

資料 2

大津湖南都市計画地区計画の計画書（案）

（野洲市決定）

野洲市

令和元年 11 月

# 地区計画書

大津湖南都市計画地区計画の決定（野洲市決定）

都市計画「西河原字上ダイ地区」地区計画を次のように決定する。

名 称	「西河原字上ダイ地区」地区計画		
位 置	野洲市西河原地区の一部		
面 積	約1.42ha		
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planの地域づくりの方針の中で、「既成市街地隣接部において、住宅地の形成を図るため、土地区画整理事業等の適切な整備手法による市街地の形成を図ります。」と位置づけられている地域である。 市街化区域に隣接しており、北部合同庁舎、中主小学校、大型ショッピングセンターから500mの圏内に位置していることから、非常に利便性が高く人口維持が期待できるものであり、地区計画制度を活用して既存集落及び周辺環境と調和した良好な住環境の形成を目指とする。
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	閑静な落ち着きのある良好な住環境の形成を図り、周辺環境と調和のとれたゆとりと潤いが感じられる緑豊かな特色ある戸建住宅地としての土地利用を図る。
		地区施設の整備の方針	良好な市街地環境の形成を図るために、地区内居住者の安全性と快適性が保たれた道路、公園等を適切に配置する。
		建築物等の整備の方針	ゆとりと潤いのある良好な市街地環境の維持・増進を図るために、建築物等の用途の制限、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。
地区施設の配置及び規模	その他当該地区的整備・開発及び保全に関する方針		(1)道路沿道への積極的な緑化推進により、緑視効果を高め、緑に囲まれた景観形成に努める。 (2)周辺環境との調和を図るために、屋外広告物について制限を設ける。
			道路 区画道路 幅員6.0m 延長 約 360m
			公園 1箇所 面積 約 330m <sup>2</sup>
			調整池 1箇所 面積 約1,180m <sup>2</sup> 容積 約530t
	その他公共空地用地		水路 延長 約 440m
地区計画	建築物等の用途の制限		次の各号に該当する建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1)戸建て専用住宅 (2)前号の建築物に附属するもので建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く
	容積率の最高限度		80%
	建蔽率の最高限度		50%
	敷地面積の最低限度		200m <sup>2</sup> 但し、従前から住宅用地として利用している場合は、この限りではない。
	壁面の位置の制限		隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は1m以上壁面後退。道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は1m以上とする。但し、この距離に満たない距離にある建築物等が、次の各号に該当する場合においては、境界線からの距離の最低限度は適用しない。 (1)カーポート(柱・屋根のみの構造)で、軒高が2.3m以下であるもの (2)物置等の用途に供し、軒高が2.3m以下で、かつ床面積が5m <sup>2</sup> 以内であるもの

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の高さの最高限度	10m										
		(1)建築物等の形態・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)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。	<table border="1"> <thead> <tr> <th>有彩色 (マンセル値による)</th> <th>彩度 上限値</th> <th>明度 下限値</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R・YR・Y (赤・橙・黄色系) の色相</td> <td>6以下</td> <td>3以上</td> </tr> <tr> <td>その他 (緑・青・紫系) の色相</td> <td>3以下</td> <td>3以上</td> </tr> <tr> <td>無彩色</td> <td>—</td> <td>3以上</td> </tr> </tbody> </table>	有彩色 (マンセル値による)	彩度 上限値	明度 下限値	R・YR・Y (赤・橙・黄色系) の色相	6以下	3以上	その他 (緑・青・紫系) の色相	3以下	3以上	無彩色
有彩色 (マンセル値による)	彩度 上限値	明度 下限値											
R・YR・Y (赤・橙・黄色系) の色相	6以下	3以上											
その他 (緑・青・紫系) の色相	3以下	3以上											
無彩色	—	3以上											
(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、野洲市屋外広告物条例の定める基準とする。													
かき若しくはさくの構造の制限	道路に面して垣又はさく（門扉及びこれに付属する部分を除く。）を設ける場合は、次の各号の全てを満たすものとする。 (1)高さは1.5m以下のものとすること。 (2)構造は縦格子フェンス等透視可能なものにすること（土塀、コンクリート塀又は板塀にしてはならない。）ただし、地盤面より天端高0.6m以下の上記フェンスの基礎石（コンクリート、ブロック等）は、この限りでない。												
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。

