

# 神守下町地区整備計画（案）の概要

## 【現状・課題】

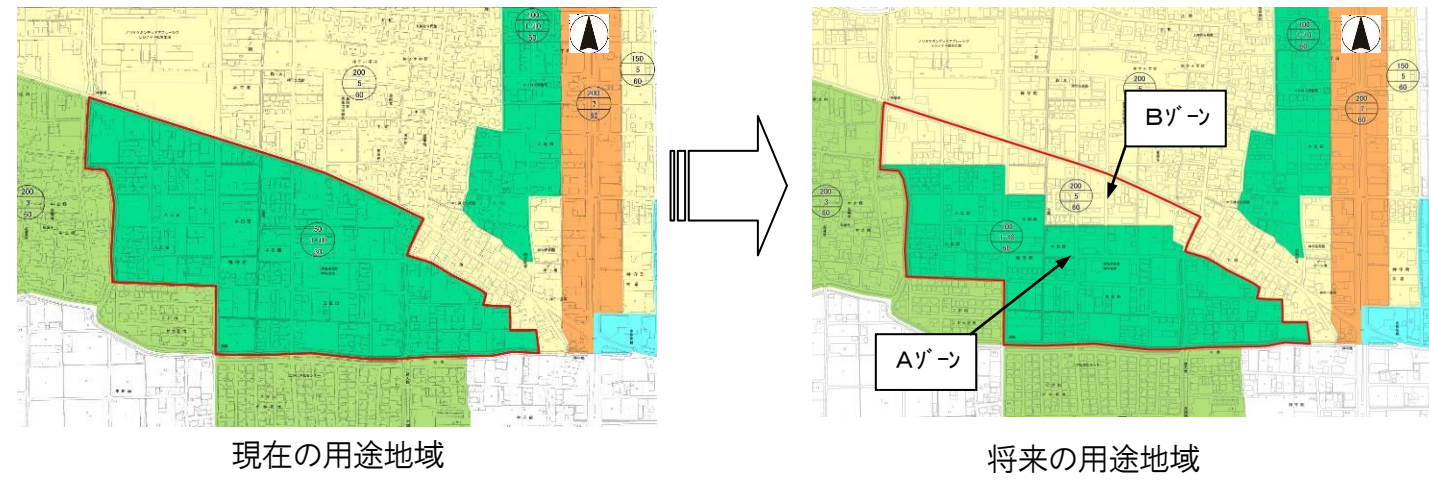
神守下町地区は、昭和60年に土地区画整理事業を前提に市街化区域に編入しましたが、その際、土地区画整理事業の完了までは、乱開発を抑制するため、暫定的な取り扱いとして、建蔽率30パーセント、容積率50パーセントという土地利用に厳しい制限を設けました。（これを暫定用途地域といいます。）

しかしながら、その後30年以上、土地区画整理事業は実施に至らず、土地の有効活用の観点からも制限の見直しが急務となっています。

このため、当地区も平成28年3月の神守中町地区整備計画に引き続き、「地区計画」という都市計画上の制度を活用して土地の有効活用を図ってまいります。

## 【地区整備計画(案)】 地区面積 約19.3ヘクタール

### 1. 将来の土地利用方針



## 【変更内容】

- Aゾーン：低層住宅地区（約14.7ヘクタール）：第1種低層住居専用地域（高さ制限：10メートル）  
 （建蔽率60パーセント、容積率100パーセント）
- Bゾーン：一般住宅地区（約4.6ヘクタール）：第1種住居地域（高さ制限：なし）  
 （建蔽率60パーセント、容積率200パーセント）

