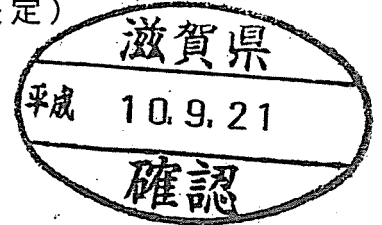


大津湖南都市計画再開発地区計画の決定（野洲町決定）



都市計画小篠原井関地区再開発地区計画を次のように決定する。

<p>名 称</p>	<p>小篠原井関地区再開発地区計画</p>
<p>位 置</p>	<p>滋賀県野洲郡野洲町大字小篠原字井関、字安城寺、字流、字甚之丞、字サイトウ、字入道の各一部</p>
<p>面 積</p>	<p>約3.2ha</p>
<p>区域の整備及び開発に関する方針</p>	<p>再開発地区計画の目標</p> <p>当地区を含むJR野洲駅周辺地区は、町都市計画マスタープランにおいて、商業業務ゾーン（中心ゾーン）として位置づけられており、町の顔として、より商業業務施設や都市的サービス施設の充実を図ることが望まれている。</p> <p>そこで、本計画では、駅に近接する立地特性を生かし、大型小売店舗を核とした商業施設の集中立地を図るとともに、適正な公共施設整備を行うことにより、地元商業活性化の拠点として、賑わいと活力のある快適な市街地の形成を図ることを目標とする。</p> <p>土地利用に関する方針</p> <p>JR野洲駅に近接するという地区特性を生かした土地利用の実現及び都市機能の導入を図るため、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <p>① 町の商業業務中心地区としての市街地を形成するため、野洲町商業環境改善に向けた商業施設の立地を図る。そのために、地区を大規模小売商業ゾーン（商業業務A地区）と小売商業振興ゾーン（商業業務B地区）に区分し、機能相互の有機的な連携を図る。</p> <p>東海道新幹線に近く、かつ県道野洲停車場線に面する街区を「商業業務A地区」とし、集客力の高い大規模小売店舗の立地を推進する。</p> <p>大規模小売店舗との連携を図りながら、小規模小売店舗の振興を図るため、周辺に住宅、集合住宅等が多く立地している街区を「商業業務B地区」とし、小規模小売店舗やコミュニティ施設の立地を推進する。</p> <p>② 健全な商業活動を維持し、また、来街者の安全性、利便性を確保するため、地区に発生集中する交通の円滑な処理を図る。</p> <p>③ 地区の魅力を高め、ゆとりとうるおいのある空間を生み出すために、安全で快適な歩行者空間の創出を図る。</p>

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">区域の整備及び開発に関する方針</p>	<p>その他当該区域の整備及び開発に関する方針</p>	<p>公共施設等の整備の方針を以下のように定める。</p> <p>① 道路の整備方針</p> <p>地区に発生集中する交通を処理し、また土地利用の異なるA地区、B地区を区分するため、本地区の中央に地区幹線道路を南北に整備する。</p> <p>B地区については地区内の施設等に直接的なサービスを行うとともに、周辺住宅地の防災避難道路ともなる区画道路を整備する。</p> <p>② 公園・緑地等の整備方針</p> <p>地区内の住宅地に近い位置に公園を配置し、買物客や周辺住民の憩いと子ども達の遊び場とする。</p> <p>地区幹線沿道には高木による植樹帯を設定するとともに、周辺環境との調和を図るため、隣地との境界部分には緩衝緑地帯を設けるものとする。</p> <p>③ 歩行者空間の整備方針</p> <p>安全で快適な歩行者空間を形成するため、地区幹線道路の歩道についてはアメニティ豊かな道路景観を創出するとともに、地区内の適正な位置に歩道状空地等を有機的に配置する。</p> <p>また、建築物等の整備方針を以下のように定める。</p> <p>① A地区、B地区ともに商業施設を配置するものとするが、立地施設の機能的分化を図るため、A地区は大規模小売店舗、B地区は近隣型小規模小売店舗の複合体と商業者支援・交流施設等の施設を配置し、相互に関連した都市的空間を創出する。</p> <p>② 将来的にも、地域住民の利便性を考慮した健全な店舗等生活サービス施設の立地地区として、その機能が維持できるよう建築物の用途等の制限を定める。</p> <p>③ 良好な都市景観・都市環境を形成するため、敷地の細分化を防ぎ土地の高度利用を図る。また、建築物はできるだけ重層化を図り、地区の良好な都市景観の形成及び合理的な土地利用に寄与するものとする。</p> <p>④ 歩道状の公共空地や建築物の壁面の位置の制限等により、ゆとりある歩行者空間の確保・整備を行う。また、重層化によって確保した建物周囲の空地は、交通処理のための駐車場等を設置するとともに、都市緑化に寄与するオープンスペースとして活用する。</p>
	<p>主要な公共施設の配置及び規模 (2号施設)</p>	<p>地区幹線道路 (幅員13m、延長約 220m) (配置は計画図(2)表示のとおり)</p>

