

**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**

**平成 30 年 8 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「小篠原台」地区計画を次のように決定する。

名 称	「小篠原台」地区計画	
位 置	野洲市小篠原の一部	
面 積	約 8.0ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、市の中心市街地にある野洲市役所から東へ約 1.0km に位置し、国道 8 号に接する市街化調整区域で既成の市街地と接する地域である。</p> <p>野洲市都市計画マスタープランでは「既成市街地隣接部における住環境等の創出」と位置づけられており、商業機能と居住機能の総合かつ計画的な市街地整備を誘導し、賑わいを創出するとともに、良好な住環境等と一体となった潤いのある市街地形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>現況の土地利用との整合を図り、周辺の環境と調和した良好な市街地を形成するため、A地区、B地区の2地区に区分する。</p> <p>A地区は野洲市都市計画マスタープランにおいて「既成市街地隣接部における住環境等の創出」に基づく住居系を中心とした土地利用を図る。</p> <p>B地区は幹線道路沿道区域として、周囲の環境に配慮した商業系を中心とした土地利用を図る。</p>
	地区施設の配置及び規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区内道路については、出来る限り安全で快適な歩行者及び自転車のための街路空間を確保する。</li> <li>A地区では、道路、公園、集会所等をバランスよく配置し、良好な住環境の形成を図る。</li> <li>B地区では、路上駐車のないように駐車場の配置を計画する。</li> <li>計画的に排水を行なうため、調整池を適切に配置する。</li> </ul>
	建築物等の整備方針	<p>地区計画の目標、土地利用の方針に基づき良好な住環境の形成を図り、将来、用途地域が指定された場合においても土地利用に支障がないよう定める。</p> <p>A地区では、建物の用途、容積率、建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建物の高さの最高限度、建物等の形態又は意匠の制限を定める。</p> <p>B地区では、建物の用途、容積率、建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度、建物の高さの最高限度、建物等の形態又は意匠の制限を定める。</p>
	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"> <li>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。</li> <li>周辺環境との調和を図るため、屋外広告物について制限を設ける。</li> <li>地区内の一部に土砂災害警戒区域が含まれているが、土砂の最大堆積厚以上の擁壁等を設置し、安全対策を講じる。</li> </ul>

地区施設の配置及び規模	道 路	幹線道路 幅員：9m 延長：約613m 地区内区画道路 幅員：9m～6m 延長：約1,903m		
	公 園	3箇所 面積：約2,304㎡		
	水 路	水路改修及び新設 面積：約2,277㎡ 延長：約1,010m		
	公共施設用地	集会所用地 面積：約352㎡		
	その他用地	調整池4箇所 面積：約6,889㎡ 帰属対象 市道拡幅 面積：約217㎡ 帰属対象 調整池1箇所 自己管理		
地区の名称	A地区（住宅）		B地区（沿道型）	
	地区の面積		5.7ha	2.3ha
	建築物等の用途の制限	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>戸建て専用住宅（長屋住宅を除く）</li> <li>建築基準法施行令第130条の3に定める兼用住宅（長屋住宅を除く）</li> <li>医療法第1条の2の第2項に定める診療所</li> <li>派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物で建築基準法施行令第130条の4に定めるもの</li> <li>町内会等の地区住民を対象とし、社会教育的な活動あるいは自治会活動の目的の用に供するための公民館、集会所その他これらに類するもの</li> <li>前各号の建築物に付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</li> </ol>	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>事務所、店舗、その他これらに類する用途に供し、その用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡以内のもので、店舗については次に掲げるもの <ol style="list-style-type: none"> <li>日用品の販売を主たる目的とする店舗</li> <li>百貨店、マーケットその他物品の販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行なうものを除く）又は飲食業</li> <li>飲食店、食堂又は喫茶店</li> <li>理髪店、美容院、クリーニング取次店、貸衣装や、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗</li> <li>洋服店、畳屋、建具店、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗</li> <li>自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの。</li> <li>学習塾、華道教室その他これらに類する施設</li> <li>銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗</li> </ol> </li> <li>派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物で建築基準法施行令第130条の4に定めるもの</li> </ol>	

