

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。

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1丁目、古江台2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、 津雲台2丁目、津雲台3丁目、津雲台4丁目、津雲台5丁目、 津雲台6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4丁目、高野台5丁目、佐竹台1丁目、 佐竹台2丁目、佐竹台3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、竹見台3丁目、 竹見台4丁目、桃山台1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	<p>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。</p> <p>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考えを示す「千里ニュータウン再生指針」を策定し、平成30年3月に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、を目指したまちづくりが進められている。</p> <p>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。</p> <p>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閑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。</p>
地区計画の目標	

<p>区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p>土地利用の方針</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
---------------------------	----------------	---

区域の整備、開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>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」や各住区の特徴を示した「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。</p> <p>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。</p>

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)	○						
藤白台2丁目(1)					○		
高野台4丁目(1)					○		
青山台4丁目(1)	○						
藤白台4丁目(1)				○			
佐竹台1丁目(1)		○					
佐竹台2丁目(1)		○					
竹見台4丁目(1)		○					
竹見台4丁目(2)		○					
桃山台5丁目(1)		○					
佐竹台1丁目(2)		○					
佐竹台1丁目(3)		○					
青山台2丁目(1)		○					
藤白台3丁目(1)		○					
佐竹台1丁目(4)		○					

	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)		○					
津雲台3丁目(1)		○					
青山台4丁目(2)	○						
藤白台3丁目(3)		○					
古江台2丁目(1)	○						
佐竹台2丁目(2)		○					
佐竹台5丁目及び6丁目(1)	○						
津雲台1丁目及び 佐竹台1丁目(1)						○	
高野台1丁目(1)		○					
藤白台1丁目(1)		○					
青山台3丁目(1)	○						
青山台4丁目(3)	○						
桃山台2丁目(1)						○	
津雲台3丁目(2)		○					
青山台1丁目(1)		○					

	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)		○					
古江台1丁目(1)	○						
古江台3丁目(1)		○					
津雲台5丁目(2)			○				
古江台6丁目(1)	○						
青山台2丁目(2)		○					
高野台4丁目(2)		○					

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	戸建・低層住宅地区（津雲台5丁目（1））
		地区の面積	約1.6ha
	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) 住宅</p> <p>(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。）</p> <p>(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。）</p>	
	建築物等の高さの最高限度	10.0m	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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。	

「区域は計画図表示のとおり」

地 区 整 備 計 画 項	地区の 区分	地区の名称	近隣商業地区（藤白台2丁目（1））
		地区の面積	約1.1ha
	建築物等の用途の 制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(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</p> <p>(2) カラオケボックスその他これに類するもの</p>	
	建築物の容積率の 最高限度	20/10	
	建築物の容積率の 最低限度	10/10	
	建築物の建ぺい率の 最高限度	6.5/10	
	建築物の敷地面積の 最低限度	300㎡	
	建築物の建築面積の 最低限度	200㎡	
	壁面の位置の制限	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。	
	建築物等の高さの 最高限度	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。	
	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	<p>(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。</p> <p>(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。</p>		
備考	建築基準法第86条（一定の複数建築物に対する制限の特例）第1項の規定に基づく認定を受けた建築物については、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」

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	近隣商業地区（高野台4丁目（1））
		地区の面積	約0.5ha
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1)住宅、共同住宅（1階に限る。ただし共有部分を除く。）</p> <p>(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。）</p> <p>(3)カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(4)工場（令第130条の6で定めるものを除く。）</p> <p>(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。）</p> <p>(6)倉庫（建築物に付属するものを除く。）</p> <p>(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。）</p> <p>(8)劇場、映画館、演芸場又は観覧場</p>	
	建築物の建ぺい率の最高限度	<p>6.5/10</p> <p>（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を限度に建ぺい率に算入しない。）</p>	
	壁面の位置の制限	<p>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。</p> <p>ただし、バス停留所の上屋は除く。</p>	
	建築物等の高さの最高限度	<p>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。</p>	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>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。</p>	
かき又はさくの構造の制限	<p>(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。</p> <p>(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。</p>		

「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 等 に 関 す る 事 項	地区の 区分	地区の名称	戸建・低層住宅地区（青山台4丁目（1））
		地区の面積	約1.1ha
	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 （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 （3）共同住宅 （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で定める公益上必要な建築物 （6）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）	
		建築物等の敷地面積 の最低限度	200㎡
	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。	
	建築物等の形態又は 色彩その他の意匠の 制限	建築物の敷地の地盤面の高さは、原則として造成工事竣工時の 高さより変更してはならない。ただし、整地、造園、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はない。 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。 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）敷地内の空地は、樹木などにより緑化に努める。	

