

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

(市街化調整区域の工業団地地区計画の策定基準)

令和 7 年 4 月

栗 東 市

◎はじめに

本市は、市内外の企業の立地需要に対応し、地域経済の活性化、安定的な成長を図るため、新たな産業用地の創出が必要となっている。

このため本市施政方針において新たな財源確保につながる積極的な企業立地に取り組む方針を示し、上位計画において、企業立地の促進とそのための土地利用の方針等を位置付けたことに伴い、戦略的かつ計画的に企業立地を促進するため「栗東市企業立地推進計画」を策定した。

本市の市街化区域の工業系用途地域においては、大規模な空閑地は存在しないことから、当該計画では、本市の強みである広域幹線道路ネットワークを最大限に活かした企業立地を進め、民間事業者のノウハウや資金等を活かした工業用地の整備を進める方針の下、市街化調整区域において工業用地として開発可能性のある土地の抽出、絞り込みを行ったところである。

当ガイドラインについては、絞り込みを行った開発可能性のある土地において、地元の合意を得て、工場用地の確保に向けた手続きを行う際、周辺環境との調和と企業が円滑に操業できる環境整備を両立させる地区計画を策定するにあたっての指針を示すものである。

◎当該ガイドラインの適用範囲

当ガイドラインは、都市計画マスタープラン等の上位計画及びそれを補完する企業立地推進計画に基づき行われる、栗東市市街化調整区域における地区計画制度の運用基準（令和6年6月18日施行）第5条第4号に規定する計画整備型の地区計画（案）に対して適用する。

1. 基本方針

栗東市企業立地推進計画に基づく計画整備型地区計画の運用については、栗東市市街化調整区域における地区計画制度の運用基準（令和6年6月18日施行）に基づいて行うとともに、当該地区計画が次に掲げる基本方針に該当するものでなければならない。

- （１）栗東市都市計画マスタープラン等上位計画並びに栗東市企業立地推進計画との整合が図られていること。
- （２）地元全域のまちづくりを検討又は計画する地元組織による、地元全域のまちづくりの方針等との整合が図られていること。
- （３）市街化を抑制すべき市街化調整区域の性格を逸脱しない範囲で定められ、当該都市計画区域における計画的な市街化に支障がないこと。
- （４）一建築物の建築あるいは一敷地の開発を可能とするための便宜的手法として活用されるものでないこと。
- （５）地区計画の対象となる区域は、対象区域の周辺において円滑な交通を維持できる道路、十分な流下能力を有する水路又は河川並びに上水道施設等の公共公益施設が良好な工場等の操業を行うに足る水準で整備されており、新たな行政投資を行う必要がないこと。
- （６）地区計画により工場等の立地が促進され、周辺地域の新規雇用が期待されるものであること。

2. 基本的事項

（１）対象となる区域

対象となる区域は、次のいずれにも該当する土地の区域である。

ア）栗東市企業立地推進計画第４章２．（１）及び（２）に基づく土地として次のいずれにも該当するもの

- ①市街化調整区域の１．０ha以上の空閑地（農地、山林、低未利用地）
- ②総合計画、都市計画マスタープランで工業系用途以外の具体的な土地利用方針が示されている区域以外の土地の区域
- ③土砂災害特別警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成１２年法律第５７号）第９条第１項に規定する土砂災害特別警戒区域以外の土地の区域
- ④幅員９．０m以上の国道、県道、市道に接している土地の区域
- ⑤森林法（昭和２６年法律第２４９号）第２５条第１項、第２５条の２第１

