

# 資料 2

## 大津湖南都市計画地区計画 【「乙窠里ノ内」地区計画】の決定について

令和6年度第3回野洲市都市計画審議会  
(令和7年2月12日開催)



都市計画の策定の経緯の概要

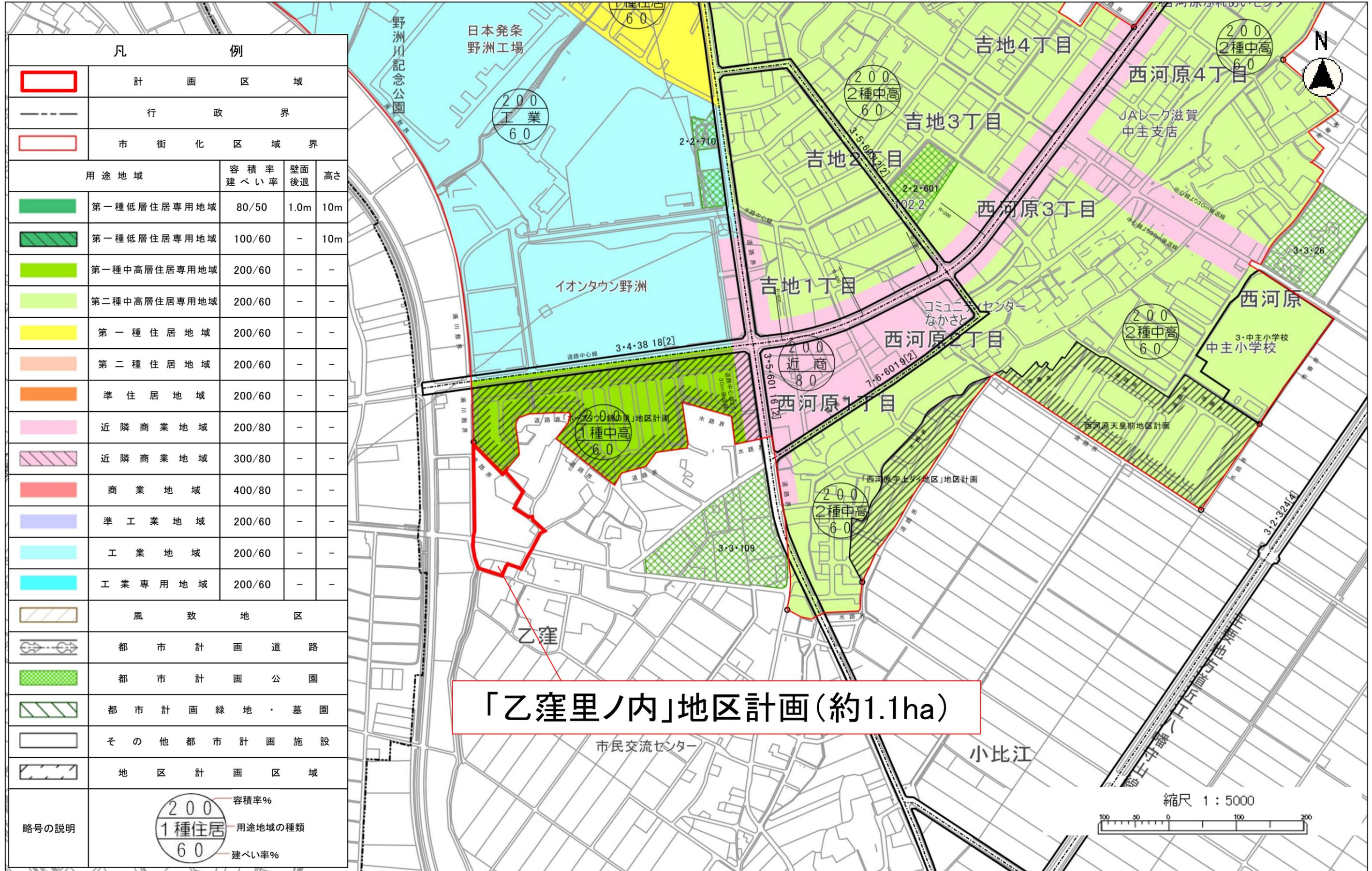
大津湖南都市計画「地区計画」の決定

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 ～10月18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21日 ～11月 5日	野洲市役所
滋賀県知事事前協議	令和6年11月14日 ～12月 5日	滋賀県都市計画課
法第17条縦覧	令和6年12月9日 ～12月23日	野洲市役所
野洲市都市計画審議会	令和7年 2月12日	野洲市役所
滋賀県知事本協議	令和7年 月 日	滋賀県都市計画課
決定告示	令和7年 月 日	野洲市役所
建築制限条例制定	令和7年 月 日	野洲市役所



