

(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、大津湖南都市計画北山田五条・山田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4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 北山田五条・山田地区計画

2 都市計画を定める土地の区域

草津市北山田町の一部、草津市山田町の一部

3 図書の縦覧場所

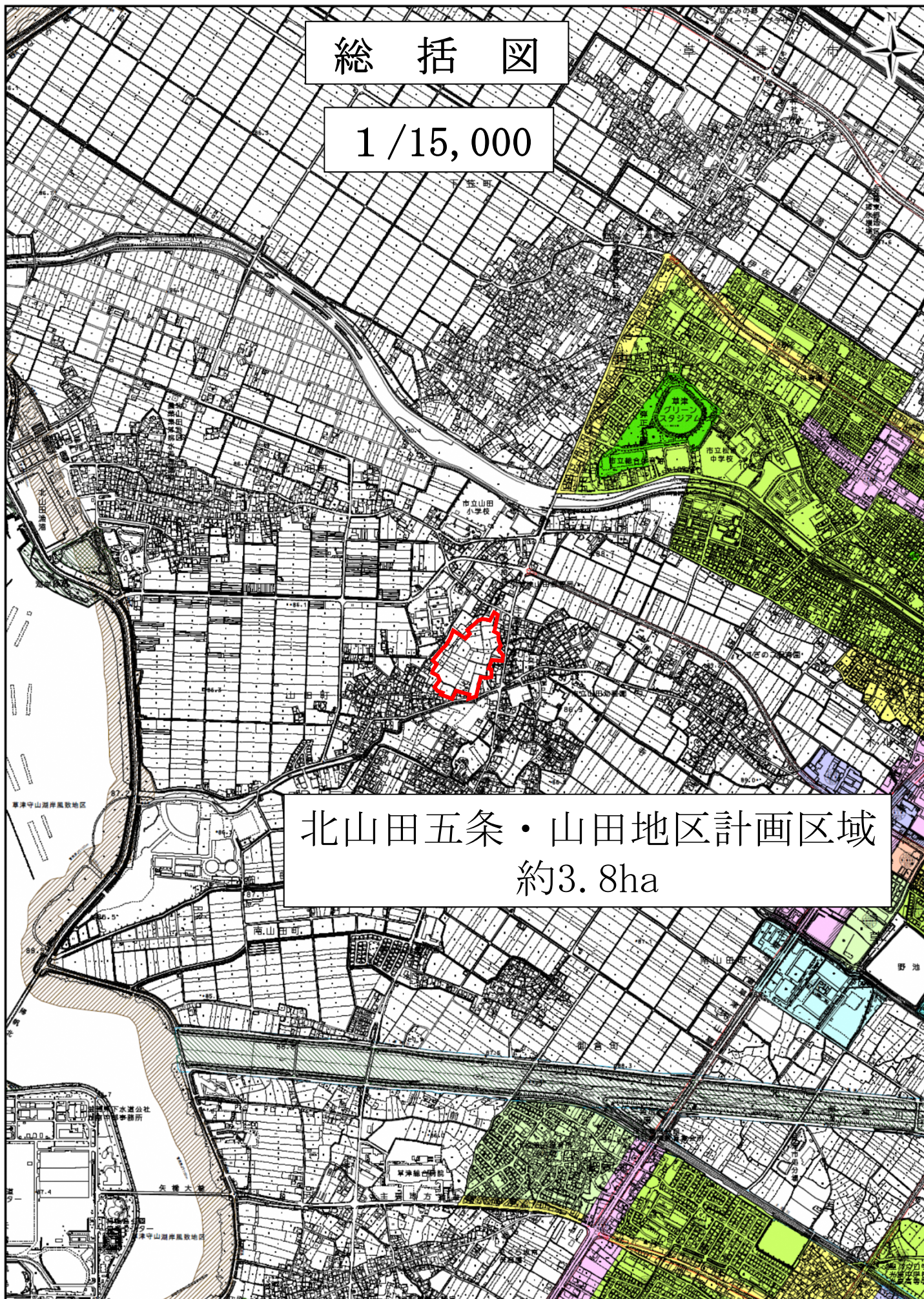
草津市草津三丁目13番30号

草津市都市計画部都市計画課

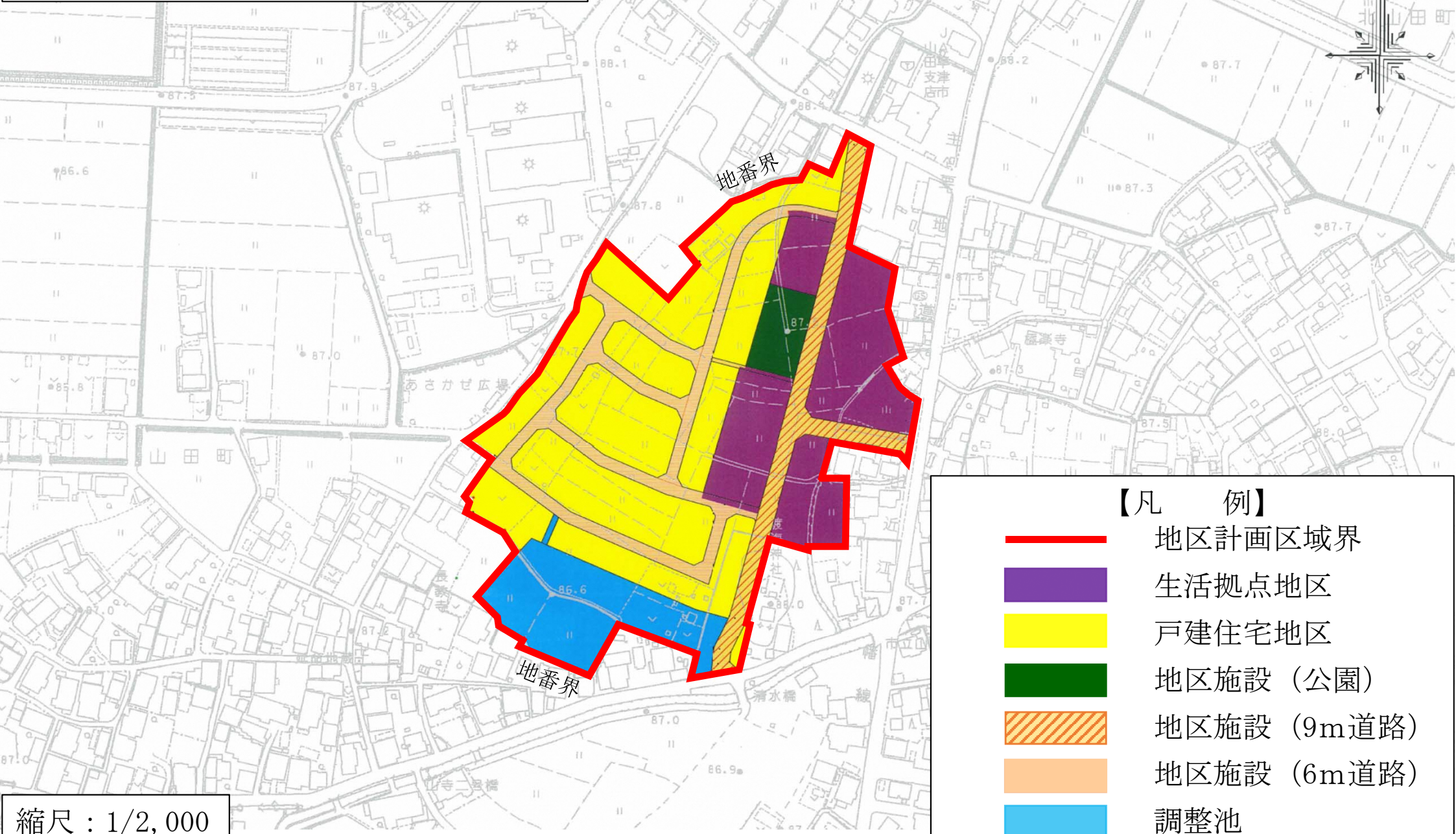
総 括 図

1 / 15, 000

北山田五条・山田地区計画区域
約3.8ha



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



【凡 例】

- 地区計画区域界
- 生活拠点地区
- 戸建住宅地区
- 地区施設（公園）
- 地区施設（9m道路）
- 地区施設（6m道路）
- 調整池

縮尺：1/2,000

大津湖南都市計画地区計画の決定（草津市決定）（案）

北山田五条・山田地区計画を次のように決定する。

（令和 年 月 日告示）

名称		北山田五条・山田地区計画
位置		草津市北山田町および山田町の一部
面積		約 3. 8 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。
	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。
	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。

地区整備計画	地区施設の配置および規模	道路	主要区画道路【幅員 9m（内訳：車道 6m、歩道 3m）】、区画道路【幅員 6m】	
		公園	公園（面積約 1, 150 m ² ）	
	地区の区分	地区の名称	生活拠点地区	戸建住宅地区
		地区の面積	約 1.2 h a	約 2.6 h a
	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。	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は建築できる。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。
		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 m ²	200 m ²
		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 1 種住居地域の基準	第 1 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	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（J I S 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 (2) マンセル表色系の色相 0.1BG～10R P のうち明度 3 以上彩度 3 以下の色彩 (3) 無彩色で明度 3 以上の色彩 (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	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 建築物等の外観および屋根に使用する色彩はマンセル表色系（J I S 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 (2) マンセル表色系の色相 0.1BG～10R P のうち明度 3 以上彩度 3 以下の色彩 (3) 無彩色で明度 3 以上の色彩 (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	生活拠点地区においては、建築基準法別表第二（い）項第 9 号および（は）項第 7 号に掲げる建築物について、建築物の敷地面積の最低限度を 200 m ² 以上とする。		

理 由 書

地区計画を作成する対象となる区域は、JR 草津駅の西約 3.0 k m 圏域に位置する約 3.8 h a の区域となる。

当該地が位置している山田学区は草津市西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ある良好な住宅地を形成し、地域の身近な拠点となる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。