項に規定する保安林以外の土地の区域

- ⑥農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域以外の土地の区域

イ）栗東市市街化調整区域における地区計画制度の運用基準第4条の規定により次に掲げる区域又は地域を含まない土地の区域

- ①自然公園法（昭和32年法律第16号）第13条第1項に規定する特別地域
- ②滋賀県立自然公園条例（昭和40年滋賀県条例第30号）第5条1項に規定する滋賀県立自然公園
- ③文化財保護法（昭和25年法律第214号）第109条、第110条に規定する史跡名勝天然記念物に指定又は仮指定された区域
- ④農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域
- ⑤農地法（昭和27年法律第229号）による農地転用が許可されないと見込まれる農用地
- ⑥森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項、第25条の2第1項、第41条第1項に規定する保安林又は保安施設地区
- ⑦砂防法（明治30年法律第29号）第2条に規定する砂防指定地
- ⑧地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項に規定する地すべり防止区域
- ⑨急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域
- ⑩土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第6条第1項に規定する土砂災害警戒区域
- ⑪鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律（平成14年法律第88号）第28条第1項に規定する鳥獣保護区
- ⑫都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域

ウ）その他工業系の市街地形成が望ましくない次に掲げる区域又は地域を含まない土地の区域

- ①都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第7号に規定する風致地区及び風致地区から100m以内の土地の区域
- ②学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、中等教育学校及び特別支援学校並びに児童福祉法

(昭和22年法律第164号)第7条第1項に規定する児童福祉施設(以下「学校等」という。)の敷地境界線から300m以内の土地の区域(山部や高速道路等の高架構造体により実質的に分断されている場合は、これ以降の土地は除く。)ただし、地区計画案が学校等における現状の騒音、振動、臭気及び大気の状態に影響を与えないよう計画され、かつ、学校等関係部局と協議を行い、教育・保育環境に配慮されている場合はこの限りでない。

③小学校の通学路(小学校の敷地境界線から500m以内に限る)に接する土地の区域。ただし、地区計画案が通学路に対する車両の出入りを制限する場合又は公安委員会及び道路管理者と協議し、通学路と車両の出入り部分について交通安全対策を講じたものであり、かつ、学校等関係部局と協議を行い、交通安全上に配慮されている場合はこの限りでない。

④既成市街地を介して市街化区域との連坦性を確保できない土地の区域

⑤近接する主要幹線道路の混雑度が1.5以上かつ鉄道駅から概ね1.0km圏外の土地の区域

(2) 区域の設定

ア) 地区計画の区域の設定は、原則として道路、水路等の公共用地の地形、地物等により土地の範囲を明示するのに適当なものによりできる限り整形となるように定めるものとする。

イ) 地区計画の区域の面積は、1.0ha以上とする。

(3) 地域の合意形成

ア) 地区計画の原案を作成するための案(以下「地区計画の素案」という。)は、区域内の土地の所有者又は土地について対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する者及びその土地若しくはこれらの権利に関する仮登記、その土地若しくはこれらの権利に関する差押えの登記又はその土地に関する買い戻し特約の登記の名義人(以下、「利害関係人」という。)の合意形成の下に作成すること。

(注)賃借権には、農地法(昭和27年法律第229号)第3条第1項に規定する賃借権も含まれることに留意するとともに、農地中間管理事業の推進に関する法律(平成25年法律第101号)第2条第5項に規定する農地中間管理権若しくは農業経営基盤強化促進法(昭和55年法律第65号)第4条第3項第1号に規定する利用権等についても十分確認を行い、これらの権利者との合意を得ること。

イ) 地区計画の素案の作成及びこれに伴い必要となる協議は、利害関係人を構成員に含むまちづくり協議会(以下「地元組織」という。)が行うこと。

ウ) 地区計画の素案の作成にあたっては、検討の段階から当該地区、周辺住民及び周

辺学校等関係者の参加の機会を設け、説明会等を実施し、住民及び周辺学校等関係者の意見を地区計画に反映させるよう努めるものとする。

(注)周辺学校等関係者とは、学校等が指定する者とする。

エ) 地元組織は、当該地区計画区域の利害関係人全員の同意を得るものとする。ただし、これに寄り難い場合に限り、地区計画の素案の内容に対して反対の意思を表示する利害関係人がいないことの確認をもって代えることができる。

