

野洲市 都市計画マスタープラン

〔野洲市の都市計画に関する基本的な方針〕

— 改訂版 —

平成 25 年 4 月

野 洲 市

【市街化調整区域の土地利用】（P36）

⑧優良な農地との健全な調和

- 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に基づき、湖辺部、野洲川流域あるいは中山間部に展開する集团的な農地については、今後とも生産性の高い農業を営む農用地として整備し保全を図ります。

⑨災害防止の観点からの市街化抑制

- 土砂流出防備等の災害防止の保安林として指定されている区域及び地すべり防止区域等の土砂災害のおそれのある地域については、市街化を抑制します。また、浸水等の水害による被害が想定される区域についても、市街化を抑制します。さらに、土砂災害防止法（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）（平成12年法律第57号）に基づき、土砂災害特別警戒区域に指定された区域についても、市街化を抑制します。

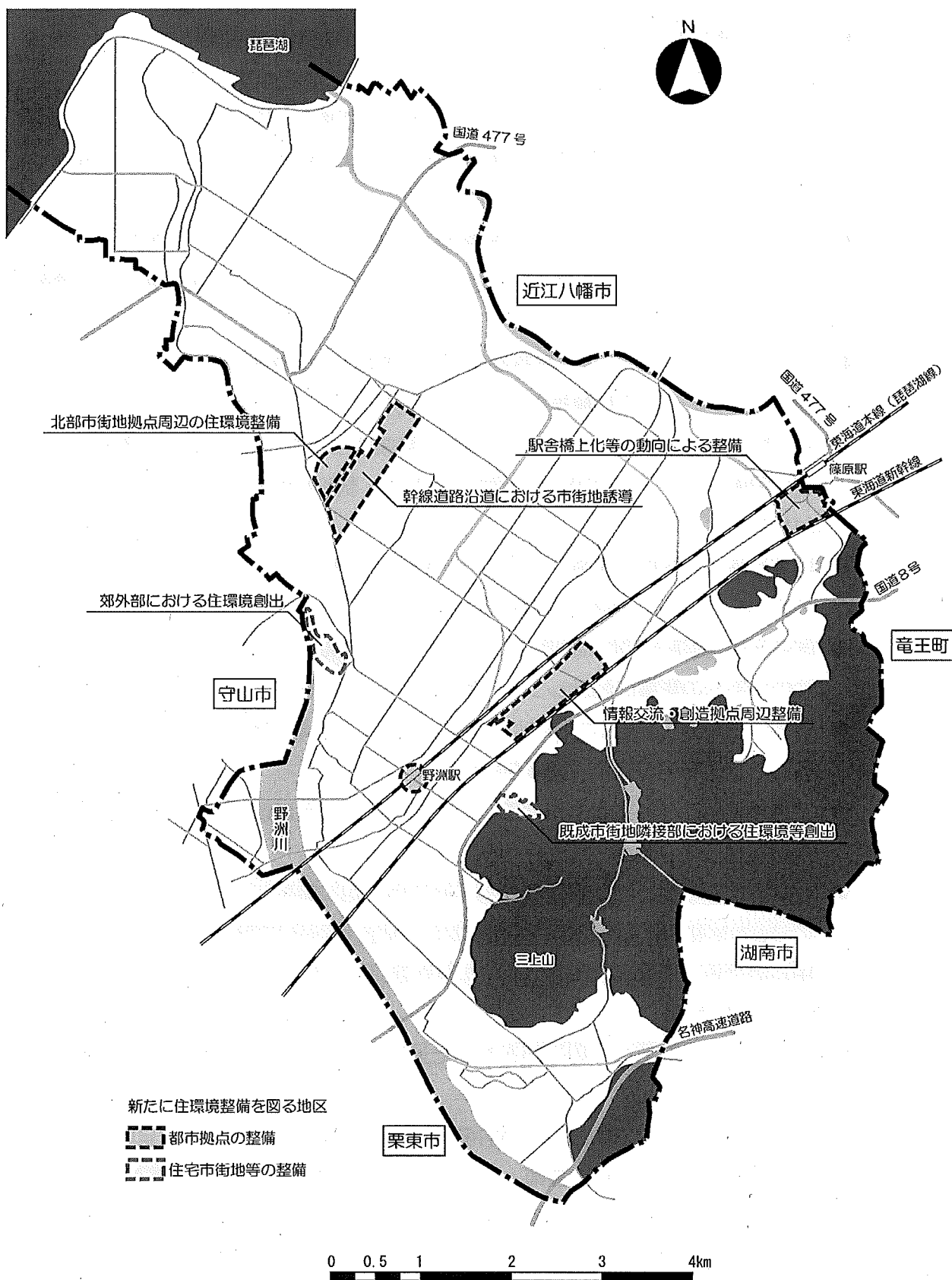
⑩自然環境形成の観点からの保全

- 琵琶湖国定公園の指定を受けている琵琶湖及び県立自然公園の指定を受けている三上山、希望が丘文化公園等の丘陵地については、それぞれ自然地（水面含む）として保全を図ります。

⑪ 秩序ある都市的土地利用の実現

- 市街化区域に隣接又は近接し、かつ自然的・社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる区域や、既存集落のコミュニティの維持、改善を図るべき区域等については、地権者の意向や地域の実情等を踏まえた上で、市街化を抑制するといった市街化調整区域の基本的性格を保持しつつ、社会経済情勢の変化への対応の観点、また周辺の公共施設の整備状況など公益性の観点から総合的に勘案し、地区計画制度等を活用した計画的で良好な秩序ある都市的土地利用が図れるか検討します。

【市街地整備・住環境整備方針図】（P43）



※ 図は概ねの範囲を示しています。

(5) 地域づくりの方針（P61）

①土地利用方針

- 万葉台、青葉台、大畑地区等戸建住宅を中心とした低層住宅地については、地域住民の協力のもと、良好な住環境の保全・創出に努めます。
