

計 画 書

大津湖南都市計画地区計画の変更(湖南省決定)

都市計画 菩提寺イワタニランド南地区 地区計画を次のように変更する。

名 称		菩提寺イワタニランド南地区 地区計画	
位 置		湖南省菩提寺地先	
面 積		約2.1ha	
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、湖南省北西部に位置し、主要地方道竜王石部線をはさんで既成の市街地に接する市街化調整区域であるが、隣接する沿道は店舗や事務所等が建ち並び、区域内の一部は既に住宅開発が進むなど市街化が進行している。</p> <p>また、湖南省都市計画マスタープランでは、当地区を住宅地として整備を図る区域と位置づけている。</p> <p>そこで、当地区において、地区計画を定めることにより、スプロール化の防止と周辺環境と調和した良好な市街地の形成を目指す。</p>	
	土地利用の方針	周辺の環境と調和した低層の戸建て住宅地としての土地利用を図る。	
	地区施設の整備の方針	<p>地区に必要な区画道路、公園およびゴミ置き場等の公共施設を確保し、良好な住宅地の形成を図るとともに、周辺地域の自然環境および住環境に影響のないよう整備を図る。</p> <p>当該地区の区画道路は民間事業者および土地所有者の開発行為に伴い整備する。</p> <p>また、当該地区の公園は地区面積の3%以上を確保し、民間事業者の開発行為に伴い整備する。</p>	
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標および土地利用の方針に基づき、良好な住宅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、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、高さの最高限度および各部分の高さの限度を定める。</p>	
	地区の区分	地区の名称	A地区
	地区の面積	約1.1ha	約1.0ha
	その他の整備方針	<p>当該地区の排水設備は、既存開発地を除く区域(1.76ha)に浸透ます(浸透能力229.1mm/hr)16箇所を民間事業者の開発行為に伴い整備する。</p> <p>また、当該地区の袋路状道路はその先端に1.5m以上の避難通路を民間業者および土地所有者による開発行為に伴い整備する。</p> <p>新たに整備される公園等の維持管理は、地域住民による自治組織によって行う。</p>	



地区施設の配置および規模	道路	区画道路A 幅員 6m 延長約 70m 区画道路B 幅員 6m 延長約120m 区画道路C 幅員 6m 延長約 40m 区画道路D 幅員 6m 延長約170m 区画道路E 幅員 6m 延長約 80m 区画道路F 幅員 6m 延長約140m 区画道路G 幅員 6m 延長約 50m	区画道路1 幅員 6m 延長約 93m 区画道路2 幅員 6m 延長約119m 区画道路3 幅員 6m 延長約 43m 区画道路4-1 幅員 6m 延長約 23m 区画道路4-2 幅員 6m 延長約 16m 区画道路4-3 幅員 6m 延長約 20m
	公園	面積 0.028ha	面積 0.035ha
	調整池	-	調整池① 面積 0.068ha 調整池② 面積 0.041ha

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	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 建築基準法別表第2(イ)に掲げる建築物のうち共同住宅、長屋形式の住宅を除く建築物。	
建築物の容積率の最高限度	100%	
建築物の建ぺい率の最高限度	60%	
建築物の敷地面積の最低限度	180㎡ ただし、この地区計画の都市計画決定の告示の前日において、現に建築物の敷地として使用されている土地、または現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には適用しないものとする。	200㎡ ただし、この地区計画の都市計画決定の告示の前日において、現に建築物の敷地として使用されている土地、または現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には適用しないものとする。
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敷地境界線までの距離は、建築基準法施行令第135条の21で定める場合を除き、1m以上とする。ただし、この地区計画の都市計画決定の告示の前日に現に存する建築物または現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物またはこれらの建築物の工事の着手がこの地区計画の都市計画決定の告示の後である増築、改築、大規模な修繕若しくは大規模な模様替えがなされる場合は、当該増築、改築部分を除きこの限りでない。	
建築物等の高さの最高限度	令和 1.11.22 確認	10m

