

## 資料2

草津市告示第 号

都市計画の変更について

都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定に基づき、大津湖南都市計画草津駅西地区地区計画を変更したので、同法第21条第2項において準用する同法第20条第1項の規定により次のとおり告示し、同法第21条第2項において準用する同法第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 年 月 日

草津市長 橋 川 涉

1 都市計画の種類

大津湖南都市計画 野路西部地区地区計画

2 都市計画を変更する土地の区域

草津市野路町の一部、南草津一丁目の全部、南草津二丁目の全部、南草津三丁目の全部、南草津四丁目の一部、南草津五丁目の一部

3 図書の縦覧場所

草津市草津三丁目13番30号

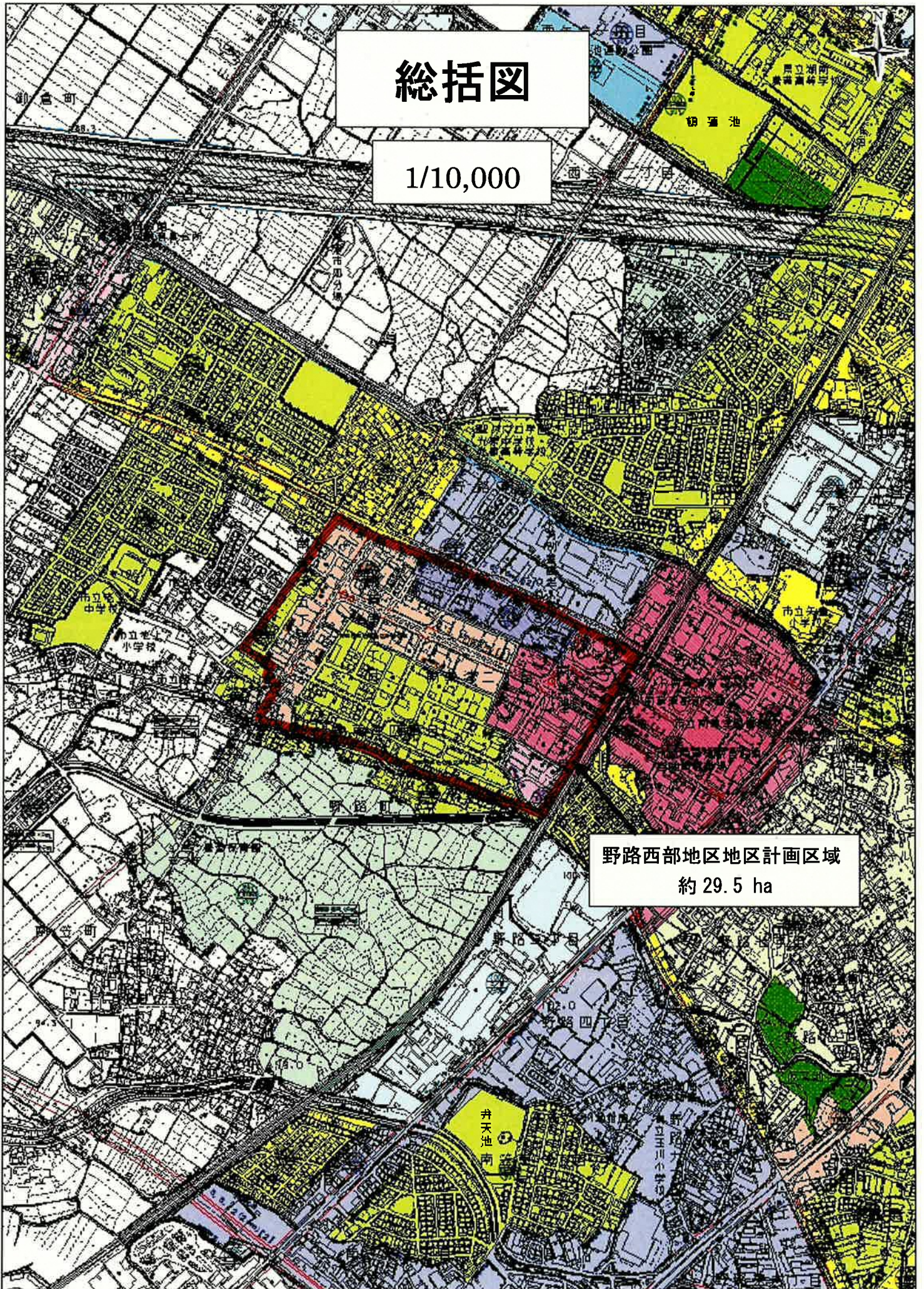
草津市都市計画部都市計画課



# 総括図

1/10,000

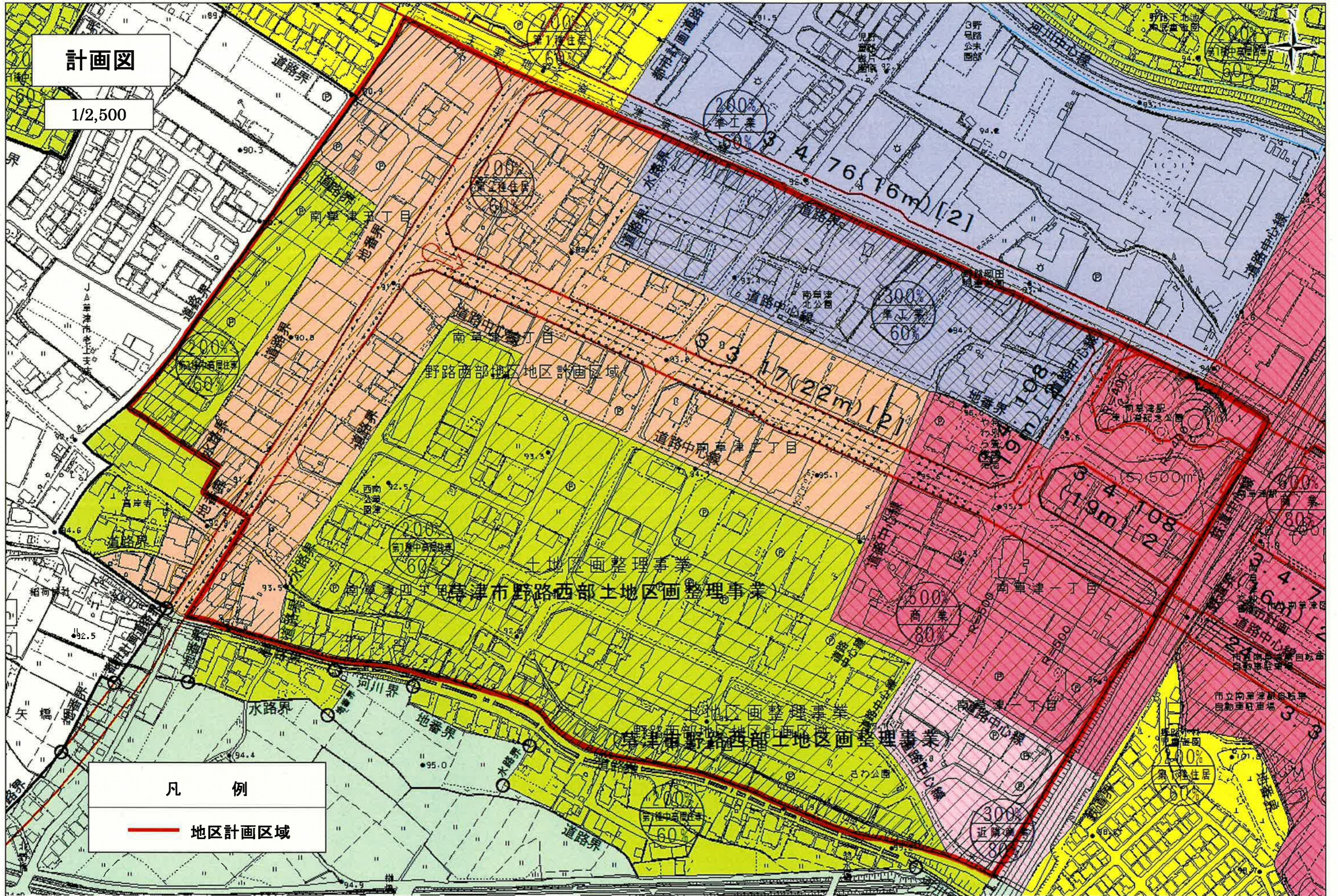
野路西部地区地区計画区域  
約 29.5 ha





計画図

1/2,500



凡 例

— 地区計画区域



大津湖南都市計画地区計画の変更（草津市決定）

都市計画野路西部地区地区計画を次のように変更する。

令和〇〇年〇〇月〇〇日告示

|                  |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名称               | 野路西部地区地区計画                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 位置               | 草津市野路町の一部、南草津一丁目の全部、南草津二丁目の全部、南草津三丁目の全部、南草津四丁目の一部、南草津五丁目の一部 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 面積               | 約29.5ha                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 区域の整備・開発および保全の方針 | 地区計画の目標                                                     | <p>本地区は、草津市南部のJR東海道本線南草津駅西側に位置しており、駅東側の地域と併せ草津市の副都心としての機能が求められる地区である。</p> <p>そこで、副都心としてふさわしい都市機能の集積と、水と緑の自然景観に恵まれた憩いと潤いある住環境の形成と保全を図ることを目標とする。</p>                                                                                                                                                                             |
