

大津湖南都市計画地区計画の計画書（素案）

（野洲市決定）

野洲市

平成 29 年 12 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 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	<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"> ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 計画的に排水を行なうため、調整池を適切に配置する。
	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、建ぺい率の最高限度、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"> ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。

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2,384㎡ 延長：約1,062m		
	公共施設用地	集会所用地 面積：約352㎡		
	その他用地	調整池3箇所 面積：約7,010㎡ 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	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 住宅（長屋住宅を除く） 2. 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） 3. 医療法第1条の2の第2項に定める診療所 4. 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会活動の目的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 6. 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	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 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10,000㎡以内のもので、店舗については次に掲げるもの ①日用品の販売を主たる目的とする店舗 ②百貨店、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）または飲食業 ③飲食店、食堂又は喫茶店 ④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 ⑤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 ⑥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。 ⑦学習塾、華道教室その他これらに類する施設 ⑧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 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. 医療法第1条の2の第2項に定める	

			診療所 4. 建築基準法別表第2(と)項第2号、第3号以外の工場で環境を害するおそれがないもの。 5. 前各号の建築物に付属するもの
建築物の容積の最高限度		80%	200%
建築物の建ぺい率の最高限度		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または、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. 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1.50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>	
	道路斜線の制限	<p>建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.50を乗じて得たものに以下としなければならない。</p>	

	<p>建築物等の形態又は意匠の制限</p>	<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、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、この限りでない。</p> <table border="1" data-bbox="497 775 967 1155"> <thead> <tr> <th data-bbox="497 775 738 860">有彩色 (マンセル値による)</th> <th data-bbox="738 775 855 860">彩度</th> <th data-bbox="855 775 967 860">明度</th> </tr> <tr> <td></td> <th data-bbox="738 860 855 987">上限値</th> <th data-bbox="855 860 967 987">下限値</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="497 860 738 987">R・YR・Y (赤・橙・黄色系)の色相</td> <td data-bbox="738 860 855 987">6以下</td> <td data-bbox="855 860 967 987">3以上</td> </tr> <tr> <td data-bbox="497 987 738 1115">その他 (緑・青・紫系)の色相</td> <td data-bbox="738 987 855 1115">3以下</td> <td data-bbox="855 987 967 1115">3以上</td> </tr> <tr> <td data-bbox="497 1115 738 1155">無彩色</td> <td data-bbox="738 1115 855 1155">—</td> <td data-bbox="855 1115 967 1155">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	明度		上限値	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	<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>
有彩色 (マンセル値による)	彩度	明度																
	上限値	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。

