

大津湖南都市計画地区計画の変更（草津市決定）（案）

都市計画草津駅西地区地区計画を次のように変更する。

平成30年〇月〇日告示

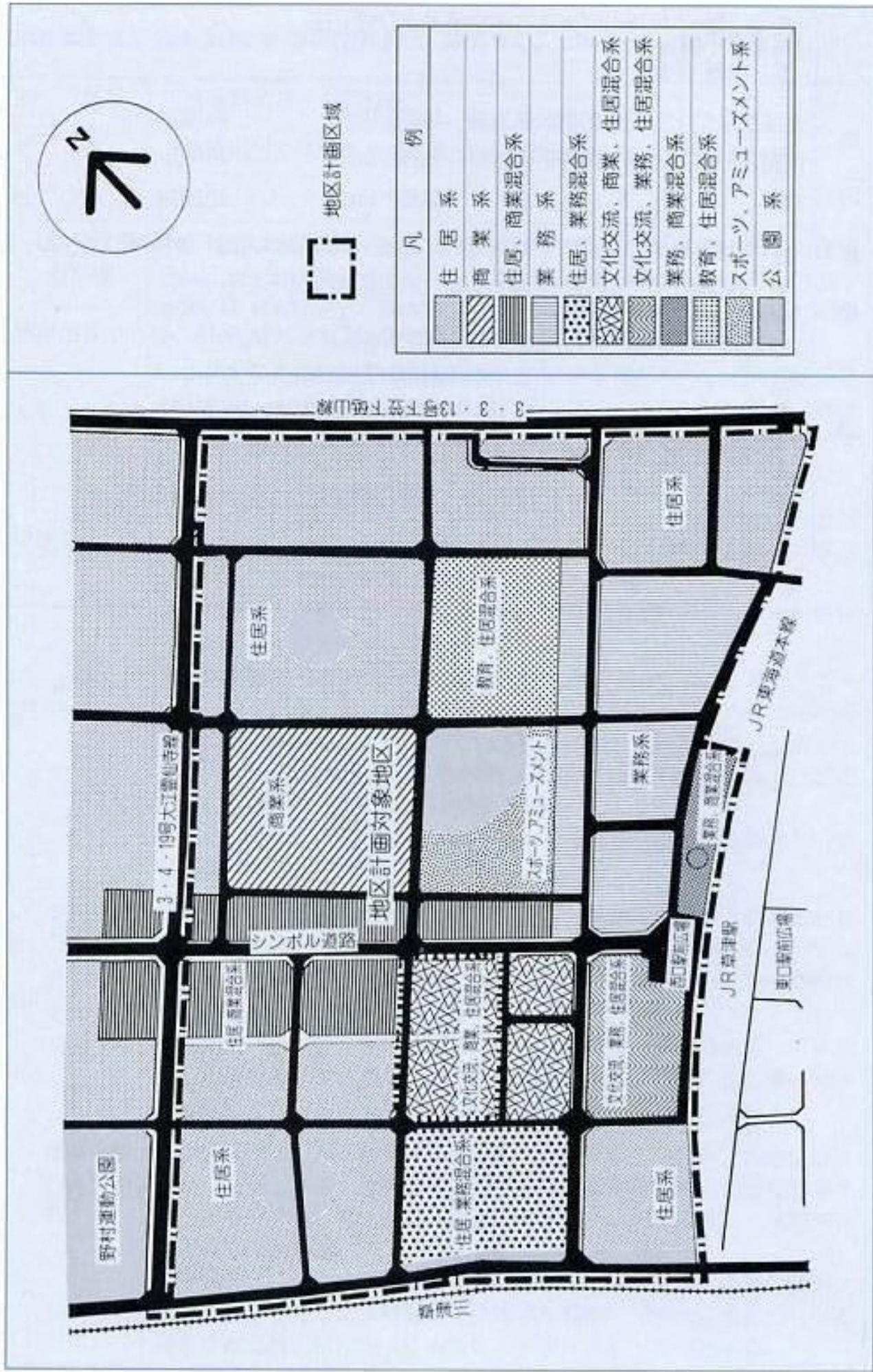
|                  |  |  |
|------------------|--|--|
| 名称               | 草津駅西地区地区計画   |  |
| 位置               | 草津市西大路町の全部、西洪川一丁目の一部、野村一丁目の一部、野村二丁目の一部、野村三丁目の一部、野村八丁目の一部 |  |
| 面積               | 約55.3ha  |  |
| 区域の整備・開発および保全の方針 | 地区計画の目標  | <p>本地区は草津駅の西側に位置する地区であり、旧国鉄の処分対象用地、土地利用転換の予想される大規模工場用地等が多数分布しており、土地の高度利用および商業・業務、文化交流、都市型住居等新たな都市的土地利用が見込まれる地区である。</p> <p>そのため市街化を計画的にコントロールするとともに、公共的な空地の創出、必要な地区施設の整備、都心地区にふさわしい景観、環境の創出を図り、良好なまちづくりを図ることを本地区計画の目標とする。</p>   |
|                  | 土地利用の方針  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 駅周辺地区は草津駅の西側地域の都心核として位置付け、中心的な業務系、文化・交流系商業、住居系土地利用を図るとともに都心核地区にふさわしいまちづくりを進める。</li> <li>2 都市計画道路草津駅上笠線沿道は商業・業務系土地利用を進め、シンボル道路にふさわしい沿道環境の形成を図る。