再 開 発 地 区 整 備 計 画	地区施設の配置及び規模		区画道路（幅員 6 m、延長約 105m） 公共空地（散策道、幅員 4 m、延長約 120m） 公園（約 1,000㎡） （配置は計画図(2)表示のとおり）		
	地区の区分		地区の名称	商業業務 A 地区	商業業務 B 地区
			地区の面積	約 1.9ha	約 0.9ha
	再 開 発 地 区 整 備 計 画	建築物等に 関する 事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ①建築基準法別表第 2（い）項第 4 号及び第 5 号に掲げるもの。 ②建築基準法別表第 2（に）項第 5 号に掲げるもの。 ③畜舎で延床面積の合計が 15㎡を超えるもの。	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ①建築基準法別表第 2（い）項第 4 号及び第 5 号に掲げるもの。
			建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の20	
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	_____		
		建築物の敷地面積の最低限度	_____	_____	
		建築物等の高さの最高限度または最低限度	_____	_____	
		壁面の位置の制限	地区幹線道路（2号施設）の沿道においては、建築物の壁若しくはこれに代わる柱は敷地の境界線から 1 m 以内に建築してはならない。		
		建築物等の形態または意匠の制限	① 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の色彩は、周辺環境に配慮した落ち着いた色調にするものとする。 ② 屋外広告物は、都市景観を十分に配慮したものとする。 ③ 再開発地区計画に定める地区境界線が、住宅敷地に接する部分については、植樹により緩衝帯を設置するものとする。		
かき又はさくの構造の制限		① 再開発地区計画に定める道路・区画街路に面したところには建築物に付属する門、又はへいを設けてはならない。 ② 建築物に付属する門、又はへいの内、道路に面するものの構造は、フェンス若しくは鉄さく等透視可能なものとする。			

再開発地区整備計画	土地の利用に関する事項	現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限	
… 備 考			

