

資料 3

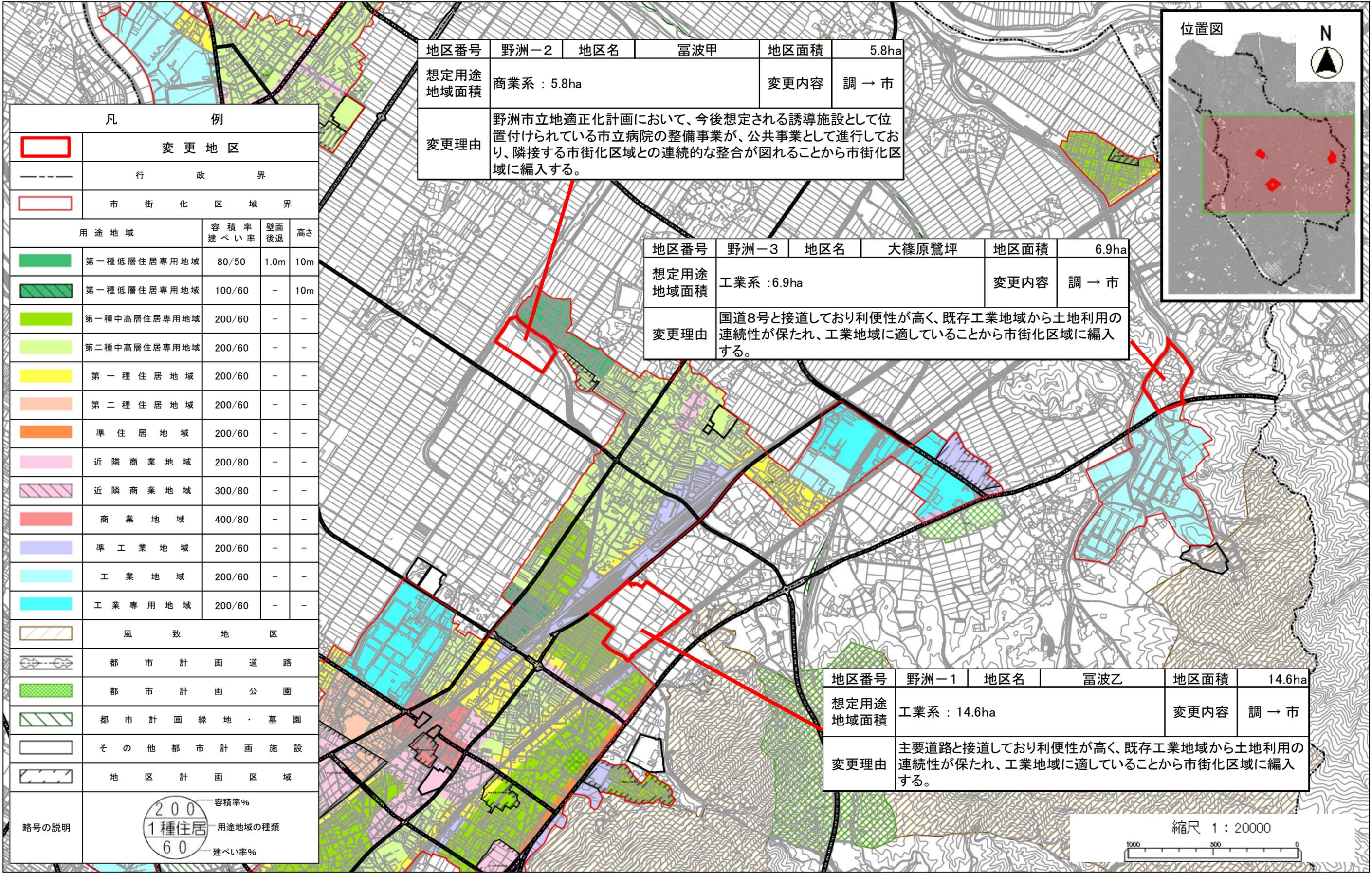
大津湖南都市計画区域区分の変更（滋賀県決定） の進捗状況について

（資料内訳）

- ・ 総括図（A3、1/20,000）
- ・ 計画図（A3、1/2,500：富波乙、富波甲、大篠原鷺坪）
- ・ （用途地域）変更計画書・理由書
- ・ （用途地域）都市計画の策定の経緯の概要
- ・ （富波乙）地区計画 計画図（A3、1/2,500）
- ・ （富波乙）地区計画 理由書
- ・ （富波乙）都市計画の策定の経緯の概要
- ・ （大篠原鷺坪）地区計画 計画図（A3、1/2,500）
- ・ （大篠原鷺坪）地区計画 理由書
- ・ （大篠原鷺坪）都市計画の策定の経緯の概要

