

# 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 (審議)

草津市都市計画部  
都市計画課

## 資料4

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

※こちらを基に説明いたします。

別紙資料1：都市計画案に係る意見書の要旨および市の見解ならびに意見書原文  
(警察署跡地周辺地区)

別紙資料2：都市計画案に係る意見書の要旨および市の見解ならびに意見書原文  
(野路国道沿道地区)

## 資料5

大津湖南都市計画地区計画の変更案(草津駅西地区)

## 資料6

大津湖南都市計画地区計画の変更案(野路国道沿道地区)

# 用途地域について

## 【用途地域】

都市計画法第8条に規定されており、建築物の用途、建ぺい率、容積率、高さ等の制限を行うもので、計13種類。都市の将来像を想定し、都市内における住居、商業、工業その他の用途を適切に配分することにより、機能的な都市活動の推進、良好な都市環境の形成を図るもの。

## 【用途地域を変更する主な事由】

- ① 都市計画マスタープラン等で掲げる、目指すべき都市の将来像と現状が異なっている等、計画的な都市機能の誘導を図る必要がある場合。
- ② 新たな都市機能を誘導する等により、土地利用条件を整備する必要性が生じた場合。

## ◆草津駅西地区

◇警察署跡地周辺地区

◇野路国道沿道地区

◇木川地区

◇今後のスケジュール（予定）

## 【変更】草津駅西地区地区計画範囲の（新）D地区を近隣商業地域から商業地域（容積率400%）に変更する

### ●草津駅西地区地区計画の沿革

#### 【平成元年】

- ・草津駅西地区地区計画を策定（区域の整備・開発および保全の方針を規定）
- ・地区計画方針付図を作成し、各街区ごとに土地利用の方針を規定
- ・地区計画策定と同時に、A地区（エストピアホテル周辺）を区分し、地区整備計画を策定の上、A地区のみ商業地域（容積率400%）に決定
- ・地区整備計画については、各街区の現況を鑑みて順次検討していくことに

#### 【平成16年】

- ・駅前ロータリー近辺およびアイフルの街区をB地区に区分し、地区整備計画を策定の上、B地区を近隣商業地域から商業地域（容積率500%）に変更
- ・駅前には特に高度利用の必要性があるとの整理から容積率は500%に設定

#### 【平成20年】

- ・B地区の北側をC地区に区分し、地区整備計画を策定の上、近隣商業地域から商業地域（容積率500%）に変更
- ・土地利用の連続性と均衡のとれた街並みを形成するため、容積率はB地区と合わせ500%に設定

#### 【令和2年】

- ・プール整備のため、区域西側地区を第1種住居地域から近隣商業地域（容積率300%）に変更
- ・地区計画の目標と土地利用の方針を土地利用現況に合わせて修正
- ・建築物（プールと警察署）が決まっていたため、地区整備計画は定めず

### ●用途地域変更理由

- ・容積率が不均衡な状態であるため、景観悪化等、不健全な街並みの形成を防ぐことが必要
- ・高度利用区域に位置づけているが、高度利用が進んでおらず、また、露天駐車場も多く見られ、土地利用が十分になされていない状況の改善が必要



#### （変更内容）

- ・D地区を近隣商業地域から商業地域（容積率400%）に変更
- ・商業・業務系土地利用を促すため、地区整備計画にD地区を追加
- （用途地域変更後の目指すべき都市像）
- ・容積率の不均衡を解消し、連続性のある健全な街並みを誘導する
- ・商業系施設や業務系施設を誘導し、サービス機能充実と雇用創出による人口流入を促すことにより広域の発展を生み出す

