

**大津湖南都市計画用途地域の計画書（案）**

**（野洲市決定）**

**野洲市**

**令和 3 年 2 月**

## 大津湖南都市計画用途地域の変更(野洲市決定)

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	その他及び備考
第一種低層住居専用地域	約 11.7 ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m	1.5%
	約 38.6 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	4.8%
小 計	約 50.3 ha						6.3%
第二種低層住居専用地域	—	—	—	—	—	—	—
小 計							0.0%
第一種中高層住居専用地域	約 106.7 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	13.4%
	約 106.7 ha						13.4%
小 計	約 106.7 ha						13.4%
第二種中高層住居専用地域	約 176.3 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	22.1%
	約 176.3 ha						22.1%
小 計	約 176.3 ha						22.1%
第一種住居地域	約 65.5 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	8.2%
	約 65.5 ha						8.2%
小 計	約 65.5 ha						8.2%
第二種住居地域	約 17.2 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.2%
	約 17.2 ha						2.2%
小 計	約 17.2 ha						2.2%
準住居地域	約 5.4 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.7%
	約 5.4 ha						0.7%
小 計	約 5.4 ha						0.7%
近隣商業地域	約 62.6 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	7.8%
	約 1.2 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	0.2%
小 計	約 63.8 ha						8.0%
商業地域	約 15.9 ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	2.0%
	約 15.9 ha						2.0%
小 計	約 15.9 ha						2.0%
準工業地域	約 46.7 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5.9%
	約 46.7 ha						5.9%
小 計	約 46.7 ha						5.9%
工業地域	約 194.1 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	24.4%
	約 194.1 ha						24.4%
小 計	約 194.1 ha						24.4%
工業専用地域	約 54.5 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	6.8%
	約 54.5 ha						6.8%
小 計	約 54.5 ha						6.8%
合 計	約 796.4 ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由:別添理由書のとおり

## 新旧対照表

### 大津湖南都市計画用途地域の変更(野洲市決定)

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の 容積率	建築物の 建ぺい率	外壁の 後退距 離の限度	建築物の 敷地面積 の最低限度	建築物 の高さ の限度	その他 及び 備 考
第一種低層 住居専用地域	約 11.7 ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m	1.5%
	約 38.6 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	5.0%
	約 50.3 ha						4.8%
小 計							6.5%
第二種低層 住居専用地域	—	—	—	—	—	—	—
小 計							0.0%
第一種中高層 住居専用地域	[ 100.0 ] 約 106.7 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	12.9%
	[ 100.0 ] 約 106.7 ha						13.4%
	約 106.7 ha						12.9%
小 計							13.4%
第二種中高層 住居専用地域	[ 168.8 ] 約 176.3 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	21.8%
	[ 168.8 ] 約 176.3 ha						22.1%
	約 176.3 ha						21.8%
小 計							22.1%
第一種 住居地域	約 65.5 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	8.5%
	約 65.5 ha						8.2%
	約 65.5 ha						8.2%
小 計							8.5%
第二種 住居地域	約 17.2 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.2%
	約 17.2 ha						2.2%
	約 17.2 ha						2.2%
小 計							2.2%
準住居地域	約 5.4 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.7%
	約 5.4 ha						0.7%
	約 5.4 ha						0.7%
小 計							0.7%
近隣商業地域	[ 57.8 ] 約 62.6 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	7.4%
	[ 57.8 ] 約 62.6 ha						7.8%
	約 62.6 ha						0.2%
小 計							7.6%
商業地域	[ 59.0 ] 約 63.8 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	8.0%
	[ 59.0 ] 約 63.8 ha						2.0%
	約 63.8 ha						2.0%
小 計							2.0%
準工業地域	[ 44.1 ] 約 46.7 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5.7%
	[ 44.1 ] 約 46.7 ha						5.9%
	約 46.7 ha						5.7%
小 計							5.9%
工業地域	[ 25.1 ] 約 194.1 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	25.1%
	[ 25.1 ] 約 194.1 ha						24.4%
	約 194.1 ha						25.1%
小 計							24.4%
工業専用地域	[ 7.0 ] 約 54.5 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	7.0%
	[ 7.0 ] 約 54.5 ha						6.8%
	約 54.5 ha						7.0%
小 計							6.8%
合 計	[ 774.8 ] 約 796.4 ha						100.0%
							100.0%

上段[ ]書き:変更前 下段:変更後

## 理 由 書

大津湖南都市計画区域区分の見直しにより、新たに市街化に編入されることから、野洲市都市計画マスタープラン、及び野洲市立地適正化計画による隣接市街化区域の用途地域との整合性から、周辺環境と調和した適切な土地誘導を図るため用途地域を定めるものである。

都市計画の策定の経緯の概要

大津湖南都市計画「第6回区域区分見直し」、及び「用途地域・地区計画」の変更

項 目	大津湖南都市計画区域区分の変更 (滋賀県決定)	用途地域・地区計画 (野洲市決定)	備 考
滋賀県知事事前調整 野洲市都市計画審議会(区域区分) 地権者・市民説明会 区域区分の野洲市原案提出 市手続き条例に基づく地区計画の計画案の縦覧 滋賀県公聴会(区域区分) 各市への意見照会(区域区分) 滋賀県知事事前協議提出(用途地域・地区計画) 区域区分の意見照会への野洲市の回答提出 滋賀県知事事前協議回答(用途地域・地区計画) 区域区分の変更、及び用途地域・地区計画の計画案の縦覧 滋賀県都市計画審議会(区域区分) 野洲市都市計画審議会(用途地域・地区計画) 国土交通省本協議(区域区分) 滋賀県知事本協議(用途地域・地区計画) 国土交通大臣同意(区域区分) 滋賀県知事本協議回答(用途地域・地区計画) 決定告示(区域区分)(用途地域・地区計画)	令和2年 8月 4日(諮問・答申) 令和2年 9月 5日 令和2年 9月 7日 令和2年 8月 19日 ~令和2年 9月 2日 令和2年 11月 26日 令和2年 12月 7日 令和3年 1月 5日 令和3年 1月 22日 ~令和3年 2月 5日 令和3年 2月 12日 令和3年 2月下旬 令和3年 3月 30日	令和2年 6月 24日 令和2年 8月 4日(方針説明) 令和2年 9月 5日 令和2年 8月 19日 ~令和2年 9月 2日 令和2年 12月 9日 令和3年 1月 15日 令和3年 1月 22日 ~令和3年 2月 5日 令和3年 2月 19日(諮問・答申) 令和3年 2月 下旬 令和3年 3月 30日	県都市計画課 野洲市役所 野洲市総合防災センター 県都市計画課 野洲市役所 県都市計画課 県都市計画課 県都市計画課 県都市計画課 県都市計画課 野洲市役所 県都市計画課 野洲市役所 予定(滋賀県) 予定(県都市計画課) 予定(滋賀県) 予定(県都市計画課) 予定(滋賀県)(野洲市)

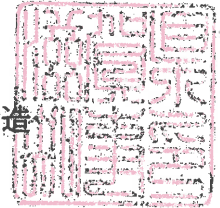
滋 都 計 第 22 号

令和3年(2021年)1月15日

野洲市

上記代表者 野洲市長 栢木 進 様

滋賀県知事 三日月 大造



大津湖南都市計画用途地域の変更について (事前協議)

令和2年12月9日付け野都第233号で協議のあった標記の件について、異存ありません。

しかしながら、事前協議時に貴市が提出された近隣市意見については、十分斟酌の上まちづくりを進められたい。

なお、この回答は、後に行われる市都市計画審議会への付議等の法に基づく手続きによって、都市計画の案が変更されることを何ら妨げる趣旨でないことに留意願います。



## 公告

### 大津湖南都市計画用途地域変更に伴う公告

都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 19 条第 1 項の規定により、都市計画を変更したいので、同法第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 17 条第 1 項の規定により、次のとおり公告し、当該都市計画の案を公衆の縦覧に供する。

