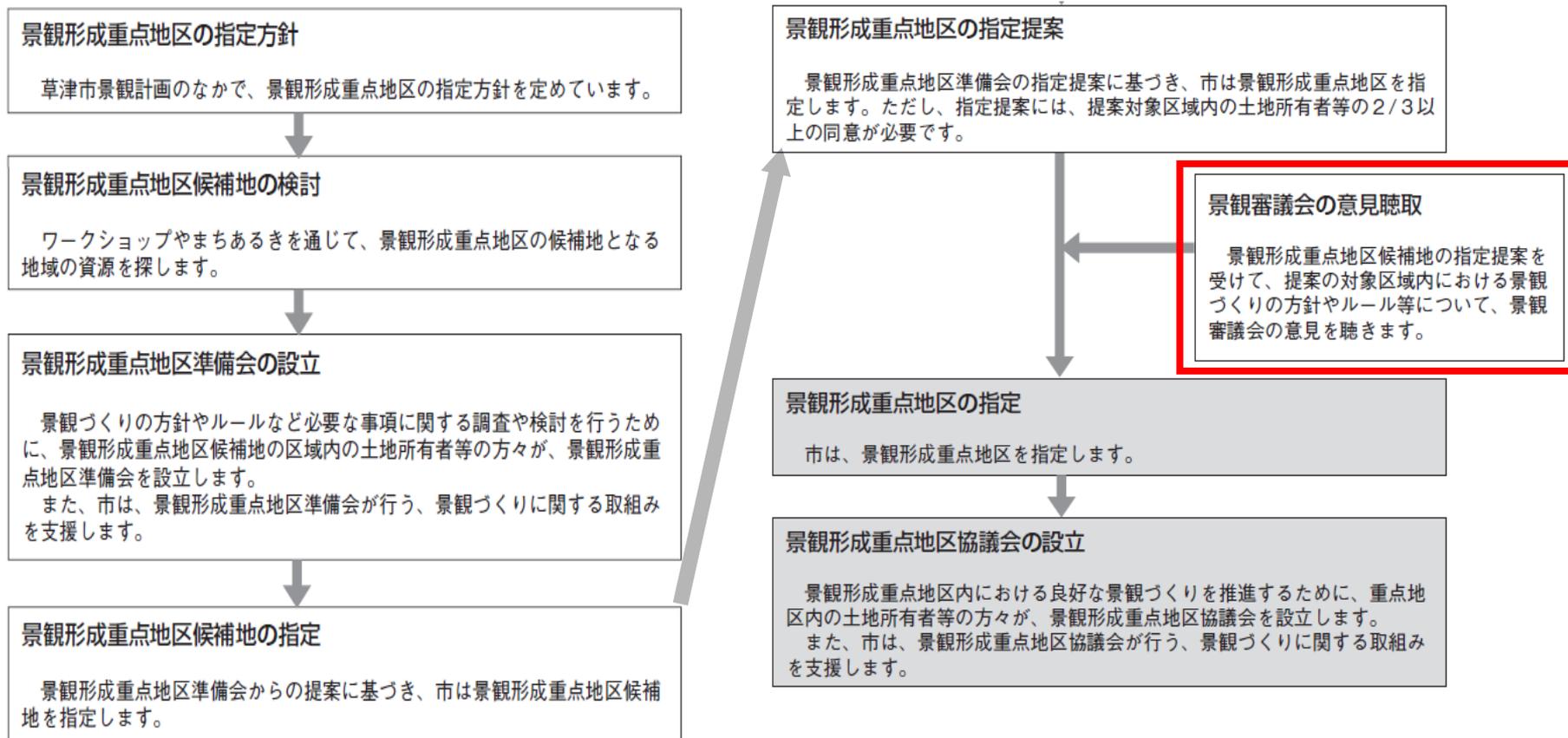
景観形成重点地区指定について

景観形成重点地区と指定の流れ

草津市景観計画(平成24年10月施行)に基づき、市民が主体となって景観づくりに取り組む地区を「景観形成重点地区」として指定するもの。指定に当たっては、**重点地区予定地内の土地所有者が当該予定地内における土地所有者等の2/3以上の同意を得て市に提案し、市が指定をする。【景観法第11条第3項(住民等による提案)】**

