

地区計画協議会案(最終案)について【概要版】

★さらに詳しく知りたい方は裏面の【詳細版】をご覧ください。

4つのポイント

- ①土地区画整理事業の位置付け廃止により、階数の制限がなくなった後も、いまの**低層のまちなみ**を守りたい
- ②**ゆとりがある住宅地**として、ほどよく家と家が離れ、日照や風通しが良いまちにしたい
- ③**落ち着いた住環境**に影響するような使われ方や建物が、これからも建たないようにしたい
- ④防災や防犯、交通安全の面でも、**安全で、安心、快適に生活できるまち**にしたい

上記の4つのポイントを踏まえ、新築・建替え時のルール「地区計画」を見直しました。

【凡例】 ■ ポイント①に関連するルール ■ ポイント②に関連するルール ■ ポイント③に関連するルール ■ ポイント④に関連するルール

【ルール1】高さのルール

現状のまちなみに近い、高さ10m以下
国道463号・国道122号沿道のみ、高さ12m以下

※地区計画施行時にすでに制限値を超えている時は、同一敷地において、地区計画施行時と同一の建物所有者が建築する場合、1回に限り、既存の高さを限度として建替えが可能です。(建築基準法には準拠する必要があります)
※高さ12m以下が適用となるのは、国道に接する土地かつ道路境界から25m以内の範囲です。

【ルール2】敷地の細分化を防止するルール

新たに分割する場合、それぞれの敷地が100㎡以上になるようにする

※地区計画施行時にすでに制限値に満たない敷地での建築は可能です。

【ルール3】隣地からの壁面後退のルール

隣地境界線から0.5m以上離す

※民法で示されている基準を採用しています。

【ルール4】建物の用途(使い方)のルール

現状で制限がゆるやかな国道122号沿道で、制限を強化

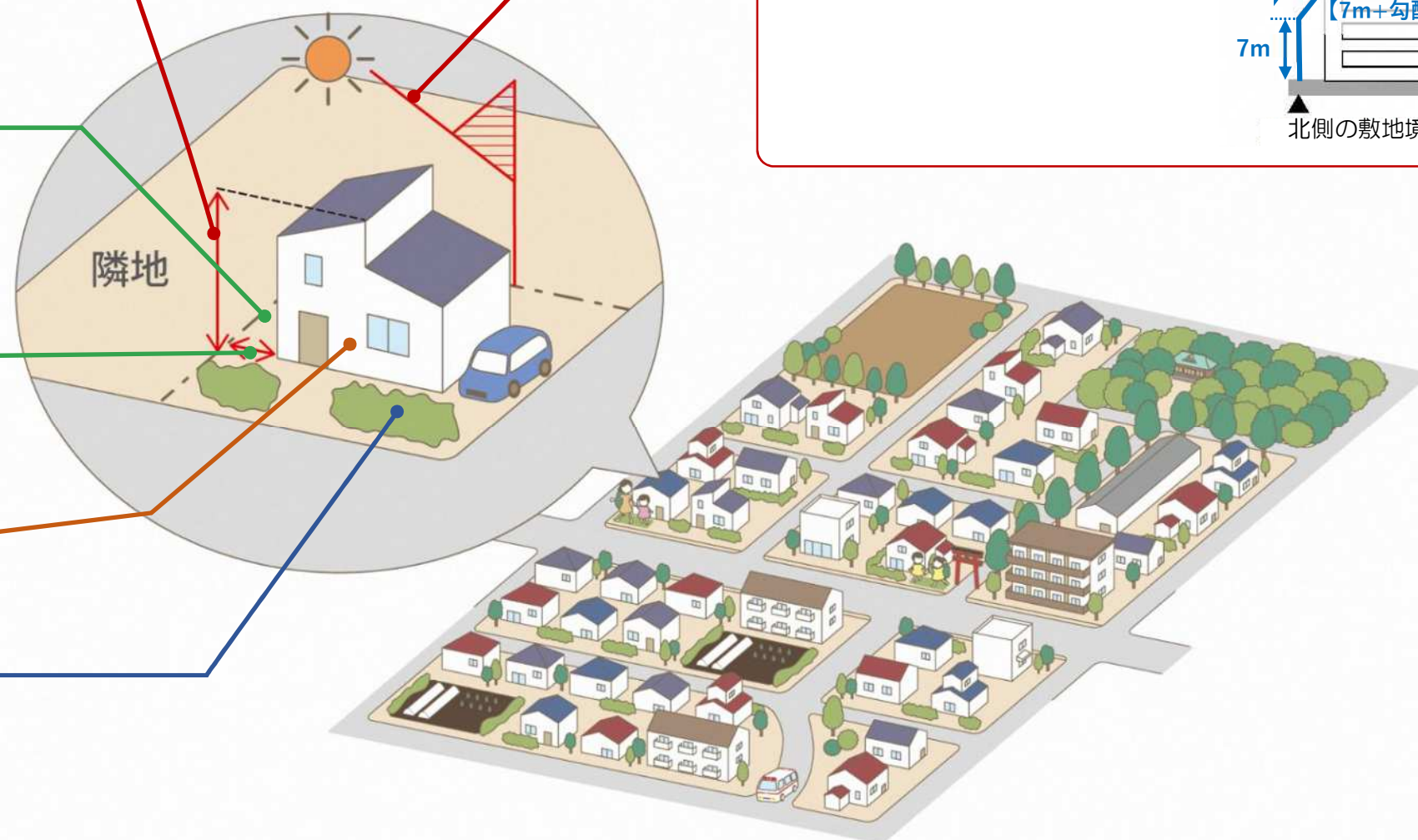
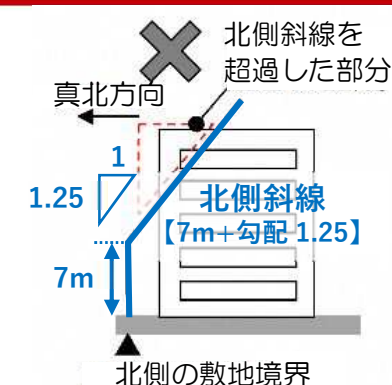
【ルール5】垣又はさくづくりかたのルール

