

(案)

資料1

草津市告示第 号

都市計画の決定について

都市計画法（昭和43年法律第100号）第19条第1項の規定に基づき、大津湖南都市計画下物町地区計画を決定したので、同法第20条第1項の規定により次のとおり告示し、同法第20条第2項の規定により当該都市計画の図書を公衆の縦覧に供する。

令和3年 月 日

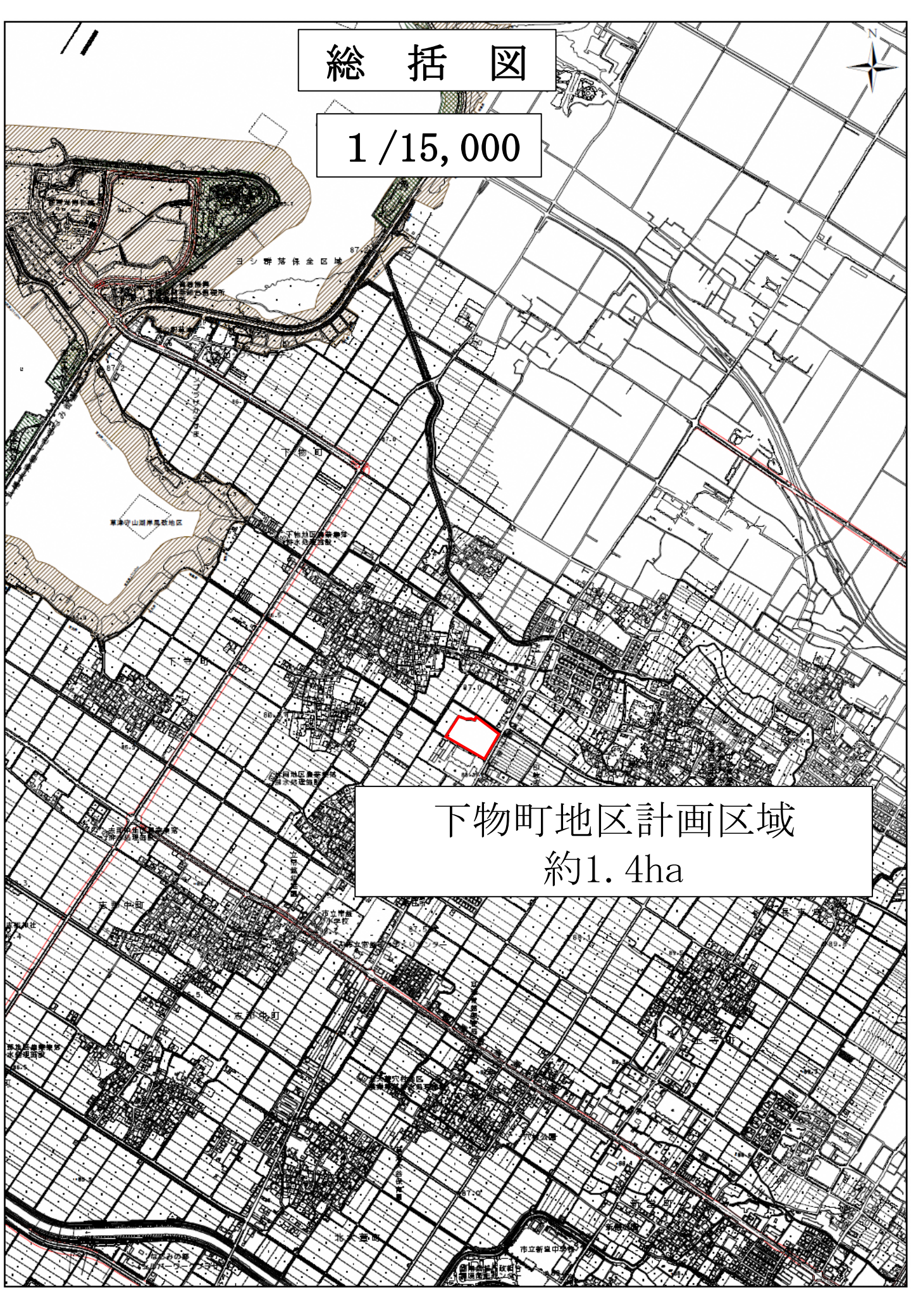
草津市長 橋 川 渉

- 1 都市計画の種類
大津湖南都市計画 下物町地区計画
- 2 都市計画を定める土地の区域
草津市下物町の一部
- 3 図書の縦覧場所
草津市草津三丁目13番30号
草津市都市計画部都市計画課

