

(案)

資料8

草津市告示第 号

都市計画の変更について

都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により都市計画を変更したので、同法第21条第2項において準用する同法第20条第1項の規定により告示し、同条第2項の規定により当該都市計画の図書を公衆の縦覧に供する。

令和8年3月31日

草津市長 橋 川 渉

1 都市計画の種類

- (1) 大津湖南都市計画 草津駅西地区地区計画
- (2) 大津湖南都市計画 野路国道沿道地区地区計画

2 都市計画を変更する土地の区域

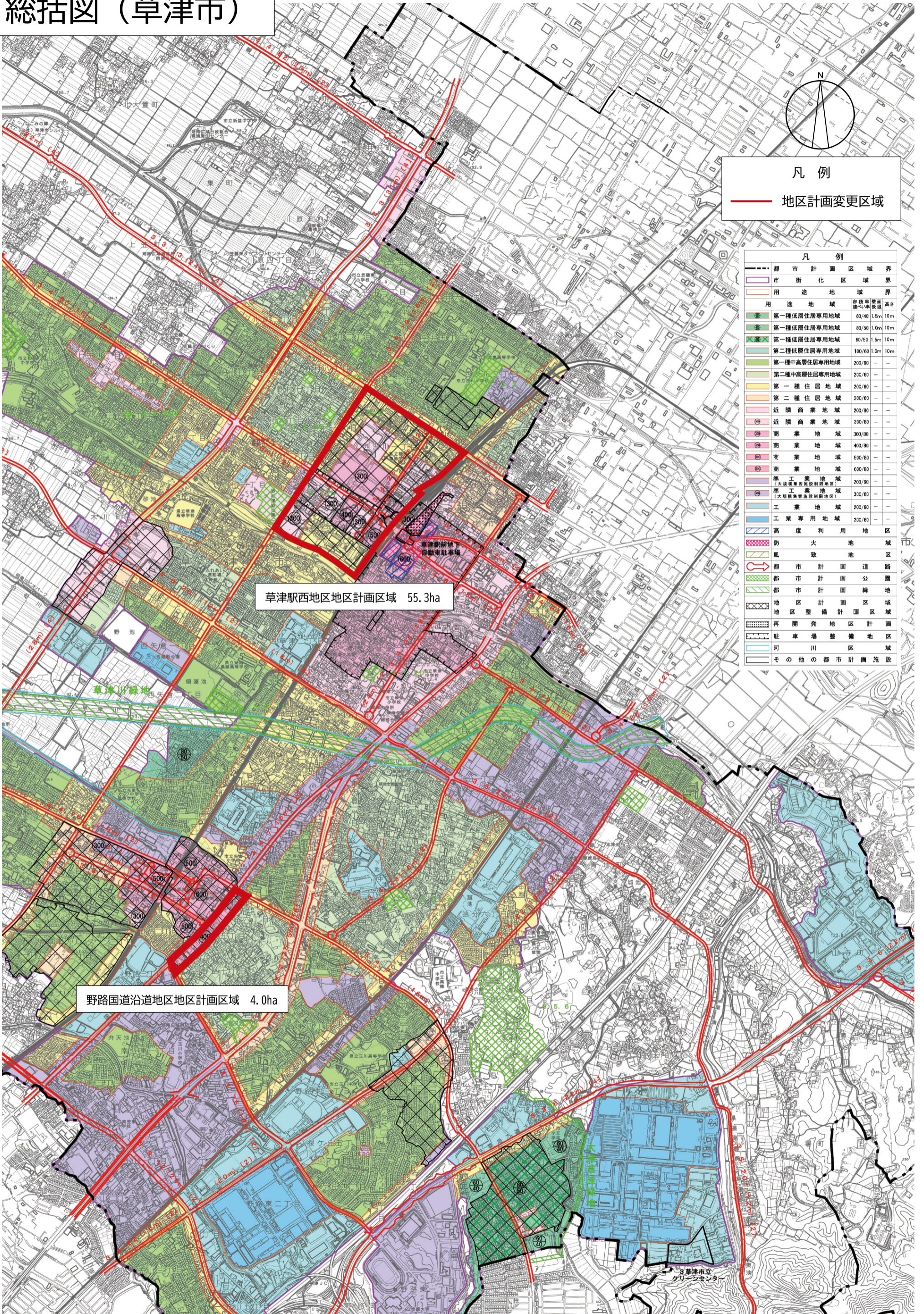
- (1) 草津市西大路町の全部、西渋川一丁目の一部、野村一丁目の一部、野村二丁目
の一部、野村三丁目の一部、野村八丁目の一部
- (2) 草津市野路五丁目の一部

