

# 大津湖南都市計画地区計画の決定

## レインボーロード沿道第3地区地区計画 計画書

令和7年3月25日決定

滋賀県守山市



大津湖南都市計画地区計画の決定

都市計画レインボーロード沿道第3地区地区計画を次のように決定する。

|                     |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 種 類                 |                          | 市街化調整区域 沿道型（非住居系）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 名 称                 |                          | レインボーロード沿道第3地区地区計画                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 位 置                 |                          | 守山市荒見町および今市町地先                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 区域面積                |                          | 約 1.9 h a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 区域の整備、開発および保全に関する方針 | 地区計画の目標                  | <p>主要地方道である県道守山栗東線（以下「レインボーロード」という。）は、本市の北玄関である北部市街地、広大な農地を主体とした自然環境の豊かな中部田園地域およびＪＲ守山駅を中心とした多様な都市機能が集積する南部市街地を結ぶ幹線道路であり、北部および南部市街地の沿道は、商業施設が林立し、市街化調整区域に位置する中部田園地域の沿線は、規模の異なる商業施設および工業施設が混在している状態である。</p> <p>市街化調整区域のレインボーロード沿道は、交通の要衝であり、周辺に住宅地が少なく、また、上下水道のインフラ基盤が概ね整っていることから、企業立地の適地として期待される。</p> <p>地区計画を決定することにより、当該地域の無秩序な開発を抑制し、市民の雇用が確保できる地域振興のための工場、研究所等に加え、農林水産物の処理、貯蔵、集出荷または加工に必要な建築物の立地を図ることを目標とする。</p> |
|                     | 土地利用の方針                  | <p>産業基盤の確保の観点から準工業地域と同等の中小企業の立地による秩序ある計画的な土地利用を行う。</p> <p>流下能力の検証およびその確保については、地区整備計画の方針に基づいて適切に対応する。</p> <p>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 h a 未満の開発行為は、年超過確率1/10とし、1 h a 以上の開発行為は、1/50とする。</p>                                                                                                                                                                                                 |
|                     | 地区施設の整備の方針               | <p>(1) 主要街区道路の幅員は、9 m以上とする。</p> <p>(2) 周辺に対する緩衝緑地を配置する。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                     | 建築物等の整備の方針               | <p>良好な環境の維持および増進を図るため、建築物の用途、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度等について制限を行い、周辺環境との調和を図る。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                     | その他当該区域の整備、開発および保全に関する方針 | <p>公安委員会および道路管理者と十分に協議し、周辺道路の交通への影響が生じないように計画する。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|        |              |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                               |
|--------|--------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区整備計画 | 地区の区分        | 地区の名称     | A地区                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                               |
|        |              | 地区の面積     | 約 1.9 h a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                               |
|        | 地区施設の配置および規模 |           | 道路                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 市道笠原荒見線（幅員 9 m、延長約 100m）                                                                                                      |
|        |              |           | 緑地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 第 3－1 号緑地（幅員 1 m、延長約 700m）                                                                                                    |
|        |              |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ただし、出入口および都市計画道路が決定されている区域内は、地区施設に含めない。                                                                                       |
|        | 建築物等に関する事項   | 建築物の用途の制限 | 次に掲げる建築物で、都市計画法（昭和43年法律第100号）第18条の2に規定する都市計画に関する基本的な方針に適合すると市長が認めるもの以外は、建築してはならない。<br>(1) 工場または研究所の用途に供する建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第2（る）項に掲げるものを除く。）<br>(2) 農林水産物の処理、貯蔵および集出荷に供する建築物<br>(3) 前2号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の5第1号から第4号までに定めるものおよび法別表第2（る）項第2号に定めるものを除く。）<br>(4) 第1号の建築物で生産されたものの販売および飲食を目的とする店舗または飲食店（第1号の建築物に設けられるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が200㎡以内のものに限る。）<br>(5) 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<br>(6) その他前各号に類する建築物でレインボーロード沿道の土地利用に適合すると市長が認めたもの |                                                                                                                               |
|        |              |           | 建築物の容積率の最高限度                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 200%                                                                                                                          |
|        |              |           | 建築物の建ぺい率の最高限度                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 60%                                                                                                                           |
|        |              |           | 建築物の敷地面積の最低限度                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 5,000 ㎡                                                                                                                       |
|        |              |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。<br>(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<br>(2) 建築物の用途の制限の項第5号の建築物の建築敷地に供する場合 |
|        |              |           | 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。                                                                                     |
|        |              |           | 建築物の高さの最高限度                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 12m                                                                                                                           |
|        |              |           | 建築物の形態または意匠の制限                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | (1) 周辺の景観および街並みと調和する形態・意匠とする。<br>(2) 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。<br>(3) 屋根は、暗色系の勾配屋根とするなど、周辺の自然環境および集落景観と調和するよう努める。    |

|        |             |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------|-------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事   | 垣またはさくの構造の制限    | <p>(1) 管理上必要最小限の範囲とし、道路沿いに垣または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する。</p> <p>(2) 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、宅地地盤面からの高さが0.8m以下のものについては、この限りでない。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|        |             | 建築物の敷地の緑化率の最低限度 | <p>15%（建築物の延床面積が1,000㎡以上の場合は、20%）</p> <p>ただし、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は、この限りでない。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|        | 土地の利用に関する事項 |                 | <p>(1) 流下能力の検証は、開発地が含まれる地区整備計画区域を基準として、その地区整備計画区域面積の100倍流域において、ネックポイントを検証する。検証の結果、100倍流域の流末が一級河川の法竜川に達する場合は500㎡以上の面的な区画形質の変更を行う行為について100倍流域においてネックポイントとなる箇所での流下能力の検証を行い、達しない場合はそれぞれの開発区域の面積に応じて流下能力の検証を行い区域内において必要な調整機能を確保する。</p> <p>(2) 良好な公共施設の整備を推進するため、開発時には、開発区域が属する各地区整備計画区域内のすべての水路、道路等について調査し、十分な機能を確保する。</p> <p>(3) 騒音、振動等により周辺環境が悪化しないよう、建物の敷地境界からの距離の確保や遮音対応のため緑地等による緩衝措置を行う。</p> <p>(4) 敷地境界には植栽による幅2m以上の緑地を設ける等、十分な緑化に努める。特に、レインボーロードからの景観に配慮し、敷地のレインボーロード側には、中木程度の植栽を行う。</p> <p>(5) 都市計画道路の区域内の緑地は、建築物の敷地内と同等の植栽密度で整備する。この場合において、当該整備部分は、緑化率の算定に含めないものとする。</p> <p>(6) 主たる出入口をレインボーロード側に設けない。</p> |

## 理由書

主要地方道である県道守山栗東線（以下「レインボーロード」という。）は、本市の北玄関である北部市街地、広大な農地を主体とした自然環境の豊かな中部田園地域およびＪＲ守山駅を中心とした多様な都市機能が集積する南部市街地を結ぶ幹線道路であり、北部および南部市街地の沿道は、商業施設が林立し、市街化調整区域に位置する中部田園地域の沿線は、規模の異なる商業施設および工業施設が混在している状態である。

市街化調整区域のレインボーロード沿道は、交通の要衝であり、周辺に住宅地が少なく、また、上下水道のインフラ基盤が概ね整っていることから、企業立地の適地として期待される。

当該地域の無秩序な開発を抑制し、市民の雇用が確保できる地域振興のための工場、研究所等に加え、農林水産物の処理、貯蔵、集出荷または加工に必要な建築物の立地を図るため、地区計画を決定するものである。