「区域は計画図表示のとおり」

地区整備計画	建築	地区の区分	地区の名称	公共・公益施設地区（藤白台4丁目(1)）	
			地区の面積	約 1.1 ha	
	物等に 関係する 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 （2）公衆浴場 （3）前各号の建築物に付属するもの		
		建築物の敷地面積の最低限度	200 m ²		
		建築物等の高さの最高限度	建築物及び工作物の高さは、10 m以下とする。		
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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。		

「区域は計画図表示のとおり」

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	中高層住宅地区（佐竹台1丁目（1））
		地区の面積	約2.9ha
	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、寄宿舍又は下宿</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、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(4) 診療所</p> <p>(5) 集会所</p> <p>(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</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。）</p> <p>(8) 前各号の建築物に付属するもの</p>
		建築物の建ぺい率の最高限度	敷地面積が10,000㎡を超える場合は、5/10とする。
		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。
		壁面の位置の制限	<p>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。</p> <p>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。</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以下であるもの。</p> <p>(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。</p>
壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面後退区域に機械式駐車場を設置してはならない。</p> <p>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。</p>		

	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。

(備考)

(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、建ぺい率の最高限度、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。

「区域は計画図表示のとおり」

地区整備計画	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 3.5 m、延長 約 215 m）	
	地区の区分	地区の名称	中高層住宅地区（佐竹台2丁目（1））	
			A地区	B地区
		地区の面積	約 3.7 ha	約 1.0 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、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(4) 診療所</p> <p>(5) 集会所</p> <p>(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</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。）</p> <p>(8) 前各号の建築物に付属するもの</p>		
	建築物の建ぺい率の最高限度	敷地面積が10,000㎡を超える場合は、5/10とする。		
	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。		
壁面の位置の制限	<p>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。</p> <p>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。</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以下であるもの。</p> <p>(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。</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はない。	
	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	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。	
<p>(備考)</p> <p>(既存の建築物に対する制限の緩和)</p> <p>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。</p> <p>(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)</p> <p>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、建ぺい率の最高限度、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。</p> <p>(建築物の容積率の最高限度における特例)</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(2) 災害復興など、やむを得ない場合。</p>			

「区域は計画図表示のとおり」

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		その他の公共空地 ・通路（幅員 約4.5m、延長 約140m） ・歩行者専用通路（幅員 約3.0m、延長 約105m）
	地区の区分	地区の名称	中高層住宅地区（竹見台4丁目（1））
		地区の面積	約2.9ha
	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、身体障害者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
	建築物の建ぺい率の最高限度	5/10とする。	
	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。	
壁面の位置の制限	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。 （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	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	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。
<p>(備考)</p> <p>(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)</p> <p>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、建ぺい率の最高限度、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は、これらの建築物は、一の敷地内にあるものとみなす。</p> <p>(建築物の容積率の最高限度における特例)</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(2) 災害復興など、やむを得ない場合。</p>		

「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」

地区整備計画		地区の区分	地区の名称	中高層住宅地区（竹見台4丁目（2））
			地区の面積	約0.9ha
		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、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(4) 診療所</p> <p>(5) 集会所</p> <p>(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</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。）</p> <p>(8) 前各号の建築物に付属するもの</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。	
	壁面の位置の制限	<p>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。</p> <p>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。</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以下であるもの。</p> <p>(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。</p>		
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面後退区域に機械式駐車場を設置してはならない。</p> <p>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。</p>		

	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。
<p>(備考)</p> <p>(既存の建築物に対する制限の緩和)</p> <p>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。</p> <p>(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)</p> <p>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は、これらの建築物は、一の敷 地内にあるものとみなす。</p> <p>(建築物の容積率の最高限度における特例)</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(2) 災害復興など、やむを得ない場合。</p>		

「区域は計画図表示のとおり」

地区整備計画		地区の区分	地区の名称	中高層住宅地区（桃山台5丁目（1））
			地区の面積	約 0.5 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、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(4) 診療所</p> <p>(5) 集会所</p> <p>(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</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。）</p> <p>(8) 前各号の建築物に付属するもの</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。	
		壁面の位置の制限	<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</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以下であるもの。</p> <p>(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。</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はない。		

	建築物等の高さの 最高限度	31m
	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。
<p>(備考)</p> <p>(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)</p> <p>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は、これらの建築物は、一の敷地内にあるものとみなす。</p> <p>(建築物の容積率の最高限度における特例)</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(2) 災害復興など、やむを得ない場合。</p>		

