

菩提寺広野地区地区計画の変更について

湖南市都市計画審議会資料

湖南市

①. 地区計画とは

地区計画とは、それぞれの地域の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るための計画として都市計画法で位置づけられています。現在、市内で地区計画を定めている地域が10ヶ所あり、地区が目指す将来の姿、それを実現するための方針が定められています。

地区計画で定められるまちづくりのルールとして以下のようなものがあります。

- ・地区施設の配置（生活道路、公園、広場、遊歩道等）
- ・建物の建て方やまちなみのルール（建物の高さ・敷地の大きさ、デザイン等）

イメージ図



出典：国土交通省「みんなで進めるまちづくりの話」

https://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/03_mati/01/index.htm

②. 現在の地区計画について

菩提寺地区のほぼ中心に位置する立地を活かし、周辺環境と調和した良好な住宅地区と近隣住民の生活利便性の向上（日用品等の商業機能の確保）を目指した商業地区として地区計画を定めることにより、地域の社会経済活動の活性化、地域社会の構築、発展等に寄与することを目標として定めています。

③. 今回の計画の概要について

菩提寺広野地区地区計画（令和5年8月18日都市計画決定）の南側に当たる地区になります。湖南市の将来の土地利用構想として湖南市都市計画マスタープランの市街化区域に編入する地区となっています。今回は、新たに生活サービス地区、医療・福祉地区、住宅地区を計画しています。

【位置】 湖南市菩提寺字北山1491番67 外

【面積】 約4.6ha

【土地利用計画】 生活サービス地区 1.0ha

医療・福祉地区 1.1ha

住宅地区 2.5ha

【区 域 区 分】市街化調整区域

④. 市街化調整区域の地区計画について

市街化調整区域とは、市街化を抑制する区域であり、建物が建てられない区域です。しかし、以下のいずれかに該当する土地については、地区計画を定めることができます。

- (1) 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域
- (2) 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの
- (3) 健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域

市街化調整区域の地区計画については、運用基準に基づいて、環境の保全を図りつつ、良好な居住環境を形成することを前提に地区計画が定められます。

⑤. 現状

地元と開発業者が開発事業および地区計画の内容の検討を行っている段階です。詳細な内容が決まりましたら、滋賀県等との協議を進めていくことになります。

⑥. 将来的な土地利用の想定

生活サービス地区

近隣住宅地との調和を図りながら生活利便性の向上を目指します。

医療・福祉地区

子育て世帯や高齢者の安心・快適な生活環境を目指します。

住宅地区

近隣の既存住宅との調和を目指します。

参考 区域区分とは

無秩序な市街化を抑制し計画的な市街化を図るため、「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分する制度です。