# 総括図

S=1:5000



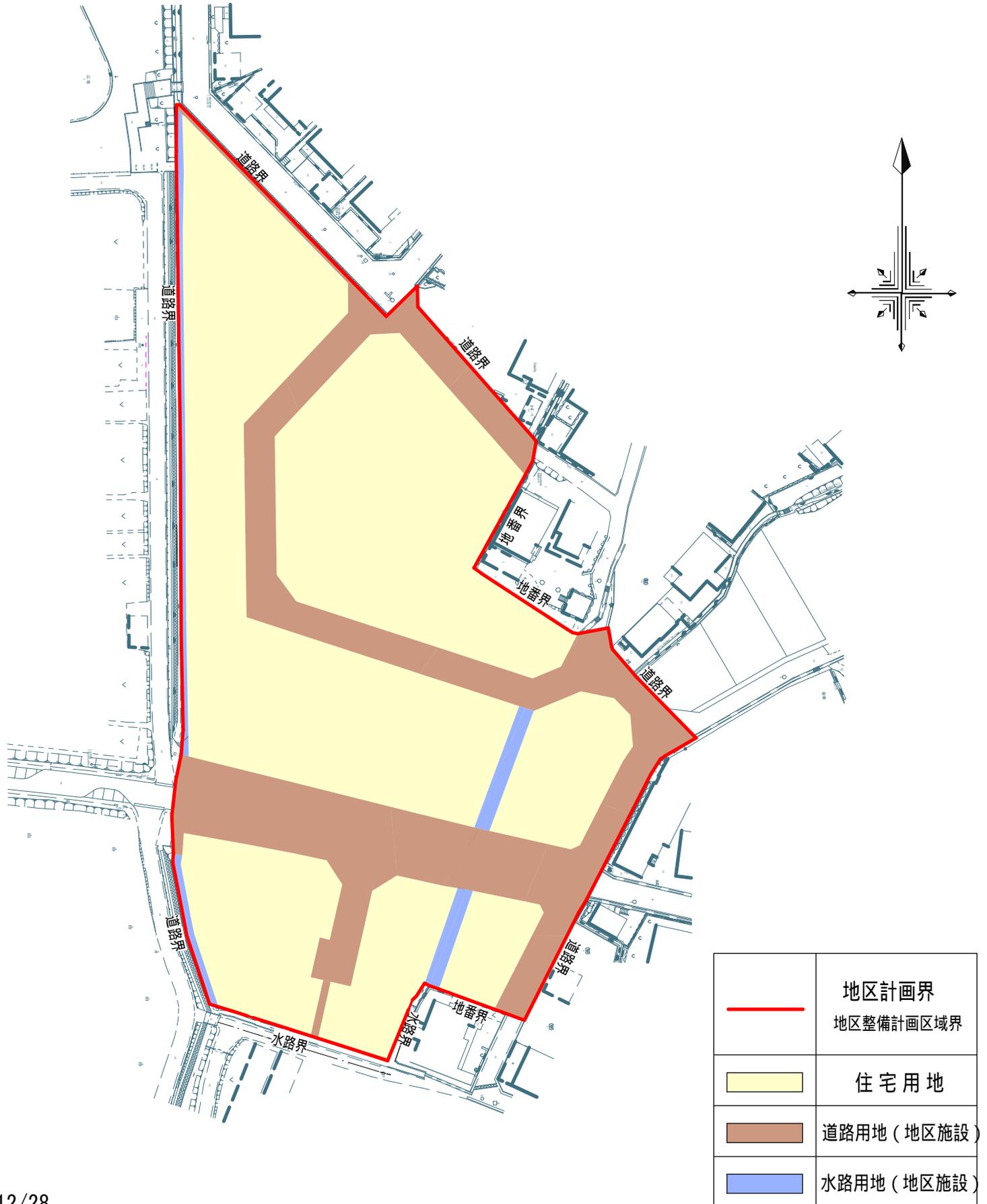
「乙窪里ノ内」地区計画(約1.1ha)

