

大津湖南都市計画地区計画の変更計画書

(野洲市決定)

野洲市

平成30年5月



大津湖南都市計画地区計画の変更（野洲市 決定）
 都市計画主町「ホープタウン錦の里」地区計画を次のように変更する。

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、野洲市総合計画に掲げる「にぎわいと活力にあふれた地域」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、周辺住居と調和した店舗、又は、ゆとりと潤いを感じられる戸建て専用住宅等の立地を行なう。(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戸建て専用住宅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) 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、建築物等の用途の制限、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) 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、建築物等の用途の制限、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	地区施設の配置及び規模	道路 幅員 3.0m～4.0m (専用自歩道) 約 120m	別図に示す	
		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				
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	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	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) 住宅 (長屋住宅を除く) (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。) (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	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) 住宅 (2) 共同住宅 (3) 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。 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。 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。)

	<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(7) 前各号の建築物に付属するもの。</p>	<p>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 キロワット以下のものに限る。）。</p> <p>⑤学習塾、華道教室その他これらに類する施設。</p> <p>⑥銀行の支店、損害保険代理店、宅地取引業を営む店舗。</p> <p>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 0.75 キロワット以下のものに限る。）</p> <p>⑧医療法第 1 条の 2 の第 2 項に定める診療所。</p> <p>(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。</p> <p>(5) (3) 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。）。</p> <p>(6) 前各号の建築物に付属するもの。</p>
建築物の敷地の最低限度	200㎡	200㎡
壁面の位置の制限	<p>1. 前面道路（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。</p> <p>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。</p> <p>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。</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> <p>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。</p>	
建築物の高さの最高限度	<p>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。</p>	
	12m	15m
建築物などの形態又は意匠の制限	<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。</p> <p>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。</p> <p>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>	
かき又はさくの構造の制限	<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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	

			(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。
--	--	--	---

「区域は、計画図表示のとおり」

理由 別紙参照

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」の変更

項 目	時 期	備 考
地権者協議	平成28年12月14日	野洲市役所
錦の里自治会長協議	平成29年 3月13日	錦の里自治会館
地権者説明	平成29年 6月30日	個別説明（各戸訪問）
錦の里自治会（役員）説明会	平成29年 7月 1日	錦の里自治会館
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	平成29年 9月 6日	滋賀県庁
野洲市都市計画審議会	平成29年 9月28日	野洲市役所
錦の里自治会回覧	平成29年11月	
条例に基づく地区計画（変更案）の公告・縦覧	平成29年12月1日	野洲市役所
	平成29年12月14日	
滋賀県知事事前協議	平成30年 1月23日	滋賀県庁
公告・法第17条縦覧	平成30年 3月 1日	野洲市役所
	平成30年 3月15日	
野洲市都市計画審議会	平成30年 3月28日	野洲市役所
滋賀県知事本協議	平成30年 4月18日	滋賀県庁
変更決定告示	平成30年 5月 1日	野洲市役所

