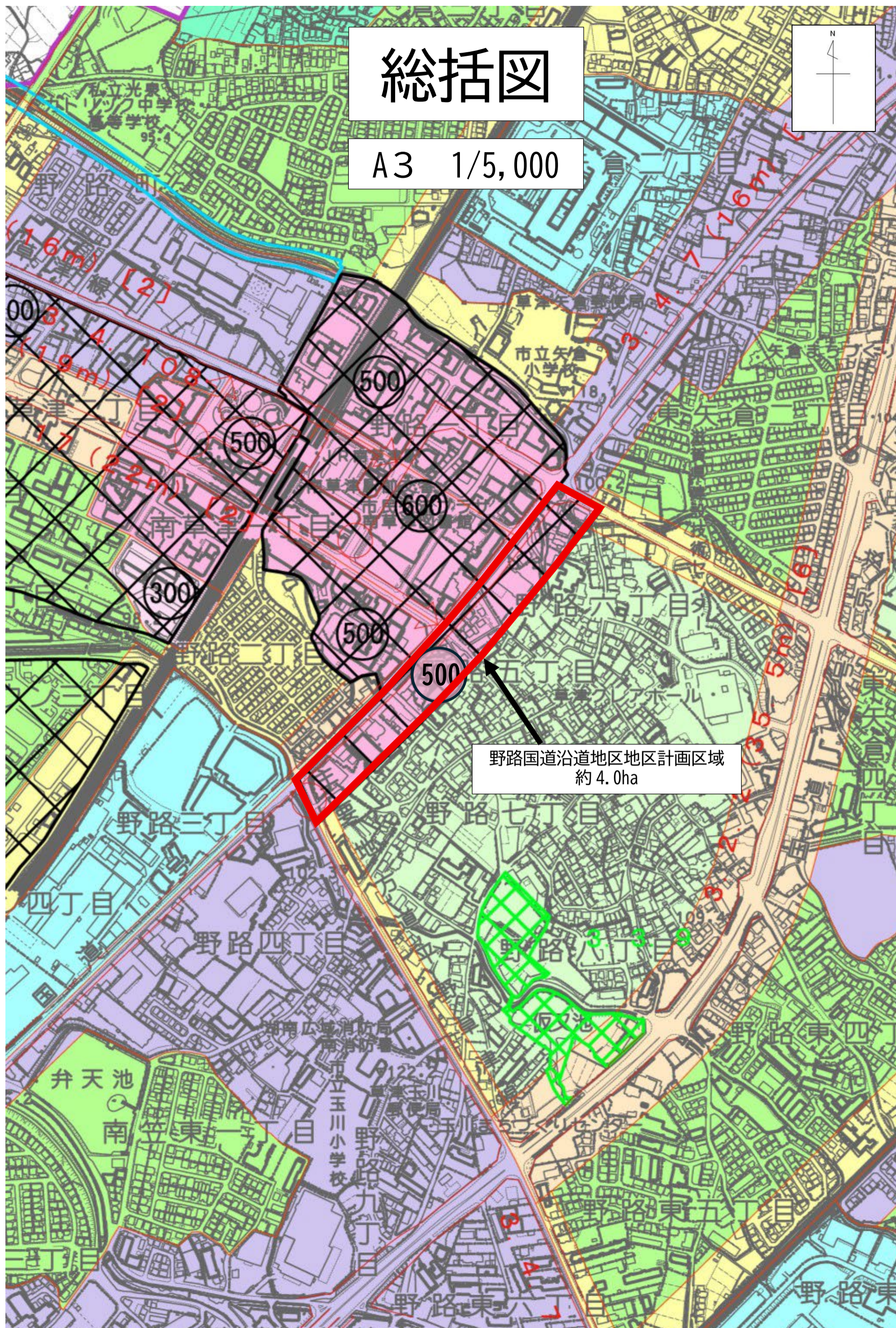
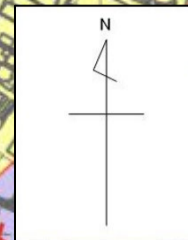


