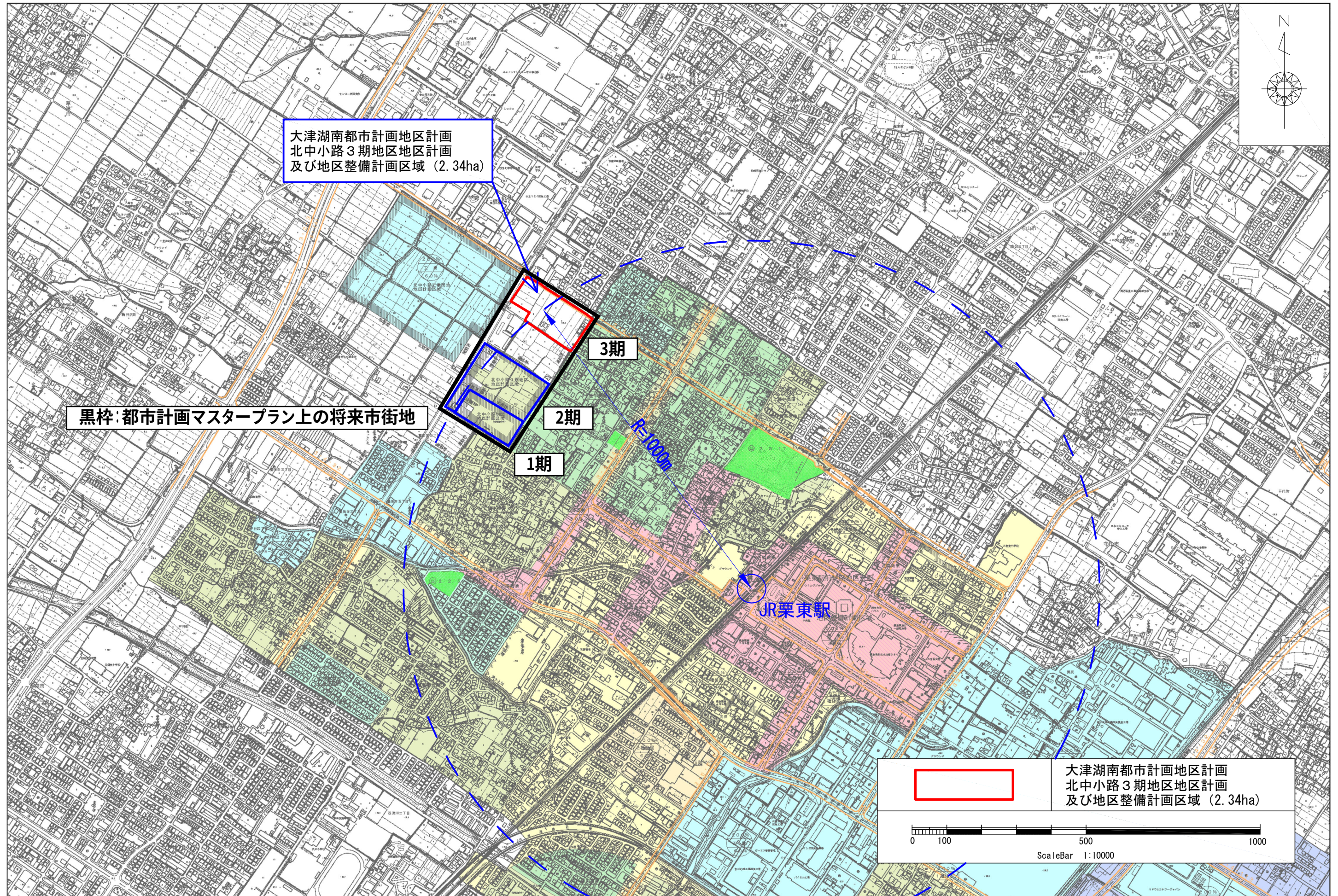


総 括 図

資料1-1



市街化調整区域における地区計画(北中小路3期地区地区計画) 概要

1. 地区計画概要

- 1) 地区計画名称 北中小路3期地区地区計画
- 2) 申 出 者 北中小路地区まちづくり委員会
- 3) 地 区 面 積 約 2.34ha
- 4) 地区計画類型 駅近接型(栗東駅から1km)
- 5) 区 域 区 分 市街化区域 ・ 市街化調整区域
- 6) 農業振興地域 (内 ・ 外) 農用地区域 (内 ・ 外)
- 7) 地 権 者 数 22名 (内 22名同意済)

