

地区計画の内容と解説

(1) 地区計画の方針

地区計画の方針は、皆さんのお住まいになる有楽南桜井地区を対象にして、良好な環境を保全し、みどり豊かなまちなみの形成を目標とします。

(2) 地区整備計画

<地区施設の配置及び規模>

公園、緑地、調整池が定められています。

○趣旨

この地区は、民間開発により道路、公園等が計画的に整備されています。

公園は、身近な所に空地を確保し、近所の子供たちが遊んだり、大人が休憩したり、住民の“ふれあい”を高めるためにつくられたものです。

みなさんのアイデアによって、いろいろな催物などの“ふれあいの場”、“憩いの場”として親しまれることを期待します。

<建築物の用途>

第一種低層住居専用地域内に建築できる建築物以外の建築物は建築してはならない。

○趣旨

戸建の低層住宅地として位置付け、良好な住環境を保全し、良好なコミュニティの形成を図るため、商店、^{※1}長屋及び^{※2}共同住宅を抑制します。

※1 長屋とは

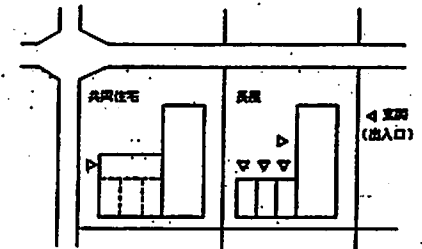
2戸以上の住宅を1棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に玄関を有している住宅をいいます。

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、建てるができます。

※2 共同住宅とは

一棟の中に2戸以上の住宅があり、廊下、階段など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。

〔長屋・共同住宅の禁止〕



<建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度>

10分の5※

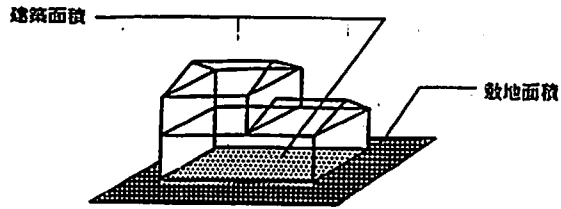
○趣旨

建物の建て過ぎを防止し、良好な環境をまもるため、定められています。

○建築面積の敷地面積に対する割合とは

一般に建ぺい率と呼ばれています。

$$\text{建ぺい率} = \frac{\text{建築面積 (■の部分)}}{\text{敷地面積 (■の部分)}} \times 100 \%$$



※角地についての1/10緩和はありません。

＜建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度＞
10分の8

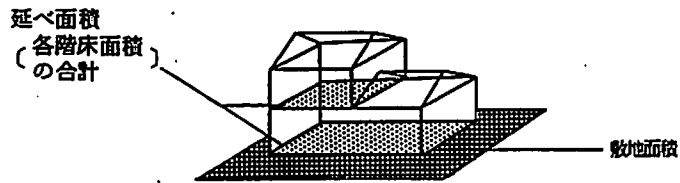
○趣旨

建物の建て詰まりを防止し、良好な環境をまもるため、定められています。

○延べ面積の敷地面積に対する割合とは

一般に容積率と呼ばれています。

$$\text{容積率} = \frac{\text{各階の床面積の合計 (の部分)}}{\text{敷地面積 (の部分)}} \times 100\%$$



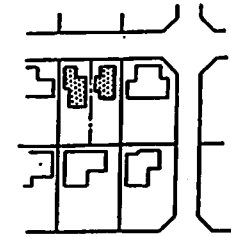
＜敷地面積の最低限度＞
150㎡

○趣旨

本地区は、民間開発により、庭付き一戸建住宅地として整備されました。昭和58年の開発当時の最小敷地面積は151㎡です。敷地を分割すると、一戸建住宅の敷地の適正規模を大幅に下回ることとなり、居住環境の悪化につながります。

したがって、敷地面積の最低限度を150㎡と定めています。

敷地の細分化の禁止



＜壁面の位置の制限＞

建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から道路及び公園境界までの距離は、1.0m以上とする。

○趣旨

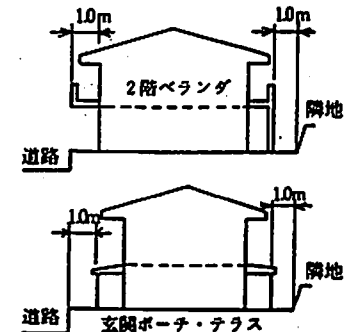
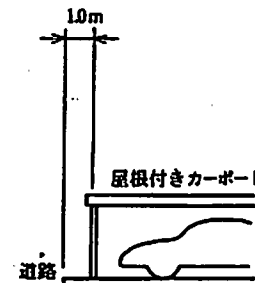
この規定は、隣どうしの住宅が接近して建てられるなどの建て詰まりを防止することによって、火災時などの非難通路の確保と延焼防止を図るものです。また、住宅を道路から後退させることによって、プライバシーを保護し、住宅まわりの植樹スペースを確保してみどりゆたかで快適なまちなみの形成を目指します。

軒先、窓の格子、戸袋、濡れ縁、テラス、独立柱のない2階ベランダは、この制限の対象外となります。

- 隣地との境界までの距離も1.0m以上としてください。
- 出窓、柱のある玄関ポーチ及び独立柱のある2階ベランダ等については、壁面の位置の制限の趣旨から、この制限の対象にすべきであると考えます。

屋根付カーポートは支柱を1.0m後退させる。

独立柱による2階ベランダ、玄関、ポーチ、テラスも1.0m後退させる。



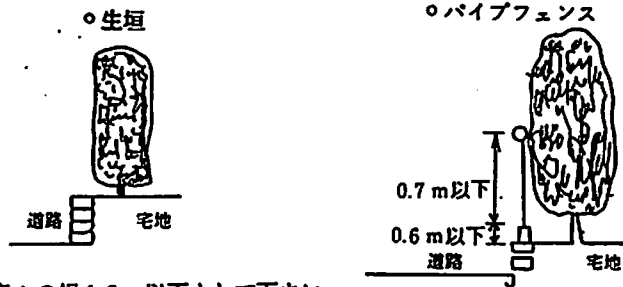
<かき又はさくの構造>

1. 道路境界側の構造は次の各号の一に掲げるものとする。
 - (1) 生垣
 - (2) 高さ60cm以下の基礎部分の上に解放的なフェンスを施したものの又は植栽を組合せたもの
2. 道路境界側の高さは、宅地地盤面から1.3 m以下とし、生垣及び植栽については適用しない。

○趣旨

敷地まわりの緑化を推進して、緑豊かなまちなみを形成するとともに、防火上問題があり、景観上も好ましくない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ています。

- 宅地地盤面は昭和58年1月19日現在の宅地地盤面とします。



○門柱の制限

門柱は片側各々の幅1.3 m以下として下さい。

