

大津湖南都市計画  
立田町地区地区計画の変更  
計画書  
(守山市決定)

令和元年 9 月 27 日  
滋賀県守山市

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

名 称		立田町地区 地区計画	
位 置		守山市立田町地先	
面 積		約 33.0 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、守山市の中にあつて、中部田園地域、いわゆる市街化調整区域に属する既存の集落である。鹿嶋神社や新宮神社、お愛伝説など歴史と豊かな自然環境に恵まれた地域である。また、中学校の統廃合により、宅地分譲され団地が形成された区域があるが、長い年月の中で新旧住民の間でもお互いの理解が進み、自治会もうまく運営されている。</p> <p>しかしながら、少子高齢化の進行や、生活様式の変化などから、住居移転により集落内に空き家が発生する等、良好な住環境を維持することがむずかしくなっている。また、本市の基幹産業である農業の担い手不足や、新規就農者の確保が課題となっている。</p> <p>以上のことから、多世代間のふれあい・交流の充実を目指すなか、当該集落の良好な居住環境を形成していくため、地区計画および農用地保全計画により安全でより住みよい住宅地域として位置づけ、集落全体として、水と緑の豊かな自然環境と調和した居住環境を守り、集落の活力とコミュニティの維持・改善を図る。</p>	
	土地利用の方針	<p>田園景観に囲まれた豊かな自然環境を維持・保全し、ゆとりのある低層住宅地域を目指して確実な土地利用を図る。</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、面的に土地の区画・形質の変更を行う行為において、雨水排水を放流する河川等については、流下能力の検証を行い、防災面に配慮した計画を行う。</p>	
	地区施設の整備方針	<p>鹿嶋神社および新宮神社周辺については、防災上の安全性および良好な居住環境を確保するため、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（4 m）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配慮し、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 4 m 、延長約 2,950m）</p> <p>道路の後退線については、建築基準法第 42 条第 2 項による。整備については、原則として守山市狭あい道路整備事業に関する要綱を適用する。</p> <p>区画道路（幅員 6 m、延長約 370m）</p> <p>区画道路（幅員 9 m、延長約 70m）</p>
		公園緑地	緑地（面積約 9,960 m <sup>2</sup> ）

地区整備計画	の地区区分	区分の名称	A地区
		区分の面積	約 29.1 h a
		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% 　ただし、その敷地面積が 240 m <sup>2</sup> 未満であるものを増築、改築または建替えをする場合においては 70%とする。
		建築物の容積率の最高限度	100% 　ただし、その敷地面積が 240 m <sup>2</sup> 未満であるものを増築、改築または建替えをする場合においては 200%とする。
		建築物の敷地面積の最低限度	240 m <sup>2</sup> 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、次のいずれか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。
		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. 建築物等の色彩は、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	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、生け垣その他これらに類する開放性のあるものとし、防犯・防災上の安全性および美観を守るため、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の場合は高さを低くすること。
	建築物の緑化率の最低限度	15%（建築物の敷地面積が 240 m <sup>2</sup> 以上のものに限る）	

備考 A地区の表において「建替え」とは、建築物の全部を除却または滅失後 1 年以内にこれと用途が異なる建築物を建てることをいう。

地区整備計画	建築物等に関する事項	区分の名称	B地区
		区分の面積	約 1.5ha
		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. 都市計画法第 29 条第 1 項第 2 号に定めるもののうち、農業者の自己の居住用に供する住宅 3. 都市計画法第 34 条第 1 号に定めるもののうち、守山市開発許可制度の取扱い基準に基づく法令に基づかない公民館（集会所） 4. 前各号の建築物の付属するもののうち、離れ、車庫、物置、納屋
		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 m <sup>2</sup>
		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。
		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. 建築物等の色彩は、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	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、生け垣その他これらに類する開放性のあるものとし、防犯・防災上の安全性および美観を守るため、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。
建築物の緑化率の最低限度	15%		

## 理由書

当地区は、守山市の中にあつて、中部田園地域いわゆる市街化調整区域に属する既存の集落である。鹿嶋神社や新宮神社、お愛伝説など歴史と豊かな自然環境に恵まれた地域である。また、中学校の統廃合により、宅地分譲され団地が形成された区域があるが、長い年月の中で新旧住民の間でもお互いの理解が進み、自治会もうまく運営されている。

しかしながら、少子高齢化の進行や生活様式の変化などから高齢化が進み、基幹産業である農業の担い手や、新規就農者の確保が課題となっている。

以上のことから、多世代間のふれあい・交流の充実を目指すなか、当該集落の良好な居住環境を形成していくため、地区計画および農用地保全計画により安全で住みよい居住環境を確保するとともに、水と緑の豊かな自然環境に調和した居住環境を守りながら、集落の活力とコミュニティの維持・改善を図るため、変更を行うもの。