

# 資料 4

## 大津湖南都市計画地区計画（大篠原鷺坪）の 決定について

（資料内訳）

- 都市計画法第17条縦覧 結果
- 対応方針
- 総括図（A3、1/20,000）
- 計画図（A3、1/2,500）
- 計画書
- 理由書
- 建築物の制限に関する条例（案）

令和7年度第3回野洲市都市計画審議会  
（令和8年1月7日開催）



都市計画法第 17 条縦覧 結果  
(大津湖南都市計画地区計画の決定)

縦覧期間	令和 7 年 1 1 月 1 1 日から 令和 7 年 1 1 月 2 5 日まで ( 1 5 日間)
縦 覧 者	2 名
意 見 書	1 件 ( 2 事項)
意見要旨	別紙

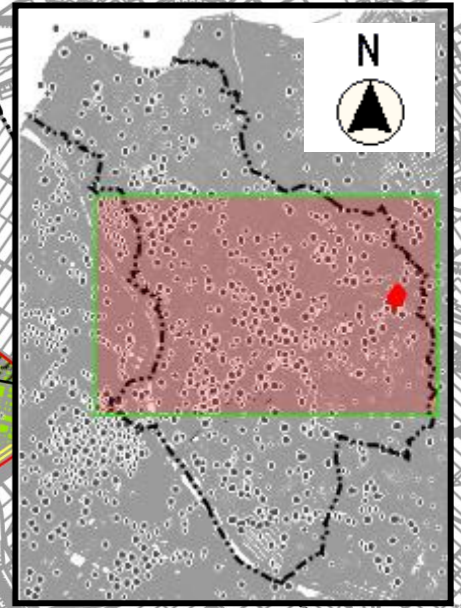
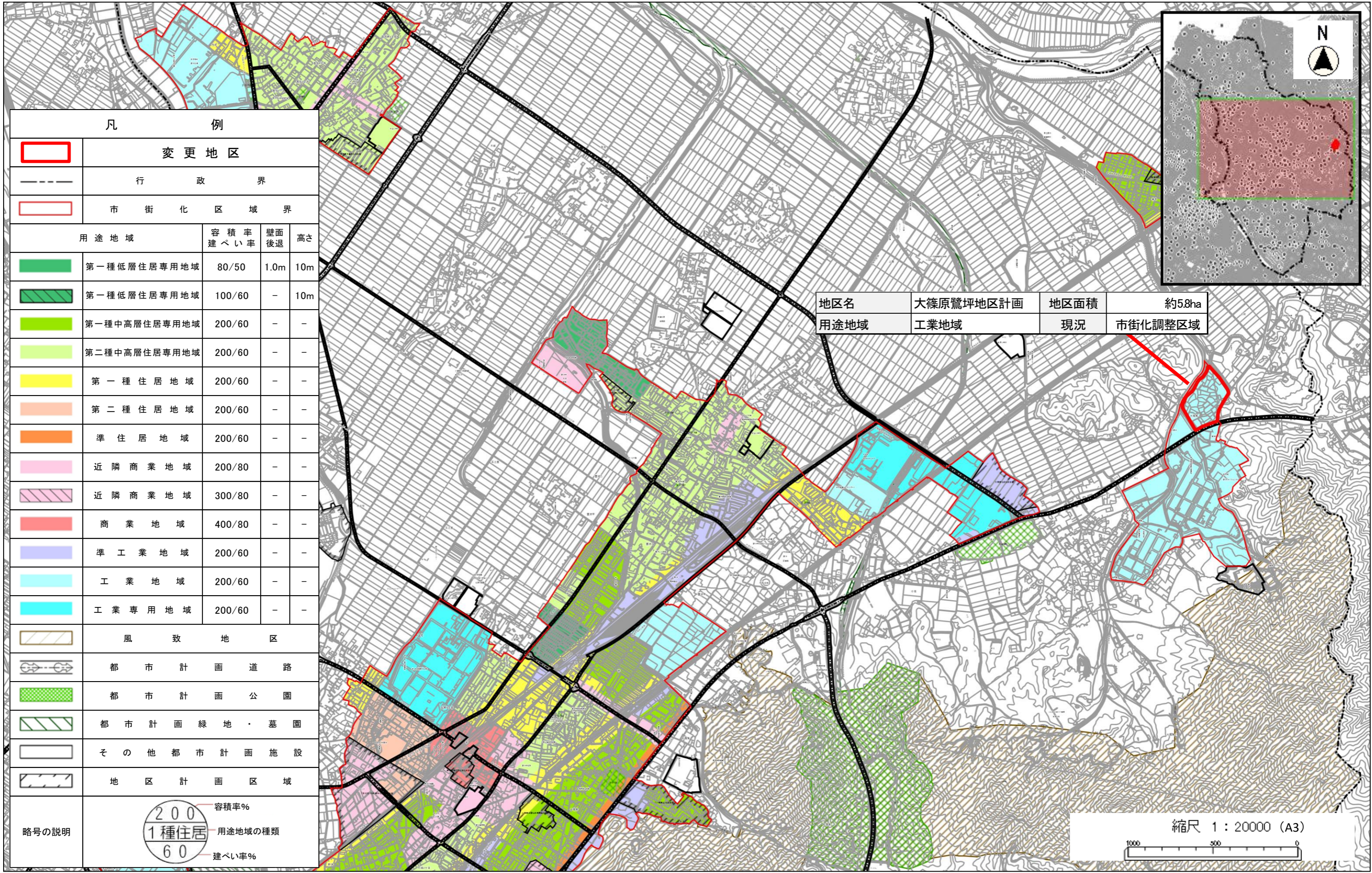
(白紙)

