

# 大津湖南都市計画地区計画書

(野洲市決定)

野洲市

平成23年 1月



大津湖南都市計画地区計画の決定(野洲市決定)

都市計画「野洲リバーサイドタウン」地区計画を次のように決定する。

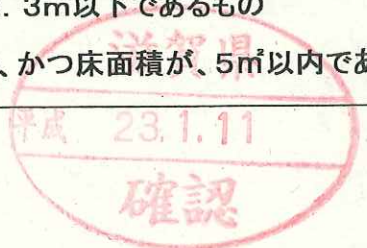
1 地区計画の方針

名称		「野洲リバーサイドタウン」地区計画
位置		野洲市 市三宅 字三ツ井、字西木ノ上、字北出川原、字劔先の 各一部 野洲市 竹生 字上柳島、字道西、字南、字宮端 の 各一部
面積		約12.6ha
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、市の中心市街地である野洲駅から北西へ2Kmに位置し、一級河川野洲川沿いの近隣市(守山市)と近接する市街化調整区域で、手入れされていない竹林等で覆われ、不法投棄などが見られる。</p> <p>野洲市都市計画マスタープランでは、本地区を地区住民等の協力による郊外部における良好な住環境の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、既存集落並びに周辺の自然環境に調和した、良好な住環境の形成を目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>低層の一戸建て住宅を主体とした、落ち着いた、周辺の自然環境と調和した閑静な住宅地の形成を図る。</p>
	地区施設の整備方針	<p>自然林(高木等)を保存し、地区内幹線道路、区画内道路、公園、緑地などの公共施設をバランスよく配置し、良好な住環境の形成を図る。</p> <p>地区内幹線道路、区画内道路、公園、緑地、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	<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などについて定める。</p>





## 2 地区整備計画

地区施設の 配置及び規模	道路	計画道路用地	幅員	15.0m	延長	約 195m
		地区内幹線道路	幅員	9.0m	延長	約 819m
		区画道路	幅員	6.0m	延長	約 3,568 m
		区画道路	幅員	9.0m	延長	約 115 m
	公園	5箇所	面積	約 3,806㎡		
緑地(森林等)	約 11,230㎡					
公共施設 用地	幼稚園等建設用地	約 3,007㎡				
	自治会館用地	約 781㎡				
	公共空地	約 2,042㎡				
地区整備計画	建築物等 に関する 事項	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) 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) 幼稚園、保育所				
		(4) 診療所				
		(5) 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				
(6) 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						
(7) 前各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。						
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		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おいては、境界線からの距離の最低限度は適用しない。				
高さの制限		建築物の高さの最高限度	10m			
		<div style="text-align: right;">  </div>				

	高さの制限	道路斜線の制限	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1.25を乗じて得たもの以下としなければならない。																								
		北側斜線の制限	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に1.25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。																								
地区整備計画	建築物に関する事項	建築物等の形態又は意匠の制限	(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。なお、外観及び屋根の基調色は、次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景観と調和すると認められる場合はこの限りではない。  <table border="1" data-bbox="587 766 1315 1115"> <thead> <tr> <th rowspan="2">有彩色 (マンセル値による)</th> <th colspan="2">彩度</th> <th colspan="2">明度</th> </tr> <tr> <th>上限値</th> <th>下限値</th> <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></td> <td>3以上</td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他 (緑・青・紫系)の色相</td> <td>3以下</td> <td></td> <td>3以上</td> <td></td> </tr> <tr> <td>無彩色</td> <td>—</td> <td></td> <td>3以上</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	有彩色 (マンセル値による)	彩度		明度		上限値	下限値	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	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		(2) 広告物(自家用広告物及び非自家用広告物(掲示は地区内施設の道標、案内図板に限る。))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。																									

「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

「野洲リバーサイドタウン」計画地は、市の中心市街地である野洲駅から北西へ2Kmに位置し、一級河川野洲川沿いの近隣市(守山市)と近接する市街化調整区域で、かねてから荒廃が進みながらも、放置され、不法投棄などが見られ周辺地域から苦情や要望が出されている課題の地域である。

平成8年頃から民間事業者による大規模な開発計画があり、継続的に協議されてきたが、地権者等の同意が得られず実施には至らなかった。また、平成14年度に当計画地と近接する位置には、守山野洲行政事務組合野洲川斎苑が供用開始されたことに伴い、近接する集落の衛生環境を向上するための施策が講じられている。