大津湖南都市計画区域(野洲市) 総括図

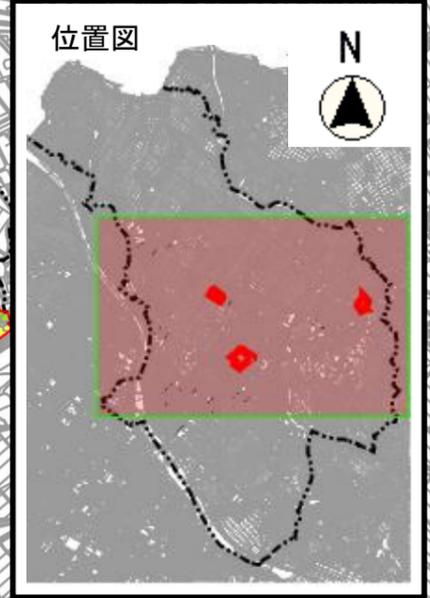
A3 S=1:20000



地区番号	野洲-2	地区名	富波甲	地区面積	5.8ha
想定用途地域面積	商業系 : 5.8ha			変更内容	調 → 市
変更理由	野洲市立地適正化計画において、今後想定される誘導施設として位置付けられている市立病院の整備事業が、公共事業として進行しており、隣接する市街化区域との連続的な整合が図れることから市街化区域に編入する。				

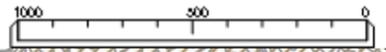
地区番号	野洲-3	地区名	大篠原鷺坪	地区面積	6.9ha
想定用途地域面積	工業系 : 6.9ha			変更内容	調 → 市
変更理由	国道8号と接道しており利便性が高く、既存工業地域から土地利用の連続性が保たれ、工業地域に適していることから市街化区域に編入する。				

地区番号	野洲-1	地区名	富波乙	地区面積	14.6ha
想定用途地域面積	工業系 : 14.6ha			変更内容	調 → 市
変更理由	主要道路と接道しており利便性が高く、既存工業地域から土地利用の連続性が保たれ、工業地域に適していることから市街化区域に編入する。				



凡 例			
 	変更地区		
	行政界		
	市街化区域界		
用途地域	容積率 建ぺい率	壁面 後退	高さ
 第一種低層住居専用地域	80/50	1.0m	10m
 第一種低層住居専用地域	100/60	-	10m
 第一種中高層住居専用地域	200/60	-	-
 第二種中高層住居専用地域	200/60	-	-
 第一種住居地域	200/60	-	-
 第二種住居地域	200/60	-	-
 準住居地域	200/60	-	-
 近隣商業地域	200/80	-	-
 近隣商業地域	300/80	-	-
 商業地域	400/80	-	-
 準工業地域	200/60	-	-
 工業地域	200/60	-	-
 工業専用地域	200/60	-	-
	風致地区		
	都市計画道路		
	都市計画公園		
	都市計画緑地・墓園		
	その他都市計画施設		
	地区計画区域		
略号の説明	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; text-align: center; margin-right: 5px;"> 200 1種住居 60 </div> <div style="font-size: small;"> 容積率% 用途地域の種類 建ぺい率% </div> </div>		

