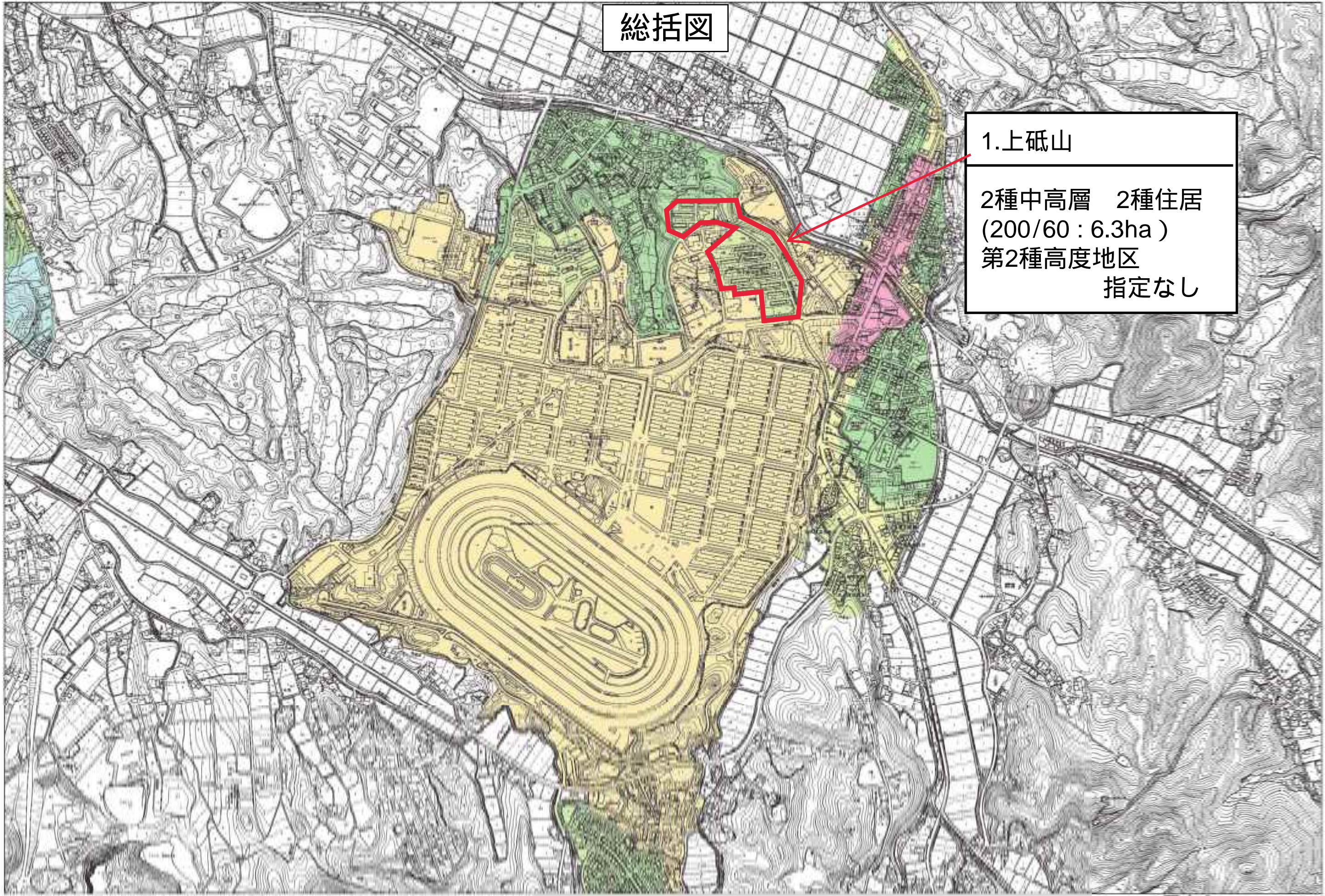


総括図



1.上砥山  
2種中高層 2種住居  
(200/60 : 6.3ha )  
第2種高度地区  
指定なし



## JRA 栗東・トレーニングセンターの用途地域及び高度地区の変更

**1. 概要**

- 1) 地 先 上砥山
- 2) 変更面積 約 6.3ha
- 3) 決定内容 用途地域の変更  
高度地区の変更

**2. 都市計画の変更内容**

## ○用途地域の変更

旧：第2種中高層住居専用地域

新：第2種住居地域

## ○高度地区の変更

旧：第2種高度地区

新：指定なし

**3. これまでの経緯**

◆令和5年11月22日：第51回都市計画審議会（報告）

◆令和6年2月6日～

令和6年2月10日：計画案の縦覧（意見の提出なし）

**4. 今後の主な手続き（予定）**

◆令和6年2月29日：第52回都市計画審議会（諮問）

◆令和6年3月：用途地域及び高度地区の変更告示

## 大津湖南都市計画用途地域の変更案（栗東市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

赤字は変更後を示す。

種 類	面 積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備 考 (%)
第一種低層住居専用地域	約 41.8ha	80%	50%	1.0m	—	10m	2.9
第二種低層住居専用地域	約 14.3ha	150%	60%	—	—	12m	1.0
第一種中高層住居専用地域	約 132.9ha	200%	60%	—	—	—	9.2
第二種中高層住居専用地域	約 246.2ha 約 252.5ha	200%	60%	—	—	—	17.1 17.5
第一種住居地域	約 231.1ha	200%	60%	—	—	—	16.0
第二種住居地域	約 206.5ha 約 200.2ha	200%	60%	—	—	—	14.3 13.9
準住居地域	約 — ha	—	—	—	—	—	0.0
田園住居地域	約 — ha	—	—	—	—	—	0.0
近隣商業地域	約 86.5ha	200%	80%	—	—	—	6.0
	約 24.5ha	300%	80%	—	—	—	1.7
小計	約 111.0ha						7.7
商業地域	約 15.5ha	400%	80%	—	—	—	1.1
	約 16.4ha	500%	80%	—	—	—	1.1
小計	約 31.9ha						2.2
準工業地域	約 0,143.4ha	200%	60%	—	—	—	10.0
工業地域	約 0,241.4ha	200%	60%	—	—	—	16.8
工業専用地域	約 40.3ha	200%	60%	—	—	—	2.8
合 計	約 1,440.8ha						100.0

