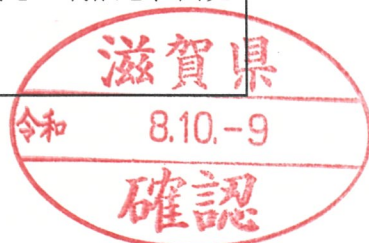


近江八幡八日市都市計画 地区計画の決定（竜王町決定）

都市計画竜王町鏡地区地区計画を次のように決定する。

名 称		竜王町鏡地区地区計画
位 置		竜王町大字鏡の一部
面 積		約 1.67ha
区域の整備・開発および保全に関する方針	地区計画の目標	当地区は、竜王町の北西部に位置し、国道 8 号から北方向約 200m の位置にあり、周辺には国道に面した既存集落がある。 また、J R 東海道本線（琵琶湖線）篠原駅から約 2.3 km の位置にあり、当地区の北側には昭和 48 年に開発不要で造成された住宅地がある。 このような環境にある当地区周辺の既存集落や既存住宅地においては高齢化が急激に進んでおり、集落の維持やコミュニティの希薄化といった将来的な問題が懸念される。 本地区計画では、戸建て住宅地として整備することで既存集落および既存住宅地とのコミュニティ形成を重視しながら、良質な住宅地を供給し、若年層の世帯分離や U ターン・J ターンのための受け口となるなど、持続可能な集落の形成に寄与することを目的とする。
	土地利用の方針	周辺の自然環境や既存住宅地との調和を図りつつ、優良な低層住宅地としての土地利用を行い、その維持保全を図る。
	地区施設の整備方針	地区計画の目標および土地利用の方針に基づき、良好な定住環境の形成を図るため、幅員 6 m の区画道路、計画区域 3 % 以上の面積を有する公園を整備するとともに、ごみ集積所施設、消防施設の整備を行う。
	建築物等の整備方針	地区計画の目標および土地利用の方針に基づき、良好な低層住宅地としての環境を保全するため、建築物の用途および壁面の位置を制限するとともに、建蔽率、容積率および建築物の高さの最高制限を定め、建築物の形態および意匠の制限、垣または柵の構造の制限についても定める。また、敷地の細分化等による住環境の悪化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。
	その他当該地区の整備・開発および保全に関する方針	当該地区内の道路を接続道路とし、区域外の土地に開発許可をする場合、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 41 条による区域内の建蔽率、容積率、壁面の位置および高さの制限を、開発許可の土地に指定するものとする。

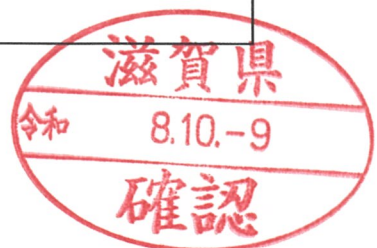


地区 区 整 備 計 画	地区施設の配置および規模		・区画道路（幅員6.0m）：約570m ・公園：2箇所（約510㎡） ・ごみ集積所：2箇所（約25㎡） ・消火栓器具用地：2箇所（約4㎡）
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第2（い）項第1号（長屋を除く。）、第2号、第4号および第9号に掲げる建築物 (2) 前号の建築物に附属するもの
	容積率の最高限度		10分の10
	建蔽率の最高限度		10分の5
	敷地面積の最低限度		200㎡（法別表第2（い）項第4号および第9号は除く。）
	壁面の位置の制限		建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線または隣地境界線までの距離の最低限度は、1.0mとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。 (1) 地盤面下の部分または公益上必要な建築物 (2) 外壁またはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの (3) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの
	建築物等の高さの最高限度		10m
	建築物等の形態および意匠の制限		(1) 建築物の形態または色彩その他の意匠は、周辺環境との調和を図り、景観形成上支障がないものとする。 (2) 外壁および屋根等の色彩は、原色を避け、落ち着いた色調とする。 (3) 屋根の形態は、周辺の恵まれた自然環境との調和に配慮し、勾配屋根とする。ただし、形態または色彩、その他敷地内緑化などにより、景観形成上支障がないと認められる場合は、この限りではない。 (4) 建築物に附属する屋外広告物は、原則として、1事業者2箇所以内に限り、事業所名および商標等を表示することができることとし、その設置は建築物の壁面への直付けのみとし、建築物からの突出看板および塔屋看板の類は認めない。 (5) 野立広告物は、原則として、高さ6m以下とし、周辺景観および建築物との調和した色彩および素材とする。
	垣または柵の構造の制限		道路境界に面する部分は生垣とする等、恵まれた自然環境やゆとりある周辺環境の確保に配慮するものとする。
	土地の利用に関する事項		特に定めない

「区域は計画図表示のとおり」

(理由)

