

南草津プリムタウン土地区画整理事業の事業計画変更について

1. 事業計画変更について・・・資料1、資料2

2. 交通処理について・・・資料3

3. 工程について・・・

平成27年度	文化財調査着手
平成28年度	文化財調査
平成29年度	事業計画変更、仮換地指定 文化財調査、工事着手予定
平成30～33年度	工事実施
平成34年度	組合解散予定

南草津プリムタウン土地区画整理事業

事業計画変更について

図 1 : 現設計図

図 2 : 変更設計図 (案)

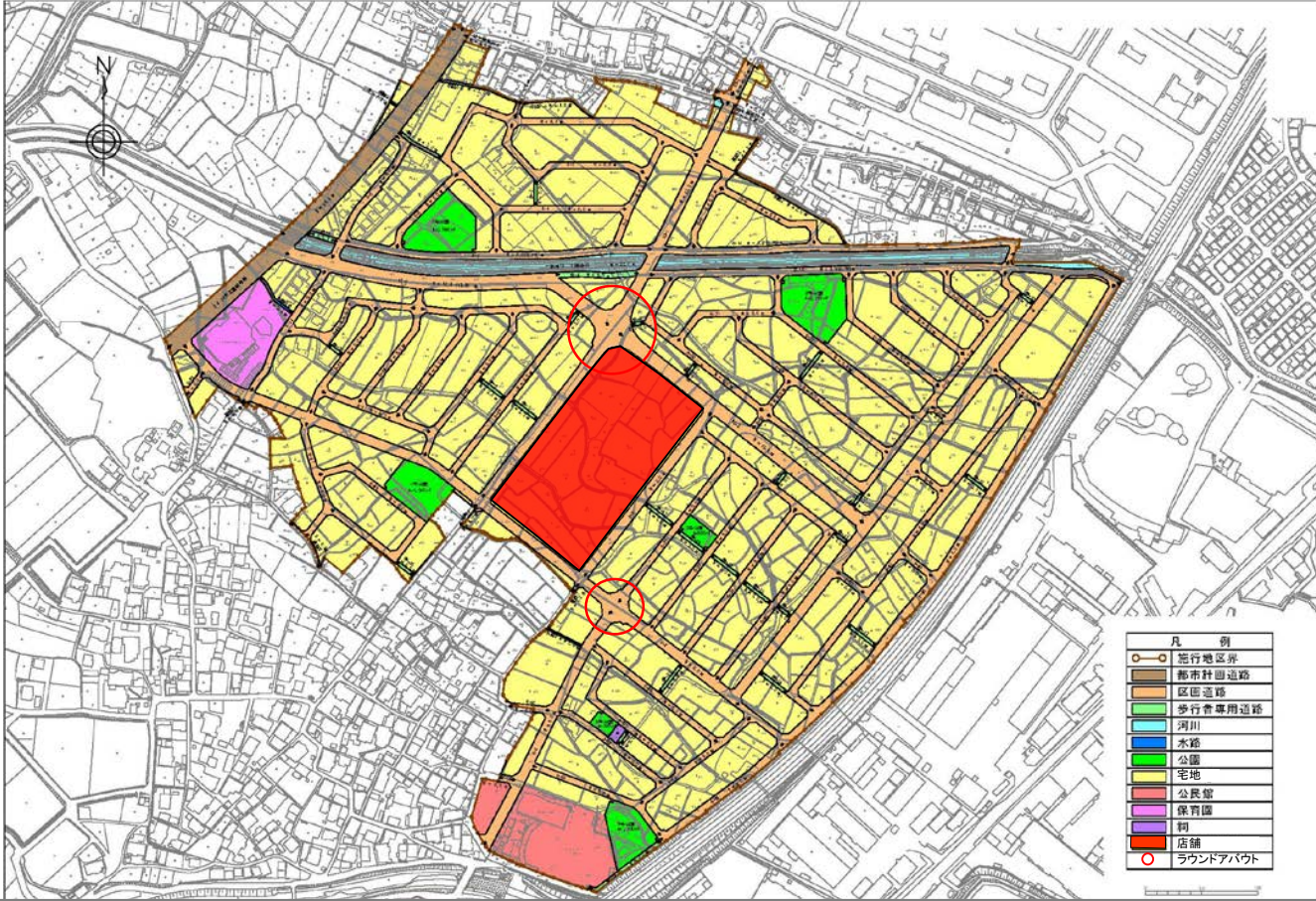
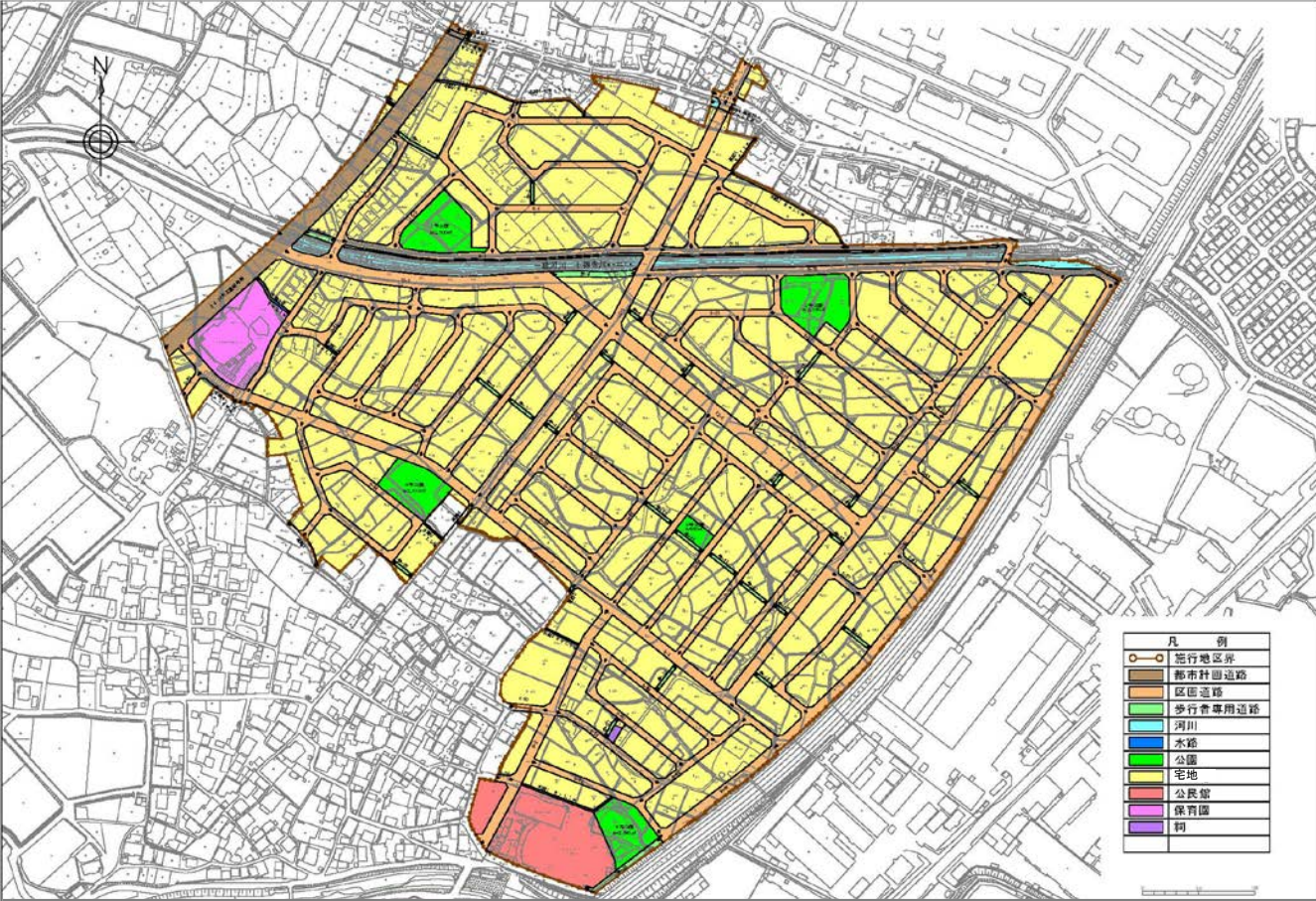


