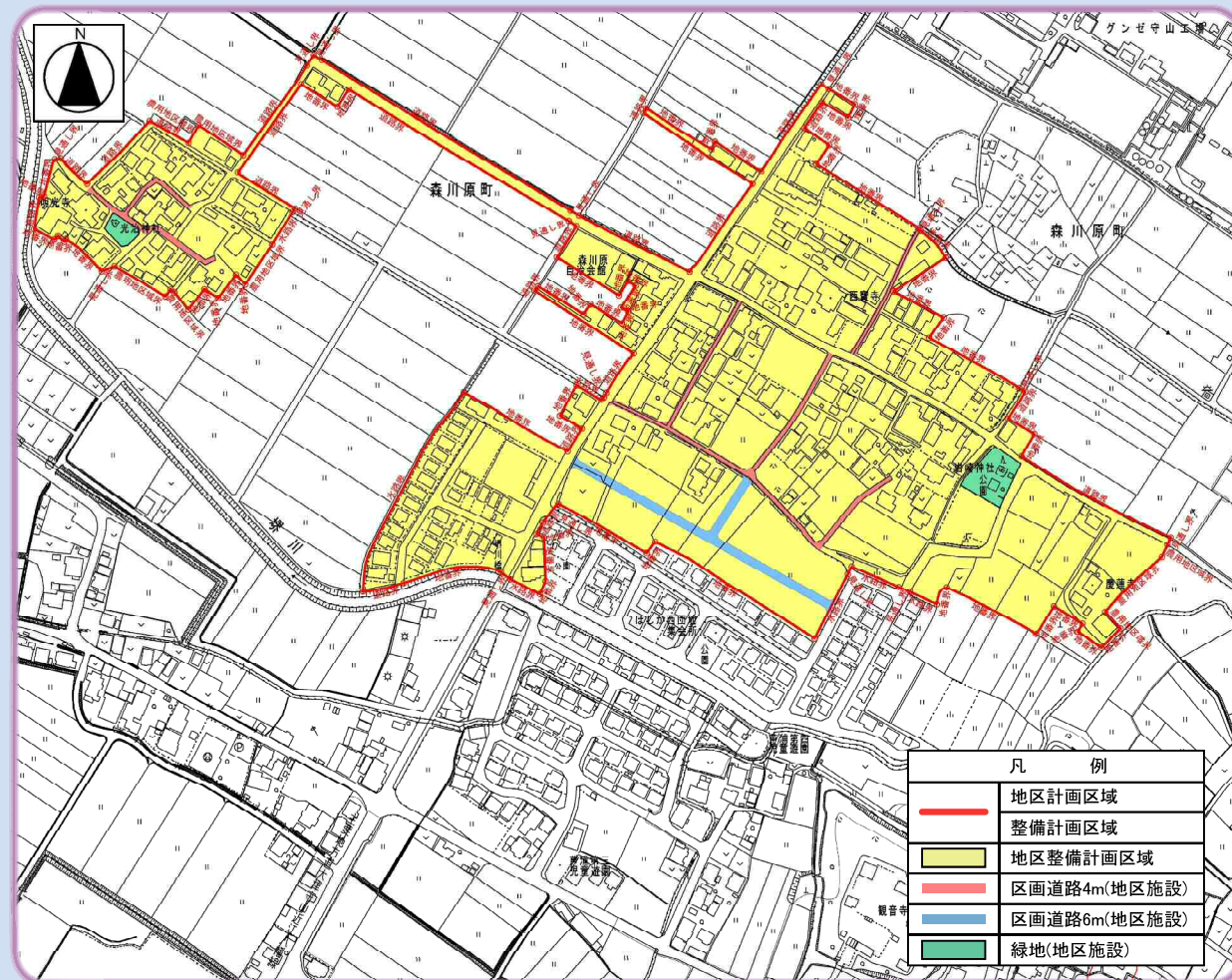


計画図



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29年5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課

