

様式 3

計画書

■ 計画内容

| | |
|---------|---|
| 都市計画の種類 | 市街化調整区域における地区計画 |
| 土地の所在地 | 野洲市小篠原字野ノ口764-4他151筆 |
| 面積 | 約7.9ha |
| 提案内容 | 幹線道路側を沿道型（非住居系）と大規模開発型（主として住宅）を提案致します。 |
| 提案理由 | 本地区は、国道に接しているため無秩序な沿道開発等が行われると近隣集落並びに周辺の自然環境等に悪影響を及ぼすことをさけるため、野洲市都市計画マスタープランによる「地区住民等の協力による良好な住環境等の創出」を目標に当地区の特性、周辺住民の地域の発展等を考慮し、沿道計画と居住地域計画の調和のとれた環境が形成されるよう土地利用計画を行い、将来においても支障が無いよう建築物等の用途等を決定し、地区のまちづくりを提案するものであります。 |

■ 同意状況

1 土地所有者等の数

| | 区域内対象者数(人) | 同意者数(人) | 同意率(%) |
|-----|------------|---------|--------|
| 所有権 | 22名 | 22名 | 100% |
| 借地権 | 12名 | 8名 | 66.7% |
| その他 | | | |
| 合計 | 34名 | 30名 | 88.2% |

2 面積

| | 区域内対象面積(m ²) | 同意面積(m ²) | 同意率(%) |
|-----|--------------------------|------------------------|--------|
| 所有権 | 68419.51m ² | 68419.51m ² | 100% |
| 借地権 | 28717.06m ² | 7565.70m ² | 26.3% |
| その他 | | | |
| 合計 | 97136.57m ² | 75985.21m ² | 78.2% |

■ 参考事項

| | |
|-----------|--------------------------------|
| 現行の都市計画 | 都市計画道路 市街化調整区域 |
| 都市計画以外の規制 | 鳥獣保護区、土砂災害警戒区域、砂防指定地 農地転用許可 |
| 備考 | 農業振興区域農用地区域外 |

大津湖南都市計画地区計画の申出書

1. 地区計画の方針

| | | |
|-----------------|-------------|--|
| | 名称 | (仮称) 小篠原台 |
| | 位置 | 野洲市小篠原字野々口764-4 他151筆 |
| | 面積 | 7.9ha |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | 地区計画の目標 | <ul style="list-style-type: none"> ・本地区は、市の中心市街地にある野洲市役所から東へ約1.0kmに位置し、国道8号線に接する市街化調整区域で既成の市街地と接する地域である。 ・野洲市都市計画マスタープランでは「地区住民等の協力による良好な住環境等の創出」と位置づけられている。 ・このようなことから、商業機能と居住機能の総合かつ計画的な市街地整備を誘導し、賑わいを創出するとともに、良好な住環境等と一体となつたうるおいのある市街地形成を図ることを目標とする。 |
| | 土地利用の方針 | <ul style="list-style-type: none"> ・現況の土地利用との整合を図り、周辺的环境と調和した良好な市街地を形成するため、2地区に区分する。 ・A地区は野洲市都市計画マスタープランにおいて「地区住民等の協力による良好な住環境等の創出」住居系を中心とした土地利用を計画する。 ・B地区は幹線道路沿道区域として周囲の環境に配慮した商業系を中心とした土地利用を計画する。 |
| | 地区施設の配置及び規模 | <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・A地区では道路、公園、集会所等をバランスよく配置し、良好な住環境の形成を図る。 ・B地区では道路を配置する。また、路上駐車のないように駐車場の配置を計画する。 ・計画的に排水を行うため、調整池を適切に配置する。 |
| | 建築物等の整備方針 | <ul style="list-style-type: none"> ・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り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ないようにする。 ・A地区では建物の用途、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、建物の高さの最高限度、建物等の形態又は意匠の制限を定める。 ・B地区では建物の用途、容積率、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、建物の高さの最高限度、建物等の形態又は意匠の制限を定める。 |

