

大津湖南都市計画地区計画の決定

矢島町地区 地区計画 計画書

令和4年3月31日決定
滋賀県守山市

大津湖南都市計画地区計画の決定（守山市）

都市計画矢島町地区地区計画を次のように決定する。

名 称	矢島町地区 地区計画
位 置	守山市 矢島町 地先
面 積	約 37.2 h a
地区計画の 目標	<p>当地区は、守山市中央部の中部田園地域、いわゆる市街化調整区域に属している。豊かな田園や風光明媚な琵琶湖や比叡山、比良山が望めるなど、自然環境に恵まれた地域であるとともに、地区内の集落には国の重要文化財である木造聖観音菩薩坐像が収められている観音堂(普門院)、一休宗純禅師の開山と伝えられている禅寺である少林寺、室町幕府最後の将軍である足利義昭が居住した矢島御所跡が点在するほか、国指定の重要無形民俗文化財である「長刀祭り」などの伝統行事が継承されるなど歴史と文化にも恵まれた地域でもある。</p> <p>しかしながら、少子高齢化の進行により自治会運営およびまちづくり活動の維持が困難になり、また就職・進学のため若者の都市部への流出や生活様式の変化などから、集落内に空き家が発生し、良好な住環境を維持することが難しくなっている。</p> <p>以上のことから、当該集落の良好な居住環境を形成していくため、地区計画を策定し、矢島町を安全で住みやすい住宅地域として位置づけ、地区全体として、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>
区域の整備・開発及び保全の方針 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>一級河川である法竜川の流下能力に鑑み、法竜川流域に係る 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、地区計画区域の内、法竜川流域に係る区域全体の 100 倍流域において、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、必要な調整機能を持たせなければならない。</p> <p>施設計画における計画降雨規模は、県が策定する「開発に伴う雨水排水計画基準（案）」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> <p>また、準用河川である三反田川および普通河川である山科川の流下能力に鑑み、三反田川および山科川流域に係る 5,000 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、地区計画区域の内、三反田川および山科川流域に係る開発が想定される区域全体の 30 倍流域において、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、必要な調整機能を持たせなければならない。</p> <p>施設計画における計画降雨規模は、市が策定する「守山市における開発に伴う雨水排水計画基準」に基づき設定するものとし、調整池が不要な場合においても、透水層まで達する宅内雨水浸透柵を設置する等河川への負荷の軽減に努めなければならない。</p> <p>良好なまちづくりの観点から開発目的は住宅をもつぱらとして、地区の良好な住環境を維持・形成するために住宅地開発を目的とした開発は必要な公共施設が適切に配置されるよう、以下の点を遵守し一体的な開発を行うものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法第 42 条 1 項 1 号に規定される道路および地区施設である区画道路に面する土地で形質の変更を伴う開発事業を行う場合は、整形な街区形成となるよう開発区域を設定する。 ・道路、雨水調整施設などの公共公益施設の計画は、開発区域とそれと連担している土地（宅地を除く）の面積を合計したものを基準として行う。 ・以前に開発した土地と隣接して開発事業を行う場合は、その開発区域だけでなく以前に開発した面積を合計したものを基準として公共公益施設の計画をする。 ・特に市道矢島 25 号線および矢島 40 号線、玉津小学校東線沿線で開発区域面積が 3,000 m²以

		<p>上1ha未満の形質の変更を伴う開発行為を行う場合は、1haの開発行為と見做し公共公益施設を計画する。</p> <p>・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配慮するとともに、道路を築造する場合は、努めて当該道が行き止まりとなることの無いように計画を行う。</p>
	<p>地区施設の整備方針</p>	<p>武道天神社、天社神、荒見墓地、4つの公園周辺については、防災上の安全性および良好な居住環境を確保するため、敷地全体を緑地保全する。</p> <p>緊急車両の通行が円滑に行えるよう、地区内の狭あいな道路で地区施設の道路として位置付けたものについては、狭あい道路整備を行う。</p>
<p>区域の整備・開発及び保全の方針</p>	<p>建物等の整備方針</p>	<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、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、道路側の緑地の確保に配慮し、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>
	<p>その他の当該区域の整備および保全に関する方針</p>	<p>既存集落内の狭あいな道路については、生活環境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検討していく。</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>

		区分の名称	矢島町地区
		区分の面積	約 37.2 ha
地区施設の配置及び規模		道路	区画道路（幅員 6 m、延長約 190m）
			区画道路（幅員 4 m、延長約 1,940m） 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。
		緑地	緑地（面積約 7,400 m ² ）
地区整備計画	建築物等に関する事項	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。	
		<p>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。）</p> <p>なお、土地の形質の変更を伴う開発行為のうち、非自己用住宅の建築を目的とするものにあつては、20 戸以上で計画されたものに限る。ただし、開発許可申請時点において、本地区整備計画区域内に、宅地でない土地であつて連たんして合計地積が 5,000 m²以上となるものが存しない場合は、この限りでない。</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>4. 法別表第 2（い）項第 5 号に規定する神社、寺院</p> <p>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。）</p> <p>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。）</p> <p>7. 法別表第 2（い）項第 8 号に規定する診療所</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>11. 前各号の建築物に附属するもの（法施行令第 130 条の 5 に定めるものを除く。）</p>	
		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%		

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	240 m ² 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。
		建築物の高さの最高限度	10m ただし、寺院については15mとする。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 ² 以上のものに限る）

理由書

矢島町は、守山市中央部の中部田園地域、いわゆる市街化調整区域に属している。豊かな田園や風光明媚な琵琶湖や比叡山、比良山が望めるなど、自然環境に恵まれた地域であるとともに、地区内の集落には国の重要文化財である木造聖観音菩薩坐像が収められている観音堂(普門院)、一休宗純禅師の開山と伝えられている禅寺である少林寺、室町幕府最後の将軍である足利義昭が居住した矢島御所跡が点在するほか、国指定の重要無形民俗文化財である「長刀祭り」などの伝統行事が継承されるなど歴史と文化にも恵まれた地域でもある。

しかしながら、少子高齢化の進行により自治会運営およびまちづくり活動の維持が困難になり、また就職・進学のため若者の都市部への流出や生活様式の変化などから、集落内に空き家が発生し、良好な住環境を維持することが難しくなっている。

このため、安全で安心なまちづくりを進め、地域全体として、水と緑の豊かな自然環境と調和した良好な居住環境を守り、地域の活力とコミュニティの維持・改善を図るため、地区計画を決定するものである。