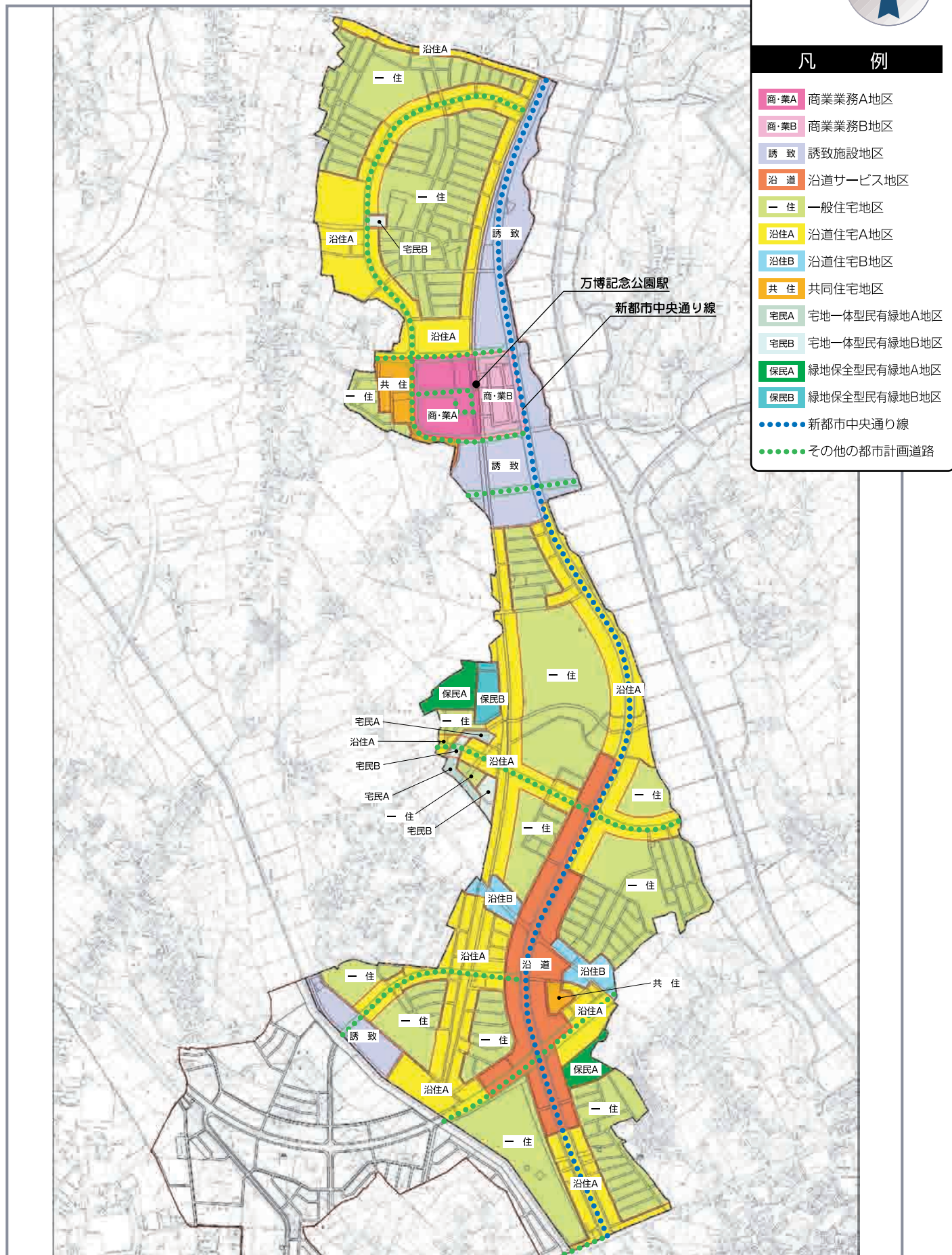


# 島名・福田坪地区

## 地区計画計画図

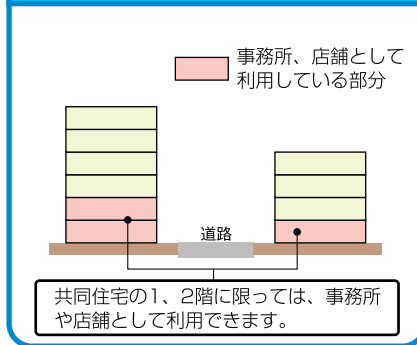


# 地区整備計画の解説

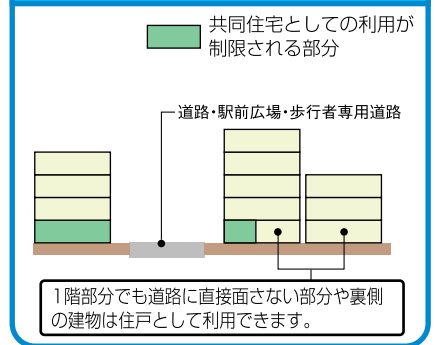
## 『建築物等の用途の制限』

各地区区分ごとの目指すべき市街地像を実現するため、指定されている用途地域の内容に加え、制限します。

**\*1 「共同住宅の2階以下を当該用途に供するもの」とは？**



**\*2 「1階部分を共同住宅の用に供するもの」とは？**



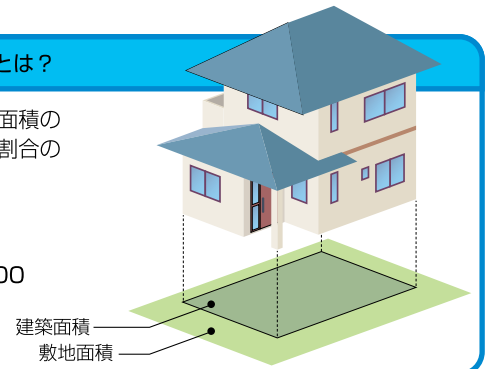
## 『建ぺい率の最高限度』

宅地一体型民有緑地B地区と緑地保全型民有緑地B地区は宅地一体型民有緑地A地区と緑地保全型民有緑地A地区で指定されている第一種低層住居専用地域の建ぺい率と同様の数値(40%)に制限します。

**\*3 「建ぺい率」とは？**

建ぺい率とは建築面積の敷地面積に対する割合のことです。

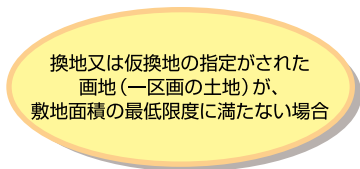
$$\text{建ぺい率 (\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



