

大津湖南都市計画地区計画の変更（栗東町決定）

都市計画栗東駅前地区地区計画を次のように変更する。

名 称	栗東駅前地区地区計画	
位 置	栗太郡栗東町大字糺、大字苅原、大字下鉤及び大字野尻地先の各一部 (大津湖南都市計画事業栗東駅前土地地区画整理事業施行区域内)	
面 積	約 37.8ha	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	栗東町の副都心に相応しい、商業・業務・住宅地の都市機能の集積を図るため、諸施設の適正な配置を計画的に推進すると共に、町の玄関口に相応しい市街地環境と素晴らしい都市景観の形成を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	<p>栗東町の副都心に相応しい都市機能の集積と充実を目指し更に、良好な市街地形成のため土地利用の方針を次のとおりに定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 駅前地区 駅利用者の利便を図る商業、サービス機能の立地を図る 2. ショッピングセンター地区 駅前のスーパーブロックとして、広域的商業機能を核に最寄性商業機能の導入を図り、併せて居住機能や駐車場機能の充実を図る。 3. 商業業務施設A地区 駅に近いスーパーブロックとして、ホテルなどの宿泊機能、文化、アミューズメント機能、居住機能など都市型複合機能の導入を図る。 4. 商業業務施設B地区 スーパーブロックと連続する街区として、居住機能を中心に商業・業務機能の導入を図る。 5. 駅前通り地区 シンボルロード沿いの地区として、沿道型商業・アミューズメント機能の集積を図ると共に居住機能の導入を推進する。 6. 路線商業地区 商業機能と居住機能が複合、且つ調和した地区の形成を図る。

区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>7. 工業地区 一級河川中ノ井川（ショートカット）より東側については、優良な工場棟の建設に努める。</p> <p>8. 住宅A地区 良好な居住環境及び景観に配慮した中低層住宅地区とする。</p> <p>9. 住宅B地区 良好な居住環境及び景観に配慮した中高層住宅地区とする。</p>
	地区施設の整理の方針	<p>1. 区画道路 幹線及び補助幹線道路に囲まれた地区を1単位とした日常生活圏毎に、児童公園とリンクして街のシンボルとなる区画道路を歩車共存道路として整備する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1. 商業地については、本町の中心的な商業地の形成と玄関口としての景観形成のため、用途、敷地規模、建ぺい率、壁面の位置、建築物等の形態、意匠、かき又はさくの構造の制限を行う。</p> <p>2. 住宅地区については、ゆとりを持った良好な住環境の形成とその維持、保全を図るため、用途、敷地規模、建ぺい率、壁面の位置、建築物の形態、意匠、かき又はさくの構造の制限を行う。</p> <p>3. 工業地区については、住商地区に近接することから共存できる優れた工場棟形成のため、用途、敷地規模、建ぺい率、壁面の位置、建築物の形態、意匠の制限を行う。</p>

地 区 の 制 限 に 関 す る 事 項	地区の区分	地区の名称	駅 前 地 区	
		地区の面積	約 2.2 ha	
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 1階を住宅に供するもの (2) 1階を共同住宅、寄宿舎、下宿舎または長屋の用途に供するもの (3) 学校 (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5) 工場〔建築基準法施行令（昭和25年政令第338号以下「令」という。）第130条の6に定めるものを除く〕 (6) 自動車教習所 (7) 畜舎 (8) 倉庫業を営む倉庫 (9) パチンコ屋 (10) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第4項に掲げる風俗関連営業（以下「風俗関連営業等」という。）の用に供する建築物 (11) 興行場法第1条第1項に規定する興行場のうちストリップ劇場及びヌードスタジオ		
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	70%		
	建築物の敷地面積の最低限度	200 m ²		
	壁面位置の制限	道路に面する建築物の壁又はこれに代わる柱の面（以下「壁面等」という。）から道路境界線までの距離の最低限度は、次のとおりとする。 (1) 交通広場の南側に面する区域 2.0 m (2) 都市計画道路栗東駅野尻線 1.0 m (3) その他の道路 1.0 m		
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁	建築物の外壁の色は、原色を避け落ち着いた色調とする。	
		建築物に表示することができない広告・看板類	道路境界線から5m以内の区画にあって自己の用に供する広告・看板類で、次の三要件のいずれかに該当するもの。 (1) 一辺の寸法が1.2mを越えて建物に固定されるもの (2) 表示面積が1m ² を越えるもの（表示面が2面以上のときはその合計） (3) 刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより美観・風致を損なうもの	
	かき又はさくの構造の制限	(1) 道路に面するかき又はさく（門柱・門扉を除く）の構造は、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、コンクリート石造、レンガ造又はこれらに類するもの（以下「コンクリートブロック造等」という。）以外とする (2) 道路に面するかき又はさくの高さの最高限度は、1.5mとする （生け垣については、高さの制限を行わない）		
	備 考			

