

市街化調整区域における地区計画(小野神田地区地区計画)概要

1. 地区計画概要

- 1) 地区計画名称：小野神田地区地区計画
- 2) 申 出 者：小野神田地区まちづくり協議会
- 3) 地 区 面 積：約 3.3ha
- 4) 地区計画類型：駅近接型(手原駅から 1km 圏内)
- 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：28 名 (内 28 名同意済)

2. 地区計画の申し出に至る背景等

1) 背景

本地区は都市計画マスタープラン上で将来市街地想定地区に位置づけており、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。今回の地区計画については、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、小野神田地区まちづくり協議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

- ◆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 8 月 30 日：第 54 回都市計画審議会(申し出内容について)
- ◆令和 6 年 9 月 10 日：申し出に対する通知 (事業者に都計審を踏まえた結果を通知)
- ◆令和 7 年 6 月 30 日：地区計画素案の提出
- ◆令和 7 年 7 月 7 日：地区計画原案の作成

3. 今後の手続きについて

1) 今後の主な手続き(予定)

- ◆令和 7 年 10 月 3 日：第 57 回都市計画審議会(地区計画の内容について)
- ◆令和 7 年 10 月 下旬：地区計画案の縦覧
- ◆令和 7 年 11 月 下旬：第 58 回都市計画審議会(地区計画決定について)
- ◆令和 7 年 12 月 月上旬：滋賀県協議
- ◆令和 7 年 12 月 下旬：地区計画決定
- ◆令和 9 年 2 月：造成工事完了
- ◆令和 10 年春頃：住宅建築完了、入居開始

大津湖南都市計画地区計画の決定（栗東市決定（原案））

大津湖南都市計画小野神田地区地区計画を次のように決定する。

名 称	小野神田地区地区計画	
位 置	栗東市小野字中柿添の一部、字神田の一部、字中菅井の一部、字旦内の一部、字上茂中の一部、字下柿添の一部、字カフリコの一部	
面 積	約3.3ha	
地区計画の目標	<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>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<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> <p>1. 戸建住宅地区</p> <p>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。</p> <p>2. 商業・業務地区</p> <p>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。</p>
	地域施設の整備の方針	<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>
	建築物等の整備の方針	<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、日影規制、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>
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<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> <p>1. 戸建住宅地区</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>2. 商業・業務地区</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>

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107m (歩道2.0m含む) 幅員6.0m～6.5m 延長約570m 歩道2.0m 延長約34m
		公園	1箇所
		雨水貯留施設	1箇所
	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1.6ha	約1.7ha
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50㎡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。) 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。)</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。)</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1,500㎡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。)</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	(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㎡	
		日陰規制	第二種中高層住居専用地域の基準	
		建築物等の高さの最高限度	10m	1 12m 2 建築物の各部分の地盤面からの高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とする。
		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を除く。）を設ける場合は、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。	

