

地区計画とは？

地区計画の構成

地区計画は次の3つから成り立っています。

地区計画の目標

どのような目標に向かって地区のまちづくりを進めるかを定めます。

地区計画の方針

地区計画の目標を実現するための方針を定めます。

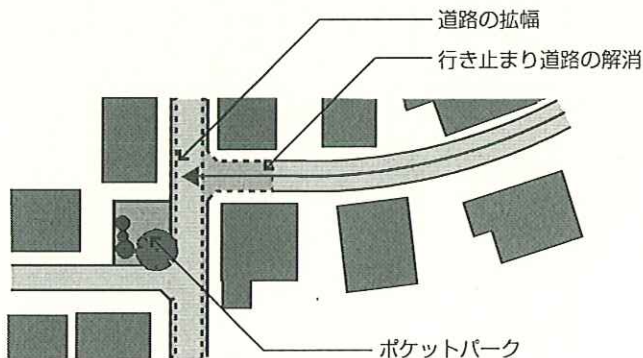
地区整備計画

地区のまちづくりの内容を具体的に定めるものであり、「地区計画の方針」に従って、地区計画区域の全部または一部に必要な応じて、道路、公園などの配置や建築物、土地利用に関する制限などを詳しく定めます。

地区整備計画で定める内容

1. 地区施設の配置及び規模

みなさんが利用する道路、公園、緑地、広場などを地区施設として定めて確保することができます。



2. 建築物やその他の敷地などの制限に関すること

ア. 建築物等の用途の制限

地区の目指すまちづくりにそぐわないものを排除するため、建物の使い方を制限することができます。あるいは伝統産業の工場等を許容する等のため、緩和することができます。

イ. 建築物の容積率の最高限度又は最低限度

容積率を制限又は緩和し、周囲に調和した土地の有効利用を進めることができます。

ウ. 建築物の建ぺい率の最高限度

庭やオープンスペースが十分にとれたゆとりのある街並みをつくることができます。

エ. 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度

狭小な敷地による居住環境の悪化を防止、あるいは、共同化等による土地の高度利用を促進することができます。

オ. 壁面の位置の制限

道路や隣地への圧迫感をやわらげ、良好な外部空間をつくることができます。

カ. 壁面後退区域における工作物の設置の制限

壁面後退区域内の自動販売機等の工作物の設置を制限し、良好な景観とゆとりある外部空間をつくるすることができます。

キ. 建築物等の高さの最高限度又は最低限度

街並みの揃った景観の形成や土地の高度利用を促進することができます。

ク. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

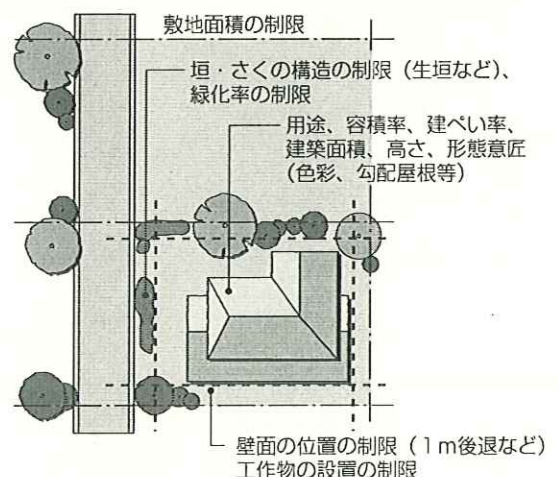
色や仕上げ、建物のかたち・デザインの調和を図り、まとまりのある街並みをつくることができます。

ケ. 建築物の緑化率の最低限度

敷地内において植栽、花壇、樹木などの緑化を推進することができます。

コ. 垣またはさくの構造の制限

垣やさくの材料や形を決めます。生垣にして緑の多い街並みをつくることもできます。



3. その他、土地利用の制限に関すること

現存する樹林地、草地などの良い環境を守り、壊さないように制限することができます。

「市三宅・行畑・野洲地区」地区計画(素案)

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17.4ha |
| 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> |

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 | 次の各号に該当する建築物は建築してはならない。 (1)建築基準法別表第二(に)項第二号 (工場) (2)建築基準法別表第二(に)項第五号 (自動車教習所) (3)建築基準法別表第二(に)項第六号 (畜舎) (4)建築基準法別表第二(へ)項第五号 (倉庫業を営む倉庫) (5)風俗営業法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 |
| | 壁面の位置の制限 | 都市計画道路市三宅妙光寺線に面する敷地においては、建築物の壁またはこれに代わる柱から道路境界線までの距離は、2m以上とする。 |
| | 壁面後退区域における工作物の設置の制限 | 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。 |
| | 建築物等の形態又は意匠の制限 | 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。 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。 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3m以下とする。 |
| | 垣又はさくの構造の制限 | 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1.5m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。 |

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)建築基準法別表第二(ニ)項第四号 (ホテル又は旅館)</p> <p>(2)建築基準法別表第二(ホ)項第二号 (マージャン屋、パチンコ屋等)</p> <p>(3)建築基準法別表第二(ホ)項第三号 (カラオケボックス等)</p> <p>(4)建築基準法別表第二(ニ)項第六号 (畜舎)</p> <p>(5)風俗営業法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 | 都市計画道路市三宅妙光寺線に面する敷地においては、建築物の壁またはこれに代わる柱から道路境界線までの距離は、2m以上とする。 |
| | 壁面後退区域における工作物の設置の制限 | 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。 |
| | 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3m以下とする。</p> |
| | 垣又はさくの構造の制限 | 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1.5m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。 |

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 | 次の各号に該当する建築物は建築してはならない。 (1)建築基準法別表第二(ニ)項第二号 (工場) (2)建築基準法別表第二(ニ)項第五号 (自動車教習所) (3)建築基準法別表第二(ニ)項第六号 (畜舎) (4)建築基準法別表第二(ヘ)項第五号 (倉庫業を営む倉庫) (5)風俗営業法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 | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------|---|---|-------------------|----|----|--|-----|-----|------------------------|-----|-----|--------------------|-----|-----|-----|---|-----|
| | 壁面の位置の制限 | 都市計画道路市三宅妙光寺線に面する敷地においては、建築物の壁またはこれに代わる柱から道路境界線までの距離は、2m以上とする。 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 壁面後退区域における工作物の設置の制限 | 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。 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 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" data-bbox="603 981 1369 1352"> <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> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>上限値</td> <td>下限値</td> </tr> <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3m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 | 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1.5m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。 | | | | | | | | | | | | | | | | |

市三宅・行畑・野洲地区
地区計画(素案)

●都市計画道路市三宅妙光寺線沿道区域
三上山の眺望景観の確保や沿道の景観形成のため

- ・壁面後退(2m)
- ・壁面後退区域では工作物の設置不可(公益上必要なもの、垣、さく、塀等除く)
- ・垣、さく、塀等は、高さ1.5m以内の生垣、透視可能なさく・塀等

A地区

B地区

C地区

その他、以下の制限を適用

- 建築物等の用途制限
 - ・A・C地区(工場、自動車教習所、畜舎、倉庫、風俗営業関係施設)
 - ・B地区(ホテル・旅館、マージャン屋・パチンコ屋等、カラオケボックス等、畜舎、風俗営業関係施設)
- 建築物等の形態又は意匠制限
 - ・屋根は出来る限り勾配屋根(全地区)
 - ・屋根及び外壁の色彩は落ち着いたもの(A・B地区)※C地区はマンセル値を適用
 - ・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3m以下(全地区)