	意見等の要旨	市の方針・考え方
1	<p>【大篠原鷺坪地区計画】</p> <p>事業者からの提案により物流倉庫業として一帯開発がされる大篠原鷺坪地区について、事業計画に則した開発がなされるよう、また、個別の小規模開発など想定外の土地利用に転換されないよう、行政が適切に規制・指導するなど万全を期されるよう要請する。</p>	<p>野洲市都市計画マスタープランの地域別構想【篠原地域】のまちづくり方針には、「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します。」とあり、この方針に則り、今回民間事業者から一事業者による当該地区一帯の開発事業計画で提案を受け、市街化編入の手続きを進めてきたところです。そのため、市としても個別に小規模な開発が行われることは想定しておりませんが、当該懸念点に対応すべく、地区計画及び建築制限条例で「建築物の敷地面積の最低限度」を設定し、小規模な開発が進まないよう対応して参ります。</p>
2	<p>【大篠原鷺坪地区計画】</p> <p>かねてより雨水排水の能力が貧弱であることが問題として認識されており、下流域への流出が懸念される。当該地区全体の開発においては相当規模の調整池等の雨水調整機能が必要になることが想定されるが、これが確実に設置されるよう、厳格な指導を要請する。</p>	<p>今回民間事業者から、当該地区一帯の開発事業計画で提案を受けているため、滋賀県が作成する雨水排水計画基準に従い、調査すべき流末排水河川の対象区間を開発区域から開発面積の100倍の流域を有する地点までとし、これを安全に流下させるための調整池等流出抑制施設の設置が開発許可要件となります。</p> <p>市としては個別に小規模な開発が行われることは想定しておりませんが、当該懸念点に対応すべく、地区計画及び建築制限条例で「建築物の敷地面積の最低限度」を設定し、小規模な開発に伴う雨水排水計画基準が適用されることを防ぎ、地区一帯の開発に見合った雨水排水計画を一定担保するよう対応して参ります。</p>

(白紙)

