

大津湖南都市計画地区計画の計画書(案)

(野洲市決定)

野洲市

平成24年1月

# 「市三宅・行畑・野洲地区」地区計画(案)

## 地区計画の方針

名称		「市三宅・行畑・野洲地区」地区計画
位置		野洲市市三宅・行畑・野洲の一部
面積		約17.4ヘクタール
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、JR野洲駅に至近の距離にあり、都市計画道路野洲川日野川線・市三宅妙光寺線といった幹線道路を区域に含み、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(平成19年3月策定)において、「JR野洲駅周辺地域は、多くの人々が暮らし、訪れ、活動する地域であり、行政、文化、商業・業務・サービス、居住及びこれらが複合した機能の配置と更なる充実を図ります。」としている。</p> <p>また、野洲市景観形成方針では、「市の活性化と一体的な良好な市街地景観の創出」を良好な景観形成に向けての基本方針としている。</p> <p>このようなことから、商業機能と居住機能の総合的かつ計画的な市街地整備を誘導し、にぎわいを創出するとともに、良好な景観と一体となったうるおいのある市街地の形成を図る。</p>
	土地利用の方針	<p>現況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、3地区に区分する。</p> <p>A地区 開発が随所に見られ、今後更に進むことが予測されることから、周辺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> <p>B地区 既存住宅をはじめとする周辺の環境に配慮した住居系を中心とした良好な土地利用を図る。</p> <p>C地区 幹線道路沿道区域として、周辺の環境に配慮した商業系を中心とした土地利用を図り、賑わい、安全、快適性の高い施設等の適正な配置を図る。</p> <p>いずれの地区においても、緑豊かな街並みを形成するため、可能な限り敷地内の緑化に努め、緑化率を向上させるものとする。</p>
	地区施設の整備方針	<p>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。</p> <p>地区内道路を効果的に配置し、土地利用の増進と防災性の向上を図る。</p> <p>公園・緑地等については、地区住民が集い、うるおいのある緑豊かな生活空間を確保するため、適切に配置し、併せて防災性の向上をめざす。</p> <p>地区内道路、公園等の公共施設は開発行為者が整備する。</p>
	建築物等の整備方針	<p>健全で良好な市街地を形成するため、建築物の用途を制限する。</p> <p>良好な街並み及び住環境の保全、魅力ある市街地の形成を図るため、建築物や屋外広告物等の形態及び色彩等の制限を定める。</p> <p>安全確保や景観形成のため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における垣又はさく等の工作物の設置の制限に関する事項を定める。</p>

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

地区整備計画(A地区)

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は建築してはならない。</p> <p>(1)建築基準法別表第2(に)項第2号 (工場)</p> <p>(2)建築基準法別表第2(に)項第5号 (自動車教習所)</p> <p>(3)建築基準法別表第2(に)項第6号 (畜舎)</p> <p>(4)建築基準法別表第2(へ)項第5号 (倉庫業を営む倉庫)</p> <p>(5)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条に該当する営業に関わる施設</p>
	壁面の位置の制限	<p>都市計画道路市三宅妙光寺線に接する敷地においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から当該道路に接する敷地境界線までの距離は、1メートル以上でなければならない。</p>
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域においては、交通標識、公共案内板等公益上必要なもの及び垣、さく、塀以外の工作物等を設置してはならない。</p>
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 屋根は建築物本体の形態と調和を図るとともに、出来る限り勾配のあるものとする。</p> <p>2 屋根及び外壁の色彩は、良好な周辺環境に調和し、落ち着いたものとする。</p> <p>3 屋上広告物の高さは、地盤面から設置箇所までの高さの3分の2以内かつ3メートル以下とする。</p>
	垣又はさくの構造の制限	<p>都市計画道路市三宅妙光寺線に面して設置する垣、さく、塀は、安全で快適な歩行者空間及び良好な景観を形成するため、高さ1.5メートル以下の生垣、透視可能なさく・塀等とする。ただし、安全の確保と景観への配慮がなされている場合はこの限りでない。</p>