|                  | 土地利用の方針                                                     | <p>地区内の土地利用の方針を、次のように設定する。</p> <p>1 A地区、B地区<br/>商業施設・サービス施設の誘導をし、新しい街の玄関口にふさわしい地区の形成を図る。</p> <p>2 C地区<br/>共同住宅と商業店舗が一体となった、魅力ある中層集合住宅地の形成を図る。</p> <p>3 D地区、E地区<br/>商業施設と住宅が調和した沿道複合地区の形成を図る。</p> <p>4 F地区<br/>閑静で落ち着いたある中低層住宅地の形成を図る。</p>                                                                                      |
|                  | 地区施設の整備方針                                                   | 地区内の道路、公園、水路等の施設の機能維持、保全を図る。                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                  | 建築物等の整備方針                                                   | <p>1 南部副都心の市街地形成にふさわしい機能の適切な誘導・維持を図る。</p> <p>2 多数の利用が想定される建築物に対しては、バリアフリーおよびユニバーサルデザインを導入することとし、人にやさしいまちづくりの推進を図る。</p> <p>3 良好な環境の創出と維持を図るために、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の制限、建築物の敷地面積の制限、壁面の位置の制限、建築物等の高さの制限、建築物等の形態または意匠の制限、建築物の緑化、かきまたはさくの構造の制限を定める。</p> <p>また駅前広場、幹線道路沿い等において車両の進入制限・無電柱化を図ることにより、景観の確保と快適でゆとりのあるまちの整備に努めるものとする。</p> |
|                  | 緑化の方針                                                       | <p>緑豊かな都市景観を形成するため、A地区においては一定面積以上の敷地について緑化率を定める。また、他の地区においても敷地内において緑化の推進を図るとともに、道路境界については積極的に生垣を取り入れることとし、ゆとりと安らぎのある空間形成を図る。</p>                                                                                                                                                                                               |

