

近江八幡八日市都市計画 地区計画の変更（竜王町決定）

都市計画竜王町総合庁舎周辺地区地区計画を次のように変更する。

名 称	竜王町総合庁舎周辺地区地区計画							
位 置	竜王町小口、綾戸の各一部							
面 積	約 15.8ha							
区 域 の 整 備	地区計画の目標	<p>当地区は、竜王町のほぼ中心に位置し、総合庁舎をはじめ、町公民館、図書館、保健センター、防災センターなどの公共公益施設や日常的な町民生活の利便性の向上に資する商業施設および医療施設などが集積立地している地区である。</p> <p>本町の中心核となる当地区は、公共公益施設や町民の日常的な生活利便に供する施設が集積立地する一方、周囲に広がる恵まれた自然環境を有する地区であることから、さらに教育機能、生涯学習、防災機能などの公共公益施設を集約するとともに日常的な町民生活の利便性の向上に資する機能の適正な配置と周囲の自然環境の保全に努めながら、町民が本町の中心核に集い、便利な暮らし、多世代の交流、まちの魅力やにぎわいの創出につながり、町民の拠り所となることを目標とする。</p>						
・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る	土地利用の方針	<p>本町の中心核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するとともに、本地区を細分化し、それぞれ次に掲げる方針により土地利用を誘導する。</p> <table border="1"> <tr> <td>公共公益機能誘導地区</td> <td>商業・業務機能誘導地区</td> </tr> <tr> <td>町民の健康で文化的な生活環境の形成に資する公共公益機能の維持・強化を図る。</td> <td>隣接する公共公益機能誘導地区の多様な都市機能との相乗的な機能の向上に配慮しつつ、食料品をはじめとする最寄品店舗等の周辺住民の日常的な生活利便に供する施設、及び子どもから高齢者まで幅広い世代が交流できる機能の誘導を図る。</td> </tr> </table>			公共公益機能誘導地区	商業・業務機能誘導地区	町民の健康で文化的な生活環境の形成に資する公共公益機能の維持・強化を図る。	隣接する公共公益機能誘導地区の多様な都市機能との相乗的な機能の向上に配慮しつつ、食料品をはじめとする最寄品店舗等の周辺住民の日常的な生活利便に供する施設、及び子どもから高齢者まで幅広い世代が交流できる機能の誘導を図る。
公共公益機能誘導地区	商業・業務機能誘導地区							
町民の健康で文化的な生活環境の形成に資する公共公益機能の維持・強化を図る。	隣接する公共公益機能誘導地区の多様な都市機能との相乗的な機能の向上に配慮しつつ、食料品をはじめとする最寄品店舗等の周辺住民の日常的な生活利便に供する施設、及び子どもから高齢者まで幅広い世代が交流できる機能の誘導を図る。							
	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、歩行者及び自動車利用者がともに安全かつ快適に利用できる本町の中心核にふさわしいシンボリックな道路整備を図るとともに、適切な維持管理に努める。</p> <p>また、本町の中心核として誇りと愛着が感じられる緑豊かな環境形成を図るため、多様かつ複合的に配置された都市機能や周辺の恵まれた自然環境と調和に配慮しつつ、安全・安心して利用できる公園・緑地を計画的に配置し、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、周辺の恵まれた自然環境と調和した中心核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	1号道路	幅員約13m 延長約410m
地区の区分		地 区 の 名 称	公共公益機能誘導地区	商業・業務機能誘導地区
		地 区 の 面 積	約 13.8ha	約 2.0ha
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4号、第6号、及び第8号から第10号に掲げる建築物(第9号に規定する公益上必要な建築物として、社会教育法(昭和24年法律第207号)第20条に規定する公民館を含む。)</p> <p>②法別表第2(ろ)の項第2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建築物のうち、既存の建築物内の一画に設置されたものでその用途に供する部分の床面積の合計が200m²以内のもの</p> <p>③法別表第2(は)の項第4号、第7号及び第8号に掲げる建築物</p> <p>④法別表第2(に)の項第2号に規定する工場のうち公益上必要な建築物の用に供する施設である建築物(これに附属する建築物を含む。)</p> <p>⑤上記1から4に掲げる建築物以外で事務所の用途に供する建築物(商工会法(昭和35年5月20日法律第89号)第11条に規定する施設に限る。)のうち、床面積の合計が1,500m²以内のもの(これに附属する建築物を含む。)</p>		
		建築物の容積率の最高限度	20/10	
		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敷地境界線までの距離は、良好な景観形成及び都市環境に配慮し、できる限り後退すること。	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は3m以上とし、できる限り道路及び隣地の境界線から後退すること。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。
	建築物等の高さの最高限度	20m(ただし、公益上必要な建築物等については、この限りではない。)	15m(ただし、公益上必要な建築物等については、この限りではない。)	



	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。特に、色彩については、竜王町総合庁舎および周囲の恵まれた自然環境と調和がとれた色彩とすること。</p> <p>②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。なお、その設置は、建築物表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。</p> <p>③野立広告物は、1建築物内に多数の事業者がある場合においても、まとめて2箇所以内に限り設置することができる。なお、その設置は、高さ15m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こと。</p>
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路及び敷地の境界には、恵まれた周辺の自然環境との調和に配慮し、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> <p>道路境界には、垣又はさくを設置するものとし、その構造については以下のとおりとする。なお、段差が生じる場合においても、積極的な緑化などにより無機質な雰囲気の緩和に努めるものとする。</p> <p>①さく（周辺の環境と調和しない防護柵に類するものは除く。）及び生け垣を設ける。</p> <p>②石、れんが、化粧ブロックその他これらに類するもの及び生け垣を設ける。</p> <p>敷地境界には、恵まれた周辺の自然環境との調和に配慮し、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。



