

地区整備計画の解説（3地区に共通）

1 建築物の敷地面積の最低限度

(制限内容) 120㎡ ただし、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地は除く。

(目的) 住居地域から近隣商業地域へ用途地域の指定替えを行い、地区計画の土地利用の目標に上げられているように、商業系土地利用の誘導を行います。

したがって、敷地が細分化されると建てづまり、日照、通風や防災等の地区環境の悪化が生じることが予測されます。

そこで、地区の現況敷地面積等を踏まえて建築物を建てる場合の敷地面積の最低限度を設けています。

(例外規定) 以下の2項目の敷地は、面積が120㎡未満であっても建築物の敷地と認められます。

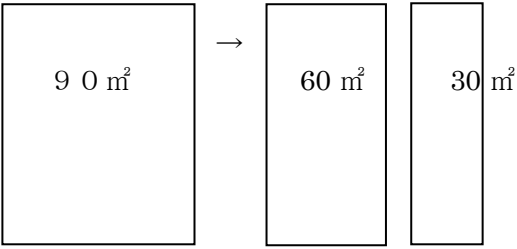
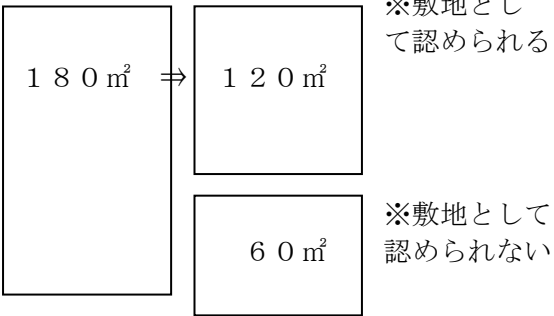
①既存敷地(建築物等が立地しているもの)

地区計画決定時に建築物の敷地として使用されている土地で120㎡に満たないものについては、そのままの状態建て替え等を行う場合に建物の敷地として認められます。

②既存の権利(建築物等が立地されていないもの)

地区計画決定前に所有権、借地権等を有する土地で120㎡に満たないものについては、そのままの状態建て替え等を行う場合は、建物の敷地として認められます。

[解 説 図]

(地区計画決定前)	(地区計画決定後)
<p>①敷地面積 120㎡未満の場合(建物等有り) ②敷地面積 120㎡未満の場合(建物等無し)</p>	<p>いずれも、敷地として認められ建て替えや、②の場合は新築等が可能となる。 ただし、敷地分割した場合は敷地として認められない。(下図の例)</p> <p style="text-align: center;">敷地面積</p>  <p>The diagram shows a single rectangular plot on the left labeled '90㎡'. An arrow points to the right, where two smaller rectangular plots are shown side-by-side, labeled '60㎡' and '30㎡'.</p>
<p>③敷地分割の場合 (敷地面積 120㎡以上) ※ 敷地面積 120㎡以下は、地区計画決定後の敷地分割は 120㎡以下となるため、敷地として認められない。</p>	<p>敷地を売買等により 120㎡未満に分割すると、敷地として認められないために、建て替えや新築等ができなくなる。</p> <p style="text-align: center;">敷地面積</p>  <p>The diagram shows a single tall rectangular plot on the left labeled '180㎡'. An arrow points to the right, where two rectangular plots are shown stacked vertically. The top plot is labeled '120㎡' and has a note next to it: '※敷地として認められる'. The bottom plot is labeled '60㎡' and has a note next to it: '※敷地として認められない'.</p>

2 壁面の位置の制限

(制限内容) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線までの距離は 1.0m 以上とする。ただし、車庫及び物置等の付属的な建築物はこの限りでない。

(目的) 市内の主要幹線道路として歩道の円滑な通行機能を確保することは、快適なまちづくりの面から重要なこととなります。

しかし、歩道上へ物品、看板や自動販売機が張り出しているために通行者が不便を感じたりする例が市内でも多く見られます。

地区計画では、これらのことを排除する目的で壁面位置を制限しています。

この制限の目的は、敷地内に物品等を納めることで歩道上への張り出しを防止し、快適なまちづくりを実現することです。

(例外規定) 道路境界線から 1.0m 以内の敷地内に設置できるものは、以下のものとなります。

- ・ 既存の建築物等
※ただし、増・改築、建て替え及び新築時には制限内容が適用されます。
- ・ 屋根、庇（壁や柱が無いもの）
- ・ 看板（独立したもの及び建物に直接設置するもの）
- ・ 建築基準法で床面積に算入されないもの（ベランダ、出窓等）
※ただし、屋外階段は全て制限に該当します。
- ・ かき又はさく
- ・ 自動車車庫、物置等

3 建築物等の形態又は意匠の制限

(制限内容) 1 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 m² 以下とする。
- (3) 自家用広告物とする。
- (4) 敷地内に設置し、路上への張り出しを行わない。
- (5) 地区の環境に調和した色彩とする。

2 建築物の外壁の色は、地区の環境に調和したものとする。

(目的) 本市は自然環境と史蹟に恵まれた落ち着いた特色のある都市環境が形成されています。したがって、地域環境に馴染まない建築物の立地等により固有の環境が阻害されることを防止し、落ち着いた都市景観を更に育成していくことを目的とします。また、看板等の設置位置の制限については、「2 壁面の位置の制限」で記した理由となります。