</li> <li>3 都市計画道路草津駅上笠線北側の大規模な工場用地については、商業、スポーツ、文化、教育、住居等の都市的機能の集積する複合的な土地利用への転換を図るとともに中心地区にふさわしいまちづくりを進める。</li> <li>4 区域南側に位置する旧国鉄用地については、新業務地および都市型住宅地としてまちづくりを進める。</li> <li>5 その他の地区については、計画かつ良好な都市型住宅地として位置づける。</li> <li>6 駅周辺については、草津市の玄関口として、ターミナル機能を中核として、商業・業務機能を拡充し、土地の高度利用を図るとともに、都心にふさわしい都市空間の形成と都市機能の強化を図る。</li> </ol> |
|                  | 地区施設の整備方針  | <p>良好な都市環境の創出を目指し、公園、緑地あるいは広場等の公共空地は、上物の整備と一体的に確保するものとする。特に草津川沿いの緑地確保および大規模開発に併せた公園、緑地あるいは広場の整備を進めるものとする。</p> <p>道路については、都市計画街路とのネットワーク形成を図り、また適正規模の街区構成となるよう区画道路を配置するとともに歩行者通路も配置することによって利便性、快適性を図るものとする。</p>   |
|                  | 建築物等の整備方針  | <p>駅前広場周辺および都市計画道路草津駅上笠線沿道街区については、中心業務、文化・交流、商業、住居施設等の中高層の都市型施設の建設を誘導するとともに歩道と壁面後退による空地との一体的整備等による整備等を図るものとする。</p> <p>上記のゾーンを取り囲む都市型住居地区については中低層の共同住宅化を図るとともに、良好な生活環境を創出し、快適なまちづくりを図るため区画道路に沿った街並みの整備を進めるものとする。</p>  |

