

①大津湖南都市計画区域区分の変更に係る市原案について

滋賀県では令和 7 年度に区域区分の一斉随時見直しを予定されており、見直しに係る市原案の提出を令和 7 年 6 月に予定されています。

今回については、その市原案の提出についての諮問となります。

②区域区分について

区域区分とは、市街化区域および市街化調整区域の区域を区分する制度となります。市街化区域は、既に市街地を形成している区域、および概ね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされています。

大津湖南都市計画区域(大津、草津、守山、栗東、野洲、湖南)では、過去に 6 回の区域区分を行っており、直近では令和 2 年度に行っています。

今回については、市街化調整区域を市街化区域に編入する内容を確認いただきます。

③区域区分の一斉随時見直しについて

滋賀県では、定期見直し期間を概ね 5 年に 1 回行うことを目標としており、5 年を超えることが明らかになった場合は、一斉随時見直しを実施する。としています。

次回の大津湖南都市計画区域の定期見直しは、令和 10 年度に予定されていることから、前回の定期見直し(令和 3 年 3 月)から 5 年を超えるため、一斉随時見直しが行われることになりました。

④一斉随時見直しの対象について

今回の見直しについては、定期見直しではないため、市原案として提出できる区域は、以下のいずれかに該当するものとなります。

- ・前回見直し時に、調整を行ったが見直しまで至らなかった案件
- ・前回までの指定の際に区域の不一致等の不備が生じている箇所
- ・その他、緊急に変更が必要な箇所（公益性のあるものに限る）