変 更 理 由 書

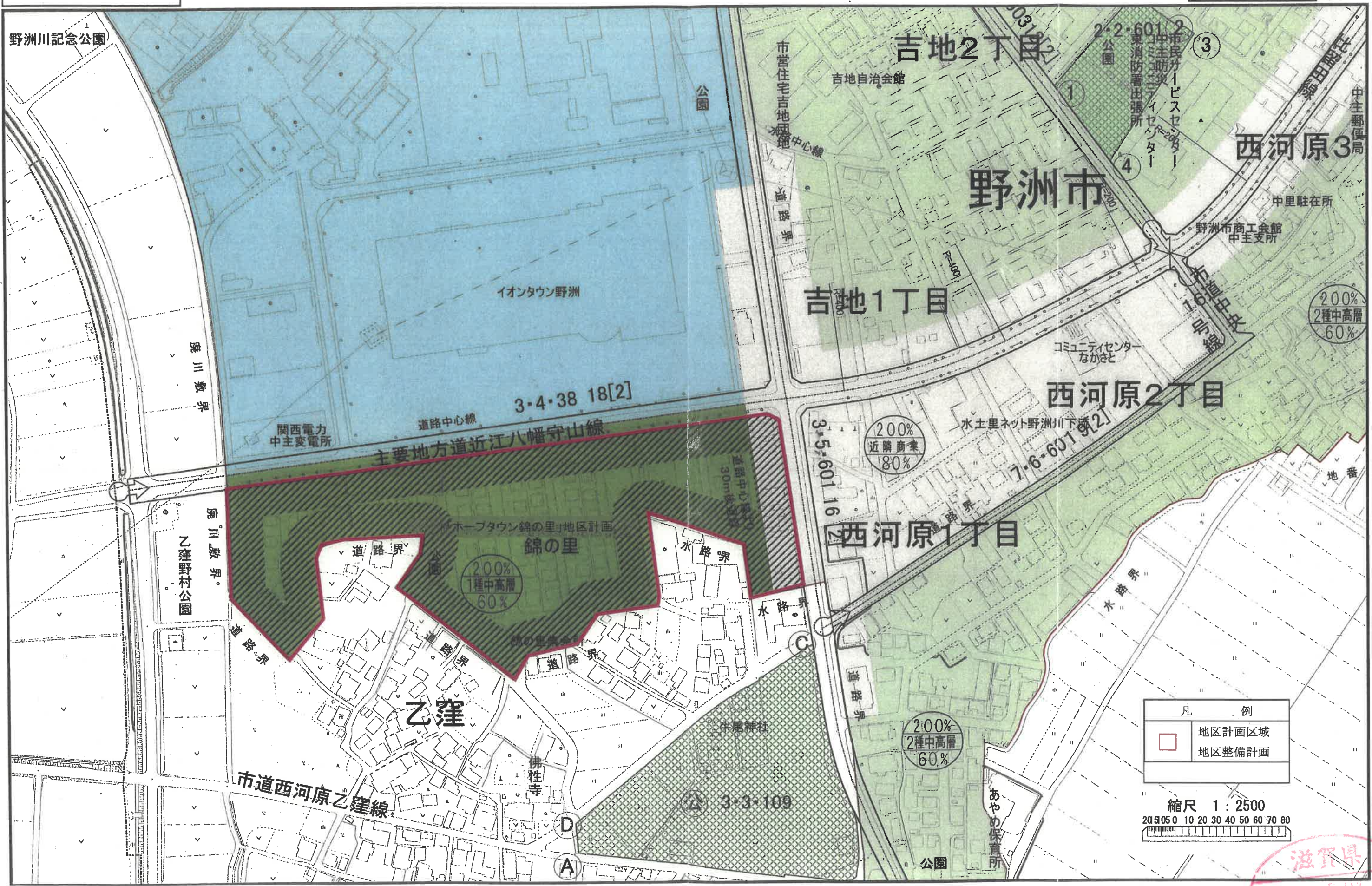
本市は、平成 16 年に中主町と野洲町が合併し野洲市となった。



本地区計画は、市町村合併前である平成 10 年 9 月 24 日に旧中主町が都市計画決定されたものである。

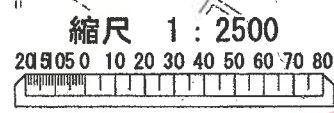
このため、名称及び位置等を新市である野洲市に変更し決定するものである。

また、本地区計画は都市計画決定され、10 年以上経過しているにも関わらず、本地区計画 B 地区内には、土地利用が図れていない土地が存在する。

