

資料 2

「ホープタウン錦の里」地区計画変更（案）について

「ホープタウン錦の里」地区計画は、滋賀県住宅供給公社による住宅団地整備に併せて平成10年9月24日に都市計画決定（旧中主町決定）したものです。

今回、本年3月に策定した野洲市立地適正化計画との整合を図るため、「ホープタウン錦の里」地区計画の計画内容について変更するものです。

【現地区計画の概要】

名 称 : 中主町「ホープタウン錦の里」地区計画
都市計画決定 : 平成10年9月24日
面 積 : 約4.3ha（A地区 約4.1ha、B地区 約0.3ha）
総 区 画 数 : 96区画
主な用途制限 : A地区 住居系等、B地区 店舗等

【主な変更理由】

平成29年3月に策定した野洲市立地適正化計画において「ホープタウン錦の里」地区計画のB地区は、都市機能誘導区域に設定しています。この都市機能誘導区域における誘導施設として「診療所」があり、また、今年度、その周辺において居住を誘導していく居住誘導区域の設定を予定しています。

しかし、「ホープタウン錦の里」地区計画のB地区では、建築物の用途制限によって「診療所」や「戸建て専用住宅」が建築できないものとなっています。

このことから、立地適正化計画との整合を図るため、「ホープタウン錦の里」地区計画の計画内容について変更するものです。

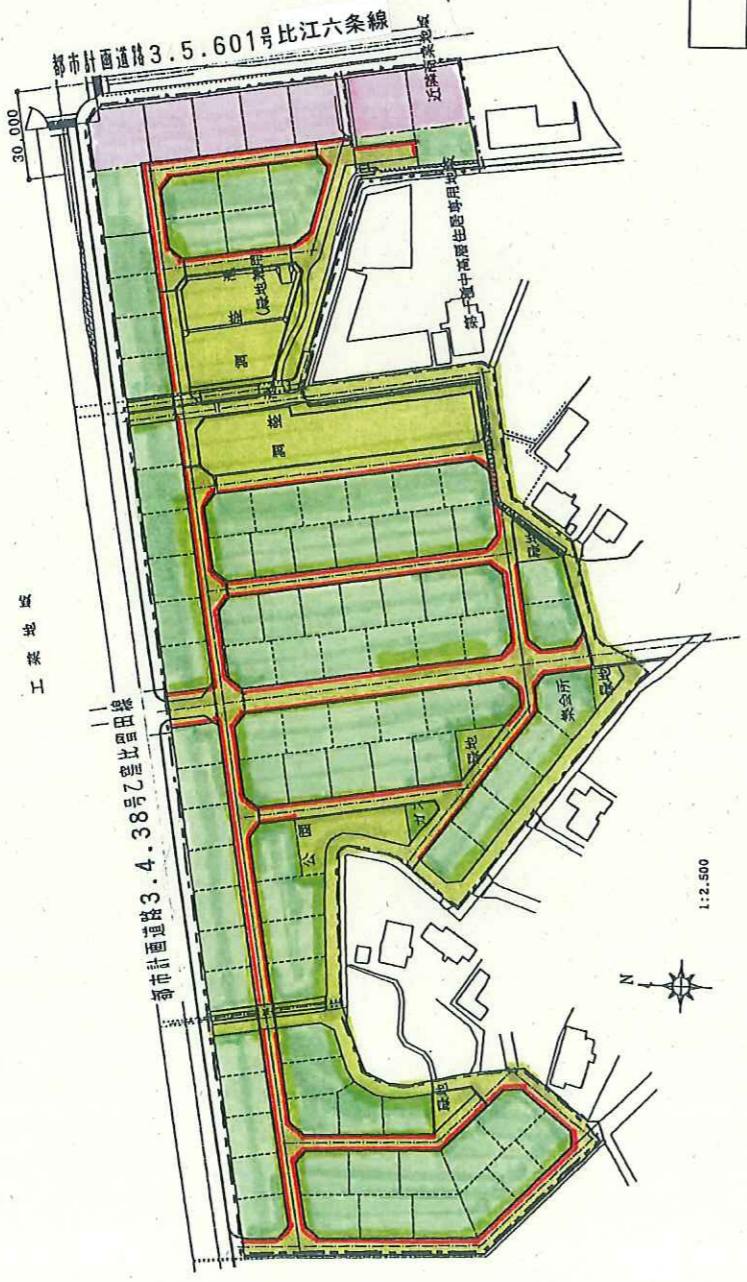
【変更内容】

別紙変更（案）のとおり

【変更の主なスケジュール】

| | | |
|-------|-----|-----------------------|
| 平成29年 | 7月 | 野洲市都市計画審議会 |
| | 8月 | 滋賀県協議等 |
| | 9月 | 野洲市都市計画審議会 |
| | 10月 | 条例に基づく地区計画（変更案）の公告・縦覧 |
| | 11月 | 滋賀県事前協議 |
| | 12月 | 公告・法17条縦覧 |
| 平成30年 | 1月 | 野洲市都市計画審議会 |
| | 2月 | 滋賀県本協議・変更決定告示 |

