

## 下物町地区計画の策定について（協議）



令和2年11月16日（月）  
草津市 都市計画課

# 次第

1. 地区計画策定にあたっての背景
2. これまでの経緯について
3. 土地利用計画図
4. 都市計画マスタープランの位置付け
5. 地区計画の決定（案）について
6. 今後のスケジュール

# 1. 地区計画策定にあたっての背景

## 背景

本市は、全国的な人口減少社会の中にあって、現在も人口増加を続け、この傾向は2030年～2040年まで続くと予測されております。

しかしながら、市街化調整区域の一部の地域では、既に人口減少が進行している地域もあり、また、高齢化率についても高くなっております。これは、2040年にはさらに進行、上昇すると予測されておりますので、将来、生活利便性の向上と地域コミュニティを維持することが困難になる恐れがあります。

こうした状況に陥ることなく、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、平成30年10月に「草津市版地域再生計画」を策定いたしました。

本計画の対象区域は、学区の概ね過半が市街化調整区域となっている、志津、老上、老上西、山田、笠縫、笠縫東、**常盤**の7学区になります。

本計画では、施策の柱の一つとして、生活利便性の向上と地域コミュニティの維持を支える「生活拠点の形成」を掲げており、その手法の一つとして、今回につきましては、常盤学区において、市街化調整区域における地区計画制度を活用し、「生活拠点の形成」を図っていくものであります。

なお、市街化調整区域における地区計画の策定にあたっては、地区計画と併せ、建築物の制限に関する条例を制定する必要があります。

## 2. これまでの経緯について

平成30年10月

草津市版地域再生計画の策定・公表

平成30年2月15日 ～ 令和2年7月14日

常盤学区において、地域再生についての地元協議（計14回）

令和2年3月25日

草津市版地域再生計画に基づく、常盤学区まちづくりプラン作成・公表

令和2年9月9日

民間事業者より市街化調整区域における地区計画について提案

令和2年10月6日

滋賀県への事前相談

**令和2年11月16日（本日）**

**市都市計画審議会（地区計画の策定について協議）**

# 3. 土地利用計画図



# 4. 都市計画マスタープランの位置付け

## 全体構想

「土地利用の方針」・・・市街化調整区域における土地利用の方針

- 既存集落地等は、**必要な施設整備の推進とともに、市街化調整区域の性格を保持する地区計画を活用し、住民の意向を踏まえた居住環境およびコミュニティの維持・向上を図ります。**

