

みりよくある まちづくり

風の杜地区計画

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。

地区計画とは？

地区計画とは、特定の区域内における「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

新しく宅地の造成が実施されましたが、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）

整った街並みとゆとりある環境の低層住宅地を目指します。

B

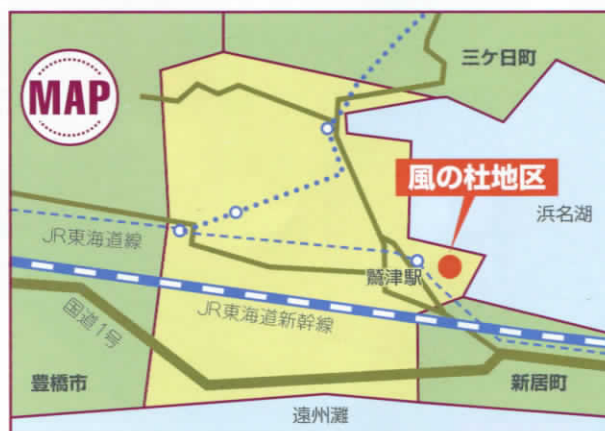
南部幹線沿いの地区（B地区）

住宅と店舗などが調和して立地する地区を目指します。



建築制限条例について

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、建ぺい率、容積率、建物高さの制限（最高高さ・道路斜線・北側斜線）、最低敷地面積、建物の後退、垣・さく等の構造の制限について条例を定めています。



届出が必要な行為・届出の方法

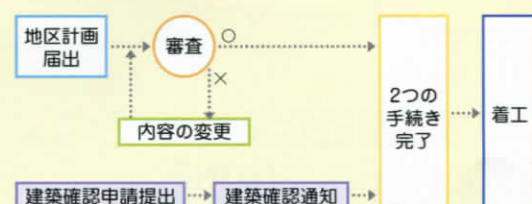
行為

- ① 建物の新築、増改築
- ② 門・塀・車庫・物置等の設置（垣・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。）

