

大津湖南都市計画地区計画の決定（草津市決定）（案）

南草津プリムタウン地区地区計画を次のように決定する。

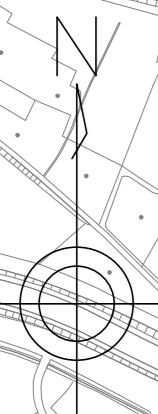
（平成30年〇月〇日告示）

名称	南草津プリムタウン地区地区計画	
位置	草津市矢橋町の一部、南笠町の一部、野路町の一部	
面積	約 30.1 ha	
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、JR南草津駅の南西約1kmに位置する土地区画整理事業区域であり、草津市の南部中心核の周辺住宅地として、魅力ある利便性の高い住宅地形成が求められる地区である。</p> <p>そのため、建物用途の混在や敷地の細分化による住環境の悪化を防止するとともに、地区周辺の既存集落との調和を図りながら、生活利便性と安全性が高くゆとりと潤いのある良好な住宅地を形成し、将来にわたり良好な住環境の維持、増進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> <ol style="list-style-type: none"> 住宅A地区 戸建専用住宅を中心とした、緑豊かな潤いのある住宅地の形成を図る。 住宅B地区 幹線道路沿道の住宅地として、住宅A地区との調和を図りながら、戸建住宅と共同住宅の他、沿道サービス施設が立地する土地利用を図る。 住宅C地区 鉄道沿線の住宅地として、住宅A地区との調和を図りながら、戸建住宅と共同住宅を中心とする土地利用を図る。 生活サービス施設地区 生活サービス施設等を配置し、地域の生活利便性を高めるとともに、災害時の生活物資等の供給や一時避難所など地域の防災拠点となりうる土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針	土地区画整理事業により道路、公園等を整備し、これら施設の機能の維持、保全を図る。
	建築物等の整備の方針	各地区の土地利用方針に沿った良好な市街地環境を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物の緑化率の最低限度、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限、かきまたはさくの構造の制限を定める。

地区の区分	地区の名称	住宅A地区	住宅B地区	住宅C地区	生活サービス施設地区	
	地区の面積	21.6ha	1.9ha	3.4ha	2.2ha	
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) 戸建専用住宅と2住戸までの長屋住宅 (2) 共同住宅（計画図2に示す範囲に限る） (3) 住宅および共同住宅で1階部分が店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の5の3に規定するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの（計画図2に示す範囲に限る） ただし、上記施設およびそれらに付属する施設の駐車場の出入口の設置は、幅員9m以上の道路に面する区間に限る。 (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、集会所その他これらに類するもの (5) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の4第4号に規定する路線バスの停留所の上家、および同条第5号に規定するイからチまでのいずれかに掲げる施設である建築物で国土交通大臣が指定するもの (6) 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2分の1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。 (1) 住宅 (2) 共同住宅 (3) 事務所で、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの (4) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の5の3に規定するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの (5) 診療所 (6) 保育所、幼保連携型認定こども園その他これらに類するもの (7) 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、集会所その他これらに類するもの (8) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の4第4号に規定する路線バスの停留所の上家、および同条第5号に規定するイからチまでのいずれかに掲げる施設である建築物で国土交通大臣が指定するもの (9) 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2分の1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。 (1) 住宅 (2) 共同住宅、寄宿舎 (3) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の5の2第5号に規定する学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設で、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの (4) 診療所 (5) 医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律（昭和35年8月10日法律第145号）第2条第12項に規定する薬局 (6) 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、集会所その他これらに類するもの (7) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の4第4号に規定する路線バスの停留所の上家、および同条第5号に規定するイからチまでのいずれかに掲げる施設である建築物で国土交通大臣が指定するもの (8) 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2分の1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。 (1) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の5の3に規定するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡以内のもの (2) 診療所 (3) 保育所、幼保連携型認定こども園その他これらに類するもの (4) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の4第4号に規定する路線バスの停留所の上家 (5) 前各号の建築物に附属するもの	
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は、165㎡以上とする。 ただし、道路隅切部に面する建築物の敷地面積については150㎡以上とする。（対象の道路隅切部は計画図3のとおり） また、南草津プリムタウン土地区画整理事業において都市計画道路大江霊仙寺線整備による建物移転を伴った換地の面積が、仮換地の効力発生日（平成29年11月22日）時点で当該規定面積に満たない土地、ならびに建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の4第4号に規定する路線バスの停留所の上家、および同条第5号に規定するイからチまでのいずれかに掲げる施設である建築物で国土交通大臣が指定するものは、当該規定を適用しないものとする。				
	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1.0m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。 (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 (2) 物置その他これに類する用途に供するもの (3) 壁面が透明または半透明のものまたは壁面を有しない車庫で軒の高さが2.3m以下のもの (4) 建築物の敷地面積が150㎡未満のもの				
	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは、10m以下とする。 軒の高さは、7m以下とする。	建築物の高さは、11m以下とする。			建築物の高さは、10m以下とする。
	建築物の緑化率の最低限度	1. 建築物の敷地は、10%以上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40条の規定による。 2. 良好な景観形成を図るために、建築物等の敷地のうち、道路に面する部分には道路境界線と建築物の外壁との間に樹木を1本以上植栽する。				