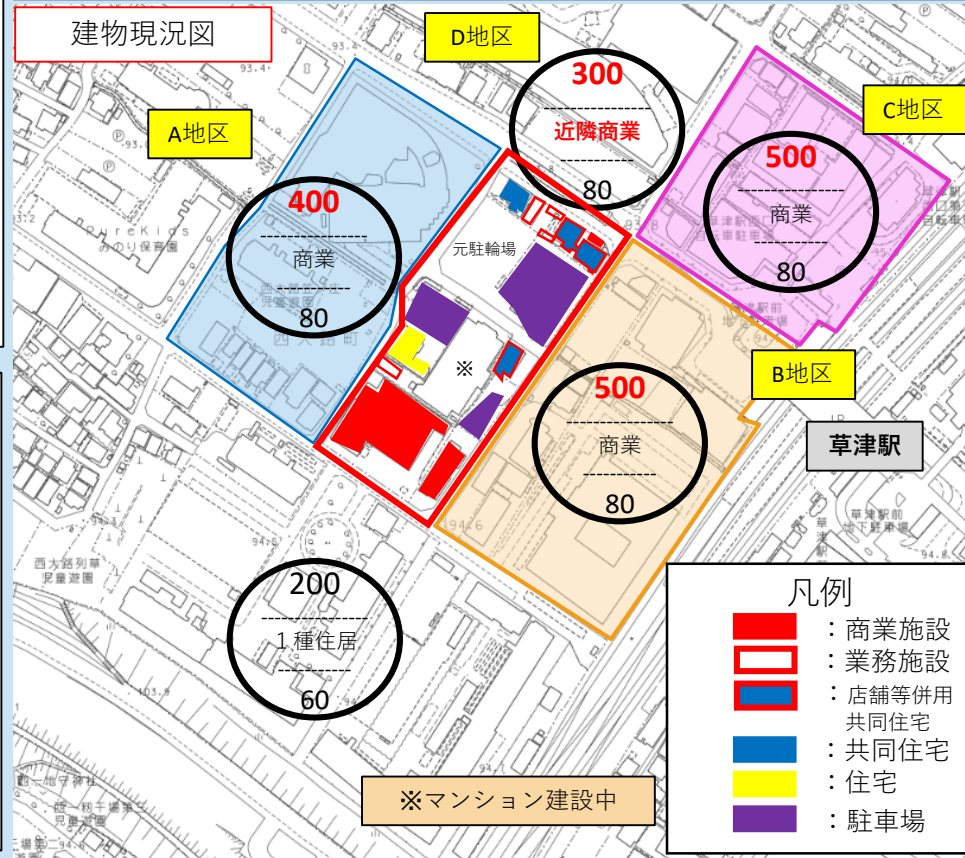
### ●令和2年の地区計画変更時からの変化

#### ①都市計画マスタープランの改定（R4.1）と立地適正化計画の策定（R6.3）

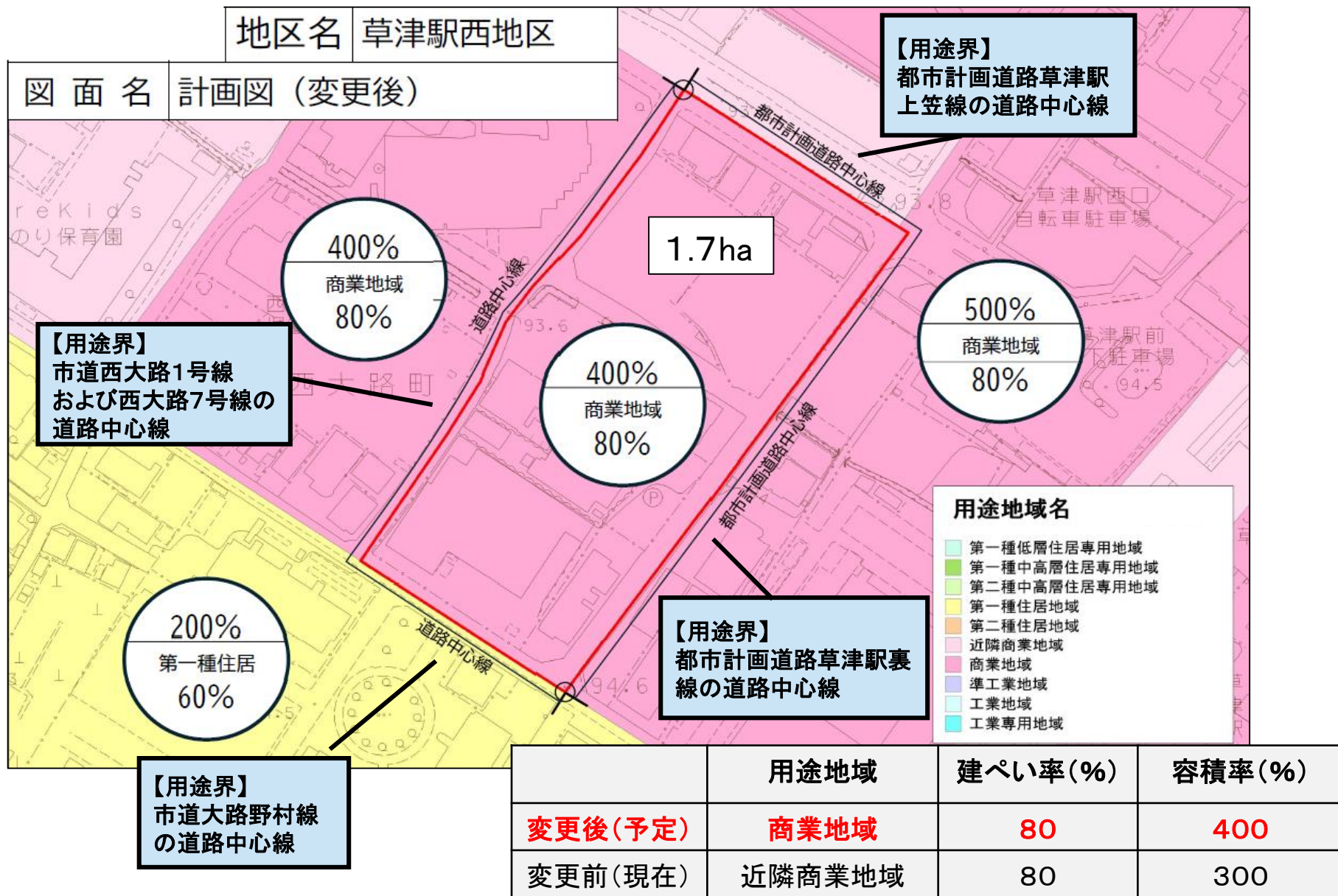
- 草津駅西口を高度利用区域の1つとして位置付け、土地の高度利用等により更なる拠点性の向上を図る必要性
- ・草津駅周辺に都市機能の誘導を図り、持続可能な集約型の都市構造の実現を図る必要性（コンパクトなまちづくりの実現）

#### ②草津駅周辺エリア未来ビジョンの策定（R7.3）

- 草津駅周辺エリアの果たすべき使命として、滋賀県民の暮らしと経済を牽引し、広域の発展を生み出す活力の源泉となることを掲げる



# 草津駅西地区（用途地域変更案）



# 草津駅西地区（地区計画の変更）

## ●建築物等の用途の制限

- ・商業・業務系施設を誘導するため、建築物の1階部分の用途は店舗、事務所、その他これらに類するものとする。

## ●壁面の位置の制限

- ・次に示す道路に隣接する建築物については、1階部分の壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離を2m以上とする。

- (1)市道西大路1号線
- (2)市道西大路7号線
- (3)市道大路野村線

※令和7年10月の都市計画審議会協議会時では草津駅上笠線沿いに3mの壁面後退を規定していたが、地元説明会后、現在の土地利用形態を鑑み、削除。

## ●地区施設の位置づけ

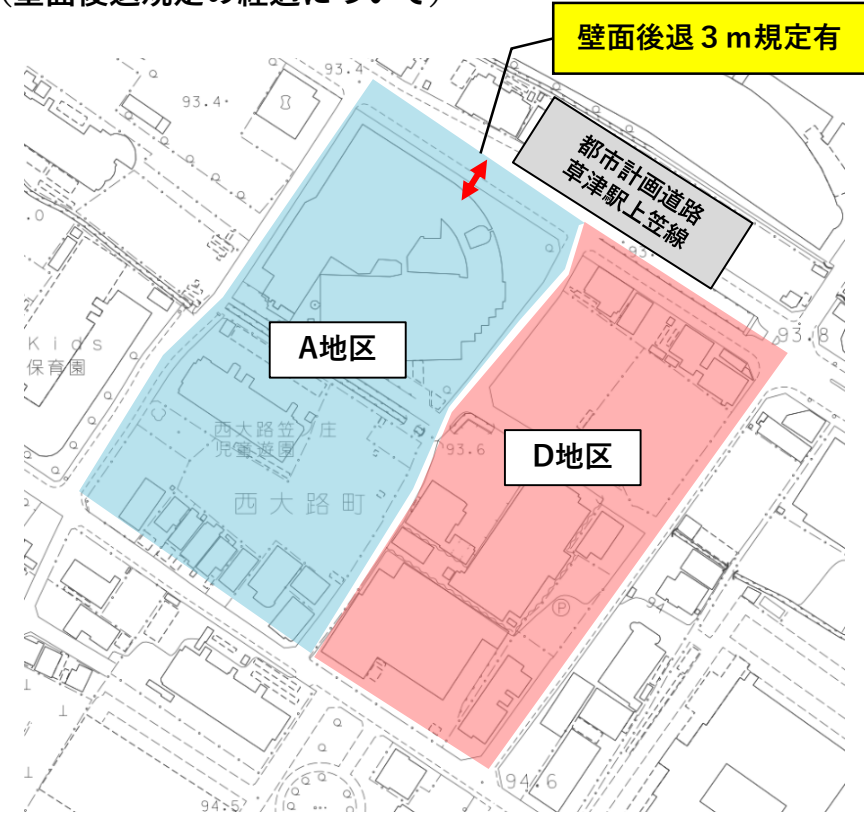
- ・西大路1号線、7号線を地区施設として位置づけ、この幅員と配置を維持した状態で使用する公共公益施設とする。

# 草津駅西地区（壁面の位置の制限について）

都市計画道路草津駅上笠線沿いの壁面後退を3mと規定していたが、奥行が短い土地利用形態であることから、規定内容を削除するもの。

変更内容	理由
「都市計画道路草津駅上笠線沿いの壁面後退3m」を削除。	壁面後退規定により土地利用の可能性を狭めてしまうことになるため。 なお、現状の歩道幅員は約3mであり、歩行空間は十分に確保されている。

（壁面後退規定の経過について）



D地区の容積率をA地区と同じ400%に変更することに伴い、連続性ある街並み形成を図るため、地区整備計画はA地区と同様の規定を当てはめるものとし、当初、D地区の草津駅上笠線沿いについても3mの壁面後退規定を設けていた。



