

大津湖南都市計画区域区分 総括図

大津湖南都市計画図 (栗東市)

栗東市

栗東1 北中小路A地区 3.8ha

栗東5 北中小路B地区 13.6ha

栗東3 小野亥之子地区 2.4ha

栗東2 小野下茂中地区 1.2ha

栗東6 六地藏・伊勢落地区 55.3ha (特定保留)

栗東4 六地藏地区 14.3ha

大津湖南都市計画図(栗東市) 面積表

区分	面積(ha)	用途
栗東1	3.8	住宅
栗東2	1.2	住宅
栗東3	2.4	住宅
栗東4	14.3	住宅
栗東5	13.6	住宅
栗東6	55.3	特定保留
計	89.6	

大津湖南都市計画図(栗東市) 土地利用状況表

区分	用途	面積(ha)	割合(%)
栗東1	住宅	3.8	100
	商業	0.0	0
	工業	0.0	0
	農林	0.0	0
栗東2	住宅	1.2	100
	商業	0.0	0
	工業	0.0	0
	農林	0.0	0
栗東3	住宅	2.4	100
	商業	0.0	0
	工業	0.0	0
	農林	0.0	0
栗東4	住宅	14.3	100
	商業	0.0	0
	工業	0.0	0
	農林	0.0	0
栗東5	住宅	13.6	100
	商業	0.0	0
	工業	0.0	0
	農林	0.0	0
栗東6	特定保留	55.3	100
	住宅	0.0	0
	商業	0.0	0
	工業	0.0	0

大津湖南都市計画図(栗東市) 土地利用状況表(続き)

区分	用途	面積(ha)	割合(%)
栗東6	特定保留	55.3	100
	住宅	0.0	0
	商業	0.0	0
	工業	0.0	0

変更区域

総括図 1/20,000

大津湖南都市計画用途地域 総括図

大津湖南都市計画図（栗東市）

栗東市

大津湖南都市計画図（栗東市）

用途地域	面積（㎡）	面積（ha）	人口（人）	人口密度（人/ha）
1 北中小路A地区 調整区域	38,000	3.8	200	60
2 小野下茂中地区 調整区域	12,000	1.2	200	60
3 小野亥之子地区 調整区域	24,000	2.4	200	60
4 六地藏地区 調整区域	143,000	14.3	200	50
5 北中小路B地区 調整区域	136,000	13.6	200	60

大津湖南都市計画図（栗東市）

用途地域	面積（㎡）	面積（ha）	人口（人）	人口密度（人/ha）
1 北中小路A地区 調整区域	38,000	3.8	200	60
2 小野下茂中地区 調整区域	12,000	1.2	200	60
3 小野亥之子地区 調整区域	24,000	2.4	200	60
4 六地藏地区 調整区域	143,000	14.3	200	50
5 北中小路B地区 調整区域	136,000	13.6	200	60

大津湖南都市計画図（栗東市）

用途地域	面積（㎡）	面積（ha）	人口（人）	人口密度（人/ha）
1 北中小路A地区 調整区域	38,000	3.8	200	60
2 小野下茂中地区 調整区域	12,000	1.2	200	60
3 小野亥之子地区 調整区域	24,000	2.4	200	60
4 六地藏地区 調整区域	143,000	14.3	200	50
5 北中小路B地区 調整区域	136,000	13.6	200	60