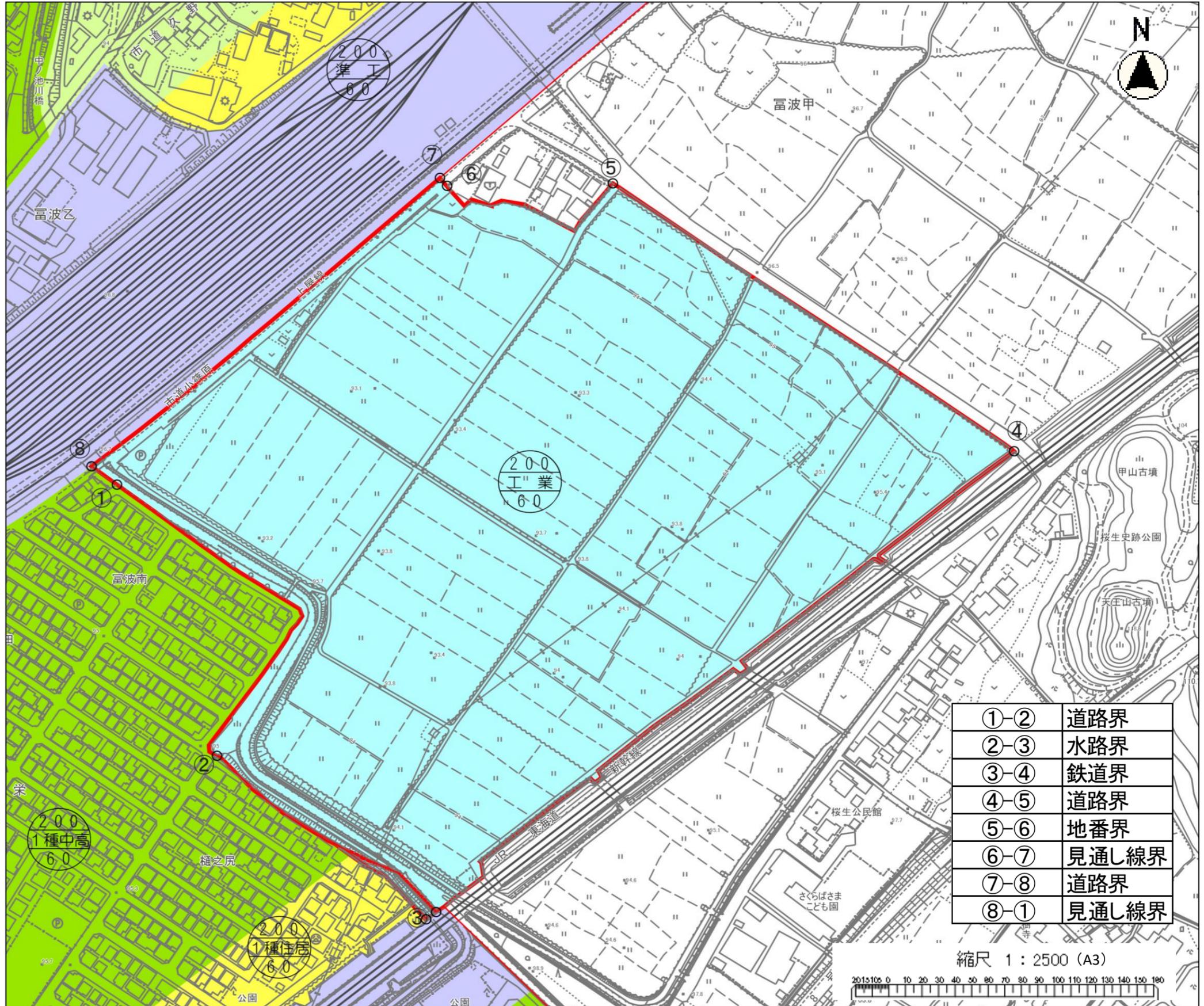
縮尺 1:20000



番号	1	地区名	富波乙
図面名	計画図(変更後)		

A3 S=1:2500

凡 例				
	変更地区			
	行政界			
	市街化区域界			
用途地域	容積率 建ぺい率	壁面 後退	高さ	
	第一種低層住居専用地域	80/50	1.0m	10m
	第一種低層住居専用地域	100/60	-	10m
	第一種中高層住居専用地域	200/60	-	-
	第二種中高層住居専用地域	200/60	-	-
	第一種住居地域	200/60	-	-
	第二種住居地域	200/60	-	-
	準住居地域	200/60	-	-
	近隣商業地域	200/80	-	-
	近隣商業地域	300/80	-	-
	商業地域	400/80	-	-
	準工業地域	200/60	-	-
	工業地域	200/60	-	-
	工業専用地域	200/60	-	-
	風致地区			
	都市計画道路			
	都市計画公園			
	都市計画緑地・墓園			
	その他都市計画施設			
	地区計画区域			
略号の説明	容積率% 用途地域の種類 建ぺい率%			



