北部大阪都市計画地区計画の変更(吹田市決定)

都市計画千里ニュータウン地区地区計画を変更する。

Hb 113	н 🖂 т 🗆		/地区地区計画を変更りる。 「
	名	称	千里ニュータウン地区地区計画
	位	置	吹田市 青山台1丁目、青山台2丁目、青山台3丁目、青山台4丁目、藤白台1丁目、藤白台2丁目、藤白台3丁目、藤白台4丁目、藤白台5丁目、古江台3丁目、古江台4丁目、古江台5丁目、古江台6丁目、津雲台1丁目、古江台5丁目、古江台6丁目、津雲台1丁目、津雲台7丁目、高野台1丁目、高野台2丁目、高野台3丁目、高野台5丁目、佐竹台1丁目、店野台3丁目、佐竹台5丁目、佐竹台2丁目、佐竹台4丁目、佐竹台5丁目、佐竹台6丁目、竹見台1丁目、竹見台2丁目、桃山台3丁目、桃山台4丁目、桃山台5丁目、桃山台2丁目、桃山台3丁目、桃山台4丁目、桃山台5丁目、佐井寺3丁目、山田西2丁目、山田西3丁目及び山田西4丁目 地内
	面	積	約 746 ha
区域の整備、開発及び保全に関する方針	地区	計画の目標	当地区は、大阪府北部の千里丘陵に開発された大規模な計画開発住宅市街地(千里ニュータウン)のうち吹田市域に位置する市街地で、8 つの住区から構成されている。 千里ニュータウンは、急速な人口の減少、少子高齢化の進展や、住宅・施設の更新期を迎えるなど様々な課題が顕著に現れており、平成19年10月に、「千里ニュータウン再生連絡協議会」を構成する大阪府、吹田市、豊中市、公的賃貸住宅事業者等が、まちの活力を発展、継承するための基本的な写えたはそれを引継ぐ形で「千里ニュータウン再生指針2018」を策定した地区である。その中で、千里ニュータウンの再生の目標を「みんなで夢を育み次代につなぐ千里ニュータウン」とし、めざすべき都市像として①多様な世代が交わり、楽しめるまち、②みどり豊かで、健康に暮らせるまち、③誰もが輝き、支えあうまち、④持続発展する、イノベーションのまち、⑤北大阪の核として、広域とつながるまち、⑥みんなで協働して、育むまち、も指したまちづくりが進められている。本地区計画は、開発当時の理念を次代に継承、発展させながら、文化的な環境の中で子どもから高齢者まで多様な世代が交流し、ふれ合い支え合って暮らせる活気のあるコミュニティを育み、すべての人が安心して安全に住み続けられる市街地の形成を目標とする。そのため、優れた環境先進性の実現、緑豊かでゆとりとうるおいのある関静なまちなみの保全、将来にわたってまちの活力を持続できるよう時代のニーズに対応した各種機能の充実等を図る。

土地利用については、近隣住区論に基づき計画的に構成された 千里ニュータウンの特性及び各地域の特性を勘案し、以下のと おり、周辺の住環境との調和に配慮しつつ適正な利用を図る。

1 戸建・低層住宅地区

戸建・低層住宅が立地する地区として、質の高い豊かなみどりに包まれた良好な住環境の保全や、表情の豊かなゆとりあるまちなみの形成を図る。

2 中高層住宅地区

中高層の共同住宅等が立地する地区として、若年世帯向けの住宅をはじめとした多様な世代向けの住宅供給を求め、年齢構成が特定の階層に偏らない居住者構成を目指すとともに、住宅のバリアフリー化の促進、コミュニティの形成に資する適度な規模の街区構成等の形成を図る。

また、開放感のある質の高い緑地やオープンスペースの確保など、ゆとりある良好な住環境を保全・創造するとともに、周辺と調和した良好な景観の形成を図る。

3 複合住宅地区

中高層住宅地区のうち街角や幹線道路沿いなどの地区については、それぞれの立地特性に応じて、低層階に日常生活の利便性を高める生活関連機能や、人々が楽しめる交流機能等の立地誘導を図る。

4 公共・公益施設地区

大規模医療施設や教育・研究施設等が立地する地区として緑の中のうるおいと風格をそなえた市街地の形成を目指し、その機能に応じた施設の立地誘導を図る。

5 近隣商業地区

住区の徒歩圏内で暮らしを支える近隣サービスの拠点地区として、時代変化や住民ニーズに対応した生活空間として再整備を目指し、生活関連施設をはじめ福祉施設や住民の交流施設などの立地誘導を図りつつ、個性ある住区の身近な交流拠点として土地利用を図る。

6 商業・業務地区

交通結節機能を有し、周辺住区の核となる商業・業務施設等が 立地する地区として、利便性の高い魅力と賑わいを備えた商業 ・業務機能や、公共・公益機能、交流機能等の立地誘導を図 る。

7 サービス施設地区

地域のサービス施設が立地する地区として、幹線道路沿道の立 地特性を活かした公共・公益施設などの都市機能が立地する市 街地の形成を図る。

土地利用の方針

区域の整備、開発及び	地区施設の整備の方針	歩行者動線については、バリアフリー化をはじめとした歩行者空間の充実により、住区内や住区と拠点間の安全で快適なネットワークの形成を図るとともに、大規模団地の更新時には従前の歩行者動線の機能保全や周囲とのネットワーク化の誘導を図る。 また、歩行者動線のネットワーク上に位置する敷地内には、人々の交流や憩いの場となる広場などの設置を図る。 大規模団地内の特徴的な一団の樹木や良好な緑地については、その立地特性を勘案し、機能の保全を図る。
の保全に関する方針	建築物等の整備の方針	建築物等の整備については、それぞれの土地利用の方針や当該地域の立地条件等を勘案した上で、本市の「千里ニュータウンのまちづくり指針」や各住区の特性を示した「住区再生プラン(案)」などの指標等に沿って、周辺住民との協調を図りつつ、地域の状況に応じた良好な市街地環境の形成を図るため建築物および敷地等の規制・誘導を図る。 また、持続可能なまちづくりを目指し、環境先進性に優れた建築物等の誘導を図る。

地区整備計画

	1 戸建・低層住宅地区	2 中高層住宅地区	3 複合住宅地区	4 公共·公益施設地区	5 近隣商業地区	6 商業·業務地区	7 サービス施設地区
津雲台5丁目(1)	0						
藤白台2丁目(1)					0		
高野台4丁目(1)					0		
青山台4丁目(1)	0						
藤白台4丁目(1)				0			
佐竹台1丁目(1)		0					
佐竹台2丁目(1)		0					
竹見台4丁目(1)		0					
竹見台4丁目(2)		0					
桃山台5丁目(1)		0					
佐竹台1丁目(2)		0					
佐竹台1丁目(3)		0					
青山台2丁目(1)		0					
藤白台3丁目(1)		0					
佐竹台1丁目(4)		0					

	1 戸建・低層住宅地区	2 中高層住宅地区	3 複合住宅地区	4 公共・公益施設地区	5 近隣商業地区	6 商業・業務地区	7 サービス施設地区
藤白台3丁目(2)		0					
津雲台3丁目(1)		0					
青山台4丁目(2)	0						
藤白台3丁目(3)		0					
古江台2丁目(1)	0						
佐竹台2丁目(2)		0					
佐竹台5丁目及び6丁目(1)	0						
津雲台1丁目及び 佐竹台1丁目(1)						0	
高野台1丁目(1)		0					
藤白台1丁目(1)		0					
青山台3丁目(1)	0						
青山台4丁目(3)	0						
桃山台2丁目(1)						0	
津雲台3丁目(2)		0					
青山台1丁目(1)		0					

	1 戸建・低層住宅地区	2 中高層住宅地区	3 複合住宅地区	4 公共·公益施設地区	5 近隣商業地区	6 商業・業務地区	7 サービス施設地区
高野台1丁目(2)		0					
古江台1丁目(1)	0						
古江台3丁目(1)		0					
津雲台5丁目(2)			0				
古江台6丁目(1)	0						
青山台2丁目(2)		0					
高野台4丁目(2)		0					
佐竹台5丁目(1)		0					
佐竹台5丁目(2)	0						
津雲台6丁目(1)		0					
藤白台5丁目(1)			0				
古江台3丁目(2)			0				

		地区の	地区の名称	戸建・低層住宅地区(津雲台5丁目(1))
		区分	地区の面積	約1.6ha
地区整備計画	建築物等に関する事	建築物等制限	等の用途の	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。 (1) 住宅 (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの(政令とは、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)第130条の3をいう。) (3) 前各号の建築物に付属するもの(令第130条の5で定めるものを除く。)
	項		建築物等の高さの 最高限度 10.0 m	10.0m
			等の形態又は D他の意匠の	屋根、外壁等の色彩は、良好な住環境にふさわしいものと し、周辺の環境を損なわないものとする。

