

# 地区計画の内容と解説

## (1)地区計画の目標と方針

建築協定により形成されてきた低層住宅地としての良好な住環境を、今後も保全していくことを目的とし、更に防犯・防災に配慮した緑豊かな住宅地として安全で快適な住みよいまちづくりを進めていくこととするものです。

## (2)地区整備計画

### (地区施設の配置及び規模)

本地区における地区施設は既に開発行為により整備されているので、今後はそれらの機能が損なわれないように維持保全を図るものとする。

公園 1箇所 307㎡

### 《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 一戸建て専用住宅
- 2 住宅で診療所(獣医院を除く)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30㎡以下のもので、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供するものに限る)
  - (1)事務所
  - (2)学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの
  - (3)美術品又は工芸品を制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)
- 4 前各号の建築物に付属する車庫及び物置は次のとおりとする。
  - (1)車庫は床面積が30㎡以下
  - (2)物置は床面積が5㎡以下で高さ2.5m以下

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 一戸建て専用住宅
- 2 住宅で診療所(獣医院を除く)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、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もの
  - (5)美術品又は工芸品を制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)
- 4 前各号の建築物に付属する車庫及び物置は次のとおりとする。
  - (1)車庫は床面積が30㎡以下
  - (2)物置は床面積が5㎡以下で高さ2.5m以下

### ○趣旨

低層住宅地としての土地利用を踏まえ、閑静な住宅地としての環境を阻害するような建物は建築しないように用途制限をします。

B地区は、都市計画道路沿道に当たるため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。

アパート、マンションのような共同住宅は禁止します。

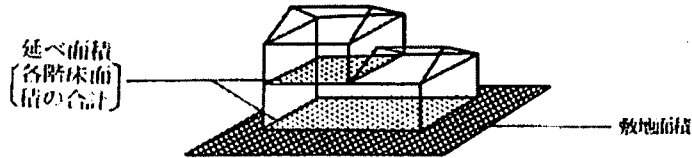
《建築物の容積率の最高限度》

8/10

○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。  
容積率とは、延べ床面積の敷地面積に対する割合をいいます。

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



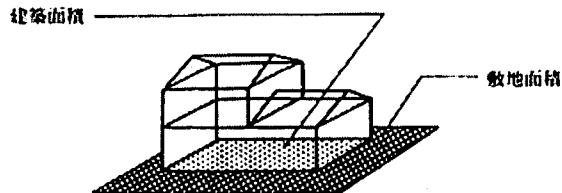
《建築物の建ぺい率の最高限度》

5/10

○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。  
建ぺい率とは、敷地面積に対する建築面積の割合をいいます。

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

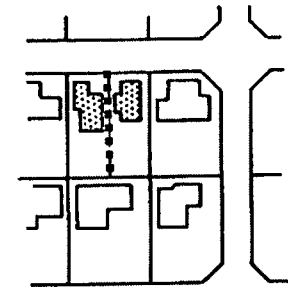


《建築物の敷地面積の最高限度》

150㎡

○趣旨

本地区は、民間開発により、一戸建て住宅地として整備されました。  
敷地を分割すると、一戸建て住宅の敷地の適正規模を大幅に下回ることになり、建て詰まりによる居住環境の悪化につながります。



※地区計画制定時の敷地面積を対象とします。  
制定時前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》

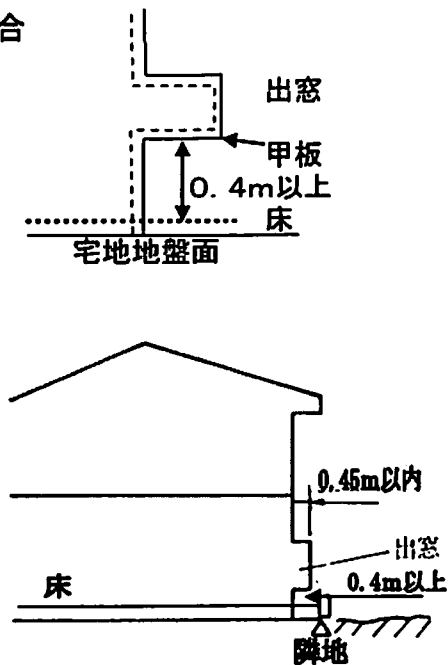
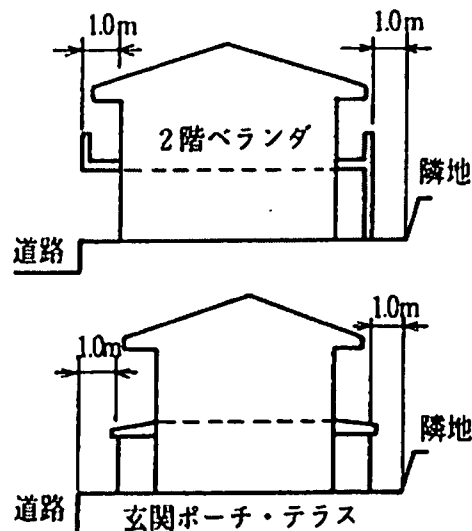
建築物の外壁又はこれに代わる柱の面(柱のある玄関、ポーチ、テラス及び独立柱のある2階ベランダ等)から隣地境界線及び道路境界線までの距離は1m以上とする。ただし、下記については適用を除外する。