## 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
地権者説明会	平成29年 4月 7日 平成30年 9月29日	西河原自治会館 コミセンなかさと
農林漁業等関係課下協議	平成29年 6月21日	野洲市役所
野洲市都市計画審議会	平成29年 7月21日	野洲市役所
滋賀県知事下協議	令和元年 6月27日	県都市計画課
条例に基づく地区計画(案)の公告・縦覧	令和元年 7月26日	野洲市役所
滋賀県知事事前協議	令和元年 9月10日	県都市計画課
公告・縦覧法17条縦覧	令和元年 9月25日	野洲市役所
野洲市都市計画審議会	令和元年11月14日	野洲市役所
滋賀県知事本協議	令和元年11月 日	予定
決定告示	令和元年12月 日	予定
建築制限条例制定	令和元年12月 日	予定

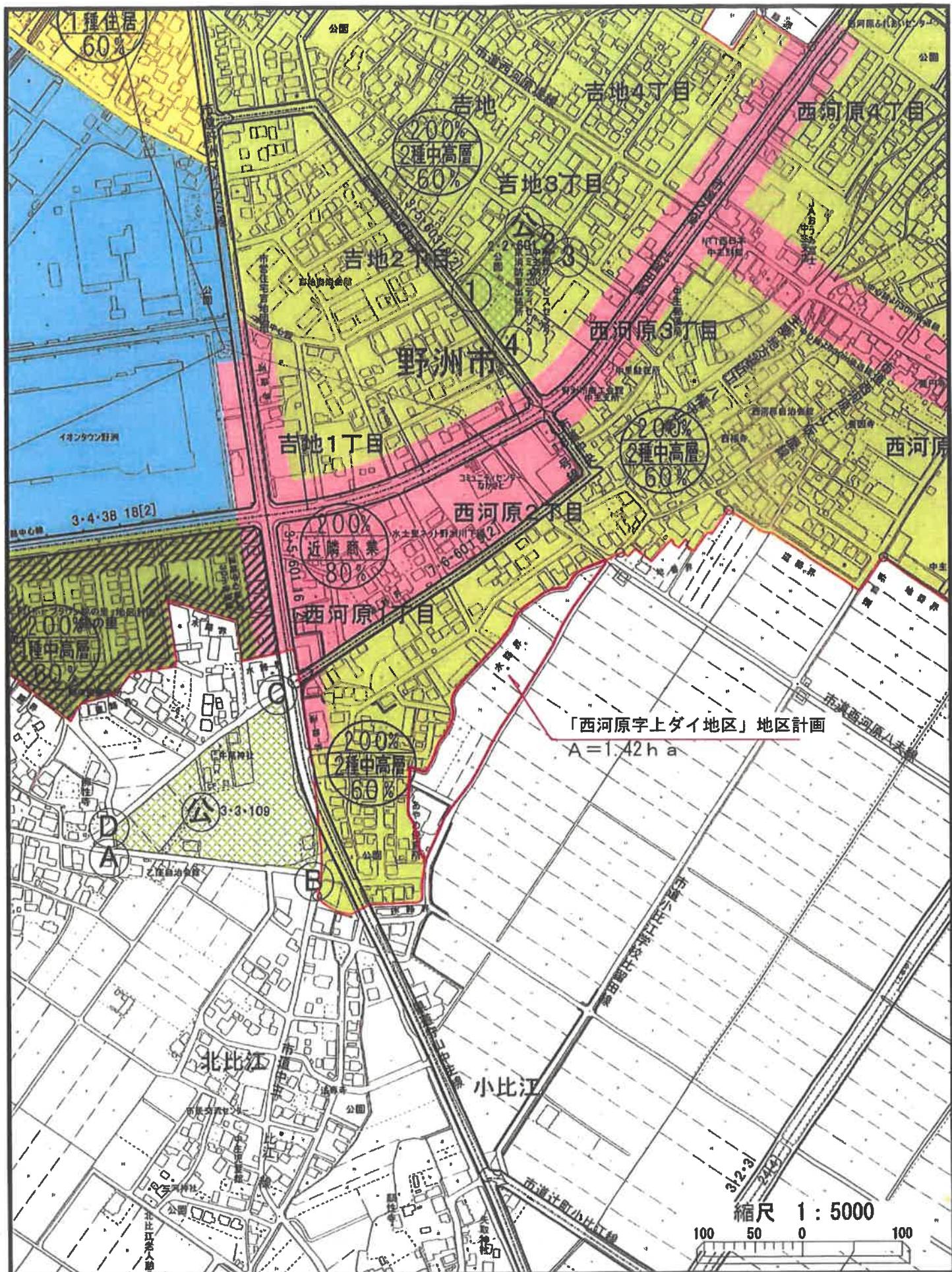
## 理　由　書

本地区は、北部市街地拠点の北部合同庁舎をはじめとする公共施設から約 500m の圏内に位置し、既成市街地に隣接している地域です。

野洲市都市計画マスターplanの地域づくりの方針の中で、「既成市街地隣接部において、住宅地の形成を図るため、土地区画整理事業等の適切な整備手法による市街地の形成を図ります。」と位置づけされていることから、周辺環境との調和に配慮しつつ、良好な住環境を創出するため地区計画を決定するものです。

