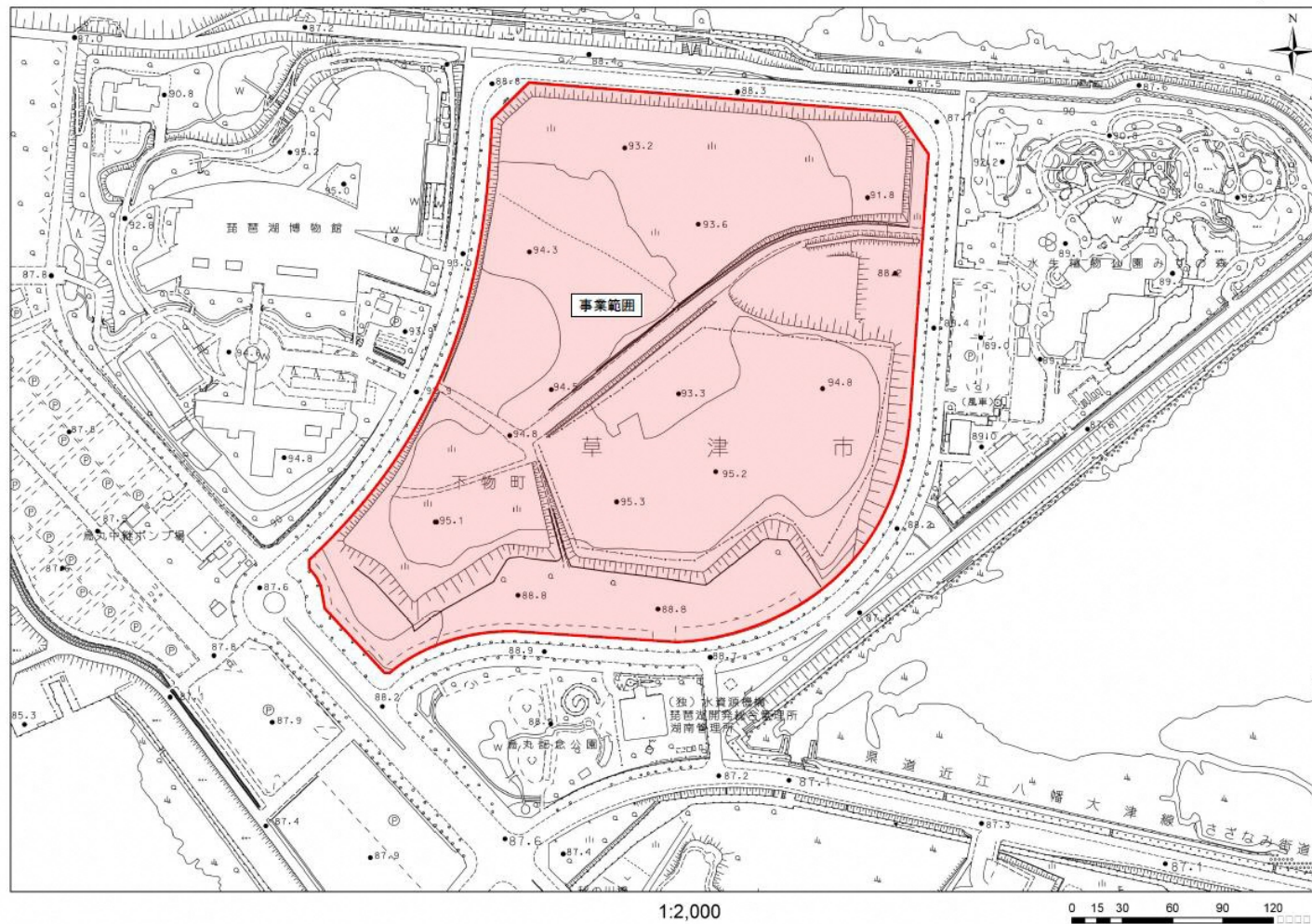


烏丸半島中央部土地利用における 地区計画等(景観関連)の整合について



施設概要書



所在地	地番	草津市下物町字烏丸1091-163	
交通	電車	JR東海道本線草津駅へ約8.4km	
	バス	近江鉄道バス「琵琶湖博物館」停留所、「水生植物公園みずの森」停留所 隣接	
土地	面積	公簿：90,653㎡、実測：90,653.84㎡	
	地目	公簿・現況：雑種地	
	権利	所有権	
	高低差	敷地内で最大約7m程度	
	接面道路	草津市道 烏丸環状線（建築基準法第42条第1項第1号）四方路	草津市道路課
建物・工作物		なし	
公法上の制限	区域・区分	市街化調整区域	
	用途地域	—	
	その他	○草津市都市計画マスタープランにおいて、「レクリエーション地区」に位置付けられている。 ○地区計画策定予定	
	建ぺい率	40%（指定建ぺい率）	
	容積率	200%	
	防火・準防火	—	
	風致地区	「草津守山湖岸風致地区」 ■建築物等の新築 高さ制限15m、建ぺい率40%以下、壁面後退、緑化30%以上 ■宅地の造成等 緑化30%以上、5mを超える切土・盛土不可	草津市都市計画課
	景観地区	「琵琶湖湖岸景観形成特別地区」（滋賀県景観計画） 「琵琶湖湖岸景観形成重点地区」（草津市景観計画） 高さ制限13m	
	その他	草津市屋外広告物規制（禁止区域1）	
	埋蔵文化財	敷地の一部が周知の埋蔵文化財包蔵地「烏丸崎遺跡」	草津市教育委員会事務局文化財保護課
その他	ガス	西側、北側、東側市道に埋設管あり	大阪ガス
	上水道	西側、北側、東側市道にΦ200mm、南西側市道にΦ250mmの埋設管あり	草津市上下水道施設課
	公共下水道	西側市道にΦ250mm、東側市道にΦ500mm、南西側市道にΦ600mmの埋設管あり	
	土壌汚染	土壌汚染対策法に規定する要措置区域・形質変更時要届出区域の指定なし	滋賀県南部環境事務所
	その他		
備考			