○「区域及び地区整備計画は計画図表示のとおり」

○理由

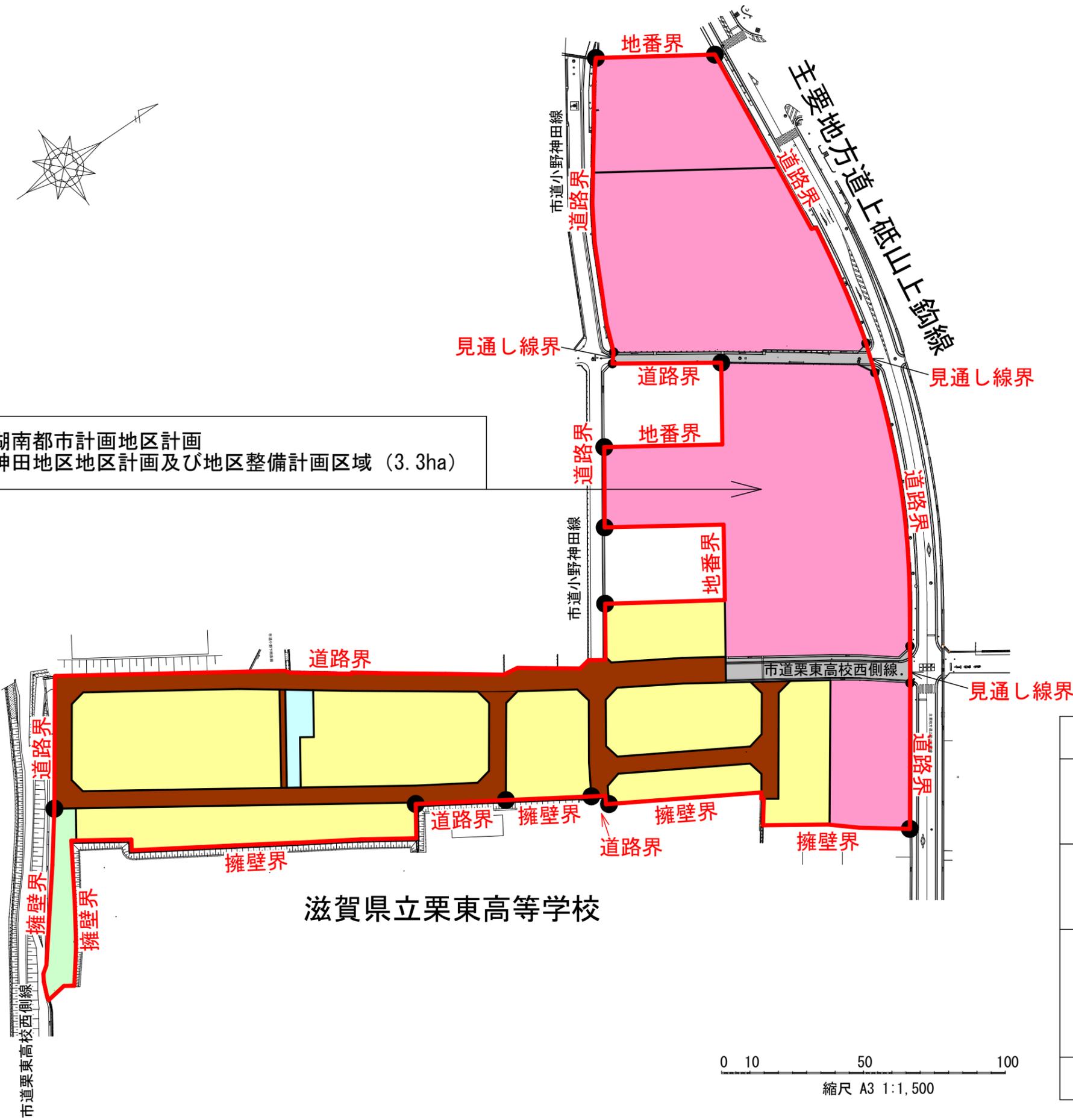
本地区は、JR手原駅より南東約700m、名神高速道路栗東インターより東約400mに位置し、周辺における商業・業務を中心とした都市機能が集積した生活利便性の高い地区である。

また、近接する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。

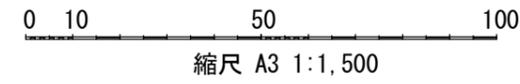
こうした地域性を活かし、周辺居住者の生活利便施設として商業・業務機能を有した地区の創出と、周辺環境と調和したゆとりと潤いある快適な住宅地の誘導により、魅力的な市街地の形成を図るため、地区計画の都市計画決定を行うものである。

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 (3.3ha)