ホーパタウン錦の里平面図



| 凡 例 | |
|-----|---------|
| --- | 区域界 |
| | A地区 |
| | B地区 |
| — | 前面道路の表示 |

新 旧 対 照 表

変 更 前

| | | | |
|-----------------|-----------|---|---|
| 名称 | | 中主町「ホープタウン錦の里」地区計画 | |
| 位置 | | 中主町乙窪および西河原 | |
| 面積 | | 約4.3ha | |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | 地区計画の目標 | 本地区は、新たに住宅団地の整備がおこなわれる地域である。このため、周辺環境との調和を図りつつ、 <u>中主町総合発展計画</u> に掲げる「 <u>ときめきゆとりを実感できるまちづくり</u> 」がおこなわれ、かつそれが保全されていくことを本地区計画の目標とする。 | |
| | 土地利用の方針 | 都市計画道路3.5.601野洲マイアミ線沿いは、 <u>近隣商業地域の部分は、周辺住民と調和した店舗等の立地を行なう。</u> (B地区) その他の第1種中高層住居専用地域の部分は、緑豊かな周辺土地と調和し、ゆとりと潤いを感じられる一戸建てを主体とした居住環境を創出する。(A地区) | |
| | 地区施設の整備方針 | 区画道路と公園、緑地をバランスよく配置し、地区全体の調和を図る。 | |
| | 建築物等の整備方針 | 建築物の整備方針を、各地区の特性に応じ次のように定める。 (A地区) 一戸建て専用住宅を主体とした良好な居住環境の形成を保つため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態または意匠の制限、かき又はさくの構造の制限について定める。 (B地区) <u>周辺住居と調和のとれた店舗等の立地を図るため</u> 、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態または意匠の制限、かき又はさくの構造の制限について定める。 | |
| 地区配置及び規模 | 道路 | 幅員 3.0m~4.0m (専用自歩道) 約 120m 幅員 6.0m 約 1,123m 幅員 9.0m 約 118m 幅員 12.0m 約 18m 住宅団地外廻線 幅員 4.0m~7.0m 約 449m | 別図に示す |
| | 公園 | 1箇所 約450㎡ | |
| | 緑地 | 4箇所 約490㎡ | |
| 整備計画 | 地区の名称 | A 地区 | B 地区 |
| | 地区の面積 | 約4.1ha | 約0.3ha |
| | 建築物等の用途制限 | 次の各号の一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) 延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ50㎡以下で次に掲げる用途を兼ねるもの。 ①事務所もしくは日用品の販売を主たる目的とする店舗。 ②学習塾、華道教室、その他これらに類するもの。 ③美術品又は工芸品を製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あっては、その出力が0.2キワット以下のものに限る。) | 次の各号の一に該当する建築物以外の建築物は建築してはならない。 <u>(1) 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、1,500㎡以内のもので、店舗については次に掲げるもの。</u> ①物品販売業を営む店舗(専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品および愛玩動物の販売を行なうものを除く。)または飲食店。 ②理髪店、美容院、クリーニング取次店、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗。 |