※土地所有者等とは、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)を有する者をいう

【景観形成重点地区指定の流れ】



景観形成重点地区の指定方針

景観形成重点地区の考え方

- ・重点的に良好な景観の保全・活用や新たな都市景観の創出を図るべき地区
- ・住民が主体となって、それぞれの地域特性に応じた、景観形成の方針や規制基準を設定する
- ・市は、景観誘導を図るための支援策などの各種施策を展開していく

景観形成重点地区の指定の方針

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まちなみ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

現在指定している景観形成重点地区



景観形成重点地区で定めるべき内容について

景観計画において重点地区として指定するためには、以下の3つの内容を定める必要があります。

- ・重点地区の区域

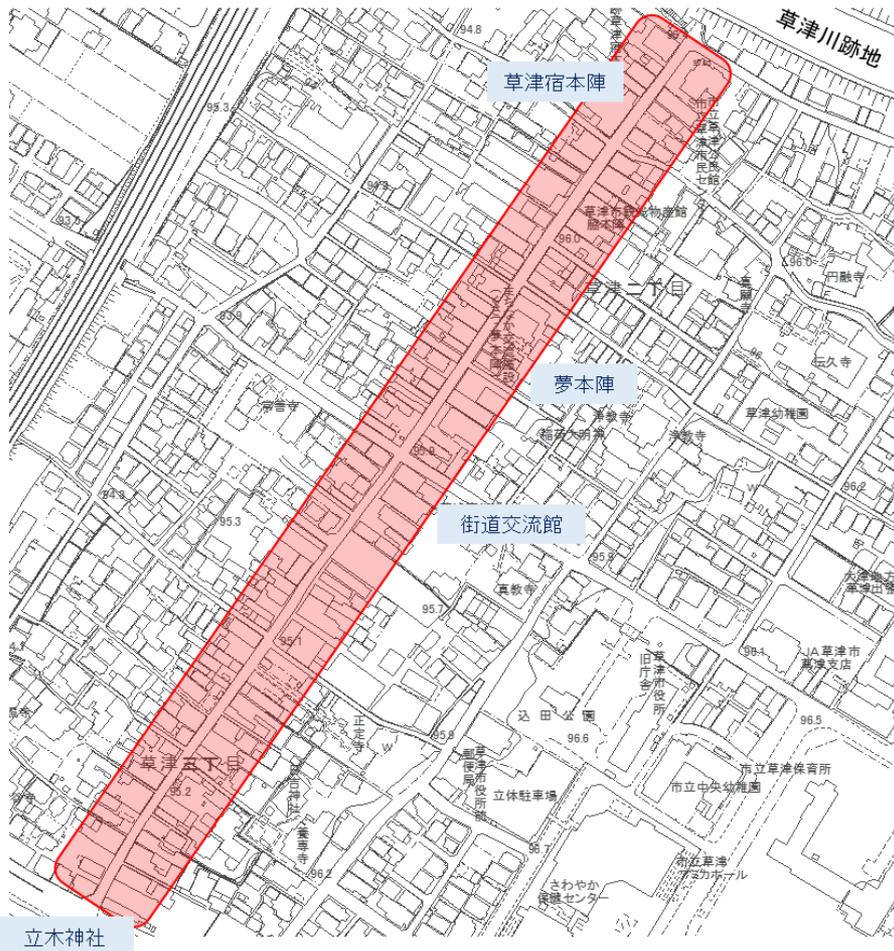
- ・良好な景観の形成に関する方針

- ・良好な景観形成のための制限に関する事項(＝基準)

東海道草津宿本陣通り景観形成重点地区の指定範囲(案)