	<p>建築物の各部分の 高さの限度</p>	<p>建築物の各部分の高さは次に掲げるもの以下としなければならない。ただし、この地区計画の都市計画決定の告示の前日に現に存する建築物または現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物またはこれらの建築物の工事の着手がこの地区計画の都市計画決定の告示の後である増築、改築、大規模な修繕若しくは大規模な模様替えがなされる場合は、当該増築、改築部分を除きこの限りでない。</p> <p>一 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>二 当該部分から前面道路の反対側の境界線また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>三 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(1)の号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせないものとしなければならない。</p> <p>四 前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>備考</p>		

「区域は、計画図表示のとおり」

理由
別紙のとおり。



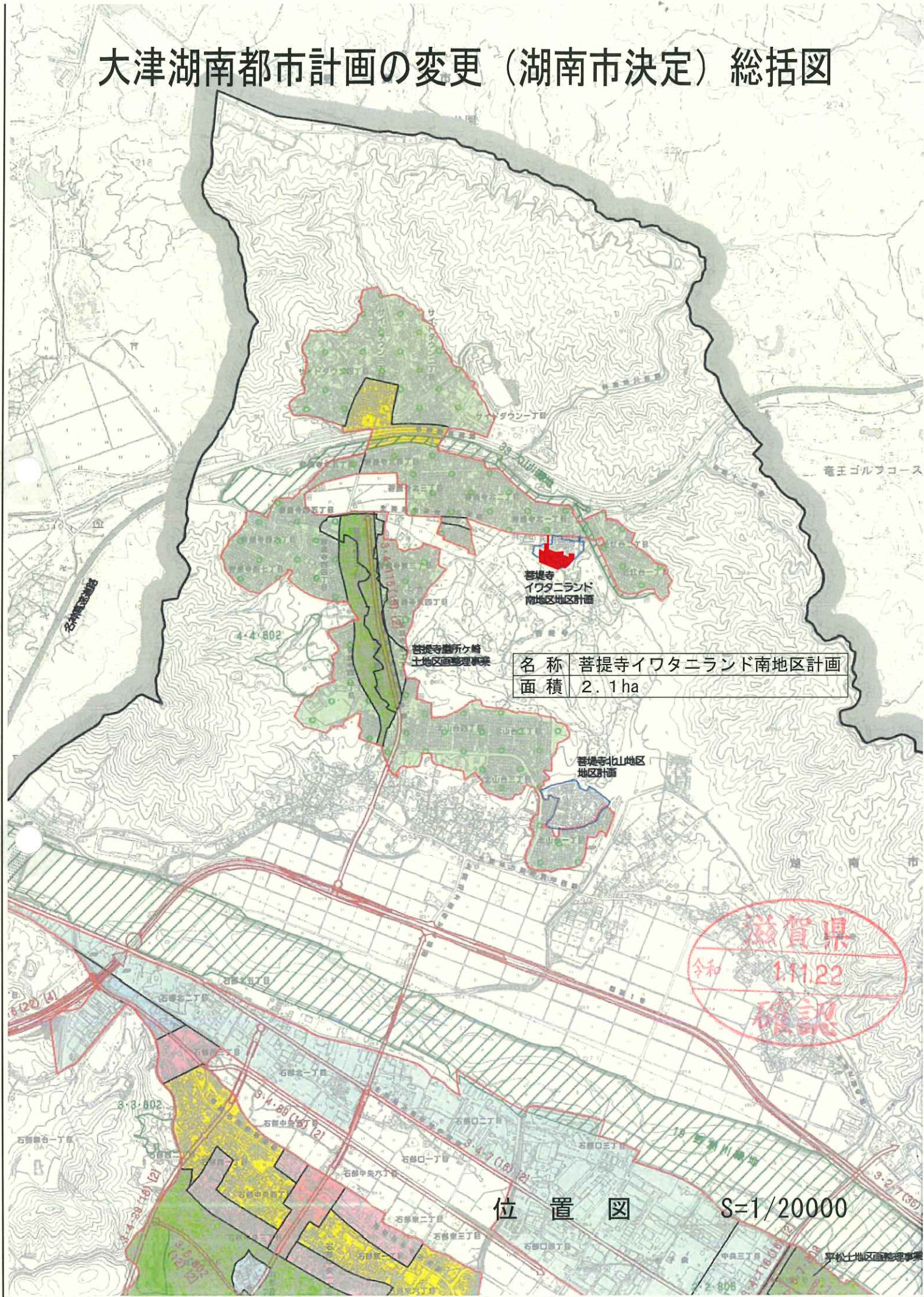
別紙

イワタニランド南地区地区計画の変更について

当地区計画は、当初、平成 18 年 9 月 25 日に甲賀広域都市計画において都市計画決定がなされ、その後、平成 21 年 3 月 2 日に都市計画区域が天津湖南都市計画に変更となりました。当地区計画の一部（今回の地区計画の変更により A 地区となる大部分）は、既に宅地造成が行われています。一方、一部（今回の地区計画の変更により B 地区となる部分）は、雨水排水の技術的な課題等により、開発が困難な状況となっていました。このたび、地区計画区域の一部を変更し、併せて雨水排水計画を見直すことにより、雨水排水の技術的な課題等を解決すべく、地区計画の変更を行うものです。