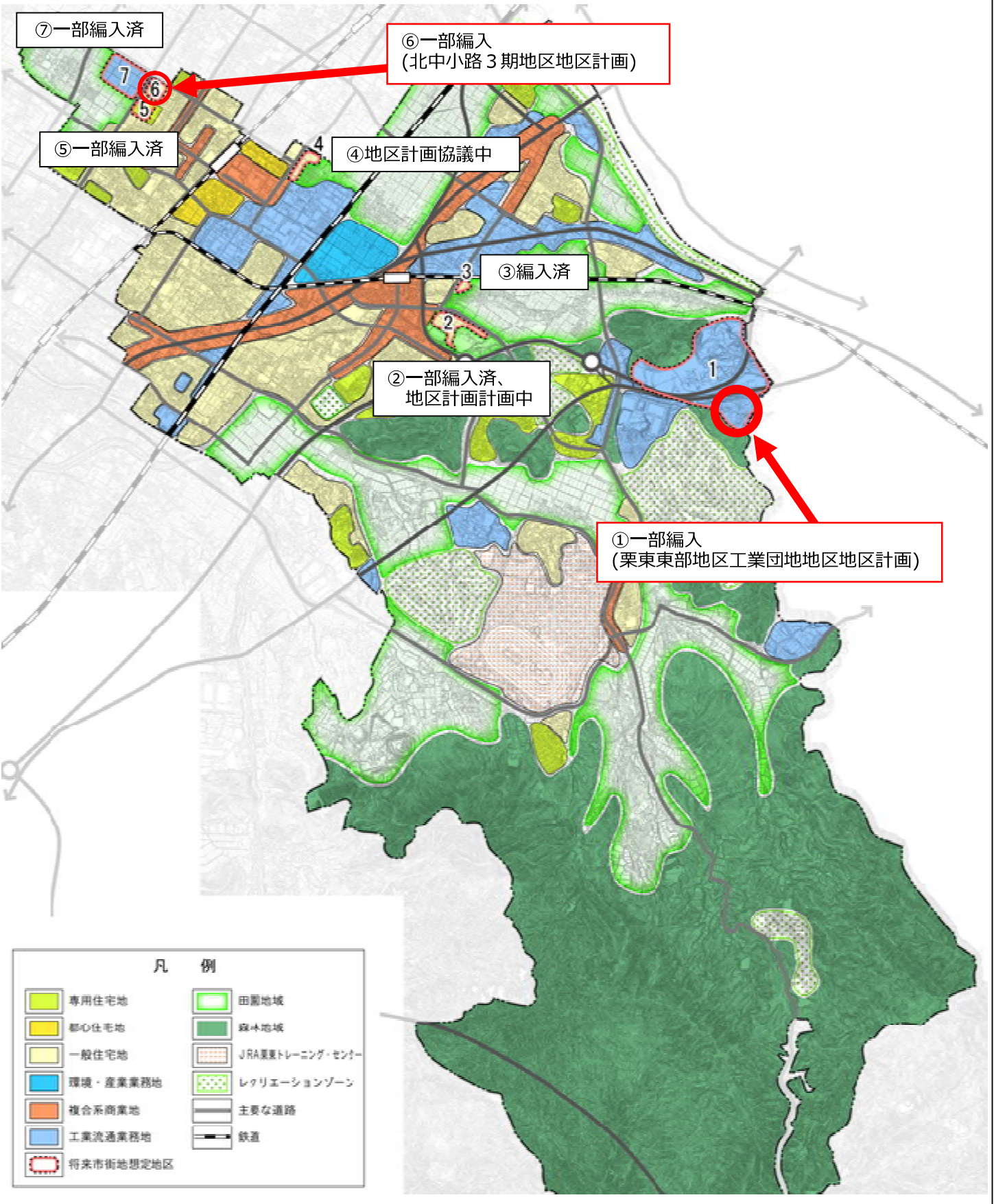
⑤市原案作成の考え方

市原案作成にあたっては、第四次栗東市都市計画マスタープランに記載している令和 12 年までの市街地拡大予定地区を基本とし、既に市街地が形成されている箇所及び、年度内に整備が進む箇所として、下表の①番と⑥番の箇所を選定します。

