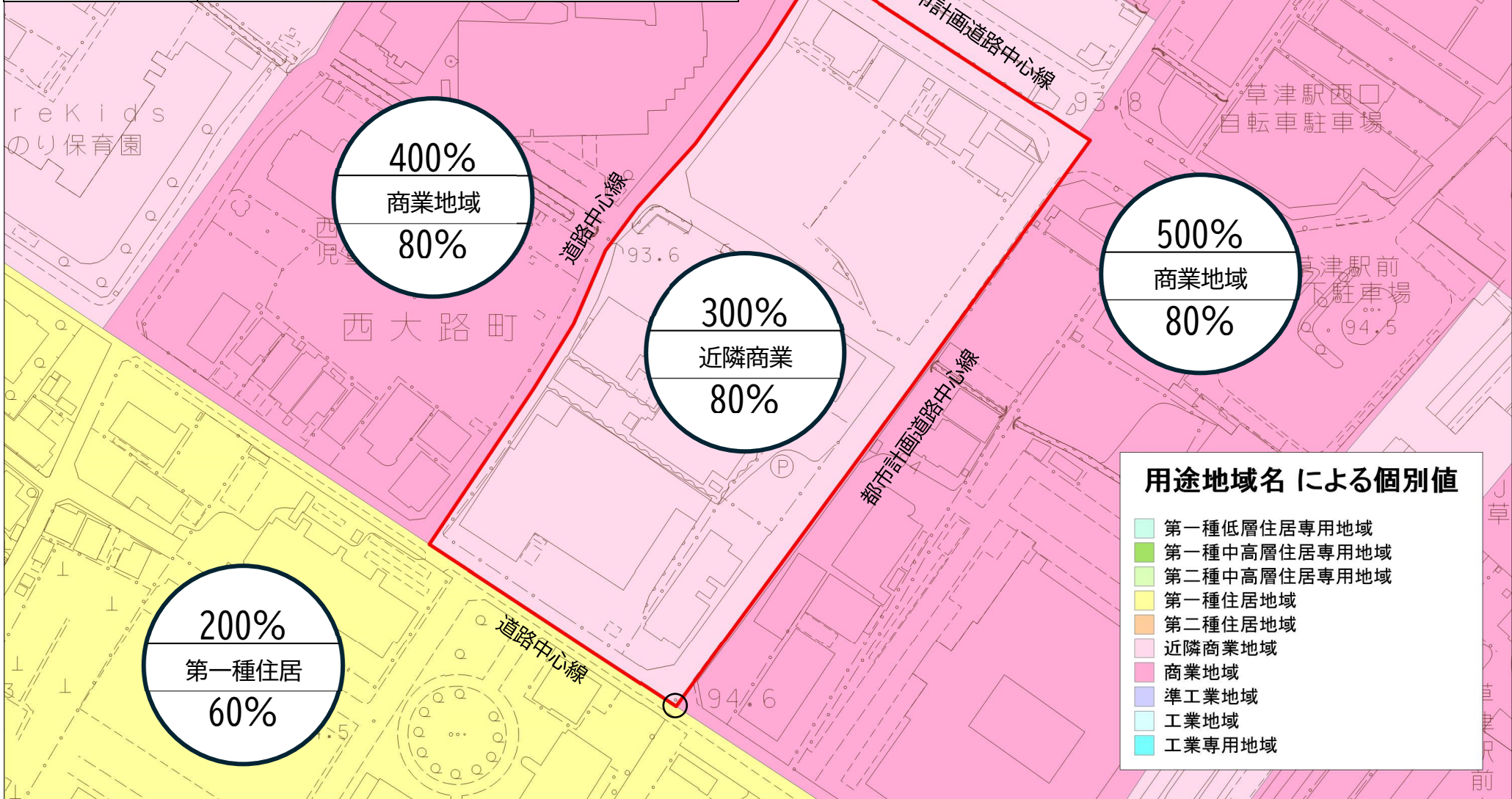
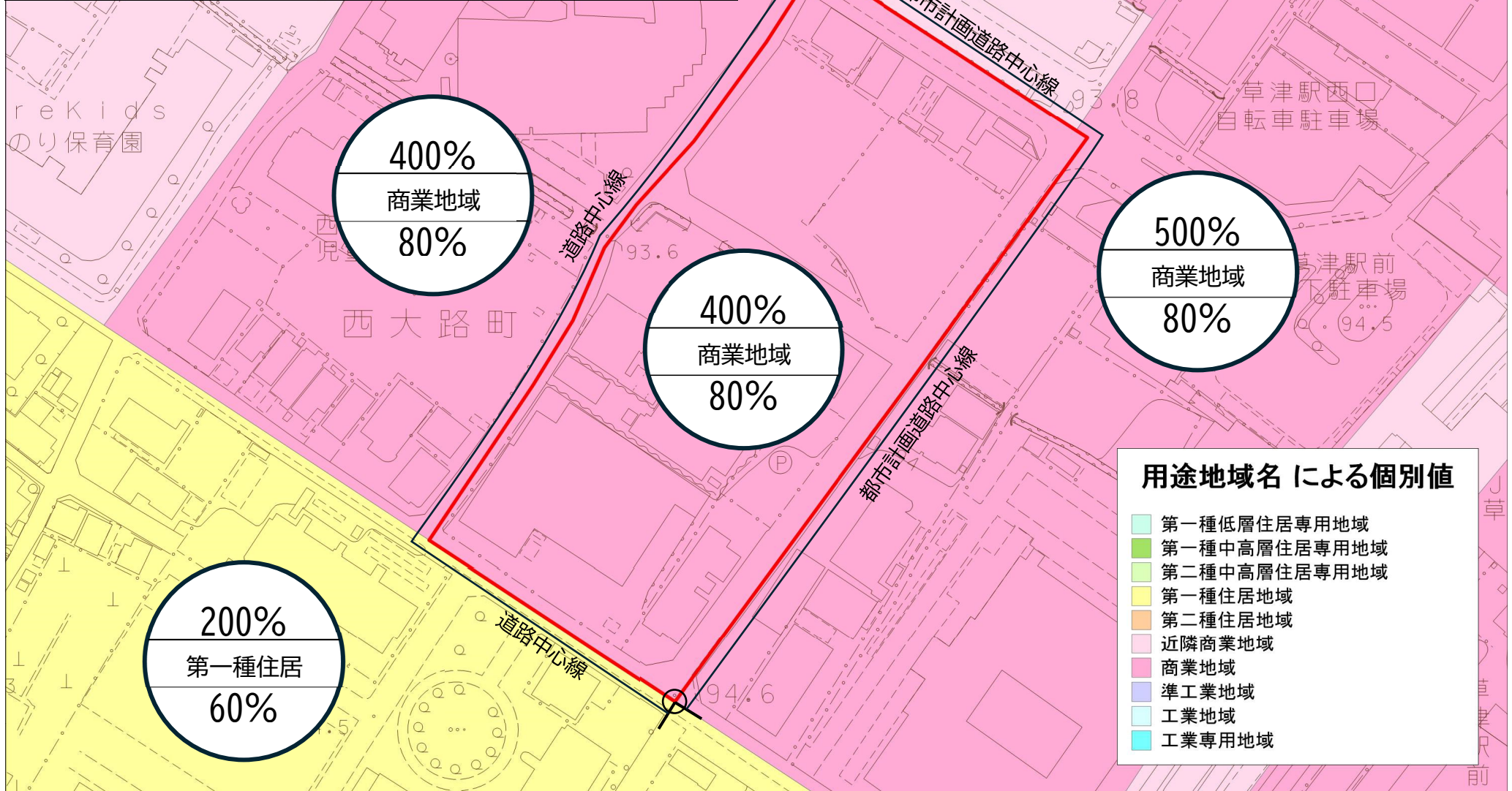