3 都市計画の図書の縦覧場所

草津市草津三丁目13番30号

草津市都市計画部都市計画課

総括図 (草津市)



凡例
 地区計画変更区域

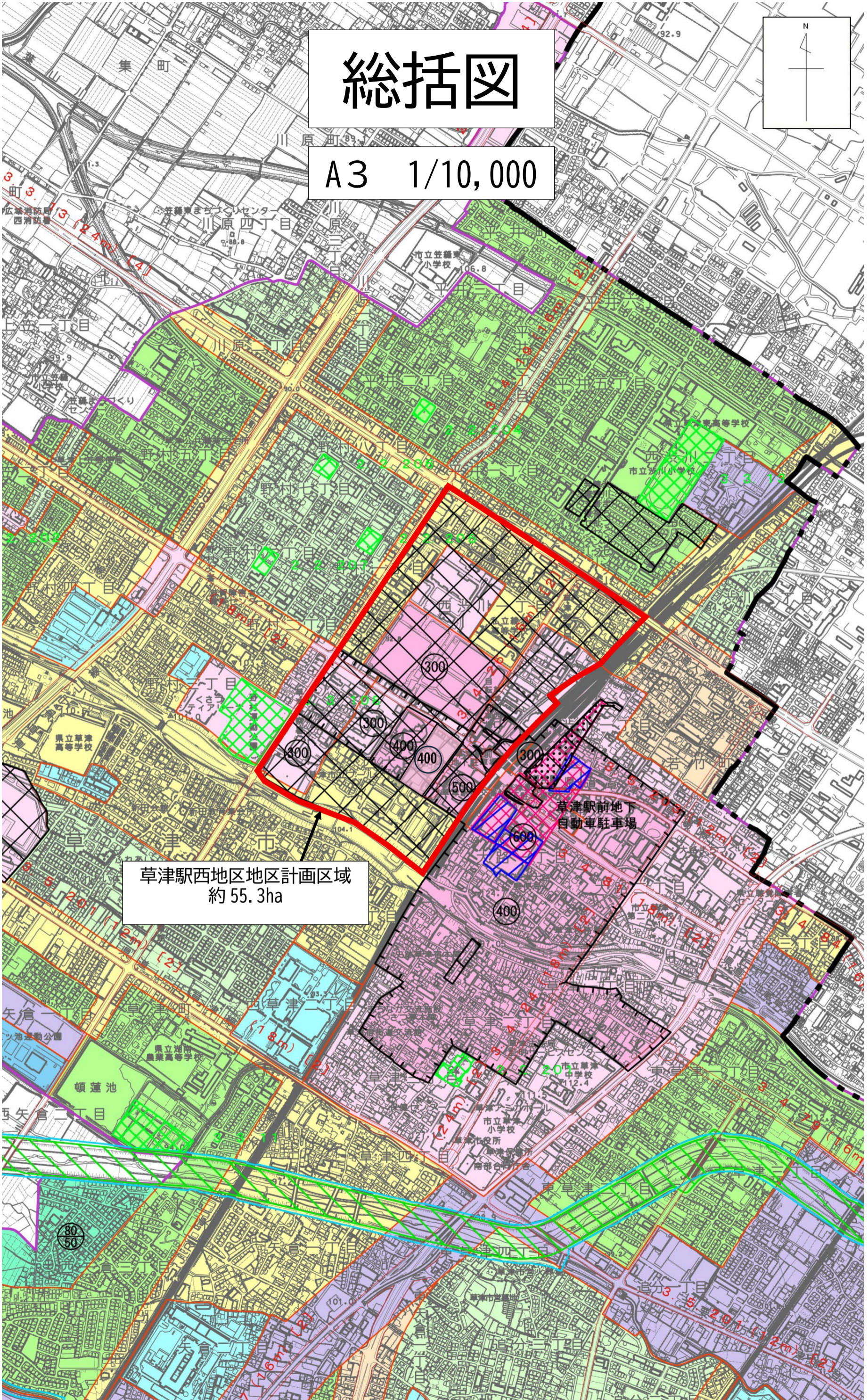
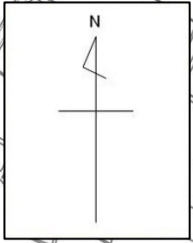
凡例	
---	都市計画区域界
---	市街化区域界
---	用途地域界
用途地域	容積率 建ぺい率 高さ
第一種低層住居専用地域	60/40 1.5m 10m
第一種低層住居専用地域	80/50 1.0m 10m
第一種低層住居専用地域	80/50 1.5m 10m
第二種低層住居専用地域	100/60 1.0m 10m
第一種中高層住居専用地域	200/60 -- --
第二種中高層住居専用地域	200/60 -- --
第一種住居地域	200/60 -- --
第二種住居地域	200/60 -- --
近隣商業地域	200/80 -- --
近隣商業地域	300/80 -- --
商業地域	300/80 -- --
商業地域	400/80 -- --
商業地域	500/80 -- --
商業地域	600/80 -- --
準工業地域 (大規模集積施設制限地区)	200/60 -- --
準工業地域 (大規模集積施設制限地区)	300/60 -- --
工業地域	200/60 -- --
工業専用地域	200/60 -- --
高度利用地区	
防火地域	
風致地区	
都市計画道路	
都市計画公園	
都市計画緑地	
地区計画区域	
地区整備計画区域	
再開発地区計画	
駐車場整備地区	
河川区域	
その他の都市計画施設	