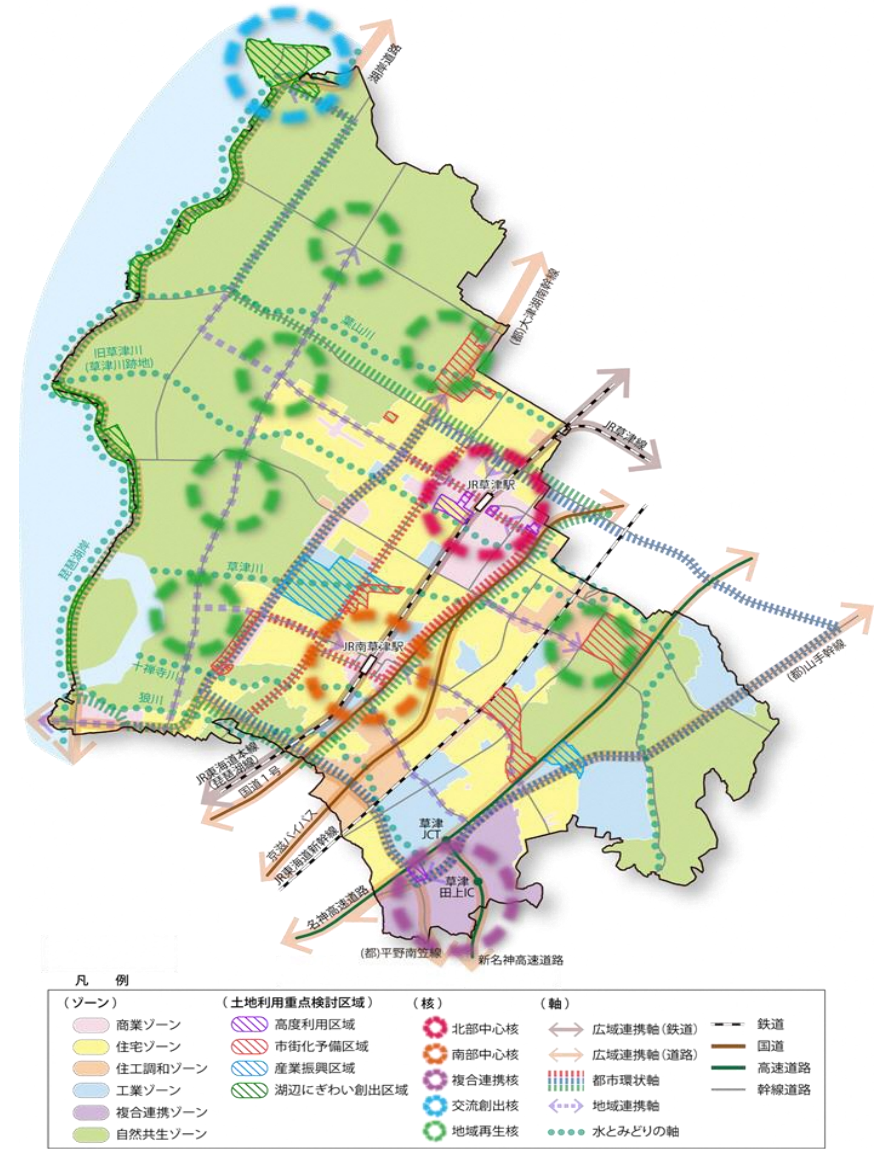
【別表2】 <市街化調整区域における地区計画制度 類型別運用基準表>

地区計画の類型	生活拠点形成型		産業振興拠点形成型	大規模開発型(非住居系)
1区域面積の範囲	1ha～5ha		1ha～	20(5)ha～
区域が接する道路	主要地方道または有効幅員9.0m以上の道路		有効幅員9.0m以上の道路	有効幅員9.0m以上の道路
土地利用の方針	草津市版地域再生計画における生活拠点の形成 生活拠点地区、戸建住宅地区いずれも1.0ha～ 生活拠点地区は必置、戸建住宅地区を併設可		産業振興拠点の形成	法律等に基づき策定された 計画による内容のもの
	戸建住宅地区	生活拠点地区 ・地域再生法第17条の17 第3項第2号に該当する集 落福利等施設の立地	・草津市企業立地促進条例、 同規則に定める分野の産業の 工場、研究所、事業所の立地	
建築物等の用途の制限	第1種中高層住居専用地域の 範囲内 (ただし、長屋、共同住宅、 寄宿舎、下宿は除く。また 店舗については都市計画法 第34条第1号に該当 するものに限る。)	集落福利等施設に限り、かつ、 第1種住居地域の範囲内	都市計画マスタープラン地域 別構想の方針と整合するもの で、準工業地域の範囲内	都市計画マスタープランと整合して いる用途で周辺の土地利用と調和す るもの
容積率の最高限度	100%	200%	200%	200%
建蔽率の最高限度	60%	60%	60%	60%
敷地面積の最低限度	200㎡	500㎡	500㎡	1ha
壁面の位置の制限	道路、隣地境界から 1m以上	道路、隣地境界から2m以上		
日影規制・北側斜線	第1種中高層住居専用地域の 基準	第1種住居地域の基準	必要に応じて定める	
建築物の高さの最高限度	周囲の景観と調和した高さを定める。 ただし、草津市景観審議会の意見を聴いてやむを得ないと認められる場合を除き、草津市景観計画に規定する琵琶湖岸ゾーン、田園ゾーンにあっては、13mまでで周囲の景観と調和した高さを定める。			
建物の形態または意匠の制限	地域の景観特性を壊さないように周辺の環境および景観との調和を図るよう定める。			
かきまたはさくの構造の制限	緑地の現況、地区の特性を考慮し、周辺の環境および景観との調和が図られるよう定める。			



都市計画マスタープランについて

区分	都市計画マスタープランでの位置づけ