図3：現用途地域図

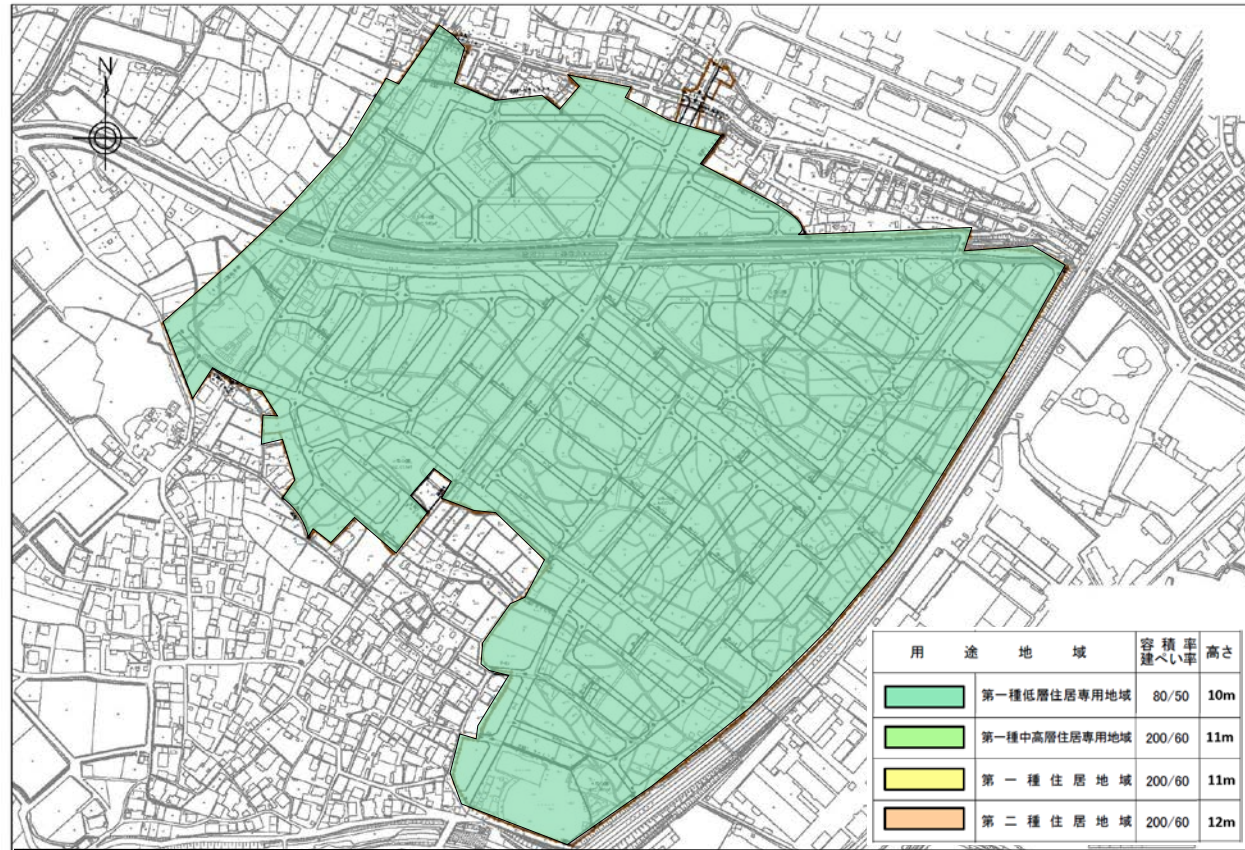
