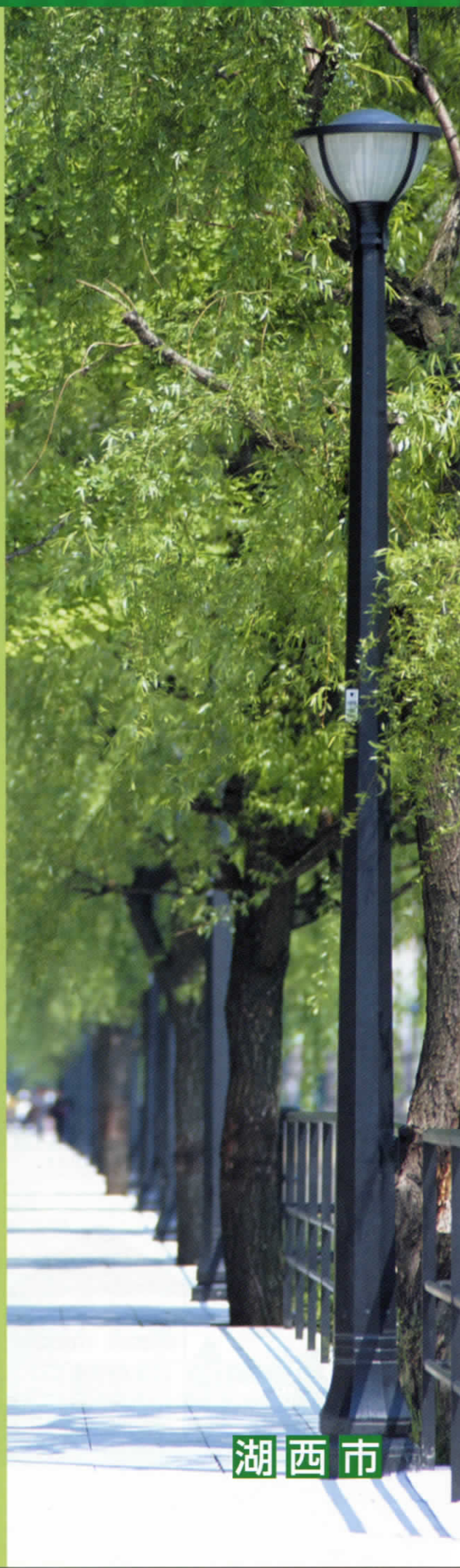
みりょくある
まちづくり

市役所周辺地区計画



みんなで身近なまちづくりの目標と
ルールを決めるそれが地区計画制度です。

湖西市

地区計画とは？

地区計画とは、一定範囲の「まちづくりのルール」のことで、住民と市が協力しあってルールを定め、計画的に環境の良い住宅地や商業地などを配置していくものです。

まちづくりの目標

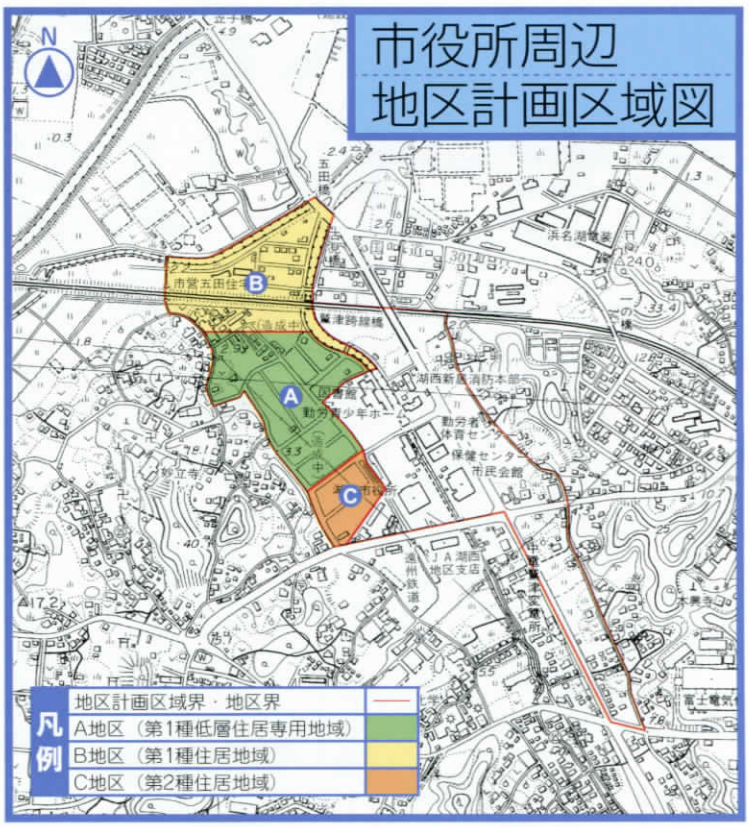
市役所周辺地区は、市民会館、体育館など公共施設が集中しており、その周辺に新しい市街地が形成されています。