なお、当該都市計画の案について意見のある者は、縦覧期間満了の日までに野洲市長に意見書を提出することができる。

令和 3 年 1 月 22 日

野洲市長 栢木 進

- 1 都市計画の種類  
大津湖南都市計画用途地域
- 2 都市計画を変更する土地の区域  
野洲市妙光寺、西河原、富波甲、小篠原、小南の各一部
- 3 都市計画の案の縦覧場所  
野洲市役所都市建設部都市計画課（野洲市小篠原 2100 番地 1）
- 4 縦覧期間  
令和 3 年 1 月 22 日から令和 3 年 2 月 5 日まで

## 縦 覧 結 果

縦覧期間 令和3年1月22日から

令和3年2月 5日まで

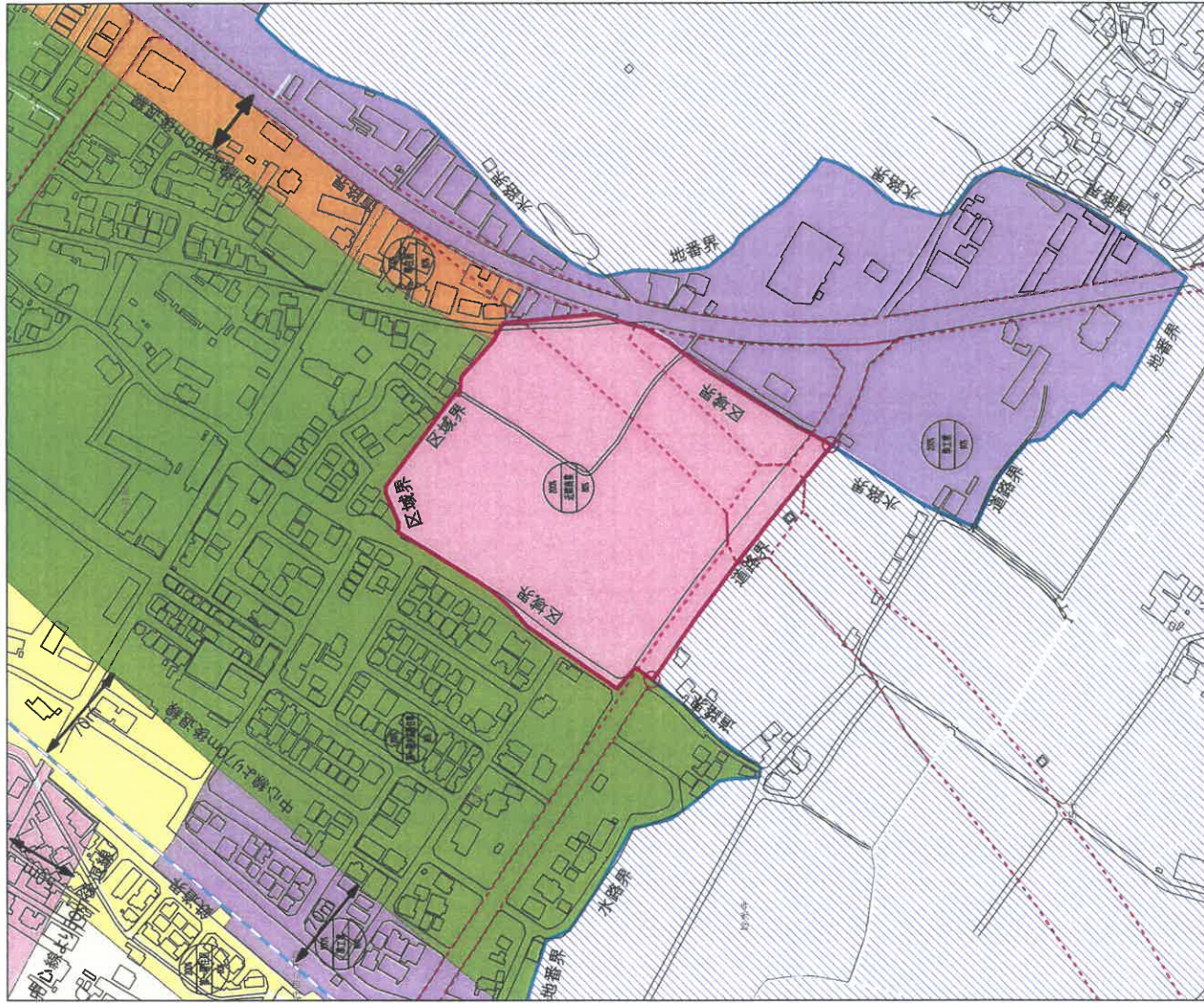
縦 覧 者 なし

意 見 書 提出なし





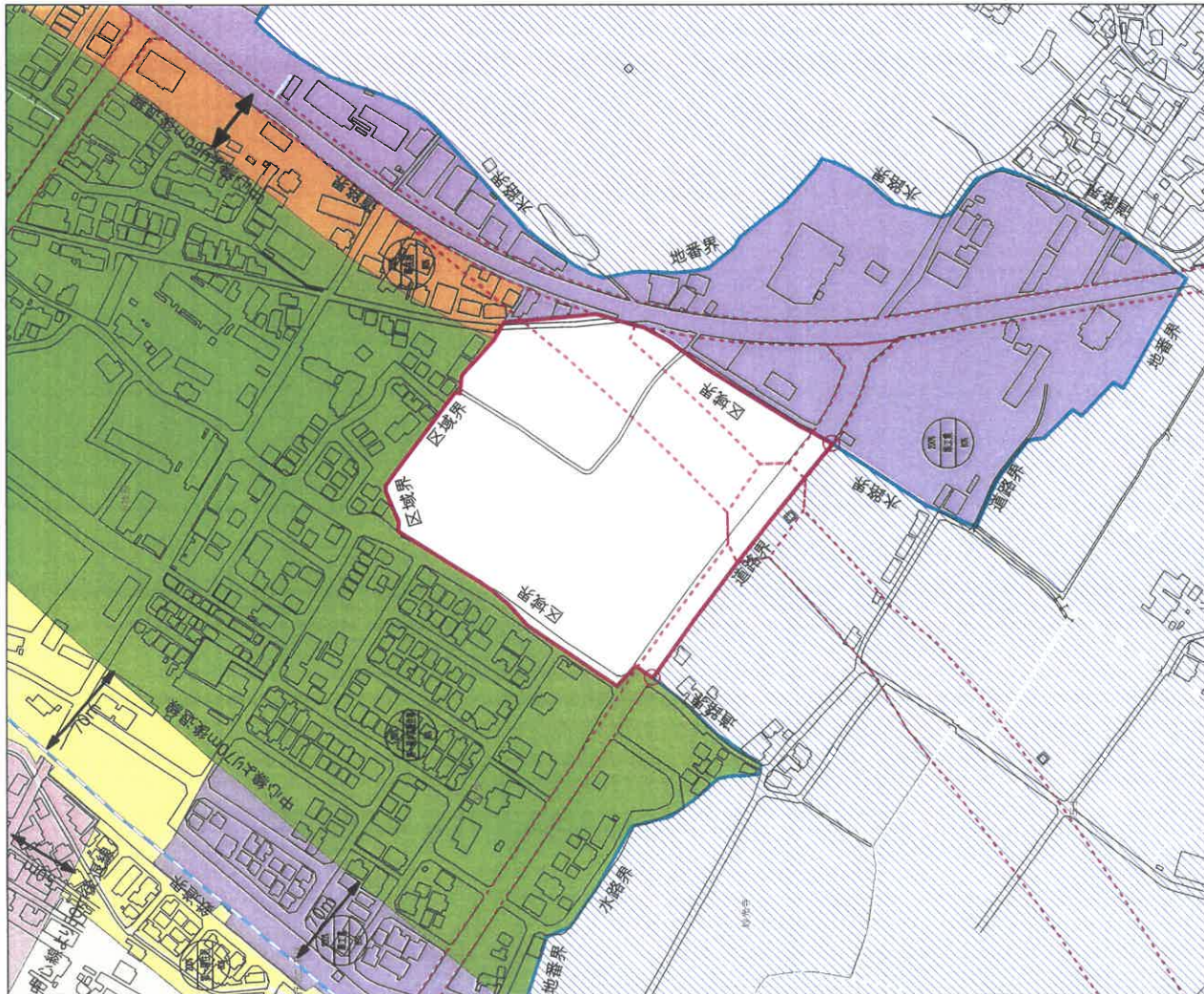




