

地区計画の内容と解説

〈1〉建築物の用途の制限

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。

A地区	1 建築基準法別表第2（い）項第1号、第2号（建築基準法施行令第130条の3第6号及び第7号に掲げるものに限る。）及びこれらの建築物に附属するもの 2 集会所及び集会所に附属する建築物
B地区	1 建築基準法別表第2（は）項第1号、第3号、第5号及びこれらの建築物に附属するもの 2 集会所及び集会所に附属する建築物

〈趣旨〉

A地区は、戸建ての低層住宅地として位置付け、良好な住環境を保全するため、商店、長屋及び共同住宅等を禁止します。

B地区は、戸建ての低層住宅地のほか、共同住宅や良好な住環境を損なわない一定の店舗等が建築できます。

※1 長屋とは

2戸以上の住宅を1棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共有し、それぞれ別々に玄関を有している住宅をいいます。

玄関を一緒に使う2世帯住宅は長屋には含まれませんので、建てることができます。

※2 共同住宅とは

1棟の中に2戸以上の住宅があり、廊下、階段等を共有しているものをいいます。アパートやマンションがこれにあたります。

A地区において建築が可能なもの

- 1 住宅
- 2 次の用途を兼ねる住宅で、述べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつこれらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えないものであること
 - ①学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
 - ②美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）
- 3 前各号の建築物に附属するもの
- 4 集会所及び集会所に附属する建築物

B地区において建築が可能なもの

- 1 住宅
- 2 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で、述べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつこれらの用途に供する部分の床面積の合計が、50㎡を超えないものであること
（政令で定める兼用住宅）
 - ①事務所
 - ②日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
 - ③理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
 - ④洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）
 - ⑤自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）
 - ⑥学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
 - ⑦美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）
- 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿
- 4 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）図書館その他これらに類するもの
- 5 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- 6 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの

7 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4項第1号に該当する営業（以下この表において「個室付浴場業」という。）に係るものを除く。）

8 診療所

9 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
 〈政令で定める公益上必要な建築物〉

①郵便局で述べ面積が500㎡以内のもの

②地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもので述べ面積が600㎡以内のもの

③近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所

④路線バスの停留所の上家

10 病院

11 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの

〈政令で定める店舗、飲食店等〉

①理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗

②洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）

③自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）

④学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

⑤物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）
 又は飲食店

⑥銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗

12 前各号の建築物に附属するもの

13 集会所及び集会所に附属するもの

（2）建築物等の敷地面積の最低限度

次に掲げる敷地面積未満としてはならない。
135㎡

（趣旨）

A・B地区は、町土地開発公社により造成された住宅地等を中心に形成されており、当造成地の最小敷地面積は136.1㎡となっています。今後、この最小敷地面積未満に敷地が分割されますと、建て詰まり等により住環境の悪化等につながります。

そこで、ゆとりある良好な環境の住宅地を形成するとともに、無秩序な敷地の細分化を防止するため、地区の状況に応じた敷地面積の最低限度を定めるものです。

○平成8年3月1日（地区計画の決定の日）以前に、既に最低敷地面積未満の土地又は最低敷地面積未満に分割された土地には適用されません。

したがって最低敷地面積未満の土地であっても、建築物を建築でき、既に建築物が建っている最低敷地面積未満の土地でも、その建物の存続は認められます。

〈例〉 最低敷地面積が135㎡の場合

施行前	⇒	施行後		
130㎡	⇒	130㎡		○
130㎡	⇒	80㎡	50㎡	×
265㎡	⇒	135㎡	130㎡	×
270㎡	⇒	135㎡	135㎡	○

〈3〉 壁面の位置の制限

建築物の外壁から道路、公園、水路及び調整池の境界線までの距離は、0.5m以上とし、隣地境界線までの距離は0.8m以上とする。

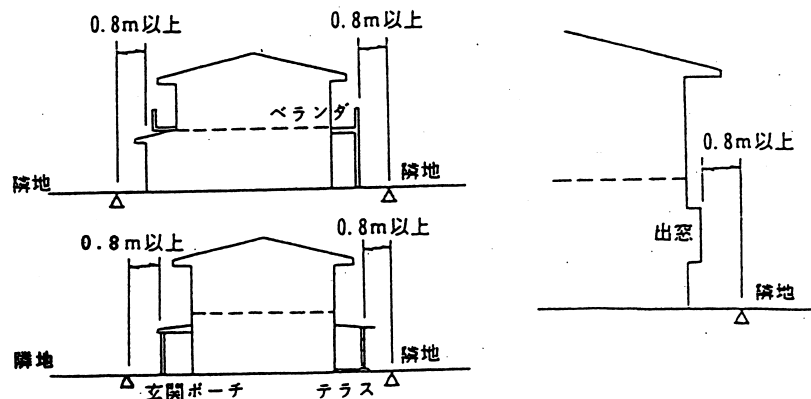
ただし、隣地境界線については、0.3mを超える出窓、サンルーム、柱のある玄関ポーチ及び独立柱のあるテラス・ベランダ・バルコニー等は建築物の外壁に含むものとする。