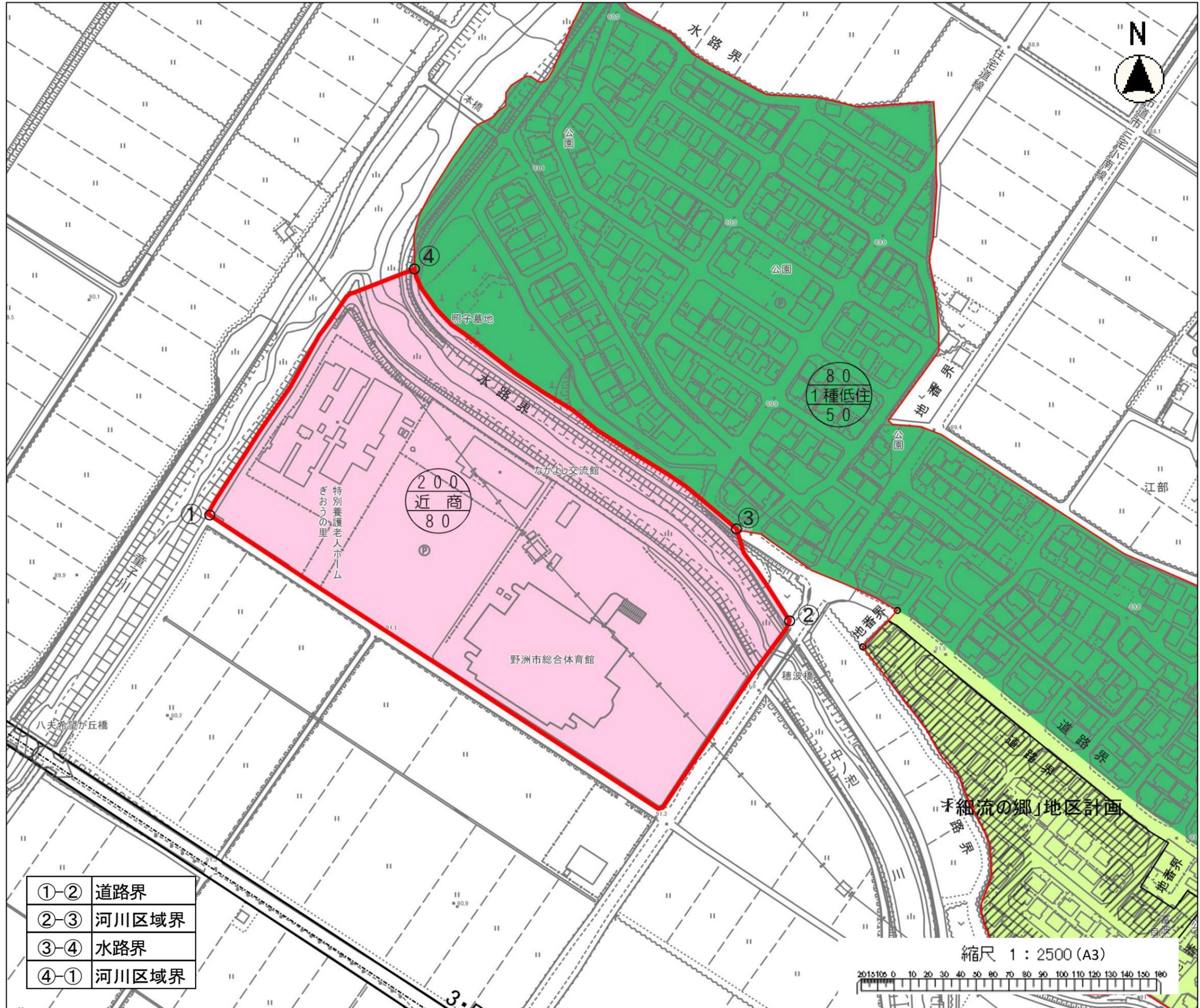
①-②	道路界
②-③	水路界
③-④	鉄道界
④-⑤	道路界
⑤-⑥	地番界
⑥-⑦	見通し線界
⑦-⑧	道路界
⑧-①	見通し線界

縮尺 1:2500 (A3)
 2015105 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120 130 140 150 160

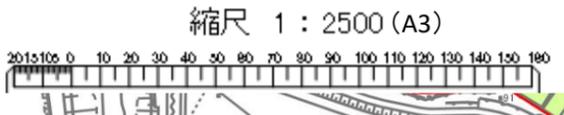
番号	2	地区名	富波甲
図面名	計画図(変更後)		

A3 S=1:2500

凡 例				
	変更地区			
	行政界			
	市街化区域界			
用途地域	容積率 建ぺい率	壁面 後退	高さ	
	第一種低層住居専用地域	80/50	1.0m	10m
	第一種低層住居専用地域	100/60	-	10m
	第一種中高層住居専用地域	200/60	-	-
	第二種中高層住居専用地域	200/60	-	-
	第一種住居地域	200/60	-	-
	第二種住居地域	200/60	-	-
	準住居地域	200/60	-	-
	近隣商業地域	200/80	-	-
	近隣商業地域	300/80	-	-
	商業地域	400/80	-	-
	準工業地域	200/60	-	-
	工業地域	200/60	-	-
	工業専用地域	200/60	-	-
風 致 地 区				
	都市計画道路			
	都市計画公園			
	都市計画緑地・墓園			
	その他都市計画施設			
	地区計画区域			
略号の説明	 200 容積率% 1種住居 用途地域の種類 60 建ぺい率%			