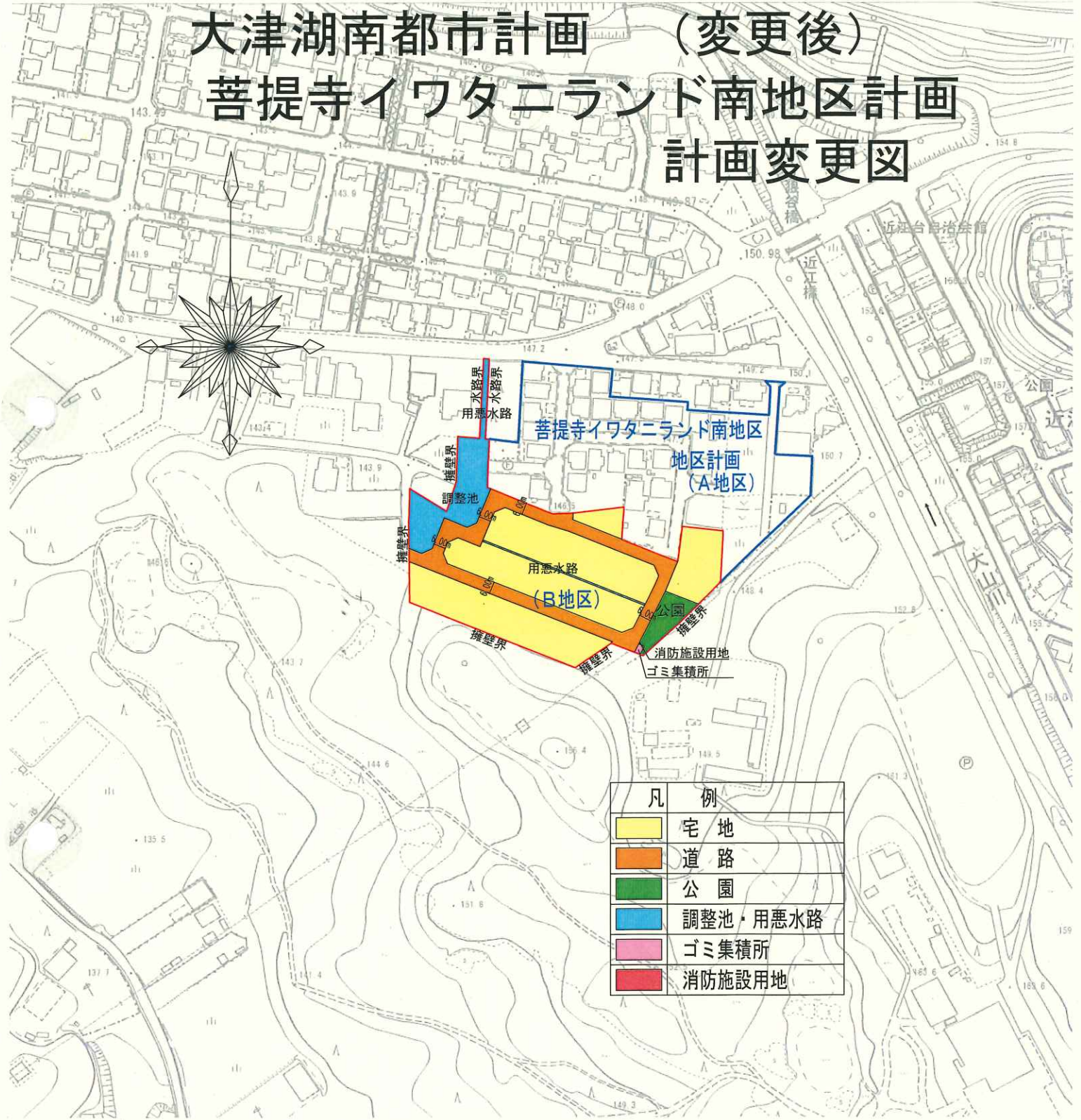


大津湖南都市計画の変更（湖南省決定）総括図



大津湖南都市計画 (変更後)

菩提寺イワタニランド南地区計画 計画変更図



凡	例
	宅地
	道路
	公園
	調整池・用悪水路
	ゴミ集積所
	消防施設用地

位置図

SCALE 1/2500

滋賀県
令和 1.11.22
確認



計 画 書

大津湖南都市計画地区計画の変更(湖南省決定)

都市計画 菩提寺イワタニランド南地区 地区計画を次のように変更する。

	名 称	菩提寺イワタニランド南地区 地区計画																																					
	位 置	湖南省菩提寺地先																																					
	面 積	約2.1ha																																					
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、湖南省北西部に位置し、主要地方道竜王石部線をはさんで既成の市街地に接する市街化調整区域であるが、隣接する沿道は店舗や事務所等が建ち並び、区域内の一部は既に住宅開発が進むなど市街化が進行している。</p> <p>また、旧甲西町都市計画マスタープランでは、当地区を住宅地として整備を図る区域と位置づけている。</p> <p>そこで、当地区において、地区計画を定めることにより、スプロール化の防止と周辺環境と調和した良好な市街地の形成を目指す。</p>																																					
	土地利用の方針	<p>周辺の環境と調和した低層の戸建て住宅地としての土地利用を図る。</p>																																					
	地区施設の整備の方針	<p>地区に必要な区画道路、公園およびゴミ置き場等の公共施設を確保し、良好な住宅地の形成を図るとともに、周辺地域の自然環境および住環境に影響のないよう整備を図る。</p> <p>当該地区の区画道路は民間事業者および土地所有者の開発行為に伴い整備する。</p> <p>また、当該地区の公園は地区面積の3%以上を確保し、民間事業者の開発行為に伴い整備する。</p>																																					
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標および土地利用の方針に基づき、良好な住宅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、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、高さの最高限度および各部分の高さの限度を定める。</p>																																					