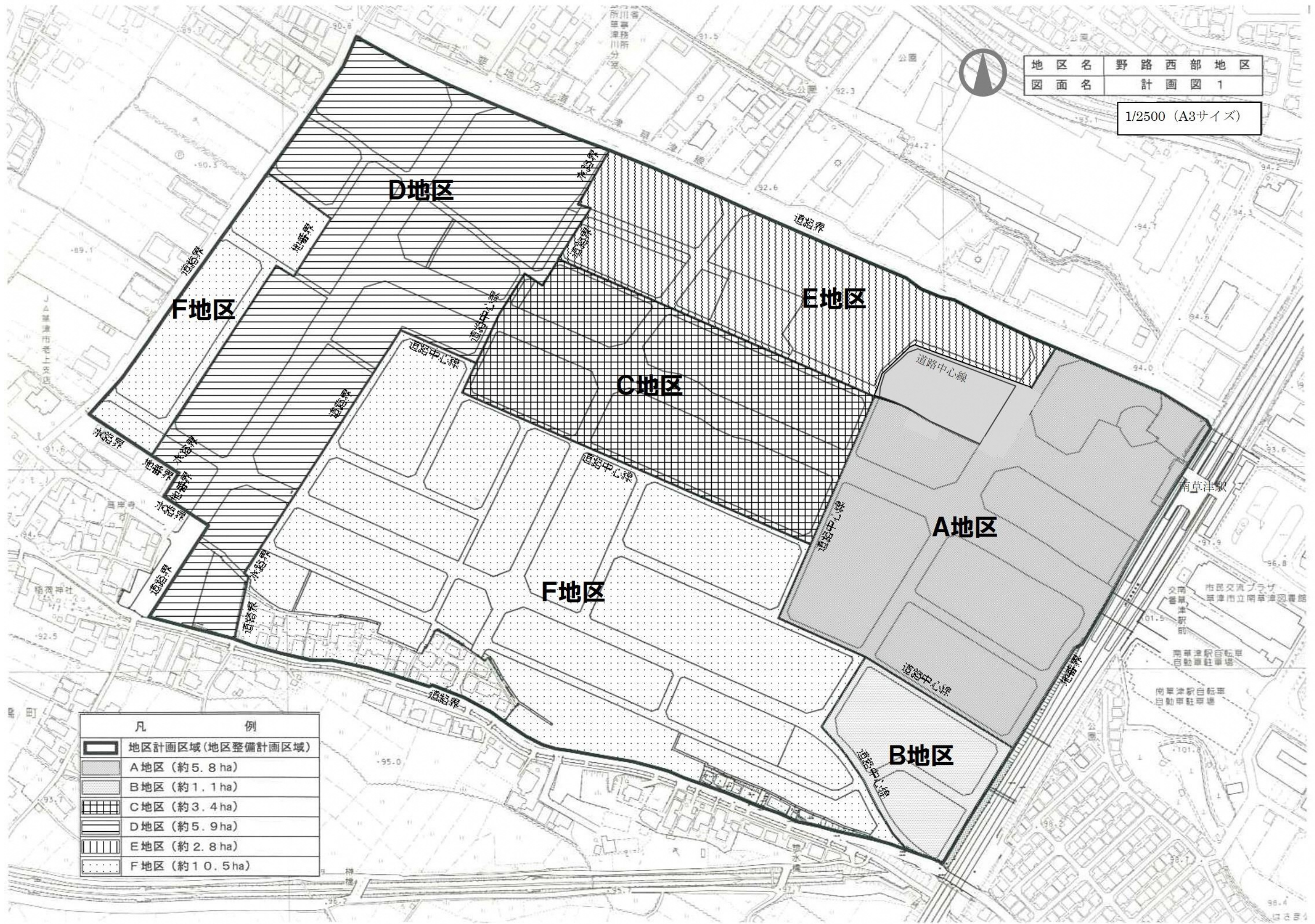
| 地区の区分                | 地区の名称       | A地区                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | B地区                                                                                                                                                                                                                                                                                  | C地区                                                                                       | D地区                                                                                                                                                               | E地区                                                                                                                                                                                                                                                                                       | F地区                                                                                                                                                                                                     |                   |
|----------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|                      |             | 地区の面積                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 約5.8ha                                                                                                                                                                                                                                                                               | 約1.1ha                                                                                    | 約3.4ha                                                                                                                                                            | 約5.9ha                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 約2.8ha                                                                                                                                                                                                  | 約10.5ha           |
| 地区整備計画<br>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。<br>(1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（に）項第五号に掲げるもの<br>(2) 同表（へ）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<br>(3) 同表（へ）項第五号に掲げるもの<br>(4) 風俗営業等の規制及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<br>(5) 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<br>(6) 畜舎<br>(7) 自動車修理工場<br>(8) ダンスホール<br>(9) 建築物の地上1階部分を住宅の用途に供するもの。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、自動車車庫を一部に充てる場合を除く。 | 次に掲げる建築物は、建築してはならない。<br>(1) 建築基準法別表第二（に）項第五号に掲げるもの<br>(2) 同表（へ）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<br>(3) 同表（へ）項第五号に掲げるもの<br>(4) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律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<br>(5) 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<br>(6) 畜舎<br>(7) 自動車修理工場<br>(8) ダンスホール | 次に掲げる建築物は、建築してはならない。<br>(1) 建築基準法別表第二（に）項第五号に掲げるもの<br>(2) 同表（ほ）項第二号および第三号に掲げるもの<br>(3) 畜舎 |                                                                                                                                                                   | 次に掲げる建築物は、建築してはならない。<br>(1) 建築基準法別表第二（に）項第五号に掲げるもの<br>(2) 同表（ほ）項第二号および第三号に掲げるもの<br>(3) 同表（へ）項第三号から第五号に掲げるもの<br>(4) 同表（と）項第三号および第四号に掲げるもの。ただし、同表（と）項第三号（三）および（十一）に掲げる事業を営むものは除く。<br>(5) 同表（り）項第二号に掲げるもの<br>(6) 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの。ただし、作業場の床面積の合計が400㎡以下の自動車修理工場を除く。<br>(7) 畜舎 | 次に掲げる建築物は、建築してはならない。<br>(1) 建築基準法別表第二（い）項第四号および第七号に掲げるもの<br>(2) 同表（は）項第二号に掲げるもの<br>(3) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの。ただし、当該用途に供する部分が2階以下かつ床面積の合計が100㎡以下のもので、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第百三十条の五の二の各号に規定する用途のものを除く。 |                   |
|                      | 建築物の容積率の制限  | —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                           |                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 容積率は200%とする。<br>ただし、計画図に定めるところについては220%とする。                                                                                                                                                             | —                 |
|                      | 建築物の敷地面積の制限 | 建築物の敷地面積は500㎡以上とする。<br>ただし、仮換地指定面積において、敷地面積の合計が500㎡に満たない場合でその全部をひとつの敷地として使用する場合は、当該規定は適用しないものとする。なお、敷地面積は、所有者が同一で隣接する一団の土地とする。                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 建築物の敷地面積は300㎡以上とする。<br>ただし、仮換地指定面積において、隣接する敷地面積の合計が300㎡に満たない場合でその全部をひとつの敷地として使用する場合は、当該規定は適用しないものとする。なお、敷地面積は、所有者が同一で隣接する一団の土地とする。                                                                                                                                                   |                                                                                           | 建築物の敷地面積は180㎡以上とする。<br>ただし、仮換地指定面積において、隣接する敷地面積の合計が180㎡に満たない場合でその全部をひとつの敷地として使用する場合は、当該規定は適用しないものとする。なお、敷地面積は、所有者が同一で隣接する一団の土地とする。                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 建築物の敷地面積は180㎡以上とする。<br>ただし、仮換地指定面積もしくはこの地区計画の決定の際に存する建築物の敷地において、隣接する敷地面積の合計が180㎡に満たない場合でその全部をひとつの敷地として使用する場合は、当該規定は適用しないものとする。なお、敷地面積は、所有者が同一で隣接する一団の土地とする。                                             |                   |
|                      | 壁面の位置の制限    | 次に示す道路に隣接する建築物については、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から当該道路境界線までの距離は2m以上とする。<br>また壁面後退した部分については、前面道路との段差を解消するなど歩道との連続性をもたせ、調和するよう考慮するものとする。<br>・都市計画道路駅南線の一部<br>・西口駅前広場の一部<br>(制限箇所は計画図に示すとおり)                                                                                                                                                                                                                                          | —                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                           | 次に示す道路に隣接する建築物については、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から当該道路境界線までの距離は2m以上とする。<br>また壁面後退した部分については、前面道路との段差を解消するなど歩道との連続性をもたせ、調和するよう考慮するものとする。<br>・都市計画道路駅南線の一部<br>(制限箇所は計画図に示すとおり) |                                                                                                                                                                                                                                                                                           | —                                                                                                                                                                                                       |                   |
|                      | 建築物等の高さの制限  | 建築物の高さは4.5m以下とする。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 建築物の高さは3.1m以下とする。                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                           |                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                         | 建築物の高さは1.6m以下とする。 |

