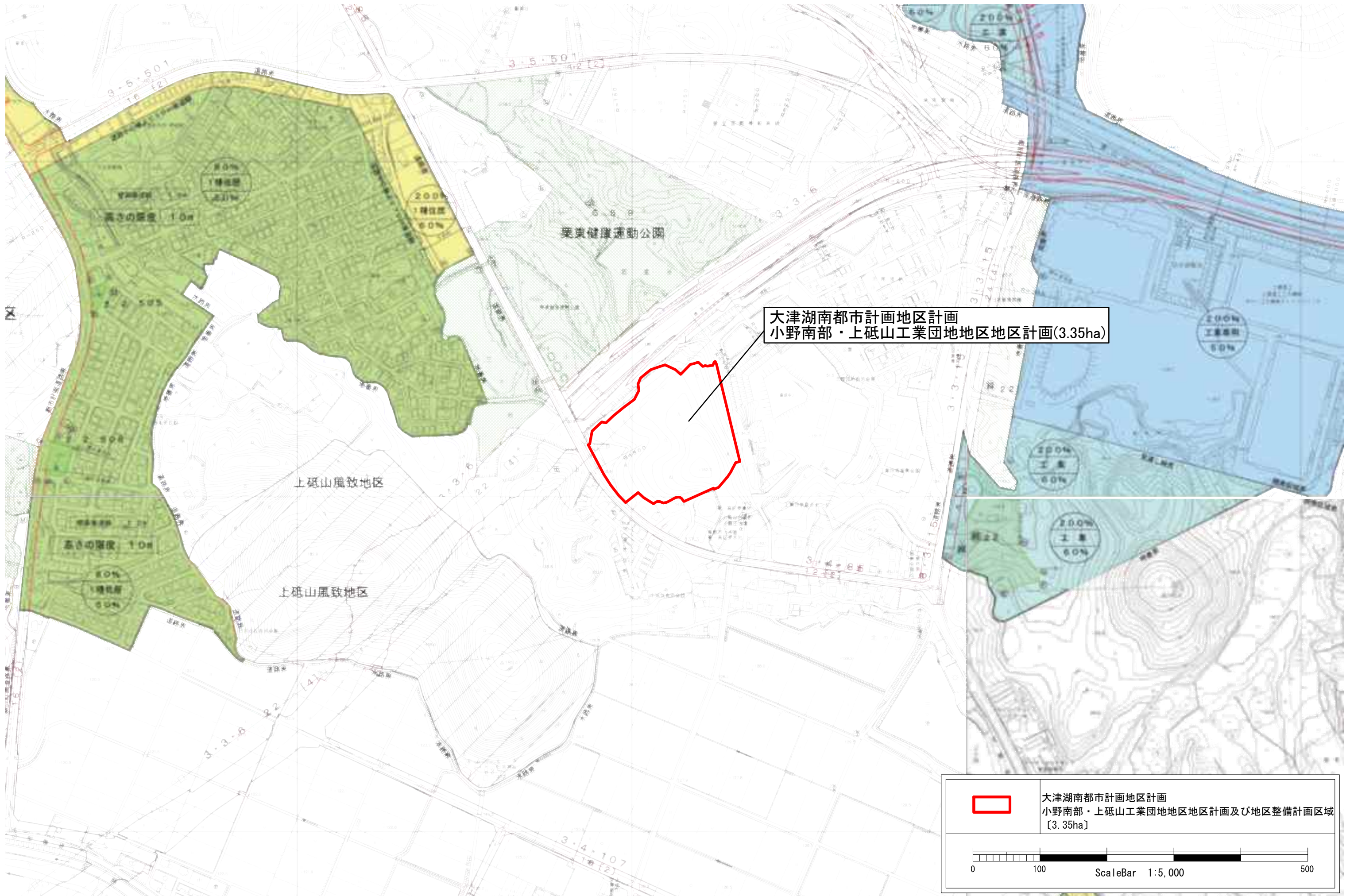


総括図

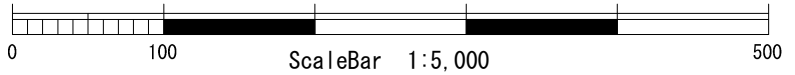
N



大津湖南都市計画地区計画
 小野南部・上砥山工業団地地区地区計画(3.35ha)



大津湖南都市計画地区計画
 小野南部・上砥山工業団地地区地区計画及び地区整備計画区域
 [3.35ha]



市街化調整区域における地区計画 概要(小野南部・上砥山工業団地地区地区計画)