|              |               |  |  |   |
|--------------|---------------|--|--|---|
| 地区の区分        | 地区の名称         | A地区  | B地区  | C地区   |
|              | 地区の面積         | 約1.9ha   | 約2.1ha   | 約1.6ha.   |
| 地区施設の配置および規模 | 道路            | 西大路10号線<br>幅員6.0m 約180m<br>西大路7号線<br>幅員8.0m 約110m<br>西大路1号線<br>幅員8.0m 約70m<br>中央歩道<br>幅員2.0m 約170m                                   | —  | 西洪川南3号線<br>幅員6.0m 約100m<br>西洪川南6号線<br>幅員9.0m 約90m   |
|              | 建築物等の用途の制限    | 建築物の1階部分の用途は、店舗、事務所、ホテル、劇場その他これらに類するものとする。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車場、自動車庫を一部に充てる場合は、適用しない。               | 次に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、この地区計画の決定の際に存する建築物の敷地については、この限りでない。<br>(1) 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第二(に)項第二号、第五号および第六号に掲げる建築物<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)項第五号に掲げる建築物<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)第二条第四項および第五項に規定する「接待飲食等営業」および「性風俗関連特殊営業」の用途に供するための建築物<br>(5) ダンスホール<br>(6) 都市計画道路草津駅上笠線に面する建築物の地上1階部分の全部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車場、自動車庫を一部に充てる場合を除く。 |   |
| 建築物等に関する事項   | 壁面の位置の制限      | 建築物の1階部分の壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は下記のとおりとする。<br>(1) 都市計画道路草津駅上笠線に接する部分は3m以上<br>(2) 市道西大路10号線、市道西大路7号線、市道西大路1号線および市道大路野村線に接する部分は2m以上 | 次に示す道路に隣接する建築物については、1階部分の壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離を2m以上とする。<br>・市道大路野村線  | 次に示す道路に隣接する建築物については、1階部分の壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離を1m以上とする。<br>・市道西洪川南3号線<br>・市道西洪川南6号線   |
|              | 建築物等の高さの制限    | —  | —  | 建築物の高さは4.5m以下とする。   |
|              | 形態・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。   |
|              | 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。  | 道路に面してかきまたはさくを設ける場合、次の各号をすべて満たすものとする。<br>(1) 高さの最高限度は、1.5mとする。<br>(2) 構造は、生垣または透視性のあるフェンスとする。ただし、道路面に花壇等の植栽帯を設けたものについてはこの限りでない。 |