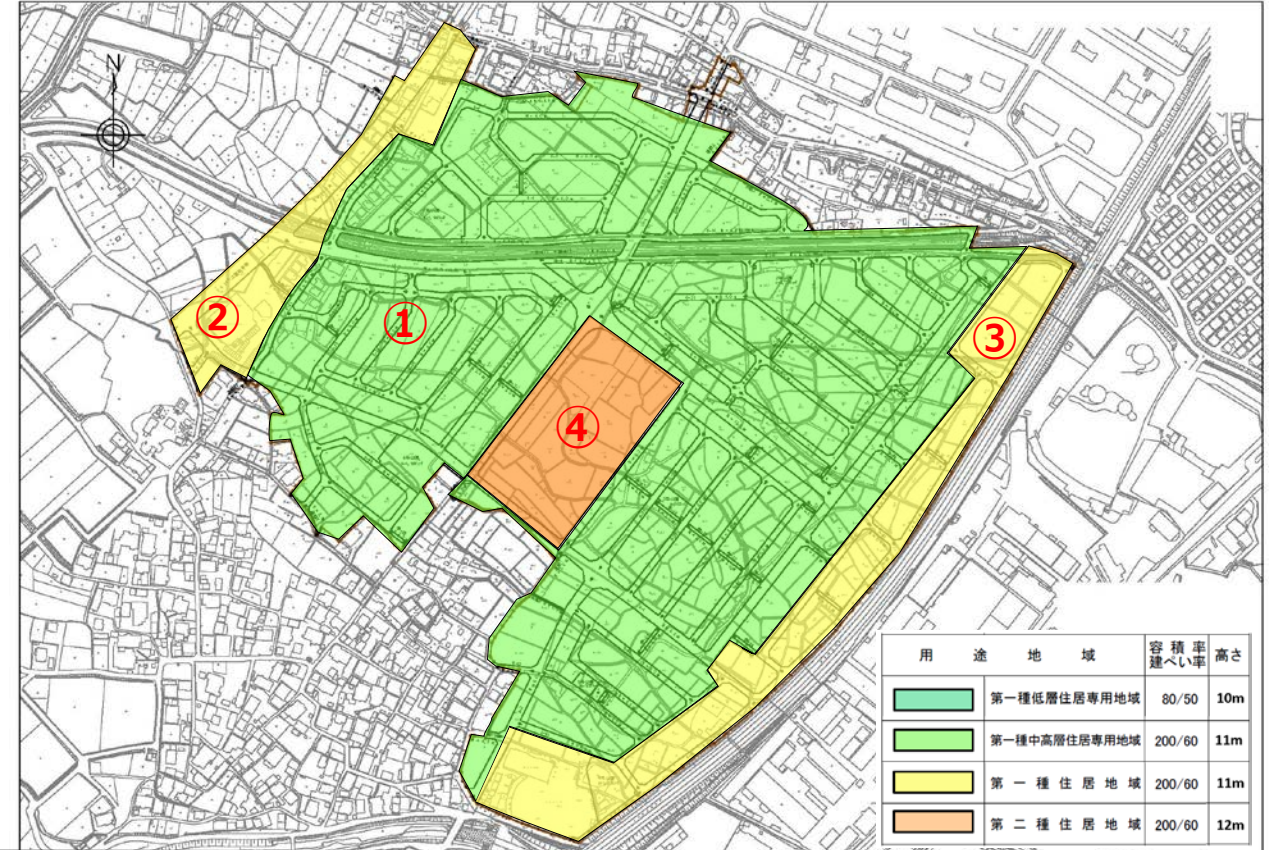


