

大津湖南都市計画地区計画の決定（守山市）

都市計画横江工業団地地区計画を次のように決定する

名 称	横江工業団地地区計画	
位 置	守山市横江町の一部	
面 積	約 11.9 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、古高工業団地に隣接し、平成 27 年に開通した大津湖南幹線にも近いことから、今後、新たな企業の立地や就労の場としての潜在的価値の極めて高い地域である。一方、西側周辺には良好な自然環境のもと、田園地帯が拡がり、北側には低層住宅が立ち並んでいる。</p> <p>ついては、周辺地域に配慮した地区計画の策定により、環境・医療・健康福祉・バイオ・情報通信やそれらの分野に寄与する成長が見込まれる企業立地を誘導し、経済振興や雇用の確保を促進するものである。</p>
	土地利用の方針	<p>当地区は、周辺環境に影響をおよぼさないように適正かつ合理的な土地利用を誘導するため、最低敷地面積を設定するとともに、建築物の用途制限を行い、周辺環境と調和した土地利用を図る。特に、B 地区については、既存の道路・河川等の配置状況を踏まえた適切な区画道路整備や周辺の居住環境に配慮した建築物・緑地の配置計画等が可能となるよう、地区全体の一体的な土地利用に努めること。</p> <p>また、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、流下能力の検討を行い周辺地域に溢水等による被害が生じないように防災面に配慮した計画を行う。既存住宅地沿いは、特に緩衝帯（緑地）を多く設け、良好な周辺環境を維持していくものとする。</p> <p>なお、緩衝帯（緑地）に植栽する樹木は常緑樹を専らとするとともに、低木、中木、高木を適宜組み合わせ配置すること。ただし、出入り口については緑地を除くことができる。</p>
	地区施設の整備方針	<p>地区内に主要道路となる幅員 10m の道路を整備すること。また、周辺の居住環境に配慮し、低騒音舗装による整備を検討すること。</p>
	建築物等の整備方針	<p>地区計画の目標に基づき、建築物の用途の制限、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、壁面の位置の制限、建築物等の形態または意匠の制限、垣またはさくの構造の制限、土地の利用に関する事項について定める。</p>
	その他の当該区域の整備および保全に関する方針	<p>区域内に新たに区画道路を築造する場合にあつては、市道大門横江線との接続に交通安全上の特段の配慮をするとともに、計画地全体の効率的な利用を促進するものでなければならない。また、周辺の交通環境等を踏まえ、必要に応じて、地区内の既存道路の振替等についても検討すること。</p> <p>なお、周辺の生活環境を保持するために、守山市の生活環境を保全する条例（昭和 51 年条例第 26 号）第 68 条に基づく公害防止協定を締結し、大気汚染、騒音、振動、悪臭等の防止対策に取り組むこと。</p>

地区整備計画	地区施設の配置および規模	種類 道路	名称 地区内幹線道路	幅員 10m	延長 約 220m	
	建築物等に関する事項	地区の名称	A 地区		B 地区	
		地区の面積	約 6.8ha		約 5.1ha	
		建築物の用途の制限	次に掲げる建築物を建築してはならない。			
			廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理業の用に供する建築物（工場その他の建築物に附属するもので、当該建築物において生じた廃棄物のみの処理を行うものを除く。）			
		建築物の敷地面積の最低限度	3 ha		1 ha	
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から境界線までの距離は以下のとおりとし、計画図に図示する。ただし、守衛室、物置、自転車置場その他これらに類する用途に供し、軒の高さが 3 m 以下の建築物は除く。</p> <p>1 1号壁面線の地区計画区域の境界線においては、30m 以上とする。</p> <p>2 2号壁面線の道路境界線又は地区計画区域の境界線においては、10m 以上とする。</p>			
		建築物等の高さの最高限度	25m		<p>15m</p> <p>ただし、敷地面積 3 ha 以上の場合には、1号壁面線からの水平距離が 80m を超える区域については、20m とする。</p>	
		建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	建築物はシンプルなデザインとし、圧迫感を軽減させ、落ち着いたある景観を形成し、外壁の素材は反射光のあるものは用いないこと。建築設備や広告物は、建築物と一体的なデザインとするなど統一のある意匠とする。			
	垣またはさくの構造の制限	垣またはさくの高さは、低く抑えたり可視性の高いフェンスなどを使用するなど、前面道路に開放感を与えるよう努める。				
土地の利用に関する事項	<p>1 1号壁面線および2号壁面線からの後退部分の民有地については、原則、幅員 10m 以上の緩衝緑地（2号壁面線については、雨水調整池を除く）を設置し、適切に維持・保全しなければならない。特に1号壁面線沿いに緩衝緑地を多く設置すること。</p> <p>2 建築物等の配置については、既存の居住環境に配慮した計画とすること。特に高さ 20m 以上の建築物等を配置する場合には、可能な限り1号壁面線から距離を確保するとともに、樹木等の植栽により建築物等を遮蔽するよう努めること。</p>					

理由書

当地区は、古高工業団地に隣接し、大津湖南幹線にも近接していることから、新たな企業の立地やそれに伴う就労の場として潜在的価値の極めて高い地域である。

一方で、当地区西側は田園地帯であり、北側は低層住宅が立ち並ぶ地域となっており、工業の集積に適した立地条件を活かしつつ、自然や住環境、景観などの周辺地域に配慮した地区計画の策定により、守山市の成長や発展に寄与することが見込まれる企業立地を誘導するとともに、既存の住環境等との調和を図る。