

資料 2

大津湖南都市計画地区計画 【「乙窪里ノ内」地区計画】の決定について

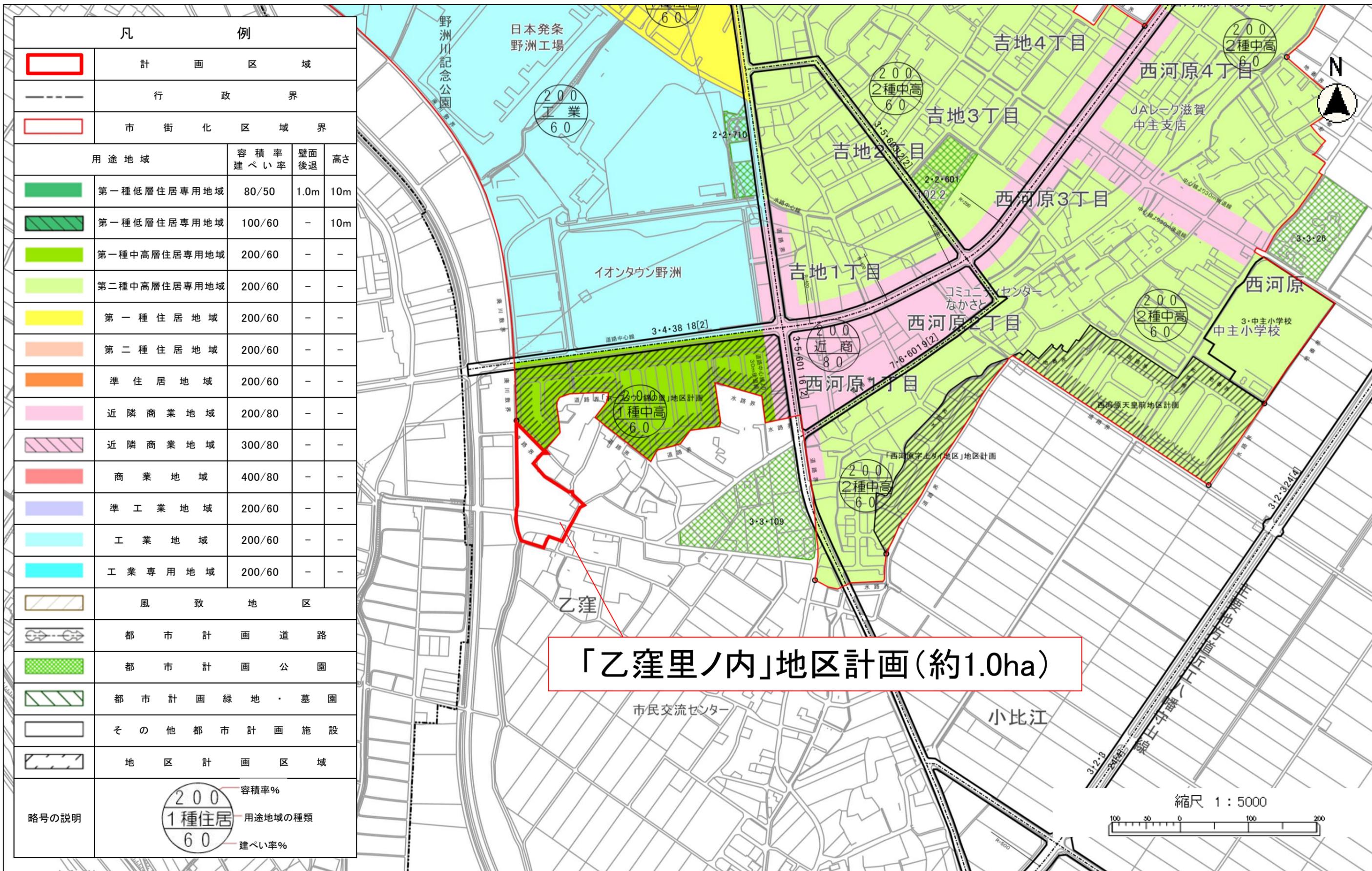
(資料内訳)

- ・ 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 (案)
- ・ 理由書
- ・ 都市計画法第 17 条縦覧 結果
- ・ 都市計画の策定の経緯の概要
- ・ 建築制限条例 (案)
- ・ 市街化調整区域における地区計画運用基準 概要表