変更区域

総括図 1/20,000

大津湖南都市計画地区計画

大津湖南都市計画北中小路工業団地地区計画を次のように決定する。

名 称		北中小路工業団地地区計画
位 置		栗東市北中小路字上八反田、字八田、字北ヤタス、字五反田、字横田、字下八反田、字北川向の全部及び字芝起シ、字丸目、字中川向、字南川向、字六反田、字神宮寺、字四反田、字奥ヤタス、字桃田の各一部
面 積		約 13. 6ha
地 区 計 画 の 目 標		本地区は JR 栗東駅から北西約 1. 5km に位置し、守山市の古高工業団地（工業専用地域）に隣接している。地区南東側は市道北中小路 1 号幹線（W=16. 0 m）に面しており、幹線道路である都市計画道路大津湖南幹線等にも近接し、交通利便性の高い地区である。加えて、地区北東側は計画決定されている都市計画道路大門野尻線（W=16. 0m）に接しており、当道路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。 また、第六次栗東市総合計画等においては、新たな産業機能の集積を促進する産業拠点として位置付けられており、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。 こうした立地条件を活かし、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するとともに、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。
区域の整備・開発及び保全の方針	土 地 利 用 の 方 針	大規模な研究開発型工場、生産型工場が立地し、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と南東側の幹線道路沿線に周辺環境と調和を図る沿道地区の形成を図る。
	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を適切に配置する。また、周辺営農環境に配慮し、外周に緑地を配置すると共に、既存農業用排水路機能を保全するための水路を適切に配置する。
	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 9.0m 、延長約 1,240m	
		緑 地	面積約 4,000 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 1 箇所	
	地区の区分の名称		工業地区	沿道地区
	地区の区分の面積		約 9.1ha	約 1.5ha
	建築物の制限に関する事項	建築物等の用途の制限	建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。 1 工場 2 倉庫 3 事務所 4 前 3 項の建築物に附属するもの	建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。ただし、建築基準法別表第 2 に規定する準工業地域内に建築してはならない建築物を除く。 1 工場 2 倉庫 3 事務所 4 店舗、飲食店又は展示場で、その用途に供する部分の床面積の合計が 1,000 m ² 以下のもの 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	3,000 m ²	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、次のとおりとする。 Ⅱ都市計画道路大門野尻線計画線から 10m 以上 Ⅲ地区北西側の水路と緑地との境界線から 7.3m 以上（調整池北東側境界線から 20m 以内の範囲については 8.5m 以上）	市道北中小路 1 号幹線境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は 2 m 以上とする。

		建築物等の高さの最高限度	35m	
		建築物等の形態又は意匠の制限	Ⅱ 建築物等は、周辺の景観及び街並みと調和する形態、意匠とする。 Ⅲ 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。	
		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	地区北面及び西面の地区外道路（市道十里四ノ坪線、農道北の口二ノ坪線、都市計画道路大門野尻線）及び地区内の道路に面して垣又はさく（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。 Ⅱ 高さは 2.0m 以下のものとする。 Ⅲ 構造はフェンス等で透過率 50% 以上のものとする（土塀、コンクリート塀又は板塀にしてはならない。）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。	地区東面の地区外道路（市道北中小路 1 号幹線）及び地区内道路（市道北中小路 1 号幹線との境界から 4m の範囲まで）に面して垣又はさく（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。 Ⅱ 高さは 2.0m 以下のものとする。 Ⅲ 地区内道路と市道北中小路 1 号幹線との交差部の見通しを確保するため、構造はフェンス等で透視可能なもの（土塀、コンクリート塀又は板塀にしてはならない。）ただし、地盤面から天端高 0.6 m 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。