# 大津湖南都市計画区域(野洲市) 総括図

A3 S=1:20000



地区名	大篠原鷺坪地区計画	地区面積	約5.8ha
用途地域	工業地域	現況	市街化調整区域

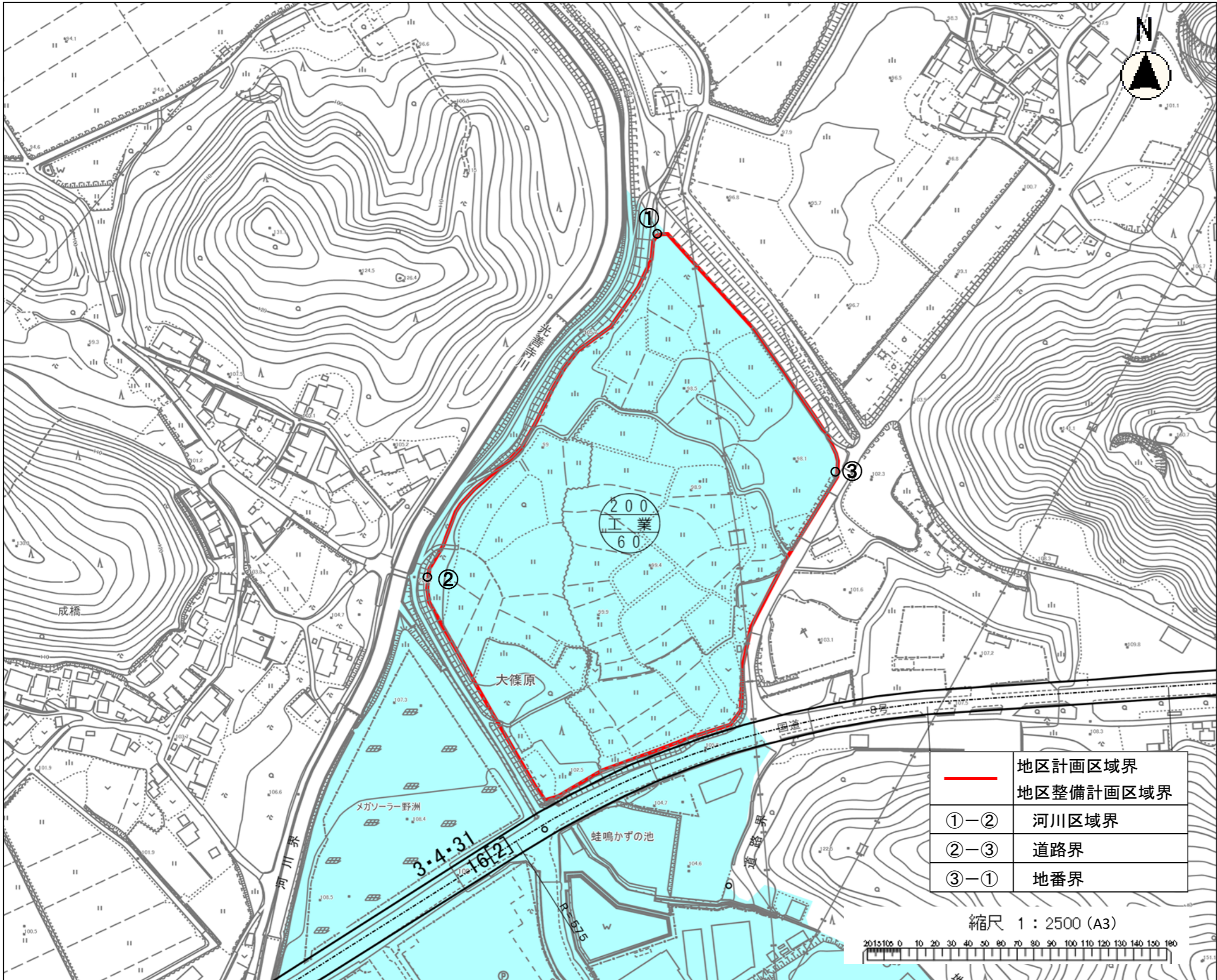
凡 例				
	変更地区			
	行政界			
	市街化区域界			
用途地域	容積率 建ぺい率	壁面 後退	高さ	
	第一種低層住居専用地域	80/50	1.0m	10m
	第一種低層住居専用地域	100/60	-	10m
	第一種中高層住居専用地域	200/60	-	-
	第二種中高層住居専用地域	200/60	-	-
	第一種住居地域	200/60	-	-
	第二種住居地域	200/60	-	-
	準住居地域	200/60	-	-
	近隣商業地域	200/80	-	-
	近隣商業地域	300/80	-	-
	商業地域	400/80	-	-
	準工業地域	200/60	-	-
	工業地域	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; margin-right: 10px;">             200 1種住居 60           </div> <div>             容積率% 用途地域の種類 建ぺい率%           </div> </div>			

縮尺 1:20000 (A3)

(白紙)

# 【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	容積率% 用途地域の種類 建ぺい率%			

(白紙)