## 地区整備計画(B地区)

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およびこれに附属する建築物は建築してはならない。</p> <p>(1)建築基準法別表第2(に)項第4号 (ホテル又は旅館)</p> <p>(2)建築基準法別表第2(に)項第6号 (畜舎)</p> <p>(3)建築基準法別表第2(ほ)項第2号 (マージャン屋、パチンコ屋等)</p> <p>(4)建築基準法別表第2(ほ)項第3号 (カラオケボックス等)</p> <p>(5)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条に該当する営業に関わる施設</p>
	壁面の位置の制限	<p>都市計画道路市三宅妙光寺線に接する敷地においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から当該道路に接する敷地境界線までの距離は、1メートル以上でなければならない。</p>
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域においては、交通標識、公共案内板等公益上必要なもの及び垣、さく、塀以外の工作物等を設置してはならない。</p>
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 屋根は建築物本体の形態と調和を図るとともに、出来る限り勾配のあるものとする。</p> <p>2 屋根及び外壁の色彩は、良好な周辺環境に調和し、落ち着いたものとする。</p> <p>3 屋上広告物の高さは、地盤面から設置箇所までの高さの3分の2以内かつ3メートル以下とする。</p>
	垣又はさくの構造の制限	<p>都市計画道路市三宅妙光寺線に面して設置する垣、さく、塀は、安全で快適な歩行者空間及び良好な景観を形成するため、高さ1.5メートル以下の生垣、透視可能なさく・塀等とする。ただし、安全の確保と景観への配慮がなされている場合はこの限りでない。</p>

地区整備計画(C地区)

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は建築してはならない。</p> <p>(1)建築基準法別表第2(ニ)項第2号 (工場)</p> <p>(2)建築基準法別表第2(ニ)項第5号 (自動車教習所)</p> <p>(3)建築基準法別表第2(ニ)項第6号 (畜舎)</p> <p>(4)建築基準法別表第2(ヘ)項第5号 (倉庫業を営む倉庫)</p> <p>(5)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条に該当する営業に関わる施設</p>															
	壁面の位置の制限	<p>都市計画道路市三宅妙光寺線に接する敷地においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から当該道路に接する敷地境界線までの距離は、1メートル以上でなければならない。</p>															
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域においては、交通標識、公共案内板等公益上必要なもの及び垣、さく、塀以外の工作物等を設置してはならない。</p>															
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 屋根は建築物本体の形態と調和を図るとともに、出来る限り勾配のあるものとする。</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はこの限りでない。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th rowspan="2" style="text-align: center;">有彩色 (マンセル値による)</th> <th style="text-align: center;">彩 度</th> <th style="text-align: center;">明 度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <th style="text-align: center;">上限値</th> <th style="text-align: center;">下限値</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">R・YR・Y (赤・橙・黄色系)の色相</td> <td style="text-align: center;">6以下</td> <td style="text-align: center;">3以上</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">その他 (緑・青・紫系)の色相</td> <td style="text-align: center;">3以下</td> <td style="text-align: center;">3以上</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">無彩色</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">3以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>3 屋上広告物の高さは、地盤面から設置箇所までの高さの3分の2以内かつ3メートル以下とする。</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															
垣又はさくの構造の制限	<p>都市計画道路市三宅妙光寺線に面して設置する垣、さく、塀は、安全で快適な歩行者空間及び良好な景観を形成するため、高さ1.5メートル以下の生垣、透視可能なさく・塀等とする。ただし、安全の確保と景観への配慮がなされている場合はこの限りでない。</p>																

# 理 由 書

大津湖南都市計画第5回区域区分の見直しにおいて、新たに市街化に編入されることに伴い、市三宅東部地区においては、隣接の市三宅東部土地区画整理事業区域の用途地域との整合性から、第一種低層住居専用地域を定めるものである。

また、市三宅・行畑・野洲地区においては、都市計画マスタープラン、現況土地利用との整合性により、都市計画道路野洲川日野川線を含む中心部は、近隣商業地域を定めるものである。そして、都市計画道路市三宅妙光寺線から野洲駅側については、隣接市街化区域の用途地域との整合性から、居住機能を中心とした第二種住居地域を定めるものである。