		地区の	地区の名称	近隣商業地区(藤白台2丁目(1))
		区分	地区の面積	約1.1 h a
		建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (2) カラオケボックスその他これに類するもの
		建築物の最高限度	の容積率の 度	20/10
	建	建築物の容積率の 最低限度 建築物の建ペい率の 最高限度		10/10
地区	築物等に関す			6. 5/10
整		建築物の敷地面積の 最低限度		3 0 0 m²
備計		建築物の建築面積の 最低限度		2 0 0 m²
画	る事	壁面の位置の制限 建築物等の高さの 最高限度 建築物等の形態又は 色彩その他の意匠の 制限		建築物の壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す位置の制限を超えてはならない。
	項			建築物等の高さの最高限度は25m (塔屋は除く。)とし、 軒高の最高限度は20mとする。ただし、計画図に示す位置 の範囲における建築物等の高さの最高限度は、10mとする。
				屋根及び外壁等は良好な周辺環境にふさわしいものとす る。
		かき又にの制限	まさくの構造	(1)道路に面してかき又はさくを設置する場合は、生垣又はネットフェンス・鉄柵等の透視可能な構造とする。(2)敷地内においては周辺街並み環境に配慮した緑化を行う。
備者		認定を受	受けた建築物に	一定の複数建築物に対する制限の特例)第1項の規定に基づくついては、同一敷地内にあるものとみなす。

「区域、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度は計画図表示のとおり」

		地区の	地区の名称	近隣商業地区(高野台4丁目(1))
		区分	地区の面積	約0.5ha
地区	建築物等に関する	建築物等の用途の 制限		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)住宅、共同住宅(1階に限る。ただし共有部分を除く。) (2)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの(宝くじ売場その他これに類するものは除く。) (3)カラオケボックスその他これに類するもの(4)工場(令第130条の6で定めるものを除く。) (5)ガソリンスタンドを含む危険物の貯蔵又は処理施設(敷地内建築物の供給処理に伴う危険物の貯蔵庫は除く。) (6)倉庫(建築物に付属するものを除く。) (7)畜舎(当該用途に供する部分の床面積が15㎡以下のものを除く。) (8)劇場、映画館、演芸場又は観覧場又はナイトクラブその他これに類する令第130条の7の3に定めるもの
整備計		建築物の建ペい率の 最高限度		6. 5/10 (公益上必要な付属建築物(駐車場、自転車駐車場、アーケード、バス停留所の上屋及び施設利用者用便所の用に供する部分をいう。)は、0. 5/10を限度に建ペい率に算入しない。)
画	事項	壁面の位置の制限		建築物の壁又はこれにかわる柱は、計画図に示す位置の制限 を超えてはならない。 ただし、バス停留所の上屋は除く。
		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超えてはならない。
		建築物等の形態又は 色彩その他の意匠の 制限	屋根及び外壁等の色彩は良好な周辺環境にふさわしいものとする。	
		かき又はさくの構造 の制限		(1) 道路に面してかき又はさくを設置する場合は、生垣 又はネットフェンス・鉄柵等の透視可能な構造とする。(2) 敷地内においては周辺街並み環境に配慮した緑化を 行う。

「区域、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度は計画図表示のとおり」

		地区の区分	地区の名称	戸建・仮	氐層住宅地区(青山台4丁目(1))		
			地区の面積	約1.	1 h a		
					号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 住宅		
	建			(2)	住宅で事務所その他これらに類する用途を兼ねるもの		
				(のうち令第130条の3で定めるもの		
	築	建築物等	等の用途の	(3)	共同住宅		
		制限		(4)	診療所		
地	物			(5)	巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第1		
					30条の4で定める公益上必要な建築物		
区	等			(6)	前各号の建築物に付属するもの(令第130条の5で		
				Ĵ	定めるものを除く)		
整	に	建築物	等の敷地面積	$2~0~0~\mathrm{m}^2$			
		の最低限	艮度		2 0 0 m		
備	関	建築物等	等の高さの	建築物及び工作物の高さは、10m以下とする。			
		最高限度	度	是条1000	XO·工下がの同では、TOIIIが「こする。		
計	す						
				建築物の	り敷地の地盤面の高さは、原則として造成工事竣工時の		
画	る			高さより変	変更してはならない。ただし、整地、造園、車庫の設置		
		建築物等	等の形態又は	等のための	り必要最小限度の変更はこの限りではない。		
	事	色彩その	の他の意匠の	屋根、夕	ト壁等の色彩は、良好な住環境にふさわしいものとし、		
		制限		周辺の環境	覚を損なわないものとする。		
	項			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	きさ、色彩等に配慮する。		
		Ī					
		かきマ	はさくの構造		道路に面してかき又はさくを設置する場合は、生垣又		
		の制限			はネットフェンス・鉄柵等の透視可能な構造とする。		
		*> 1111117		(2) 旉	敗地内の空地は、樹木などにより緑化に努める。		

	建	地区の	地区の名称	公共・公益施設地区 (藤白台4丁目(1))
	築	区分	地区の面積	約 1. 1 ha
	物		等の用途の制	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)神社、寺院、教会その他これらに類するもの
地	等	限		(2) 公衆浴場
区	に			(3) 前各号の建築物に付属するもの
整	関		敷地面積の	2 0 0 m²
備	す	最低限度	Ē	
計	る	建筑粉煤	その高さの しゅうしゅう	建築物及び工作物の高さは、10m以下とする。
画	事	最高限度		建架初及び工作初の向さは、10m以下とする。
	項			
			をの形態又は の他の意匠の	屋根、外壁等の色彩は、良好な住環境にふさわしいものとし、周辺の環境を損なわないものとする。
		かき又に の制限	はさくの構造	(1)道路に面してかき又はさくを設置する場合は、生垣又はネットフェンス・鉄柵等の透視可能な構造とする。(2)敷地内においては周辺街並み環境に配慮した緑化を行う。

		地区の	地区の名称	中高層住宅地区(佐竹台1丁目(1))
		区分	地区の面積	約2.9ha
地 区 整	建築物等に関す	建築物等の用途の 制限 建築物の建ペい率の 最高限度 建築物の容積率の 最高限度		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。 (1) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (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 (3) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (4) 診療所 (5) 集会所 (6) 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で定める公益上必要な建築物 (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で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。) (8) 前各号の建築物に付属するもの
備計				敷地面積が10,000㎡を超える場合は、5/10とする。
画	る事			住宅の用途に供する部分は、15/10とする。
	項	壁面の位置の制限	建築物の壁又はこれにかわる柱の面から敷地境界線までの距離は、道路に面する部分は5.0m以上、その他の部分は3.0m以上とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。 (1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。 (2)物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5m以内であるもの。	
			と区域における 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はない。

	建築物等の高さの 最高限度	4 5 m
	建築物等の形態又は 色彩その他の意匠の 制限	建築物等の配置、形態、素材、色彩などは、周辺のまちなみと調和のとれたものとし、敷際は外壁後退部分を緑化すること。 屋外広告物を設置する場合は、設置場所、大きさ、色彩等に十分配慮すること。
	かき又はさくの構造 の制限	道路に面してかき又はさくを設置する場合は、生垣又はネットフェンス・鉄柵等の透視可能な構造とする。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合、告示の際に現に存する建築物における 壁面の位置の制限に適合しない部分に対しては、壁面の位置の制限を適用しない。

(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)

建築基準法の規定により一の敷地内にあるとみなされる二以上の建築物について、建ペい率の最高限度、容積率の最高限度及び壁面の位置の制限の規定を適用する場合においては、これらの建築物は、一の敷地内にあるものとみなす。

(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。

	 	て描雲の両		その他の公共空地	
	101	こが良くり日		・歩行者専用通路(幅員 約	3. 5 m、延長 約 2 1 5 m)
		地区の	 地区の名称	中高層住宅地区(位	生竹台2丁目(1))
	i	区分	, <u>, , , , , , , , , , , , , , , , , , </u>	A地区	B地区
		四刀	地区の面積	約3.7ha	約1.0ha
地 区 整 備 計	建築物等に関する	建築物等の用途の制限	い。 (1) 共同住宅、寄宿舎又は (2) 学校(大学、高等専門 除く。)、図書館その他 (3) 老人ホーム、保育所、 るもの (4) 診療所 (5) 集会所 (6) 巡査派出所、公衆電話 130条の4で定める (7) 店舗、飲食店その他このうち令第130条の 途に供する部分の床面の(3階以上の部分を	学校、専修学校及び各種学校を これらに類するもの 福祉ホームその他これらに類する令第 公益上必要な建築物 れらに類する用途に供するもの つちの3で定めるものでその用 面積の合計が500㎡以内のも その用途に供するものを除く。)	
画			(8) 前各号の建築物に付属 敷地面積が10,000㎡を る。	を超える場合は、5/10とす	
	事項	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。
		壁面の位	立置の制限	距離は、道路に面する部分は5 3.0 m以上とする。 ただし、次の各号のいずれか はない。 (1)外壁又はこれに代わる。 以下であるもの。 (2)物置その他これに類す	に該当する場合は、この限りで 柱の中心線の長さの合計が3m

