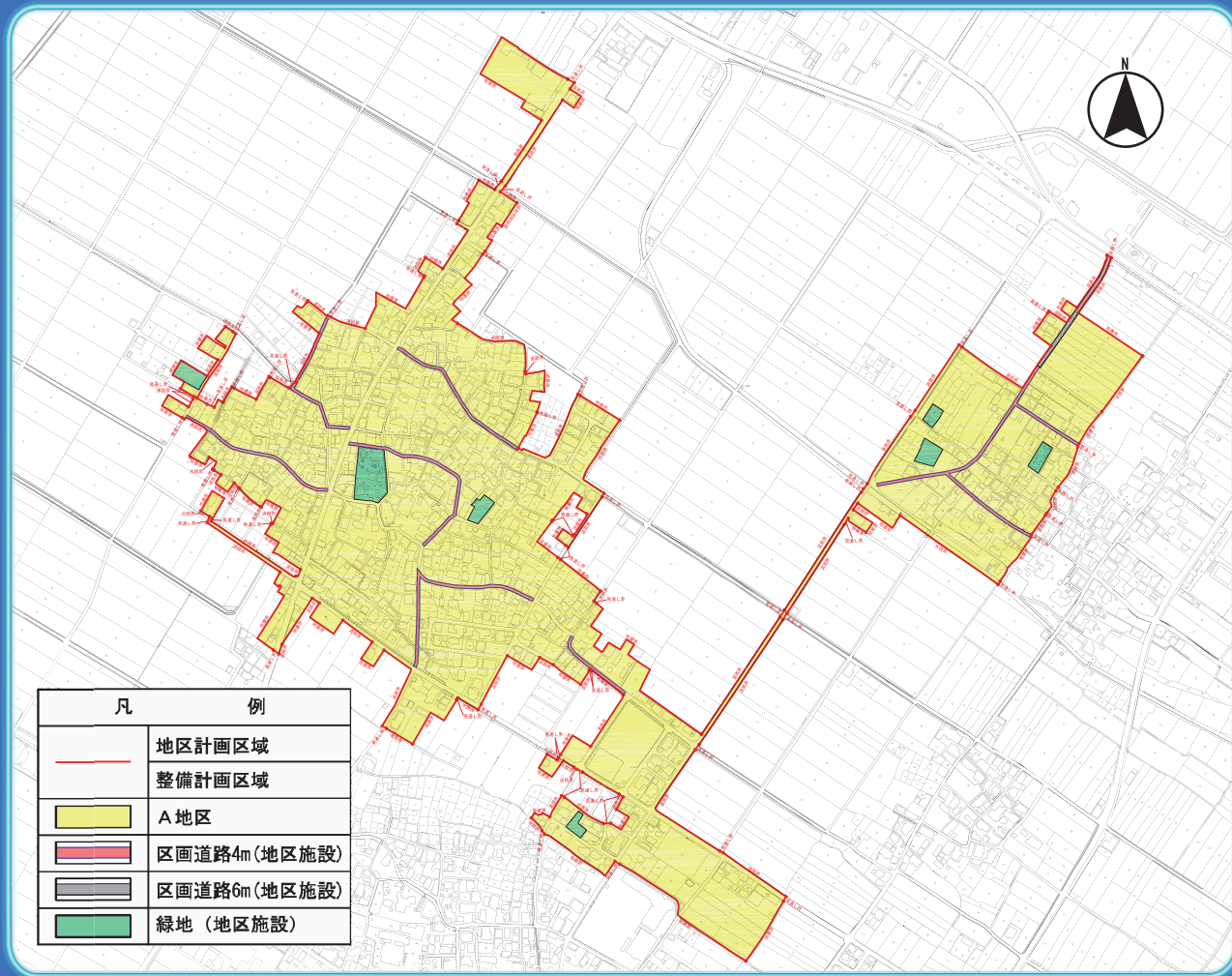


計画図



矢島町地区 地区計画

歴史と文化に恵まれた、安心とやすらぎのまちづくり



矢島町自治会館（旧矢島御所）

建築条例について

地区計画区域内における適正な都市機能と健全な都市環境の確保を図るため、建築物の用途、建ぺい率、容積率、建物高さ(最高高さ、北側斜線制限)、敷地面積、壁面後退等について、守山市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例を定め制限しています。