# 計 画 図 (1)

大津湖南都市計画区域



都市計画の種類

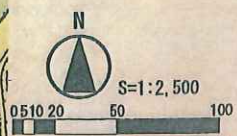
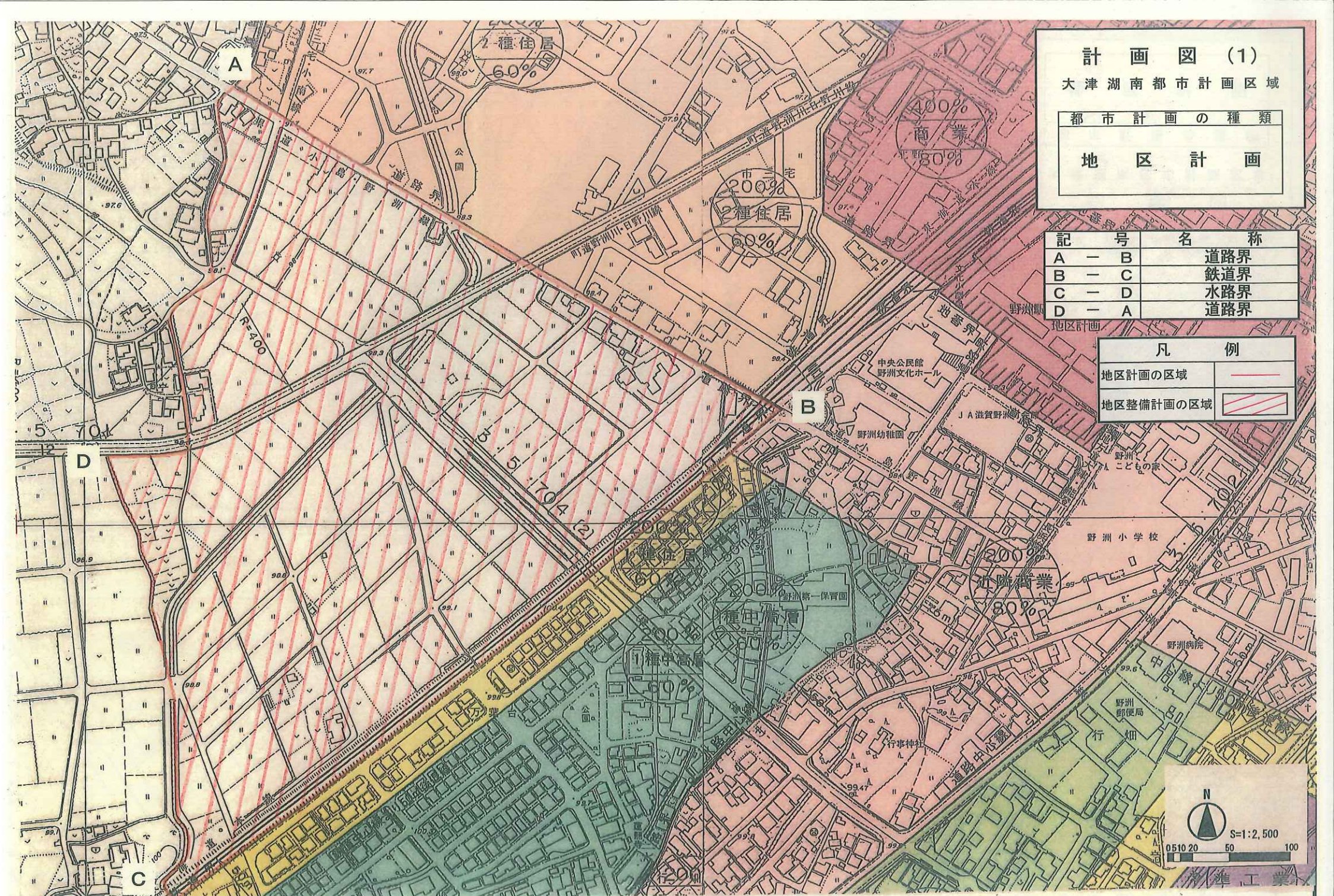
地区計画