「区域、地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

## 建築物等の用途の制限

- (1) 別表第二(に)項第二号、第五号、第六号
  - ・第二号 工場(パン屋 豆腐屋 他 の食品製造業は除く)
  - ・第五号 自動車教習所
  - ・第六号 畜舎
- (2) ナイトクラブ
- (3) 別表第二(へ)項第五号  
倉庫業を営む倉庫
- (4) 風営法
  - ・第二条第四項に規定する「接待飲食等営業」  
キャバレー スナック  
喫茶店、バー(客席における照度を10ルクス以下)
  - ・第二条第五項「性風俗関連特殊営業」  
ソープランド ファッションヘルス ストリップ劇場 ラブホテル  
アダルトビデオショップ デリバリーヘルス テレクラ 他
- (5) ダンスホール

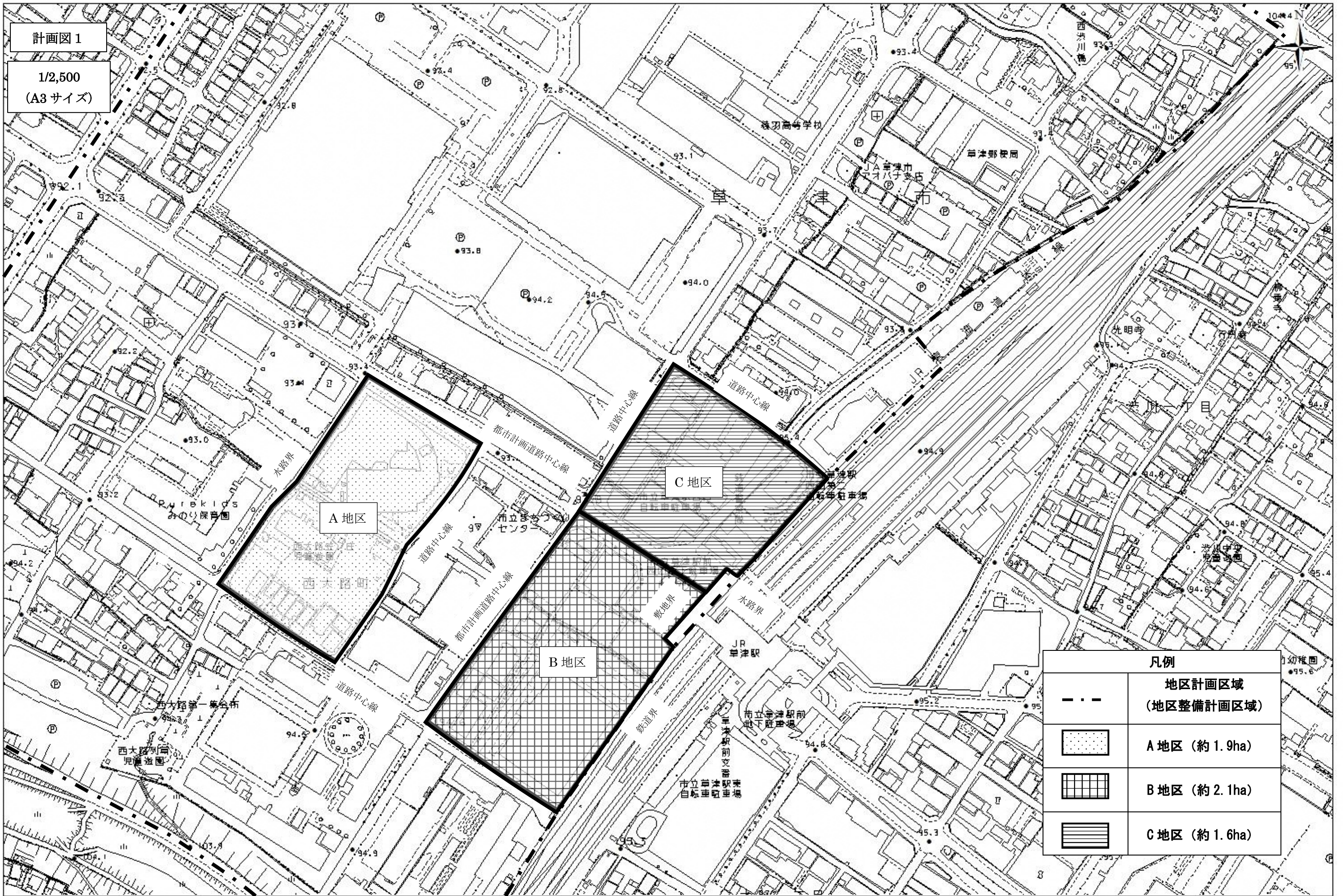



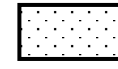

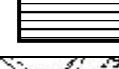
3・3・13号下町下屋上線



計画図 1

1/2,500  
(A3 サイズ)