## 『敷地面積の最低限度』

敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある市街地をつくっていくことを目的とし、各地区区分ごとに、敷地面積の最低限度が決められています。

**●「敷地面積の最低限度」にはこんなルールがあります!!**



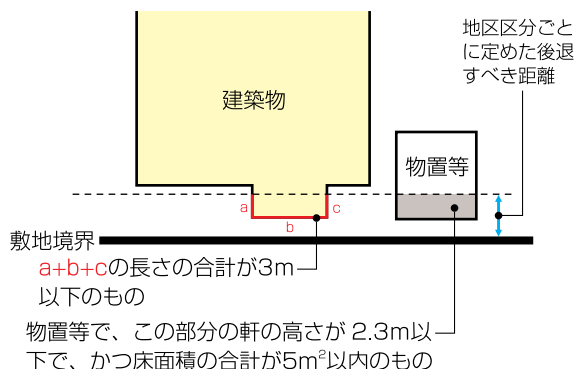
その画地全部を一つの敷地として使用すれば、建築物を建築することができます。

隣接する土地と合わせて敷地として使用し、敷地面積の最低限度を満たすことにより、建築物を建築することができます。このように、一旦、敷地面積の最低限度に適合した敷地の場合は、今後、最低限度未達の面積で使用することはできなくなります。

## 『壁面の位置の制限』

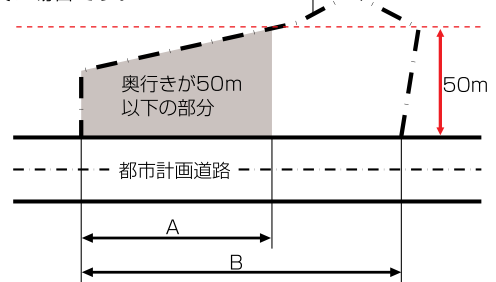
歩行者環境の充実や、ゆとりある住環境の創出を目的とし、各地区区分ごとに、道路や隣地からの壁面の位置を決めています。

**●このような緩和規定があります。**



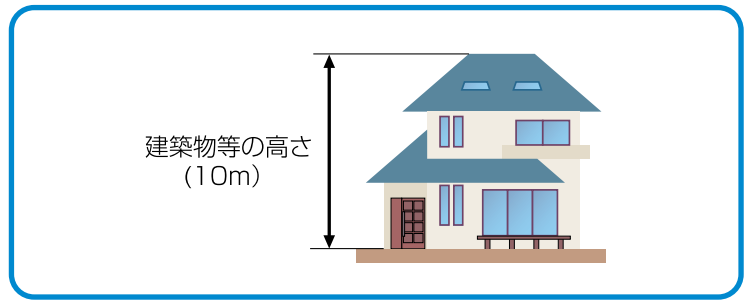
**\*4 「敷地奥行きが50m以下となる部分の境界線延長が、当該境界線の総延長の過半を占める場合」とは？**

