

都市計画法第34条第12号区域の指定 （六地蔵工業団地二期地区）について

1. 法第34条第12号（工業流通業務地区）について

（1）制度概要

- ・本制度は、大津湖南都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において「概ね10年以内に整備又は実施を予定する地区（特定保留地）」を対象とし、当該区域が栗東市都市計画マスタープランにおいて「工業流通業務地」に位置付けられていることや、周辺の市街化を促進するおそれがないことを条件に、条例で定める用途に限り、市街化調整区域で規制されている建築行為について特例的に許可を受けられる制度です。

（2）条例で定める建築可能な用途

- ・自己業務用の工場または流通業務施設

（3）これまでの取組

【資料2】

- ・令和3年度から「2地区」を指定

（4）市条例上の取扱い

- ・栗東市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第5条第2項の規定により、新たに区域を指定することについて、栗東市都市計画審議会の意見を聴くもの。

2. 今回の指定箇所について

（1）新たに指定する区域

【資料3】

- ・六地蔵工業団地二期地区

（2）経過

- ・令和7年6月 開発計画事前審査願提出
- ・令和7年8月～ 開発許可等事前審査結果に基づき、事業者による地元説明や関係部署との協議
- ・令和8年4月 事業者から区域指定についての申し出

（3）指定基準への適合

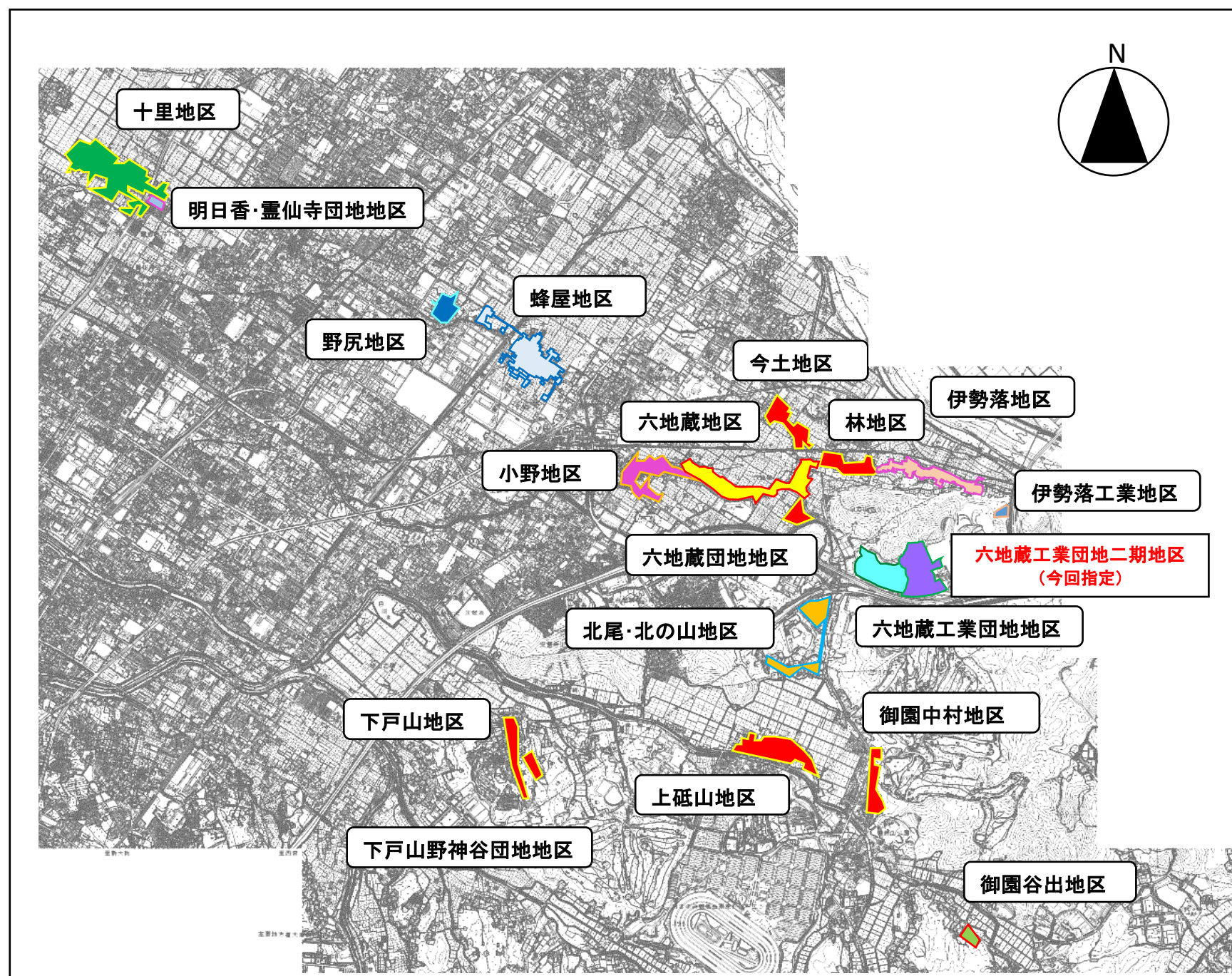
【資料4】

- ・法第34条第12号指定基準「6項目」の適合

（4）今後の予定

- ・令和8年5月 都市計画審議会において意見聴取
- ・令和8年6月 環境建設常任委員会、議会説明会において区域指定について報告
- ・令和8年6月 区域指定の告示