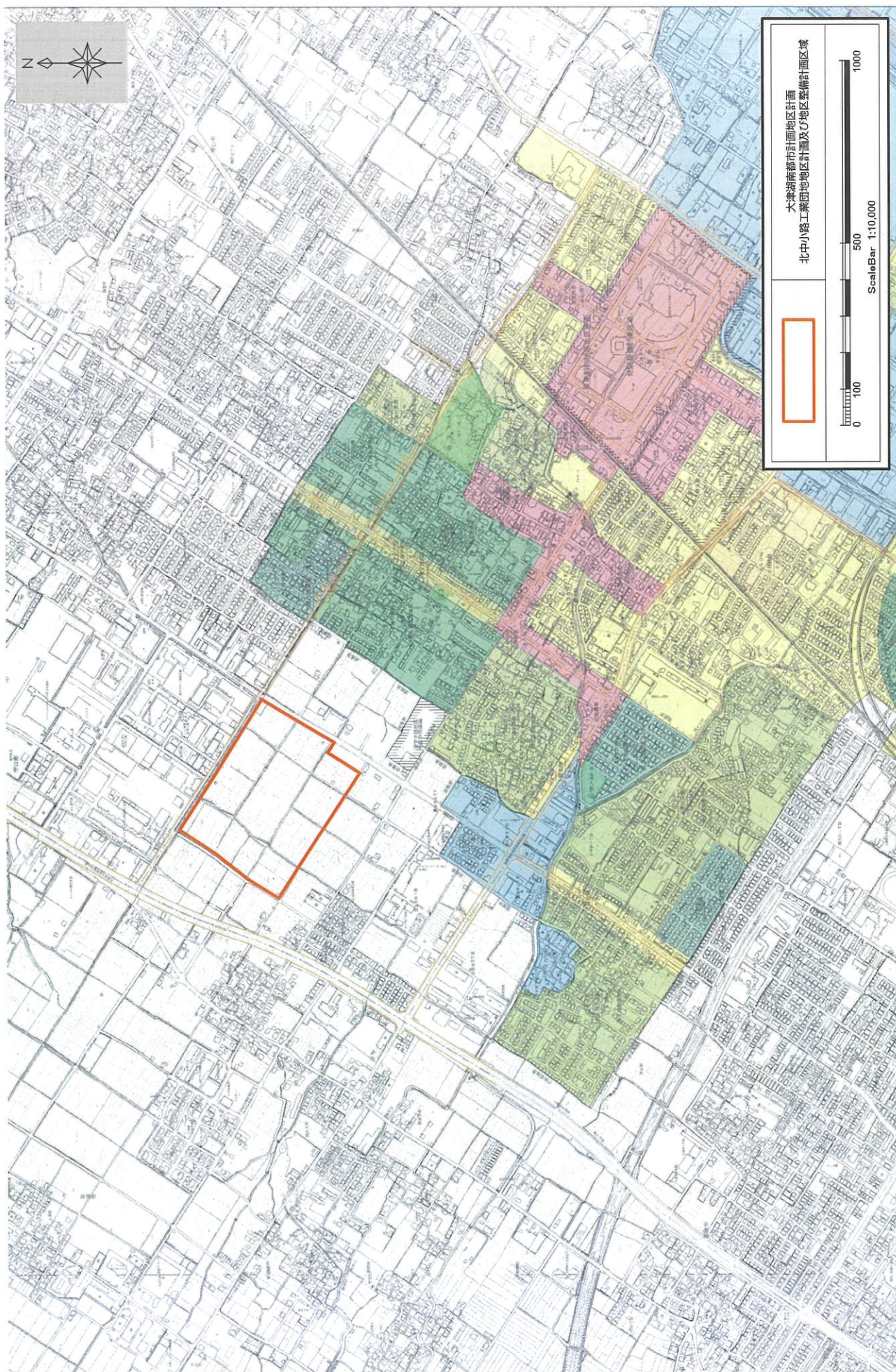
○「区域及び地区整備計画は計画図表示のとおり」

○理 由

本地区は JR 栗東駅から北西約 1.5km に位置し、守山市の古高工業団地（工業専用地域）に隣接している。地区南東側は市道北中小路 1 号幹線（W=16.0 m）に面しており、幹線道路である都市計画道路大津湖南幹線等にも近接し、交通利便性の高い地区である。加えて、地区北東側は計画決定されている都市計画道路大門野尻線（W=16.0m）に接しており、当道路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。また、第六次栗東市総合計画等においては、新たな産業機能の集積を促進する産業拠点として位置付けられており、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。