理　由　書

竜王町総合庁舎周辺地区は、名神高速道路竜王インターチェンジから東に約2km、竜王町のほぼ中心に位置し、総合庁舎をはじめ、町公民館や図書館、保健センター、防災センターなどの公共公益施設が集積立地している地区である。また、当地区の周辺においては、農業集落や水田をはじめ、河川・用水、遠景の山並みなどが一体となって固有の田園景観が形成されている。

本地区計画決定時、本町においては、町民の日常生活を支える商業施設がほとんどなく、地元販売率が50%を大きく下回り、食糧品や日用雑貨等の最寄品でさえも周辺自治体に大きく依存している状況となっていた。また、町民ニーズとして、若者世代や子育て世代など本町において住まいを求める声に対する住宅施策の推進とともに、日常的な暮らしやすさを高める商業施設の立地誘導が強く求められていた。

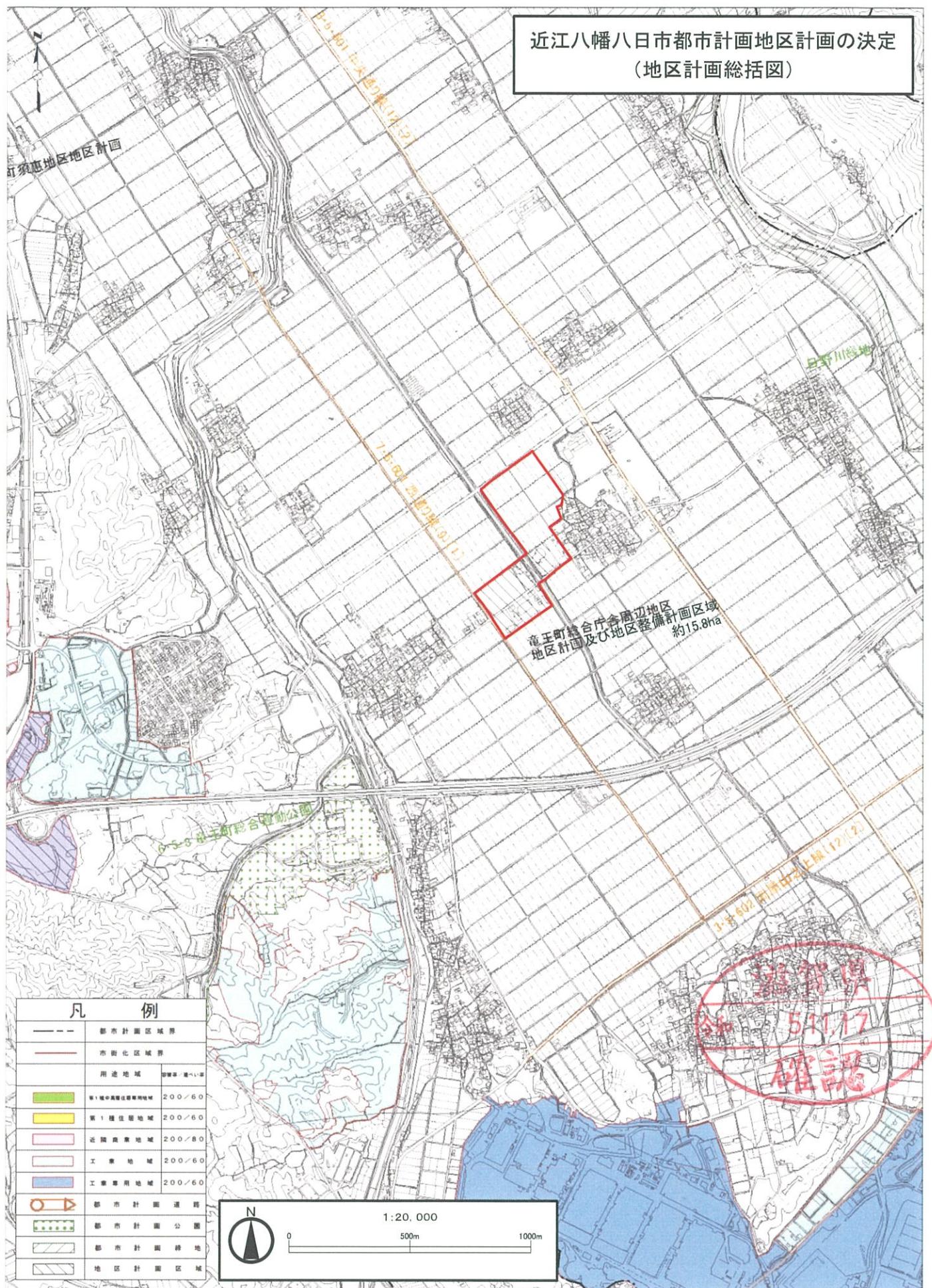
このため、本町の中心核として、町民の日常的な暮らしやすさを高め、活力やにぎわいを創出し、わがまちへの誇りと愛着を育むため、当地区を平成22年1月20日に竜王町総合庁舎周辺地区地区計画として都市計画決定した。

地区計画を策定後、当地区には、商業施設や医療施設が立地し、町民の日常的な暮らしやすさは格別に向上している。

令和4年3月に策定した竜王町都市計画マスタープランでは、当地区を中心核として位置付けており、「町民の集い」、「便利な暮らし」、「多世代の交流」、「まちの魅力やにぎわいの創出」など、人口減少下にあっても、町民の「拠り所」となる場所としており、竜王町総合庁舎周辺に教育機能、生涯学習、防災機能などの関係施設を当地区へ集約することで、さらに町民の日常的な暮らしやすさを高めるとともに、多様な交流とにぎわいの創出を図るため、竜王町総合庁舎周辺地区地区計画を変更するものである。



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)



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)