			<p>3. 医療法第1条の2の第2項に定める診療所</p> <p>4. 建築基準法別表第2(る)項第1号、第2号以外の工場で環境を害するおそれがないもの。</p> <p>5. 前各号の建築物に付属するもの</p>
建築物の容積率の最高限度		80%	200%
建築物の建蔽率の最高限度		50%	60%
建築物の敷地面積の最低限度		200㎡	200㎡
壁面の位置の制限	<p>道路境界線、隣地境界線からの建築物の外壁又は、これに代わる柱の面までの距離は、1.0m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。</p> <p>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</p> <p>2. 物置等の用途に供し、軒高が2.3m以下で、かつ床面積が5㎡以内であるもの</p>		
高さの制限	建築物の高さの最高限度	10m	13m
	北側斜線の制限	<p>建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下としなければならない。</p>	
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1. 建築物、門、塀、物置及びカーポート等の色彩及び形態は、周辺の環境及び景観に調和し、良好な住宅地にふさわしいものでなければならない。</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。但し、屋根の基調色については、彩度のみとし、</p>		<p>1. 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。</p>

		<p>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" data-bbox="496 383 967 763"> <thead> <tr> <th data-bbox="496 383 743 465">有彩色 (マンセル値による)</th> <th data-bbox="743 383 858 465">彩度 上限値</th> <th data-bbox="858 383 967 465">明度 下限値</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="496 465 743 595">R・YR・Y (赤・橙・黄色系)の色相</td> <td data-bbox="743 465 858 595">6以下</td> <td data-bbox="858 465 967 595">3以上</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 595 743 725">その他 (緑・青・紫系)の色相</td> <td data-bbox="743 595 858 725">3以下</td> <td data-bbox="858 595 967 725">3以上</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 725 743 763">無彩色</td> <td data-bbox="743 725 858 763">—</td> <td data-bbox="858 725 967 763">3以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>3. 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。</p>	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	
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													
備 考															

「区域は計画図表示のとおり」  
理由書は別紙参照

## 理 由 書

本地区は、野洲市の中心地から東へ約 1.0km に位置し、国道 8 号に接道し、また、既成の市街地と接する地域である。

野洲市都市計画マスタープランの市街地整備・住環境整備方針では、「既成市街地隣接部における住環境等創出」と位置付けている。

また、土地利用方針では、国道 8 号等の幹線道路沿道において、周辺環境との調和や市街地中心部への影響に配慮しつつ商業・サービス施設等を誘導とすると位置づけており、このことから商業地域及び住居地域と2つに分け、周辺環境との調和に配慮しつつ、良好なまちづくりをするため地区計画を決定するものである。

都市計画の策定の経緯の概要

大津湖南都市計画「地区計画」の決定

項 目	時 期	備 考
地権者説明会	平成23年 3月20日 平成24年 3月 4日	小篠原公民館 小篠原公民館
野洲市都市計画審議会	平成25年 1月15日	野洲市役所
野洲市都市計画マスタープラン 改訂議決	平成25年 3月	野洲市都市計画マスタープラン 改訂（地区計画事業説明）
地権者・自治会説明	平成26年12月 7日	小篠原公民館
農林漁業等関係課下協議	平成27年 8月 5日	
野洲市都市計画審議会	平成28年 6月29日	事業進捗状況報告
地権者・自治会説明	平成29年 5月27日	小篠原公民館
野洲市都市計画審議会	平成29年12月19日	野洲市役所
条例に基づく地区計画(案)の公 告・縦覧	平成30年 5月25日	野洲市役所
滋賀県知事事前協議	平成30年 6月	
公告・縦覧法17条縦覧	平成30年 8月 3日～ 平成30年 8月17日	
野洲市都市計画審議会	平成30年 8月27日	
滋賀県知事本協議	平成30年 9月(予定)	
決定告示	平成30年10月 1日(予定)	
建築制限条例制定	平成30年12月(予定)	