- 中高層住宅については、周辺の景観、日照等に配慮した適切な指導を行い、必要に応じて、周辺からの眺望に影響する建物の高さ制限等の誘導について検討していきます。
- 主に旧街道沿いに伝統的な木造家屋等が残る地区については、災害時における安全性等に配慮しつつ、歴史的な趣のある町並み・家並みの保全、創出等を誘導します。
- JR野洲駅周辺について、既存商業施設の環境保全を誘導しつつ、地域生活の利便性の向上に資する商業機能の充実を図ります。
- JR野洲駅南口地区においては、地域や事業者と協働のもと、周辺の景観、日照等に配慮しつつ、一定の高さの建物を許容し、駅前整備等と併せた高度利用を検討します。
- 野洲地域の中核的商業施設である大規模小売店舗（一アルプラー小篠原井関地区）については、今後も、地区計画制度に基づく土地利用の誘導を図ります。
- 国道8号、県道木部野洲線等の幹線道路沿道において、周辺環境との調和や市街地中心部への影響に配慮しつつ、商業・サービス施設を誘導します。
- 野洲川左岸の工業地については、今後も、適切な指導・誘導により周辺環境と調和した土地利用の保全、誘導を図ります。
- 工場移転等に伴い生じる跡地については、周辺の自然環境との調和に配慮した有効利用を図ります。
- JR野洲駅から比較的近距离にある既成市街地隣接部における一定規模の地区では、土地利用状況を踏まえつつ、地域の活性化を図るため、地区計画制度を活用した計画的で良好な秩序ある住環境等を創出します。

②交通施設の整備方針

- 国道8号については、周辺部を含めた渋滞緩和等に向けた拡幅等の道路整備を要請します。
- 既存の道路については、適切な維持管理を図りつつ、歩行者等の安全性に配慮した交差点の改良、歩道の整備、安全施設の整備、バリアフリー化を進めます。
- 住宅地内の道路については、歩行者や自転車通行者に配慮し、安全、安心に利用できるよう適切な整備、改修等を図るとともに、良好な住宅地への自動車交通の排除や走行速度の低減などを図ります。

(4) 都市づくりへの市民参加の制度 (P108)

都市計画法の改正により、地域住民や事業者等においても地区計画の案を提案することが可能になりました。また、土地利用や景観誘導に関する条例において、地域の実状に応じて、地域の個性を生かした都市づくり手法を制度化している自治体も増えており、地域主体の都市づくりに関する制度も充実しつつあります。

