

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米島ニュータウンを対象にして、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 1ヶ所 1,020㎡

○ 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、いろいろな植物などの“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>

甲地区 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 一戸建専用住宅
- 2 住宅で医院（獣医院を除く）の用途を兼ねるもの
- 3 前各号の建築物に付属する建築物で車庫は床面積が15㎡以下のもの、物置は床面積が5㎡以下のもので高さが2.5m以下のもの

乙地区 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 一戸建専用住宅
- 2 住宅で事務所、日用品等の物品販売業を営む店舗、飲食店、理髪店、美容院、学習塾または医院（獣医院を除く）の用途を兼ねるものただし、一区画に一つの事務所、店舗、飲食店、理髪店、美容院、学習塾又は医院とする
- 3 前各号の建築物に付属する建築物で車庫は床面積が15㎡以下のもの、物置は床面積が5㎡以下のもので高さが2.5m以下のもの

○ 趣旨

本地区は、閑静な住宅地として開発されました。また、都市計画法では第1種住居専用地域と住居地域に定められています。

住居地域は、ある程度の用途の混在を許容し、主として住居の環境を保護する区域です。本地区では、乙地区がこの住居地域に該当し良好な住環境を損なわないよう一定の店舗等を除いて住宅以外の施設を建てることはできません。

甲地区は、第一種住居専用地域に該当します。この地区は、戸建低層住宅地として、良好な居住環境や街並みを維持・保全する区域です。

○ 一区画に一店舗とは

一区画につき一店舗のみ建築できます。したがって、一棟の中に2戸以上の店舗等がある共同店舗又は、2戸以上の店舗等を一棟に建て連ねる長屋形式の店舗は、建築することはできません。

○ 飲食店とは

本地区の良好な住環境を保全するため、地区のイメージにそぐわない飲食店（スナック等）を除くものをいいます。

<建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度>

※ 甲地区 10分の5 ※ 乙地区 10分の6

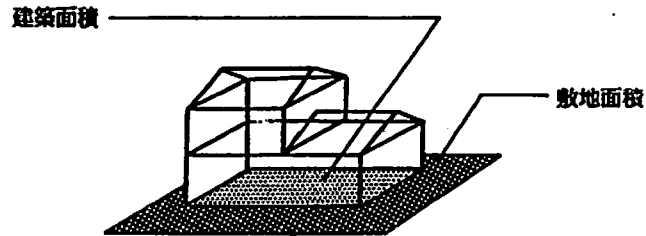
○ 趣旨

建築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。

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



※ 地区計画では制限されていませんが、建築基準法で定められている基準です。

※ 角地については、1/10緩和されます。

<建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度>

※ 甲地区 10分の8 乙地区 10分の12

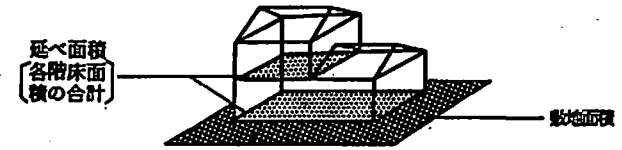
○ 趣旨

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。

○ 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。

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



※ 地区計画では制限されていませんが、建築基準法で定められている基準です。

<敷地面積の最低限度>

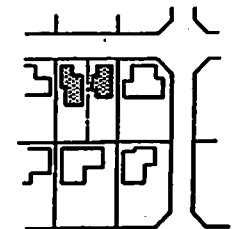
150 m²

○ 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51年の開発当時の平均敷地面積は165 m²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 m²と定めています。

- 昭和61年9月30日以前に150 m²未満に分割された敷地には適用されませんので、150 m²未満の敷地にも建築物を建築できます。



＜壁面の位置の制限＞

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（出窓、柱のある玄関、ポーチ及び独立柱のある2階ベランダ等を含む）から公共敷地境界線及び隣地境界線までの距離は1m以上とする。ただし、公共敷地境界線に面する側の外壁にある出窓は30cm以内で突出させることができる。