野洲-1 三上妙光寺

- 変更区域
- 都市計画道路
- 区域区分界
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 無指定地
- 市街化調整区域
- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 鉄道駅
- 新幹線
- JR
- 私鉄

計画図

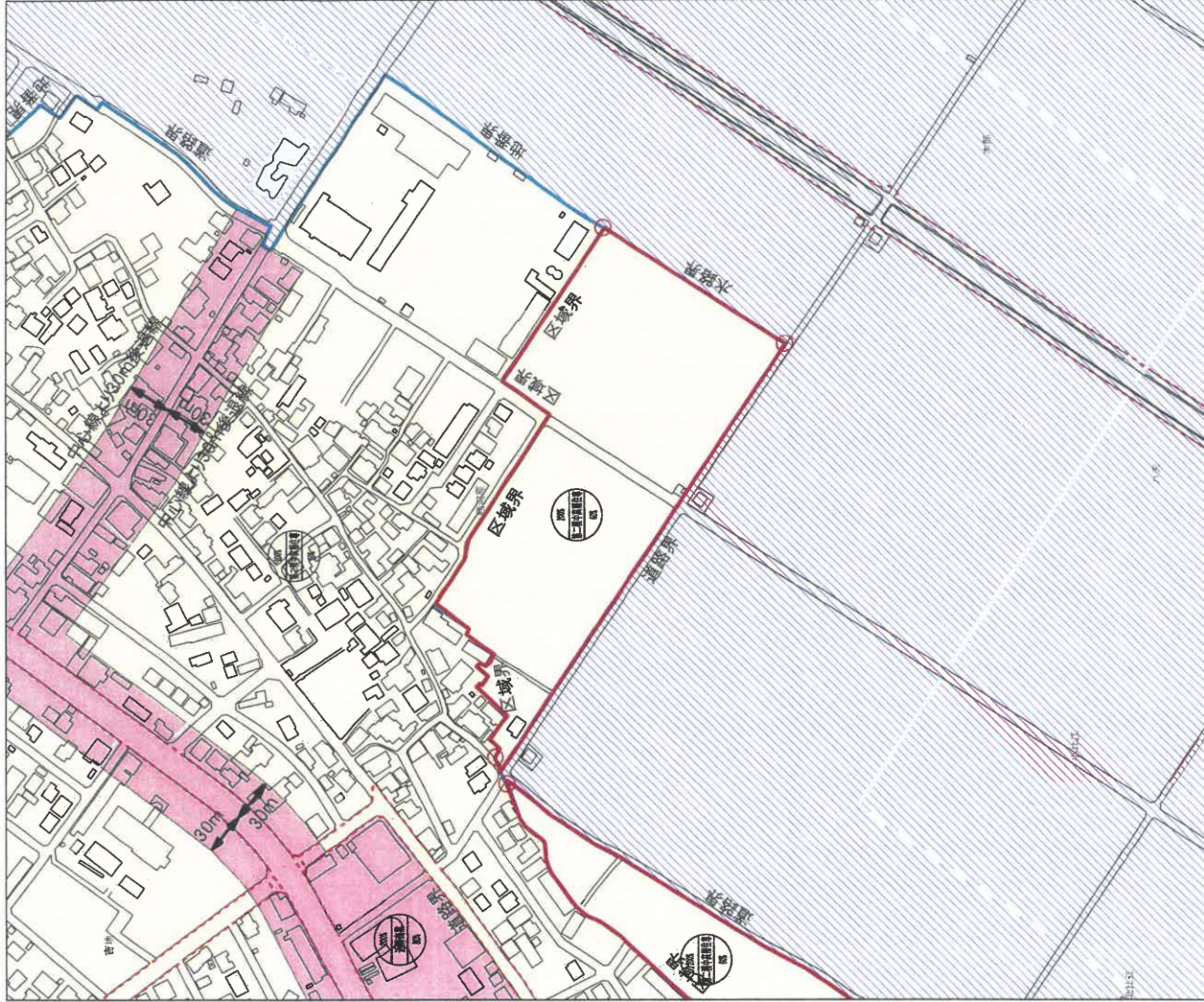


野洲-1 三上妙光寺

- 変更区域
- 都市計画道路
- 区域区分界
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 無指定地
- 市街化調整区域
- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 鉄道駅
- 新幹線
- JR
- 私鉄