### 2. 道路・公園の整備方針

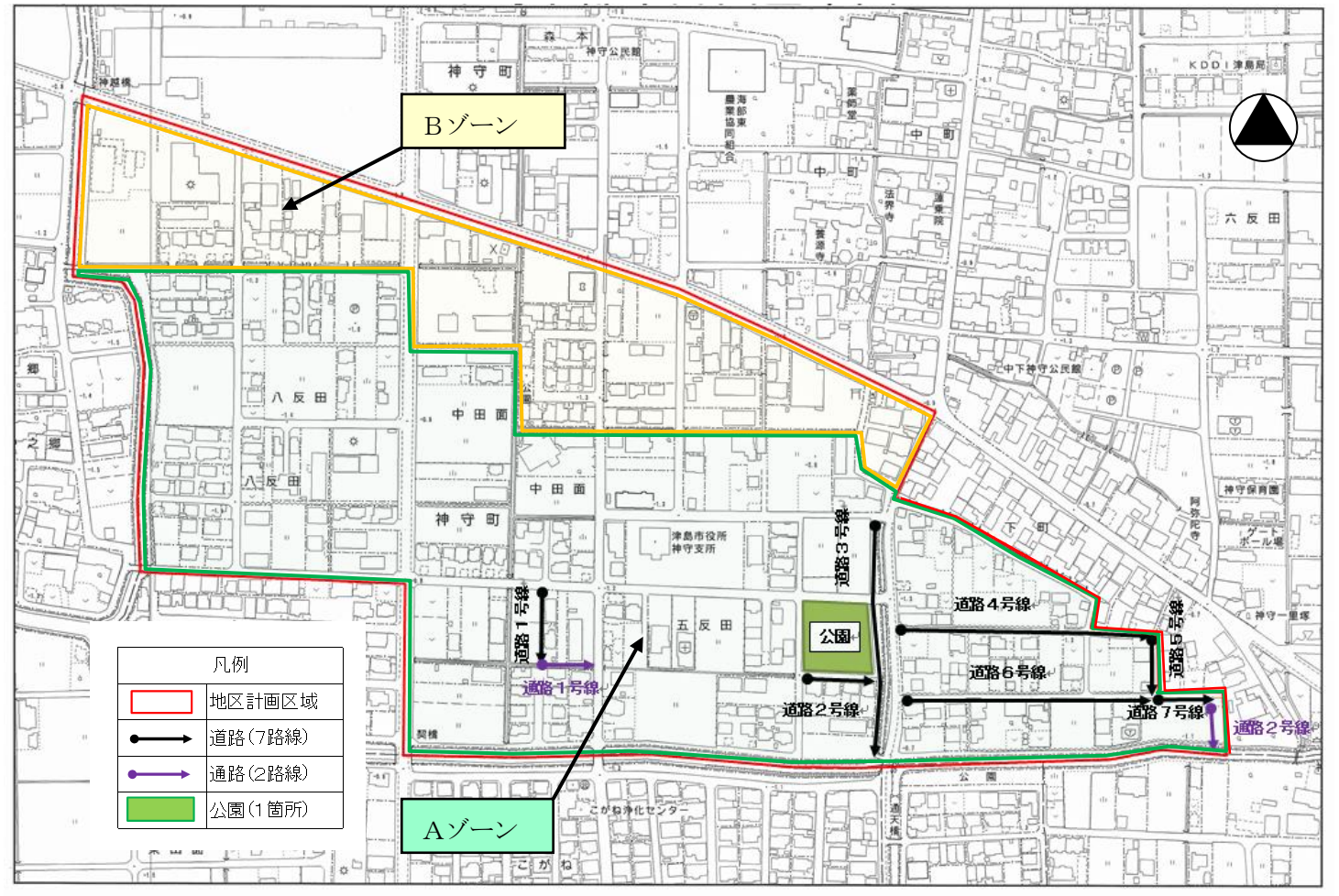
地区計画の決定には、道路や公園などの都市基盤の整備が必須です。当区域では、次のように道路や公園を整備します。

#### 【道路】

4メートル未満の道路（7路線、総延長 約653メートル）については、今後、道路に接する土地に建物が建築される際、セットバックにより最低4メートルまで拡幅します。（セットバックした後退用地は寄附を受け道路として整備します。）

#### 【公園】 1箇所（面積2,236㎡）

市で用地を買収し、通常は多目的利用しますが、災害時は避難場所としても利用できる公園として整備します。（国の補助事業を活用）



### 3. 建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、その他の制限

今回の地区整備計画では、建築できる建物の用途についても制限します。なお、それぞれのゾーンにおける制限内容は以下のとおりです。

建築物等の用途制限	
Aゾーン ：低層住宅地区	第1種低層住居専用地域の制限以外で <b>建築できない</b> 建物用途  公衆浴場
Bゾーン ：一般住宅地区	第1種住居地域の制限以外で <b>建築ができない</b> 建物用途  1 公衆浴場 2 工場(ただし、作業場床面積50㎡以内の自家販売のための食品製造業を営む) 倉庫・米屋等で原動機出力の合計が0.75KW以下の工場を除く。 3 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバドミントン練習場 4 ホテル又は旅館 5 自動車教習所 6 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第5号で定める物品を販売、又は貸し付ける店舗 7 畜舎(床面積の合計が15㎡を超えないもの)を除く。 8 店舗、飲食店の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡を超えるもの

**敷地面積の最低限度**  
 ・Aゾーン(低層住宅地区)は、160㎡とする。Bゾーン(一般住宅地区)は、制限なし。

**その他の制限**  
 ・建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさく(塀)の構造の制限を定める。