

大津湖南都市計画地区計画の決定(野洲市決定)

都市計画「細流の郷」地区計画を次のように決定する。

1 地区計画の方針

名称		「細流の郷」地区計画
位置		野洲市富波字堤下の一部
面積		約1.8ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、主要地方道大津能登川長浜線に近接し、既成の市街地と接する地域で、大津湖南都市計画区域区分決定以前より工場があった敷地で、現在、市街化調整区域である。</p> <p>また、野洲市都市計画マスタープランでは、本地区を良好な住環境の維持、保全、創出する地域と位置づけている。</p> <p>そこで、地区計画を定め、付近並びに近隣周辺の住宅団地との調和した、良好な住環境の形成を目標とする。</p>
	土地利用の方針	周辺の環境と調和した低層の一戸建て住宅地としての土地利用を図る。
	地区施設の整備方針	<p>本地区に必要な区画道路、公園をバランスよく配置し、良好な住環境の形成を図る。</p> <p>区画内道路、公園、ゴミ置場、集会所等の公共施設は開発事業者及び土地所有者の開発行為に伴い整備する。</p>
	建築物等の整備方針	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るとともに、将来、用途地域が指定された場合においても、土地利用上の支障が生じないよう、建築物等の用途、容積率・建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度について定める。



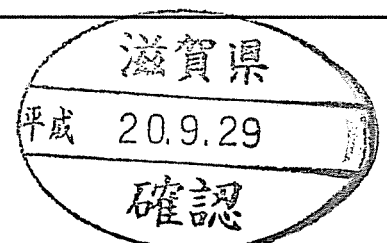
2 地区整備計画

地区整備計画	地区施設の配置 及び規模		道路	区画内道路 幅員 6.0m 延長 約640m	
			公園	1箇所 約 542㎡	
			その他公 共空地	広場等 約200㎡	
	建築物等に関する事項	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> <p>(1) 戸建て専用住宅</p> <p>(2) 延べ面積の2分の1以上を居宅の用に供し、かつ50㎡以下で次に掲げる用途を兼ねるもの。 ① 事務所、日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店 ② 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの ③ 美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合には、その出力が、0.75kW以下のものに限る。)</p> <p>(3) 医療法第1条の2の第2項に定める診療所</p> <p>(4) 巡査派出所、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</p> <p>(5) 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、集会所その他これに類するもの</p> <p>(6) 前各号の建築物に附属するもの</p>		
	建築物の容積率の最高限度	80%			
	建築物の建ぺい率の最高限度	50%			
	建築物の敷地面積の最低限度	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は、境界線からの距離の最低限度は適用しない。</p> <p>(1) 壁面を有しないカーポートで、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>			
	建築物の高さの最高限度	10m			
	建築物などの形態又は意匠の制限	<p>(1) 建築物、門、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、生垣にするなど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) 広告物(広告塔、看板等)は、自己の用に供するもので、デザイン、色彩とも周辺との調和を十分配慮したものであること</p>			
備考					

「区域、地区整備計画の区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由

別添理由書のとおり

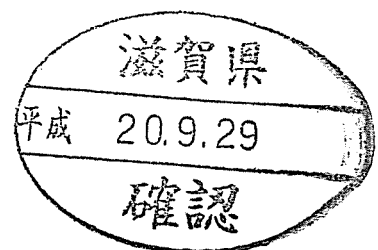


理 由 書

今回の「細流の郷」計画地は、昭和43年頃に製薬会社が操業を開始したが、その後、操業時間、あるいは騒音等が原因の発端となるなど、産業構造の変化等から、工場の操業を断念し撤退された土地である。

その跡地利用については、市としても有効利用したく、野洲市都市計画マスタープランでは、市街地に隣接する地域の立地特性に応じた有効利用を図る方針を示しています。

今回、撤退した理由、近隣の土地利用を考慮し、中ノ池川を挟んで広がる田園の景観と付近の住環境と調和した良好なまちづくりを行うため、さらにそれを維持するために決定するものである。