3. 地区計画の内容

(1) 地区計画に定める事項

地区計画は、都市計画法第12条の5第2項の規定により、名称、位置、区域及び区域の面積、当該区域の整備、開発及び保全の方針（以下「地区計画の方針」という。）並びに地区整備計画を都市計画に定めるものとする。

(2) 地区計画の方針

ア) 地区計画の方針は、当該地区のまちづくりの基本的方向を示す総合的な指針として、次に掲げる事項について定めるものとする。

- ① 地区計画の目標
- ② 土地利用の方針
- ③ 地区施設の整備方針
- ④ 建築物等の整備方針
- ⑤ ①～④に掲げる事項のほか、当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

イ) 地区計画の方針は、その周辺における市街化を促進することがない等、市街化調整区域の性格及び当該地区の特性を踏まえ、自然環境の保全、ゆとりある良好な市街地環境の維持及び形成、周辺の景観、営農条件との調和、地域の活性化等について、必要な事項を明らかにするものとする。

(3) 地区整備計画

ア) 地区整備計画は、地区計画の方針に基づき、地区計画の目的を達成するために、当該地区の特性に応じた必要な事項について定めるものとする。

イ) 地区整備計画には、街区ごとに別表に定める設定条件に従い用途地区を設定し、地区施設に関する事項、並びに各用途地区に別表に定める範囲内で、建築物等に関する事項を定めるものとする。

4. 周辺への説明等

周辺への地区計画案の説明は、地区計画書に定める全ての事項について、可能な限り具体的な企業の立地計画とともに説明を行うものとする。

なお、企業の立地計画の説明にあたっては、業種・業態・騒音・振動の有無・運搬車両・従業員車両の通行状況について説明を行い、具体的対策について協議し、地区計画で対策が可能なものについては、地区計画への反映に努めるものとする。

（１）隣接土地所有者への説明

地区計画区域は、原則として道路界・水路界等の地形・地物界により設定することが望ましいが、場合によっては筆界により設定する場合がある。その場合は、隣接土地所有者とその境界を確定させた上、地区計画の内容を説明すること。

（２）周辺住民への説明

周辺住民には、ガイドライン２．（３）ウ）に基づき、説明会等の実施や地元組織への参画により、周辺住民の参加の機会を設け、住民の意見を地区計画に反映するよう努めるものとする。

なお、周辺住民が他自治会に渡る場合は、確実に説明や意見聴取が実施されるよう、他自治会の代表等とその説明等の方法について十分調整を図ること。

（３）周辺学校等関係者への説明

周辺学校等関係者には、ガイドライン２．（３）ウ）に基づき、説明会等の実施や地元組織への参画により、周辺学校等関係者の参加の機会を設け、周辺学校等関係者の意見を地区計画に反映するよう努めるものとする。

なお、学校等の周辺及び小学校の通学路であることを念頭に交通安全対策等について十分協議すること。

5. 予備審査

（１）予備審査の実施

地区計画の素案の立案にあたっては、予めその素案の構想・概要を審査し、適正な都市形成のための調整を行うため、できる限り早い段階で予備審査を受けること。

予備審査では、当ガイドライン「１．基本方針」、「２．基本的事項」に加え、関係法令、市の各種計画、周辺土地利用状況との整合と影響を勘案して、その地区計画の構想の可否を予備的かつ総合的に判断する。

（２）予備審査願の提出

地区計画の素案の構想・概要が出来た段階で、遅滞なく「栗東市企業立地推進計画に基づく計画整備型地区計画（案）の予備審査願」（様式第１号）（以下、「予備審査願」という。）を次により、栗東市長に提出するものとする。（地元組織の立ち上げ段階においては、現時点における地区計画の素案の構想者より提出することも可）

- ア）添付資料 位置図（１／２５００～１／５０００）、地区計画（案）、土地利用計画図
- イ）提出先 栗東市企業立地推進課
- ウ）提出部数 ８部
- エ）提出受付 随時（市役所開庁日に限る）