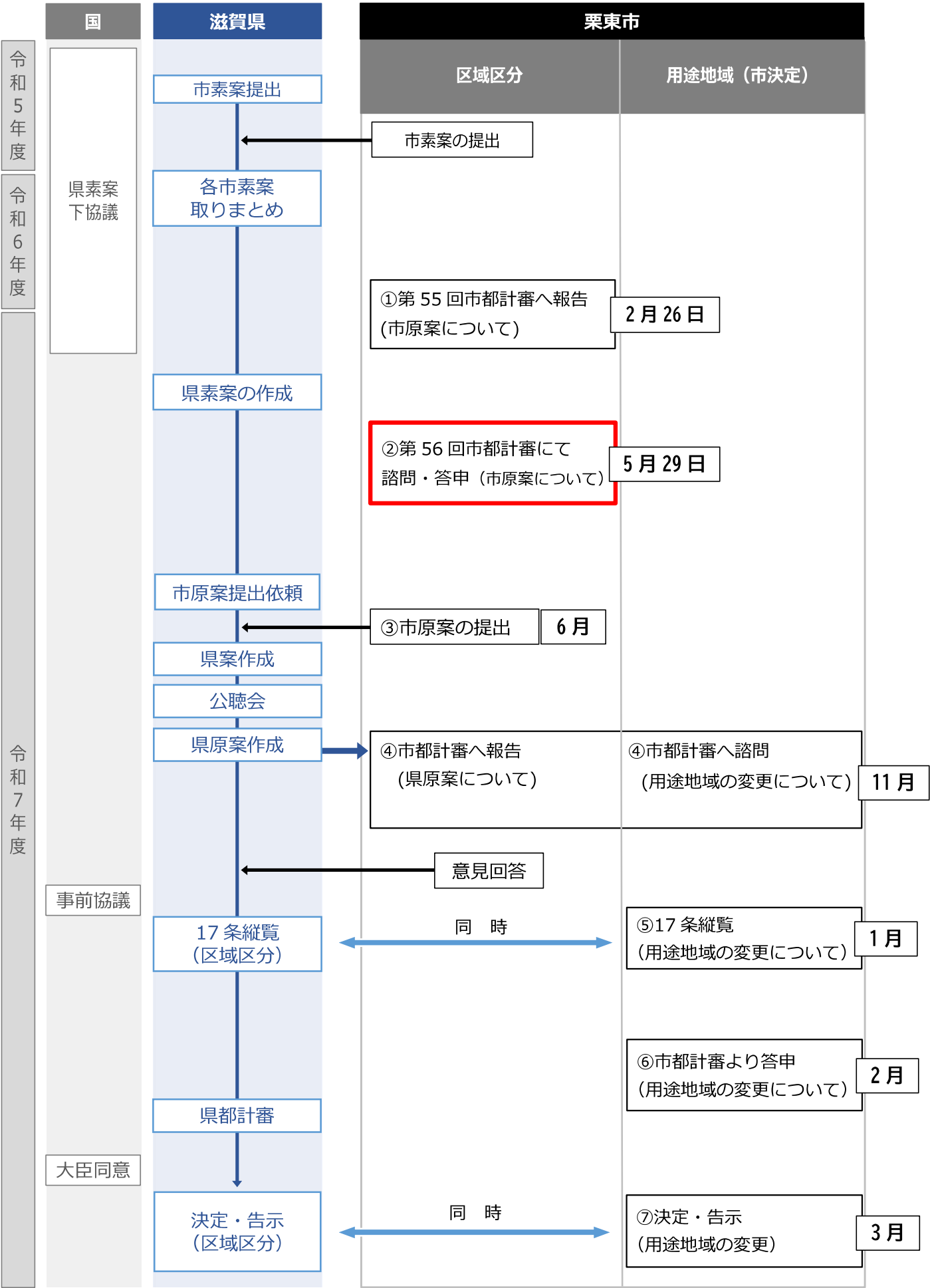
⑥令和 1 2 年までの市街地拡大予定地区

令和 1 2 年までの市街地拡大予定地区		地区の市街地像
①	六地蔵・伊勢落	・(都)山手幹線、栗東湖南 I C 整備による広域交通の利便性を活かした産業用地として東部まちづくり総合整備計画に位置づけられた地区。
②	小野 A	地区計画計画中 (小野神田地区)
		編入済 (小野下茂中地区)
③	小野 B	編入済 (小野亥之子地区)
④	野尻	地区計画協議中
⑤	北中小路 A	一部編入済 (北中小路 1 期、2 期地区)
⑥	北中小路 B	・栗東駅に近接し、(都)大門野尻線、(市)霊仙寺北中小路線の整備により生活利便性が高まる地区。周辺の環境や景観との調和を図りつつ、隣接する市街化区域と一体的に良好な市街地形成を図る。
⑦	北中小路 C	一部編入済 (北中小路工業団地地区)

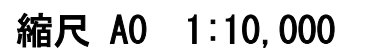
●第四次栗東市都市計画マスタープラン
市街地拡大予定地区 (令和 12 年度目標)



