

## ■大津市における「高度地区」の拡充について

建築物の高さを規制する「高度地区」について、現在大津市では住居系の用途地域に設けており、10m、15m、20mの三段階で規制しています。

ところが商業系と工業系の用途地域においても建築物の高さを規制する案が、大津市から都市計画審議会へ提案され、平成23年1月28日、施行されました。

### 【拡充の背景と目的】

今回の拡充の目的は、近年、JR駅の周辺や湖岸沿いに高層マンションの建設が増加してきたことを受け、琵琶湖や比叡、比良の山並みへの眺望や、古都としての街並みを守ることを狙いとしています。

市街地における適切な高度利用のあり方と、古都大津にふさわしい姿について検討が進められ、地域ごとにメリハリのある規制を「琵琶湖でつながる大津の景観」として掲げ、その実現に向けた市街地の高度利用のあり方を『近江新八景ルール』として提言を受けました。

### 【今回の拡充の内容】

従来住居系の用途地域に設定していた高度規制を商業系と工業系の地域にも拡充しますが、市域の全ての商、工業系地域に一律の規制をかけるのではなく、琵琶湖への眺めを確保することを大原則に、湖岸の地域を中心に規制を行います。

具体的には容積率400%以下の商業系、工業系の用途地域を、15m、31m、45mの三段階で規制することになります。特に近江八景で知られる浮御堂や瀬田の唐橋、園城寺の周辺については、個別に規制を設けます。

一方、都市核となる地域（容積率500%、600%）については、高度利用を促進します。詳細な規制内容は次のとおりです。

| 高度地区規制 | 区分   | 用途地域・容積制限        | 高さ   |
|--------|------|------------------|------|
|        | 基本地域 | 商業地域 400%超       | 指定なし |
|        |      | 商業地域 400%以下      | 45m  |
|        |      | 近隣商業地域 300%      | 45m  |
|        |      | 近隣商業地域 200%      | 31m  |
|        |      | 準工業地域            | 31m  |
|        |      | 工業地域             | 31m  |
|        | 個別地区 | 堅田地域の浮御堂周辺の湖岸地域  | 15m  |
|        |      | 園城寺から琵琶湖を眺望できる地域 | 31m  |
|        |      | 瀬田の唐橋から南側の地域     | 31m  |