|  | 地区の名称           | A地区                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | B地区                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | C地区                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | D地区                                                                                                                                                                                                               | E地区                                                                                                                                                                                                               | F地区                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | 建築物等の形態または意匠の制限 | <p>1 建築物等（附属建築物および工作物は除く）の形態または意匠の制限は次に掲げるとおりとし、周囲の景観と調和したものとなるよう配慮するものとする。</p> <p>(1) 建築物の屋根、外壁および柱の色は次に掲げる範囲から選択し、周囲の環境と調和した落ち着いたものとする。また、店舗等のディスプレイについても街なみや周囲の景観を損なわないよう配慮するものとする。ただし、外壁面全体の10%以内で、ライン、ワンポイント等で使用する場合で、周囲の景観に影響を与えないものについてはこの限りではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>マンセル表色系の色相R、Y R、Yのうち彩度が6までの色彩</li> </ul> <p>(2) 高架水槽等の屋上設備については、壁面の立ち上げによる覆いをする等、景観に配慮したものとする。また、給水管、ダクト等の配管類を外壁面へ設置する場合は、景観に配慮し目立たない形態、材料、色彩のものを使用し、空調機等の室外機については外部から見えにくい場所への設置等の配慮をするものとする。</p> <p>(3) 次に示す道路等に隣接する部分に面して車の出入口を設けてはならない。また、この場所に駐車場、駐輪場を設置する場合は、1. 2m以下の低木等を配置し、下記道路等への車両の進入ができないよう配慮するものとする。加えて同箇所に荷捌き場、ごみ置き場等を設置する場合には植栽等を施し、周囲の景観に配慮するものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画道路駅南線の一部</li> <li>西口駅前広場の一部</li> </ul> <p>(制限箇所は計画図に示すとおり)</p> <p>2 屋外広告物は次の各号を全て満たすもの以外は表示、設置してはならない。また設置にあたっては、周囲の景観に調和するよう色彩、表示面積、設置位置等について配慮するものとする。</p> <p>(1) 自己用広告物のみとし、自己敷地内に設置し、個数は最小限にとどめるものとする。</p> <p>(2) 地色は低彩度色とし、ネオンサイン等電飾広告を用いる際は近隣の環境に配慮し、点滅速度を抑えるものとする。また、蛍光色は使用してはならない。</p> | <p>1 建築物等（附属建築物および工作物は除く）の形態または意匠の制限は次に掲げるとおりとし、周囲の景観と調和したものとなるよう配慮するものとする。</p> <p>(1) 建築物の屋根、外壁および柱の色は次に掲げる範囲から選択し、周囲の環境と調和した落ち着いたものとする。また、店舗等のディスプレイについても街なみや周囲の景観を損なわないよう配慮するものとする。ただし、外壁面全体の10%以内で、ライン、ワンポイント等で使用する場合で、周囲の景観に影響を与えないものについてはこの限りではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>マンセル表色系の色相R、Y R、Yのうち彩度が6までの色彩</li> </ul> <p>(2) 高架水槽等の屋上設備については、壁面の立ち上げによる覆いをする等、景観に配慮したものとする。また、給水管、ダクト等の配管類を外壁面へ設置する場合は、景観に配慮し目立たない形態、材料、色彩のものを使用し、空調機等の室外機については外部から見えにくい場所への設置等の配慮をするものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>マンセル表色系の色相R、Y R、Yのうち彩度が6までの色彩</li> </ul> <p>(2) 高架水槽等の屋上設備については、壁面の立ち上げによる覆いをする等、景観に配慮したものとする。また、給水管、ダクト等の配管類を外壁面へ設置する場合は、景観に配慮し目立たない形態、材料、色彩のものを使用し、空調機等の室外機については外部から見えにくい場所への設置等の配慮をするものとする。</p> | <p>1 建築物等（附属建築物および工作物は除く）の形態または意匠の制限は次に掲げるとおりとし、周囲の景観と調和したものとなるよう配慮するものとする。</p> <p>(1) 建築物の屋根、外壁および柱の色は次に掲げる範囲から選択し、周囲の環境と調和した落ち着いたものとする。また、店舗等のディスプレイについても街なみや周囲の景観を損なわないよう配慮するものとする。ただし、外壁面全体の10%以内で、ライン、ワンポイント等で使用する場合で、周囲の景観に影響を与えないものについてはこの限りではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>マンセル表色系の色相R、Y R、Yのうち彩度が6までの色彩</li> </ul> <p>(2) 高架水槽等の屋上設備については、壁面の立ち上げによる覆いをする等、景観に配慮したものとする。また、給水管、ダクト等の配管類を外壁面へ設置する場合は、景観に配慮し目立たない形態、材料、色彩のものを使用し、空調機等の室外機については外部から見えにくい場所への設置等の配慮をするものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>マンセル表色系の色相R、Y R、Yのうち彩度が6までの色彩</li> </ul> <p>(3) 次に示す道路等に隣接する部分に面して車の出入口を設けてはならない。また、この場所に駐車場、駐輪場を設置する場合は、1. 2m以下の低木等を配置し、下記道路等への車両の進入ができないよう配慮するものとする。加えて同箇所に荷捌き場、ごみ置き場等を設置する場合には植栽等を施し、周囲の景観に配慮するものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画道路駅南線の一部</li> </ul> <p>(制限箇所は計画図に示すとおり)</p> <p>2 屋外広告物は次の各号を全て満たすもの以外は表示、設置してはならない。また設置にあたっては、周囲の景観に調和するよう色彩、表示面積、設置位置等について配慮するものとする。</p> <p>(1) 自己用広告物のみとし、自己敷地内に設置し、個数は最小限にとどめるものとする。</p> <p>(2) 地色は低彩度色とし、ネオンサイン等電飾広告を用いる際は近隣の環境に配慮し、点滅速度を抑えるものとする。また、蛍光色は使用してはならない。</p> | <p>1 建築物等（附属建築物および工作物は除く）の形態または意匠の制限は次に掲げるとおりとし、周囲の景観と調和したものとなるよう配慮するものとする。</p> <p>(1) 自己用広告物のみとし、自己敷地内に設置し、個数は最小限にとどめるものとする。</p> <p>(2) 地色は低彩度色とし、ネオンサイン等電飾広告を用いる際は近隣の環境に配慮し、点滅速度を抑えるものとする。また、蛍光色は使用してはならない。</p> | <p>1 建築物等（附属建築物および工作物は除く）の形態または意匠の制限は次に掲げるとおりとし、周囲の景観と調和したものとなるよう配慮するものとする。</p> <p>(1) 自己用広告物のみとし、自己敷地内に設置し、個数は最小限にとどめるものとする。</p> <p>(2) 地色は低彩度色とし、ネオンサイン等電飾広告を用いる際は近隣の環境に配慮し、点滅速度を抑えるものとする。また、蛍光色は使用してはならない。</p> | <p>1 建築物等（附属建築物および工作物は除く）の形態または意匠の制限は次に掲げるとおりとし、周囲の景観と調和したものとなるよう配慮するものとする。</p> <p>(1) 建築物の屋根、外壁および柱の色は次に掲げる範囲から選択し、周囲の環境と調和した落ち着いたものとする。また、店舗等のディスプレイについても街なみや周囲の景観を損なわないよう配慮するものとする。ただし、外壁面全体の10%以内で、ライン、ワンポイント等で使用する場合で、周囲の景観に影響を与えないものについてはこの限りではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>マンセル表色系の色相R、Y R、Yのうち彩度が6までの色彩</li> </ul> <p>(2) 高架水槽等の屋上設備については、壁面の立ち上げによる覆いをする等、景観に配慮したものとする。また、給水管、ダクト等の配管類を外壁面へ設置する場合は、景観に配慮し目立たない形態、材料、色彩のものを使用し、空調機等の室外機については外部から見えにくい場所への設置等の配慮をするものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>マンセル表色系の色相R、Y R、Yのうち彩度が6までの色彩</li> </ul> <p>(2) 高架水槽等の屋上設備については、壁面の立ち上げによる覆いをする等、景観に配慮したものとする。また、給水管、ダクト等の配管類を外壁面へ設置する場合は、景観に配慮し目立たない形態、材料、色彩のものを使用し、空調機等の室外機については外部から見えにくい場所への設置等の配慮をするものとする。</p> | <p>1 建築物等（附属建築物および工作物は除く）の形態または意匠の制限は次に掲げるとおりとし、周囲の景観と調和したものとなるよう配慮するものとする。</p> <p>(1) 建築物の屋根、外壁および柱の色は次に掲げる範囲から選択し、周囲の環境と調和した落ち着いたものとする。また、店舗等のディスプレイについても街なみや周囲の景観を損なわないよう配慮するものとする。ただし、外壁面全体の10%以内で、ライン、ワンポイント等で使用する場合で、周囲の景観に影響を与えないものについてはこの限りではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>マンセル表色系の色相R、Y R、Yのうち彩度が6までの色彩</li> </ul> <p>(2) 高架水槽等の屋上設備については、壁面の立ち上げによる覆いをする等、景観に配慮したものとする。また、給水管、ダクト等の配管類を外壁面へ設置する場合は、景観に配慮し目立たない形態、材料、色彩のものを使用し、空調機等の室外機については外部から見えにくい場所への設置等の配慮をするものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>マンセル表色系の色相R、Y R、Yのうち彩度が6までの色彩</li> </ul> <p>(2) 高架水槽等の屋上設備については、壁面の立ち上げによる覆いをする等、景観に配慮したものとする。また、給水管、ダクト等の配管類を外壁面へ設置する場合は、景観に配慮し目立たない形態、材料、色彩のものを使用し、空調機等の室外機については外部から見えにくい場所への設置等の配慮をするものとする。</p> |

