

往還下地区計画の内容

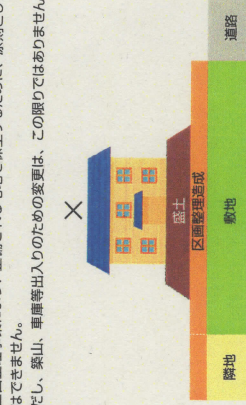
| 地区の区分 | 地区の名称 | | A地区 (住宅地区) | | B地区 (工業地区) | C地区 (準工業地区) | D地区 (工業地区) | E地区 (工業専用地区) |
|-------------|--------------|--|---|--------|---|--|--|--|
| | 地区の面積 | | A-1 | A-2 | | | | |
| | | | 約13.6ha | 約0.6ha | 約7.7ha | 約0.6ha | 約10.9ha | 約7.6ha |
| 地区計画の方針 | | | 戸建住宅を主体に良好な住環境の形成と保全を図り、美しい街並みを形成する住宅地とします。 | | 小規模な軽工業を主体に、周辺環境及び景観にも配慮した工業地とします。 | 交通の利便性を生かした工業を主体に、緑化及び景観にも配慮した工業地とします。 | 既存及び新規誘導により純化を目指し、緑化の推進と周辺環境への配慮による良好な工業地とします。 | 既存施設を中心に、良好な都市の生産環境の場として緑化推進及び環境悪化防止を目指す工業地とします。 |
| 地区整備計画 | 建築物等の用途の制限 | 建築物等が建てられない建築物 | 建築基準法別表第二(に)3.4.5.6.8項に掲げるもの ●倉庫(1棟の床面積が200㎡を超える) ●建築物付属自動車車庫(床面積3000㎡を超える・2階を超える) ●火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵又は処理の量が非常に少ない施設(床面積1500㎡を超える・2階を超える) | | ●ボーリング場、スケート場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場、水泳場、自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎 | | ●危険性が大きいか又は著しい環境を悪化させるおそれがある工場 ●火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵又は処理の量が多い施設 | |
| | | 建築物等の敷地面積の最低限度 | 敷地面積の最低限度は165㎡に制限しています。ただし、換地された時に165㎡未満であった土地はこの限りではありません。 | | | | | |
| | 建築物の容積率の最高限度 | 150% | | | 200% | | | |
| | 壁面の位置の制限 | 建築物の外壁又は、これにかわる柱の面の位置は道路境界から1.0m以上離さなければなりません。ただし、別棟の車庫及び物置で延べ床面積が30㎡以内のものについてはこの限りではありません。 | | | | | | |
| | 建築物の高さの最高限度 | 建築物の最高の高さは12.0mに制限しています。 ●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、7.5mを加えたものを超えてはなりません。 | | | | | | |
| | 垣又は柵の構造の制限 | 道路に面する垣若しくはさくの構造は生垣又はフェンス、金網等で透視可能なものとし、ブロック塀その他これに類するものは築造できません。 ただし、次の各号に掲げるものについては、この限りではありません。 (1)道路面からの高さが60cm以下のもの。 (2)門、門柱又は長さが左右それぞれ2m以下の門の袖で耐震性のあるもの。 (3)道路境界との間に1m以上の植栽帯を設け、その後ろに設置する耐震性のあるもの。 | | | | | | |
| 土地の利用に関する事項 | 敷地形態の制限 | | 土地区画整理事業により整備される宅地を保全するために、新たな盛土はできません。ただし、個人の庭の修景等のための盛土はこの限りではありません。 | | | | | |

往還下地区では次のような取り決めがあります

1 敷地形態の制限

整備された宅地高を、個々に盛土すると隣地への影響が大きく、更に街並みとしても統一性がなくなるため、制限を行います。

土地区画整理事業により、整備される宅地を保全するために、原則として新たな盛土はできません。
 ●ただし、築山、車庫等入りのための変更は、この限りではありません。



2 道路境界からの壁面位置の制限

道路境界から一定の距離に建物を建てることにより、防災・環境面及び緑化面において良好な街並み形成を図ります。

建築物の壁面又は、これにかわる柱面の位置は道路境界線から1.0m以上離さなければなりません。
 ●ただし、30m以下の車庫・物置等は、制限されません。



3 建築の用途の制限

各地区の地区計画に応じた建物用途に制限を行うことにより、良好な住宅地及び工業地の環境の保全を図ります。用途地域の制限に加え、以下の用途制限を行います。

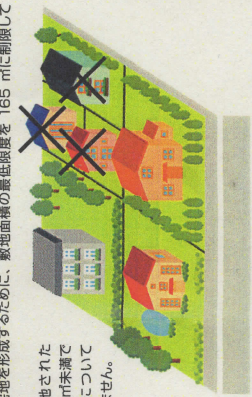
- 対象地区**
A・1地区
- 位置図**
- 倉庫（1棟の床面積が200㎡超）
 - 建築物付自動車庫（床面積3,000㎡超・2階建）
 - 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が非準に少ない施設（床面積1,500㎡超・2階建）
- B地区**
- 危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場
 - 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が多い施設

4 最低敷地規模の制限

各宅地の敷地面積の最低限度を定めることにより、狭小敷地利用による環境悪化を防止します。

ゆとりある住宅地を形成するために、敷地面積の最低限度を165㎡に制限していきます。

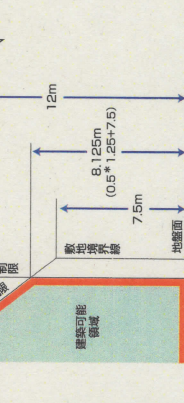
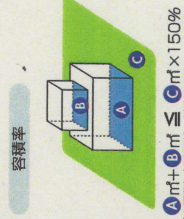
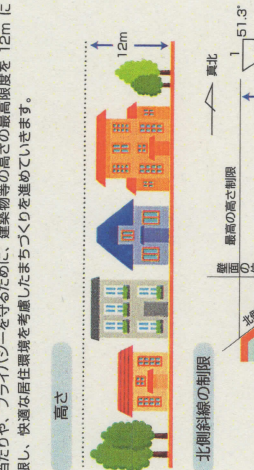
- ただし、換地されたときに165㎡未満であった土地については制限されません。



5 建築物等の高さ・容積率の最高限度

突出した高層建築物の制限を行うことにより、良好な住宅地の環境及び街並みの形成を図ります。

日当たりや、プライバシーを守るために、建築物等の高さの最高限度を12mに制限し、快適な居住環境を考慮したまちづくりを進めていきます。



6 垣又は柵の構造の制限

ブロック塀などに代わり、生垣やフェンス等の設置により、震災時の倒壊防止に加え、植栽による緑豊かな街並みの形成を図ります。