届出について

届出が必要な行為

- 土地の区画形質の変更
- 建築物の新築、増改築、移転
- 工作物の建設
- 建築物の用途の変更
- 建築物の形態・色彩・意匠の変更

門・へい・車庫・物置等の設置も含まれます。

届出の方法

工事着手の30日前までに、守山市役所 都市経済部 都市計画・交通政策課に届出書(所定様式)を提出してください。

守山市役所

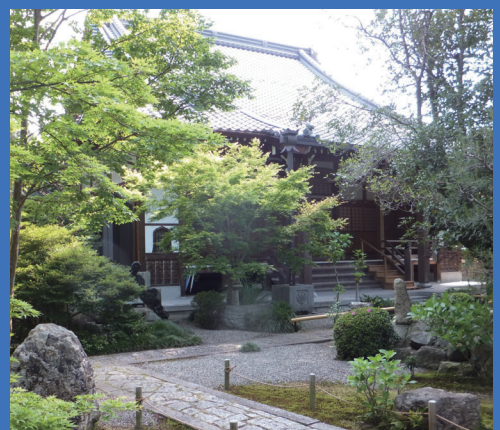
都市経済部 都市計画・交通政策課
〒524-8585 守山市吉身二丁目5番22号
TEL 077-582-1132 FAX 077-582-6947



木造聖観音菩薩坐像



長刀まつり



少林寺本堂

守山市



地区計画とは？

特定の区域内における「まちづくりのルール」のことで、住民の意向を反映しながら、地区ごとの特性に応じたきめ細かい計画を定め、住みよい特色あるまちづくりを進める制度です。

まちづくりの経過

矢島自治会では、矢島町を安全で住みやすい住宅地域として位置づけ、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・改善を図るために、地区計画の策定を進めてきました。

この地区計画は、自治会案として令和3年4月12日に市長に提案されたものを、令和4年2月14日の守山市都市計画審議会の審議を経て、令和4年3月31日付で都市計画決定したものです。

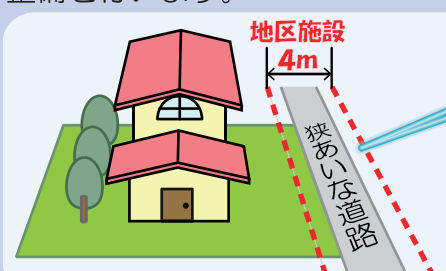
地区計画の目標

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ます。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す。

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ます。

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・改善を図ります。

地区計画の内容

地区施設	公園・緑地	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します。緑地（面積 約7,400㎡）
	道路	<p>生活環境向上を図り安全で住みよいまちづくりのため、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（幅員6m・延長約190m、幅員4m・延長約1,940m）については、原則として、狭あい道路整備を行います。</p>  <p>地区施設内に建築物を建てたり、垣根やフェンス等を設置したりすることはできません。</p> <p>地区施設として位置づけた狭あいな道路は建替え等の後に狭あい道路整備事業で整備することができます。</p> <p>事業内容については、守山市都市経済部土木管理課(077-582-1134)までお問合せください。</p>

建築物等に関する事項	用途の制限	<p>建築できるもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 住宅（長屋住宅を除く）※1 ● 住宅で事務所、店舗などを兼ねるもの※2 ● 学校（大学、高等専門学校、専修学校などを除く）、図書館など ● 神社、寺院 ● 老人ホーム、保育所、福祉ホーム など※3 ● 公衆浴場 ● 診療所 ● 巡査派出所、公衆電話所など ● 都市計画法第29条第1項第2号、第3号、第11号に規定される建築物 ● 都市計画法第34条第1項第1号、第4号、第7号、第14号※4に規定される建築物（給油所、特定工作物を除く） ● 上記の建築物に附属するもの 	
	建ぺい率	60%以下	$\frac{\text{建物の建築面積}(a)}{\text{敷地面積}} = 60\% \text{以下}$
	容積率	100%以下	$\frac{\text{建物の延べ面積}(a+b)}{\text{敷地面積}} = 100\% \text{以下}$
	敷地面積	240㎡以上※5	敷地面積(240㎡以上)
	高さ	10m以下	<p>※寺院については15m以下 北側斜線を第一種低層住居専用地域と同様とする。</p>  <p>隣地境界線(北側)</p>
	壁面後退	1m以上	
	形態・色彩・意匠	<ol style="list-style-type: none"> 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・さくの構造	<p>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。</p>	
緑化率	15%以上※6		

この表は、地区整備計画の概略を示したものであり、詳細については地区計画計画書によります。
 既存不適格となる建築物の取扱いは、守山市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例に定めています。

※1 非自己用住宅の建築を目的とする形質の変更を伴う開発行為については、20戸以上で計画されたものとする。ただし、宅地でない土地であって連たんに合計地積が5,000平方メートル以上となるものが本地区整備計画区域内に存しなくなった場合は、開発行為を可能とする。

※2 面積等の制限あり。

※3 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。

※4 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。

※5 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。

※6 建築物の敷地面積が240㎡以上のものに限る。