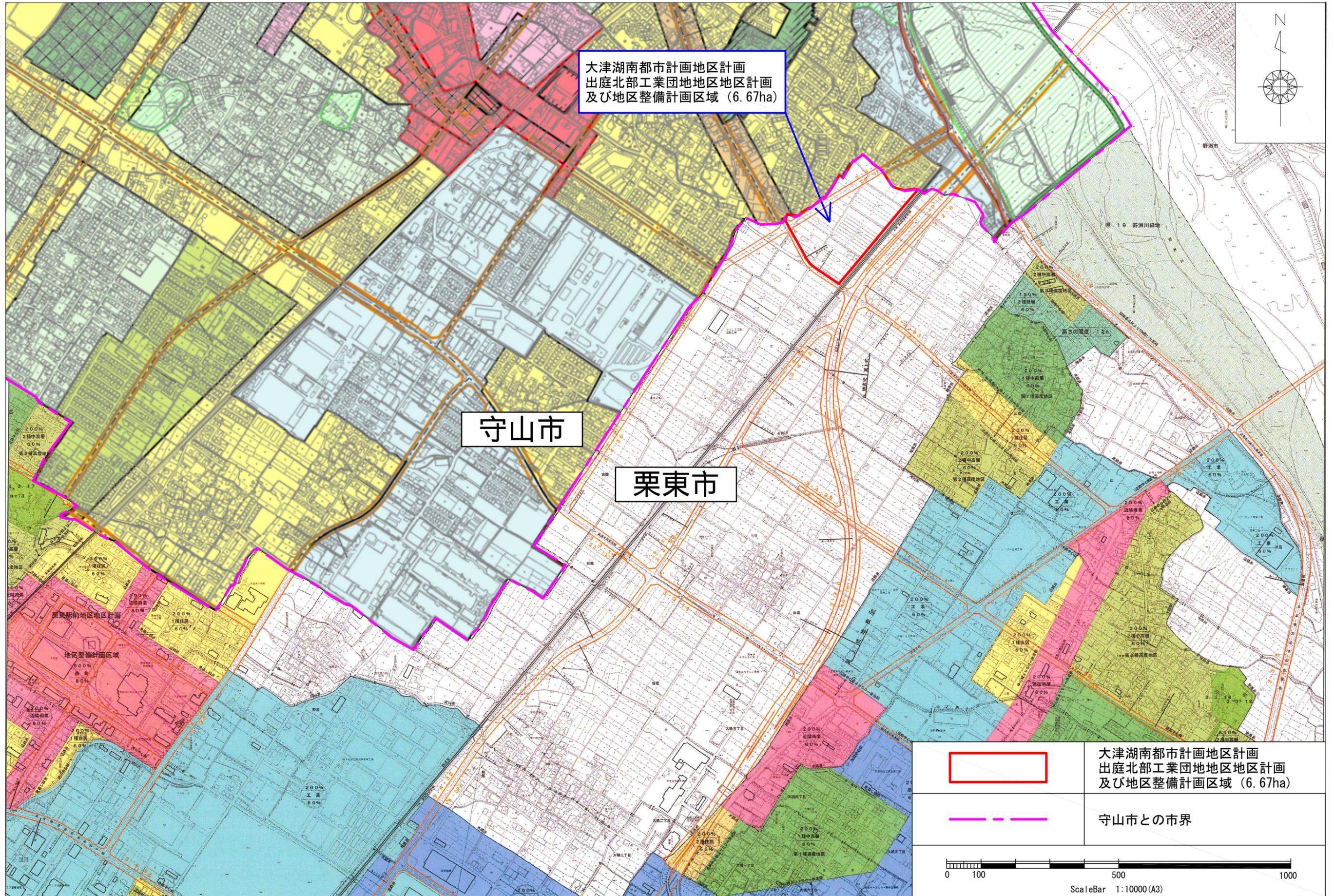


総括図



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 出庭北部工業団地地区地区計画
- 2) 申出者 出庭北部工業団地地区まちづくり協議会
- 3) 地区面積 約6.67ha
- 4) 区域区分 市街化区域 ・ 市街化調整区域
- 5) 農業振興地域 (内 ・ 外) 農用地区域 (内 ・ 外)
- 6) 地権者数 30名 (内30名同意済み)
(申し出時点の要件である2/3以上の同意済み)

2. 申し出にいたる背景等

1) 背景

栗東市出庭地先の市街化調整区域において、民間企業が計画整備型の地区計画制度を用いて工業団地の形成を検討しており、令和7年8月4日に「栗東市企業立地推進計画に基づく計画整備型地区計画ガイドライン」に基づく予備審査を通過した後、令和7年9月1日付にて、地区計画等の案等の申し出があったものです。