計画図





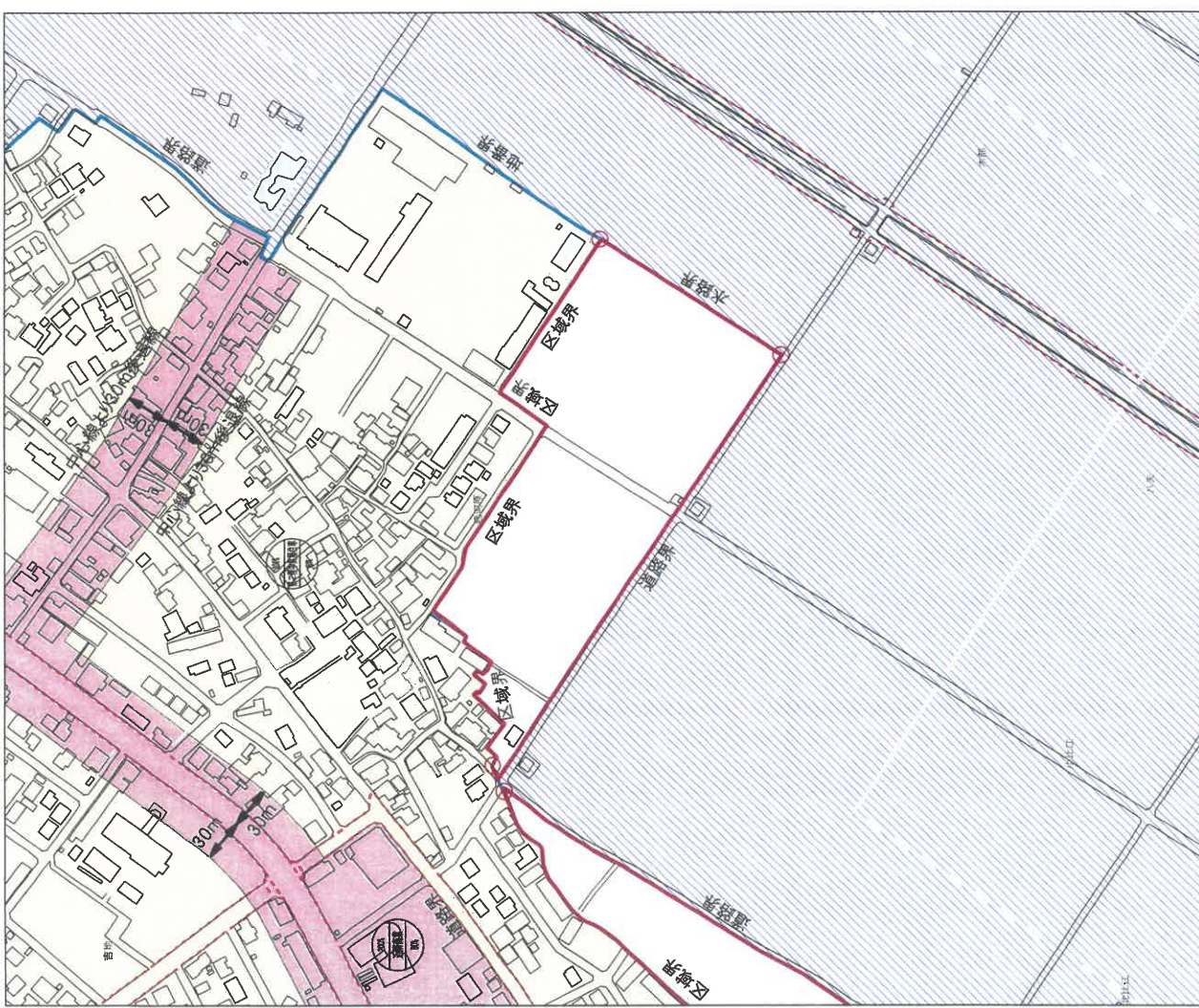
### 野洲-2 西河原天皇前

1:2,500

0 50 100 200 m

変更区域	鉄道駅	近隣商業地域
都市計画道路	新幹線	商業地域
区域区分界	JR	準工業地域
	私鉄	工業地域
		工業専用地域
		無指定地
		市街化調整区域
		第一種低層住居専用地域
		第二種低層住居専用地域
		第一種中高層住居専用地域
		第二種中高層住居専用地域
		第一種住居地域
		第二種住居地域
		準住居地域

計画図



### 野洲-2 西河原天皇前

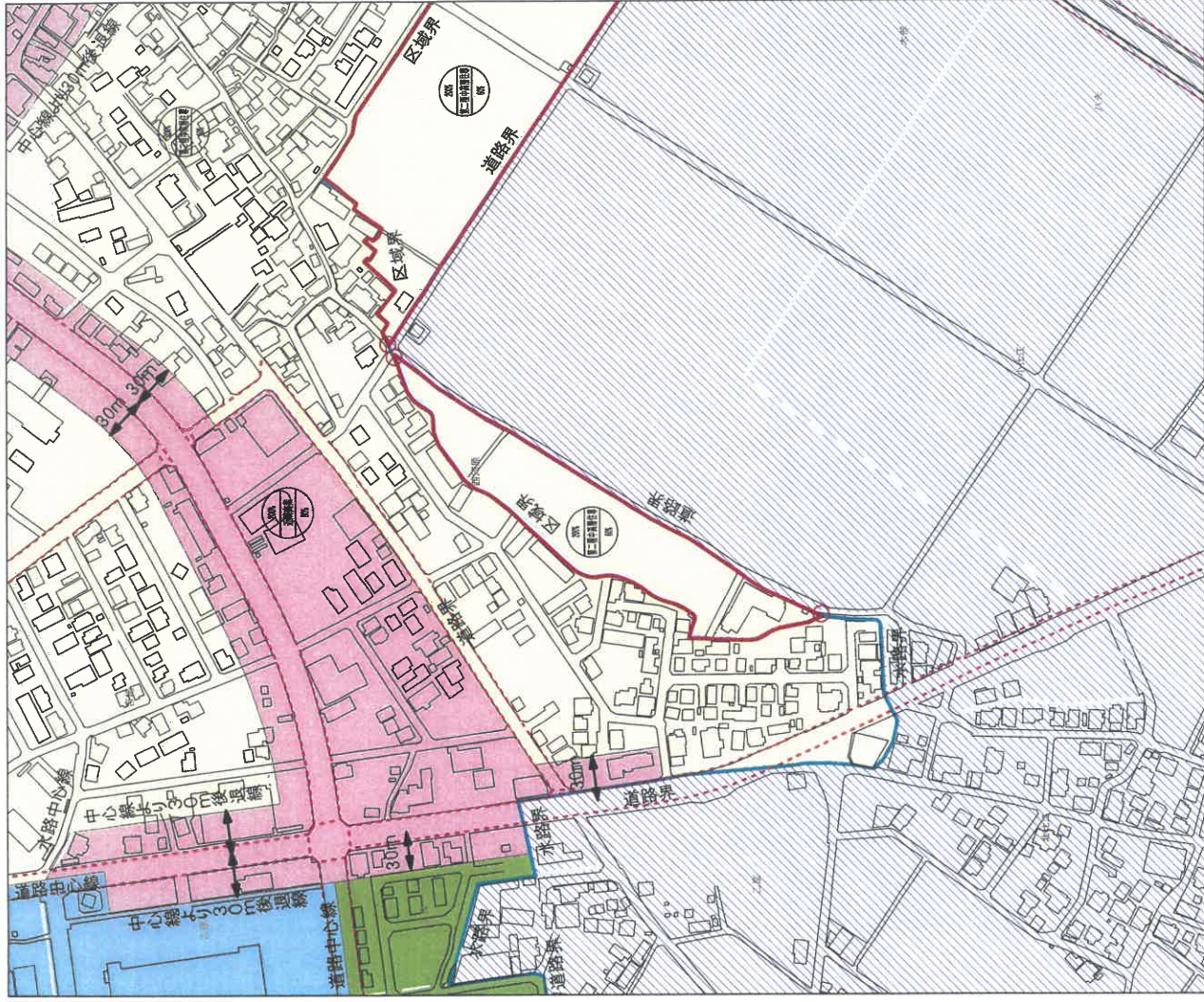
1:2,500

0 50 100 200 m

変更区域	鉄道駅	近隣商業地域
都市計画道路	新幹線	商業地域
区域区分界	JR	準工業地域
	私鉄	工業地域
		工業専用地域
		無指定地
		市街化調整区域
		第一種低層住居専用地域
		第二種低層住居専用地域
		第一種中高層住居専用地域
		第二種中高層住居専用地域
		第一種住居地域
		第二種住居地域
		準住居地域