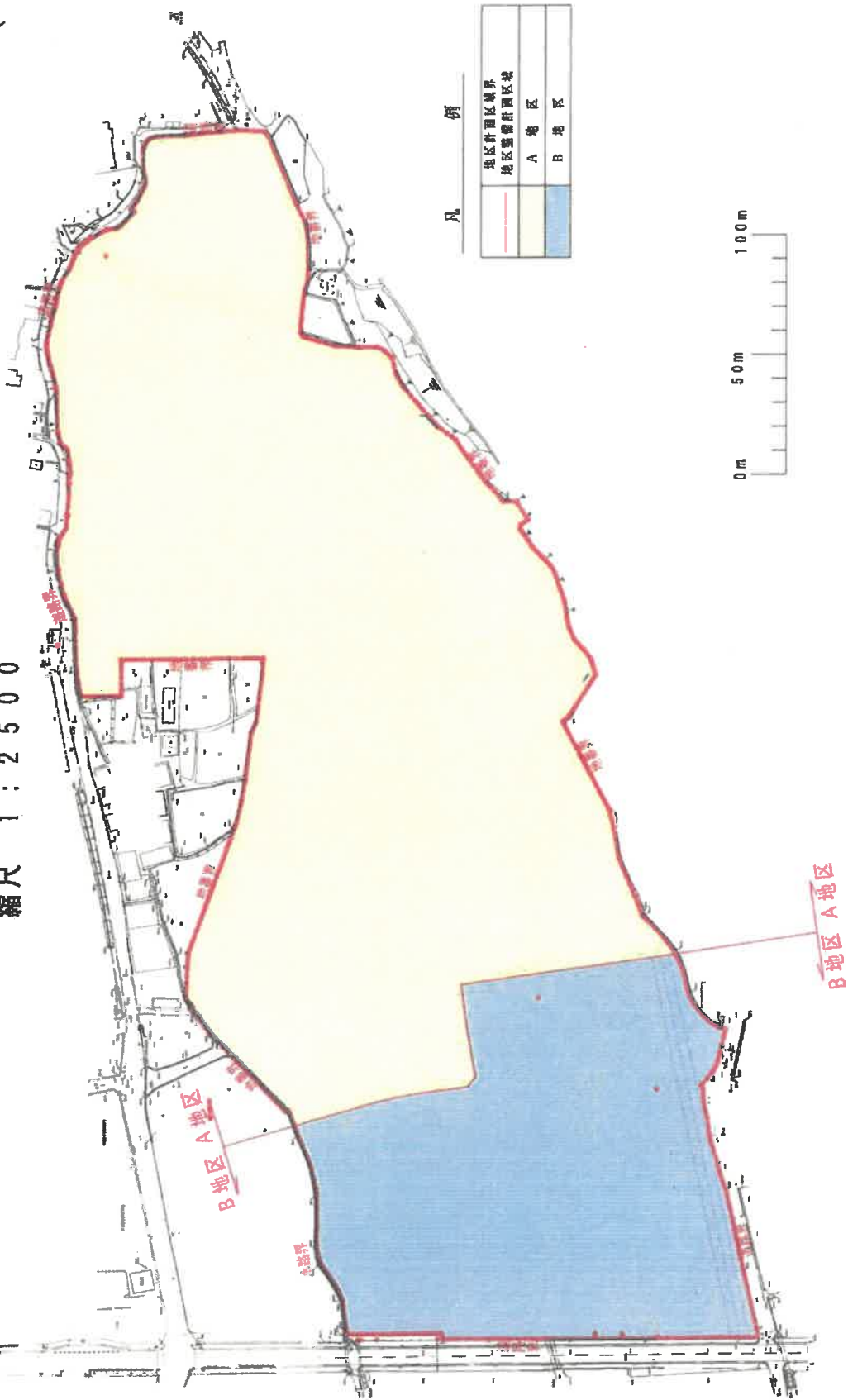




計 画 図

小篠原台地区計画地区図

縮尺 1 : 2 5 0 0



凡 例

	地区計画区域境界
	地区整備計画区域 A 地区
	B 地区

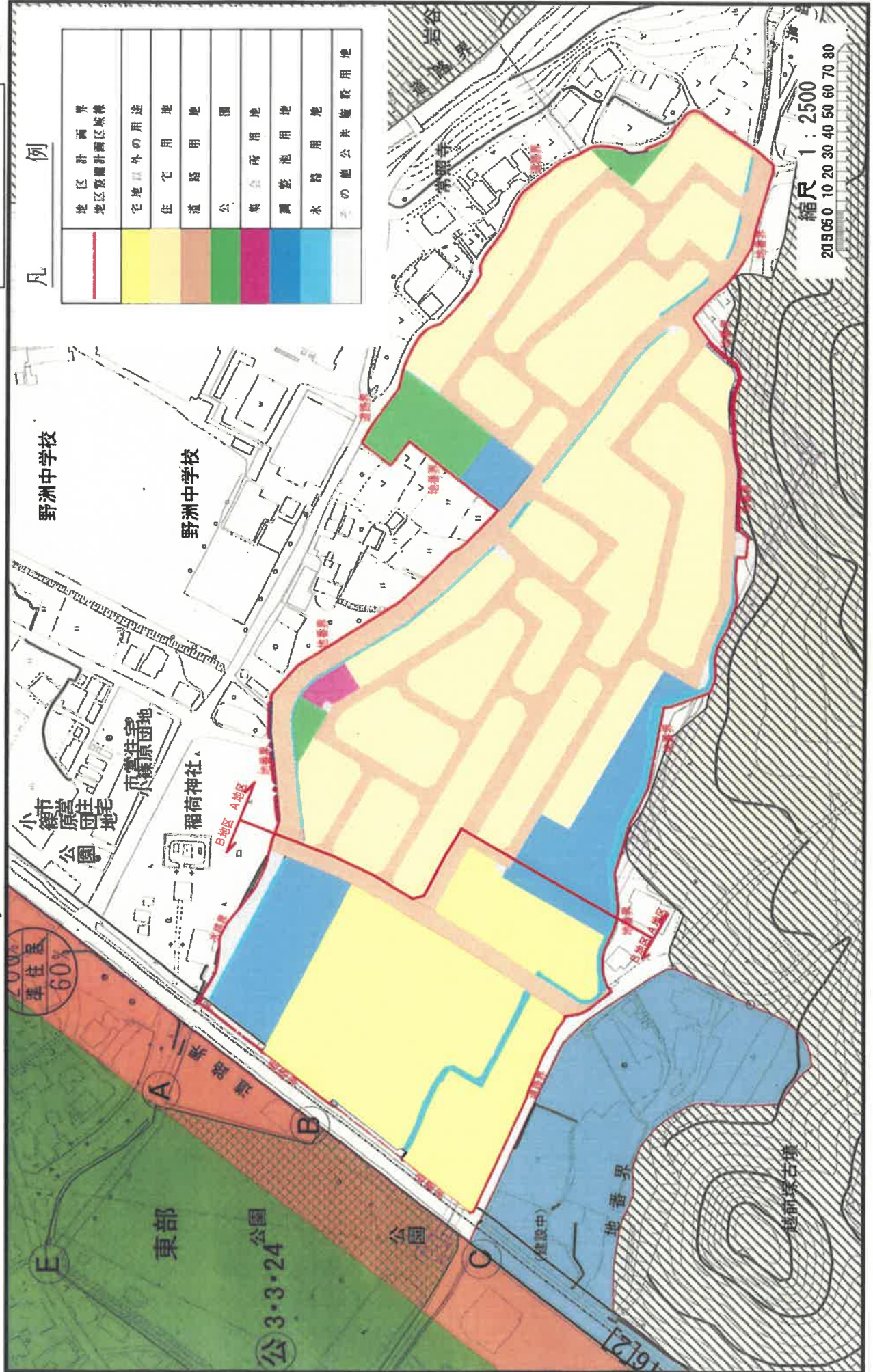




# 計 画 図

凡 例

	地区計画界 地区整備計画区域線
	宅地以外の用途
	住宅用地
	道路用地
	公園
	集会所用地
	調整池用地
	水路用地
	その他公施設用地



縮尺 1 : 2500  
20 30 40 50 60 70 80



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。

平成30年5月25日

野洲市長 山仲



1. 地区計画等の種類及び名称

- (1)種類 地区計画
- (2)名称 小篠原台地区計画

2. 地区を定める土地の区域

野洲市小篠原の一部

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

平成30年5月25日から6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 平成30年 5月25日から

平成30年 6月 8日まで

縦覧者 なし

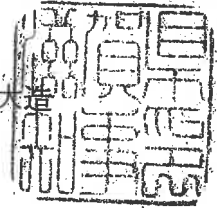
意見書 提出なし

滋 都 計 第 608 号  
平成 30 年(2018 年)7 月 25 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 (回答)

平成30年6月19日付け野都第146号で協議のあった下記地区計画の決定について、異存はありません。

しかし、回答にあたり庁内関係課へ意見照会を行ったところ、別添のとおり意見がありましたので、地区計画の決定についてご留意ください。

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。

記

地区計画名：「小篠原台」地区計画



別添

大津湖南都市計画地区計画の決定について（回答）

地区計画名：「小篠原台」地区計画

意見提出課局室	意見
土木交通部砂防課	・地区計画の一部が、土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域に指定されており、土砂災害の被害が想定されます。計画策定に当たっては、地区計画区域内で土石流に対する対策を検討するなど土砂災害に十分留意してください。





