

「草津市市街化調整区域における地区計画制度運用基準」について

1 地区計画とは

- ・一定区域内における土地利用や建築物等の整備に関する方針や、建築物等の建築等の行為についての制限事項を、区域内の権利関係者の合意のもと、市の都市計画として定める制度
- ・本市では、市街化区域内では、西渋川、追分丸尾、野路西部などの各地区で、10の地区計画を決定済。一方、市街化調整区域内では地区計画は策定していない。

2 これまでの経過

(1)平成21年4月1日に、「草津市市街化調整区域における地区計画制度運用基準」を策定

→ 琵琶湖リゾートネックレス構想による烏丸半島での開発事業の手法整備を主目的として策定した。


(2)平成31年度4月1日付けで、運用基準を改正

→ ①コンパクトシティ・プラス・ネットワークのまちづくりを推進するため、住居系類型を廃止するとともに、草津市版地域再生計画に基づく施策推進の手法として『生活拠点形成型』、および工業系土地利用の手法として『産業振興拠点形成型』を設定した。

②平成21年度制定の主目的に沿った『大規模開発型(非住居系)』も含め、全類型にわたって、草津市景観計画との整合を図るため、「建築物の高さの最高限度」の基準見直しを行った。

3 今回の論点

運用基準表のうち「建築物の高さの最高限度」について、景観計画(景観法)等との整合性を明確にするため、下記のとおり変更することについて、審議いただきたい。

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)
(変更前) 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、草津市景観計画に規定する琵琶湖岸ゾーン、田園ゾーンにあつては、13m までで周囲の景観と調和した高さを定める。		
	(変更後) 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、 <u>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</u> 、 草津市景観計画に規定する琵琶湖岸ゾーン、田園ゾーンにあつては、13mまでで周 囲の景観と調和した高さを定める。		