1 指定範囲

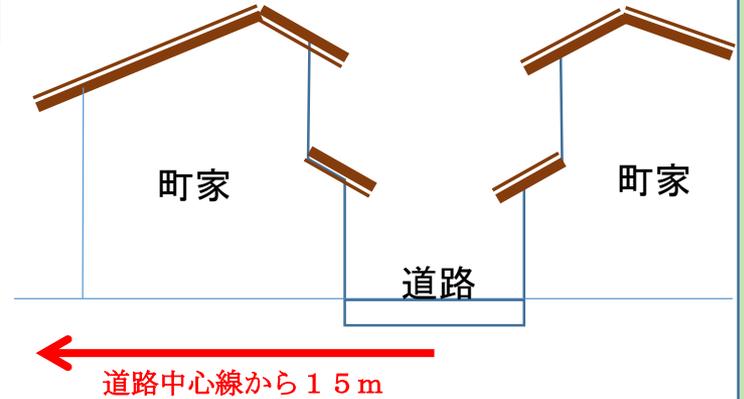
市道宮町渋川線のうち、県道山田草津線との交差点から草津川マンポまでの区間で、道路中心線から15mの範囲を指定範囲とする。



●15mの設定根拠

街道沿いの建築物の特徴である「切妻平入」の勾配屋根が道路境界に面して建っている場合に、**その屋根すべてを包含する範囲**

断面図



例) 万善呉服店(草津三丁目)

左の写真のように、街道沿いに面して建築されている場合で、隣接地が駐車場等の場合、前面道路から建築物の妻側が大きく見えている。

15mの範囲については届出対象範囲とし、基準への適用を求める。

届出対象行為①(道路中心線から15mの範囲)

3 届出対象行為

琵琶湖岸景観形成重点地区および伝統的沿道景観重点地区と同じ

建築物	新築、増築、改築、または移転	○新築、増築、改築または移転にかかる部分の床面積の合計が10㎡を超える行為。 ○行為後の建築物の高さが5mを超える行為。
	外観を変更することとなる修繕もしくは模様替えまたは色彩の変更	○行為に係る部分の面積の合計が10㎡を超える行為。
工作物	新築、増築、改築、または移転	○垣(生け垣を除く、さく、へい、擁壁の類の場合、高さが1.5mを超える行為、または長さが10mを超える行為。 ○汚水または排水を処理する施設の場合、高さが1.5mを超える行為、または行為に係る部分の築造面積の合計が100㎡を超える行為。
	外観を変更することとなる修繕もしくは模様替えまたは色彩の変更	○地上に設置する太陽光発電設備等(集熱利用するものを含む。)で、高さが5mを超える行為またはモジュールの面積の合計が100㎡を超える行為。 ○上記以外の工作物で、規則で定めるもの。 行為後の工作物の高さが5mを超える行為。
開発行為、土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更		○切土により生ずるのり面の高さが1.5mを超える行為。 ○切土により生ずるのり面の長さが10mを超える行為。 ○行為に係る部分の面積が100㎡を超える行為。
木竹の伐採		○高さが5mを超える木竹の伐採。 ○林業を営むために行う木竹の伐採。
屋外における物件の体積		○堆積された物件を外部から見通すことができ、かつ、物件の堆積期間が30日を超える行為のうち、高さが1.5mを超えるもの、または、面積が100㎡を超えるもの。
水面の埋め立てまたは干拓		○盛土により生ずるのり面の高さが1.5mを超える行為。 ○盛土により生ずるのり面の長さが10mを超える行為。 ○行為に係る部分の面積が100㎡以上であるもの。

届出対象行為②(道路中心線から15mよりも離れた場所)

3 届出対象行為

一般のゾーンと同じ

建築物	新築、増築、改築、または移転	○建築物の最高部の高さが13m以上もしくは4階建以上の行為。ただし、田園ゾーンについては、高さ10m以上の行為。
	外観を変更することとなる修繕もしくは模様替えまたは色彩の変更	○行為にかかる延床面積の合計が300㎡以上の行為。
工作物	新築、増築、改築、または移転	○高さ13m以上のもの。ただし、田園ゾーンについては高さ10m以上の行為。
	外観を変更することとなる修繕もしくは模様替えまたは色彩の変更	○地上に設置する太陽光発電設備(集熱利用のものを含む。)で、高さが13m以上(田園ゾーンについては高さ10m以上)の行為またはモジュールの面積の合計が1,000㎡を超える行為。

