

近江八幡八日市都市計画地区計画の決定（竜王町決定）



都市計画竜王町松陽台地区地区計画を次のように決定する。

名 称	竜王町松陽台地区地区計画		
位 置	竜王町鏡の一部		
面 積	約 5.0 ha		
地 区 計 画 の 目 標	<p>当地区は、竜王町の北端に位置し、昭和47年から民間企業の福利厚生施設用地として利用されていたものの、現在では都市的土地区画整理事業が行われず未利用地として残存している地区である。</p> <p>当地区的周囲には、里山環境や田園環境が残る一方、近くを国道8号や国道477号が通過し、JR東海道本線（琵琶湖線）篠原駅に近接する立地条件のもと、北側と南側には昭和48年以前に開発された低層の戸建て住宅地が隣接している。</p> <p>このため、当地区においては、地区計画を策定することにより、周囲の自然環境の保全に努めながら、隣接する戸建て住宅地と一体的な都市的土地区画整理事業の適正誘導を図ることにより、誇りと愛着を感じられる良好な住宅地を形成することを目標とする。</p>		
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	土地利用の方針	<p>立地条件に優れた本町の低層戸建て住宅地として適正な土地利用を実現するため、周辺の恵まれた自然環境との調和に配慮しつつ、緑豊かで快適な生活環境を実現する住居機能の誘導を図る。</p> <p>また、隣接する既存の住宅地との一体性に配慮し、子どもから高齢者まで幅広い世代が交流でき、地域コミュニティの拠点となる公共公益機能の誘導を図る。</p>	
	地区施設の整備方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、日常生活の安全性や快適性に配慮した道路整備を行うとともに、健康で文化的な生活環境や安心して暮らせる地域コミュニティの維持・向上に供する公園整備を図り、適切な維持管理に努める。</p>	
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、それぞれの土地利用にふさわしい地区形成が図られるよう、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を行い、周囲の恵まれた自然環境と調和した一団の戸建て住宅地が形成されるよう誘導する。</p>	
地区施設の配置及び規模	道 路	区画道路（14路線）	幅員 6m 延長約 1,768m
	公 園	街区公園（2箇所）	面積約 1,670 m ²

