

## 大津湖南都市計画地区計画

大津湖南都市計画北中小路工業団地地区計画を次のように決定する。

名 称	北中小路工業団地地区計画	
位 置	栗東市北中小路字上八反田、字八田、字北ヤタス、字五反田、字横田、字下八反田、字北川向の全部及び字芝起シ、字丸目、字中川向、字南川向、字六反田、字神宮寺、字四反田、字奥ヤタス、字桃田の各一部	
面 積	約 13. 6ha	
地 区 計 画 の 目 標	<p>本地区は JR 栗東駅から北西約 1. 5km に位置し、守山市の古高工業団地（工業専用地域）に隣接している。地区南東側は市道北中小路 1 号幹線（W=16. 0 m）に面しており、幹線道路である都市計画道路大津湖南幹線等にも近接し、交通利便性の高い地区である。加えて、地区北東側は計画決定されている都市計画道路大門野尻線（W=16. 0m）に接しており、当道路の施行後は全方面へのアクセスが極めて良好な地区となる。</p> <p>また、第六次栗東市総合計画等においては、新たな産業機能の集積を促進する産業拠点として位置付けられており、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。</p> <p>こうした立地条件を活かし、工場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するとともに、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。</p>	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	土 地 利 用 の 方 針	大規模な研究開発型工場、生産型工場が立地し、周辺環境や景観と調和がとれた緑豊かで利便性の高い工業地区と南東側の幹線道路沿線に周辺環境と調和を図る沿道地区の形成を図る。
	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を適切に配置する。また、周辺営農環境に配慮し、外周に緑地を配置すると共に、既存農業用排水路機能を保全するための水路を適切に配置する。
	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 1,240m	
		緑地	面積約 4,000 m <sup>2</sup> 緑地内に垣又はさくを設置する場合は、高さは 2.0m以内かつ透過率 50%以上のものとする（土塀、コンクリート塀又は板塀を設置してはならない。） ただし、生垣又は地盤面から天端高 0.6m以下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。	
		その他公共空地	調整池 1箇所	
	地区の区分の名称		工業地区	沿道地区
	地区の区分の面積		約 9.1ha	約 1.5ha
	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 倉庫 3 事務所 4 前3項の建築物に附属するもの	建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。ただし、建築基準法別表第2に規定する準工業地域内に建築してはならない建築物を除く。 1 工場 2 倉庫 3 事務所 4 店舗、飲食店又は展示場で、その用途に供する部分の床面積の合計が 1,000 m <sup>2</sup> 以下のもの 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	3,000 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
		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。 (1)都市計画道路大門野尻線計画線から 10m以上 (2)地区北西側の水路と緑地との境界線から 7.3m以上（調整池北東側境界線から 20m以内の範囲については 8.5m以上）	市道北中小路 1号幹線境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は 2m以上とする。

	建築物等の高さの最高限度	35m	
	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。	
	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	地区北面及び西面の地区外道路（市道十里四ノ坪線、農道北の口二ノ坪線、都市計画道路大門野尻線）及び地区内の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、生垣又は地盤面から天端高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。	地区東面の地区外道路（市道北中小路1号幹線）及び地区内道路（市道北中小路1号幹線との境界から4mの範囲まで）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) 地区内道路と市道北中小路1号幹線との交差部の見通しを確保するため、構造はフェンス等で透視可能なものとする（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。

○「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 栗東駅から北西約 1.5km に位置し、守山市の古高工業団地（工業専用地域）に隣接している。地区南東側は市道北中小路 1 号幹線（W=16.0 m）に面しており、幹線道路である都市計画道路大津湖南幹線等にも近接し、交通利便性の高い地区である。加えて、地区北東側は計画決定されている都市計画道路大門野尻線（W=16.0m）に接しており、当道路の施行後は全方面へのアクセスが極めて良好な地区となる。また、第六次栗東市総合計画等においては、新たな産業機能の集積を促進する産業拠点として位置付けられており、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。

こうした立地条件を活かし、工場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するとともに、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。