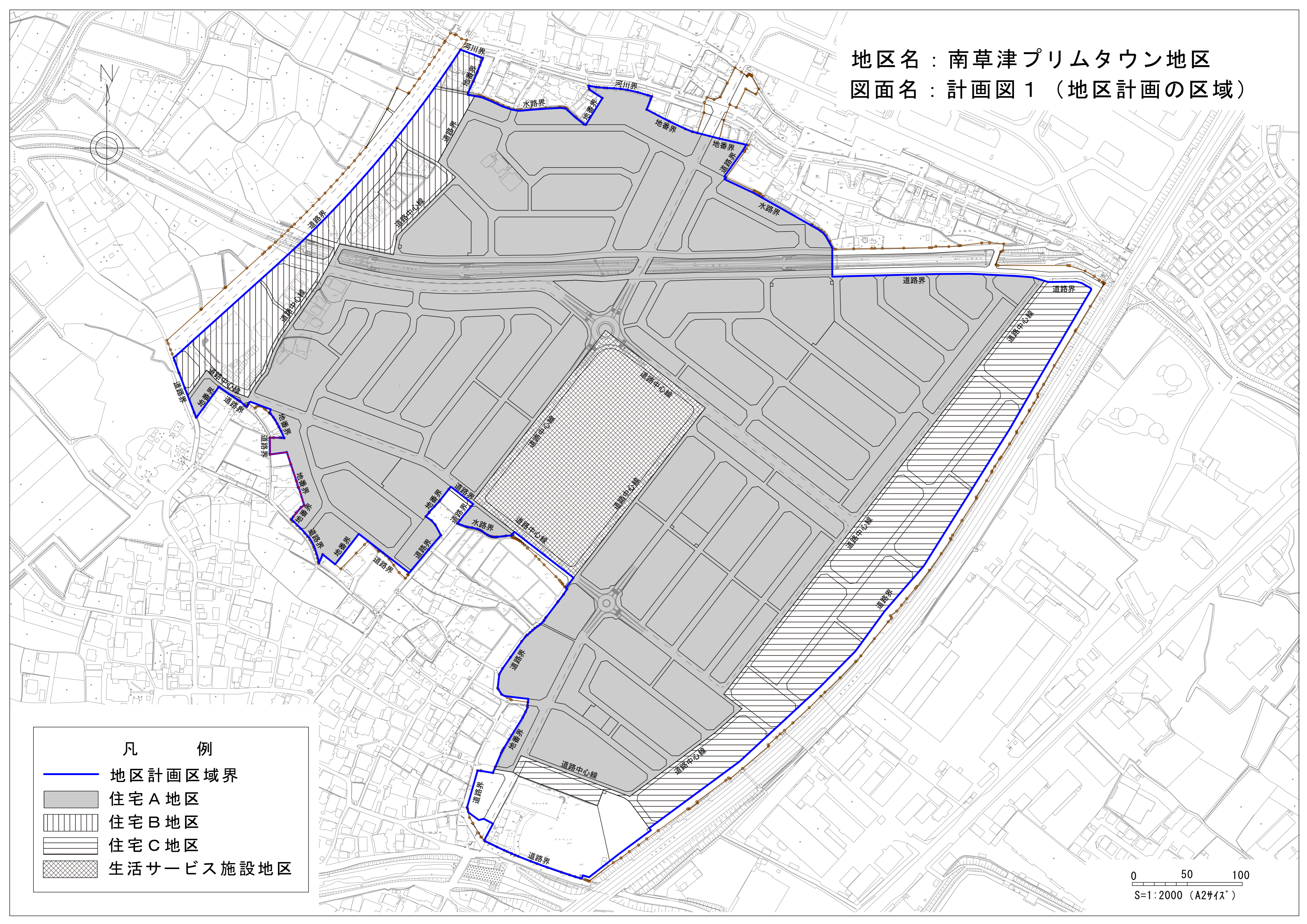
地区の区分	地区の名称	住宅A地区	住宅B地区	住宅C地区	生活サービス施設地区
建築物等に関する事項	建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	<p>1. 建築物、門、塀および物置等の色彩および形態は、周辺景観と調和し、かつ良好な住宅地にふさわしいものとする。</p> <p>2. 建築物等の外観および屋根に使用する色彩はマンセル表色系（日本工業規格に定める色の表示方法）で次の各号のいずれかに該当するものとする。なお、屋根に使用する色彩は、次の各号の範囲に示す彩度のみを適用する。</p> <p>ただし、建築物等の外観および屋根の各面の面積のうち100分の5以下の面積で使用する色彩、および漆喰、べんがら等の自然素材を使用する場合は、この限りでない。また、色彩を組み合わせる場合は、建築物に落ち着きを持たせるため、その性質を十分考慮するものとする。</p> <p>(1)マンセル表色系の色相R、YR、Y、GY、Gのうち明度3以上彩度6以下の色彩</p> <p>(2)マンセル表色系の色相BG、B、PB、P、RPのうち明度3以上彩度3以下の色彩</p> <p>(3)無彩色で明度3以上の色彩</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)土地所有権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>ただし、計画図2に示す範囲については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)建築物等の高さの最高限度を超えないもの</p> <p>4. 幅員9m以上の道路の歩道からの車両出入口を設けてはならない。ただし、計画図4に示す区間はこの限りではない。</p> <p>5. 太陽光発電施設を地上に設置してはならない。</p>	<p>1. 建築物、門、塀および物置等の色彩および形態は、周辺景観と調和し、かつ良好な住宅地にふさわしいものとする。</p> <p>2. 建築物等の外観および屋根に使用する色彩はマンセル表色系（日本工業規格に定める色の表示方法）で次の各号のいずれかに該当するものとする。なお、屋根に使用する色彩は、次の各号の範囲に示す彩度のみを適用する。</p> <p>ただし、建築物等の外観および屋根の各面の面積のうち100分の5以下の面積で使用する色彩、および漆喰、べんがら等の自然素材を使用する場合は、この限りでない。また、色彩を組み合わせる場合は、建築物に落ち着きを持たせるため、その性質を十分考慮するものとする。</p> <p>(1)マンセル表色系の色相R、YR、Y、GY、Gのうち明度3以上彩度6以下の色彩</p> <p>(2)マンセル表色系の色相BG、B、PB、P、RPのうち明度3以上彩度3以下の色彩</p> <p>(3)無彩色で明度3以上の色彩</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)土地所有権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)建築物等の高さの最高限度を超えないもの</p> <p>4. 