

大津湖南都市計画区域区分の変更 (滋賀県決定) に係る 野洲市素案について

市民説明会

資料

野洲市 都市建設部都市計画課

令和7年2月

本日のご説明内容

1. 区域区分変更（市街化区域編入）について
2. 用途地域の設定について
3. 地区計画の設定について
4. 今後のスケジュールについて

1.

区域区分変更 (市街化区域編入) について

- 区域区分とは
- 実施時期について
- 市街化編入の基準
- 候補地区について

区域区分とは

・・・「無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図ることを目的に、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分する。」

大津湖南都市計画区域



図：国土交通省

実施時期について

区域区分の 見直し

定期見直し

前は令和2年度
(令和3年3月)

随時見直し

随時見直し

公共事業（例：国道
8号バイパス代替
地）

一斉随時見直し

⋮

今回

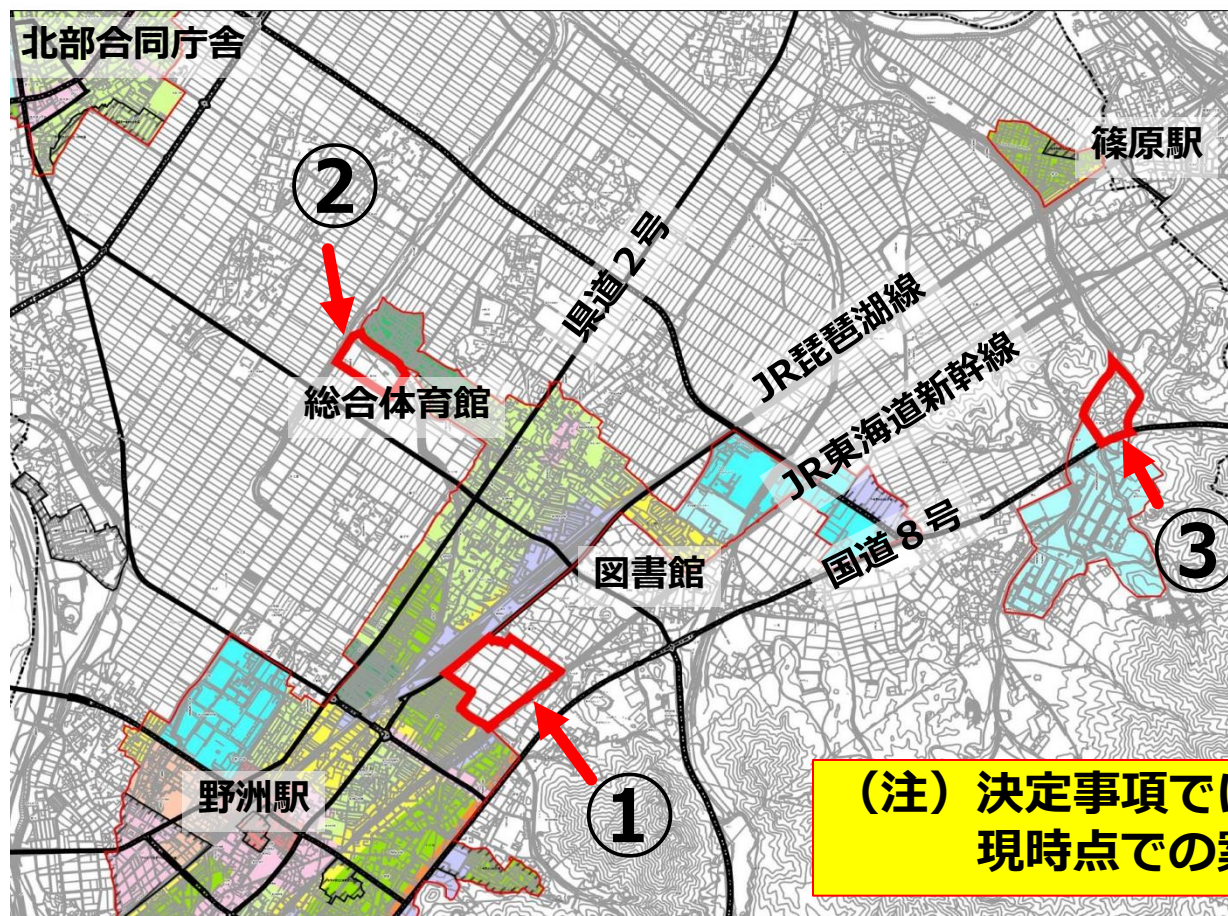
都市計画基礎調査

- ✓ 都市計画法第6条に基づく
- ✓ 概ね5年ごとに実施
- ✓ 実施主体は滋賀県

市街化編入の基準

- ▶ 人口や産業の将来の見通しを踏まえ、市街地として必要と見込まれる面積が基本（人口フレーム方式）
- ▶ 市街地形成の確実性
 - ・ すでに市街地を形成している区域
 - ・ 優先的かつ計画的な開発の見通しがある区域
- ▶ 農林漁業との調和
 - ・ 地権者や地元自治会と開発事業者による合意形成
 - ・ 近畿農政局、県農政課、土地改良区等との合意形成