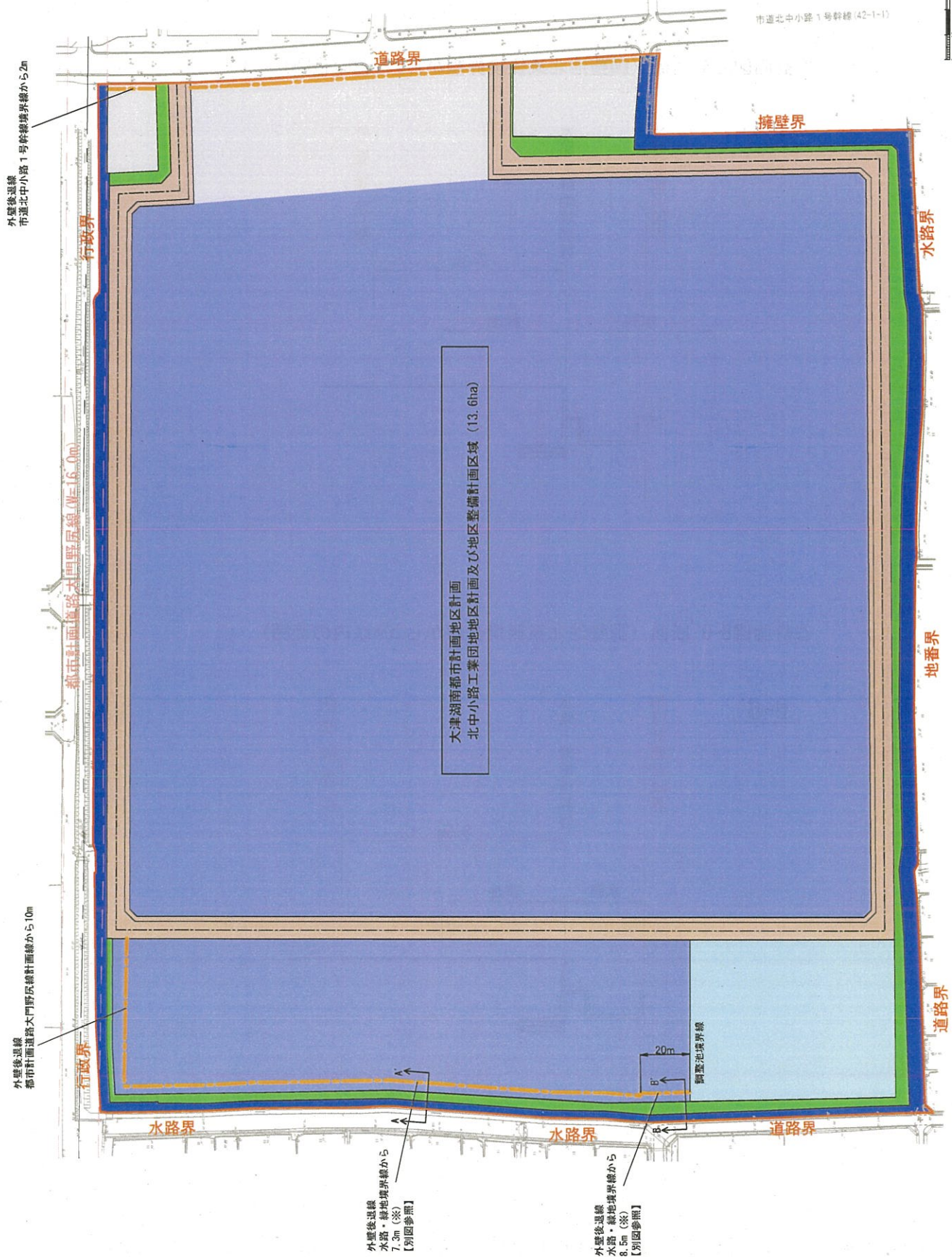
こうした立地条件を活かし、工場の土地利用を推進するとともに、住工の混在がなく、良好な事業環境を確保するとともに、周辺環境や景観との調和を図りつつ計画的な工業団地を形成するため、地区計画の都市計画決定を行うものである。

