資料①

大津湖南都市計画地区計画の決定（草津市決定）（案）

烏丸半島中央部地区計画を次のように決定する。

（令和〇年〇月〇〇日告示）

名称		烏丸半島中央部地区計画
位置		草津市下物町１０９１番１６３
面積		約９．０ｈａ
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、草津市最北部の市街化調整区域に属し、琵琶湖に突き出す烏丸半島の中央に位置する地区である。また、県道近江八幡大津線（さざなみ街道）の沿道地であり、周辺には草津市立水生植物公園みずの森などの施設が立地している。 このことから、琵琶湖岸特有の恵まれた資源や景観を最大限に生かし、地域の活性化を図るとともに、湖辺のにぎわい創出に寄与する土地利用を推進することを本計画の目標とする。
	土地利用の方針	(1)琵琶湖岸特有の恵まれた資源・景観を最大限に生かして、市民および本市を訪れる方のにぎわいと“健幸”に満ちた多様な余暇の活動を通じた交流を創出する核を形成することができる土地利用を図る。 (2)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。
	地区施設の整備方針	地区施設は整備しない。
	建築物等の整備方針	土地利用の方針に沿ったにぎわいと交流を創出するため、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、建築物等の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、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	地区施設の配置及び規模	－	－
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1)建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）別表第二（以下「同表」という。）（い）項第七号に掲げる建築物 (2)同表（は）項第六号に掲げる建築物 (3)同表（に）項第三号および第四号に掲げる建築物 (4)同表（へ）項第二号に掲げる建築物以外の原動機を使用する工場、第三号に掲げる建築物のうち観覧場、第五号に掲げる建築物以外の倉庫 (5)同表（と）項第四号に掲げる建築物（建築基準法施行令（以下「令」という。）第１３０条の９における商業地域の数値を超えない範囲内に限る。） (6)令第１３０条の５の３に掲げる建築物 (7)前各号の建築物に附属する建築物
		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	４０％
		建築物等の敷地面積の最低限度	１ｈａ
		壁面の位置の制限	道路、隣地境界から２ｍ以上
		建築物の高さの最高限度	本地区は、草津市景観計画に規定する琵琶湖岸景観形成重点地区であることから、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	草津市景観計画（琵琶湖岸景観形成重点地区における景観形成基準）に準ずる。ただし、緑化率については滋賀県風致地区内における建築等の規制に関する条例に基づき敷地面積の３０％以上とする。
		建築物等の形態または色彩その他意匠の制限	草津市景観計画（琵琶湖岸景観形成重点地区における景観形成基準）に準ずる。
		かきまたはさくの構造の制限	草津市景観計画（琵琶湖岸景観形成重点地区における景観形成基準）に準ずる。
備考			

「区域、地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

（理由）

別添理由書のとおり

理由書

地区計画を作成する対象となる区域は、草津市最北部の市街化調整区域に属する烏丸半島の中央部に位置する約９．０ｈａの区域であり、県道近江八幡大津線（さざなみ街道）の沿道地で、ＪＲ東海道本線草津駅から約８ｋｍ、名神高速道路栗東ＩＣから約１０ｋｍの立地であり、また、周辺にはヨシ原などの豊かな自然環境に加え、滋賀県立琵琶湖博物館、草津市立水生植物公園みずの森が立地するなど、観光面において潜在能力の高い場所である。

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、琵琶湖岸特有の恵まれた資源や景観を最大限に生かした複合型観光集客施設を誘導することで、市民および本市を訪れる方のにぎわいと“健幸”に満ちた多様な余暇の活動を通じた交流を創出する核を形成することができる土地利用を図る。