1. 申し出地区概要

- 1) 地区計画名称 小野南部・上砥山工業団地地区地区計画
- 2) 申し出者 小野南部・上砥山工業団地地区まちづくり委員会
- 3) 地区面積 約 3.35ha
- 4) 区域区分 市街化区域 ・ 市街化調整区域
- 5) 地権者数 3人(全員同意済み)

2. 都市計画の変更内容

○調整池の位置の変更

開発工事において発生する切土量の削減を行う関係から、地盤の高さが上がることによって、調整池の位置を変更します。また、それに伴い緑地の位置を変更します。

○日本標準産業分類の改定に伴う、地区計画の引用元の変更

日本標準産業分類が改定されたことに伴い、引用元を以下のように変更します。

旧：「平成 25 年総務省告示第 405 号」

新：「統計法（平成 19 年法律第 53 号）第 2 条第 9 項に規定する統計基準として定められたもの」

3. これまでの経緯

- ◆令和 4 年 10 月 5 日 : 地区計画等の案等に関する申し出（当初）
- ◆令和 5 年 3 月 28 日 : 第 48 回都市計画審議会（諮問）
- ◆令和 5 年 4 月 28 日 : 地区計画決定告示
- ◆令和 5 年 9 月 20 日 : 地区計画等の案等に関する申し出（変更）
- ◆令和 5 年 11 月 22 日 : 第 51 回都市計画審議会（報告）
- ◆令和 6 年 1 月 17 日～
令和 6 年 1 月 31 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 月下旬 : 地区計画決定(変更)

土地利用計画図

調整池と緑地の位置
の変更（変更前）

凡 例		
—	地区計画区域	3.35ha
	地区整備計画区域	
地区の区分	工業流通業務地区	
地区施設	道路	
	緑地	
	その他公共空地 (調整池)	

大津湖南都市計画地区計画
小野南部・上砥山工業団地地区地区計画
及び地区整備計画区域 (3.35ha)

304番2最北端

地区計画区域最西端

壁面後退線

303番3、304番2及び310番4の
土地と接する地区計画区域界



A3 1:1250

土地利用計画図

調整池と緑地の位置
の変更（変更後）

凡 例		
—	地区計画区域	3.35ha
	地区整備計画区域	
地区の区分	工業流通業務地区	
地区施設	道路	
	緑地	
	その他公共空地 (調整池)	

大津湖南都市計画地区計画
小野南部・上砥山工業団地地区地区計画
及び地区整備計画区域 (3.35ha)

304番2最北端

地区計画区域最西端

壁面後退線

303番3、304番2及び310番4の
土地と接する地区計画区域界

A3 1:1250

大津湖南都市計画地区計画（案）

大津湖南都市計画小野南部・上砥山工業団地地区地区計画を次のように変更する。

名 称	小野南部・上砥山工業団地地区地区計画	
位 置	栗東市小野字鴨ヶ池 10 番 1 外 14 筆	
面 積	約 3.35 ha	
地区計画の目標	<p>本地区は JR 草津線手原駅から約 2.2 km に位置し、地区南側は県道 55 号線（W=12m）に面しており、国道 1 号バイパス栗東水口道路へスムーズに乗入でき、名神高速道路栗東湖南インターチェンジから約 0.7 km、栗東インターチェンジから約 1.4 km で、交通利便性の高い地区である。加えて、国道 1 号バイパス栗東水口道路（小野～上砥山区間）及びその先線の都市計画道路山手幹線の施行後は全方面へのアクセスが極めて良好な地区となる。</p> <p>こうした立地条件を踏まえ、地域においては、新たな企業立地の場及び就労の場として地域の発展と活性化を担う土地利用が期待されている。よって、工場の土地利用を推進するとともに、住工の混在がなく、良好な事業環境を確保し、周辺環境や景観との調和を図りつつ計画的な工業団地を形成することを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	生産型工場及び高い交通利便性を活かした流通業務施設が立地し、周辺環境や景観と調和がとれた緑豊かで利便性の高い工業地区の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	安全かつ効率的な交通処理を図るため工業団地内道路や交通安全対策施設を適切に配置する。また、周辺環境に配慮し、外周に緑地を配置すると共に、雨水排水流出抑制施設（調整池）を適切に配置する。
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標に基づいた適正な土地利用を図るために、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態・意匠の制限、緑化率の最低限度、垣又はさくの構造の制限を定める。