図 括 総



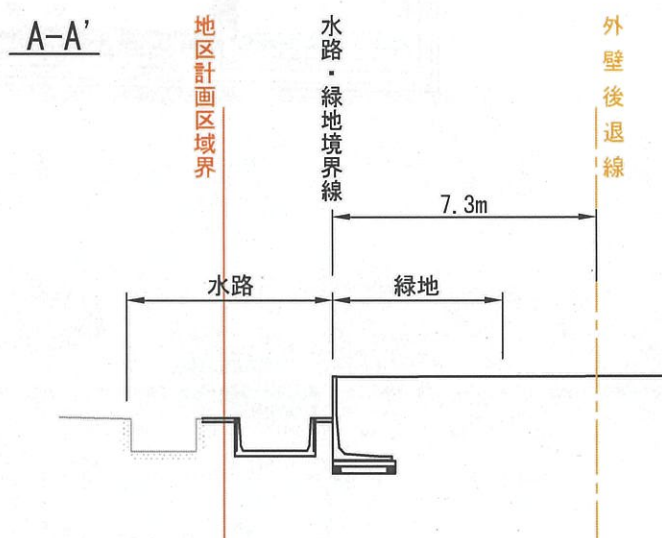
栗東市 1:10000

図 画 計 画

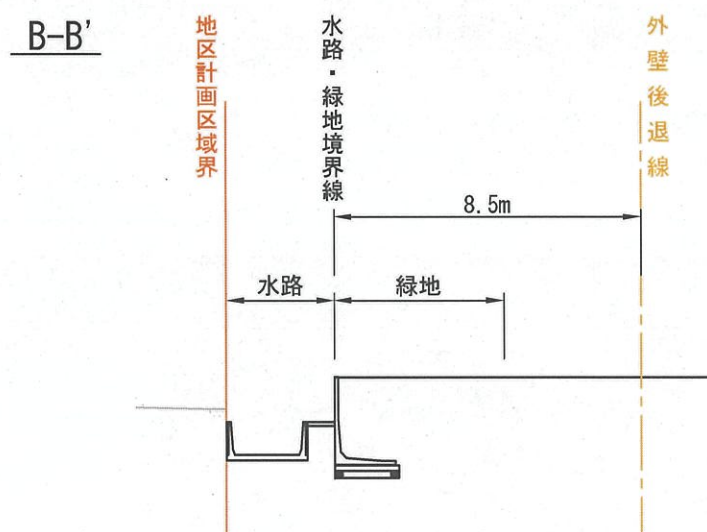


(※) 地区北西側の外圍後退線については、水路数（区域外・区域外両方の水路含む）中心線から10m以上の位置に設定している。

◎計画図A-A' 断面（調整池北東側境界線から20m超の範囲）



◎計画図B-B' 断面（調整池北東側境界線から20m以内の範囲）



(※) 外壁後退線については、水路敷（区域内・区域外両方の水路含む）中心線から10m以上の位置に設定している。

『議第1号 大津湖南都市計画用途地域の変更（案）』にかか
意見書の要旨と市の考え方【17条縦覧：R3.1.22～R3.2.5】（北中小路B地区）

意見の要旨	市は「総合計画」「国土利用計画」において、北中小路・十里地先を産業拠点としているが、周辺自治会及び周辺住民へ説明も行っていないければ合意も得ていない。また、大多数の住民が知らないパブリックコメントのみで住民への周知や意見募集を図るのではなく、影響を受ける全ての周辺自治会及び周辺住民に対して説明するべきです。また、都市計画マスタープランの改定にあたり、住民から意見を出力してもらい計画に反映させるために「まちづくり懇談会」を各地域3回開催されたが、住民から「田園風景が良く大切にしたい」「農地として保全し、将来的には市民が利用できる公園などの公共施設としてほしい」と意見を出していたが、3つの計画に「産業拠点」として位置付けた。 さらに、議事録を読む限り、審議会や市議会の場でも十分な議論がないままに3つの計画が改定されたように思われます。市は、当該地先を産業拠点として影響を受ける全ての周辺自治会や周辺住民に対して、十分な期間をとった上で説明責任を果たすべきであり、区域区分が決定し、後戻りできない状態になってからの説明ではなく、県等との協議を開始する前に説明すべきであり、周辺住民を置き去りにした都市計画のやり方が本場に正しいか、真剣に考えて頂きたい。
市の考え方	「総合計画」「国土利用計画」の改定においては、北中小路自治会役員及び地権者並びに十里自治会役員、十里自治会住民に市街化区域編入と工場立地計画がある旨の説明を行いながら、栗東市総合計画策定条例に基づき、総合計画審議会において審議し、パブリックコメントを実施するなど精査して取りまとめたうえで、議会議決を経て産業拠点への位置付けを行っております。 また、都市計画マスタープラン策定における「まちづくり懇談会」においては「田園風景が良い」という意見や「農地の保全よりも、計画的な土地利用を考えるべきではないか」など、様々なご意見を頂いた中で、大宝西地域 第3回地域別まちづくり懇談会において当地を「まちの活力や賑わいの創出に繋がる土地利用の検討」として取りまとめしております。その後の都市計画マスタープラン策定委員会や都市計画審議会においてもご意見を頂き、上位計画である「総合計画」「国土利用計画」との整合を図ることから「産業拠点」として位置付け、パブリックコメントなどの必要な手続きを経て適切に計画を策定しました。 尚、産業拠点の実現にあたっては、今後、市と事業者が連携を図り、周辺住民のご理解を得られるよう説明に努めてまいります。