別紙理由書のとおり。



理 由 書

当地区は、竜王町の北西部に位置し、国道 8 号から北方向約 200m の位置にあり、周辺には国道に面した既存集落がある。

また、J R 東海道本線（琵琶湖線）篠原駅から約 2.3 k m の位置にあり、北側には昭和 48 年に開発不要で造成された住宅地がある。

このような環境にある当地区周辺の既存集落や既存住宅地においては高齢化が急激に進んでおり、集落の維持やコミュニティの希薄化といった将来的な問題が懸念される。

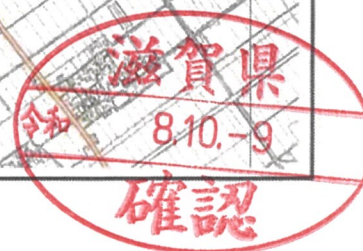
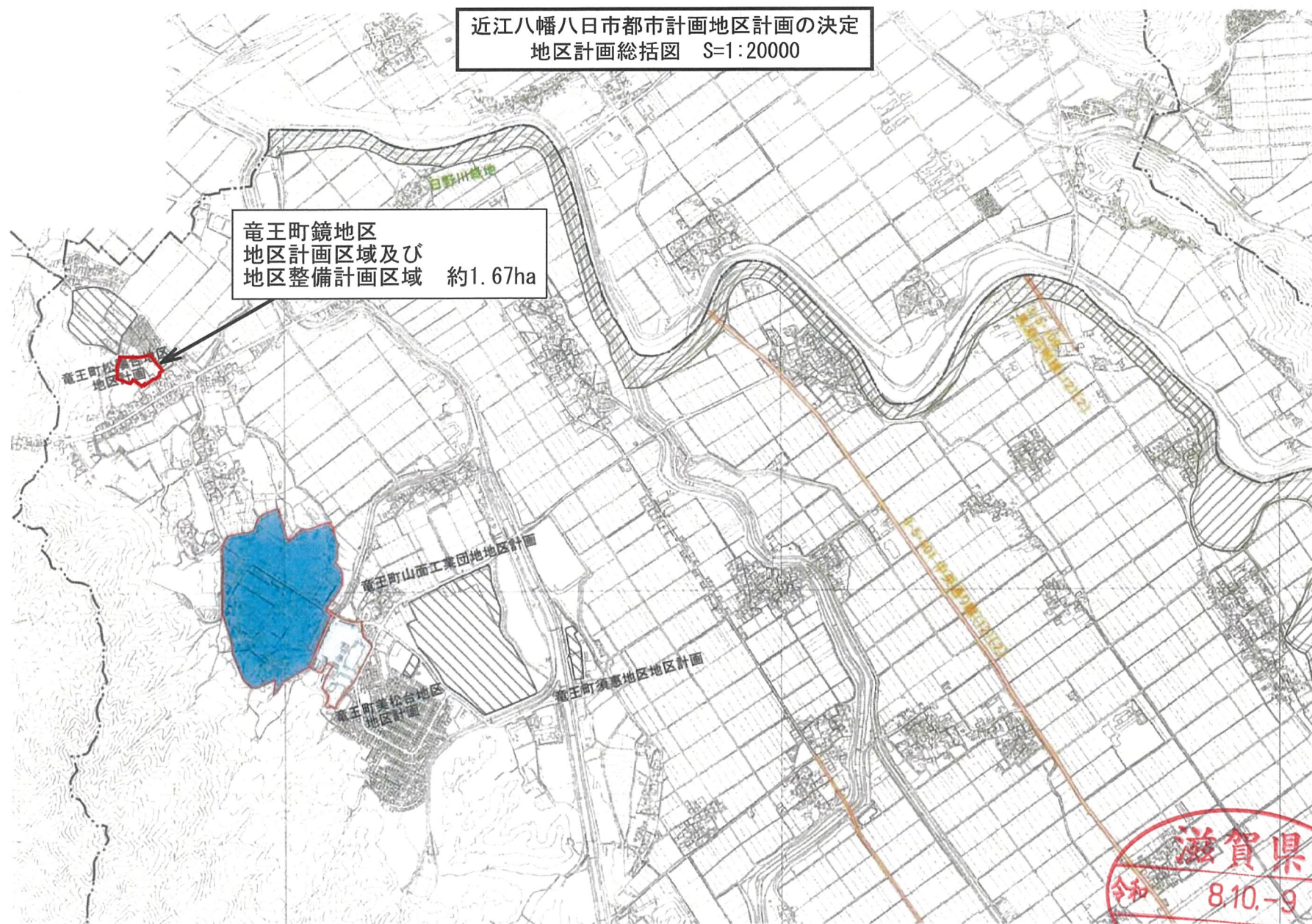
竜王町都市計画マスタープランでは、定住人口の増加や新たな人口の受け皿の確保を図るため、地区計画制度の活用や民間活力の導入により生活拠点周辺の宅地開発を進めるとしており、土地利用方針図において当地区は田園住宅地として位置付けられている。

このことから、当地区に戸建て住宅地として整備することで既存集落および既存住宅地とのコミュニティ形成を重視しながら、良質な住宅地を供給し、若年層の世帯分離や U ターン・J ターンのための受け口となるなど、持続可能な集落の形成に寄与することを目的として、竜王町鏡地区地区計画を定めるものである。



近江八幡八日市都市計画地区計画の決定
地区計画総括図 S=1:20000

竜王町鏡地区
地区計画区域及び
地区整備計画区域 約1.67ha



近江八幡八日市都市計画計画図
S=1:2500

竜王町松陽台地区地区計画



道路界

地番界

道路界

地番界

道路界

鏡

国道 8 号

竜王町鏡地区
地区計画区域及び
地区整備計画区域 約1.67ha

凡例

 地区計画区域

 地区整備計画区域

滋賀県
令和 8.10.-9
確認

竜王町松陽台地区地区計画

近江八幡八日市都市計画地区計画の決定
地区計画計画図 S=1:1000



道路界

町道 松陽台里中線

道路界

道路界

地番界

道路界

道路界

凡例

地番界

地番界

道路界

竜王町鏡地区
地区計画区域及び
地区整備計画区域 約1.67ha

	地区計画区域
	住宅
	道路
	調整池
	公園
	ごみ集積所
	消火栓器具庫用地
	ガス庫