総括図

1 / 15,000

下物町地区計画区域
約1.4ha



地区名：下物地区
図面名：計画図
縮尺：1/2,000



地番界

江八幡線

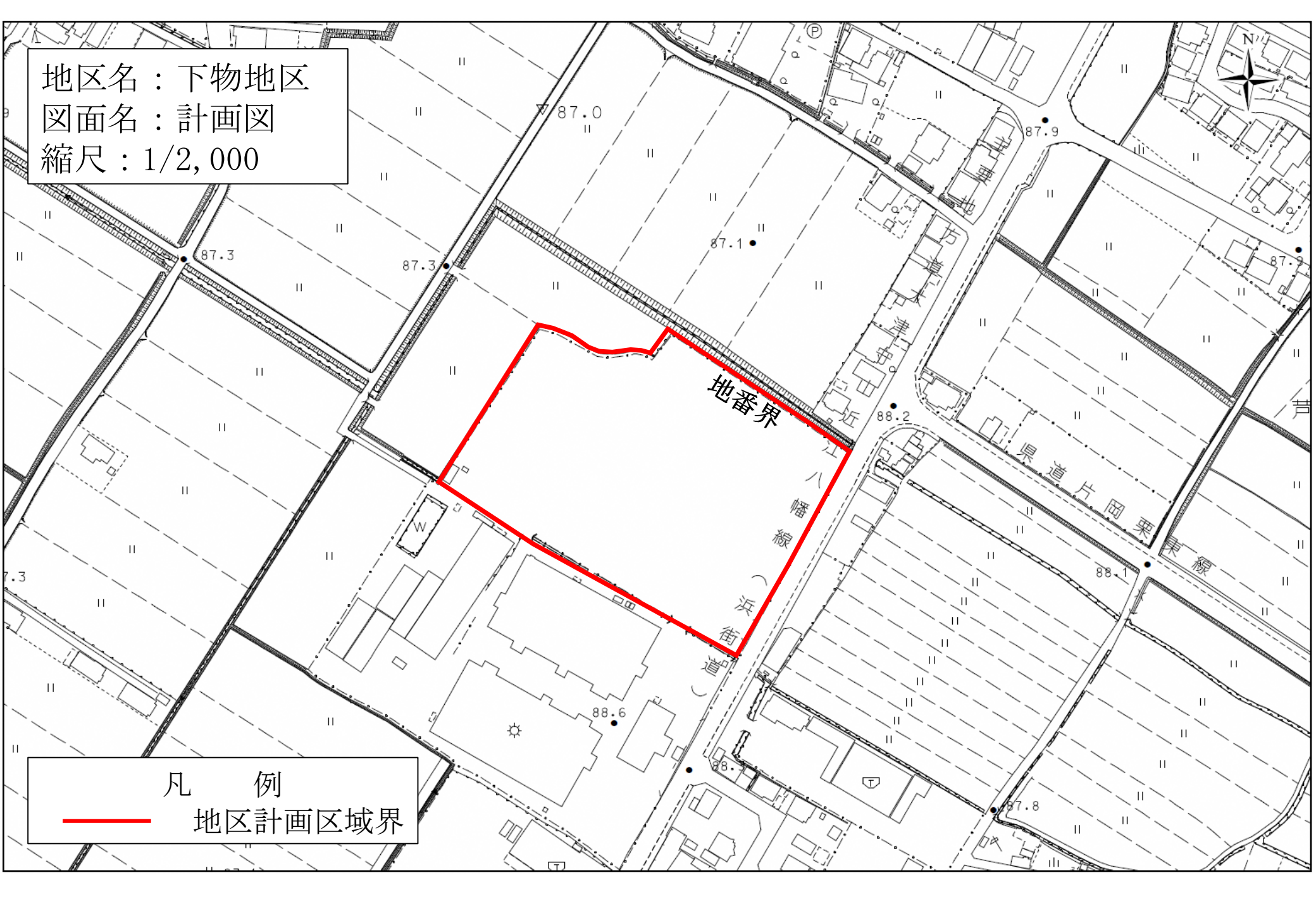
(浜街道)