計画図





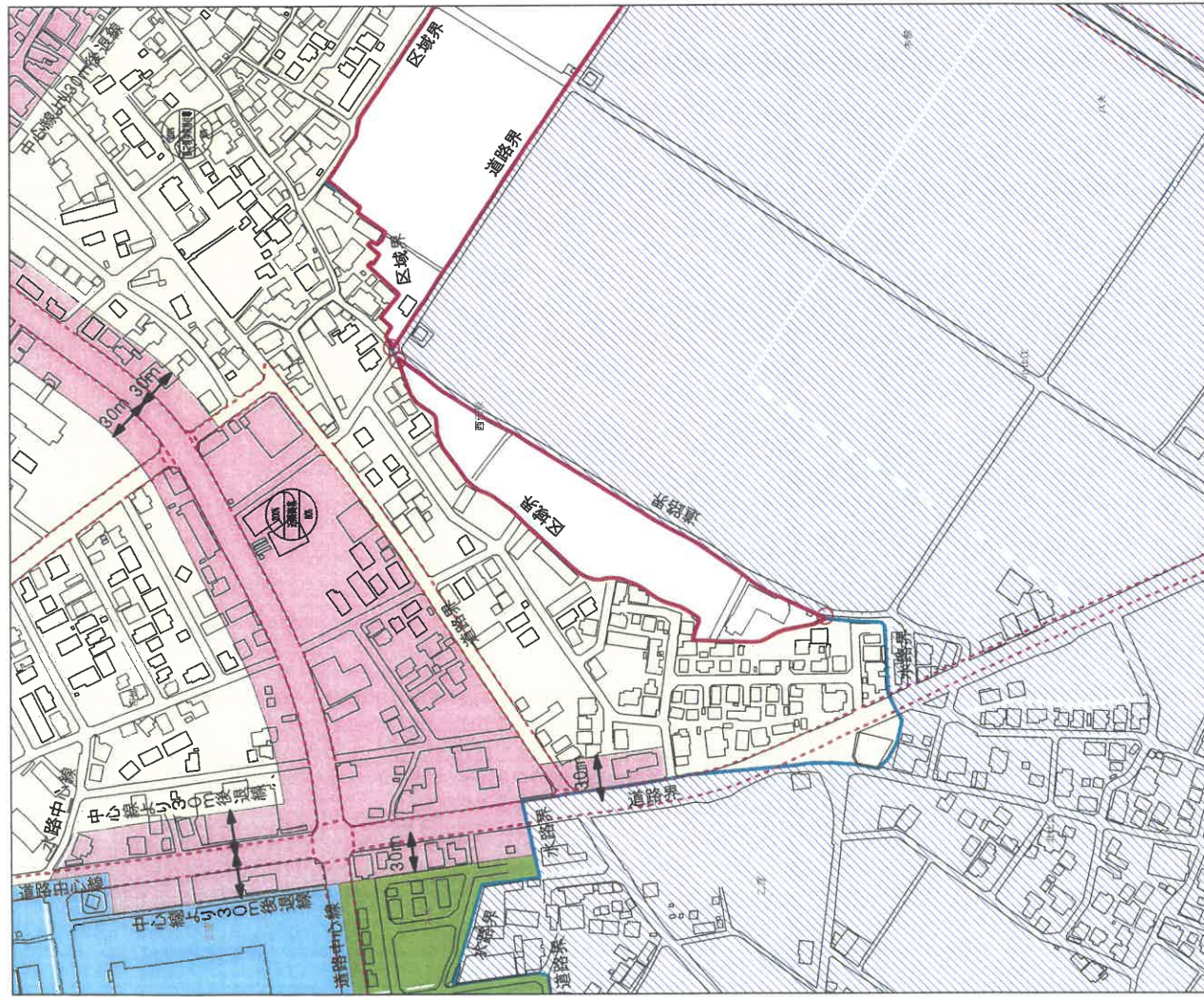
### 野洲-3 西河原上ダイ

変更区域	第一種低層住居専用地域	近隣商業地域
都市計画道路	第二種低層住居専用地域	商業地域
区域区分界	第一種中高層住居専用地域	準工業地域
	第二種中高層住居専用地域	工業地域
	第一種住居地域	工業専用地域
	第二種住居地域	無指定地
	準住居地域	市街化調整区域

1:2,500

0 50 100 200 m

計画面



### 野洲-3 西河原上ダイ

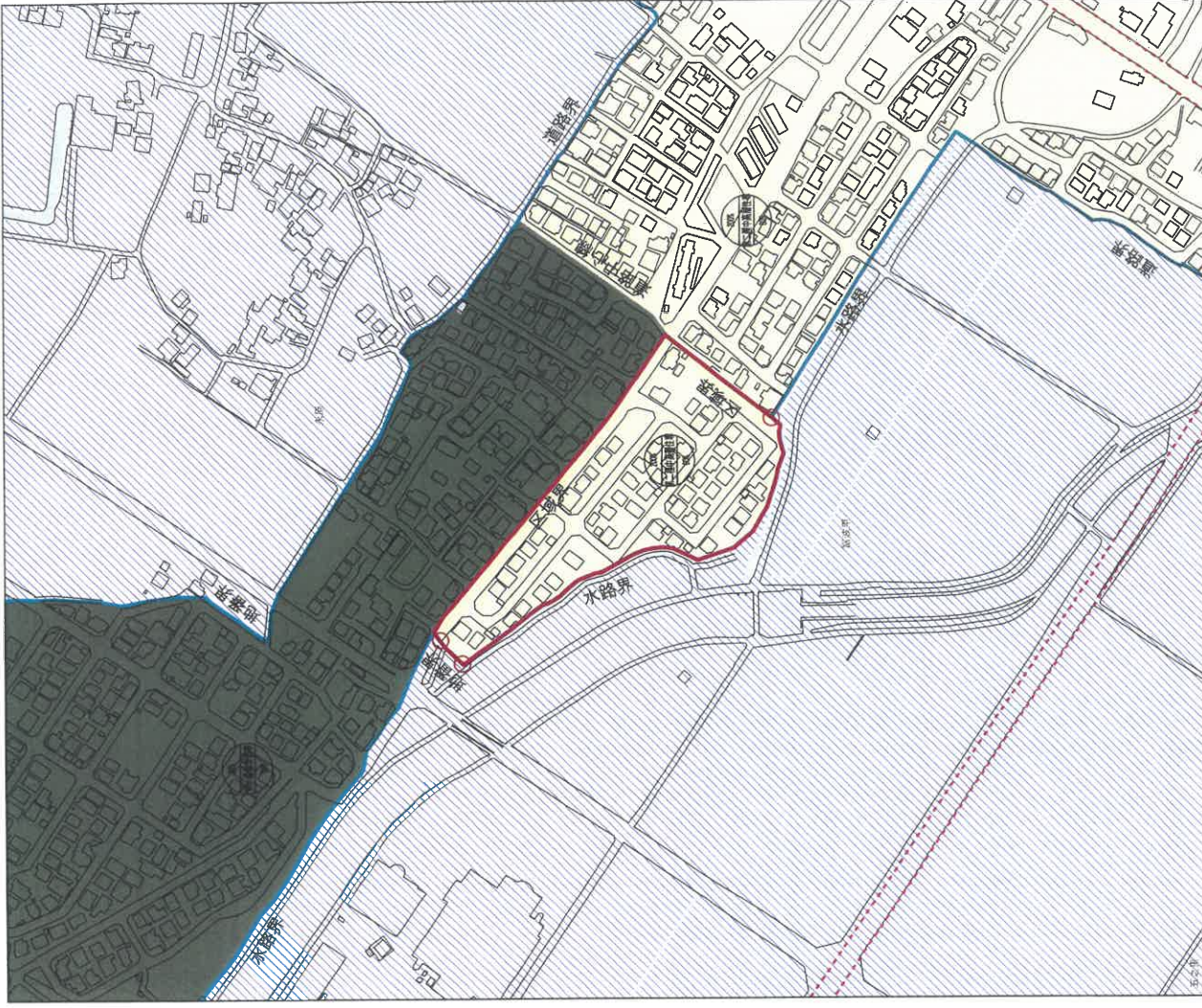
変更区域	第一種低層住居専用地域	近隣商業地域
都市計画道路	第二種低層住居専用地域	商業地域
区域区分界	第一種中高層住居専用地域	準工業地域
	第二種中高層住居専用地域	工業地域
	第一種住居地域	工業専用地域
	第二種住居地域	無指定地
	準住居地域	市街化調整区域