このことから、市場ニーズを踏まえ、土地利用の促進及びまちの活性化を図るため、本地区計画 B 地区の建築物等の用途制限を見直し決定するものである。




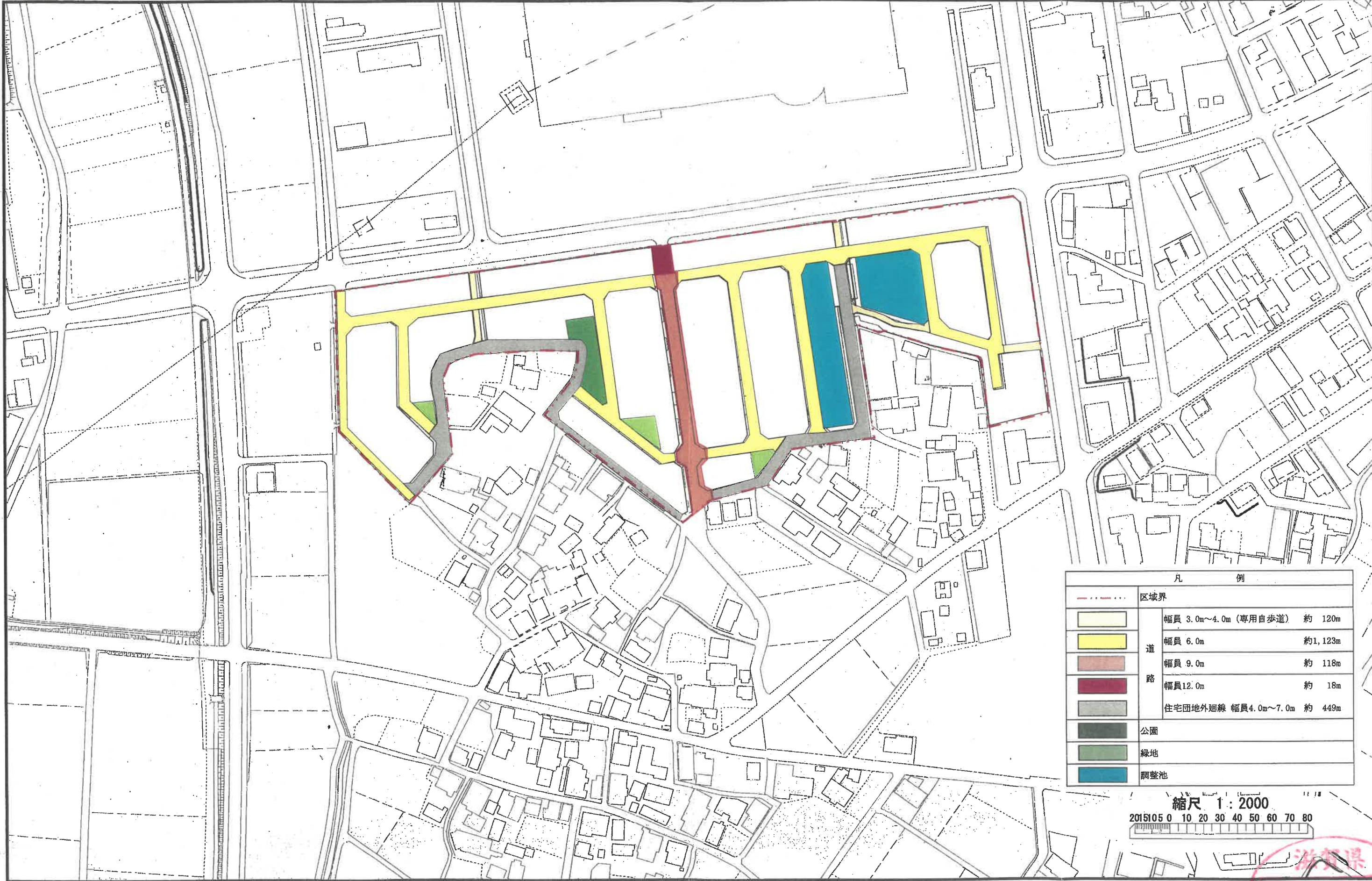
凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画


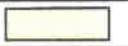
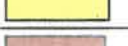