地 区 の 整 備 計 画	地区の区分	地区の名称	ショッピングセンター地区	
		地区の面積	約 4.3 ha	
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 1階を住宅に供するもの (2) 1階を共同住宅、寄宿舎、下宿舎または長屋の用途に供するもの (3) 病院 (4) 工場（令第130条の6に定めるものを除く） (5) 自動車教習所 (6) 畜舎 (7) 倉庫業を営む倉庫 (8) パチンコ屋 (9) 風俗関連営業等の用に供する建築物 (10) 興行場法第1条第1項に規定する興行場のうちストリップ劇場及びヌードスタジオ		
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	70% 但し、デッキ（公共道路）を含む場合は90%		
	建築物の敷地面積の最低限度	2,000 m ²		
	壁面位置の制限	壁面等から道路境界線までの距離の最低限度は、次のとおりとする。 (1) 都市計画道路栗東駅前線 3.0 m (2) 都市計画道路栗東駅野尻線 3.0 m (3) 都市計画道路荻原糺線 3.0 m (4) その他の道路 3.0 m		
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁	建築物の外壁の色は、原色を避け落ち着いた色調とする。	
		建築物に表示することができない広告・看板類	道路境界線から5m以内の区域にあつて自己の用に供する広告・看板類で、次の三要件のいずれかに該当するもの。 (1) 一辺の寸法が1.2mを越えて建物に固定されるもの (2) 表示面積が1m ² を越えるもの（表示面が2面以上のときはその合計） (3) 刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより美観・風致を損なうもの	
	かき又はさくの構造の制限	(1) 道路に面するかき又はさく（門柱・門扉を除く）の構造は、コンクリートブロック造等以外とする (2) 道路に面するかき又はさくの高さの最高限度は、1.5mとする （生け垣については、高さの制限を行わない）		
	備考			

地 区 の 整 備 計 画	地区の区分	地区の名称	商業業務施設 A 地区	
		地区の面積	約 4.4 ha	
	建築物 の 制限 に 関 す る 事 項	建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 工場(令第130条の6に定めるものを除く) (2) 自動車教習所 (3) 畜舎 (4) 倉庫業を営む倉庫 (5) パチンコ屋 (6) 風俗関連営業等の用に供する建築物 (7) 興行場法第1条第1項に規定する興行場のうち ストリップ劇場及びヌードスタジオ
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度		70%
		建築物の敷地面積の最低限度		3,000 m ²
	壁面位置の制限		壁面等から道路境界線までの距離の最低限度は、次のとおりとする。 (1) 都市計画道路栗東駅前線 3.0 m (2) 都市計画道路栗東駅野尻線 3.0 m (3) 都市計画道路荻原糺線 3.0 m (4) その他の道路 2.0 m	
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁	建築物の外壁の色は、原色を避け落ち着いた色調とする。	
		建築物に表示することができない広告・看板類	道路境界線から5m以内の区域にあって自己の用に供する広告・看板類で、次の三要件のいずれかに該当するもの。 (1) 一辺の寸法が1.2mを越えて建物に固定されるもの (2) 表示面積が1m ² を越えるもの(表示面が2面以上のときはその合計) (3) 刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより美観・風致を損なうもの	
	かき又はさくの構造の制限		(1) 道路に面するかき又はさく(門柱・門扉を除く)の構造は、コンクリートブロック造等以外とする (2) 道路に面するかき又はさくの高さの最高限度は、1.5mとする (生け垣については、高さの制限を行わない)	
	備 考			