範囲の考え方

Q1 15mの範囲の考え方について

A1 壁面線の位置と屋根および軒の形状を配慮することにより、街並みに統一感を生み出していくことが最も重要と考えていることから、その対象となる道路に面している建築物が道路中心線から15mの範囲に概ね入っており、基準に基づき協議をしていく。

Q2 届出の対象となるものは。

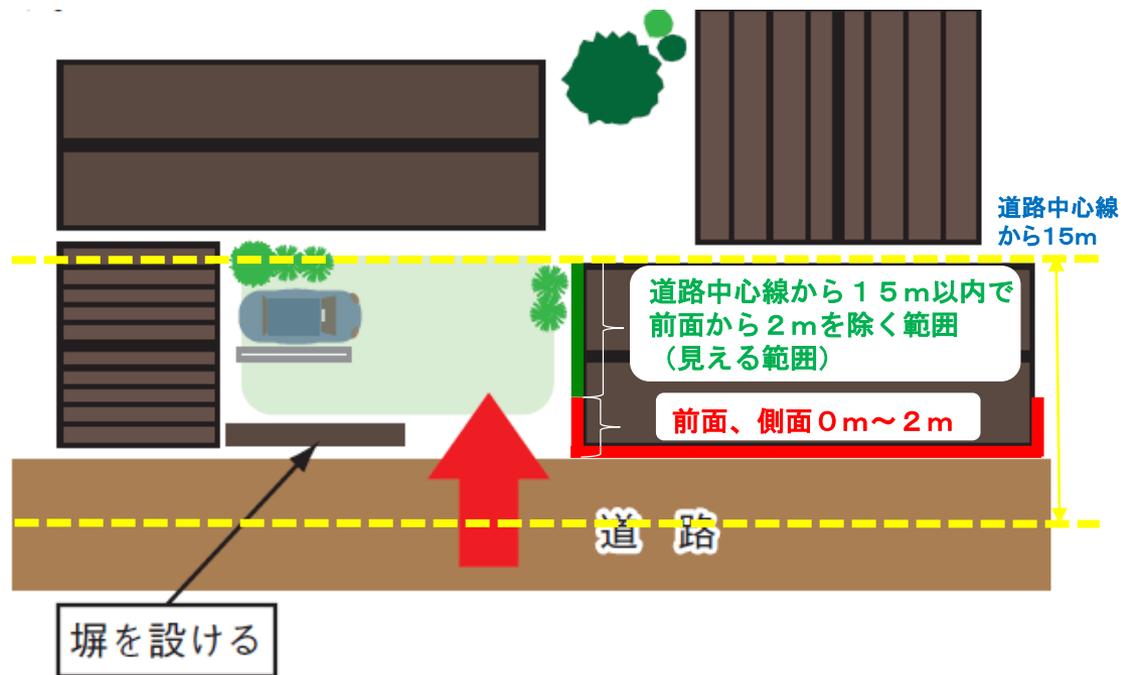
A2 道路中心線から15m以内の範囲内にある建築物・工作物(門・塀)が対象となる。

Q3 15mの範囲を跨いで設置されるものはどのように考えているのか。

A3 15mの範囲内外で不可分であることから、建築物であれば棟単位、工作物では区切れる範囲とする。

Q4 15mの範囲内にあるが本陣通りに面して別棟があるため、通りから直接見れない建築物にまで規制はかかるのか。

A4 15mの範囲内にある場合は、届出対象となるが、見えない範囲は補助対象としない。



良好な景観の形成に関する方針

基本目標：歴史街道の佇まいと賑わいを創出する景観づくり

- 歴史街道としての佇まいを感じる景観づくり
- 時とともに魅力が高まる景観づくり
- まちの賑わいを創出する景観づくり
- 住民協働による景観づくり
- 安全・安心に配慮した住みよい景観づくり