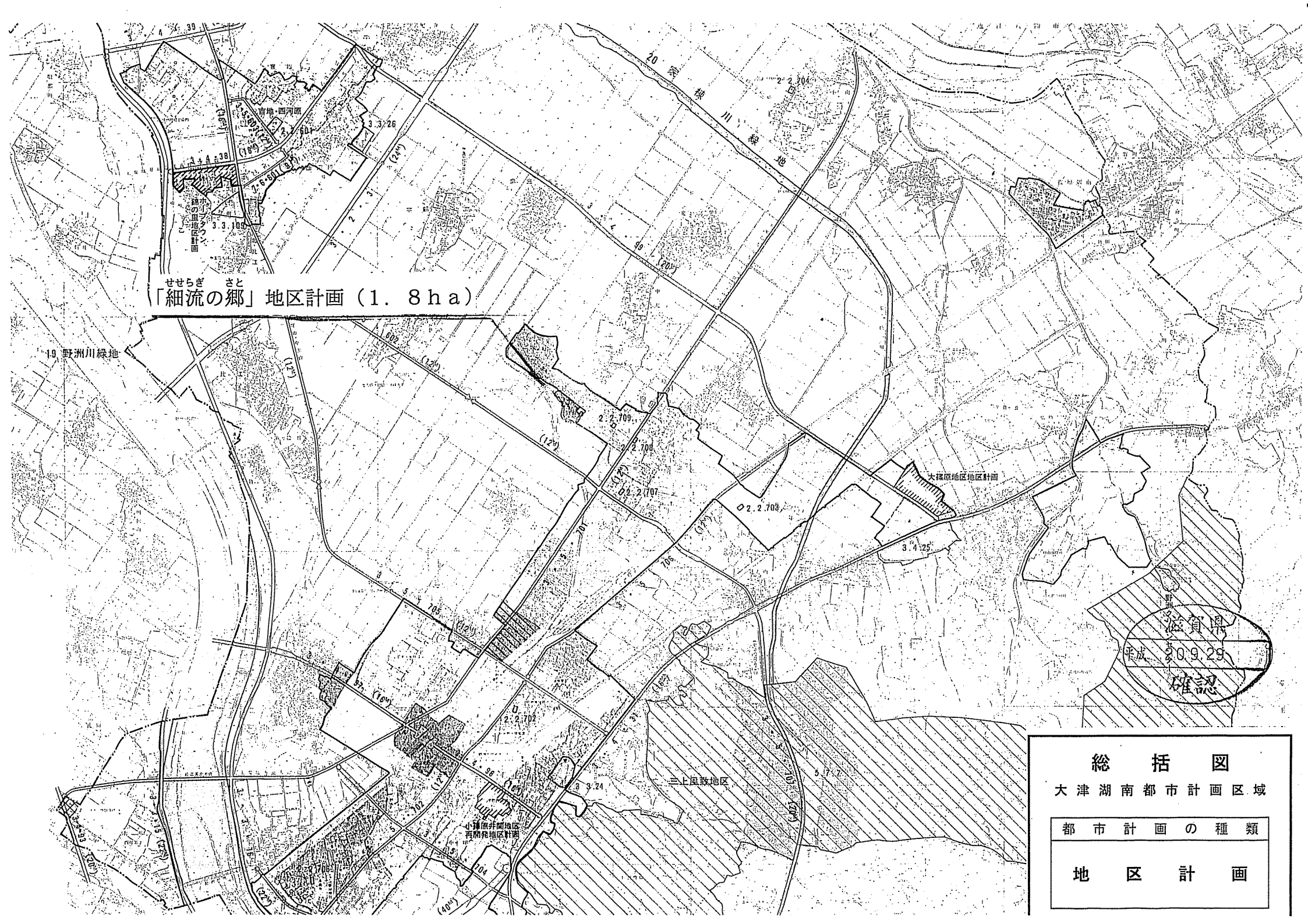
せせらぎ さと
「細流の郷」地区計画 (1.8ha)