（３）予備審査後の対応

ア）通知

予備審査願の提出後、市関係部署による予備審査を実施し、予備審査願の提出者（以下、「願出者」という。）に対し、その審査内容を通知する。

イ）通知への対応とその確認

通知を受けた願出者は、適宜関係機関と調整協議の上、通知内容、当ガイドライン、栗東市市街化調整区域における地区計画制度の運用基準、栗東市市街化調整区域における地区計画ガイドラインに則り、地区計画の素案を作成し、地区計画案の申出を行うものとする。

ウ）計画変更に伴う予備審査願の再提出

願出者は、通知を受けた後、地区計画区域等の大幅な変更が生じる等、地区計画の内容が、予備審査願との同一性を著しく欠く場合は、再度予備審査願を提出し、審査を受けること。

（４）予備審査結果通知等の地位承継について

地区計画案の申出者と予備審査願出者が異なる場合は、地区計画案の申出書に「予備審査結果通知等の地位承継届出書」（様式第２号）を添付すること。

6. 地区計画案の申し出

予備審査手続きを終えた後は、関係機関との協議及び関係住民等への説明・周知・調整を行った上、「栗東市地区計画等の案の作成手続きに関する条例」、「栗東市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、地区計画案の申し出を行うものとする。

（別表）地区整備計画に定めることができる用途地区と各種制限基準（ガイドライン 3.（3）イ）関係）

用途地区名	工業プラント流通業務地区		工業流通業務地区	準工業流通業務地区
地区設定の条件	1. 当地区は住宅等の敷地から3 0 0 m以上離れていること。	1. 当地区は住宅等の敷地から1 0 m以上離れていること。 2. 当地区から5 0 mの範囲に住宅が5 0 戸以上存在しないこと。 3. 住宅等の敷地から5 0 mの範囲に属する地区計画区域面積が地区計画区域全体面積の1／2 以下であること。		1. 当地区は住宅等の敷地から1 0 m以上離れていること。
道路の配置及び規模	原則として、9. 0 m以上の幅員の道路を配置する。			
公園、緑地、広場その他公共空地の配置及び規模	1. 公園、緑地、広場については、「地区設定の条件」に定めた住宅等との離隔、都市計画法第3 3 条第1 項第1 0 号及び省令第2 3 条の3 の規定と整合を取りつつ、周辺環境を考慮して配置すること。 2. 公園、緑地、調整池の規模は、都市計画法、森林法の許可基準と整合が取れていること。 3. 工業団地の乗入口付近に配置する緑地については、地被植物又は低木しか設置できないよう規制を行うこと。			
建築物等の用途の制限	建築することができる建築物又は建設することができる工作物は、次に掲げるものとする。 1. 工場 2. 第一種特定工作物（都市計画法第4 条第1 1 項） 3. 流通業務施設 4. 事務所（日本標準産業分類大分類A ～H を営む事業所のものに限る。） 5. 倉庫（日本標準産業分類大分類A ～H を営む事業所のものに限る。） 6. 前各項の建築物又は工作物に付属するもの	建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。 1. 工場 2. 流通業務施設 3. 事務所（日本標準産業分類大分類A ～H を営む事業所のものに限る。） 4. 倉庫（日本標準産業分類大分類A ～H を営む事業所のものに限る。） 5. 前各項の建築物に付属するもの	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 に定め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. 流通業務施設 3. 事務所（日本標準産業分類大分類A ～H を営む事業所のものに限る。） 4. 倉庫（日本標準産業分類大分類A ～H を営む事業所のものに限る。） 5. 前各項の建築物に付属するもの	
建築物の容積率の最高限度	2 0 0 %			
建築物の建ぺい率の最高限度	6 0 %			
建築物の敷地面積の最低限度	1, 0 0 0 m ² （事務所については2 0 0 m ² ）			
壁面位置の制限	壁面の位置の制限は、都市計画法第3 3 条第1 項第1 0 号及び省令第2 3 条の3 の規定と整合を取りつつ、周辺環境を考慮して定める。			
建築物等の高さの最高限度	周辺環境及び景観との調和が図られるよう定める。	1. 高さ制限は、周辺環境及び景観との調和が図られるよう定める。 2. 地区計画区域界から5 0 m圏内に住居系用途地域、都市計画法第3 4 条第1 1 号、第1 2 号による区域指定地（住居系）及び今後同区域指定の可能性のある土地がある場合は、その方向に対して以下の斜線制限を設けるものとする。 （1）地区計画区域斜線 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2 0 m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. 2 5 を乗じて得たもの以下にしなければならない。 （2）北側地区計画区域斜線 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1 0 m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色彩その他の意匠の制限	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限は、周辺の環境及び景観との調和が図られるよう定める。			
建築物の緑化率の最低限度	敷地面積の2 0 %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	1. 周辺の環境及び景観との調和が図られるように定めるものとする。 2. 地区計画区域内道路と地区計画区域外道路との交差部付近及び車両乗入口付近の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. 6 m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。			