(色彩の選定) 目的の趣旨を踏まえて、赤・黄・青等の原色や刺激の強い蛍光色を主体としたものを避け、地域環境と調和が図られた落ち着いた色彩を選定する。

また、既存の建築物や看板については、増・改築、建て替え及び新築時には制限内容が適用されます。

4 かき又はさくの構造の制限

(制限内容) 道路に面するかき又はさく（門柱、門扉は除く）は次の各号の一に揚げるものとする。

- 1 生垣、竹垣
- 2 道路面又は敷地基準面からの高さが1.5m以下の透視可能なフェンスで基礎の高さは60cm以下とする。
- 3 組積造で造る場合の塀の高さは、道路面又は敷地基準面から1.0m以下でフェンス等を含み1.5m以下とする。

(目的) 統一感のある美しい町並みの形成を図るとともに、地震時の倒壊による2次災害を防止する目的となります。

(その他) ・生垣、竹垣は、高さの制限を設けませんが、枝等が道路敷地内に突出しない (図1)

・門柱、門扉については、高さの制限は受けません。 (図2)

・かき又はさくの高さの基準は道路面又は敷地基準面からの高さとしします。

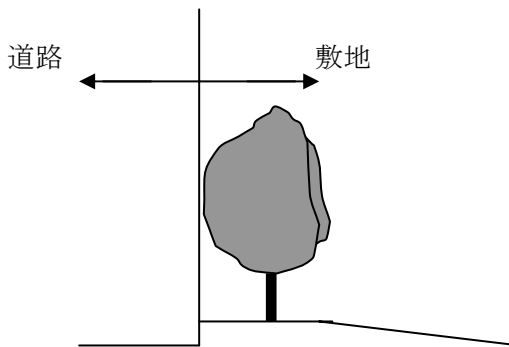
また、フェンスの基礎の高さは60cm以下とします。

組積造は道路面から1m以下とし、1m以上1.5mの部分进行ける場合はフェンスとなります。 (図3)

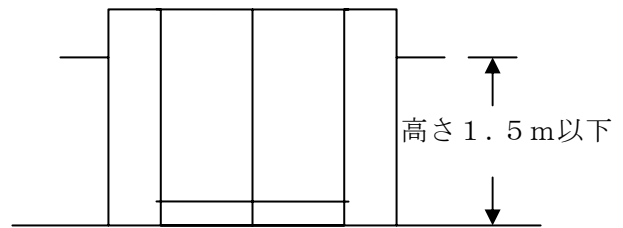
・基準道路面と高低差がある敷地の場合は、敷地が道路面より上の場合と下の場合で高さの基準面が異なります。 (図4)

・既存のさく又はかきについては、既存を取り壊して新設する場合に制限の適用となります。

(図1)生垣、竹垣は高さの制限はないが、枝等の路上への張り出しをしないこと

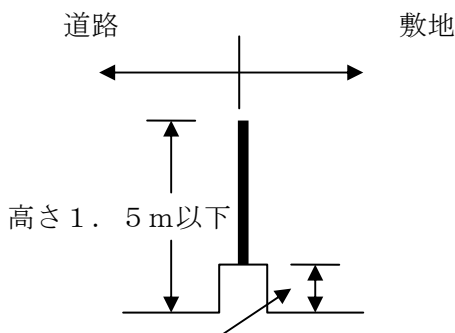


(図2)門柱、門扉は高さの制限を受けない



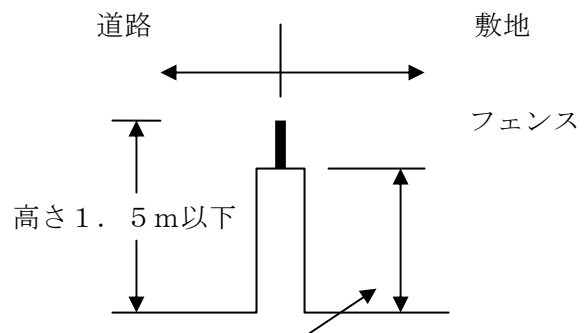
(図3)フェンス及び組積造の高さは、道路面又は敷地基準面からの高さが1.5m以下

フェンスの場合



基礎の高さは60cm以下

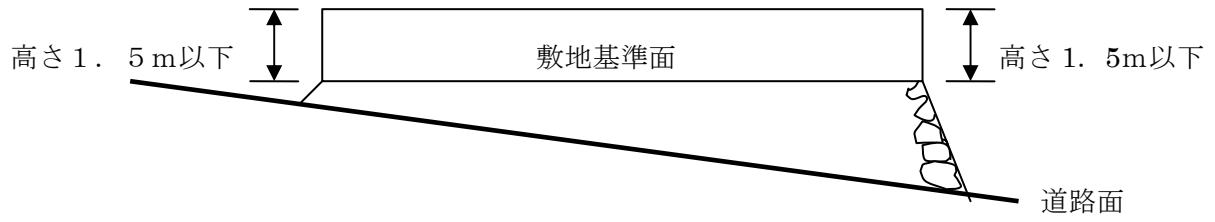
組積造の場合



組積造高さ1m以下

(図 4) 基準の道路と高低差がある敷地の場合

敷地が道路面より上の場合



敷地が道路面より下の場合