	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 ただし、植栽により隣接地へ はない。	を設置してはならない。 配慮している場合はこの限りで
	建築物等の高さの 最高限度	3 1 m	4 5 m
	建築物等の形態又は 色彩その他の意匠の 制限	みと調和のとれたものとし、 こと。	才、色彩などは、周辺のまちな 故際は外壁後退部分を緑化する は、設置場所、大きさ、色彩等
	かき又はさくの構造 の制限	道路に面してかき又はさくを トフェンス・鉄柵等の透視可能	設置する場合は、生垣又はネッ な構造とする。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

告示の際に現に存する建築物が増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、これらの制限は適用しない。

(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)

建築基準法の規定により一の敷地内にあるとみなされる二以上の建築物について、建ペい率の 最高限度、容積率の最高限度及び壁面の位置の制限の規定を適用する場合においては、これらの 建築物は、一の敷地内にあるものとみなす。

(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。

				7 0 11 0 1 11 11 11	
	HHF	7協記の#	3男及び担告	その他の公共空地 ・通路(幅員 約4.5m、延長 約140m)	
	地位	区施設の配置及び規模		・ 通路 (幅員 約4.5 m、延長 約140 m) ・ 歩行者専用通路 (幅員 約3.0 m、延長 約105 m)	
		地区の	地区の名称	中高層住宅地区(竹見台4丁目(1))	
		区分	地区の面積	約2.9 h a	
				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	
				l'o	
				(1) 共同住宅、寄宿舎又は下宿	
				(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	
				(3) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類す	
		7 -11-222 #/m /5	ボの田込の	るもの (4) 診療主	
地	建	建築物。 制限	等の用途の	(4)診療所 (5)集会所	
	築	THE PLAN		(6)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第	
区	物			130条の4で定める公益上必要な建築物	
整	等			(7) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する ³	
	7			のうち令第130条の5の3で定めるものでその用	
備	に			途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のも	
計	関			の(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)	
	す			(8) 前各号の建築物に付属するもの	
画	する事項	建築物の最高限度	の建ぺい率の 度	5/10とする。	
		建築物の最高限度	の容積率の 度	住宅の用途に供する部分は、15/10とする。	
				建築物の外壁又はこれにかわる柱の面は計画図に示す位置	
				の制限を越えてはならない。	
				ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りで	
				はない。	
		壁面の位	立置の制限	(1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m	
				以下であるもの。	
				(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが	
				2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m以内であ	
				るもの。	

	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はない。
	建築物等の高さの	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
	最高限度	ならない。
	建築物等の形態又は 色彩その他の意匠の 制限	建築物等の配置、形態、素材、色彩などは、周辺のまちなみと調和のとれたものとし、敷際は外壁後退部分を緑化すること。 屋外広告物を設置する場合は、設置場所、大きさ、色彩等に十分配慮すること。
	かき又はさくの構造 の制限	道路に面してかき又はさくを設置する場合は、生垣又はネットフェンス・鉄柵等の透視可能な構造とする。

(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)

建築基準法の規定により一の敷地内にあるとみなされる二以上の建築物について、建ペい率の 最高限度、容積率の最高限度及び壁面の位置の制限の規定を適用する場合においては、これらの 建築物は、一の敷地内にあるものとみなす。

(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。

「区域、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度は計画図表示のとおり」

			116 H ~ F ~	++PA-5 (11 P / 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1
		地区の	地区の名称	中高層住宅地区(竹見台4丁目(2))
		区分	地区の面積	約0.9ha
地区整備	建築物等に関す	建築物等の用途の制限		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。 (1) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (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 (3) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (4) 診療所 (5) 集会所 (6) 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で定める公益上必要な建築物 (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で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。)
計	る事項			
画		建築物の最高限度	の容積率の	住宅の用途に供する部分は、15/10とする。
				建築物の外壁又はこれにか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。
			壁面の位置の制限	ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りで
		壁面の位		はない。 (1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m
				以下であるもの。
				(2)物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが
				2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m以内であ
		B4 25 >=	1 P-1 N	るもの。
		-	と区域における 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
				はない。

建築物等の高さの 最高限度	4 5 m
建築物等の形態又は 色彩その他の意匠の 制限	建築物等の配置、形態、素材、色彩などは、周辺のまちなみと調和のとれたものとし、敷際は外壁後退部分を緑化すること。 屋外広告物を設置する場合は、設置場所、大きさ、色彩等に十分配慮すること。
かき又はさくの構造 の制限	道路に面してかき又はさくを設置する場合は、生垣又はネットフェンス・鉄柵等の透視可能な構造とする。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合、告示の際に現に存する建築物における壁面の位置の制限に適合しない部分に対しては、壁面の位置の制限を適用しない。

(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)

建築基準法の規定により一の敷地内にあるとみなされる二以上の建築物について、容積率の 最高限度及び壁面の位置の制限の規定を適用する場合においては、これらの建築物は、一の敷 地内にあるものとみなす。

(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。

ない。					
次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはなない。 (1) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (2) 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学を除く。)、図書館その他これらに類するもの (3) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらにするもの (4) 診療所 (5) 集会所 (6) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する全 130条の4で定める公益上必要な建築物 (7) 店舗、飲食店その他これらに類する日途に供する。 ののうち令第130条の5の3で定めるものでの用途に供する部分の床面積の合計が500m内のもの(3階以上の部分をその用途に供するも			地区の	地区の名称	中高層住宅地区(桃山台5丁目(1))
ない。			区分	地区の面積	約 0.5 ha
(1) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (2) 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学を除く。)、図書館その他これらに類するもの (3) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらにするもの するもの (4) 診療所 (5) 集会所 (6) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する会 130条の4で定める公益上必要な建築物 (7) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する 築 物 ののうち令第130条の5の3で定めるもので の用途に供する部分の床面積の合計が500m 内のもの(3階以上の部分をその用途に供するも					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
(2) 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学を除く。)、図書館その他これらに類するもの (3) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらにするもの (4) 診療所 (5) 集会所 (6) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する会 130条の4で定める公益上必要な建築物 (7) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する。 物 医 物 ののうち令第130条の5の3で定めるものでの月途に供する部分の床面積の合計が500m 内のもの(3階以上の部分をその用途に供するも					ない。
を除く。)、図書館その他これらに類するもの (3) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらにするもの (4) 診療所 (5) 集会所 (6) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令 130条の4で定める公益上必要な建築物 (7) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する 物 ののうち令第130条の5の3で定めるもので の用途に供する部分の床面積の合計が500m 内のもの(3階以上の部分をその用途に供するも					
(3) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに するもの (4) 診療所 (5) 集会所 (6) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令 130条の4で定める公益上必要な建築物 (7) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する ののうち令第130条の5の3で定めるもので の用途に供する部分の床面積の合計が500m 内のもの(3階以上の部分をその用途に供するも					(2)学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校
するもの					
建築物等の (4)診療所 (5)集会所 (5)集会所 (6)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する会 130条の4で定める公益上必要な建築物 (7)店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する ののうち令第130条の5の3で定めるもので の用途に供する部分の床面積の合計が500m 内のもの(3階以上の部分をその用途に供するも					
建築物等の 用途の制限 (5)集会所 (6)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令 130条の4で定める公益上必要な建築物 (7)店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する ののうち令第130条の5の3で定めるものて の用途に供する部分の床面積の合計が500m 内のもの(3階以上の部分をその用途に供するも					,
用途の制限 (6) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令 130条の4で定める公益上必要な建築物 (7) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する ののうち令第130条の5の3で定めるもので の用途に供する部分の床面積の合計が500m内のもの(3階以上の部分をその用途に供するも					
建 130条の4で定める公益上必要な建築物 建 (7)店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する 築 ののうち令第130条の5の3で定めるものでの 物 の用途に供する部分の床面積の合計が500m 内のもの(3階以上の部分をその用途に供するも					
建 (7) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する 築 ののうち令第130条の5の3で定めるものでの 地 物 区 等 内のもの(3階以上の部分をその用途に供するもの					
地 物 区 等 ののうち令第130条の5の3で定めるものでの用途に供する部分の床面積の合計が500m 内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものである。		建			
図 物 の用途に供する部分の床面積の合計が500m 区 等 内のもの(3階以上の部分をその用途に供するも					ののうち令第130条の5の3で定めるものでそ
		物			の用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以
		、 に 関			内のもの (3階以上の部分をその用途に供するもの
と と と と と と と と と					を除く。)
"" 1 (8)					(8) 前各号の建築物に付属するもの
計					住宅の用途に供する部分は、15/10とする。
事 1. 建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から敷地境界線					1. 建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から敷地境界線ま
での距離は、下記に示すとおりとする。		項			での距離は、下記に示すとおりとする。
(1) 敷地面積が10,000㎡を超える場合、道路に面する					(1) 敷地面積が10,000㎡を超える場合、道路に面する部
分は5m以上、その他の部分は3m以上とする。					分は5m以上、その他の部分は3m以上とする。
					(2) 敷地面積が5,000㎡を超える場合、敷地境界線及び道
路境界線に面する部分は3m以上とする。					
			壁面の位	立置の制限	2. 次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではな
					(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m
以下であるもの。					
(2)物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2 3 m以下で かつ 床面積の合計が5 m²以内でお					(2) 物直その他これに類する用途に供し、軒の高さか 2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5m以内である
2.3 m以下で、から、外面傾の音音が3 m以内であるの。					
壁面後退区域に機械式駐車場を設置してはならない。					<u> </u>
■ 「壁面後退区域における」 ただし、植栽により隣接地へ配慮している場合はこの降					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
工作物の設置の制限ではない。			工作物の設置の制限		ではない。