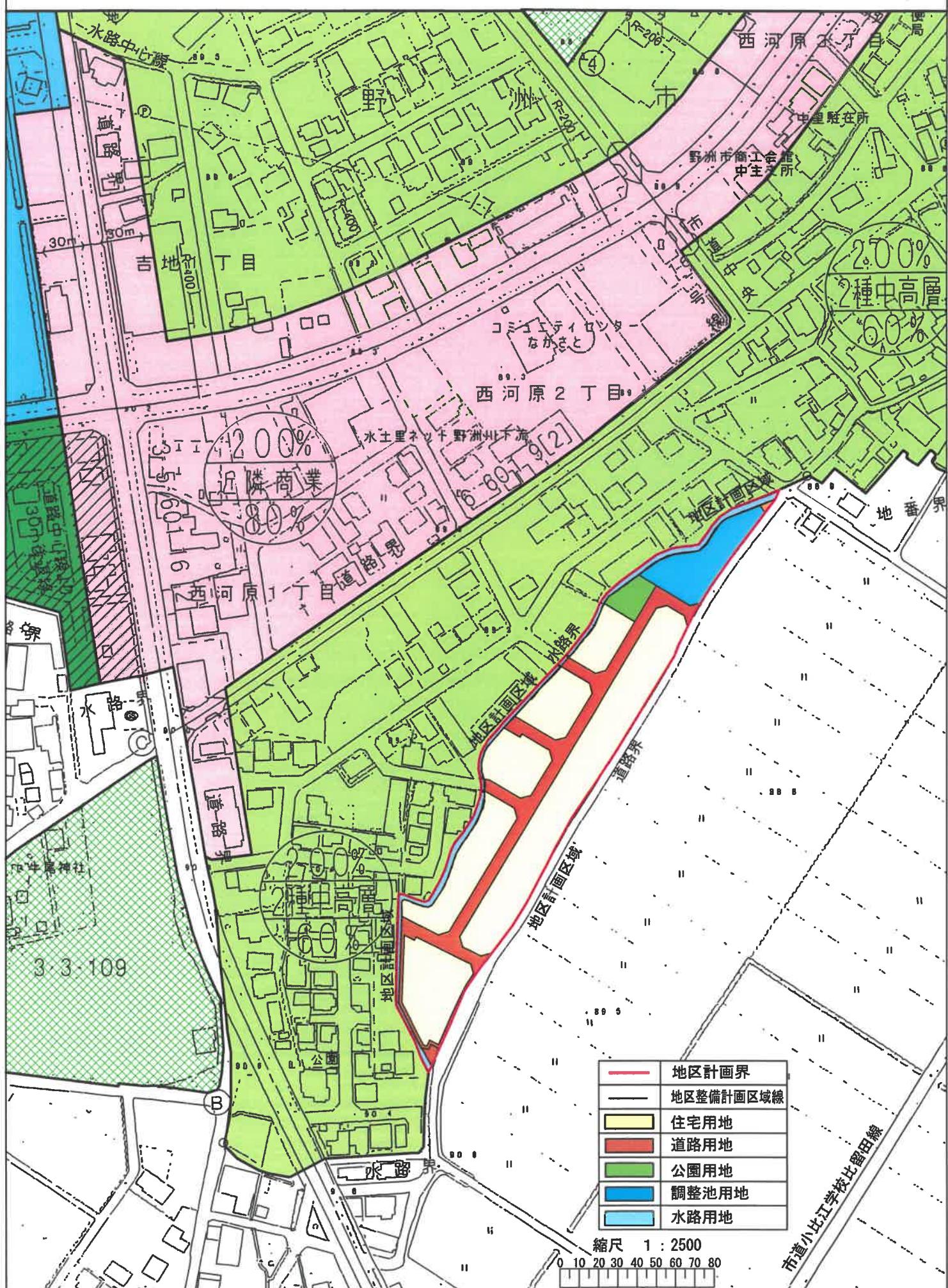
# 「西河原字上ダイ地区」地区計画 総括図

S=1:5000



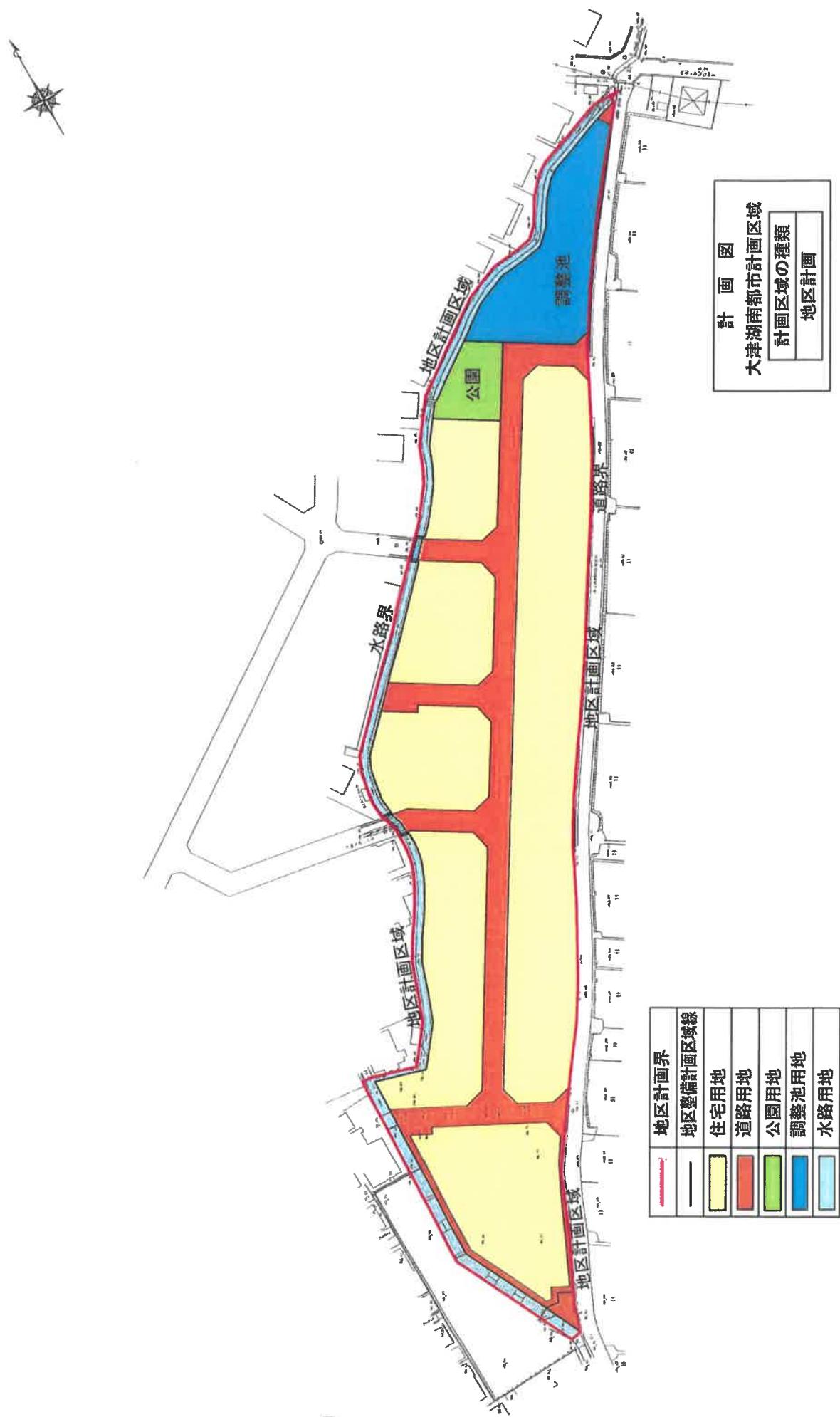
# 西河原字上ダイ地区地区計画図

S=1:2500



# 「西河原字上ダイ地区」地区計画図

S=1:1500



## 公告

野洲市地区計画等の案の作成手続に関する条例（平成 16 年野洲市条例第 153 号）第 2 条の規定により、地区計画等の案を作成したいので、次のとおり公告し、当該地区計画の原案を縦覧に供する。

なお、当該地区計画の原案について、区域内の土地についての所有者・利害関係者は、縦覧期間満了の日の翌日から起算して 1 週間を経過する日までに、意見書を市長に提出することができる。

令和元年 7 月 25 日

野洲市長 山仲 善彰

### 1. 地区計画等の種類及び名称

- (1) 種類 地区計画
