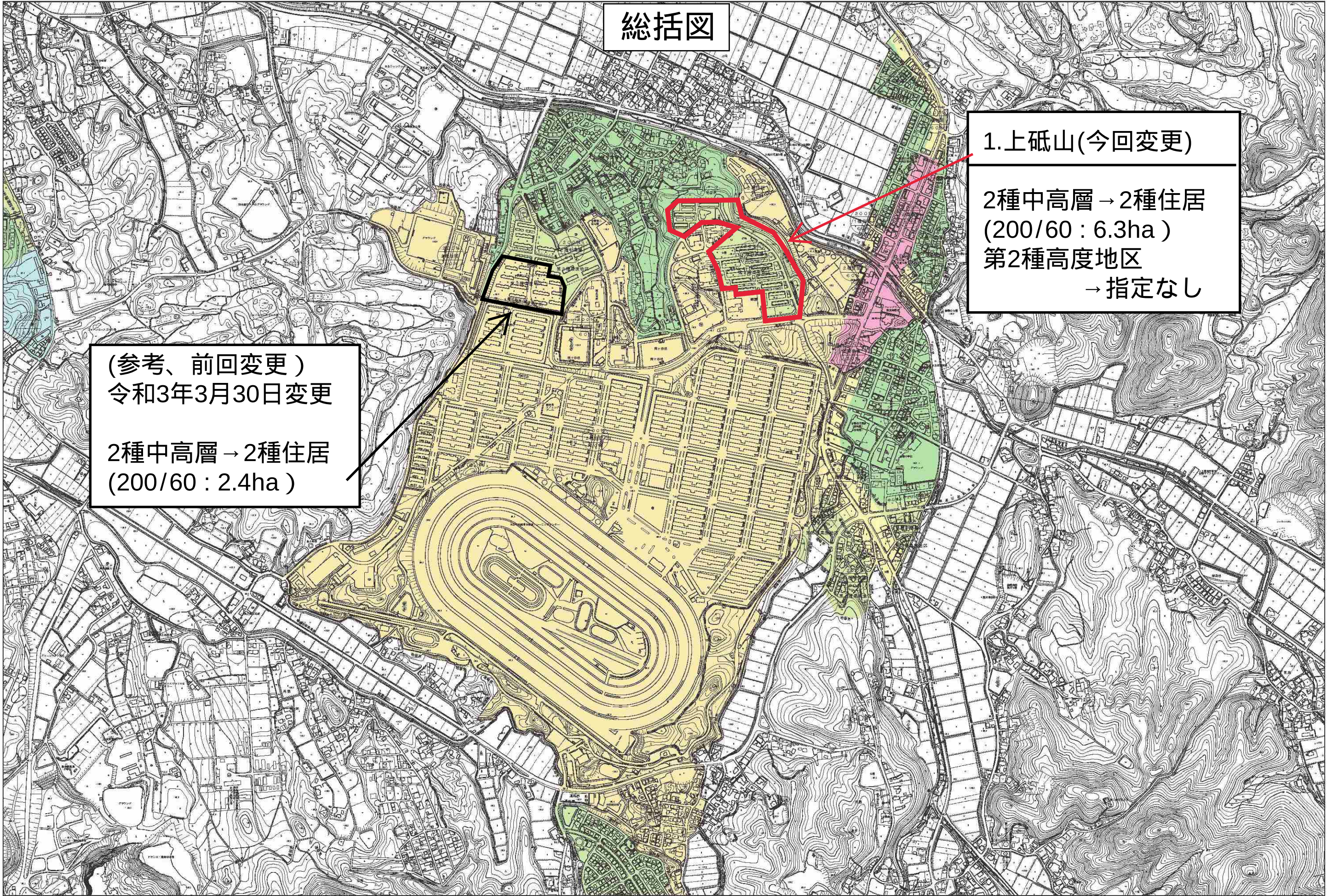




大津湖南都市計画用途地域及び高度地区の変更

(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・センターについて、第四次栗東市都市計画マスタープランでは、本市産業の一翼を担うとともに、全国的にも知名度の高い施設で周辺も含めた良好な環境を維持するとともに、施設特性に配慮しつつ、魅力の向上を図り、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しています。

