

# 総括図

JR手原駅

小野亥之子地区  
地区計画区域

小野下茂中地区  
地区計画区域

安養寺緑のわがまち計画  
地区計画区域

黒枠：都市計画マスタープラン上の将来市街地

1km

	大津湖南都市計画地区計画 小野神田地区地区計画及び地区整備計画区域
<p>0 100 200 300 400 500</p> <p>scale 1:5000</p>	

## 市街化調整区域における地区計画等の案等に関する申し出 概要

## 1. 申し出地区概要

- 1) 地区計画名称：小野神田<sup>じんてん</sup>地区地区計画
- 2) 申し出者：小野神田地区まちづくり協議会
- 3) 地区面積：約 3.53ha
- 4) 地区計画類型：駅近接型(手原駅から 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：29名 (内 27名同意済)  
(申し出時点の要件である 2/3 以上の同意済み)  
※ 同意が得られていない 2 名については交渉中

## 2. 申し出にいたる背景

## 1) 背景

本地区は都市計画マスタープラン上で市街地拡大予定地区に位置づいており、平成 26 年に決定した小野下茂中地区地区計画によって一団の住宅地が形成されるなど、市街化が進んでいる地区である。今回の申し出はこうした状況の地域において、新たな住宅地区と生活利便施設を誘導していくため、地元小野自治会、小野の未来のまちづくりを考える会、地権者等の合意のもと提出されたものです。

## 2) これまでの経緯

- ◆令和 4 年 12 月 17 日 : 小野神田地区まちづくり協議会発足
- ◆令和 6 年 4 月 5 日 : 地区計画の申し出
- ◆令和 6 年 4 月 15 日 : 関係課意見照会

## 3. 申し出に対する取り扱い等について

## 1) 取り扱い

市街化調整区域における地区計画ガイドラインに基づき、必要な手続きを進めていくこととします。

## 2) 今後の主な手続き(予定)

- ◆令和 6 年 8 月 30 日 : 都市計画審議会 1 回目 (申し出内容について)
- ◆令和 6 年 9 月中旬 : 申し出に対する通知 (事業者にも都計審を踏まえた結果を通知)
- ◆令和 6 年 11 月 : 地区計画素案の提出
- ◆令和 7 年 2 月下旬 : 都市計画審議会 2 回目 (地区計画の内容について)
- ◆令和 7 年 4 月 : 地区計画案の縦覧
- ◆令和 7 年 5 月下旬 : 都市計画審議会 3 回目 (地区計画決定について)
- ◆令和 7 年 6 月 : 滋賀県協議
- ◆令和 7 年 6 月下旬 : 地区計画決定
- ◆令和 8 年 8 月 : 造成工事完了
- ◆令和 9 年 10 月頃～ : 住宅建築完了、入居開始

様式第2号(第3条関係)



## 地区計画等の案等に関する申出書

令和6年4月5日

栗東市長 竹村 健 様

提出者 住 所 栗東市小野903番地  
 氏 名 小野神田地区まちづくり協議会  
 会長 西村 富佐雄  
 連絡先 事務局077-569-5866



栗東市地区計画等の案の作成手続に関する条例第5条第1項の規定により、次のとおり  
 申し出ます。

1	地区計画の種類	市街化調整区域における地区計画（駅近接型）	
2	地区計画の名称	小野神田地区 地区計画	
3	地区計画の位置	栗東市小野神田地区の一部	
4	地区計画の区域面積	約3.53ha	
5	申出の区分	<input checked="" type="checkbox"/> 地区計画等に関する都市計画の決定 <input type="checkbox"/> 地区計画等に関する都市計画の変更 <input type="checkbox"/> 地区計画等の案の内容となるべき事項	
6	区域の整備、開発及び 保全の方針	地区計画の目標	別紙参照
		土地利用の方針	別紙参照
		地区施設の整備方針	別紙参照
		建築物等の整備方針	別紙参照
		その他当該区域の整備、開 発及び保全に関する方針	別紙参照
7	地区整備計画	地区施設の配置及び規模	別紙参照
		建築物等に関する事項	別紙参照
		土地の利用に関する事項	別紙参照
	備 考		

