

## 3・2 三井南桜井団地地区計画の内容と解説

3・1 に示してある内容の趣旨及び解説は次のとおりです。

### (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三井南桜井住宅を対象にして、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 3ヶ所 1,779㎡

### ○ 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。



#### <建築物の用途の制限>

A地区 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（長屋を除く。以下「住宅」という。）
- 2 住宅で診療所の用途を兼ねるもの
- 3 集会所
- 4 前各号の建築物に付属する建築物

B地区 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（長屋を除く。以下「住宅」という。）
- 2 住宅で診療所の用途を兼ねるもの
- 3 住宅で次の各号に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積が50㎡以下のもので、延べ面積の2分の1以上及び町道1,049号線に面する部分を居住の用に供するものに限る。）
  - (1) 事務所
  - (2) 日用品の販売を主たる目的とする店舗
  - (3) 理髪店及び美容院
  - (4) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- 4 前各号の建築物に付属する建築物

### ○ 趣 旨

A地区は、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、長屋及び共同住宅を禁止します。

B地区は、戸建の低層住宅地のほか、<sup>※1</sup>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。また、長屋及び共同住宅は禁止します。

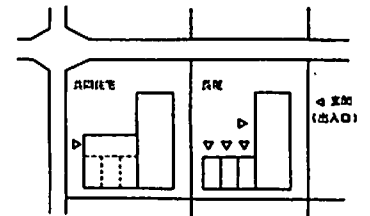
#### ※1 長屋とは

2戸以上の住宅を一枚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、建てることができます。

#### ※2 共同住宅とは

一枚の中に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。



<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 ※

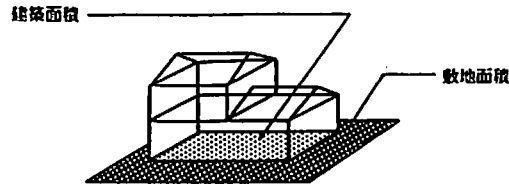
○ 趣旨

建物の建て詰りを防止し、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

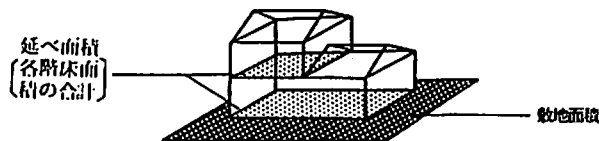
○ 趣旨

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>

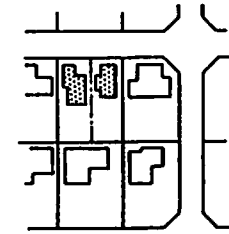
150㎡

○ 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。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。

- 昭和59年2月12日以前に150㎡未満に分割された敷地には適用されませんので150㎡未満の敷地でも建物は建築できます。



<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（自動車庫の柱を除く。）の面から、道路境界線及び隣地境界線までの距離は1.0m以上でなければならない。

○ 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。

○ 出窓は外壁とみなします。

また、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。

＜建築物の高さの制限＞

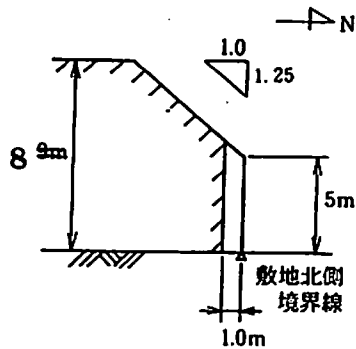
- 1 建築物の高さは8 m以下でなければならない。
- 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5 mを加えたもの以下でなければならない。（北側斜線）

○ 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築物を低くおさえるよう定められています。

○建築物の高さとは

建築物の高さ……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。



- 宅地地盤面は昭和59年2月13日現在の宅地地盤面とします。

＜かき又はさくの構造の制限＞

道路に面する側のかき又はさくの構造は、次の各号に掲げるものとする。

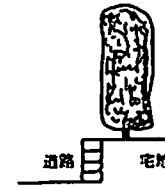
- 1 生垣
- 2 高さ0.6 m以下の基礎部分の上に透視可能なフェンスを施したもの（高さが1.5 mを超えないものに限る。）

○ 趣 旨

敷地まわりの緑化を推進して、みどり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。

- 隣地境界のフェンスの構造は、隣り同志で決めます。

○ 生垣



○ パイプフェンス