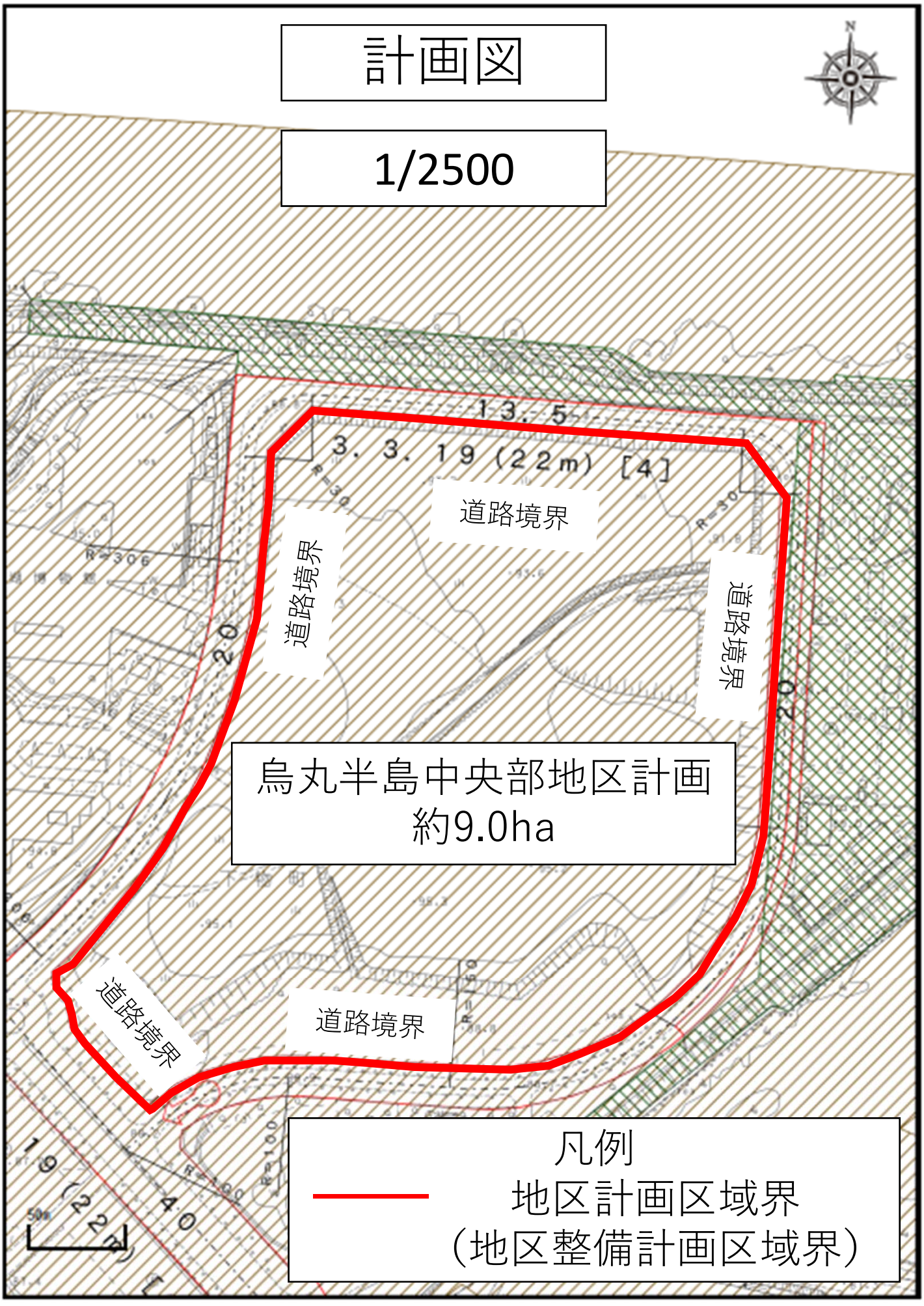
総括図

1/25000

烏丸半島中央部地区計画区域
約9.0ha

計画図

1/2500


道路境界
道路境界
道路境界
道路境界
烏丸半島中央部地区計画
約9.0ha
凡例
地区計画区域界
（地区整備計画区域界）