

大津湖南都市計画高度利用地区の変更について

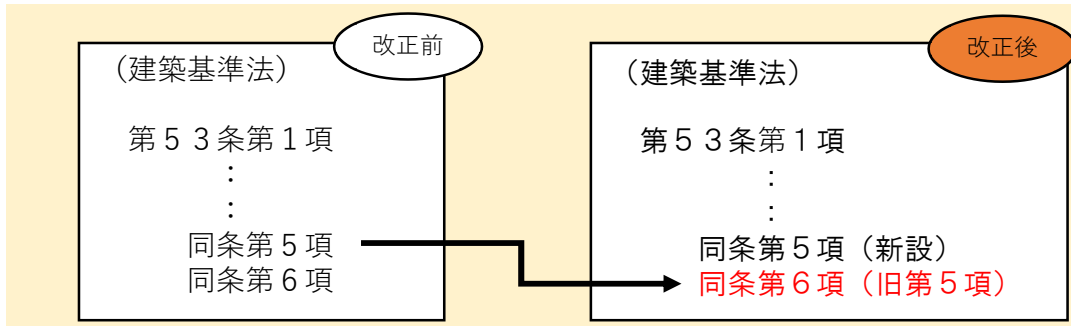
資料③

1. 都市計画変更の背景

建築基準法の一部を改正する法律（平成30年法第67号。以下「改正法」という。）が平成30年6月27日に公布され、令和元年6月25日から施行されました。

今回の改正法では、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（以下「建蔽率」という。）に関する規制の合理化として、同法第53条第5項に新たな条文が追加されました。

本市において都市計画決定をしている高度利用地区（大津湖南都市計画高度利用地区）において、同法53条第5項の条文を引用していたことから、同法の改正に対応するため、都市計画の変更を行います。

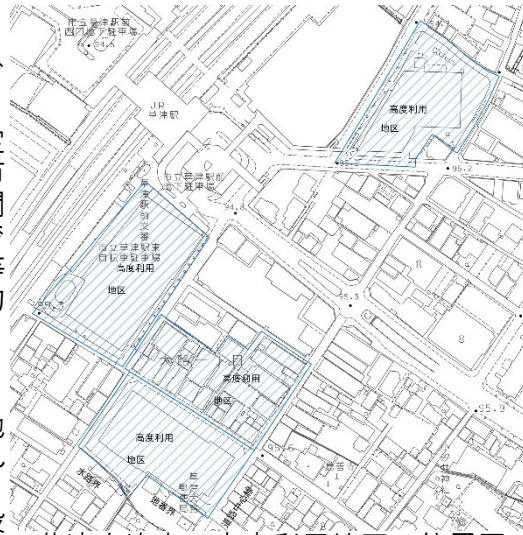


2. 高度利用地区とは

高度利用地区は、公開空地の確保など公共的な貢献を行う建築計画に対して、容積率や斜線制限などの建築基準法に定める形態規制を緩和することにより、市街地環境の向上に寄与する良好な都市開発の誘導を図る都市開発諸制度の一つであり、市街地において細分化した敷地等の統合を促進し、防災性の向上と合理的かつ健全な高度利用を図ることを目的として指定される地区です。

高度利用地区は、壁面の位置の制限、建蔽率の低減や住宅の確保など、市街地の整備改善と併せて、容積率が緩和されます。

本市では、JR草津駅東地域周辺に設定されております。



草津市決定の高度利用地区の位置図

▼大津湖南都市計画高度利用地区の計画書（現行）

大津湖南都市計画高度利用地区の変更（草津市決定）

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種類	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	備考
高度利用地区	約0.9ha	60/10以下	20/10以上	8/10以下	200㎡以上	草津駅前A地区
	約0.7ha	60/10以下	20/10以上	6/10以下	200㎡以上	沓川一丁目2番地区
	約0.7ha	45/10以下	20/10以上	8/10以下	200㎡以上	大路中央地区
	約0.7ha	60/10以下	20/10以上	8/10以下	200㎡以上	北中西・栄町地区
合計	約3.0ha					

ただし、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10、同項第1号及び第2号に該当する建築物又は第5項第1号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とする。

「位置及び区域は計画図表示とおとし、変更なし」

（理由）本市の北部中心核であるJR草津駅前地区としてふさわしい街区の形成をめざし、道路等整備を併せて、商業、都市型住宅による建築物を整備することにより、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、もって公共の福祉に寄与するため、高度利用地区を決定するものである。

3. 都市計画の変更

以上のことより、計画書においてただし書きにて定めている下記の規定に関して、次のように変更する。

（変更前）

ただし、建築物の建築面積の（中略）、同項第1号及び第2号に該当する建築物又は第5項第1号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とする。

（変更後）

ただし、建築物の建築面積の（中略）、同項第1号及び第2号に該当する建築物又は第6項第1号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とする。

4. 変更のスケジュール

- 1月中旬 滋賀県へ事前協議 ⇒ 意見無し
- 2月1日～ 法第17条縦覧
- 2月27日 都市計画審議会
- 3月上中旬 滋賀県へ本協議 ⇒ 3月下旬 告示

大津湖南都市計画高度利用地区の変更に伴う新旧対照表

変 更 前							変 更 後						
	面 積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	備 考		面 積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	備 考
高度利用地区	約 0.9ha	60/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	200 m ² 以上	草津駅前A地区	高度利用地区	約 0.9ha	60/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	200 m ² 以上	草津駅前A地区
	約 0.7ha	60/10 以下	20/10 以上	5/10 以下	200 m ² 以上	渋川一丁目2番地区		約 0.7ha	60/10 以下	20/10 以上	5/10 以下	200 m ² 以上	渋川一丁目2番地区
	約 0.7ha	45/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	200 m ² 以上	大路中央地区		約 0.7ha	45/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	200 m ² 以上	大路中央地区
	約 0.7ha	60/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	200 m ² 以上	北中西・栄町地区		約 0.7ha	60/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	200 m ² 以上	北中西・栄町地区
合 計	約 3.0ha						合 計	約 3.0ha					
ただし、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、建築基準法第 53 条第 3 項第 1 号又は第 2 号のいずれかに該当する建築物にあっては 1/10、同項第 1 号及び第 2 号に該当する建築物又は第 5 項第 1 号に該当する建築物にあっては 2/10 を加えた数値とする。							ただし、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、建築基準法第 53 条第 3 項第 1 号又は第 2 号のいずれかに該当する建築物にあっては 1/10、同項第 1 号及び第 2 号に該当する建築物又は第 6 項第 1 号に該当する建築物にあっては 2/10 を加えた数値とする。						

都市計画の策定の経緯の概要

大津湖南都市計画 高度利用地区の変更

事 項	時 期	備 考
当初決定 変更（第1回） 変更（第2回） 変更（第3回） 変更（第4回）	昭和60年7月19日 平成12年4月14日 平成13年1月19日 平成17年12月28日 平成26年5月28日	草津駅前A地区 渋川一丁目2番地区 大路中央地区 渋川一丁目2番地区（変更） 北中西・栄町地区
知事事前協議書提出 計画案の縦覧 草津市都市計画審議会 知事本協議提出 決定告示	令和6年1月15日 令和6年2月1日 ~ 令和6年2月16日 令和6年2月27日 令和6年3月4日 令和6年3月下旬	

縦覧結果

No	意見	都市計画課 回答
1		
2		
3		
4		

縦覧は2月1日～16日を実施しています。
縦覧結果は、審議会当日に報告いたします。