令和 7 年度第 1 回野洲市都市計画審議会
(令和 7 年 8 月 8 日開催)

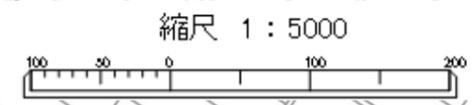
総括図

S=1:5000



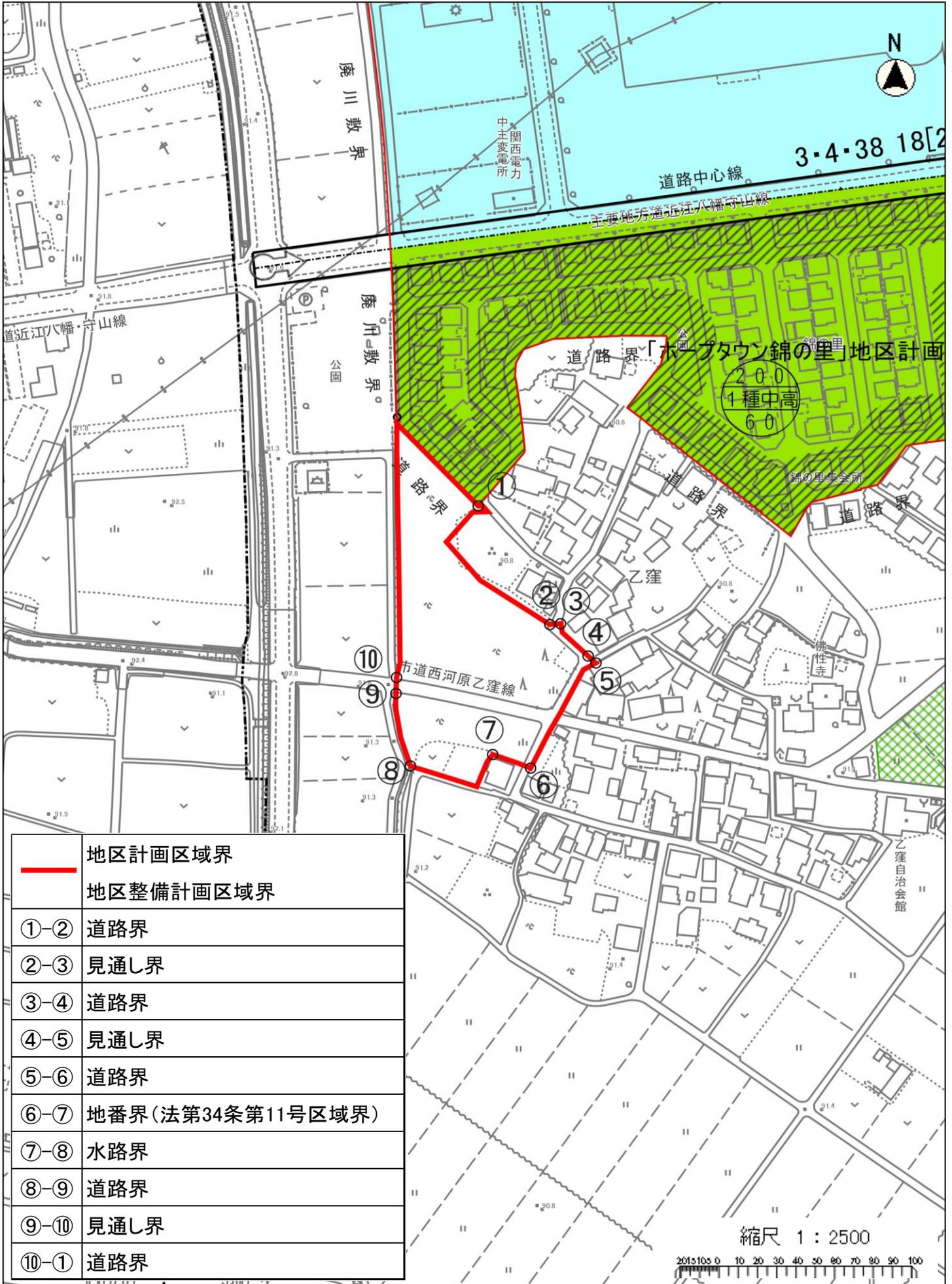
凡 例		容積率	壁面	高さ
用途地域	建ぺい率	後退		
	計 画 区 域			
	行 政 界			
	市 街 化 区 域 界			
	第一種低層住居専用地域	80/50	1.0m	10m
	第一種低層住居専用地域	100/60	-	10m
	第一種中高層住居専用地域	200/60	-	-
	第二種中高層住居専用地域	200/60	-	-
	第一種住居地域	200/60	-	-
	第二種住居地域	200/60	-	-
	準住居地域	200/60	-	-
	近隣商業地域	200/80	-	-
	近隣商業地域	300/80	-	-
	商業地域	400/80	-	-
	準工業地域	200/60	-	-
	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		容積率%	用途地域の種類	建ぺい率%