生垣や植栽を中心にしたもの、又はフェンス
※フェンスの場合、基礎の高さは0.6mまで

※協議会で推奨する基準(努力義務)です。

【ルール1】日照の確保に配慮した高さのルール

右図に示すとおり、建築物は北側斜線(右図の青線)の範囲内に制限



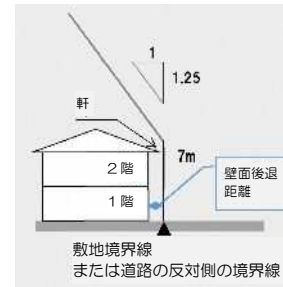
地区計画協議会案(最終案)について【詳細版】

ポイント① 低層のまちなみの維持

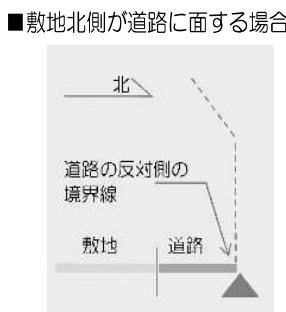
ルール1 高さのルール

ルールの内容	<p>【高さの最高限度】 国道463号と国道122号沿道（幹線道路沿道） ：高さ12m以下（3～4階程度まで） 上記以外：高さ10m以下（3階程度まで）</p> <p>【北側斜線】 地区全体：7m+勾配1.25（緩和措置は右図参照） ※地区計画施行時にすでに制限値を超えている時は、同一敷地において、地区計画施行時と同一の建物所有者が建築する場合、1回に限り、既存の高さを限度として建替えが可能です。（建築基準法には準拠する必要があります） ※高さ12m以下が適用となるのは、国道に接する土地かつ道路境界から25m以内の範囲です。</p>
必要性	<p>・都市計画の見直しに伴い、今後土地区画整理事業の都市計画が廃止された場合、「都市計画法53条による制限*」が解除されます。解除されても、低層のまちなみを今後とも維持し、日照・通風を確保し圧迫感を与えないようにするため、地区にふさわしい「高さの最高限度」と「北側斜線」を設定します。</p> <p>※都市計画法53条による制限 ：建築物の構造と階数についての制限です。現状3階建てまでしか建てられませんが、解除されることで15mの高さまで建てる事ができるようになります。</p>

