

# 北山田五条・山田地区計画の策定【その2】 について（協議）



令和3年12月1日（水）  
草津市 都市計画課

# 次第

1. これまでの経緯について
2. 土地利用計画図
3. 都市計画マスタープランの位置付け
4. 地区計画の決定（案）について
5. 今後のスケジュール

# 1. これまでの経緯について

平成30年10月

草津市版地域再生計画の策定・公表

平成30年10月 ～ 令和2年11月

山田学区において、地域再生についての地元協議（計24回）

令和2年3月25日

草津市版地域再生計画に基づく、山田学区まちづくりプラン作成・公表

令和2年11月20日

地権者協議会および民間事業者より、市街化調整区域における地区計画について提案

令和2年12月21日、令和3年2月16日、9月9日

滋賀県への事前相談

令和3年3月26日

市都市計画審議会（その1）

令和3年6月

地区計画区域内の地権者の全員同意を得られる。

**令和3年12月1日（本日）**

**市都市計画審議会（その2）**

# 2. 土地利用計画図



# 3. 都市計画マスタープランの位置付け

## 全体構想

「土地利用の方針」・・・市街化調整区域における土地利用の方針

- 既存集落地等は、必要な施設整備の推進とともに、市街化調整区域の性格を保持する地区計画を活用し、住民の意向を踏まえた居住環境およびコミュニティの維持・向上を図ります。

## 地域別構想

「山田地域」・・・都市づくりの目標

- 山田地域は、湖辺と草津川廃川敷地、草津川、伯母川などのグリーンベルトに囲まれた地域であり、その中に美しく広がる農業景観の維持を都市づくりの基本とします。

また、幹線道路の整備の進捗に応じて、沿道開発の進展が予想されるため、適切な土地利用の誘導を図るとともに、自然に囲まれた良好な住環境の誘導を促進します。

# 4-1. 地区計画の決定（案）について

名称：北山田五条・山田地区計画  
図面名：計画図  
位置：草津市北山田町、山田町の一部  
面積：約3.8ha

戸建住宅地区

生活拠点地区

凡例  
— 地区計画区域界

縮尺：1/2,000

## 4-2. 地区計画の決定（案）について

### 地区計画の目標

本地区は、草津市西部の市街化調整区域に属し、主要地方道大津守山近江八幡線（通称「浜街道」という。）の沿道地であり、山田学区の概ね中心的に位置する地区である。山田学区では、近年、少子高齢化が進み、人口も減少し続けており、特に北山田町や山田町等では、住民の日常生活に必要な地域の商店が閉店する等、地域コミュニティの維持や生活機能の確保が困難な状態となってきた。

このことから、本地区に地域再生法第17条の17第3項第2号に該当する集落福利等施設（以下「集落福利等施設」という。）を誘導し、立地することにより、学区及び周辺の住民の日常生活の利便と安全・安心に寄与する生活拠点の形成を行い、加えて地区周辺の既存集落と調和した安全性が高くゆとりと潤いのある良好な住宅地を形成し、地域の身近な拠点となるまちづくりを本計画の目標とする。

#### ○地域再生法第17条の17第3項第2号

地域再生拠点を形成するために**集落福利等施設（教育文化施設、医療施設、福祉施設、商業施設その他の集落生活圏の住民の共同の福祉若しくは利便のため必要な施設又は地域農林水産業振興施設その他の集落生活圏における就業の機会の創出に資する施設をいう。）**以下この号において同じ。）の立地を誘導すべき区域（以下「地域再生拠点区域」という。）及び当該地域再生拠点区域にその立地を誘導すべき集落福利等施設（以下「誘導施設」という。）並びに必要な土地の確保、費用の補助その他の当該地域再生拠点区域に当該誘導施設の立地を誘導するために認定市町村が講ずべき施策に関する事項

# 4-3. 地区計画の決定（案）について

## 土地利用の方針

地区内の土地利用の方針を、次のように設定する。

【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基づく**生活拠点地区**】

- 1 本地区へ集落福利等施設を配置し、地域の生活利便性を高めるとともに、地域コミュニティの維持や生活機能の確保を行い、地域の生活拠点となるような土地利用を図る。
- 2 本地区は、市街化調整区域である特性を踏まえ、無秩序な市街化を規制するとともに、自然環境・景観等と調和した魅力ある良好な土地利用を図る。
- 3 災害時の生活物資等の供給や一時避難所など、地域の防災拠点となりうる土地利用を図る。