# 草津駅西地区(地元説明会)①

開催日時	令和7年12月4日(木) 19時00分～20時00分
場所	西大路第一集会所
出席者	出席者：4名(土地・建物の所有権を有する方：19名)
質問等	市の回答
<ul style="list-style-type: none"><li>・なぜこのタイミングで用途地域を変更する必要があるのか。</li><li>・ここ数年で街が変化し、夜遅くまで営業している飲み屋も多く、治安の悪化を危惧する声等も市に届いていると思うが、関係課と連携を図っているのか。</li><li>・所有の土地が都市計画道路の法線にかかっているため、条件付きの建築しかできない。駅前にふさわしい建築物を誘導するための都市計画変更であるならば、整備が進まない都市計画道路を廃止すべきではないか。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・草津市も2030年から人口減少局面を迎えるが、今後も都市機能を維持していくよう、将来を見据えて手を打っていくというのが都市計画の観点から考えた提案である。今年度、市内3箇所の市街化区域への編入、両駅周辺の用途地域の変更、また、調整区域における地区計画の運用基準の見直しを進めており、人口減少局面を見据えた施策の柱を立て、まちづくりを進めているところである。</li><li>・関係課との連携も図っているが、住民の方からの防犯に関する意見も聞いており、課題であると認識している。対策については、地元、警察、行政が情報共有を図り、具体的な案を検討する機会を設けることや、地区計画によって風営法にかかる建築物の規制を行う等の手法も考えられる。すぐに解決することが難しい問題であり、引き続き、関係課と課題について共有し、取り組んでいく。</li><li>・都市計画道路は道路整備プログラムにおいて整備が必要な道路として位置付けられている場合は廃止することはない。過去には平成22年に県主導で都市計画道路の一斉見直しを行い、草津市でも2路線廃止とした経過もあるが、都市計画道路の廃止については広域交通に影響を及ぼす可能性もあり慎重に決定すべき事案であるため、今後廃止されるかどうかについては、この場においては回答しかねる。</li></ul>

# 草津駅西地区(地元説明会)②

質問等	市の回答
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 駐車場業を営んでいるが、固定資産税が上がると利用者に負担増をお願いすることになり、駐車場業をやめる選択肢も出てくる。通勤等で利用されている方の駐車場の確保について、市はどのように考えているのか。</li><li>・ 住み続けている人にとっても来る人にとっても快適な場所となるようにまちづくりを進めてもらいたい。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 通勤等で利用されている方の駐車台数については、草津駅前地下駐車場等で確保できればと考えている。また、新しく建築される施設がある場合、その駐車場については開発基準で定められている駐車台数を確保されることとなっている。</li><li>・ 草津市の人口は今まで自然増の方が多かったが、現在では自然減が上回っている。日本全体としても、ここから自然増に転じることは見込めない中、社会増の対策をしなければ草津市も人口減少が加速してしまう。今回の変更は、県南部地域の中心核を担うような商業・業務機能の誘導を図り、利便性の向上とにぎわい創出を図るものである。10年、20年後も草津市が活力を維持し、たくさんの人に訪れてもらい、また、住み続けていただけるまちづくりを進めていく。</li></ul>

## 説明会后個別意見

- ・ 草津駅上笠線沿いの土地は、容積率緩和のメリットがないため、変更案に反対する。

# 草津駅西地区(縦覧)

## 【縦覧】

	草津市地区計画等の案の 作成手続きに関する条例	都市計画法第17条
縦覧したもの	地区計画の変更案 (草津駅上笠線壁面後退規定あり)	用途地域および地区計画の変更案 (草津駅上笠線壁面後退規定なし)
縦覧期間	12月 5日(金)~12月18日(木)	1月27日(火)~2月10日(火)
意見書提出期間	12月19日(金)~12月25日(木)	
意見書件数	0件	0件

※草津駅上笠線沿いの地権者には、都市計画法第17条による縦覧を行う前に、壁面後退規定を削除する旨を説明し、理解を得た。

◇草津駅西地区

◆警察署跡地周辺地区

◇野路国道沿道地区

◇木川地区

◇今後のスケジュール（予定）

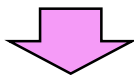
## 【変更】警察署跡地周辺地区を近隣商業地域（容積率200%）から商業地域（容積率400%）に変更する

### ●警察署跡地周辺地区の現状について

- 警察署跡地を含む市所有の空閑地については、多くの企業や立命館大学等、高度な産業と研究拠点がある本市の強みを生かし、**県南部地域を牽引する活力の源泉となる、教育・研究・ものづくりを核とする民間主体の複合的な施設の誘導**を検討しているが、現在の用途地域では土地の効率的な利用ができず、柔軟な活用が困難
- 警察署跡地周辺地区は、都市計画マスタープランにおいて**高度利用区域**に位置づけているが、**近隣商業地域であり、整合が取れていない**
- 本区域は草津駅から1キロ圏内の高いポテンシャルを有する区域であり、さらなるにぎわい創出を図ることにより、駅前からのウォークアブルによる回遊性の向上に期待できる

### ●用途地域変更理由

- 市所有の空閑地の有効活用と、本区域のポテンシャルを最大限引き出して駅前一帯のさらなるにぎわい創出を図るため、土地の効率的な利用が可能となるよう、用途地域の変更と容積率の緩和が必要



### （変更内容）

- 警察署跡地周辺地区を近隣商業地域（容積率200%）から**商業地域（容積率400%）**に変更

※今後、地区計画の策定について、必要性も含め検討予定

### （用途地域変更後の目指すべき都市像）

- 高度利用を可能とすることで警察署跡地周辺へ魅力ある施設を誘導し、また、その周辺に商業・業務機能のさらなる集積を図ることで、**県南部地域の発展を牽引する活力の源泉となる**
- 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

