

大津湖南都市計画地区計画の計画書

(野洲市決定)

野洲市

令和2年1月

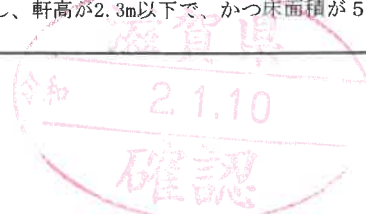


地区計画書

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		<p>本地区は、野洲市都市計画マスタープラン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地域である。</p> <p>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標とする。</p>
	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	<p>閑静な落ち着いた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を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。</p>
		地区施設の整備の方針	<p>良好な市街地環境の形成を図るため、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。</p>
		建築物等の整備の方針	<p>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、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。</p>
		その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>(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、屋外広告物について制限を設ける。</p>
地区施設の配置及び規模	道路	区画道路	幅員6.0m 延長 約 360m
	公園	1箇所	面積 約 330㎡
	調整池	1箇所	面積 約1,180㎡ 容積 約530 t
	その他公共空地用地	水路	延長 約 440m
地区整備計画	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。 (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</p>
		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	200㎡ 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	<p>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5㎡以内であるもの</p>



地区整備計画	建築物の高さの最高限度	10m														
	建築物等の形態若しくは意匠の制限	<p>(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。</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。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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">有彩色 (マンセル値による)</th> <th>彩度</th> <th>明度</th> </tr> <tr> <th>上限値</th> <th>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> <p>(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ない。また、野洲市屋外広告物条例の定める基準とする。</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
	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														
かき若しくはさくの構造の制限	<p>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。</p> <p>(1) 高さは1.5m以下のものとする。</p> <p>(2) 構造は縦格子フェンス等透視可能なもの（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。</p>															
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29日	県都市計画課
建築制限条例制定	令和元年12月25日	
決定告示	令和2年 1月10日	



理 由 書

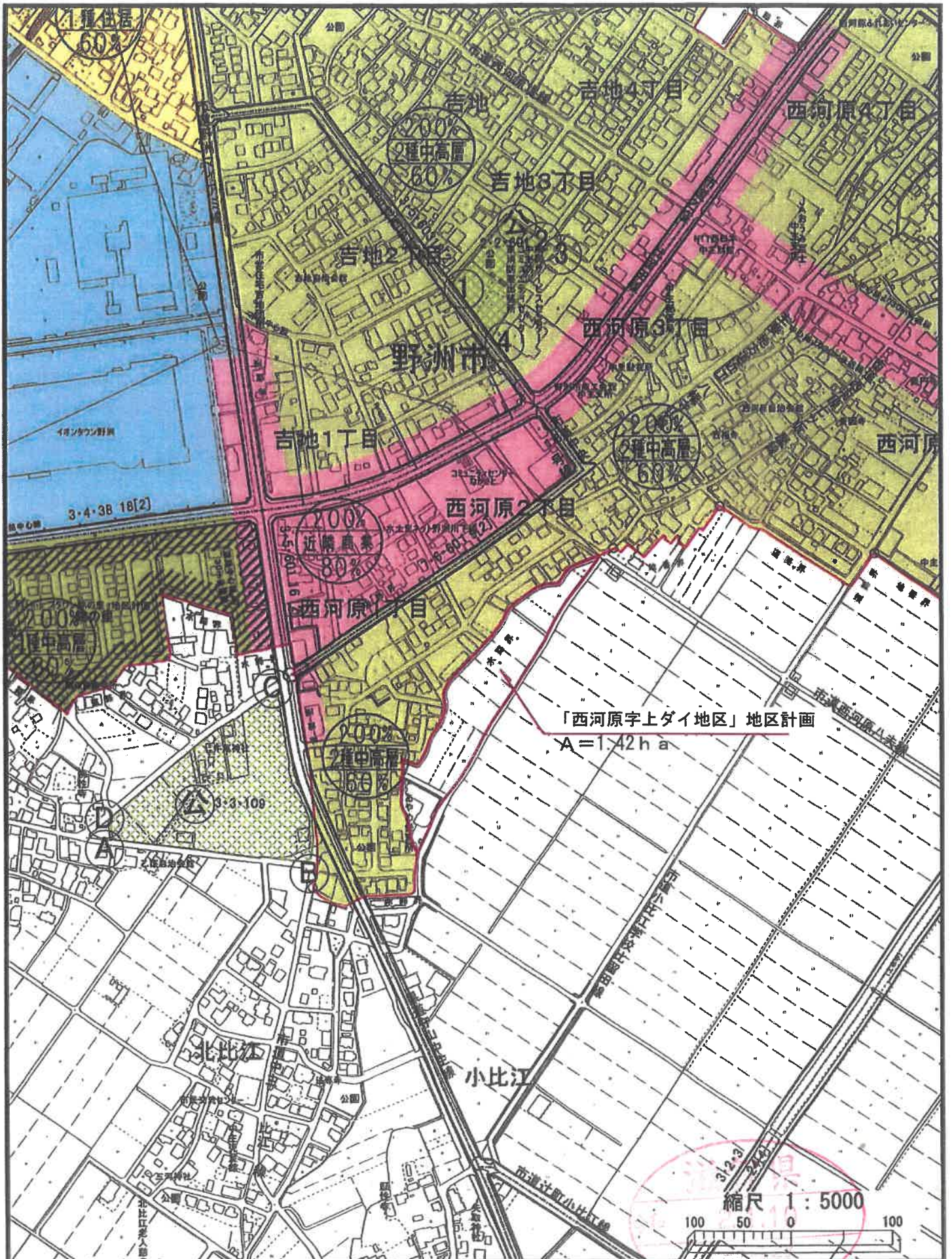
本地区は、北部市街地拠点の北部合同庁舎をはじめとする公共施設から約 500m の圏内に位置し、既成市街地に隣接している地域です。

