

4・2 東急南桜井地区計画の内容と解説

4・1に示してある地区計画の内容と趣旨及び解説は次のとおりです。

(1) 地区計画の目標と方針

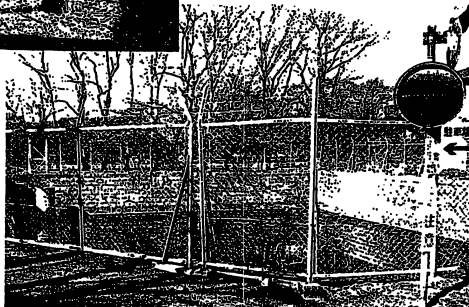
地区計画の目標と方針は、皆さんのお住まいになる東急南桜井団地を対象にして、計画的につくられたタウンハウス形式の連棟式一戸建住宅団地における良好な環境を保全し、緑豊かなまちなみを形成することとするものです。

(2) 地区整備計画

(地区施設の配置及び規模)

本地区における地区施設は既に開発行為により整備されているので、今後はそれらの機能、環境が損なわれないように維持保全を図るものとする。

公園	2ヶ所	1,262㎡
調整池	1ヶ所	776㎡



○ 趣 旨

東急南桜井団地は、民間開発によって道路・公園等と連棟式一戸建住宅が計画的につくられました。公園は、身近な空地として、近所の子供たちが遊んだり、大人が休息したり、住民の“ふれあい”を高めるためにつくられたものです。これからも、みなさんのアイデアによっていろいろな使われ方が生まれ、“ふれあいの場”、“憩いの場”として親しまれるよう保全することを定めたものです。

また、調整池は地区の雨水排水を調節するため設けられたもので、今後とも保全していきます。

(建築物等の用途の制限)

次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。

- 1 住宅
- 2 延べ面積の2分の1以上を住居の用に供し、かつ建物の外観を変更しないで行う学習塾、華道・囲碁・音楽・語学教室、直接的な物品の販売・あっせんを伴わない個人事務所（建築設計、コンピューターソフト開発等）その他これに類する用途を兼ねる住宅
- 3 集会所
- 4 前各号の建築物に付属する物

○ 趣 旨

東急南桜井団地を閑静な住宅地として保全するため、住宅団地としての環境を阻害するような建物は建築しないよう用途を制限します。

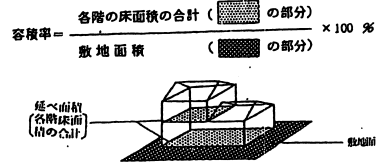
(建築物の容積率の最高限度)

8/10

○ 趣 旨

建物の建て詰まりを防止し、オープンスペースを確保するため、容積率の最高限度が定められたものです。

○ 容積率とは建物の延べ面積の敷地面積に対する割合です。図は分かりやすくするために、連棟式ではなく、一戸建住宅の図を使いました。



(建築物の建ぺい率の最高限度)

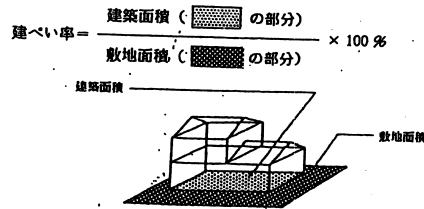
5 / 10

○ 趣旨

建物の建て詰まりを防止し、オープンスペースを確保するため、建ぺい率の最高限度が定められたものです。

* 角地についての緩和はありません。

○ 建ぺい率とは建築物の敷地面積に対する割合です。図は分かりやすくするために、連棟式でなく、一戸建て住宅の図を使いました。



○ 建て替え等の行為を行う場合には、この団地が造られたときと同様に棟ごとの建ぺい率・容積率等で申請を行うことになり、いわゆる一戸建ての建築とは取り扱いが異なります。建て替え等の際には自治会内に設置された地区計画運営委員会に常備されている建設当初の建築確認通知書をもとに建ぺい率、容積率を算出し、同じ棟にお住まいの方々との協議が必要となります。

(壁面の位置の制限)