総括図

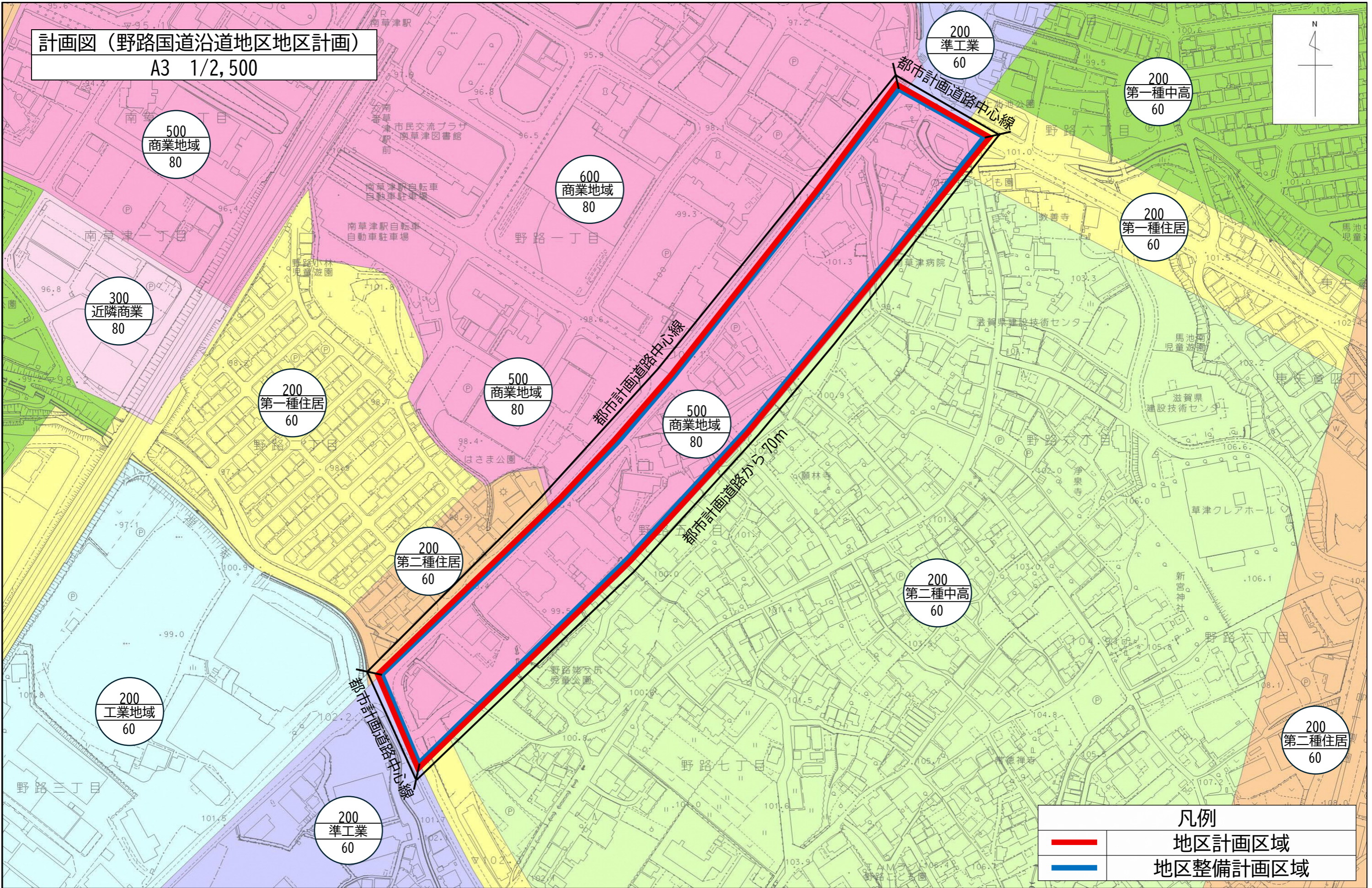
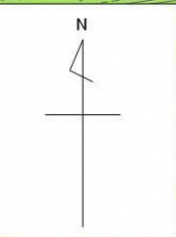
A3 1/5,000