幅員9m以上の道路の歩道からの車両出入口を設けてはならない。ただし、計画図4に示す区間はこの限りではない。</p> <p>5. 太陽光発電施設を地上に設置してはならない。</p>		<p>1. 建築物、門、塀および物置等の色彩および形態は、周辺景観と調和し、かつ良好な住宅地にふさわしいものとする。</p> <p>2. 建築物等の外観および屋根に使用する色彩はマンセル表色系（日本工業規格に定める色の表示方法）で次の各号のいずれかに該当するものとする。なお、屋根に使用する色彩は、次の各号の範囲に示す彩度のみを適用する。</p> <p>ただし、建築物等の外観および屋根の各面の面積のうち100分の5以下の面積で使用する色彩、および漆喰、べんがら等の自然素材を使用する場合は、この限りでない。また、色彩を組み合わせる場合は、建築物に落ち着きを持たせるため、その性質を十分考慮するものとする。</p> <p>(1)マンセル表色系の色相R、YR、Y、GY、Gのうち明度3以上彩度6以下の色彩</p> <p>(2)マンセル表色系の色相BG、B、PB、P、RPのうち明度3以上彩度3以下の色彩</p> <p>(3)無彩色で明度3以上の色彩</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)土地所有権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> <p>(3)建築物等の高さの最高限度を超えないもの</p> <p>4. 幅員9m以上の道路の歩道からの車両出入口を設けてはならない。ただし、計画図4に示す区間はこの限りではない。</p> <p>5. 太陽光発電施設を地上に設置してはならない。</p>
	かきまたはさくの構造の制限	かきまたはさくを設ける場合は、高さ1.2m以下とし、生垣または透過率25%以上の透過性のあるフェンスとする。ただし、門柱および意匠上これに附属する部分（幅2.0m以内のものに限る。）、フェンスの基礎や花壇等のコンクリートブロックやレンガ等（高さ40cm以下のものに限る。）、敷地境界線から1m以上離れた場所に設置するもの、ならびに公園、保育所の園庭、グラウンドなどに設置する安全上やむを得ないものはこの限りではない。なお、かきまたはさくの高さは、かきまたはさくが地面と接する位置の平均の地面の高さを基準に算定する。			
備考	<p>〈地区計画区域の明示〉</p> <p>1. 地区計画区域は、計画図1の表示のとおりとする。</p> <p>〈適用の除外〉</p> <p>2. 建築基準法第3条第2項の定めるところにより、本地区計画が決定した時点において、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。</p>				