草津駅西地区地区計画区域 55.3ha

野路国道沿道地区地区計画区域 4.0ha

総括図

A3 1/10,000

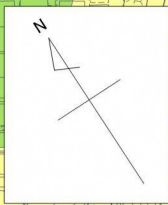


草津駅西地区地区計画区域
約 55.3ha

草津駅前地下
自動車駐車場

計画図（草津駅西地区地区計画）

A3 1/3,000



都市計画道路中心線

鉄道界

200
第一種住居
60

200
近隣商業
80

200
近隣商業
80

地番界

300
商業地域
80

500
商業地域
80

鉄道界

200
近隣商業
80

300
近隣商業
80

400
商業地域
80



鉄道界

300
近隣商業
80

200
第一種住居
60

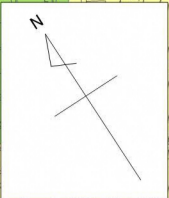
道路界

都市計画道路中心線

凡例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域

【参考】計画図（草津駅西地区地区計画）（変更前）

A3 1/3,000



都市計画道路中心線

鉄道界

200
第一種住居
60

200
近隣商業
80

200
近隣商業
80

300
商業地域
80

500
商業地域
80

200
近隣商業
80

300
近隣商業
80

400
商業地域
80

300
近隣商業
80

300
近隣商業
80

200
第一種住居
60

鉄道界

鉄道界

都市計画道路中心線

道路界

凡例

地区計画区域

地区整備計画区域



大津湖南都市計画地区計画の変更（草津市決定）（案）

都市計画草津駅西地区地区計画を次のように変更する。

（令和 年 月 日告示）

名称	草津駅西地区地区計画
位置	草津市西大路町の全部、西洪川一丁目の一部、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
面積	約55.3ha
区域の整備・開発および保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区はJR草津駅の西側に位置する地区であり、土地の高度利用および商業・業務、文化交流、都市型住居、公共施設等新たな都市的土地利用が進む地区である。</p> <p>そのため市街化を計画的にコントロールするとともに、公共的な空地の創出、必要な地区施設の整備、都心地区にふさわしい景観、環境の創出を図り、良好なまちづくりを図ることを本地区計画の目標とする。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 駅周辺地区は草津駅の西側地域の都心核として位置付け、中心的な業務系、文化・交流系商業、住居系土地利用を図るとともに都心核地区にふさわしいまちづくりを進める。 2 都市計画道路草津駅上笠線沿道は商業・業務系土地利用を進め、シンボル道路にふさわしい沿道環境の形成を図る。 3 都市計画道路草津駅上笠線北側は、商業、スポーツ、文化、教育、住居等の都市的機能の集積する複合的な土地利用への転換を図るとともに中心地区にふさわしいまちづくりを進める。 4 区域南側地区は、業務系土地利用と合わせ、都市型住宅地としてまちづくりを進める。 5 区域西側地区は、既存住宅の住環境との調和を図りながら、公共施設を配置する。 6 その他の地区は、計画的かつ良好な都市型住宅地として位置づける。 7 駅周辺については、草津市の玄関口として、ターミナル機能を中核として、商業・業務機能を拡充し、土地の高度利用を図るとともに、都心にふさわしい都市空間の形成と都市機能の強化を図る。
	<p>地区施設の整備方針</p> <p>良好な都市環境の創出を目指し、公園、緑地あるいは広場等の公共空地は、上物の整備と一体的に確保するものとする。特に旧草津川沿いの緑地確保および大規模開発に併せた公園、緑地あるいは広場の整備を進めるものとする。</p> <p>道路については、都市計画街路とのネットワーク形成を図り、また適正規模の街区構成となるよう区画道路を配置するとともに歩行者通路も配置することによって利便性、快適性を図るものとする。</p>
	<p>建築物等の整備方針</p> <p>駅前広場周辺および都市計画道路草津駅上笠線沿道街区については、中心業務、文化・交流、商業、住居施設等の中高層の都市型施設の建設を誘導するとともに歩道と壁面後退による空地との一体的整備等による整備等を図るものとする。</p> <p>上記のゾーンを取り囲む都市型住居地区については中低層の共同住宅化を図るとともに、良好な生活環境を創出し、快適なまちづくりを図るため区画道路に沿った街並みの整備を進めるものとする。</p>