<p>地区計画の目標</p>	<p>本地区は、JR手原駅より南東約700m、名神高速道路栗東インターより東約400mに位置し、周辺における商業・業務を中心とした都市機能が集積した生活利便性の高い地区である。</p> <p>さらに、近年の商業・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。</p> <p>こうした本地区の特徴を生かし、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。</p>	
<p>区域の整備・開発及び保全の方針</p>	<p>土地利用の方針</p>	<p>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」と区域内の日常生活に必要な利便施設を主体とする「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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
	<p>地域施設の整備の方針</p>	<p>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、公園を適切に配置する。また、下流河川及び周辺地域への影響を及ぼさないよう水路整備を行う。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>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。</p>
	<p>その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 戸建住宅地区 <ol style="list-style-type: none"> <li>(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。</li> <li>(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。</li> </ol> </li> <li>2. 商業・業務地区 <ol style="list-style-type: none"> <li>(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。</li> <li>(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。</li> </ol> </li> </ol>

	地区施設の配置および規模	道路	幅員 9.0 m 幅員 6.0 m～6.5 m 歩道 2.0 m	延長約 107 m (歩道 2.0 m含む) 延長約 570 m 延長約 34 m
		公園	面積約 480 m <sup>2</sup>	
		その他 公共空地		
	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 1.56 ha		約 1.97 ha	
地区整備計画	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は、次に掲げるものとする。</p> <p>1 戸建専用住宅</p> <p>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50m<sup>2</sup>以下のもの</p> <p>(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。）</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(4)洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気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。）</p> <p>(5)自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）</p>	<p>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。</p> <p>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1,500m<sup>2</sup>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。）</p> <p>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1,500m<sup>2</sup>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。）</p> <p>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</p> <p>4 幼稚園</p> <p>5 老人ホーム</p> <p>6 保育所</p> <p>7 身体障害者福祉ホーム</p> <p>8 診療所</p> <p>9 巡査派出所</p> <p>10 病院</p> <p>11 前10項の建築物に付属するもの</p>

地区整備計画	建築物の制限に関する事項		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作成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項の建築物に付属するもの	
		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㎡	
		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、周辺の景観及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色調とする。	
		緑化率の最低限度	敷地面積から建築面積を引いた面積の20%（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も含む。）を設ける場合、その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、板塀等にしてはならない。） 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。	

(都市計画の申出に係る理由書)

本地区は、ＪＲ手原駅より南東約７００ｍ、名神高速道路栗東インターより東約４００ｍに位置し、周辺における商業・業務を中心とした都市機能が集積した生活利便性の高い地区である。