県道片岡栗

東線

凡 例

地区計画区域界



大津湖南都市計画地区計画の決定（草津市決定）（案）

下物町地区計画を次のように決定する。

（令和 年 月 日告示）

名称		下物町地区計画
位置		草津市下物町の一部
面積		約 1.4 ha
区域の整備・開発および保全の方針	地区計画の目標	本地区は、草津市北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、常盤学区の東西の中心に位置する地区である。 常盤学区では、近年、少子高齢化が進み、人口も減少し続けているなかで、住民の日常生活に必要な地域の商店が閉店する等、生活利便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、安心に寄与する生活の拠点としてのまちづくりを本計画の目標とする。
	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】 - 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。 - 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。
	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の集落福利等施設を複数配置するとともに、緑地等を整備し、これらの施設の機能の維持・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。

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	生活拠点地区
		地区の面積	約 1.4ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	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、集落福利等施設の商業施設以外の建築物は、建築してはならない。
		建築物等の容積率の最高限度	200%
		建築物等の建蔽率の最高限度	60%
		建築物の敷地面積の最低限度	500㎡
		壁面の位置の制限	道路、隣地境界から 2m 以上
		日影規制	第一種住居地域の基準
		建築物等の高さの最高限度	本地区は草津市景観計画に規定する田園ゾーンであることから、建築物等の高さは 13m 以下とする。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く。
		敷地の緑化措置	良好な景観の形成および周辺環境との調和が図れるよう、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。
		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、周辺の田園や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する。 2 建築物等の外観および屋根に使用する色彩はマンセル表色系（JIS Z 8721）で次の号のいずれかに該当するものとする。なお、屋根に使用する色彩は、次の各号の範囲に示す彩度のみを適用する。 ただし、建築物等の外観および屋根の各面の面積のうち 100 分の 5 以下の面積で使用する色彩、および漆喰、べんがら等の自然素材を使用する場合は、この限りでない。また、色彩を組み合わせる場合は、建築物等に落ち着きを持たせるため、その性質を十分に考慮するものとする。 (1) マンセル表色系の色相 0.1R～10G のうち明度 3 以上彩度 6 以下の色彩とすること。 (2) マンセル表色系の色相 0.1BG～10RP のうち明度 3 以上彩度 3 以下の色彩とすること。 (3) 無彩色で明度 3 以上の色彩とすること。 (4) 大規模建築物については、上空への圧迫感を軽減するため、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。 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。 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。 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。 (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。
		かきまたはさくの構造の制限	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。 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。
備考			

理 由 書

地区計画を作成する対象となる区域は、JR 草津駅の北西約 4.5 k m圏域に位置する約 1.4 h a の区域となる。

当該地が位置している常盤学区は草津市北部の市街化調整区域に属し、近年、少子高齢化が進み、人口も減少し続けているなかで、住民の日常生活に必要な地域の商店が閉店する等、生活利便の確保が困難な状態となってきた。

このことから、本区域に地域再生法第 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、安心に寄与する生活の拠点としての土地利用を図る必要がある。

そこで、都市計画法第 12 条の 4 に定める地区計画を「草津市市街化調整区域における地区計画制度運用基準」に基づき策定し、無秩序な開発を規制しつつ、地域の拠点となる集落福利等施設を誘導することで、将来にわたって住み慣れた地域で暮らし続けることができるよう、生活利便性の確保を図るものである。