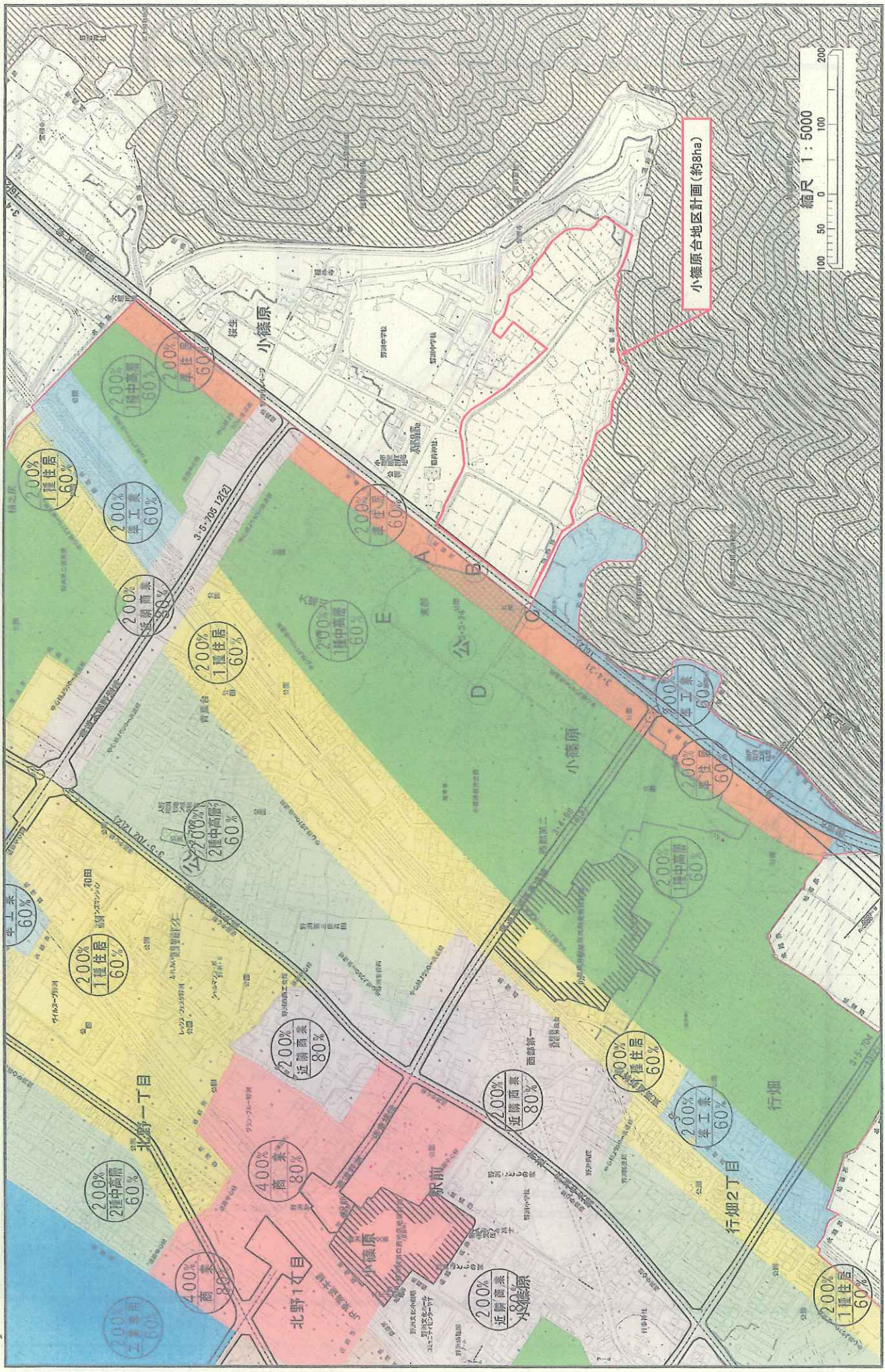
また、土地利用方針では、国道 8 号等の幹線道路沿道において、周辺環境との調和や市街地中心部への影響に配慮しつつ商業・サービス施設等を誘導とすると位置づけており、このことから商業地域及び住居地域と2つに分け、周辺環境との調和に配慮しつつ、良好なまちづくりをするため地区計画を決定するものである。

