

● 野瀬町高畦地区

名 称	野瀬町高畦地区 地区計画
位 置	彦根市野瀬町高畦、上須川、下須川、中ノ町、藪ノ内、新海、野神、八ノ坪
面 積	20.4ha
計 画 決 定	平成元年3月20日（当初）、平成8年6月5日（第1回変更）、平成17年5月25日（第2回変更）、平成29年4月26日（第3回変更）、平成30年5月7日（第4回変更）

区域の整備・開発および保全の方針

地 区 計 画 の 目 標	本地域は、市街地の東西に位置し、JR 南彦根駅の開業により急速に市街化が進行した。当地区は、主要地方道大津能登川長浜線および市道芹橋彦富線を南北軸に、小泉庄堺線を東西軸とした立地条件に恵まれた地域で今後宅地開発が進むものと思われる。このため、地区の位置づけを十分に踏まえた地区計画を策定し、良好な環境が形成されるよう整備条件を定め周辺の環境と調和した魅力ある環境にふさわしい土地利用を図ることを目標とする。 また、本地域は一級河川の犬上川と野瀬川に挟まれた地域であり、滋賀県により「地先の安全度マップ」が公表され、水害リスクも確認できることから、浸水被害に対して安全・安心な市街地の形成を目指す。
土 地 利 用 の 方 針	主要道地方道大津能登川長浜線は一部に工場等が立地していることから、軽工業区として地区の活性化につながる優良な企業等の配置誘導を行う。その他の地区計画の地域は良好な住宅地の実現を図るため、住宅地区としてふさわしい土地利用を図りながら緑化を推進し、緑豊かな住宅地としての住居環境の形成を図る。
地区施設の整備方針	地区整備道路は、地域の利便性、安全性の向上と市街地促進のため幅員6m以上の道路を適正に配慮し、整備する。なお、地区整備道路以外で新たな道路を設ける場合は、行き止まり道路を避けるなど、地域の利便性、安全性に配慮する。
建築物等の整備方針	建築物の用途の混在化および敷地の細分化による狭小宅地等を防止するとともに、安全で緑豊かな健康的、かつ、文化的なうるおいのある市街地の形成を図る。 また、「地先の安全度マップ」により水害リスクが軽減できるよう配慮した建築物等の整備を図るとともに、特に10年に一度程度発生する浸水被害については、建築物等への浸水が回避できるよう努めるものとする。

