

近江八幡八日市都市計画 地区計画の決定 (竜王町決定)

都市計画竜王町山之上地区地区計画を次のように決定する。

名 称	竜王町山之上地区地区計画
位 置	竜王町大字山之上の一部
面 積	約 5.5ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区計画の目標</p> <p>当地区は、竜王町の南東部に位置し、当地区一体の丘陵地を利用して昭和63年頃から観光農業の推進、都市交流型の農林公園整備を進めてきた。また、平成27年には当地区の拠点であるアグリパーク竜王が町内2つ目の道の駅として認定を受け、農産物の販路拡大や都市と農村交流を行い一層の地域活性化を図ってきた。</p> <p>令和3年3月には「第六次竜王町総合計画」を策定し、当地区を観光・交流拠点と位置付け、竜王ブランドの強化と魅力の情報発信拠点とするとともに、滞在型観光や複合的な機能の導入を進めることとしている。</p> <p>また、都市計画マスタープランにおいても「観光・交流拠点」として位置付けるとともに、地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（地域未来投資促進法）に基づく基本計画（県策定）および土地利用調整計画（町策定）においても重点促進区域として定めている。</p> <p>このことから、道の駅アグリパーク竜王を拠点に地域の振興・発展に寄与する宿泊施設や新たな地域ブランドを生産する施設等を整備または誘致し当地区の地域力の向上を目標とする。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>当地区ではこれまでからの観光農園等、農業の魅力を都市住民に提供する体験型の観光を推進してきた。今後も余暇需要の増大やアフターコロナ時代の自然とのふれあい志向の高まりを踏まえ、地域の振興等を総合的に勘案して、周辺的环境・景観に調和した施設を適切に配置するとともに広域的な連携を考慮しつつ計画的に整備を進める。</p> <p>また、当地区には池もあり、農業用ため池の機能および利用を維持しつつ、来訪者に自然を感じてもらえる重要な風景であるので、それを保つとともに多様な利用を進める。</p>
	<p>地区施設の整備方針</p> <p>地区計画の目標および土地利用の方針に基づき、良好な都市環境の整備を図るため、安全性や快適性に配慮した道路、緑地等の施設の機能の維持、保全を図る。</p>
	<p>建築物等の整備方針</p> <p>地区計画の目標およ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、建築物の用途、壁面の位置、容積率、建蔽率および建築物の高さの最高限度を定める。また、都市環境の悪化を防止するため、敷地面積の最低限度、垣または柵の構造の制限および建築物の形態または色彩その他の意匠の制限を定める。</p>



地区整備計画	建築物等に関する事項	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（に）項第4号および第6号に掲げる建築物 (2) 法別表第2（へ）項第6号に掲げる展示場の用途に供する建築物でその用途に供する部分の面積が1,000平方メートル以内のもの (3) 法別表第2（ち）項第2号から第5号までに掲げる用途に供する建築物でその用途に供する部分の面積が1,000平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） (4) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の6に掲げる用途に供する建築物で作業場の床面積の合計が100平方メートル以内のもの (5) 前各号の建築物に附属するもの
		容積率の最高限度	10分の20
		建蔽率の最高限度	10分の6
		敷地面積の最低限度	200平方メートル
		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は、1メートルとする。
		高さの最高限度	15メートル
		垣または柵の構造の制限	道路に面する垣または柵の高さは1.8メートル以下とし、その構造については可視可能なものとする。ただし、景観形成上および都市環境上優れた緑化については、この限りではない。
		形態または色彩その他の意匠	建築物および屋外広告物の形態または色彩その他の意匠は、原色を避け落ち着いた色調とするなど、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。

「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

竜王町は、滋賀県の東南部の湖東平野に位置し、本町の総面積の約 30% を占める水田からは良質な近江米が生産され、工業面においては、南部丘陵地に大手自動車工場が立地し、県下最大の工場として町の活力源となっており、商業面では名神高速道路竜王インターチェンジ付近に大型商業施設があり、史跡、社寺など歴史的遺産や2つの道の駅などと合わせ、農商工観光の魅力がそろった町となっている。

