

本陣周辺における
地区計画の策定について
(協議)

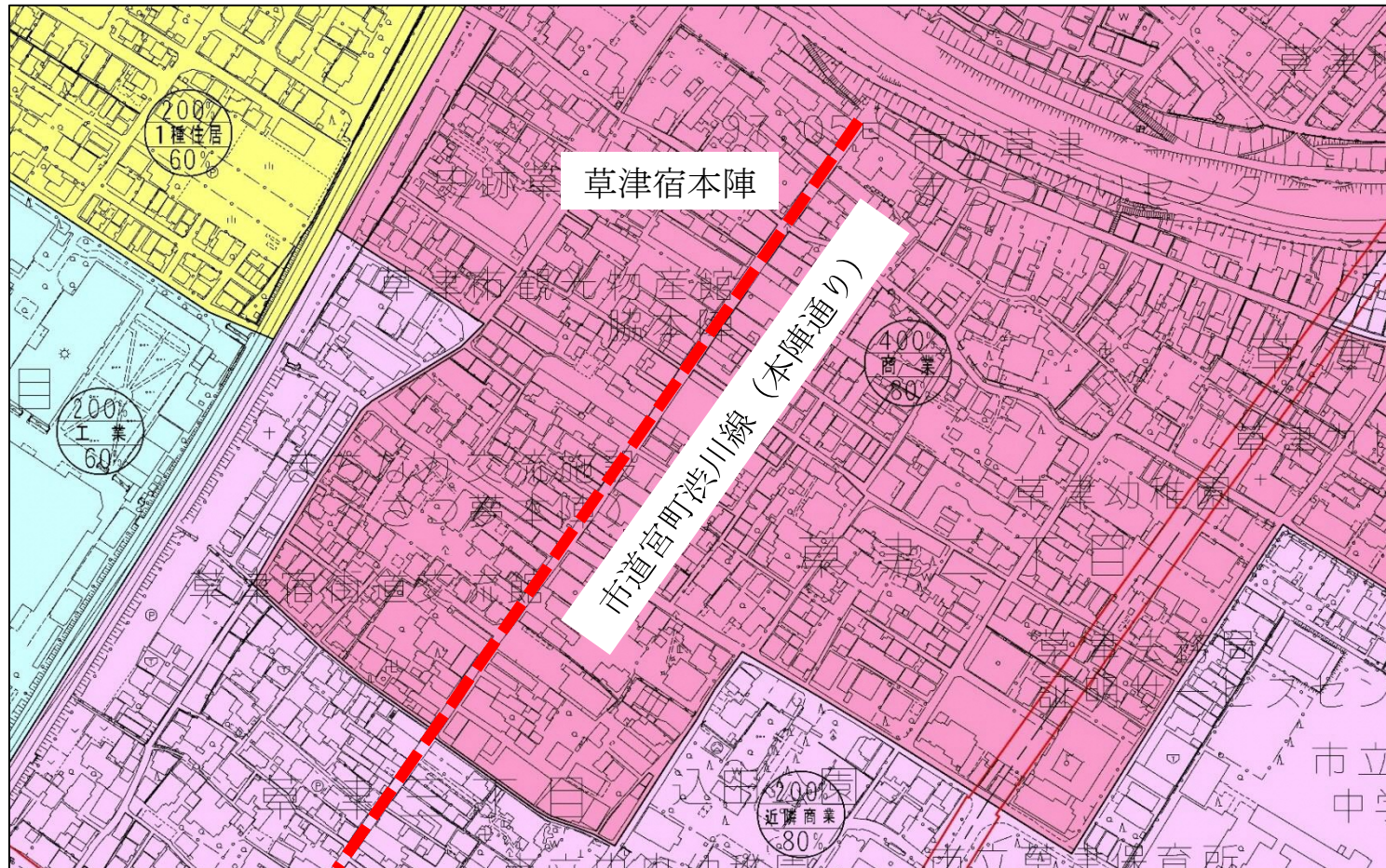
都市計画課

次第

1. 既存計画における本陣周辺の位置づけについて（1）
2. 既存計画における本陣周辺の位置づけについて（2）
3. 本陣周辺における地区計画決定の背景と目的
4. 地区計画（案）について