野路国道沿道地区地区計画区域
約4.0ha

計画図（野路国道沿道地区地区計画）

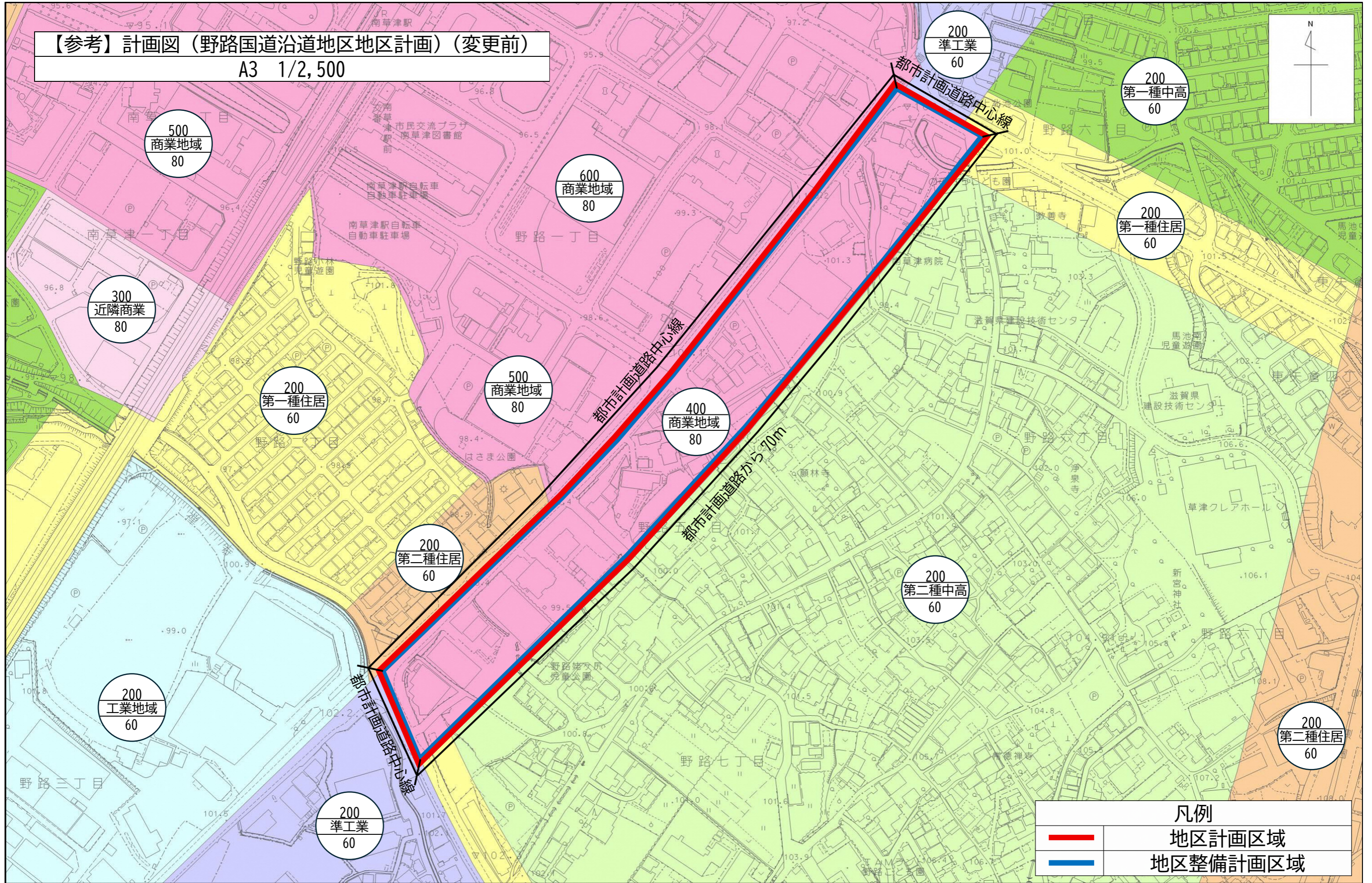
A3 1/2,500



凡例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域

【参考】計画図（野路国道沿道地区地区計画）（変更前）

A3 1/2, 500



都市計画道路中心線

200
準工業
60

200
第一種中高
60

500
商業地域
80

600
商業地域
80

200
第一種住居
60

300
近隣商業
80

200
第一種住居
60

500
商業地域
80

400
商業地域
80

200
第二種住居
60



都市計画道路から70m

200
第二種中高
60

200
工業地域
60

200
第二種住居
60

200
準工業
60

凡例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域

大津湖南都市計画地区計画の変更（草津市決定）

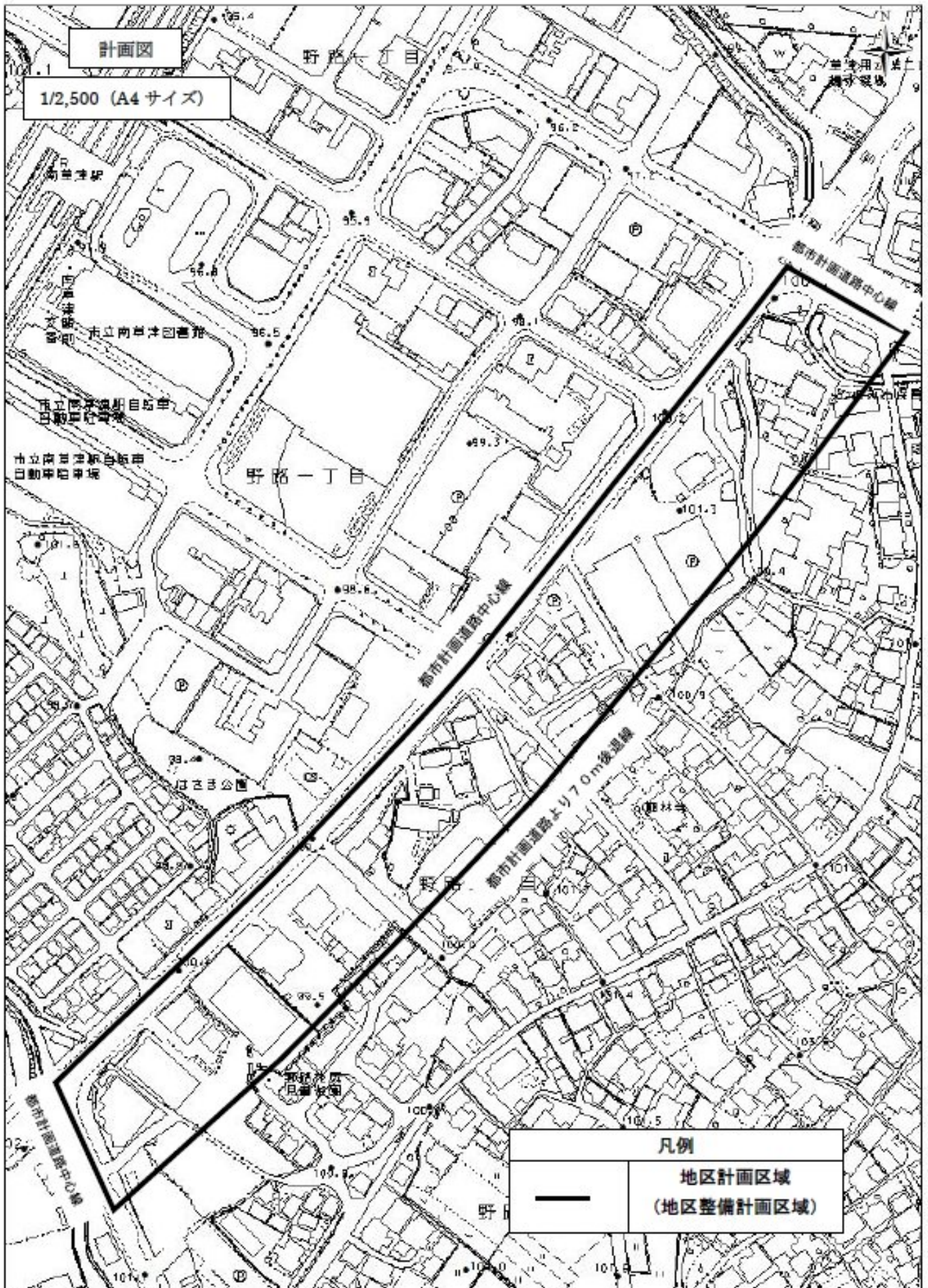