地区名：南草津プリムタウン地区
図面名：計画図1（地区計画の区域）

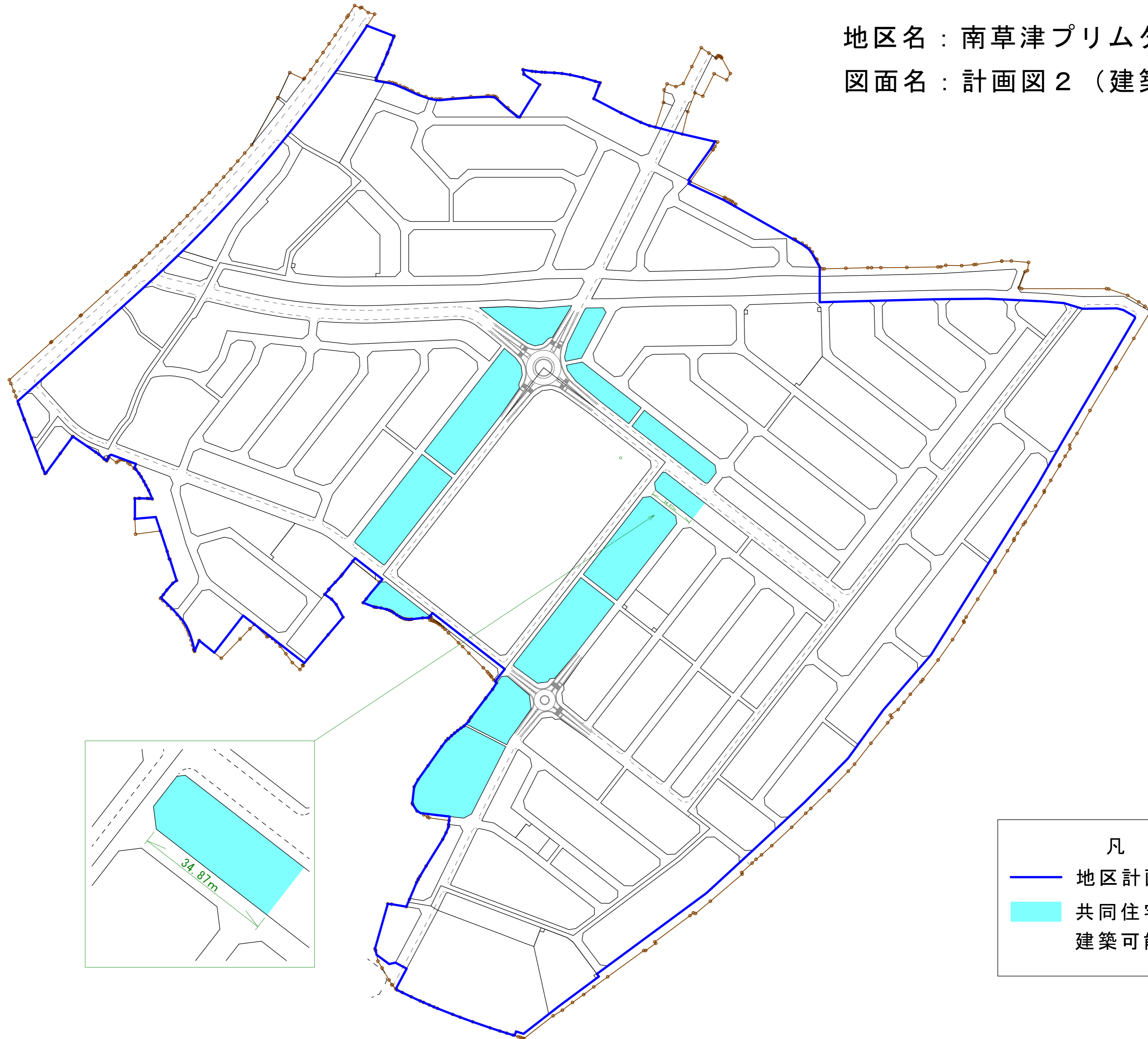
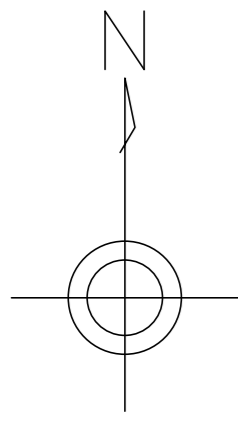




- 凡 例
- 地区計画区域界
 - 住宅A地区
 - ▨ 住宅B地区
 - ▧ 住宅C地区
 - ▩ 生活サービス施設地区

0 50 100
S=1:2000 (A2サイズ)