## ■ 高さ規制

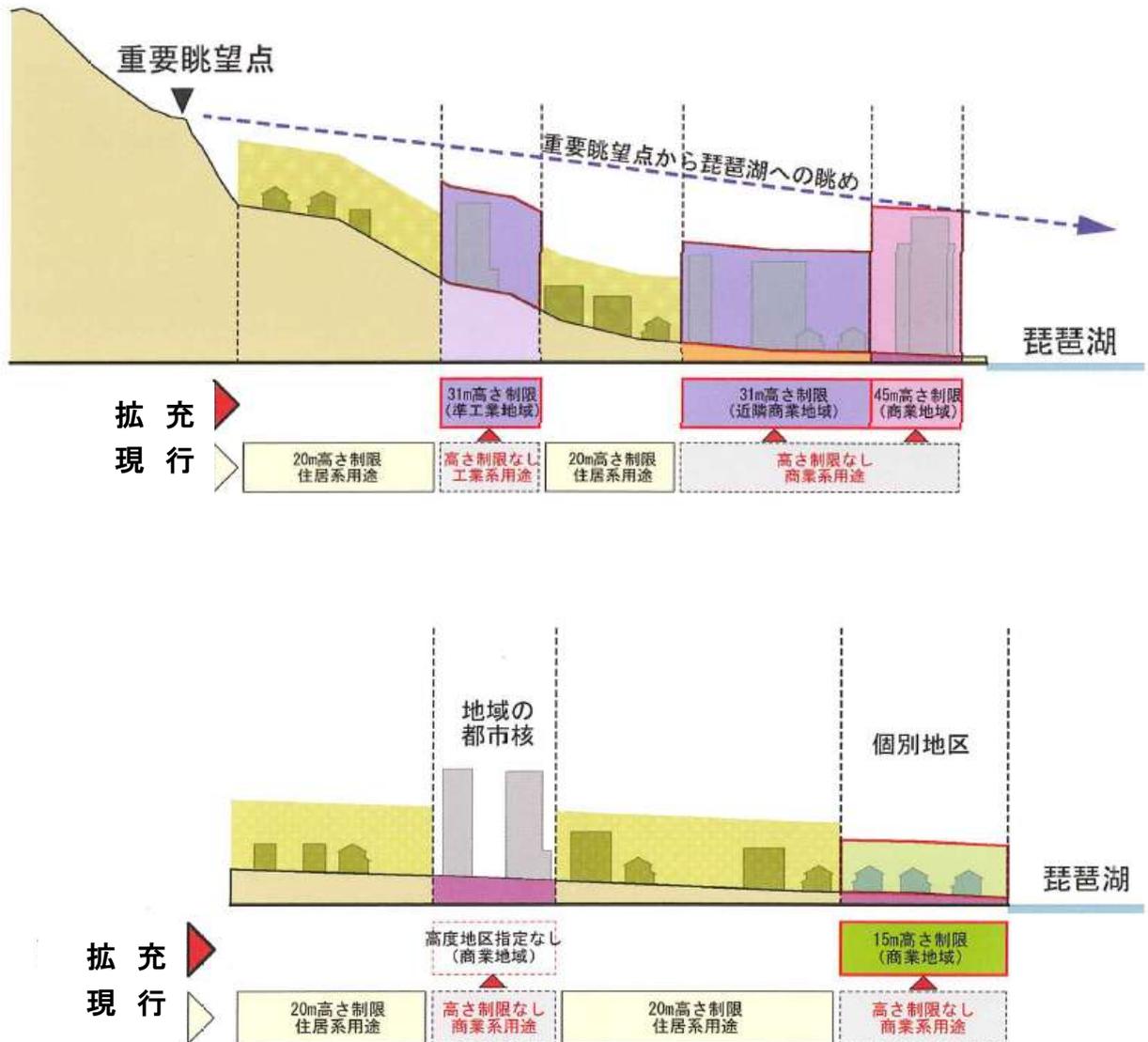
基本地域：用途地域や容積率の区分に応じて高度地区を設定。

個別地区：優れた歴史資源など地域の特徴、特性に重点をおいた高度地区を設定。

## ■ 高度利用の推進

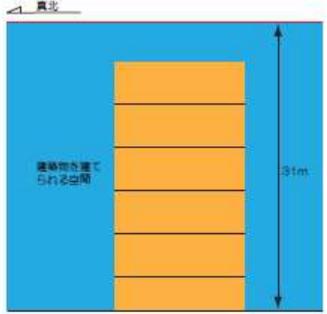
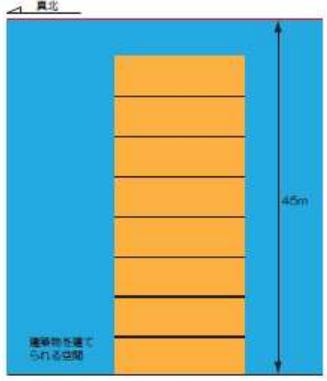
主要駅周辺の都市核となる地域は、都市機能が集積する拠点的な地域として高さ規制を行わず、高度利用を推進。