### ●各計画での位置づけについて

#### ① 都市計画マスタープラン（R4.1）

- 商業地のにぎわい創出に寄与する施設の立地誘導
- ・高度利用区域の1つとして位置付け、公共施設跡地等の高度利用による土地の有効活用を図る必要性

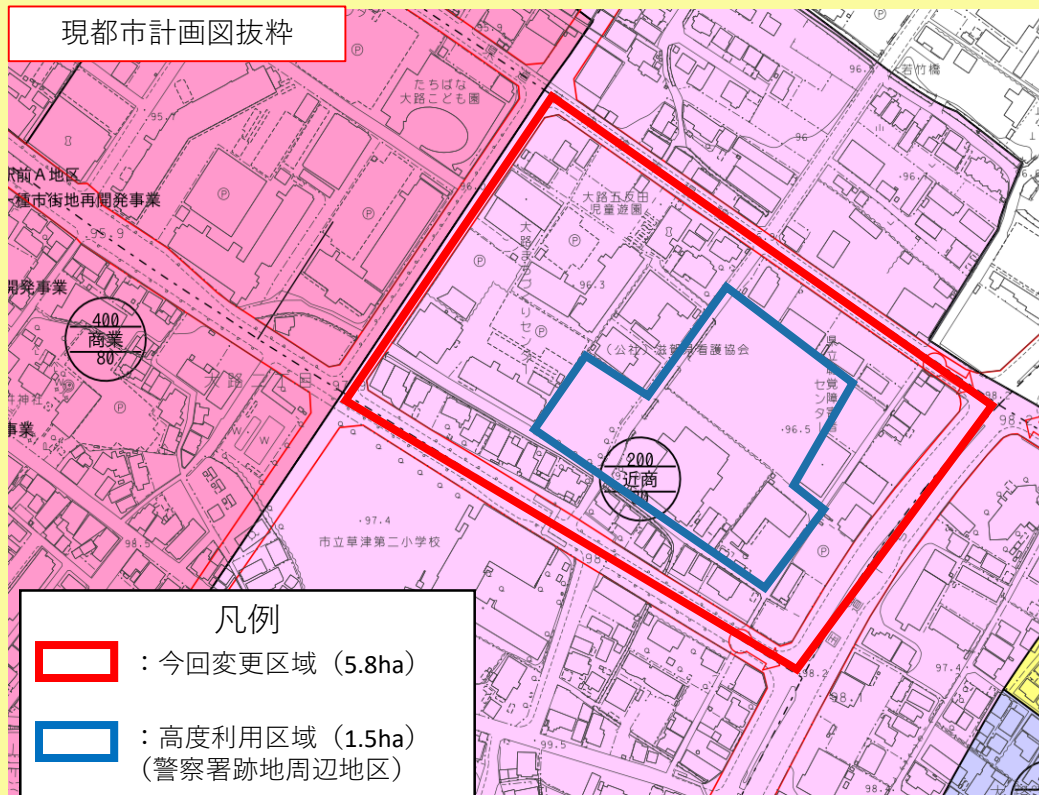
#### ② 立地適正化計画（R6.3）

- オープンスペースや低未利用地等の活用のほか、公共公益機能、都市福利機能、商業機能等のより一層の集積を図る必要性

#### ③ 草津駅周辺エリア未来ビジョン（R7.3）

- 警察署跡地等を活用し、県南部地域を牽引する活力の源泉となるよう、都市機能の集積を図る

現都市計画図抜粋



### 凡例

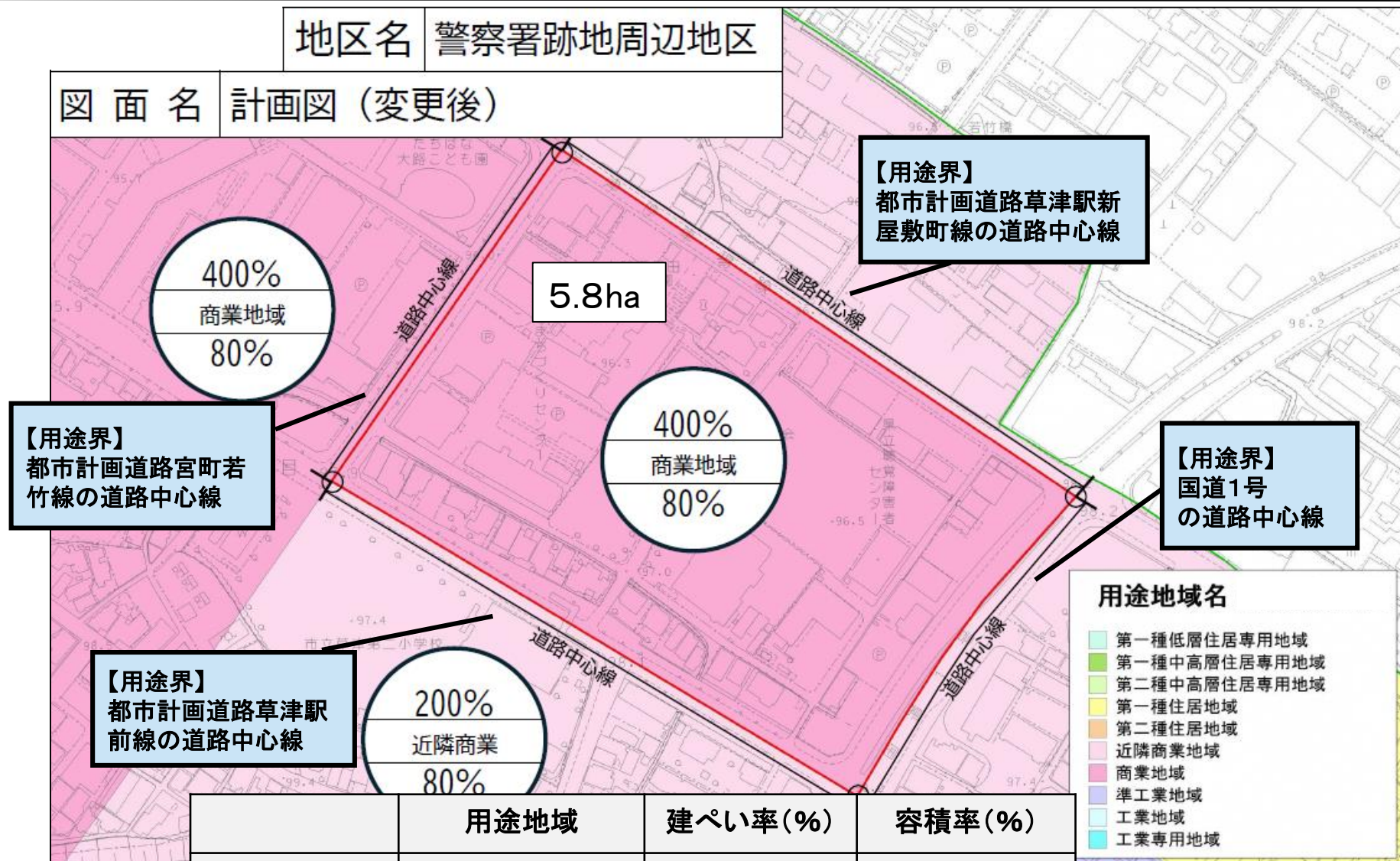
: 今回変更区域 (5.8ha)

: 高度利用区域 (1.5ha)  
(警察署跡地周辺地区)

# 警察署跡地周辺地区（用途地域変更案）

地区名 警察署跡地周辺地区

図面名 計画図（変更後）



	用途地域	建ぺい率(%)	容積率(%)
変更後(予定)	商業地域	80	400
変更前(現在)	近隣商業地域	80	200

# 警察署跡地周辺地区（地元説明会）①

開催日時	令和8年1月17日（土） 18時00分～19時00分
場所	草津市立市民総合交流センター（キラリエ草津） 大会議室
出席者	出席者：25名（土地・建物の所有権を有する方：216名）
質問等	市の回答
<ul style="list-style-type: none"><li>・住民はどういった面でプラスになるのか。また、より高い建物が建ち、暴風被害や日影の問題によって影響を受けたときには補償してもらえるのか。</li><li>・固定資産税が2%程度上昇することであるが、実際は2%では済まないのでは。実際の値段はどれぐらいになるのか。</li><li>・警察署跡地等の区域を変更する必要性は分かるが、今、住んでいる人がいるエリアまで商業地域に変更する理由は何か。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・警察署跡地等の空閑地については、イノベーションの集積拠点となるような複合施設の誘導を検討しており、その中に住民の皆様で集まって活用いただけるイベントスペースやカフェ等の機能も備えられるように考えている。そういった意味合いで、皆様の利便性の向上も図ることができるよう努めていく。 また、商業地域になることで日影規制がかからない区域になり、一部、ご迷惑をおかけする部分が出てくるが、建築される場合は建築基準法の規制に基づき、周辺の建物への影響を鑑みた建築物が建築される。市としては、空閑地の利活用の可能性を広げ、将来的に皆様にとってメリットのある様々な機能を含めることができるよう、今回の変更内容とした。</li><li>・今回の変更による影響のみをお伝えする場合は、2%程度の上昇となる。また、具体的な金額は地価公示価格によって決まるためお示しできないが、今後、今回の変更区域の公示価格がさらに上昇した場合、結果として2%以上、上昇することはあり得る。</li><li>・国が示すガイドラインにおいて、用途地域の変更は地形地物を境界として行うよう示されているので、本区域においては四方の道路を境界とした。また、警察署跡地等の空閑地のみ変更する制度もあるが、今回は適用条件に当てはまらず、また、周辺の区域へのにぎわい創出も目的の1つとしていることから、今回の変更区域とした。</li></ul>