「区域および壁面の位置の制限は計画図(2)表示のとおり」

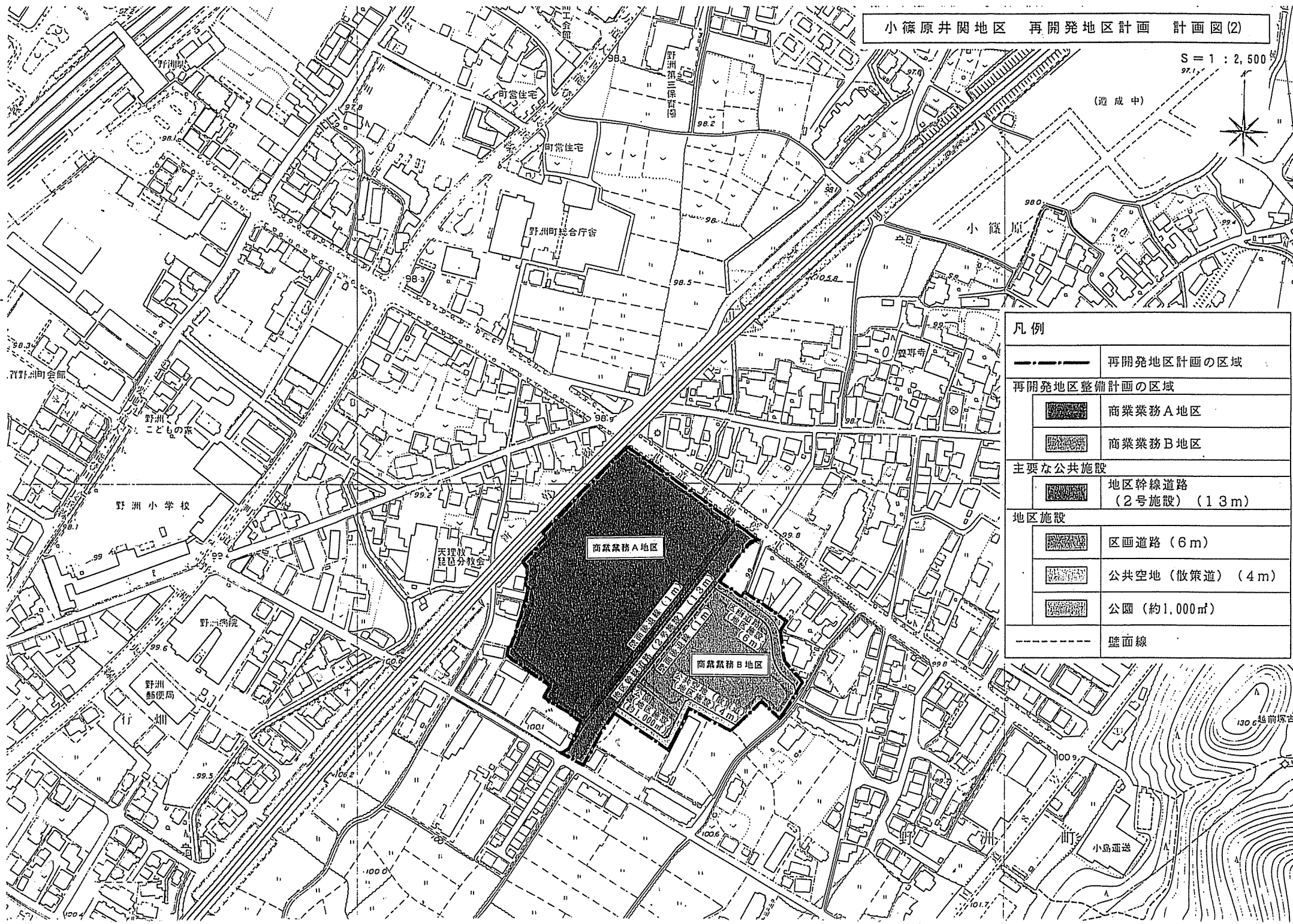
理 由

土地の合理的な高度利用と新たな都市機能を誘導し、商業・業務を中心とする魅力のある空間を形成するため、本案のとおり決定するものである。

小篠原井関地区 再開発地区計画 計画図(2)