|    | 地区の名称         | A地区                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | B地区                                                                                                                                                                                                                                                  | C地区                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | D地区 | E地区                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | F地区                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | 建築物の緑化        | <p>1 敷地内の空閑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1,000㎡未満の敷地については5%以上を、1,000㎡以上の敷地については10%以上を緑化するものとする。なお、緑化率の算定の基礎となる緑化施設の面積は、都市緑地法（昭和48年法律第72号）第四十条の規定によるものとする。</p> <p>2 次に示す道路に隣接する敷地については、敷地内において敷地間口の長さの半分程度、かつ奥行き2m以上の部分について草花を植栽するなどの緑化を行うものとし、また間口10mにつき中高木1本程度を植栽するものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画道路駅西線の一部</li> <li>・都市計画道路矢橋野路線の一部</li> <li>・区画道路の一部</li> </ul> <p>（制限箇所は計画図に示すとおり）</p> <p>3 次に示す道路に隣接する建築物については、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から当該道路境界線までの距離を2m以上とし、住居地区への緩衝として壁面後退した部分には中木程度を植栽するものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・区画道路の一部</li> </ul> <p>（制限箇所は計画図に示すとおり）</p> | <p>敷地内における空閑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する。また次に示す道路に隣接する敷地については、敷地内において敷地間口の長さの半分程度、かつ奥行き2m以上の部分について草花を植栽するなどの緑化を行うものとし、また間口10mにつき中高木1本程度を植栽するものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・区画道路の一部</li> </ul> <p>（制限箇所は計画図に示すとおり）</p> | <p>敷地内における空閑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する。また次に示す道路に隣接する敷地については、敷地内において敷地間口の長さの半分程度、かつ奥行き2m以上の部分について草花を植栽するなどの緑化を行うものとし、また間口10mにつき中高木1本程度を植栽するものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画道路駅南線の一部</li> <li>・都市計画道路大江霊仙寺線の一部</li> <li>・都市計画道路矢橋野路線の一部</li> <li>・区画道路の一部</li> </ul> <p>（制限箇所は計画図に示すとおり）</p> |     | <p>敷地内における空閑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する。また次に示す道路に隣接する敷地については、敷地内において敷地間口の長さの半分程度、かつ奥行き2m以上の部分について草花を植栽するなどの緑化を行うものとし、また間口10mにつき中高木1本程度を植栽するものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画道路矢橋野路線の一部</li> <li>・都市計画道路駅西線の一部</li> <li>・区画道路の一部</li> </ul> <p>（制限箇所は計画図に示すとおり）</p> | <p>敷地内における空閑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する。また次に示す道路に隣接する敷地については、敷地内において敷地間口の長さの半分程度、かつ奥行き2m以上の部分について草花を植栽するなどの緑化を行うものとし、また間口10mにつき中高木1本程度を植栽するものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・区画道路の一部</li> </ul> <p>（制限箇所は計画図に示すとおり）</p> |
|    | かきまたはさくの構造の制限 | かきまたはさくは設けない。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |     | 道路境界は積極的に生垣を取り入れることとする。また、設置する際の高さは1.2m以下で、うち基礎となる部分は60cm以下とする。なおフェンス等を使用する場合は、透視性のあるものとし植栽を併用するものとする。                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 備考 |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                      |

