

蜷塚二区地区計画 参考資料

【建築物等の用途の制限】

<制限内容>
 次に掲げる建築物は建築してはならない。

(1) 車庫で、床面積の合計が70㎡を超えるもの又は2階以上のもの
 ただし、建築物に附属するものを除く。

(2) 一戸当たりの住居の用に供する部分の床面積が30㎡未満の共同住宅及び長屋

なお、別紙のとおり適用除外を定める。

第一種中高層住居専用地域に建てられる建築物の用途

建てられる建築物の用途	
◆住居等	住宅、共同住宅※、寄宿舎、下宿 兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ床面積の1/2未満のもの
◆店舗等	店舗等の床面積が500㎡以下のもの、2階以下 〔日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗、物販販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店、宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ〕
◆公共施設、病院、学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校、大学、高等専門学校、専修学校等 図書館等 巡査派出所、一定規模以下の郵便局等 神社、寺院、教会等 病院、公衆浴場、診療所、保育所等 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等 老人福祉センター、児童厚生施設等
◆工場、倉庫等	単独車庫※(300㎡以下、2階以下) 建築物附属自動車車庫(延床面積の2分の1以下かつ3,000㎡以下、2階以下) パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で、作業場の床面積が50㎡以下、2階以下、原動機の制限あり

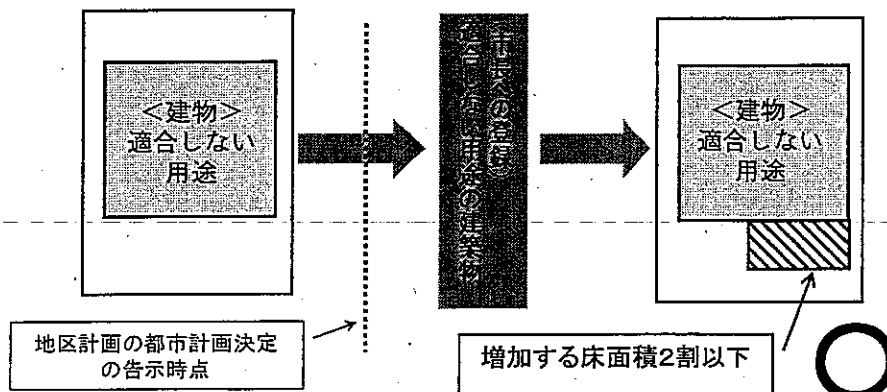
※地区整備計画により制限を加える用途

★建築物等の用途の制限の適用除外

次に該当する建築物については、当該地区整備計画における建築物等の用途の制限は適用しない。

(1) 当該地区計画の都市計画決定の告示の際、現に存する建築物に係る建築を行う者が市長に対し、この規定に適合しない用途に供する部分を有する建築物の登録を行った上で、建築の後その部分の床面積の合計が、当該地区計画の都市計画決定の告示の際におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えない場合。

※建築とは、新築・増築・改築・移転をいう。



【 建築物の壁面の位置の制限】

＜制限内容＞

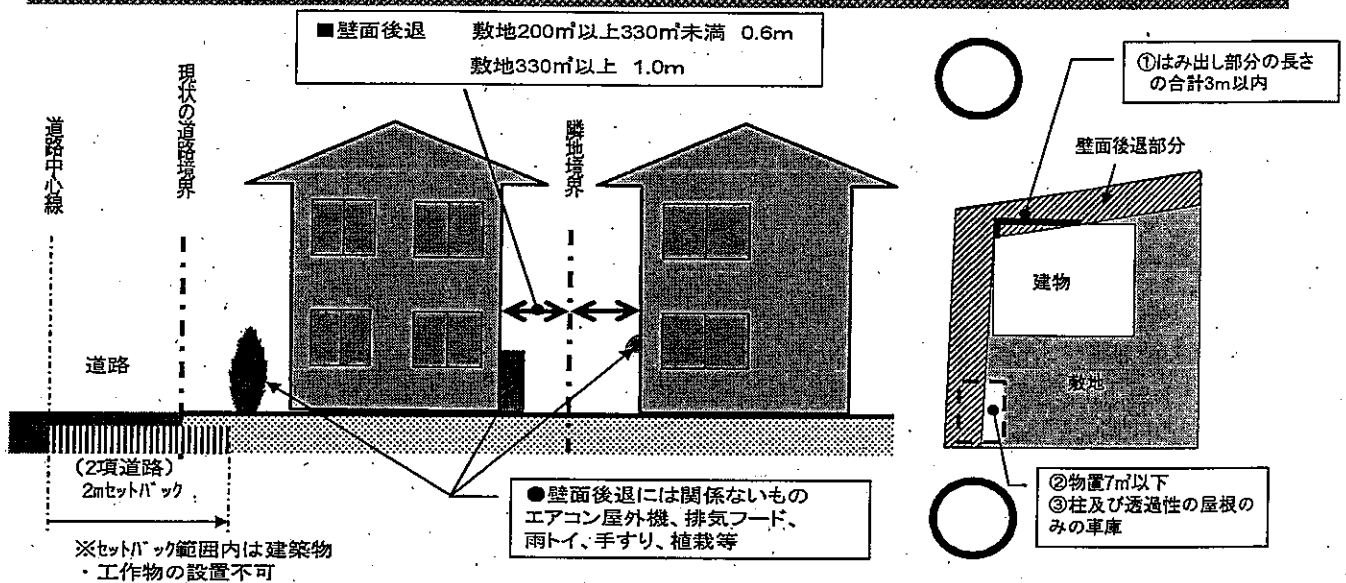
建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、次に掲げるとおりとする。
 (次の敷地面積には、建築基準法第42条第2項の規定による道路後退部分の面積は含まない。)

