



令和2年3月31日(火)  
草津市 都市計画課

# 次第

1. これまでの経緯
2. 変更理由
3. 用途地域の変更(案)について
4. 地区計画の変更(案)について
5. 縦覧等
6. スケジュール(予定)

# 1. これまでの経緯

## 「野路西部地区ふるさとの顔づくり計画書」(まちづくり方針)について

JR南草津駅西側の野路西部地区では、野路西部地区土地区画整理事業の施行時に土地区画整理組合が作成した「野路西部地区ふるさとの顔づくり計画書(以下、顔づくり計画書)」に合わせて、平成18年度に用途地域の見直しおよび地区計画の作成を行なった。

駅に近接するエリアについては、「賑わい・活動のヒューマンアメニティゾーン(以下、アメニティゾーン)」としての位置付けに即した商業地区としての土地利用を想定して、用途地域を商業地域(容積率500%)に変更するとともに、地区計画ではA地区(詳細は後述)に指定した。

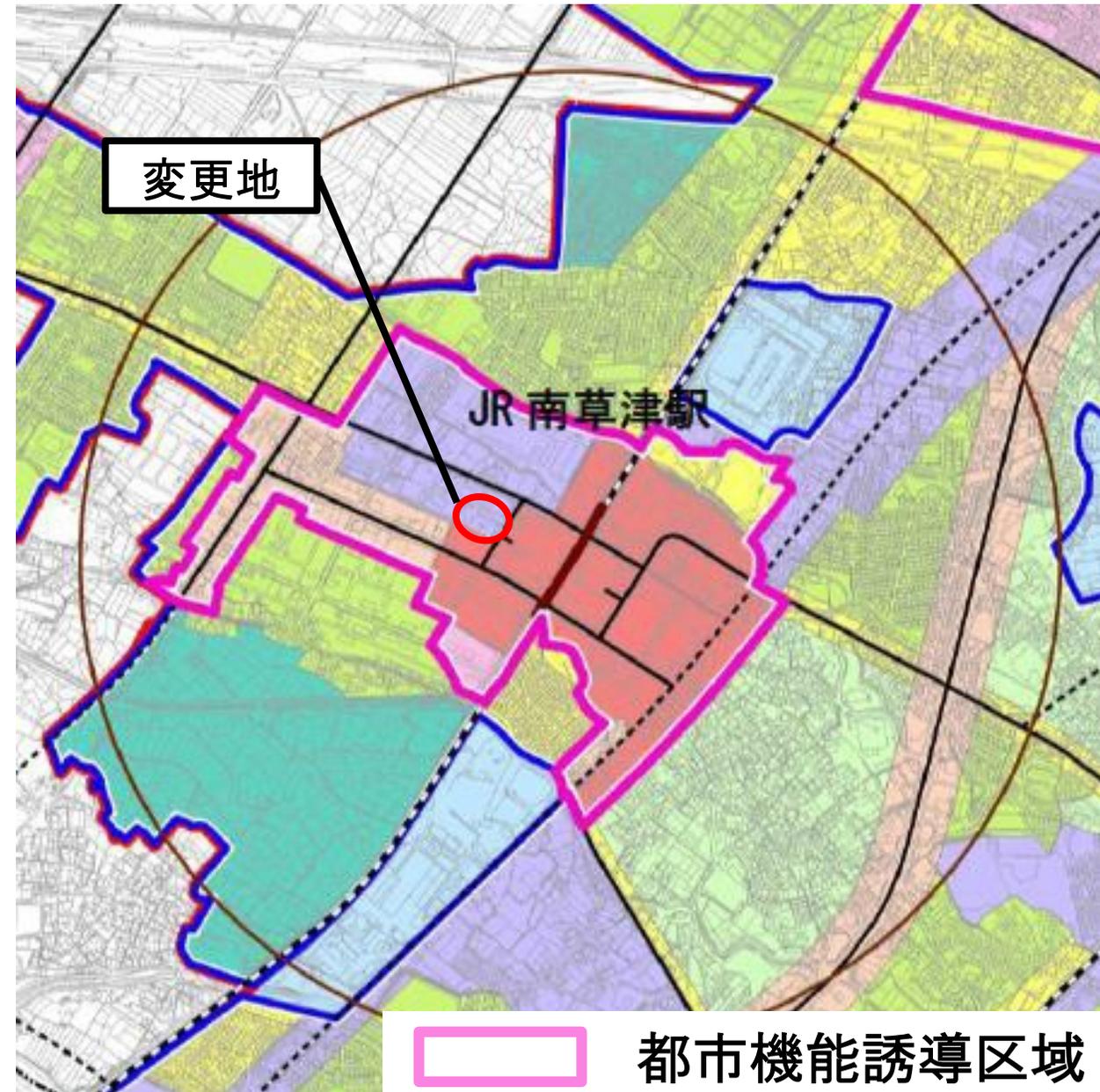
このとき、アメニティゾーン内に含まれていた老人福祉施設は、土地区画整理事業の前後において同じ場所に存続することとなったため、この老人福祉施設が建つ土地を含む区画は従来の都市計画を維持することとしていた。