# 警察署跡地周辺地区（地元説明会）②

質問等	市の回答
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国道までの道路が朝夕渋滞しており、今後、さらに人通りが増えると思うが、道路交通のことについても考えて検討しているのか。</li>   <li>・ 市としては高層マンションが建ち並ぶようなまちづくりをイメージしているのか。</li>   <li>・ さらに人口密度が高くなると思うが、防災対策はどのように考えられているのか。</li>   <li>・ イノベーション施設を考えているということであるが、何年後の話なのかイメージを教えてください。また、具体的に何mの高さ、何階建ての想定か。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市計画道路の草津駅新屋敷町線と草津駅前線は整備済であるため、さらに拡幅することは難しい。また、その間を通る市道大路5号線や4号線については、警察署跡地等の整備とあわせて壁面後退し、通行しやすくすることは考えられるが、都市計画道路との接続地点が狭くなっているため、抜本的な拡幅は難しいと考える。交通担当課とも情報共有しており、道路の拡幅以外での対策を考えており、例えば信号の周期を変更していく等、警察とも連携して検討しているところである。</li>   <li>・ マンション化というのは考えておらず、この区域はにぎわいが生まれる場所にしたいと考えている。できれば商業・業務系の施設の立地が望ましいが、土地の利用は各個人に拠るものであり、市が誘導することは難しい部分がある。そこを制限する制度として地区計画があり、例えば建物の1階部分は必ず店舗等にさせていただく等のルールを定めるものであるが、地区計画は地権者の皆様の同意をもって策定されるものであり、それが望ましいという方も、自由度が高い方が良いという方もいらっしゃると思う。このような制度の活用も含め、今後のまちづくりについては地域の皆様と一緒に考えさせていただきたい。</li>   <li>・ 都市計画の観点からの考え方ではあるが、高い建物を建てようとするすると建築基準法による斜線規制等により、道路からのセットバックによるスペースが必ずついてくるため、避難経路の確保や延焼防止等、防災面でもより良くなっていくことが考えられる。</li>   <li>・ 事業化検討が令和8年度中に終わり、その調査結果に基づき、令和9年度中に提案募集を行う予定であると聞いている。高さについては具体的に決まっておらず、他市事例を参考に、草津市ではどういう形が一番良いのか、具体的に使われる方々を想像しながら検討しているところである。</li> </ul>

# 警察署跡地周辺地区（縦覧）

## 【縦覧】

	都市計画法第17条
縦覧したもの	用途地域の変更案
縦覧および 意見書提出期間	1月27日(火)～2月10日(火)
意見書件数	1件1名
意見書要旨と 市の見解	別紙資料1のとおり

- ◇草津駅西地区
- ◇警察署跡地周辺地区
- ◆野路国道沿道地区
- ◇木川地区
- ◇今後のスケジュール（予定）

## 【変更】野路国道沿道地区地区計画範囲の容積率を400%から500%に変更する

### ●野路国道沿道地区の現状について

- ・国道1号沿いの土地利用は、南田山交差点を中心に商業利用がされているが、**国道1号を挟んだ野路東部地区地区計画の駅周辺地区（容積率500%）と比較して、当該地区においては高度利用が進んでいない**
- ・H19年の都市計画変更（準工業→商業、地区計画策定）から約20年が経過したが、新しい建築物は少なく、**土地利用が進んでいない**  
【主な新しい建築物】 R7:共同住宅（RECの裏・10F建て）、R3:日産 H22:共同住宅（あじからの裏・11F建て）など
- ・アミューズメント施設（Bb南草津店）の休業、大規模駐車場（ビーバーワールド）、露天駐車場など**低未利用地**が散在
- ・その他の後背部は地区計画策定前から戸建住宅が建ち並んでいる

### ●用途地域変更理由

- ・人口減少局面を見据え、選ばれ住み続けられるまちを実現するためには、土地利用の方針は変えずに容積率を緩和することで、土地利用の硬直化を解決し、魅力ある商業施設のさらなる集約を図り、南草津駅前のポテンシャルを最大限活かすことが必要
- ・野路東部地区地区計画区域は土地の高度利用が進み、空地はほぼ残っておらず実質的に飽和状態であるため、南草津駅東口にさらなる都市機能の集積を図るには、当該区域の容積率の緩和が必要

### （変更内容）

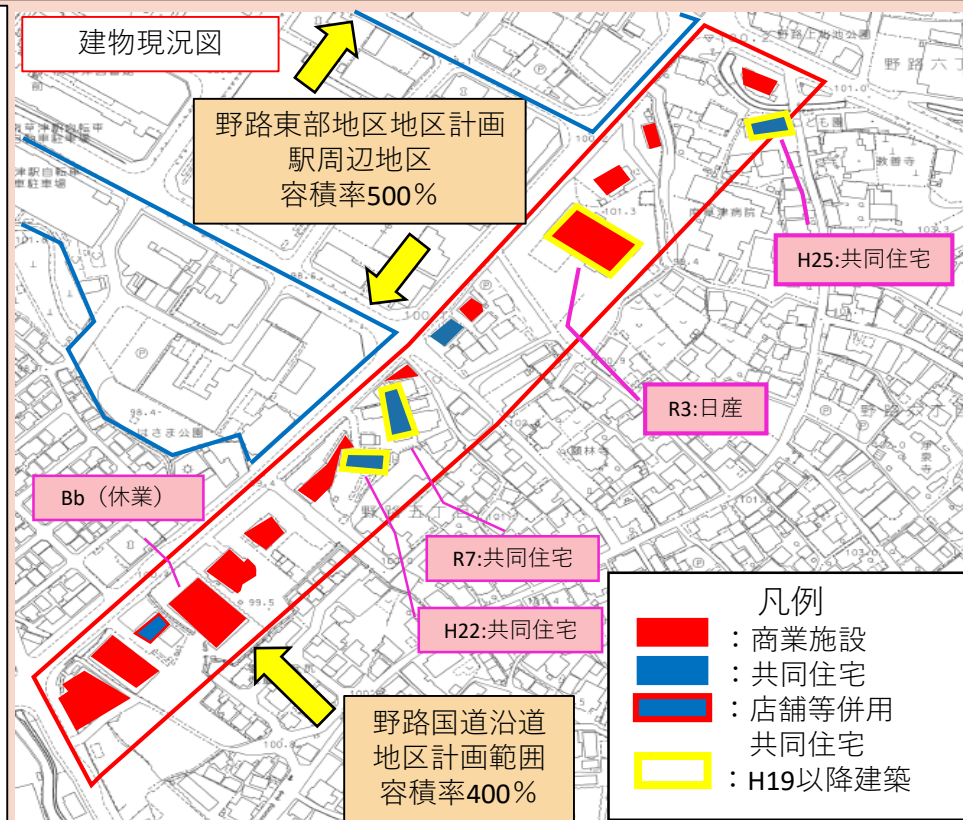
- ・野路国道沿道地区の容積率を400%から500%に変更
  - ・容積率緩和に伴い、現行地区計画の**高さ制限を31mから45mに変更**
- ※31mに据え置くと容積率を上げた分、敷地面積が大きくなり空地が減少する可能性があるため、公開空地や緑地の確保の観点から、高さ制限の緩和が必要。ただし、当該区域は後背部に歴史的住居群が形成されているため、景観への配慮から高さ制限の撤廃は行わない

### （用途地域変更後の目指すべき都市像）

- ・容積率を緩和し、高度利用を可能とすることで、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さらなる促進を図り、**生活環境およびまちの魅力・価値を向上させる**
- ・草津駅周辺の用途地域の変更と併せて、南草津駅周辺の用途地域を変更することで、**湖南地域の活力を維持するための都市機能の集積を図る**