「区域は計画図表示のとおり」

地区整備計画		地区の区分	地区の名称	中高層住宅地区（佐竹台1丁目（2））
			地区の面積	約0.6ha
	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、寄宿舍又は下宿</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) 集会所</p> <p>(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</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。）</p> <p>(8) 前各号の建築物に付属するもの</p>		
	建築物の建ぺい率の最高限度	敷地面積が10,000㎡を超える場合は、5/10とする。		
	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。		
壁面の位置の制限	<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</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以下であるもの。</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが</p> <p style="padding-left: 2em;">2. 3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。</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4.5m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。
<p>(備考)</p> <p>(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)</p> <p>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、建ぺい率の最高限度、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は、これらの建築物は、一の敷地内にあるものとみなす。</p> <p>(建築物の容積率の最高限度における特例)</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(2) 災害復興など、やむを得ない場合。</p>		

「区域は計画図表示のとおり」

地区整備計画		地区の区分	地区の名称	中高層住宅地区（佐竹台1丁目（3））
			地区の面積	約1.0ha
		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、寄宿舍又は下宿</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) 集会所</p> <p>(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</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。）</p> <p>(8) 前各号の建築物に付属するもの</p>	
		建築物の建ぺい率の最高限度	敷地面積が10,000㎡を超える場合は、5/10とする。	
		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。	
	壁面の位置の制限	<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</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以下であるもの。</p> <p>(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。</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。

(備考)

(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、建ぺい率の最高限度、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。

「区域は計画図表示のとおり」

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	中高層住宅地区（青山台2丁目（1））	
			地区の面積	約2.0ha	
		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) 集会所</p> <p>(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</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。）</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。		
	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は計画図に示す位置の制限を越えてはならない。</p> <p>2. 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。</p> <p>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。</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以下であるもの。</p> <p>(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。</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。
<p>(備考)</p> <p>(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)</p> <p>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。</p> <p>(建築物の容積率の最高限度における特例)</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(2) 災害復興など、やむを得ない場合。</p>		

「区域及び壁面の位置の制限1. は計画図表示のとおり」

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	中高層住宅地区（藤白台3丁目（1））	
			A地区	B地区
		地区の面積	約4.5ha	約0.8ha
	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、寄宿舍又は下宿</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) 集会所</p> <p>(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</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。）</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>	<p>次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</p> <p>(2) 前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とする。			

	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は計画図に示す位置の制限を越えてはならない。</p> <p>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。</p> <p>(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3 m以上とする。</p> <p>(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。</p> <p>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。</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3 m以下であるもの。</p> <p>(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㎡以内であるもの。</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>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。</p> <p>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。</p>
	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・鉄さくなどの透視可能な構造とする。
<p>(備考)</p> <p>(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)</p> <p>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、建ぺ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は、これらの建築物は、一の敷地内にあるものとみなす。</p> <p>(既存の建築物に対する制限の緩和)</p> <p>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は、壁面の位置の制限は適用しない。</p> <p>(建築物の容積率の最高限度における特例)</p> <p>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。</p>		

「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」

地区整備計画	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1.8 m、延長 約184 m）
	地区の区分	地区の名称	中高層住宅地区（佐竹台1丁目（4））
		地区の面積	約1.9 ha
	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）
	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㎡を超える場合は、5/10とする。

	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、下記に示すとおりとする。</p> <p>(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3 m以上とする。</p> <p>(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。</p> <p>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。</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3 m以下であるもの。</p> <p>(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 ㎡以内であるもの。</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はない。
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>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。</p> <p>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。</p>
	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。ただし、住戸、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。
<p>(備考)</p> <p>(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)</p> <p>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、建ぺ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は、これらの建築物は、一の敷地内にあるものとみなす。</p> <p>(建築物の容積率の最高限度における特例)</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(2) 災害復興など、やむを得ない場合。</p>		

「区域は計画図表示のとおり」

地区整備計画	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2.5m、延長約60m）
	地区の区分	地区の名称	中高層住宅地区（藤白台3丁目（2））
		地区の面積	約0.6ha
	建築物等に關する事項	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。）
	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	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 3m （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 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つては、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。
<p>(備考)</p> <p>(公益上必要な建築物等の特例)</p> <p>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。</p> <p>(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)</p> <p>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られたものに対し、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。</p>		

「区域及び地区施設は、計画図表示のとおり」

地 区 整 備 計 画	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 区分	地区の名称	中高層住宅地区（津雲台3丁目（1））
		地区の面積	約4.1ha
	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、寄宿舍又は下宿 （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。）
	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はない。
	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、敷際については、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。

(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、建築物等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」

