

荒見町地区計画

良好で安全な居住環境を形成する地域にするためのまちづくり



守山市



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

荒見自治会では地区計画のための委員会を設置し、「安心・信頼・未来」をまちづくりの柱とし、良好で安全な居住環境を形成する地域をめざして平成25年11月19日に地区計画案を市へ提出されました。委員会では地域の目標や建築のルールについて話し合いをしたり、説明会を開催するとともに意見集約を行い、案を示して意向調査を実施しました。

その結果をとりまとめ、自治会案として提案されたものを、平成26年7月の守山市都市計画審議会の審議を経て、平成26年8月1日付で都市計画決定しました。

地区計画の目標

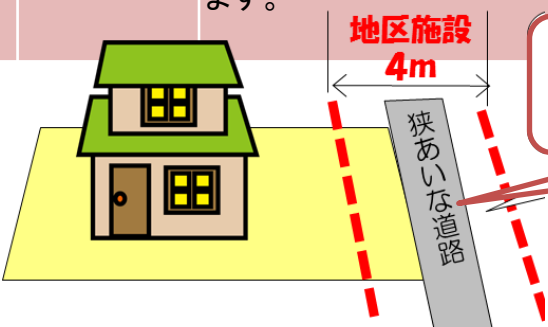
この地区は守山市中心部の市街化調整区域に属する既存集落地区です。昭和39年、琵琶湖大橋の完成で、国道8号と琵琶湖大橋を結ぶ取り付け道路(レインボーロード)が開通したことから、周辺に進出してきた商業地域や医療施設からなる沿道サービス業と既存集落が共存する地区です。

しかしながら、既存集落地区は少子高齢化や離町者の増加で集落行事の維持が困難となり、また、立地条件から周辺集落と少し離れているため、通学時や夜間には安全上の課題が懸念されています。

このことにより、地域では「安全・信頼・未来」をまちづくりの重要な柱に定め、「良好で安全な居住環境を形成する地域」にするための地区計画の策定により、水と緑のあふれる自然環境と調和した住宅地域をめざし、次世代を視野にいれた安全居住環境のもと、地域住民が心を支え合いコミュニティの維持・向上を図ることを目的とします。

地区計画の内容

地区施設	公園・緑地	緑地(面積約760㎡)
	道路	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を地区道路として位置づけ、4mの幅員を確保しながら、将来的に狭あいな道路を解消します。



地区施設
4m

狭あいな道路

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。

狭あいな道路は市の狭あい道路整備事業で用地買収し、拡幅することができます。
詳しくは守山市役所建設管理課(077-582-1134)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	建築できるもの <ul style="list-style-type: none"> ●住宅(長屋住宅を除く) ●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※1 ●幼稚園、小学校、中学校、高等学校、図書館など ●神社、寺院、教会 ●老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム など※2 ●診療所 ●巡査派出所、公衆電話所など ●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 ●都市計画法第34条第1項第1号、第4号、第7号に規定される建築物(特定工作物を除く) ●上記の建築物に付属するもの 	
	建ぺい率	60%以下※3	建物の建築面積(a)÷敷地面積
	容積率	100%以下※4	建物の延べ面積(a+b)÷敷地面積
	敷地面積	240㎡以上※5	
	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。	
	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、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・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は前面道路の中心からの高さが0.8m以下とする。	
	緑化率	15%以上※6	

※ この表は、地区整備計画の概略を示したものであり、詳細については守山市にお問合せください。

※1 面積制限あり。

※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 ただし、既存建築物を増築、改築する場合にはその既存建築物の建ぺい率の範囲までとする。