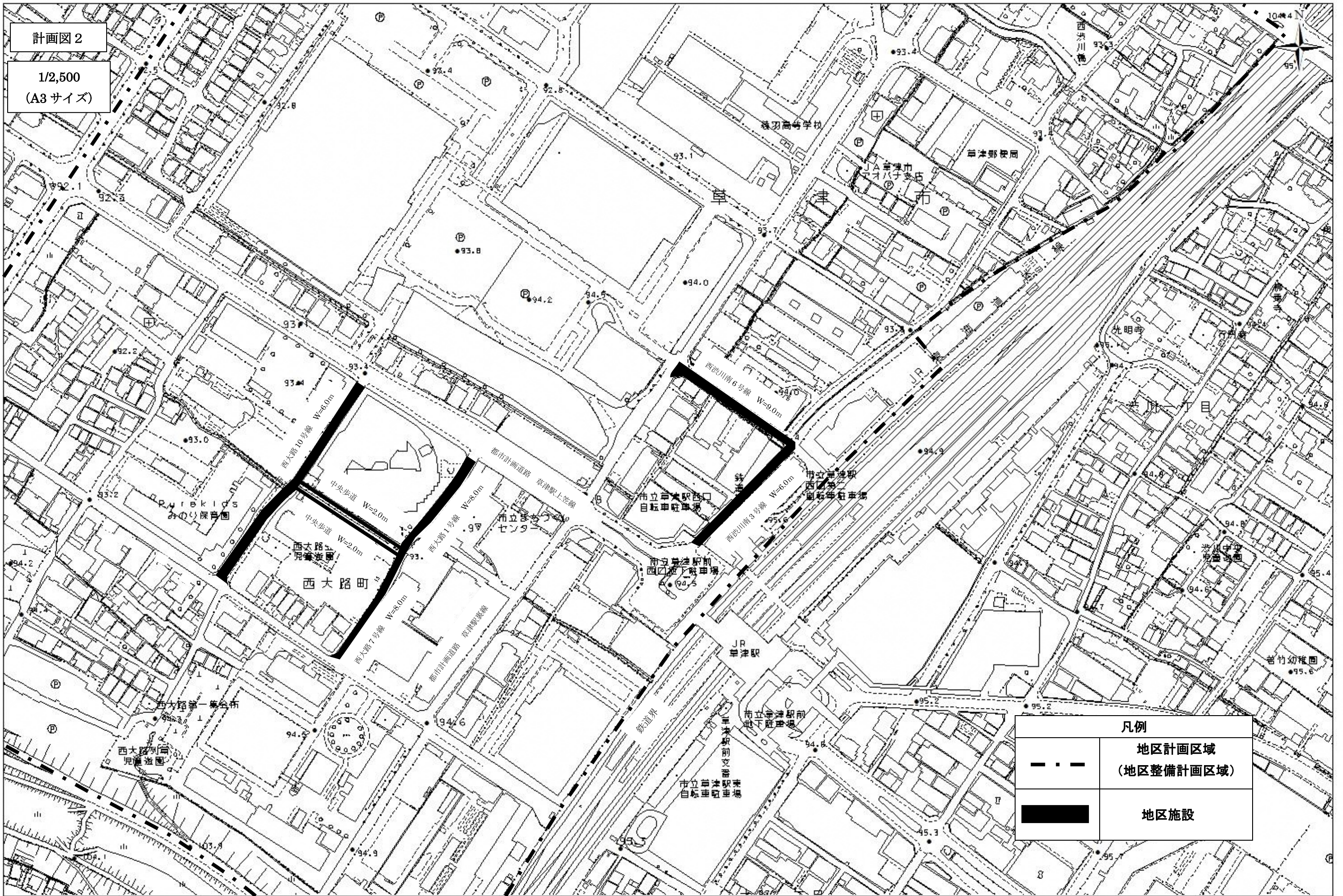



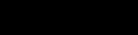
| 凡例  |                      |
|---|----------------------|
|  | 地区計画区域<br>(地区整備計画区域) |
|  | A地区 (約 1.9ha)        |
|  | B地区 (約 2.1ha)        |
|  | C地区 (約 1.6ha)        |



計画図 2

1/2,500  
(A3 サイズ)



| 凡例  |                      |
|---|----------------------|
|  | 地区計画区域<br>(地区整備計画区域) |
|  | 地区施設                 |