- (1) 敷地面積200㎡以上330㎡未満の場合は、0.6m以上とする
- (2) 敷地面積330㎡以上の場合は、1.0m以上とする

ただし、次に掲げる建築物についてはこの限りでない。

- ① 壁面後退線より出ている部分の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の建築物
- ② 床面積7㎡以下の物置
- ③ 柱及び透過性の屋根のみの車庫
- ④ 地区集会所、地域防災倉庫その他これらに類する公益上必要な建築物

なお、別紙のとおり適用除外を定める。

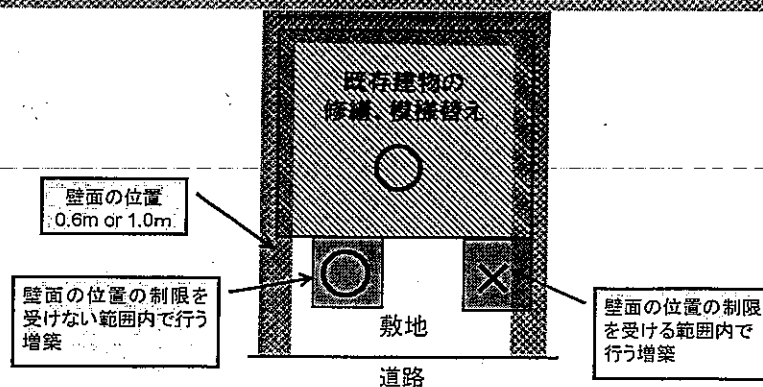


★建築物の壁面の位置の制限の適用除外

次に該当する建築物については、当該地区整備計画における建築物の壁面の位置の制限は適用しない。

- (1) 当該地区計画の都市計画決定の告示の際、当該地区整備計画における壁面の位置の制限の数値に適合しない部分を有する建築物の敷地内において、壁面の位置の制限を受けない範囲内で行う増築、現に存する建築物に係る修繕又は模様替は制限しない。