## 2. 変更理由

### ①「草津市立地適正化計画」に基づく都市機能の誘導

JR南草津駅周辺は、これまでの市街化により空閑地が少ない状況であり、まちづくり上の課題解決や市民福祉の増進につながる公共施設、新たな賑わい・活力の創出につながる都市機能の誘導を図ることが困難なエリアになっている。

平成30年10月策定の「草津市立地適正化計画」において、JR南草津駅周辺を都市機能誘導区域に位置付けおり、当該地の高度利用を可能とした用途地域および地区計画の変更が必要となる。



## 2. 変更理由

### ②「野路西部地区ふるさとの顔づくり計画書」との整合

野路西部地区土地区画整理組合が作成した「顔づくり計画書」と整合しない状況の中、今般、令和2年度に「やわらぎ苑」が市内他所へ移転することが決まったことから、機を逸することなく、当該地にかかる都市計画を「顔づくり計画書」の内容と適合させる必要がある。

# 2. 変更理由

## 2. 地区の空間構成とデザイン方針

### □まちづくりの基本構成（ゾーン構成）

#### <1. タウンイメージの形成>

##### ○賑わい・活動のヒューマンアメニティゾーン（商業地区）

地区や近隣地域を対象とした商業施設・サービス施設の誘導により、駅前商業地の多目的利用に対応する都市機能の形成を図り、地区の玄関口にふさわしい先進的な品格のある環境づくりを目指す。

##### ○ゆとり・うるおいのシンボリストリートゾーン（住商協調地区）

地区の2つのゲートゾーンを結ぶシンボリストリートを配し、ふるさとの歴史や、水・緑のうるおいを感じながら、魅力的な散策・遊遊ができる環境づくりを目指す。ストリート沿道は、共同住宅と商業店舗が一体となった施設の誘導を図り、賑わいある昇降空間の創出を目指す。