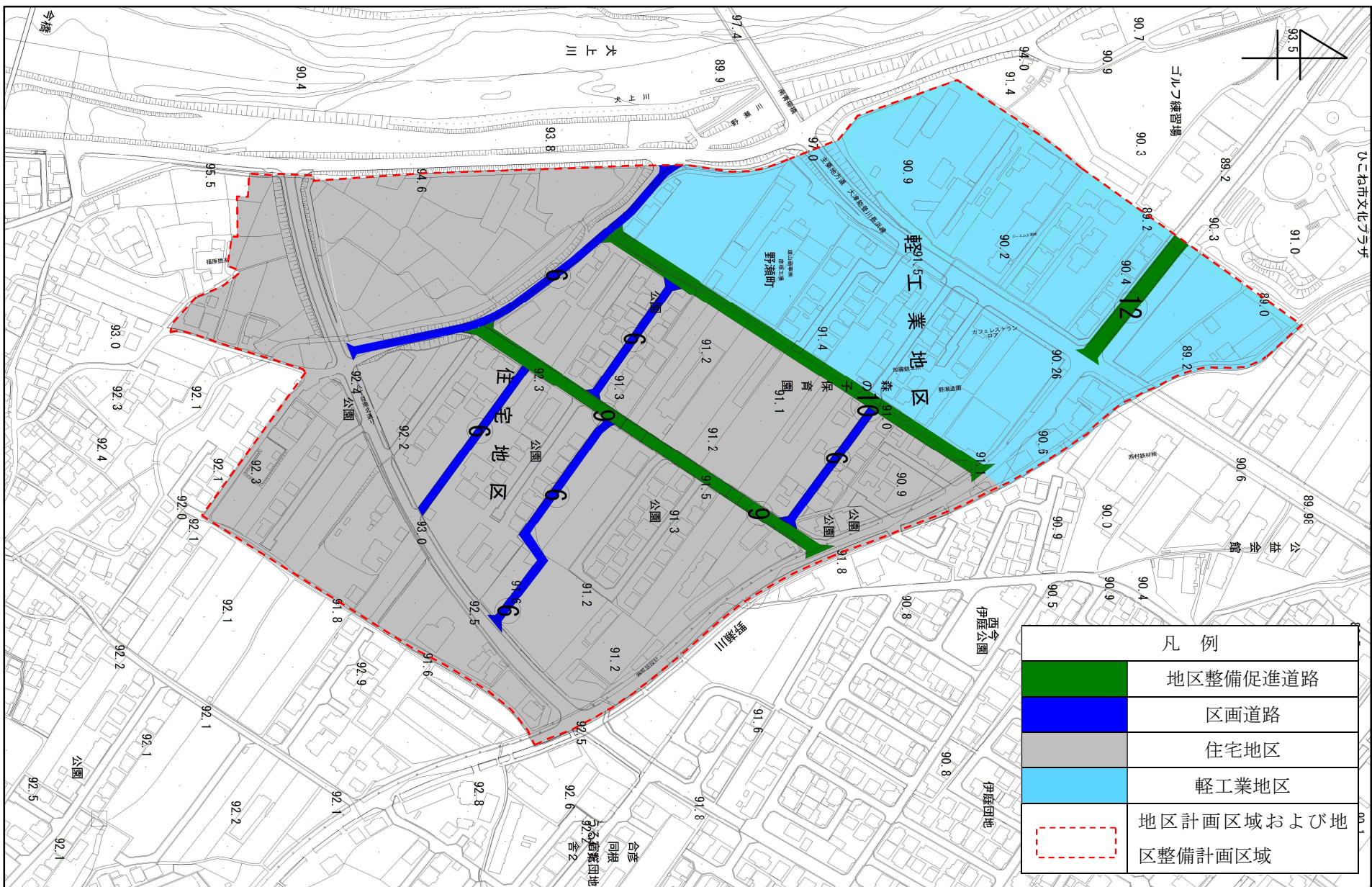
地区整備計画

地 区 施 設 の 配置および規模		道路	区画道路	幅員	6.0m	延長約	780m
			地区道路	幅員	9.0m	延長約	280m
			地区道路	幅員	10.0m	延長約	310m
				幅員	12.0m	延長約	110m
建築物に 関する 事項	地 区 区 分	住 宅 地 区				軽 工 業 地 区	
	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ➤ 建築基準法別表第2（は）項第7号に掲げる建築物				次に掲げる建築物は建築してはならない。 ➤ 建築基準法別表第2（を）項に掲げる建築物	
	敷地面積の最低限度	180.0 m ²					
	建 築 物 の 高 さ の 最 高 限 度	9.0m				10.0m	

		壁面の位置の制限	敷地境界線（道路境界線の隅切の部分は除く）から建築物の外壁またはこれにかわる柱の面までの距離は1.0m以上とする。ただし、物置、その他これに類する軒の高さ2.3m以下かつ、床面積5.0㎡以下の付属建築物についてはこの限りではない。
		垣または柵の構造の制限	道路または通路に面した垣、柵（門柱、門壁、門扉を除く）は生垣および、透視可能（フェンス、鉄柵等）で開放的構造とし、敷地内は緑化に努める。 基礎からの立ち上がりは地上（道路面）より1.8m以下とする。ただし、敷地境界線より内側に0.6m以上後退し、道路との間を緑地とした場合は、垣または柵の構造の制限を適用しない。
	土地の利用に関する事項	良好な居住環境を確保するために必要な制限	建築物の基礎の計画高は、「地先の安全度マップ」の1/10年確率における想定水位(T.P.+) 以上とする。 また、開発許可を要する宅地造成の場合、既存道路との摺り付け部分を除き、新たに設置する開発道路、公園等も含め造成の計画高は、上記想定水位(T.P.+) 以上とする。
備 考			適用除外等 本地区計画に係る都市計画変更の決定の告示の際、現に存する建築物または現に新築、増築等の工事中の建築物、もしくは現に開発許可された宅地造成工事が、上記の「土地の利用に関する事項」に適合しない場合においては、当該建築物および宅地造成に対しては、当該事項は、適用しない。 地先の安全度マップ 自宅、勤め先などの場所が、どのくらいの水害リスクがあるのかを滋賀県がシミュレーションにより求めた図のことで、どれくらいの雨の時に自宅などの近くを流れる川や水路があふれ浸水するおそれがあるのか、あふれた場合はどの程度の被害となるのかを明示したものの。なお、地区整備計画との整合については、行為時点のものを参照すること。 T.P.+ Tokyo Peil の略。全国の標高の基準である東京湾平均海面からの高さ。