## 地域別構想

「常盤地域」・・・方針①：自然や農地と調和した良好な居住環境の形成

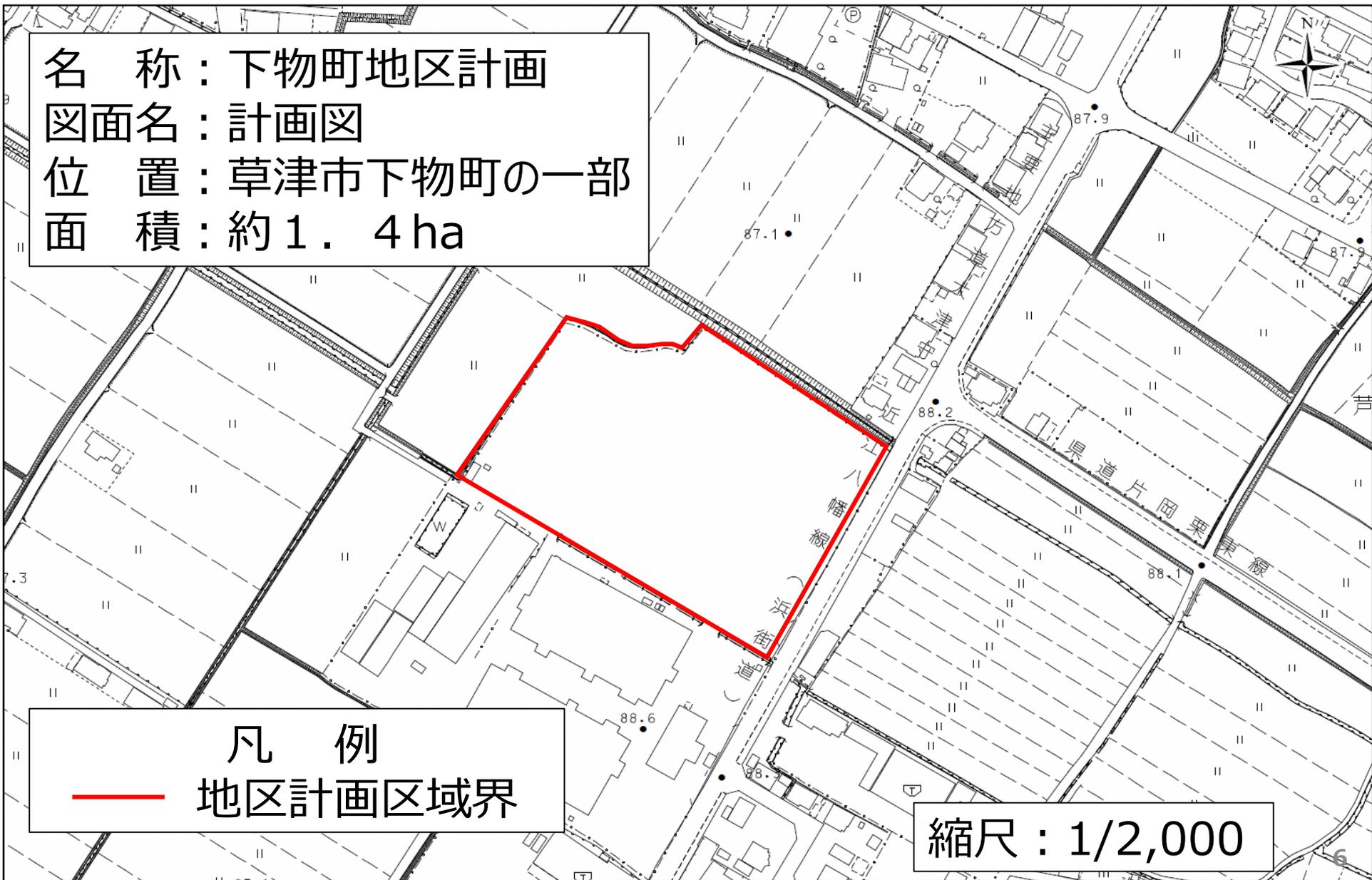
- 本地域は、自然環境や景観に優れた農地を地域の財産として保全を図り、次代に継承するため、各集落の無秩序な拡大を抑制する土地利用を図ります。  
また、地域に不足している利便施設は、農業振興地域等における土地利用条件に支障のないものや、道路等の公共施設の整備状況に応じて、**周辺環境に影響のない範囲で施設の導入を図ります。**

# 5-1. 地区計画の決定（案）について

名称：下物町地区計画  
図面名：計画図  
位置：草津市下物町の一部  
面積：約1.4ha

凡例  
— 地区計画区域界

縮尺：1/2,000



## 5-2. 地区計画の決定（案）について

### 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、学区およ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。

#### ○地域再生法第17条の17第3項第2号

地域再生拠点を形成するために**集落福利等施設**（**教育文化施設、医療施設、福祉施設、商業施設その他の集落生活圏の住民の共同の福祉若しくは利便のため必要な施設又は地域農林水産業振興施設その他の集落生活圏における就業の機会の創出に資する施設をいう。**）以下この号において同じ。）の立地を誘導すべき区域（以下「**地域再生拠点区域**」という。）及び当該地域再生拠点区域にその立地を誘導すべき**集落福利等施設**（以下「**誘導施設**」という。）並びに必要な土地の確保、費用の補助その他の当該地域再生拠点区域に当該誘導施設の立地を誘導するために認定市町村が講ずべき施策に関する事項

# 5-3. 地区計画の決定（案）について

## 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。

## 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。

# 5 - 4 . 地区計画の決定（案）について

## 地区の名称

生活拠点地区

## 地区の面積

約 1 . 4 ha

## 建築物等の用途制限

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。

建築基準法 別表第二（ほ）

第一種住居地域内に建築してはならない建築物

一 （へ）項第一号から第五号までに掲げるもの

二 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの

三 カラオケボックスその他これに類するもの

四 （は）項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が三千平方メートルを超えるもの（政令で定めるものを除く。）

## 5-5. 地区計画の決定（案）について

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	13m以下※
敷地の緑化措置	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。

※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。

# 5-6. 地区計画の決定（案）について

## 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の調和に配慮した、全体的にまとまりのあるものとする。
- 2 建築物の外観および屋根に使用する色彩は、下表のいずれかに該当するもの

