

(案)

## 資料3

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、大津湖南都市計画東海道草津宿本陣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 東海道草津宿本陣地区計画
- 2 都市計画を定める土地の区域  
草津市草津一丁目の一部、草津二丁目の一部
- 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

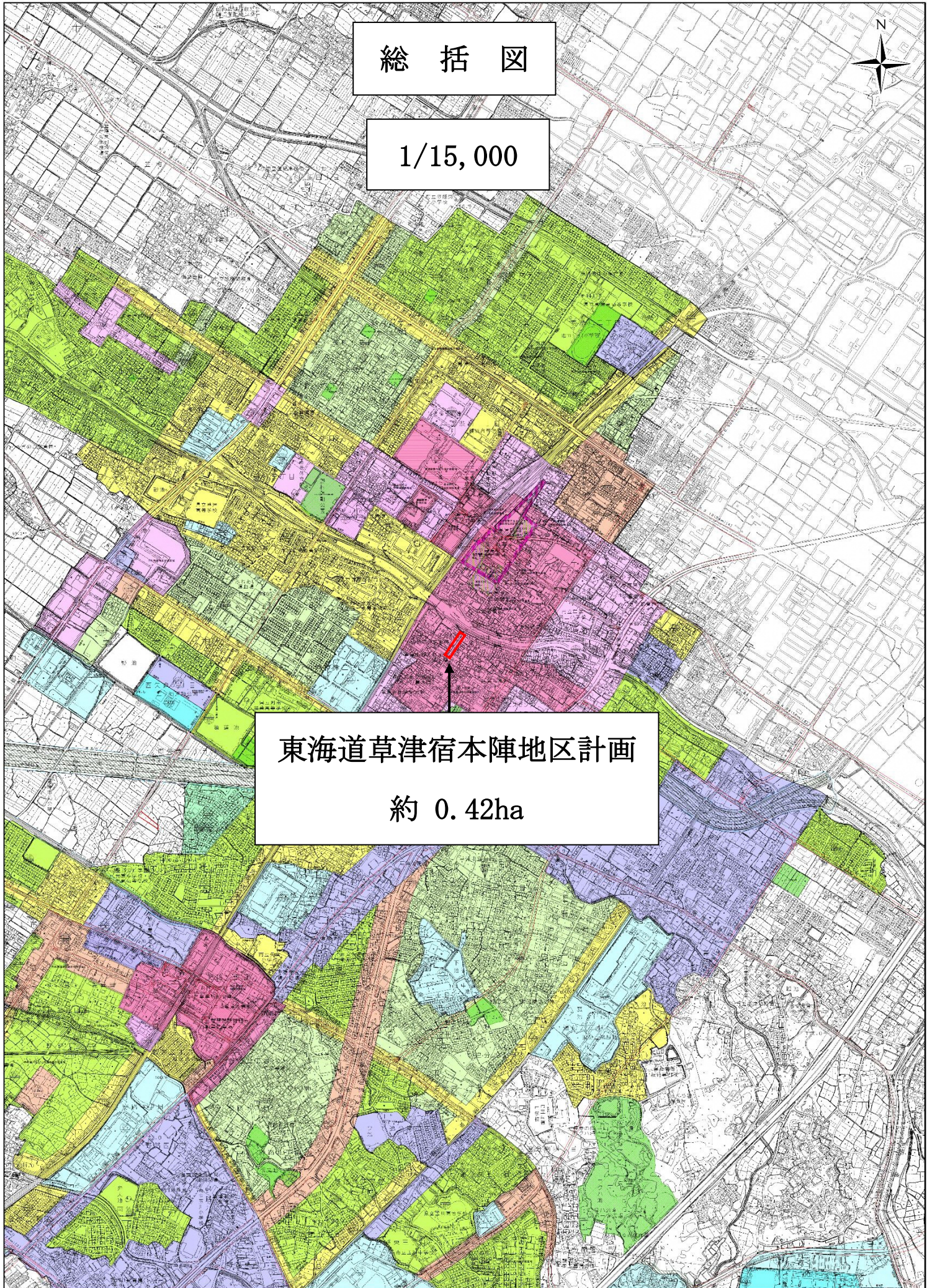
総括図

1/15,000



東海道草津宿本陣地区計画

約 0.42ha



地区名：東海道草津宿本陣地区  
図面名：計画図  
縮尺：1/2,000

草津駅周辺整備地区

東海道（市道宮町渋川線）のうち  
市道草津2号線交差点から  
市道草津10号線交差点までの  
約140mの沿道。  
道路中心から両側15mの範囲

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）

東海道草津宿本陣地区計画を次のように決定する。

（令和〇〇年〇〇月〇〇日告示）

名称	東海道草津宿本陣地区計画	
位置	草津市草津一丁目の一部、草津二丁目の一部	
面積	約 0.42 ha	
区域の整備・開発および保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、草津駅や草津川跡地公園、小中学校に近い住宅需要の高い立地であるとともに、商業系の用途地区が設定され市の中心市街地としての機能を持ちつつ、草津宿本陣のある東海道沿道に位置しており、歴史街道として本陣と調和する沿道景観の保全が求められる地区である。</p> <p>そこで、中心市街地としての発展と、日本最大級の本陣が現存する宿場町の歴史街道景観の両立を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>地区内の土地利用の方針を次のように設定する。</p> <p>「東海道草津宿本陣通り」の更なる魅力向上を目指し、良好な生活空間の創出と歴史街道の景観との調和・保全に努め、草津市の中心市街地および東海道沿道としてふさわしい健全な土地利用を図る。</p>
	地区施設の整備方針	<p>地区内にある道路などの機能が損なわれないよう維持・保全を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>1 現存する最大級の本陣周辺として歴史街道の景観形成にふさわしい機能の適切な誘導・維持を図る。</p> <p>2 良好な環境の創出と維持を図るために、建築物等の用途の制限、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態または意匠の制限を定める。</p> <p>また、東海道沿道において市や住民が実施する他の事業と併せて、本陣通りの景観の確保と快適でゆとりのあるまちの整備に努めるものとする。</p>

