

大津湖南都市計画地区計画の決定

赤野井町地区 地区計画 計画書

平成 30 年 12 月 20 日決定
滋賀県守山市

大津湖南都市計画地区計画の決定（守山市）

都市計画赤野井町地区地区計画を次のように決定する。

名称	赤野井町地区 地区計画	
位置	守山市 赤野井町 地先	
面積	約 38.1 ha	
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、守山市中央部の中部田園地域に位置し、市街化調整区域に属している。豊かな田園や風光明媚な琵琶湖岸など自然環境に恵まれ、地区内には守山市指定有形文化財史跡の諏訪家屋敷、東・西別院、小津若宮神社等の歴史的資源が点在するほか、国の無形民俗文化財である「長刀祭り」などの伝統行事が承継されるなど歴史と文化にも恵まれた地域である。</p> <p>しかしながら、就職・進学のため、若者の都市部への流出や、生活様式の変化等から少子高齢化が進行し、緊急車両が通り抜けられない狭あいな道路が多く、集落内に空き家が発生するなど、良好な住環境と集落コミュニティの維持、さらには伝統文化の承継が難しくなっている。</p> <p>このことから、地区計画を策定し、当地区を安全で安心な住みやすい住宅地域として位置づけ、水と緑の豊かな自然環境と調和した居住環境を守り、伝統文化の保存・承継を行うとともに、集落の活力とコミュニティの維持・改善を図る。</p>
	土地利用の方針	<p>田園風景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。なお、良好なまちづくりの観点から開発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となることの無いように計画を行う。</p> <p>また、一級河川である天神川の流下能力に鑑み、天神川流域等に係る 500 m²以上の面的な土地の区画・形質の変更を行う行為については、地区計画全体の 100 倍流域において、ネックポイントとなる箇所までの流下能力の検証を行い、必要な調整機能を持たせなければならない。なお、施設計画における計画降雨規模は、市および県が策定する「開発に伴う雨水排水計画基準」に基づき、原則、1 ha 未満の開発行為は、年超過確率 1/10、1 ha 以上の開発行為は 1/50 とする。500 m²未満については、宅地内の貯留施設等を配置する等可能な限り河川への負荷の軽減に努めなければならない。</p>
	地区施設の整備方針	<p>諏訪家屋敷、小津若宮神社、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、敷地全体を緑地保全する。</p> <p>緊急車両の通行が円滑に行えるよう、地区内の狭あいな道路で地区施設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>
	建物等の整備方針	<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、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制限を行い、周囲の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、オープンスペース確保および緑の創出に配慮し、潤いと安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、生活環境向上を図り安全で住みよ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>また、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。特に諏訪家屋敷は、歴史的、文化的にも重要な史跡指定の文化財であるため、一体的な保全を図る。</p>
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	<p>区画道路（幅員 4 m 、延長約 3,700m）</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>公園緑地（面積約 6,800 m²）</p>

地区整備計画	区分の名称	赤野井町地区
	区分の面積	約 38.1 h a
	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 7 号に規定する公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 6 項第 1 号に該当する営業（以下この表において「個室付浴場業」という。）に係るものを除く。） 7. 法別表第 2（い）項第 8 号に規定する診療所 8. 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 9. 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。 10. 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 8 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。 11. 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%
	建築物の容積率の最高限度	100%
	建築物の敷地面積の最低限度	240 m ²
		<p>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、次のいずれかに示す場合は適用しないものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> (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。
	建築物の高さの最高限度	10m 北側斜線を第一種低層住居専用地域と同様とする。
		ただし、寺院については 15m とする。北側斜線を第一種中高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。

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 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、周辺環境に配慮した落ち着いた色調とする。 3. 屋根は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、生け垣その他これらに類する開放性のあるものとし、防犯・防災上の安全性および美観を守るため、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の場合は高さを低くすること。
		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）
	土地利用に関する事項	良好な住環境を確保するために必要な制限	守山市文化財保護条例（昭和 43 年 7 月 25 日条例第 29 号）第 4 条第 1 項に基づき、守山市指定文化財に指定された建築物および敷地ならびにその敷地内の建築物については、「建築物等に関する事項」の各制限を適用しない。

「区域は計画図表示のとおり」

理由書

赤野井町は、豊かな田園や風光明媚な琵琶湖岸など自然環境に恵まれた地域で、また、市指定の有形文化財史跡の大庄屋諏訪家屋敷、東・西別院、小津若宮神社等の歴史的資源が多数あるほか、国の無形民俗文化財である「長刀祭り」などの伝統行事が継承される歴史と文化に恵まれた地域である。

しかし、就職・進学のため若者の都市部への流出や生活様式の変化などによる少子高齢化の進行、また、狭あいな道が多いことや集落内に空き家が発生するなど、良好な住環境および伝統文化の継承等の維持をすることが困難となってきている。

このため、安全で安心なまちづくりを進め、地域全体として、水と緑の豊かな自然環境と調和した良好な居住環境を守り、地域の活力とコミュニティの維持・改善を図るため、地区計画を決定するものである。