滋賀県

22.1.20

確認

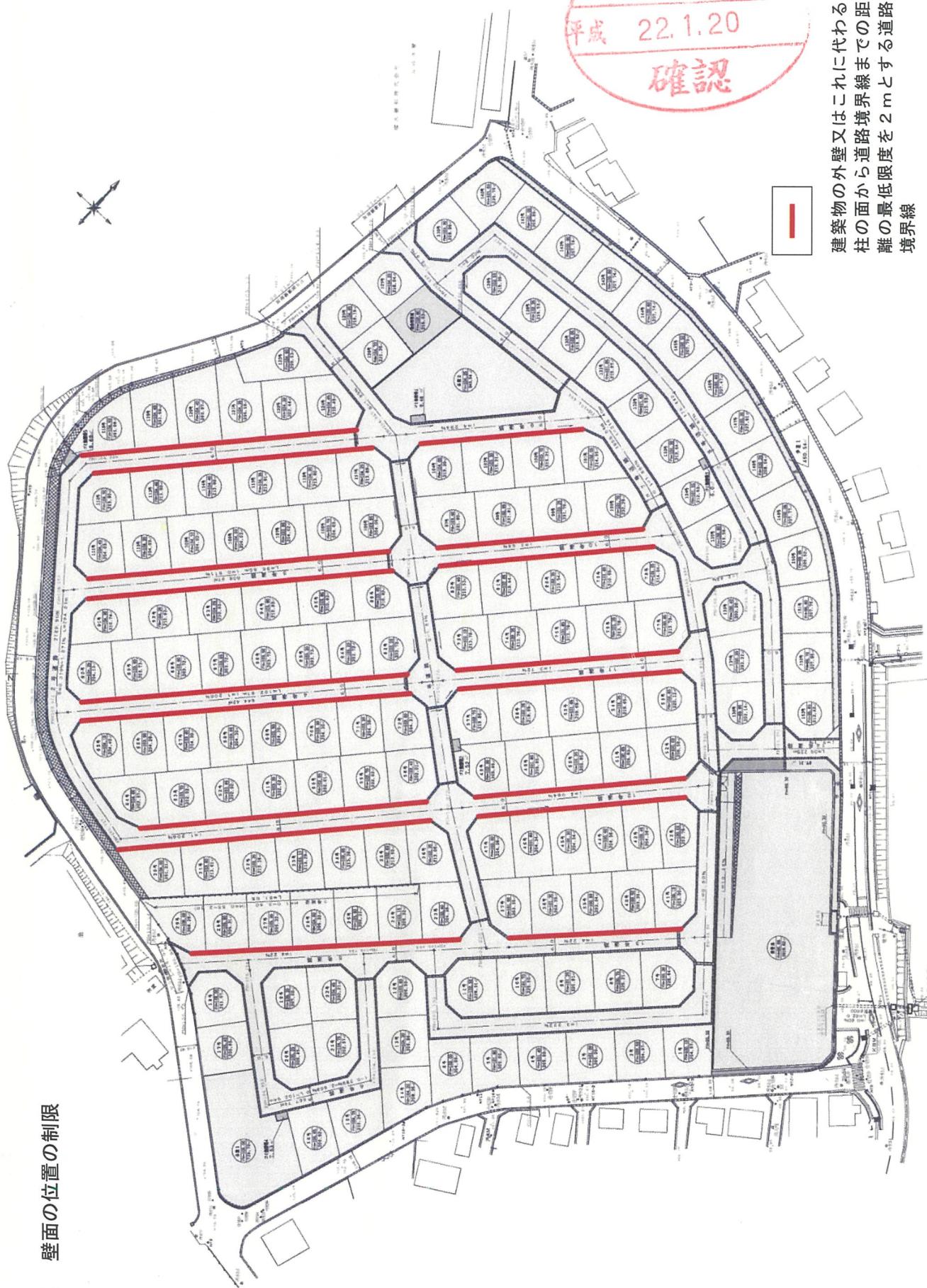
地区整備計画 建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>地区内に建築することができる建築物は以下のとおりとする。</p> <p>①建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第2（い）の項第1号、第6号及び第8号から第10号までに掲げる建築物 ②法別表第2（い）の項第2号に規定する住宅で事務所を兼ねるものうちで建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）第130条の3に掲げる規模の建築物 ③法別表第2（い）の項第2号に規定する住宅で店舗その他政令第130条の3第2号から第7号までに掲げる用途を兼ねるものうちでその用途に供する部分の床面積の合計が200m²を超えない建築物 ④法別表第2（は）の項第5号に規定する店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうちでその用途に供する部分の床面積の合計が200m²を超えない建築物</p>
	建築物の容積率の最高限度	10/10
	建築物の建ぺい率の最高限度	6/10
	建築物の敷地面積の最低限度	200 m ²
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離の最低限度は、次に掲げる数値とする。ただし、地盤面下の部分又は公益上必要な建築物等については、この限りではない。</p> <p>①当該区域内で新たに配置する道路のうち、別図第1に示す道路境界線については2m ②上記以外の道路の道路境界線及び隣地境界線については1m ③上記①②にかかわらず、外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるものおよび物置その他これら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5m²以内であるものについては、この限りではない。</p>
	建築物等の高さの最高限度	10m
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>①建築物の形態又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外壁及び屋根等の色彩は、原色を避け、落ち着いた色調とする。 ③屋根の形態は、周囲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、形態又は色彩、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建築物に付属する屋外広告物は、1事業者2箇所以内に限り事業所名及び商標等を表示することができることとし、その設置は、建築物壁面への直付けのみとし、建築物からの突出看板及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、周辺景観及び建築物と調和した色彩及び素材とする。</p>
	垣又はさくの構造の制限	<p>当該区域内で新たに配置する道路の道路境界には、恵まれた自然環境やゆとりある周辺環境の確保に配慮し、原則として垣又はさくを設けることとし、その構造は以下のとおりとする。ただし、これにより難い場合は、樹木などにより、景観形成上及び都市環境上優れた緑化を図るものとする。</p> <p>①生け垣 ②れんが、化粧ブロックその他これらに類するもの（周辺環境と調和しない形態又は色彩その他の意匠のものを除く。）でその高さが地盤面から0.6m以下のものと植栽を組み合わせたもの 敷地境界には、快適かつ安全な生活環境の確保に配慮し、景観形成上及び都市環境上優れた緑化を図るものとする。</p>

「区域は計画図表示のとおり」

(理由)

別添理由書のとおりとする。

別図第1 壁面の位置の制限



建築物の外壁又はこれに代わる
柱の面から道路境界線までの距
離の最低限度を2mとする道路
境界線



理 由 書

竜王町松陽台地区は、名神高速道路竜王インターチェンジから北に約5km、竜王町の北端に位置し、昭和47年から民間企業の福利厚生施設用地として利用されていたものの、現在では都市的土地利用が行われず未利用地として残存している地区である。また、当地区の東側には本町の田園文化を象徴する一団の優良農地が、北西から南西側には自然豊かな里山環境が残る一方、近くを国道8号や国道477号が通過し、JR東海道本線（琵琶湖線）篠原駅に近接する立地条件のもと、北側と南側には昭和48年以前に開発された低層の戸建て住宅地が隣接している。

竜王町都市計画マスターplanにおいて、当地区は、これら既存の戸建て住宅地と一体的に専用住宅地として位置付け、都市的土地利用として活用されてきた経緯を踏まえつつ、周辺の恵まれた自然環境と調和した緑豊かで快適な生活環境を実現する住居系土地利用を誘導することとしている。

一方、町域の約95%が市街化調整区域に指定される特性、計画的な面的市街地整備が行われていない都市整備の経緯などを背景として、本町の人口は、平成7年の13,650人をピークとして緩やかな減少傾向にあり、平成17年時点で13,280人となっている。また、これからのお住まいに関する町民ニーズとして、町内において若い世代の独立に伴う住宅を確保する住宅施策の推進が強く求められている。