	その他の整備方針	<p>当該地区の排水設備は、既存開発地を除く区域(1.76ha)に浸透ます(浸透能力229.1mm/hr)16箇所を民間事業者の開発行為に伴い整備する。</p> <p>また、当該地区の袋路状道路はその先端に1.5m以上の避難通路を民間業者および土地所有者による開発行為に伴い整備する。</p>																																					
	地区施設の配置および規模	道 路	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>区画道路A</td> <td>幅員</td> <td>6m</td> <td>延長約</td> <td>70m</td> </tr> <tr> <td>区画道路B</td> <td>幅員</td> <td>6m</td> <td>延長約</td> <td>120m</td> </tr> <tr> <td>区画道路C</td> <td>幅員</td> <td>3m</td> <td>延長約</td> <td>40m</td> </tr> <tr> <td>区画道路D</td> <td>幅員</td> <td>6m</td> <td>延長約</td> <td>170m</td> </tr> <tr> <td>区画道路E</td> <td>幅員</td> <td>6m</td> <td>延長約</td> <td>80m</td> </tr> <tr> <td>区画道路F</td> <td>幅員</td> <td>6m</td> <td>延長約</td> <td>140m</td> </tr> <tr> <td>区画道路G</td> <td>幅員</td> <td>6m</td> <td>延長約</td> <td>50m</td> </tr> </table>		区画道路A	幅員	6m	延長約	70m	区画道路B	幅員	6m	延長約	120m	区画道路C	幅員	3m	延長約	40m	区画道路D	幅員	6m	延長約	170m	区画道路E	幅員	6m	延長約	80m	区画道路F	幅員	6m	延長約	140m	区画道路G	幅員	6m	延長約	50m
区画道路A	幅員	6m	延長約	70m																																			
区画道路B	幅員	6m	延長約	120m																																			
区画道路C	幅員	3m	延長約	40m																																			
区画道路D	幅員	6m	延長約	170m																																			
区画道路E	幅員	6m	延長約	80m																																			
区画道路F	幅員	6m	延長約	140m																																			
区画道路G	幅員	6m	延長約	50m																																			

