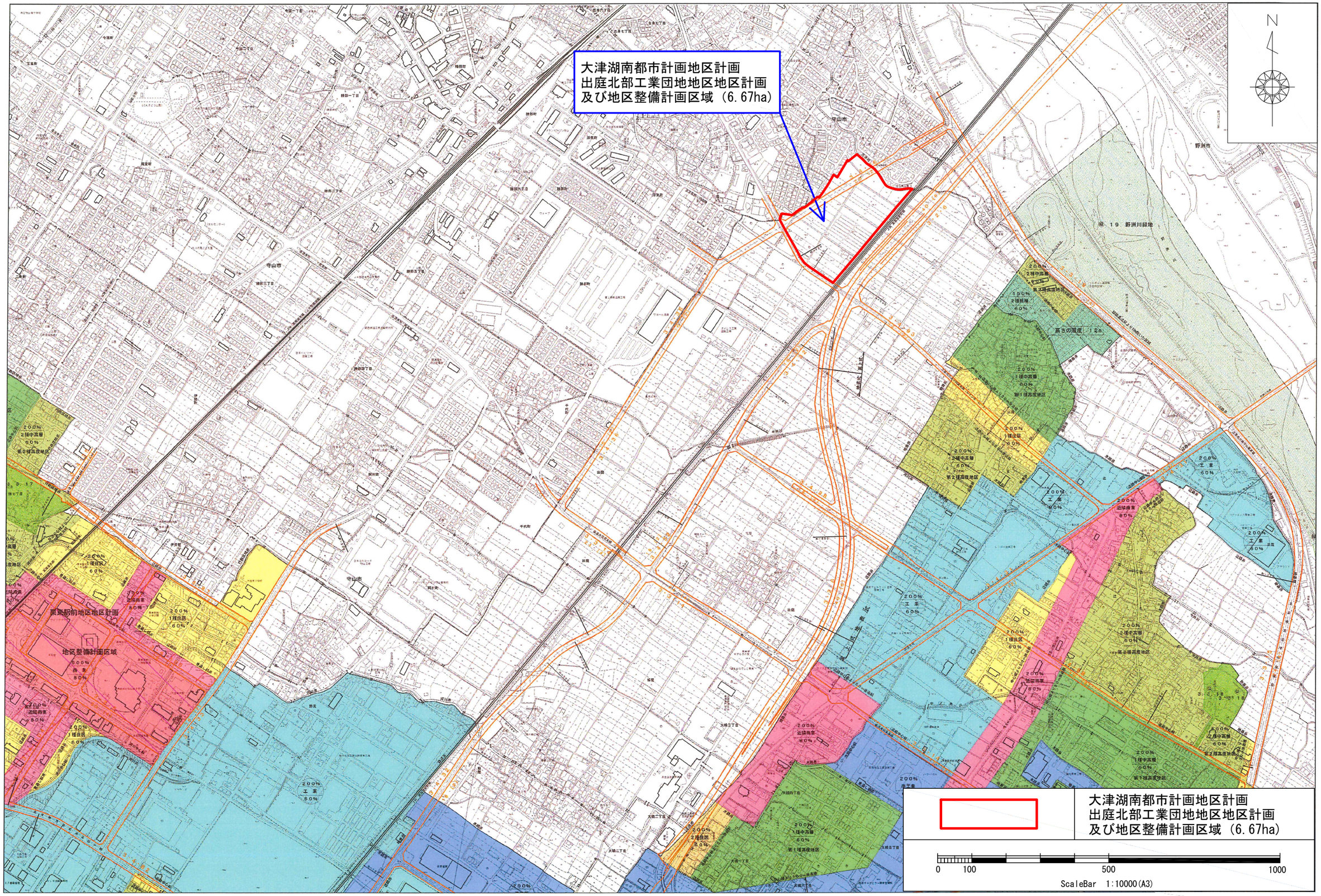
資料１-１

総　括　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（6.67ha）
N
守山市
野洲市
栗東駅前地区地区計画
地区整備計画区域
第１９野洲川緑地
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（6.67ha）
0
100
500
1000
ScaleBar　1:10000(A3)