既存計画における本陣周辺の現在の位置づけ（1）

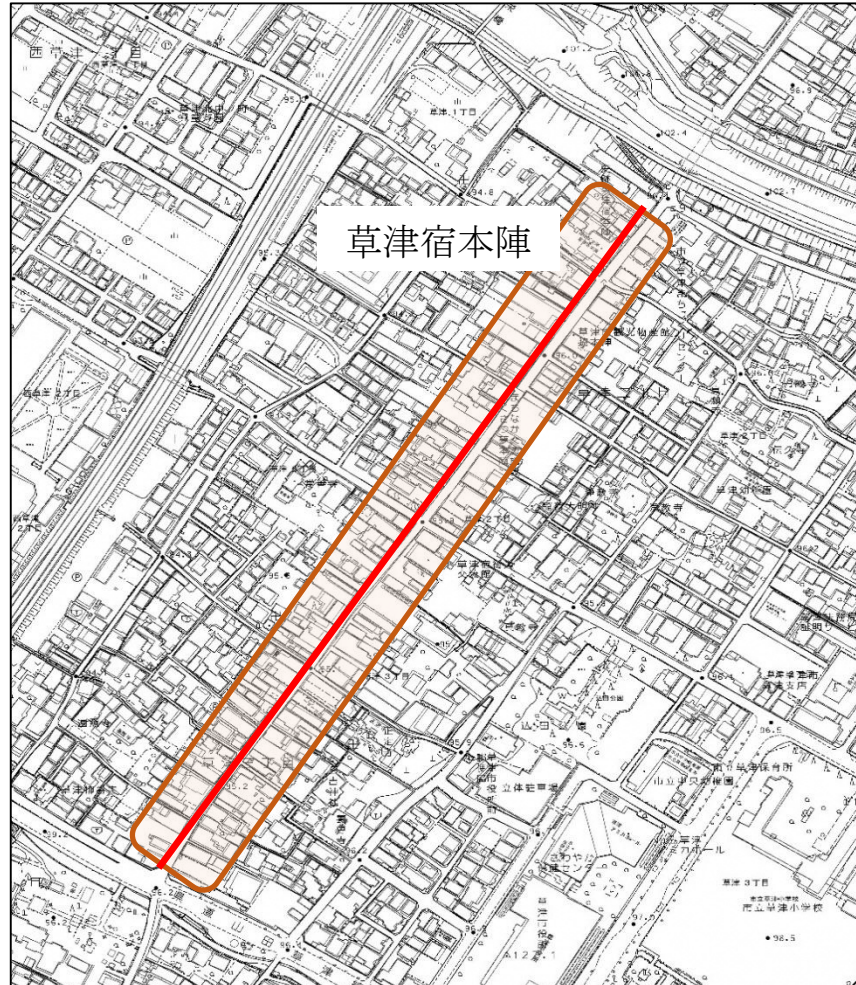
● 本陣前の用途地域…商業地域（都市計画法）



- ・ 高さ制限…なし
- ・ 容積率…400%
- ・ 建ぺい率…80%

既存計画における本陣周辺の現在の位置づけ（2）

● 東海道草津宿本陣通り景観形成重点地区（景観法）



- ・ 東海道（市道宮町渋川線）の道路中心から15mの範囲。
- ・ 勾配屋根、壁面の連続性などに配慮し、建築物の形態・意匠・色彩・素材等について、**景観形成基準**を策定し、景観への配慮に取り組む地域。
- ・ 高層建築物において、3階以上の高層階では2.7m（一間半）以上のセットバックを定めている。

