

# 幸津川町地区 地区計画

集落コミュニティの維持・改善を図り、安全安心のまちづくりの推進のための地区計画



下新川神社のすし切祭り



中洲ふれあいの灯



さづかわ交流センターにじいる



大水口神社

守山市

保存版



平成28年2月作成



## 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

幸津川自治会では、少子高齢化の進行や空き家・空き地の増加の課題、まちの狭あいな道路の存在による緊急車両の通行の課題などに対し、良好な居住環境と集落コミュニティの維持活性化を図るため、平成25年10月に地区計画策定委員会を設立されました。委員会では、安全安心で、住みよいまちにするべく、地区計画の導入に対しての検討やその内容について十分に精査される中、説明会において案を示して意向調査を実施されました。

この地区計画は、自治会案として平成27年6月に市長に提案されたものを、平成27年11月の守山市都市計画審議会の審議を経て、平成27年12月16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、守山市北部の市街化調整区域に属する既存集落地区であり、すし切祭りの伝統をもつ下新川神社を有するとともに、自然環境に恵まれた地域です。また、国道477号および、中洲小学校、中洲幼稚園や中洲支所等、中洲学区の核となる施設を含む地域です。

しかしながら、少子高齢化社会の進行により、大規模な屋敷が空き家になる等、良好な住環境を維持することが困難な状況にあります。また、建築物の密集や狭あいな道路が存することにより、地域の防災機能にも課題があります。

このことにより、良好な居住環境を形成する地域とするため地区計画の策定により、自然環境と調和した低層住宅地域として位置づけ、集落全体として、伝統と住みやすさを尊重した居住環境のもと、集落のコミュニティの維持・改善を図り、安全安心のまちづくりを推進することを目的とします。

## 地区計画の内容

公園・緑地	下新川神社周辺については、防災上の安全性および良好な居住環境を確保するため、神社敷地全体を緑地として保全します。 緑地（面積約8,300㎡）
地区施設 道路	<p>緊急車両の通行を円滑におこなえるよう、地区内の狭あいな道路を地区道路として位置づけ、4mの幅員を確保しながら、将来的に狭あいな道路を解消します。</p> <div data-bbox="404 1794 793 2051"></div> <div data-bbox="887 1704 1409 1839"><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></div> <div data-bbox="812 1872 1415 2112"><p>地区道路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。 事業内容については <b>守山市役所建設管理課(077-582-1134)</b> までお問合せください。</p></div>

建築物等に関する事項	用途の制限	<b>建築できるもの</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>●住宅（長屋住宅を除く）</li> <li>●住宅で事務所、店舗などを兼ねるもの※1</li> <li>●幼稚園、小学校、中学校、高等学校、図書館など</li> <li>●神社、寺院</li> <li>●老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームなど※2</li> <li>●公衆浴場</li> <li>●診療所</li> <li>●巡査派出所、公衆電話所など</li> <li>●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</li> <li>●都市計画法第34条第1項第1号、第4号、第7号、第14号※3に規定される建築物（給油所、特定工作物を除く）</li> <li>●上記の建築物に付属するもの</li> </ul>	
	建ぺい率	60%以下	$\text{建物の建築面積}(a) \div \text{敷地面積} = 60\% \text{以下}$ $\text{建物の延べ面積}(a + b) \div \text{敷地面積} = 100\% \text{以下}$ <p>敷地面積(240㎡以上)</p> 
	容積率	100%以下	
	敷地面積	240㎡以上※4	
	高さ	10m以下 ただし、神社、寺院については12m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。	
	壁面後退	1m以上	
	形態・色彩・意匠	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>	
	垣・さくの構造	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は高さを低くすること。	
	緑化率	15%以上※5	

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 面積等の制限あり。

※2 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。

※3 守山市開発許可制度の取扱い基準の提案基準10、13（集落内の既存事業所と関連を有するものに限る。）および28の介護保険法、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。