地区整備計画	地区施設の配置および規模	道路	幅員 10m 、延長約 76m	
		緑地	面積約 1,810 m ² 緑地内に垣又はさくを設置する場合は、高さは 2.0m以内かつ透過率 50%以上のものとする（土塀、コンクリート塀又は板塀を設置してはならない。）。ただし、生垣又は地盤面から天端高 0.6m以下のフェンスの基礎石（コンクリート、ブロック等）はこの限りではない。	
		その他公共空地	調整池 2 箇所	
	地区の区分の名称		工業流通業務地区	
	地区の区分の面積		約 3.09 ha	
	建築物の制限に関する事項	建築物の用途の制限	<p>建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 工場 2 流通業務市街地の整備に関する法律（昭和 41 年法律第 110 号）第 2 条第 1 項に規定する流通業務施設 3 倉庫（日本標準産業分類 （平成 25 年総務省告示第 405 号）（統計法（平成 19 年法律第 53 号）第 2 条第 9 項に規定する統計基準として定められたもの）に規定する大分類に掲げる業種のうち、農業、林業、漁業、鉱業、採石業、砂利採取業、建設業、製造業、電気・ガス・熱供給・水道業、情報通信業、運輸業、郵便業を営む事業所の用に供するものに限る。） 4 事務所（日本標準産業分類に規定する大分類に掲げる業種のうち、農業、林業、漁業、鉱業、採石業、砂利採取業、建設業、製造業、電気・ガス・熱供給・水道業、情報通信業、運輸業、郵便業を営む事業所の用に供するものに限る。） 5 前各項の建築物に附属するもの 	
建築物の容積率の最高限度		200%		
建築物の建ぺい率の最高限度		60%		
建築物の敷地面積の最低限度		1,000 m ² (ただし、事務所は、200 m ²)		

	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、地区計画区域界（栗東市上砥山字吉田 303 番 3、304 番 2 及び 310 番 4 の土地と接する境界に限る。）から 10m 以上とする。
	建築物等の高さの最高限度	<p>1 31m</p> <p>2 建築物（フェンス等透視可能なさを除く。以下同じ。）の各部分の高さは、地区計画区域境界線（地区計画区域の南に面する部分のうち地区計画区域の最西端から栗東市字吉田 304 番 2 の土地の最北端の部分に限る。ただし、地区計画区域が県道上砥山上鈎線に接している場合は前面道路の反対側の境界線とする。以下同じ。）からの水平距離が 20m 以下の範囲内においては、当該部分から地区計画区域境界線までの水平距離に 1.25 を乗じて得たもの以下とする（以下「地区斜線制限」という）。ただし、次に定める基準に適合する建築物については、この限りではない。</p> <p>(1) 当該建築物の敷地の地盤面の高さにある次に定める位置を想定半球の中心として算定する天空率が、当該建築物と同一の敷地内の同一の地盤面において地区斜線制限に適合するものとして想定する建築物の当該位置を想定半球の中心として算定する天空率以上であること。</p> <p>ア 当該建築物の敷地に面する地区計画区域境界線部分の両端上の位置</p> <p>イ アの位置の間の境界線の延長が 5m 以内の間隔で均等に配置した位置</p> <p>(2) 当該建築物の地区計画区域境界線からの後退距離が、前号の地区斜線制限適合建築物と同一の地区斜線制限適合建築物の地区計画区域境界線からの後退距離以上であること。</p>
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>(1) 建築物等は、周辺の景観および街並みと調和する形態、意匠とする。</p> <p>(2) 建築物等は、派手な色彩を避け、周辺環境に配慮した落ち着いた色調とする。</p>
	建築物の緑化率の最低限度	敷地面積の 20% 以上 ※緑地面積算定基準は栗東市景観計画に基づく。
	垣又はさくの構造の制限	<p>地区計画区域内道路と県道上砥山上鈎線との境界点から 4m の範囲までに垣又はさく（門扉及びこれに附属する部分を除く。）を設ける場合は、次の各号の全てを満たすものとする。</p> <p>(1) 高さは 2.0m 以下のものとする。</p> <p>(2) 構造はフェンス等で透視可能なものとする（土塀、コンクリート塀又は板塀にしてはならない。）。</p> <p>ただし、地盤面から天端高 0.6m 以下の上記フェンスの基礎石（コンクリート、ブロック等）は、この限りでない。</p>

○「区域及び地区整備計画は計画図表示のとおり」

○理由

本地区は令和 5 年 4 月 28 日に地区計画の都市計画決定を行ったが、地区施設である調整池の配置に変更が生じたため、地区計画の変更を行うものである。

また、統計法第二十八条の規定に基づき、統計基準として日本標準産業分類を定める件（令和 5 年総務省告示第 256 号）により、日本標準産業分類が改定されたことに伴い、日本標準産業分類の引用部分を変更する。