都市計画野路国道沿道地区地区計画を次のように変更する。

（令和 年 月 日告示）

名称	野路国道沿道地区地区計画
位置	草津市野路五丁目の一部
面積	約 4.0 ha
区域の整備・開発および保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、広域交通を分担する重要な広域幹線道路である一般国道1号の沿道地であると同時にJR東海道本線南草津駅から400mの徒歩圏内の地区であり、本市都市計画マスタープランにおいて、商業系土地利用の誘導とコンパクト・プラス・ネットワークの都市構造を見据えた計画的な土地利用の規制・誘導により、南部中心核として本市の新たな魅力と価値を創出する地区としている。</p> <p>また本地区の東側後背地には旧東海道が併走し、街道筋に建ち並んだ歴史的住居群は、名勝「萩の玉川」と一体的に古の「宿」の風情をその佇まいに残すものであり、この歴史的資産の維持保全が望まれるとともに、市街地の賑わいに近接した、落ち着いた潤いの空間として活用を図ることが重要である。</p> <p>そこで、本地区の土地利用は高度利用による都市機能集積を図りながら、後背地に広がる住宅地に対する環境配慮を行いつつ、歴史的魅力と利便性を兼ね備えた、まちづくりを図ることを目標とする。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>駅周辺市街地の都心居住における生活連携の商業・業務施設、沿道型サービス施設等の都市機能の集積整備を促進すると同時に、後背地の歴史的住居群の保全、環境調和を図るため、限局的な高度利用と緑地帯の設置による緩衝を併せて促進する。</p>
	<p>緑化の方針</p> <p>緑豊かな都市景観を形成するため、一定面積以上の敷地について緑化率を定める。また東側後背地の住居群との調和を図るため、緩衝緑地帯の設置を定める。</p>
	<p>建築物等の整備方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 南部中心核の市街地形成にふさわしい建物機能の適切な誘導・推進を図る。 2. 合理的かつ健全な土地の高度利用を図り、かつ後背地の歴史的住居群との環境調和を図り、賑わいに満ちた魅力的な市街地を形成する。 3. 福祉のまちづくりに配慮した安全で適切な歩行者空間の創造と、良好で風格ある都市景観の形成を図る。