建築物の壁面から隣地境界線までの距離は現に有する距離または、それ以上の距離を確保するものとする。

○ 趣旨

壁面の位置の制限は、建て詰りを防止することによって緊急時の避難通路の確保と延焼防止を図るためのものです。本団地では建設当初から非常時の避難に安全な空地を多く設けた建物配置となっています。

今後とも、この考え方を継承し防災に優れた安全な住環境を維持していきます。

壁面の位置とは、建築物の外壁もしくはこれに代わる柱（自動車車庫の柱を除く）の面から、道路境界線及び隣地境界線までの距離をいいます。軒先、窓の格子、戸袋、濡れ縁、テラス、独立柱のない二階ベランダは対象外です。また、出窓は外壁とみなされます。柱のある玄関ポーチ及び独立柱のある二階ベランダは、壁面の位置の制限の趣旨から、この制限の対象にすべきと考えられています。

(建築物等の高さの最高限度)

宅地地盤面から8メートル以下とする。

○ 趣旨

各住宅への日照を十分に確保し、隣地への圧迫感を防ぐために、高さの制限をもうけました。

* 宅地地盤面は、昭和54年7月30日現在の宅地地盤面とします。

(工作物の設置の制限)

建築物に付属する広告物は、次の各号に適合させなければならない。

- 1 自家用
- 2 表示面積は1㎡以下
- 3 地区の環境に調和した色彩とする

○ 趣 旨

学習塾や個人事務所などでは広告物が必要になることがあります。それらの広告物が地区の環境に調和したものになるよう規制します。

ただし、祭礼や冠婚葬祭等のために表示するもの、講演会等の催し物のため会場の敷地内に表示するもの、公益上やむを得ないもの、他の法令に基づいて設けられるものについては、制限の対象外となります。

(建築物等の形態又は意匠の制限)

連棟式一戸建住宅の形態とし、団地としての一体性を維持するため、本地区計画が施行されるにいたった際の屋根及び外壁等の建築様式を損なわないものとする。

○ 趣 旨

本団地の連棟式住宅としての建築の様式がそろえられた、優れた建築意匠の特徴を、今後も維持し、団地としての統一性・一体性を確保するために定められたものです。

屋根の傾斜や色調、部材の質感、壁の色調や質感など、自治会内に設置された地区計画運営委員会で、具体的な内規を定めこれに基づききめ細かな審査をします。

(かき又はさくの構造の制限)

建築物に付属するかき又はさくを設置する場合の構造は、次の各号に掲げるものとする。

- 1 生垣
- 2 道路及び通路に面するさくの構造は宅地地盤面から1m以下の透視可能なフェンス等(ネットフェンスを除く)を施したのもの
- 3 上記2のフェンス等に植栽を施したもの

○ 趣 旨

敷地周りの緑化を推進し、緑豊かなまちなみを形成するとともに景観の上からもブロック塀の使用を避け、安全で快適な環境をつくるために定められたものです。なお、門柱と門扉、ガレージのアコーディオン式さく、区画外周の擁壁等は対象外です。



(現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限)

本地区西側の江戸川右岸用水路沿いに広がる斜面林は、本区域の緑豊かな景観を形成している貴重な自然空間として保全していくため、当該樹林地に近接する家屋の保全や散策路等の整備に支障がない限り伐採を控えるものとする。

○ 趣 旨

当該斜面林は、江戸川右岸用水路の水辺や対岸の町の総合公園と一体となって、当団地の自然豊かな環境の基礎となっており、今後も身近で貴重な自然として残していくため定められたものです。

樹木の倒壊等により近隣家屋に被害を及ぼすおそれがある場合や歩道の整備に支障がある場合を除き伐採は行わないものとする。ただし、枝払い等は適宜行うことは可能とするものです。

② 届出の時期及び届出先

・時 期 届出書は、建築確認申請を提出する日（建築確認が不要な場合には当該行為に着手する日の30日前）までに提出してください。

なお、提出する際には、東急南桜井自治会内の「東急南桜井地区地区計画運営委員会」の事前審査を済ませておくことが必要となります。

・届出先 庄和町役場 都市計画課

③ 届出の審査

町は、地区計画の内容に適合しているか否かのチェックを行います。また、地区計画の内容に適合しない場合には、助言、指導、勧告などを行います。

《 届 出 ・ 手 続 き 》