【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基づく**戸建住宅地区**】

- 1 本地区は戸建住宅を中心とした、緑豊かな潤いのある住環境の形成を図る。
- 2 本地区は、市街化調整区域である特性を踏まえ、無秩序な市街化を規制するとともに、自然環境・景観等と調和した魅力ある良好な土地利用を図る。



# 4-4. 地区計画の決定（案）について

## 地区施設の整備の方針

地域コミュニティの維持や生活機能の確保を図るため、まちづくりセンター等の公共施設を含む集落福利等施設を複数配置するほか、公園等を整備し、これらの施設の機能の維持・保全を図る。

防災の観点から、地域住民の安全・安心な生活に寄与するオープンスペースならびに避難路となる道路等を整備し、これらの維持・保全を図る。

## 建築物等の整備の方針

土地利用方針に沿った良好な生活拠点を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物等の容積率の最高限度、建築物等の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、日影規制、建築物等の高さの最高限度、敷地の緑化措置、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限、かきまたはさくの構造の制限を定める。

# 4-5. 地区計画の決定（案）について

地区の名称	生活拠点地区		戸建住宅地区
地区の面積	約1.2ha		約2.6ha
建築物の用途制限	<p>建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（ほ）の基準の範囲内かつ、集落福利等施設における公共施設、医療施設、商業施設および福祉施設以外の建築物は、建築してはならない。ただし、生活拠点を形成するうえで、周辺環境を考慮し、草津市都市計画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、上記の医療施設、商業施設および福祉施設には、兼用住宅を含むものとする。この場合における兼用住宅の居住に要する面積は延べ面積の半分以下とする。</p>		<p>建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（は）の基準の範囲内の建築物。ただし、長屋、共同住宅、寄宿舍、下宿、畜舎は除く。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。</p>
地区施設の配置および規模	道路	<p>主要区画道路【幅員9m(内訳：車道6m、歩道3m)】 区画道路【幅員6m】</p>	
	公園	公園(面積約1,270㎡)	

○各法令について

建築基準法 別表第二（ほ）【第一種住居地域】（P 17を参照）

建築基準法 別表第二（は）【第一種中高層住居専用地域】（P 17を参照）

都市計画法第34条第1号（P 18を参照）

# 4-6. 地区計画の決定（案）について

建築物等の容積率の最高限度	200%	100%
建築物等の建蔽率の最高限度	60%	60%
建築物の敷地面積の最低限度	500㎡	200㎡
壁面の位置の制限	道路・隣地境界から 2m以上	道路・隣地境界から 1m以上
日影規制	第一種住居地域の基準	第一種中高層住居専 用地域の基準
建築物等の高さの最高限度	13m以下※	
敷地の緑化措置	樹種の構成および樹木の配置を考慮のうえ植栽を行 い、草津市景観計画に基づく緑化措置を講じること。	