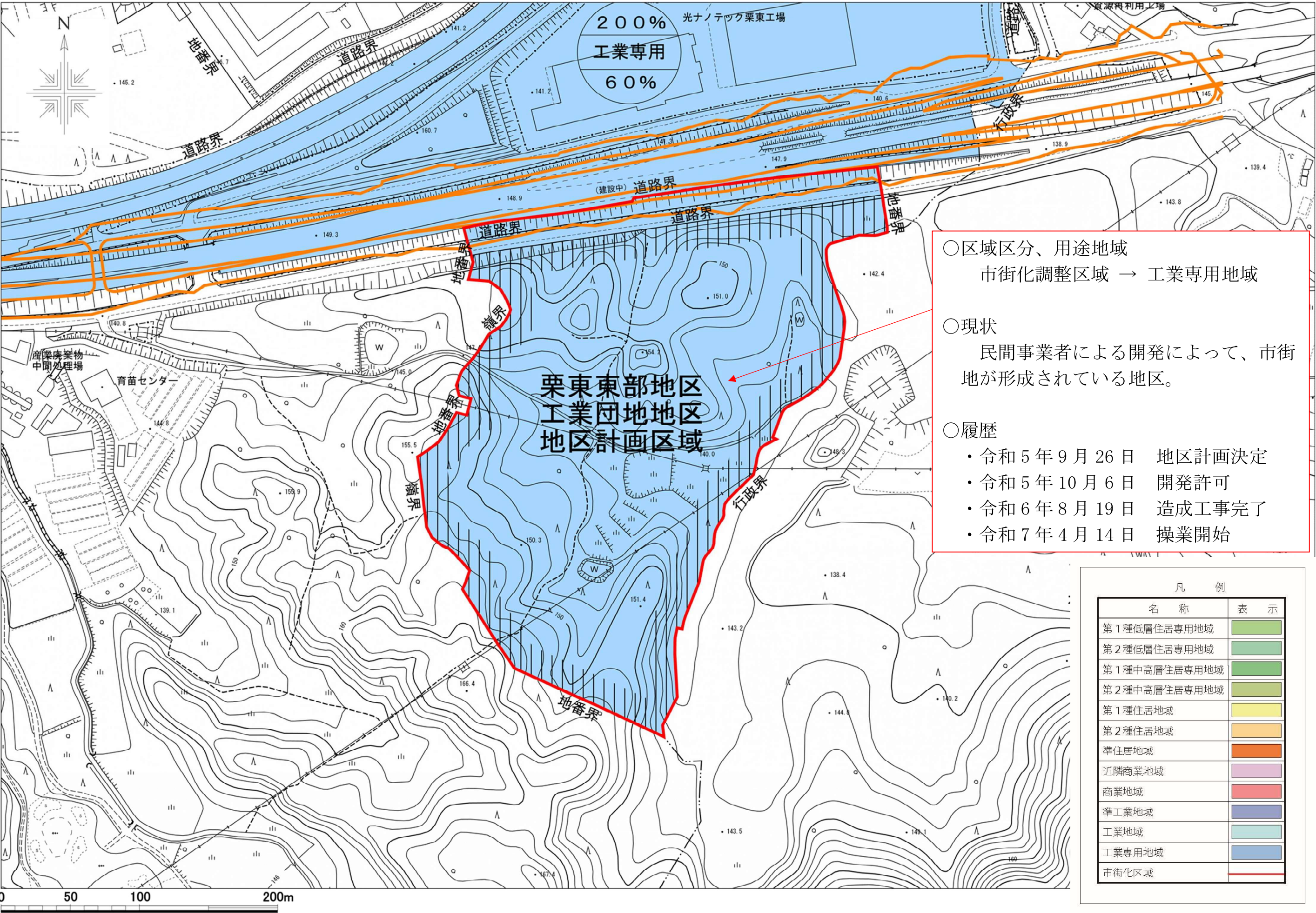
大津湖南都市計画の区域区分の一斉随時見直しスケジュール（案）

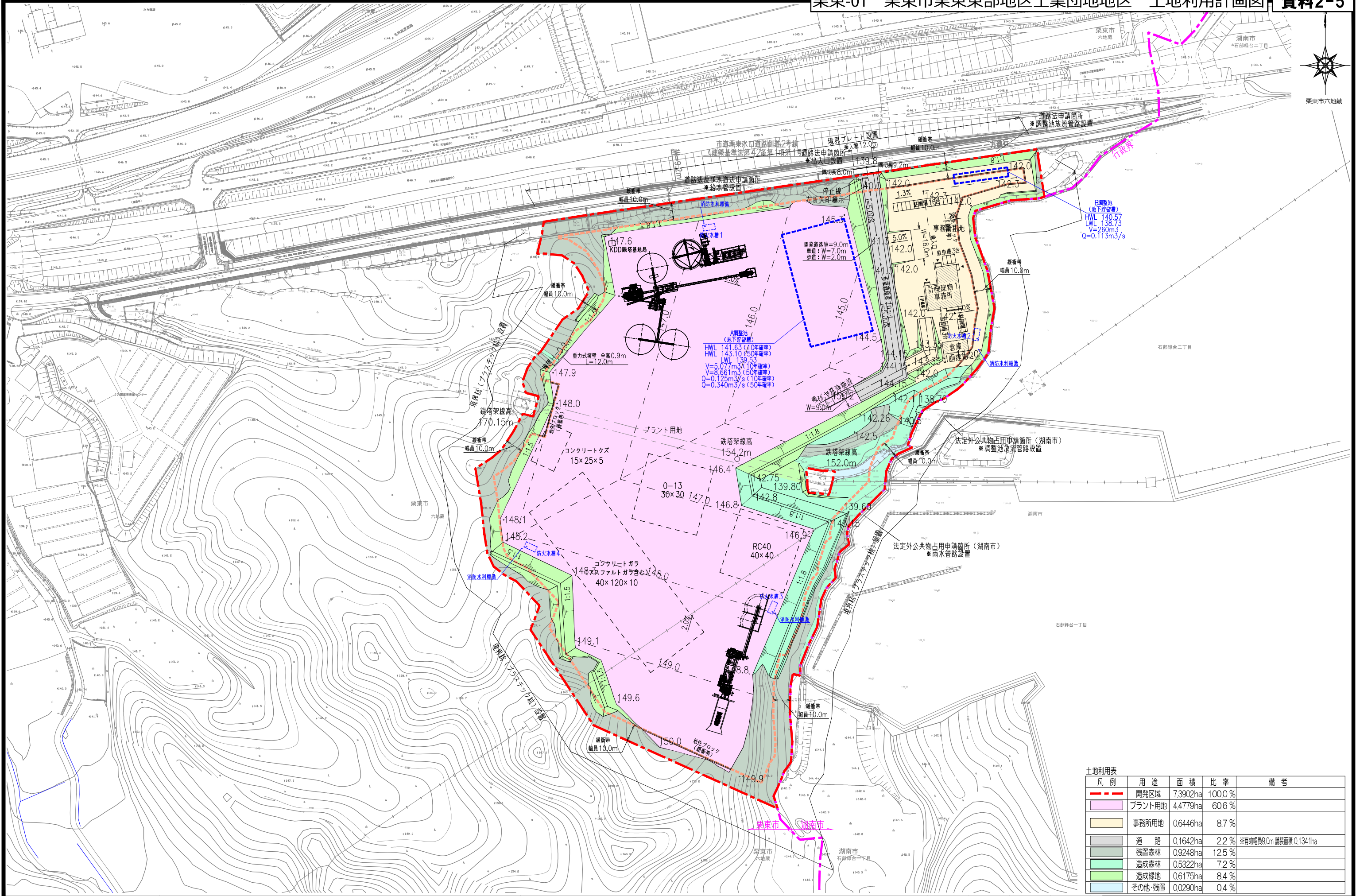


大津湖南都市計画図（栗東市）



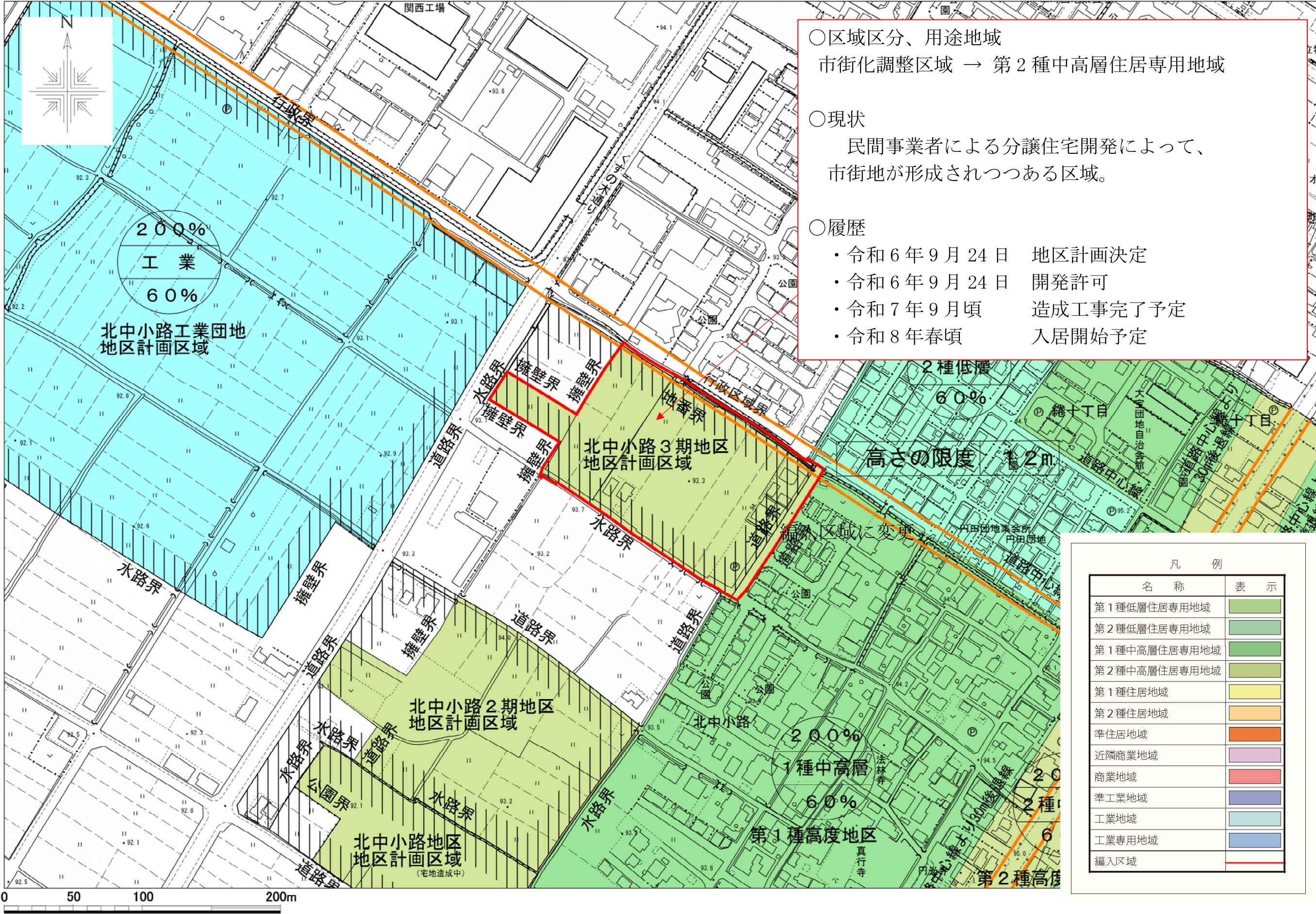
想定用途地域図





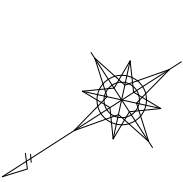
土地利用表				
凡 例	用 途	面 積	比 率	備 考
	開発区域	7.3902ha	100.0 %	
	プラント用地	4.4779ha	60.6 %	
	事務所用地	0.6446ha	8.7 %	
	道 路	0.1642ha	2.2 %	※有効幅員9.0m 舗装面積 0.1341ha
	残置森林	0.9248ha	12.5 %	
	造成森林	0.5322ha	7.2 %	
	造成緑地	0.6175ha	8.4 %	
	その他・残置	0.0290ha	0.4 %	

想定用途地域図



土地利用計画平面図

A1:1/400
A3:1/800



凡 例		計画区域		備 考
名 称	色 別	面積 (㎡)	比率 (%)	
宅 地		10976.16	68.26	60区画 (最小面積180㎡以上/区画)
隣 接 農 業 地 (水路)		23.60	0.15	
道 路		3196.11	19.88	W=6.0m
調 整 池		1381.65	8.59	1箇所
公 園		482.49	3.00	開発区域の3.0%以上
消火栓器具庫		1.50	0.01	3箇所
こみ 集 積 所		17.86	0.11	別途検討
開 発 区 域 界		16079.37	100.00	
地区計画区域境界		23365.86	—	
隣接地区境界		1209.37	—	道路法