

大津湖南都市計画地区計画の変更（守山市決定）
 都市計画笠原地区地区計画を次のように変更する。

名 称		笠原地区 地区計画	
位 置		守山市笠原町地先	
面 積		約 23.0 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、守山市東部の市街化調整区域に属する既存集落地区であり、古い歴史を持つ蛸江神社を有するとともに、水と緑あふれる自然環境に恵まれた地域である。また、当集落内には、まとまった規模の工場や農地が存在している。</p> <p>しかしながら、少子高齢社会の進行により、集落行事の維持が困難になり、また、工場の閉鎖により、跡地利用の不安が重なり、良好な住環境を維持することが困難な状況にある。</p> <p>このことにより、従来からの取り組みである「水と緑のあふれる風景と歴史を守り育てるまちづくり協定」を尊重するなど、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、水と緑のあふれる自然環境と調和した居住環境のもと、集落のコミュニティの維持・改善を図ることを目的とする。</p>	
	土地利用の方針	<p>水と緑のあふれる自然環境を維持・保全し、ゆとりのある低層一戸建住宅地域としての土地利用を図る。</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、一級河川である法竜川の流下能力に鑑み、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、地区計画区域全体の 100 倍を有する流域において、市が把握する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、必要な調整池等の流出抑制施設を設置しなければならない。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>工場跡地について、集落内の道路網の形成および防災上の安全性の確保を図るため、集落内の既存道路と市道喜多笠原線を結ぶ区画道路を配置する。また、蛸江神社前の一団の農地について、適正な規模の街区の形成および防災上の安全性の確保を図るため、主要地方道近江八幡守山線に接道する区画道路を配置する。</p> <p>蛸江神社周辺の樹林地については、一部地域が保安林として位置付けられており、防災上の安全性および良好な居住環境を確保するため、神社敷地全体を緑地として保全する。</p> <p>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・低密度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意を用い、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>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 6 m 、延長 460m） 道路（幅員 4m、延長約 2,600m）：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。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>
		公園	<p>緑地（面積約 14,000 m²）</p>

地区整備計画	地区の区分	区分の名称	A地区
		区分の面積	約23.0ha
		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の介護保険法、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㎡ 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 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、神社、寺院については、15mとし、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1m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. 建築物等は、派手な色彩を避け、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	建築基準法に定める基準の他、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で美観を損ねるおそれがないものとする。
	建築物の緑化率の最低限度	15%（建築物の敷地面積が240㎡以上のものに限る）	

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

平成 22 年策定の地区計画からは一定の人口回帰が図れているものの、自治会活動の維持および伝統文化の継承のためには、現状の地区計画区域では不足しているため、新たな区域の拡大を図り、地域行事の維持および地域の活性化を図るもの。

また、当初計画で位置付けがなかった狭あい道路の解消に向けた地区施設（4 m）道路を位置付け、緊急車両等の通行ができるよう道路環境を整備していく。

さらには、建築物の用途の制限を一部追加し、他地区との整合を図る。