※4 ただし、既存建築物を増築、改築する場合にはその既存建築物の容積率の範囲までとする。

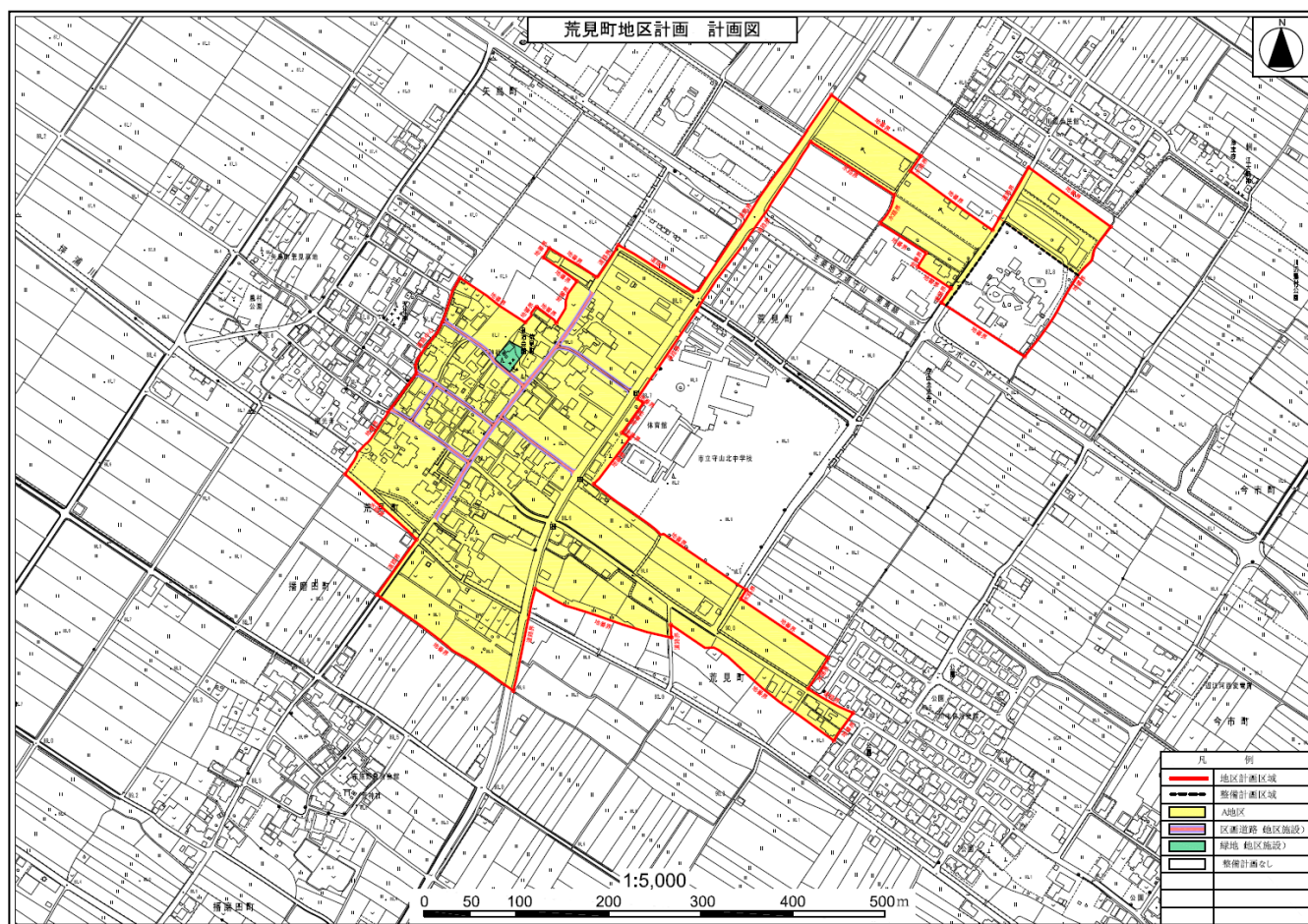
※5 ただし、本地区計画にかかる都市計画決定時に適合しない土地について、次に示す場合は適用しないものとする。

(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。

※6 建築物の敷地面積が240㎡以上のものに限る

計画図



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、建築物の用途の制限、建ぺい率、容積率、建物高さの制限(最高高さ、北側斜線制限)、敷地面積、壁面後退について、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ています。

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
- 工作物の増設
- 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・地域交通課に届出書(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・地域交通課
守山市吉身二丁目5-22
tel077-582-1132 fax077-582-1166