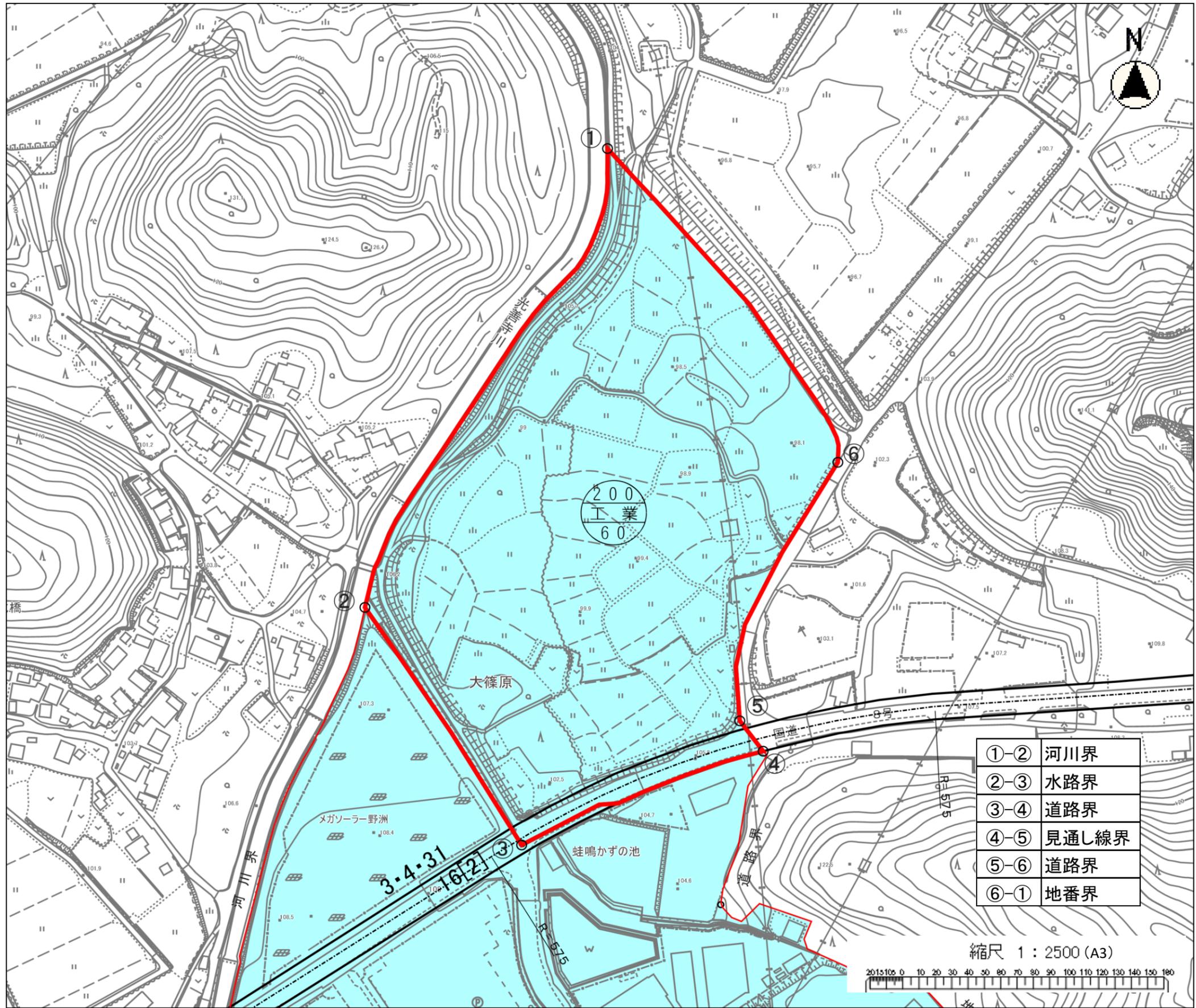
①-②	道路界
②-③	河川区域界
③-④	水路界
④-①	河川区域界



番号	3	地区名	大篠原鷺坪
図面名	計画図(変更後)		

A3 S=1:2500

凡 例				
	変更地区			
	行政界			
	市街化区域界			
用途地域	容積率 建ぺい率	壁面 後退	高さ	
	第一種低層住居専用地域	80/50	1.0m	10m
	第一種低層住居専用地域	100/60	-	10m
	第一種中高層住居専用地域	200/60	-	-
	第二種中高層住居専用地域	200/60	-	-
	第一種住居地域	200/60	-	-
	第二種住居地域	200/60	-	-
	準住居地域	200/60	-	-
	近隣商業地域	200/80	-	-
	近隣商業地域	300/80	-	-
	商業地域	400/80	-	-
	準工業地域	200/60	-	-
	工業地域	200/60	-	-
	工業専用地域	200/60	-	-
	風致地区			
	都市計画道路			
	都市計画公園			
	都市計画緑地・墓園			
	その他都市計画施設			
	地区計画区域			
略号の説明	容積率% 用途地域の種類 建ぺい率%			