一級河川 葉山川

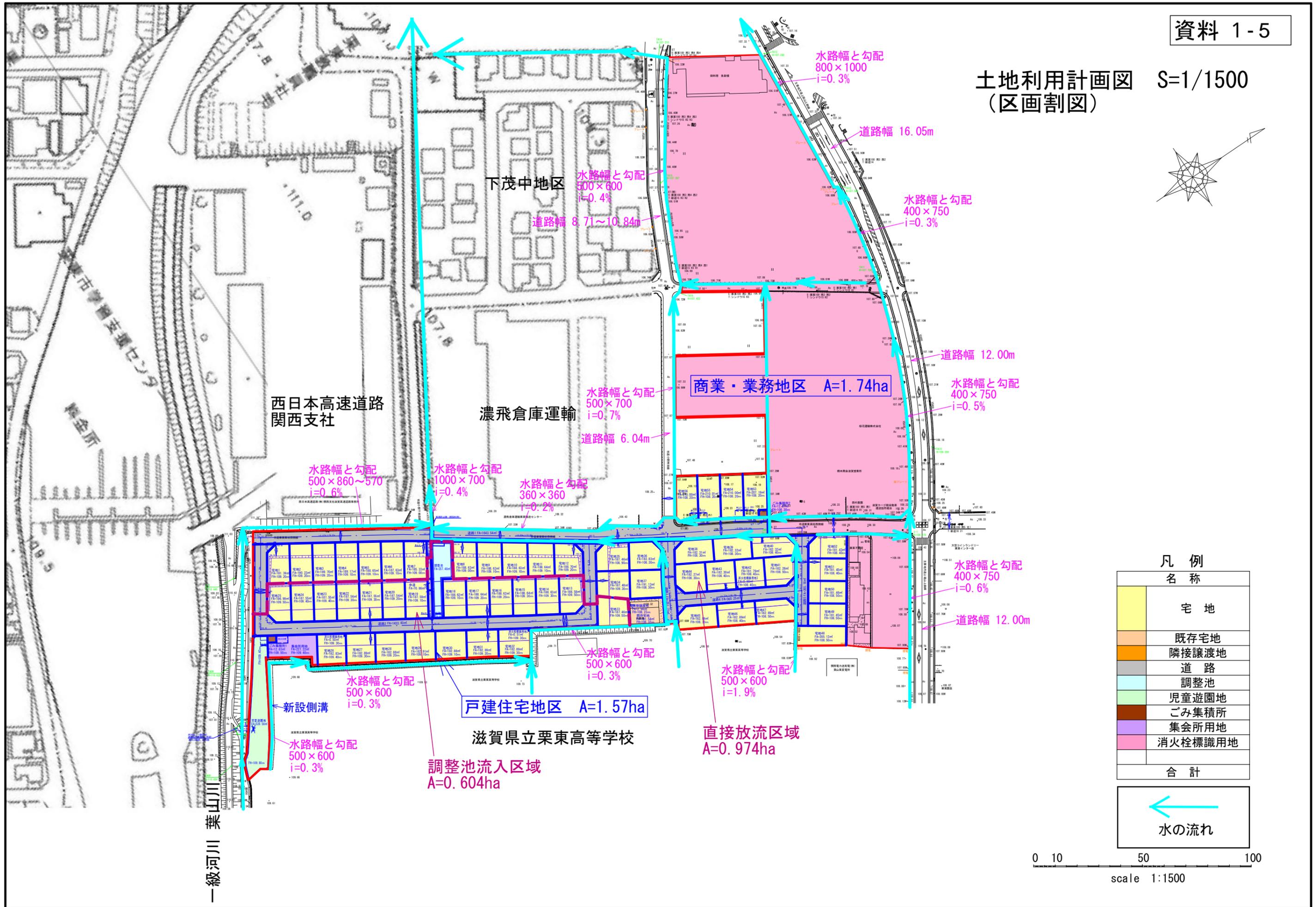
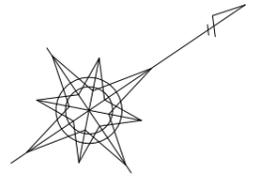


滋賀県立栗東高等学校



凡 例		
地区計画区域	地区整備計画区域	3.3ha
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	
その他	既存道路	

土地利用計画図 S=1/1500
(区画割図)



凡例	
名称	
	宅地
	既存宅地
	隣接譲渡地
	道路
	調整池
	児童遊園地
	ごみ集積所
	集会用地
	消火栓標識用地
合計	
 水の流れ	