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第二(イ)項第三号に掲げる建築物(ただし、1階部分に店舗、事務所等の業務系施設を設ける場合は除く) (2) 建築基準法別表第二(ニ)項第二号、第五号および第六号に掲げる建築物 (3) 同表(ヘ)項第三号に掲げるナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの (4) 建築基準法別表第二(ヘ)項第五号に掲げる建築物 (5) 風俗営業等の規制および業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第二条第一項に規定する「風俗営業」および同条第五項に規定する「性風俗関連特殊営業」の用途に供するもの (6) ダンスホール
		建築物の敷地面積の最低限度	500㎡とする。
		壁面の位置の制限	建築物の敷地境界線から、建築物の壁もしくはこれに代わる柱までの距離の最低限度は次の各号に定めるとおりとする。 (1) 建築基準法第42条1項および2項に定める道路との境界線からの距離は1mとする (2) 敷地が地区計画区域外にまたがる場合、当該区域外となる敷地境界線からの距離は2mとする。 (3) 隣接地が現に戸建住宅の用に供している場合、当該隣接地との敷地境界線からの距離は2mとする。
		建築物等の高さの制限	45m以下とする。
		建築物等の形態または意匠の制限	建築物および敷地内に屋外広告物を設置または掲示する場合は、落ち着いた色彩を基調とし、周辺の景観および敷地内の状況との調和を図るものとする。
		建築物の緑化	1. 敷地内空地については、植栽を積極的に行い、ゆとりと潤いのある空間形成に配慮するものとし、500㎡以上1000㎡未満の敷地については5%以上を、1000㎡以上の敷地については10%以上を緑化するものとする。またその配置については東側後背地の住居群との調和に配慮するものとする。 2. 壁面の位置の制限の(2)および(3)に該当する部分については、幅2mの中高木による緩衝緑地帯を設けることとする。
		かきまたはさくの構造の制限	道路に面するかきまたはさくの高さの最高限度は1.5mとする。
備考	<地区計画区域の明示> 1. 地区計画区域は計画図表示のとおりとする。 <地区計画区域外にまたがる敷地における適用関係> 2. 建築物等の敷地が本地区計画区域外にまたがる場合、その敷地の過半が区域内に存すれば地区整備計画に定める建築物等に関する事項の各規定を適用する。 <適用の除外> 3. 建築基準法第三条第二項の定めるところにより、本地区計画が決定した時点(以下「基準時」という)において、現に存する建築物等が地区整備計画に定める建築物等に関する事項の各規定に適合しない場合、または適合しない部分を有する場合においては、当該規定は適用しない。 4. 「建築物等の用途の制限」に関して、基準時において、現に存する建築物の用途が当該規定に適合しない場合、その用途を変更せず、継続的な使用に供するための増築、改築等を実施する場合は、建築基準法第八十六条の七各項に定める規定を準用する。 5. 「建築物の敷地面積の最低限度」について、基準時において、現に存する建築物の敷地面積が500㎡未満で、その全部を1つの敷地として使用する場合は当該規定は適用しない。なお、敷地面積は、所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として利用可能な隣接する一団の土地の面積とする。		

「区域は計画図表示のとおり」



計画図

1/2,500 (A4 サイズ)

凡例
 ——— 地区計画区域
 (地区整備計画区域)

理 由 書

野路国道沿道地区地区計画の区域は、J R南草津駅に近接して通過する一般国道 1 号の東側沿道 7 0 m 帯、延長約 5 7 0 m の带状区域であり、広域交通を分担する重要な広域幹線道路である一般国道 1 号の沿道地であると同時に、J R南草津駅を中心とした半径 4 0 0 m 円内の徒歩圏内の地区でもある。

また、草津市都市計画マスタープランにおいては、商業系土地利用の誘導とコンパクト・プラス・ネットワークの都市構造を見据えた計画的な土地利用の規制・誘導により、南部中心核として本市の新たな魅力と価値を創出する地区と位置づけている。

本地区計画は平成 1 9 年に定められ、後背地に広がる住宅地に対する環境配慮を行いつつ、高度な土地利用による都市機能集積を図ってきたところであるが、新しい施設の整備は低調で、土地利用が硬直化している状況であることから、民間事業者の開発機運を高め、商業施設を中心とした土地利用のさらなる促進を図り、南部中心核としての魅力・価値の向上を図るため、今回別途定める用途地域の変更に合わせ、地区整備計画の高さ制限の変更を行うものである。

なお、地区計画の目標および建築物等の整備方針において、現在の草津市都市計画マスタープランの土地利用の方針と整合を図るべく、今回の地区整備計画の変更に合わせて変更を行う。