『議第2号 大津湖南都市計画地区計画（北中小路工業団地）（案）』にかかる
意見書の要旨と市の考え方【17条縦覧：R3.1.22～R3.2.5】

意見の要旨	(地区計画1/4) 北中小路地先から十里地先にかけては優良農地であり、この土地を工業地に変えて産業機能の集積を図ることは、無秩序な市街地の拡大であり優良農地として適正に保全すべきと考えます。 この土地に工場を立地するのであれば、工業地区の面積を縮小し、地区内の十里地先側に少なくとも5haは市が緑地や公園として整備することを強く求めます。 また、地区計画の策定に際し、周辺自治会や周辺住民に対して法に基づき縦覧や意見書という形だけではなく、市は説明責任を果たすべきと考えます。 (地区計画2/4) 工場立地により最も影響を受ける近隣住民や自治会に事前の説明もなく、無謀な計画が実施されるとすれば混乱は必至となることから再考すべきである。 特に、北中小路地区から十里地区に通ずる既存の市道、農道、河川は全て抹消され、その一部が工場敷地の「隅」に追いやられており、下流の水田農業は不可能となることや干ばつ、洪水対策など河川管理にも重大な支障を及ぼします。 (地区計画3/4) 本計画案の工業団地の開発により、近隣住民の生活に及ぼす影響が多大と考えられます。本計画（案）の作成にあたり、近隣自治会や住民に詳細な事前の説明もなく進められており、本来あるべき姿に立ち返り、細部の明解な説明を求めます。 計画（案）作成にあたっては、事前に行われた住民参画の懇談会、会議等で充分議論検討をし、その意見を基に作成されるべきであり、会議、懇談会等の機会があるごとに、近隣住民や自治会の総意を聴く機会を設けて頂くよう、指摘、要望してきたが無いまま今日に至っています。 市は影響を受ける近隣住民や自治会に対して懇切丁寧な説明責任を果たし、住民の意見を聴く機会を設けて頂きたい。 (地区計画4/4) この地域は市街化調整区域（青地）であり、土地の用途変更がなければ工業団地として使用するこ とができないが、企業の要請に基づき2022年5月までに工場建設が可能となるよう、行政が無理・無 謀な計画を推進していると思われるので、本件は中止すべきです。 「東部まちづくり総合整備計画に位置付けられた地区」があるのに、なぜ、農業振興地域を開発に あててなのか。
-------	--

『議第 2 号 大津湖南都市計画地区計画（北中小路工業団地）（案）』にかかる 意見書の要旨と市の考え方【17条縦覧：R3.1.22～R3.2.5】	市の考え方 北中小路地区は、守山市域の古高工業団地の工業専用地域に隣接しており、連坦する工業地域と地区計画の設定により工業団地の整備を進めるものであるため、無秩序な市街化の拡大にはあたらないと考えております。 市が工業団地の整備に伴い5haの緑地や公園を整備することはできませんが、当該工業団地においては都市計画法の開発許可基準に基づいて必要な緑地（開発面積の3%以上）を確保する計画に加えて、工場を建てる際には工場立地法等に基づいて緑地の確保がなされます。 また、地区計画の策定に際しては、当該計画区域に隣接する十里自治会長及び守山市古高自治会長にも説明がされて同意を得られた北中小路まちづくり委員会からの申し出を基に計画し、縦覧の手続きを進めております。 今後、開発工事の前には本市開発指導要綱に基づいて、北中小路自治会をはじめ、隣接の十里自治会や古高自治会に対し、開発事業者から道路、河川、調整池等の詳細な計画の説明が行われることとなります。 また、東部地区の全体整備には相当の期間を要する一方で、北中小路地区は工業専用地域に隣接し、電力や工業用水等の既存ストックを活用できるとや都市計画道路等の交通の利便性が見込まれ、工業用地としての適性が高い土地であることから編入を行うことになったものです。 今後の開発行為にあたっては、事業者より周辺住民に対して十分説明や対応が行われるよう、市として指導し、確認してまいります。
--	---

令和3年2月19日

栗東市長 野村 昌弘 様

栗東市都市計画審議会
会長 野 嶋 慎



第43回 栗東市都市計画審議会の審議結果について（答申）

令和3年2月19日付けで諮問のありました議案第1号「大津湖南都市計画 用途地域の変更」及び議案第2号「大津湖南都市計画 地区計画の決定」につきまして、栗東市都市計画審議会条例第2条1項1号に基づき審議を行った結果、下記のとおり答申します。

記

【議案第1号】大津湖南都市計画 用途地域の変更について

大津湖南都市計画 用途地域の変更について、原案のとおりと答申します。

【議案第2号】大津湖南都市計画 地区計画の決定について

大津湖南都市計画 地区計画の決定について、以下の意見を付して、原案のとおりと答申します。

【付帯意見】

今後は、市、事業者が連携を図りながら、周辺住民や自治会に対して、理解が得られるよう説明に努めること。

都市計画法第34条第12号「工業流通業務地区」指定について

上位計画の位置付け

大津湖南都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、
第6次栗東市総合計画、第5次栗東市国土利用計画、第4次都市計画マスタープラン