景観形成の基本的な方針

- 史跡草津宿本陣などが残る東海道沿いの歴史的なまちなみを活かした景観形成やまちづくりを推進します。
- 新しい建築物等が違和感なくまちなみにとけ込むよう、歴史的な趣を残す工夫をするなど、通りの個性や魅力を高める景観の創出に努めます。
- 屋外広告物・工作物等が違和感なくまちなみにとけ込むよう、歴史的な趣を残す工夫をするなど、通りの個性や魅力を高める景観の創出に努めます。

景観形成重点地区指定により変更する内容

現在のゾーン・軸・・・まちなかゾーン・歴史街道軸

→まちなかゾーンおよび歴史街道軸の基準が適用される。

●まちなかゾーンにおける届出対象行為

新築、増築、改築、移転、外観を変更することとなる修繕もしくは模様替え、色彩の変更

【建築物】建築物の最後部の高さが13m以上もしくは4階建以上の行為

行為にかかる延床面積の合計が300㎡以上の行為

【工作物】高さ13m以上の行為

景観形成重点地区の指定による主な変更内容

○届出対象行為の拡大

○景観形成基準の変更・追加

たとえば、新しく建物を建てる場合、従来は上記のような比較的大規模な建物のみが届出対象でしたが、重点地区になると、10㎡強の小規模な建築物でも届出が必要になります。

また、景観形成基準については、現在の歴史街道軸の基準(次ページ以降黒字部分)に加えて切妻平入、格子窓、虫籠窓の保全など、「**草津宿らしさ**」を盛り込んだ項目(次ページ以降赤字部分)を追加します。