図4：変更用途地域図（案）



項目	図3：現用途地域図 (規制用途)	図4：変更用途地域図（案） (用途変更・店舗誘致)
土地利用計画	低層住宅	低層住宅 + 店舗
用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域
建築可能な建物 (地区計画による制限を含む)	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 (2) 兼用住宅（事務所、店舗、診療所、学習塾、各種教室等） (3) 共同住宅、寄宿舎町内会等の集会場 (4) 学校、図書館 (5) 神社、教会等 (6) 老人ホーム、保育所その他類するもの (7) 公衆浴場 (8) 診療所 (9) 派出所その他公益上必要なもの ※建築基準法で第一種低層住居専用地域内で認められているもの	① 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) 2階までの戸建専用住宅 (2) 2階までの兼用住宅（診療所、学習塾、各種教室等） ② ①の他、以下のものを認める (1) 3階建て戸建て住宅 (2) 3階建てまでの共同住宅 (3) 事務所、店舗で3階以下、500㎡以下 (4) 保育所 ③ ①の他、以下のものを認める (1) 3階建て戸建て住宅 (2) 3階建てまでの共同住宅 ④ ②に認めるもののほか、以下のものを認める (1) 店舗、事務所、飲食店等で、10,000㎡以下

①. 住宅A地区（一般エリア）

このエリアは、周辺の既存集落の住宅環境と調和を図り、低層戸建て住宅を中心に閑静な街並みを形成します。

(用途地域(案): 第一種中高層住居専用地域)

②. 住宅B地区（大江霊仙寺線沿道エリア）

このエリアは、周辺の既存集落の住宅環境と調和を図り、沿道サービスも含めた低層戸建て住宅を中心に集合住宅と共存できる街並みを形成します。

(用途地域(案): 第一種住居地域)

③. 住宅C地区（JR鉄道沿線エリア）

このエリアは、周辺の既存集落と住宅地区Aの閑静な住宅環境の保全を図り、低層戸建て住宅と集合住宅が共存できる街並みを形成します。

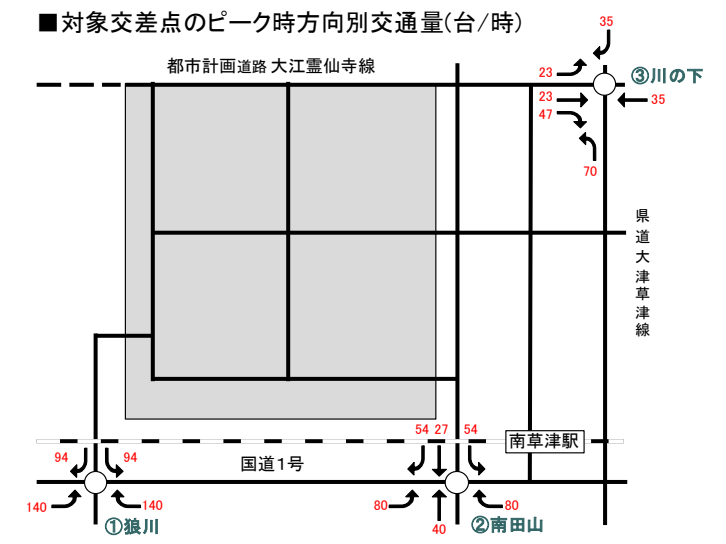
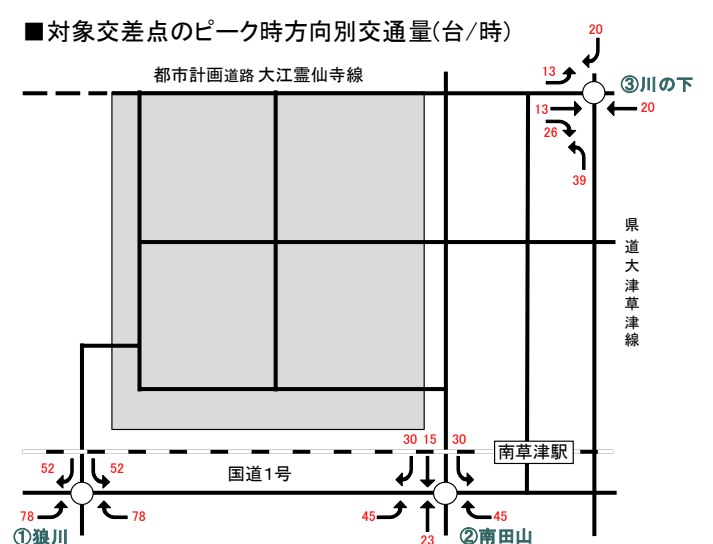
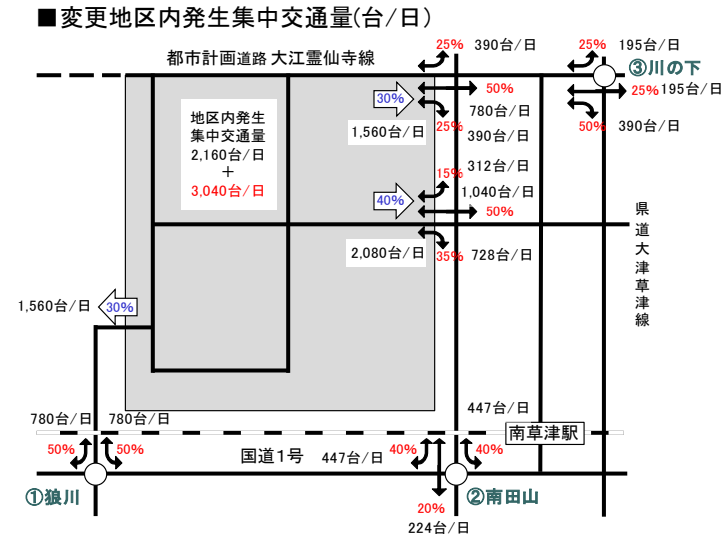
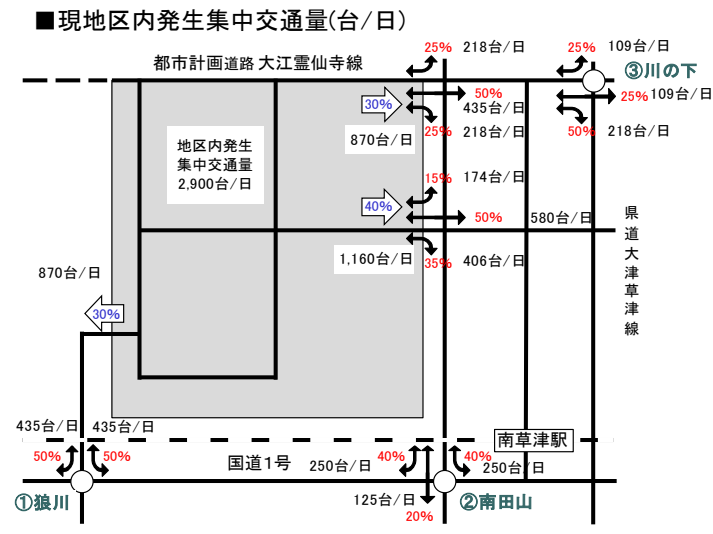
(用途地域(案): 第一種住居地域)