※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く。

# 4-7. 地区計画の決定（案）について

## 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限

1. 建築物、門、塀および物置等の色彩および形態は、周辺の集落景観との調和に配慮した、全体的にまとまりのあるものとする。

1. 建築物、門、塀および物置等の色彩および形態は、周辺の集落景観と調和に配慮した、全体的にまとまりのあるものとし、かつ良好な住宅地にふさわしいものとする。

2. 建築物の外観および屋根に使用する色彩は、下表のいずれかに該当するもの

色相	彩度(上限値)	明度(下限値)
0.1 R ~ 10 G	6以下	3以上
0.1 B G ~ 10 RP	3以下	3以上
無彩色	—	3以上

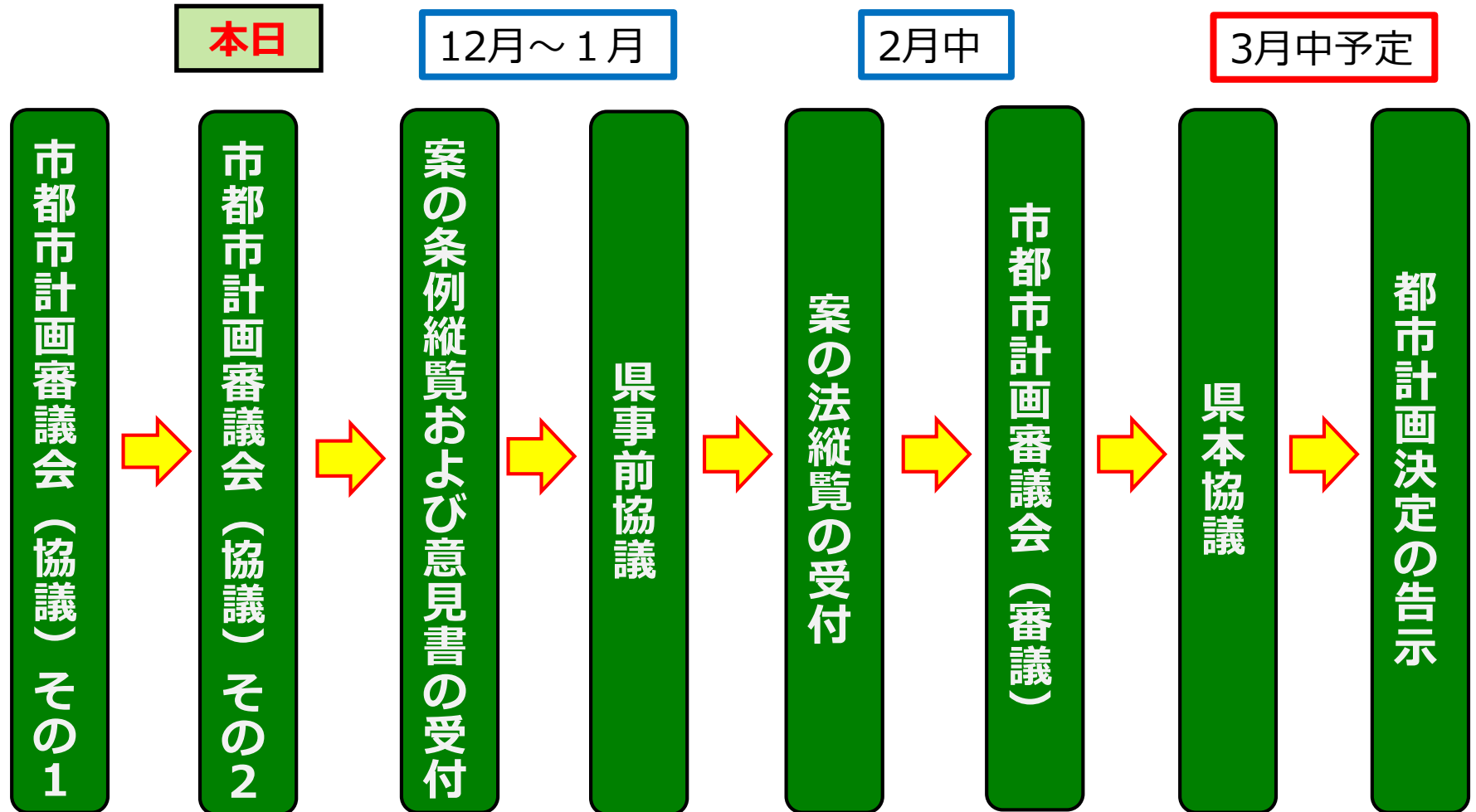
※大規模建築物については、3階以上の上層階の外壁には明度の明るい色（明度4以上）や彩度の低い色を用いること。

