

中高層住宅地区（高野台4丁目（2））地区整備計画（案）

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	中高層住宅地区（高野台4丁目（2））
		地区の面積	約●. ● h a
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>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。</p> <p>(1) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(2) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(3) 老人ホーム、保育所その他これらに類するもの</p> <p>(4) 診療所</p> <p>(5) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第130条の4に定める公益上必要な建築物</p> <p>(6) 集会所</p> <p>(7) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち令第130条の5の3に定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>(8) 前各号の建築物に付属するもの（令第130条の5の5に定めるものを除く。）</p>
		建築物の容積率の最高限度	住宅の用途に供する部分は、15/10とする。
		建築物の建ぺい率の最高限度	5/10
		建築物の高さの最高限度	25m
	壁面の位置の制限	<p>1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は3.0m以上とする。</p> <p>2. 前2項の規定は、次の各号のいずれかに該当するときは、適用しない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるとき。</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供する建築物にあっては、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるとき。</p>	

	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退区域に機械式駐車場を設置してはならない。 ただし、植栽により隣接地へ配慮している場合はこの限りでない。
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	(1) 建築物等の形態又は色彩その他意匠については、周辺の街並みとの調和を図るものとし、敷地については、緑化に努めなければならない。 (2) 屋外広告物を設置するときは、周囲の環境と調和するよう、設置場所、大きさ、色彩等に配慮しなければならない。
	垣又は柵の構造の制限	道路に面する垣又は柵で建築物に附属するものは、ネットフェンス、鉄柵等の視界を遮らないもの又は生け垣でなければならない。

(備考)

(建築物の容積率の最高限度における特例)

次の各号のいずれかに該当する建築物については、地区整備計画に定める建築物の容積率の最高限度を適用しない。

(1) 建物の区分所有等に関する法律(昭和37年4月4日法律第69号)第2条に規定する区分所有権の目的たる建築物の建替えを行う場合。

(2) 災害復興など、やむを得ない場合。

(公益上必要な建築物等の特例)

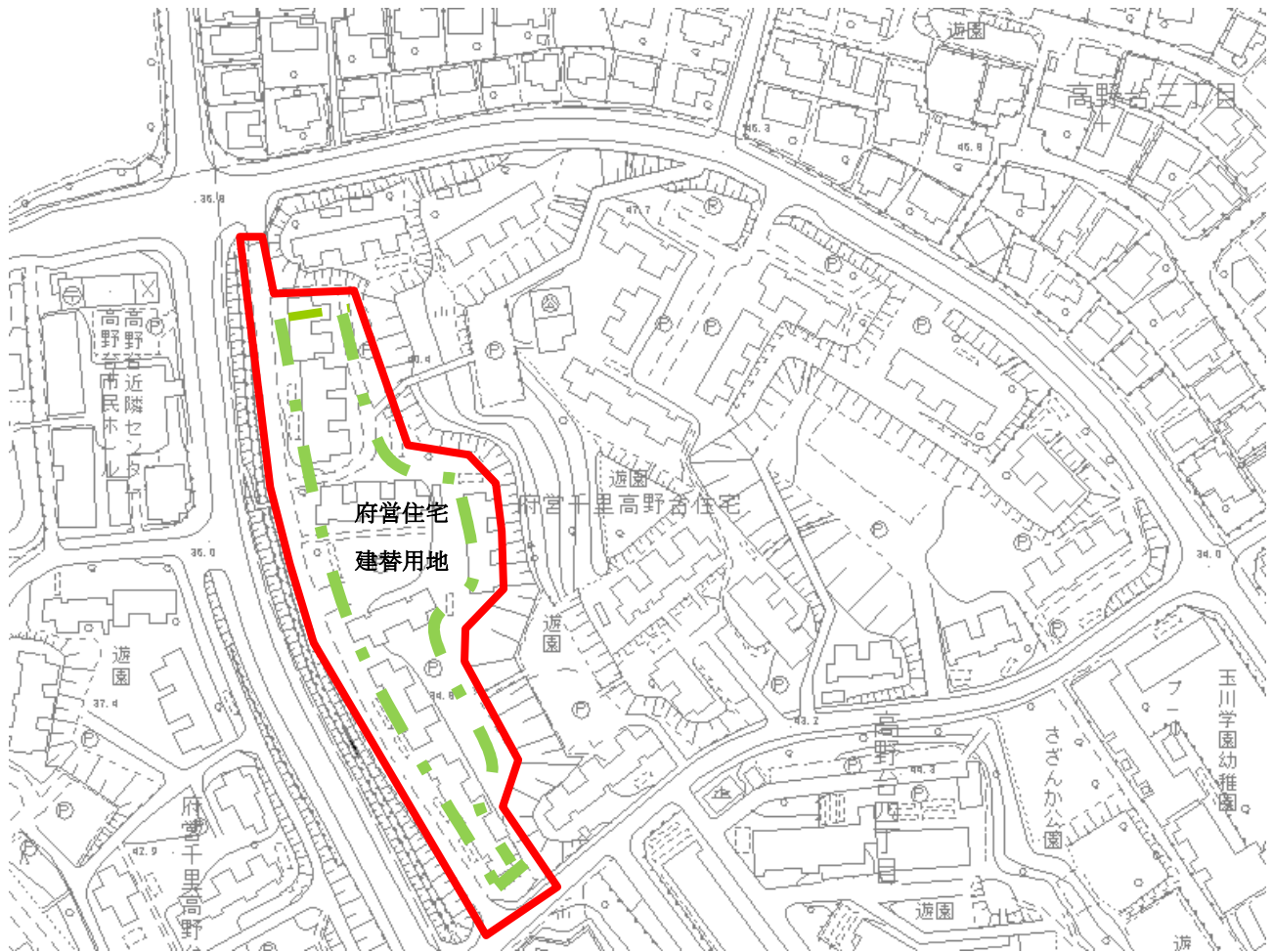
市長が、公益上必要な建築物等で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの等については、建築物等に関する事項(壁面後退区域における工作物の設置の制限及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を除く。)の全部又は一部は、適用しない。