- (2) 名称 「西河原字上臺地区」地区計画

### 2. 地区を定める土地の区域

野洲市西河原の一部

### 3. 地区計画の原案の縦覧場所

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

令和元年 7 月 26 日から 8 月 8 日まで

野洲市地区計画等の案の作成手続きに関する条例に基づく

縦 覧 結 果

縦 覧 期 間 令和元年 7月 26 日 から

令和元年 8月 8 日 まで

縦 覧 者 なし

意 見 書 提出なし

滋都計第649号  
令和元年(2019年)9月10日

野洲市

上記代表者 野洲市長 山仲 善彰 様

滋賀県知事 三日月 大造

大津湖南都市計画地区計画の決定について（事前協議）

令和元年9月4日付け野都第186号で協議のあったことについて、異存ありません。

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。

記

地区計画名：「西河原字上ダイ地区」 地区計画



都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 19 条第 1 項の規定により、都市計画を決定したいので、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。

令和元年 9 月 24 日

野洲市長 山仲 善彰

1. 都市計画等の種類及び名称
  - (1) 種類 地区計画
  - (2) 名称 「西河原字上ダイ地区」地区計画
2. 都市計画を定める土地の区域  
野洲市西河原
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  
令和元年 9 月 25 日から 10 月 9 日まで

## 都市計画法第17条 縦覧結果

縦覧期間 令和元年 9月25日から

令和元年10月 9日まで

縦覧者 なし

意見書 提出なし