地区整備計画		公園	公園 A 面積 0.015ha 公園 B 面積 0.060ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 建築基準法別表第2(イ)に掲げる建築物のうち共同住宅、長屋形式の住宅を除く建築物。	
	建築物の容積率の最高限度	100%	
	建築物の建ぺい率の最高限度	60%	
	建築物の敷地面積の最低限度	180㎡ ただし、この地区計画の都市計画決定の告示の前日において、現に建築物の敷地として使用されている土地、または現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には適用しないものとする。	
	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敷地境界線までの距離は、建築基準法施行令第135条の20で定める場合を除き、1m以上とする。ただし、この地区計画の都市計画決定の告示の前日に現に存する建築物または現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物またはこれらの建築物の工事の着手がこの地区計画の都市計画決定の告示の後である増築、改築、大規模な修繕若しくは大規模な模様替えがなされる場合は、当該増築、改築部分を除きこの限りでない。	
	建築物等の高さの最高限度	10m	
建築物等に関する事項	建築物の各部分の高さは次に掲げるもの以下としなければならない。ただし、この地区計画の都市計画決定の告示の前日に現に存する建築物または現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物またはこれらの建築物の工事の着手がこの地区計画の都市計画決定の告示の後である増築、改築、大規模な修繕若しくは大規模な模様替えがなされる場合は、当該増築、改築部分を除きこの限りでない。 一 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。 二 当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線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。 三 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(1)の号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせないものとしなければならない。 四 前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。		
備考			

「区域は、計画図表示のとおり」

理由 都市計画区域の変更に伴い都市計画菩提寺イワタニランド南地区の名称を変更する

計 画 書

甲賀広域都市計画地区計画の決定(湖南市決定)

