

栗東市市街化調整区域における地区計画制度の運用基準 一部抜粋

(地区計画の種類)

第 5 条 地区計画の策定型は、次の各号に掲げる種類のいずれかに適合すること。

(4) 次に掲げる要件を満たす区域における地区計画（以下「計画整備型」という。）

産業の振興その他都市機能の維持・増進を図るため、都市計画マスタープラン等の上位計画を踏まえ個別具体的な土地利用の方針が定められている地域において、この方針に基づく土地利用を適切に誘導し、秩序ある街区環境の形成を図る地区（市長が法第 12 条の 5 第 1 項第 2 号に規定する地区計画の適用区域のいずれかに該当すると認め、かつ、地区計画制度の活用を図ることが適当であると認める場合に限る。）

(区域の設定)

第 6 条 地区計画の区域の設定は、原則として道路、水路等の公共用地の地形、地物等により土地の範囲を明示するのに適当なものによりできる限り整形となるように定めるものとする。

2 地区計画の区域の面積は、次に掲げるものとする。

- (1) 既存集落型 0.5 ヘクタール以上、かつ、原則として既存集落の面積の 1.5 倍以下。
- (2) 宅地活用継続型 0.5 ヘクタール以上（ただし、工場跡地等で周辺の土地利用状況等によりやむを得ない場合は、最小面積を 0.3 ヘクタールとすることができる。）
- (3) 駅近接型 1.0 ヘクタール以上
- (4) 計画整備型 1.0 ヘクタール以上

(地区施設等に関する事項)

第 10 条 当該地区の策定区域は、交通安全上問題なく、かつ、既存集落型及び宅地活用継続型は 6 メートル以上、駅近接型は 6.5 メートル以上、計画整備型は 9 メートル以上の幅員の道路に接しているものとする。

(建築物等に関する基準)

第 11 条 建築物等に関する基準は、市街化調整区域内におけるゆとりある良好な都市環境の維持及び増進を図るため、次の各号に掲げる対象地区の類型に応じ、当該各号に定めるものとするほか、「栗東市景観条例（平成 20 年栗東市条例第 17 号）」及び「百年先のあなたに手渡す栗東市景観計画（平成 20 年 6 月栗東市。）」の基準を反映し、当該対象地区の特性に応じた必要な事項について定めるものとする。

(3) 計画整備型の地区計画における制限に関する事項は次の各号とする。

- ア 建築物等の用途の制限は、都市計画マスタープラン等の計画と整合するものとし、市街化区域に隣接する場合は、その用途と調和するものとする。
- イ 建築物の容積率の最高限度は 200%とする。
- ウ 建築物の建ぺい率の最高限度は 60%とする。
- エ 建築物の敷地面積の最低限度は 200 平方メートルとする。
- オ 壁面の位置の制限は、必要に応じて定める。
- カ 建築物等の高さの最高限度は、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。
- キ 日影規制、北側斜線は、必要に応じて定める。
- ク 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限は、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。
- ケ 垣又はさくの構造の制限は、緑地の現況、地区の特性を考慮し原則として生け垣とする等、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。

大津湖南都市計画栗東東部地区工業団地地区地区計画を次のように決定する。

名	称	栗東東部地区工業団地地区地区計画
位	置	栗東市六地藏字尾張田、字枝ヶ谷、字杉谷、字平山の各一部
面	積	約 7.41 ha
地区計画の目標		<p>本地区は JR 草津線石部駅から約 1.4km に位置し、湖南市の石部緑台地区地区計画区域（工業地域）に隣接している。地区北側は市道栗東水口道路側道 2 号線（W=10.1 m）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 1.0km、栗東インターチェンジから約 3.1km 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、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、また個別具体的な計画である東部地区まちづくり総合整備計画において新産業拠点（栗東ニューテクノパーク）に位置付けられ、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。</p> <p>また、周囲は工業団地や山林であり周辺環境への影響が少ない、工場適地となっている。</p> <p>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	大規模なりサイクルプラント型工場や生産型工場および高い交通利便性を生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 9.0 m、延長約 146 m
		緑 地	面積約 19,065 m ² (1) 地区計画区域内道路と市道栗東水口道路側道 2 号線との境界点から 4 m の範囲の緑地内に垣又はさくを設置する場合は、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 0.6 m 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。 (2) 地区計画区域内道路と市道栗東水口道路側道 2 号線との境界点から 4 m の範囲については地被植物又は低木の植栽とすること。
		そ の 他 公 共 空 地	調整池 2 箇所
	地区の区分の名称	工業プラント流通業務地区	
	地区の区分の面積	約 5.32 ha	
建築物の制限に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>建築することができる建築物又は建設することができる工作物は、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（平成 25 年総務省告示第 405 号）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 都市計画法第 4 条第 11 項に規定する第一種特定工作物 6 前各項の建築物又は工作物に附属するもの 	

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、地区計画区域界から10m以上とする。
建築物等の高さの最高限度	31 m
建築物等の形態又は意匠の制限	(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。 (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ある色調とする。
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	地区計画区域内道路と市道栗東水口道路側道2号線との境界点から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、その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)。 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。