「種類、位置および区域は計画図表示のとおり

理 由

別添理由書のとおり

# 大津湖南都市計画用途地域の変更案（栗東市決定）

## 理由書

### 1. 上砥山

本地区が含まれる栗東トレーニング・センターは、日本中央競馬会（JRA）が競走馬の調教を実施する施設として、昭和44年に開場して以来、50年以上にわたり西日本における競走馬の管理・調教のための主要な事業場として運営されています。敷地内には事業場としての施設のほか、従業員の宿舎や共同住宅も備えており、住宅地としての側面もあります。

また、第四次栗東市都市計画マスタープランにおいて「本市産業の一翼を担うとともに、多様な交流の場でもあり、周辺も含めた良好な環境を維持するとともに、競走馬を調教するうえで望ましい環境づくりに努める。」と位置付けているところです。

しかし、開場から50年を経て、既存施設の老朽化が問題となっており、施設管理者である日本中央競馬会が計画的な更新を検討していますが、敷地の拡大が不可能な中、栗東トレーニング・センターの敷地全体で土地利用の見直しを行い、事務所、寄宿舍、共同住宅およびその他の施設からなる各機能を稼働させつつ建築物の更新を図ろうとする際、本地区の用途および容積率の制限が支障になっています。

本市としては、既存住居の環境を維持しつつ地域の健全な発展と更新を促し、併せて第四次栗東市都市計画マスタープランに示す市街地の将来像を実現するために、本地区の用途制限および容積率の制限を見直すことが適切であるものと考えられますので、周辺の用途地域の指定状況及び将来の土地利用を勘案し、本地区の用途地域を第二種中高層住居専用地域から第二種住居地域へ変更するものです。

## 大津湖南都市計画高度地区の変更案（栗東市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

赤字は変更後を示す。

種類	面積	建築物の最高限度又は最低限度	備考
第1種高度地区	約 132.9ha	建築物の高さは、15mを超えてはならない。 北側斜線の勾配 0.6/1 以上のほか規定書のとおり	
第2種高度地区	約 241.2ha 約 247.5ha	建築物の高さは、20mを超えてはならない。 北側斜線の勾配 0.6/1 以上のほか規定書のとおり	
合計	約 374.1ha 約 380.4ha		

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

### 理由

栗東市では、住居系土地利用の専用度の高い市街地における日照、通風、電波障害等の生活環境の保全、さらには防災、都市景観の保全・創出を図るため、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域に高度地区を定めている。用途地域の変更に合わせて高度地区を変更する。