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	1.4% 4.7%
小 計	約 50.3 ha						6.1%
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 約 106.7 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	13.0% 13.0%
小 計	約 106.7 ha						13.0%
第二種中高層 住居専用地域	約 176.3 ha 約 176.3 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	21.4% 21.4%
小 計	約 176.3 ha						21.4%
第一種 住居地域	約 65.5 ha 約 65.5 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	8.0% 8.0%
小 計	約 65.5 ha						8.0%
第二種 住居地域	約 17.2 ha 約 17.2 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.1% 2.1%
小 計	約 17.2 ha						2.1%
準住居地域	約 5.4 ha 約 5.4 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.7% 0.7%
小 計	約 5.4 ha						0.7%
近隣商業地域	約 68.4 ha 約 1.2 ha	20/10以下 30/10以下	8/10以下 8/10以下	— —	— —	— —	8.3% 0.1%
小 計	約 69.6 ha						8.4%
商業地域	約 15.9 ha 約 15.9 ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	1.9% 1.9%
小 計	約 15.9 ha						1.9%
準工業地域	約 46.7 ha 約 46.7 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5.7% 5.7%
小 計	約 46.7 ha						5.7%
工業地域	約 215.6 ha 約 215.6 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	26.2% 26.2%
小 計	約 215.6 ha						26.2%
工業専用地域	約 54.5 ha 約 54.5 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	6.6% 6.6%
小 計	約 54.5 ha						6.6%
合 計	約 823.7 ha						100%

