

大津湖南都市計画地区計画

大津湖南都市計画小野工業団地地区地区計画を次のように決定する。

名 称		小野工業団地地区地区計画
位 置		栗東市小野字久雀谷 96 番 5 外 38 筆
面 積		約 5.26 ha
地区計画の目標		本地区は名神高速道路栗東 I C から東方約 1.8km、栗東湖南 I C から西方約 2.5km に位置している。地区南側は市道小野六地蔵線（W=12.0m）に面しており、本路線は主要地方道上砥山上鈎線【（都）3・4・85 手原中村線】および国道 1 号栗東水口道路【（都）3・3・6 山手幹線側道】に接続していることから、周辺地域へのアクセスが極めて良好であるなど交通利便性の高い地区である。 これらの好立地条件を踏まえ、当地域においては、新たな企業立地の場及び就労の場として地域の発展と活性化を担う土地利用が期待されている。よって、大型物流倉庫や工場、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	交通利便性の高い地域特性を活かした大・中規模の業務施設（物流倉庫等）およびこれに関連する事務所が立地し、周辺環境や地域景観との調整がとれた緑豊かで利便性の高い工業流通業務地区と防災・自然環境保全の観点から将来的に機能保全を図るため土地利用制限を設けた擁壁等保全地区の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	地区周辺の自然環境に配慮し、極力外周に緑地を配置すると共に、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。

地区施設
の配置お
よび規模

緑 地

面積 約 3,500 m²

その他公
共空地

調整池 1 箇所

地区の区分の名称

工業流通業務地区

擁壁等保全地区

地区の区分の面積

約 4.22 ha

約 0.70 ha

建築物の用途の制限

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 m²
(ただし、事務所は、200 m²)

—

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、次のとおりとする。

A 区域	B 区域
(1)小野六地藏線の道路境界線から 5m 以上	(1)小野六地藏線の道路境界線から 4m 以上
(2)東側隣地境界線から 5m 以上	(2)栗東墓地公園境界から 4m 以上
(3)栗東墓地公園境界から 6m 以上	(3)西側隣地境界線から 4m 以上
(4)外壁後退線敷地区分線から 5m 以上	

—

地区整備計画

建築物の制限に関する事項

	建築物等の高さの 最高限度	31m	—
	建築物等の形態又は 意匠の制限	建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限は、周辺の環境及び景観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	地区南面の地区外道路（市道小野六地藏線）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、次の各号の全てを満たすものとする。 （1）高さは 2.0m 以下のものとする。 （2）構造はフェンス等で透過率 50% 以上のものとする（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 0.6m 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、この限りでない。	—
	土地の利用に関する事項	—	敷地外周擁壁、緑地及び水路の保全を阻害するおそれのある建築物の建築、工作物の設置については一切の行為をしてはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は適用しない。 （1）非常災害のため必要な応急措置 （2）擁壁等の維持管理に必要な行為

○「区域及び地区整備計画は計画図表示のとおり」

○理 由

本地区は名神高速道路栗東 I C から東方約 1.8km、栗東湖南 I C から西方約 2.5km に位置している。地区南側は市道小野六地藏線に面しており、本路線は主要地方道上砥山上鉤線および国道 1 号栗東水口道路に接続していることから、周辺地域へのアクセスが極めて良好であるなど交通利便性の高い地区である。これらの好立地条件を踏まえ、当地域においては、新たな企業立地の場及び就労の場として地域の発展と活性化を担う土地利用が期待されている。

また、令和 3 年 9 月 8 日には小野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 5 年 10 月 16 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、大型物流倉庫や工場、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。