地区名：南草津プリムタウン地区
図面名：計画図2（建築物の用途制限）

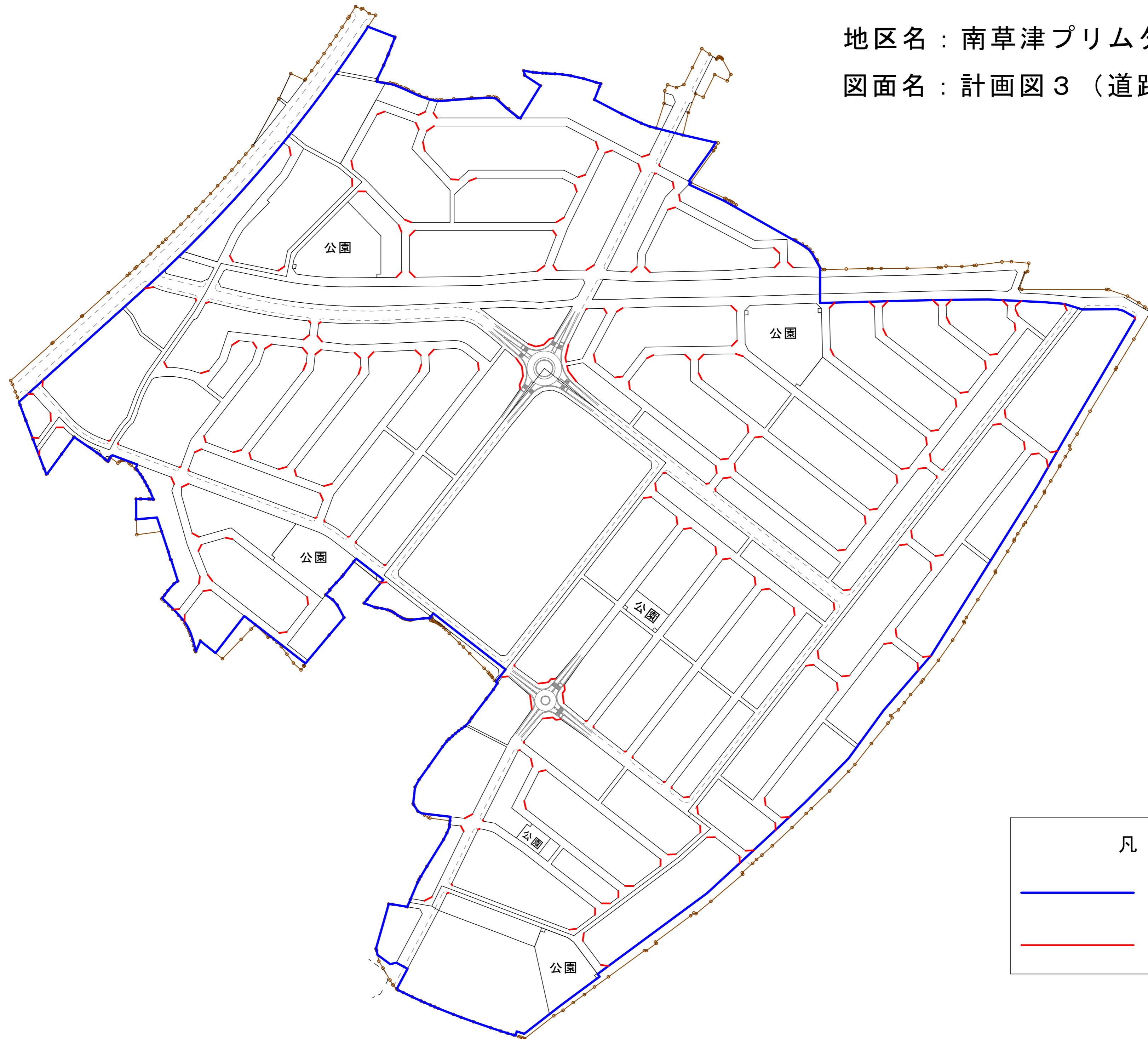
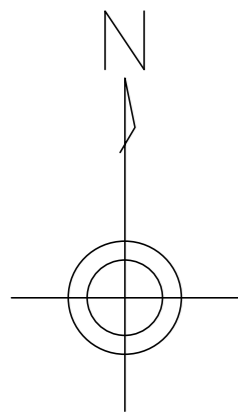


凡 例	
	地区計画区域界
	共同住宅・店舗併用住宅 建築可能エリア

0 50 100
S=1:2000 (A2サイズ)

