

資料 2

大津湖南都市計画地区計画【「乙窪里ノ内」地区計画】について

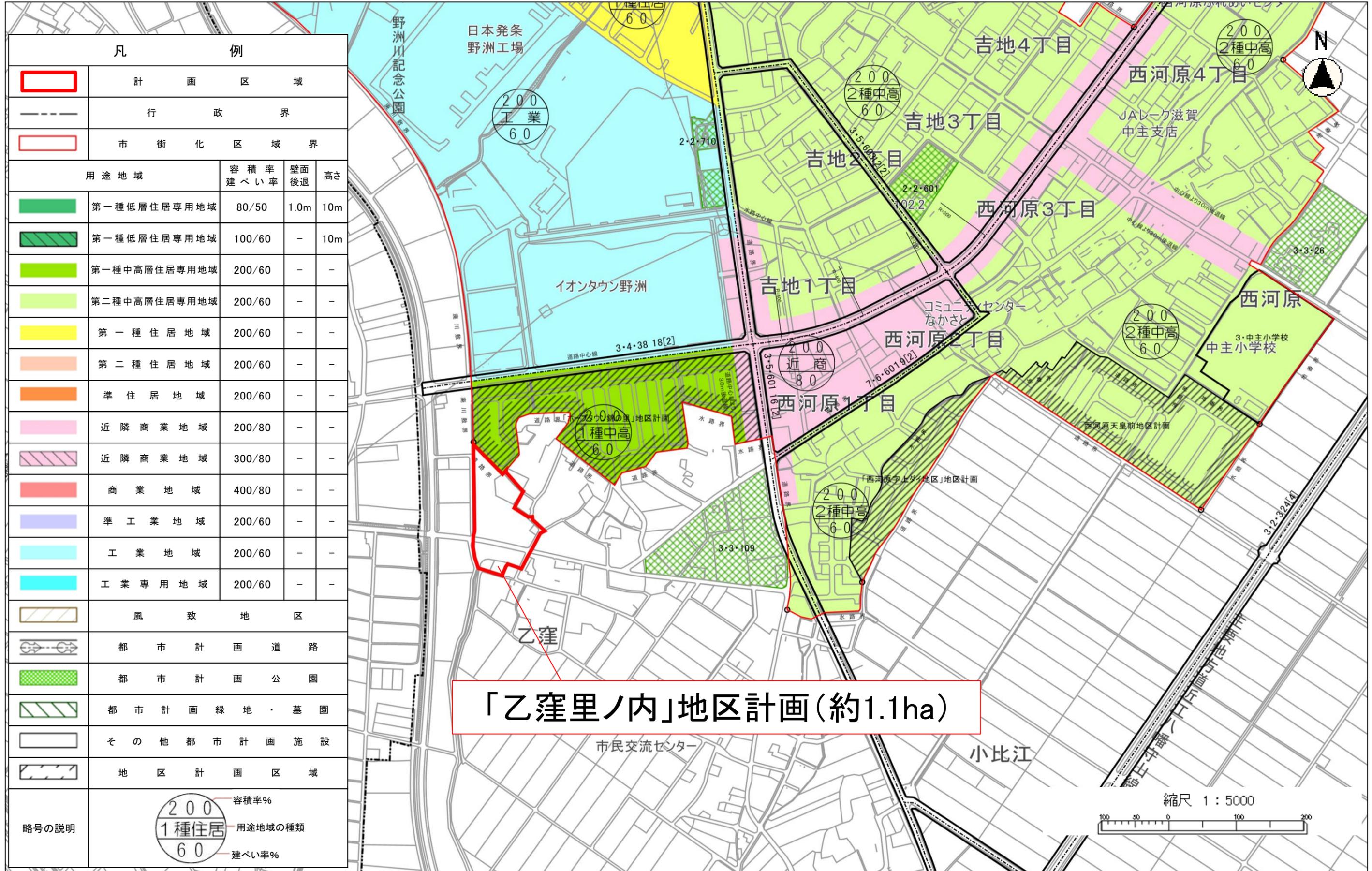
(資料内訳)

- ・ 総括図 (A3、1/5,000)
- ・ 計画図 (A4、1/2,500)
- ・ 土地利用計画図 (A4、1/1,000)
- ・ 地区計画書 (素案)
- ・ 理由書
- ・ 都市計画の策定の経緯の概要

令和6年度第2回野洲市都市計画審議会
(令和6年10月3日開催)