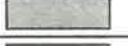


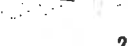


滋賀県
平成 30.5.01
確認

ホープタウン錦の里地区計画
地区施設配置図

計画図 



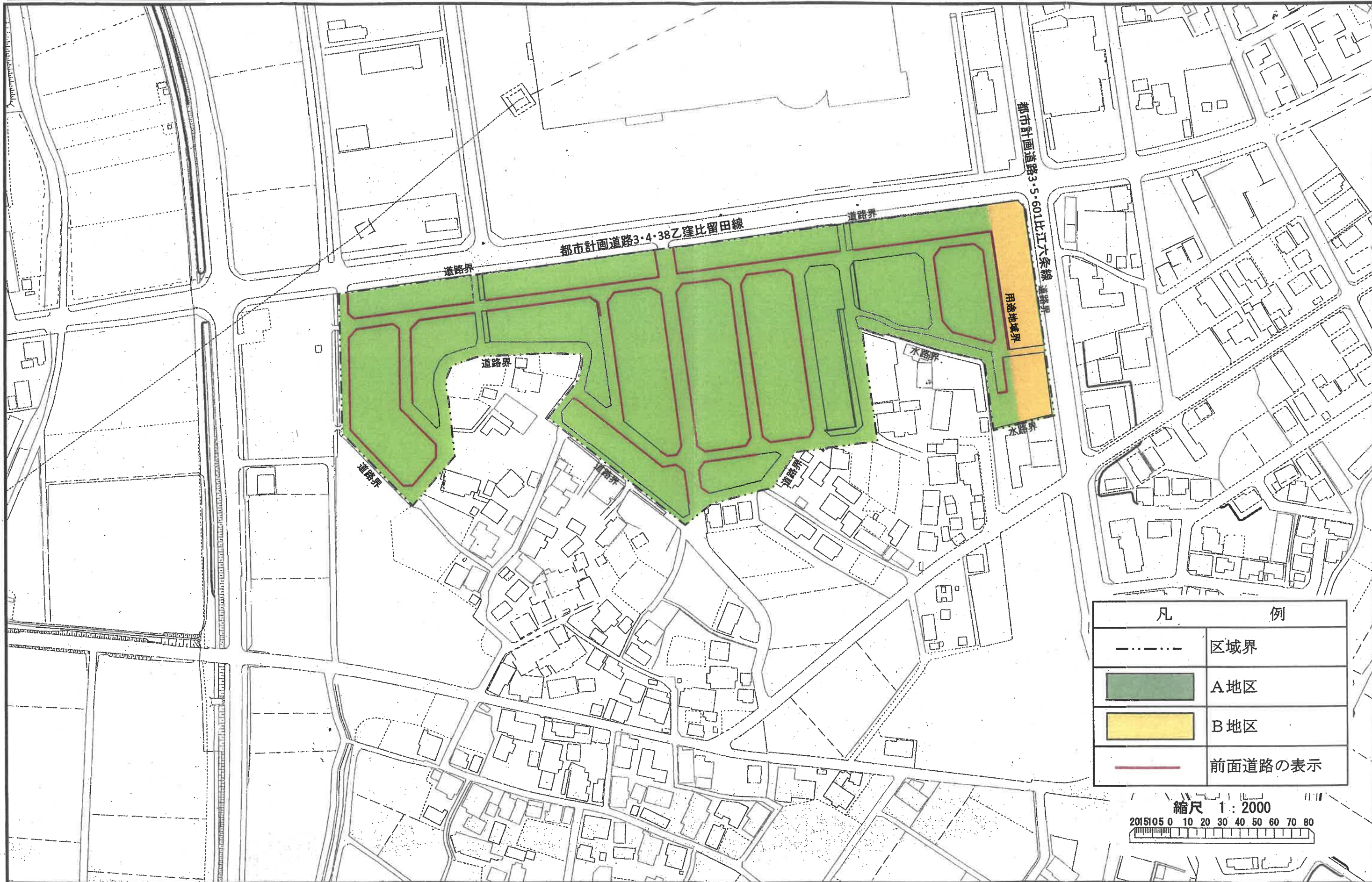
凡 例	
	区域界
	道
	