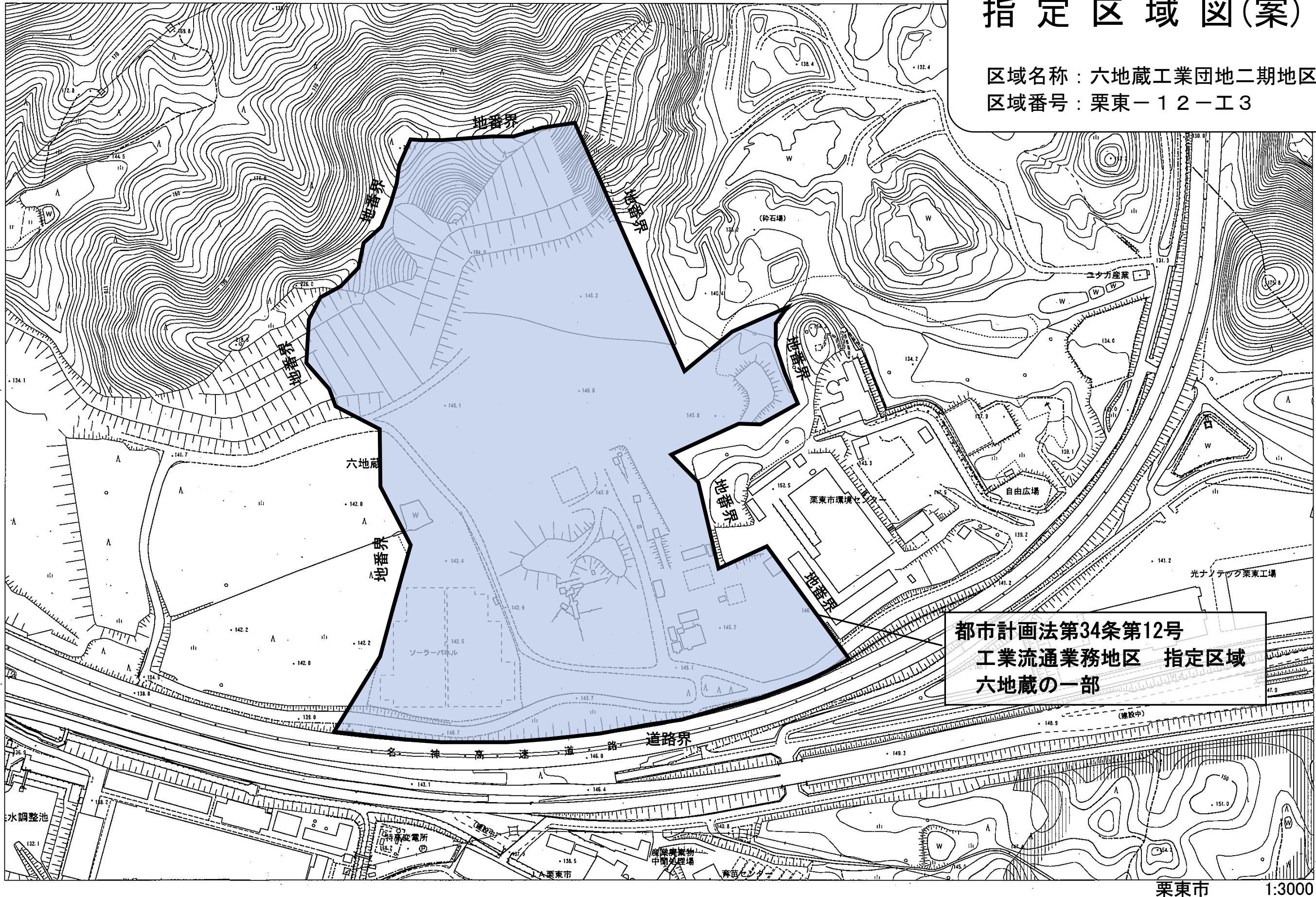
都市計画法第34条第11号・第12号指定区域 総括図



指定区分	区域	指定日	対象地区
11号		H16.3.30 R4.4.1 (変更) R5.4.28 (変更)	北尾・北の山
		H26.10.1	今土、林、六地藏団地 下戸山 下戸山 (野神谷団地) 上砥山、御園中村
		H27.3.31	小野
		H30.11.1	野尻
		R6.4.1	伊勢落
		R7.4.1	六地藏
		R7.12.26	蜂屋
1 2号 (住宅地区)		H16.3.30	明日香・霊仙寺団地
		H26.10.1	十里
		H26.10.1 R4.4.1 (変更)	御園谷出
1 2号 (工業流通業務地区)		R3.4.1	六地藏工業団地
		R5.4.1	伊勢落工業
		R8.6 (予定)	六地藏工業団地二期

指 定 区 域 図(案)

区域名称：六地藏工業団地二期地区
区域番号：栗東－１２－工３



都市計画法第34条第12号
工業流通業務地区 指定区域
六地藏の一部

都市計画法第 34 条第 12 号指定基準への適合について

1. 区域指定の目的

民間開発による東部地区（特定保留地）の整備促進を図るため、市条例において特定保留地を「工場流通業務地区」として都市計画法第 34 条第 12 号の指定ができる区域に位置付け、工場または流通業務施設の建築を目的として行う開発行為（建築行為）について、区域指定をおこなう。