番号	1	地区名	草津駅西地区
図面名	計画図（変更前）		



縮尺 1:1500(A4)

番号	1	地区名	草津駅西地区
図面名	計画図（変更後）		



縮尺 1:1500(A4)

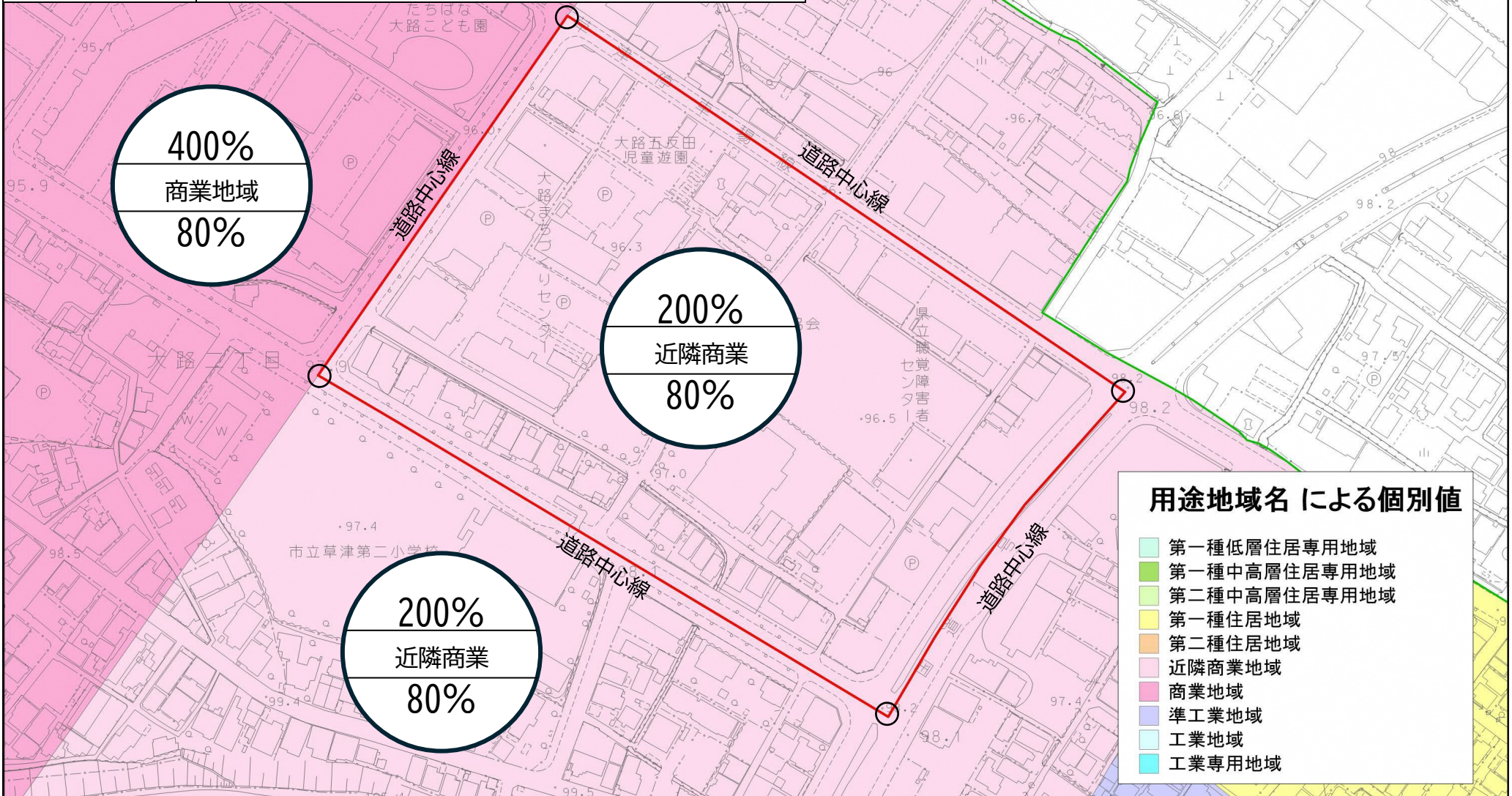
大津湖南都市計画「用途地域（市決定）」の変更理由書

1. 草津駅西地区

草津駅西口における現行用途地域の配置は、商業地域である街区と近隣商業地域である街区が混在し、容積率も300%から500%と不均衡な状態であることから、用途地域および容積率を適正に配置し、隣接する街区と連続した土地活用を図ることで均整のとれた健全な街並みを誘導することを目的に、近隣商業地域を商業地域に変更するとともに、容積率を400%に変更します。