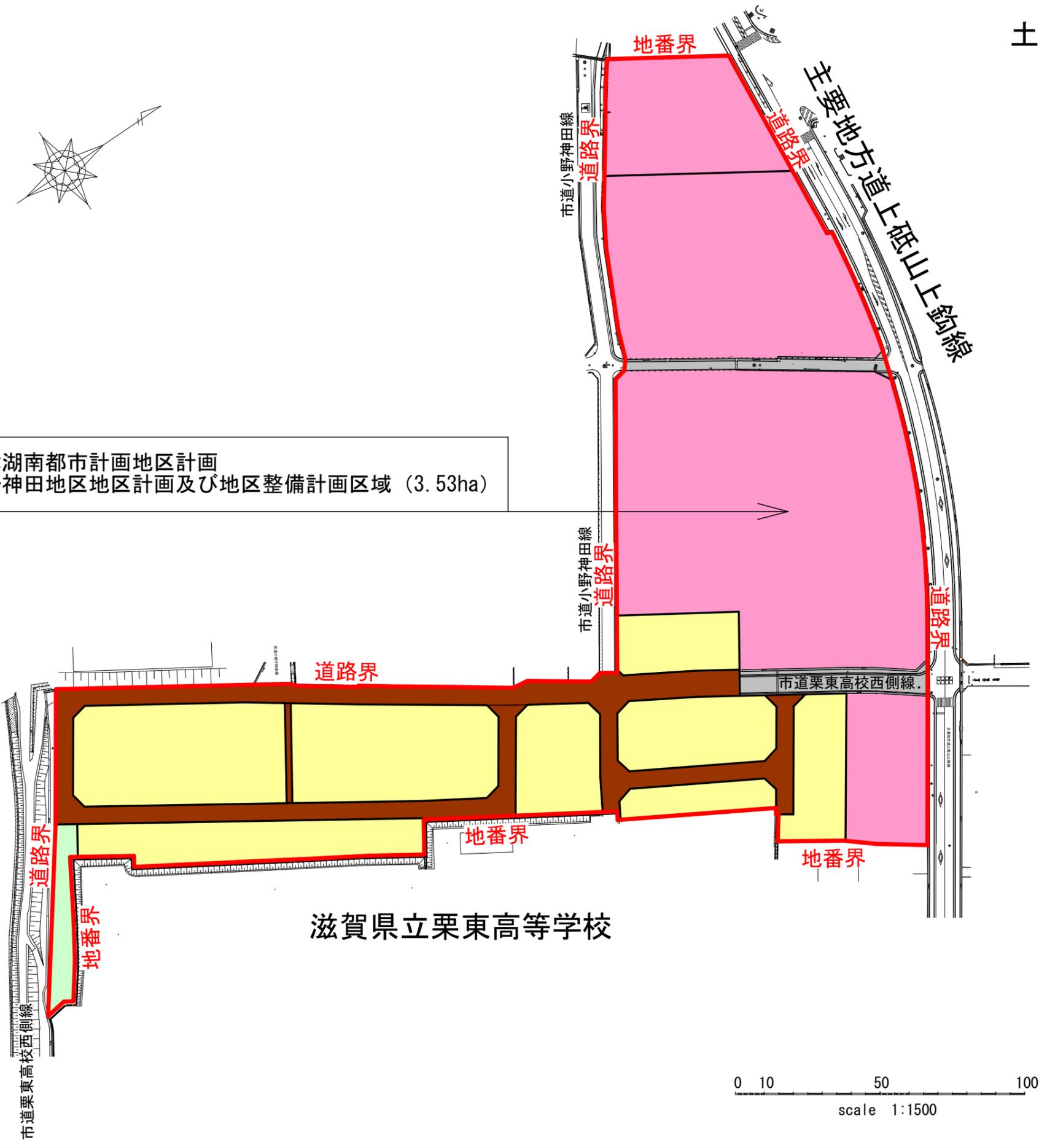
また、隣接する平成２６年３月１９日に決定された小野下茂中地区地区計画と一体的なまちづくりを目指している。

こうした地域性を生かし、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ため申出を行いました。

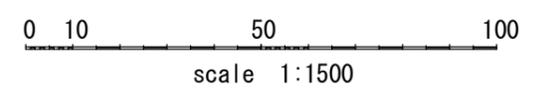
土地利用計画図 S=1/1500

大津湖南都市計画地区計画  
小野神田地区地区計画及び地区整備計画区域 (3.53ha)

