

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

平成28年6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 約 38.6 ha	8/10以下 10/10以下	5/10以下 6/10以下	1.0m —	— —	10m 10m	1.9% 5.0%
小 計	約 50.3 ha						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	約 100.0 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	12.9%
小 計	約 100.0 ha						12.9%
第二種中高層住居専用地域	約 168.8 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	21.8%
小 計	約 168.8 ha						21.8%
第一種住居地域	約 65.5 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	8.0%
小 計	約 65.5 ha						8.5%
第二種住居地域	約 17.2 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	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%
小 計	約 5.4 ha						0.7%
近隣商業地域	約 57.8 ha 約 1.2 ha	20/10以下 30/10以下	8/10以下 8/10以下	— —	— —	— —	7.5% 0.1%
小 計	約 59.0 ha						7.6%
商業地域	約 15.9 ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	2.1%
小 計	約 15.9 ha						2.1%
準工業地域	約 44.1 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5.7%
小 計	約 44.1 ha						5.7%
工業地域	約 194.1 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	25.1%
小 計	約 194.1 ha						25.1%
工業専用地域	約 54.5 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	7.0%
小 計	約 54.5 ha						7.0%
合 計	約 774.8 ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

大津湖南都市計画用途地域面積総括表（野洲市）

用途種別	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	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	合計
	80%	100%							200%	300%					
容積率	80%	100%	100%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	400%	-	200%	200%	200%	
建ぺい率	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	80%	80%	80%	60%	60%	60%	
壁面の後退距離	1.0m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
建築物の 高さの制限	10m	10m	10m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
野洲市 市町名	11.7	38.6	0.0	100.0	168.8	65.5	17.2	5.4	57.8	1.2	15.9	44.1	186.5	54.5	767.2
													194.1		774.8
小計	11.7	38.6	0.0	100.0	168.8	65.5	17.2	5.4	57.8	1.2	15.9	44.1	186.5	54.5	767.2
合計	11.7	38.6	0.0	100.0	168.8	65.5	17.2	5.4	57.8	1.2	15.9	44.1	186.5	54.5	767.2

大津湖南都市計画用途地域変更地区別調書

担当	野州市 都市建設部 都市計画課 井狩 勝 077-587-6324
市町名	野州市
部課係名	都市建設部 都市計画課
担当者名	井狩 勝
電話番号	077-587-6324

地区名	整理番号	面積 ha	現用途地域			新用途地域			その他の規制 状況	土地・建物等 の利用現況等	不適格 建築物 の割合	変更理由	関連する措 置と概要と 実施時期 (予定)
			用途 地域	容積率 建ぺい率	高さ 壁面	用途 地域	容積率 建ぺい率	高さ 壁面					
三上 小中小路	野洲-1	7.6	-	-	-	工業	200 60	-	北側は東海道 新幹線、東側 に市道野洲三 上線、西側は 県道小島野洲 線に囲まれ、 南側は農業振 興地域が広 がっている農 地である。	-	大津湖南都市計画区域区分の見直しにおいて、新たに市街化に編入されることに伴い、野洲市都市計画マスタープラン及び隣接市街化区域の用途地域との整合性から、工業機能を中心とした工業地域を定めるものである。	市街化区域 および市街 化調整区域 の区域分 割の変更 (H28年10 月予定)	

理 由 書

大津湖南都市計画区域区分の見直しにおいて、新たに市街化に編入されることに伴い、野洲市都市計画マスタープラン及び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工業団地の形成を目標に新たな工業・業務地区の受け皿として適切な土地誘導を図るため工業地域を定めるものである。

市町村都市計画に関する基本的事項

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」地域と位置付けられている。

都市計画の策定の経緯の概要

大津湖南都市計画「用途地域」の策定

項 目	時 期	備 考
地権者説明会	平成28年 3月 5日	三上集落センター
農林漁業等関係課下協議	平成28年 6月	
野洲市都市計画審議会	平成28年 6月29日	野洲市役所
三上地区説明会	平成28年 7月2日	コミュニケーションみかみ
滋賀県知事事前協議書提出	平成28年 7月	予定
計画案の縦覧	平成28年 9月中旬	予定
野洲市都市計画審議会	平成28年10月上旬	予定
滋賀県知事本協議	平成28年10月	予定
決定告示	平成28年10月下旬	予定



野洲一1 三上 小中小路

土地利用現況図

田	畑	山林	水面	その他自然地	住宅用地	商業用地	工業用地	農林漁業施設用地	公益施設用地	遊歩用地	交通施設用地	公共用地	その他の施設用地	その他の空地
---	---	----	----	--------	------	------	------	----------	--------	------	--------	------	----------	--------

縮尺 1 : 2500

20 30 40 50 60 70 80





野洲一1 三上小中小路
7.6ha 調 → 市

田	畑	山林	水面	その他自然遊地	住宅用地	農事用地	工業用地	農林漁業施設用地	公営施設用地	道路用地	交通施設用地	公共用地	その他公的施設用地	その他の空地
---	---	----	----	---------	------	------	------	----------	--------	------	--------	------	-----------	--------

縮尺 1:2500

20 30 40 50 60 70 80

0 10 20 30 40 50 60 70 80



地区計画書

	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、「建築物の用途」及び「壁面の位置の制限」、「建築物等の形態又は意匠等の制限」等を定める。	
	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"> ・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。 	
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（を）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			

「区域図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。

