

# 大津湖南都市計画地区計画の変更計画書(案)

(野洲市決定)

野洲市

平成30年3月

大津湖南都市計画地区計画の変更(野洲市決定)  
都市計画 三上小中小路工業団地地区計画 を次のように変更する。

名	称	三上小中小路工業団地地区計画	
位	置	野洲市三上の一部	
面	積	約6.6ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、野洲市都市計画マスタープランの土地利用方針で「整備予定の国道8号野洲栗東バイパス周辺において、商工業・サービス施設の誘導及び住宅地の形成を図るため、適切な手法による市街地整備と周辺環境に配慮した土地利用の誘導を検討する」地域として位置付けされている。今後、本地区は「国道8号野洲栗東バイパス」に接することから工業・業務用地として最適地となり、現在の工業地域に接し連続性が保たれ、周辺環境との調和を図りながら工業団地の形成を目標とする。	
	土地利用の方針	周辺環境と調和した良好な工業・業務用地として土地利用を図る。	
	地区施設の整備方針	市道四ツ家小中小路線は、将来にわたりその機能を維持する。	
	建築物等の整備方針	良好な工業・業務用地を形成するため、「建築物等の用途の制限」及び「容積率の最高限度」、「建蔽率の最高限度」、「敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の形態若しくは意匠の制限」を定める。	
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区内の緑化を推進するとともに、緩衝緑地機能の維持、保全を図る。</li> <li>・周辺環境との調和を図るため、屋外広告物についても制限を設ける。</li> </ul>	
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	市道四ツ家小中小路線（幅員 約9m、延長 約213m）	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 建築基準法別表第二（わ）に掲げるもの。
		容積率の最高限度	200%
		建蔽率の最高限度	60%
		敷地面積の最低限度	500㎡
		壁面の位置の制限	建築物の壁面又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣接地境界線までの距離の最低限度は、次に掲げる数値とする。 (1)道路境界線については1m以上 (2)隣地境界線については1m以上
		建築物の高さの最高限度	—
		建築物等の形態若しくは意匠の制限	(1)建築物の形態・意匠は周辺の景観に調和し、景観上支障がないものとする。 (2)建築物の外壁、屋根の色彩は、野洲市景観計画に定める基準とする。 (3)屋外広告物（自家用広告物及び非自家用広告物）は、デザイン、色彩とも周辺との調和を十分配慮したものでなければならない。また、野洲市屋外広告物条例に定める基準とする。
土地の利用に関する事項	—		
備	考		

「区域は計画図表示のとおり」

注：上記の項目および記載事項は、地区計画等の種類および定める内容により、名称、表現内容等が異なります。

## 変 更 理 由 書

都市緑地法等の一部を改正する法律（平成 29 年法律第 26 号）が平成 29 年 6 月 14 日に公布され、都市計画法及び建築基準法が改正された。（施行：平成 30 年 4 月 1 日）