	路
	
	公園
	緑地
	調整池

縮尺 1:2000
2015105 0 10 20 30 40 50 60 70 80

平成 30.5.01
確認

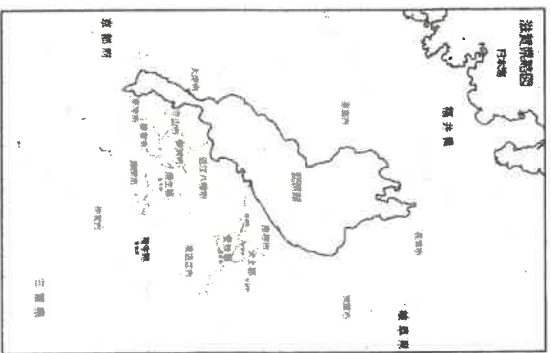
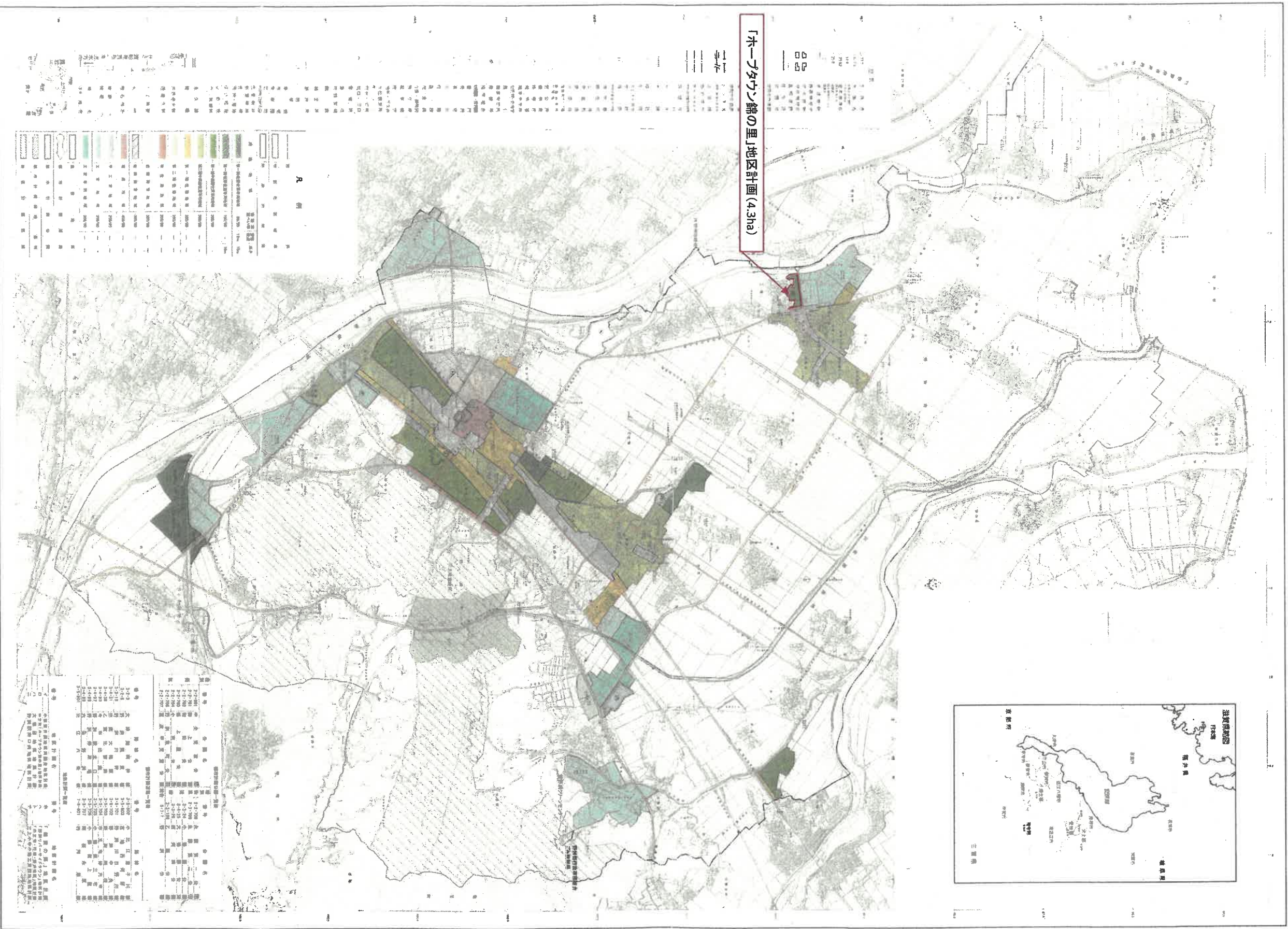
ホープタウン錦の里地区計画
 地区別・前面道路表示図