1:2,500

0 50 100 200 m

計画面





### 野洲-4 富波

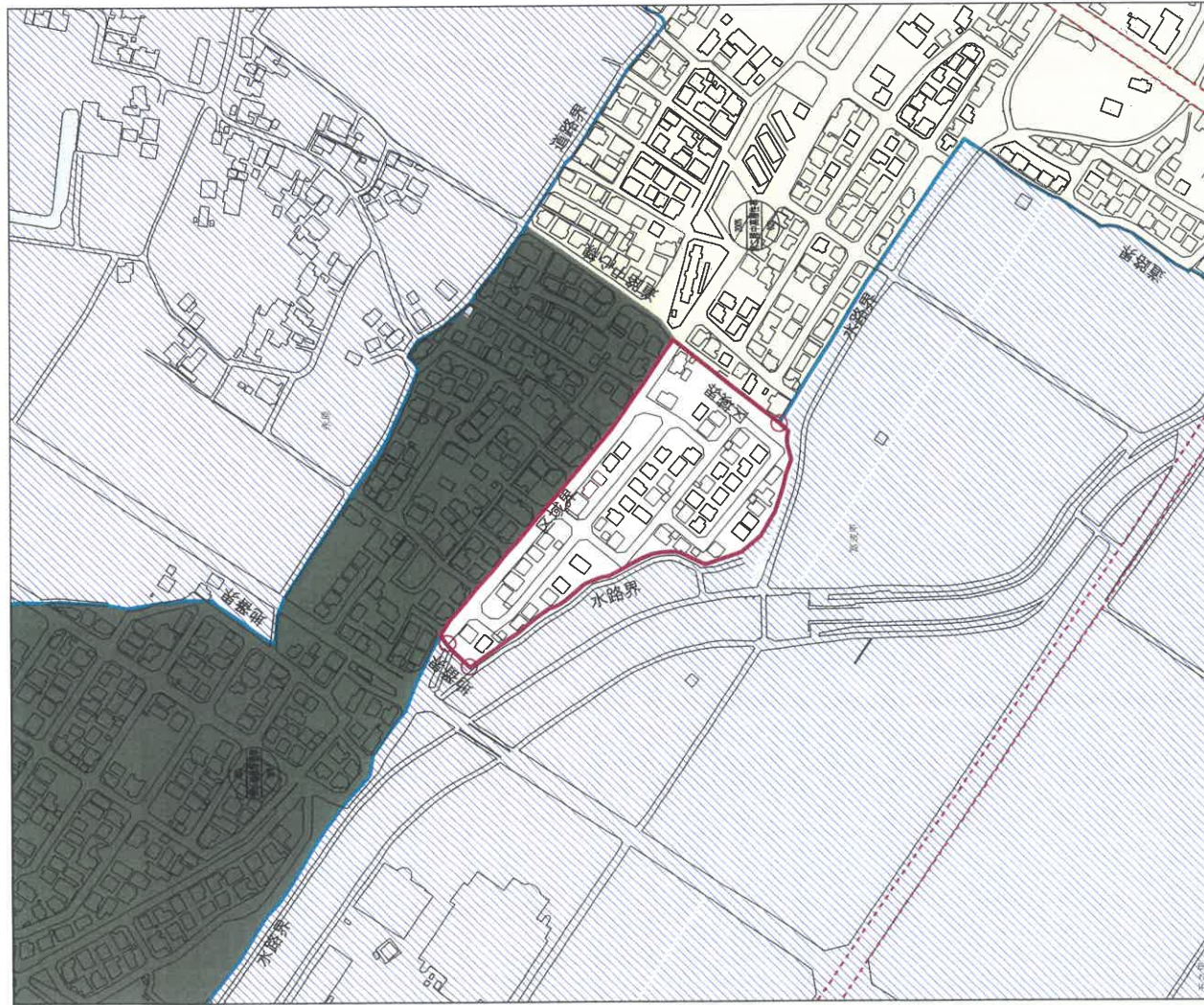
※地番界については、境界確定済み

変更区域	第一種低層住居専用地域	近隣商業地域
都市計画道路	第二種低層住居専用地域	商業地域
区域区分界	第一種中高層住居専用地域	準工業地域
	第二種中高層住居専用地域	工業地域
	第一種住居地域	工業専用地域
	第二種住居地域	無指定地
	準住居地域	市街化調整区域

□ 鉄道駅  
 — 新幹線  
 — JR  
 — 私鉄

1:2,500  
 0 50 100 200 m

計 画 図



### 野洲-4 富波

※地番界については、境界確定済み

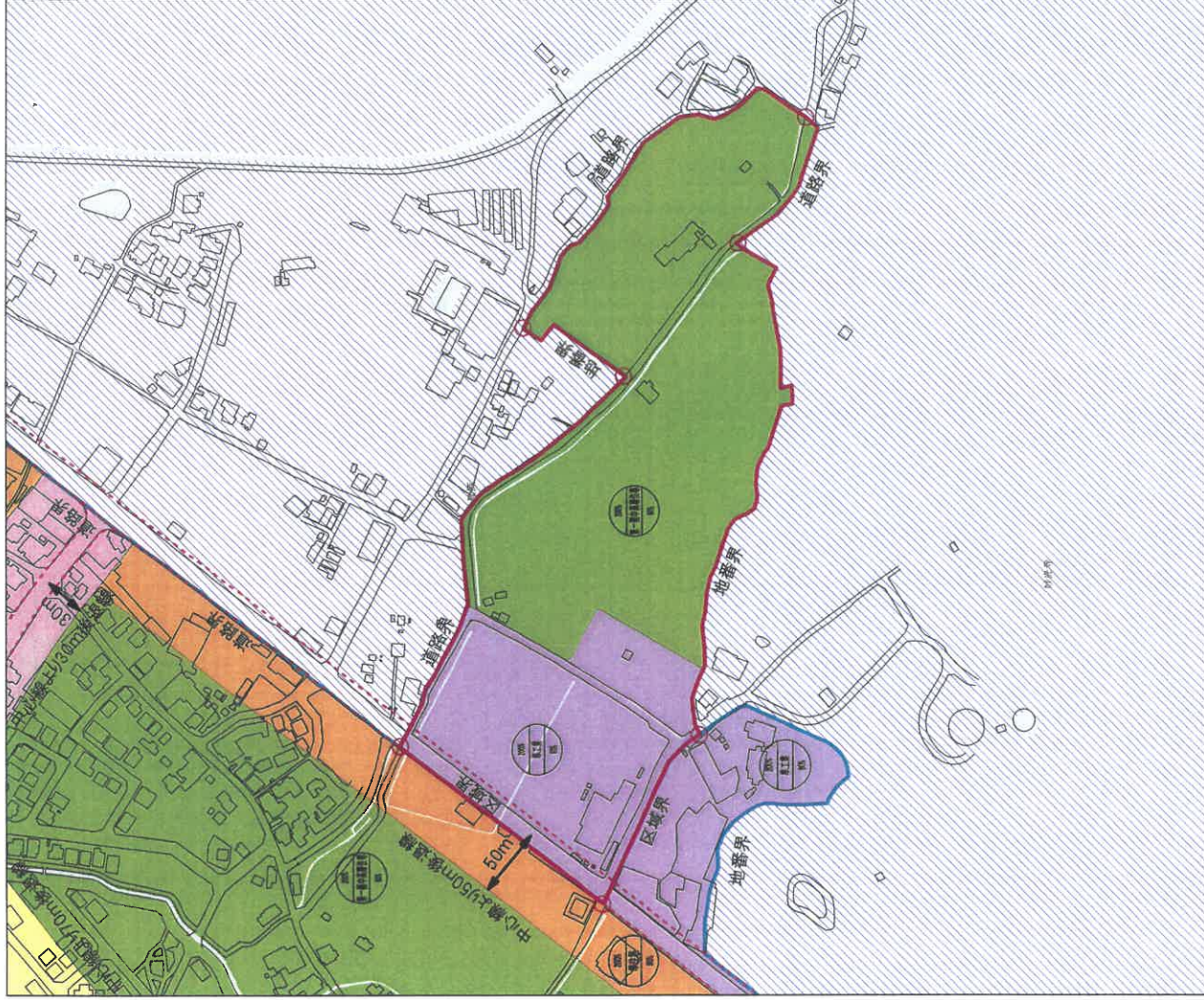
変更区域	第一種低層住居専用地域	近隣商業地域
都市計画道路	第二種低層住居専用地域	商業地域
区域区分界	第一種中高層住居専用地域	準工業地域
	第二種中高層住居専用地域	工業地域
	第一種住居地域	工業専用地域
	第二種住居地域	無指定地
	準住居地域	市街化調整区域

