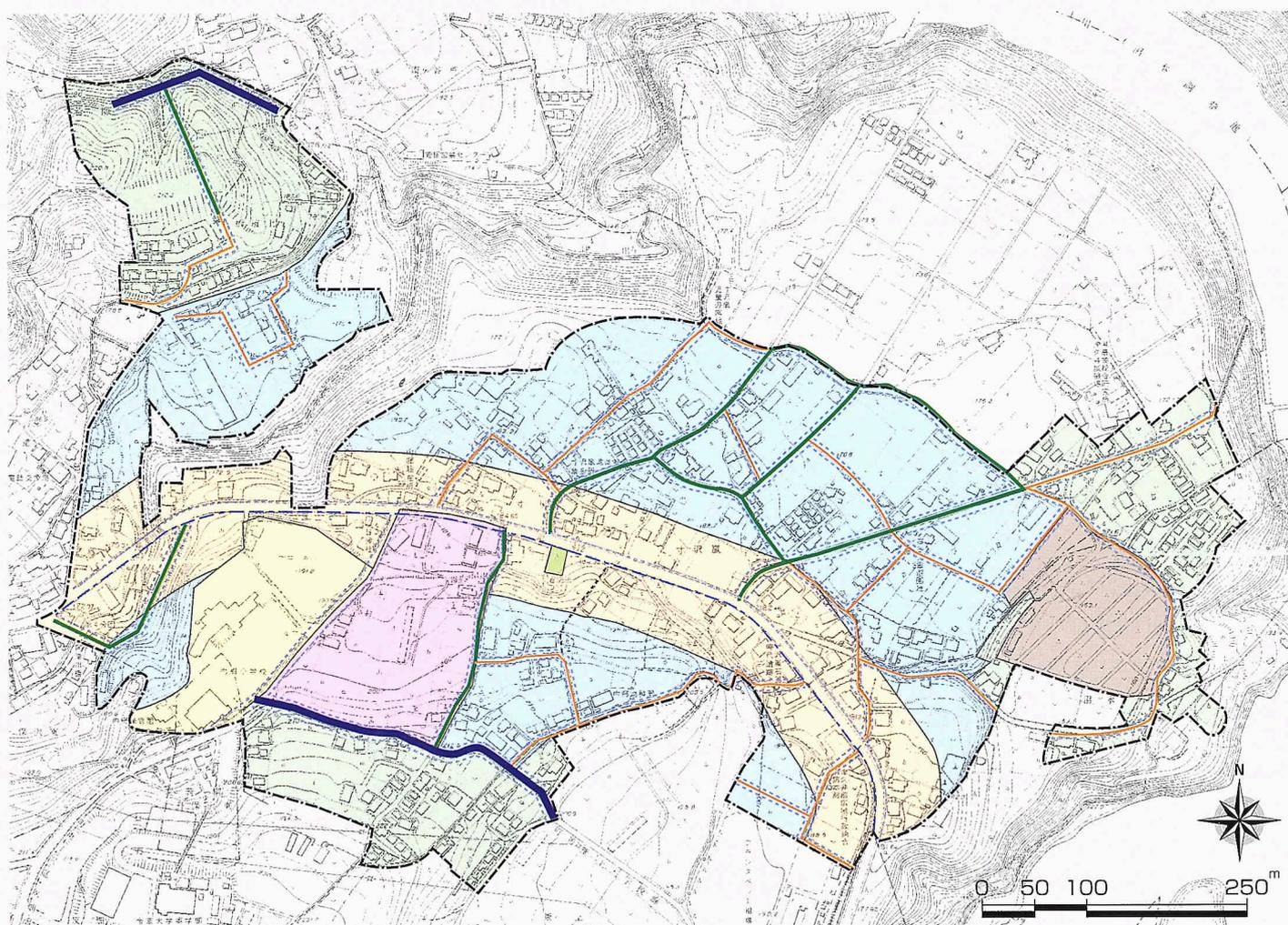


地区計画とまちづくり

地区計画は、これからこんなまちをつくりたい、こんなまちにしたいというみなさんの希望をまとめて、それを実現するために、具体的なまちづくりのルールを決めていくものです。

内郷東地区では、良好な環境の住宅地の維持、保全を目的に、地区計画が定められています。計画の趣旨をご理解いただき、まちづくりへのご協力をお願いいたします。

▼内郷東地区 地区計画 区域図



● 地区の概要

--- 地区計画区域

— 地区の区分

低層低密度住宅地区 (A)
(第一種低層住居専用地域 100/50)