##### ○賑わい・暮らしのアーバンリビングゾーン（住商・住工協調地区）

沿道商業と住宅、既存建物と新しい施設が融和的に共存する、良質な都市型居住環境づくりを目指す。

##### ○やすらぎのタウンスケープゾーン（住宅地区）

質の高い戸建て・共同住宅の誘導を図り、閑静で落ち着きがあり、風格ただよう快適な街並みの形成を目指す。

#### <2. 拠点・核の形成>

##### ○出会い・交流のヒューマンゲート（ひとの結節点）

JR南草津駅前の玄関口としてのシンボル性を創出し、商業施設誘導を図り、隣接する交通広場や公園が一体となった都市空間として機能する、人の交流拠点の形成を目指す。

##### ○アーバンクロスゲート（都市の結節点）

広域的な都市幹線が交差する都市軸結節点として、市の南部中心核の都市ゲートとなる拠点形成を目指す。

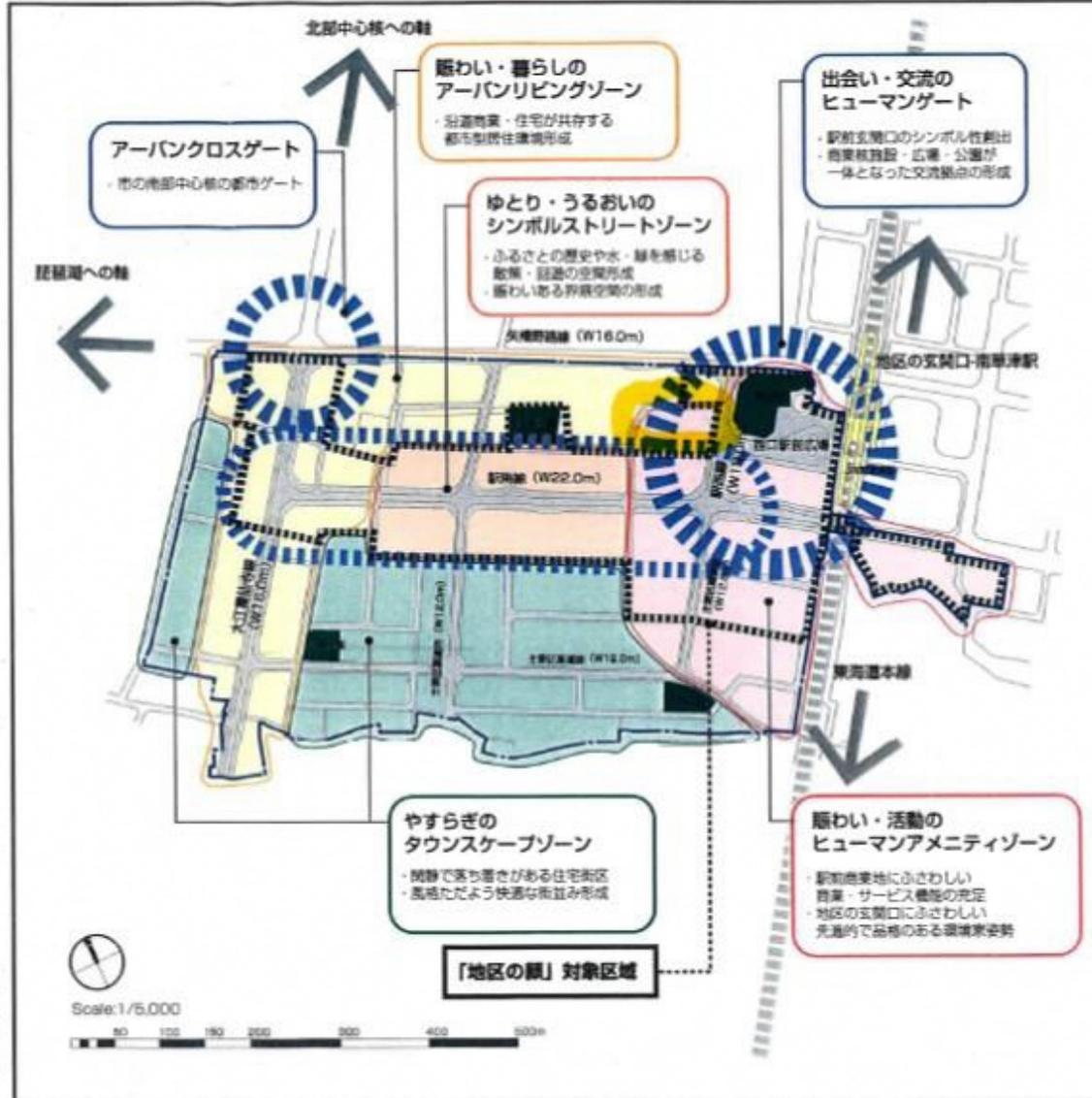
### □「地区の顔」区域設定の考え方

人の交流拠点となる南草津駅周辺の「ヒューマンゲート」と、草津市の都市軸結節点となる「アーバンクロスゲート」の2つの拠点と、これらをつなぐ、ゆとりある賑わいとうるおい空間を形成する「シンボリストリートゾーン」周辺を「地区の顔」設定し、街づくりの原動力となる、活気ある魅力的な中心軸をつくる。