- 1 道路境界側に面する外壁(柱のある玄関、ポーチ、テラス及び独立柱のある2階ベランダ等を含む)のうち3m未満の部分
- 2 出窓
  - ・出窓の甲板は床から40cm以上の高さとする
  - ・出窓の出は、壁面から45cm以内とする
  - ・出窓部分に基礎を設けてはならない
- 3 高さが2.5m以下の物置及び車庫で住宅に付属するもの

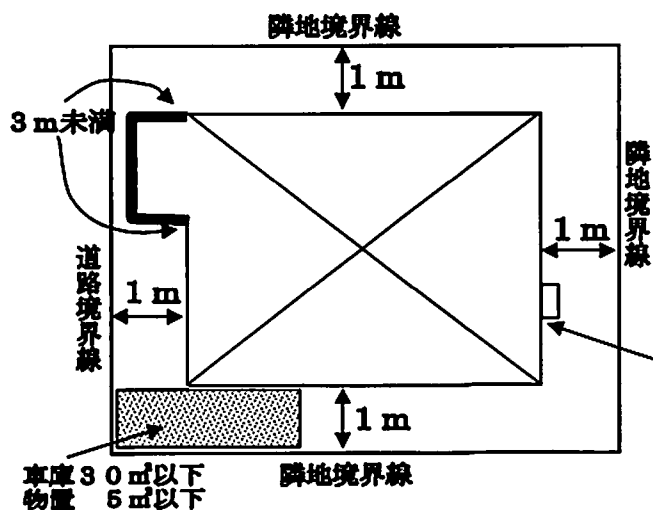
### ○趣旨

この規定は、隣同士の住宅が接近して建てられることを防止することにより、延焼防止や避難通路の確保、また、通風やプライバシーの保護などにより快適なまちなみの形成を目指します。

※出窓が適用除外にあてはまる場合  
高さを平面図に記載のこと



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



出窓  
壁面から0.45m以内

外壁3m未満の部分のみ適用除外(道路側のみ)

壁面後退線

後退  
1m

柱の中心線  
建築基準法施行令  
第135条の20の  
緩和規定

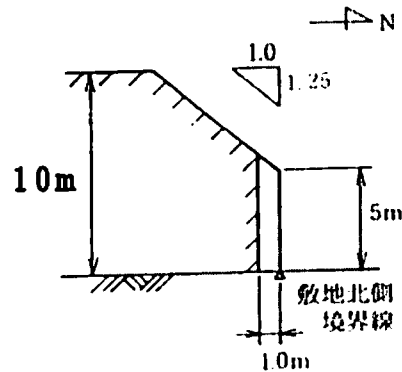
柱

### 《建築物等の高さの最高限度》

- 1 建築物の高さは、宅地地盤面から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5mを加えたもの以下でなければならない。

#### ○趣旨

低層住宅地として、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、建物を低く抑えるように定めています。



※宅地地盤面は地区計画制定時の宅地地盤面とします。

### 《垣又はさくの構造の制限》

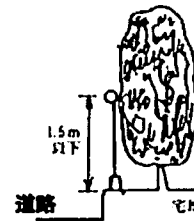
かき又はさくの構造は、次の各号に掲げるものとする。ただし、門柱及び門扉については、この限りではない。

- 1 生垣
- 2 高さ0.6m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1.5mを超えないものに限る。）

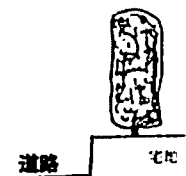
#### ○趣旨

敷地周りの緑化を推進し、ブロック塀の使用を避けることにより、緑豊かなまちなみの景観を形成し、安全で快適な住環境をつくるため定めたものです。ただし、門柱、門扉については、対象外としています。

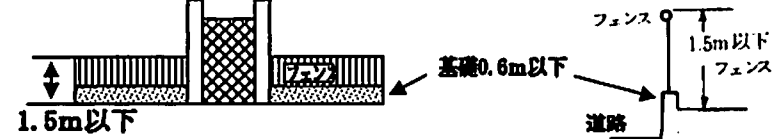
○生垣・フェンス



○生垣



門柱・門扉



○フェンス

### 《屋外広告物》

建築物に附属する広告物は、次の各号に適合させなければならない。

- 1 自家用
- 2 広告物の表示面積A地区2㎡以下、B地区10㎡以下とする
- 3 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
- 4 ネオンサインは使用しない

#### ○趣旨

学習塾や事務所などでは、広告物が必要になることがあります。それらの広告物が環境に調和したものになるよう規制するものです。

ただし、祭礼や冠婚葬祭等のために表示するもの、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規制の対象外となります。

※生垣、植栽の管理については、地区環境を侵さないよう各人が十分留意してください

※フェンス等の高さは、宅地地盤面（地区計画制定時）からの高さとなります