「区域、地区整備計画の区域、壁面の位置の制限、建築物等の形態または意匠の制限および建築物の緑化は計画図表示のとおり」



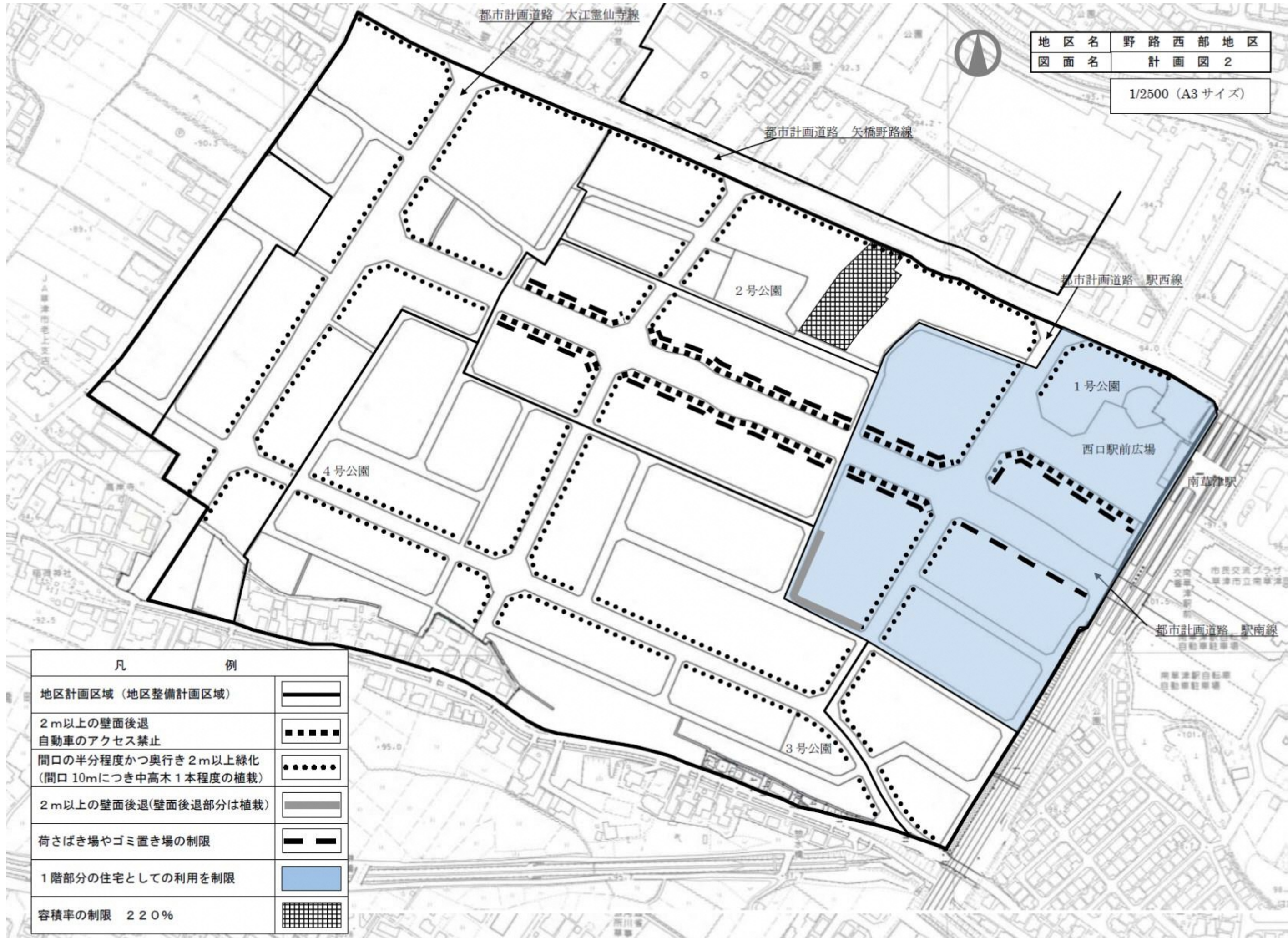


地区名 野路西部地区  
 図面名 計画図 1

1/2500 (A3サイズ)

| 凡 | 例                |
|---|------------------|
|   | 地区計画区域(地区整備計画区域) |
|   | A地区(約5.8ha)      |
|   | B地区(約1.1ha)      |
|   | C地区(約3.4ha)      |
|   | D地区(約5.9ha)      |
|   | E地区(約2.8ha)      |
|   | F地区(約10.5ha)     |





|     |        |
|-----|--------|
| 地区名 | 野路西部地区 |
| 図面名 | 計画図 2  |

1/2500 (A3 サイズ)

| 凡                                          | 例 |
|--------------------------------------------|---|
| 地区計画区域 (地区整備計画区域)                          |   |
| 2m以上の壁面後退<br>自動車のアクセス禁止                    |   |
| 間口の半分程度かつ奥行き2m以上緑化<br>(間口10mにつき中高木1本程度の植栽) |   |
| 2m以上の壁面後退(壁面後退部分は植栽)                       |   |
| 荷さばき場やゴミ置き場の制限                             |   |
| 1階部分の住宅としての利用を制限                           |   |
| 容積率の制限 220%                                |   |