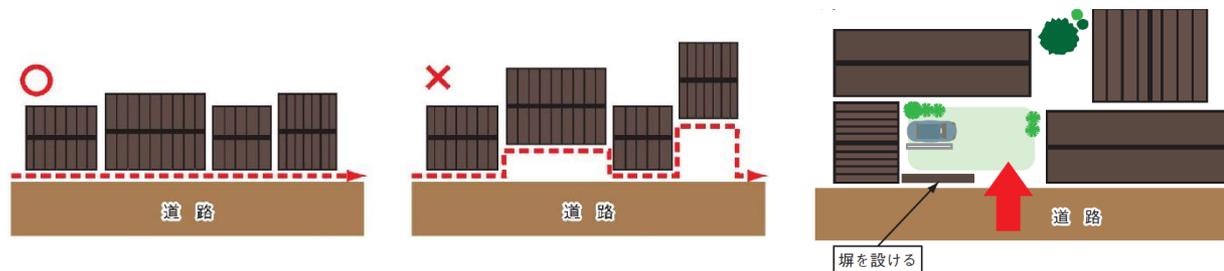


景観形成基準(案)①

1. 位置

①周辺の建築物の配置状況を勘案しつつ壁面線の統一に配慮し、整然とした街並みの形成に努めること。

②駐車場の設置などにより、通りから壁面を後退させる場合は、周辺景観との調和に配慮し、塀等を設置して壁面ラインの連続性に配慮すること。



セットバックした集合住宅の前面に塀を設置した例。

2. 形態

①周辺の建築物の多くが入母屋や切妻等の形態の屋根をもっているの
で、これらの形態との調和を図るため、原則として、勾配のある屋根を設
けること。

また、大規模建築物の3階以上の部分は道路境界から2.7m(一間半)
以上セットバックさせるなど、周辺の街並みとの調和や上空への見通し
の確保に努めること。



3階以上をセットバックした大規模建築物のイメージ

景観形成基準(案)②

2. 形態

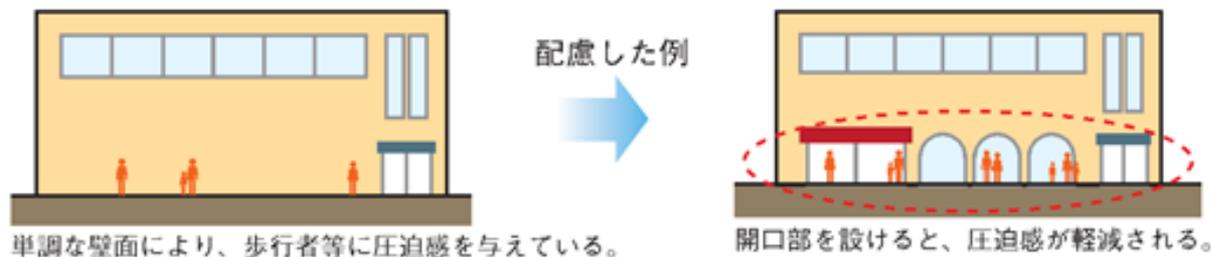
- ②勾配屋根は、原則として、適度な軒の出を有すること。
- ③周辺の建築物と調和した屋根(勾配、向き)等とし、連続した街並みを乱さないよう努めること。
- ④東海道草津宿の伝統的な建築形態を基調とし、歴史的街並みとの調和を図ること。



景観形成基準(案)③

3. 意匠

①屋根、壁面、開口部等の意匠に配慮し、威圧感および圧迫感を軽減するよう努めること。



②外見できる壁面等の意匠の釣合に配慮し、建築物全体としてまとまりのある意匠とすること。

③敷地内や建築物に付属する設備(屋上に設ける設備を含む。)について、建物と一体となった意匠とし、設置位置を考慮するなど目立たないように努めるとともに、周辺景観との調和に配慮すること。ただし、これにより難しい場合は、覆いをするなど修景措置を講じること。

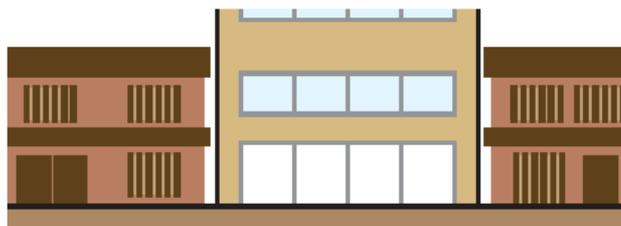


④大規模建築については、平滑な大壁面が生じないように、陰影効果に配慮すること。

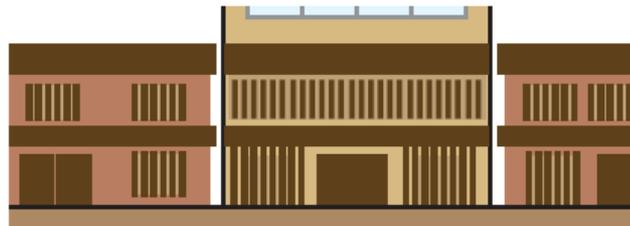
景観形成基準(案)④

3. 意匠

- ⑤玄関および開口部は建具、格子等の伝統的様式とすること。もしくは、それに準備に準じるものとする。
- ⑥草津宿の特徴である切妻平入、格子窓、虫籠窓の保全に努めること。