本陣周辺における地区計画決定の背景と目的

東海道草津宿本陣前の通りにおいては、旧草津川トンネルから立木神社前交差点までの約600mの間について、住民提案を元に平成30年に**景観形成重点地区**として指定されている。

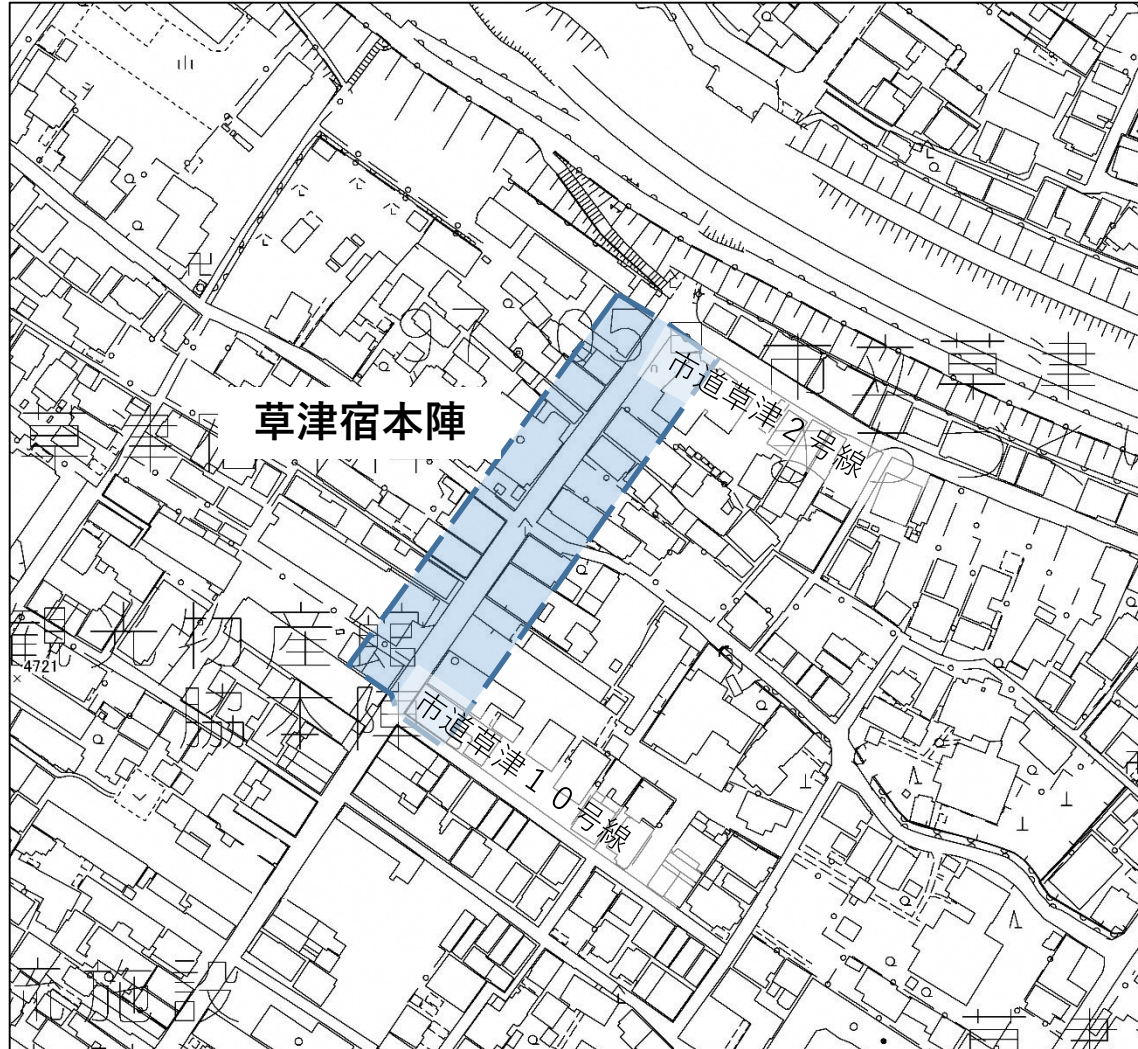
近年、沿道で高層マンションの建築が相次いでおり、意匠など重点地区の基準を満たしてはいるものの、結果として沿道に近い位置に**圧迫感のある高層建築物**が立ち上がっている。