計 画 図 



大津湖南都市計画図(野洲市)

210 野洲市
 総括図



色別

1. 第一種住居地域

2. 第二種住居地域

3. 第三種住居地域

4. 第一種市街地地域

5. 第二種市街地地域

6. 第三種市街地地域

7. 第一種工業地域

8. 第二種工業地域

9. 第三種工業地域

10. 第一種商業地域

11. 第二種商業地域

12. 第三種商業地域

13. 第一種遊園地域

14. 第二種遊園地域

15. 第三種遊園地域

16. 第一種緑地

17. 第二種緑地

18. 第三種緑地

19. 第一種公園

20. 第二種公園

21. 第三種公園

22. 第一種河川

23. 第二種河川

24. 第三種河川

25. 第一種道路

26. 第二種道路

27. 第三種道路

28. 第一種水路

29. 第二種水路

30. 第三種水路

31. 第一種電線

32. 第二種電線

33. 第三種電線

34. 第一種境界

35. 第二種境界

36. 第三種境界

37. 第一種境界

38. 第二種境界

39. 第三種境界

40. 第一種境界

41. 第二種境界

42. 第三種境界

43. 第一種境界

44. 第二種境界

45. 第三種境界

46. 第一種境界

47. 第二種境界

48. 第三種境界

49. 第一種境界

50. 第二種境界

51. 第三種境界

52. 第一種境界

53. 第二種境界

54. 第三種境界

55. 第一種境界

56. 第二種境界

57. 第三種境界

58. 第一種境界

59. 第二種境界

60. 第三種境界

61. 第一種境界

62. 第二種境界

63. 第三種境界

64. 第一種境界

65. 第二種境界

66. 第三種境界

67. 第一種境界

68. 第二種境界

69. 第三種境界

70. 第一種境界

71. 第二種境界

72. 第三種境界

73. 第一種境界

74. 第二種境界

75. 第三種境界

76. 第一種境界

77. 第二種境界

78. 第三種境界

79. 第一種境界

80. 第二種境界

81. 第三種境界

82. 第一種境界

83. 第二種境界

84. 第三種境界

85. 第一種境界

86. 第二種境界

87. 第三種境界

88. 第一種境界

89. 第二種境界

90. 第三種境界

91. 第一種境界

92. 第二種境界

93. 第三種境界

94. 第一種境界

95. 第二種境界

96. 第三種境界

97. 第一種境界

98. 第二種境界

99. 第三種境界

100. 第一種境界

101. 第二種境界

102. 第三種境界

103. 第一種境界

104. 第二種境界

105. 第三種境界

106. 第一種境界

107. 第二種境界

108. 第三種境界

109. 第一種境界

110. 第二種境界

111. 第三種境界

112. 第一種境界

113. 第二種境界

114. 第三種境界

115. 第一種境界

116. 第二種境界

117. 第三種境界

118. 第一種境界

119. 第二種境界

120. 第三種境界

121. 第一種境界

122. 第二種境界

123. 第三種境界

124. 第一種境界

125. 第二種境界

126. 第三種境界

127. 第一種境界

128. 第二種境界

129. 第三種境界

130. 第一種境界

131. 第二種境界

132. 第三種境界

133. 第一種境界

134. 第二種境界

135. 第三種境界

136. 第一種境界

137. 第二種境界

138. 第三種境界

139. 第一種境界

140. 第二種境界

141. 第三種境界

142. 第一種境界

143. 第二種境界

144. 第三種境界

145. 第一種境界

146. 第二種境界

147. 第三種境界

148. 第一種境界

149. 第二種境界

150. 第三種境界

151. 第一種境界

152. 第二種境界