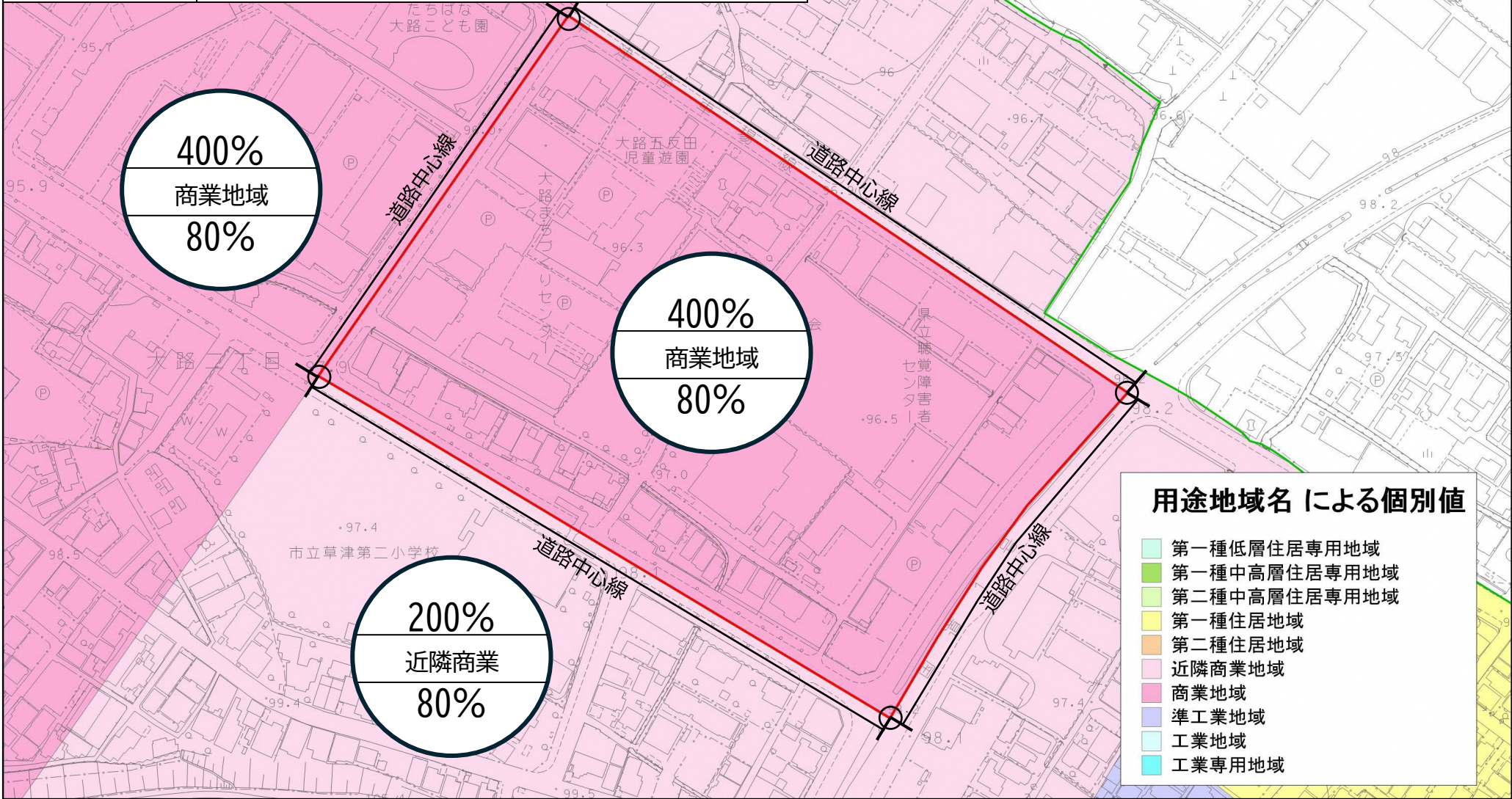
また、当該区域は、第6次草津市総合計画においては都市機能を誘導するとともに、にぎわいを創出する「にぎわい拠点」、草津市都市計画マスタープランにおいては市北部の中心市街地かつ高度利用等による土地の有効活用の検討を行う「北部中心核かつ高度利用区域」、草津市立地適正化計画においては「都市機能誘導区域および居住誘導区域」に位置づけられ、本市および県南部地域の中心核にふさわしい機能の充実を図るべき区域であり、さらに、草津駅周辺エリア未来ビジョンにおいては、滋賀県民の暮らしと経済を牽引し、広域の発展を生み出す活力の源泉となることを掲げており、用途地域の変更を行うことで、各計画に沿った都市づくりを推進します。

番号	2	地区名	警察署跡地周辺地区
図面名	計画図 (変更前)		



縮尺 1:2500(A4)

番号	2	地区名	警察署跡地周辺地区
図面名	計画図(変更後)		



縮尺 1:2500(A4)