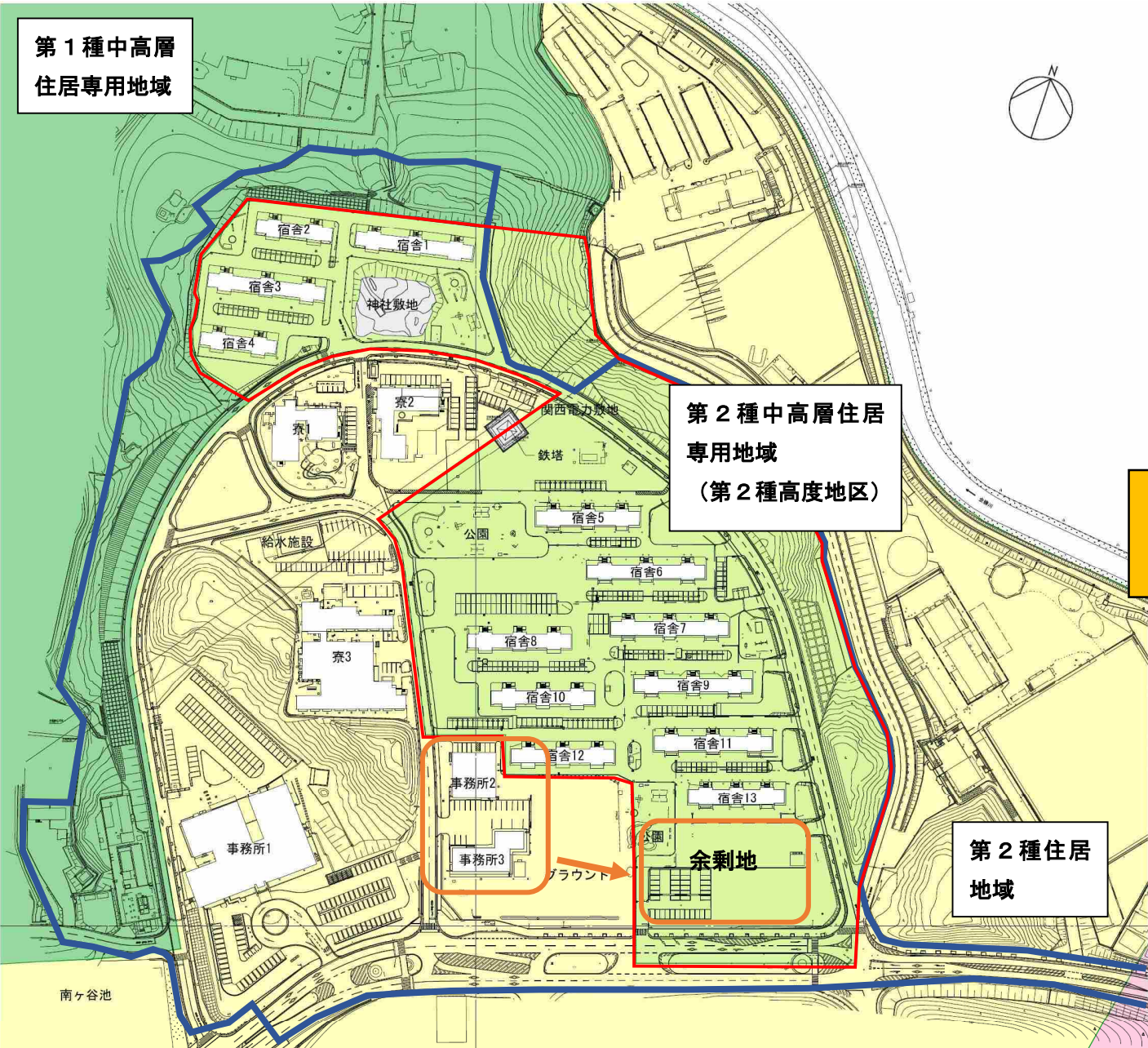
こういった位置づけのある栗東トレーニング・センターについては、昭和44年に開場後50年以上が経過し老朽化が進んでいることから、施設の更新計画を立てられています。しかしながら、新たな敷地拡大が難しく、現位置での改築も困難であるため、旧施設を稼働させながら新施設を建築し、ローテーションで更新することが基本となります。

この更新計画を実施するには、現在の第二種中高層住居専用地域の床面積の制限及び、第二種高度地区の高さの制限が課題となるため、用途地域及び、高度地区の変更について、栗東トレーニング・センターより依頼がありました。