2. 地区計画の申し出に至る背景等

1) 背景

北中小路地区においては、近郊におけるJR栗東駅の開業や主要幹線道路等の基盤整備による急速な都市化の煽りを受け、無接道農地が増加することに対する懸念や市街地と背中合わせの中で営農をしていくことによる課題を抱え、加えて農業従事者の高齢化や農業後継者不足により、将来的に営農を継続していくことが困難になるなど多くの課題を抱えられている状況にありました。

こうした中で、地域が抱える課題解決や地域発展のため、平成23年頃から地域で話し合いが進められ、平成25年には「北中小路地区まちづくり委員会」を発足し、農地の保全と農業振興が可能な地域づくりとともに、農業との調和のとれた良好な市街地の形成に向け、地区計画を検討されてきました。

今回の地区計画については、過去の第1期、2期に続く3期として地元自治会、営農組合、地権者等の合意のもと、北中小路地区まちづくり委員会が中心となって進めているものです。

2) これまでの経緯

- ◆平成25年3月 : 北中小路地まちづくり委員会発足
- ◆平成27年6月17日 : 北中小路地区地区計画 告示決定(1期)
- ◆令和1年12月6日 : 北中小路2期地区地区計画 告示決定(2期)
- ◆令和5年3月10日 : 北中小路3期地区地区計画 申し出(3期)
- ◆令和5年5月29日 : 第49回都市計画審議会(協議)
- ◆令和5年6月13日 : 申し出に対する通知(手続きを進めても良いという通知)
- ◆令和6年3月11日 : 地区計画素案の提出
- ◆令和6年5月28日 : 第53回都市計画審議会(報告)
- ◆令和6年7月29日
~8月13日 : 計画案の縦覧(意見の提出なし)

3. 今後の手続きについて

1) 今後の主な手続き(予定)

- ◆令和6年8月30日 : 第54回都市計画審議会(審議)
- ◆令和6年9月 : 滋賀県協議
- ◆令和6年9月下旬 : 地区計画決定
- ◆令和7年9月 : 造成工事完了
- ◆令和8年3月頃~ : 住宅建築完了、入居開始

大津湖南都市計画地区計画（案）

大津湖南都市計画北中小路 3 期地区地区計画を次のように決定する。

名 称		北中小路 3 期地区地区計画
位 置		栗東市北中小路字宮田、中小田中、上小田中
地区計画の目標		本地区は、JR 栗東駅から北西約 1km に位置し、駅周辺における商業・業務を中心とした都市機能が集積する地区に隣接した生活利便性の高い地区である。さらに、主要幹線道路である（都）大門野尻線の整備に伴い、商業・業務や住宅需要の高まりとともに、今後、沿道利便施設の立地等によりさらなる発展が期待できる地区である。 こうした本地区の特徴を活かし、秩序ある商業業務沿道空間の創出と周辺環境と調和したゆとりと潤いある快適な住宅地の誘導により、魅力的な市街地の形成を図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	建物用途の混在による居住環境の悪化を防止するため、戸建専用住宅を主体とする「戸建住宅地区」と地区内の日常生活に必要な便利施設を主体とする「商業・業務地区」に区分し、それぞれの地区にふさわしいまちづくりを誘導するため、土地利用の方針を次のように定める。 1. 戸建住宅地区 閑静な落ち着いたきのある良好な住環境の形成を図り、周辺環境と調和のとれたゆとりと潤いが感じられる緑豊かな特色ある戸建住宅地としての土地利用を図る。 2. 商業・業務地区 周辺環境と調和のとれた幹線道路の沿道にふさわしい土地利用を図る。また、一級河川である中ノ井川の流下能力に鑑み、商業・業務地区で土地の区画・形質の変更を行う行為については、地区計画区域全体の100倍を有する流域において、市及び県が把握するネックポイントとなる箇所までの流下能力の検証を行い、必要な調整池等の流出抑制施設を設置しなければならない。なお、施設計画における計画降雨規模は、市および県が策定する「開発に伴う雨水排水計画基準」に基づき、市管理の普通河川・水路は年超過確率1/10、県管理の一級河川は1/50とし、その両方を満足する容量の流出抑制施設を設置するものとする。
	地区施設の整備の方針	良好な市街地環境の形成を図るため、地区内居住者の安全性と快適性が保たれた道路、公園、雨水貯留施設を適切に配置する。
	建築物等の整備の方針	ゆとりと潤いのある良好な市街地環境の維持・増進を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度、垣またはさくの構造の制限を定める。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	地区内における緑豊かな市街地環境を形成・保全し、地区の個性や魅力を創出するために、その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針を次のように定める。 1. 戸建住宅地区 (1) 道路沿道への積極的な緑化推進により、緑視効果を高め、緑に囲まれた景観形成に努める。 (2) オープン外構の推進かつ門灯や庭園灯の設置推進により、住宅地内における防犯効果を高める。 2. 商業・業務地区 (1) 戸建住宅地区と調和のとれた道路沿道への緑化を推進する。 (2) 地域周辺居住者の生活利便施設を誘導し、にぎわいのある商業・業務空間の創出に努める。