この地区では、地区計画制度を利用して、右図のような地区ごとに、まちづくりの目標を決めています。

A　良好な住宅地（A地区）
整った町並みとゆとりある環境の低層住宅地を目指します。

B　JR東海道線沿いの地区（B地区）
住宅と店舗、事務所などが調和して立地する地区を目指します。

C　主要な道路沿いの地区（C地区）
住宅と商業施設などが調和して立地する地区を目指します。



まちづくりのルール

A・B・C地区で建物を建てるときには、次のようなルールがあります。

建物の高さの最高限度　B C 地区

建物の最高高さを15mに制限し、日当たりやプライバシーを守ることにより、快適な居住環境を考慮したまちづくりを進めていきます。

※A地区では10mの高さ制限があります。

建物の用途の制限　B C 地区

用途地域の制限に加え、地区によっては、ボーリング場、スケート場など特定の用途の建物が建てられません。

広告物等の制限　A B C 地区

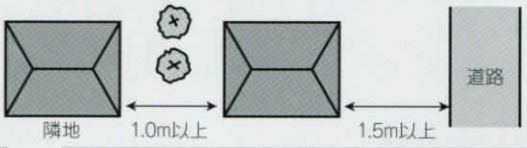
①建物の屋上には、広告塔、広告板及び案内板は設置できません。

②A地区では、自己の広告物以外は設置できません。

隣地境界・道路境界からの建物の後退

Ⓐ Ⓑ Ⓒ 地区

建物は隣地から1.0m以上、道路から1.5m以上後退させなければなりません。
ただし一定規模以下の車庫、物置は制限されません。



最低敷地規模

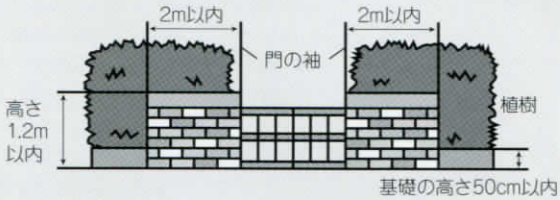
Ⓐ Ⓑ Ⓒ 地区

敷地を200㎡未満に細分化して建物を建てることはできません。

かき・フェンス等の構造の制限

Ⓐ Ⓑ Ⓒ 地区

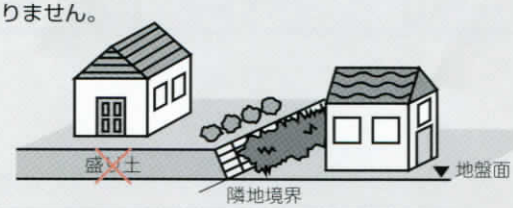
道路に面して作ってよいもの
●生け垣、透視可能なフェンス等
隣地に面して作ってよいもの
●生け垣、フェンス等
作ってはいけないものの例
●コンクリートブロック造り
●補強コンクリートブロック造りなど
ただし、門と門の袖、コンクリートの基礎部分については制限されません。