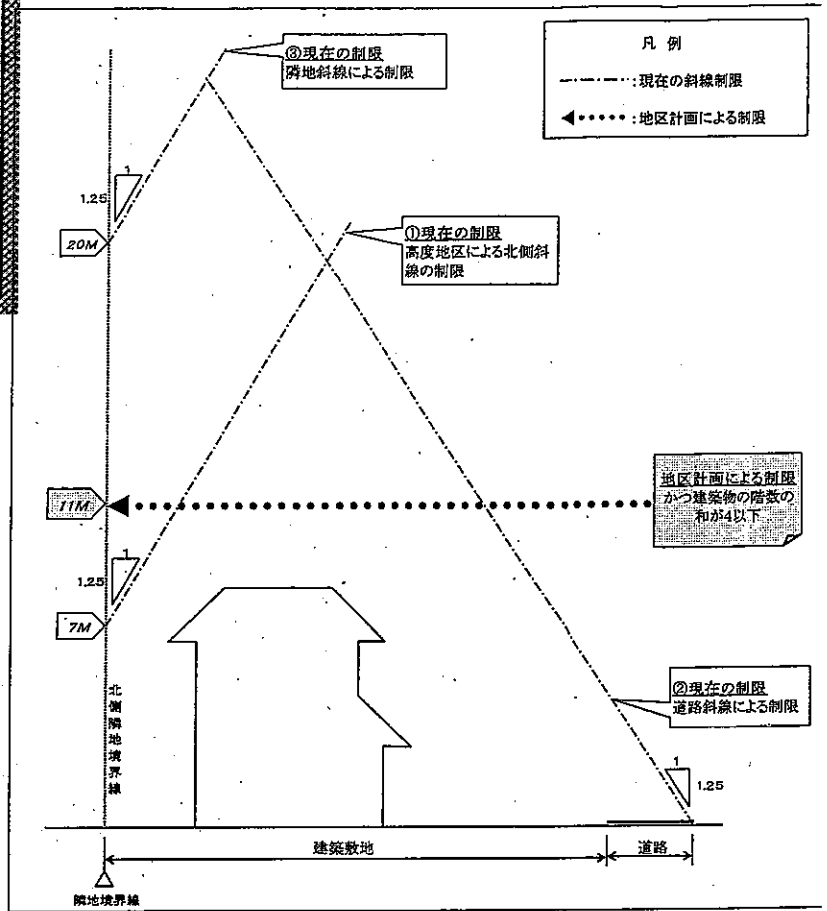
ただし、再度新築を行う際は、制限の数値を超えないものとする。



【建築物等の高さの最高限度】

<制限内容>
11m
 かつ建築物の階数の和は4以下とする。
 ただし、当該地区計画の都市計画決定の告示の際、現に存する寺院を除く。
 なお、別紙のとおり適用除外を定める。

※建築物の高さとは、地盤面(建築基準法で定める地盤面)からの高さをいう

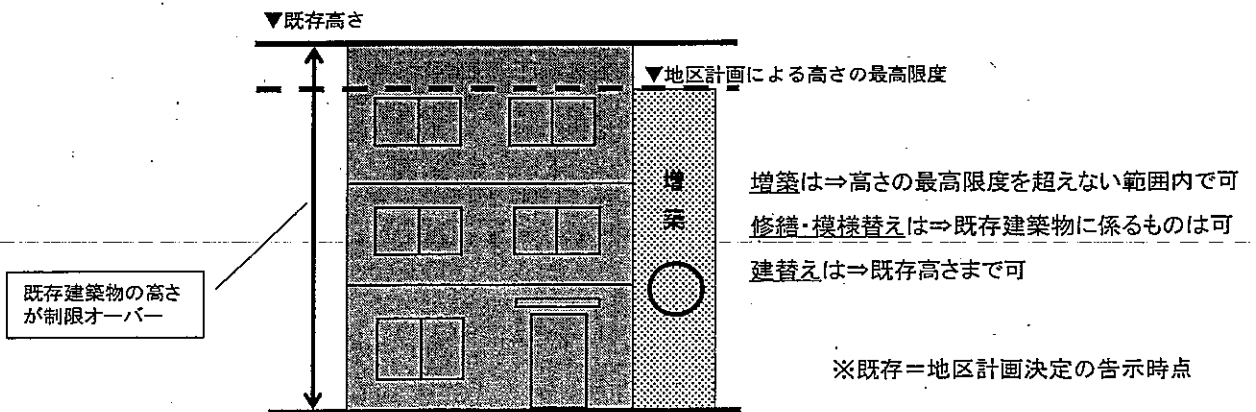


★建築物等の高さの最高限度の適用除外

次に該当する建築物については、当該地区整備計画における建築物等の高さの制限は適用しない。

(1) 当該地区計画の都市計画決定の告示の際、当該地区整備計画における建築物等の高さの最高限度の数値に適合しない部分を有する建築物の敷地内において、高さの最高限度を超えない範囲内で行う増築、現に存する建築物に係る修繕又は模様替は制限しない。