2) これまでの経緯

- ◆令和7年6月10日：計画整備型地区計画（案）の予備審査願
- ◆令和7年8月4日：予備審査結果の通知（地区計画案の申し出に向けて検討を進めることを可とする。）
- ◆令和7年9月1日：地区計画等の案等に関する申し出

3. 申し出に対する取り扱い等について

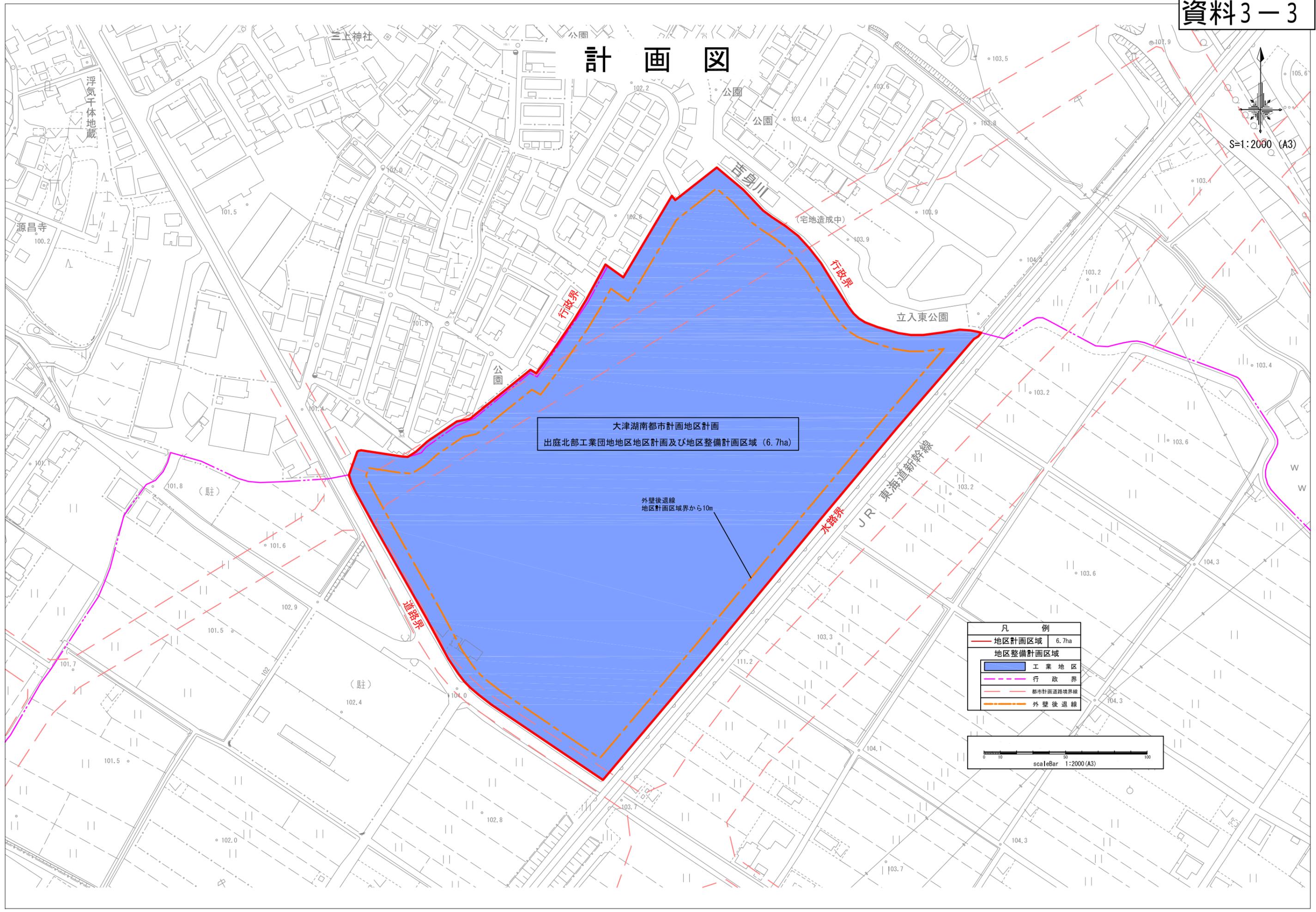
1) 取り扱い

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、関係課との調整や市総合調整会議、都市計画審議会に諮るなど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7年11月28日：市都市計画審議会1回目(申し出内容について)
- ◆令和7年12月：申し出に対する通知
- ◆令和8年3月：地区計画素案の受付
- ◆令和8年5月下旬：市都市計画審議会2回目(地区計画の内容について)
- ◆令和8年7月：地区計画案の縦覧
- ◆令和8年8月下旬：市都市計画審議会3回目(地区計画決定について)
- ◆令和8年9月：地区計画決定・開発許可