なお、車庫及び物置については、この限りでない。

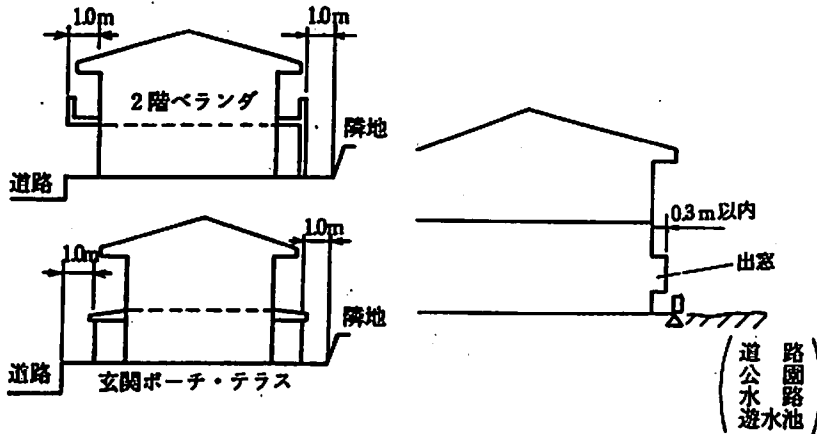
○ 趣旨

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。



＜建築物の高さの最高限度＞

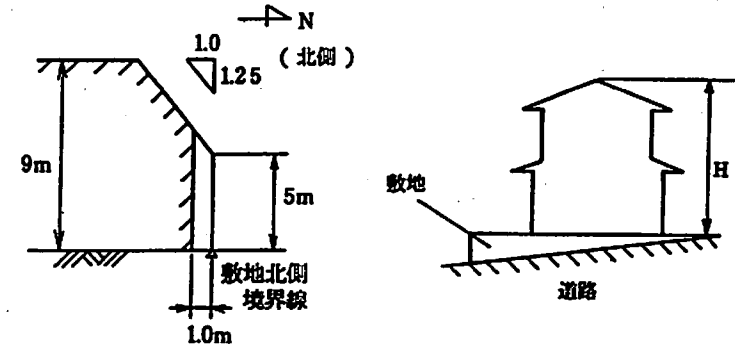
- 1 建築物の高さは、道路面から9m以下とする。
- 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または、隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えた高さ以下とする。（北側斜線）

○ 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

建築物の高さ………建物の最も高い部分の道路面からの高さをいいます。
道路面とは敷地が接する道路のうち最も高いところをいいます。



<屋外広告物>

屋外広告物は、次の各号に適合させなければならない。

- 1 一宅地あたり一広告物とする
- 2 表示面積は1.5㎡以下とする
- 3 自家用広告物とする
- 4 地区の環境に調和した色彩とする

○ 趣旨

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に表示するもの、講演会等の催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、他の法例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。

<外壁・屋根の色>

建築物の外壁及び屋根の色は、地区の環境に調和したものとする。

○ 趣旨

落ちつ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、植栽と調和する色調とるように心がけて下さい。

<かき又はさくの構造>

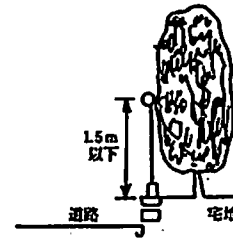
道路に面する側のかき又はさくの構造は、生垣又は石積基礎に透視可能なパイプフェンスを施したもので、宅地地盤面から1.5m以下の高さとする。

○ 趣旨

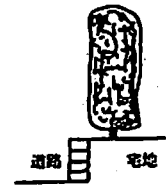
敷地まわりの緑化を推進して、緑豊かなまちなみを形成するとともに、防火上問題があり、景観上も好ましくないブロック塀の使用を避け、安全で快適な環境をつくるために定められています。

- 宅地地盤面は昭和61年10月1日現在の宅地地盤面とします。

○ 生垣・フェンス



○ 生垣



○ フェンス