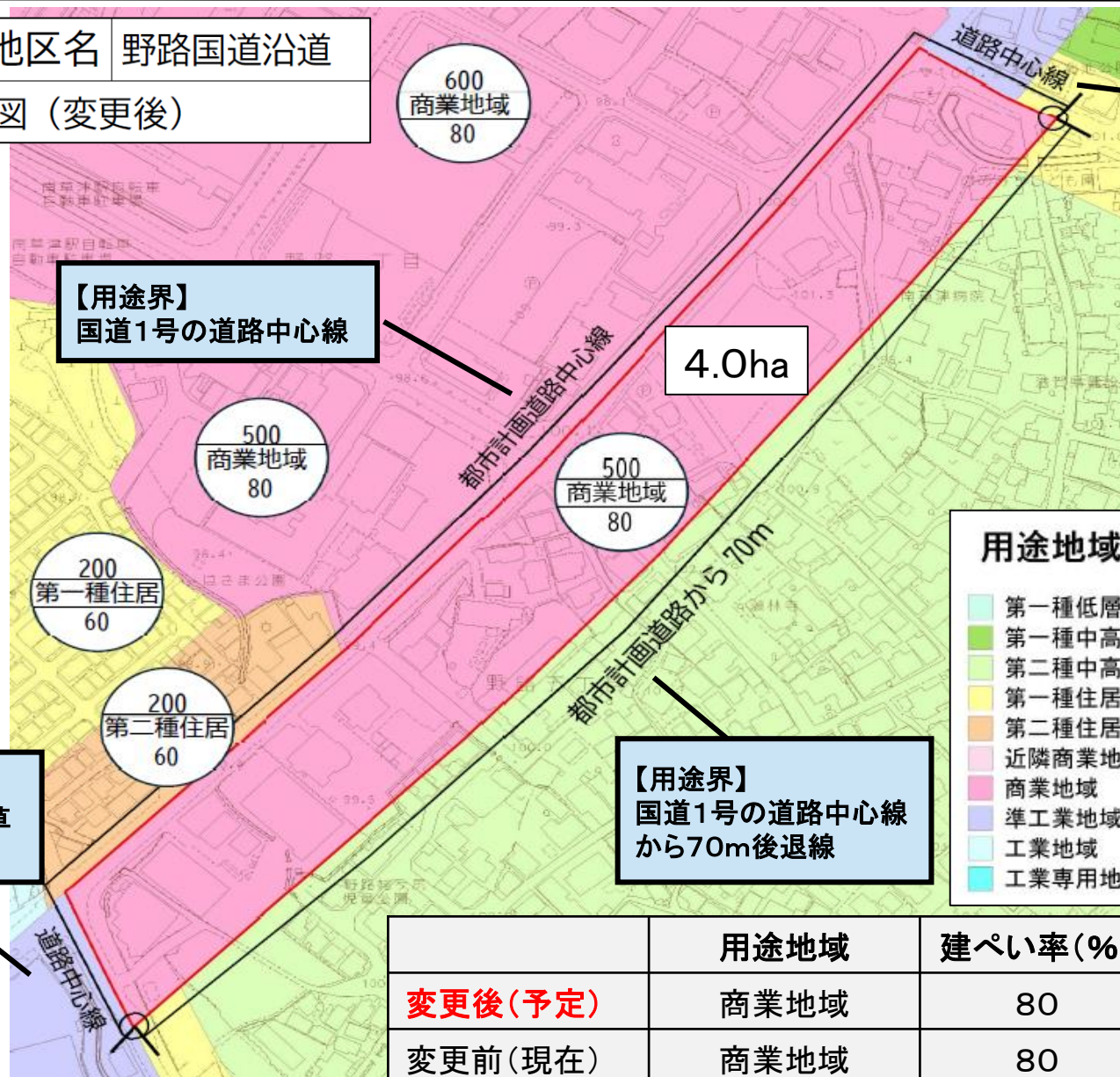
### ●野路国道沿道地区計画策定時（H19年）からの変化

- ①都市計画マスタープランの改定（R4.1）と立地適正化計画の策定（R6.3）  
→ ・国道沿道の商業系用途地域の土地利用の誘導  
・南草津駅周辺の都市機能の誘導を図り、持続可能な集約型の都市構造の実現を図る必要性（コンパクトなまちづくりの実現）
- ②南草津エリアまちづくり推進ビジョン（南草津ビジョン）の策定（R3.10）  
→ ・南草津駅東口の官民連携による土地利用の高度化の検討  
・豊かな地域資源を生かして、立地適正化計画に基づく居住誘導を促進し、多世代に選ばれ住み続けられる快適な住環境の整備
- ③南草津駅周辺の環境整備（バスシュルターの整備、ミナクサ☆ひろば等）  
→ ・南草津駅のバス待ち環境の改善や子育て支援拠点施設の整備等により、駅周辺の魅力が向上



# 野路国道沿道地区（用途地域変更案）

地区名	野路国道沿道
図面名	計画図（変更後）



【用途界】  
都市計画道路野路平野線の道路中心線

【用途界】  
国道1号の道路中心線

【用途界】  
国道1号の道路中心線から70m後退線

【用途界】  
都市計画道路平野草津線の道路中心線

用途地域名

- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

	用途地域	建ぺい率(%)	容積率(%)
変更後(予定)	商業地域	80	500
変更前(現在)	商業地域	80	400

# 野路国道沿道地区（地区計画の変更）

●旧都市計画マスタープラン（H18.3月策定）の内容を抜粋し記載されている部分を、現行都市計画マスタープラン（R4.1月策定）の内容に適合するよう変更

●野路国道沿道地区計画の地区整備計画の高さ制限を緩和

- ・容積率の緩和に伴い、現地区計画の高さ制限31mを**45m**に変更する。

（設定理由）

- ・45mの制限は野路西部地区計画のA地区、草津駅西地区地区計画のC地区でも規定。

※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、高さ制限を設定する際に広く用いられている。

# 野路国道沿道地区（地元説明会）①

開催日時	令和7年11月29日（土） 13時30分～14時30分	
場所	野路コミュニティセンター 1階	
出席者	出席者：8名（土地・建物の所有権を有する方：65名）	
	質問等	市の回答
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今回の変更は要望があって行うものか。要望がないのであれば、具体的にマンションを建てる等の話を聞いているのか。</li> <li>・土地を売る予定がない住民からすると、税金が上がり負担が増えるだけなので、容積率の緩和には反対するが、今回の案は決定事項か。</li> <li>・開発計画がないのであれば、今のまま税金が上がらないのが良いのだが。</li> <li>・自分の住んでいるところだけ用途地域を住居系に変更することはできないのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・要望や具体的な話による変更ではなく、都市計画マスタープラン等の計画における位置付けと土地利用の現況を鑑みて変更を行うものである。当該区域は、休業中のミュージメント施設や大規模駐車場等、開発余地のある土地が散在し、土地利用の更新が進んでいないことが課題であり、土地利用の効率化を図り、民間による開発機運を高めることを目的として容積率緩和の検討に至った。</li> <li>・当該区域の開発を促進することで、南草津がさらに住みやすいまちとなるよう容積率の変更を考え、市から提案しているものであり、決定事項ではない。今後、法律、条例に基づいた縦覧期間があるため、反対意見がある場合は意見書を提出いただきたい。意見書については、有識者等で組織される都市計画審議会において、審議される際の判断材料となる。</li> <li>・面積が大きい開発余地のある土地があり、南草津駅周辺かつ国道沿道という非常にポテンシャルのある区域であるため、容積率を上げることで将来に向かって開発を促していきたい、というのが行政の都市計画目線での考え方である。</li> <li>・用途地域は面的な指定を行うものであるため、それはできかねる。当該区域は平成19年に当時の土地利用に合わせる形で商業地域に変更した。</li> </ul>