特に本陣周辺においては、同様の高層建築物の増加の可能性を考慮し、東海道沿道として**良好な街道景観の整備**を図っていく必要がある。



市の進める本陣周辺の**無電柱化整備事業**および市の**景観形成重点地区**と併せて、地区計画により本陣周辺の沿道景観の**保全と形成**を図る。

地区計画（案）について



区域（一つの区域）

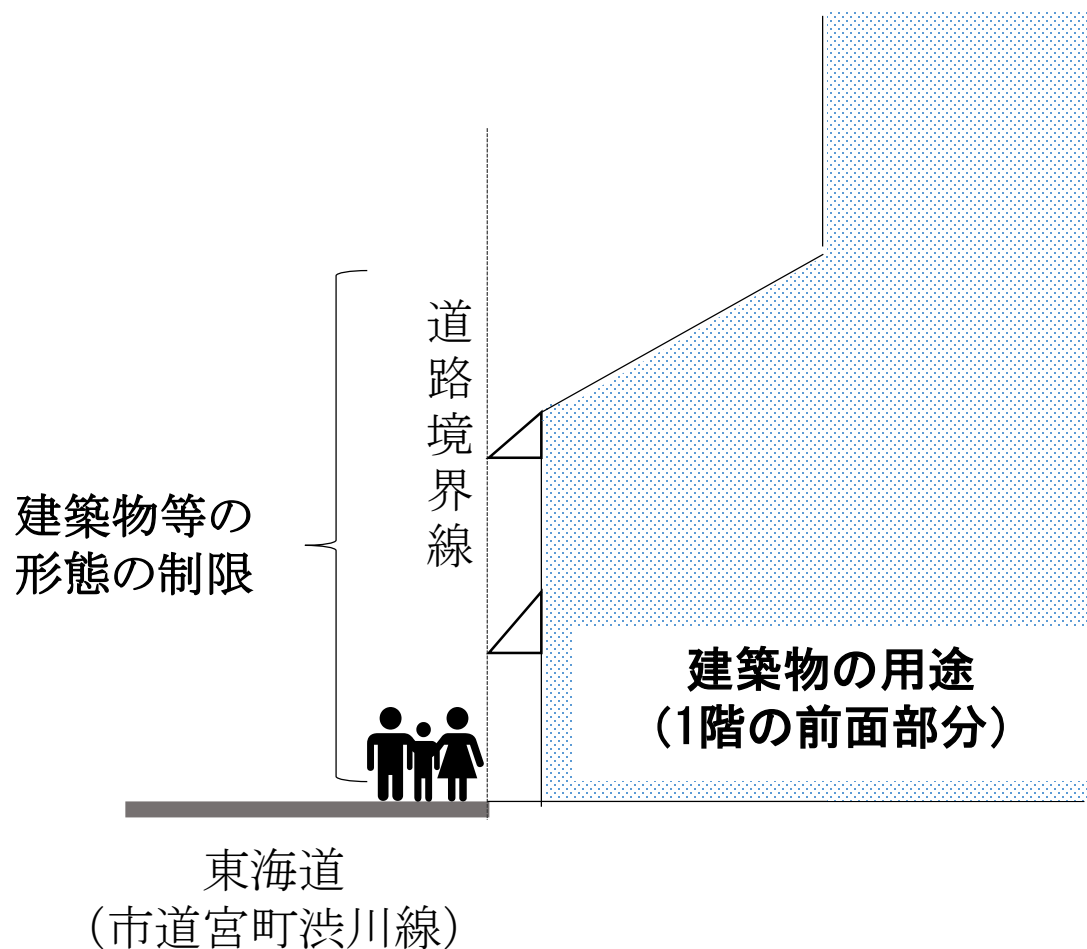
○延長

市道宮町渋川線（本陣通り）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