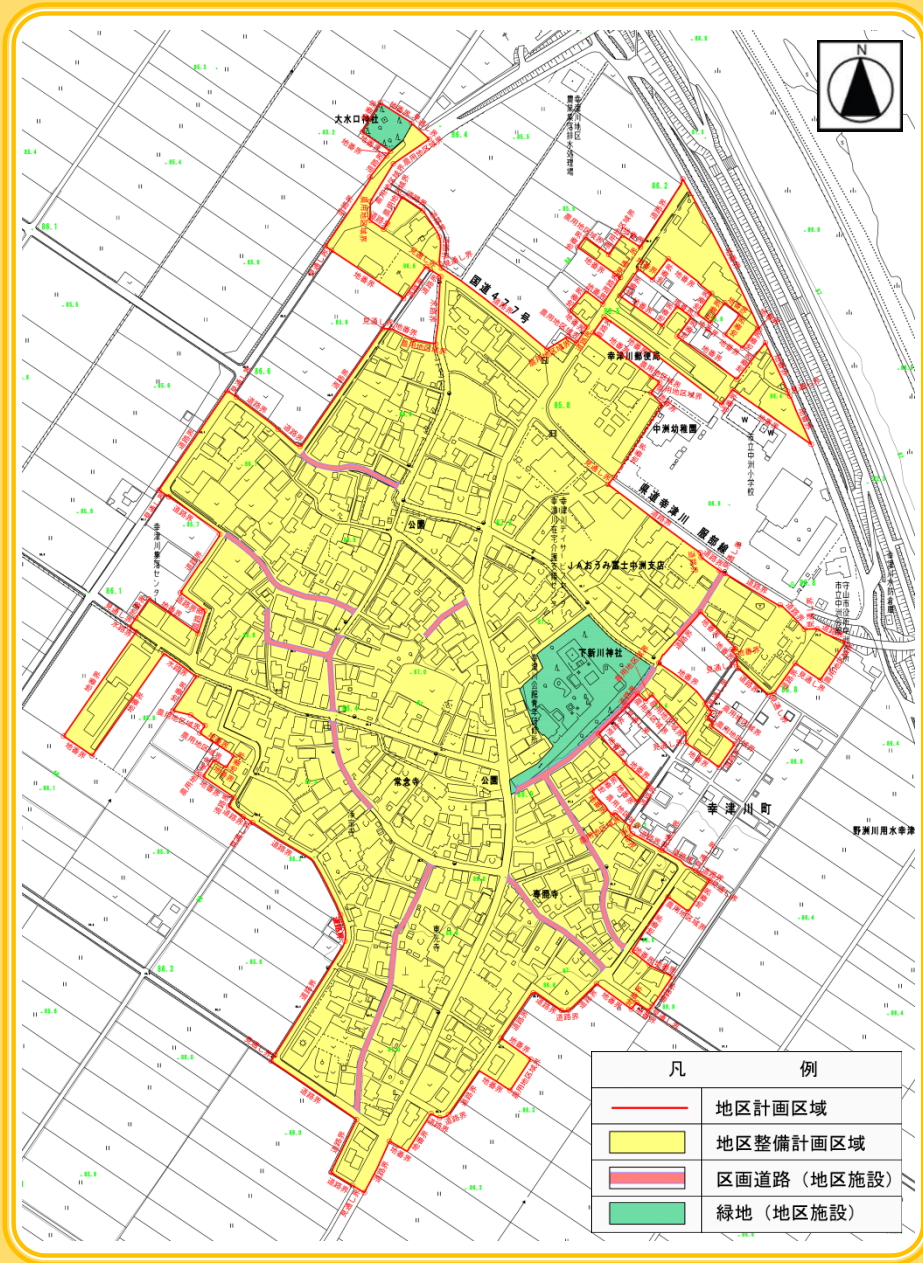
※4 ただし、本地区区計画にかかる都市計画決定時に適合しない土地について、次に示す場合は適用しないものとする。

(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。

※5 建築物の敷地面積が240㎡以上のものに限る。

# 計画図



## 建築条例について

地区計画区域内における良好な居住環境の保持等を図るため、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。

(平成28年2月1日施行)

## 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計画・地域交通課に届出書(所定様式)を提出してください。

## 守山市役所

都市経済部都市活性化局都市計画・地域交通課

〒524-8585 守山市吉身二丁目5-22

TEL 077-582-1132 FAX 077-582-1166