〈趣旨〉

この制限は、隣どうしの住宅が近接して建てられるなどの建て詰まりを防止することにより火災時などの避難通路の確保と延焼防止を図るものです。また住宅を境界線から後退させることによってプライバシーを保護し、住宅まわりの植樹スペース、日照、通風等を確保することによって、緑豊かで快適な住環境の形成を目指します。

- 軒先、窓の格子（防犯用）、戸袋、濡れ縁等はこの制限の対象外となります。
- 隣地境界線については、0.3mを超える出窓、サンルーム、柱のある玄関ポーチ及び独立柱のあるテラス・ベランダ・バルコニー・外階段等については、壁面の位置の制限を設ける趣旨から制限の対象となります。
- 建築物に附属する車庫、物置はこの制限の対象外となります。

〈例〉 隣地境界線における0.3mを超える出窓、柱のある玄関ポーチ及び独立柱のあるテラス・ベランダ等の壁面の位置



〈4〉 建築物の高さの最高限度

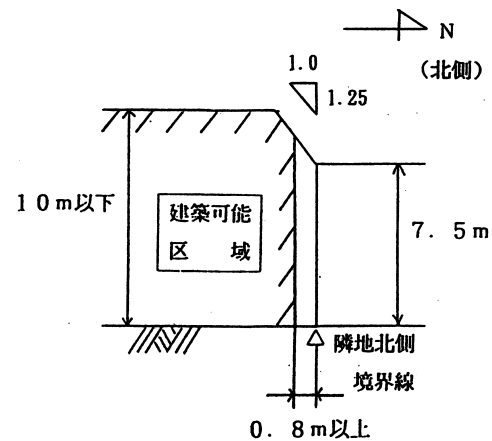
- 1 建築物の高さは、10m以下とする。
- 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに、7.5mを加えた高さ以下とする。（北側斜線）

〈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、建物を低くおさえるように定められています。

- 「建築物の高さ」とは、建物の最も高い部分の宅地地盤面からの高さをいいます。
- 宅地地盤面は、平成8年3月1日（地区計画の決定の日）現在の宅地地盤面とします。

〈例〉 隣地北側境界線からの高さ制限



〈5〉建築物等の形態若しくは意匠の制限

建築物の外壁及び屋根の色は、地区の環境に調和した色彩とし、刺激的な原色は避けるものとする。

また、屋外広告物は、次の各号に適合させなければならない。

- 1 自家用とする。
- 2 表示面積は、A地区は2㎡以下、B地区は10㎡以下とする。
- 3 上端の高さは、地上10m以下とする。ただし、建造物から独立した広告板、広告塔は、地上4m以下とする。
- 4 ネオンサインは使用しない。
- 5 地区の環境に調和した色彩とし、刺激的な原色は避けるものとする。

〈趣旨〉

建築物の外壁及び屋根の色は、落ち着いた良好な住宅地を形成するため、刺激的な原色を避けて、地区の環境に調和するよう努めるものとしす。

屋外広告物を規制することによって、調和のとれたまちなみを実現していきます。

ただし、祭礼や冠婚葬祭等のため表示するもの、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。

地区の環境を守るため、屋外広告物の基準を表-1（ホープタウン大会地区屋外広告物の基準）の基準まで制限します。

表-1

ホープタウン大会地区屋外広告物の基準

広告の種類		A地区	B地区	
建造物利用	屋上利用広告	表示面積	2㎡以下	10㎡以下
		上端の高さ	地上から10m以下 (広告物の高さは2m以下)	地上から10m以下 (広告物の高さは2m以下)
		その他	壁面から突き出していないこと	
建造物利用	壁面利用	表示面積	2㎡以下	10㎡以下
		上端の高さ	10m以下	10m以下
建造物利用	突き出し広告	表示面積	2㎡以下	10㎡以下
		上端の高さ	10m以下	10m以下
		壁面からの突き出し幅	1m以下	1.2m以下
		その他	道路に突き出していないこと	
建造物から独立した	サインポール	表示面積	2㎡以下	10㎡以下
		上端の高さ	地上から10m以下	地上から10m以下
		設置本数	1本	2本以下
		その他	道路に突き出していないこと	
建造物から独立した	広告板塔	表示面積	2㎡以下	10㎡以下
		上端の高さ	地上から4m以下	地上から4m以下
		設置個数	1個	1個
広告幕	(のりを含む)	長さ	10m以下	10m以下
		幅	1m以下	1.2m以下
掛看板	表示面積	1㎡以下	2㎡以下	

※表示面積は、各表示面の面積の和となります。