市街化区域……………既に市街地を形成している区域およびおおむね 10 年以内に優先的・計画的に市街化を図るべき区域。

→建物が建てられるところ

市街化調整区域……………市街化を抑制する区域であり、生活に必要な施設や農林漁業用の建物等を除き、原則開発は行えない区域。

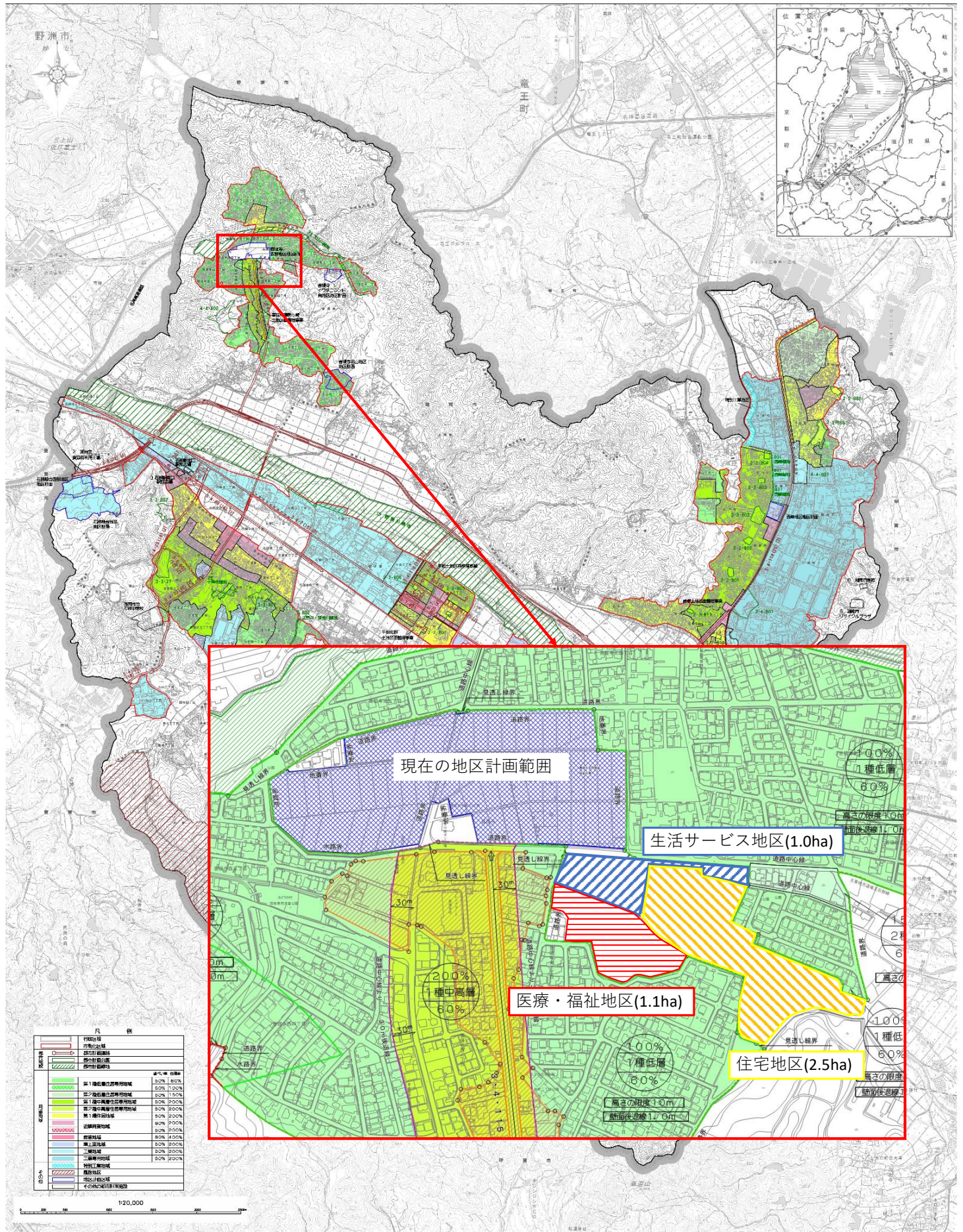
→建物が建てられないところ

イメージ図



大津湖南都市計画総括図（湖南省市）

令和六年 三月 作製



計 画 書

大津湖南都市計画地区計画の決定（湖南省決定）

都市計画 菩提寺広野地区地区計画を次のように決定する。

名 称		菩提寺広野地区地区計画
位 置		湖南省菩提寺字広野地先
面 積		約 6.9 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>当地区は湖南省の北西部、主要地方道竜王石部線の沿道に位置します。周囲には専用住宅地が広がり、市街化が進行しています。</p> <p>菩提寺地区のほぼ中心に位置する立地を活かし、周辺環境と調和した良好な住宅地区と、大規模集客施設など周辺環境に大きな影響を及ぼすようなものではなく、近隣住民の生活利便性の向上（日用品等の商業機能の確保）を目指した商業地区として地区計画を定めることにより、地域の社会経済活動の活性化、地域社会の構築、発展等に寄与することを目標とします。</p>
	土地利用の方針	<p>1. 住宅地区 周辺環境と調和した低層の戸建て住宅地とします。</p> <p>2. 商業地区 近隣住民の生活利便性の向上を目指した日用品等の商業施設用地とします。</p>
	地区施設の整備の方針	区域が接する道路については、道路後退および歩道整備等を適切に行います。地区内においては、区画道路、調整池、ゴミ集積所等の公共施設整備を適切に行います。
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標および土地利用の方針に基づき、良好な住宅地・商業地の形成を図るとともに、将来、用途地域が指定された場合においても、土地利用上の支障が生じないように、建築物等の用途、容積率・建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置、高さの最高限度を定めます。
	その他の整備方針	<p>【公園整備に関して】</p> <p>地区計画区域内に公園は設置せず、周辺にある菩提寺公園及びイワタニランド第3公園の整備を適切に行います。イワタニランド第3公園については、地元の意見も取入れ整備します。</p> <p>【雨水排水に関して】</p> <p>地区計画区域内からの雨水流出に対して、放流先河川（一級河川大山川）への影響がないよう、河川管理者（滋賀県）と協議した結果、50年確率の調整池を設置することで対応します。</p> <p>既存水路（市道みどりの村21号線沿い）について、地区計画区域内の雨水は排水しませんが、事業者が出来る対応として、下記2項目にて既存水路の負担軽減を行います。</p>

