

菩提寺広野地区計画（案）について

（湖南省都市計画審議会資料）

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	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。 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事により、地域の社会経済活動の活性化、地域社会の構築、発展等に寄与する事を目標とします。
	土地利用の方針	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。 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。
	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	【公園整備に関して】 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。 【雨水排水に関して】 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事で対応します。 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。 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。

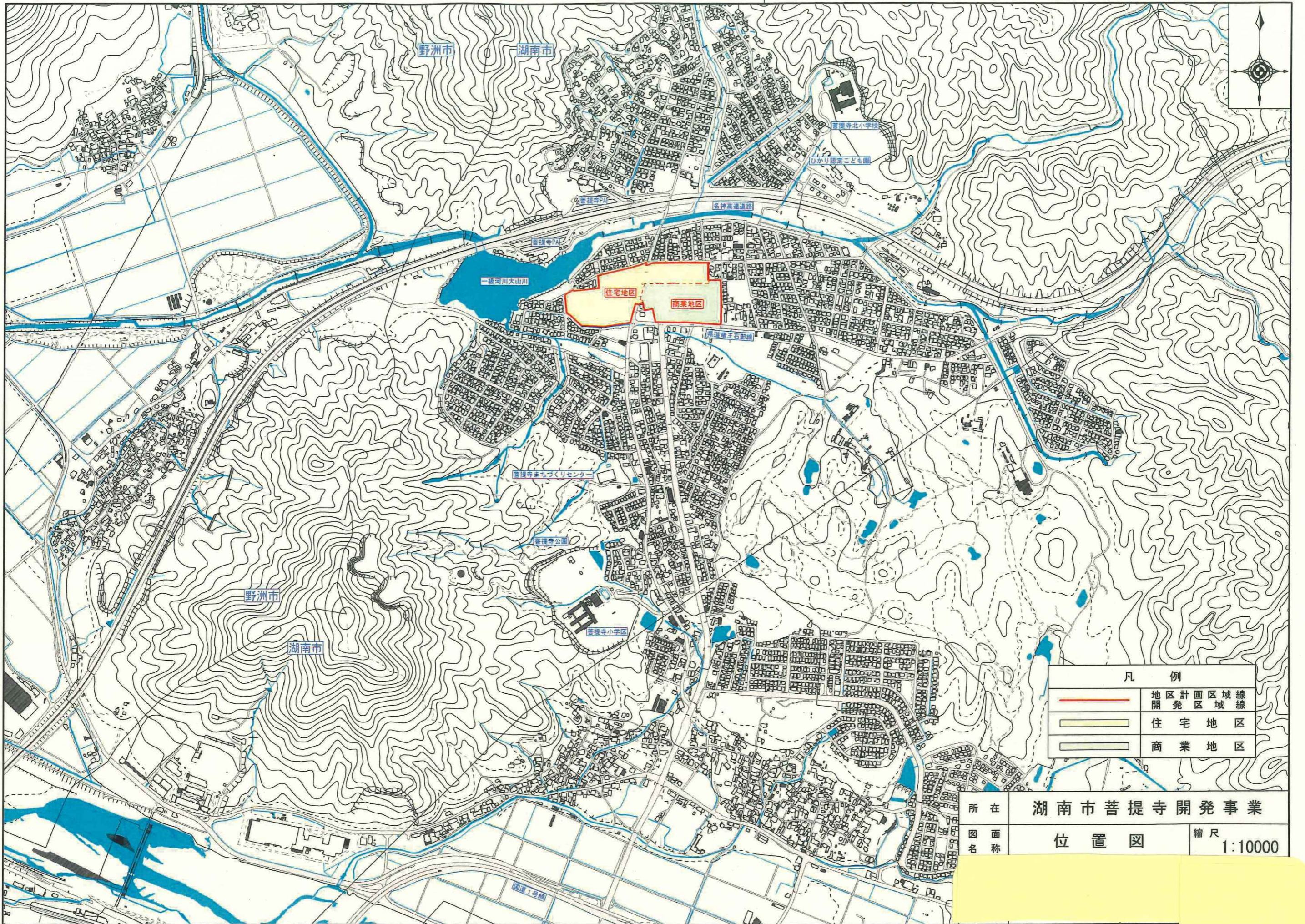
			<p>2) 既存水路がオーバーフローした雨水を受ける拡幅水路を設置し、直接一級河川大山川に排水する経路を新設します。</p> <p>【交通渋滞、交通安全対策に関して】</p> <p>主要地方道竜王石部線からの商業地への出入は、道路管理者及び警察との協議により、左折入場左折退場のみとし、左折専用及び合流専用車線を設置し、交通渋滞の影響を軽減します。</p> <p>イワタニランドバス停付近の交差点について、警察の指導により下記の通り改善整備を行います。</p> <p>1) 歩道のない所に接続している交差点北側の横断歩道を、歩道と歩道を結ぶように交差点南側に移動し整備します。</p> <p>2) バ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	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建築物で建築基準法施行令第130条の4に定めるもの。 (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	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。 (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。 (5) スポーツの練習場。 (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