# 地区計画書(案)

赤字：事前協議後、法第17条縦覧における意見を受けて、市判断により追記・修正した内容

大津湖南都市計画地区計画の決定(野洲市決定)  
都市計画 大篠原鷺坪地区計画 を次のように決定する

名 称		大篠原鷺坪地区計画
位 置		野洲市大篠原鷺坪の一部
面 積		約5.8ha
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します。」と位置づけている。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目標とする。
	土地利用の方針	周辺環境に配慮した良好な工業・業務用地として土地利用を図る。
	地区施設の整備方針	緑豊かな街並みの形成を図るため、敷地周縁部への緑地の配置のほか積極的に区域内緑化に努めるものとする。 区域内一帯の開発に見合った必要容量の雨水貯留浸透施設を配置する。
	建築物等の整備方針	健全で良好な工業・業務用地を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。
地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>次の各号に該当する建築物は建築してはならない。ただし、当該地区内の事業所に附属するものについてはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 建築基準法別表第二(わ)項に掲げるもの</li> <li>(2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>(3) 保育所その他これに類するもの</li> <li>(4) 公衆浴場(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第1号に該当する営業に係るものを除く。)</li> <li>(5) 診療所</li> <li>(6) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に掲げる公益上必要な建築物</li> <li>(7) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</li> <li>(8) 自動車教習所</li> <li>(9) 幼保連携型認定こども園</li> <li>(10) 物品販売業を営む店舗以外の店舗</li> <li>(11) 展示場、遊技場</li> <li>(12) カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>(13) 畜舎</li> <li>(14) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理業の用に供する建築物</li> </ol>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	5.0ha												
		建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度	建築物の敷地の地盤面の高さは、開発区域内又はその周辺の土地の地形および利用の態様等に照らしてやむを得ないと認められる場合を除き、10年につき1回の割合で発生するものと予想される降雨が生じた場合における想定浸水深が0.5メートル未満となるよう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	<p>(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。</p> <p>(2) 屋根及び外壁の基調色は、以下の色彩を基準とする。ただし、屋根の基調色については、彩度のみとし、漆喰、紅柄などの自然素材を使用する場合や周辺環境と調和すると認められる場合は、この限りではない。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">有彩色 (マンセル値による)</th> <th>明度</th> <th>彩度</th> </tr> <tr> <th>下限値</th> <th>上限値</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R・YR・Y (赤・橙・黄色系) の色相</td> <td>3以上</td> <td>6以下</td> </tr> <tr> <td>その他 (緑・青・紫系) の色相</td> <td>3以上</td> <td>3以下</td> </tr> <tr> <td>無彩色</td> <td>3以上</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p>	有彩色 (マンセル値による)	明度	彩度	下限値	上限値	R・YR・Y (赤・橙・黄色系) の色相	3以上	6以下	その他 (緑・青・紫系) の色相	3以上	3以下	無彩色
有彩色 (マンセル値による)	明度	彩度													
	下限値	上限値													
R・YR・Y (赤・橙・黄色系) の色相	3以上	6以下													
その他 (緑・青・紫系) の色相	3以上	3以下													
無彩色	3以上	—													
備 考	建築物等に関する事項について、市長が、公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、その許可の範囲内において、当該規定は適用しない。														

「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。

## 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。

大篠原鷺坪地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（案）

（目的）

第 1 条 この条例は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）

第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づき、地区計画の区域内における建築物に関する制限を定めることにより、良好な環境の街区を形成することを目的とする。

（定義）

第 2 条 この条例における用語の意義は、法及び建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。）において使用する用語の例による。

（適用区域）

第 3 条 この条例は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 20 条第 1 項の規定により告示された大津湖南都市計画大篠原鷺坪地区計画の区域に適用する。

（建築物の用途の制限）

第 4 条 地区計画の区域内においては、次の各号に該当する建築物は建築してはならない。ただし、当該地区内の事業所に附属するものについては、この限りではない。

- (1) 法別表第二（わ）項に掲げるもの
- (2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- (3) 保育所その他これに類するもの
- (4) 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 6 項第 1 号に該当する営業に係るものを除く。）
- (5) 診療所
- (6) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第 130 条の 4 に掲げる公益上必要な建築物
- (7) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの
- (8) 自動車教習所
- (9) 幼保連携型認定こども園
- (10) 物品販売業を営む店舗以外の店舗
- (11) 展示場、遊技場
- (12) カラオケボックスその他これに類するもの
- (13) 畜舎
- (14) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理業の用に供する建築物

（建築物の敷地面積の最低限度）

第 5 条 建築物の敷地面積は、5 ヘクタール以上でなければならない。

(建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度)

第6条 建築物の敷地の地盤面の高さは、開発区域内又はその周辺の土地の地形および利用の態様等に照らしてやむを得ないと認められる場合を除き、10年につき1回の割合で発生するものと予想される降雨が生じた場合における想定浸水深が0.5メートル未満となるようしなければならない。

(公益上必要な建築物の特例)

第7条 市長が、この条例の適用に関して、公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、その許可の範囲内において、当該規定は適用しない。

(委任)

第8条 この条例に定めるもののほか、必要な事項は、規則で別に定める。

付 則

この条例は、天津湖南都市計画大篠原鷺坪地区計画に係る都市計画法第20条第1項の規定による告示の日から施行する。

(白紙)