自然共生ゾーン	自然（琵琶湖岸、農地、丘陵地等）と点在する郊外部の住宅が共生し、郊外部ならではの ゆとりある空間を基 にした生活を実現できる土地利用を促進します。
湖辺にぎわい創出区域	琵琶湖岸およびその周辺が有する自然資源、琵琶湖の水産資源をもとにした漁港、 広大な未利用地を最大限に活用し、地域活性化を図ることができるよう、湖辺のにぎわい創出に寄与する土地利用を推進 します。
交流創出核	琵琶湖岸特有の恵まれた資源・景観を最大限に生かして、 市民および本市を訪れる方のにぎわいと“健幸”に満ちた多様な余暇の活動を通じた交流を創出する核の形成 を目指します。



烏丸半島中央部土地利用における地区計画等(景観関連)の整合について

番号	項目	規制内容	検討の考え方
1	風致地区	<p>「草津守山湖岸風致地区」 ■建築物等の新築 高さ制限15m、建ぺい率40%以下、壁面後退、緑化30%以上 ■宅地の造成等 緑化30%以上、5mを超える切土・盛土不可</p>	<p>●『滋賀県風致地区内における建築物等の規制に関する条例』に記載の、「木竹が保全されまたは適切な植栽が行われる土地の面積の宅地の造成等に係る土地の面積に対する割合(=緑化率)」が10分の3以上という記述によるもの。</p> <p>●一方、同条文内、但し書きには「～風致の維持に支障がないと認められる場合においては、この限りではない。」とあり、市長から景観審議会へ諮問し、詳細を説明した上で、風致の維持に支障がない旨の答申をいただけた場合はこれによらない。</p>
2	景観地区	<p>「琵琶湖湖岸景観形成特別地区」(滋賀県景観計画)「琵琶湖湖岸景観形成重点地区」(草津市景観計画) 高さ制限13m</p>	<p>●草津市景観計画(琵琶湖湖岸景観形成重点地区)の規制では、高さ13m以下とするが、①公共公益上やむを得ない場合について、②景観影響調査を実施し、景観審議会の意見を聴いて、やむを得ないと認められる場合はこれによらない。</p> <p>※草津市景観計画P11、18参照</p> <p>また、「滋賀県風致地区内における建築物等の規制に関する条例」第4条第1項第1号ウ(ア)で、建築物高さ15mと規定されており、超える場合は1風致地区と同様の手続きが必要となり、市景観審での説明と、場合によっては県の景観審議会での説明が必要となる。</p>
3	屋外広告物	<p>草津市屋外広告物規制(禁止区域1)</p>	<p>●草津市屋外広告物条例第12条2項「特にやむを得ないと認められるときは、草津市景観審議会の意見を聴いて許可することができる。」とある。</p>