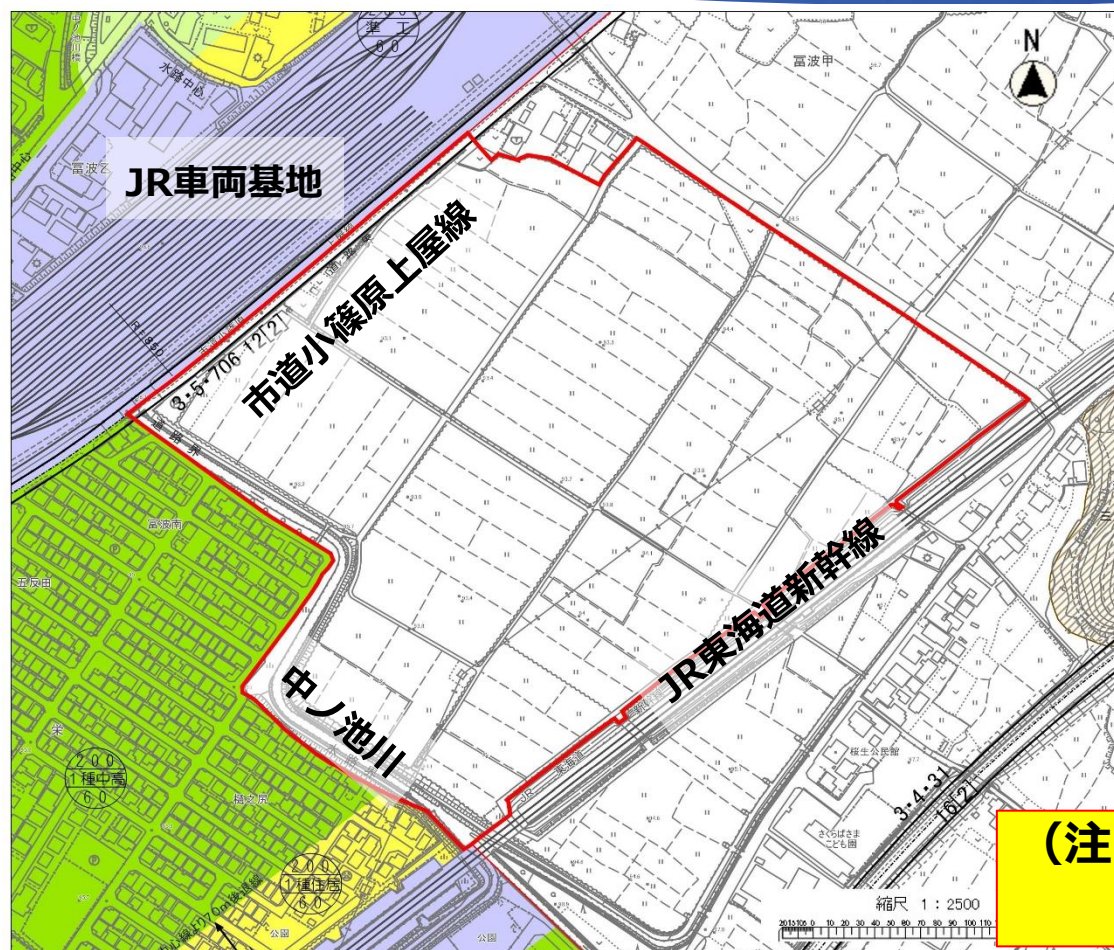
候補地区について



- ① 富波乙
- ② 富波甲
- ③ 大篠原鷺坪

(注) 決定事項ではありません
現時点での案です

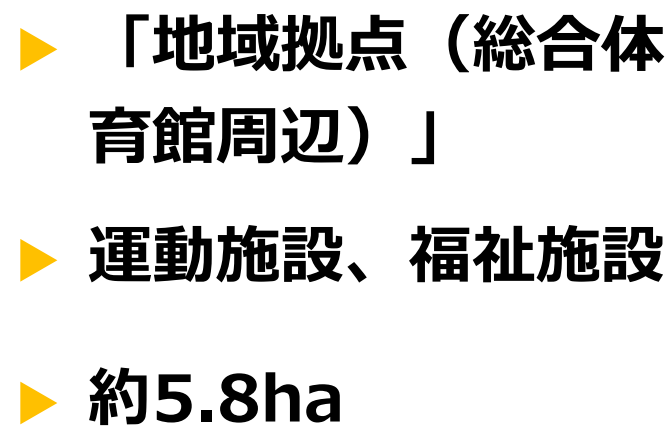
富波乙地区



▶ 「産業系
拡大市街地圏域」

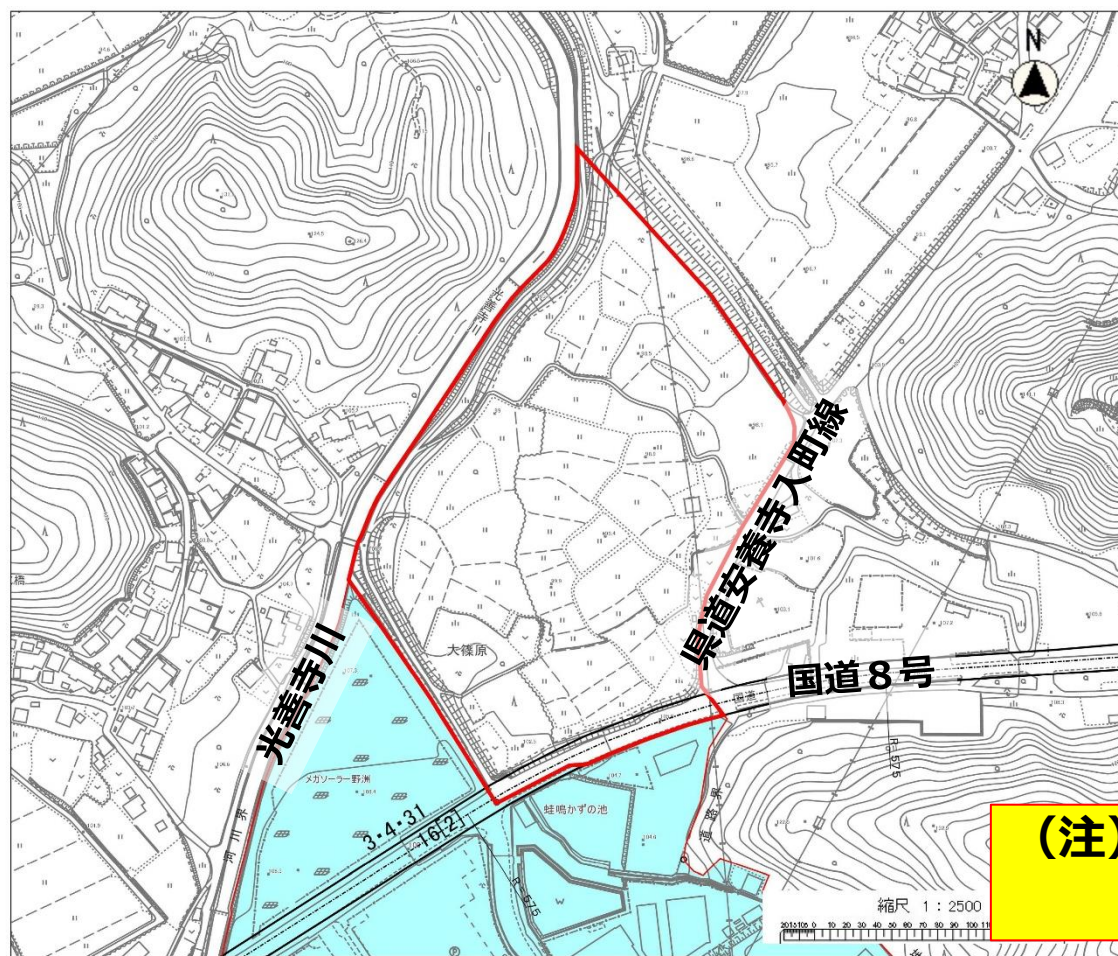
▶ 約14.6ha

(注) 決定事項ではありません
現時点での案です



**(注) 決定事項ではありません
現時点での案です**

大篠原鷺坪地区



▶ 「産業系
拡大市街地圏域」

▶ 約6.9ha

(注) 決定事項ではありません
現時点での案です

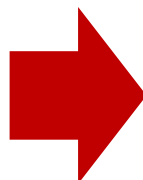
2.

