

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2地区地区計画 計画書

令和6年3月25日決定

滋賀県守山市

地区計画等で定める内容

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2地区地区計画
位置		守山市荒見町および矢島町地先
区域面積		約 2.10 h a
区域の整備、開発、保全に関する方針	地区計画の目標	<p>主要地方道守山栗東線（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、JR守山駅を中心とした商業・業務・工業施設等の多様な都市機能の集積がある南部市街地を結ぶ主要な幹線道路であり、北部、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や工業の用途の施設が混在している状態である。</p> <p>開発可能地が多く残されている当該沿道は、交通の要所であり、周辺に住宅地も少なく、また上下水道のインフラ基盤が概ね整っており、企業立地の適地として期待される。</p> <p>このことから地区計画を策定し、無秩序な開発を抑制し、安定した財源および市民の雇用が確保できる地域振興のための工場・研究所等や、主に地元で生産された農林水産物の処理、貯蔵、集出荷または加工に必要な建築物の立地を図る。</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>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 h a 未満の開発行為は、年超過確率 1/10、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	<ul style="list-style-type: none"> ・主要街区道路は 9 m 以上で街区形成すること。 ただし、街区道路は 6 m 以上とし適切な配置で路地状の道路とならないようにする。 ・周辺に対する緩衝緑地を配置する。
	建築物等の整備の方針	<p>良好な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までの距離などの制限を行い、周辺環境との調和を図る。</p>
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>公安委員会、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	区分の名称	A地区		
	地区	区分の面積	約 2.10 h a		
		地区施設の配置及び規模	緑地	第 2 - 1 号緑地（幅員 1.0m 延長約 243m） 第 2 - 2 号緑地（幅員 1.0m 延長約 106m） ただし、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	次に掲げる建築物で、都市計画法第 18 条の 2 に規定され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。 (1)工場または研究所の用途に供する建築物（建築基準法別表第 2（る）項に掲げるものを除く。） (2)農林水産物の処理、貯蔵および集出荷に供する建築物 (3)前 2 号の建築物に附属するもの（法施行令第 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。） (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 m ² 以内のものに限る。） (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 (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		
		建築物等の用途の制限			
	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 m ² ただし、都市計画決定時に本地区計画に適合していない土地であり、次のいずれかに該当する場合は適用しないものとする。 ・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 ・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			
	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 1 m 以上とする。 ただし、第 2 - 1 号壁面線については、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 5 m 以上とする。			

	<p>建築物等の高さの 最高限度</p>	<p>12m</p>
<p>建築物の形態また は意匠の制限</p>	<p>(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、周辺の自然環境や集落景観と調和するよう努める。</p>	
<p>垣またはさくの構 造の制限</p>	<p>(1) 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する。 (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、前面道路の中心からの高さが0.8m以下のものについてはこの限りでない。</p>	
<p>建築物の緑化率の 最低限度</p>	<p>(1) 15%（延床面積1000㎡以上の大規模な施設の場合は20%） (2) 都市計画道路の計画区域内の緑地は、同敷地内と同等の植栽密度で整備を行うこと。なお敷地の緑化率に含めないものとする。</p> <p>ただし、都市計画決定時に本地区計画に適合していない土地であり、次のいずれかに該当する場合は適用しないものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 	
<p>土地の利用に関する事項</p>	<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、ネックポイントの検証を行うこと。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は、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こと。</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よう適切に対応する。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の緩衝措置などの適切な対策を行うこと。</p> <p>(3) 騒音や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などによる緩衝措置の適切な対応を行うこと。 なお、第2-1号壁面線の壁面後退内には緩衝帯として緑地を配置すること。 また、第2-2号緑地には歩行者の景観に配慮した緑地を配置すること。</p>	

		<p>(4) 景観上の観点から、敷地境界には中木以上の植栽による幅2m以上の緑地を設けるなど十分な緑化に努めること。</p> <p>(5) 特に近接して住宅が存する場合には、予定する建築物が住宅に与える影響(騒音や振動等)について十分地域住民へ説明を行うなど配慮に努めること。</p> <p>(6) レインボーロード側には主たる出入口を設けないこと。なお、主たる出入口を設ける道路の幅員は、「開発行為に関する技術基準」に掲げる規定値以上とし、規定値に満たない場合は地区計画区域内で規定値を満たすよう道路の拡幅を行うこと。</p>
--	--	--

理由書

主要地方道守山栗東線（レインボーロード）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、J R守山駅を中心とした商業・業務・工業施設等の多様な都市機能の集積がある南部市街地を結ぶ主要な幹線道路であり、北部、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や工業の用途の施設が混在している状態である。

開発可能地が多く残されている当該沿道は、交通の要衝であり、周辺に住宅地も少なく、また上下水道のインフラ基盤が概ね整っており、企業立地の適地として期待される。

このことから地区計画を策定し、無秩序な開発を抑制し、安定した財源および市民の雇用が確保できる地域振興のための工場・研究所等や、主に地元で生産された農林水産物の処理、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。