(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)

建築基準法第86条第1項若しくは第2項又は第86条の2第1項の規定により市長がその1又は2以上の構えを成す建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めたものに対し、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度及び壁面の位置の制限に掲げる規定を適用する場合には、当該1又は2以上の建築物は、一の敷地内にあるものとみなす。

「区域及び壁面位置の制限は、計画図表示のとおり」

計画図(案)



地区整備計画区域



壁面位置の制限 (敷地境界から3.0m)

1. 共同住宅を計画する場合は、下記の案とする。

中高層住宅地区（佐竹台5丁目（1））地区整備計画（案）

地区整備計画に関する事項	地区施設の配置及び規模		その他の公共空地 ・ 歩行者専用通路（幅員約2.0m、延長約●●●m）
	地区の区分	地区の名称	中高層住宅地区（佐竹台5丁目（1））
		地区の面積	約●.●ha
	建築物等の用途の制限	<p>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。</p> <p>(1) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(2) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(3) 老人ホーム、保育所その他これらに類するもの</p> <p>(4) 診療所</p> <p>(5) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第130条の4に定める公益上必要な建築物</p> <p>(6) 集会所</p> <p>(7) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち令第130条の5の3に定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>(8) 前各号の建築物に附属するもの（令第130条の5の5に定めるものを除く。）</p> <p>※高齢者福祉施設に関する用途については、別途協議とする。</p>	
	建築物の容積率の最高限度	住宅の用途に供する部分は、15/10とする。	
	建築物の建ぺい率の最高限度	敷地面積が10,000㎡を超えるときは、5/10とする。	
	壁面の位置の制限	<p>1. 建築物の壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置の制限に反して建築してはならない。</p> <p>2. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、次に掲げる敷地面積の区分に応じ、それぞれ次に定める距離以上でなければならない。</p> <p>(1) 5,000㎡を超え10,000㎡以下のとき 3m</p> <p>(2) 10,000㎡を超えるとき 道路に面する部分は5m、その他の部分は3m</p> <p>3. 前2項の規定は、次の各号のいずれかに該当するときは、適用しない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるとき。</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供する建築物にあっては、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるとき。</p>	
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退区域に機械式駐車場を設置してはならない。 ただし、植栽により隣接地へ配慮している場合はこの限りでない。	
	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は、計画図に示す制限を越えてはならない。	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>(1) 建築物等の形態又は色彩その他意匠については、周辺の街並みとの調和を図るものとし、敷地については、緑化に努めなければならない。</p> <p>(2) 屋外広告物を設置するときは、周囲の環境と調和するよう、設置場所、大きさ、色彩等に配慮しなければならない。</p>	

	垣又は柵の構造の制限	道路に面する垣又は柵で建築物に附属するものは、ネットフェンス、鉄柵等の視界を遮らないもの又は生け垣でなければならない。
土地利用に関する事項	現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限	<p>1. 良好な環境の確保のため、敷地に含まれる計画図に示す位置の範囲の樹林地等を保全しなければならない。</p> <p>2. 保全する樹林地等の区域には建築物その他の工作物を建築、築造又は設置してはならない。ただし、公益上又は管理上やむを得ない行為、その他地区計画の目標を実現する上で支障のない行為についてはこの限りでない。</p>

(備考)