色相	彩度	明度
	<b>上限値</b>	<b>下限値</b>
0.1 R ~ 10 G	6以下	3以上
0.1 B G ~ 10 R P	3以下	3以上
無彩色	—	3以上

※大規模建築物については、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。

# 5-7. 地区計画の決定（案）について

## 建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限（続き）

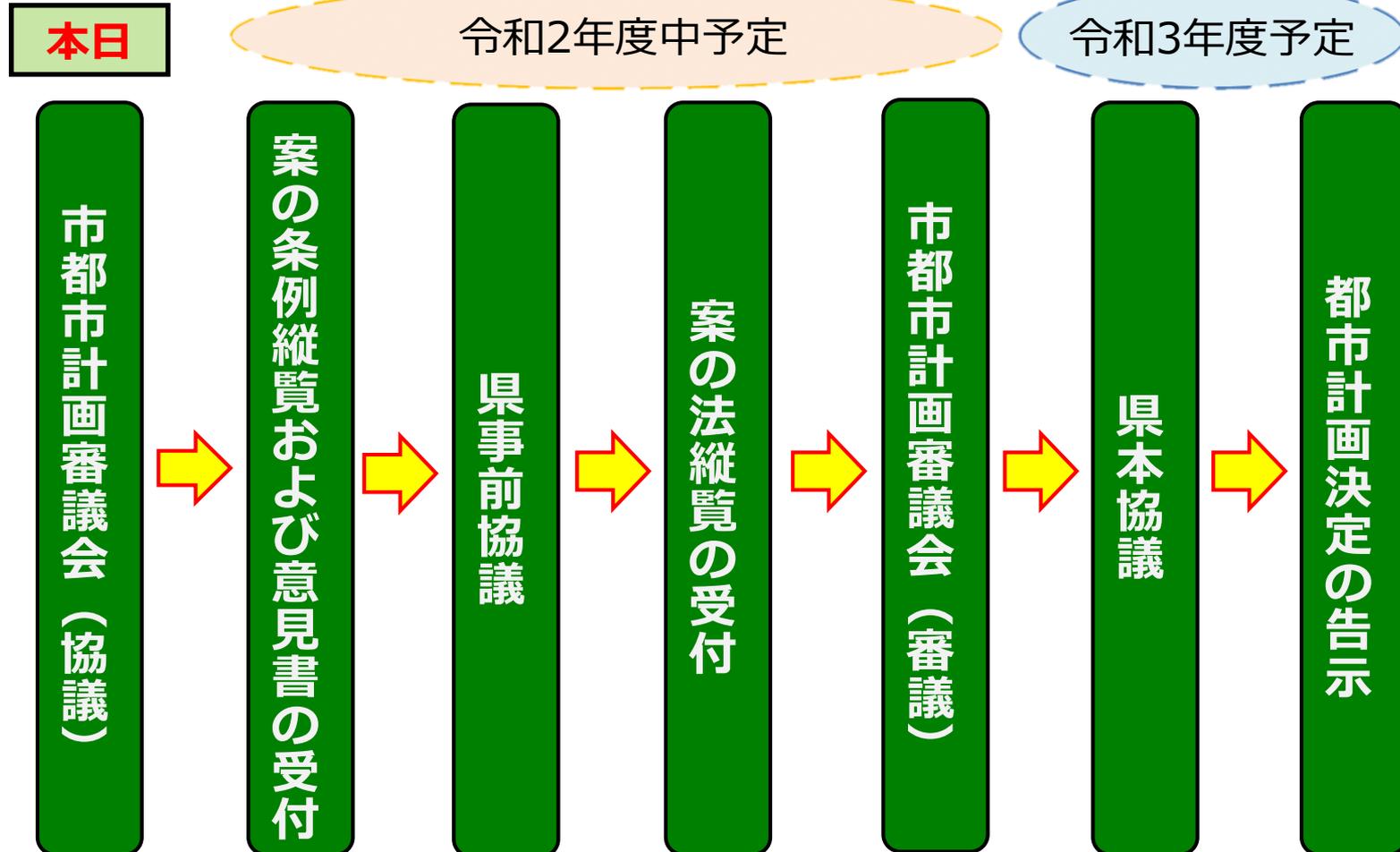
- 3 屋上に設ける設備は、できるだけ目立たない位置に設置するとともに、建築物本体および周辺景観との調和を配慮したものとすること。これにより難しい場合は、目隠し措置などの修景措置を講じること。
- 4 屋上工作物は、建築物本体の形態と調和を図るとともに、スカイラインに与える影響を軽減させるよう、できるだけすっきりとした形態とすること。
- 5 屋外広告物は、次の各号を満たすもの以外は表示、設置してはならない。
  - (1) 土地所有者等が自己の用に供するもの
  - (2) 周辺との調和を十分配慮したデザイン、色彩のもの
  - (3) 建築物等の高さの最高限度を超えないもの