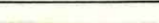
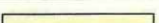

		ための公民館集会所その他これらに類するもの。 (6) 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く)。	めるものを除く)。
	建築物の容積率の最高限度	100%	200%
	建築物の建ぺい率の最高限度	60%	80%
	敷地面積の最低限度	200㎡	500㎡
	壁面の位置の制限	1m ただし、建築基準法施行令第135条の21で定めるものについては、この限りでない。	商業地区の外周は、敷地境界線から別紙計画図の通りとし、消火栓器具庫用地は後退距離に含む。又、商業地間は1m。 ただし、建築基準法施行令第135条の21で定めるものについては、この限りでない。
	建築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	(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 (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5メートルを加えたもの	—
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。

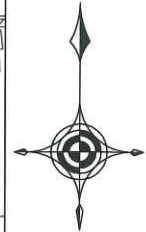
周囲は一団の専用住宅地となっており、周辺環境と調和した良好な住宅地区と、近隣住民の生活利便性の向上(日用品等の商業機能の確保)を目指した商業地区として、民間による開発計画が具体化したため、上記の通り地区計画を定め、計画的な市街地の整備・誘導を図るものです。



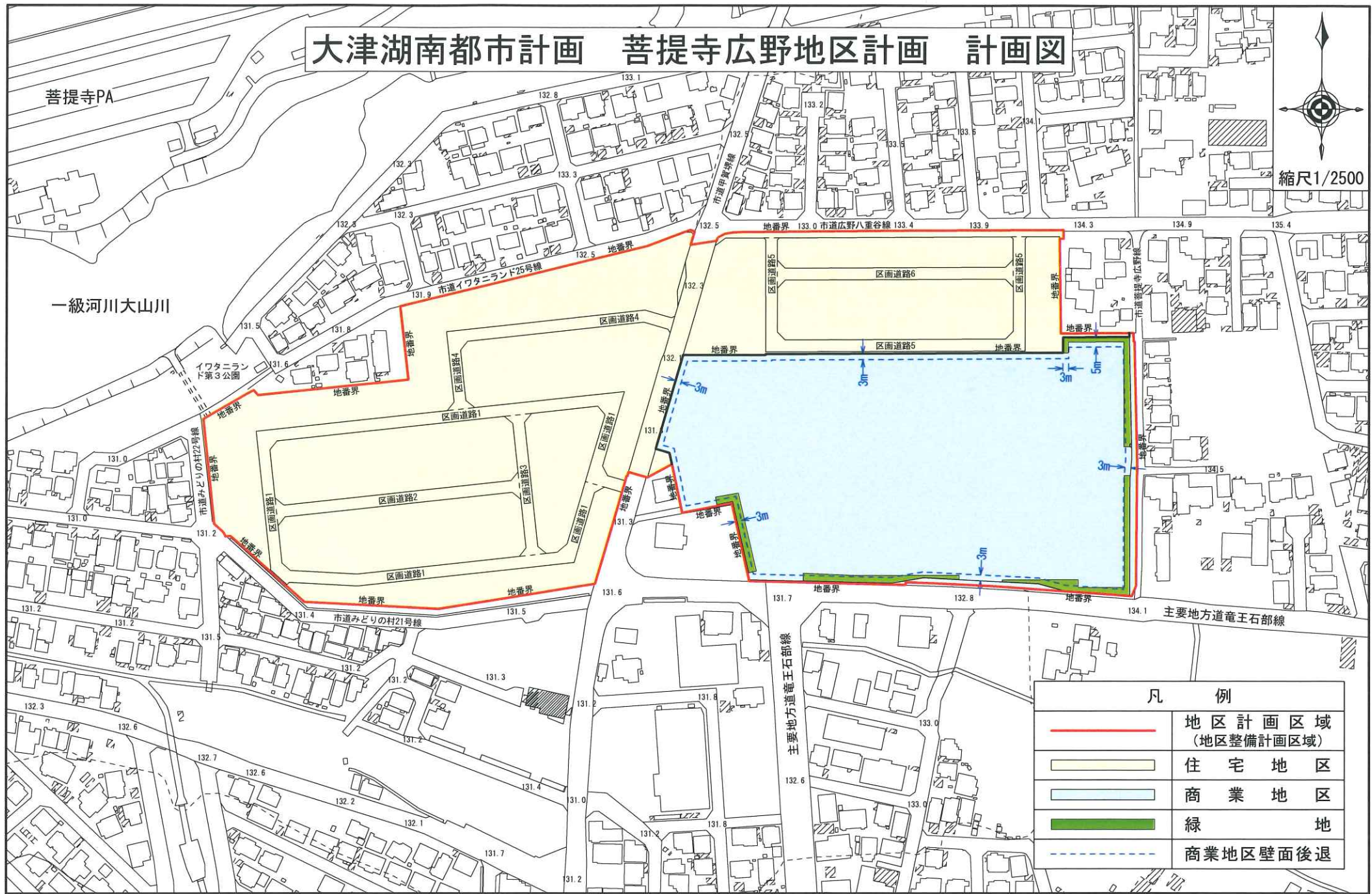
凡 例	
	地区計画区域線 開発区域線
	住宅地区
	商業地区

所在	湖南省 菩提寺開発事業	
図面名称	位置図	縮尺 1:10000

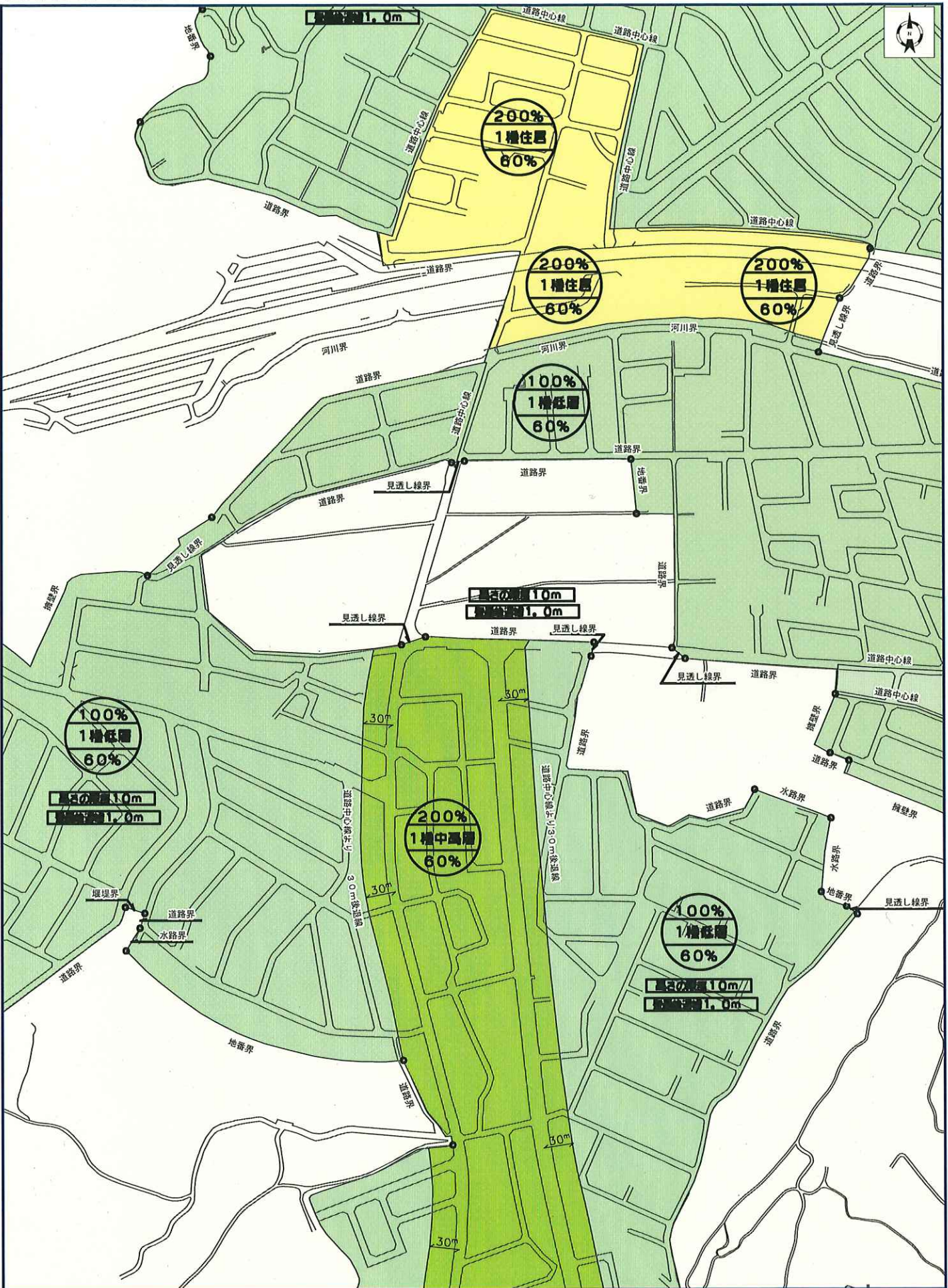
大津湖南都市計画 菩提寺広野地区計画 計画図



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
	緑 地
	商業地区壁面後退



掲載情報は、内容を保証するものではありません。
 権利や義務が発生するもの、契約の資料となるものなど
 重要な情報は、必ず担当課にご確認下さい。



全体土地利用計画表

名称	面積	比率	備考
宅地	29181.16㎡	42.26%	140区画 平均約205㎡
商業地	25096.07㎡	36.34%	1区画(住居付商業地等含む)
道路	9900.87㎡	14.34%	本区画・他区画等(道路幅員等含む)
緑地	1025.95㎡	1.48%	公園・緑地等(17㎡以上)
調整池	2188.56㎡	3.17%	2箇所
水路用地	915.91㎡	1.33%	5箇所
集会用地	555.71㎡	0.82%	1箇所
消防施設	4.70㎡	0.01%	3箇所・既設用1箇所
ゴミ集積所	79.01㎡	0.11%	5箇所・既設用3箇所
下水道施設用地	94.40㎡	0.14%	1箇所
調整池用地	1.20㎡	0.00%	1箇所
合計	69053.69㎡	100.00%	

※公園については、湘南市と協議の上菩提寺公園・イワナランド第3公園の整備を行う。

B-土地利用計画表

名称	面積	比率	備考