大津湖南都市計画地区計画の変更（草津市決定）（案）

都市計画若草地区地区計画を次のように変更する。

（平成30年〇月〇日告示）

|                  |  |   |
|------------------|--|---|
| 名称               | 若草地区地区計画   |   |
| 位置               | 草津市若草一丁目の一部、若草二丁目の一部、若草三丁目の一部、若草四丁目の一部、若草五丁目の全部、若草六丁目の一部、若草七丁目の一部、若草八丁目の全部 |   |
| 面積               | 約29.2ha  |   |
| 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、大津市を含めた土地区画整理事業区域の一部であり、びわこ文化公園都市の住宅ゾーンとして、周辺地域ならびに自然環境との調和が求められる地区である。</p> <p>そこで、緑豊かで地球環境に優しく、憩いとやすらぎの空間を備えた文化公園都市にふさわしい、ゆとりと潤いのある住環境の形成と保全を図る事を目標とする。</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> <ol style="list-style-type: none"> <li>住宅地区<br/>閑静で緑豊かな低層戸建住宅を中心とした美しい街なみと魅力ある住環境の形成・保全を図る。</li> <li>福祉施設地区<br/>多世代が協力してゆとりと魅力ある生活を営めるように、保育所等の福祉施設による土地利用を図る。</li> <li>商業施設地区<br/>身近に商業施設などを配置し、地域の利便性を高める土地利用を図る。</li> </ol> |
|                  | 地区施設の整備方針  | 道路、公園、緑地等の施設の機能の維持、保全を図る。   |
|                  | 建築物等の整備方針  | 各地区にふさわしい良好な環境を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物の建ぺい率の最高限度、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、建築物の緑化率、建築物等の形態または意匠の制限、かきまたはさくの構造の制限を定める。   |
|                  | 緑化の方針  | 住宅地区においては、緑豊かな自然と調和した良好な住環境を形成するため、敷地面積に対する緑化率を定める。また、沿道は生垣とするなど、周辺の自然と調和した、緑豊かな景観を形成する。  |

| 地区の区分                | 地区の名称         | 住宅 A 地区   | 住宅 B 地区                 | 福祉施設地区  | 商業施設地区  |   |
|----------------------|---------------|---|-------------------------|---|---------|---|
|                      | 地区の面積         | 約 26.5ha  | 約 1.5ha                 | 約 0.2ha   | 約 1.0ha |   |
| 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    | 次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。<br>(1) 戸建専用住宅<br>(2) 兼用住宅で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、50㎡以下で次の各号に掲げる用途のいずれかを兼ねるもの<br>ア 診療所（獣医院を除く。）<br>イ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの<br>(3) 身体障害者福祉ホームその他これに類するもの<br>(4) 町内会等の地区住民を対象とした社会教育的な活動あるいは自治活動の目的の用に供するための公民館集会場その他これらに類するもの<br>(5) 前各号の建築物に附属するもの（離れについては主たる住宅の延べ面積の1/2以下であるもの。物置その他これに類するものについては軒の高さが2.3m以下かつ延べ面積が物置等の合計で5㎡以内であるもの） |                         | 次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。<br>(1) 保育所<br>(2) 保育所と建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第二（い）項第六号または第八号に掲げる建築物を併設するもの |         | 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）項第三号に掲げるもの<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) 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>(4) ダンスホール |
|                      | 建築物の建ぺい率の最高限度 | 建築物の建ぺい率の最高限度は10分の5とする。   | 建築物の建ぺい率の最高限度は10分の6とする。 | 建築物の建ぺい率の最高限度は10分の5とする。   |         | 建築物の建ぺい率の最高限度は10分の8とする。   |
|                      | 建築物の敷地面積の制限   | 建築物の敷地面積は170㎡以上とする。   |                         |   |         |   |
|                      | 壁面の位置の制限      | 建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1.5m以上とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は適用しない。<br>(1) 外壁またはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの<br>(2) 物置その他これに類する用途に供するもの  |                         |   |         |   |
|                      | 建築物等の高さの制限    | 建築物の高さは10m以下とする。<br>軒の高さは7m以下とする。   |                         |   |         |   |
|                      | 建築物の緑化率       | 建築物の敷地は15%以上緑化するものとする。<br>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。  |                         |   | -       | -   |