□ 鉄道駅  
 — 新幹線  
 — JR  
 — 私鉄

1:2,500  
 0 50 100 200 m

計 画 図



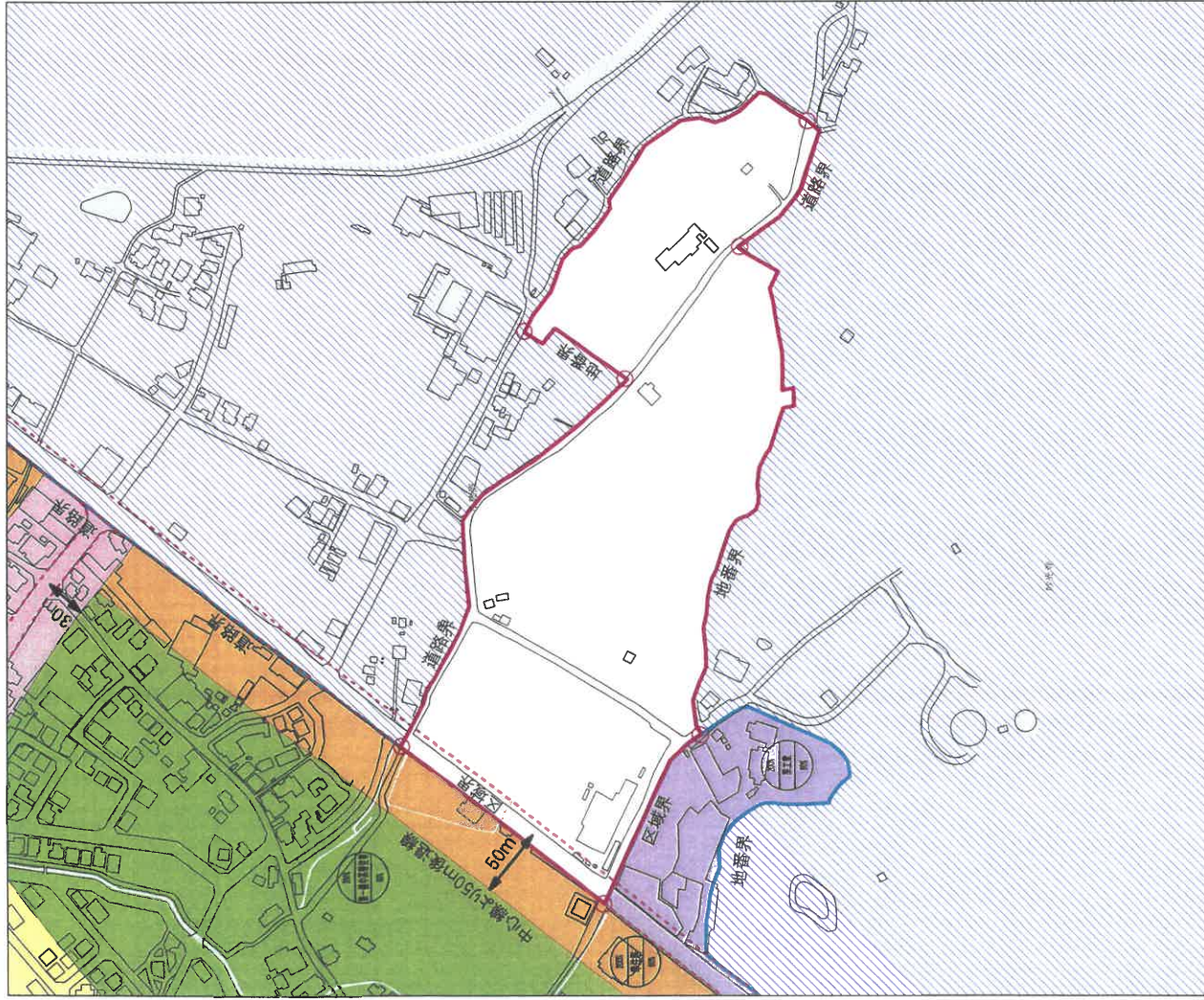


### 野洲-5 小篠原台

※地番界については、境界確定済み

- |        |     |              |
|--------|-----|--------------|
| 変更区域   | 鉄道駅 | 近隣商業地域       |
| 都市計画道路 | 新幹線 | 商業地域         |
| 区域区分界  | JR  | 準工業地域        |
|        | 私鉄  | 工業地域         |
|        |     | 工業専用地域       |
|        |     | 無指定地         |
|        |     | 市街化調整区域      |
|        |     |              |
|        |     | 第一種低層住居専用地域  |
|        |     | 第二種低層住居専用地域  |
|        |     | 第一種中高層住居専用地域 |
|        |     | 第二種中高層住居専用地域 |
|        |     | 第一種住居地域      |
|        |     | 第二種住居地域      |
|        |     | 準住居地域        |