153. 第三種境界

154. 第一種境界

155. 第二種境界

156. 第三種境界

157. 第一種境界

158. 第二種境界

159. 第三種境界

160. 第一種境界

161. 第二種境界

162. 第三種境界

163. 第一種境界

164. 第二種境界

165. 第三種境界

166. 第一種境界

167. 第二種境界

168. 第三種境界

169. 第一種境界

170. 第二種境界

171. 第三種境界

172. 第一種境界

173. 第二種境界

174. 第三種境界

175. 第一種境界

176. 第二種境界

177. 第三種境界

178. 第一種境界

179. 第二種境界

180. 第三種境界

181. 第一種境界

182. 第二種境界

183. 第三種境界

184. 第一種境界

185. 第二種境界

186. 第三種境界

187. 第一種境界

188. 第二種境界

189. 第三種境界

190. 第一種境界

191. 第二種境界

192. 第三種境界

193. 第一種境界

194. 第二種境界

195. 第三種境界

196. 第一種境界

197. 第二種境界

198. 第三種境界

199. 第一種境界

200. 第二種境界

201. 第三種境界

202. 第一種境界

203. 第二種境界

204. 第三種境界

205. 第一種境界

206. 第二種境界

207. 第三種境界

208. 第一種境界

209. 第二種境界

210. 第三種境界

211. 第一種境界

212. 第二種境界

213. 第三種境界

214. 第一種境界

215. 第二種境界

216. 第三種境界

217. 第一種境界

218. 第二種境界

219. 第三種境界

220. 第一種境界

221. 第二種境界

222. 第三種境界

223. 第一種境界

224. 第二種境界

225. 第三種境界

226. 第一種境界

227. 第二種境界

228. 第三種境界

229. 第一種境界

230. 第二種境界

231. 第三種境界

232. 第一種境界

233. 第二種境界

234. 第三種境界

235. 第一種境界

236. 第二種境界

237. 第三種境界

238. 第一種境界

239. 第二種境界

240. 第三種境界

241. 第一種境界

242. 第二種境界

243. 第三種境界

244. 第一種境界

245. 第二種境界

246. 第三種境界

247. 第一種境界

248. 第二種境界

249. 第三種境界

250. 第一種境界

251. 第二種境界

252. 第三種境界

253. 第一種境界

254. 第二種境界

255. 第三種境界

256. 第一種境界

257. 第二種境界

258. 第三種境界

259. 第一種境界

260. 第二種境界

261. 第三種境界

262. 第一種境界

263. 第二種境界

264. 第三種境界

265. 第一種境界

266. 第二種境界

267. 第三種境界

268. 第一種境界

269. 第二種境界

270. 第三種境界

271. 第一種境界

272. 第二種境界

273. 第三種境界

274. 第一種境界

275. 第二種境界

276. 第三種境界

277. 第一種境界

278. 第二種境界

279. 第三種境界

280. 第一種境界

281. 第二種境界

282. 第三種境界

283. 第一種境界

284. 第二種境界

285. 第三種境界

286. 第一種境界

287. 第二種境界

288. 第三種境界

289. 第一種境界

290. 第二種境界

291. 第三種境界

292. 第一種境界

293. 第二種境界

294. 第三種境界

295. 第一種境界

296. 第二種境界

297. 第三種境界

298. 第一種境界

299. 第二種境界

300. 第三種境界

滋賀県 平成 30.5.01 確認

株式会社バスコ調整