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

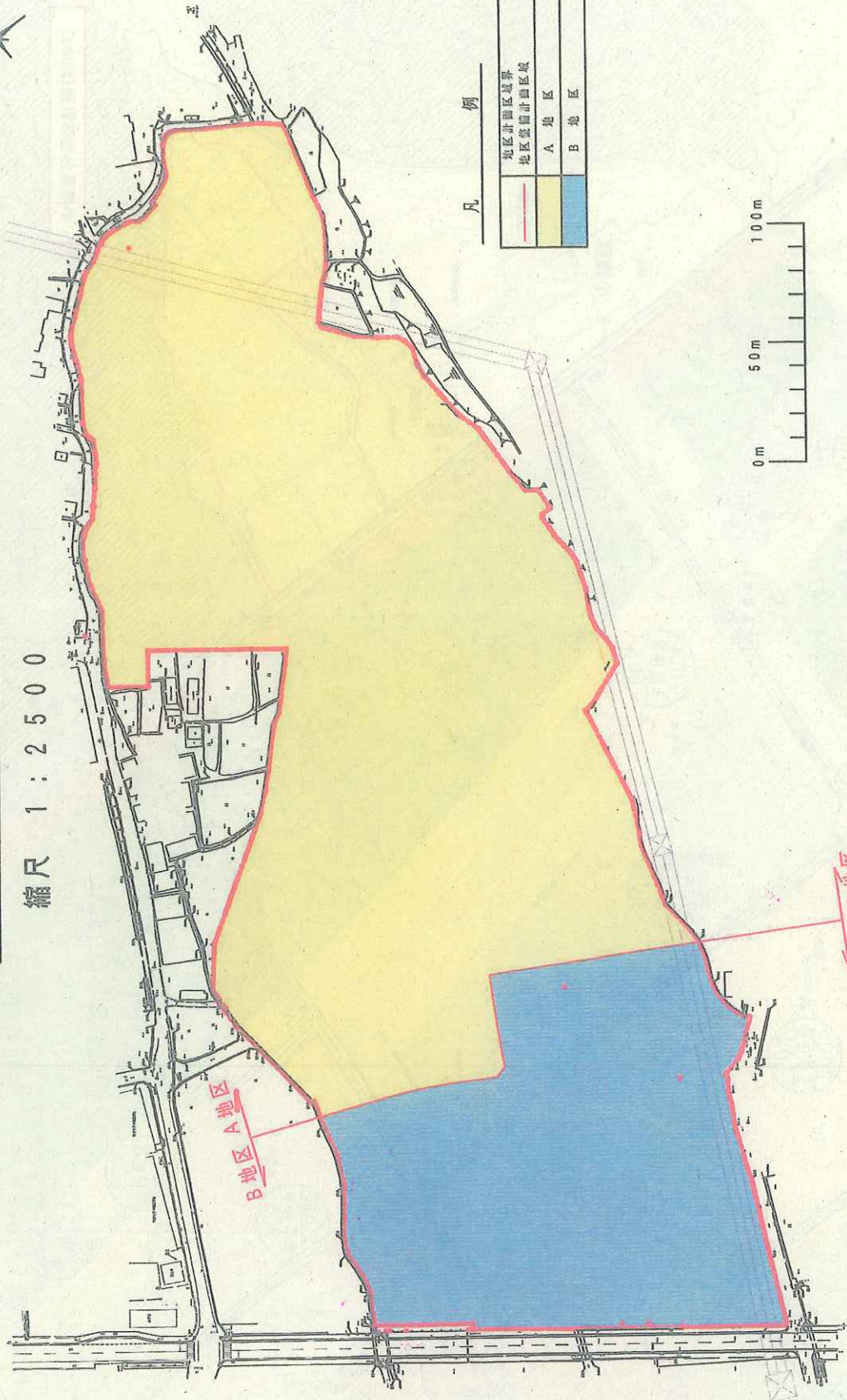
項 目	時 期	備 考
地権者説明会	平成23年 3月20日 平成24年 3月 4日	小篠原公民館 小篠原公民館
野洲市都市計画審議会	平成25年 1月15日	
野洲市都市計画マスタープラン 改訂議決	平成25年 3月	野洲市都市計画マスタープラン 改訂（地区計画事業説明）
地権者・自治会説明	平成26年12月 7日	小篠原公民館
農林漁業等関係課下協議	平成27年 8月 5日	
野洲市都市計画審議会	平成28年 6月29日	事業進捗状況報告
地権者・自治会説明	平成29年 5月27日	小篠原公民館
野洲市都市計画審議会	平成29年12月19日	予定
条例に基づく地区計画(案)の公 告・縦覧	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