建築物等の高さの 最高限度	3 1 m
建築物等の形態又は 色彩その他の意匠の 制限	建築物等の配置、形態、素材、色彩などは、周辺のまちなみと調和のとれたものとし、敷際は外壁後退部分を緑化すること。 屋外広告物を設置する場合は、設置場所、大きさ、色彩等に十分配慮すること。
かき又はさくの構造 の制限	道路に面してかき又はさくを設置する場合は、生垣又はネットフェンス・鉄柵等の透視可能な構造とする。

(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)

建築基準法の規定により一の敷地内にあるとみなされる二以上の建築物について、容積率の 最高限度及び壁面の位置の制限の規定を適用する場合においては、これらの建築物は、一の敷 地内にあるものとみなす。

(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。

		地区の	地区の名称	中高層住宅地区(佐竹台1丁目(2))
		区分	地区の面積	約0.6ha
地区整	建築物等に関す	建築物等制限	等の用途の	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。 (1) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (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 (3) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (4) 診療所 (5) 集会所 (6) 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で定める公益上必要な建築物 (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で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。) (8) 前各号の建築物に付属するもの
備計			 D建ぺい率の 度	敷地面積が $10,000$ ㎡を超える場合は、 $5 \diagup 1$ 0とする。
画	る事	最高限度 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。
	項	壁面の位	立置の制限	1. 建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から敷地境界線までの 距離は、下記に示すとおりとする。 (1) 敷地面積が10,000㎡を超える場合、道路に面する部分は5 m以上、その他の部分は3m以上とする。 (2) 敷地面積が5,000㎡を超える場合、敷地境界線及び道路境 界線に面する部分は3m以上とする。 2. 次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。 (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 であるもの。 (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2. 3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるも の。

	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はない。
	建築物等の高さの最高限度	次の条件を満たすものの高さの最高限度は45mとする。 1. 敷地面積が5,000㎡を超えるもの。 2. 敷地面積が5,000㎡以下の敷地において、敷地面積が5,000㎡を超え10,000㎡未満の敷地と同等に当地区整備計画における壁面の位置の制限を確保するもの。
	建築物等の形態又は 色彩その他の意匠の 制限	建築物等の配置、形態、素材、色彩などは、周辺のまちなみと調和のとれたものとし、敷際は外壁後退部分を緑化すること。 屋外広告物を設置する場合は、設置場所、大きさ、色彩等に十分配慮すること。
	かき又はさくの構造 の制限	道路に面してかき又はさくを設置する場合は、生垣又はネットフェンス・鉄柵等の透視可能な構造とする。

(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)

建築基準法の規定により一の敷地内にあるとみなされる二以上の建築物について、建ペい率の最高限度、容積率の最高限度及び壁面の位置の制限の規定を適用する場合においては、これらの建築物は、一の敷地内にあるものとみなす。

(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。

		地区の	地区の名称	中高層住宅地区(佐竹台1丁目(3))
		区分	地区の面積	約1.0ha
地 区 整	建築物等に	建築物等の用途の制限		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。 (1) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (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 (3) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (4) 診療所 (5) 集会所 (6) 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で定める公益上必要な建築物 (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で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。) (8) 前各号の建築物に付属するもの
備計	関 			敷地面積が10,000㎡を超える場合は、5/10とする。
画	る事	最高限度 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。	
	項		立置の制限	1. 建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から敷地境界線までの距離は、下記に示すとおりとする。 (1) 敷地面積が10,000㎡を超える場合、道路に面する部分は5m以上、その他の部分は3m以上とする。 (2) 敷地面積が5,000㎡を超える場合、敷地境界線及び道路境界線に面する部分は3m以上とする。 2. 次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。 (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。

	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 ではない。
	建築物等の高さの最高限度	次の条件を満たすものの高さの最高限度は31mとする。 ただし、第1種低層住居専用地域から25m以内の区域においては25mとする。 1. 敷地面積が5,000㎡を超えるもの。 2. 敷地面積が5,000㎡以下の敷地において、敷地面積が5,000㎡を超え10,000㎡未満の敷地と同等に当地区整備計画における壁面の位置の制限を確保するもの。
	建築物等の形態又は 色彩その他の意匠の 制限	建築物等の配置、形態、素材、色彩などは、周辺のまちなみと調和のとれたものとし、敷際は外壁後退部分を緑化すること。 屋外広告物を設置する場合は、設置場所、大きさ、色彩等に十分配慮すること。
	かき又はさくの構造 の制限	道路に面してかき又はさくを設置する場合は、生垣又はネットフェンス・鉄柵等の透視可能な構造とする。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

- (1) 増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合、告示の際に現に存する建築物 における壁面の位置の制限に適合しない部分に対しては、これらの制限を適用しない。
- (2) 増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合、告示の際に現に存する建築物においては、建築物等の高さの最高限度のただし書き及び1.2.の条件を適用しない。

(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)

建築基準法の規定により一の敷地内にあるとみなされる二以上の建築物について、建ペい率の最高限度、容積率の最高限度及び壁面の位置の制限の規定を適用する場合においては、これらの建築物は、一の敷地内にあるものとみなす。

(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。

		地区の	地区の名称	中高層住宅地区(青山台2丁目(1))		
		区分	地区の面積	約2.0ha		
地 区 整 備	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	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。 (1)共同住宅、寄宿舎又は下宿 (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 (3)老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (4)診療所 (5)集会所 (6)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で定める公益上必要な建築物 (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で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。) (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)			
計		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。			
画		,	lm/	立置の制限	 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は計画図に示す位置の制限を越えてはならない。 上記に定める他、敷地面積が5,000㎡を超える場合、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、3m以上とする。 次の各号のいずれかに該当する場合は、前2項に示す限りではない。 (1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。 (2)物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。 	

	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 はない。
	建築物等の形態又は 色彩その他の意匠の 制限	建築物等の配置、形態、素材、色彩などは、周辺のまちなみと調和のとれたものとし、敷際は外壁後退部分を緑化すること。 屋外広告物を設置する場合は、設置場所、大きさ、色彩等に十分配慮すること。
	垣又はさくの構造 の制限	道路に面して垣又はさくを設置する場合は、生垣又はネットフェンス・鉄さく等の透視可能な構造とする。

(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)

建築基準法の規定により一の敷地内にあるとみなされる二以上の建築物について、容積率の 最高限度及び壁面の位置の制限の規定を適用する場合においては、これらの建築物は、一の敷 地内にあるものとみなす。

(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。

「区域及び壁面の位置の制限1. は計画図表示のとおり」

			かけのなれ	中高層住宅地区(藤白台:	3丁目 (1))
		地区の	地区の名称	A地区	B地区
		区分	地区の面積	約4.5ha	約0.8ha
地 区 整 備 計 画	建築物等に関する事項	制限	等の用途の	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。 (1)共同住宅、寄宿舎又は下宿 (2)学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を解するもの (3)老人ホーム、保育所、福祉・一ムその他これらに類するもの (4)診療所 (5)集会所 (6)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 で定める公益上必要な建築物 (7)店舗、飲食店その他これらっち令第130条の5の3で定めるもので会別はに供する部分の床面積以上の部分をその用途に供するものを引きるのります。) (8)前各号の建築物に付属するものを除く)	次に掲げる建築物以外 の建築物は建築しては ならない。 (1) 共同住宅 (2) 前号の建築もの (令) ままままである。 条のままである。 除く)
		建築物の最高限度	の容積率の	住宅の用途に供する部分は、15/	´10とする。
		建築物の最高限度	の建ぺい率の 度	5/10とする。	

-		
	壁面の位置の制限	1.建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は計画図に示す位置の制限を越えてはならない。 2.上記に定める他、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、下記に示すとおりとする。 (1)敷地面積が10,000㎡を超える場合、道路に面する部分は5m以上、その他の部分は3m以上とする。 (2)敷地面積が5,000㎡を超え10,000㎡以下の場合、3m以上とする。 3.次の各号のいずれかに該当する場合は、前2項に示す限りではない。 (1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。 (2)物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。
	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はない。
	建築物等の高さの	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
	最高限度	ならない。
	建築物等の形態又は 色彩その他の意匠の 制限	建築物等の配置、形態、素材、色彩などは、周辺のまちなみと調和のとれたものとし、敷際は外壁後退部分を緑化すること。 屋外広告物を設置する場合は、設置場所、大きさ、色彩等に十分配慮すること。
	垣又はさくの構造	道路に面して垣又はさくを設置する場合は、生垣又はネット
	の制限	フェンス・鉄さくなどの透視可能な構造とする。

(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)

建築基準法の規定により一の敷地内にあるとみなされる二以上の建築物について、容積率の最高限度、建ペい率の最高限度及び壁面の位置の制限の規定を適用する場合においては、これらの建築物は、一の敷地内にあるものとみなす。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