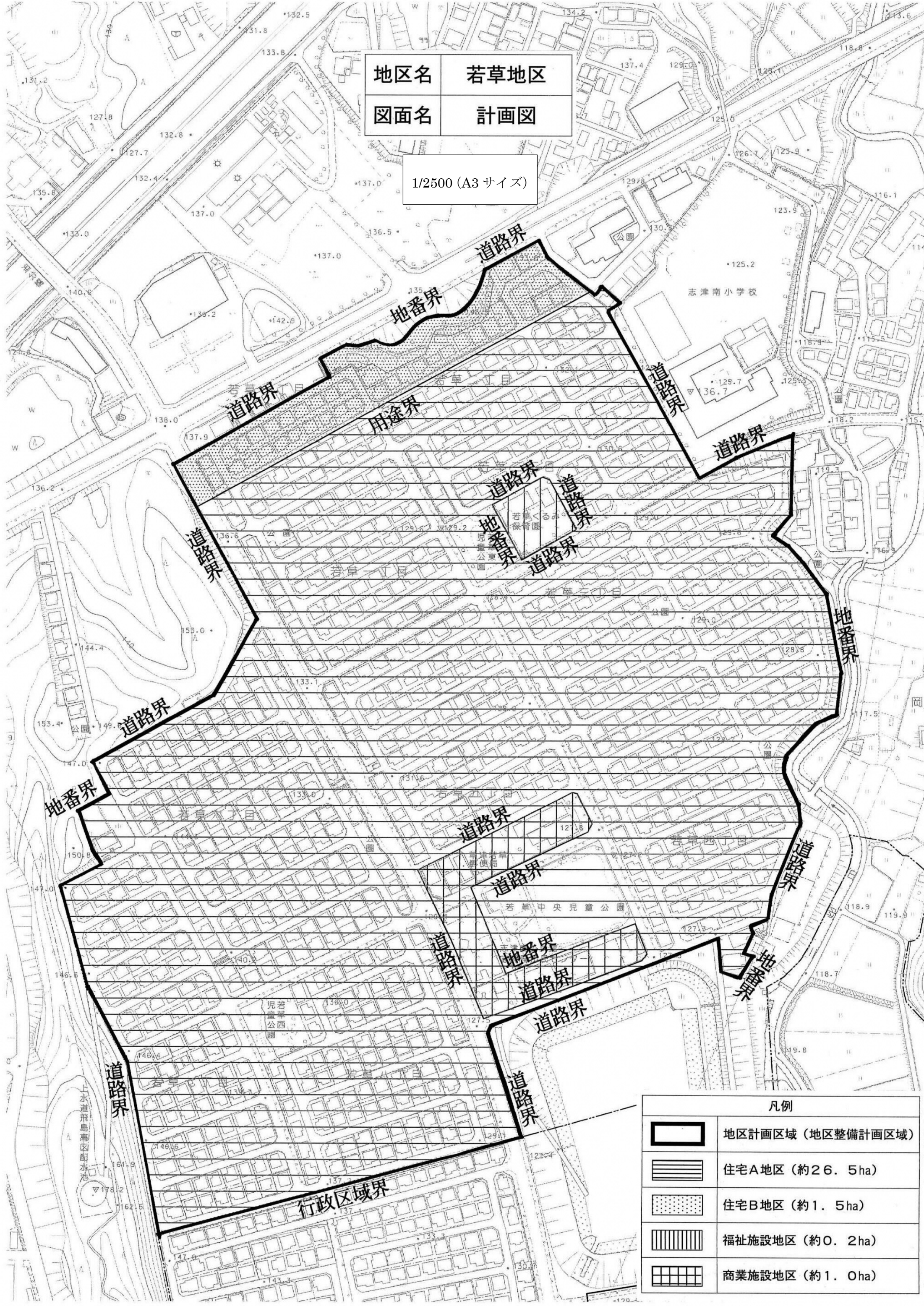
| 地区の区分  | 地区の名称  | 住宅 A 地区  | 住宅 B 地区  | 福祉施設地区  | 商業施設地区  |
|--------|--|--|--|---|---------|
|        | 地区の面積  | 約 26.5ha   | 約 1.5ha  | 約 0.2ha   | 約 1.0ha |
| 地区整備計画 | 建築物等の形態または意匠の制限  | <p>1 建築物、門、塀および物置等の色彩および形態は、周囲の環境に調和し、かつ良好な住宅地にふさわしいものとする。</p> <p>2 建築物の屋根は勾配屋根とし、屋根勾配は3/10以上とする。ただし、附属建築物は除く。</p> <p>3 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。</p> <p>(1) 土地所有者等が自己の用に供するもの</p> <p>(2) 表示面積の合計が1㎡以下のもの</p> <p>(3) 周辺との調和を十分配慮したデザイン、色彩のもの</p> <p>4 土地や擁壁、法面の形状は、本地区計画決定時の状態から変更してはならない。ただし、車庫の設置の場合は除く。</p> <p>5 建築物および工作物は、擁壁、法面および擁壁の天端外端から垂直に上がる線からはみ出してはならない。ただし、屋根、庇は除く。</p> | <p>1 建築物、門、塀および物置等の色彩および形態は、周囲の環境に調和し、かつ良好な住宅地にふさわしいものとする。</p> <p>2 建築物の屋根は勾配屋根とし、屋根勾配は3/10以上とする。ただし、附属建築物は除く。</p> <p>3 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。</p> <p>(1) 土地所有者等が自己の用に供するもの</p> <p>(2) 表示面積の合計が5㎡以下のもの</p> <p>(3) 周辺との調和を十分配慮したデザイン、色彩のもの</p> <p>4 土地や擁壁、法面の形状は、本地区計画決定時の状態から変更してはならない。ただし、車庫の設置の場合は除く。</p> <p>5 建築物および工作物は、擁壁、法面および擁壁の天端外端から垂直に上がる線からはみ出してはならない。ただし、屋根、庇は除く。