S = 1 : 2,500
97.1

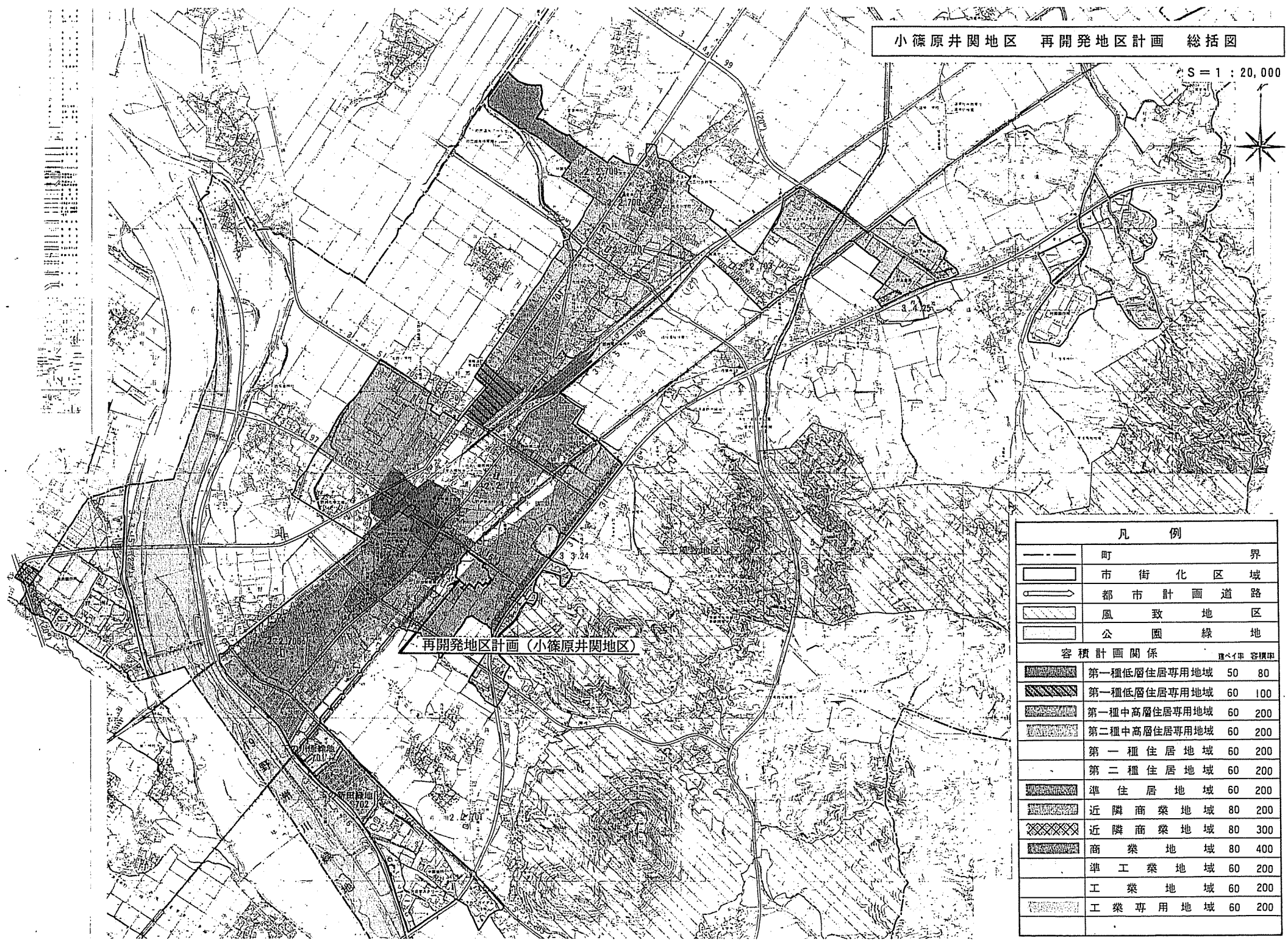
(造成中)



凡例	
	再開発地区計画の区域
再開発地区整備計画の区域	
	商業業務A地区
	商業業務B地区
主要な公共施設	
	地区幹線道路 (2号施設) (13m)
地区施設	
	区画道路 (6m)
	公共空地 (散策道) (4m)
	公園 (約1,000㎡)
	壁面線

