

## 建築条例について

地区計画区域内における良好な居住環境の保持等を図るため、建築物の用途、建ぺい率、容積率、建物高さ(最高高さ、北側斜線制限)、敷地面積、壁面後退等について、守山市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例を定め制限しています。  
(平成31年2月1日施行)

## 届出について

### 届出が必要な行為

- 土地の区画形質の変更
- 建築物の新築、増改築、移転
- 工作物の建設
- 建築物の用途の変更
- 建築物の形態・色彩・意匠の変更

門・へい・車庫・物置等の設置も含まれます。

### 届出の方法

工事着手の30日前までに、守山市役所都市計画課に届出書(所定様式)を提出してください。

## 守山市役所

都市経済部都市活性化局都市計画課  
〒524-8585 守山市吉身二丁目5番22号  
TEL 077-582-1132 FAX 077-582-6947

# 赤野井町地区 地区計画

人と人とのきずなを大切にすまち



大庄屋諏訪家屋敷



天神川 桜並木



長刀祭り



赤野井漁港

守山市

The Garden City つなぐ、守山

## 地区計画とは？

特定の区域内における「まちづくりのルール」のことで、住民の意向を反映しながら、地区ごとの特性に応じたきめ細かい計画を定め、住みよい特色あるまちづくりを進める制度です。

## まちづくりの経過

赤野井自治会では、「人と人とのきずなを大切にすまち」を尊重した‘まちづくり’を進める中、「赤野井町地区計画推進協議会」を設置し、平成27年8月から地区計画(自治会案)の策定に向けて議論を重ね、説明会等を通じて住民や地権者の合意形成を図りました。

この地区計画は、水と緑の豊かな自然環境と調和した居住環境を守り、集落の活力とコミュニティの維持・改善を目指し、平成29年10月26日に案を市長に提案されたものを、平成30年11月の守山市都市計画審議会の審議を経て、平成30年12月20日付で計画決定したものです。

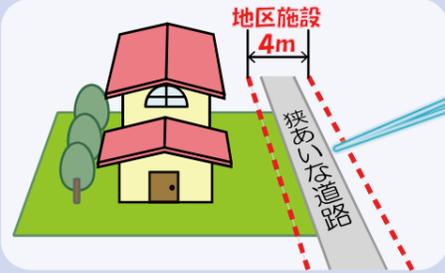
## 地区計画の目標

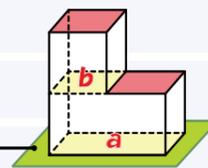
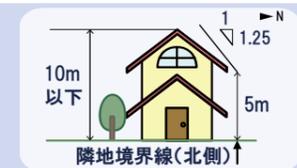
当地区は、守山市中央部の中部田園地域に位置し、市街化調整区域に属しています。豊かな田園や風光明媚な琵琶湖岸など自然環境に恵まれ、地区内には守山市指定有形文化財史跡の諏訪家屋敷、東・西別院、小津若宮神社等の歴史的資源が点在するほか、国の無形民俗文化財である「長刀祭り」などの伝統行事が承継されるなど歴史と文化にも恵まれた地域です。

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い道路が多く、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ます。

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・改善を図ります。

## 地区計画の内容

地区施設	公園・緑地	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します。 緑地（面積 約6,800㎡）
	道路	緊急車両の通行が円滑に行えるよう、地区内の狭い道路で地区施設の道路として位置づけたもの（幅員4m、延長約3,700m）については、原則として、狭い道路整備を行います。  地区施設内に建築物を建てたり、垣根やフェンス等を設置したりすることはできません。 地区道路として位置づけた狭い道路は建替え等の後に狭い道路整備事業で整備することができます。 事業内容については <b>守山市役所建設管理課(077-582-1134)</b> までお問合せください。

建築物等に関する事項	用途の制限	<b>建築できるもの</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 住宅（長屋住宅を除く）</li> <li>● 住宅で事務所、店舗などを兼ねるもの※1</li> <li>● 学校（大学、高等専門学校、専修学校などを除く）、図書館など</li> <li>● 神社、寺院</li> <li>● 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム など※2</li> <li>● 公衆浴場</li> <li>● 診療所</li> <li>● 巡査派出所、公衆電話所など</li> <li>● 都市計画法第29条第1項第2号、第3号、第11号に規定される建築物</li> <li>● 都市計画法第34条第1項第1号、第4号、第7号、第14号※3に規定される建築物（給油所、特定工作物を除く）</li> <li>● 上記の建築物に付属するもの</li> </ul> 
	建ぺい率	60%以下 $\frac{\text{建築物の建築面積}(a)}{\text{敷地面積}} = 60\% \text{以下}$
	容積率	100%以下 $\frac{\text{建築物の延べ面積}(a+b)}{\text{敷地面積}} = 100\% \text{以下}$
	敷地面積	240㎡以上※4 敷地面積(240㎡以上) 
	高さ	10m以下 北側斜線を第一種低層住居専用地域と同様とする。 ※寺院については15m以下 北側斜線を第一種中高層住居専用地域と同様とする。 
	壁面後退	1m以上
	形態・色彩・意匠	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・さくの構造	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。
	緑化率	15%以上※5
	土地利用に関する事項	<b>良好な住環境を確保するために必要な制限</b> 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。

この表は、地区整備計画の概略を示したものであり、詳細については地区計画計画書によります。  
 既存不適格となる建築物の取扱いは、守山市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例に定めています。

※1 面積等の制限あり。  
 ※2 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。  
 ※3 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。  
 ※4 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。  
 (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。  
 ※5 建築物の敷地面積が240㎡以上のものに限る。