○「区域及び地区整備計画は計画図表示のとおり」

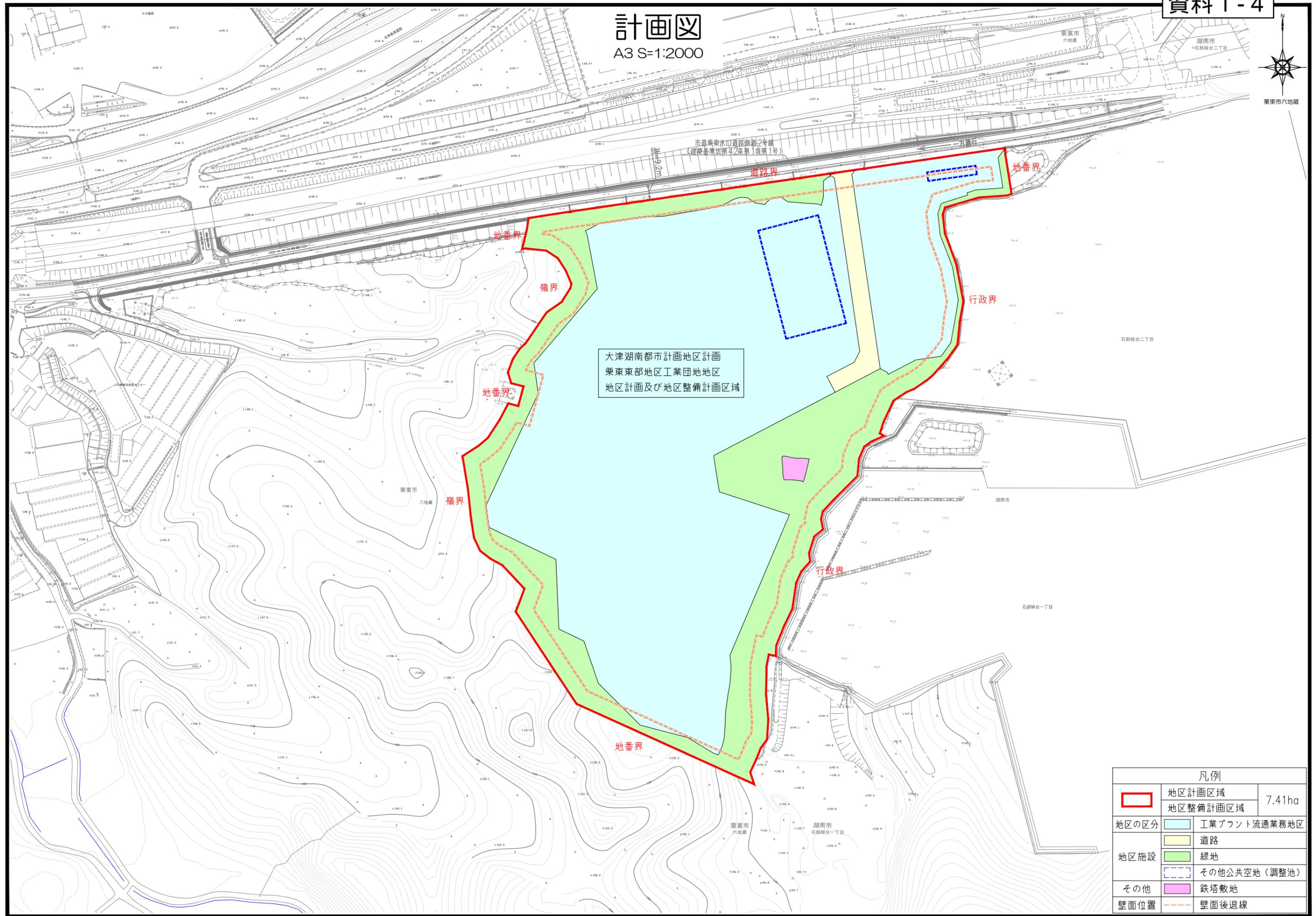
○理由

本地区は JR 草津線石部駅から約 1.4km に位置し、湖南省の石部緑台地区地区計画区域（工業地域）に隣接している。地区北側は市道栗東水口道路側道 2 号線（W=10.1 m）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 1.0km、栗東インターチェンジから約 3.1km 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。こうした立地条件を踏まえ、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、また個別具体的な計画である東部地区まちづくり総合整備計画において新産業拠点（栗東ニューテクノパーク）に位置付けられ、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。

また、令和 4 年 8 月 19 日には栗東東部地区工業団地まちづくり協議会より地区計画等の案等に関する申出書の提出があり、その後、令和 5 年 6 月 12 日には地区計画の素案の提出がありました。本市においても、提出された素案を踏まえ、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ため、地区計画の都市計画決定を行うものである。

計画図

A3 S=1:2000



大津湖南都市計画地区計画
栗東東部地区工業団地地区
地区計画及び地区整備計画区域

凡例		
	地区計画区域 地区整備計画区域	7.41ha
地区の区分	工業プラント流通業務地区	
	道路	
地区施設	緑地	
	その他公共空地（調整池）	
その他	鉄塔敷地	
壁面位置	壁面後退線	

都市計画の策定の経緯の概要

大津湖南都市計画地区計画(栗東東部地区工業団地地区)の決定

事 項	時 期	備 考
地区計画等の案等に関する申出	令和4年 8月19日	まちづくり協議会からの申出
市都市計画審議会	令和4年 11月29日	
地区計画素案の提出	令和5年 6月12日	まちづくり協議会からの提出
滋賀県下協議	令和5年 6月14日	
滋賀県事前協議	令和5年 7月4日	
地区計画原案の縦覧	令和5年 7月 3日～18日	(2週間)
意見書の提出期間	令和5年 7月 3日～25日	(3週間)
法17条縦覧	令和5年 7月26日～8月9日	(2週間)
市都市計画審議会	令和5年 8月28日	
知事協議	令和5年 9月上旬	予定
決定告示	令和5年 9月下旬	予定