

菩提寺広野地区地区計画 の変更について

湖南省都市建設部都市政策課

1. 地区計画とは
2. 菩提寺広野地区地区計画について
3. 菩提寺広野地区地区計画の変更点について
4. 今後のスケジュールについて

1. 地区計画とは

地区計画とは、良好な市街地環境の形成または保持するためのまちづくりのルールを定める計画になります。

地区計画のイメージ

地区計画では、地区内の土地や建物の所有者・権利者、住民や事業者など、地区内の皆さんと一緒に地区計画をつくっていきます。



地区計画は次の3つから成り立っています。

地区計画の目標

- どのような目標に向かって地区のまちづくりを進めるかを定めます。

地区計画の方針

- 地区計画の目標を実現するための方針を定めます。

地区整備計画

- 地区計画区域の全部または一部に道路、公園などの配置や建築物等に関する制限などを詳しく定めることができます。

地区整備計画で定める内容について

地区施設の配置および規模

- 身近な道路、公園などの配置や規模を定めることができます。

建築物等に関すること

- 建築物等の用途の制限……建物の用途を細かく制限することで、用途の混在を解消したり、地区内にふさわしくない建築物の立地を防ぐことができます。
- 建築物の容積率の最高限度又は最低限度……容積率を制限又は緩和し、周囲に調和した土地の有効利用を進めることができます。
- 建築物の建ぺい率の最高限度……庭やオープンスペースが十分にとれたゆとりある街並みをつくることができます。
- 壁面の位置の制限……道路や隣地への圧迫感をやわらげ、良好な空間をつくることができます。
- 建築物の高さの最高限度又は最低限度……街並みの揃った景観形成や土地の高度利用を促進することができます。

土地利用に関すること

- 現存する樹林地、草地などの良い環境を守り、壊さないように制限することができます。

地区の皆さんが検討すること

住環境の保全や困ったことが起きたなどをきっかけに

まちづくりの目標や具体的ルールの検討

地権者等による意見提出

住民等による意見提出

地区計画の進め方について

まちづくりのスタート

地区を調査して課題を整理

地区計画の素案をつくる

地区計画の原案をつくる

原案の公告・縦覧・説明会

地区計画の案をつくる

地区計画案の公告・縦覧

都市計画決定(地区計画決定)

行政が検討すること

まちづくりの必要性を整理

地区の基礎資料の提供

実現の見通しや上位計画との整合性の検討

関係機関との調整
必要に応じた案の修正

湖南市都市計画審議会で審議し、決定

地区計画の効果

- ・地区計画によって、建築物の建て方のルールや公園、道路の配置が決められる。
- ・地域の特性に応じたきめ細やかなまちづくりが実現できる。
- ・将来的な土地利用についても、地区計画で決めたルール以外の建築物を建築することができないため、良好な市街地が保たれる。

1. 地区計画とは

2. 菩提寺広野地区地区計画について

3. 菩提寺広野地区地区計画の変更点について

4. 今後のスケジュールについて

2. 菩提寺広野地区地区計画について

都市計画法では、市街化調整区域で地区計画を定めています。湖南市都市計画マスタープランでは市街地拡大区域として今後、市街化区域へ編入する候補地として位置づけられています。

位置



2. 菩提寺広野地区地区計画について

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を目指した商業地区を計画的に整備していくために、地区計画を決定！（令和5年8月18日）

位置図

場所：湖南市菩提寺北三丁目
菩提寺北五丁目付近

面積：約6.9ha

現状：開発が完了し
住宅を建築中。

：菩提寺広野地区
地区計画区域

：住宅地区

：商業地区



地区整備計画で定められているもの

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 1 ～ 6 （幅員： 6 m）	
建築物等の用途制限	住宅、店舗兼用住宅 診療所、集会所等	店舗、飲食店（床面積10,000 ㎡ 以内のもの） フィットネスクラブ等屋内運動 施設（床面積が3,000㎡以内の もの） 老人ホーム、保育所等
容積率／建ぺい率の最高限 度	100％／60％	200％／60％
敷地面積の最低限度	200㎡	500㎡
壁面の位置の制限	道路・隣地境界から 1 m	道路・隣地境界から 1 m （一部を除く。）
建築物等の高さ最高限度	10m	15m
建築物の各部分の高さ	建築基準法第56条、第56条の 2 によるもの	

1. 地区計画とは

2. 菩提寺広野地区地区計画について

3. 菩提寺広野地区地区計画の変更点について

4. 今後のスケジュールについて

3. 菩提寺広野地区地区計画の変更について

当初の計画から新たに住宅地区、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た生活サービス地区、子育て世代や高齢者の安心・快適を目指した医療・福祉地区として、まちづくりのルールを見直し、持続可能な都市として計画的に市街地整備・誘導を図る。

菩提寺広野地区
地区計画変更区域

面積：約11.4ha

A：住宅地区A

B：住宅地区B

商業地区

生活サービス地区

医療・福祉地区



新たに地区整備計画で定めるもの

地区の名称	住宅地区B	生活サービス地区	医療・福祉地区
地区の面積	約2.0ha	約1.3ha	約1.2ha
地区施設の配置および規模	道路 1～4（幅員：6 m）、避難通路 2 箇所、公園 650㎡	道路 1（幅員：6 m） 歩道（幅員：3 m） 避難通路 1 箇所	
建築物等の用途制限	住宅、店舗兼用住宅 診療所、集会所等	店舗、飲食店、フィットネス クラブ等屋内運動施設、ガソ リンスタンド等 （いずれも、床面積3,000㎡ 以内のもの）	老人ホーム、診療 所、保育所等
容積率／建ぺい率の最高 限度	100％／60％	200％／60％	100％／60％
敷地面積の最低限度	200㎡		
壁面の位置の制限	道路・隣地境界から 1 m		
建築物等の高さ最高限度	10m	15m	10m
建築物の各部分の高さ	建築基準法第56条、第56条の2 によるもの		

1. 地区計画とは
2. 菩提寺広野地区地区計画について
3. 菩提寺広野地区地区計画の変更点について
4. 今後のスケジュールについて

4. 今後のスケジュールについて

時期	内容
令和8年8月7日	湖南省都市計画審議会（報告）
令和8年9月～令和9年1月	関係機関との協議
令和9年2月	湖南省都市計画審議会（報告） 地元説明会 滋賀県下協議
令和9年3月	計画案の縦覧（市条例による縦覧） 滋賀県事前協議
令和9年4月	計画案の縦覧（法第17条による縦覧）
令和9年5月	湖南省都市計画審議会（諮問） 滋賀県協議
令和9年6月	決定告示

法…都市計画法