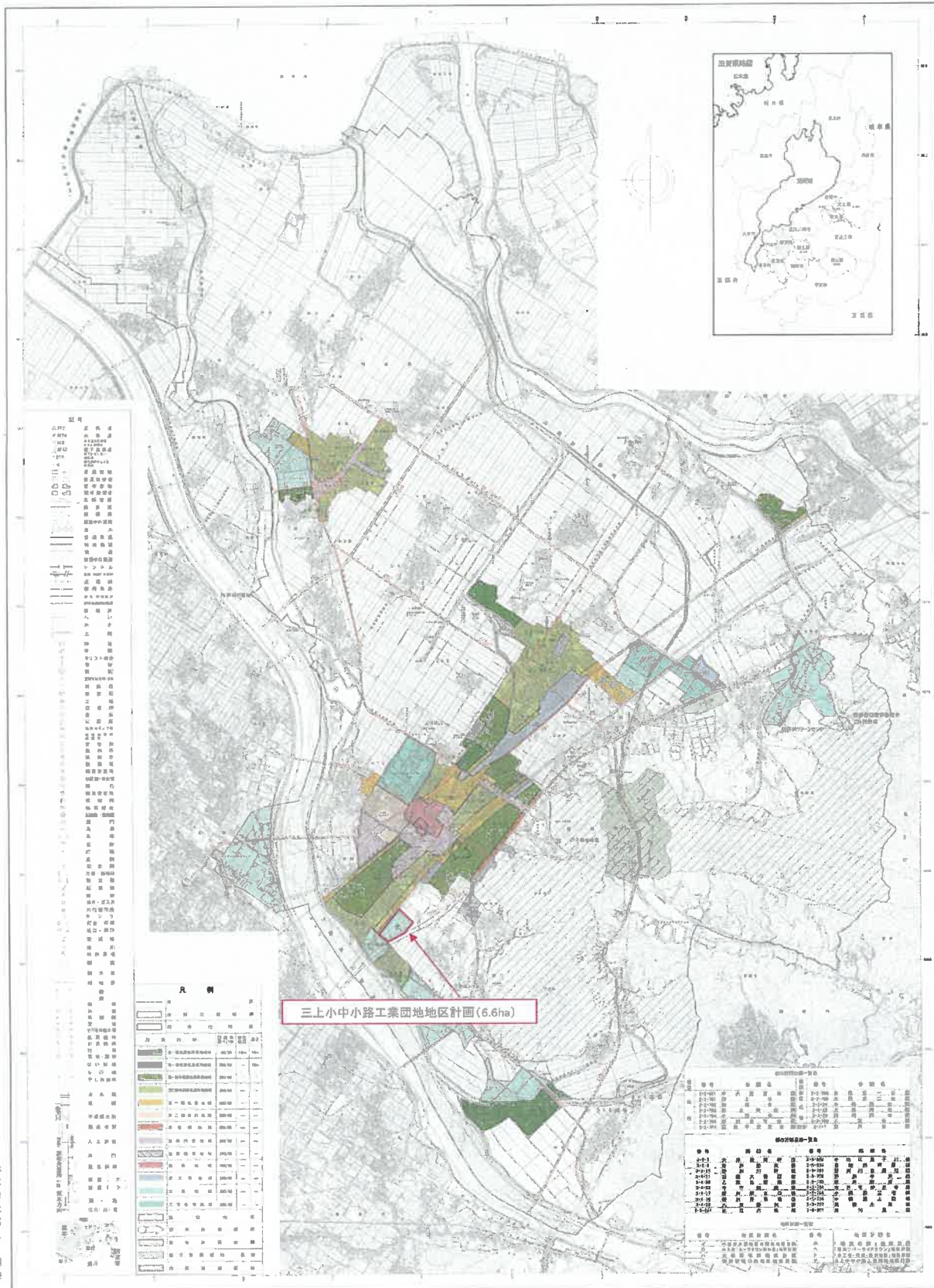
本地区計画では、建築基準法別表第二等の規定を用いて用途規制内容を定めているものがあることから、今回の法改正に合わせて見直し決定するものである。また、都市計画法及び建築基準法において、「建ぺい率」を「建蔽率」とする等の字句修正が行われたため、合わせて見直し決定するものである。

## 都市計画の策定の経緯の概要

### 大津湖南都市計画「地区計画」の変更

項 目	時 期	備 考
公告・法第17条縦覧	平成30年 3月5日 平成30年 3月19日	
野洲市都市計画審議会	平成30年 3月28日	予定
変更決定告示	平成30年 4月	予定

# 大津湖南都市計画図（野洲市）



凡例

道路	道路
河川	河川
公園	公園
住宅	住宅
商業	商業
工業	工業
緑地	緑地
水辺	水辺
その他	その他

三上中小路工業団地地区計画(6.6ha)

種別	面積	用途
工業用地	6.6ha	工業用地
商業用地	...	商業用地
住宅用地	...	住宅用地
公園用地	...	公園用地
緑地	...	緑地
水辺	...	水辺
その他	...	その他