(白紙)



# 「乙窪里ノ内」地区計画図

S=1:1000



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）

目的（全体）	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整備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。 1 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。 2 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。 3 一建築物の建築あるいは一般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	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。
提出案の手続き	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、地元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	既存集落型	宅地活用継続型	市街化区域隣接型	沿道型(住居系)・駅近接型	沿道型(非住居系)	大規模開発型	
						主として住宅	主として住宅以外
類型の目的	既存集落において、集落のコミュニティの維持、改善を図る	既に宅地化されている地区において、良好な都市環境の維持・増進を図る	既存集落等のスプロール防止	既存集落、沿道地域のスプロール防止	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)	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	既存集落及びその周辺の未利用地の面積が既存集落の面積を超えないこと。	既存住宅団地、既存工場、事業所等の跡地	市街化区域に隣接し、将来的に市街化区域に編入を検討する地区	鉄道駅に近接した地域又は都市マスにおける幹線道路沿線と住宅が点在している地区	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すること。	都市マスに整合した地区であること。	都市マスに整合した地区であること。
区域面積	ただし、周辺の土地利用の状況を勘案し、最小面積を0.3haとすることができる。	0.5 ha以上 20 ha未満			0.5 ha以上 20 ha未満	20 ha以上 例外 5 ha以上	20 ha以上 例外 5 ha以上
区域が接する道路	野洲市開	野洲市開	野洲市開	野洲市開	野洲市開	野洲市開	野洲市開
土地利用方針	戸建専用住宅主体	戸建専用住宅主体	戸建専用住宅主体	戸建専用住宅主体	戸建専用住宅主体	戸建専用住宅主体	戸建専用住宅主体
建築物等の用途制限	第1種低層住居専用地域	第1種低層住居専用地域	第1種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域の範囲内で住居系を除くもの※2	第1種低層住居専用地域	第1種低層住居専用地域
容積率の最高限度	80%	80%	80%	200%	200%	80%	200%
建蔽率の最高限度	50%	50%	50%	60%	60%	50%	60%
敷地面積の最低限度	200㎡	200㎡(165㎡※1)	200㎡(165㎡※1)	200㎡(165㎡※1)	200㎡	200㎡(165㎡※1)	200㎡
壁面の位置の制限	1m以上壁面後退	1m以上壁面後退	1m以上壁面後退	必要に応じて定める	必要に応じて定める	1m以上壁面後退	必要に応じて定める
建築物の高さの最高限度	10m	10m	10m	10m	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	良好な景観形成の観点から、周囲の景観と調和した高さ
日影規制	第1種低層住居専用地域と同等	第1種低層住居専用地域と同等	第1種低層住居専用地域と同等	第1種中高層住居専用地域と同等	必要に応じて定める	第1種低層住居専用地域と同等	必要に応じて定める
北側斜線	第1種低層住居専用地域と同等	第1種低層住居専用地域と同等	第1種低層住居専用地域と同等	第1種中高層住居専用地域と同等	必要に応じて定める	第1種低層住居専用地域と同等	必要に応じて定める
建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。	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。	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。	周辺の環境及び景観との調和を図るよう定める。
かさ又はさく構造の制限	緑地の現況、地区の特性等を考慮し、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、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、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、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、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、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、周辺の環境及び景観との調和を図られるよう定める。

※1:野洲市都市計画マスタープラン等に位置づけられている地区又は周辺の土地利用状況から市街化区域に編入することが妥当と認められる地区については、165㎡以上とすることができる。

※2:隣接する市街化区域との調和が必要と認められるものは、準住居地域(住居系を除く)の範囲内とし、工業系の用途地域に隣接する場合は、準工業地域(住居系を除く)の範囲内に限る。



# 地区計画書(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) 前各号の建築物に附属するもの(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	<p>165m<sup>2</sup></p> <p>ただし、次の各号に該当する建築物はこの限りでない。</p> <p>(1) 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>(2) 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>	

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	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、軒高が2.3m以下で、かつ床面積が5㎡以内であるもの														
		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	(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。 (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。 <table border="1" data-bbox="794 719 1252 1032"> <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> (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。	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	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。