都市計画 菩提寺イワタニランド南地区 地区計画を次のように決定する。

	名 称	菩提寺イワタニランド南地区 地区計画				
	位 置	湖南市菩提寺地先				
	面 積	約2.1ha				
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、湖南市北西部に位置し、主要地方道竜王石部線をはさんで既成の市街地に接する市街化調整区域であるが、隣接する沿道は店舗や事務所等が建ち並び、区域内の一部は既に住宅開発が進むなど市街化が進行している。</p> <p>また、旧甲西町都市計画マスタープランでは、当地区を住宅地として整備を図る区域と位置づけている。</p> <p>そこで、当地区において、地区計画を定めることにより、スプロール化の防止と周辺環境と調和した良好な市街地の形成を目指す。</p>				
	土地利用の方針	<p>周辺の環境と調和した低層の戸建て住宅地としての土地利用を図る。</p>				
	地区施設の整備の方針	<p>地区に必要な区画道路、公園およびゴミ置き場等の公共施設を確保し、良好な住宅地の形成を図るとともに、周辺地域の自然環境および住環境に影響のないよう整備を図る。</p> <p>当該地区の区画道路は民間事業者および土地所有者の開発行為に伴い整備する。</p> <p>また、当該地区の公園は地区面積の3%以上を確保し、民間事業者の開発行為に伴い整備する。</p>				
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標および土地利用の方針に基づき、良好な住宅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、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、高さの最高限度および各部分の高さの限度を定める。</p>				
	その他の整備方針	<p>当該地区の排水設備は、既存開発地を除く区域(1.76ha)に浸透ます(浸透能力229.1mm/hr)16箇所を民間事業者の開発行為に伴い整備する。</p> <p>また、当該地区の袋路状道路はその先端に1.5m以上の避難通路を民間業者および土地所有者による開発行為に伴い整備する。</p>				
	道 路	区画道路A	幅員	6m	延長約	70m
		区画道路B	幅員	6m	延長約	120m
		区画道路C	幅員	6m	延長約	40m
		区画道路D	幅員	6m	延長約	170m
		区画道路E	幅員	6m	延長約	80m
		区画道路F	幅員	6m	延長約	140m
		区画道路G	幅員	6m	延長約	50m
	地区施設の配置および規模					

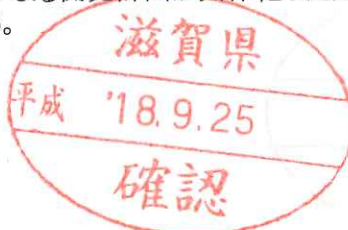


地区整備計画		公園	公園 A 面積 0.015ha 公園 B 面積 0.060ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 建築基準法別表第2(イ)に掲げる建築物のうち共同住宅、長屋形式の住宅を除く建築物。	
	建築物の容積率の最高限度	100%	
	建築物の建ぺい率の最高限度	60%	
	建築物の敷地面積の最低限度	180㎡ ただし、この地区計画の都市計画決定の告示の前日において、現に建築物の敷地として使用されている土地、または現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には適用しないものとする。	
	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敷地境界線までの距離は、建築基準法施行令第135条の20で定める場合を除き、1m以上とする。ただし、この地区計画の都市計画決定の告示の前日に現に存する建築物または現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物またはこれらの建築物の工事の着手がこの地区計画の都市計画決定の告示の後である増築、改築、大規模な修繕若しくは大規模な模様替えがなされる場合は、当該増築、改築部分を除きこの限りでない。	
	建築物等の高さの最高限度	10m	
建築物等に関する事項	建築物の各部分の高さは次に掲げるもの以下としなければならない。ただし、この地区計画の都市計画決定の告示の前日に現に存する建築物または現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物またはこれらの建築物の工事の着手がこの地区計画の都市計画決定の告示の後である増築、改築、大規模な修繕若しくは大規模な模様替えがなされる場合は、当該増築、改築部分を除きこの限りでない。 一 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。 二 当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線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。 三 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(1)の号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせないものとしなければならない。 四 前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。		
備考			