(建築物の容積率の最高限度における特例)

次の各号のいずれかに該当する建築物については、地区整備計画に定める建築物の容積率の最高限度を適用しない。

(1) 建物の区分所有等に関する法律(昭和37年4月4日法律第69号)第2条に規定する区分所有権の目的たる建築物の建替えを行う場合。

(2) 災害復興など、やむを得ない場合。

(公益上必要な建築物等の特例)

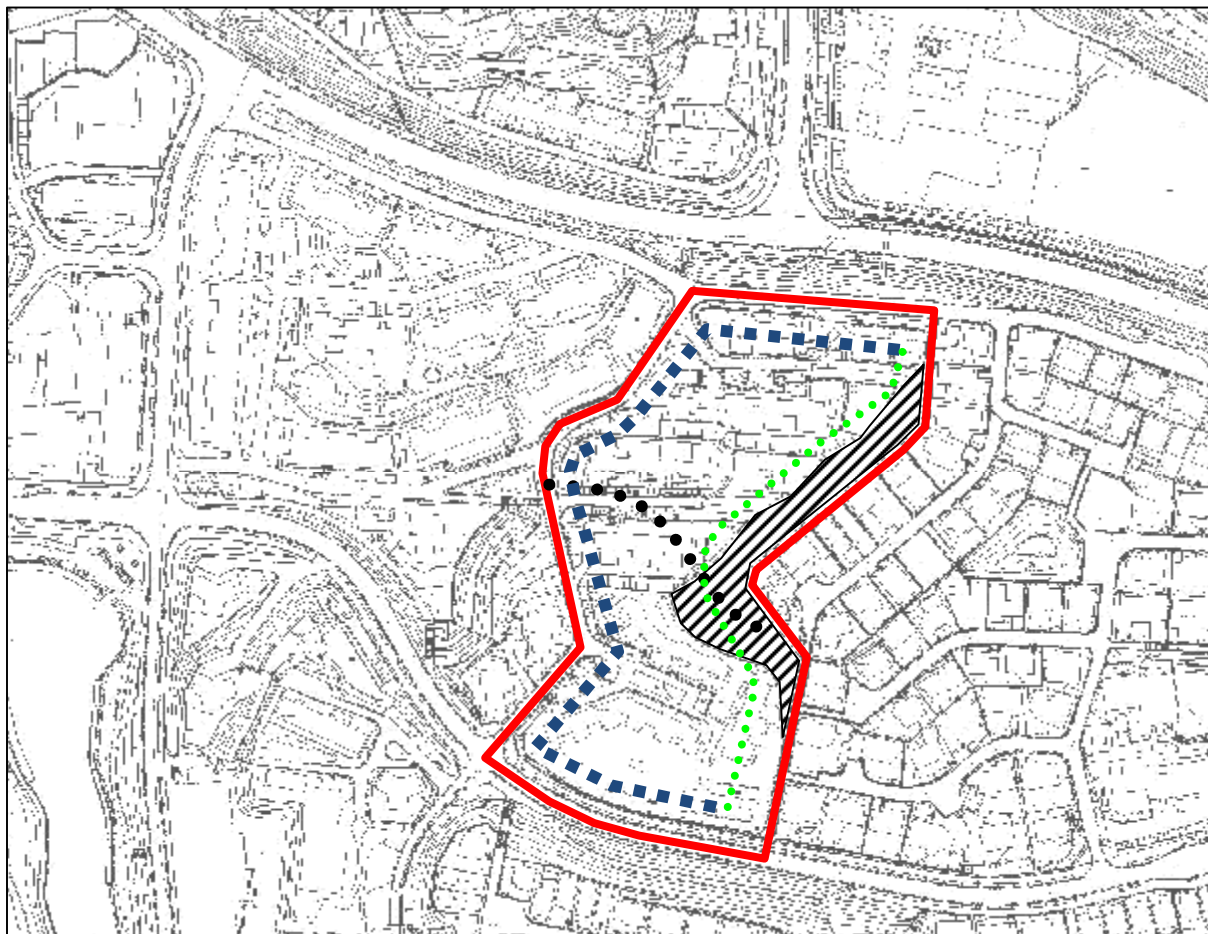
市長が、公益上必要な建築物等で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの等については、建築物等に関する事項(壁面後退区域における工作物の設置の制限及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を除く。)の全部又は一部は、適用しない。

(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)

建築基準法第86条第1項若しくは第2項又は第86条の2第1項の規定により市長がその1又は2以上の構えを成す建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めたものに対し、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度及び壁面の位置の制限に掲げる規定を適用する場合には、当該1又は2以上の建築物は、一の敷地内にあるものとみなす。

「区域、地区施設、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度及び現存する樹林地、草地等は、計画図表示のとおり」