株式会社バスケ

野洲市

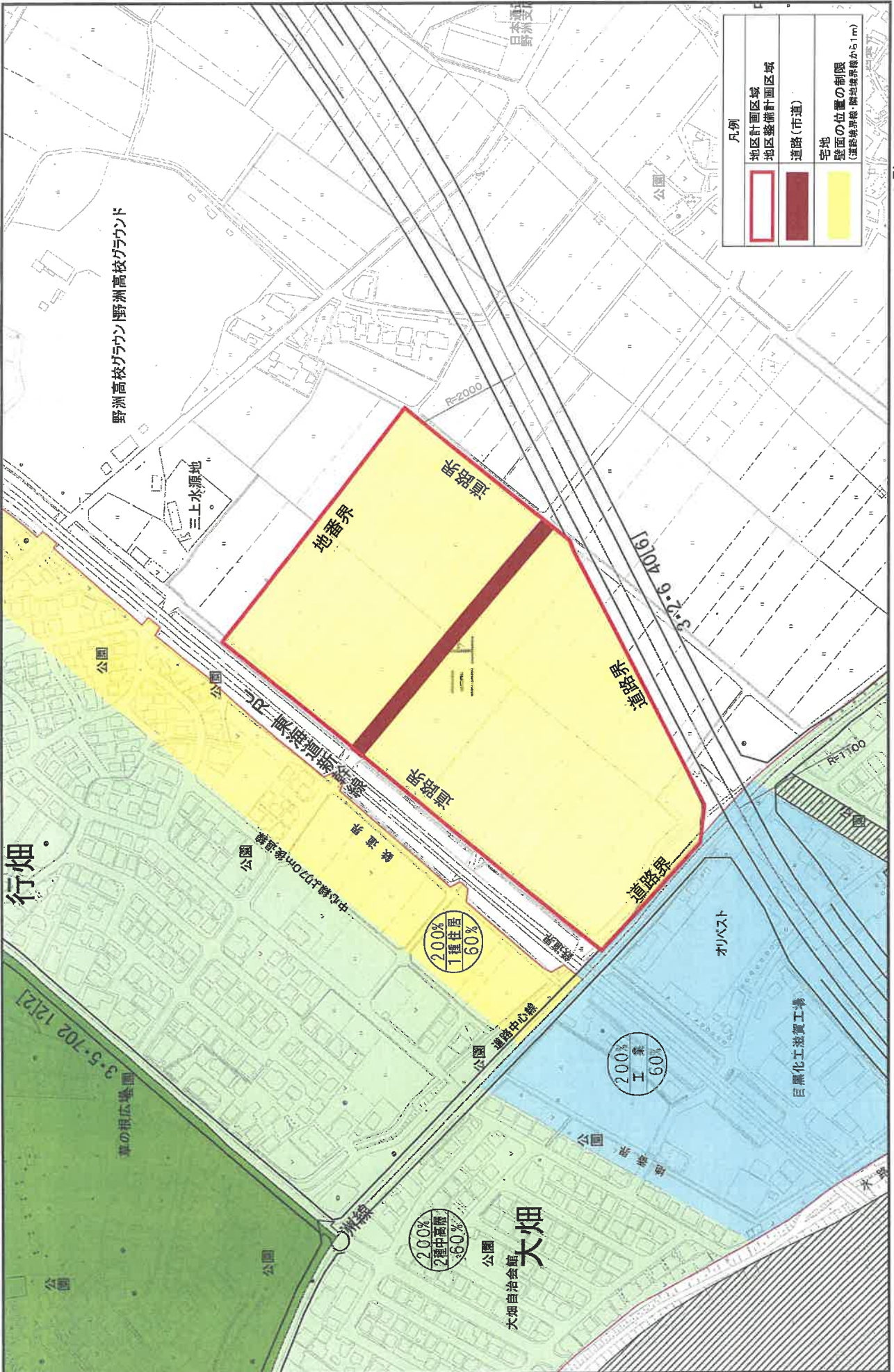
この図は、平成24年3月現在、図面縮尺1/10,000（1cm=100m）を標準として作成されたものである。

1:20,000  
1:200

この図は、平成24年3月現在、図面縮尺1/10,000（1cm=100m）を標準として作成されたものである。

野洲市都市計画部

# 計画図



凡例

<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	地区計画区域
<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	地区整備計画区域
<span style="background-color: #800000; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	道路(市道)
<span style="background-color: #ffff00; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	宅地
	壁面の位置の制限 (道路線引後、敷地境界線から5m)