## 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こと。

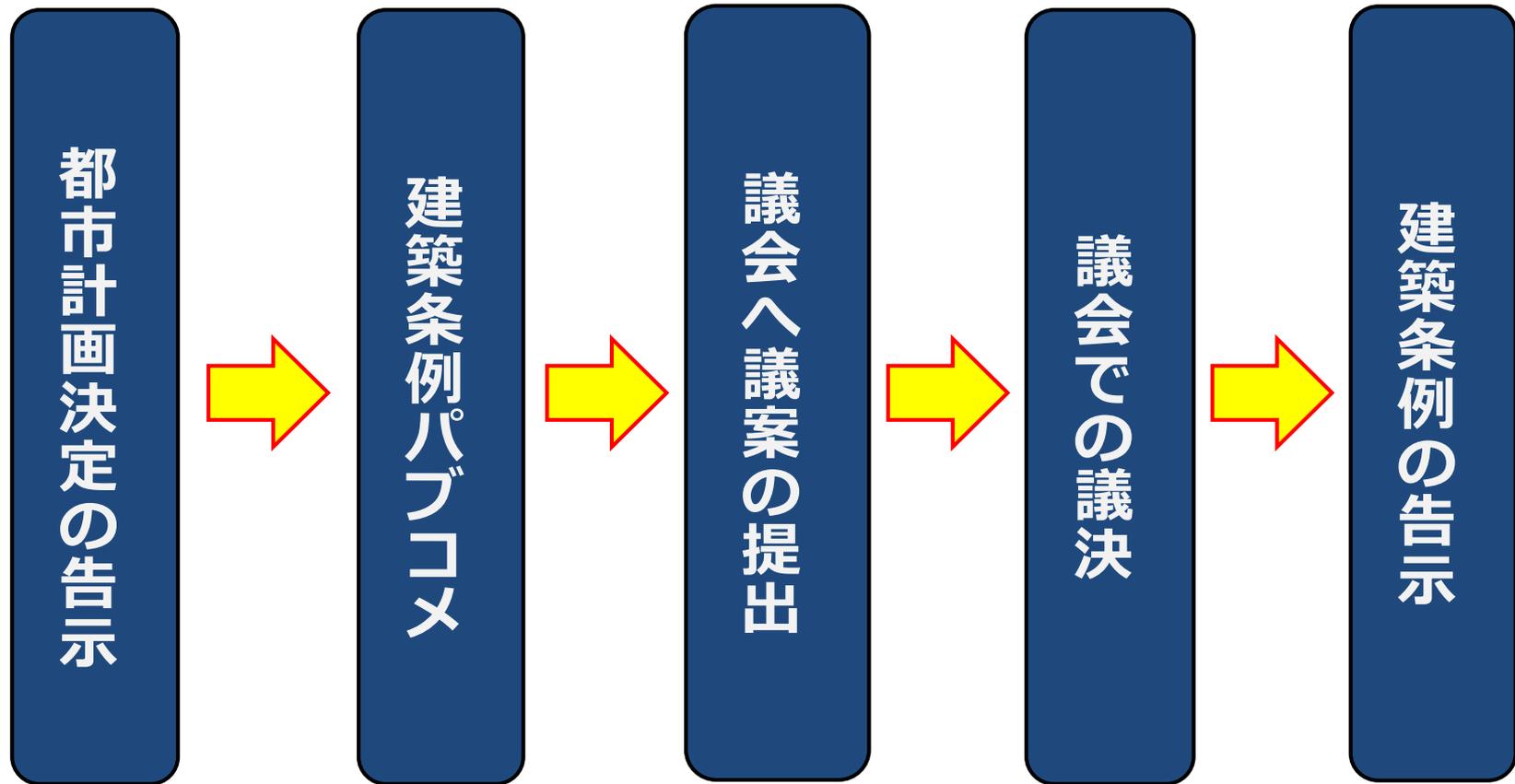
# 6-1. 今後のスケジュール

## 地区計画の決定



## 6-2. 今後のスケジュール

### 建築物の制限に関する条例の制定（令和3年度）



# 参 考 资 料

# 建築基準法 別表第二 用途地域等内の建築物の制限（抜粋）

<p>(は)</p>	<p>第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一 (い) 項第一号から第九号までに掲げるもの</li> <li>二 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</li> <li>三 病院</li> <li>四 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</li> <li>五 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が五百平方メートル以内のもの（三階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</li> <li>六 自動車車庫で床面積の合計が三百平方メートル以内のもの又は都市計画として決定されたもの（三階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</li> <li>七 公益上必要な建築物で政令で定めるもの</li> <li>八 前各号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。）</li> </ul>
<p>(ほ)</p>	<p><b>第一種住居地域内に建築してはならない建築物</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一 <b>(ハ) 項第一号から第五号までに掲げるもの</b></li> <li>二 <b>マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場</b>その他これらに類するもの</li> <li>三 <b>カラオケボックス</b>その他これに類するもの</li> <li>四 <b>(は) 項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が三千平方メートルを超えるもの</b>（政令で定めるものを除く。）</li> </ul>
<p>(へ)</p>	<p>第二種住居地域内に建築してはならない建築物</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一 <b>(と) 項第三号及び第四号並びに (り) 項に掲げるもの</b></li> <li>二 <b>原動機を使用する工場</b>で作業場の床面積の合計が五十平方メートルを超えるもの</li> <li>三 <b>劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブ</b>その他これに類する政令で定めるもの</li> <li>四 <b>自動車車庫</b>で床面積の合計が三百平方メートルを超えるもの又は三階以上の部分にあるもの（建築物に附属するもので政令で定めるもの又は都市計画として決定されたものを除く。）