下図のようにAがBの半分より長い場合は、敷地



## 『建築物等の高さの最高限度』

地区区分によって、周辺地区との調和や配慮の点から、建築物等の高さの最高限度を決めています。



## 『かき又はさくの構造の制限』

公共空間に接する敷地境界部は景観形成上大変重要な部分であり、そこに設置されるかき又はさくについては、開放性や地域性を感じられる次のような構造にしてください。

●下図のいずれかにしてください。

生垣

道路又は  
隣地

透水性フェンス

道路又は  
隣地

1.5m以下

基礎の部分は最高  
60cmまでです。

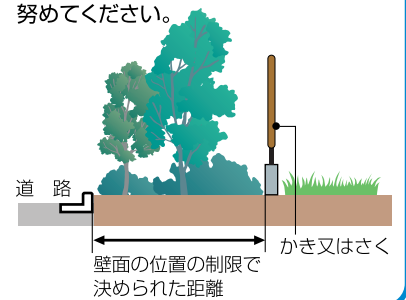
\*5「木、竹、漆くい、自然石、レンガ、瓦その他これらに類する天然材を主要材に用いた塀」とは？

現在地域に見られるような、木、漆くい等の天然素材を用いたものは設置可能です。



\*6「壁面の位置の制限に規定する距離まで道路境界線から後退させて設けたもの」とは？

後退した部分は、緑化に努めてください。



## 『土地の利用に関する事項』

以下の地区では、土地の利用に関するルールも定められています。

地区区分	土地の利用に関する事項
宅地一体型 民有緑地A地区	敷地面積の50%以上を樹林地、草地等として維持、保全を図る。
宅地一体型 民有緑地B地区	
緑地保全型 民有緑地A地区	敷地内に現存する樹林地、草地等はその維持、保全を図る。ただし、建築物の敷地その他緑地以外に土地利用する場合には、敷地面積の50%以上を樹林地、草地等として維持、保全を図る。
緑地保全型 民有緑地B地区	

宅地一体型民有緑地地区と緑地保全型民有緑地地区では、地域の緑地資源の保全を目的とした地区と考えています。特に緑地保全型民有緑地地区においては、敷地に現存する樹林地、草地等の維持、保全を図っていくことを原則とします。

●緑地保全型民有緑地地区の利用方法については、地域住民に開放し、自然とのふれあいの場を提供する公開型と、環境資源の保全を第一の目的とした非公開型があります。

《緑地保全型の公開型のイメージ》



《宅地一体型のイメージ》

## 建築予定が決まったら!!

- 建築の予定が決まった段階で、事前相談を十分に行ってください。地区整備計画の詳しい説明について、あるいは必要な書類や書式については担当窓口へご相談ください。
- 建築物や工作物を造るときまたは、土地を造成したり区画を分割するときには、建築確認申請に先立ち工事着手の30日前までに市へ地区計画の届出をしていただきます。市では届出の内容について審査し、審査後適合通知の発行を行います。計画の立案から工事完了までの手順は、裏面の『手続きの流れ』をご覧ください。
- 開発許可が必要な事業の場合は、地区計画としての届出は必要ありませんが、計画内容が地区計画に適合していないと許可がありませんので、地区計画の内容を十分に把握しておく必要があります。

# 手続きの流れ

## 届出の必要な行為

- ①土地の区画形質の変更 : 土地を造成したり、形状や面積を変えたりするとき
- ②建築物の建築 : 建築物を建てる時(増改築、移転を含む)
- ③工作物の建設 : 広告塔や看板、擁壁などの工作物を設置するとき(増改築、移転を含む)
- ④かき・さくの設置 : かき・さくを設置するとき
- ⑤建築物等の用途の変更 : 建築物や工作物の用途を変更するとき
- ⑥木竹の伐採 : 宅地一体型民有緑地A・B地区、緑地保全型民有緑地A・B地区で樹木の伐採を行うとき

## 届出に必要な書類(正副2部)

1. 届出書
2. 添付書類……届け出る行為によって異なります。(下記参照)
3. 委任状(代理人提出の場合)
4. 仮換地証明書の写し(仮換地図の写しも含む)

### 添付書類の種類

#### A 土地の区画形質の変更の場合

- ①位置図: 縮尺1/2,500以上
- ②設計図: 縮尺1/100以上

#### B 建築物の建築、工作物の建設、かき・さくの設置、建築物等の用途の変更の場合

- ①位置図: 縮尺1/2,500以上
- ②配置図: 縮尺1/100以上
  - 壁面の後退距離を表示
- ③平面図: 縮尺1/100以上
  - 建築物の場合は、各階平面図
- ④立面図: 2面以上、縮尺1/100以上
  - 建築物の高さを表示
- ⑤かき又はさくの構造図: 縮尺任意
- ⑥求積図

#### C 木竹の伐採の場合

- ①区域図: 縮尺1/1,000以上
  - 伐採を行う敷地の区域と面積を表示
- ②伐採計画図: 縮尺1/100以上
  - 伐採を行うエリアあるいは、伐採を行う樹木の位置を表示

※上記書類のほかに、必要に応じて参考資料を添付していただくことがあります。  
※Bの場合、行為によってはすべての書類の提出は必要ありません。  
※詳しくは下記担当窓口までお尋ねください。

## 地区計画の手続き

・工事着手の30日前までに市へ地区計画の届出をしてください。