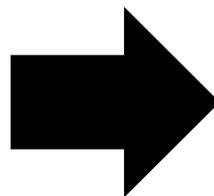
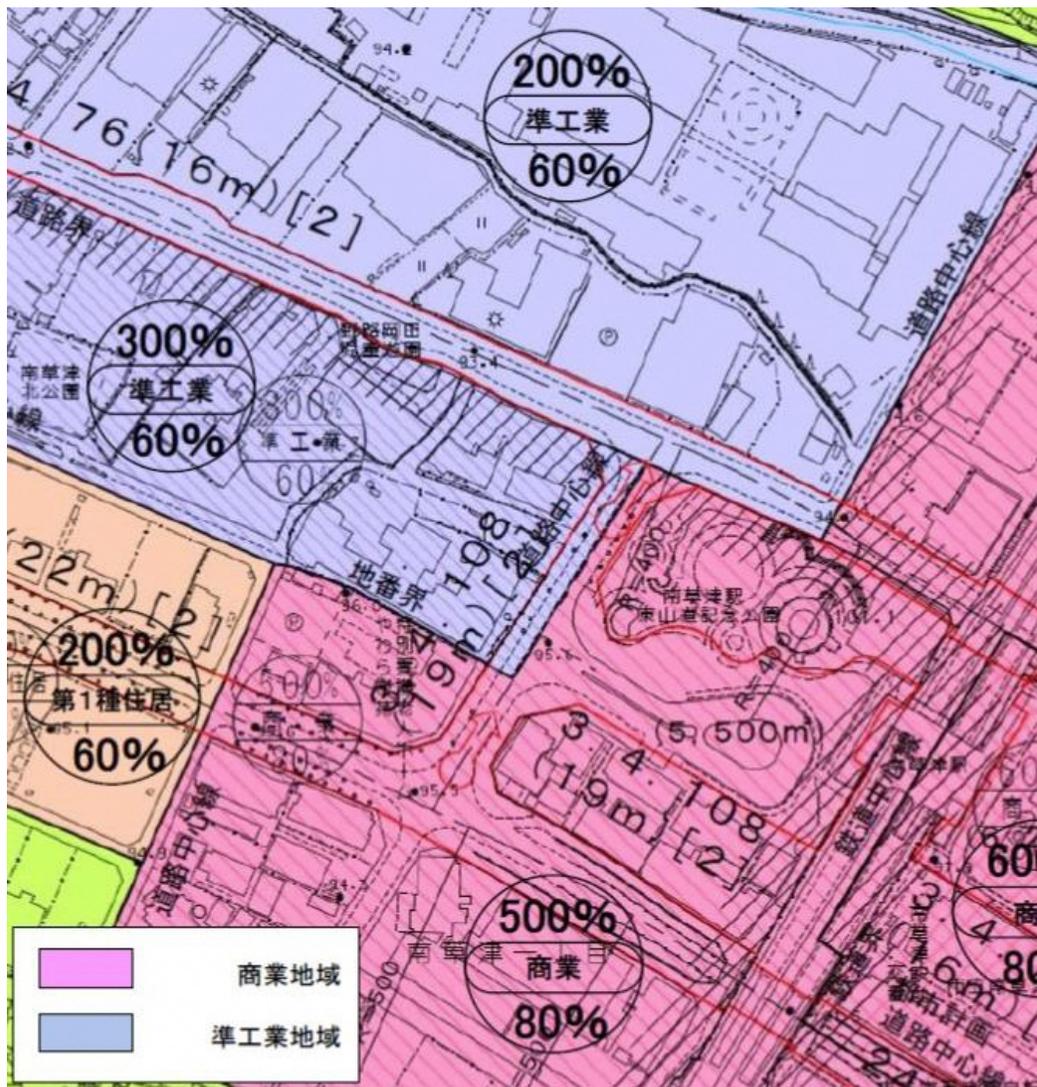
## ふるさと顔づくりの基本構成