新 旧 対 照 表

変 更 前

大津湖南都市計画地区計画の決定（野洲市 決定）  
都市計画 三上中小路工業団地地区計画 を次のように決定する

名称	三上中小路工業団地地区計画
位置	野洲市三上の一部
面積	約 6.6ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>本地区は、野洲市都市計画マスタープランの土地利用方針で「整備予定の国道8号野洲栗東バイパス周辺において、商業・サービス施設の誘導及び住宅地の形成を図るため、適切な手法による市街地整備と周辺環境に配慮した土地利用の誘導を検討する」地域として位置付けられている。今後、本地区は「国道8号野洲栗東バイパス」に接することから工業・業務用地として最適地となり、現在の工業地域に接し連続性が保たれ、周辺環境との調和を図りながら工業団地の形成を目標とする。</p> <p>周辺環境と調和した良好な工業・業務用地として土地利用を図る。</p> <p>市道四ツ家中小路路線は、将来にわたりその機能を維持する。</p> <p>良好な工業・業務用地を形成するため、「建築物等の用途の制限」及び「容積率の最高限度」、「建ぺい率の最高限度」、「敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の形態若しくは意匠の制限」を定める。</p> <p>・地区内の緑化を推進するとともに、緩衝緑地機能の維持、保全を図る。 ・周辺環境との調和を図るため、屋外広告物についても制限を設ける。</p>
土地利用の方針	
地区施設の整備方針	
建築物等の整備方針	
その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	
地区施設の配置及び規模	市道四ツ家中小路（幅員約9m、延長約213m）
建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 建築基準法別表第二（ <u>ホ</u> ）に掲げるもの。
容積率の最高限度	200%
建ぺい率の最高限度	60%
敷地面積の最低限度	500㎡
壁面の位置の制限	建築物の壁面又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣接地境界線までの距離の最低限度は、次に掲げる数値とする。 (1)道路境界線については1m以上 (2)隣地境界線については1m以上
建築物の高さの最高限度	—
建築物等の形態若しくは意匠の制限	(1)建築物の形態・意匠は周辺の景観に調和し、景観上支障がないものとする。 (2)建築物の外壁、屋根の色彩は、野洲市景観計画に定める基準とする。 (3)屋外広告物（自家用広告物及び非自家用広告物）は、デザイン、色彩とも周辺との調和を十分配慮したものでなければならぬ。また、野洲市屋外広告物上に定める基準とする。
土地利用に関する事項	—
備考	—

「区域は、計画図表示のとおり」

注：上記の項目および記載事項は、地区計画等の種類および定める内容により、名称、表現内容が異なります。

変 更 後

大津湖南都市計画地区計画の変更（野洲市 決定）  
都市計画 三上中小路工業団地地区計画 を次のように変更する

名称	三上中小路工業団地地区計画
位置	野洲市三上の一部
面積	約 6.6ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>本地区は、野洲市都市計画マスタープランの土地利用方針で「整備予定の国道8号野洲栗東バイパス周辺において、商業・サービス施設の誘導及び住宅地の形成を図るため、適切な手法による市街地整備と周辺環境に配慮した土地利用の誘導を検討する」地域として位置付けられている。今後、本地区は「国道8号野洲栗東バイパス」に接することから工業・業務用地として最適地となり、現在の工業地域に接し連続性が保たれ、周辺環境との調和を図りながら工業団地の形成を目標とする。</p> <p>周辺環境と調和した良好な工業・業務用地として土地利用を図る。</p> <p>市道四ツ家中小路路線は、将来にわたりその機能を維持する。</p> <p>良好な工業・業務用地を形成するため、「建築物等の用途の制限」及び「容積率の最高限度」、「建ぺい率の最高限度」、「敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の形態若しくは意匠の制限」を定める。</p> <p>・地区内の緑化を推進するとともに、緩衝緑地機能の維持、保全を図る。 ・周辺環境との調和を図るため、屋外広告物についても制限を設ける。</p>
土地利用の方針	
地区施設の整備方針	
建築物等の整備方針	
その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	
地区施設の配置及び規模	市道四ツ家中小路（幅員約9m、延長約213m）
建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 建築基準法別表第二（ <u>ホ</u> ）に掲げるもの。
容積率の最高限度	200%
建ぺい率の最高限度	60%
敷地面積の最低限度	500㎡
壁面の位置の制限	建築物の壁面又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣接地境界線までの距離の最低限度は、次に掲げる数値とする。 (1)道路境界線については1m以上 (2)隣地境界線については1m以上
建築物の高さの最高限度	—
建築物等の形態若しくは意匠の制限	(1)建築物の形態・意匠は周辺の景観に調和し、景観上支障がないものとする。 (2)建築物の外壁、屋根の色彩は、野洲市景観計画に定める基準とする。 (3)屋外広告物（自家用広告物及び非自家用広告物）は、デザイン、色彩とも周辺との調和を十分配慮したものでなければならぬ。また、野洲市屋外広告物上に定める基準とする。
土地利用に関する事項	—
備考	—

「区域は、計画図表示のとおり」

注：上記の項目および記載事項は、地区計画等の種類および定める内容により、名称、表現内容が異なります。