2. 地区整備計画

| | | |
|-----------------|---|---|
| 地区施設の配置 及び規模 | 道路 | 地区幹線道路 幅員9.00m 延長約682m 地区内及び区画道路 幅員6.00m 延長約1784m 市道拡幅整備 3路線 A=489㎡ |
| | 公園 | 3箇所 面積 2390.13㎡ |
| | 水路 | 水路改修及び新設 面積898.17㎡ 延長約467m |
| | 公共施設用地 | 集会所用地 面積 320㎡ |
| | その他用地 | 調整池3箇所 面積 7156.20㎡ 帰属対象 |
| | | 調整池3箇所 自己管理 |
| 地区の名称 | A地区(住宅) | B地区(沿道型) |
| 地区の面積 | 5.7ha | 2.2ha |
| 建築物等の 用途の制限 | <p>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。</p> <p>(1) 戸建て専用住宅</p> <p>(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)</p> <p>(3) 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) 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</p> <p>(6) 前各号の建築物に付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。</p> | <p>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。</p> <p>(1) 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、3000㎡以内のもので、店舗については次に掲げるもの</p> <p>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の販売を行うものを除く。)または飲食店</p> <p>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</p> <p>③洋服屋、自転車屋、家庭電器器具店、その他これらに類するサービス業を営む店舗</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</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、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗。</p> <p>(2) 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>(3) 医療法第1条の2の第2項に定める診療所。</p> <p>(4) 電気機械器具製造業の工場</p> <p>(5) 前各号の建築物に付属するもの。</p> |

地区整備計画
建築物等に関する事項

| | | | | | |
|----------------|---|---------------|---|--|-----|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物の容積率の最高限度 | 80% | 200% | |
| | | 建築物の建ぺい率の最高限度 | 50% | 60% | |
| | | 建築物の敷地面積の最低限度 | 200㎡ | 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または、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。 1. カーポート（柱・屋根のみの構造）で、軒高が2.3m以下であるもの 2. 物置等の用途に供し、軒高2.3m以下で、かつ床面積が5㎡以内であるもの | | |
| | | 高さの制限 | 建築物の高さの最高限度 | 10m | 13m |
| | | | 北側斜線の制限 | 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。 | — |
| | | | 道路斜線の制限 | 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。 | — |
| 建築物等の形態又は意匠の制限 | 1. 建築物、門、塀、物置及びカーポート等の色彩及び形態は、周辺の環境および景観に調和し、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。 2. 屋根及び外壁の基調色は、以下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環境と調和すると認められる場合はこの限りでない。 | | 1. 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。 | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|------------|--|---|-------------------|----|----|--|-----|-----|----------------------------|-----|-----|------------------------|-----|-----|-----|---|-----|--|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物等の形態又は意匠の制限 | <table border="1"> <tr> <td>有彩色 (マンセル値による)</td> <td>彩度</td> <td>明度</td> </tr> <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> </table> | 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | <p>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。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 備考 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

「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

本地区は、野洲市の中心地から東へ約1.0 kmに位置し国道8号線に接道し、また、既成の市街地と接する地域である。

平成25年野洲市都市計画マスタープランにおいて本計画地を「地区住民等の協力による良好な住環境等の創出」としている。

また、土地利用の方針から「国道8号線、木部野洲線等の幹線道路沿道において、周辺環境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。」としている。