# 野路国道沿道地区（地元説明会）②

質問等	市の回答
<ul style="list-style-type: none"><li>・将来のことを考えて変更されることだが、用途地域というのは何年かに1回変更するものなのか。</li><li>・今回の変更案の話が反対意見によりなくなったとしても、来年、再来年に変更される可能性はあるのか。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・用途地域の変更は何年に1回すると決まっているものではなく、都市計画マスタープラン等の計画における位置付けや土地利用の現況を鑑みて変更を検討するものである。</li><li>・地権者から反対があって廃案にしたという経過を踏まえれば、今後改めて変更案を提案することは難しいと考える。</li></ul>

## 説明会后個別意見

- ・京都駅周辺において、オフィス集積やにぎわい創出のため、高さ制限の緩和を進められている。南草津も将来のことを考えると、都市機能の集積のため、高さ制限や容積率の緩和が必要。

# 野路国道沿道地区（縦覧）

## 【縦覧】

	草津市地区計画等の案の 作成手続きに関する条例	都市計画法第17条
縦覧したもの	地区計画の変更案	用途地域および地区計画の変更案
縦覧期間	12月 5日(金)～12月18日(木)	1月27日(火)～2月10日(火)
意見書提出期間	12月19日(金)～12月25日(木)	
意見書件数	3件3名	0件
意見書要旨と 市の考え方	別紙資料2のとおり	—