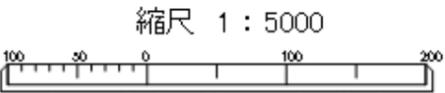
総括図

S=1:5000



凡 例		容 積 率	壁 面 後 退	高 さ
	計 画 区 域			
	行 政 界			
	市 街 化 区 域 界			
用 途 地 域		建 ぺ い 率		
	第一種低層住居専用地域	80/50	1.0m	10m
	第一種低層住居専用地域	100/60	-	10m
	第一種中高層住居専用地域	200/60	-	-
	第二種中高層住居専用地域	200/60	-	-
	第一種住居地域	200/60	-	-
	第二種住居地域	200/60	-	-
	準住居地域	200/60	-	-
	近隣商業地域	200/80	-	-
	近隣商業地域	300/80	-	-
	商業地域	400/80	-	-
	準工業地域	200/60	-	-
	工業地域	200/60	-	-
	工業専用地域	200/60	-	-
	風 致 地 区			
	都 市 計 画 道 路			
	都 市 計 画 公 園			
	都 市 計 画 緑 地 ・ 墓 園			
	そ の 他 都 市 計 画 施 設			
	地 区 計 画 区 域			
略号の説明	200 容積率% 1種住居 用途地域の種類 60 建ぺい率%			

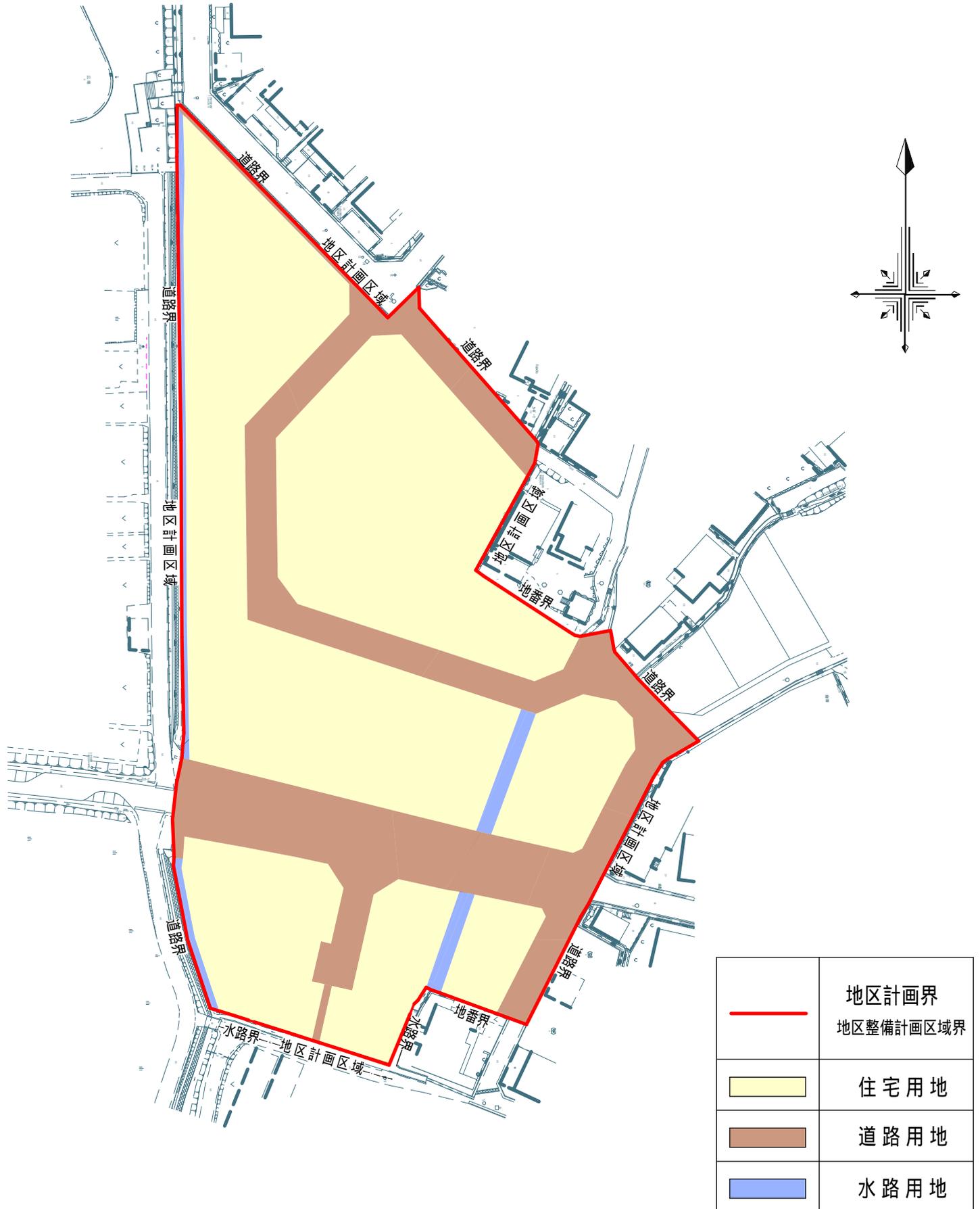
「乙窪里ノ内」地区計画 (約1.1ha)



(白紙)

「乙窪里ノ内」地区計画図

S=1:1000



地区計画書(素案)

大津湖南都市計画地区計画の決定(野洲市決定)