</p> | <p>1 建築物、門、塀および物置等の色彩および形態は、周囲の環境に調和し、かつ良好な住宅地にふさわしいものとする。</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。</p> <p>(1) 土地所有者等が自己の用に供するもの</p> <p>(2) 周辺との調和を十分配慮したデザイン、色彩のもの</p> | —       |
|        | かきまたはさくの構造の制限  | <p>かきまたはさくを設ける場合、その構造は次のとおりとする。ただし、門柱および意匠上これに附属する部分ならびにフェンスの基礎とするコンクリート塀やブロック塀等（40cm以下のものに限る。）はこの限りではない。</p> <p>(1) 宅地と宅地の境界にあつては、生垣または見通しを妨げないパイプフェンス、ネットフェンスその他これらに類する構造とする。</p> <p>(2) 宅地と道路の境界（門塀、門扉、車庫入口部分を除く。）にあつては、生垣または生垣と見通しを妨げないパイプフェンス、ネットフェンスその他これらに類する構造のものとの併用とする。</p>  | <p>かきまたはさくを設ける場合、その構造は、生垣または見通しを妨げないパイプフェンス、ネットフェンスその他これらに類する構造とする。ただし、門柱および意匠上これに附属する部分ならびにフェンスの基礎とするコンクリート塀やブロック塀等（40cm以下のものに限る。）はこの限りではない。</p>  | —   | —       |
| 備考     | 離れとは、戸建住宅に附属し、住宅の機能の一部が備わっておらず、その建築物のみでは住宅として機能しないものをいう。 |  |  |   |         |

「区域、地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」



|     |      |
|-----|------|
| 地区名 | 若草地区 |
| 図面名 | 計画図  |

1/2500 (A3 サイズ)



| 凡例 |                   |
|----|-------------------|
|    | 地区計画区域 (地区整備計画区域) |
|    | 住宅A地区 (約26.5ha)   |
|    | 住宅B地区 (約1.5ha)    |
|    | 福祉施設地区 (約0.2ha)   |
|    | 商業施設地区 (約1.0ha)   |