①地区計画制度等

地区計画制度は、一定の範囲の地区を設定し、都市づくりの方針を定め、建物の形態の制限や、道路、公園等の地区施設の配置など、住民の意向を配慮して地区レベルの詳細な計画を策定するものです。また、平成5年の都市計画法改正以降、市街化調整区域においても地区計画制度が適用されることとなりましたが、ゆとりある緑豊かな郊外型住宅地の整備や、既存集落周辺等の住環境保全、幹線道路沿道の計画開発地における環境・景観の周囲との調和などが考えられます

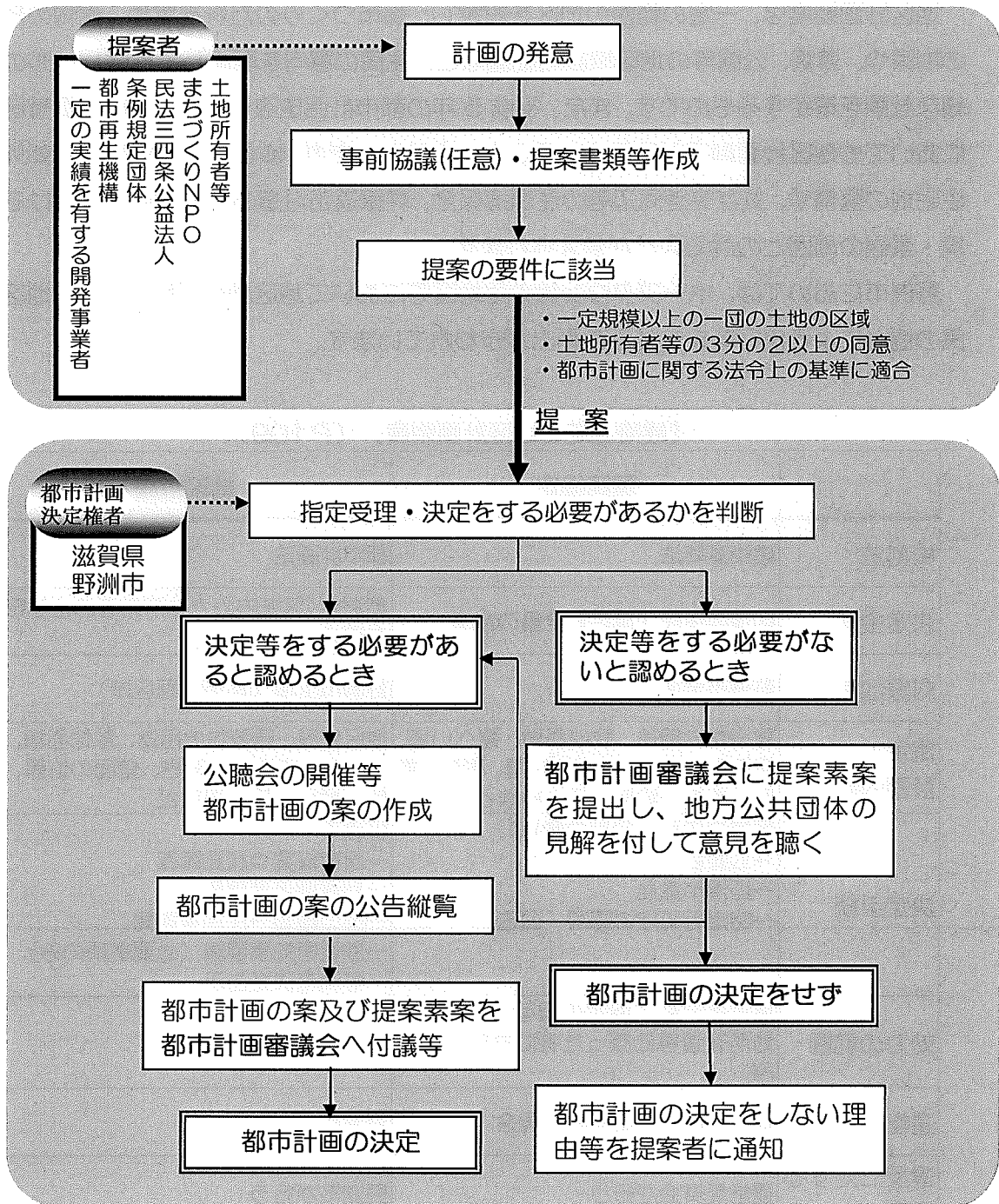
野洲市においては、ホープタウン錦の里地区等において地区計画が策定され、地区住民の協力による良好なまち並みの創出が行われています。