また、国道 8 号、国道 477 号および名神高速道路竜王インターチェンジがあり交通の利便性の優れた地域である。

一方、地域経済の活性化のためには、大型商業施設に国内外から来る多くの方々を町内の周遊へ導くことや滞在時間を延ばす必要がある。

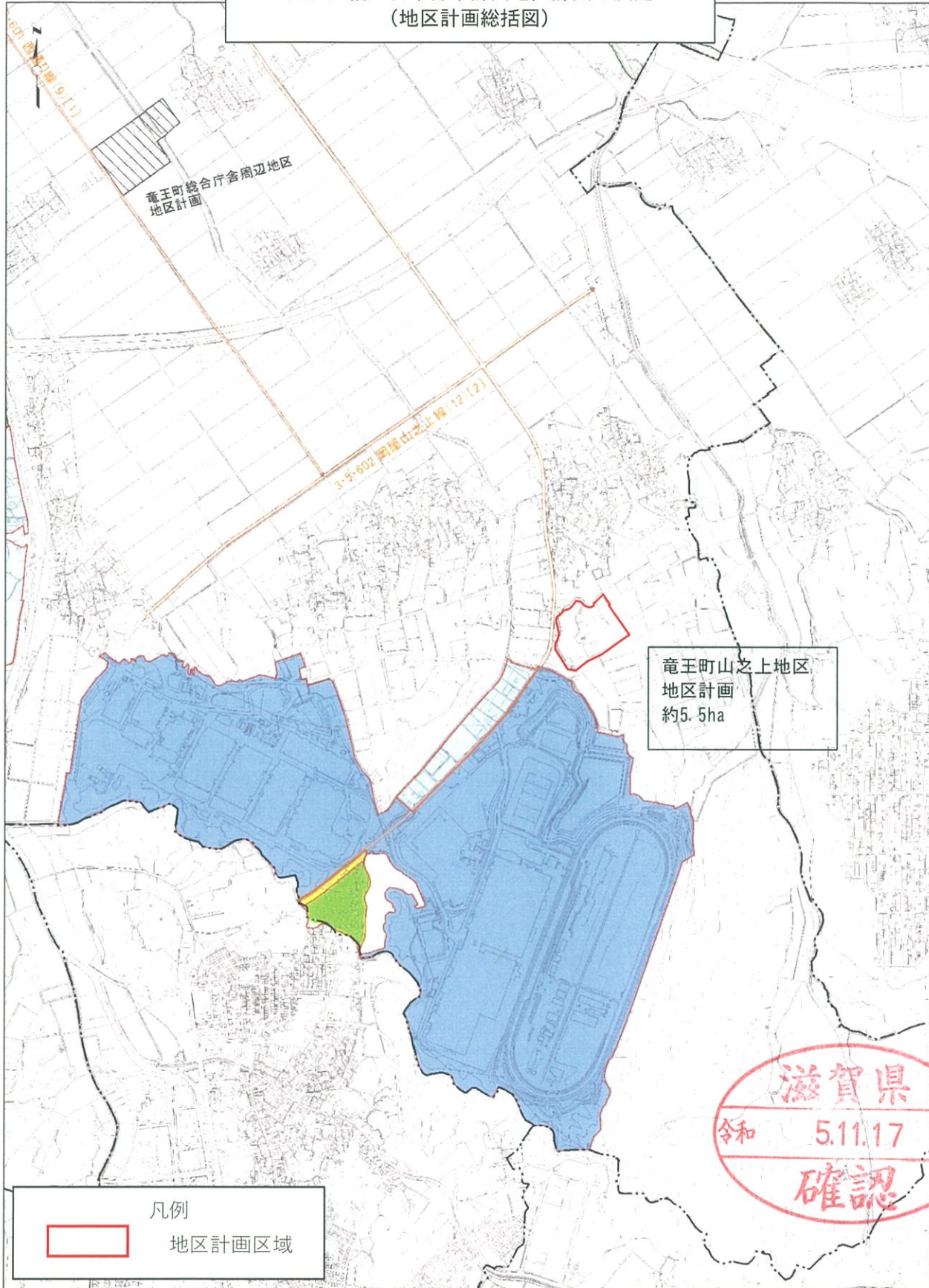
竜王町山之上地区は、竜王町の南東部に位置し、当地区一体の丘陵地を利用して昭和 63 年頃から観光農業の推進、都市交流型の農林公園整備を進めており、平成 27 年には当地区の拠点であるアグリパーク竜王が町内 2 つ目の道の駅として認定を受け、農産物の販路拡大や都市と農村交流を行い、地域活性化を図ってきた。

竜王町都市計画マスタープランでは、当地区を観光・交流拠点として位置付け、民間活力の導入により既存の観光・交流機能を拡充し、滞在時間の延長、地域産業との連携促進による地域経済の活性化を図ることとしている。

このことから、当地区でこれまで行ってきた観光農業の推進や都市と農村交流を継続するためレクリエーション機能の充実を図るとともに、これまでの風景を残しつつ、来訪者に自然を感じていただくなど、来訪者の滞在時間を延ばすことにより地域経済を活性化するため、竜王町山之上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)



1:20,000

0 360 720 1,440メートル

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)



地番界

地番界

地番界

地番界

滋賀県  
和 5.11.17  
確認

凡例



地区計画区域および地区整備計画区域

1:2,500  
0 12.5 25 50m