地盤の高さ

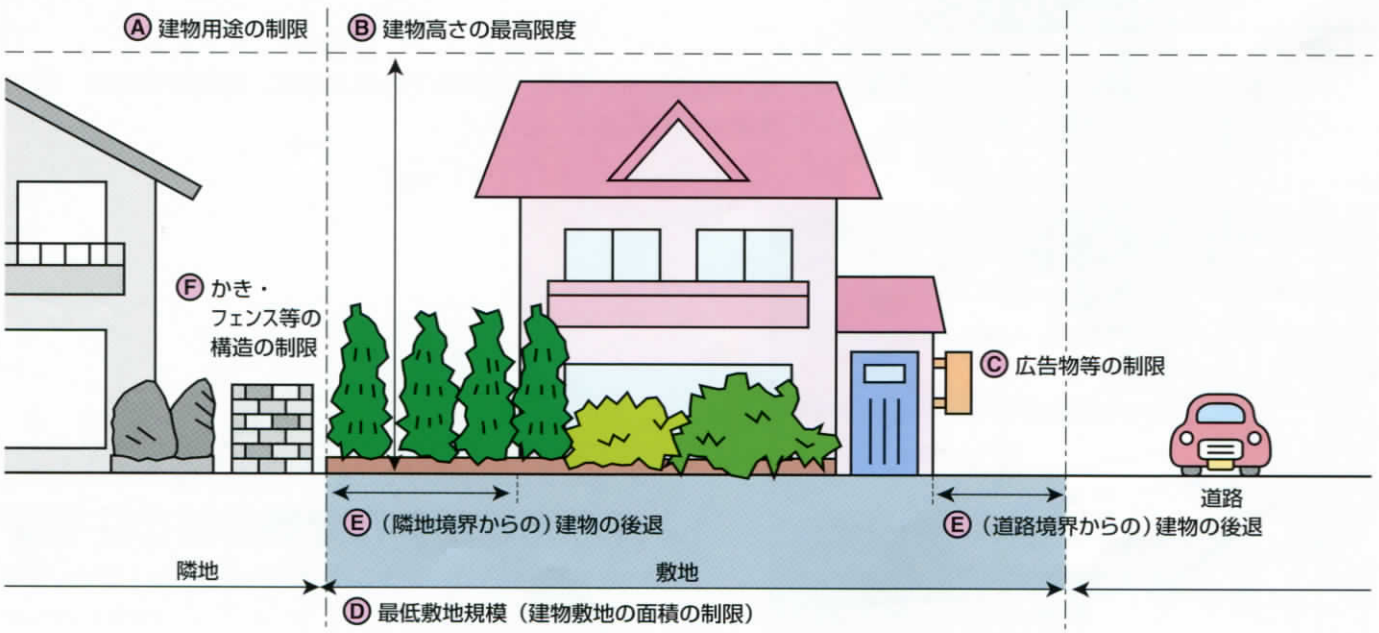
Ⓐ Ⓑ Ⓒ 地区

現況の地盤の高さの変更は、隣の土地への影響が考えられるので、行わないようにしましょう。ただし、庭の修景、車庫等の出入りのための変更はこの限りではありません。



地区計画の内容

まちづくりの方針に沿ってA・B・C地区では、現行の用途地域による制限に加え、次のようなまちづくりのルールを定めています。

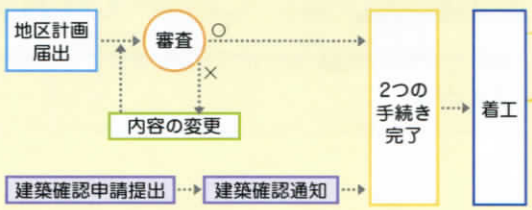


地区名	A地区●第1種低層住居専用地域	B地区●第1種住居地域	C地区●第2種住居地域
地区面積	約5.4ha	約4.3ha	約1.4ha
建築物に関する事項 Ⓐ 建物用途の制限（建築できないもの）	（注1）	ボーリング場、スケート場、ホテル、自動車教習所、畜舎等（注1）	ボーリング場、スケート場、マージャン屋、パチンコ屋、自動車教習所、畜舎等（注1）
Ⓑ 建物高さの最高限度	（注2）	15m	15m
Ⓒ 広告物等の制限	自己用広告物以外の広告物は設置してはならない。		
	建物の屋上には、広告塔・広告板及び案内板は設置してはならない。		
Ⓓ 最低敷地規模	敷地を200㎡未満に分割して建物を建ててはならない。		
Ⓔ 建物の後退	建物等の外壁又は柱の面の位置は、道路境界線から1.5m以上、隣地境界線から1.0m以上はなさなければならない。ただし、次のものは制限されない。 (1) 別棟の車庫で軒の高さが、2.5m以下、かつ床面積が30㎡以内のもの (2) 別棟の物置で軒の高さが、2.5m以下、かつ床面積が10㎡以内のもの		
Ⓕ かき・フェンス等の構造の制限	①道路境界に面するかき又はさくは、生け垣又は透視可能なさく・金網等とする。 ②敷地境界に面するかき又はさくは、生け垣又はさく・金網等とする。 ただし次のものの構造は制限されない。 ●門・門の袖（高さ1.2m以下で左右の袖が2m以下のもの） ●コンクリートの基礎（高さ50cm以下のもの）、又はこれらに類するもの		

※この表は地区整備計画の概略を示したものであり、詳細については、湖西市都市整備部都市住宅課にお問い合わせ下さい。
（注1）都市計画法による建物用途の制限があります。（注2）都市計画法により、建物高さの最高限度は10mと決められています。
（注3）ⒶⒷⒹⒺⒻの項目については、市の建築条例（罰則規定あり）に定められています。

届出が必要な行為・届出の方法

A・B・C地区では建物等の新築、増改築を行う前に次のような手続きが必要となります。



行為

①建物の新築、増改築
②門・塀・車庫・物置等の設置（かき・さくの建造も含む）
③よう壁等の工作物の新設・改造
④土地の区画形質の変更など

方法

①届出期限：工事着手の30日前まで　②届出窓口：湖西市役所都市住宅課（届出用紙は用意してあります。）

建築条例について

適切な都市機能と健全な都市環境を確保するため、建物用途の制限、建物高さの最高限度、最低敷地規模、建物の後退、かき・フェンス等の構造の制限について建築条例を定めています。

詳細については気軽に市役所の都市住宅課に聞いて下さい。

湖西市役所都市整備部都市住宅課
●湖西市吉美3268●TEL／053・576・4549●FAX／053・576・1897

平成16年5月作成

PRINTED WITH SOY INK
R100 このパンフレットは、古紙100%白色度80%の再生紙を使用しています。