### 基本的空間構成図

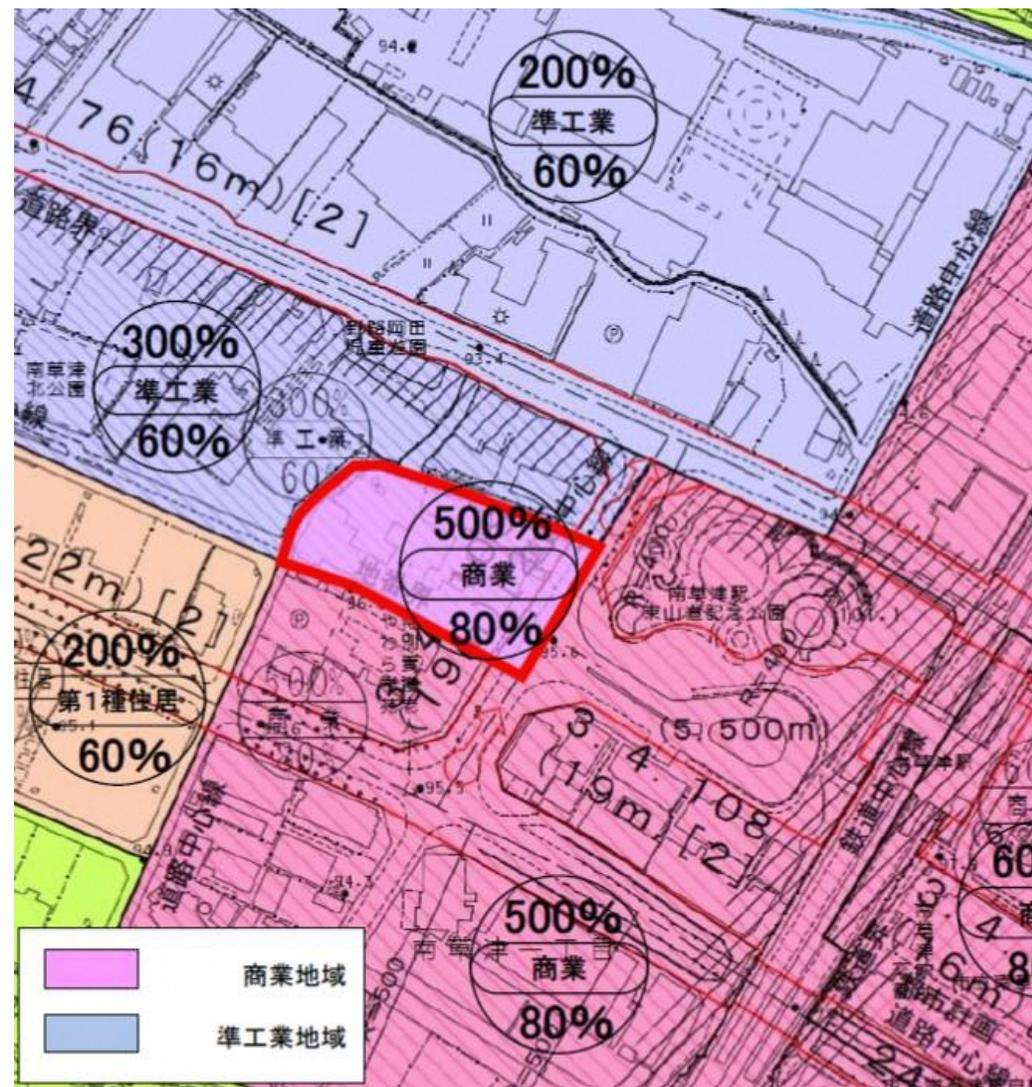
野路西緑地区ふるさと顔づくり計画書



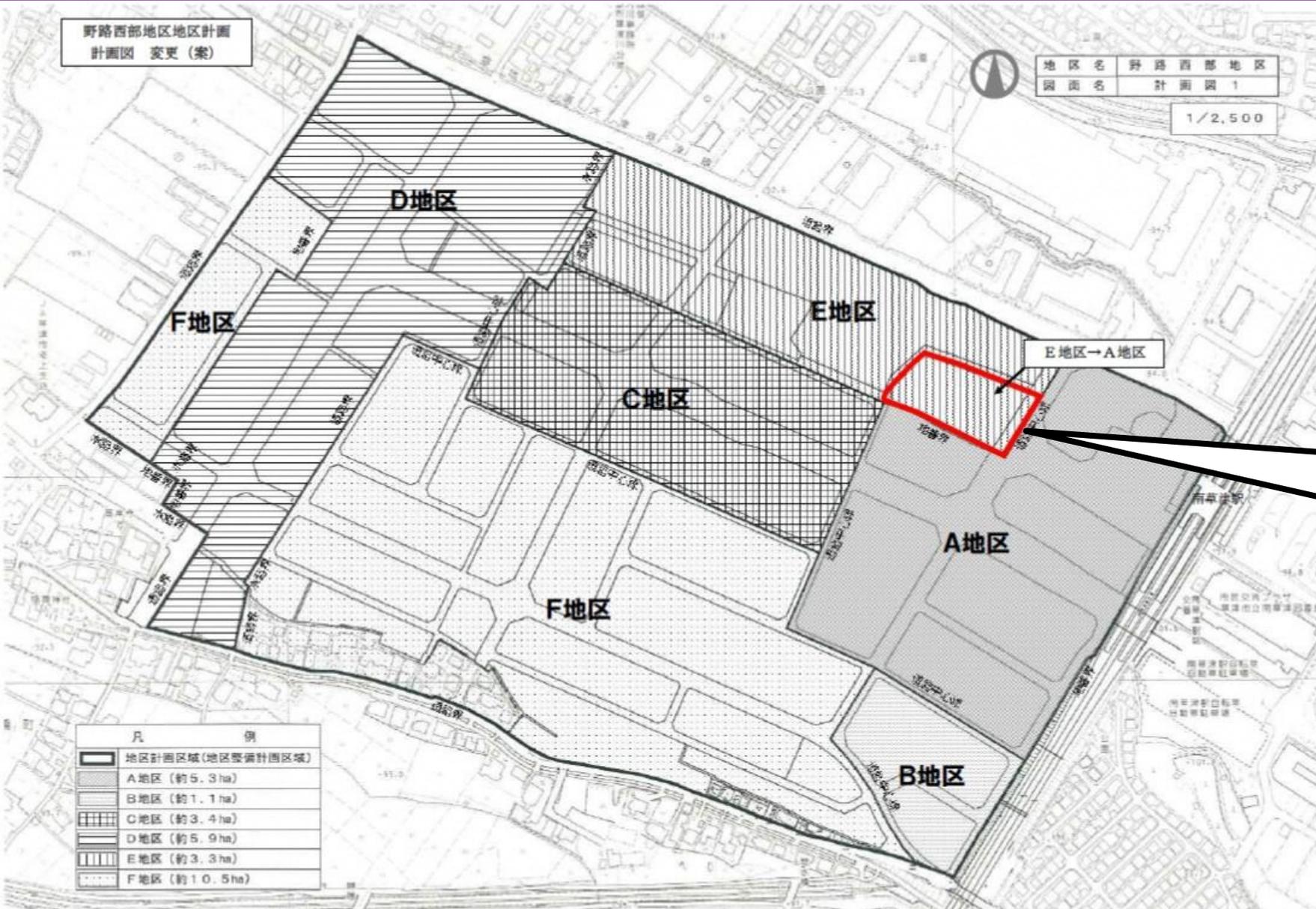
# 3. 用途地域の変更(案)について



- ① 商業地域
- ② 容積率500%
- ③ 建蔽率 80%



# 4. 地区計画の変更(案)について



「準工業地域」としての土地利用を想定した「E地区」から、「商業地域」としての土地利用を想定した「A地区」に変更。

# 5. 縦覧等

## 1. 条例縦覧(地区計画)【1月7日から1月27日】

意見提出者数・・・3名

意見内容・・・資料4参照

## 2. 都市計画法縦覧(用途地域・地区計画)【3月3日から3月17日】

意見提出者数・・・1名

意見内容・・・資料4参照

## 6. スケジュール(予定)