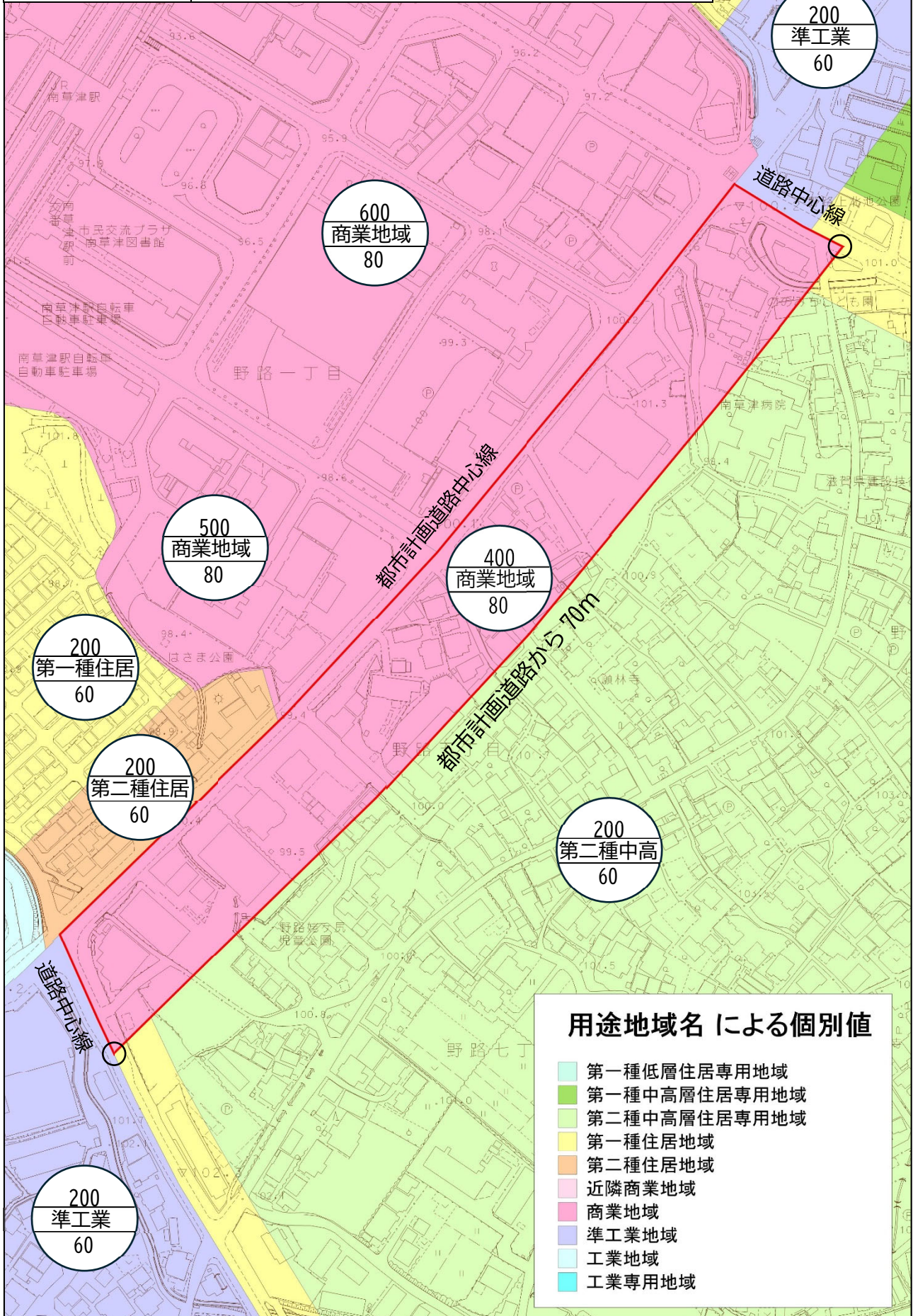
大津湖南都市計画「用途地域（市決定）」の変更理由書

2. 警察署跡地周辺地区

当該区域における市所有の空閑地の土地利用については、企業誘致や産業振興のための活用を検討しているが、容積率200%の近隣商業地域であるため、高度利用を図ることができず、柔軟な活用が困難な状況であることから、より魅力のある施設を誘導することを目的に、近隣商業地域を商業地域に変更するとともに、容積率を400%に変更します。

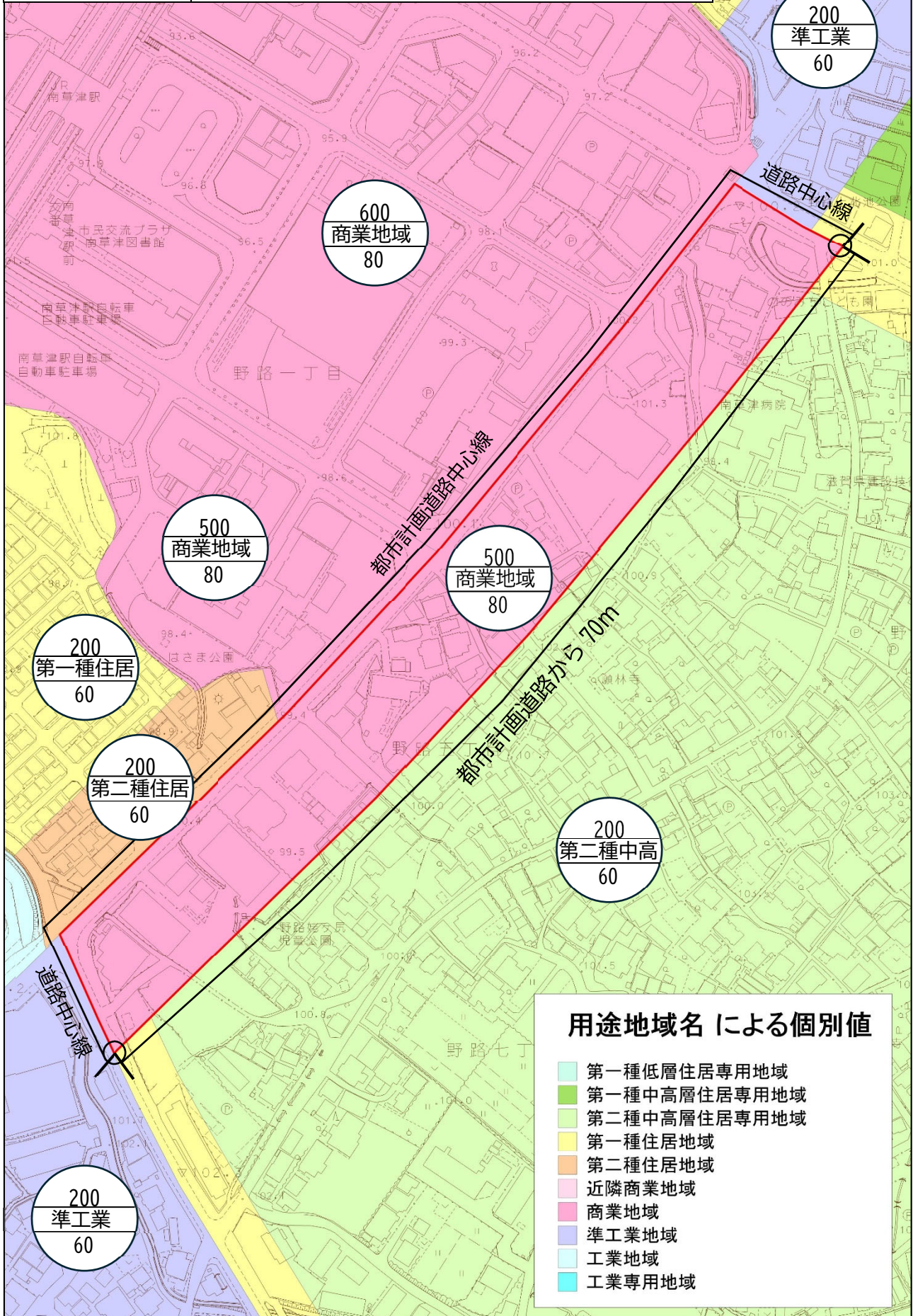
また、当該区域は、第6次草津市総合計画においては都市機能を誘導するとともに、にぎわいを創出する「にぎわい拠点」、草津市都市計画マスタープランにおいては商業地のにぎわい創出に寄与する施設の立地誘導と公共施設跡地の高度利用等による有効活用の検討を行う「北部中心核かつ高度利用区域」、草津市立地適正化計画においては「都市機能誘導区域および居住誘導区域」に位置づけられ、にぎわいある市街地の整備と低未利用地等の高度利用による活用のほか、公共公益機能、都市福利機能、商業機能等を集積し、住商が共生する利便性の高いコンパクトな市街地の形成を図るべき区域であり、さらに、草津駅周辺エリア未来ビジョンにおいては、警察署跡地周辺のまとまった空閑地の活用について、県南部地域の発展を生み出す活力の源泉となるよう検討すると掲げており、用途地域の変更を行うことで、各計画に沿った都市づくりを推進します。