なお、再度新築を行う際は、当該地区計画の都市計画決定の告示の際に現に存する建築物の高さまで建築できるものとする。



【建築物等の形態又は意匠の制限】

＜制限内容＞

建築物の外壁及び屋根は、周辺のまちなみとの調和に十分配慮した色調とし、原色は使用しないよう努めるものとする。

また、看板及び広告物は、周辺の景観に配慮した色彩・図柄・形状とし、次に掲げるものは設置してはならない。

ただし、公共公益上必要なものはこの限りでない。

- ①ネオンや電飾を使用するもの
- ②地区内にある施設以外の施設のためのもの
- ③敷地境界から突出するもの

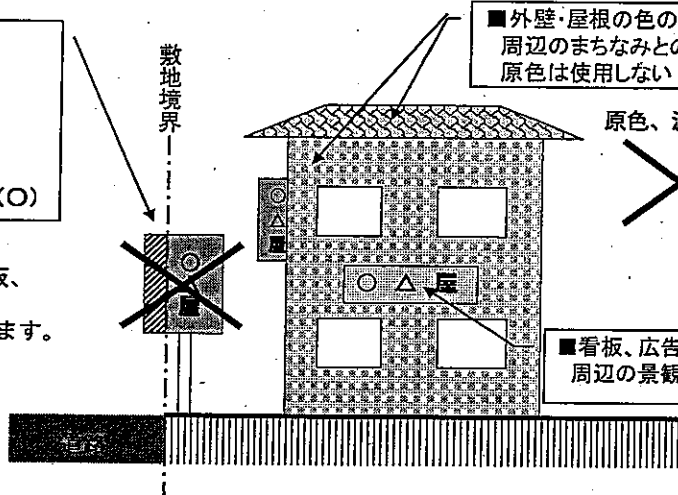
■看板・広告物の設置の制限
 ※以下のものは不可(×)
 ・ネオンや電飾を使用するもの
 ・地区内にある施設以外のもの
 ・敷地境界から突出するもの
 ※公共公益上必要なものは可(○)

※看板・広告物とは独立看板、
 屋上看板、壁面看板、
 突き出し看板などを言います。

■外壁・屋根の色の制限
 周辺のまちなみとの調和を図る
 原色は使用しない

原色、派手な色

■看板、広告物の色、図柄、形状の制限
 周辺の景観に配慮する



【かき又はさくの構造の制限】

＜制限内容＞

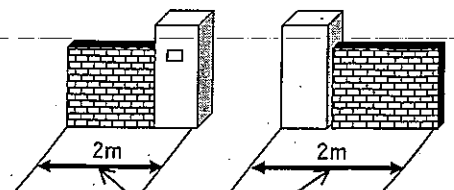
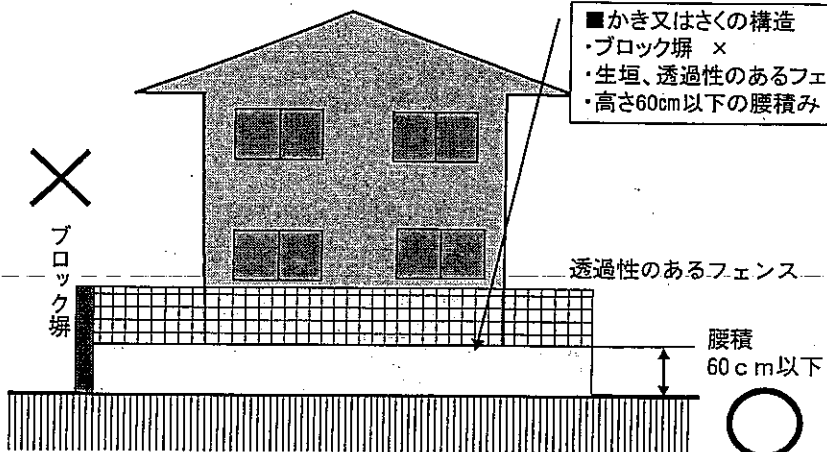
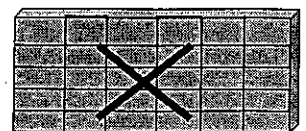
道路に面する部分又は隣地境界部分に、かき又はさくを設ける場合は、生垣もしくは透過性のあるフェンスとするよう努めるものとし、コンクリートブロック造、石造、レンガ造又はこれらに類する構造のものは設置してはならない。

ただし、次に掲げるものはこの限りではない。

- ①高さ0.6m以下の腰積み
- ②門又は門袖の長さの合計が4m以下のもの

■かき又はさくの構造
 ・ブロック塀 ×
 ・生垣、透過性のあるフェンス ○
 ・高さ60cm以下の腰積み ○

コンクリートブロック積、
 石積・レンガ積



門又は門袖の長さの合計4m以下