小篠原井関地区 再開発地区計画 総括図

S = 1 : 20,000

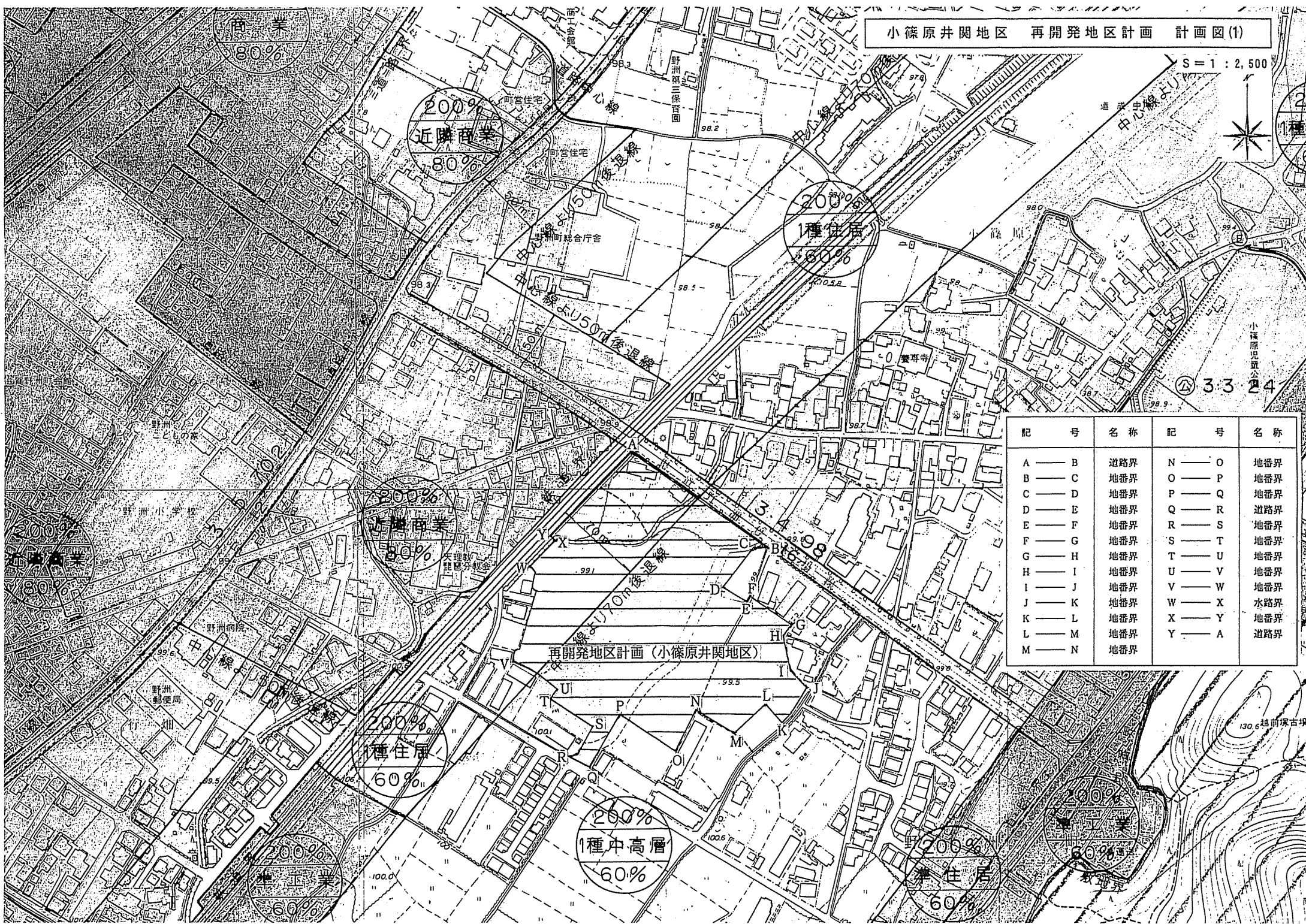


再開発地区計画 (小篠原井関地区)

凡 例		
	町	界
	市	街 化 区 域
	都 市 計 画 道 路	
	風 致 地 区	
	公 園 緑 地	
容 積 計 画 関 係 <small>単位は容積率</small>		
	第一種低層住居専用地域	50 80
	第一種低層住居専用地域	60 100
	第一種中高層住居専用地域	60 200
	第二種中高層住居専用地域	60 200
	第一種住居地域	60 200
	第二種住居地域	60 200
	準住居地域	60 200
	近隣商業地域	80 200
	近隣商業地域	80 300
	商業地域	80 400
	準工業地域	60 200
	工業地域	60 200
	工業専用地域	60 200

小篠原井関地区 再開発地区計画 計画図(1)

S = 1 : 2,500



記号	名称	記号	名称
A — B	道路界	N — O	地番界
B — C	地番界	O — P	地番界
C — D	地番界	P — Q	地番界
D — E	地番界	Q — R	道路界
E — F	地番界	R — S	地番界
F — G	地番界	S — T	地番界
G — H	地番界	T — U	地番界
H — I	地番界	U — V	地番界
I — J	地番界	V — W	地番界
J — K	地番界	W — X	水路界
K — L	地番界	X — Y	地番界
L — M	地番界	Y — A	道路界
M — N	地番界		