特定保留地である

栗東市東部地区（六地藏・伊勢落地先）における新産業拠点の整備

本市及び東部地区を取り巻く状況・課題

市民サービスの維持が困難等

- ・新型コロナウイルス感染症の影響等により、本市財政状況がますます厳しくなることが予想され、今後の行政需要の対応や市民サービスの維持のため、安定的な財源確保が求められる。
- ・近年では20～30歳代の流入人口の伸びが鈍化、40歳代以降の人口流出傾向がみられるため、雇用機会の確保を行い、労働人口の流出傾向を抑止する必要がある。

公共投資による工業団地整備が困難

- ・公共事業による新たな工業団地の造成は本市の財政状況から先行投資は難しい。

地権者組合による土地区画整理事業は長期間を要する

- ・地権者組合による土地区画整理事業により工業団地開発を検討しているが、土地所有者等の合意形成や整備までに長期間を要するなど、企業の求める操業時期に対応することは難しい。



民間活力による秩序ある工業団地の形成とともに、
工場の早期立地につながる条件整備が必要



都市計画法第34条第12号に基づく条例による区域指定により
工場の一敷地開発（※）を可能とし、
「工場の早期立地」並びに「東部地区新産業拠点整備」を図ることができる

※ 計画道路の整備を行うことが開発許可条件となる。

● 都市計画法 【抜粋】

第 34 条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

1 ～ 11 （略）

12 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

13・14 （略）

● 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 【抜粋】

（令和 2 年 12 月 22 日改正、令和 3 年 1 月 1 日施行）

（法第 34 条第 12 号の条例で指定する土地の区域）

第 7 条 法第 34 条第 12 号に規定する条例で指定する土地の区域（以下「第 12 号指定区域」という。）は、次の各号のいずれかに該当すると認められる土地の区域のうち、市長が指定する土地の区域とする。

(1) （略）

(2) 大津湖南都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（法第 15 条第 1 項第 1 号に規定する都市計画をいう。）において、おおむね 10 年以内に整備又は実施を予定する地区（特定保留地）として位置付けられた土地の区域であって、次のいずれにも該当する区域（次条において「工業流通業務地区」という。）

ア 栗東市都市計画マスタープラン（法第 18 条の 2 第 1 項に規定する基本方針をいう。）において、将来土地利用方針として工業流通業務地に位置付けた土地の区域

イ 当該土地の区域を第 12 号指定区域とすることが、開発区域周辺における市街化を促進する恐れがない土地の区域

ウ 政令第 8 条第 1 項第 2 号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まない土地の区域

エ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第 9 条第 1 項に規定する土砂災害特別警戒区域（規則で定める区域を除く）を含まない土地の区域

2 市長は、第 12 号指定区域の指定をしようとするときは、あらかじめ栗東市都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

3 市長は、第 12 号指定区域を指定したときは、その旨及び区域を告示しなければならない。

4 前 3 項の規定は、指定区域の区域の変更について準用する。

（法第 34 条第 12 号の条例で定める開発行為）

第 8 条 法第 34 条第 12 号に規定する条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定める開発行為は、次の各号のいずれかに該当する開発行為とする。

(1) ～ (2) （略）

(3) 工業流通業務地区に該当する第 12 号指定区域の土地に自己の業務の用に供する工場又は流通業務施設（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に限る。）を建築することを目的として行う開発行為（規則で定める基準に適合するものに限る。）

● 栗東市都市計画法等施行細則 【抜粋】

(令和 2 年 12 月 22 日改正、令和 3 年 1 月 1 日施行)

