滋賀県
令和 7.9.12
確認

地区計画書

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		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。 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。
	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	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) 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。） (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建築基準法施行令第130条の４に定める公益上必要な建築物 (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（建築基準法施行令第130条の５で定めるものを除く。）
		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㎡ ただし、次の各号に該当する建築物はこの限りでない。 (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 (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

<table>
<tr><td rowspan="4">地区整備計画</td><td rowspan="4">建築物等に関する事項</td><td>壁面の位置の制限</td><td>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</td></tr>
<tr><td>建築物の高さの最高限度</td><td>10m</td></tr>
<tr><td>建築物等の形態若しくは意匠の制限</td><td>(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>
<tr><td rowspan="2">有彩色
（マンセル値による）</td><td>明度</td><td>彩度</td></tr>
<tr><td>下限値</td><td>上限値</td></tr>
<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>
</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。</td></tr>
<tr><td>かき若しくはさくの構造の制限</td><td>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。</td></tr>
<tr><td colspan="3">備　　考</td><td></td></tr>
</table>

「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。



滋賀県
令和 7.9.12

計画図

A4 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



	地区計画界 地区整備計画区域界
	住宅用地
	道路用地（地区施設）
	水路用地（地区施設）

滋賀県
和 7.9.12
確認

総括図

滋賀県
令和 7.9.12
確認

A3　S=1:5000

凡例

	計画区域
——--——	行政界
	市街化区域界

用途地域	容積率 建ぺい率	壁面後退	高さ
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 / 1種住居 / 60
- 200：容積率%
- 1種住居：用途地域の種類
- 60：建ぺい率%

野洲川記念公園
日本発条 野洲工場
イオンタウン野洲
吉地4丁目
吉地3丁目
吉地2丁目
吉地1丁目
西河原4丁目
西河原3丁目
西河原2丁目
西河原1丁目
西河原
JAレーク滋賀 中主支店
コミュニティセンター なかさと
中主小学校
「西河原天皇前地区」地区計画
「西河原字七ノ坪地区」地区計画
「ホーム緑の里」地区計画
乙窪
小比江
市民交流センター
「乙窪里ノ内」地区計画（約1.0ha）
N
縮尺　1：5000