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」を基本方針としている。

このようなことから商業地域及び住居地域と2つにわけ住環境の調和のとれた良好なまちづくりを目的とし行うものである。

様式9

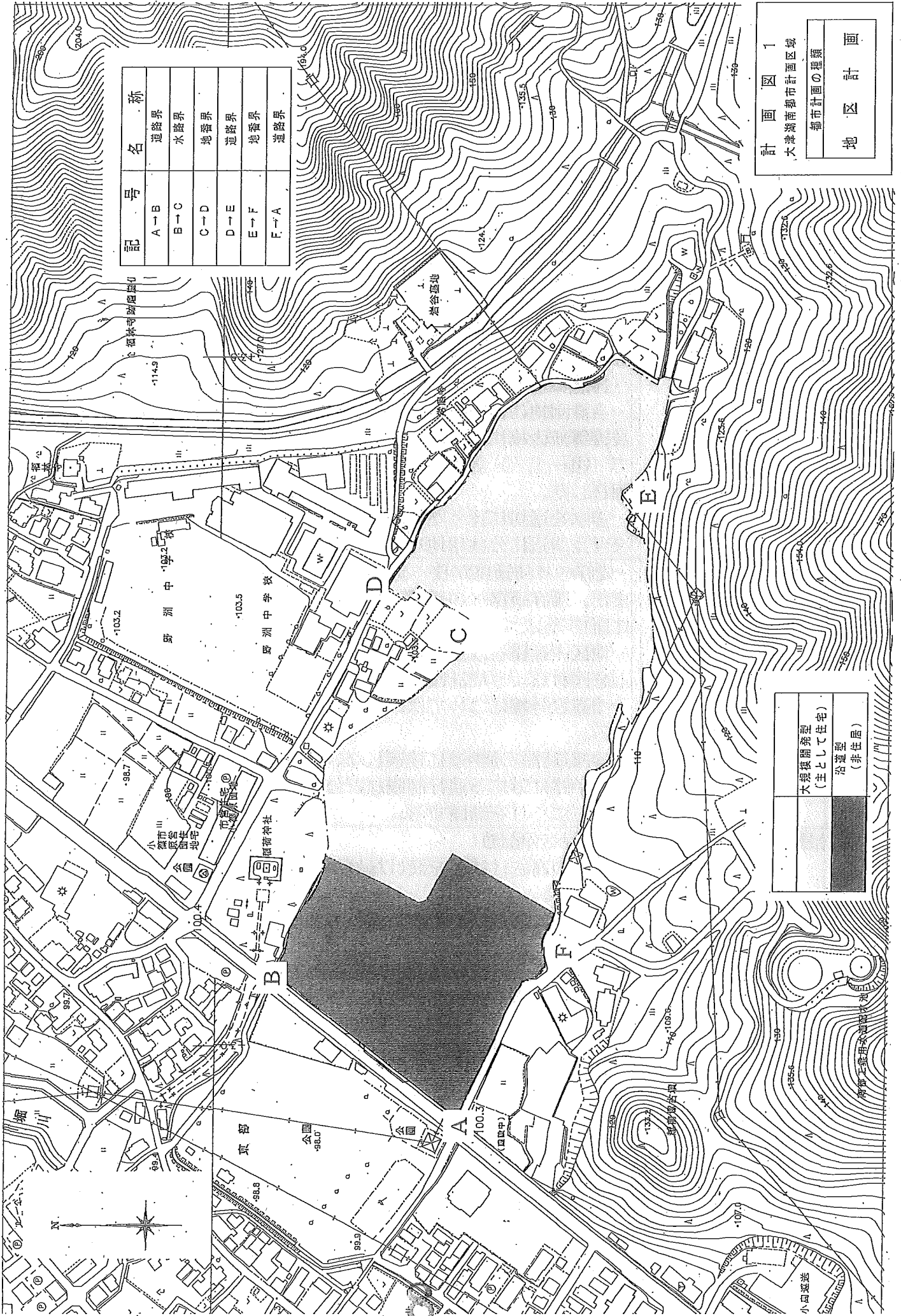
周辺環境への検討に関する資料

提案された都市計画が、周辺環境にどのような効果や影響を与えるか、検討した項目と内容について記述してください。

| 項 目 | 検 討 内 容 |
|-----------------|--|
| 環境 (自然・住環境等) | <p>(周辺地域との調和)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当計画地周辺及び計画地内にある既設道路を造成高の基準とし計画した。 <p>(自然環境への配慮)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当計画地には野洲市小篠原・妙光寺地区土石流危険渓流土砂災害警戒区域に指定されている(別紙図-11・図-13)ので(図-17)計画平面図のとおり擁壁高等で嵩上げを行う計画をした。 ・排水を適切に行うため調整池を計画した。また、緑への影響を考え周辺に公共用地を計画した。 |
| 交通 | <ul style="list-style-type: none"> ・既存の外周道路が狭く防災上必要な道路とし拡幅を計画した。また、既存道路への影響を減らすためすべての住宅を新設道路に面するように計画した。 ・地区内道路を効果的に配置し土地利用上の増進と防災上の向上を図れるように計画した。 ・国道8号線については、右折溜まりの計画を国交省と協議をする。 ・幹線道路を通学道に接道しないように計画した。 ・通学路に対する通行制限など公安委員会への協議を行い安全なまちづくりを計画する。 |
| 景観・まちづくり等 | <p>(景観への配慮)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物の高さに制限を設け緑豊かな景観を十分生かせるように計画する。 ・周辺の山等の緑を生かし潤いのある居住空間になるように図る。 ・店舗ゾーンには生活利便施設等の立地を誘導し、健全な住宅地域としての形成がなされるように検討する。 ・既存集落にとっても生活環境の向上に寄与できるようにし、共存共栄が図れるように計画する。 |

検討項目例

提案対象区域周辺のまちとの調和、景観への配慮、大気、水質、生態系など自然環境への配慮、騒音、交通量、振動、日影、電波障害、バリアフリーなど



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 | 水路界 |
| C→D | 地盤界 |
| D→E | 道路界 |
| E→F | 地盤界 |
| F→A | 道路界 |

| | |
|--|--------------------|
| | 大規模開発型 (主として住宅) |
| | 沿道型 (非住居) |



114.9
103.2
98.7

野洲中
野洲中

東部

公園

100.3

99.9

99.8

99.0

98.0

97.0

96.0

95.0

94.0

93.0

92.0

114.9

103.2

98.7

98.0

97.0

96.0

95.0

94.0

93.0

92.0

91.0

90.0

89.0

88.0

87.0

86.0

114.9

103.2

98.7

98.0

97.0

96.0

95.0

94.0

93.0

92.0

91.0

90.0

89.0

88.0

87.0

86.0

114.9

103.2

98.7

98.0

97.0

96.0

95.0

94.0

93.0

92.0

91.0

90.0

89.0

88.0

87.0

86.0