



北 柏 原 地区計画

ベイリーフ新居
ブライツスクエア新居柏原



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

地区計画制度とは？

地区の範囲を限定し、地区の特性に応じたきめ細かな街づくりを進めるための制度です。住民と行政が協力し合って、地区施設や建物の建て方に関するルールを定め、計画に沿ったまちづくりを誘導していきます。

まちづくり の目標

A地区 B地区

低層専用住宅地区

緑豊かで落ち着いた居住環境の戸建て低層専用住宅地を目指します。

C地区

一般住宅地区

店舗事務所等の立地も認めつつ、良好な居住環境を有する低層住宅地を目指します。

D地区

集合住宅地区

周辺の環境に配慮した、中高層集合住宅地を目指します。



建築制限条例について

地区計画の規制の中で、特に重要と思われる事項については、建築条例により規制を行います。その内容は、建築物の用途・容積率・建ぺい率・高さ・各部分の高さ（道路斜線・隣地斜線）・最低敷地・かき又はさくの構造についての規定で、罰則が定められております。

地区計画の届出について

新しく家を建てる時、増改築するとき、車庫・物置・門・塀・かき・さく等を作るとき、土地の区画を変更するときは、地区計画の規制に触れていないかチェックしてみましょう。地区計画の区域内で、これらの行為を行う場合は、当該行為着手の30日前までに届出が必要となります。

地区計画の内容

地区の 名 称	A 地区	B 地区	C 地区	D 地区
地区の 面 積	約7.2ha	約0.4ha	約0.1ha	約0.7ha
建 築 物 等 の 用 途 の 制 限	『建築することができる建築物』 ①建築基準法別表第二〔は〕項第1号 （ただし、寄宿舎、下宿及び1戸あたり35㎡未満の共同住宅、学校を除く。） ②建築基準法別表第二〔は〕第4号 ③建築基準法別表第二〔は〕項第6号 （ただし、50㎡を越える自動車庫を除く。） ④建築基準法別表第二〔は〕項第8号 （ただし、5㎡を越える附属畜舎、200㎡を越える附属倉庫及び危険物の貯蔵又は処理に供する附属建築物を除く。）	『次の各号の一に掲げる建築物は建築してはならない』 ①寄宿舎、下宿及び1戸あたり35㎡未満の共同住宅 ②学校 ③病院 ④単独車庫（ただし、50㎡以下のものを除く。） ⑤建築基準法別表第二〔に〕項第3号、第4号及び第5号 ⑥畜舎（ただし、住宅等に附属する5㎡以下のものを除く。） ⑦工場 ⑧危険物の貯蔵又は処理に供する建築物	『建築することができる建築物』 ①建築基準法別表第二〔は〕項第1号 （ただし、寄宿舎、下宿及び1戸あたり35㎡未満の共同住宅、学校を除く。） ②建築基準法別表第二〔は〕第4号及び項第5号 ③建築基準法別表第二〔は〕項第6号 （ただし、50㎡を越える自動車庫を除く。） ④建築基準法別表第二〔は〕項第8号 （ただし、5㎡を越える附属畜舎、200㎡を越える附属倉庫及び危険物の貯蔵又は処理に供する附属建築物を除く。）	



地区の名称	A地区	B地区	C地区	D地区
建築物の容積率の最高限度	10/10とする。			15/10とする。
建築物の建ぺい率の最高限度	5/10とする。(注1)	—	5/10とする。(注1)	
建築物の高さの制限	建築物の高さを地盤面から10m以下とする。			—
高さの制限(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以下の範囲内においては、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。(注2)		—	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以下の範囲内においては、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(注2)
高さの制限(建築物の各部分の高さの制限(隣地斜線制限))	—			20mを超える部分を有する建築物の各部分の高さは、隣地境界線までの水平距離にそれぞれの部分からの隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えたものに1.25を乗じて得た数値に20mを加えた数値以下とする。(注2)
建築物の敷地面積の最低限度	165㎡とする。			165㎡とする。(注3)
建築物の意匠の制限	①建築物の外壁は、周囲と調和のとれ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してはならない。			
構造の制限 かき又はさくの	道路境界に面するかき又はさくは、生け垣又はさく又は金網その他それらに類するものとする。(注4) 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60cm以下のコンクリート基礎又はこれらに類するもの。			道路境界に面するかき又はさくは、生け垣又は周辺環境との調和に配慮したさくとする。



注1 ●ただし、角地等については建築基準法別表第53条第3項第2号の緩和規制により1/10を加えた数値とする。

注2 ●ただし、建築物の敷地が二以上の道路に接し、又は公園、広場、川若しくは海その他これらに類するものに接する場合、建築物の敷地とこれに接する道路若しくは隣地との高低の差が著しい場合その他特別の事情がある場合の緩和の設置は、建築基準法第56条第6項の規定を準用する。

注3 ●ただし、建築基準法別表第二 [イ] 項第9号に掲げる公益上必要な建築物については、この限りでない。

注4 ●建築条例によりコンクリートブロック造・コンクリート造・レンガ造・石造等とすることは制限されています。

詳細につきましては気軽に市役所の建築住宅課に聞いて下さい。



湖西市役所都市整備部建築住宅課

湖西市吉美3268 / TEL.053-576-4549 / FAX.053-576-1897