

みりよくある
まらづくり

梅田ノナカ

地区計画

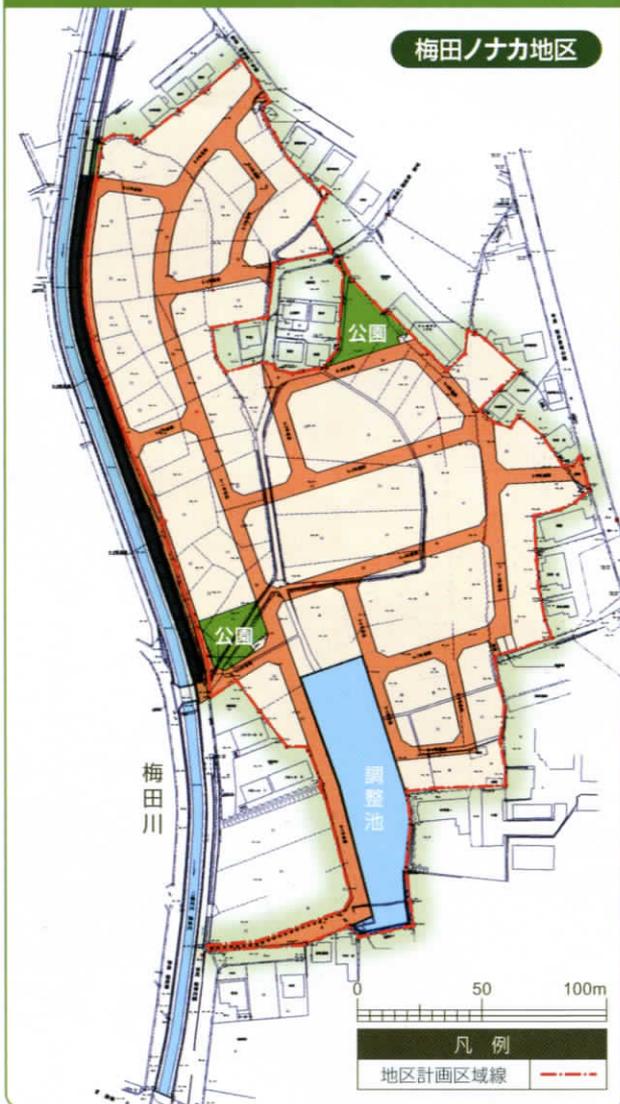
みんなで身近なまちづくりの
目標とルールを決める
それが「**地区計画制度**」です。

湖西市
K O S A I

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。

梅田ノナカ地区計画区域図



まちづくりの目標

3.4ha

▶ この地区では、地区計画制度を利用して、整った街並みとゆとりある環境の**住宅地**を目指します。

まちづくりのルール

▶ 建物を建てる際には、次のようなルールがあります。

1 建物の用途の制限

例: 1戸当たりの床面積が45㎡未満の長屋、共同住宅が建てられません。



2 最低敷地規模

敷地面積を165㎡未満に細分化して建物を建てることはできません。

3 垣・さく等の構造の制限

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

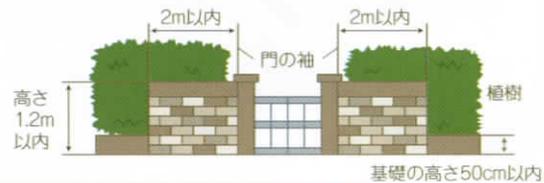
隣地に面して作ってよいもの

- 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。(下図参照)



4 地盤の高さ

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。

建築物に関する事項	A 建物用途の制限	専用住宅→ 建築可
		長屋・共同住宅→ 建築可 (ただし1戸当たりの床面積45㎡以上のものに限る)
		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)
	B 最低敷地規模	敷地面積を165㎡未満に分割して建物を建てることはできない。
	C 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
	D 建築物の意匠の制限	①建築物の外壁は、原色やけげばけしい色を避け、周囲と調和のとれた落ち着いた色合いのものにする。 ②自己の用に供する目的以外の看板、若しくは広告物は設置することはできない。
E 垣・さく等の構造の制限	①道路に面する垣又はさくは、生け垣又は透視可能なさく・金網等とする。 ②隣地に面する垣又はさくは、生け垣又はさく・金網等とする。 ただし、次に掲げるものはこの限りでない。 ●門及び門の袖(地盤面からの高さ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) ●地盤面から50cm以下のコンクリートの基礎又はこれらに類するもの	
F 土地の区画形質の変更	過度な盛土・切土等の造成は不可。	

※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) ●この地区計画の規定に反する行為を行った場合は条例により罰則が科せられます。
●屋外広告物を設置される方は、「静岡県屋外広告物条例」に基づく届出が必要となります。
●A・B・C・Eの項目については、市の建築条例に定められています。

届出が必要な行為・届出の方法

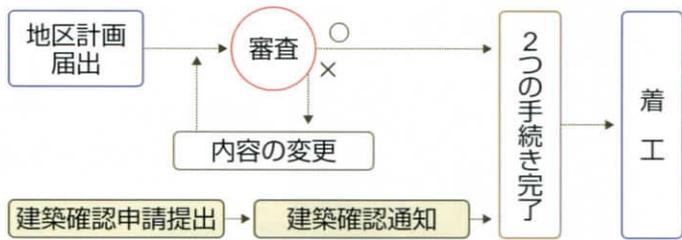
行為

- 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。)

▶ 梅田ノナカ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。



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、最低敷地規模、建築物の壁面の位置の制限、垣・さく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ください。



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