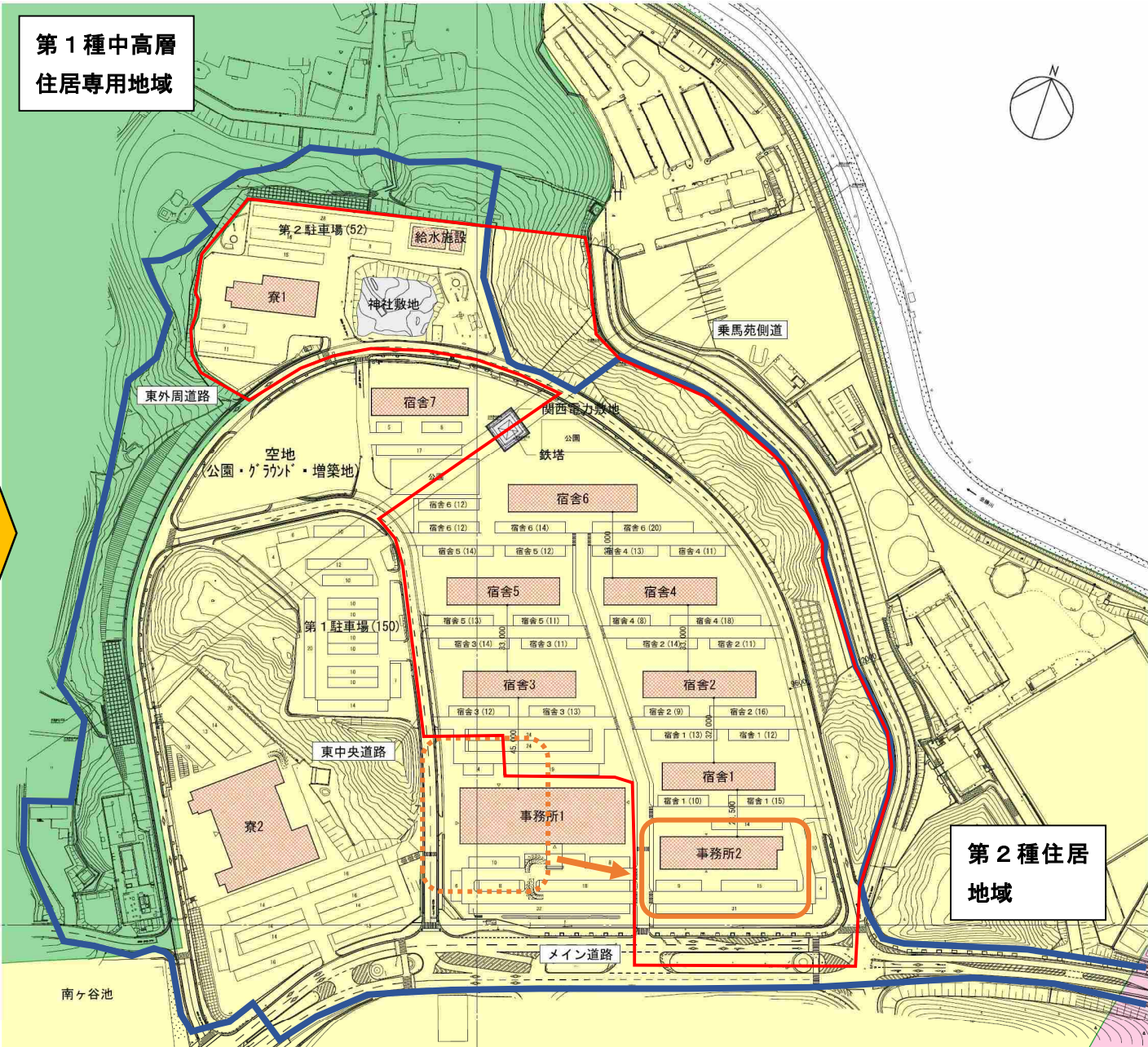
本市においても提出された依頼内容を踏まえ、周辺の用途地域の指定状況及び、将来の土地利用を勘案し、用途地域を変更することが妥当であると判断することから、第二種中高層住居専用地域を第二種住居地域に変更し、高度地区を解除するものです。

施設の更新に係る用途地域の変更内容(※用途地域を変更した場合の現段階での案であり、施設の更新内容は確定していない)

施設更新前（現況）



施設更新後（予定）



凡例	第1種中高層住居専用地域 第1種高度地区（15m）	第2種中高層住居専用地域 第2種高度地区（20m）	第2種住居地域	近隣商業地域	計画敷地	用途地域変更 対象区域
----	------------------------------	------------------------------	---------	--------	------	-------------

○用途地域変更の理由

- ① 宿舍老朽化のため、現状 5 階建て 13.9m の宿舍を住環境（エレベーターなし）や防災の観点から 20m 超に更新したいが、第 2 種中高層住居専用地域には第 2 種高度地区を設定してるため 20m の高さ制限があります。したがって、第 2 種住居地域へ用途変更することと合わせ、第 2 種高度地区の解除を行う。
- ② 事務所 2 は現在の事務所 2、3 を統合して移設するため、床面積は 1,950 m² を予定しています。しかし、余剰地である第 2 種中高層住居専用地域は床面積 1,500 m² 以下という制限があるため、第 2 種住居地域へ用途変更を行う。

○今後のスケジュール

- ・ 令和 5 年 11 月 22 日 都市計画審議会（協議）
- ・ 令和 6 年 1 月 地区計画案の縦覧
- ・ 令和 6 年 2 月 都市計画審議会（諮問）
- ・ 令和 6 年 3 月 用途地域変更の告示

用途地域別の制限の違い（参考）	第 2 種中高層住居専用地域 （第 2 種高度地区）	第 2 種住居地域
高さ制限	20m	制限無し
建築できる事務所の規模	1,500 m ² 以下	制限無し
建築できる店舗、飲食店の規模	1,500 m ² 以下	10,000 m ² 以下
建築できる公益施設（学校、図書館等）	制限無し	制限無し