地区整備計画の内容	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	東海道（市道宮町渋川線をいう。以下「道路」とする。）に面する建築物（道路境界線から5.4mまでにある建築物とする。以下同じ。）のうち、総戸数が50戸以上の共同住宅にあっては、道路に面する地上1階部分を店舗または事業所等の用途に供すること。ただし、上階の住宅への出入口、階段、エレベーターに供する部分、管理人室等その他これらに類するものおよび駐輪場、車路等に充てる場合についてはこの限りではない。
		建築物等の形態の制限	道路に面する建築物で、道路境界線から5.4m未満に位置する部分については、建築物の高さを8.1m以内とし、2階建て（地階含まず）までとする。
		壁面の位置の制限	1 道路に面する建築物の1階部分の外壁またはこれらに代わる柱面から道路境界線までの距離は、原則1.0mまでとすること。ただし、これによらない場合または道路際の敷地を駐車場として使用する場合は、地盤面からの高さが1.8m以下の木製の塀又は土塀等もしくは同高さが3m以下の庇のある門等の和風を基調とした工作物を設置して街並みの連続性を維持すること。 2 道路に面する建築物の3階以上の外壁面について、道路境界線との距離を5.4m以上とする。
		建築物等の意匠および色彩の制限	道路に面する建築物等の意匠および色彩については、草津市の景観計画に定める東海道草津宿本陣通り景観形成重点地区の景観形成基準に掲げるとおりとする。

# 理由書

地区計画を作成する対象となる区域は、JR草津駅の南西約1km圏域に位置する約0.42haの区域となる。

当該地は、現在、現存する本陣史跡として国内最大級の草津宿本陣が接道する東海道沿道地域であり、市の景観計画でも景観形成重点地区に指定されている。近年、前述の景観形成重点地区の基準を満たしているものの、東海道の道路際から近い位置に高層建築物が圧迫感のある形で立ち上がっており、特に本陣周辺においては、歴史街道の景観として壁面の位置や連続性などにおいて、より一層の基準を整理する必要がある。

そこで、都市計画法第12条の4に定める地区計画を作成し、本陣周辺における高層建築建物の壁面位置等について一定の基準を設けるとともに、歴史街道沿道としての景観保全を推進し、地区周辺の住宅との調和を図りながら、生活利便性と安全性が高くゆとりと潤いのある良好な街道景観を形成し、将来にわたり良好な住環境の維持、増進を図るものである。