計画図（案）



地区整備計画



地区施設（歩行者専用通路） ※位置及び内容の詳細については、別途協議とする。



現存する樹林地の保全区域 ※位置及び内容の詳細については、別途協議とする。

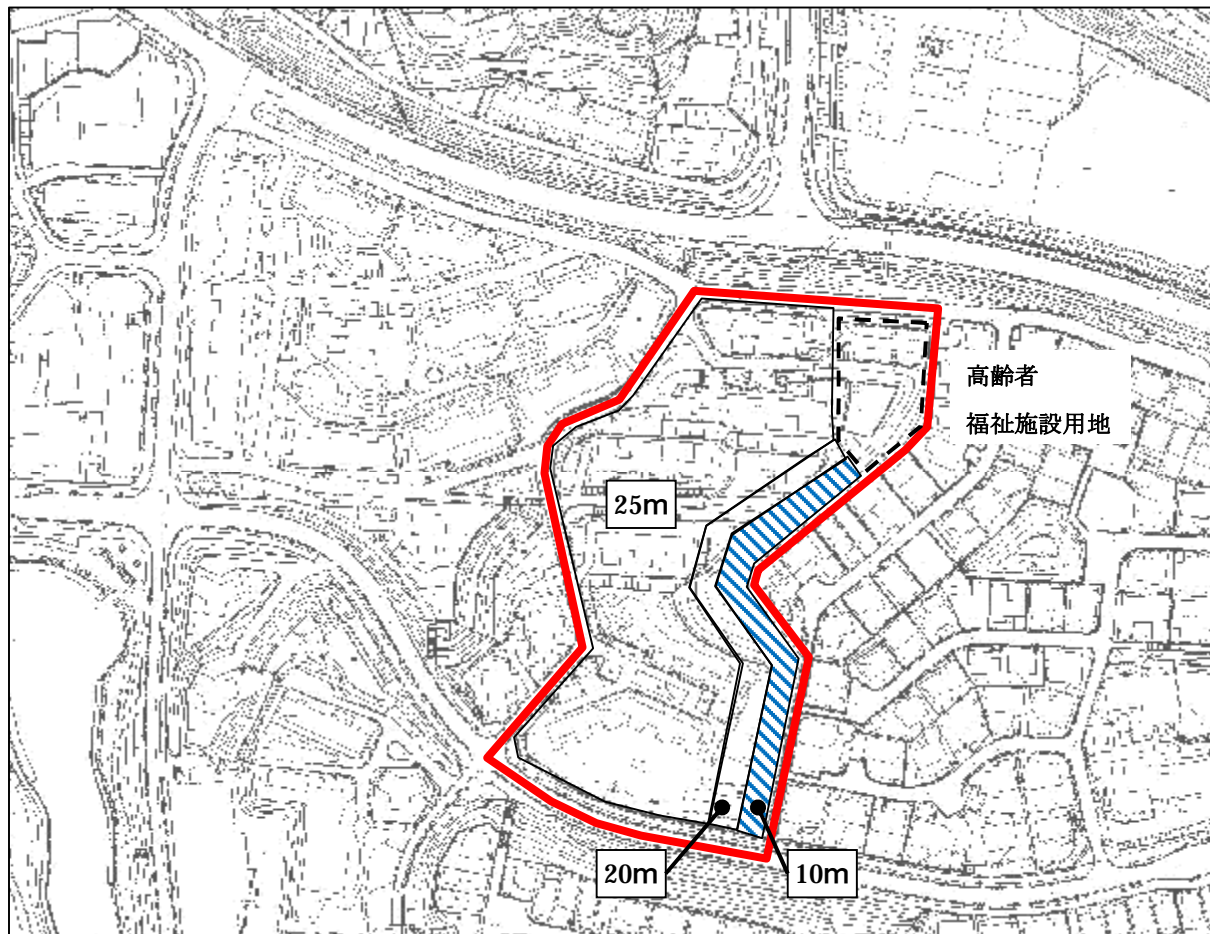


道路に面する壁面位置の制限（敷地境界から5.0m）



壁面位置の制限（敷地境界から10.0m）

計画図（案）（高さ制限）



地区整備計画



高さの最高限度10.0m（東側区域境界より20mまで）



高さの最高限度20.0m（東側区域境界より20mから25mまで）



高さの最高限度25.0m（東側区域境界より25mから）

※高齢者福祉施設用地に関する高さ制限については、高さ25mを上限とし、東側戸建住宅に配慮した計画とすること。詳細については別途協議とする。

2. 一戸建て住宅を計画する場合は、要求水準書に記載された条件を踏まえた地区整備計画となるよう、別途協議とする。