「区域は、計画図表示のとおり」

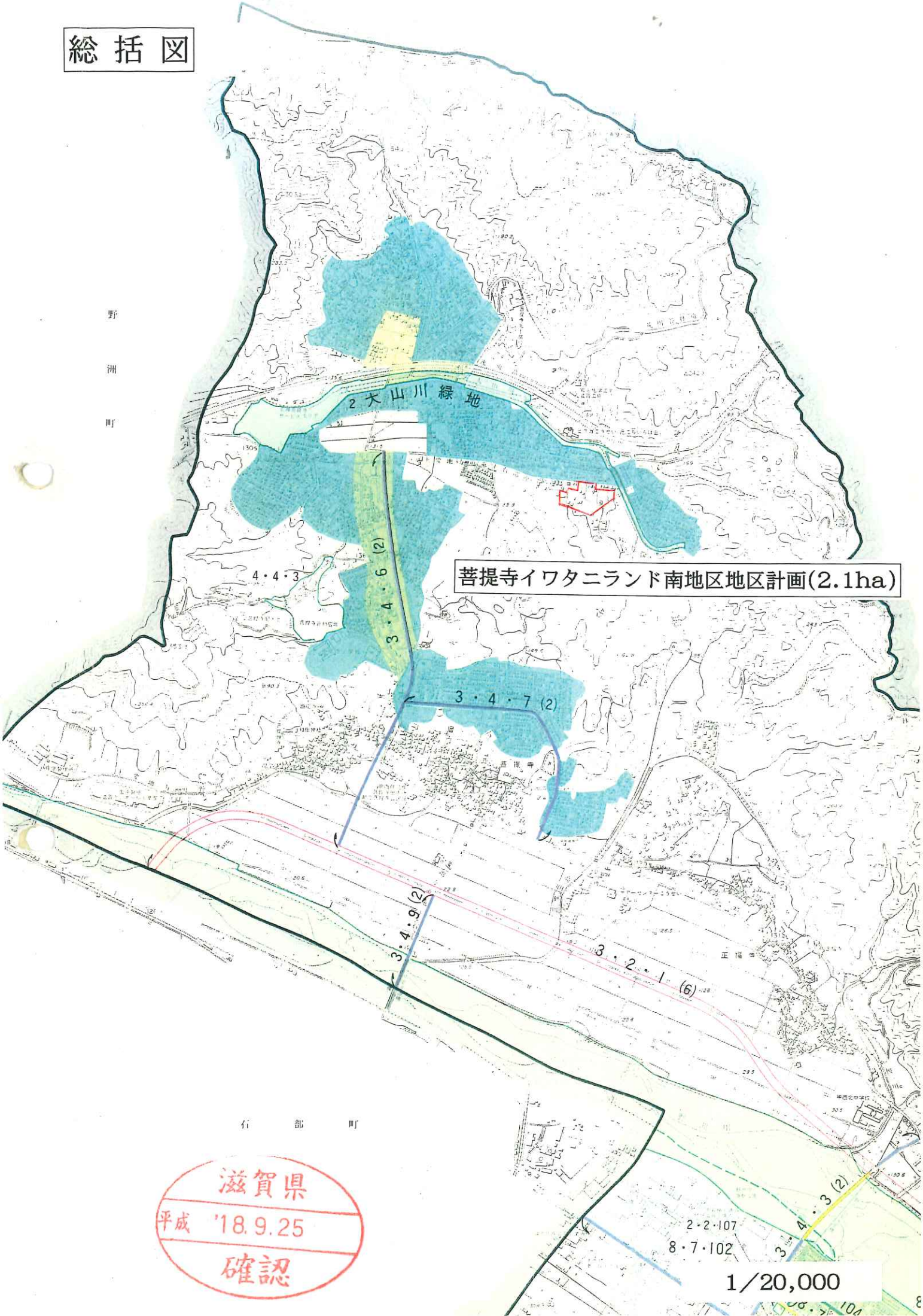
理由 当地区を含めた周辺約3.3haは、平成16年度に行われた区域区分見直しにおいて、地区計画の策定や具体的な市街地整備の行われる時点で、市街化区域に編入していく特定保留区域と位置づけられている。

今回、特定保留区域の一部について、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、計画的な市街地の整備・誘導を図るものとする。



総括図

野
洲
町



菩提寺イワタニランド南地区地区計画(2.1ha)

