

大津湖南都市計画地区計画の決定（守山市）

都市計画市民交流ゾーン地区計画を次のように決定する。

名 称	市民交流ゾーン地区計画	
位 置	守山市金森町地先 他	
面 積	約 6.6 h a	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>当区域は「守山市都市計画マスタープラン」において、市民交流ゾーン（以下、交流ゾーン）と位置づけられ、中部田園地域と南部市街化地域の境界にあり、目田川や周辺の山並みの風景を取り込むことができる優れた景観資源を有している。その地域特性から農村的利用と都市的利用が融合した魅力ある空間形成ができる潜在能力を有した新しい魅力を生み出す場所として期待されている。また、既成市街地に隣接し、主要地方道草津守山線（大津湖南幹線）に面する利便性の高い貴重な土地であり、無秩序な土地利用により有効活用を阻害されることを防止する観点から、近隣に立地する市民ホールや市民運動公園、滋賀県立総合病院等の医療・福祉施設、教育施設等と連携し、相乗効果を発揮して、交流ゾーンに相応しい土地利用を誘導するとともに、うるおいのある緑地空間の整備を図ることにより、当区域の潜在能力を最大限に発揮し、交流ゾーンに相応しい土地利用を行うことが求められる。</p> <p>当地区計画により、美しい「水と緑」、洗練されてきた「文化」、未来につながる「生業（しごとづくり）」、根底の願いである「健康」を融合させ、人々が交流する、都市生活における新しい「場」、新しい「空間」、新しい「暮らし方」を創造し、交流ゾーンに相応しい魅力的な空間形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>周辺の景観と調和し、交流ゾーンに相応しいまちの形成を目指すため、「水と緑のゾーン」、「文化ゾーン」、「生業ゾーン」、「健康ゾーン」に区分し、それぞれに対応する機能等導入を図るとともに、近隣の公共公益施設等と連携して、交流ゾーンを訪れる人々の交流が生まれる空間の形成を図る。</p> <p>市道金森下之郷線沿線については、人々の滞留による交流とにぎわいの場が形成されるよう、道路側に空地や緑地帯を重点的に配置するとともに、沿道側に施設の開口部を設ける。</p> <p>また、当区域の北側を流れる準用河川目田川沿いは、交流ゾーン全体の「顔」となるよう、施設の河川側に憩いのスペースやカフェ等を設ける等、施設と河川との一体的な利用によって、河川とその周辺を交流空間として有効に活用する。</p> <p>区域内の商業施設は、市内の他の商業施設へ大きな影響を及ぼさないもので、広く市民や従業員等に対し、創業・起業支援を行うなどの職業支援またはモノづくりに対する教養・技能教授を行う事業の実施に努めるものとする。</p> <p>市道元町杉江線は交通渋滞が発生しないよう、道路管理者や公安委員会と協議するなか、進入路や右折レーンの確保などの対策を行う。</p> <p>当区域における土地の区画・形質の変更に対する防災対策として、本区域の下流河川および河川流域調査の結果を踏まえ、「開発に伴う雨水排水計画基準（案）」に基づき調整池等の雨水排水流出抑制施設の設置を行うものとする。</p>
	地区施設の整備方針	<p>交流ゾーンのコンセプトの実現と魅力的な空間形成を図りにぎわいを創出するため、交流ゾーンのガイドラインおよびデザインガイドラインに基づき周辺環境と調和した緑地や道路を配置する。</p>