「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

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。

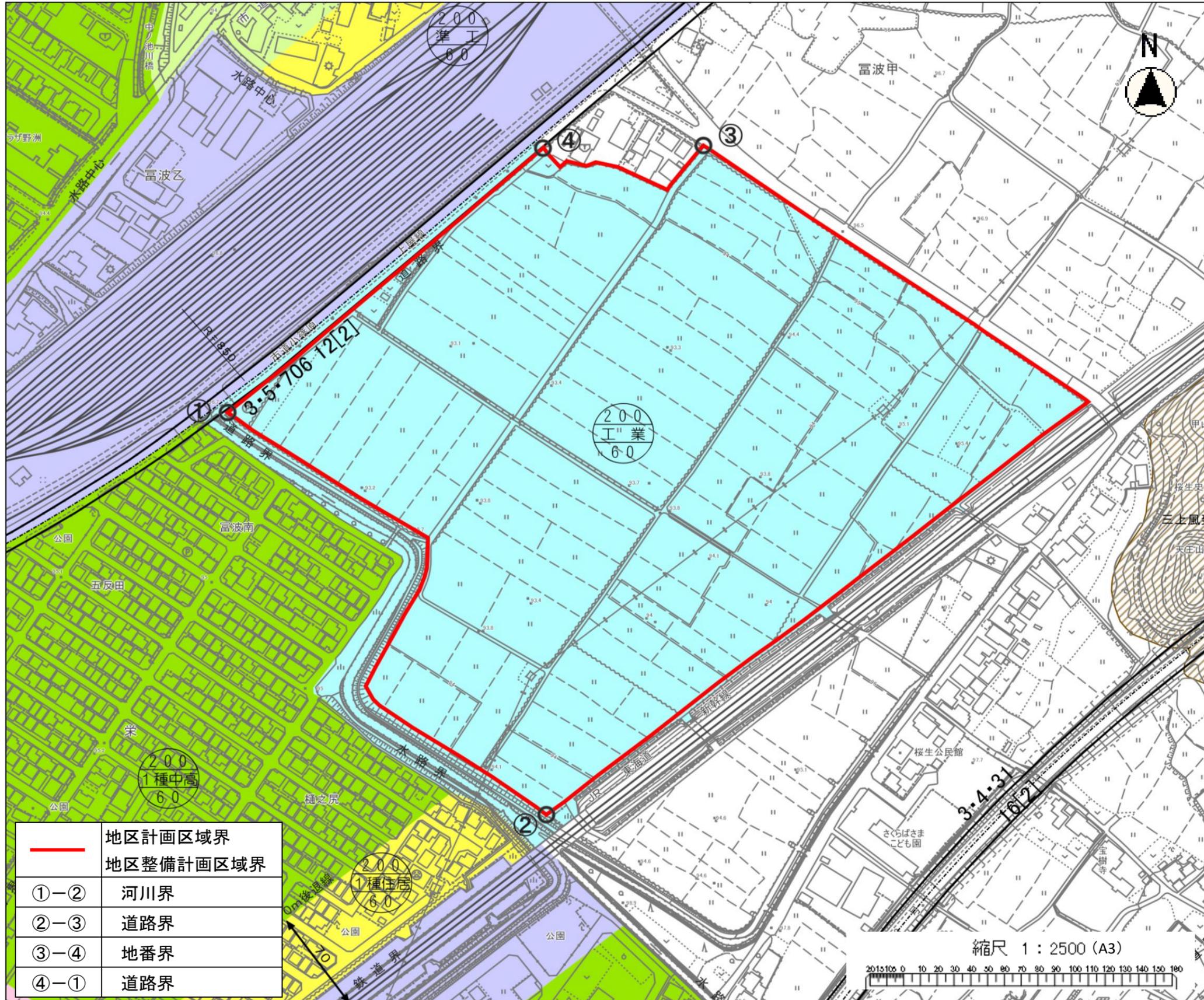
都市計画の策定の経緯の概要

大津湖南都市計画「用途地域」の変更

項 目	時 期	備 考
市民・地権者説明会	令和7年 2月 8日	野洲市総合防災センター
野洲市都市計画審議会	令和7年 2月12日	野洲市役所
滋賀県知事下協議	令和7年 5月22日	県都市計画課
広域調整	令和7年 9月	関係市町
滋賀県知事事前協議	令和7年10月下旬	予定
都市計画法第17条の縦覧	令和8年 1月中旬 ～令和8年 1月下旬	予定
野洲市都市計画審議会	令和8年 2月上旬	予定
滋賀県知事本協議	令和8年 2月	予定
決定告示	令和8年 3月	予定

【計画図】 富波乙地区計画

A3 S=1:2500



凡 例				
	行政界			
	市街化区域界			
用途地域	容積率	建ぺい率	壁面後退	高さ
	第一種低層住居専用地域	80/50	1.0m	10m
	第一種低層住居専用地域	100/60	-	10m
	第一種中高層住居専用地域	200/60	-	-
	第二種中高層住居専用地域	200/60	-	-
	第一種住居地域	200/60	-	-
	第二種住居地域	200/60	-	-
	準住居地域	200/60	-	-
	近隣商業地域	200/80	-	-
	近隣商業地域	300/80	-	-
	商業地域	400/80	-	-
	準工業地域	200/60	-	-
	工業地域	200/60	-	-
	工業専用地域	200/60	-	-
	風致地区			
	都市計画道路			
	都市計画公園			
	都市計画緑地・墓園			
	その他都市計画施設			
	地区計画区域			
略号の説明	200 容積率% 1種住居 用途地域の種類 60 建ぺい率%			

理 由 書

本地区は、市道小篠原上屋線と接道しており、利便性が高い地域です。

野洲市都市計画マスタープランのなかで、住居、産業・商業機能を誘導するための長期的な市街地整備を検討する地域と位置づけていることから、広域幹線道路との交通アクセスの利便性を活かし、周辺環境と調和した良好な市街地を創出するため地区計画を決定するものです。