「乙窪里ノ内」地区計画(約1.0ha)



計画図

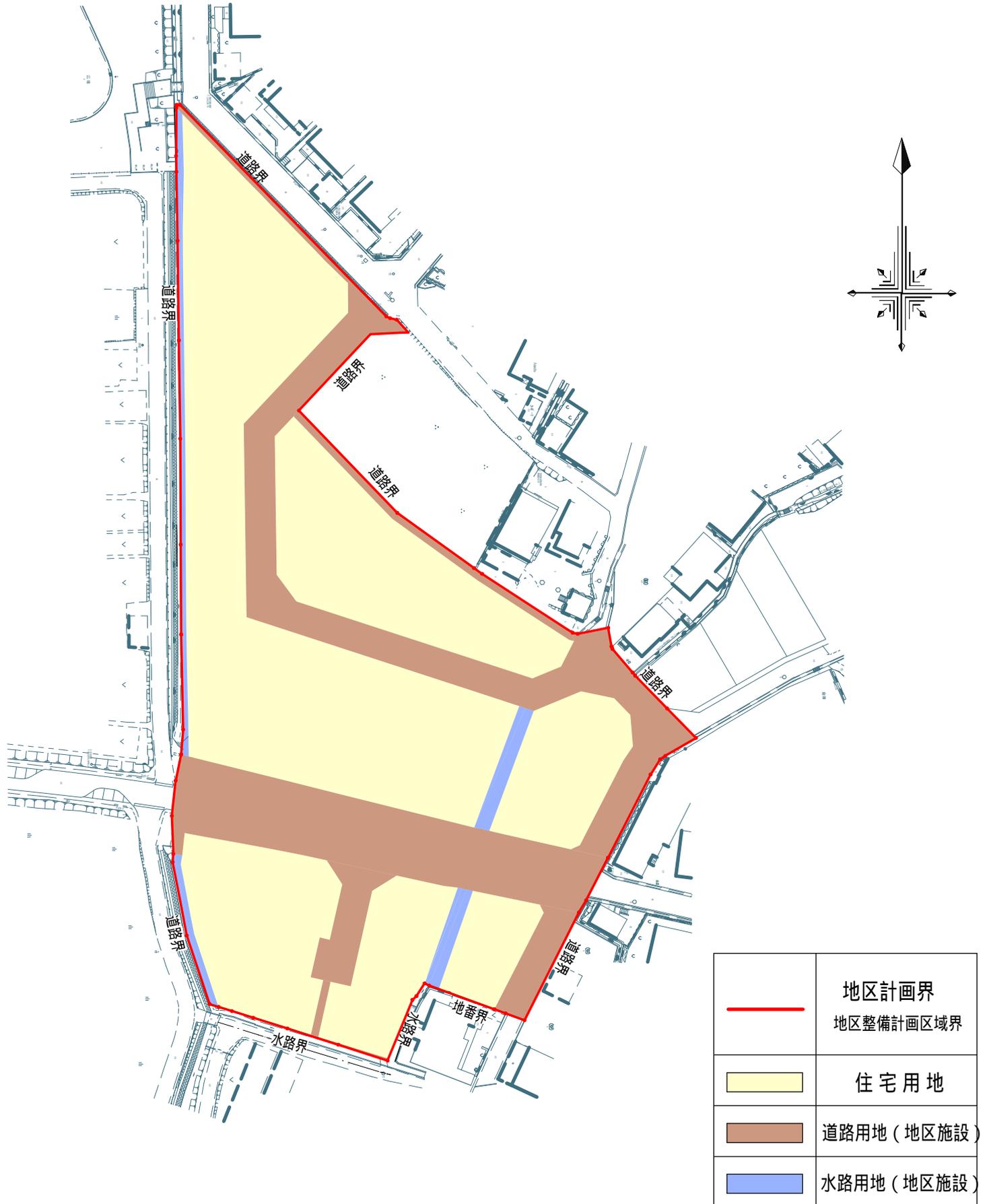
S=1:2500



	地区計画区域界
	地区整備計画区域界
①-②	道路界
②-③	見通し界
③-④	道路界
④-⑤	見通し界
⑤-⑥	道路界
⑥-⑦	地番界(法第34条第11号区域界)
⑦-⑧	水路界
⑧-⑨	道路界
⑨-⑩	見通し界
⑩-①	道路界

「乙窪里ノ内」地区計画図

S=1:1000



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1.0ha		
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179m	
	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>165㎡</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	<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、1.0m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1.0m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>														
		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	<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	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。

都市計画法第17条縦覧 結果

縦覧期間	令和7年7月 4日から 令和7年7月18日まで（15日間）
縦覧者	0名
意見書	なし

都市計画の策定の経緯及び予定の概要

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
	令和7年 3月22日	地権者個別対応
	令和7年 4月 9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
滋賀県知事下協議<<再>>	令和7年 4月17日 ～5月19日	滋賀県都市計画課
滋賀県知事事前協議<<再>>	令和7年 5月22日 ～6月 2日	滋賀県都市計画課
法第17条縦覧<<再>>	令和7年 7月 4日 ～7月18日(15日間)	野洲市役所
野洲市都市計画審議会	令和7年 8月 8日	野洲市役所

(作成日：令和7年8月1日)

滋賀県知事本協議	令和7年 8月下旬～9月下旬	予定
決定告示	令和7年 9月下旬	予定

「乙窪里ノ内」地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（案）

（目的）

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）

第68条の2第1項の規定に基づき、地区計画の区域内における建築物に関する制限を定めることにより、良好な環境の街区を形成することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例における用語の意義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）において使用する用語の例による。

（適用区域）

第3条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第20条第1項の規定により告示された大津湖南都市計画「乙窪里ノ内」地区計画の区域に適用する。

（建築物の用途の制限）

第4条 地区計画の区域内においては、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。

- (1) 戸建て専用住宅（長屋住宅を除く。）
- (2) 令第130条の3に定める兼用住宅（長屋住宅を除く。）
- (3) 医療法第1条の5第2項に定める診療所
- (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令第130条の4に定めるもの