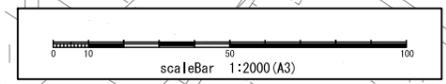
計画図



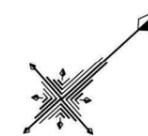
大津湖南都市計画地区計画
出庭北部工業団地地区地区計画及び地区整備計画区域 (6.7ha)

外壁後退線
地区計画区域界から10m

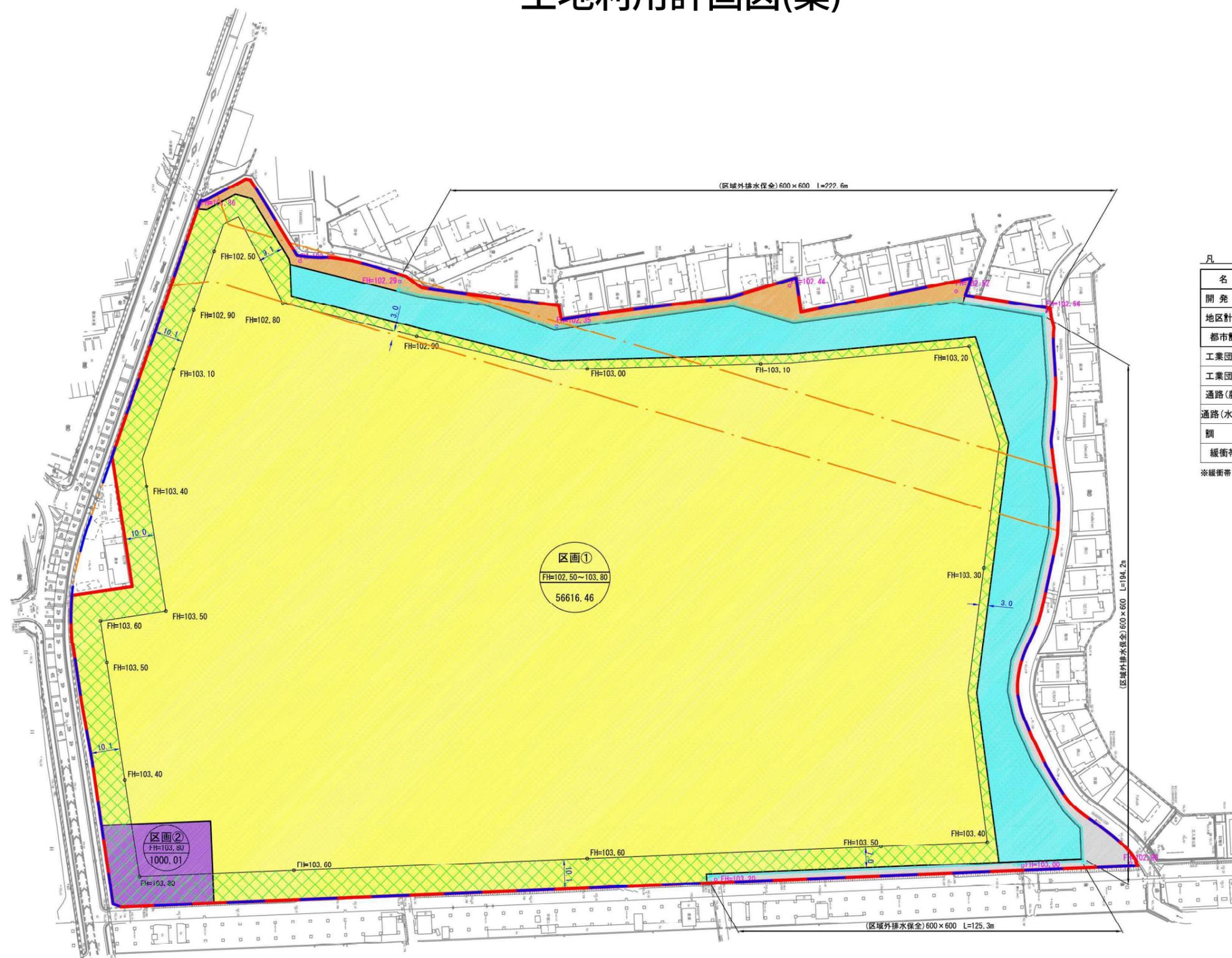
凡 例	
— (Red solid line) —	地区計画区域 6.7ha
地区整備計画区域	
■ (Blue fill)	工業地区
- - - (Pink dashed line)	行政界
- - - (Red dashed line)	都市計画道路境界線
- - - (Orange dashed line)	外壁後退線