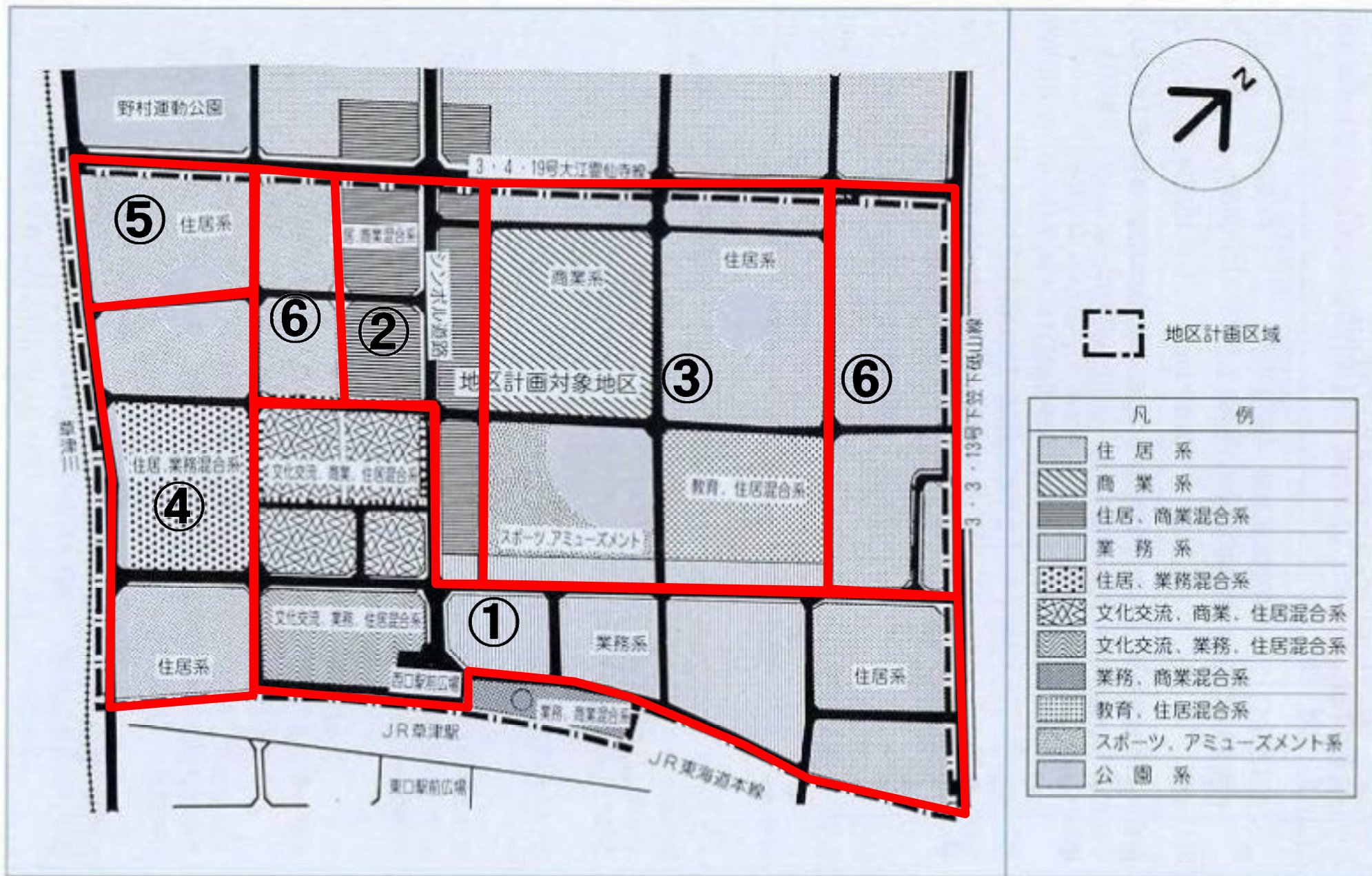
地区の区分	地区の名称	A地区	B地区	C地区
	地区の面積	約1.9ha	約2.1ha	約1.6ha.
地区施設の配置および規模	道路	西大路10号線 幅員6.0m 約180m 西大路7号線 幅員8.0m 約110m 西大路1号線 幅員8.0m 約70m 中央歩道 幅員2.0m 約170m	—	西洪川南3号線 幅員6.0m 約100m 西洪川南6号線 幅員9.0m 約90m
	建築物等の用途の制限	建築物の1階部分の用途は、店舗、事務所、ホテル、劇場その他これらに類するものとする。ただし、上階の住宅への出入口、階段、エレベーターに供する部分、管理人室等その他これらに類するものおよび駐車場、自動車車庫を一部に充てる場合は、適用しない。	次に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、この地区計画の決定の際に存する建築物の敷地については、この限りでない。 (1) 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第二(に)項第二号、第五号および第六号に掲げる建築物 (2) 同表(へ)項第三号に掲げるナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの (3) 同表(へ)項第五号に掲げる建築物 (4) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第二条第四項および第五項に規定する「接待飲食等営業」および「性風俗関連特殊営業」の用途に供するための建築物 (5) ダンスホール (6) 都市計画道路草津駅上笠線に面する建築物の地上1階部分の全部を住宅の用途に供するもの。ただし、上階の住宅への出入口、階段、エレベーターに供する部分、管理人室等その他これらに類するものおよび駐車場、自動車車庫を一部に充てる場合を除く。	
建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	建築物の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は下記のとおりとする。 (1) 都市計画道路草津駅上笠線に接する部分は3m以上 (2) 市道西大路10号線、市道西大路7号線、市道西大路1号線および市道大路野村線に接する部分は2m以上	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。 ・市道大路野村線	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1m以上とする。 ・市道西洪川南3号線 ・市道西洪川南6号線
	建築物等の高さの制限	—	—	建築物の高さは4.5m以下とする。
	形態・意匠の制限	—	建築物および敷地内に屋外広告物を設置または掲示する場合は、落ち着いた色彩を基調とし、周辺の景観および敷地内の状況との調和を図るものとする。	
	かきまたはさくの構造の制限	—	道路に面するかきまたはさくの高さの最高限度は、1.5mとする。	道路に面してかきまたはさくを設ける場合、次の各号をすべて満たすものとする。 (1) 高さの最高限度は、1.5mとする。 (2) 構造は、生垣または透視性のあるフェンスとする。ただし、道路面に花壇等の植栽帯を設けたものについてはこの限りでない。
	建築物等の用途の制限	—	—	