記号	名称
A - B	道路界
B - C	鉄道界
C - D	水路界
D - A	道路界

地区計画

## 凡 例

地区計画の区域	
地区整備計画の区域	



進工業



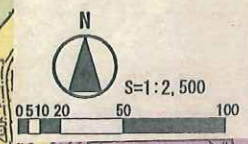
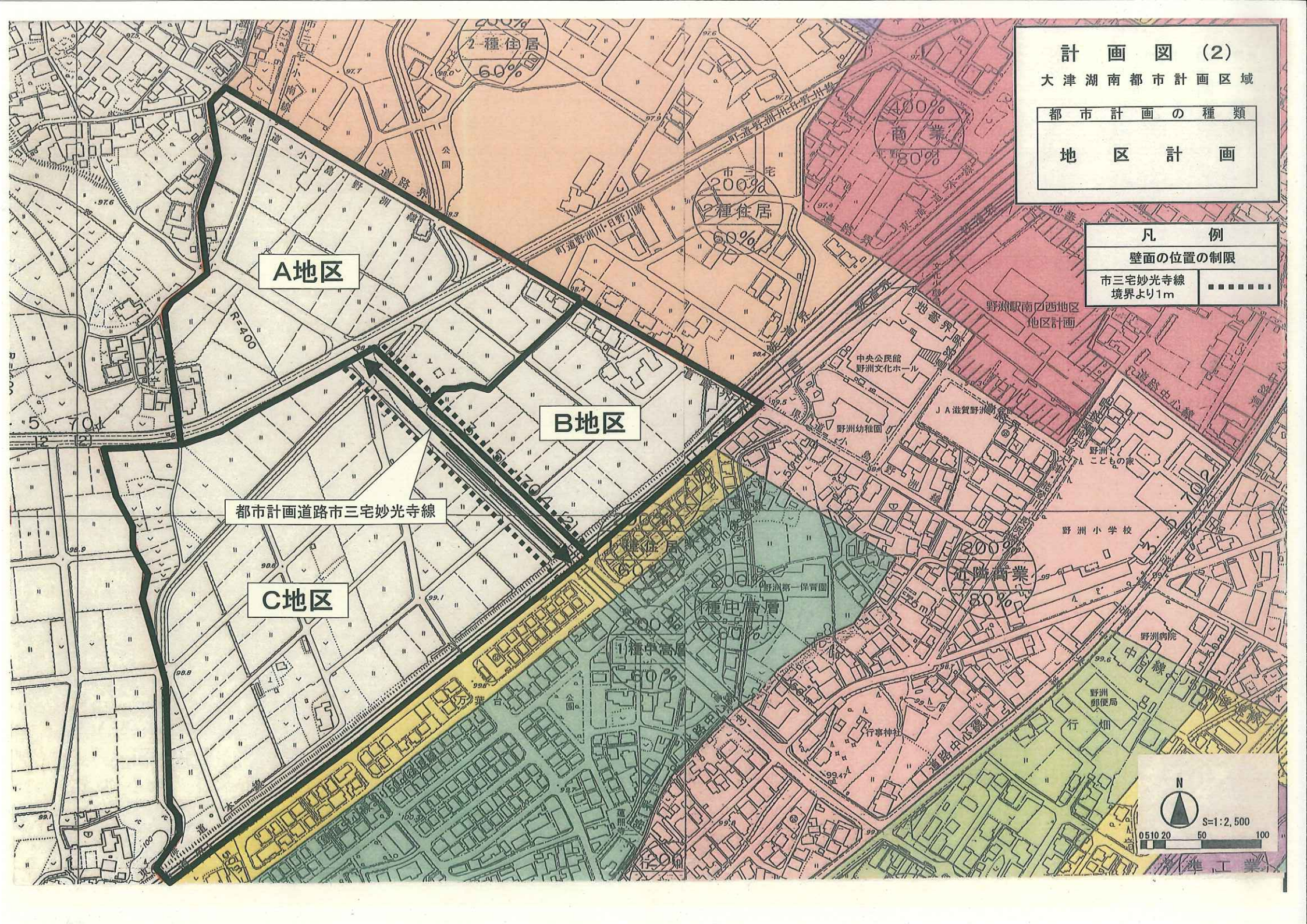
計 画 図 (2)  
大津湖南都市計画区域

都市計画の種類  
地区計画

凡 例

壁面の位置の制限

市三宅妙光寺線  
境界より1m



「市三宅・行畑・野洲地区」地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（案）

（目的）

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第68条の2第1項の規定に基づき、地区計画の区域内における建築物に関する制限を定めることにより、良好な環境の街区を形成することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例における用語の意義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）において使用する用語の例による。

（適用区域）

第3条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第20条第1項の規定により告示された大津湖南都市計画「市三宅・行畑・野洲地区」地区計画の区域に適用する。

（建築物の用途の制限）

第4条 別表左欄に掲げる地区内においては、それぞれ当該右欄に掲げる建築物は、建築してはならない。

（壁面の位置の制限）

第5条 都市計画道路市三宅妙光寺線に接する敷地においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から当該道路に接する敷地境界線までの距離は、1メートル以上でなければならない。

（委任）

第6条 この条例に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

付 則

この条例は、公布の日から施行する。

別表（第4条関係）

地区	建築してはならない建築物
A地区及びC地区	(1) 法別表第2（に）の項第2号、5号及び6号に掲げる建築物 (2) 法別表第2（へ）の項第5号に掲げる建築物 (3) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条に該当する営業に関わる施設
B地区	(1) 法別表第2（に）の項第4号及び第6号に掲げる建築物 (2) 法別表第2（ほ）の項第2号及び第3号に掲げる建築物 (3) A地区の項第3号に掲げる建築物

備考 この表において、A地区、B地区及びC地区の区域は、大津湖南都市計画「市三宅・行畑・野洲地区」地区計画で定める区域をいう。