番 号	3	地区名	野路国道沿道地区
図 面 名	計画図 (変更前)		



縮尺 1:3000(A4)

番号	3	地区名	野路国道沿道地区
図面名	計画図 (変更後)		



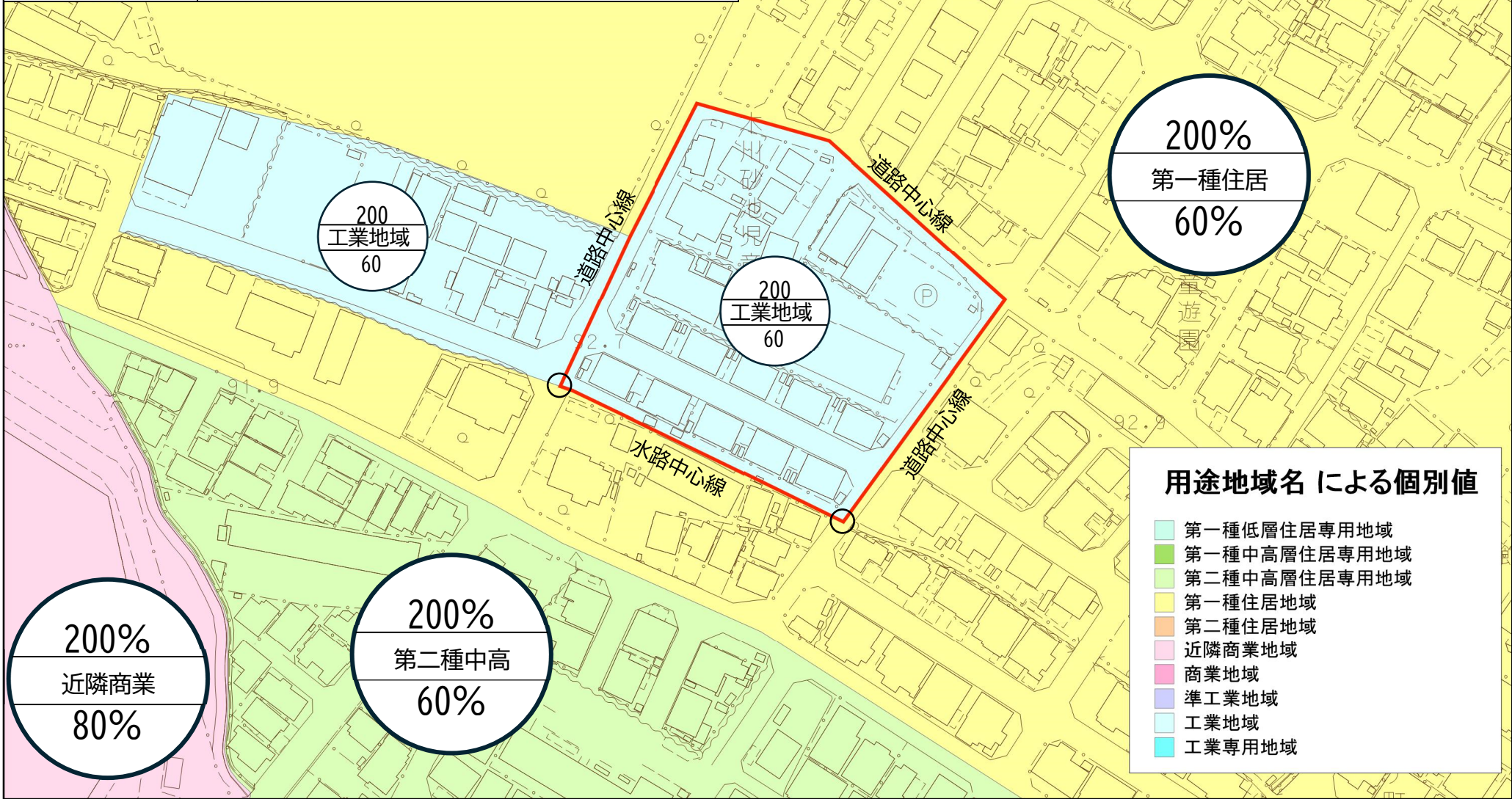
大津湖南都市計画「用途地域（市決定）」の変更理由書

3. 野路国道沿道地区

当該区域は、平成19年策定の地区計画に基づき、都心居住における生活連携の商業・業務施設、沿道型サービス施設等の整備促進を図ってきましたが、約20年間、新しい施設の整備は低調であり、低未利用地が散在し土地利用が硬直化している状況であることから、民間事業者の開発機運を高めつつ、新たな価値を創出する施設を誘導するため、容積率を500%に変更します。

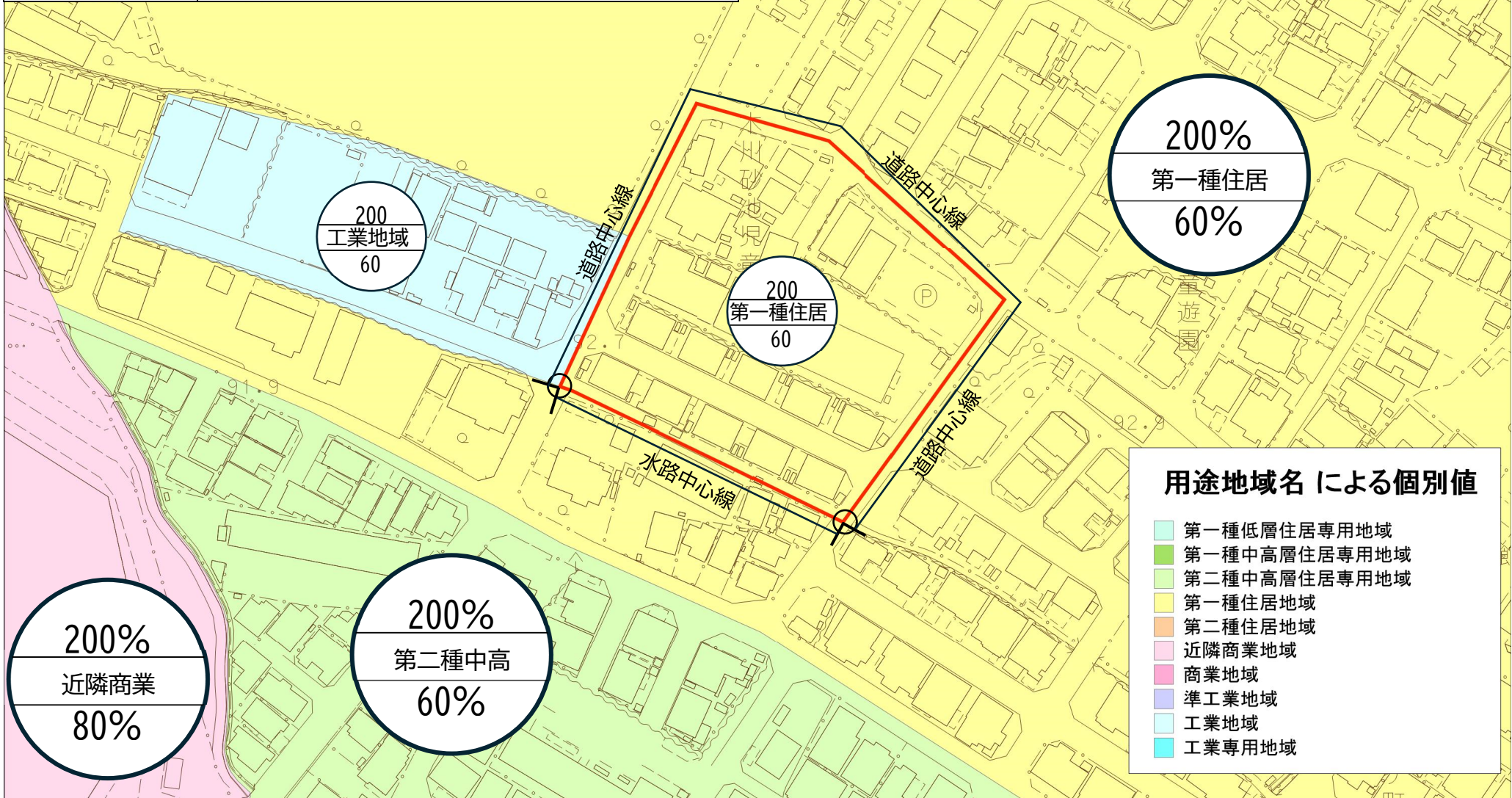
また、当該区域は、第6次草津市総合計画においては都市機能を誘導するとともに、にぎわいを創出する「にぎわい拠点」、草津市都市計画マスタープランにおいては幹線道路沿道での商業系土地利用の誘導とコンパクト・プラス・ネットワークの都市構造を見据えた計画的な土地利用の規制・誘導により、市南部の中心市街地を担う地域として本市の新たな魅力と価値を創出する「南部中心核」、草津市立地適正化計画においては「都市機能誘導区域および居住誘導区域」に位置づけられ、本市および県域の中心核にふさわしい機能の充実を図るべき区域であり、さらに、南草津エリアまちづくり推進ビジョンにおいては、南草津駅周辺における魅力ある滞留・交流空間の創出を大きな施策として掲げており、用途地域の変更を行うことで、各計画に沿った都市づくりを推進します。

