

大津湖南都市計画集落地区計画の決定（守山市決定）

都市計画欲賀地区集落地区計画を次のように変更する。

名称		欲賀地区集落地区計画
位置		滋賀県守山市欲賀町の一部
面積		約 25.0ha
区域の整備および保全に関する方針	集落地区計画の目標	当集落は、守山市南西部に当たる小津学区の中心集落で、京阪神の近郊ではあるが、閑静な農村地域に位置している。今後予想される無秩序な宅地開発による居住環境の悪化、田園的な景観の混乱を未然に防止するため、土地区画整理事業等による基盤整備を行いつつ、自然環境と調和した良好な住環境を保持する集落の形成を図る。
	土地利用に関する方針	調和のとれた集落整備を行うため、周辺の良い農地に配慮しつつ、基本的に当該集落およびその周辺において計画的に宅地化を図る。 また、日常生活の利便性を確保するため、日用品店舗等の便利施設が立地できるものとする。さらに、比較的まとまった規模で新規に宅地化される既存宅地の南側の地区は、ゆったりとした町並みを形成する地区とする。 また、欲賀神社周辺の樹林地については、防災上の安全性および良好な居住環境を確保するため、一定規模を保全する。
	集落地区施設の整備方針	当該計画区域の東部を南北に通過する市道欲賀荒見線・市道欲賀 14 号線（幅員 6.0m～10.0m）および地区の中心部を東西に横断する市道大林森川原線（幅員 6.0m～10.0m）の整備を進め、北側縁辺部を走る県道欲賀守山甲線（幅員 8.0m）とともに、これら 3 路線を区域の幹線道路体系として位置付け、一体的な集落の形成と防災上の安全性の確保を図るため、原則として現道の線形を重視しつつ、区画道路および緑道を整備する また、小津小学校と欲賀神社の隣接地に公園約 4,400 m ² を配置し、新守山川沿いの一部に緑地を配置して居住者の利便に供する。
	建築物等の整備の方針	当該既存集落の持つ閑静な住環境および周辺の緑との調和に留意し、固有の自然、歴史的環境との調和にも配慮するとともに、防災上の安全性と快適な居住環境の向上を図るため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度や建築物の高さの最高限度および形態の制限等を定める。 また、オープンスペースの確保および緑の創出に意を用い、うるおいとやすらぎのある集落づくりの観点から、緑化の推進と良好な街区景観の形成に資するため、主要な沿道に於いて垣または柵の構造の制限を定める。
	その他当該区域の整備および保全に関する方針	既存宅地の南側に新規に宅地化される地区を中心とした約 6.5ha の区域で田園土地区画整理事業を実施し、ゆったりとした町並みの形成と併せて、市道欲賀 14 号線、市道大林森川原線および公園といった地区施設の整備を促進する。

集落地区計画整備計画	集落地区施設の配置および規模	道路	幹線道路 配置は計画図のとおり 欲賀荒見線 (幅員 6.0m～10.0m、延長約 125m) 大林森川原線 (幅員 6.0m～10.0m、延長約 370m) 欲賀14号線 (幅員 6.0m～10.0m、延長約 270m)			区画道路 配置は計画図のとおり 欲賀金森線 (幅員 4.0m～6.0m、延長約 980m) 欲賀13号線 (幅員 4.0m～6.0m、延長約 250m)			
		公園	公園 (1ヶ所/面積約 4,400 m ²) 配置は計画図のとおり 緑地 (面積約 4,300 m ²) 配置は計画図のとおり						
	地区の区分	地区の名称	A-1区域	A-2区域	B区域	C区域	D区域		
		地区の面積	約 12.5ha	約 1.0ha	約 4.2ha	約 5.5ha	約 1.8ha		
	建築物に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。					(1) 建築基準法別表第二(ろ)以外の建築物	(1) 建築基準法別表第二(ろ)以外の建築物 (2) 同表(い)第3号に掲げる建築物
			(1) 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第二(に)に掲げる建築物						
		建築物の建ぺい率の最高限度	60%			50%		60%	
			ただし、本地区計画にかかる都市計画決定時に適合しない建築物でかつ建築物の敷地面積の最低限度に適合しない場合は、適用しないものとする。						
		建築物の敷地面積の最低制限	240 m ²	175 m ²	240 m ²	255 m ²	175 m ²		
			ただし、本地区計画にかかる都市計画決定時に適合しない土地について、次に示す場合は適合しないものとする。 (1) 本地区計画の都市計画決定時に建築物の敷地として使用されており、その全部を一つの敷地として使用する場合。 (2) 本地区計画の都市計画決定時に存する所有権その他の権利により、その全部を一つの敷地として使用する場合。						
建築物等の高さの最高制限		12m		15m	10m				
建築物等の形態または意匠の制限		屋根の色彩は、黒、茶、深緑を基調とした落ち着いたものとする。							
垣または柵の構造の制限	生垣、その他これに類する開放性のあるものとし、コンクリート造、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石積み造および煉瓦造としてはならない。ただし、高さが1.0m以下のものはこの限りではない。								
土地の利用に関する事項									
	現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限	欲賀神社の植林地は保全するものとする。							

「区域、集落地区整備計画の区域(地区区分)は計画図表示のとおり」

理由 別紙のとおり

別紙

本計画においては、居住環境と営農条件の調和のとれた計画的な土地利用の実現と、集落整備振興を図ることを目的とし、田園土地区画整理事業(6.5ha)を行ってまいりました。

今回、集落地区計画の方針に従い、整備計画未設定区域に整備計画を設定する都市計画決定の変更を行うものであります。

D区域は、閑静な既存団地を含む区域であり、隣接する土地区画整理事業地での整然とした町並みとの調和に配慮しながら、良好な住環境の保全を図る区域として位置付けるものです。