地区整備計画	建築物に関する事項	地区の区分	地区の名称	戸建・低層住宅地区（青山台4丁目（2））	
			地区の面積	約0.8ha	
		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) 住宅</p> <p>(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</p> <p>(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。）</p>		
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡		
		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。		
		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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>		
垣又はさくの構造の制限	<p>(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。</p> <p>(2) 敷地内の空地は、樹木などにより緑化に努める。</p>				

「区域は計画図表示のとおり」

地区整備計画	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㎡）
	地区の区分	地区の名称	中高層住宅地区（藤白台3丁目（3））
		地区の面積	約6.8ha
	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。）
	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。
<p>(備考)</p> <p>(建築物の容積率の最高限度における特例)</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(2) 災害復興など、やむを得ない場合。</p> <p>(公益上必要な建築物等の特例)</p> <p>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。</p> <p>(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)</p> <p>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</p>		

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」

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	戸建・低層住宅地区（古江台2丁目（1））
		地区の面積	約9.0ha
	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) 住宅（共同住宅及び住戸の数が3以上の長屋を除く。以下、「住宅」という。）</p> <p>(2) 住宅で学習塾その他これに類する用途を兼ねるも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号から第5号までを除く。）に定めるもの</p> <p>(3) 診療所（患者の収容施設があるものを除く。）</p> <p>(4) 前3号に掲げる建築物に附属するもの（令第130条の5に定めるものを除く。）</p>
		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、周辺のまちなみとの調和を図るものとする。</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		<p>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。</p>	
<p>(備考)</p> <p>(既存の建築物に対する制限の緩和)</p> <p>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。</p> <p>(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53条の規定に適合すること。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(4) 用途の変更を伴わないこと。</p>			

「区域は計画図表示のとおり」

地区 整備 計画 事項	地区の 区分	地区の名称	中高層住宅地区（佐竹台2丁目（2））
		地区の面積	約1.5ha
	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>	
	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つては、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。

(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」

地区整備計画	地区の区分	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））
		地区の面積	約4.6ha
	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) 住宅（共同住宅及び住戸の数が3以上の長屋を除く。以下、「住宅」という。）</p> <p>(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</p> <p>(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。）</p> <p>(4) 前3号に掲げる建築物に附属するもの（令第130条の5に定めるものを除く。）</p>	
	建築物等の高さの最高限度	10m（軒の高さにあつては、7m）	
	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する。	
垣又は柵の構造の制限	<p>(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める。</p> <p>(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。</p>		
<p>(備考)</p> <p>(既存の建築物に対する制限の緩和)</p> <p>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は、建築物等の用途の制限は、適用しない。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(4) 用途の変更を伴わないこと。</p>			

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」

地区等に 建築物等 の用途の制限 に関する 事項	地区の区分	地区の名称	商業・業務地区（津雲台1丁目及び佐竹台1丁目（1））	
			A地区	B地区
	地区の面積	約2.4ha	約1.1ha	
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1)住宅又は寄宿舍</p> <p>(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を除く。）</p> <p>(3)キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>(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条の9の2に定めるもの</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1)住宅又は寄宿舍（2階以下の部分に住戸又は寝室を有するものに限る。）</p> <p>(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を除く。）</p> <p>(3)キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>(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条の9の2に定めるもの</p>	
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>			

「区域は計画図表示のとおり」

地区整備計画	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230m）
	地区の区分	地区の名称	中高層住宅地区（高野台1丁目（1））
		地区の面積	約3.8ha
	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。）
	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つては、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	<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。
<p>(備考)</p> <p>(建築物の容積率の最高限度における特例)</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(2) 災害復興など、やむを得ない場合。</p> <p>(公益上必要な建築物等の特例)</p> <p>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。</p> <p>(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)</p> <p>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</p>		

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られたものに対し、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 整備 計画	建築物等 に 関 する 事 項	地区の 区分	地区の名称 中高層住宅地区（藤白台1丁目（1））
		地区の面積 約2.6ha	
	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、寄宿舍又は下宿 （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。）	
	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	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 3m （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 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 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	(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。

(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」

地区整備計画	建築物等に 関する 事項	地区の 区分	地区の名称	戸建・低層住宅地区（青山台3丁目（1））
			地区の面積	約1.1ha
		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) 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。）</p> <p>(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</p> <p>(3) 診療所</p> <p>(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</p> <p>(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）</p>	
		建築物等の敷地面積 の最低限度	200㎡	
		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。	
		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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	
		垣又は柵の構造の 制限	<p>(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。</p> <p>(2) 敷地内の空地は、樹木などにより緑化に努める。</p>	