番号	4	地区名	木川地区
図面名	計画図 (変更前)		



縮尺 1:1500(A4)

番号	4	地区名	木川地区
図面名	計画図 (変更後)		



縮尺 1:1500(A4)

大津湖南都市計画「用途地域（市決定）」の変更理由書

4. 木川地区

当該区域は、中心部に昭和48年頃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、その役割を終えており、その他の建築物は全て住居系であるため、用途地域は工業系ではなく住居系が適切であることから、良好な住環境の確保と現況の土地利用との整合性を図ることを目的に、工業地域を第一種住居地域に変更します。なお、隣接用途地域との連続性を考慮し、第一種住居地域とするものです。

また、当該区域は、第6次草津市総合計画においては、にぎわいを創出する「まちなか・にぎわいゾーン」、草津市都市計画マスタープランにおいては住宅を主とした土地利用を促進する「住宅ゾーン」に位置づけられ、用途地域の変更を行うことで、各計画に沿った都市づくりを推進します。

都市計画の策定の経緯の概要

大津湖南都市計画用途地域の変更（草津1 草津駅西地区）

事項	時期	備考
県下協議提出	令和7年9月30日	
地権者等説明会	令和7年12月4日	
県事前協議提出	令和8年1月26日	
計画案の縦覧	令和8年1月27日 ～ 令和8年2月10日	縦覧・意見書受付 2週間
草津市都市計画審議会	令和8年2月17日	
県本協議提出	令和8年3月上旬	
決定告示	令和8年3月31日	

都市計画の策定の経緯の概要

大津湖南都市計画用途地域の変更（草津2 警察署跡地周辺地区）

事項	時期	備考
県下協議提出	令和7年9月30日	
地権者等説明会	令和8年1月17日	
県事前協議提出	令和8年1月26日	
計画案の縦覧	令和8年1月27日 ～ 令和8年2月10日	縦覧・意見書受付 2週間
草津市都市計画審議会	令和8年2月17日	
県本協議提出	令和8年3月上旬	
決定告示	令和8年3月31日	

都市計画の策定の経緯の概要

大津湖南都市計画用途地域の変更（草津3 野路国道沿道地区）

事項	時期	備考
県下協議提出	令和7年9月30日	
地権者等説明会	令和7年11月29日	
県事前協議提出	令和8年1月26日	
計画案の縦覧	令和8年1月27日 ～ 令和8年2月10日	縦覧・意見書受付 2週間
草津市都市計画審議会	令和8年2月17日	
県本協議提出	令和8年3月上旬	
決定告示	令和8年3月31日	

都市計画の策定の経緯の概要

大津湖南都市計画用途地域の変更（草津4 木川地区）

事項	時期	備考
県下協議提出	令和7年9月30日	
地権者等説明会	令和7年12月2日 令和7年12月10日	2日に分けて訪問説明
県事前協議提出	令和8年1月26日	
計画案の縦覧	令和8年1月27日 ～ 令和8年2月10日	縦覧・意見書受付 2週間
草津市都市計画審議会	令和8年2月17日	
県本協議提出	令和8年3月上旬	
決定告示	令和8年3月31日	