（北側斜線のイメージ）



（北側斜線の緩和の例）



ポイント③ 落ち着いた住環境

ルール4 建物の用途（使い方）のルール

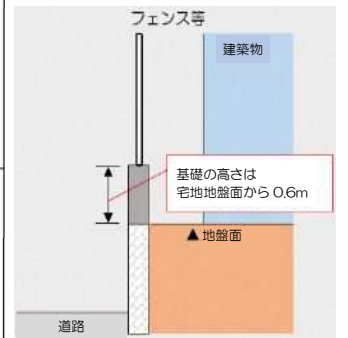
ルールの内容	地区全体：第一種中高層住居専用地域（地区の大半が指定される用途地域）と同程度の用途に制限
必要性	・国道122号沿道は第二種住居地域に指定され、パチンコ屋や大型商業施設などの地区の将来像に合わない用途や、住環境への影響が懸念される用途の建築物の建築が可能となります。それを防ぎ、落ち着いた住環境を維持するため建築物等の制限を設定します。

ポイント④ 安全で、安心・快適な生活

ルール5 垣又はさくづくりかたのルール

ルールの内容	<p>地区全体：①生け垣や植栽を中心としたもの ②0.60m以下の基礎の上にフェンス等（ブロックは除く） ※協議会が推奨する基準（努力義務）です。 ※建築基準法には準拠する必要があります。</p>
必要性	<p>・震災時等のブロック塀の倒壊を防ぐとともに、見通しの確保による防犯性の向上や、緑化の促進に向け、垣又はさくを設ける場合について①又は②の構造を推奨します。</p> <p>・基礎の高さは防犯上の観点から成人男性が屈んでも隠れにくい高さとしします。</p>

（ルール5のイメージ）



ポイント② ゆとりある住宅地

ルール2 敷地の細分化を防止するルール

ルールの内容	地区全体：敷地面積の最低限度100㎡以上
必要性	<p>・現在地区にはまとまった農地が数多くあり、今後住宅地開発の可能性があります。今後そういった農地での住宅地開発が行われた際に、ゆとりある住宅地とするため、敷地面積の最低限度を定めます。</p> <p>※地区計画施行時にすでに制限値に満たない敷地での建築は可能です。</p>

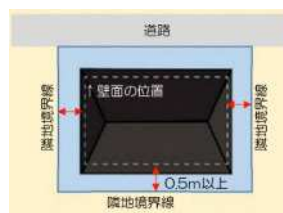
（ルール2のイメージ）



ルール3 隣地からの壁面後退のルール

ルールの内容	地区全体：隣地境界線から0.50m以上後退
必要性	<p>・敷地内に空間を確保し、良好な日照・通風の確保や延焼リスクの低減を目的に、隣地境界線から建物外壁又はこれに代わる柱の面を後退する距離を設定します。</p> <p>・設定距離は、民法上「0.50m」と規定されているものの、隣人の同意があれば規定未満でも建設が可能となります。そのため、最低限「0.50m」の確保を目指します。</p>

（ルール3のイメージ）



前回の「地区計画協議会案（修正案）」から変更したルール

今回変更したルール	変更内容
【ルール2】 敷地の細分化を防止するルール	・アンケートや戸別訪問で皆様から頂いた意見を踏まえ、敷地面積の最低限度を120㎡以上ではなく、 100㎡以上 としました。
【ルール5】 垣又はさくづくりかたのルール	・アンケートや戸別訪問で皆様から頂いた意見を踏まえ、基準に従っていただくことを 推奨するルール（努力義務） としました。
【ルール6】 安全・安心の空間確保に向けたルール （道路中心線から2.5m以上セットバック）	<p>・アンケートや戸別訪問で皆様から頂いた意見を踏まえ、ルールから除きました。</p> <p>※「地区の安全性向上」については、別途継続して検討を進めていきたいと考えています。</p>

（ルール6のイメージ）

