

近江八幡八日市都市計画地区計画の決定（竜王町決定）

都市計画竜王町美松台地区地区計画を次のように決定する。

名	称	竜王町美松台地区地区計画	
位	置	竜王町大字山面字向山7 1 番2	
面	積	約0.34ha	
地区計画の目標		<p>当地区は、竜王町の北西に位置し、周辺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、北方3.5kmにはJR東海道本線（琵琶湖線）篠原駅が、南方約3.0kmには名神高速道路竜王インターチェンジに近接する立地条件のもと、昭和50年代半ばから平成10年代にかけて開発された戸建て住宅地に隣接している。</p> <p>このため、当地区においては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利用の適正誘導を図ることにより、誇りと愛着が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>	
	地区施設の整備の方針	<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（1路線）	幅員 6.0m 延長約 101m
		町道拡幅用地	延長約 37m 面積約 18 m ²
	公 園	街区公園（1箇所）	面積約 201 m ²



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	地区内には、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2号、第9号及び第10号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。
		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	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1.0mとする。ただし、次の各号に該当する場合は、この限りでない。 ①地盤面下の部分又は公益上必要な建築物。 ②外壁又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 m ² 以内であるもの。
		建築物等の高さの最高限度	10m
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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建築物に附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。
		垣又はさくの構造の制限	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、これにより難しい場合は、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。 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。

「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。



理 由 書

当地区は、竜王町の北西に位置し、近くを国道8号や国道477号が通過し、北方約3.5kmにはJR東海道本線（琵琶湖線）篠原駅が、南方約3.0kmには名神高速道路竜王インターチェンジが近接した立地条件のもと、昭和50年代半ばから平成10年代後半にかけて開発された戸建て住宅地に隣接し、現在まで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、竜王町都市計画マスタープランにおいて地区計画の活用により、居住環境の保全、改善を図るエリアに位置付け、周辺の恵まれた自然環境と調和した緑豊かな生活環境を実現する住居系土地利用に誘導することとしている。

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、計画地区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の誘導を図る。

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の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などの日常生活を支える都市機能以外の施設の立地等の制限を行い、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) S=1:20,000