告示の際に現に存する建築物が増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、壁面の位置の制限は適用しない。

(建築物の容積率の最高限度における特例)

災害復興など、やむを得ない場合については、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。

「区域、壁面の位置の制限1.及び建築物等の高さの最高限度は計画図表示のとおり」

	地区	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1.8m、延長 約184m)	
		地区の	地区の名称	中高層住宅地区(佐竹台1丁目(4))	
		区分	地区の面積	約1.9ha	
				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。 (1) 共同住宅、寄宿舎又は下宿	
	7-1-			(2) 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校	
	建			を除く。)、図書館その他これらに類するもの	
地	築			(3) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの	
区	物			(4)診療所	
-141	等	7 +1.22 #m.5	* の田 公 の	\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	
整	4		等の用途の	(5)集会所	
備	に	制限	(6)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で定める公益上必要な建築物		
	関			(7)店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するも	
計	す			ののうち令第130条の5の3で定めるものでその	
画	る			用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内の	
	(a)			もの(3階以上の部分をその用途に供するものを除	
	事			< ∘)	
	項			(8) 前各号の建築物に付属するもの(令第130条の5	
		建築物の容積率の 最高限度		の 5 に定めるものを除く)	
				住宅の用途に供する部分は、15/10とする。	
		建築物の最高限度)建ぺい率の	敷地面積が10,000㎡を超える場合は、5/10とする。	

		I]
			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、下記に示すとおりとする。
			(1) 敷地面積が10,000㎡を超える場合、道路に面する部分
			は5m以上、その他の部分は3m以上とする。
			(2) 敷地面積が5,000㎡を超え10,000㎡以下の場合、3 m
			以上とする。
		壁面の位置の制限	2. 次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではな
			۷ ۲ _°
			(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m
			以下であるもの。
			(2)物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.
			3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるも
			\mathcal{O}_{\circ}
		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
			ではない。
		建築物等の形態又は	建築物等の配置、形態、素材、色彩などは、周辺のまちな
			みと調和のとれたものとし、敷際は外壁後退部分を緑化する
		色彩その他の意匠の	こと。
	_	制限	屋外広告物を設置する場合は、設置場所、大きさ、色彩等
			に十分配慮すること。
		垣又はさくの構造	道路に面して垣又はさくを設置する場合は、生垣又はネット
		の制限	フェンス・鉄さく等の透視可能な構造とする。ただし、住戸、
		אלוניוו לא	住室の専用庭に設置するものについては、この限りでない。

(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)

建築基準法の規定により一の敷地内にあるとみなされる二以上の建築物について、容積率の最高限度、建ペい率の最高限度及び壁面の位置の制限の規定を適用する場合においては、これらの建築物は、一の敷地内にあるものとみなす。

(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。

	地区	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2.5m、延長約60m)	
		地区の	地区の名称	中高層住宅地区(藤白台3丁目(2))	
地区整備計画		区分	地区の面積	約0.6ha	
	建築物等に関	建築物等の用途の制限		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。 (1) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (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 (3) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (4) 診療所 (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 (6) 集会所 (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。)	
	す	建築物の建ぺい率の		5に定めるものを除く。)	
	る	最高限度		敷地面積が10,000㎡を超えるときは、5/10とする。	
	事項		立置の制限	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、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。 (1) 5,000㎡を超え10,000㎡以下のとき 3 m (2) 10,000㎡を超えるとき 道路に面する部分は5 m、その他の部分は3 m 2. 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当するときは、適用しない。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下であるとき。 (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2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 ㎡以内であるとき。	

	面後退区域におけ L作物の設置の制	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はない。
	奥物等の形態又は ジその他の意匠の 艮	(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、敷際については、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。
垣又の制	スはさくの構造 削限	道路に面する垣又はさくで建築物に付属するものは、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。

(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、建築物の建ペ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おいては、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。

「区域及び地区施設は、計画図表示のとおり」

	地區	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1.5m、延長約220m) ・広場(面積約480㎡)、(面積約410㎡)
		地区の	地区の名称	中高層住宅地区(津雲台3丁目(1))
		区分	地区の面積	約4.1ha
				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。
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限		い。 (1) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (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 (3) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (4) 診療所 (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 (6) 集会所 (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。) (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。)
				住宅の用途に供する部分は、15/10とする。
		最高限度 建築物の 最高限度	の建ぺい率の	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	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。 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。 (1) 5,000㎡を超え10,000㎡以下のとき 3 m (2) 10,000㎡を超えるとき 道路に面する部分は5 m、その他の部分は3 m 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。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下であるとき。 (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2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるとき。
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 はない。
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、敷際については、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。
垣又はさくの構造 の制限	道路に面する垣又はさくで建築物に付属するものは、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。

(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、建築物等の容積率の最高限度、建築物の建ペ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おいては、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、地区施設及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

		地区の	地区の名称	戸建・低層住宅地区(青山台4丁目 (2))
		区分	地区の面積	約0.8ha
		建築物等制限	の用途の	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。 (1) 住宅 (2) 住宅で事務所その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3第1号、第6号及び第7号に定めるもの (3) 前各号の建築物に附属するもの(令第130条の5に定めるものを除く。)
地	建築物	建築物の敷地面積の 最低限度		2 0 0 m²
区整	が に 関	建築物等の高さの 最高限度		建築物及び工作物の高さは、10m以下とする。
備計画	おする事項		の形態又は 他の意匠の	 (1)建築物の敷地の地盤面の高さは、この地区整備計画の決定の告示の日における高さとし、変更してはならない。ただし、整地、造園、自動車車庫の設置等のための必要最小限度の変更は、この限りでない。 (2)建築物等の形態又は色彩その他意匠については、周辺のまちなみとの調和を図るものとし、周辺の環境を損なわないものとしなければならない。 (3)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。
		垣又はさ制限	くの構造の	(1) 道路に面する垣又はさく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垣でなければならない。ただし、高さ60cm以下の部分については、この限りでない。(2) 敷地内の空地は、樹木などにより緑化に努める。

	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41m) ・ 広場(面積約123㎡)
		地区の	地区の名称	中高層住宅地区(藤白台3丁目(3))
		区分	地区の面積	約6.8ha
				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。
Life	建			(1) 共同住宅、寄宿舎又は下宿
地	築			(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
区	物			(3) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの
整	等			(4)診療所
		 建築物等	等の用途の	(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
備	に	制限		4に定める公益上必要な建築物
計	関			(6)集会所 (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
画	す			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
	る			床面積の合計が500㎡以内のもの(3階以上の部分をその用
	事			途に供するものを除く。)
	項			(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
	^`	建筑物位		るものを除く。)
		最高限度		住宅の用途に供する部分は、15/10とする。
		建築物の最高限度	の建ぺい率の	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	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。 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。 (1) 5,000㎡を超え10,000㎡以下のとき 3 m (2) 10,000㎡を超えるとき 道路に面する部分は5 m、その他の部分は3 m 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。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下であるとき。 (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2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 ㎡以内であるとき。
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、敷際については、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。
垣又はさくの構造 の制限	道路に面する垣又はさく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。

(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、建築物の建ペ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おいては、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、地区施設及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

		地区の	地区の名称	戸建・低層住宅地区(古江台2丁目(1))
		区分	地区の面積	約9.0ha
				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
				۷ ۰ _°
	建			(1) 住宅(共同住宅及び住戸の数が3以上の長屋を除く。
	築			以下、「住宅」という。)
地	44-	建筑物色	等の用途の	(2) 住宅で学習塾その他これに類する用途を兼ねるもののう
区	物	制限	子v7川还v7	ち建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下
	等	1111112		「令」という。)第130条の3(第1号から第5号まで
整	に			を除く。)に定めるもの
	88			(3)診療所(患者の収容施設があるものを除く。)
備	関			(4)前3号に掲げる建築物に附属するもの(令第130条の
計	す			5に定めるものを除く。)
н	る			(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
画		建築物等	等の形態又は	まちなみとの調和を図るものとする。
	事	色彩その	の他の意匠の	(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
	項	制限		う、設置場所、大きさ、色彩等に配慮しなければならな
				い。
				道路に面する垣又は柵で建築物に附属するものは、この地区
		垣又は村	₩の構造	が戸建・低層住宅地区であることを踏まえ、できる限り圧迫感
		の制限		を与えることのないものであって、かつ、開放性を確保するこ
				とができるものとする。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

建築基準法(以下、「法」という。)第3条第2項の規定により建築物等の用途の制限の適用を受けない建築物について、次に掲げる範囲内において増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、建築物等の用途の制限は、適用しない。

- (1) 増築又は改築がこの地区整備計画の決定の告示の日(以下、「告示日」という。) における 敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が告示 日における敷地面積に対してそれぞれ法第52条第1項、第2項及び第7項並びに法第5 3条の規定に適合すること。
- (2) 増築後の床面積の合計は、告示日における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
- (3) 増築後の建築物等の用途の制限の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、告示日におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
- (4) 用途の変更を伴わないこと。