〒524-8585 守山市吉身二丁目5番22号

TEL 077-582-1132 FAX 077-582-6947

森川原町地区 地区計画

良好な居住環境と活力ある地域とするためのまちづくり



守山市

The Garden City つなぐ、守山

保存版

平成29年3月作成

蛍の飛翔風景

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

森川原地区は、里中河川において多くのホタルが飛翔するなど、自然環境に恵まれた地域であると共に、工場も立地している地域であり、自治会と企業との良好な関係の下、まちづくりを進めてきました。

この地区計画は、自治会案として平成28年3月15日に市長に提案されたものを、平成29年2月の守山市都市計画審議会の審議を経て、平成29年3月27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、守山市の南西部の市街化調整区域に属する既存集落地区であり、草津市に隣接し、その境界に一級河川の境川が存在し、里中河川においては最近、多くのホタルが飛翔するなどの自然環境に恵まれた地域です。また、工場も立地している地域であり、自治会と企業との良好な関係でまちづくりを行っています。

しかしながら、少子高齢化の進展により、高齢化率の急激な上昇傾向にあり、自治会運営およびまちづくり活動を維持することが難しくなっています。

このことにより、良好な居住環境と活力ある地域とするため、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付け、集落全体として、河川の水と緑を大切にした居住環境のもと、多世代間などのふれあい・交流の充実を目指すなか、活力を生かした集落のコミュニティの維持・改善を図ることを目的としています。

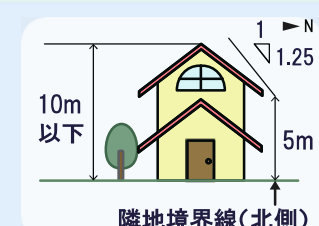
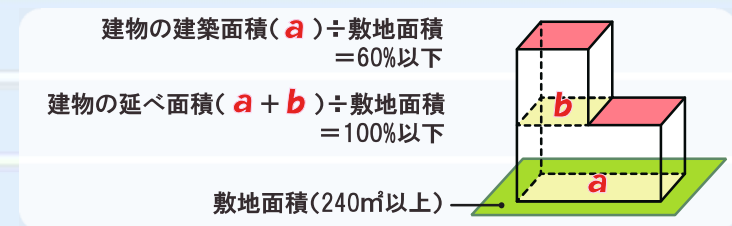
地区計画の内容

地区施設	公園・緑地	岩崎神社および光治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、敷地全体を緑地として保全します。 緑地（面積約1,450㎡）
	道路	緊急車両の通行を円滑におこなえるよう、地区内の狭い道路で地区施設の道路として位置づけたもの（幅員4m、延長約740m）については、原則として、狭い道路整備を行います。

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。

地区道路として位置づけた狭い道路は建替え等の後に狭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
守山市役所建設管理課(077-582-1134)
までお問合せください。

建築物等に関する事項	用途の制限	建築できるもの <ul style="list-style-type: none"> ● 住宅（長屋住宅を除く） ● 住宅で事務所、店舗などを兼ねるもの※1 ● 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、身体障害者福祉ホーム など※2 ● 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※3に規定される建築物（給油所、特定工作物を除く） ● 上記の建築物に付属するもの
	建ぺい率	60%以下※4
	容積率	100%以下※5
	敷地面積	240㎡以上※6
	高さ	10m以下 ただし、神社、寺院については13m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"> 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	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以下のものはこの限りでない。
緑化率	15%以上※7	



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、その敷地面積が240㎡未満であるものを増築、改築および建替え（建築物の全部を除去または滅失後1年以内にこれと用途が異なる建築物を建てること）をする場合においては70%とする。
 ※5 ただし、その敷地面積が240㎡未満であるものを増築、改築および建替え（建築物の全部を除去または滅失後1年以内にこれと用途が異なる建築物を建てること）をする場合においては200%とする。
 ※6 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。
 ※7 建築物の敷地面積が240㎡以上のものに限る。