用途地域の設定 について

- 用途地域とは
- 用途地域指定の基準
- 候補地区の用途地域
について

用途地域とは

住居、商業、工業等の
用途を適正に配分



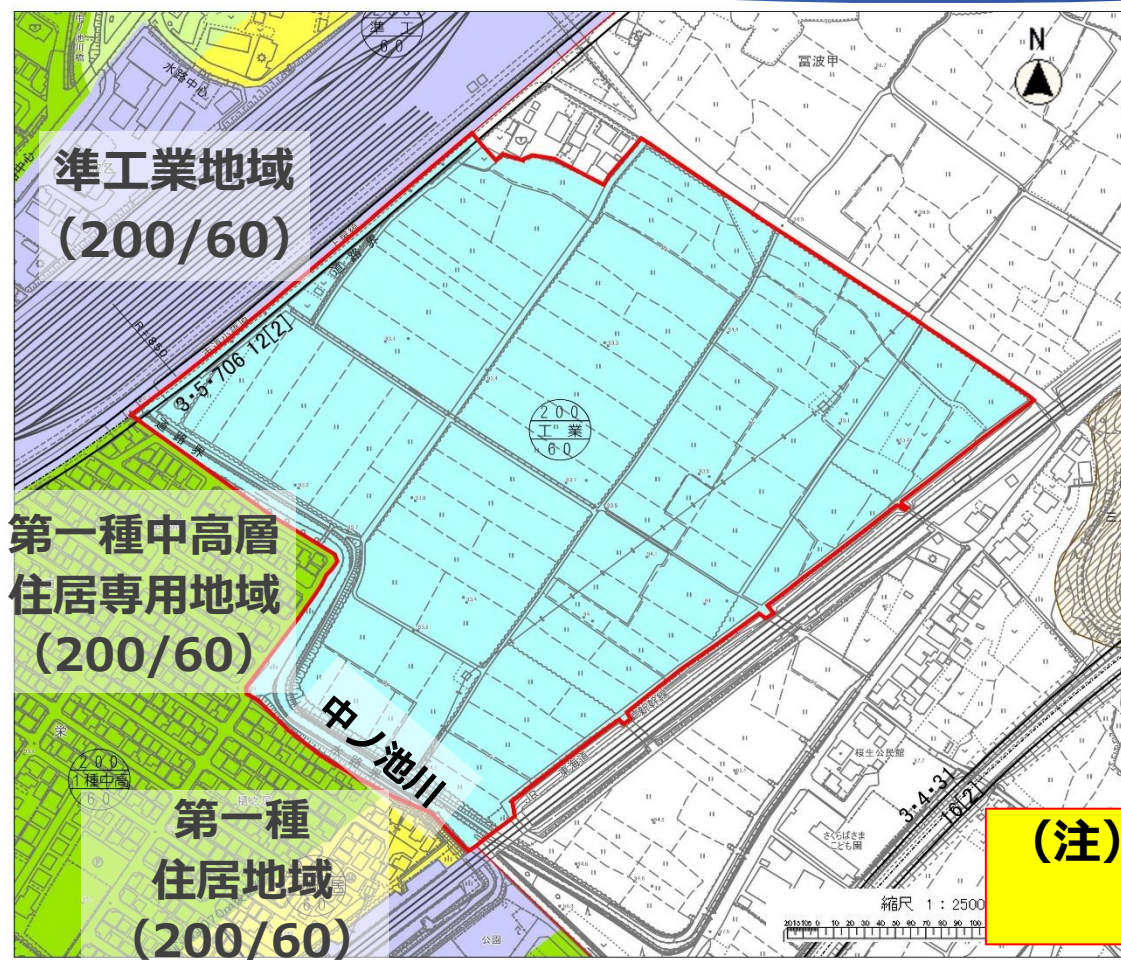
- ✓ 都市機能を維持増進
- ✓ 住居の環境を保護
- ✓ 商業、工業等の利便増進