## ■ 高さ規制のイメージ



上記により、従来第1種から第3種までの高度地区であったのが、下記のとおり第7種まで設けられました。

| 種 別     | 対象地区  | 制 限 |
|---------|---|-----|
| 第1種高度地区 | 第一種低層住居専用地域の全部、都市計画道路3・3・2号浜大津堅田線及び都市計画道路3・4・1号本堅田和邇線の琵琶湖岸側の一部並びに堅田地区の住居系用途地域の一部。 |     |
| 第2種高度地区 | 第1種中高層住居専用地域及び第2種中高層住居専用地域のうち、第1種高度地区に含まれない地域並びに第4種高度地区に隣接する第1種住居地域の一部。           |     |
| 第3種高度地区 | 第1種住居地域、第2種住居地域及び準住居地域のうち、第1種高度地区及び第2種高度地区に含まれない地域。                               |     |
| 第4種高度地区 | 伽藍山風致地区及び瀬田川風致地区に挟まれた石山寺周辺地区の商業地域の一部並びに本堅田一丁目、二丁目及び三丁目に係る容積率300%の商業地域。            |     |
| 第5種高度地区 | 第2種低層住居専用地域の全域。   |     |

| 種 別     | 対象地区   | 制 限  |
|---------|--|--|
| 第6種高度地区 | 容積率400%の商業地域で茶が崎、尾花川及び観音寺に係る地域並びに唐橋町、螢谷、瀬田一丁目、瀬田二丁目及び石山寺一丁目に係る地域並びに容積率200%の近隣商業地域並びに準工業地域及び工業地域のうち、琵琶湖岸に隣接又は近接する一部 |  |
| 第7種高度地区 | 容積率400%以下の商業地域(第6種高度地区の地区を除く。)及び容積率300%の近隣商業地域のうち、琵琶湖岸に隣接又は近接する一部。   |  |

市によると、現在高さ基準を超える既存の建物は、マンションやホテルなど全部で19棟あり、公共建築物では、滋賀県警本部と大津市民病院が該当します。

滋賀県警本部は琵琶湖岸の打出浜に位置し、地上10階建、高さ59m。この地域は商業地域で容積率が400%のため、45mの高度規制がかかることとなります。



滋賀県警本部



大津市民病院

また大津市民病院は地上 9 階建、高さ 48m。準工業地域と第 1 種住居地域にまたがります。容積率はいずれも 200%で、準工業地域部分はこれまで高度規制はありませんでしたが、今回の拡充により、31mの高度規制がかかることとなります。

今後建替えの際は、原則として新規制に合わせなければなりません、市長の許可があれば、高さ変更をしなくてもよい場合があります。

例えば公共性のある建物については適用除外となります。よって前述の滋賀県警本部や大津市民病院は現状の高さが維持できそうです。

またこの拡充により、既存不適格建築物が出てきます。高層マンションなどで、今回の拡充でひっかかる層階についてはどうなるのでしょうか？この場合も適用除外があり、景観計画を遵守し、周囲との調和を図ることを前提に、現在の高さまでは建替えが可能です。

## 【最後に】

建物の高度規制は、不動産の価値にダイレクトに影響します。

例えば土地の鑑定評価を行う時、常にその最有効使用が前提となります。建物の高さが規制されるということは、当然延床面積が減ります。

高層マンションが最有効使用と判断される土地の場合、通常眺望のよい上層階ほど分譲価格や賃料も高くなりますので、多くの実入りを見込める階層が削られると収益は減少しますし、延床面積が減少すると当然収益も減少、評価額も下がることが予想されます。

一方、良好な景観が街としてのステイタスを上げ、ひいては個々の不動産の資産価値を上げていくことも、長い目でみればありえるでしょう。

何よりも、歴史と自然が調和する美しい街並み、美しい琵琶湖を未来へ残すことは、滋賀県そして大津市に住む我々の大きな責務です。

不動産の価値増減をミクロの目線で一喜一憂するのではなく、未来へ向けたまちづくりというマクロの視野と展望で見据えてゆきたいものです。

\* 参考／大津市都市景観課より配布

『商業系や工業系地域における「高度地区」の拡充（案）について』

大津市HP

(都市景観課)

<http://www.city.otsu.shiga.jp/www/contents/1235376419500/index.html>

(都市計画課)

<http://www.city.otsu.shiga.jp/www/contents/1261982531704/index.html>

掲載写真／出典：Wikipedia