	建築物等の整備方針	<p>地区計画の整備目標および土地利用の方針に基づき、地区周辺環境との調和を図るとともに、地区に相応しい良好な市街地環境を形成するため、交流ゾーンのガイドラインおよびデザインガイドラインに基づき、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について定める。</p> <p>また交流ゾーン全体の景観と調和するよう、市の景観アドバイザー等の意見を聴取して事業を実施するものとする。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	その他の当該区域の整備および保全に関する方針	<p>(1) 守山市ほたる条例における指定保護区域に指定されている準用河川目田川の河川中心から30mの区域については、ホタルの育成環境を守るため、現況の自然環境の維持保全を行い、また必要に応じ緑化等を行う。</p> <p>(2) 守山市ほたる条例により特別保護区域に指定されている市民運動公園内のほたるの森資料館周辺および指定保護区域である準用河川目田川沿いに対して、照明を伴う看板の配置の検討やホタル飛翔時期の照明の消灯・調整を行うなどのホタルの住みよい環境と人の安全が両立できる配慮を行う。</p> <p>(3) (1)および(2)を行うときは、ホタルの保護活動を行っているNPO法人びわこ豊穰の郷など専門的知見を有する者の意見を聴取し協議を行う。</p> <p>(4) 市道金森下之郷線の道路中心から30mの範囲〔緑道〕は、建築物の低層部に商業施設を配置し、道路空間と建築敷地の連続性のある滞留空間を考慮した適切な植栽やベンチ等の配置を行うなど、人と自転車の流れを中心としたにぎわいの創出を図る。また、各敷地内において、市道金森下之郷線へ歩行者を誘導する動線を確保する。</p>

地区整備計画	地区	区分の名称	A地区
		区分の面積	約6.6ha
	地区施設の配置および規模	道路	元町杉江線 幅員10m（ただし主要地方道草津守山線の道路境界から50mの範囲は幅員12m）、延長約315m 金森下之郷線 幅員13m、延長約270m
		緑地	緑地第1号（幅員3m 延長約250m） 緑地第2号（幅員3m 延長約225m）
	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) 学校（各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの (2) 病院、診療所 (3) 保育所その他これに類するもの (4) 水泳場その他これに類する運動施設 (5) 店舗、飲食店その他これらに類する用途で、その用途に供する部分の床面積の合計が7,500㎡以下のもの (6) 劇場、映画館または観覧場その他これらに類する用途で、その用途に供する部分（客席の部分に限る。）の床面積の合計が2,000㎡以下のもの (7) 起業・創業に資する、または、ICT・環境など成長分野にかかる事務所、研究所その他これらに類する施設 (8) 警察署その他これに類する公益上必要な建築物 (9) 前各号に掲げるものと一体不可分の用途であり、原動機を使用する作業場の床面積の合計が150㎡以下のもの（自動車修理工場にあっては、作業場の床面積の合計が300㎡以下のもの） (10) 前各号に掲げるものに関連して研修を目的とする建築物 (11) 前各号の建築物に付属するもの（建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。） (12) その他、前各号に類する建築物で、市民交流ゾーンの土地利用に適合するものと市長が認めたもの
		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	200%
		建築物の敷地面積の最低限度	5,000㎡ ただし、周辺施設の利用者の利便性を向上させ、かつ、市民交流ゾーンの土地利用に適合する第5号および第7号の用途に供する建築物にあっては、この限りでない。
		建築物等の高さの最高限度	15m ただし、以下区域については10m (1) 市道金森下之郷線の道路中心から30mの区域 (2) 緑地第2号の境界から20mの区域

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面位置の制限	<p>建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から各壁面線までの距離は以下のとおりとする。</p> <p>1号壁面線：5 m以上、10m以下</p> <p>2号壁面線：4 m以上</p> <p>3号壁面線：1 m以上</p> <p>4号壁面線：2 m以上、6 m以下</p> <p>ただし、生垣等により面的な連続性が確保される場合はこの限りではない。</p>
		建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	<p>建築物の屋根や外壁は、周辺景観および街並みと調和する形態、意匠、色彩とする。</p> <p>工作物は周囲の景観と調和するよう、原則、景観色とする。</p>
		垣またはさくの構造の制限	<p>道路等公共用地に接する部分および、隣地境界部分に設ける囲障（門を除く）は、原則として生垣あるいは透視可能なフェンス・金属柵その他これらに類するもので、その高さは1.5m以下とする。（ただし、高さ0.6m以下の基礎部分はこの限りではない。）</p>
		建築物の緑化率の最低限度	<p>15%（ただし、地区全体で20%以上の場合はこの限りではない。）</p>
	土地利用の制限	<p>(1) 主要地方道草津守山線（大津湖南幹線）に面する部分（敷地の出入口を除く。）については、道路境界から幅員3 m以上の植栽帯等の緑地を設置する。</p> <p>(2) 2号壁面線沿いには幅員4 m以上の歩行空間を設ける。</p>	