

## 3・2 南桜井サニータウン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南桜井サニ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>

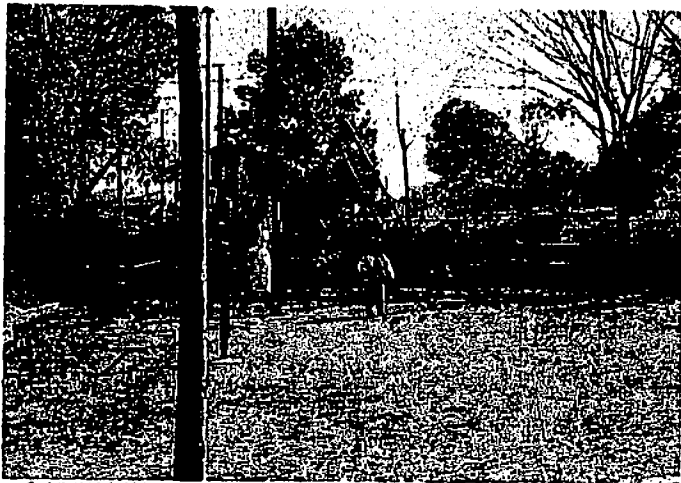
公園 2か所 1,395㎡

### ○ 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>

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

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
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

### ○ 趣 旨

甲地区は、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。

乙地区は、戸建の低層住宅のほか、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

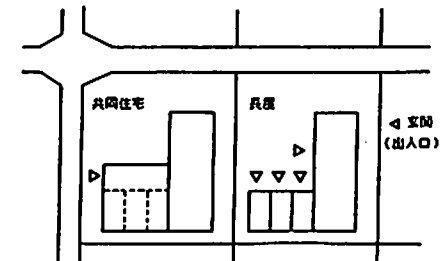
2戸以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に玄関を有している住宅をいいます。

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、建てることができます。

#### ※ 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6

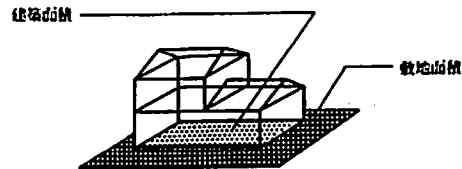
○趣旨

建物の建て詰りを防止し、良好な環境を守るため、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。

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



※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、 $\frac{1}{10}$ 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>

10分の12

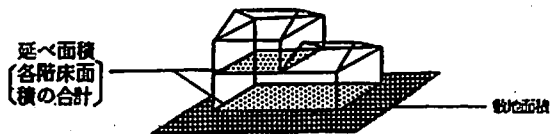
○趣旨

建物の建て詰まりを防止し、良好な環境を守るため、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。

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



<敷地面積の最低限度>

140㎡

○趣旨

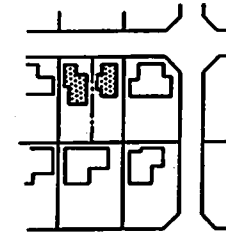
本地区は、民間開発により、庭付き一戸建住宅地として整備されました。

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140㎡と定めています。

○昭和61年9月30日以前に140㎡未満に分割された敷地には適用されません。

(140㎡未満の敷地にも建築物を建築できる。)



<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、ポーチ及び独立性のある2階ベランダ等を含む)から道路境界線及び隣地境界線(開発区域外との隣地境界線は除く)までの距離は1m以上とする。ただし、車庫及び物置についてはこの限りでない。

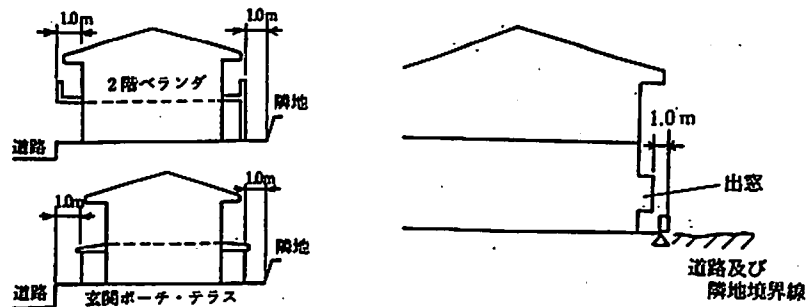
○趣旨

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。



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。

＜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、原則として生垣とする。ただし、石積及びブロック塀の場合は宅地地盤面から1.5メートル以下としてください。

＜建築物の高さの最高限度＞

1. 建築物の高さは、宅地地盤面から9 m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5 mを加えた数値以下とする。（北側斜線）

○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。

○パイプフェンスの場合も宅地地盤面から1.5メートル以下としてください。

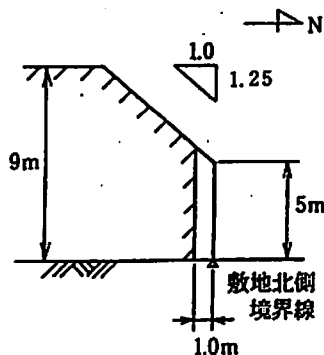
○趣旨

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宅地地盤面からの高さをいいます。

○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。



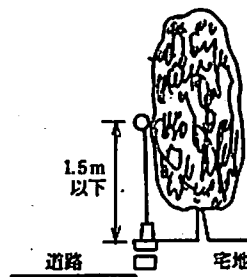
＜建築物の形態もしくは意匠の制限＞

屋外広告物については、表示面積2平方メートル以下とし、地区の環境に調和した色彩とする。

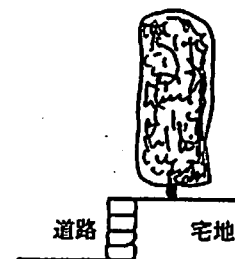
○趣旨

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ます。

○パイプフェンス



○生垣



○ブロック塀