※1）住宅等とは、既存の住宅（特別養護老人ホーム等含む）・病院（医療法第1条の5第1項）・診療所（医療法第1条の5第2項）・助産所（医療法第2条第1項）・図書館（図書館法第2条第1項）・博物館（博物館法第2条第1項）・博物館に相当する施設（博物館法第29条）を指す。

※2）流通業務施設とは、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を指す。

※3）当該用途地区の種類の制限範囲において、各街区に上表のいずれかの地区を設定するものとする。なお、同類型で街区ごとに各種制限を追加・強化した地区を設定することができる。

※4）用途地区名は種類の名称であり、地区計画においては、その地区に適した名称とすること。

※5）周辺住民及び周辺学校等関係者と十分協議の上、周辺の環境の状況を考慮して、工場の業種を選定すること。

※6）日本標準産業分類は、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を指し、日本標準産業分類大分類A～Hとは、農業、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、郵便業のことを指す。

(様式第 1 号)

栗東市企業立地推進計画に基づく計画整備型地区計画（案）の予備審査願

令和 年 月 日

栗東市長

様

願出者 住所 _____
氏名 _____
電話 _____

次の地区計画（案）について、予備審査を受けたく願います。

1. 地区計画の 名称					
2. 地区計画の 目的・概要					
3. 地区計画区域の 給排水想定量	上水道使用量 : 日最大		m ³ /日		
	下水道排出量 : 日最大		m ³ /日		
4. 地区計画区 域の位置	栗東市				
5. 地区計画区 域の面積	実測面積	m ²	公簿面積	m ²	
6. 地区計画区 域の適地要 件の確認	都市計画マスター プラン上の将来土 地利用方針		将来市街地想定地区（地区名 : _____）・ 田園地域・森林地域・レクリエーションゾーン		
	接続道路幅員	m	土砂災害 特別警戒区域	有・無	
	保安林	有・無	農業振興地域内 農用地区域	有・無	
7. 地区計画の 申出予定	令和 年 月頃予定				

添付資料）位置図（1/2500～1/5000）、地区計画（案）、土地利用計画図

(様式第2号)