このため、立地条件に優れた低層戸建て住宅地として、周囲の自然環境と調和した誇りと愛着が感じられる緑豊かで快適な生活環境を実現するため、地区計画を定め、自然環境の積極的な保全と活用、及び計画的かつ適切な土地利用誘導を図る。また、日常生活の安全性や快適性、健康で文化的な生活環境や地域コミュニティの維持・向上に向けて、地区施設として道路及び公園の適切な整備と維持管理を図る。さらに、既存の戸建て住宅地との一体性に配慮し、住居機能や公共公益機能、小規模な商業機能など日常生活を支える都市機能以外の施設の立地を制限するとともに、本町の魅力を支える田園環境との調和を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠、垣又はさくの構造などの制限を行い、本町を代表する優れた低層戸建て住宅地の形成を図る。

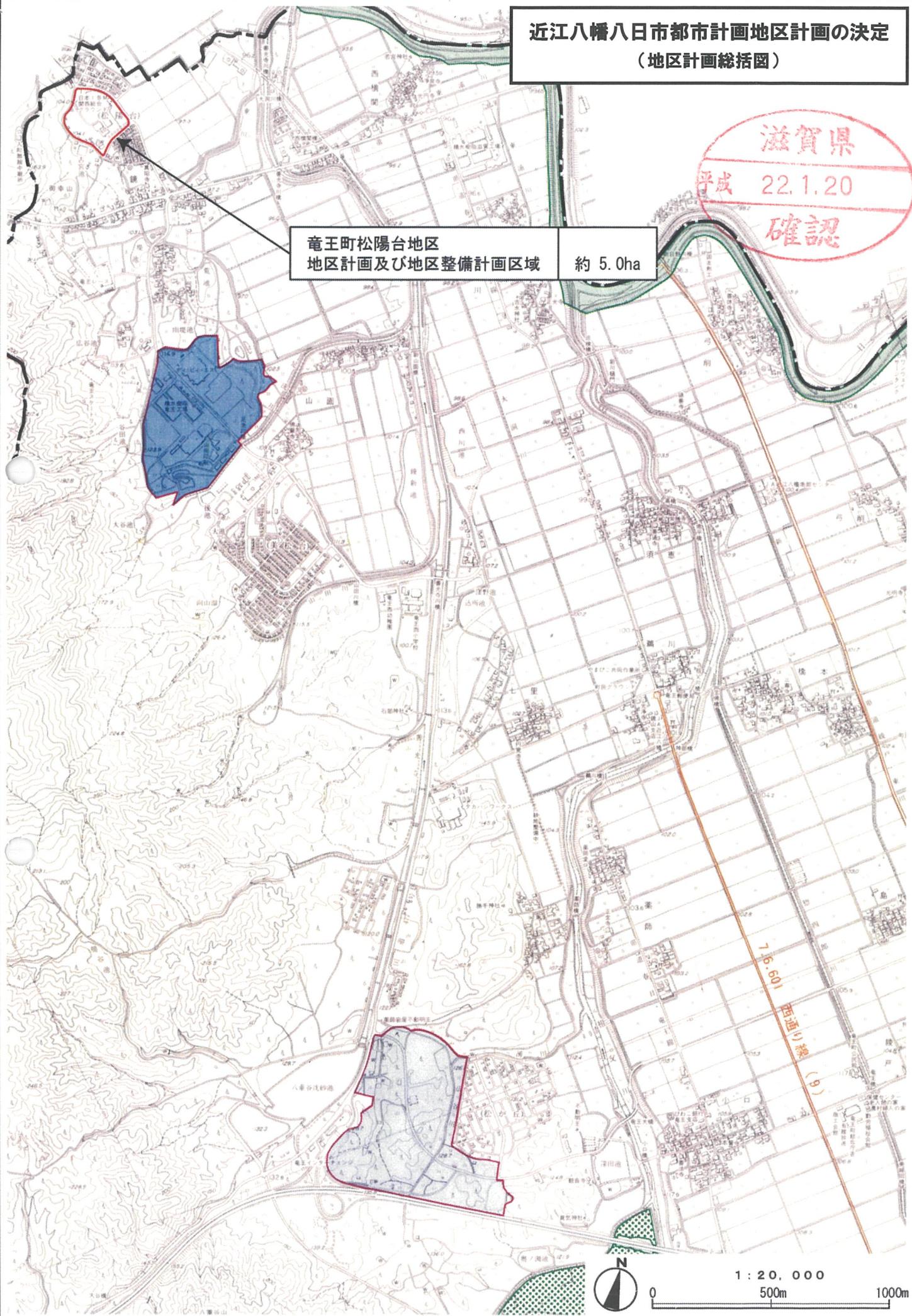
近江八幡八日市都市計画地区計画の決定
(地区計画総括図)

滋賀県
平成 22.1.20

確認

竜王町松陽台地区
地区計画及び地区整備計画区域

約 5.0ha



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)