野洲市都市計画マスタープラン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。



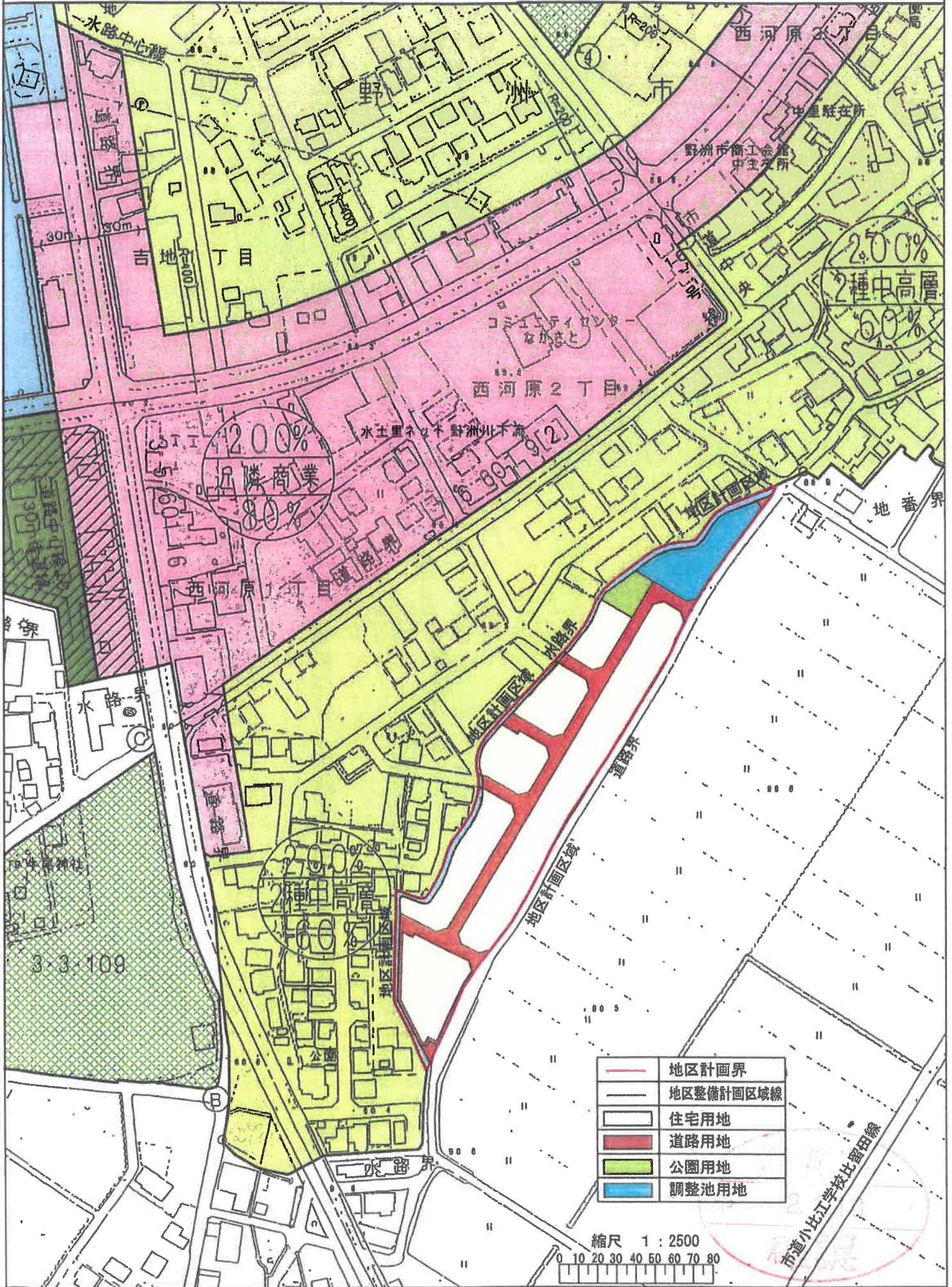
「西河原字上ダイ地区」地区計画 総括図

S=1:5000



「西河原字上ダイ地区」地区計画

S=1:2500



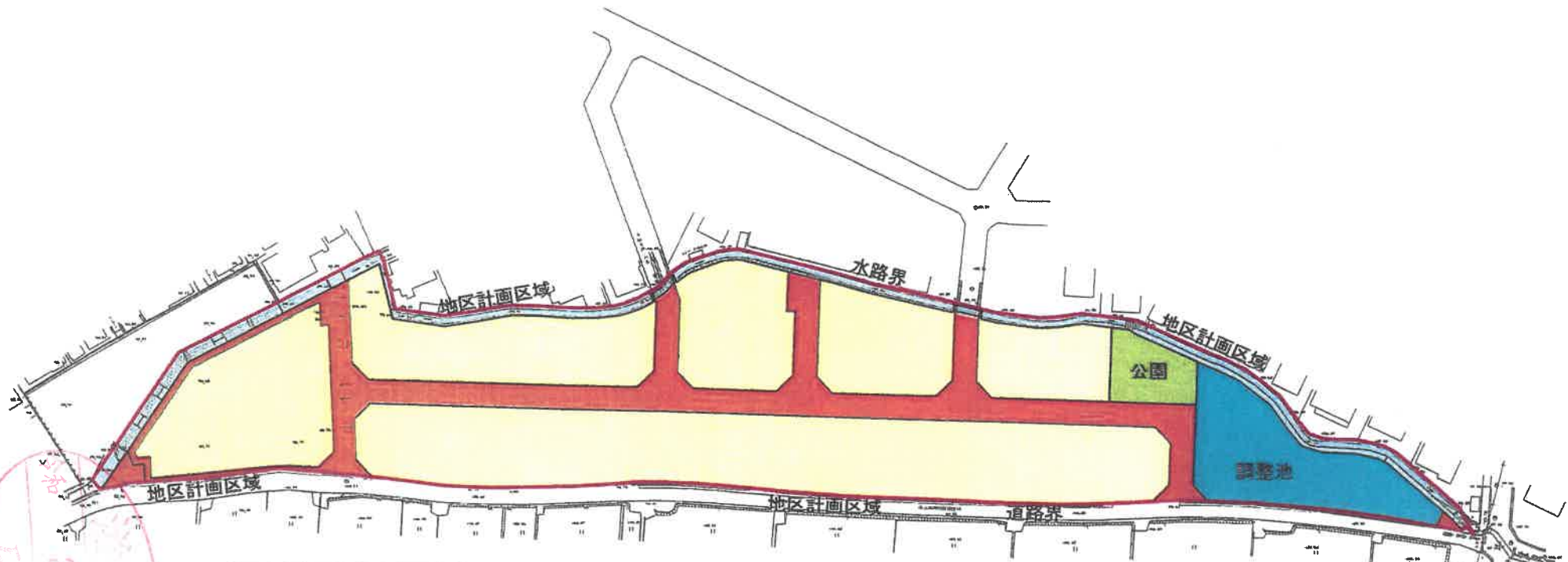
	地区計画界
	地区整備計画区域線
	住宅用地
	道路用地
	公園用地
	調整池用地



市道小比江学校比器田線

「西河原字上ダイ地区」地区計画図

S=1:1500



	地区計画界
	地区整備計画区域線
	住宅用地
	道路用地
	公園用地
	調整池用地
	水路用地

計 画 図
大津湖南都市計画区域
計画区域の種類
地区計画

2.1.10
賀 賀 県
確 認