| A地区                                                                                                 |                           | B地区                                                                          |            | C、D地区                     |                                                                               | E地区                                                                   |                                                                               | F地区                                                                                                   |                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 次に掲げる建築物は、建築してはならない。                                                                                |                           | 次に掲げる建築物は、建築してはならない。                                                         |            | 次に掲げる建築物は、建築してはならない。      |                                                                               | 次に掲げる建築物は、建築してはならない。                                                  |                                                                               | 次に掲げる建築物は、建築してはならない。                                                                                  |                                                            |
| 地区整備計画内容                                                                                            | 用途の説明                     | 地区整備計画内容                                                                     | 用途の説明      | 地区整備計画内容                  | 用途の説明                                                                         | 地区整備計画内容                                                              | 用途の説明                                                                         | 地区整備計画内容                                                                                              | 用途の説明                                                      |
| (1)建築基準法別表第二(に)項第五号に掲げるもの                                                                           | 自動車教習所                    | (1)建築基準法別表第二(に)項第五号に掲げるもの                                                    | 自動車教習所     | (1)建築基準法別表第二(に)項第五号に掲げるもの | 自動車教習所                                                                        | (1)建築基準法別表第二(に)項第五号に掲げるもの                                             | 自動車教習所                                                                        | (1)建築基準法別表第二(い)項第四号および第七号に掲げるもの                                                                       | 四号:学校(大学、高等専門学校、専修学校および各種学校を除く)、図書館その他これらに類するもの<br>七号:公衆浴場 |
| (2)同表(へ)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                                                             |                           | (2)同表(へ)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                                      |            | (2)同表(ほ)項第二号および第三号に掲げるもの  | 二号:マージャン屋、パチンコ屋、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。<br>三号:カラオケボックスその他これに類するもの(※) | (2)同表(ほ)項第二号および第三号に掲げるもの                                              | 二号:マージャン屋、パチンコ屋、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。<br>三号:カラオケボックスその他これに類するもの(※) | (2)同表(は)項第二号に掲げるもの                                                                                    | 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの                                 |
| (3)同表(へ)項第五号に掲げるもの                                                                                  | 倉庫業を営む倉庫                  | (3)同表(へ)項第五号に掲げるもの                                                           | 倉庫業を営む倉庫   | (3)畜舎                     |                                                                               | (3)同表(へ)項第三号から第五号に掲げるもの                                               | 三号:劇場、映画館、演芸場もしくは観覧場またはナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの。<br>四号:自動車車庫<br>五号:倉庫業を営む倉庫    | (3)店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの。ただし、当該用途に供する部分が2階以下かつ床面積の合計が100㎡以下のもので、建築基準法施行令第百三十条の五の二に規定する各号の用途のものを除く。 |                                                            |
| (4)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律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                        | キャバレー、料理店等                | (4)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律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 | キャバレー、料理店等 |                           |                                                                               | (4)同表(と)項第三号および四号に掲げるもの。ただし、同表(と)項第三号(三)および(十一)に掲げる事業を営むものを除く。        | 三号:準住居地域に建築することのできない工場<br>四号:危険物の貯蔵または処理に供するもの                                |                                                                                                       |                                                            |
| (5)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                                                                  |                           | (5)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                                           |            |                           |                                                                               | (5)同表(り)項第二号に掲げるもの                                                    | キャバレー、料理店その他これらに類するもの                                                         |                                                                                                       |                                                            |
| (6)畜舎                                                                                               |                           | (6)畜舎                                                                        |            |                           |                                                                               | (6)原動機を使用する工場<br>で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの。ただし、作業場の床面積が400㎡以下の自動車修理工場を除く。 |                                                                               |                                                                                                       |                                                            |
| (7)自動車修理工場                                                                                          |                           | (7)自動車修理工場                                                                   |            |                           |                                                                               | (7)畜舎                                                                 |                                                                               |                                                                                                       |                                                            |
| (8)ダンスホール                                                                                           |                           | (8)ダンスホール                                                                    |            |                           |                                                                               |                                                                       |                                                                               |                                                                                                       |                                                            |
| (9)建築物の地上1階部分を住宅の用途に供するもの。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、管理入室等その他これらに類するものおよび駐輪場、自動車車庫を一部に充てる場合を除く。 | 建築物の地上1階は、住宅の用途に供してはならない。 |                                                                              |            |                           |                                                                               |                                                                       |                                                                               |                                                                                                       |                                                            |

(※)平成27年6月24日付け国土交通省からの技術的助言により、ダンスホールについては、「カラオケボックスその他これに類するもの」に該当するものとして取り扱う。



建築基準法別表第二（へ）項第四号に掲げる建築物

四 自動車車庫で、床面積の合計が300㎡を超えるもの又は3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決定されたものを除く。）

建築基準法施行令第百三十条の八に掲げる建築物

法別表第二（へ）項第四号（法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第六項の規定を準用する場合を含む。）の規定により政令で定める建築物に附属する自動車車庫は、次に掲げるものとする。

一 床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が当該敷地内にある建築物（自動車車庫の用途に供する部分を除く。）の延べ面積の合計を超えないもの（3階以上の部分を自動車車庫の用途に供するものを除く。）

二 公告対象区域内の建築物に附属する自動車車庫で、床面積の合計に同一公告対象区域内にある建築物に附属する他の自動車車庫の床面積の合計及び当該公告対象区域内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が当該公告対象区域内の建築物（自動車車庫の用途に供する部分を除く。）の延べ面積の合計を超えないもの（3階以上の部分を自動車車庫の用途に供するものを除く。）