土地利用計画図(案)



S=1:1500 (A3)



凡例

名称	色別	面積(m ²)	比率(%)
開発区域界	— (Red line)	66,225.33	100.00
地区計画区域界	— (Blue dashed line)	66,733.97	—
都市計画道路	— (Orange dashed line)	—	—
工業団地区画①	— (Yellow)	56,594.51	86.21
工業団地区画②	— (Purple)	1,000.01	1.51
通路(農道代替)	— (Grey)	1,268.40	1.77
通路(水路管理用)	— (Brown)	1,313.59	1.41
調整池	— (Cyan)	6,048.82	9.10
緩衝帯(緑地)	— (Green cross-hatch)	6,867.23	10.30

※緩衝帯(緑地)は工業団地区画①及び②の面積内に含む。



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

2025年9月1日

栗東市長 竹村 健 様

提出者 住 所 京都市左京区聖護院山王町44番地3階
 出庭北部工業団地地区まちづくり協議会
 氏 名 会長 坂井 雅子 
 (法人の場合は名称及び代表者の氏名)
 連絡先

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(計画整備型)	
2 地区計画の名称	出庭北部工業団地地区地区計画	
3 地区計画の位置	栗東市 出庭字身墓1801番 外 60筆 (詳細は別紙参照)	
4 地区計画の区域面積	約6.67ha	
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1参照
	土地利用の方針	別紙1参照
	建築物等の整備方針	別紙1参照
	その他当該区域の整備、 開発及び保全に関する方針	別紙1参照
7 地区整備計画	地区施設の配置及び規模	別紙2参照
	建築物等に関する事項	別紙2参照
	土地の利用に関する事項	別紙2参照
備 考		

出庭北部工業団地地区 地区計画（案）

名 称	出庭北部工業団地地区地区計画	
位 置	栗東市出庭字身墓、字北幸田、字南幸田、字北投石、字下舟子、字下正田、字下柿田	
面 積	約 6 . 6 7 h a	
地 区 計 画 の 目 標	<p>本地区はJR守山駅から東へ約1.0kmに位置し、地区南側は「主要地方道守山栗東線（W=10.0～12.3m）」に面していることから、交通利便性が高い地区であり、将来的にも新たな企業立地の場及び就労の場としての土地利用が期待されている地区である。今回、地区計画を定めることにより、建築物等の規制誘導を推進し、沿道の良好な街並み形成を図り、もって周辺環境と調和した良好な工業団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>研究開発型工場や中・大規模の生産型工場、あるいは流通業務関連施設からなる工業の土地利用の増進を図る地区とする。なお、工場等の施設立地に際しては、個々の敷地内緑化などにより確保される緑地により、緑豊かな工業地区を育成する。</p>
	建 築 物 等 の 整 備 の 方 針	<p>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。</p>

地区整備計画	地区の区分の面積	約 6.67ha
	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> <ol style="list-style-type: none"> 工場 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 倉庫（日本標準産業分類（統計法（平成19年法律第53号）第2条第9項に規定する統計基準として定められたもの）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。） 事務所（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。） 前各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	1000㎡（ただし、事務所は200㎡） 地区計画の決定以前より存在する建築物の敷地における新築、改築、用途変更には適用しない。
	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	<ol style="list-style-type: none"> 35m 建築物の各部分の高さは、地区計画区域境界線（地区計画区域が既存道路に接している場合は前面道路の反対側の境界線）からの水平距離が20m以下の範囲内においては、当該部分から地区計画区域境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの以下にしなければならない。 北側との関係についての建築物の各部分の高さは、当該部分から地区計画区域境界線（地区計画区域が既存道路に接している場合は前面道路の反対側の境界線）までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに10mを加えて得たもの以下にしなければならない。
	建築物等の形態又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> （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	<p>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、次の各号の規定によるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> （1）高さは2.0m以下のものとする。 （2）構造はフェンス等透視可能なもの（土塀、コンクリート塀又は板塀にしてはならない。） （3）コンクリート等による基礎部分は地盤面より天端高0.6m以下とする。