滋賀県

5.8.18

確認

				<p>1) 現状、既存水路に排水されている地区計画区域内の雨水を、造成後は調整池に集水し、直接一級河川大山川に排水します。</p> <p>2) 既存水路がオーバーフローした雨水を受ける拡幅水路を設置し、直接一級河川大山川に排水する経路を新設します。</p> <p>【交通渋滞、交通安全対策に関して】</p> <p>主要地方道竜王石部線からの商業地への出入は、道路管理者及び警察との協議により、左折入場左折退場のみとし、左折専用及び合流専用車線を設置し、交通渋滞の影響を軽減します。</p> <p>イワタニランドバス停付近の交差点について、警察の指導により下記の通り改善整備を行います。</p> <p>1) 歩道のない所に接続している交差点北側の横断歩道を、歩道と歩道を結ぶように交差点南側に移動し整備します。</p> <p>2) バス停から直接交差点に進入している形状を、バス停を交差点から離し、本線合流後に交差点に進入するように整備します。</p>	
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	住宅地区	商業地区
			地区の面積	約4.2ha	約2.7ha
		地区施設の配置および規模	道路	区画道路1 幅員 6m 延長約495m 区画道路2 幅員 6m 延長約124m 区画道路3 幅員 6m 延長約71m 区画道路4 幅員 6m 延長約149m 区画道路5 幅員 6m 延長約235m 区画道路6 幅員 6m 延長約119m	
		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) 住宅（ただし、一戸建て専用住宅に限る。） (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3で定めるもの (3) 診療所 (4) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な	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) 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建築基準法施行令第130条の5の3で定めるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡以内のもの (2) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (3) 診療所



	<p>建築物で建築基準法施行令第130条の4に定めるもの</p> <p>(5) 町内会等の地区住民を対象とした社会教育的な活動あるいは自治会活動の目的に供するための公民館集会所その他これらに類するもの</p> <p>(6) 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。)</p>	<p>(4) 巡査派出所、公衆電話所、その他これらに類する公益上必要な建築物で建築基準法施行令第130条の4に定めるもの</p> <p>(5) スポーツの練習場(ただし、フィットネスクラブ等屋内運動施設に限る。)で、その用途に供する床面積の合計が3,000㎡以内のもの</p> <p>(6) 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5第1項第5号に定めるものを除く。)</p>
建築物の容積率の最高限度	100%	200%
建築物の建ぺい率の最高限度	60%	60%
敷地面積の最低限度	200㎡	500㎡
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は、1mとする。</p> <p>ただし、建築基準法施行令第135条の22で定めるものについては、この限りでない。</p>	<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は、1mとする。なお、商業地区の外周については別紙計画図のとおりとする。</p> <p>ただし、建築基準法施行令第135条の22で定めるものについては、この限りでない。</p>
建築物等の高さの最高限度	10m	15m
建築物の各部分の高さの限度	<p>建築物の各部分の高さは、以下(1)および(2)に掲げるもの以下とし、(3)を満たさなければならぬ。なお、各号の規定の適用の緩和に関する措置、その他適用に関し必要な事項は建築基準法第56条、第56条の2によるものとする。</p> <p>(1) 前面道路の反対側の境界線からの水平距離が20m以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの</p>	<p>建築物の各部分の高さは、以下(1)を満たさなければならぬ。なお、各号の規定の適用の緩和に関する措置、その他適用に関し必要な事項は建築基準法第56条、第56条の2によるものとする。</p> <p>(1) 建築基準法別表第4、3号</p> <p>(ろ) 欄に掲げる建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、同表</p> <p>(は) 欄に掲げる平均地盤面から</p>



		<p>(2)当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 5m を加えたもの</p> <p>(3) 建築基準法別表第 4、1 号 (ろ) 欄に掲げる建築物は、冬至日の真太陽時による午前 8 時から午後 4 時までの間において、同表 (は) 欄に掲げる平均地盤面からの高さの水平面 (対象区域外の部分および当該建築物の敷地内の部分を除く。) に、敷地境界線からの水平距離が 5m を超える範囲において、同表 (に) 欄の (2) 号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない</p>	<p>の高さの水平面 (対象区域外の部分および当該建築物の敷地内の部分を除く。) に、敷地境界線からの水平距離が 5m を超える範囲において、同表 (に) 欄の (2) 号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない</p>
備考			