## 建築基準法別表第二（と）項第三号に掲げる建築物

- 三 次に掲げる事業(特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であって住居の環境を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。)を営む工場
- (一) 容量10リットル以上30リットル以下のアセチレンガス発生器を用いる金属の工作
  - (一の二) 印刷用インキの製造
  - (二) 出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用する塗料の吹付
  - (二の二) 原動機を使用する魚肉の練製品の製造
  - (三) 原動機を使用する2台以下の研磨機による金属の乾燥研磨(工具研磨を除く。)
  - (四) コルク、エポナイト若しくは合成樹脂の粉碎若しくは乾燥研磨又は木材の粉碎で原動機を使用するもの
  - (四の二) 厚さ0.5mm以上の金属板のつち打加工(金属工芸品の製造を目的とするものを除く。)又は原動機を使用する金属のプレス(液圧プレスのうち矯正プレスを使用するものを除く。)若しくはせん断
  - (四の三) 印刷用平版の研磨
  - (四の四) 糖衣機を使用する製品の製造
  - (四の五) 原動機を使用するセメント製品の製造
  - (四の六) ワイヤフォーミングマシンを使用する金属線の加工で出力の合計が0.75kwを超える原動機を使用するもの
  - (五) 木材の引割若しくはかんな削り、裁縫、機織、撚糸、組ひも、編物、製袋又はやすりの目立で出力の合計が0.75kwを超える原動機を使用するもの
  - (六) 製針又は石材の引割で出力の合計が1.5kwを超える原動機を使用するもの
  - (七) 出力の合計が2.5kwを超える原動機を使用する製粉
  - (八) 合成樹脂の射出成形加工
  - (九) 出力の合計が10kwを超える原動機を使用する金属の切断
  - (十) めつき
  - (十一) 原動機の出力の合計が1.5kwを超える空気圧縮機を使用する作業
  - (十二) 原動機を使用する印刷
  - (十三) ベンディングマシン(ロール式のものに限る)を使用する金属の加工
  - (十四) タンブラーを使用する金属の加工
  - (十五) ゴム練用又は合成樹脂練用のロール機(カレンダーロール機を除く)を使用する作業
  - (十六) (一)から(十五)までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、住居の環境を保護する上で支障があるものとして政令で定める事業



準住居地域で営むことができる特殊の方法による事業

【建築基準法施行令 第三百十条の八の三】

法別表第二（と）項第三号（法第八十七条第二項又は第三項において法第四十八条第七項の規定を準用する場合を含む。）の規定により政令で定める特殊の方法による事業は、同号（十一）に掲げる事業のうち、国土交通大臣が防音上有効な構造と認めて指定する空気圧縮機で原動機の出力の合計が7.5kw以下のものを使用する事業とする。



建築基準法別表第二（と）項第四号に掲げる建築物

四 （る）項第一号（一）から（三）まで、（十一）又は（十二）の物品の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの

（る）項第一号に掲げる建築物

- （一） 火薬類取締法の火薬類（玩具煙火を除く。）の製造
- （二） 消防法第二条第七項に規定する危険物の製造（政令で定めるものを除く）
- （三） マッチの製造
- （十一） 可燃性ガスの製造（政令で定めるものを除く）
- （十二） 圧縮ガス又は液化ガスの製造（製氷又は冷凍を目的とするものを除く）



建築基準法施行令第百三十条の五の二に掲げる建築物

- 一 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- 二 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋、その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 三 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で、作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る）
- 四 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）
- 五 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設



緑化率の算定されるもの（都市緑地法第40条）

| 区分                                       |                                                                          | 算出方法                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 備考       |        |         |              |         |              |     |               |  |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------|---------|--------------|---------|--------------|-----|---------------|--|
| 1 建築物の外壁の直立部分に整備された緑化施設                  |                                                                          | 緑化施設が整備された外壁の直立部分の水平投影の長さの合計に1mを乗じて得た面積                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | いわゆる壁面緑化 |        |         |              |         |              |     |               |  |
| 2<br>前号に掲げる緑化施設以外の緑化施設                   | イ 樹木<br>右のいずれかの方法により算出した面積の合計                                            | (1) 樹木ごとの樹冠の水平投影面積<br>(1) 樹木ごとの樹冠の水平投影面について、下記の半径で算出される円の水平投影面積<br><table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td style="text-align: center;">高さ</td> <td style="text-align: center;">半径（面積）</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1m～2.5m</td> <td style="text-align: center;">1.1m (3.79㎡)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2.5m～4m</td> <td style="text-align: center;">1.6m (8.03㎡)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">4m～</td> <td style="text-align: center;">2.1m (13.84㎡)</td> </tr> </table><br>(2) 敷地内の土地等のうち、樹木が生育するための土壌等で表面が被われている部分の水平投影面積 | 高さ       | 半径（面積） | 1m～2.5m | 1.1m (3.79㎡) | 2.5m～4m | 1.6m (8.03㎡) | 4m～ | 2.1m (13.84㎡) |  |
|                                          | 高さ                                                                       | 半径（面積）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |        |         |              |         |              |     |               |  |
|                                          | 1m～2.5m                                                                  | 1.1m (3.79㎡)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |          |        |         |              |         |              |     |               |  |
|                                          | 2.5m～4m                                                                  | 1.6m (8.03㎡)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |          |        |         |              |         |              |     |               |  |
|                                          | 4m～                                                                      | 2.1m (13.84㎡)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |          |        |         |              |         |              |     |               |  |
| ロ 芝その他の地被植物                              | 敷地内の土地等のうち、芝その他の地被植物で被われている部分の水平投影面積                                     | 芝などの草木やコケなど                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |          |        |         |              |         |              |     |               |  |
| ハ 花壇その他これらに類するもの                         | 敷地内の土地等のうち、草花その他これらに類する植物が生育するための土壌等で表面が被われている部分の水平投影面積                  | 草花を植えるために、土を盛り上げたりしたもの                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |        |         |              |         |              |     |               |  |
| ニ 水流、池その他これらに類するもの                       | 敷地内の土地等のうち、水流、池その他これらに類するものの存する部分（樹木、植栽等と一体となって自然的環境を形成しているものに限る）の水平投影面積 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |          |        |         |              |         |              |     |               |  |
| ホ 前号の施設またはイからニまでの施設に附属して設けられる園路、土留その他の施設 | 当該施設の水平投影面積                                                              | 園路、土留、緑化施設と一体となった散水用配管、ベンチ等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |          |        |         |              |         |              |     |               |  |



## 大津湖南都市計画野路西部地区地区計画の変更理由書

本市では、将来の人口減少局面を見据え、コンパクトなまちづくりを推進するため「草津市立地適正化計画」を平成30年10月に策定しており、当該計画においてJR南草津駅周辺は、住居を集約する「居住誘導区域」および都市機能を集約する「都市機能誘導区域」として位置づけられている。

今般、JR南草津駅西口において、老人福祉施設の他所移転により、居住や都市機能の誘導を図るうえで貴重な資源となり得る土地が生じるので、立地適正化計画に基づくまちづくりを推進する上で、効率的・効果的な利活用が図られるよう、当該土地を含む区画を対象として、都市計画を変更しようとするものである。

また、野路西部地区土地区画整理事業の施行時に、土地区画整理組合が作成した「野路西部地区ふるさとの顔づくり計画書」において想定されていた商業地域としての土地利用方針との整合を、合わせて図ろうとするものである。