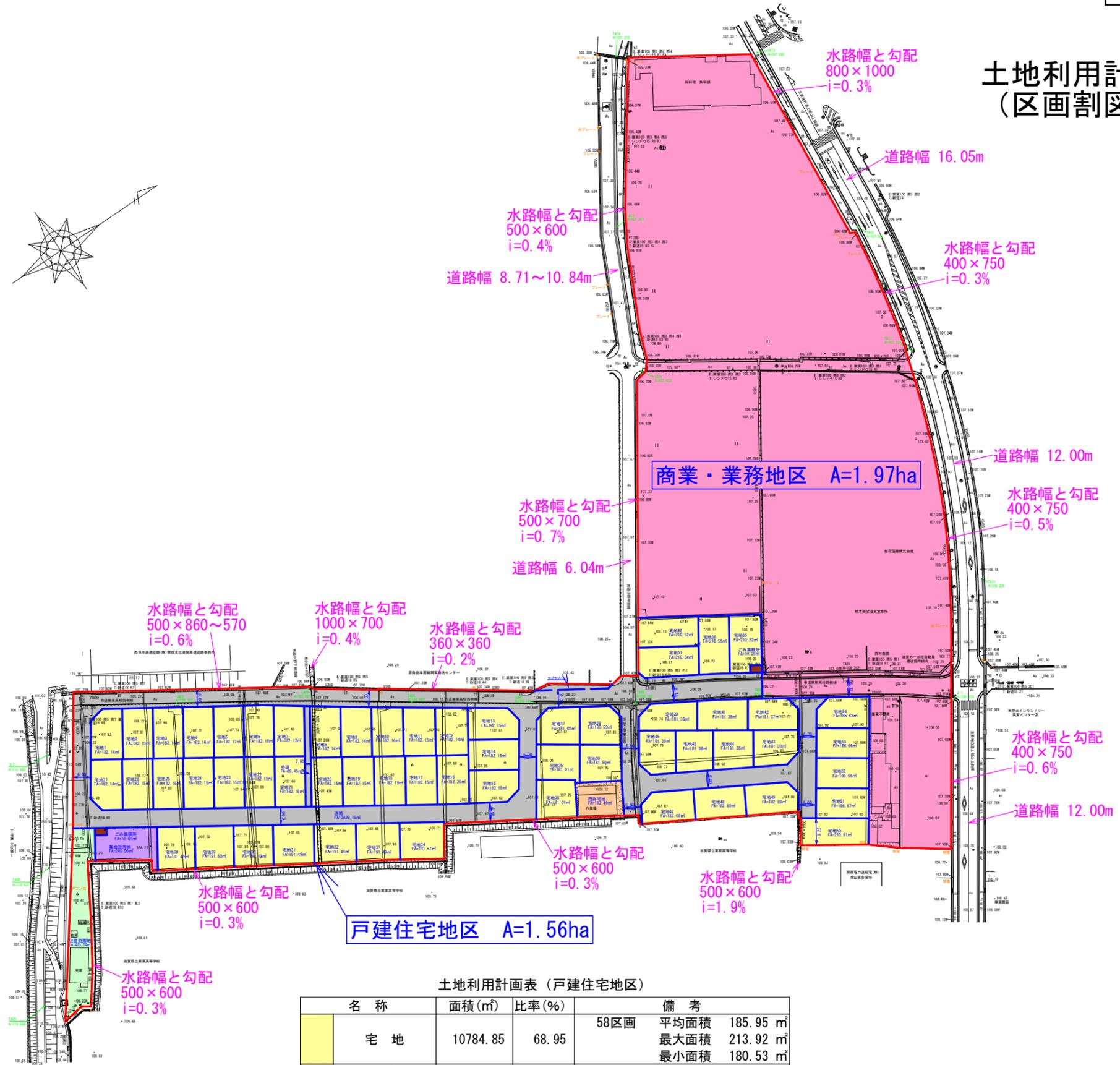
一級河川 葉山川



凡 例		
地区計画区域	地区整備計画区域	3.53ha
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	
その他	既存道路	



土地利用計画図 S=1/1500  
(区画割り図)



土地利用計画表 (戸建住宅地区)

名称	面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)	備考
宅地	10784.85	68.95	58区画 平均面積 185.95 m <sup>2</sup> 最大面積 213.92 m <sup>2</sup> 最小面積 180.53 m <sup>2</sup>
既存宅地	192.49	1.23	1区画
道路	3929.19	25.12	
児童遊園地	475.34	3.04	基準面積=469.25m <sup>2</sup>
集会用地	240.00	0.29	基準面積=232m <sup>2</sup>
ごみ集積所	20.09	0.13	
合計	15641.96	100.00	