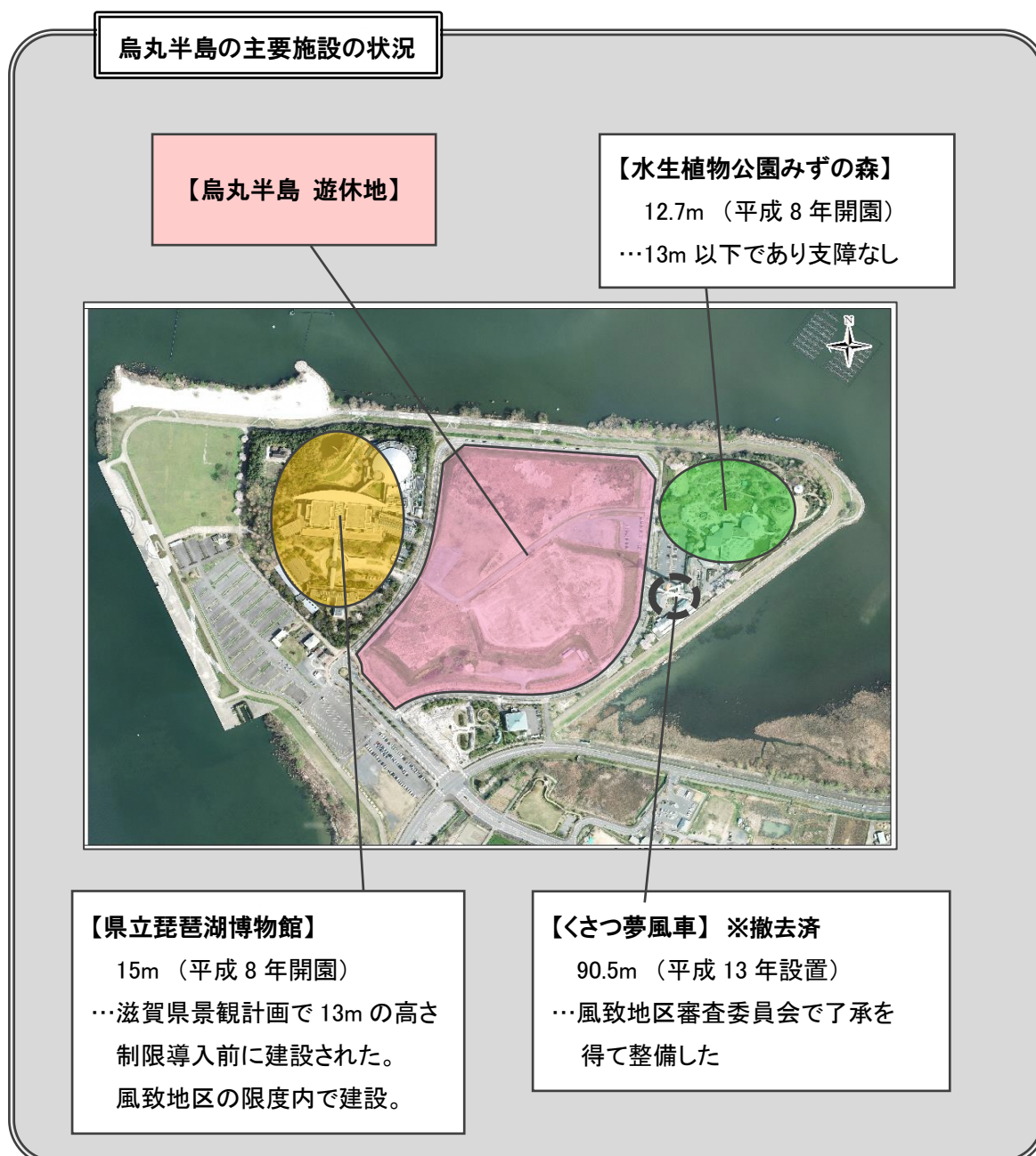
4 今後想定される適用案件

◆烏丸半島中央部複合型観光集客施設事業

- ・9haの遊休地における民間活力を活かした土地利用
- ・観光レクリエーション施設計画の提案を民間から募集

《今後の主な事業スケジュール》

- ～3月26日 … 民間事業者からの提案募集
- 4月以降 … ・提案内容の審査
- ・優先・次点交渉権者の選定
- ・草津市景観審議会(※高さ13m以上の提案があった場合のみ)
- ・土地売買契約の締結



【参考】関係法令抜粋

◆草津市景観計画

景観形成基準

1 まちなかゾーン、住宅地ゾーン、田園ゾーン、丘陵部ゾーンにおける景観形成基準

【規模(田園ゾーン)】

建築物の最高部の高さは13m以下とすること。ただし、①、②については、(中略)景観影響調査を実施し、草津市景観審議会の意見を聴いて、また、③については、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、これによらないことができるものとする。

①公共、公益上必要な場合

②現に有する機能を維持するため、既存の高さおよび容積の範囲内で行う、建築物および工作物の改築、増築および外観の変更を伴う修繕もしくは模様替、および色彩を変更する場合

③社寺などの伝統様式による建築物の場合

4 琵琶湖岸景観形成重点地区における景観形成基準

【規模】

建築物の最高部までの高さは、13m以下とすること。ただし、公共公益上やむを得ない場合については、(中略)景観影響調査を実施し、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は、これによらないことができるものとする。

◆滋賀県風致地区内における建築等の規制に関する条例

(許可の基準)

第4条 知事等は、第2条第1項各号に掲げる行為で次に定める基準に適合するものについては、同項の許可をするものとする。

(1) 建築物等の新築

アおよびイ 省略

ウ その他の建築物

(ア) 建築物にあつては、当該建築物の高さが15メートル(中略)以下であること。ただし、当該建築物の位置、規模、形態および意匠が、新築の行なわれる土地およびその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でなく、かつ、敷地について風致の維持に有効な措置が行われることが確実に認められる場合においては、この限りでない。

(2) 省略

(3) 建築物等の増築

アおよびイ 省略

ウ その他の建築物等

(ア) 建築物にあつては、当該増築部分の建築物の高さが15メートル(中略)以下であること。第1号ウ(ア)ただし書の規定は、この場合について準用する。

◆草津市滋賀県風致地区内における建築等の規制に関する条例施行細則

(草津市景観審議会に諮問する事項)

第6条 市長は、次に掲げる事項を草津市景観審議会に諮問し、その意見を聴くものとする。

(1) 県条例第4条第1項第1号ウ(ア)、(イ)もしくは(ウ)ただし書(同項第3号ウ(ア)、(イ)もしくは(ウ)または同項第4号アにおいて準用する場合を含む。)、第5号(市街化調整区域内で面積が5,000平方メートル以上のものに限る。)または第7号の規定を適用しようとするとき

(2) (3) …省略

<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、寄宿舍、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、草津市景観計画に規定する琵琶湖岸ゾーン、田園ゾーンにあつては、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。			