- ◇草津駅西地区
- ◇警察署跡地周辺地区
- ◇野路国道沿道地区
- ◆木川地区
- ◇今後のスケジュール（予定）

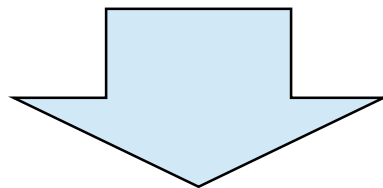
# 木川地区（用途地域変更理由）

## ●木川団地建替事業（第1期）を円滑に進める

・草津市開発事業の手引きにおいて、工業地域における住居系の開発は原則認めないものとしているため、建替事業を進めるにあたっては住居系の用途地域へ変更が必要。

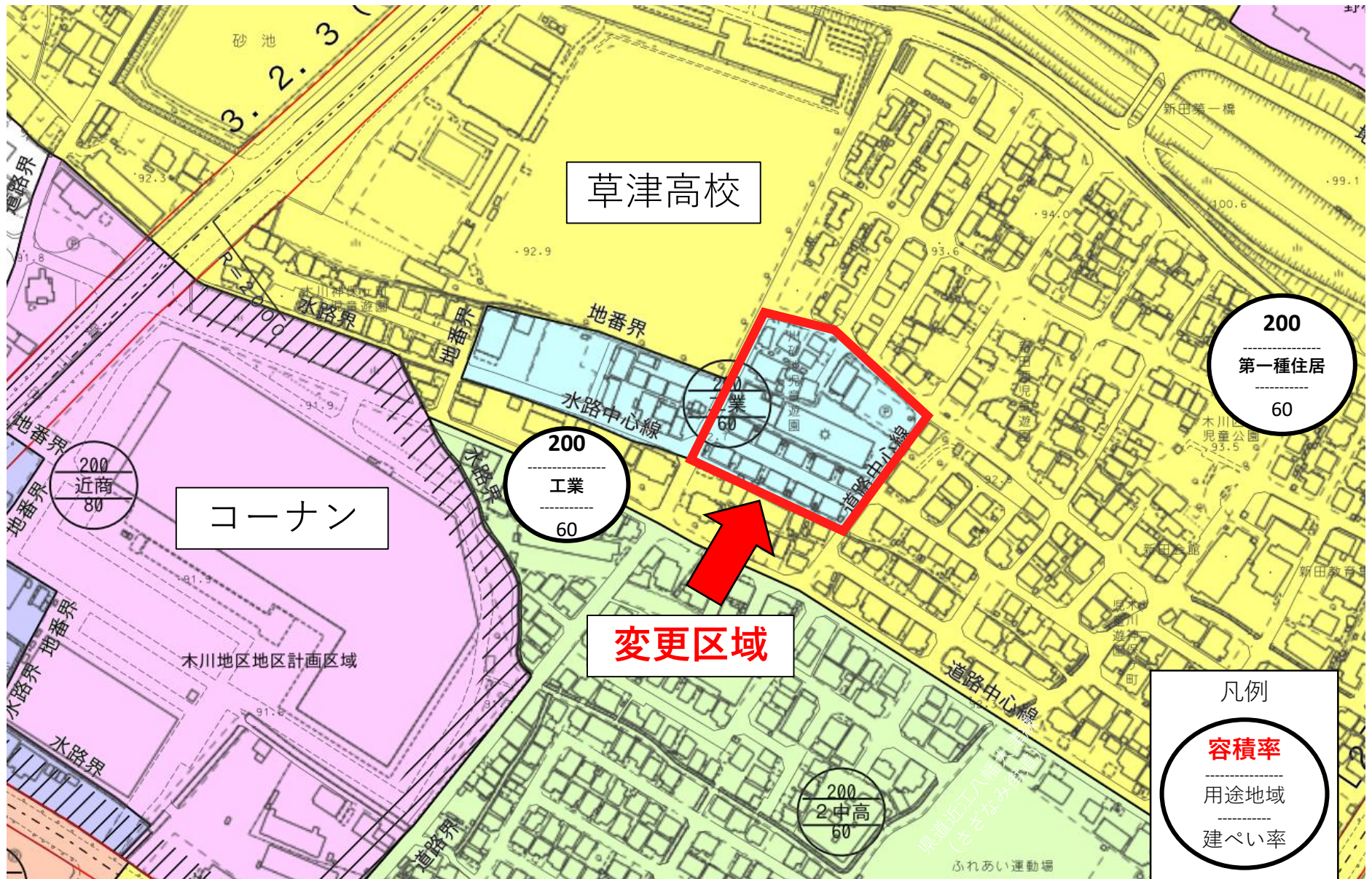
## ●現状の土地利用との整合性を図る

・当該区域の現況は、中心部に昭和48年に建築された大型作業所が立地しているが令和7年3月に閉所しているため、工業系の用途が廃止されている。



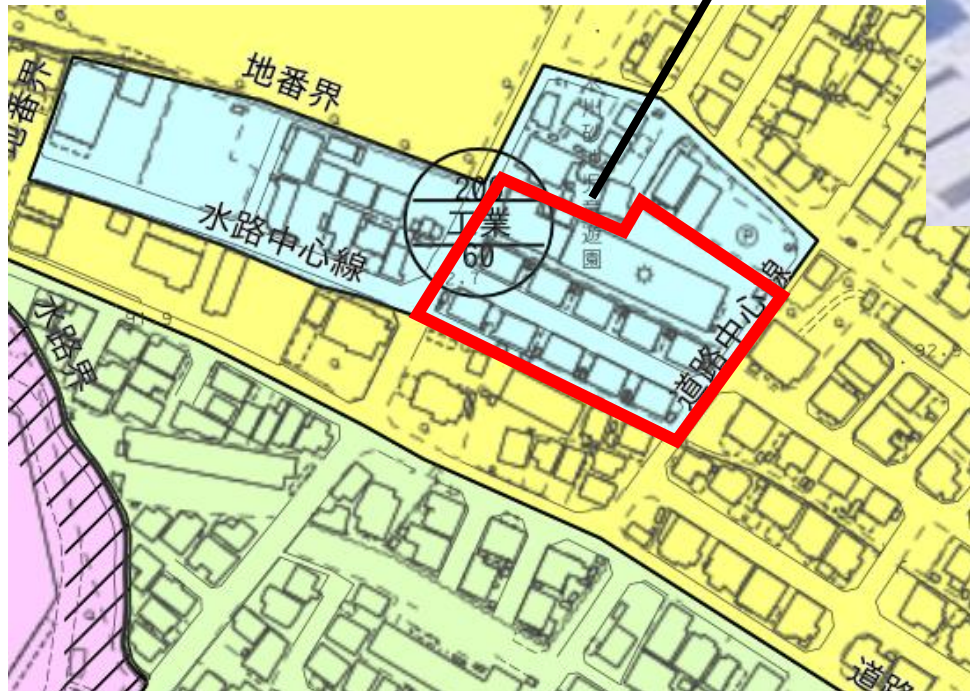
**工業地域から第一種住居地域へ変更後、木川団地建替事業（第1期）を実施し、良好な住環境を確保する。**

# 木川地区（現在の都市計画図）



# 木川地区（公営住宅建替イメージ）

建替イメージ



(参考)

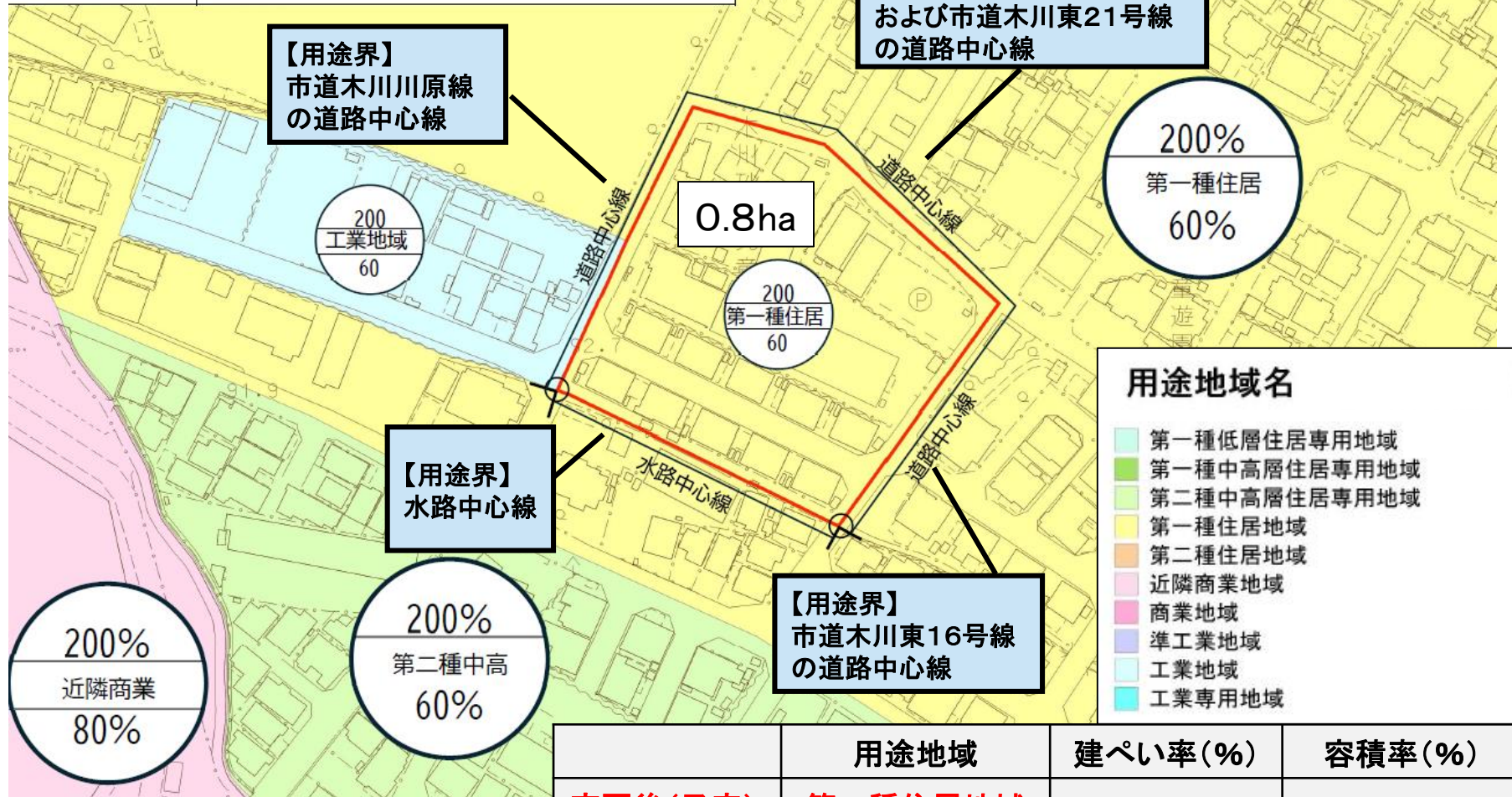
【木川住宅建替(1期)】

- ・令和8年度にPFI事業の入札公告  
(用途地域を記載)
- ・令和9年度から建替工事
- ・令和10年度竣工予定  
(4～5階建て、約60戸を想定)

# 木川地区（用途地域変更案）

地区名 木川地区

図面名 計画図（変更後）



	用途地域	建ぺい率(%)	容積率(%)
変更後(予定)	第一種住居地域	60	200
変更前(現在)	工業地域	60	200

# 木川地区（地元説明）

開催日時	令和7年12月 2日（火）13時30分～14時30分 12月10日（水） 9時30分～10時00分	
場所	地権者宅へ訪問	
訪問世帯数	訪問説明：3世帯（土地・建物の所有権を有する方：6世帯） ※不在であった3世帯については、変更概要を記載したお知らせ、区域図面を投函。お知らせには電話やメールで問い合わせが可能である旨を記載。	
	質問等	市の回答
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住環境が保護されるとのことだが、具体的にどのように保護されるのか。</li> <li>・変更後の用途地域が適用されるのはいつからか。また、何かこちらで手続きをする必要があるのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用途地域が工業地域から第一種住居地域に変わるため、工場・倉庫等がその大きさや種類を問わずに建てられる地域であったのが、50㎡以内かつ環境悪化のおそれが非常に少ない工場しか建築できなくなる。今の用途地域のままであれば工場が建つ可能性があるが、用途地域の変更を行うことで、工場の建築を規制し、良好な住環境を確保することが可能となる。</li> <li>・今年度内には手続きを完了し、来年度のはじめから適用できるよう進めていく予定である。また、住民の皆様には手続きは生じないが、今回の変更に対して意見がある場合は、縦覧期間において意見書を提出いただくことが可能である。</li> </ul>

# 木川地区（縦覧）

## 【縦覧】

	都市計画法第17条
縦覧したもの	用途地域の変更案
縦覧および 意見書提出期間	1月27日(火)～2月10日(火)
意見書件数	0件

- ◇草津駅西地区
- ◇警察署跡地周辺地区
- ◇野路国道沿道地区
- ◇木川地区
- ◆今後のスケジュール

# 今後のスケジュール

---

令和8年	2月17日	都市計画審議会(審議)
	3月上旬	滋賀県本協議(知事同意)
	3月31日	都市計画決定告示