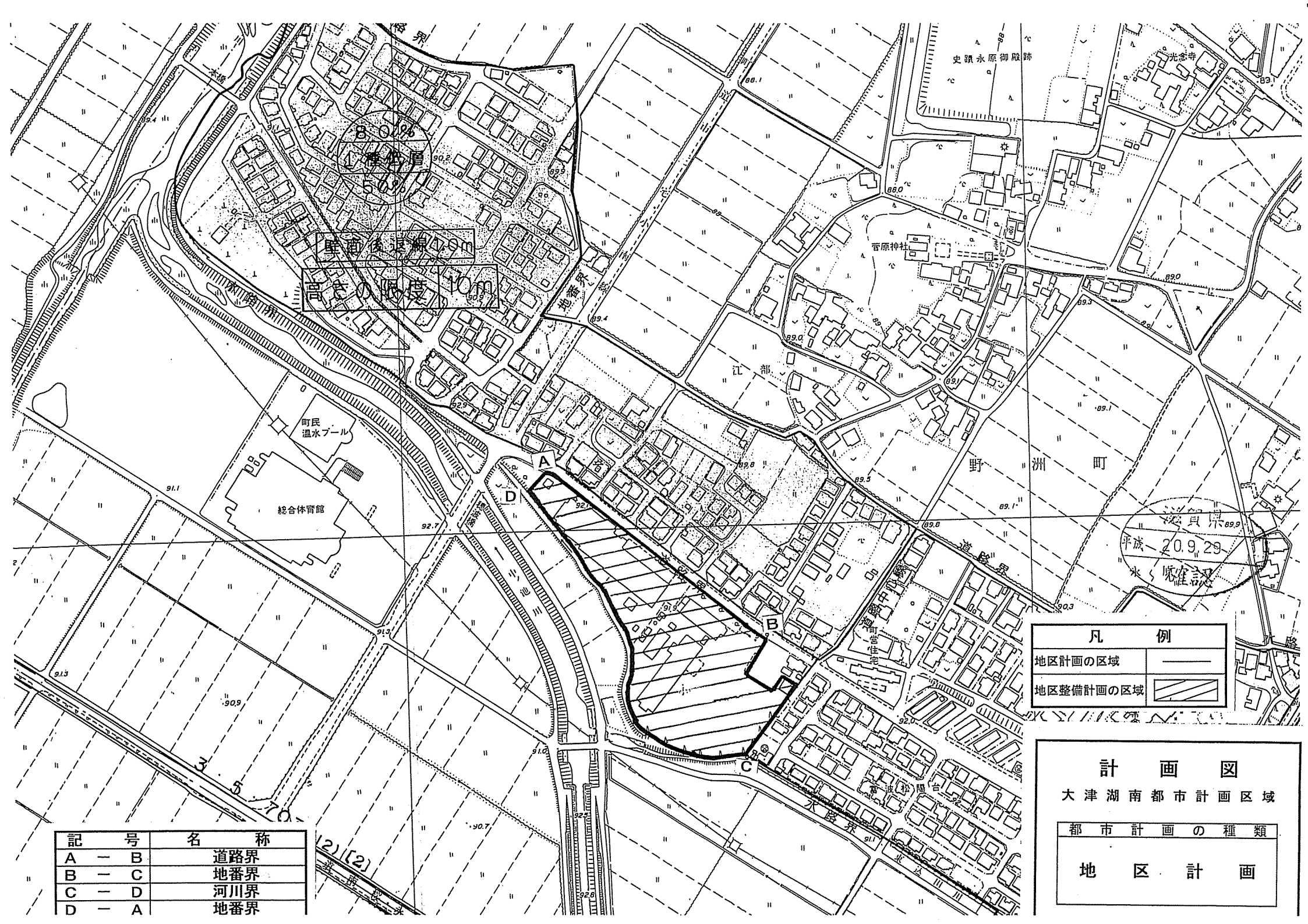
19 野洲川緑地

滋賀県
平成 20.9.29
確認

総括図
大津湖南都市計画区域

都市計画の種類
地区計画





屋頂高最大4.9m
 高さの限度10m

平成 20.9.29
 水 確 認 済

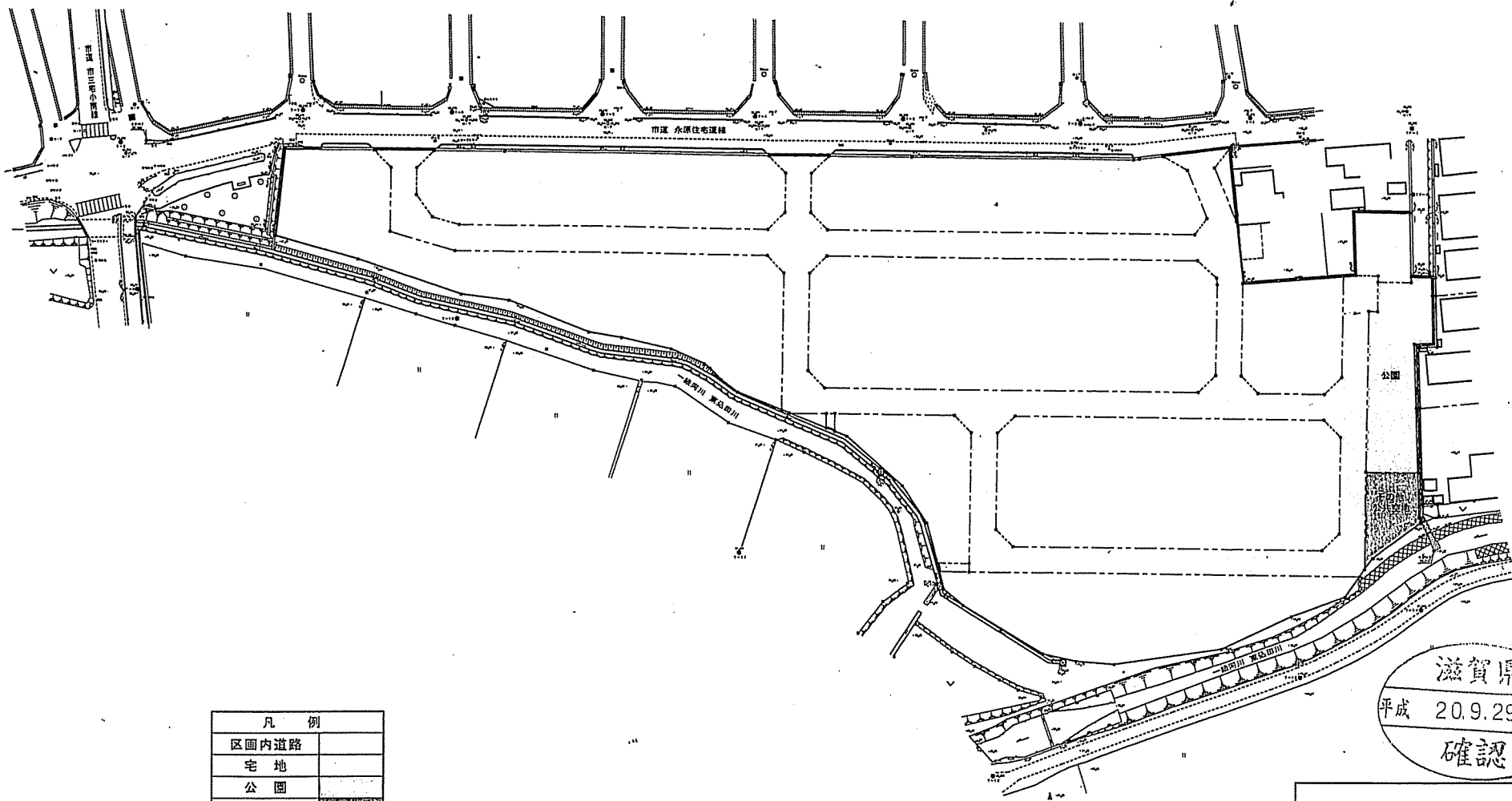
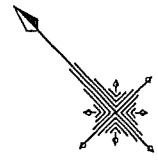
凡 例	
地区計画の区域	
地区整備計画の区域	

計 画 図

大津湖南都市計画区域

都市計画の種類
地 区 計 画

記 号	名 称
A - B	道路界
B - C	地番界
C - D	河川界
D - A	地番界



凡 例	
区画内道路	
宅 地	
公 園	
その他公共空地	

滋賀県
平成 20.9.29
確認

計 画 図

大津湖南都市計画区域

都市計画の種類

地 区 計 画