地区整備計画	地区施設の配置および規模	道 路	幅員 6.0m、延長約 630m	
		公 園	面積 約480㎡	
		その他 公共空地	雨水貯留施設 1箇所 約 1,380 ㎡	
	地区の区分の名称		戸建住宅地区	商業・業務地区
	地区の区分の面積		約 1.35ha	約 0.35ha
	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 戸建専用住宅 2 戸建住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次に掲げる用途でこれらの用途に供する部分の床面積の合計が 50 ㎡以下のもの (1) 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣が指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。） (2) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店 (3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 (4) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75KW 以下のものに限る。） (5) 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75KW 以下のものに限る。） (6) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (7) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75KW 以下のものに限る。） 3 当該地区住民の社会教育的な活動、自治活動の目的の用に供するための公民館、集会所その他これらに類するもの 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、戸建住宅地区の部に掲げるもののほか、次に掲げるものとする。 1 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第130条の5の3に定めるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以下のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 2 事務所その他これに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以下のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 3 公益上必要な建築物のうち建築基準法施行令第130条の4に定めるもの 4 幼稚園 5 老人ホーム 6 保育所 7 身体障害者福祉ホーム 8 診療所 9 巡査派出所 10 病院 11 前10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	180 m ²	
		建築物等の高さの 最高限度	10m	12m
		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 10%(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	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。 (1) 高さは 1.5m 以下のものとする。 (2) 構造は縦格子フェンス等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、地盤面より天端高 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」