「区域は計画図表示のとおり」

地区整備計画	建築物等に 関する 事項	地区の 区分	地区の名称	戸建・低層住宅地区（青山台4丁目（3））
			地区の面積	約0.8ha
		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) 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。）</p> <p>(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</p> <p>(3) 診療所</p> <p>(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</p> <p>(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）</p>	
		建築物等の敷地面積 の最低限度	200㎡	
		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。	
		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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	
		垣又は柵の構造の 制限	<p>(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。</p> <p>(2) 敷地内の空地は、樹木などにより緑化に努める。</p>	

「区域は計画図表示のとおり」

地 区 整 備 計 画 項	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の 区分	地区の名称	商業・業務地区（桃山台2丁目（1））
			地区の面積	約0.7ha
		建築物等の用途の 制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅又は寄宿舍（1階以下の部分に住戸又は寝室を有するものに限る。）</p> <p>(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を除く。）</p> <p>(3) キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>(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条の9の2に定めるもの</p>	
		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>	

「区域は計画図表示のとおり」

地 区 整 備 計 画	地区の 区分	地区の名称	中高層住宅地区（津雲台3丁目（2））
		地区の面積	約0.9ha
	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、寄宿舍又は下宿</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</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>	
	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	<p>壁面後退区域に機械式駐車場を設置してはならない。</p> <p>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。</p>		
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>		

(備考)

(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

。

「区域は、計画図表示のとおり」

建築物等に関する事項	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1.1ha
	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。）
	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、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。
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。
<p>(備考)</p> <p>(建築物の容積率の最高限度における特例)</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(2) 災害復興など、やむを得ない場合。</p> <p>(公益上必要な建築物等の特例)</p> <p>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。</p> <p>(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)</p> <p>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。</p>		

「区域は計画図表示のとおり」

地区整備計画	地区施設		通路（幅員 約 2.0 m、延長 約 90 m）
	地区の区分	地区の名称	中高層住宅地区（高野台 1 丁目（2））
		地区の面積	約 1.3 ha
	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</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 m² 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>
		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 m 以上とする。</p> <p>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。</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 3 m 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 2.3 m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m² 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、周辺のまちな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 整 備 計 画	地 区 の 区 分	地区の 名称	戸建・低層住宅地区（古江台1丁目（1））		
		地区の 面積	A地区	B地区	
	建 築 物 等 に 関 す る 事 項		約0.5ha	約2.9ha	
		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) 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。）</p> <p>(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</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) 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。）</p>	<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) 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。）</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(4) 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。）</p>	
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、周辺のまちなみとの調和を図るものとする。</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	<p>(1) 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。</p> <p>(2) 敷地内の空地は、樹木などにより緑化に努める。</p>				

「区域は計画図表示のとおり」

建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	中高層住宅地区（古江台3丁目（1））
		地区の面積	約0.6ha
		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。）
		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。
		建築物等の高さの最高限度	25m
	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（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。			

「区域は計画図表示のとおり」

地区 整 備 計 画	地区の 区分	地区の名称	複合住宅地区（津雲台5丁目（2））
		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。	
	建築物の建蔽率の 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。</p> <p>（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以上</p> <p>（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</p> <p>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。</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	<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。	
<p>（備考）</p> <p>（公益上必要な建築物等の特例）</p> <p>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のもの等については、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。</p> <p>（一の敷地とみなすこと等による制限の緩和）</p> <p>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。</p>			

「区域は、計画図表示のとおり」

地区 整備 計画	地区 の 区分	地区の名称	戸建・低層住宅地区（古江台6丁目（1））	
		地区の面積	約3.0ha	
	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) 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。）</p> <p>(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</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) 公民館</p> <p>(5) 集会所</p> <p>(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</p> <p>(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。）</p>	
		建築物の容積率の 最高限度	15/10	
		建築物等の敷地面積の 最低限度	150㎡	
		建築物等の高さの 最高限度	10.0m（軒の高さにあつては7.0m）	
		壁面の位置の制限	<p>1 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。</p> <p>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。</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つては、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>	
		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。	

「区域及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

地区整備計画	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）
	地区の区分	地区の名称	中高層住宅地区（青山台2丁目（2））
		地区の面積	約0.6ha
	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</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>
	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3m以上とする。</p> <p>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。</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つては、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		25m

	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。

(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。

「区域及び地区施設は、計画図表示のとおり」

地区整備計画	建築物等に関する事項	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1.1ha	
		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</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		
		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3m以上とする。</p> <p>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。</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つては、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	25m		

	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。

(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。

「区域は、計画図表示のとおり」