- (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
- (6) 前各号の建築物に附属するもの（令第130条の5で定めるものを除く。）

（建築物の容積率の最高限度）

第5条 建築物の容積率は、10分の8以下でなければならない。

（建築物の建蔽率の最高限度）

第6条 建築物の建蔽率は、10分の5以下でなければならない。

（建築物の敷地面積の最低限度）

第7条 建築物の敷地面積は、165平方メートル以上でなければならない。ただし、第4条第4号又は第5号に該当する建築物はこの限りでない。

（壁面の位置の制限）

第8条 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、道路境界線又は隣地境界線から1.0メートル以上とする。ただし、この距離に満たない距離にある建築物が、次の各号のいずれかに該当する場合は、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（柱及び屋根のみの構造に限る。）で、軒高が2.3メートル以下で

あるもの

(2) 物置等の用途に供し、軒高が 2.3 メートル以下で、かつ、床面積が 5 平方メートル以内であるもの

(建築物の高さの限度)

第 9 条 建築物の高さは、10 メートル以下でなければならない。

(委任)

第 10 条 この条例に定めるもののほか、必要な事項は、規則で別に定める。

付 則

この条例は、大津湖南都市計画「乙窪里ノ内」地区計画に係る都市計画法第 20 条第 1 項の規定による告示の日から施行する。

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。 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	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、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	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、改善する	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部における幹線道路沿線で、既に住宅が点在している地区	都市部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	都市部に整合した地区であること。	都市部に整合した地区であること。
区域面積	0.5 ha 以上 20 ha 未満 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		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	野洲市開発行為等に関する指導要綱等を満たす道路						
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	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	戸建専用住宅主体	諸計画と整合し、隣接する市街化区域の用途地域と調和するもの
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。
かき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、周辺の環境及び景観との調和が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が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が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が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が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が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が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。