変 更 後

| | | | |
|-----------------|-----------|---|---|
| 名称 | | 「ホープタウン錦の里」地区計画 | |
| 位置 | | 野洲市乙窪および西河原 | |
| 面積 | | 約4.3ha | |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | 地区計画の目標 | 本地区は、新たに住宅団地の整備がおこなわれる地域である。このため、周辺環境との調和を図りつつ、 <u>野洲市総合計画</u> に掲げる「 <u>にぎわいと活力にあふれた地域</u> 」とし、かつそれが保全されていくことを本地区計画の目標とする。 | |
| | 土地利用の方針 | 都市計画道路3.5.601比江六条線沿いは、 <u>周辺住民と調和した店舗、又は、ゆとりと潤いを感じられる一戸建て等の立地を行なう。</u> (B地区) その他の第1種中高層住居専用地域の部分は、緑豊かな周辺土地と調和し、ゆとりと潤いを感じられる一戸建てを主体とした居住環境を創出する。(A地区) | |
| | 地区施設の整備方針 | 区画道路と公園、緑地をバランスよく配置し、地区全体の調和を図る。 | |
| | 建築物等の整備方針 | 建築物の整備方針を、各地区の特性に応じ次のように定める。 (A地区) 一戸建て専用住宅を主体とした良好な居住環境の形成を保つため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態または意匠の制限、かき又はさくの構造の制限について定める。 (B地区) <u>良好な居住環境の形成及び周辺住居と調和のとれた店舗等の立地を図るため</u> 、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態または意匠の制限、かき又はさくの構造の制限について定める。 | |
| 地区配置及び規模 | 道路 | 幅員 3.0m~4.0m (専用自歩道) 約 120m 幅員 6.0m 約 1,123m 幅員 9.0m 約 118m 幅員 12.0m 約 18m 住宅団地外廻線 幅員 4.0m~7.0m 約 449m | 別図に示す |
| | 公園 | 1箇所 約450㎡ | |
| | 緑地 | 4箇所 約490㎡ | |
| 整備計画 | 地区の名称 | A 地区 | B 地区 |
| | 地区の面積 | 約4.1ha | 約0.3ha |
| | 建築物等の用途制限 | 次の各号の一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) 延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ50㎡以下で次に掲げる用途を兼ねるもの。 ①事務所もしくは日用品の販売を主たる目的とする店舗。 ②学習塾、華道教室、その他これらに類するもの。 ③美術品又は工芸品を製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あっては、その出力が0.2キワット以下のものに限る。) | 次の各号の一に該当する建築物以外の建築物は建築してはならない。 <u>(1) 戸建て専用住宅</u> <u>(2) 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、1,500㎡以内のもので、店舗については次に掲げるもの。</u> ①物品販売業を営む店舗(専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品および愛玩動物の販売を行なうものを除く。)または飲食店。 ②理髪店、美容院、クリーニング取次店、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗。 |

変更前

変更後

(3)医療法第1条の2の第2項に定める診療所。
 (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。
 (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。
 (6) 地区住宅内に供給するための、液化石油ガス（プロパンガス）容器の貯蔵施設。
 「液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律」（昭和42年法律第149号）ならびに「液化石油ガス保安規則」（昭和41年通商産業省令第52号）に適合した施設であること。
 (7) 前各号の建築物に付属するもの。

③洋服屋、自転車屋、家電製品器具その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キワット以下のものに限る。）
 ④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、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キワット以下のものに限る。）
 ⑤学習塾、華道教室その他これらに類する施設。
 ⑥銀行の支店、損害保険代理店、宅地取引業を営む店舗。

(2) 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。
 (3) (1) のものと兼用する住宅、及び共同住宅（2階以上の部分を共同住宅の用途に供するものに限る。）
 (4) 前各号の建築物に付属するもの。

建築物の敷地の最低限度 200㎡

壁面の位置の制限
 1. 全面道路（別図に示す。）敷地境界線から建築物の外壁またはこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は1.5mとする。
 2. 隣地境界線からの建築物の外壁またはこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は1.0mとする。
 3. 第1項および第2項に規定する距離にある建築物等が次の各号の1つに該当する場合は、前二項の規定は適用しない。
 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。
 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。
 ③外壁またはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。

建築物の高さの最高限度
 建築物などの敷地地盤面からの高さは、それぞれ次の高さを超えてはならない。なお、敷地地盤高は盛土等して当初の地盤面を著しく変更してはならない。
 12m

(3)医療法第1条の2の第2項に定める診療所。
 (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。
 (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。
 (6) 地区住宅内に供給するための、液化石油ガス（プロパンガス）容器の貯蔵施設。
 「液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律」（昭和42年法律第149号）ならびに「液化石油ガス保安規則」（昭和41年通商産業省令第52号）に適合した施設であること。
 (7) 前各号の建築物に付属するもの。

③洋服屋、自転車屋、家電製品器具その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キワット以下のものに限る。）
 ④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、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キワット以下のものに限る。）
 ⑤学習塾、華道教室その他これらに類する施設。
 ⑥銀行の支店、損害保険代理店、宅地取引業を営む店舗。

⑦美術品又は工芸品を製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あっては、その出力が0.2キワット以下のものに限る。）

⑧医療法第1条の2の第2項に定める診療所。
 (3) 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。
 (4) (2) のものと兼用する住宅、及び共同住宅（2階以上の部分を共同住宅の用途に供するものに限る。）
 (5) 前各号の建築物に付属するもの。