合併後の平成19年3月策定した野洲市都市計画マスタープランでは、本計画地を地区住民等の協力による郊外部における良好な住環境の創出する地域と位置づけている。

この度、計画地内の地権者の同意が得られ、長年の課題解決に繋がるもので、近隣の土地利用、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。





19 野洲川緑地

「野洲リバーサイドタウン」地区計画(12.6ha)

大塚原地区地区計画

三上風致地区

小椋原井筒地区  
再開発地区計画

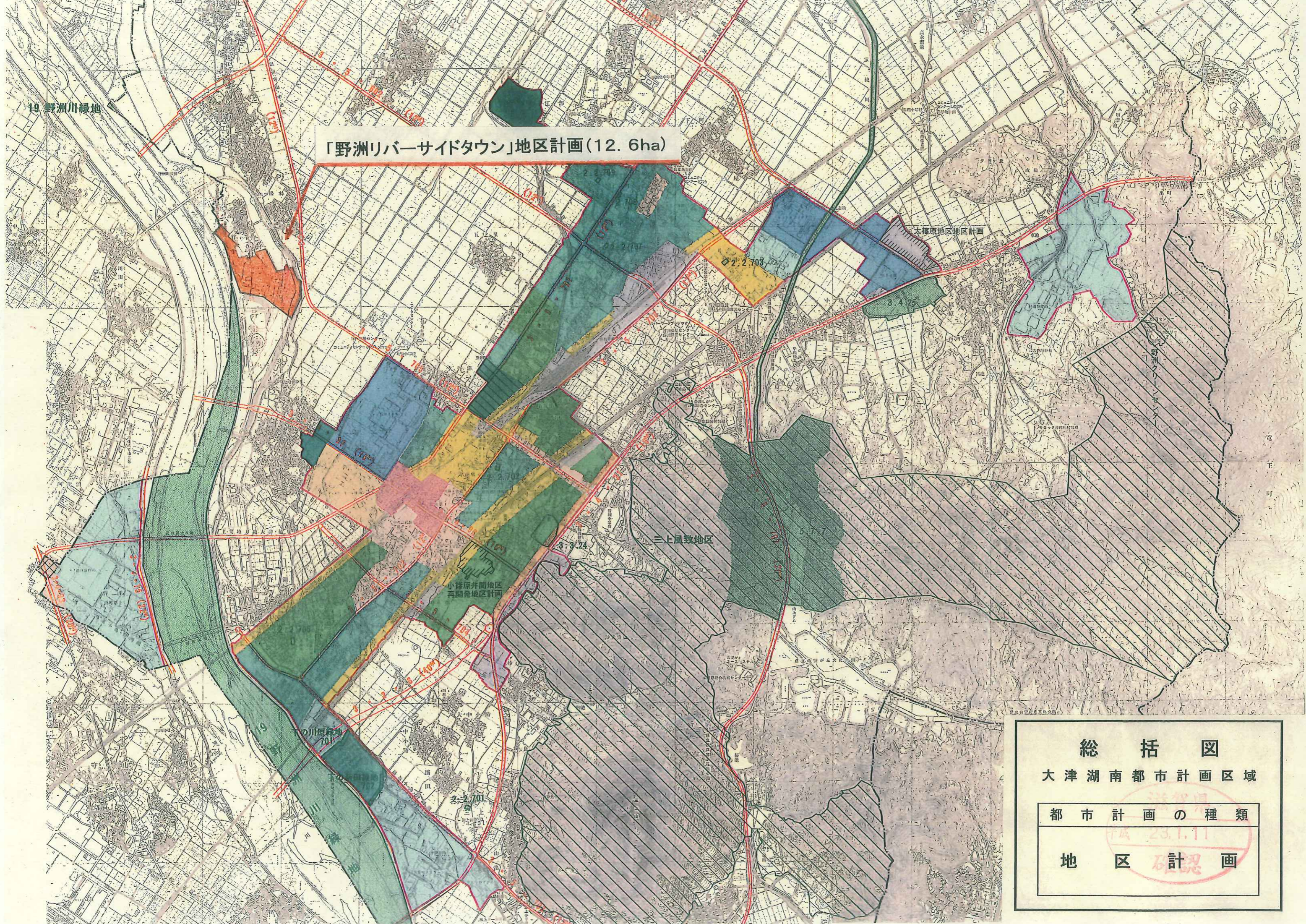
の川原緑地

総括図

大津湖南都市計画区域

都市計画の種類
地区計画