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	D地区
		地区の面積	約1.7ha
	地区施設の配置および規模	道路	西大路1号線（幅員8m道路） 幅員8.0m 約70m 西大路1号線（幅員6m道路） 幅員6.0m 約90m 西大路7号線 幅員8.0m 約110m
		建築物等の用途の制限	建築物の1階部分の用途は、店舗、事務所、ホテル、劇場その他これらに類するものとする。ただし、上階の住宅への出入口、階段、エレベーターに供する部分、管理人室等その他これらに類するものおよび駐車場、自動車車庫を一部に充てる場合は、適用しない。
	建築物等に関する事項	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。 ・市道西大路1号線 ・市道西大路7号線 ・市道大路野村線
		建築物等の高さの制限	—
		形態・意匠の制限	—
		かきまたはさくの構造の制限	—

「区域、地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

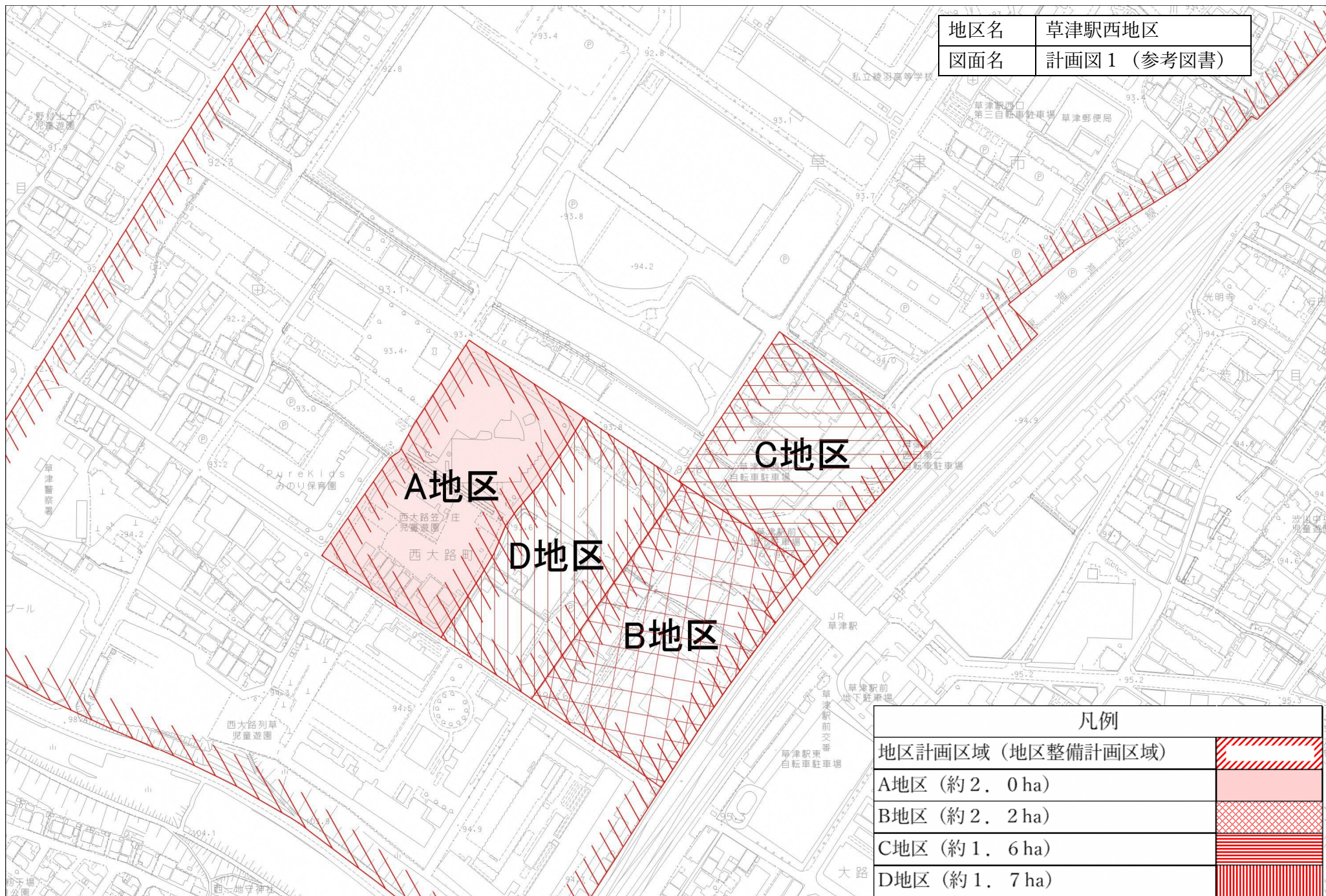
建築物等の用途の制限

- (1) 別表第二(に)項第二号、第五号、第六号
 - ・第二号 工場(パン屋 豆腐屋 他 の食品製造業は除く)
 - ・第五号 自動車教習所
 - ・第六号 畜舎
- (2) ナイトクラブ
- (3) 別表第二(へ)項第五号
倉庫業を営む倉庫
- (4) 風営法
 - ・第二条第四項に規定する「接待飲食等営業」
キャバレー スナック
喫茶店、バー(客席における照度を10ルクス以下)
 - ・第二条第五項「性風俗関連特殊営業」
ソープランド ファッションヘルス ストリップ劇場 ラブホテル