周辺の歴史的な街並みと調和しない形態・意匠により、街並みの連続性が途切れている。



低層部に格子や瓦など、周辺と調和したデザインを取り入れることにより、街並みの連続性が確保される。

草津町家の保全により、特徴的な街並みの継承に努める。



虫籠窓

主に漆喰の塗屋造りと呼ばれる町家建築の二階部分に、縦に格子状に開口部を設けた固定窓のこと

切妻平入

切妻造の屋根の四角形の斜面に向かって出入口がある建物の様式

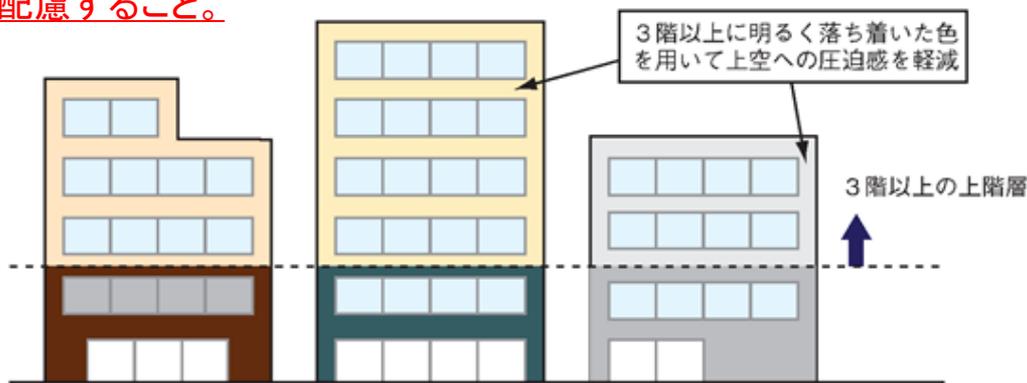
格子窓

角材を縦横の格子状に組み上げた建具。格子は、町家の外観デザイン要素のひとつである他、防犯やプライバシー保護にも効果的

景観形成基準(案)⑤

4. 色彩

- ① けばけばしい色彩とせず、周辺の景観との調和を図ること。
- ② 建築物、工作物の外観および屋根の基調色は、『琵琶湖岸景観形成重点地区』を参照。
- ③ 色彩の性質を十分考慮するとともに、一つの建物に数多くの色を用いることを避け、落ち着いた雰囲気醸し出すよう色調を統一する。
- ④ 周辺景観の色相と対比する色相を使用する場合にあっては、周辺の色調および規模に十分留意し、対比調和の効果が発揮できるよう十分考慮すること。
- ⑤ 屋上工作物の色彩は、建築物本体および周辺景観との調和が図れるものとする。
- ⑥ 大規模建築物については、上空への圧迫感を軽減するため、3階以上の上層階の外壁には明度の明るい色(明度4以上)や彩度の低い色を用いること。
- ⑦ 勾配屋根は日本屋根を意識した黒又は灰色を基本とし、外壁等を含めた外観について自然素材の色を意識した落ち着いた色調とする。
- ⑧ 店舗等のシャッターについては、建物との調和を図りながら、木戸などの自然素材の色を意識した色彩のものとなるよう配慮すること。



景観形成基準(案)⑥

5. 素材

- ①周辺景観になじみ、かつ、長期間にわたって良好な景観が維持できるよう、耐久性および耐候性に優れた素材を使用すること。
- ②勾配屋根の屋根材については、瓦等の自然素材を用いること。ただし、これにより難しい場合は、これを模した素材とすること。
- ③外壁は木材、土、石材、漆喰などの自然素材を用いること。ただし、これにより難しい場合は、これを模した素材とすること。

自然素材による質感と色彩で、趣と落ち着きのある街並みを目指しましょう。

銀鼠色の瓦



白漆喰と下見板

木格子



黒漆喰と黒瓦

景観形成基準(案)⑦

6. 敷地の緑化措置

- ①建築物が周辺景観と融和し、良好な景観の形成および周辺環境との調和が図れるよう、樹種の構成および樹木の配置を考慮した植栽を行うこと。
- ②大規模建築物については、原則として、建築物が周辺に与える威圧感、圧迫感および突出感を和らげるよう、その高さを勘案した樹種及び樹木を選び、その植栽位置を考慮すること。
- ③植栽に当たっては、自然植生を考慮するとともに、周辺環境との調和が得られる樹種とすること。



7. 樹木等の保全措置

- ①敷地内に生育する樹林については、できるだけ残すこと。止むを得ず樹林を伐採する必要があるときは、必要最小限にとどめること。
- ②敷地内に樹勢が優れた樹木がある場合は、この樹木を修景に生かせるよう配慮すること。ただし、これにより難しい場合は、移植の適否を判断し、できるだけその周辺に移植すること。移植後は十分な管理を行い、樹勢の回復に努めること。