		The Ext	 地区の名称	中高層住宅地区(佐竹台2丁目(2))
		地区の 区分	地区の面積	ヤ同暦に七地区(佐円日2 1 日 (27) 約1.5 h a
			地区の囲惧	
地区	建築物等	建築物質制限	等の用途の	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。 (1) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (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 (3) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (4) 診療所 (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 (6) 集会所 (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。) (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。)
整	に	建築物の	の容積率の	住宅の用途に供する部分は、15/10とする。
備	関	最高限度	变	Tr ロベンロでに区 A の由り A PV I O C A 20°
計	する	建築物の建ペい率の 最高限度		敷地面積が10,000㎡を超えるときは、5/10とする。
画	事 項	壁面の位	立置の制限	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。 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。 (1) 5,000㎡を超え10,000㎡以下のとき 3 m (2) 10,000㎡を超えるとき 道路に面する部分は5 m、その他の部分は3 m 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。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下であるとき。 (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2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 ㎡以内であるとき。

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。
	(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
建築物等の形態又は	との調和を図るものとし、敷際については、緑化に努めなけれ
色彩その他の意匠の	ばならない。
制限	(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。
垣又はさくの構造	道路に面する垣又はさくで建築物に附属するものは、ネットフェン
の制限	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。

(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、建築物の建ペ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おいては、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。

「区域及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

		地区の	地区の名称	戸建・低層住宅地区(佐竹台5丁目及び6丁目(1))
		区分	地区の面積	約4.6ha
				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。
				(1) 住宅(共同住宅及び住戸の数が3以上の長屋を除く。以下、「住
	建			宅」という。) (2)住宅で事務所その他これに類する用途を兼ねるもののうち建築
				基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。)
地	築	建筑物色	等の用途の	第 130 条の 3 (第 2 号から第 5 号までを除く。) に定めるもの
70	物	制限	407川灰0	(3) 沿道区域内にあっては、住宅で診療所(患者の収容施設がある
区	等	10.712	107 PA	ものを除く。)の用途を兼ねるもの(延べ面積の 1/2 以上を居
整	に			住の用に供するものであり、かつ、診療所の用途に供する部分
				の床面積の合計が 160 ㎡以下であるものに限る。)
備	関			(4)前3号に掲げる建築物に附属するもの(令第130条の5に定め
計	す			るものを除く。)
Н	る		等の高さの	10m (軒の高さにあっては、7m)
画	事	最高限度		
	尹		等の形態又は	 建築物等の形態又は色彩その他意匠については、周辺のまちなみと
	項		の他の意匠の	の調和を図るものとする。
		制限		
				(1) 道路に面する垣又は柵で建築物に附属するものは、生け垣その
		 垣又はホ	刪の構造の	他視線を遮らず、かつ、通風性を確保できるものとするよう努
		制限		める。
		1,7,1		(2) 敷地内の空地及び道路に面する部分は、樹木などにより緑化に
				努める。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

- 1 この地区整備計画の決定の告示の日(以下「告示日」という。)に現に存する建築物で建築物等の用途の制限の適用を受けない建築物について、次に掲げる範囲内において増築又は改築をする場合においては、建築物等の用途の制限は、適用しない。
 - (1) 増築又は改築が告示日における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延 べ面積及び建築面積が告示日における敷地面積に対してそれぞれ建築基準法第52条第1項、第 2項及び第7項並びに同法第53条の規定に適合すること。
 - (2) 増築後の床面積の合計が告示日における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
 - (3) 増築後の建築物等の用途の制限に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計が告示日におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
 - (4) 用途の変更を伴わないこと。

2 告示日に現に存する建築物等の高さの制限の適用を受けない建築物又はその部分について、増築又は改築をする場合においては、当該増築又は改築に係る部分の増築又は改築後の高さが建築物等の高さ制限の範囲内であるときに限り、建築物等の高さの制限は、適用しない。

(建築物の敷地が区域の内外にわたる場合の措置)

建築物の敷地がこの地区整備計画の区域の内外にわたる場合で、その敷地の過半が当該区域内に属するときは、その建築物の全部について建築物等の用途の制限を適用し、当該区域内の沿道区域と沿道区域以外の区域とにわたるときは、その建築物の全部についてその敷地の過半が属する区域に係る建築物等の用途の制限を適用する。

「区域及び沿道区域は計画図表示のとおり」

		地区	地区の	商業・業務地区(津雲台17	丁目及び佐竹台1丁目 (1))		
		の 立		A地区	B地区		
		分	地区の 面積	約2.4ha	約1.1 h a		
	建			次の各号に掲げる建築物は建築してはな	次の各号に掲げる建築物は建築してはな		
				らない。	らない。		
地	築			(1)住宅又は寄宿舎	(1)住宅又は寄宿舎(2階以下の部分に住戸		
1215	物			(2)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝	又は寝室を有するものに限る。)		
区	等			馬投票券発売所、場外車券売場その他これ	(2)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝		
	·			らに類するもの(宝くじ売場その他これに	馬投票券発売所、場外車券売場その他こ		
整	に	建築	物等の	類するものを除く。)	れらに類するもの(宝くじ売場その他こ		
備	関	用途	の制限	(3)キャバレー、料理店その他これらに類す	れに類するものを除く。)		
7113	<u>.</u>			るもの	(3)キャバレー、料理店その他これらに類す		
計	す			(4)個室付浴場業に係る公衆浴場その他これ	るもの		
_	る			に類する建築基準法施行令(昭和 25 年政	(4)個室付浴場業に係る公衆浴場その他こ		
画	事			令第 338 号) 第 130 条の 9 の 5 に定めるも	れに類する建築基準法施行令 (昭和 25 年		
	+#:			Ø	政令第 338 号)第 130 条の 9 の 5 に定め		
	項				るもの		
		建築	物等の形	(1)建築物等の形態又は色彩その他意匠につい	ハては、周辺の街並みとの調和を図るものと		
		態又は色彩そ		し、敷際については、緑化に努めなければならない。			
		の他	の意匠の	(2)屋外広告物を設置するときは、周囲の環境	竟と調和するよう、設置場所、大きさ、色彩		
		制限		等に配慮しなければならない。			

	地区施設の配置及び規模		2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230m)	
		地区の	地区の名称	中高層住宅地区(高野台1丁目(1))	
		区分	地区の面積	約3.8ha	
				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。	
				(1) 共同住宅、寄宿舎又は下宿	
地	建			(2)学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、	
70	築			図書館その他これらに類するもの	
区	H-/m			(3) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するも	
-1:4	物			σ	
整	等			(4)診療所	
備	に	建築物等	等の用途の	(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	
	BB.	制限		の4に定める公益上必要な建築物	
計	関			(6)集会所	
画	す			(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	
	る			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	
	事			の用途に供するものを除く。)	
	項			(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。)	
		建築物の)容積率の	住宅の用途に供する部分は、15/10とする。	
		最高限度	Ę	E DOMESTON / SHPATON TO / TOC / So	
		建築物の)建ぺい率の	敷地面積が10,000㎡を超えるときは、5/10とする。	
		最高限度	F		

 	T	
	壁面の位置の制限	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。 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。 (1) 5,000㎡を超え10,000㎡以下のとき 3 m (2) 10,000㎡を超えるとき 道路に面する部分は5 m、その他の部分は3 m 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。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下であるとき。 (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2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 ㎡以内であるとき。
	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 垣又は柵の構造	 (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、敷際については、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。 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
	の制限	、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。

(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、建築物の建ペ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おいては、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、地区施設及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

		地区の	地区の名称	中高層住宅地区(藤白台1丁目(1))
		区分	地区の面積	約2.6ha
地区整	建築物等	建築物等制限	等の用途の	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。 (1) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (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 (3) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (4) 診療所 (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 (6) 集会所 (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。) (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。)
備	に関	建築物の 最高限度)容積率の g	住宅の用途に供する部分は、15/10とする。
計	する	建築物の建ペい率の 最高限度		敷地面積が10、000㎡を超えるときは、5/10とする。
画	事項	壁面の位	立置の制限	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。 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。 (1) 5,000㎡を超え10,000㎡以下のとき 3 m (2) 10,000㎡を超えるとき 道路に面する部分は5 m、その他の部分は3 m 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。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下であるとき。 (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2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 ㎡以内であるとき。

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	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
最高限度	۷٬۰
	(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
建築物等の形態又は	みとの調和を図るものとし、敷際については、緑化に努めな
色彩その他の意匠の	ければならない。
制限	(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	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
の制限	、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。

(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、建築物の建ペ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おいては、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、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度は、計画図表示のとおり」