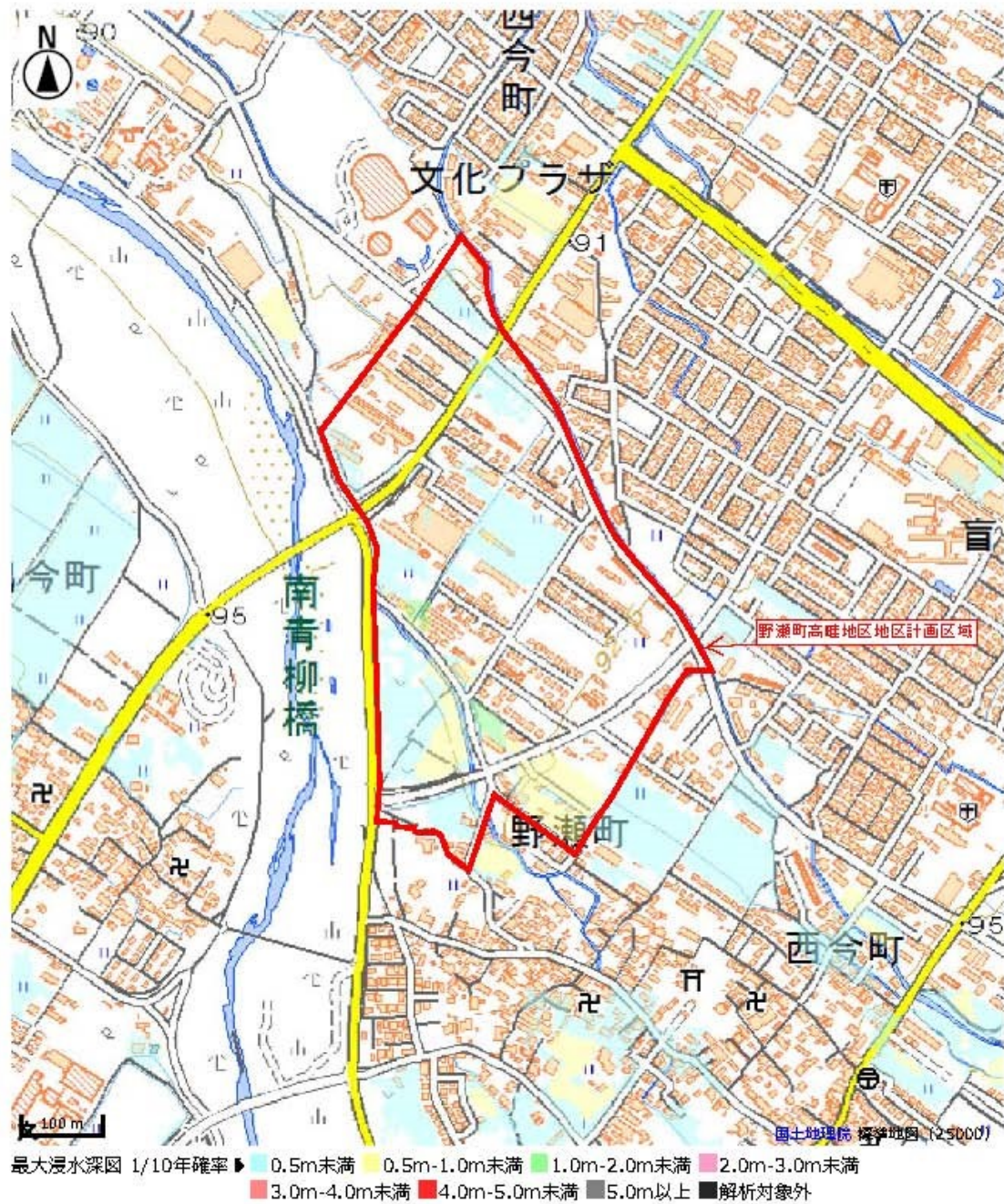
凡例

(Green Box)	地区整備促進道路
(Blue Box)	区画道路
(Grey Box)	住宅地区
(Blue Box)	軽工業地区
(Red Dashed Line)	地区計画区域および地区整備計画区域



地先の安全度マップ(最大浸水深図 1/10確率)

参考



滋賀県ホームページ（ホーム）＞防災情報・防災ポータル＞防災情報マップ（ハザードマップ）＞水害リスクマップから確認にできます。