宅地	814.73㎡	2.27%	調整池用地等
商業地	108.73㎡	0.16%	調整池用地等
道路	81.17㎡	0.23%	調整池用地等
調整池用地	54.71㎡	0.16%	調整池用地等
水路用地	1.60㎡	0.00%	調整池用地等
調整池	200.00㎡	0.29%	調整池用地等

C-土地利用計画表

名称	面積	比率	備考
宅地	745.21㎡	12.17%	調整池用地等
商業地	209.81㎡	35.63%	調整池用地等
道路	69.85㎡	9.87%	調整池用地等
調整池用地	108.87㎡	2.44%	調整池用地等
水路用地	1.00㎡	0.01%	調整池用地等
調整池	21.20㎡	0.27%	調整池用地等
合計	1167.94㎡	100.00%	

D-土地利用計画表

名称	面積	比率	備考
宅地	2008.01㎡	31.50%	調整池用地等
商業地	829.70㎡	12.91%	調整池用地等
道路	105.00㎡	1.61%	調整池用地等
調整池用地	1.00㎡	0.01%	調整池用地等
調整池	14.80㎡	0.23%	調整池用地等
合計	2768.71㎡	100.00%	

A-土地利用計画表

名称	面積	比率	備考
宅地	16411.65㎡	70.54%	調整池用地等
商業地	6291.54㎡	28.00%	調整池用地等
道路	1392.53㎡	6.42%	調整池用地等
調整池用地	529.22㎡	2.32%	調整池用地等
水路用地	1.70㎡	0.01%	調整池用地等
調整池	14.40㎡	0.07%	調整池用地等
調整池用地	1.20㎡	0.01%	調整池用地等
合計	23262.74㎡	100.00%	

所在 湖南省菩提寺開発事業
 図面名称 土地利用計画図 縮尺 1:1000