「区域は、計画図表示のとおり」

理由 当地区を含めた周辺約 11ha は、菩提寺地区② (広野地区周辺) として、令和 3 年 3 月に改訂された湖南省都市計画マスタープランでも市街化区域の拡大区域とされています。

また、湖南省立地適正化計画において、周囲は居住誘導区域に位置づけられており、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保される区域となっています。特に、南部に隣接する区域は、都市機能誘導区域に位置づけられており、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点生活拠点に誘導集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られる区域となっています。

そこで、当地区計画においては周辺環境と調和した良好な住宅地区と、近隣住民の生活利便性の向上 (日用品等の商業機能の確保) を目指した商業地区として、民間による開発計画が具体化したため、上記のとおり地区計画を定め、持続可能な都市として計画的な市街地の整備・誘導を図るものです。



大津湖南都市計画の決定（湖南省決定）総括図

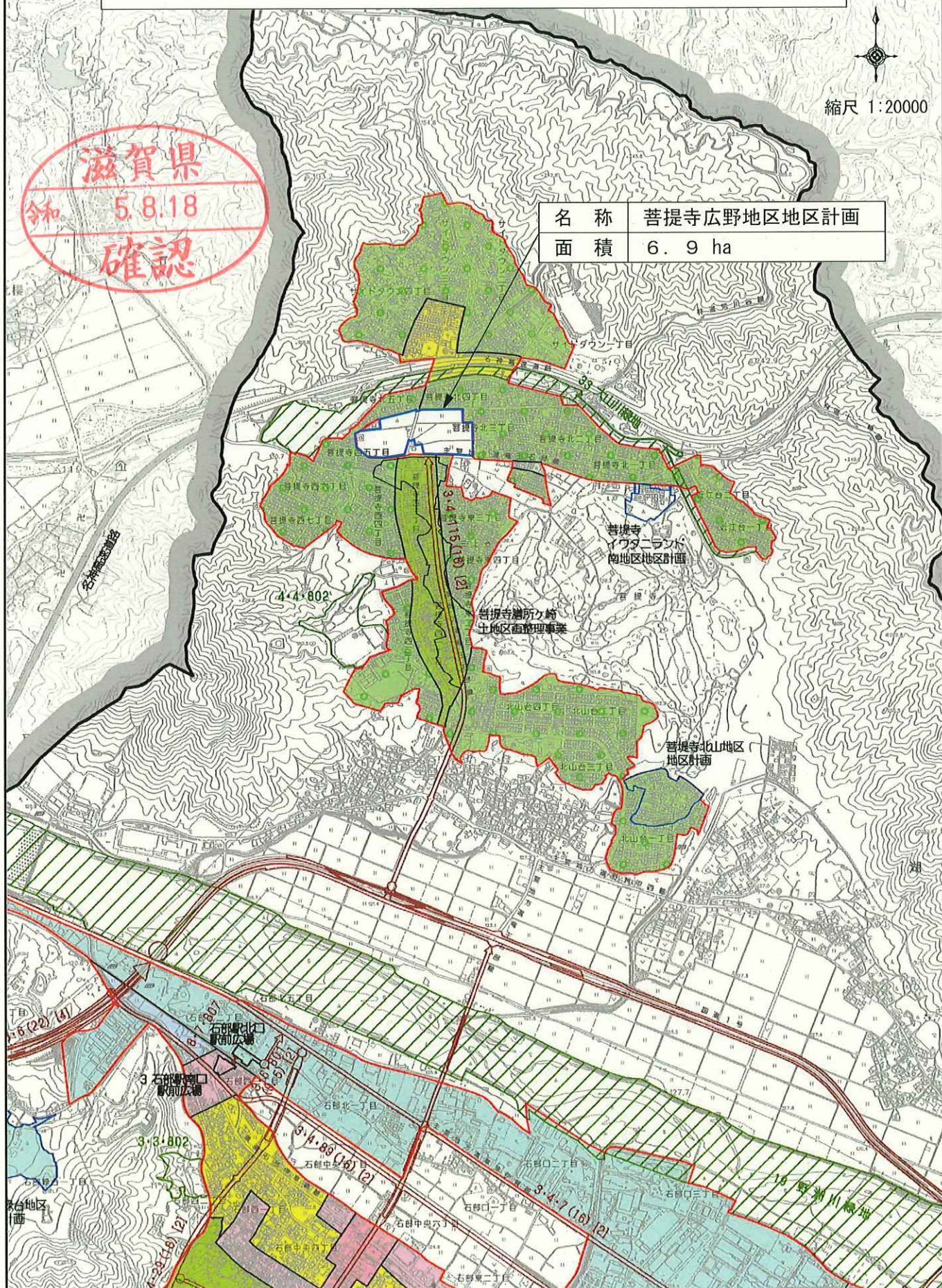
縮尺 1:20000

滋賀県

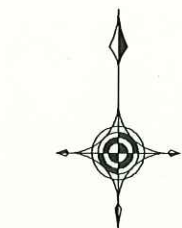