○幅

東海道（市道宮町渋川線）の
道路中心から15mの範囲。
（景観形成重点地区の幅と同じ）

地区計画（案）について



○建築物等の用途制限

東海道に面する建築物（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。

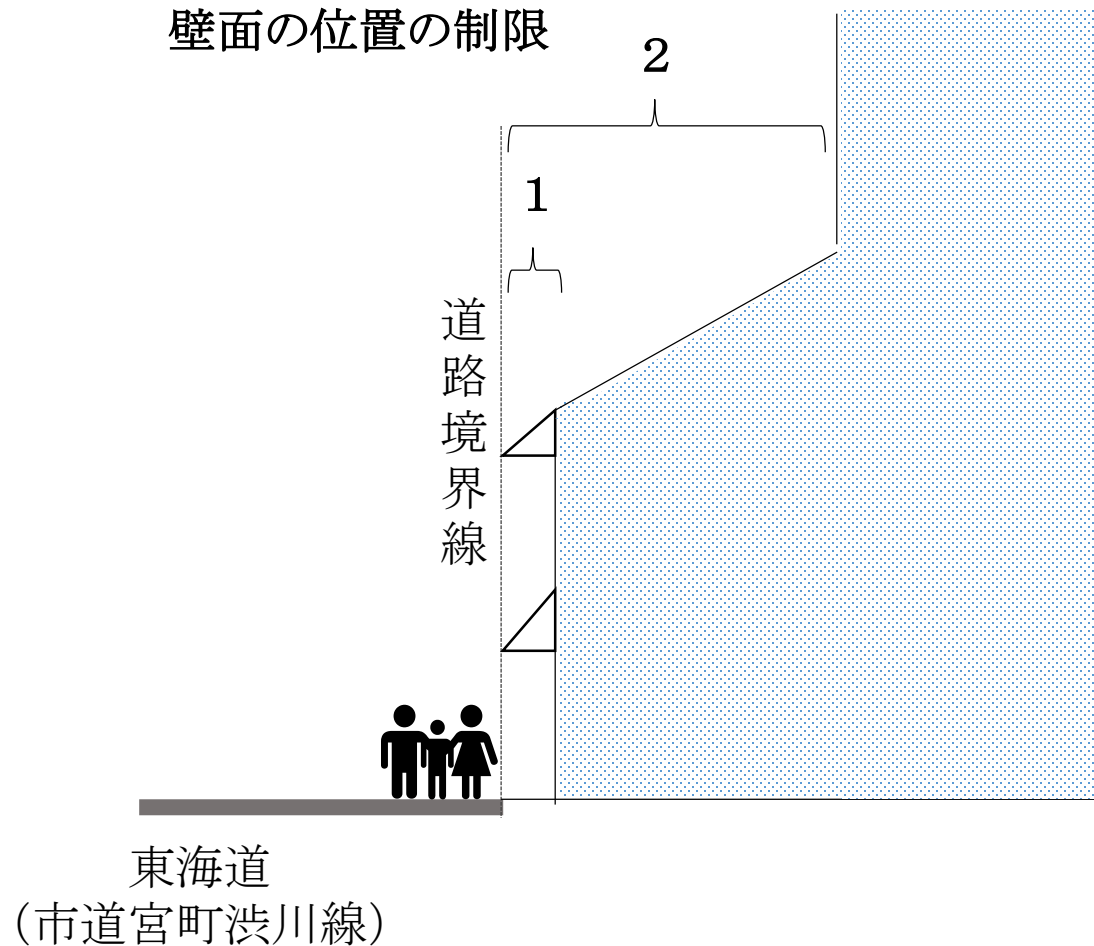
ただし、上階の住宅への出入口、階段、エレベーターに供する部分、管理人室等その他これらに類するものおよび駐輪場、車路等に充てる場合についてはこの限りではない。

