

大津湖南都市計画
石田町地区地区計画

計画書

変更

守山市

大津湖南都市計画地区計画の変更（守山市決定）

都市計画 石田町地区地区計画を次のとおり変更する。

名 称		石田町地区 地区計画	
位 置		守山市石田町地先他	
面 積		約 35.4 h a	
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、守山市中部の市街化調整区域に属する既存集落地区である。豊かな田園に囲まれ、町内には一町ごとに折れ曲がる「石田の七曲がり」が中世の名残をとどめ、石田川沿いに花と緑があふれる自然環境に恵まれたこの地域では、地域の絆を深め、心豊かな生活を維持するためのまちづくりが行われている。また、都市計画道路 大津湖南幹線、すこやか通り、守山市民運動公園、守山中学校等の公共施設に囲まれ、市街化区域に近接することから、土地利用上も大変重要な位置にある。</p> <p>しかしながら、現在、立地の良さから、優良農地が無秩序に開発されることが懸念され、少子高齢化や人口の減少から、良好な住環境を維持することに困難が予測される。</p> <p>このことにより、集落営農と調和のとれた良好な居住環境を形成する地域とするため、地区計画の策定により、自然環境と調和した低層住宅地域として位置づけ、集落全体として、住民の安心・安全を守るまちづくりを進め、集落のコミュニティの維持・改善を図る。</p>	
	土地利用の方針	<p>田園景観に囲まれた豊かな自然環境を維持・保全し、ゆとりのある低層住宅地域を目指して確実な土地利用を図る。</p> <p>なお、良好なまちづくりの観点から、開発目的は住宅を専らとして、道路沿線における土地利用は後背地の土地利用を阻害しないように配慮するとともに、道路を築造する場合は、努めて当該道路が行き止まり道路となることの無いように計画を行う。</p> <p>また、住宅地の環境保全のため、都市公園との間に緩衝緑地を設ける。ただし、道路接続部分については、この限りではない。</p>	
	地区施設の整備方針	<p>若宮神社および天満宮周辺については、防災上の安全性および良好な居住環境を確保するため、敷地全体を公園緑地として保全する。</p> <p>交通の安全性を確保するため、適切に地区施設（区画道路 幅員 6 m）を配置する。また、緊急車両の通行を円滑におこなえるよう、地区内の狭あいな道路で地区施設（区画道路 幅員 4 m）の道路として位置づけたものについては、狭あい道路整備を行う。</p> <p>また、緩衝緑地には景観に配慮した目隠しフェンス等（茶色系、地盤面からの高さ 1.8 m）を設けるとともに、低木（H=0.6m程度）を植栽し保全する。</p>	
	建築物等の整備方針	<p>ゆとりある良好な都市環境の維持及び増進を図るため、建築物の用途の制限、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離などの制限を行い、周囲の恵まれた自然環境と調和した低層・低密な住宅地が形成されるよう誘導する。</p> <p>また、オープンスペースの確保および緑の創出に配慮し、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、垣または柵の構造の制限を定める。</p>	
	その他の当該区域の整備および保全に関する方針	<p>既存集落内の狭あいな道路については、生活環境の向上を図り、安全で住みやすいまちづくりのため、狭あい道路整備事業を活用するなど、狭あい道路の解消に向けた取り組みを行う。</p> <p>健康で文化的な生活環境や安心して暮らせる地域コミュニティの維持・活性化に供するため、公園緑地の保全を図り、適切な維持管理に努める。</p>	
地区整備計画	地区施設の配置および規模	道路	<p>区画道路（幅員 4 m、延長約 1,450m）</p> <p>道路の境界線については、建築基準法第 42 条第 2 項による。</p> <p>整備については、原則守山市狭あい道路整備事業に関する要綱を適用する。</p> <p>区画道路（幅員 6 m、延長約 80m）</p>
		緑地	<p>公園緑地（面積約 3,600 m²）</p> <p>緩衝緑地（巾 3 m、延長約 60m、面積約 180 m²）</p>

地区整備計画	の地区区分	区分の名称	A地区
		区分の面積	約 35.4 h a
		建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号、以下「法」という。）別表第 2（い）項第 1 号に規定する住宅（長屋住宅を除く） 2. 法別表第 2（い）項第 2 号に規定する住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの 3. 法別表第 2（い）項第 4 号に規定する学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの 4. 法別表第 2（い）項第 5 号に規定する神社、寺院 5. 法別表第 2（い）項第 6 号に規定する老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの（有料老人ホーム、介護老人保健施設については、守山市開発許可制度の取扱い基準の提案基準 15、18 に基づくものとする。） 6. 法別表第 2（い）項第 8 号に規定する診療所 7. 法別表第 2（い）項第 9 号に規定する巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物 8. 都市計画法第 29 条第 1 項第 2 号、第 3 号および第 11 号に規定される建築物。ただし、前各号に掲げるものについては、それぞれ当該各号の規定による。 9. 都市計画法第 34 条第 1 項第 1 号、第 4 号、第 7 号および第 14 号に規定される建築物（給油所、特定工作物を除く。第 14 号については守山市開発許可制度の取扱い基準の提案基準 28 の老人福祉法、障害者総合支援法に基づく社会福祉施設に限る。）ただし、第 1 号から第 7 号までに掲げるものについては、それぞれ当該各号の規定による。 10. 前各号の建築物に付属するもの（法施行令第 130 条の 5 に定めるものを除く）
		建築物の建ぺい率の最高限度	60% ただし、その敷地面積が 240 m ² 未満であるものを増築、改築または建替える場合においては 70%とする。
		建築物の容積率の最高限度	100% ただし、その敷地面積が 240 m ² 未満であるものを増築、改築または建替える場合においては 200%とする。
		建築物の敷地面積の最低限度	240 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、次に示す場合は適用しないものとする。 (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限度	10m ただし、神社、寺院については 12mとする。 北側斜線を第一種低層住居専用地域と同様とする。
		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 1 m以上とする。
		建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	1. 建築物等は、周辺の景観および街並みと調和する形態・意匠とする。 2. 建築物等の色彩は、彩度の低いものとし、周辺環境に配慮した落ち着いた色調とする。 3. 屋根は暗色系の勾配屋根とするなど、周辺の自然景観や集落景観と調和したデザインとする。
		垣またはさくの構造の制限	管理上必要最小限の範囲とし、道路沿いに垣、さくを設置する場合は、生け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、前面道路の中心からの高さが 0.8m 以下のものはこの限りでない。
	建築物の緑化率の最低限度	15%（建築物の敷地面積が 240 m ² 以上のものに限る）	

「区域は計画図表示のとおり」

理由書は別紙参照

理由書

本計画は、地域コミュニティの維持・改善を目的に地区計画を決定したものであるが、福祉施策の拡充や住宅地近郊の適正なまちづくりを図り、より一層良好な居住環境の形成を目指すため、建築可能な建築物の用途を追加する等の変更を行うものである。

具体的には、既存集落内における共生の実現を推進するために、障害者総合支援法等関係法律の見直しにより障害福祉施策を充実させる必要があることに加え、今後一層の高齢化が見込まれることによる高齢福祉施策を充実させる必要性が高まっている。

このことを背景に、これらの重点施策を、既存集落内において十分な実効性のあるものとして推進し、健康で住み慣れた集落内においてできる限り長く自立した生活を営むことができるよう、必要な社会福祉施設については建築が可能とするための措置を行うものである。

さらには、拡大地周辺の居住環境の悪化を防ぎ、土地のスプロール化を防ぐとともに、住宅地としての環境を守るものである。