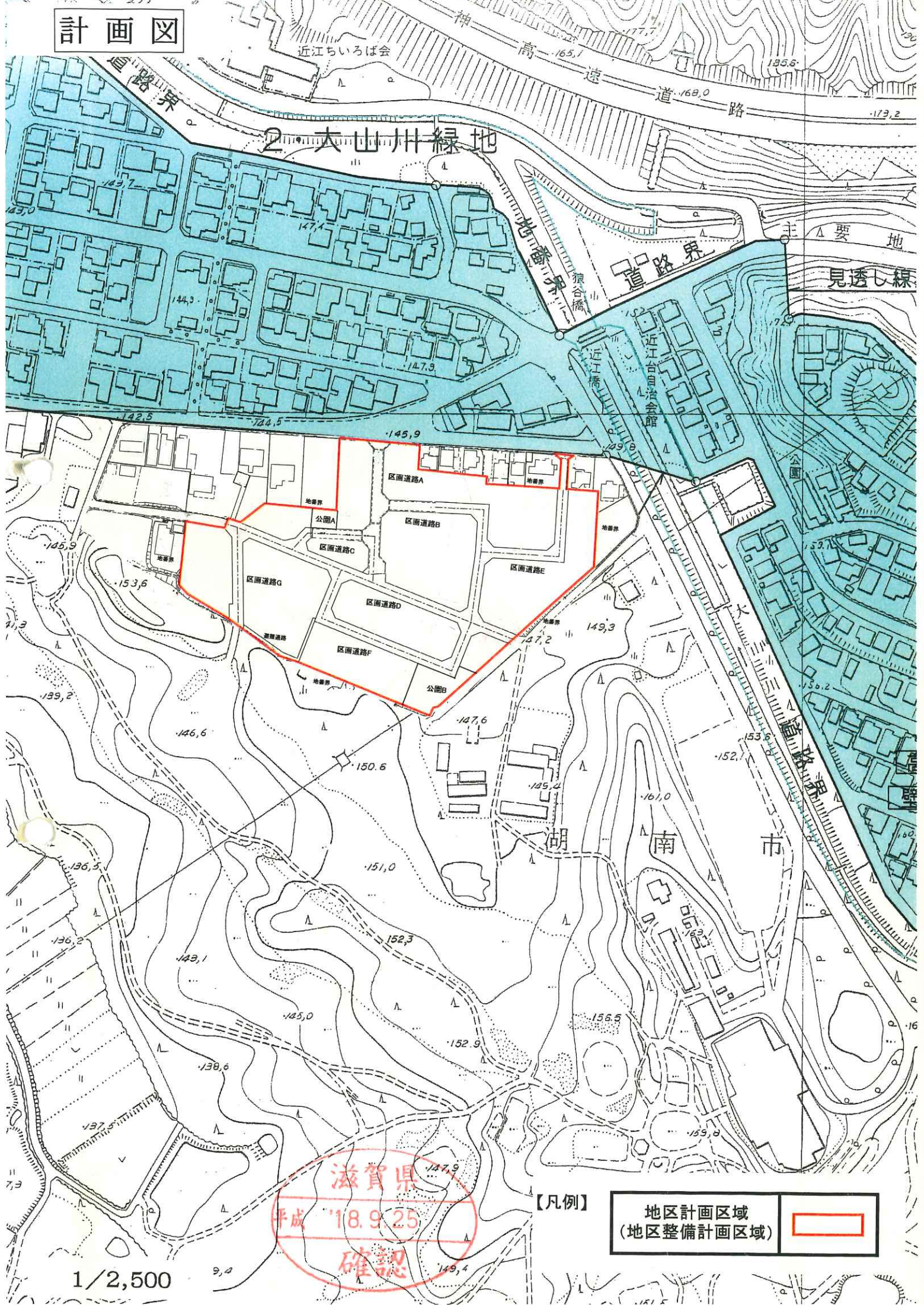
石 部 町

滋賀県
平成 '18.9.25
確認

1/20,000

計画図

2 大山川緑地



【凡例】

地区計画区域 (地区整備計画区域)	
----------------------	--

1/2,500