景観形成基準(案)⑧

8. 垣、さく、へい、門(建築物に附属するものを含む)その他これらに類するものの新設、増築または改築

①周辺景観および敷地内の状況に配慮し、調和の得られる形態および意匠とすること。

②自然素材を意識した落ち着いた色彩で、周辺景観および敷地内の状況と調和が得られるものとする。ただし、自然素材を利用する場合や、周辺景観と調和すると認められる場合においてはこの限りではない。



9. 擁壁の新設、増築または改築

①道路に面して設ける場合は、できるだけ低いものとする。

②できるだけ石材等の自然素材を用い、これにより難しい場合はこれを模したものにする。これらの素材を用いることができない場合は、修景緑化等の措置を講じること。

景観形成基準(案)⑨

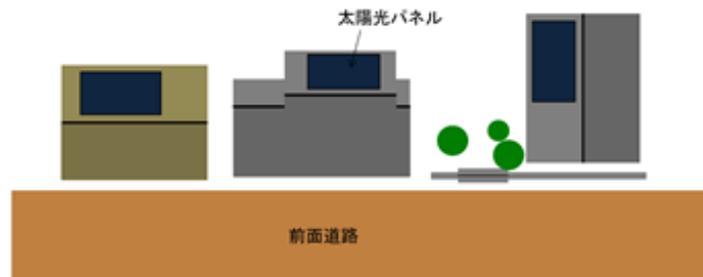
10. 自動販売機の設置

自動販売機の設置に際しては、周囲の景観に調和するよう、位置や外観の色彩、木製の囲い等の設置をするなどして配慮する。



11. 太陽光パネルの設置

前面道路からは見えない位置に設置すること。



12. 看板

①原則として、自家用に供するもののみとする。

②けばけばしい色彩のものや、激しい道光・点滅等をするものを使用しない。また、趣のあるデザインや、自然素材又はこれに準ずるものを用いるなど、店舗及び街並みとの調和に配慮する。



第15回審議会での意見とそれに対する市の考え方

Q1. にぎわいは何を求めているのかわからない。

店舗兼住居・店舗・専用住居のさまざまな用途があり、商店であれば来客、店舗数の増加であり、住居であれば近隣との交流や買い物のしやすさであると考えます。すべての用途にかかるものは、歴史文化のある落ち着いた街並みであり、総合的に住みやすさが上がることで、居住者やこの通りに来訪する方が増えることが、【にぎわい】であると考えています。

Q2. 現状にぎわいがあるとは思えず、地域の方々にとってみても指定して何かのメリットがないと理解と協力が得られないので、まちのにぎわいを創出する方策を行政、地域、商工会や観光会に広げていくとともに、私有財産に対する補助制度を検討してほしい。

商店街がある一方で、駅近くで住環境も良いことから、にぎわいについてはそれぞれの観点から検討します。また、重点地区指定後は規制の対象範囲の拡大や基準の追加をすることから、補助制度についても、従来の宿場街道景観形成事業の範囲を拡大します。

第15回審議会での意見とそれに対する市の考え方

Q3. 重点地区に市が投資することで、他の地域を含めた市全体にどれほどのメリットがあるのか。

Q4. 草津市の中で重要な位置づけであることはわかるが、にぎわいどころか沈んでいくことしか見えそうにない場所に市として関わるレベルではないと思う。

○景観計画策定時のアンケート…

「中心市街地の景観づくりが大事」と考える人の割合：7割以上

○平成28年度市民意識調査「草津市の都市イメージ」…

「街道文化の歴史豊かな宿場のまち」：15.8%（全体で3番目）

これらの調査から、多くの方が歴史街道について意識されておられること、今回の指定提案が住民発案であることから、行政としてまちづくりの支援をすべきであると考えます。また、今回の事業が中心市街地活性化基本計画に位置付けられていることから、ひいては市全域の活性化に繋がると考えます。

○宿場祭り、街灯りのメイン会場であり草津市でのお祭りに欠かせない通りです。お祭りは本陣をはじめ、立木神社、通りに面する寺、東海道を意識した意匠の建物などの歴史文化を活用して実施されており、景観が崩れてしまうことは祭り事態の価値も下がっていくことになると考えます。