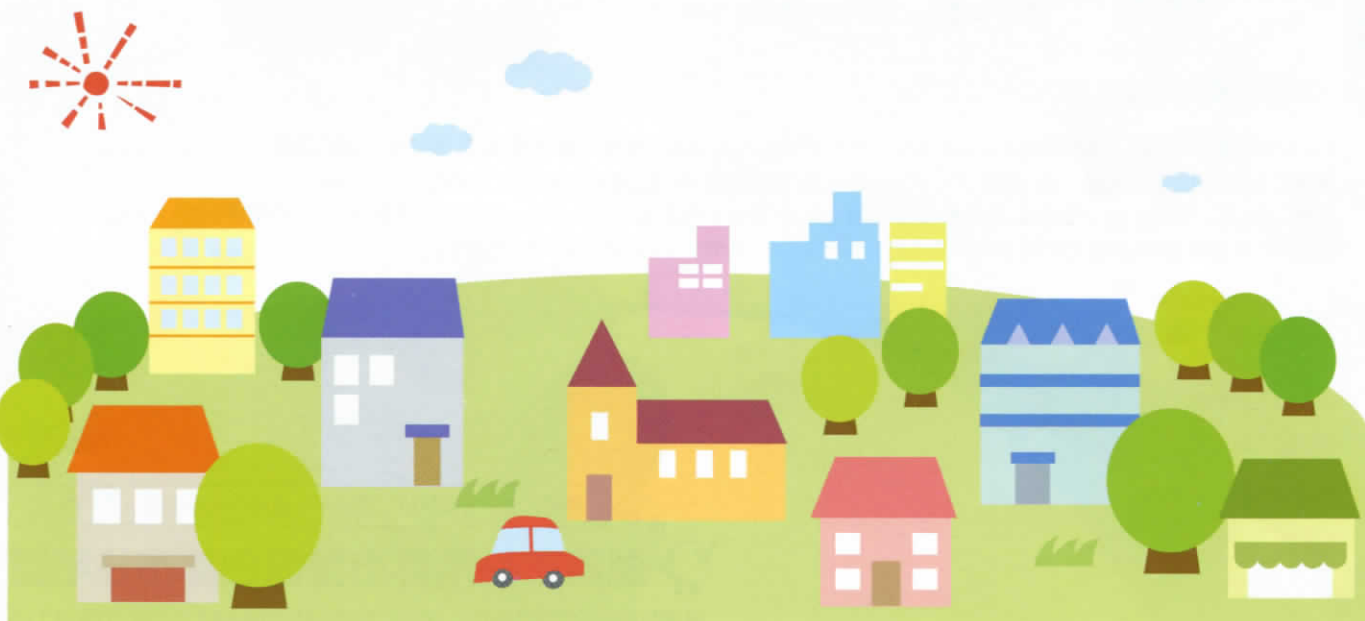
A・B地区では建物等の新築、増改築を行う前に次のような手続きが必要となります。



地区計画の内容

まちづくりの方針に沿ってA・B地区では、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	B 地 区
地 区 面 積	約9.2ha	約0.5ha
A 建物用途の制限	専用住宅→ 建築可 （長屋を除く）	専用住宅→ 建築可
	共同住宅・下宿寄宿舍→ 建築不可	共同住宅・下宿寄宿舍→ 建築可
	兼用住宅で、非住宅部分の床面積の合計が、50㎡以下かつ建築物の延べ床面積の2分の1未満のものは店舗等の種類により 建築可 。（日用品販売店・美容院等）	
	店舗等→全て 建築不可	店舗等→床面積が500㎡以下かつ2階以下のもの で店舗の種類により 建築可
	事務所等（床面積に関係なく）→すべて 建築不可	
	ホテル・旅館→ 建築不可	
	遊戯・風俗施設 ボーリング場・スケート場・水泳場・ゴルフ練習場・カラオケボックス・劇場・映画館・演芸場・観覧場・ダンスホールなど全て 建築不可	
	公共施設・病院・学校等 建築可 集会場・巡査派出所・一定規模以下の郵便局・診療所・保育所・老人ホーム・身体障害者福祉ホーム等	公共施設・病院・学校等 建築可 A地区の施設及び、公衆浴場・老人福祉センター・児童厚生施設等
工場・倉庫等 全て 建築不可 。ただし、建築物に附属する車庫・物置等で30㎡以下のものは 建築可 （畜舎を除く）		



建築物に関する事項

地 区 名	A 地 区	B 地 区
㉔ 建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	
㉕ 建築物の容積率の最高限度	10/10	15/10
㉖ 建築物の建ぺい率の最高限度	5/10（角地等については建築基準法第53条第3項第2号の緩和規定により1/10を加えた数値）	
㉗ 建築物の高さの最高限度	地盤面から10m	
㉘ 建築物の各部分の高さの制限（道路斜線制限）	建築物の各部分の高さは、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が20m以下の範囲においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、1.25を乗じて得た数値以下とする。	
㉙ 建築物の各部分の高さの制限（北側斜線制限）	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えた数値以下とする。	
㉚ 建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離及び隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。 ただし、次に掲げるものについては、この限りでない。 ①別棟の車庫で軒の高さが2.5m以下で、かつ、床面積の合計が30㎡以内のもの ②別棟の物置で軒の高さが2.5m以下で、かつ、床面積の合計が10㎡以内のもの	
㉛ 建築物の意匠の制限	建築物の外壁は、原色やけばけばしい色を避け、周囲と調和のとれた落ち着いた色合いのものにする。	
㉜ 垣又はさくの構造の制限	1.道路境界に面する垣又はさくは、生け垣又は透視可能なさく及び金網その他これらに類するものとする。 2.隣地境界に面する垣又はさくは、生け垣又はさく及び金網その他これらに類するものとする。 ただし、次に掲げるものはこの限りでない。 ①門及び門の袖（地盤面からの高さが1.2m以下で、かつ、左右のそれぞれの袖の長さが2.0m以下のものに限る。） ②地盤面から50cm以下のコンクリート基礎又はこれらに類するもの	
㉝ 土地の区画形質の変更	過土な盛土・切土等の造成は不可。	
「区域は計画図表示のとおり」		

※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。

注意1 ①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩の項目については、市の建築制限条例（罰則規定あり）に定められています。

注意2 ただし、市長が健全な市街地形成及び良好な居住環境を害するおそれがないと認めた建築物は、この限りではありません。

注意3 この地区計画の規定に反する行為を行なった場合は条例により罰則が科せられます。