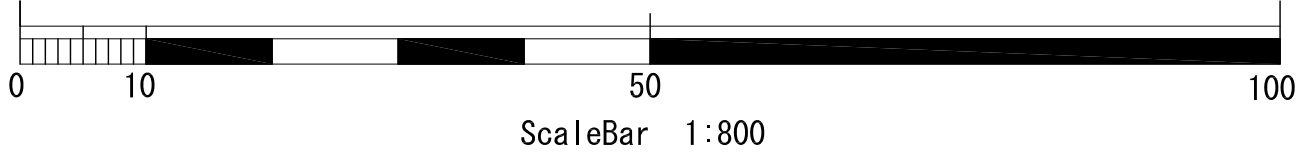
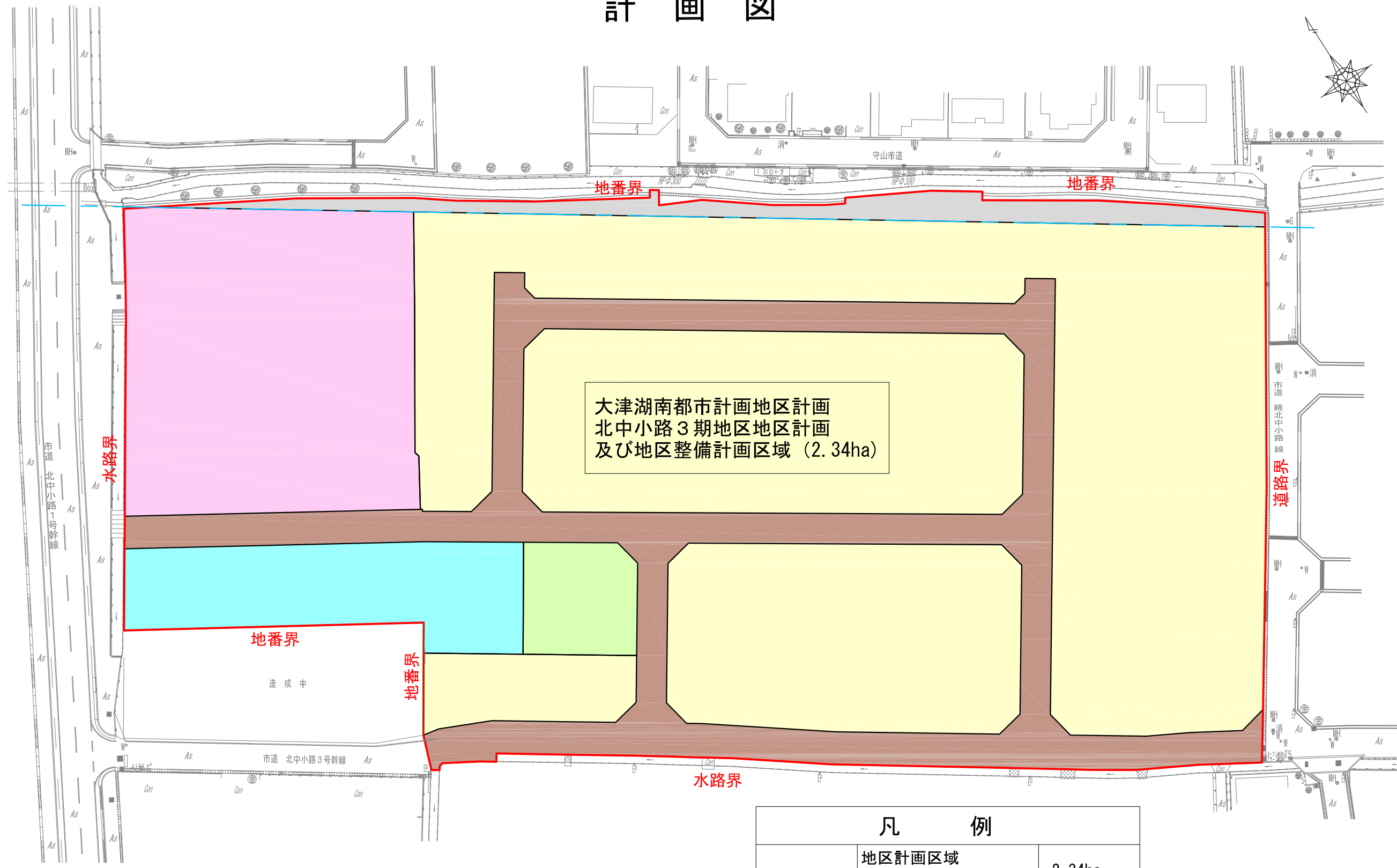
○理 由

本地区は、ＪＲ栗東駅から北西約 1km に位置し、駅周辺における商業・業務を中心とした都市機能が集積する地区に隣接した生活利便性の高い地域性を有し、今後のさらなる発展が期待できる地区である。

また、近接する北中小路地区地区計画区及び、北中小路 2 期地区地区計画と一体的なまちづくりを目指している。

こうした地域性を活かし、周辺居住者の生活利便施設として商業・業務機能を有した地区の創出と、周辺環境と調和したゆとりと潤いある快適な住宅地の誘導により、魅力的な市街地の形成を図るため、地区計画の都市計画決定を行うものである。

計 画 図



凡 例		
	地区計画区域	2.34ha
	地区整備計画区域	
地区の区分		戸建住宅地区
		商業・業務地区
地区施設		道路
		公園
		雨水貯留施設
都市計画施設		道路用地（大門野尻線）

資料 1-5 (参考、区画割り図)

