

「草津市市街化調整区域における地区計画制度運用基準」の改正について

「草津市市街化調整区域における地区計画制度運用基準」(以下「運用基準」)については、平成21年4月1日の策定以降、必要に応じて適時、運用基準の改正を行ってきたところである。

今回、令和5年7月に策定・公表された「草津市産業振興条例」および「草津市産業振興計画」の内容を踏まえ、企業立地促進に向けて、運用基準の見直しを行うものである。

1 地区計画とは

- ・都市計画法第12条の4に基づき、地域住民が主体となり良好な市街地環境の形成または保持のために定めるもので、それぞれの地域に即したきめ細かい都市計画を行うことができる制度。
- ・基本的には、市街化区域など用途地域が定められている土地の区域で決定されるものであるが、市街化調整区域でも定めることが可能。
- ・市街化調整区域地区計画は、市街化区域に隣接する区域や幹線道路沿道沿などのスプロール化の抑制や地域特性に応じたまちづくりに活用。
- ・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、11の地区計画を決定済で、市街化調整区域内では「生活拠点形成型」として、下物、北山田五条・山田の2カ所地区計画を決定済。

2 運用基準の策定・改正経過

(1)平成21年4月1日に「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民間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、運用基準を全面的に改正

- ①コンパクト・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)令和2年度4月1日付けで、運用基準を改正

- ①運用基準表の「建築物の高さの最高限度」の琵琶湖岸ゾーン、田園ゾーンの高さ13mの規定について、景観計画(景観法)等との整合を図り、例外規定として「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」の一文を追加。

3 今回の改正にあたっての背景

- ・平成31年4月に、草津市企業立地促進条例に基づく企業立地の促進を図るため、新たに「産業振興拠点形成型」の類型を追加したが、これまで活用実績がなく、企業立地の促進が図れていない。
- ・市内に工場等の移転を検討している事業者から、市街化調整区域地区計画の策定にかかる問い合わせが年に数件あるが、いずれのケースも現在の運用基準には合致していないため、企業立地につながっていない。
- ・本市では、平成21年7月に「草津市工業振興計画」を策定し、製造業に、IT 産業を含め、工業の振興に取り組んできたが、今年7月に草津市の産業のより一層の活性化を図るために、新たに「草津市産業振興条例」および「草津市産業振興計画」を策定している。

4 改正に向けた主な内容

- ① 運用基準の「産業振興拠点形成型」の類型について、今年7月に策定された「草津市産業振興条例」および「草津市産業振興計画」の内容を踏まえ、立地可能な産業分野の拡大等を行う。
- ② その他、県の「市街化調整区域における地区計画の策定にかかる運用方針」(令和4年3月改定)との整合や補足が必要な事項等についての整理を行う。

5 今後のスケジュール(案)

令和5年8月1日	都市計画審議会(運用基準の改正について)
令和5年9月	都市計画審議会(パブリックコメント案について)
令和5年12月～1月	パブリックコメント実施
令和6年2月～3月	都市計画審議会(パブリックコメント結果報告)
令和6年3月末	運用基準の改正