### 3.2 開発区域への影響

#### (1) 1342015 溪流・1342044 溪流

Y4-Y4'断面に着目した場合、土石流によって流出する土砂は、下図の通り地盤高 102.71m 程度の標高から開発区域に流入する。

このため、開発区域への土砂の流入を防止することを目的として、図-15 に示す通り境界（2号調整池）に配置する L 型擁壁の高さを、境界付近の地盤に対して 50cm 嵩上げした（2.1（4）より、土砂の最大堆積深は 10cm）。

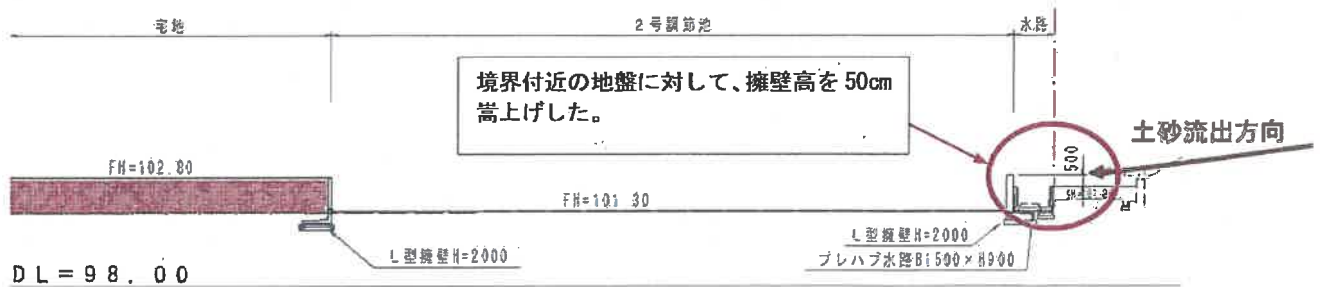


図-15 土砂流入対策（Y4-Y4'断面）

#### (2) 1342009 溪流・1342010 溪流

X1-X1'断面に着目した場合、土石流によって流出する土砂は、下図の通り地盤高 110.90m 程度の標高から開発区域に流入する。

このため、開発区域への土砂の流入を防止することを目的として、図-16 に示す通り造成地の地盤高を、境界付近の地盤に対して 60cm 嵩上げした（2.2（4）・2.3（4）より、土砂の最大堆積深は 26cm）。

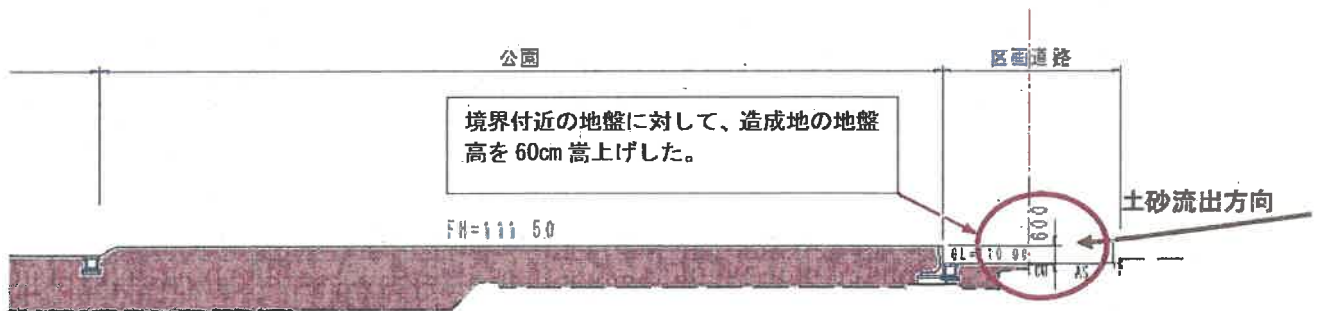


図-16 土砂流入対策（X1-X1'断面）



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。

平成30年8月3日

野洲市長 山仲



1. 都市計画等の種類及び名称
  - (1) 種類 地区計画
  - (2) 名称 「小篠原台」地区計画
2. 都市計画を定める土地の区域  
野洲市小篠原
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  
平成30年8月3日から8月17日まで

## 都市計画法第17条 縦覧結果

縦覧期間 平成30年 8月 3日から

平成30年 8月17日まで

縦覧者 1名

意見書 提出なし