④. 生活サービス施設地区（中央エリア）

このエリアは、周辺の既存集落と周囲の低層戸建て住宅の住宅環境と調和を図り、周辺住民への生活物資等の提供と災害時の一時避難場所や防災拠点となりうるスペースを兼ねた地域の利便性を高めることができる低層の店舗等の誘導を図ります。

(用途地域(案): 第二種住居地域)

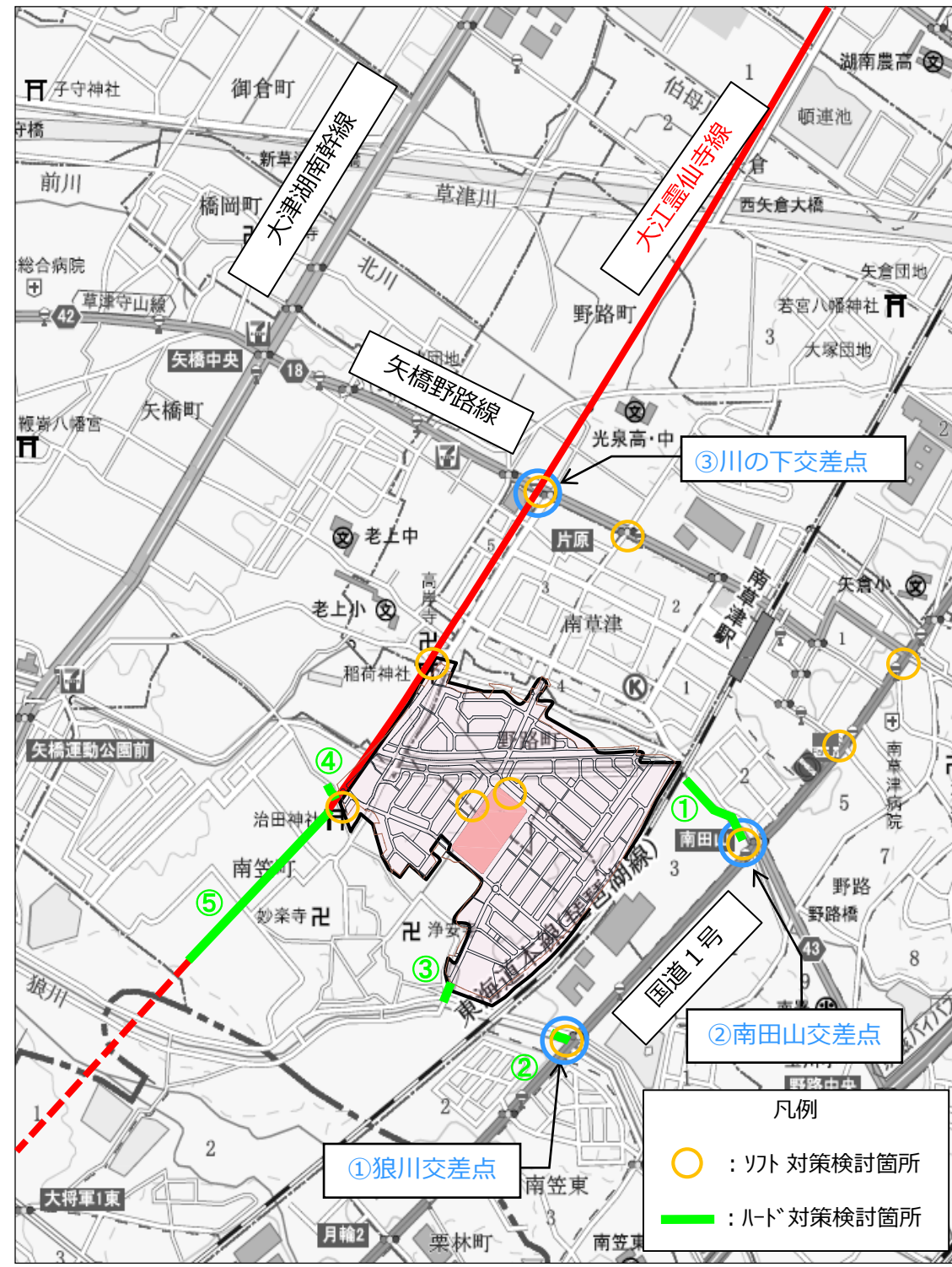
項目	現地区内発生集中交通量	変更地区内発生集中交通量
地区内発生集中交通量	1,450台/日 (往復2,900台/日)	1,080台/日 + 1,520台/日 (往復2,160台/日 + 3,040台/日)



交差点需要率による検討

交差点名	① 狼川交差点		② 南田山交差点		③ 川の下交差点		備考	
	平日	休日	平日	休日	平日	休日		
時期 (平日/休日)	平日	休日	平日	休日	平日	休日		
当初	現況 (区画整理前)	0.427	0.430	0.612	0.502	0.325	0.457	環境アセスメントによる区画整理前を検証
	区画整理後	0.486	0.514	0.632	0.522	0.357	0.473	環境アセスメントによる区画整理後を検証。上記に地区内から発生する2,900台を加算して各方面に配分
店舗誘致後	0.556	0.582	0.681	0.563	0.383	0.485	5,200台を北側・南側各方面に配分	

※全ての交差点において0.9以下となり、交差点需要率を満足する。(交差点における処理が可能。)



- ・ソフト対策検討
 - 交通誘導員の配置 (混雑ルートを回避させる誘導実施) (事業者)
 - 案内看板の設置 (混雑ルートを回避させる案内看板) (事業者)
 - 信号現示の変更協議 (公安)
- ・ハード対策検討
 - 道路整備 ①：道路改良
 - ②・③・④：交差点改良
 - ⑤：都市計画道路大江霊仙寺線整備