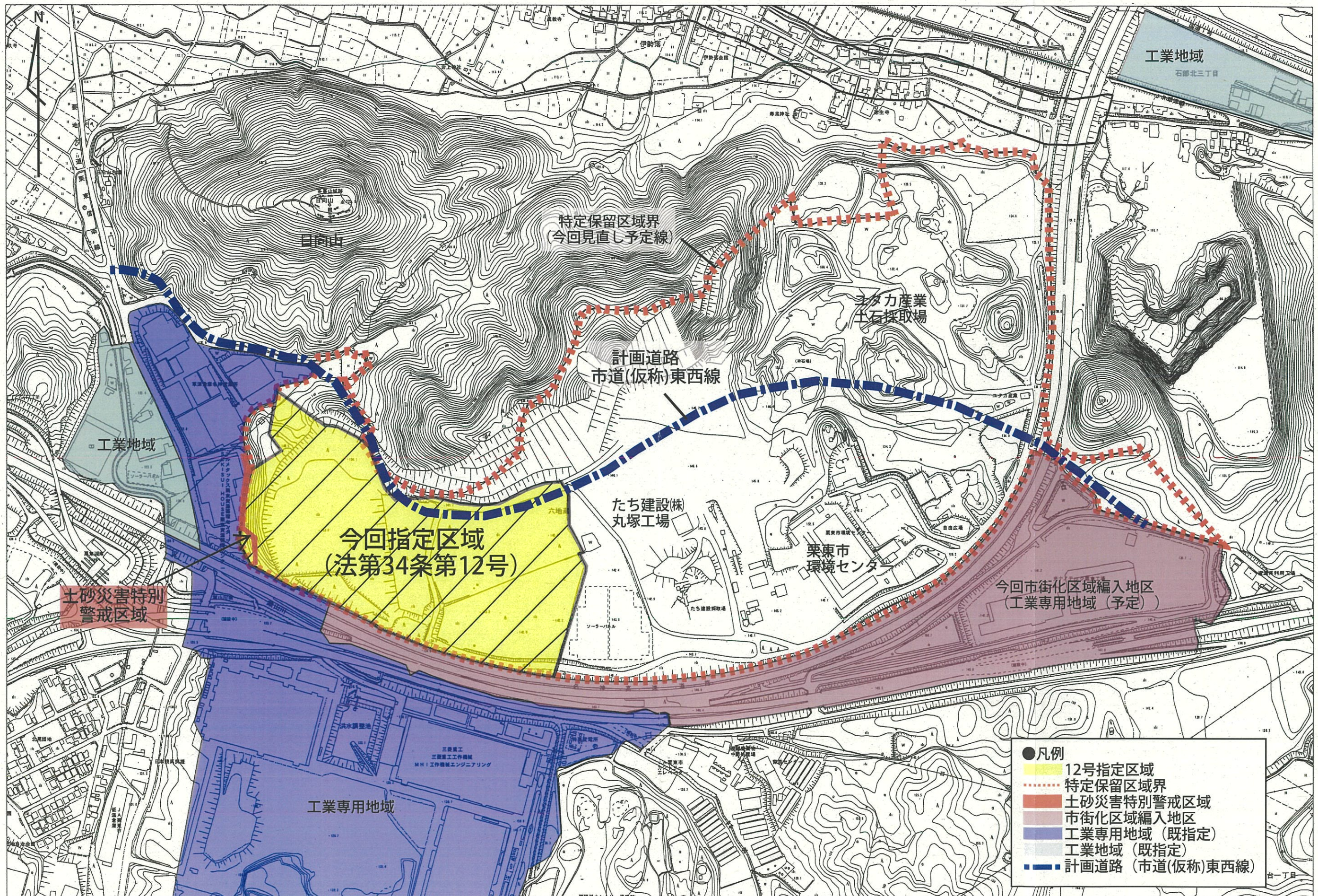
(条例第 7 条第 1 項第 2 号エの規則で定める区域)

第 21 条 条例第 7 条第 1 項第 2 号エの規則で定める区域は、工業流通業務地区として指定しようとする土地の規模、形状及び周辺の状況を勘案して、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第 9 条第 1 項に規定する土砂災害特別警戒区域（次条において「特別警戒区域」という。）の指定の解除を行うための土石等の安定化工事が実施可能と市長が認める区域とする。

(条例第 8 条第 3 号の規則で定める基準)

第 22 条 条例第 8 条第 3 号の規則で定める基準は次に掲げるものとする。

- (1) 開発行為の規模は、路地状通路部分等を除き、3,000 平方メートル以上であること。
- (2) 開発区域内に栗東市道路整備プログラムに位置付けられた整備計画道路の用地を含む場合は、当該道路の整備を伴うものであること。
- (3) 開発区域内に特別警戒区域が含まれる場合は、土石等の安定化工事をを行い、将来、特別警戒区域の指定が解除されるものであること。
- (4) 予定建築物の建蔽率は 100 分の 50 以下であること。



100m

指定区域図(案)

区域名称:六地蔵工業団地地区

区域番号:栗東-12-工1