滋賀県
平成 26.12.12
確認



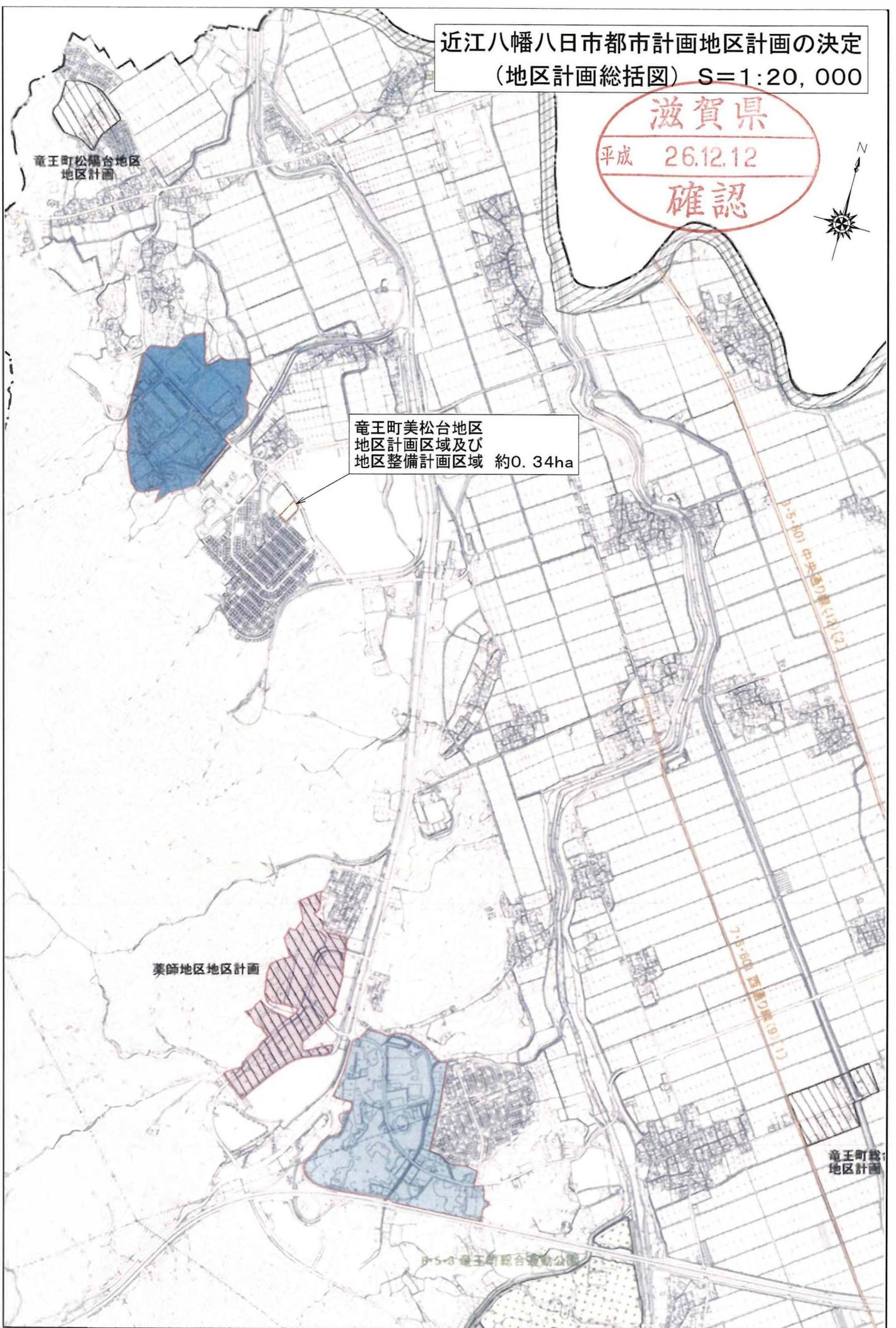
竜王町松陽台地区
地区計画

竜王町美松台地区
地区計画区域及び
地区整備計画区域 約0.34ha

栗師地区地区計画

竜王町
地区計画

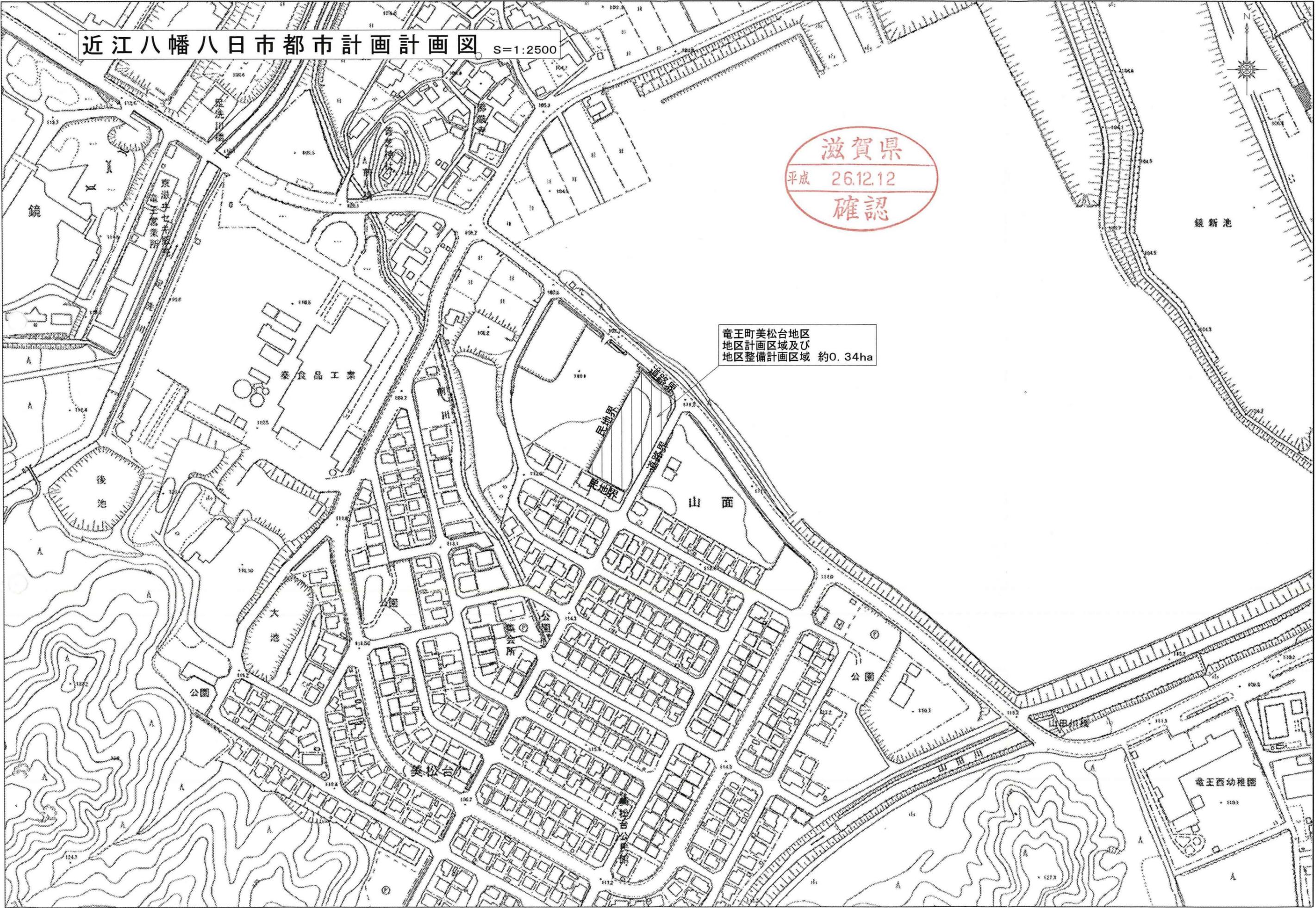
9-5-3 竜王町総合運動公園



近江八幡八日市都市計画図 S=1:2500

滋賀県
平成 26.12.12
確認

竜王町美松台地区
地区計画区域及び
地区整備計画区域 約0.34ha



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=1:500

滋賀県
平成 26.12.12
確認

110.1

竜王町美松台地区
地区計画区域及び
地区整備計画区域 約0.34ha



町道鏡七里線

道路界

民地界

道路界

民地界

凡 例

- 地区計画区域
- 地区施設(道路)
- 地区施設(町道拡幅用地)
- 地区施設(公園)