地 区 の 整 備 計 画	地区の区分	地区の名称	商業業務施設B地区	
		地区の面積	約 2.4 ha	
	建築物 の 制限 に 関 する 事項	建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 学校 (2) 工場(令第130条の6に定めるものを除く) (3) 自動車教習所 (4) 畜舎 (5) 倉庫業を営む倉庫 (6) 風俗関連営業等の用に供する建築物 (7) 興行場法第1条第1項に規定する興行場のうちストリップ劇場及びヌードスタジオ
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度		70%
		建築物の敷地面積の最低限度		400 m ²
	壁面位置の制限		壁面等から道路境界線までの距離の最低限度は、次のとおりとする。 (1) 都市計画道路栗東駅前線 3.0 m (2) 都市計画道路栗東駅野尻線 3.0 m (3) 都市計画道路下鉤千代線 2.0 m (4) その他の道路 2.0 m	
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁	建築物の外壁の色は、原色を避け落ち着いた色調とする。	
		建築物に表示することができない広告・看板類	道路境界線から5m以内の区域において自己の用に供する広告・看板類で、次の三要件のいずれかに該当するもの。 (1) 一辺の寸法が1.2mを越えて建物に固定されるもの (2) 表示面積が1m ² を越えるもの(表示面が2面以上のときはその合計) (3) 刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより美観・風致を損なうもの	
	かき又はさくの構造の制限		(1) 道路に面するかき又はさく(門柱・門扉を除く)の構造は、コンクリートブロック造等以外とする (2) 道路に面するかき又はさくの高さの最高限度は、1.5mとする (生け垣については、高さの制限を行わない)	
	備考			

地 区 の 整 備 に 関 す る 事 項 画	地区の区分	地区の名称	駅前通り地区
		地区の面積	約 3.1 ha
	建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 1階を住宅に供するもの (2) 1階を共同住宅、寄宿舍、下宿舎または長屋の用途に供するもの (3) 学校 (4) 工場（令第130条の6に定めるものを除く） (5) 自動車教習所 (6) 畜舎 (7) 倉庫業を営む倉庫 (8) 風俗関連営業等の用に供する建築物 (9) 興行場法第1条第1項に規定する興行場のうちストリップ劇場及びヌードスタジオ
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度		70%
	建築物の敷地面積の最低限度		300 m ²
	壁面位置の制限		壁面等から道路境界線までの距離の最低限度は、次のとおりとする。 (1) 都市計画道路栗東駅前線 2.0 m (2) 都市計画道路荻原繕線 2.0 m (3) 都市計画道路下鉤千代線 2.0 m (4) その他の道路 1.0 m
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁	建築物の外壁の色は、原色を避け落ち着いた色調とする。
		建築物に表示することができない広告・看板類	道路境界線から5m以内の区域にあって自己の用に供する広告・看板類で、次の三要件のいずれかに該当するもの。 (1) 一辺の寸法が1.2mを越えて建物に固定されるもの (2) 表示面積が1m ² を越えるもの（表示面が2面以上のときはその合計） (3) 刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより美観・風致を損なうもの
	かき又はさくの構造の制限		(1) 道路に面するかき又はさく（門柱・門扉を除く）の構造は、コンクリートブロック造等以外とする (2) 道路に面するかき又はさくの高さの最高限度は、1.5mとする （生け垣については、高さの制限を行わない）
	備 考		

地 区 整 備 計 画	地区の区分	地区の名称	路線商業地区	
		地区の面積	約 2.1 ha	
	建築物の制限	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 工場(令第130条の6に定めるものを除く) (2) 自動車教習所 (3) 畜舎 (4) 倉庫業を営む倉庫 (5) パチンコ屋 (6) 風俗関連営業等の用に供する建築物 (7) 興行場法第1条第1項に規定する興行場のうちストリップ劇場及びヌードスタジオ	
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	70%	
		建築物の敷地面積の最低限度	150 m ²	
	建築物の制限	壁面位置の制限	壁面等から道路境界線までの距離の最低限度は、次のとおりとする。 (1) 都市計画道路栗東駅野尻線 2.0 m (2) 都市計画道路荻原繕線 2.0 m (3) 都市計画道路下鉤千代線 2.0 m (4) その他の道路 1.0 m	
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁	建築物の外壁の色は、原色を避け落ち着いた色調とする。
			建築物に表示することができない広告・看板類	道路境界線から5m以内の区域にあって自己の用に供する広告・看板類で、次の三要件のいずれかに該当するもの。 (1) 一辺の寸法が1.2mを越えて建物に固定されるもの (2) 表示面積が1m ² を越えるもの(表示面が2面以上のときはその合計) (3) 刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより美観・風致を損なうもの
	かき又はさくの構造の制限	(1) 道路に面するかき又はさく(門柱・門扉を除く)の構造は、コンクリートブロック造等以外とする (2) 道路に面するかき又はさくの高さの最高限度は、1.5mとする (生け垣については、高さの制限を行わない)		
	備 考			

「区域、地区整備計画の区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理 由

都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律(平成4年法律第82号)の施行に基づく用途地域の決定に伴い、地区整備計画中の表現を改正後の法律の規定に改めるため本案のとおり変更する。