地区名：南草津プリムタウン地区

図面名：計画図3（道路隅切部）

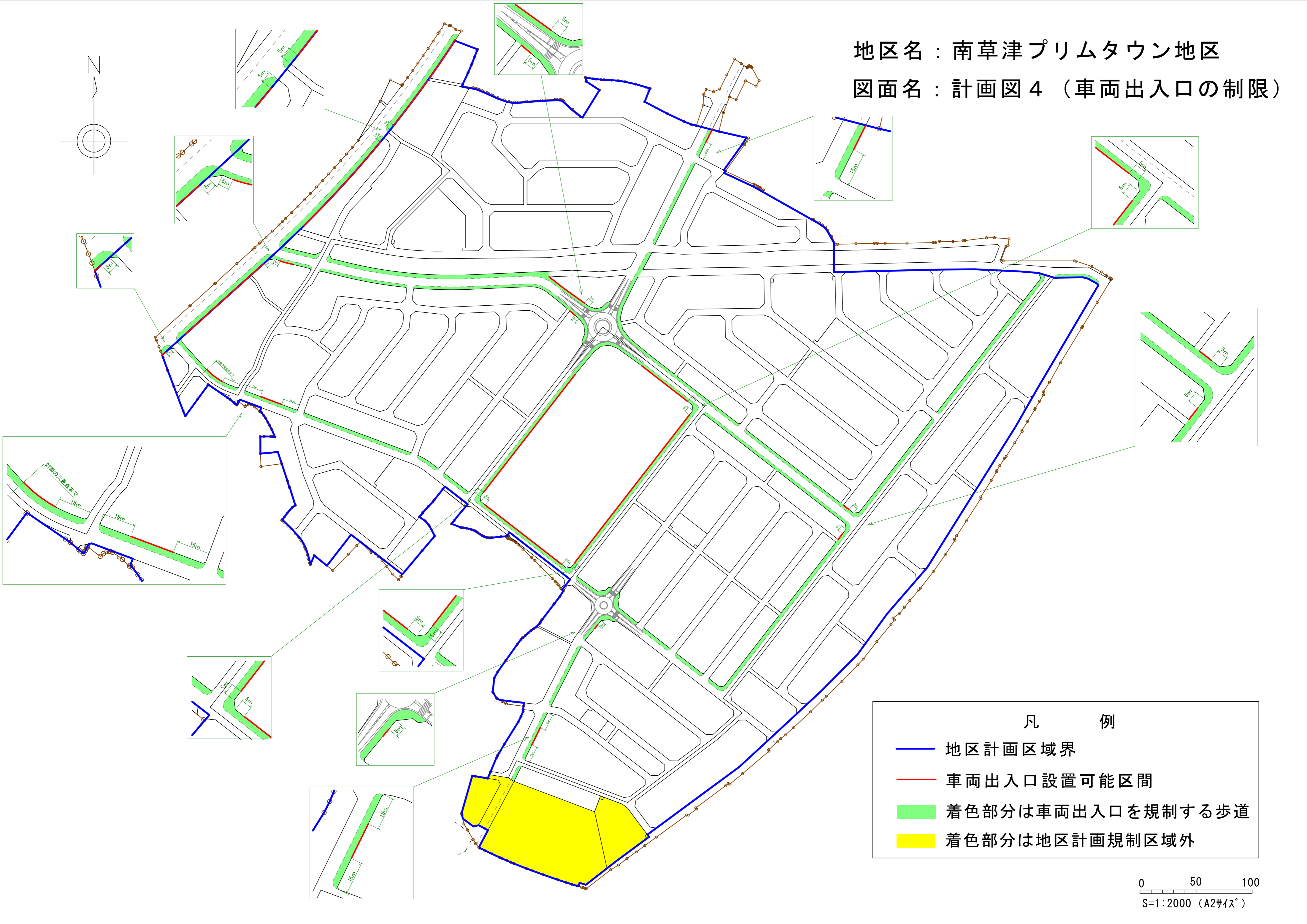
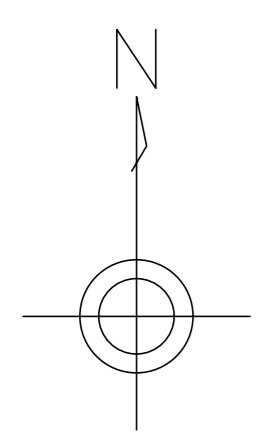


凡 例

- 地区計画区域界
- 道路隅切部

0 50 100
S=1:2000 (A2サイズ)

地区名：南草津プリムタウン地区
図面名：計画図4（車両出入口の制限）



- 凡 例
- 地区計画区域界
 - 車両出入口設置可能区間
 - 着色部分は車両出入口を規制する歩道
 - 着色部分は地区計画規制区域外

0 50 100
S=1:2000 (A2#17')