# 4-8. 地区計画の決定（案）について

<p><b>建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限</b> (続き)</p>	<p>3 屋上に設ける設備は、できるだけ目立たない位置に設置するとともに、建築物本体および周辺景観との調和を配慮したものとすること。これにより難しい場合は、目隠し措置などの修景措置を講じること。</p> <p>4 屋上工作物は、建築物本体の形態と調和を図るとともに、スカイラインに与える影響を軽減させるよう、できるだけすっきりとした形態とすること。</p> <p>5 屋外広告物は、次の各号を満たすもの以外は表示、設置してはならない。</p> <p>(1)土地所有者等が自己の用に供するもの (2)周辺との調和を十分配慮したデザイン、色彩のもの (3)建築物等の高さの最高限度を超えないもの</p>	<p>3～5は左記 (生活拠点地区と同様)</p>
<p><b>かきまたはさくの構造の制限</b></p>	<p>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。</p> <p>2 できるだけ落ち着いた色彩で、周辺景観および敷地内の状況との調和が得られるものとすること。</p>	
<p><b>備考</b></p>	<p>生活拠点地区における公共施設については、土地の有効活用の観点から建築物の敷地面積の最低限度を200㎡以上とする。</p>	

# 5-1. 今後のスケジュール

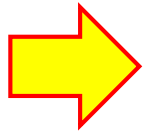
## 地区計画の決定



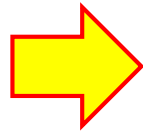
## 5 - 2. 今後のスケジュール

建築物の制限に関する条例の改正（地区計画策定後）

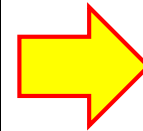
都市計画決定の告示



議会へ議案の提出



議会での議決



建築条例の告示

# 参 考 资 料



建築基準法 別表第二 用途地域等内の建築物の制限（抜粋）

<p>(は)</p>	<p><u>第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一 (い) 項第一号から第九号までに掲げるもの</li> <li>二 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</li> <li>三 病院</li> <li>四 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</li> <li>五 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が五百平方メートル以内のもの（三階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</li> <li>六 自動車車庫で床面積の合計が三百平方メートル以内のもの又は都市計画として決定されたもの（三階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</li> <li>七 公益上必要な建築物で政令で定めるもの</li> <li>八 前各号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。）</li> </ul>
<p>(ほ)</p>	<p><u>第一種住居地域内に建築してはならない建築物</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一 (へ) 項第一号から第五号までに掲げるもの</li> <li>二 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</li> <li>三 カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>四 (は) 項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が三千平方メートルを超えるもの（政令で定めるものを除く。）</li> </ul>
<p>(へ)</p>	<p>第二種住居地域内に建築してはならない建築物</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一 (と) 項第三号及び第四号並びに (り) 項に掲げるもの</li> <li>二 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が五十平方メートルを超えるもの</li> <li>三 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの</li> <li>四 自動車車庫で床面積の合計が三百平方メートルを超えるもの又は三階以上の部分にあるもの（建築物に附属するもので政令で定めるもの又は都市計画として決定されたものを除く。）</li> <li>五 倉庫業を営む倉庫</li> <li>六 店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が一万平方メートルを超えるもの</li> </ul>

# 都市計画法第34条第1号

前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為(主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。)については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

一 主として当該開発区域の**周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物**又はこれらの者の**日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物**の建築の用に供する目的で行う開発行為

○都市計画法第34条第1号の具体例（草津市開発事業の手引きより抜粋）

- ・飲食料品小売業・・・野菜・果実小売業、菓子・パン小売業、コンビニエンスストア等
- ・機械器具小売業・・・自動車小売業、自転車小売業
- ・飲食店・・・食堂・レストラン、専門料理店（料亭は除く）等
- ・サービス業・・・洗濯業（洗濯業、クリーニング業、洗濯物取次業に限る）等

※ただし、これらに該当する業種であっても、開発区域周辺の状況、立地の可能性、店舗の規模等の状況を個別に審査するため、必ずしも許可をうけられるものではありません。

# 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。			

# 第一種住居地域における北側斜線・日影規制の基準

用途地域	北側斜線	日影規制	
		時間	平均地盤面からの高さ
第一種住居地域	無	5時間（5m～10m以内の範囲に影がかかり続けている時間）	4m （平均の地面の高さから4mの箇所で計測する）
		3時間（5m～10m以上の範囲に影がかかり続けている時間）	

※第一種住居地域では、高さが10mを超える建築物について日影規制が適用されます。また、第一種中高層住居専用地域では、日影規制の時間が4時間と2.5時間となります。

## 日影規制の図