○建築物等の形態の制限

東海道に面する建築物で、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。

地区計画（案）について

壁面の位置の制限



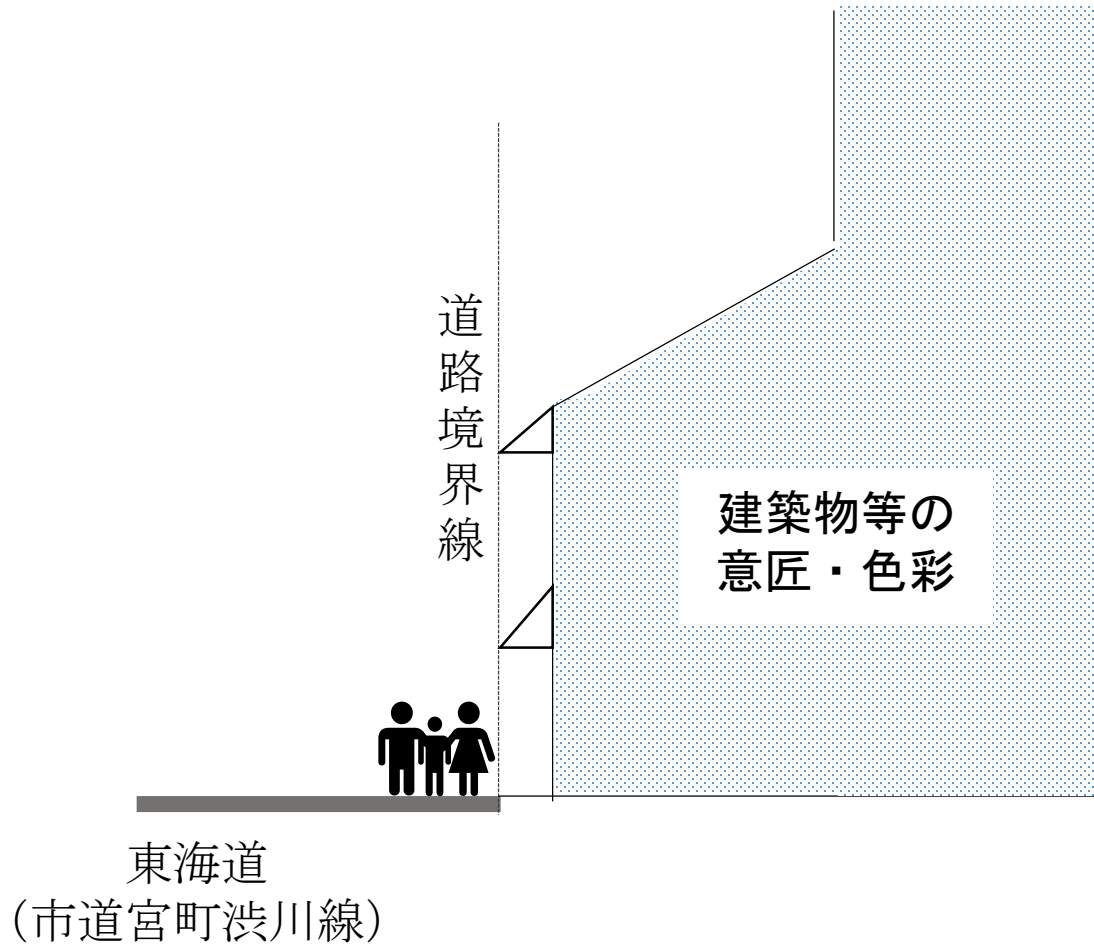
○壁面の位置の制限

1 東海道に面する建築物の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 東海道に面する建築物の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。

地区計画（案）について



○建築物の意匠・色彩

東海道草津宿本陣通り景観形成重点地区の意匠および色彩の基準を遵守すること。