【建築協定と地区計画制度】 (P109)

	建築協定	地区計画
根拠法	建築基準法	都市計画法
決定主体	区域内住民（協定者全員の合意）	野洲市（区域内の土地所有者の合意形成を図る）
対象地域	野洲市全域	野洲市全域（都市計画区域）
協定・計画内容	建築物の用途、敷地面積、建ぺい率、容積率、高さ、壁面の位置、形態・意匠、構造、設備、垣・柵など	地区施設、建築物の用途、敷地面積、建ぺい率、容積率、高さ、壁面の位置、形態・意匠、垣・柵など
決定手続	区域内住民（全員の合意） →公聴会 →野洲市意見 →特定行政庁の認可・公告	野洲市 →原案縦覧や意見聴取 →利害関係者意見 →案の縦覧→住民等意見 →滋賀県知事協議（必要事項のみ） →野洲市決定告示
効力の範囲	協定者全員（協定の認可公告後に土地所有者等になった者にも効力が及ぶ）	区域内の土地所有者
運営主体	地元の建築協定運営委員会	野洲市
違反に対する措置	運営委員会が行う	野洲市が行う
適用期限	協定で定める期間	期限なし

④都市計画提案制度（P110）

平成14年の都市計画法改正により、都市計画提案制度が創設されました。この都市計画提案制度は、市民や団体等が行う自主的な都市づくり・地域づくりの取り組みを都市計画行政に積極的に反映させることを目的とし、市民等が都市づくりに積極的に参加し、都市計画の変更等の提案を行政に対して申し出ることができる制度です。



野洲市市街化調整区域における地区計画制度の運用基準（概要から類型抜粋）

目的（全体）	<p>市街化調整区域における地区計画は、良好な環境の維持及び形成を図り、農林漁業との調和のとれた適正な土地利用の秩序を図ることを目的としており、次の事項に沿っていること。</p> <ol style="list-style-type: none"> 市街化を抑制すべき区域であるという市街化調整区域の性格を逸脱しない範囲で定め、計画を定める区域の周辺における市街化を促進することがなく、都市計画区域における計画的な市街化に支障がないこと。 農業等の既存の土地利用の実態及び計画を優先し、必要以上に農地を含めないこと。 一建築物の建築あるいは一敷地の開発を可能とするための便宜的手法として活用されるものでないこと。
適用区域の制限	<p>地区計画の区域には、都市計画法施行令や関係法令や計画と整合がとれない区域等は、地区計画の区域に含まないこと。</p>
提出案の手続き	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画提出案の作成及びこれに伴い必要となる協議は、地元組織が行い、土地所有者等の合意形成の下に作成すること。 地区計画提出案は野洲市都市計画提案制度事務処理マニュアルに基づいて提出すること。

類型	沿道型(非住居系)	大規模開発型 主として住宅
類型の目的	既存集落、沿道地域の無秩序な開発を抑制	市街化調整区域内における大規模な開発(旧法第34条10号イと同等の地区)
対象地域	都市マスにおける幹線道路沿線の開発圧力の強い地域で、かつ開発行為の立地基準に適合	都市マスに整合した地区であること。
区域面積	0.5 ha ~ 20 ha	20ha又は5ha以上
区域が接する道路	9.0m以上	6.5m以上
土地利用方針		戸建専用住宅主体
建築物等の用途制限	近隣地で指定される用途地域の範疇で住居系を除く法第34条の考えに沿ったもの	第1種低層住居専用地域
容積率の最高限度	200%	80%
建ぺい率の最高限度	60%	50%
敷地面積の最低限度	200㎡	200㎡
壁面の位置の制限	必要に応じて定める	1m以上壁面後退
建築物の高さの最高限度	良好な景観形成の観点から、周囲の景観と調和した高さ	10m
日影規制	必要に応じて定める	第1種低層住居専用地域と同等
北側斜線	必要に応じて定める	第1種低層住居専用地域と同等
建築物の形態又は意匠の制限	周辺の環境及び景観との調和を図るよう定める。	周辺の環境及び景観との調和を図るよう定める。
かま又はさくの構造の制限	緑地の現況、地区の特性等を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和を図られるよう定める。	緑地の現況、地区の特性等を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境及び景観との調和を図られるよう定める。