- ▶ 建築物の用途、容積率、建ぺい率、高さ等を制限
- ▶ 用途地域の種類毎に建築基準法で定められているメニューの中から選択
- ▶ 野洲市が都市計画決定

用途地域指定の基準

- ▶ 上位計画との整合性
- ▶ 土地利用との整合性
- ▶ 隣接地との整合性
- ▶ 周辺環境との整合性

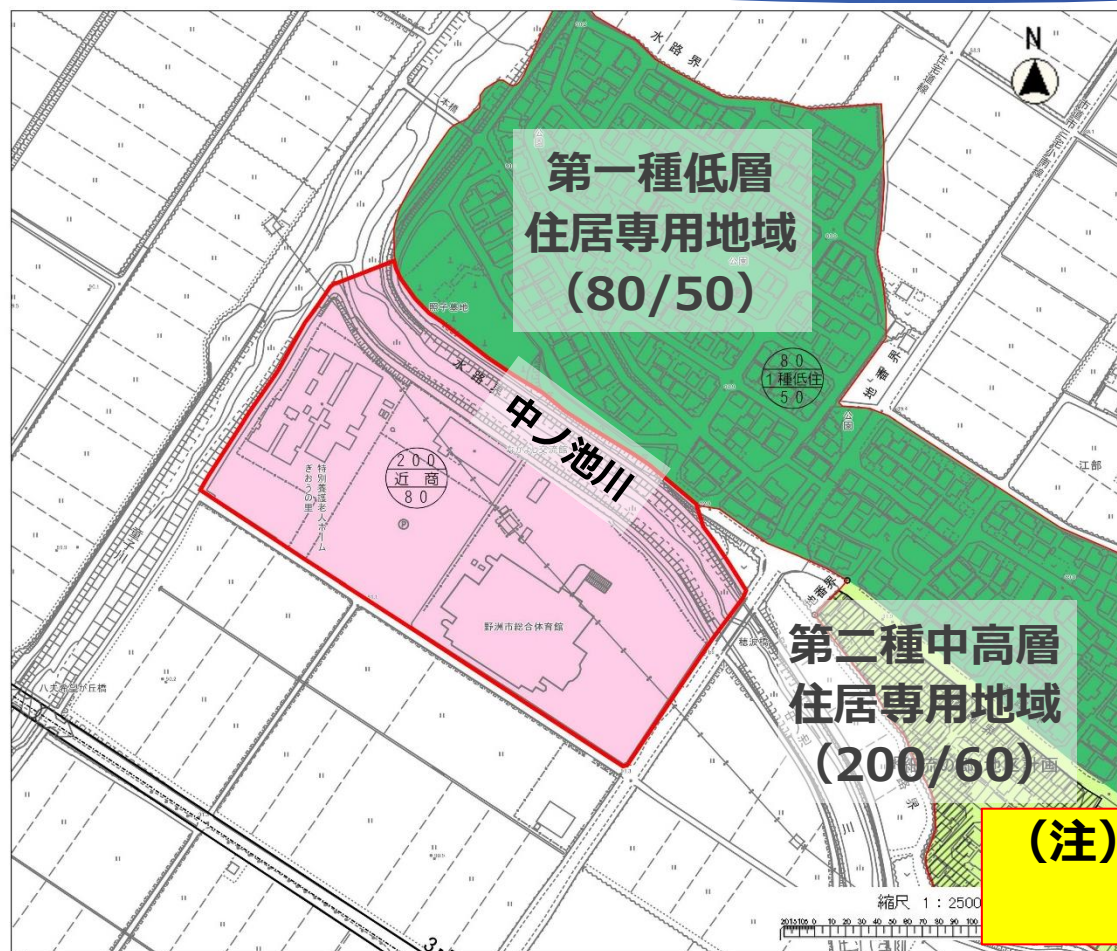
富波乙地区



- ▶ 工業地域
- ▶ 容積率 : 200 %
- ▶ 建ぺい率 : 60 %

(注) 決定事項ではありません
現時点での案です

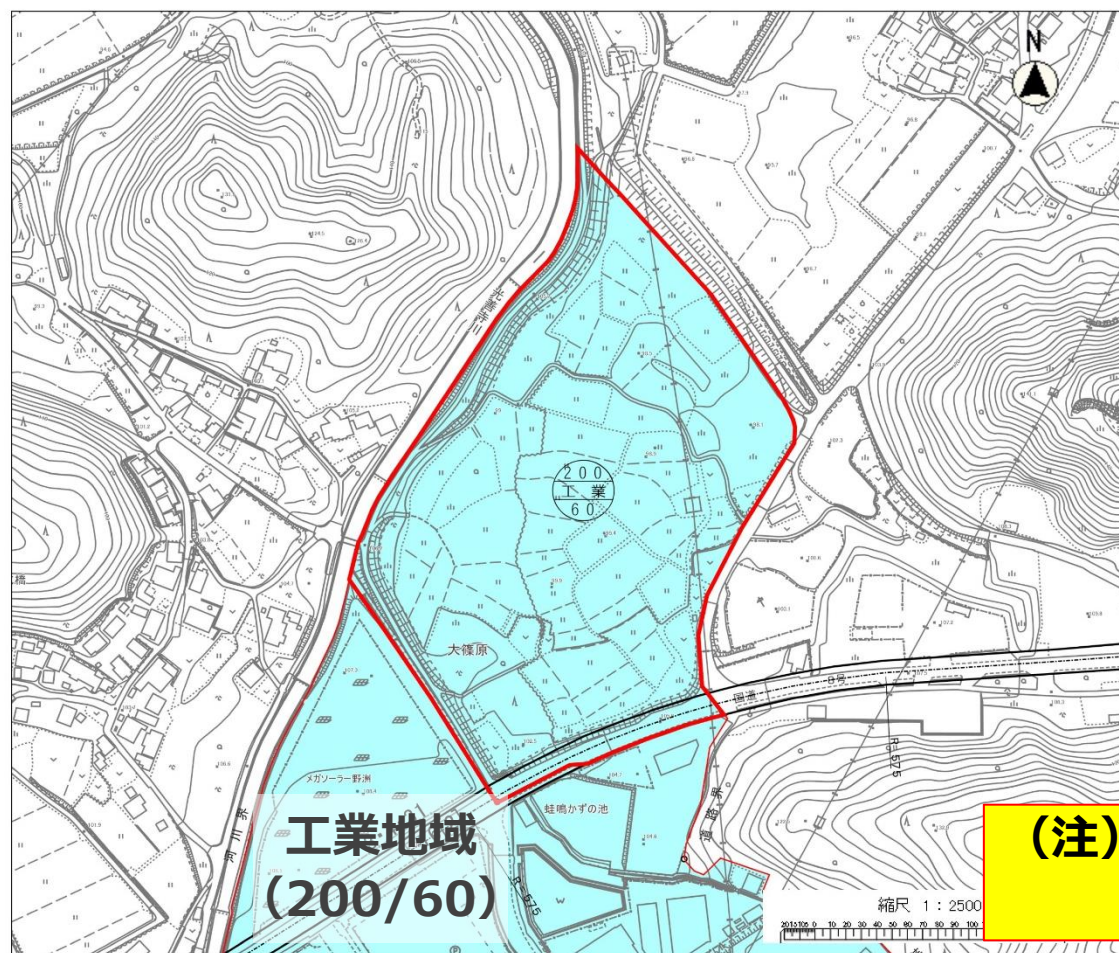
富波甲地区



- ▶ 近隣商業地域
- ▶ 容積率：200 %
- ▶ 建ぺい率：80 %

(注) 決定事項ではありません
現時点での案です

大篠原鷺坪地区



- ▶ 工業地域
- ▶ 容積率 : 200 %
- ▶ 建ぺい率 : 60 %

(注) 決定事項ではありません
現時点での案です

3.

地区計画の設定 について

- 地区計画とは
- 区域区分変更と
地区計画
- 候補地区の地区計画
について

地区計画とは

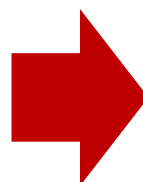
地区の特性に応じて良好な都市環境を作るために定める、「地区レベルの都市計画」

● 地区計画で定められるルール

- ▶ 地区計画の目標・方針、整備計画
- ▶ 地区施設（区画内道路、公園、広場など）の配置
- ▶ 建物の建て方やまちなみのルール
（用途、容積率、建ぺい率、最低敷地面積、壁面の位置の制限、高さ、形態・意匠など）

区域区分変更と地区計画

新市街地を市街化区域
に編入する場合



原則、区域区分の変更と
同時に地区計画を定める
こと

用途地域による制限に加えて
地区計画を策定することで・・・

地区の特性を活かした良好な住環境や
美しいまちなみを守り、
また、誘導することができます。