令和 5.8.18

確認

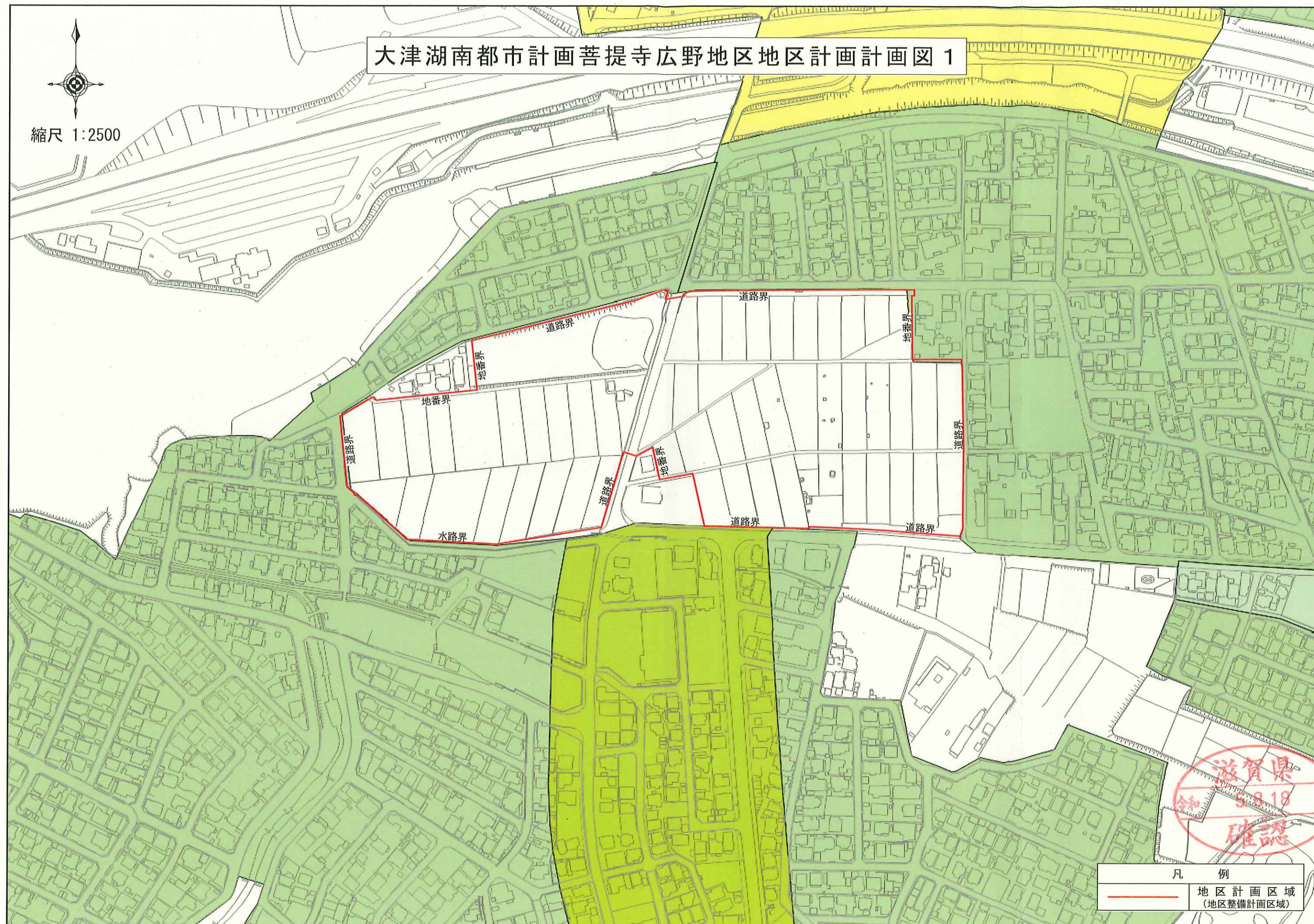
名 称	菩提寺広野地区地区計画
面 積	6.9 ha



大津湖南都市計画菩提寺広野地区地区計画計画図 1



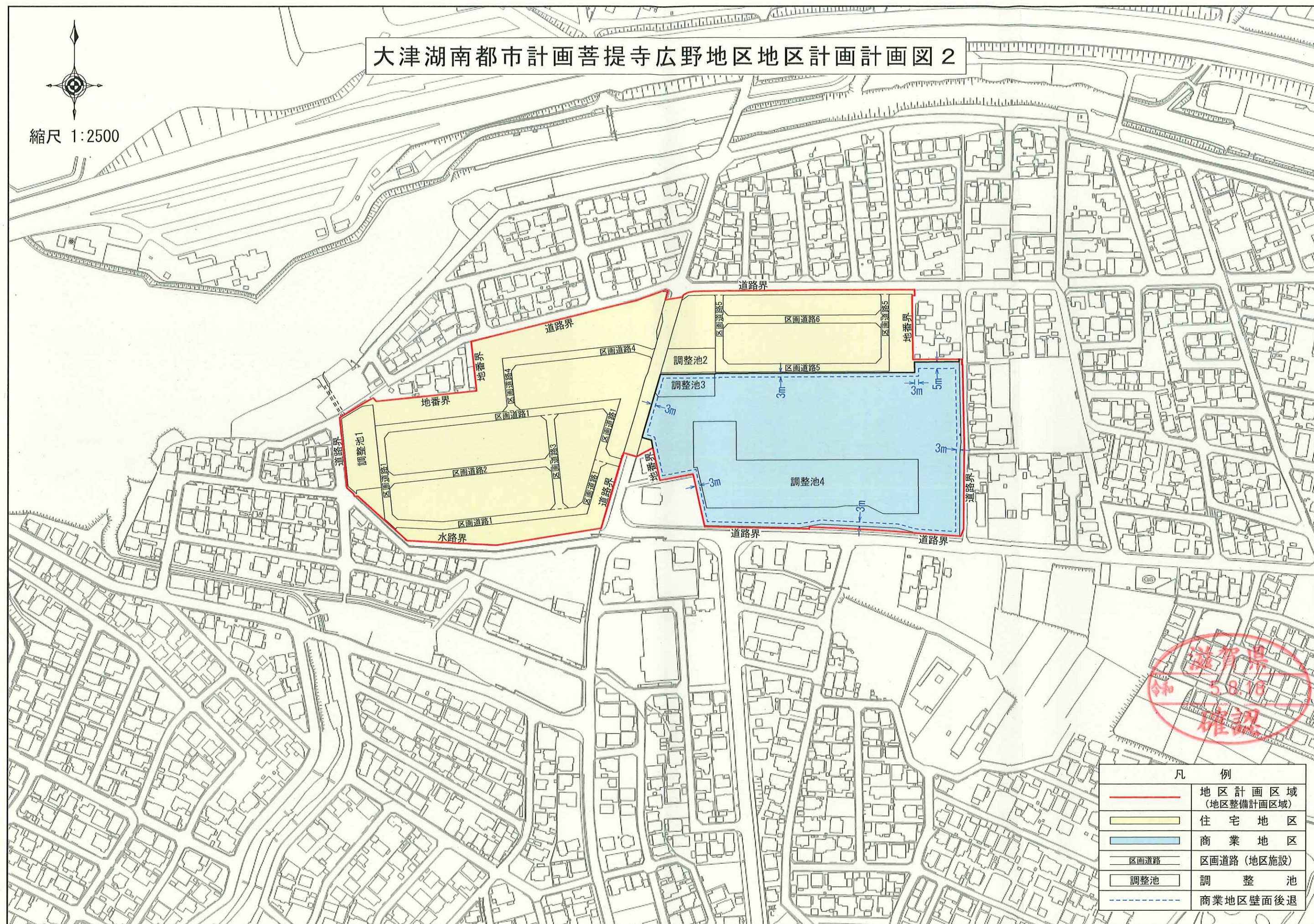
縮尺 1:2500



凡 例
 地区計画区域
 (地区整備計画区域)

大津湖南都市計画菩提寺広野地区地区計画計画図 2

縮尺 1:2500



凡 例	
—	地区計画区域 (地区整備計画区域)
 	住宅地区
 	商業地区
 	区画道路 (地区施設)
 	調整池
 	商業地区壁面後退