都市計画「乙窪里ノ内」地区計画を次のように決定する。

名 称		「乙窪里ノ内」地区計画		
位 置		野洲市乙窪の一部		
面 積		約1.1ha		
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、野洲市都市計画マスタープランのなかで、「既成市街地隣接部においては、土地利用状況を踏まえつつ、土地地区画整理事業等の適切な整備手法による市街地の形成を図ります。」と位置づけている。</p> <p>大型ショッピングセンターから500mの圏内に位置している利便性を活かし、既存集落および周辺環境と調和した良好な住環境の形成を目標とする。</p>		
	土地利用の方針	周辺環境と調和した良好な戸建住宅地として土地利用を図る。		
	地区施設の整備方針	良好な市街地環境の形成を図るため、地域居住者の安全性と快適性が保たれた道路を適切に配置する。		
	建築物等の整備方針	健全で良好な市街地環境の維持・増進を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の容積率の最高限度、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、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。		
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	区画内道路：幅員約6.0m、延長 約136m	
		その他公共空地	水路：延長 約154m	
	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(長屋住宅を除く。)</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5第2項に定める診療所</p> <p>(4) 巡査派出所、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、集会所その他これらに類するもの</p> <p>(6) 前号の建築物に附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>	
		容積率の最高限度	80%	
		建蔽率の最高限度	50%	
		敷地面積の最低限度	165㎡	
		壁面の位置の制限	<p>隣地境界線から建築物の外壁またはこれに代わる柱の面までの距離は、1m以上壁面後退。道路境界線から建築物の外壁またはこれに代わる柱の面までの距離は1m以上とする。ただし、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は、境界線からの距離の最低限度は適用しない。</p> <p>(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</p> <p>(2) 物置等の用途に供し、軒高が2.3m以下で、かつ床面積が5㎡以内であるもの</p>	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の高さの最高限度	10m															
	建築物等の形態若しくは意匠の制限	建築物等の形態若しくは意匠の制限	<p>(1) 建築物の形態・意匠は周辺の景観に調和し、景観上支障がないものとする。</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や周辺環境と調和すると認められる場合は、この限りではない。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">有彩色 (マンセル値による)</th> <th>明度</th> <th>彩度</th> </tr> <tr> <th>下限値</th> <th>上限値</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R・YR・Y (赤・橙・黄色系) の色相</td> <td>3以上</td> <td>6以下</td> </tr> <tr> <td>その他 (緑・青・紫系) の色相</td> <td>3以上</td> <td>3以下</td> </tr> <tr> <td>無彩色</td> <td>3以上</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) 屋外広告物（自家用広告物及び非自家用広告物）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。また、野洲市屋外広告物条例に定める基準とする。</p>		有彩色 (マンセル値による)	明度	彩度	下限値	上限値	R・YR・Y (赤・橙・黄色系) の色相	3以上	6以下	その他 (緑・青・紫系) の色相	3以上	3以下	無彩色	3以上	—
			有彩色 (マンセル値による)	明度		彩度												
下限値	上限値																	
R・YR・Y (赤・橙・黄色系) の色相	3以上	6以下																
その他 (緑・青・紫系) の色相	3以上	3以下																
無彩色	3以上	—																
かき若しくはさくの構造の制限	かき若しくはさくの構造の制限	垣・柵の構造は、周辺の景観に調和し、景観上支障がないものとする。																
備 考																		

「区域は計画図表示のとおり」

注：上記の項目および記載事項は、地区計画等の種類および定める内容により、名称、表現内容等が異なります。

理 由 書

本地区は、大型ショッピングセンターから 500m の圏内に位置し、既成市街地に隣接している地域です。

野洲市都市計画マスタープランのまちづくりの方針のなかで、「既成市街地隣接部においては、土地利用状況を踏まえつつ、土地区画整理事業等の適切な整備手法による市街地の形成を図ります。」と位置づけされていることから、周辺環境との調和に配慮しつつ、良好な住環境を創出するため地区計画を決定するものです。

都市計画の策定の経緯の概要

大津湖南都市計画「地区計画」の決定

赤文字：今後の予定

項 目	時 期	備 考
地権者・地元説明会	令和5年 2月19日	乙窪自治会館
	令和5年 9月 3日	乙窪自治会館
	令和6年 2月18日	乙窪自治会館
	令和6年 5月19日	錦の里自治会館
	令和6年 7月27日	乙窪自治会館
滋賀県知事下協議	令和6年 8月22日	滋賀県都市計画課
野洲市都市計画審議会	令和6年10月 3日	野洲市役所
手続き条例に基づく案の公告・縦覧	令和6年10月頃 (縦覧2週間+意見1週間)	野洲市役所
滋賀県知事事前協議	令和6年11月頃 (回答までおよそ3週間)	滋賀県都市計画課
法第17条縦覧	令和6年12月頃 (縦覧2週間)	野洲市役所
野洲市都市計画審議会 (原案の諮問・答申)	令和7年 2月頃	野洲市役所
滋賀県知事本協議	令和7年 2月頃	滋賀県都市計画課
決定告示	令和7年 3月頃	野洲市役所
建築制限条例制定	令和7年 3月頃	野洲市役所