資料1-2

市街化調整区域における地区計画　概要（出庭北部工業団地地区）

1．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）申し出者　：　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）

2．これまでの経過

◆令和7年　9月　1日：　地区計画等の案等の申し出
◆令和7年　9月１０日：　関係課意見照会
◆令和7年１１月２８日：　第５８回都市計画審議会　１回目（申し出内容について）
◆令和7年１２月　2日：　計画を進めることを可とする通知
◆令和8年　7月３１日：　地区計画素案の受付
◆令和8年　8月　3日：　素案を元に栗東市原案を作成

3．今後の主な手続き（予定）

◆令和8年　9月1日　：　第６１回都市計画審議会　２回目（地区計画の原案の内容について）
◆令和8年　9月中旬
～１０月　：　計画案の縦覧
◆令和8年１１月下旬　：　第６２回都市計画審議会　３回目（地区計画決定について）
◆令和8年１２月下旬　：　地区計画決定

資料1-3

大津湖南都市計画地区計画（案）

大津湖南都市計画出庭北部工業団地地区地区計画を次のように決定する。

名　　称		出庭北部工業団地地区地区計画
位　　置		栗東市出庭字南幸田１８１６番　他６０筆
面　　積		約６．６７ｈａ
地区計画の目標		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)」に面しており、本路線は、東方約０．５ｋｍの位置において、国道８号バイパス【(都）３・２・６野洲栗東線】のフルランプに接続することからも、周辺地域へのアクセスが極めて良好な交通利便性の高い地区である。 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ことから、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。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	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。
	地区施設の整備の方針	安全かつ効率的な交通処理を図るため工業団地内道路や交通安全対策施設を適切に配置する。また、周辺環境に配慮し、区域外周に緑地等の緩衝帯を配置すると共に防災性の高いまちづくり計画として雨水排水流出抑制施設（調整池）を適切に配置する。
	建築物等の整備の方針	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、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、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。

地区整備計画	地区の区分の名称		工業流通業務地区
	地区の区分の面積		約　６．６７ｈａ
	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　工場 ２　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 ３　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。） ４　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。） ５　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、行政界から１０ｍ以上とする。
		建築物等の高さの最高限度	１　３１ｍ ２　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。 ３　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	（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きのある色調とする。
		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	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。 （１）高さは２．０ｍ以下のものとすること。 （２）構造はフェンス等透視可能なものとすること（土塀、コンクリート塀又は板塀にしてはならない。）。ただし、地盤面から天端高０．６メートル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」に面しており、本路線は、東方約０．５ｋｍの位置において、国道８号バイパス【(都) ３・２・６野洲栗東線】のフルランプに接続することからも、周辺地域へのアクセスが極めて良好な交通利便性の高い地区である。

また、令和７年９月１日には出庭北部工業団地地区まちづくり協議会より地区計画等の案等に関する申出書の提出があり、その後、令和８年７月３１日には地区計画の素案の提出があった。

本市においても、提出された素案を踏まえ、工場や、流通業務関連施設、倉庫、事務所等の土地利用を推進するとともに、住工の混在がなく、良好な事業環境を確保し、周辺環境や景観との調和を図りつつ計画的な工業団地を形成するため、地区計画の都市計画決定を行うものである。

資料１－４

計　画　図

S=1:2000（A3）

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（6.67ha）

凡　例	
地区計画区域	6.67ha
地区整備計画区域	
工業流通業務地区	
行　政　界	
都市計画道路境界線	
外壁後退線	

scaleBar　1:2000(A3)

資料１－５

土地利用計画図

S=1:2000（A3）

区画①

区画②

土地利用凡例

種　別	名　称
	工業団地区画①
	工業団地区画②
	通路（水路管理用）
	調　整　池
	開　発　区　域
	地区計画区域
	都市計画道路