計画図



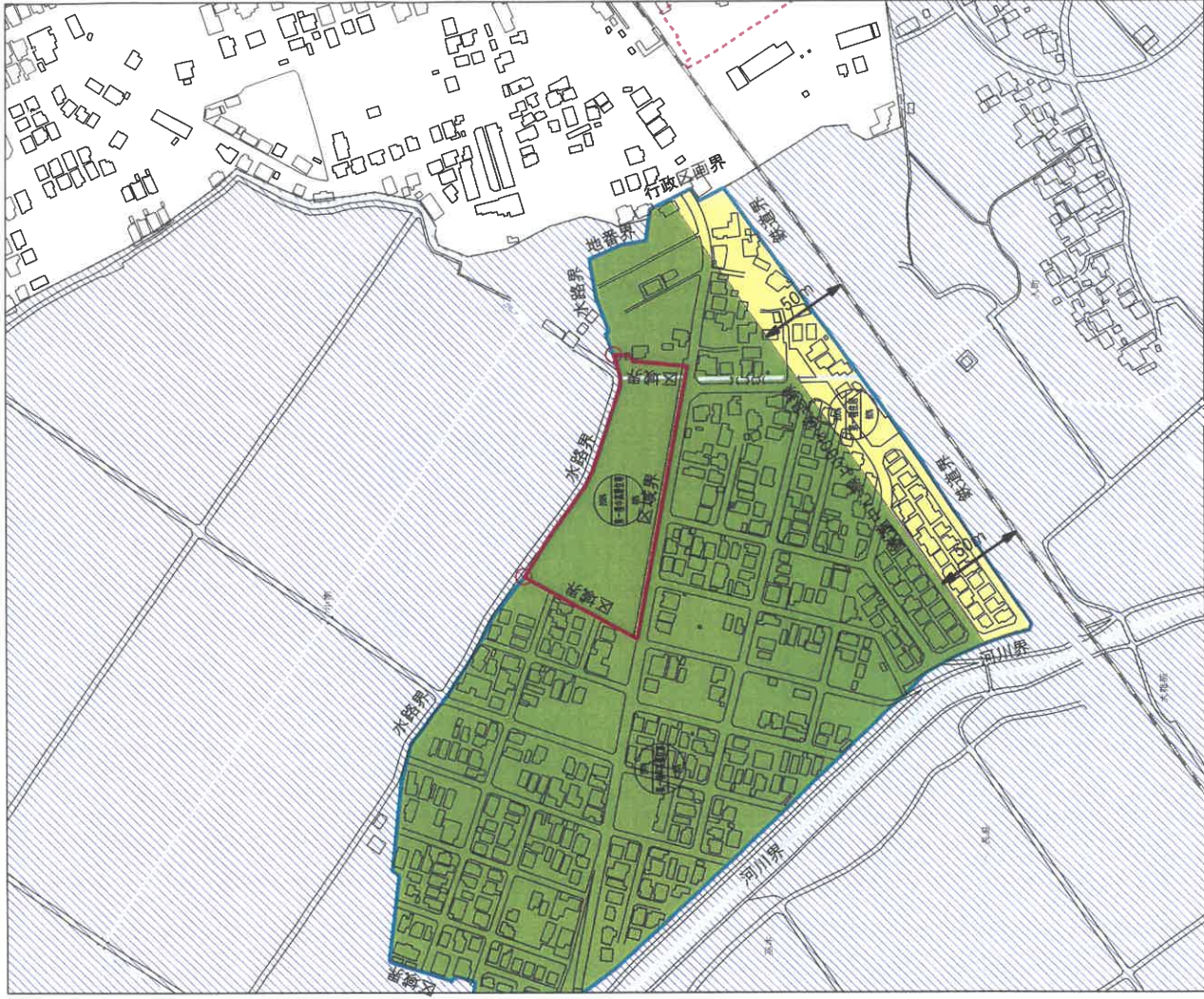
### 野洲-5 小篠原台

※地番界については、境界確定済み

- |        |     |              |
|--------|-----|--------------|
| 変更区域   | 鉄道駅 | 近隣商業地域       |
| 都市計画道路 | 新幹線 | 商業地域         |
| 区域区分界  | JR  | 準工業地域        |
|        | 私鉄  | 工業地域         |
|        |     | 工業専用地域       |
|        |     | 無指定地         |
|        |     | 市街化調整区域      |
|        |     |              |
|        |     | 第一種低層住居専用地域  |
|        |     | 第二種低層住居専用地域  |
|        |     | 第一種中高層住居専用地域 |
|        |     | 第二種中高層住居専用地域 |
|        |     | 第一種住居地域      |
|        |     | 第二種住居地域      |
|        |     | 準住居地域        |

計画図





### 野洲-6 小南

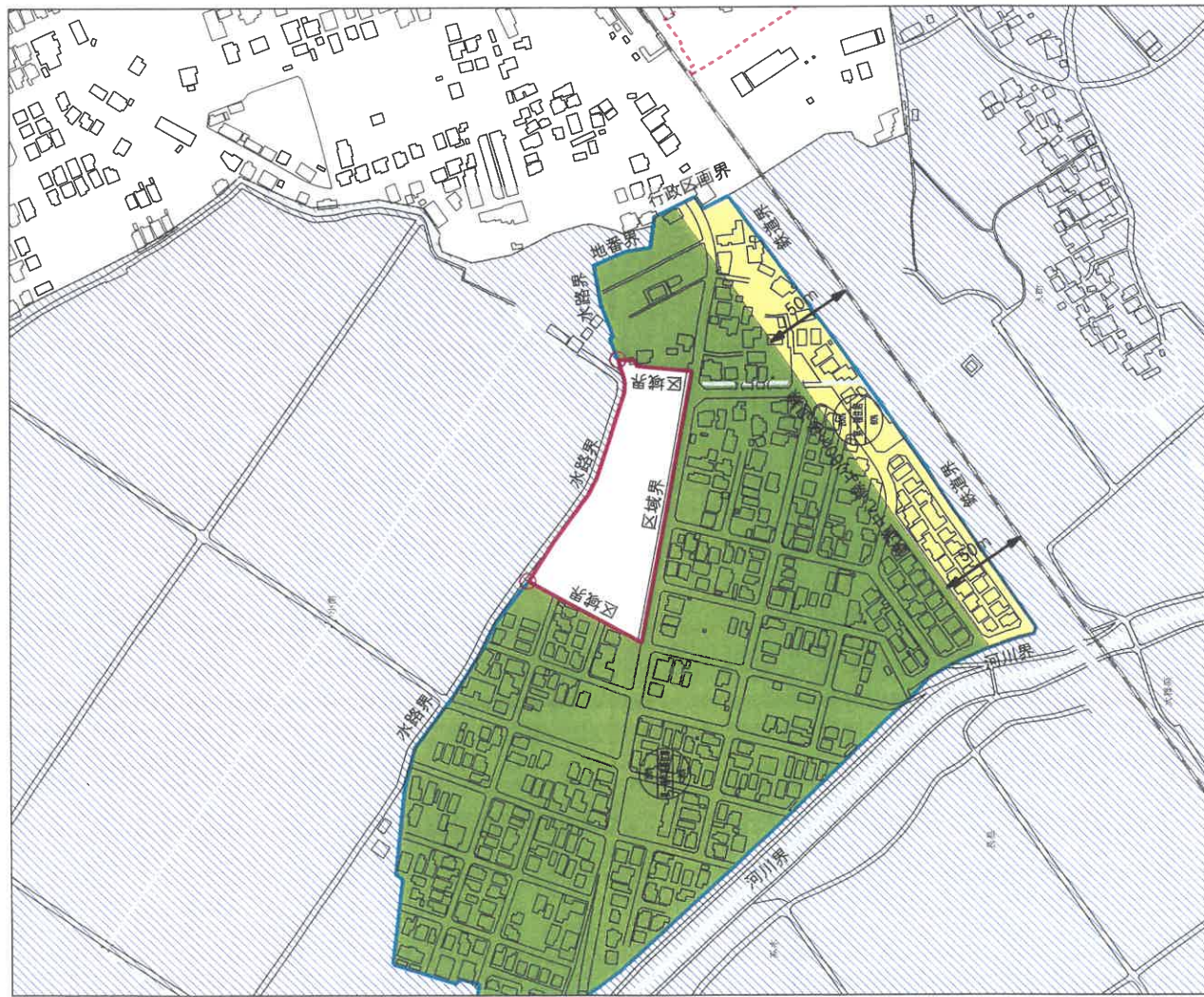
1:2,500

0 50 100 200 m

北

変更区域	鉄道駅	近隣商業地域
都市計画道路	新幹線	商業地域
区域区分界	JR	準工業地域
	私鉄	工業地域
		工業専用地域
		無指定地
		市街化調整区域
		第一種低層住居専用地域
		第二種低層住居専用地域
		第一種中高層住居専用地域
		第二種中高層住居専用地域
		第一種住居地域
		第二種住居地域
		準住居地域

計画図



### 野洲-6 小南

1:2,500

0 50 100 200 m

北

変更区域	鉄道駅	近隣商業地域
都市計画道路	新幹線	商業地域
区域区分界	JR	準工業地域
	私鉄	工業地域
		工業専用地域
		無指定地
		市街化調整区域
		第一種低層住居専用地域
		第二種低層住居専用地域
		第一種中高層住居専用地域
		第二種中高層住居専用地域
		第一種住居地域
		第二種住居地域
		準住居地域

計画図