23.1.11







凡 例	
地区計画の区域	——
地区整備計画の区域	////

記 号	名 称
A — B	地番界
B — C	道路界
C — D	地番界
D — E	地番界
E — F	地番界
F — A	河川界

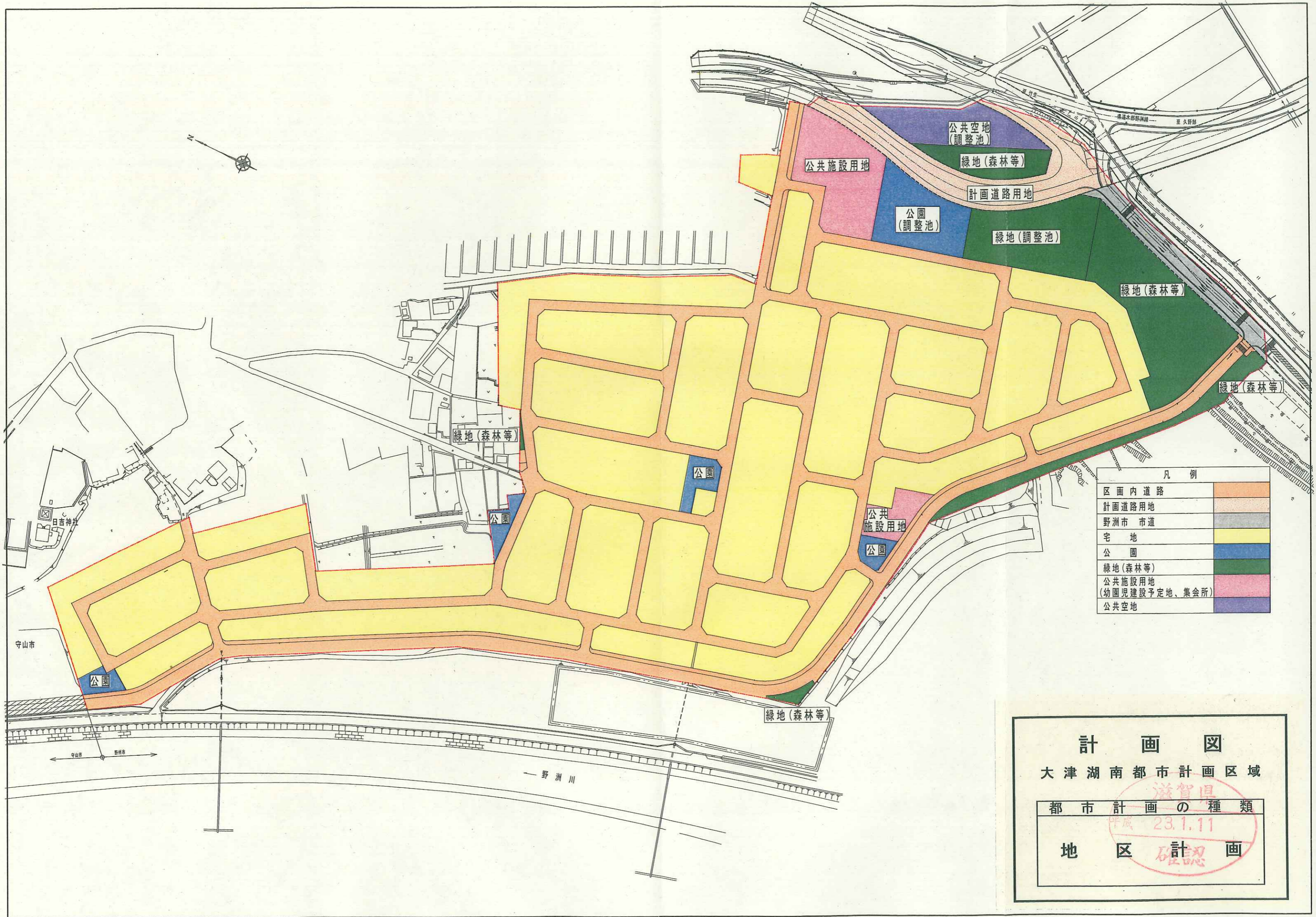
計 画 図

大津湖南都市計画区域

都市計画第31号の1種類

地区 確認 計画





凡例

区画内道路	
計画道路用地	
野州市市道	
宅地	
公園	
緑地(森林等)	
公共施設用地 (幼稚園建設予定地、集会所)	
公共空地	

**計 画 図**

大津湖南都市計画区域

滋賀県

都市計画の種類
平成 23.1.11
地区 確認 画