		地区の	地区の名称		建・低層住宅地区(青山台3丁目(1))		
		区分	地区の面積		約1. 1 h a		
地区	建築物等	建築物等の用途の制限		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。 (1)住宅(住戸の数が3以上の長屋及び共同住宅を除く。以下、「住宅」という。) (2)住宅で事務所その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)第130条の3第1号、第6号及び第7号に定めるもの (3)診療所 (4)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 (5)前各号に掲げる建築物に附属するもの(令第130条の5に定めるものを除く)			
整	に	建築物等の敷地面積					
 備	関	の最低限	艮度		2 0 0 m²		
計	す	建築物等最高限度	等の高さの 度	建築物及で	び工作物の高さは、10m以下とする。		
画	y る			6	建築物の敷地の地盤面の高さは、この地区整備計画 の決定の告示の日における高さとし、変更してはな らない。ただし、整地、造園、自動車車庫の設置等		
	事		等の形態又は 8.24.0 充写の		のための必要最小限度の変更は、この限りでない。 建築物等の形態又は色彩その他意匠については、周		
	項	制限	の他の意匠の	(3) <u>F</u>	辺のまちなみとの調和を図るものとし、周辺の環境を損なわないものとしなければならない。 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 生垣又はネットフェンス・鉄柵等の透視可能な 構造とする。 敷地内の空地は、樹木などにより緑化に努める。		

		地区の	地区の名称	戸建・低層住宅地区(青山台4丁目(3))
		区分	 地区の面積	約0.8ha
				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
地	建築物	建築物等制限	等の用途の	次の各方に掲りる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1)住宅(住戸の数が3以上の長屋及び共同住宅を除く。以下、「住宅」という。) (2)住宅で事務所その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)第130条の3第1号、第6号及び第7号に定めるもの (3)診療所 (4)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第1
区	等			30条の4に定める公益上必要な建築物(5)前各号に掲げる建築物に附属するもの(令第130条
整	に	建築物等の敷地面積		の5に定めるものを除く)
/#:	田田	の最低的		2 0 0 m²
備	関	建築物等最高限度	等の高さの 隻	建築物及び工作物の高さは、10m以下とする。
計	す			(1) 建築物の敷地の地盤面の高さは、この地区整備計画
画	る			の決定の告示の日における高さとし、変更してはな らない。ただし、整地、造園、自動車車庫の設置等
	事		等の形態又は D他の意匠の	のための必要最小限度の変更は、この限りでない。 (2) 建築物等の形態又は色彩その他意匠については、周
	項	制限		辺のまちなみとの調和を図るものとし、周辺の環境 を損なわないものとしなければならない。 (3) 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		(1) 道路に面する垣又は柵で建築物に附属するものは 、生垣又はネットフェンス・鉄柵等の透視可能な 構造とする。 (2) 敷地内の空地は、樹木などにより緑化に努める。

	建	地区の	地区の名称		商業・業務地区(桃山台2丁目(1))
	築	区分	地区の面積		約0.7ha
				次の各分	号に掲げる建築物は建築してはならない。
地	物			(1)	住宅又は寄宿舎(1 階以下の部分に住戸又は寝室を
					有するものに限る。)
区	等			(2)	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発
		建築物等	等の用途の		売所、場外車券売場その他これらに類するもの(宝
整	に	制限			くじ売場その他これに類するものを除く。)
				(3)	キャバレー、料理店その他これらに類するもの
備	関			(4)	個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建
					築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号)第 130
計	す				条の9の5に定めるもの
				(1)	建築物等の形態又は色彩その他意匠については、周
画	る	Z + 公 小 公	どの形能力は		辺の街並みとの調和を図るものとし、敷際について
			等の形態又は の他の音匠の		は、緑化に努めなければならない。
	事	制限	の他の意匠の	(2)	屋外広告物を設置するときは、周囲の環境と調和す
		אנין ניח			るよう、設置場所、大きさ、色彩等に配慮しなけれ
	項				ばならない。

		地区の	地区の名称	中高層住宅地区(津雲台3丁目(2))
		区分	地区の面積	約0.9ha
地区整	建築物等に	建築物等の用途の 制限 建 築 物		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。 (1)共同住宅、寄宿舎又は下宿 (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 (3)老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (4)診療所 (5)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)第130条の4に定める公益上必要な建築物 (6)集会所 (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。) (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
備計	関する			ものを除く。) 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。 2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当するときは、適用しない。
画	事項	壁面の位置の制限		(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。(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5m以内であるとき。
		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。
		.,	をの形態又は の他の意匠の	(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、敷際については、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。

(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、壁面の位置の制限に掲げる規定を適用する場合においては、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

		地区の地区の名称	中高層住宅地区(青山台1丁目(1))
		区分 地区の面積	約1.1 h a
地 区 整	建築物等に	建築物等の用途の制限	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。 (1) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (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 (3) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (4) 診療所 (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 (6) 集会所 (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。) (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。)
備	関す	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。
計画画	9 る 事 項	壁面の位置の制限	 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 m以上とする。 2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当するときは、適用しない。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下であるとき。 (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2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以内であるとき。
		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。
		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、敷際については、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	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
の制限	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。

(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及び壁面の位置の制限に掲げる規定を適用する場合においては、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。

		地区	 L 施 設	通路(幅員 約2.0m、延長 約90m)
		地区	地区の名称	中高層住宅地区(高野台1丁目(2))
		の区分	地区の面積	約1.3ha
地 区 整 備 計 画	建築物等に関する	建築	物等の	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。 (1) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (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 (3) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (4) 診療所 (5) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)第130条の4に定める公益上必要な建築物 (6)集会所 (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。) (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。)
画	事	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。
	項	壁面限	「の位置の制	 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 m以上とする。 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当するときは、適用しない。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下であるとき。 (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2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m以内であるとき。
			i後退区域にお 工作物の設置 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、周辺のまちなみとの調和を図るものとし、敷際については、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。

(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及び壁面 の位置の制限に掲げる規定を適用する場合においては、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。

「区域及び地区施設は計画図表示のとおり」

		地区	地区の	戸建・低層住宅地区	(古江台1丁目(1))	
			名称	A地区	B地区	
		区分	地区の 面積	約0.5ha	約2.9ha	
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物用途の	等の	約0.5ha 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。 (1)住宅(届出住宅(住宅宿泊事業法(平成29年法律第65号)第2条第5項の届出住宅をいう。)、共同住宅及び住戸の数が3以上の長屋を除く。以下「住宅」という。) (2)住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)第130条の3に定めるもの (3)老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (4)診療所 (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 (6)前各号に掲げる建築物に附属するも	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。 (1) 住宅(届出住宅(住宅宿泊事業法(平成29年法律第65号)第2条第5項の届出住宅をいう。)、共同住宅及び住戸の数が3以上の長屋を除く。以下「住宅」という。) (2) 住宅で事務所その他これに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)第130条の3第1号、第6号及び第7号に定めるもの(3)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第5号に定める公益上必要な建築物(4)前各号に掲げる建築物に附属するもの	
				の (令第130条の5に定めるもの を除く。)		
		建築物 形態又 色彩 そ 意匠の	は一の他の	(1)建築物等の形態又は色彩その他意匠については、周辺のまちなみとの和を図るものとする。(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、設置場大きさ、色彩等に配慮しなければならない。		
		垣又は構造の		層住宅地区であることを踏まえ、 のであって、かつ、開放性を確保 (2)敷地内の空地は、樹木などによ		

		地区の	地区の名称	中高層住宅地区(古江台3丁目(1))
		区分	地区の面積	約0.6ha
				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。
				(1) 共同住宅、寄宿舎又は下宿
				(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
				(3) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの
	建			(4)診療所
	築			(5) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令
地	物	建筑物学	の田途の制限	(昭和25年政令第338号。以下「令」という。) 第130条の
区		建築物等の用途の制限	4に定める公益上必要な建築物	
	等			(6) 集会所
整	に			(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1
	日日			30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
備	関			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
計	す			ものを除く。)
	る			(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
画	+			のを除く。)
	事	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。
	項	建築物等	の高さの最高限度	2 5 m
				(1) 建築物等の形態又は色彩その他意匠については、周辺のまちなみ
		Z	の形態又は色彩そ	との調和を図るものとし、敷際については、緑化に努めなければ
			の形態又は色彩で 匠の制限	ならない。
		の他の息 	匠の削減	(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。
		변수가#m	の様との生物	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
		垣又は柵 	の構造の制限	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。

(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(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。

		地区の	地区の名称	複合住宅地区(津雲台5丁目(2))				
		区分	地区の面積	約2.7ha				
		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 最高限度	建蔽率の	敷地面積が10,000㎡を超えるときは、5/10とする。				
地区整備計	建築物等に関する	壁面の位置	置の制限	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、次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める距離以上でなければならない。 (1)敷地面積が5,000㎡を超え10,000㎡以下であり、かつ建築物の高さが20m以上である場合 3m(2)敷地面積が10,000㎡を超える場合 道路に面する部分は5m、その他の部分は3m 2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当するときは、適用しない。 (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。 (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5m以内であるとき。				
画	事項	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、敷際については、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		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。				

(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、建築物の建蔽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おいては、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。

		地区	地区の名称	戸建·低層住宅地区(古江台6丁目(1))
		の 区分	地区の面積	約3.0ha
地	建築	建築物等の用途の制限		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。 (1) 住宅(住戸の数が3以上の長屋及び共同住宅を除く。以下「住宅」という。) (2) 住宅で事務所その他これに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)第130条の3(第2号から第5号までを除く。)に定めるもの (3) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (4) 公民館 (5) 集会所 (6) 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 (7) 前各号の建築物に附属するもの(令第130条の5に定めるものを除く。)
区整	物等に	建築物の容積率の 最高限度		15/10
備	関す	建築物質	等の敷地面 低限度	1 5 0 m²
計	る事	建築物等の高さの 最高限度		10.0m(軒の高さにあっては7.0m)
画	項	壁面の位	立置の制限	 建築物の外壁又はこれにかわる柱は、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。 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当するときは、適用しない。 (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。 (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5m以内であるとき。
			等の形態又 その他の意 艮	(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、敷際については、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。
		の制限	〒の構造	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。