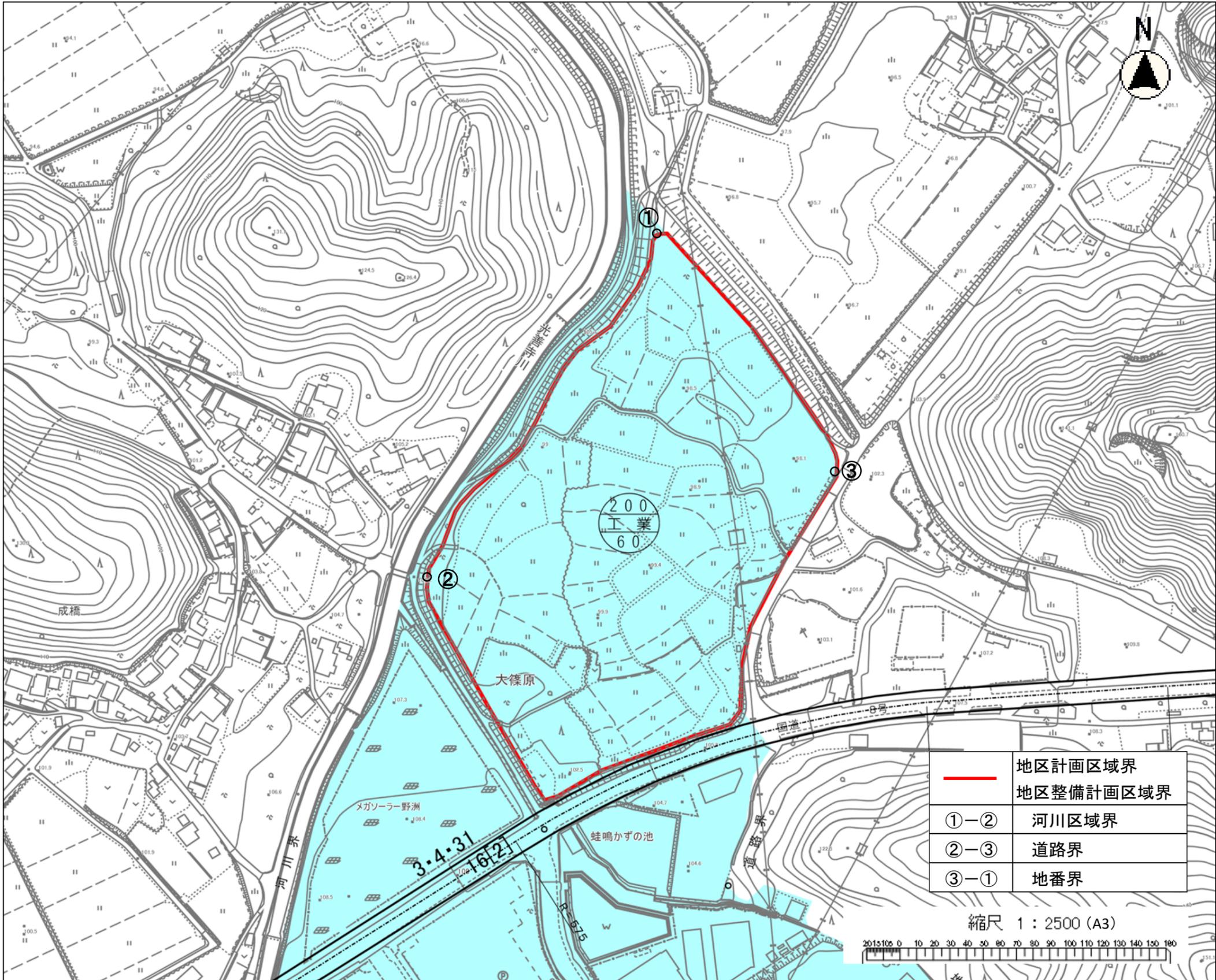
都市計画の策定の経緯の概要

大津湖南都市計画「地区計画」の決定

項 目	時 期	備 考
地権者・地元説明会	令和5年12月10日 令和5年12月16日 令和6年 6月 9日	富波乙自治会館 富波乙自治会館 富波乙自治会館
市民説明会	令和7年 2月 8日	総合防災センター
滋賀県知事下協議	令和7年 5月22日	滋賀県都市計画課
条例に基づく地区計画（案） の公告・縦覧	令和7年 8月 中旬～下旬	（予定）
滋賀県知事事前協議	令和7年10月 上旬	（予定）
公告・縦覧法17条縦覧	令和8年 1月 中旬～下旬	（予定）
野洲市都市計画審議会（答申）	令和8年 2月 中旬	（予定）
滋賀県知事本協議	令和8年 2月 中旬	（予定）
決定告示	令和8年 3月	（予定）

【計画図】大篠原鷺坪地区計画

A3 S=1:2500



凡 例				
	行政界			
	市街化区域界			
	用途地域	容積率 建ぺい率	壁面 後退	高さ
	第一種低層住居専用地域	80/50	1.0m	10m
	第一種低層住居専用地域	100/60	-	10m
	第一種中高層住居専用地域	200/60	-	-
	第二種中高層住居専用地域	200/60	-	-
	第一種住居地域	200/60	-	-
	第二種住居地域	200/60	-	-
	準住居地域	200/60	-	-
	近隣商業地域	200/80	-	-
	近隣商業地域	300/80	-	-
	商業地域	400/80	-	-
	準工業地域	200/60	-	-
	工業地域	200/60	-	-
	工業専用地域	200/60	-	-
	風致地区			
	都市計画道路			
	都市計画公園			
	都市計画緑地・墓園			
	その他都市計画施設			
	地区計画区域			
略号の説明	 200 — 容積率% 1種住居 — 用途地域の種類 60 — 建ぺい率%			

理 由 書

本地区は、国道8号と接道し、名神高速道路竜王 I.C へのアクセスが良い利便性が高い地域です。

野洲市都市計画マスタープランのなかで、地域中部の工業地周辺においては、状況に応じて面的整備等を検討し、工場・事業所等の立地を誘導する地域と位置づけていることから、広域幹線道路との交通アクセスの利便性を活かし、周辺環境と調和した良好な市街地形成を創出するため地区計画を決定するものです。

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」の決定

項 目	時 期	備 考
地権者・地元説明会	令和2年 9月26日 令和2年11月20日 令和6年11月 2日	大篠原自治会 大篠原自治会 大篠原自治会
市民説明会	令和7年 2月 8日	総合防災センター
滋賀県知事下協議	令和7年 5月22日	滋賀県都市計画課
条例に基づく地区計画（案） の公告・縦覧	令和7年 8月 中旬～下旬	（予定）
滋賀県知事事前協議	令和7年10月 上旬	（予定）
公告・縦覧法17条縦覧	令和8年 1月 中旬～下旬	（予定）
野洲市都市計画審議会（答申）	令和8年 2月 中旬	（予定）
滋賀県知事本協議	令和8年 2月 中旬	（予定）
決定告示	令和8年 3月	（予定）