

大津湖南都市計画地区計画の変更（守山市決定）

都市計画木浜町地区地区計画を次のように変更する。

名 称		木浜町地区地区計画
位 置		守山市木浜町地先
区域面積		約33.3ha
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	当地区は、守山市北部の市街化調整区域に属する既存集落地区である。東に三上山、西に比叡山を望み、土地改良事業で整備された優良農地を持つ、水と緑のあふれる自然環境に恵まれた地域である。木浜は、古くから湖上交通の要衝で、「漁業」および「農業」を中心として栄え、木浜稻荷神社や6ヶ寺を有する歴史ある地区でもある。木浜町では、「人・心・夢 住んでみたい町 住んでよかった町 木浜 「地域住民が主役のまちづくり」」をまちの目標としている。 しかしながら、少子高齢化の進行、空き家の増加、若者の地域離れ等により町内における伝統行事の維持が困難になりつつあり、農業の後継者不足に直面している。また、既存集落内の道が狭く、建替えの課題および防災の課題も抱えている。 以上のことから、既存集落を中心として良好な居住環境を継続していくため、地区計画により、湖辺、山並みへの眺望等景観と調和した低層住宅地域として位置付け、水と緑のあふれる環境および歴史・文化を守り続けるまちづくりを進め、安全・安心なまちの形成および集落のコミュニティの維持・活性化を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	水と緑のあふれる自然環境を維持および保全し、ゆとりのある低層戸建住宅地域としての土地利用を図る。 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な計画とする。 河川の流下能力に鑑み、面的な土地の区画・形質の変更を行う行為については、流下能力の検証を行い、防災面に配慮した計画を行う。
	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。 木浜稻荷神社および木浜町児童公園については、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。 建築物に設ける居室は、床上浸水被害を受けにくい高さとなるよう留意する。

地区整備計画	地区の名称		木浜町地区	
	地区の面積		約33.3ha	
	地区施設の配置 および規模		道路	区画道路（幅員4m、延長約2,350m） 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3,050㎡）
	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、周辺環境に配慮した落ち着いた色調とする。 (3) 屋根は、勾配屋根とする等周辺の自然環境および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の場合は、高さを低くすること。
		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。）