総括図



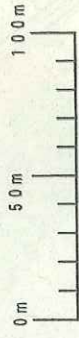
小篠原台地区計画地区図

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



B地区 A地区

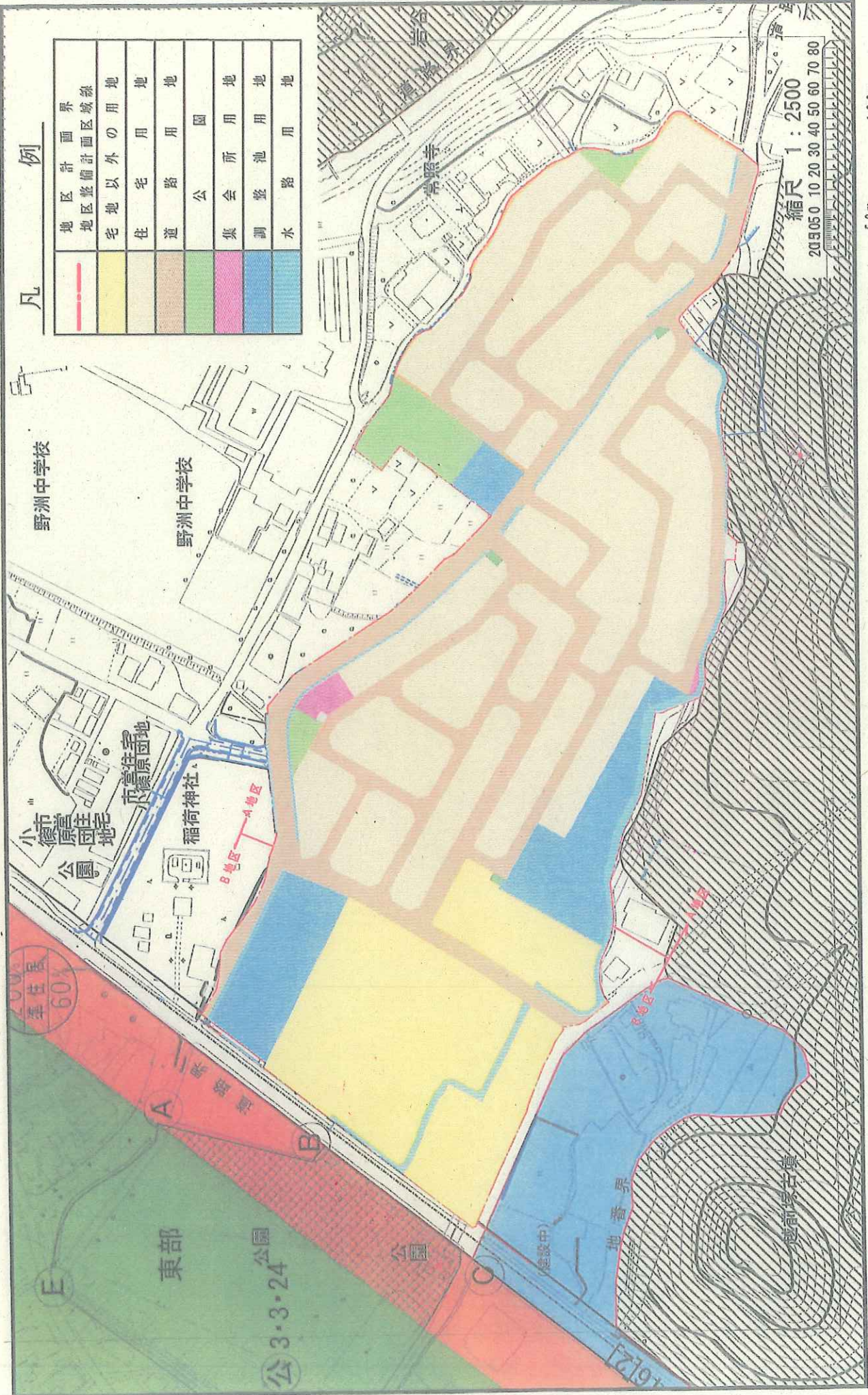
B地区 A地区

計画面図



凡例

	地区計画面界
	地区整備計画面区域線
	宅地以外用地
	住宅用地
	道路用地
	公園
	集会所用地
	調整池用地
	水路用地



縮尺 1:2500
20 50 60 70 80

0m 50m 100m