

●大津湖南都市計画用途地域および地区計画の変更について

【用途地域の変更】

	①草津駅西地区	②警察署跡地周辺地区	③野路国道沿道地区	④木川地区
変更区域	西大路町の一部	大路二丁目の一部、若竹町の一部	野路五丁目の一部	木川町の一部
面積	約1.7ha	約5.8ha	約4.0ha	約0.8ha
用途地域 変更内容	近隣商業地域（容積率300%） ↓ 商業地域（容積率400%）	近隣商業地域（容積率200%） ↓ 商業地域（容積率400%）	商業地域（容積率400%） ↓ 商業地域（容積率500%）	工業地域（容積率200%） ↓ 第一種住居地域（容積率200%）
変更理由	<ul style="list-style-type: none"> <li>草津駅西口における容積率の不均衡な状態を解消し、均整のとれた街並み形成を図る。</li> <li>サービス機能の充実と雇用創出による人口流入を促し、広域の発展を生み出す。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>警察署跡地等の空閑地へ魅力ある施設を誘導し、県南部地域の発展を牽引する活力の源泉となる。</li> <li>草津駅東口一帯の回遊性の向上とコンパクトな市街地形成に寄与し、まちの魅力、価値の向上を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間の開発機運を高め商業施設を中心とした土地利用の更新を促し、南草津駅周辺の生活環境およびまちの魅力、価値の向上を図る。</li> <li>草津駅周辺と併せて土地利用制限の緩和を行い、湖南地域の活力を維持するため都市機能の集積を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>区域中心の大型作業所が令和7年3月に閉鎖し、区域内の建築物は全て住居であるため、現況の土地利用との整合性を図り、良好な住環境を保護する。</li> </ul>
都市マス	<ul style="list-style-type: none"> <li>北部中心核</li> <li>高度利用区域（土地利用重点検討区域）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>北部中心核</li> <li>高度利用区域（土地利用重点検討区域）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>南部中心核</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅ゾーン</li> </ul>
地区計画の有無	有り	無し	有り	無し

【地区計画の変更】

	①草津駅西地区地区計画	②野路国道沿道地区地区計画
変更区域	西大路町の全部、西渋川一丁目の一部、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	野路五丁目の一部
主な変更内容 (別紙地区計画 計画書を参照)	<ul style="list-style-type: none"> <li>用途地域を変更する街区をD地区とし、地区整備計画に追加する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区計画の目標および建築物等の整備方針を、現都市マスの内容に適合するよう文言を修正する。</li> <li>地区整備計画における高さ制限を31m以下から45m以下に変更する。</li> </ul>
変更理由	<ul style="list-style-type: none"> <li>用途地域をA地区（エストピアホテルのある街区）に合わせることに伴い、連続性ある街並み形成を図ることを目的に、A地区と同様の地区整備計画を適用するもの。ただし、都市計画道路草津駅上笠線沿いについては、土地利用の現況を鑑み、壁面後退規定を設けない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>容積率を緩和することに伴い高さ制限を緩和するもの。なお、後背部の住居群への配慮から、高さ制限を撤廃することはせず、45m以下とする。 (参考) 45mを超えると建築基準法や消防法で満たさなければならない条件が複雑になることから、45mは高さ制限を設定する際に用いられる基準の1つであり、野路西部地区計画や草津駅西地区地区計画においても規定している。</li> </ul>