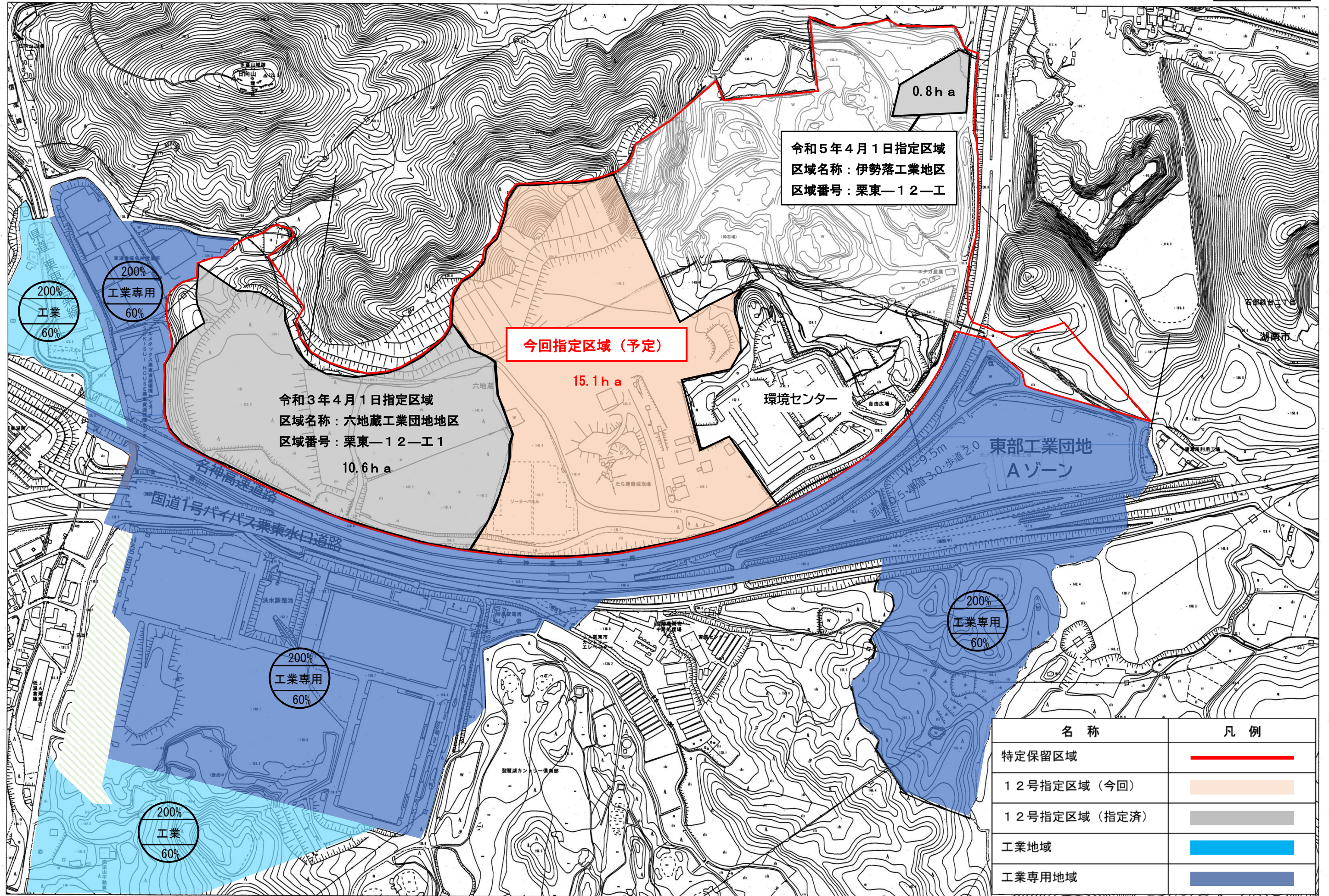
2. 六地蔵工業団地二期地区における市条例への適合について

	指定基準	適合状況	判定
①	都市計画における特定保留地の区域内	特定保留地の区域内に存する。	適
②	都市計画マスタープランにおいて工業流通業務地に位置付けた区域	都市計画マスタープランにおいて、計画的な工業流通業務地の形成を図る市街地拡大予定地区内に存する。	適
③	周辺の市街化を促進するおそれがない区域	周辺は市街化区域や既存の宅地、または特定保留地に囲まれており、区域を指定しても問題ない区域に存する。	適
④	災害危険区域、地滑り防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域を含まない土地の区域	各土砂災害の危険区域を含んでいない区域となっている。	適
⑤	溢水、湛水等による災害の発生のおそれのある区域を含まない土地の区域	溢水、湛水の危険区域を含んでいない区域となっている。	適
⑥	浸水被害防止区域、浸水警戒区域、想定最大規模降雨に基づく想定浸水深が 3.0m 以上の土地を含まない土地の区域	想定浸水深 3.0m 以上の危険区域を含まない区域となっている。	適

大津湖南都市計画 計画図（特定保留区域図）

参考資料

N



500m