建築物の敷地の最低限度 200㎡

壁面の位置の制限
 1. 全面道路（別図に示す。）敷地境界線から建築物の外壁またはこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は1.5mとする。
 2. 隣地境界線からの建築物の外壁またはこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は1.0mとする。
 3. 第1項および第2項に規定する距離にある建築物等が次の各号の1つに該当する場合は、前二項の規定は適用しない。
 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。
 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。
 ③外壁またはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。

建築物の高さの最高限度
 建築物などの敷地地盤面からの高さは、それぞれ次の高さを超えてはならない。なお、敷地地盤高は盛土等して当初の地盤面を著しく変更してはならない。
 12m

変更前

変更後

| | | | |
|--|------------------------|--|---|
| | <p>建築物などの形態又は意匠の制限</p> | <p>1. 建築物、門、塀、物置およびカーポート等の色彩および形態は周辺の環境に調和し、かつ良好な住宅地にふさわしいものでなければならない。 2. 建築物の屋根は勾配屋根とし、屋根勾配は3/10以上であること。 3. 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に配慮したものであること。</p> | <p>1. 建築物、門、塀、物置およびカーポート等の色彩および形態は周辺の環境に調和し、かつ良好な住宅地にふさわしいものでなければならない。 2. 建築物の屋根は勾配屋根とし、屋根勾配は3/10以上であること。 3. 広告物（広告塔、看板等）は自己の用に供するもので、設置場所によってデザイン、色彩とも周辺との調和を十分に配慮したものであること。</p> |
| | <p>かき又はさくの構造の制限</p> | <p>敷地の境界に面してかき又はさくを設置する場合は次のとおりとする。 （1）生け垣またはフェンス（パイプ、ネット等で見通しを妨げないもの）とし、土塀、板塀、ブロック塀等は設置しない。ただし、次の各号に該当する場合はこの限りでない。 ①生け垣またはフェンスの基礎で高さが敷地地盤面から40cm以下であるもの。 ②道路との境界に面して設置する門柱、門扉に類するもの。 ③道路に面する土止め擁壁等で道路面から70cm以下であるもの。 （2）かき又はさくの敷地地盤面からの高さの上限は1.2mとする。ただし、都市計画道路3.4.38号乙窪比留田線に接する部分はこの限りでない。 （3）道路との境界に面してフェンスを設置する場合は、土止め擁壁等とフェンスの基礎の高さの合計が道路面から70cmを超えないものとし、設置するフェンスと同程度の高さの植樹帯を設ける。</p> | |

| | | | |
|--|------------------------|--|---|
| | <p>建築物などの形態又は意匠の制限</p> | <p>1. 建築物、門、塀、物置およびカーポート等の色彩および形態は周辺の環境に調和し、かつ良好な住宅地にふさわしいものでなければならない。 2. 建築物の屋根は勾配屋根とし、屋根勾配は3/10以上であること。 3. 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に配慮したものであること。</p> | <p>1. 建築物、門、塀、物置およびカーポート等の色彩および形態は周辺の環境に調和し、かつ良好な住宅地にふさわしいものでなければならない。 2. 建築物の屋根は勾配屋根とし、屋根勾配は3/10以上であること。 3. 広告物（広告塔、看板等）は自己の用に供するもので、設置場所によってデザイン、色彩とも周辺との調和を十分に配慮したものであること。</p> |
| | <p>かき又はさくの構造の制限</p> | <p>敷地の境界に面してかき又はさくを設置する場合は次のとおりとする。 （1）生け垣またはフェンス（パイプ、ネット等で見通しを妨げないもの）とし、土塀、板塀、ブロック塀等は設置しない。ただし、次の各号に該当する場合はこの限りでない。 ①生け垣またはフェンスの基礎で高さが敷地地盤面から40cm以下であるもの。 ②道路との境界に面して設置する門柱、門扉に類するもの。 ③道路に面する土止め擁壁等で道路面から70cm以下であるもの。 （2）かき又はさくの敷地地盤面からの高さの上限は1.2mとする。ただし、都市計画道路3.4.38号乙窪比留田線に接する部分はこの限りでない。 （3）道路との境界に面してフェンスを設置する場合は、土止め擁壁等とフェンスの基礎の高さの合計が道路面から70cmを超えないものとし、設置するフェンスと同程度の高さの植樹帯を設ける。</p> | |

「区域は、計画図表示のとおり」

「区域は、計画図表示のとおり」

理由

中主町「ホープタウン錦の里」住宅団地開発事業にあたり、良好なまちづくりがおこなわれ、さらにそれを維持するために決定する。