</li> <li>五 <b>倉庫業を営む倉庫</b></li> <li>六 店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が一万平方メートルを超えるもの</li> </ul>

# 市街化調整区域における地区計画制度 類型別運用基準表

地区計画の類型	生活拠点形成型		産業振興拠点形成型	大規模開発型(非住居系)
1区域面積の範囲	1ha～5ha		1ha～	20(5)ha～
区域が接する道路	主要地方道または有効幅員9.0m以上の道路		有効幅員9.0m以上の道路	有効幅員9.0m以上の道路
土地利用の方針	草津市版地域再生計画における生活拠点の形成 生活拠点地区、戸建住宅地区いずれも1.0ha～ 生活拠点地区は必置、戸建住宅地区を併設可		産業振興拠点の形成	法律等に基づき策定された 計画による内容のもの
	戸建住宅地区	生活拠点地区 ・地域再生法第17条の17 第3項第2号に該当する集 落福利等施設の立地	・草津市企業立地促進条例、 同規則に定める分野の産業の 工場、研究所、事業所の立地	
建築物等の用途の制限	第1種中高層住居専用地域 の範囲内 (ただし、長屋、共同住宅、 寄宿舎、下宿は除く。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。)	集落福利等施設に限り、かつ、 第1種住居地域の範囲内	都市計画マスタープラン地域 別構想の方針と整合するもの で、準工業地域の範囲内	都市計画マスタープランと整合して いる用途で周辺の土地利用と調和す るもの
容積率の最高限度	100%	200%	200%	200%
建蔽率の最高限度	60%	60%	60%	60%
敷地面積の最低限度	200㎡	500㎡	500㎡	1ha
壁面の位置の制限	道路、隣地境界から 1m以上	道路、隣地境界から2m以上		
日影規制・北側斜線	第1種中高層住居専用地域 の基準	第1種住居地域の基準	必要に応じて定める	
建築物の高さの最高限度	周囲の景観と調和した高さを定める。 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き、草津市景観計画に規定する琵琶湖岸ゾーン、田園ゾーンにあつては、13mまでで周囲の景観と調和した高さを定める。			
建物の形態または意匠の制限	地域の景観特性を壊さないように周辺の環境および景観との調和を図るよう定める。			
かきまたはさくの構造の制限	緑地の現況、地区の特性を考慮し、周辺の環境および景観との調和が図られるよう定める。			

# 第一種住居地域における北側斜線・日影規制の基準

用途地域	北側斜線	日影規制	
		時間	平均地盤面からの高さ
第一種住居地域	無	5時間（5m～10m以内の範囲に影がかかり続けている時間）	4m （平均の地面の高さから4mの箇所で計測する）
		3時間（5m～10m以上の範囲に影がかかり続けている時間）	

※第一種住居地域では、高さが10mを超える建築物について日影規制が適用されます。

## 日影規制の図