「区域及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

	地区	施設の配	置及び規模	歩行者専用通路(幅員約2.5m 延長約110m)
		地区	地区の名称	中高層住宅地区(青山台2丁目(2))
		の 区分	地区の面積	約0.6ha
地区整備計画	建築物等に関する	建築物等の用途の制限		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。 (1) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (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 (3) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (4) 診療所 (5)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)第130条の4に定める公益上必要な建築物 (6)集会所 (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。) (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。)
	る事で	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。
	項 ·	壁面の位置の制限		 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 m以上とする。 2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当するときは、適用しない。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下である とき。 (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2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m以内であるとき。
			退区域にお 作物の設置	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。
		建築物量高限	等の高さの 度	2 5 m

	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、敷際については、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。

(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及び壁面の位置の制限に掲げる規定を適用する場合においては、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。

「区域及び地区施設は、計画図表示のとおり」

		地区	地区の名称	中高層住宅地区(高野台4丁目(2))		
		0		订明信任心地区(周邦日本 1 日(27)		
		区分	地区の面積	約1.1 h a		
				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。		
				(1) 共同住宅、寄宿舎又は下宿		
				(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		
				(3) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの		
				(4)診療所		
				(5)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令(昭		
		.,	等の用途の	和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。) 第 1 3 0 条の 4 に定める		
		制限		公益上必要な建築物		
	建			(6)集会所		
	築			(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1		
地	物			30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		
区	等			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		
整	に			除く。)		
備	関			(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)		
計	す	建筑物。	 の容積率の	V / C PA ()		
画	る	最高限		住宅の用途に供する部分は、15/10とする。		
	事		 の建ぺい率			
	項	の最高		5 / 1 0		
				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 m以上とする。		
				 2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当するときは、適用しない。		
		壁面の信	立置の制限	(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。		
				(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。		
		壁面後	退区域にお	 壁面後退区域に機械式駐車場を設置してはならない。		
		ける工作	作物の設置	室面後返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。		
		の制限				
		建築物等	等の高さの	2 5 m		
		最高限	度	2 0 M		

	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、敷際については、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。

(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、建築物の建ペ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おいては、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。

		地区の	地区の 名称	中高層住宅地区(佐竹台5丁目(1))
		区分	地区の 面積	約 O . 7 ha
地 区 整 備	建築物等に関	建築物等の用途の制限		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。 (1)共同住宅、寄宿舎又は下宿 (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 (3)老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (4)診療所 (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 (6)老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (7)集会所 (8)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。) (9)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。)
計	する	建築物の の最高限		住宅の用途に供する部分は、15/10とする。
画	事項	壁面の位限		 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。 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 m以上とする。 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。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下であるとき。 (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2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以内であるとき。
		壁面後込おけるご設置の制	工作物の	壁面後退区域に機械式駐車場及び擁壁を設置してはならない。ただし、この地区整備計画の決定の告示の日(令和3年11月30日)に現に存する擁壁を改修又は撤去し、これと同等の擁壁を設けるときについてはこの限りではない。

	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超えてはならない。
		(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
	建築物等の形態	との調和を図るものとし、敷際については、緑化に努めなければな
	又は色彩その他	らない。
	の意匠の制限	(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らなければならない。

(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、容積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おいては、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、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度は、計画図表示のとおり」

		地区の区分	地区の 名称 地区の 面積	戸建・低層住宅地区(佐竹台5丁目(2)) 約1.9ha
地区整備計画	建築物等に関する事	制限 建築物の 最高限度	の用途の 春種率の	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。 (1) 住宅(住戸の数が3以上の長屋及び共同住宅を除く。以下、「住宅」という。) (2) 住宅で事務所その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)第130条の3(第2号から第5号までを除く。)に定めるもの(3)老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの(4)診療所 (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 (6)集会所 (7)前各号に掲げる建築物に附属するもの(令第130条の5に定めるものを除く。) 10/10 5/10 150㎡ ただし、建築物等の用途の制限の(6)に掲げるものの敷地として
	項	最低限度壁面の位	置の制限	たたし、建築物等の用途の制限の(6)に掲げるものの敷地として使用するものは除く。 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。 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、1.0m以上とする。 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。 (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。 (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5m²以内であるとき。

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(計画図に示す、壁面の位置の制限 1)に、複数段以上又は高さが2mを超える擁壁を設置してはならない。
建築物等の高さの 最高限度	10m(軒の高さにあっては7m)
	(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
建築物等の形態又	との調和を図るものとし、敷際については、緑化に努めなけれ
は色彩その他の意	ばならない。
匠の制限	(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。

(建築物の用途の制限の特例)

この地区計画整備計画の決定の告示の際(令和3年11月30日)、現に戸建・低層住宅地区(佐竹台5丁目(2))の区域内の土地を所有している者は、当分の間、地区整備計画の建築物等の用途の制限の(1)から(7)までに掲げる建築物のほか宅地建物取引業を営む店舗であって、店舗に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のもの(2階以下の部分を店舗に供するものに限る。)をその土地に建築することができる。

(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。

「区域及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

		地区の	地区の 名称	中高層住宅地区(津雲台6丁目(1))
		区分	地区の 面積	約1. 1 ha
				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。
				(1)共同住宅、寄宿舎又は下宿
				(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
				(3) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの
				(4)診療所
				(5)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行
	7-4-		い用途 の用途	令(昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。)第130条
	建	の制限		の4に定める公益上必要な建築物
地	築			(6)集会所
	物			(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
区	等			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
整	に			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。) (8) 前各号の建築物に附属するもの(令第130条の5の5に定る)
備	関			
計	す			るものを除く)
画	る事項	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。
				1 敷地面積が 5,000 ㎡を越える場合、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3m以上とする。
				2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当するときは、適用しな
			L III O HII	٧٠ _°
		壁面の位	1.直の制	(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
		限		あるとき。
				(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
		壁面後边	₿区域に	
		おけるコ	に作物の	壁面後退区域に機械式駐車場を設置してはならない。
		設置の制	限	

建築物等の高さ の最高限度	2 5 m
	(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
建築物等の形態	との調和を図るものとし、敷際については、緑化に努めなければ
又は色彩その他	ならない。
意匠の制限	(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。

(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、壁面の位置の制限に掲げる規定を適用する場合においては、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。

		White or /\	地区の名称	複合住宅地区(藤白台5丁目(1))
		地区の区分	地区の面積	約7.0 h a
		建築物の容積 最高限度	貴率の	住宅の用途に供する部分は、15/10とする。
		建築物の建 最高限度	安率 の	敷地面積が10,000㎡を超えるときは、5/10とする。
		建築物の敷地 最低限度	也面積の	住宅の用途に供する建築物の敷地は、150㎡とする。
地区整備計画	建築物等に関する事で	壁面の位置の制限		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、次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める距離以上でなければならない。 (1)敷地面積が5,000㎡を超え10,000㎡以下であり、かつ建築物の高さが20m以上である場合 3m(2)敷地面積が10,000㎡を超える場合 道路に面する部分は5m、その他の部分は3m 2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当するときは、適用しない。 (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。 (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。
	項	壁面後退区域 工作物の設置		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		(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、敷際については、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。
		垣又は柵の椿	持造の制限	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。

(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、建築物の建蔽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 場合においては、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。

		1		
			地区の	 複合住宅地区(古江台3丁目(2))
		地区の	名称	
		区分	地区の	V1 0 41
			面積	約 2 . 4 ha
		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	建蔽率の	赵山子在234000000000000000000000000000000000000
		最高限度		敷地面積が10,000㎡を超えるときは、5/10とする。
				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、次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定める距離
				以上でなければならない。
	建			(1)敷地面積が5,000㎡を超え10,000㎡以下であり、
地	築			かつ建築物の高さが20m以上である場合 3m
	物			(2)敷地面積が10,000㎡を超える場合 道路に面する部
区	等	ウオック	W 0 #170	分は5m、その他の部分は3m
整	に	壁面の位情	置の制限	2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当するときは、適用し
				ない。
備	関			(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
計	す			であるとき。
"	る			(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、
画	事			軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内
	項			であるとき。
		壁面後退	区域にお	壁面後退区域に機械式駐車場を設置してはならない。
		ける工作	物の設置	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
		の制限		l'o
				(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
		建築物等	の形態又	みとの調和を図るものとし、敷際については、緑化に努めなけ
		は色彩そ	の他の意	ればならない。
		匠の制限		(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。
		[= 77.1.1m	0#140	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
			の構造の	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
		制限		V _o
· · · · ·	L	<u> </u>		<u>I</u>

(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、建築物の建蔽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おいては、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。