アダルトビデオショップ デリバリーヘルス テレクラ 他
- (5) ダンスホール



地区計画区域

凡 例	
	住 居 系
	商 業 系
	住居、商業混合系
	業 務 系
	住居、業務混合系
	文化交流、商業、住居混合系
	文化交流、業務、住居混合系
	業務、商業混合系
	教育、住居混合系
	スポーツ、アミューズメント系
	公 園 系



地区名	草津駅西地区
図面名	計画図1 (参考図書)

凡例	
地区計画区域 (地区整備計画区域)	
A地区 (約 2.0 ha)	
B地区 (約 2.2 ha)	
C地区 (約 1.6 ha)	
D地区 (約 1.7 ha)	

地区名	草津駅西地区
図面名	計画図2 (参考図書)



凡例	
地区施設	

理 由 書

草津駅西地区地区計画の区域は、J R草津駅の西側に位置し、東側と合わせて、本市のにぎわい創出の拠点となる、北部中心核をなしている。

また、当該区域は、草津市都市計画マスタープランにおいて、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高度利用区域に位置付けられ、商業機能を主とした土地利用を促進し、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る。

本地区計画は平成元年に定められ、本地区計画区域内のA地区、B地区、C地区は商業地域かつ高い容積率を指定し、それぞれ地区整備計画を定め、中心市街地としての機能強化がなされているところであるが、B地区からA地区にかけての街区は用途地域が不均衡な状態となっていることから、良好で均整のとれた健全な街並みを誘導し、商業機能のさらなる集積を図るため、今回別途定める用途地域の変更に合わせ、新たに地区整備計画を定めるものである。

なお、地区整備計画を今回新たに定める区域をD地区とする。