

大津湖南都市計画地区計画の決定（市原案）

都市計画今市町地区地区計画を次のように決定する。

名 称		今市町地区地区計画
位 置		守山市今市町地先
区域面積		約 7.3ha
区域の整備、開発および保全に関する方針	地区計画の目標	今市町は、守山市中央部の田園地域に位置し、市街化調整区域に属している既存集落地域である。豊かな田園を有し、風光明媚な琵琶湖、比叡山および比良山が望める自然環境に恵まれた地域であり、地区内には天智天皇ゆかりの皇小津神社を有している。また、JR守山駅から播磨田町北交差点近くの河西口バス停までは15分に位置し、大津湖南幹線および県道守山栗東線に隣接する等交通の便利性が高い地域である。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っていることに加えて、進学、就職等に伴う若年層の都市部への流出、生活様式の変化等により、集落内に空き家が発生し、良好な居住環境を維持することが困難になっている。 また、建築物の密集地、狭あいな道および所々に行き止まりの箇所があるため、地域の防災機能に課題を有している。 以上のことから、地区計画を決定することにより、集落の良好な居住環境を形成し、安全で住みやすい住宅地域として地区全体で、豊かな自然環境と調和した居住環境を守り、集落の活力およびコミュニティの維持・改善を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	皇小津神社を囲む豊かな自然環境を維持および保全し、ゆとりのある低層一戸建て住宅地域を目指して確実な土地利用を図る。 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、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、当該道路が行き止まり道路とならないよう努める。 一級河川である法竜川の流下能力に鑑み、500㎡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、地区計画区域全体の100倍を有する流域において、市が把握する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、必要な調整池等の流出抑制施設を設置する。施設計画における計画降雨規模は、市および県が策定する「開発に伴う雨水排水計画基準」に基づき、原則1ha未満の開発行為は、年超過確率1/10とし、1ha以上の開発行為は、1/50とする。500㎡未満の面的な土地の区画・形質の変更を行う行為については、敷地内に貯留施設等を配置する等可能な限り河川への負荷を軽減するよう努める。
	地区施設の整備の方針	緊急車両が円滑に通行できるよう、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は、原則として守山市狭あい道路整備事業に関する要綱（平成18年告示第24号）に基づき、狭あい道路整備を行う。 皇小津神社および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。
	建築物等の整備の方針	ゆとりのある良好な都市環境の維持および増進を図るため、建築物の用途、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置等について制限を行い、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。 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、緑化の推進および良好な街区景観の形成に資するため、垣またはさくの構造の制限を定める。

地区整備計画	地区の名称		今市町地区	
	地区の面積		約 7.3ha	
	地区施設の配置 および規模		道路	区画道路（幅員 4 m、延長約400m） 道路の境界線については、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第42条第2項による。
			緑地	緑地（面積約1,500㎡）
	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。 (1) 法別表第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（長屋住宅を除く。） (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、専修学校および各種学校を除く。）、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号に規定する神社および寺院 (5) 法別表第2（い）項第6号に規定する老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの（有料老人ホームおよび介護老人保健施設については、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施行規則（平成19年規則第104号。以下「規則」という。）で定めるものに限る。） (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（昭和43年法律第100号）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（給油所および特定工作物を除く。第14号に規定される建築物については、規則で定める社会福祉施設および空家等（空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第2条第1項に規定される空家等をいう。）の用途を変更するものに限る。）。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) 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の5に定めるものを除く。）		
	建築物の用途の制限			
	建築物の容積率の最高限度	100%		
	建築物の建ぺい率の最高限度	60%		
	建築物の敷地面積の最低限度	240㎡。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (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		

地区整備計画	建築物等に関する事項	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。
		建築物の高さの最高限度	10m（神社または寺院は、15m） 北側斜線を第一種低層住居専用地域と同様とする。ただし、緩和規定については、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（平成19年条例第36号）に定めるところによる。
		建築物の形態または意匠の制限	(1) 周辺の景観および街並みと調和する形態・意匠とする。 (2) 色彩は、彩度の低いものとし、周辺環境に配慮した落ち着いた色調とする。 (3) 屋根は、暗色系の勾配屋根とする等周辺の自然環境および集落景観と調和するよう努める。
		垣またはさくの構造の制限	管理上必要な最小限の範囲とし、道路沿いに垣または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、宅地地盤面からの高さが0.8m以下のものについては、この限りでない。
		建築物の敷地の緑化率の最低限度	15%（建築物の敷地面積が240㎡以上のものに限る。）