予備審査結果通知等の地位承継届出書

令和 年 月 日

栗東市長 様

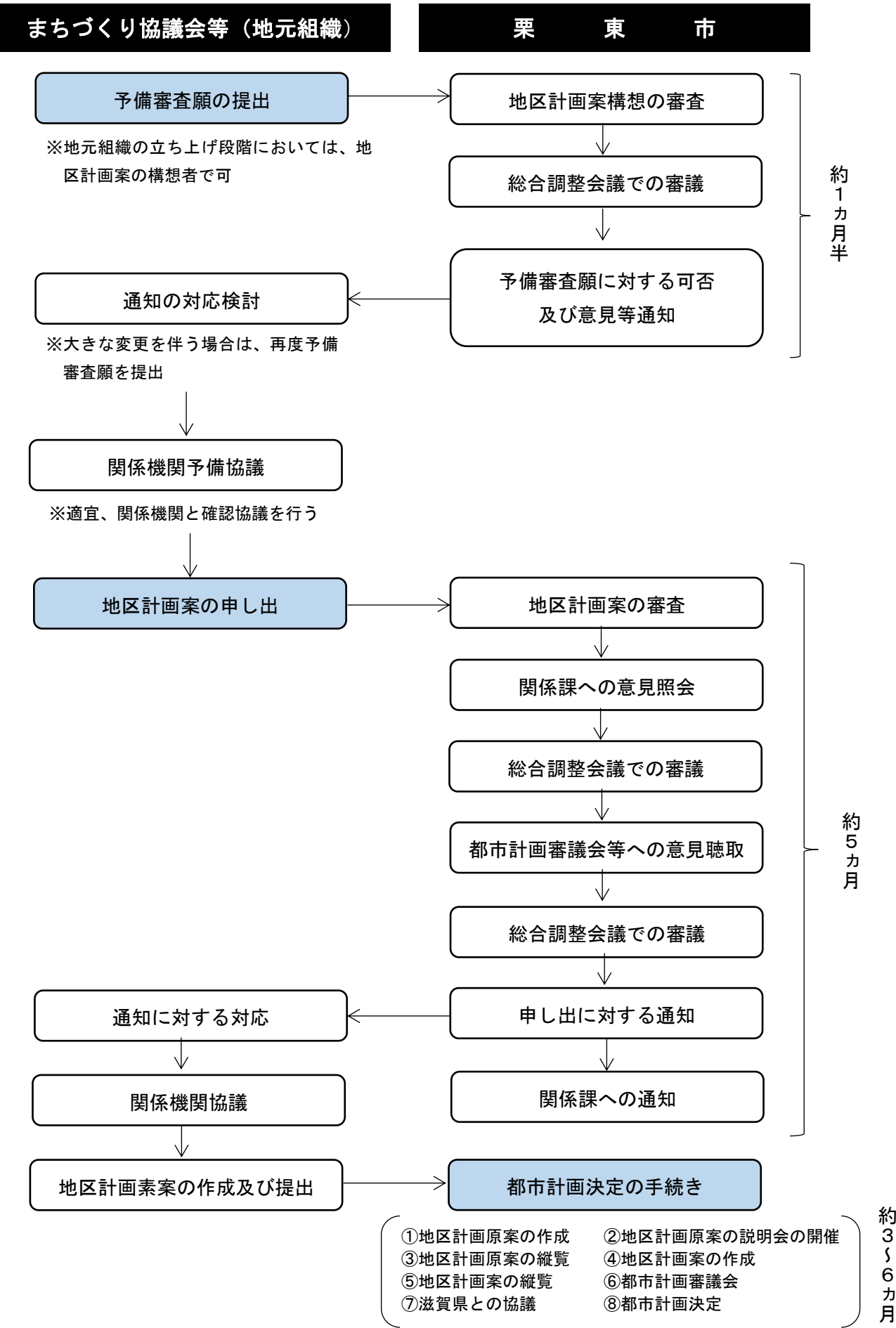
承継人 住所 _____
氏名 _____
電話 _____

栗東市企業立地推進計画に基づく計画整備型地区計画(案)の予備審査結果通知を受けた
予備審査願出者としての地位を承継しましたので、下記のとおり届け出ます。

記

通知書年月日	令和 年 月 日 第 号
被承継人 (予備審査願出者)	住所 氏名 印
承継の原因	
地区計画区域の位置	栗東市
承継年月日	令和 年 月 日

○手続きの流れ(参考図)



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

令和４年３月 策定

令和７年４月 改定

栗東市 都市整備部 企業立地推進課

〒520-3088 滋賀県栗東市安養寺一丁目13番33号

TEL : 077-553-1234 (代表)

FAX : 077-554-1123 (代表)