低層低密度住宅地区 (B)
(第一種中高層住居専用地域 150/60)

公共施設地区 (A)
(第一種中高層住居専用地域 150/60)

公共施設地区 (B)
(第一種低層住居専用地域 100/50)

沿道サービス地区 (A)
(第一種住居地域 200/60 準防火)

沿道サービス地区 (B)
(第二種住居地域 200/60 準防火)

● 壁面の位置

--- 道路境界線から2.5m以上

--- 道路境界線から1.0m以上

● 地区施設

--- 主要区画道路 (7.5m)

--- 主要区画道路 (6.0m)

--- 区画道路 (4.5~5.0m)

--- 歩行者専用道路 (4.0m)

公園

※用途地域の詳細は、都市計画課で、ご確認ください。

内郷東地区 地区計画概要

建物の用途

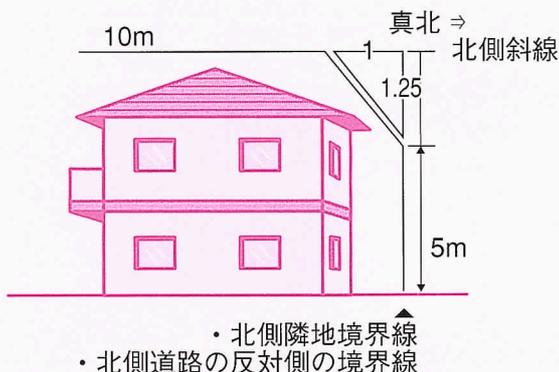
- 低層低密度住宅地区 (A) 地区計画では制限していません。(第一種低層住居専用地域による用途制限)
- 低層低密度住宅地区 (B) 建築することができる建築物(次の建築物以外のものは建てられません。)
- 住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿
 - 学校・図書館等、神社・寺院・教会等、老人ホーム・保育所・~~身体障害者~~福祉ホーム等、公衆浴場、診療所、病院、老人福祉センター・児童厚生施設等、巡査派出所等の公益上必要な建築物
 - 上記に付属するもの(建築基準法施行令第130条の5で規定するものを除く。)
- 公共施設地区 (A) 建築することができる建築物(次の建築物以外のものは建てられません。)
- 住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿
 - 学校・図書館等、神社・寺院・教会等、老人ホーム・保育所・~~身体障害者~~福祉ホーム等、公衆浴場、診療所、大学・高等専門学校・専修学校等、病院、老人福祉センター・児童厚生施設等、巡査派出所等の公益上必要な建築物
 - 上記に付属するもの(建築基準法施行令第130条の5で規定するものを除く。)
- 公共施設地区 (B) 地区計画では制限していません。(第一種低層住居専用地域による用途制限)
- 沿道サービス地区 (A) 第一種住居地域内で禁止されている建築物の他に、次の建築物を禁止します。
- ホテル・旅館
 - パン屋等の食品製造業を営む工場で50m²を超えるもの
- 沿道サービス地区 (B) 第二種住居地域内で禁止されている建築物の他に、次の建築物を禁止します。
- 3,000m²を超える事務所・ポーリング場等の運動施設・自動車教習所・畜舎・危険物の貯蔵・処理をする建築物
 - ホテル・旅館、マージャン屋・ぱちんこ屋・射的場・勝馬投票券発売所・場外車券売場等、カラオケボックス等
 - パン屋等の食品製造業を営む工場で50m²を超えるもの

〈敷地面積〉 〈壁面の位置〉 〈建物の高さ〉 〈かき・さくの構造〉

地区の区分		建築物の敷地面積の最低限度	壁面の位置の制限	建築物の高さの最高限度	かき又はさくの構造の制限
低層低密度住宅地区	(A)	140m ²	計画図に表示する各部分において、それぞれ1m又は2.5m	10m	道路に面するかき若しくはさくの構造は生垣又は透視可能で開放的な構造とする。ただし、コンクリートブロック造、石造等これらに類するものを設置する場合の高度は宅地の地盤面から0.6m以下とする。
	(B)	165m ²			
公共施設地区	(A)	165m ²		20m	
	(B)	140m ²		15m	
沿道サービス地区	(A)	165m ²		15m	
	(B)	165m ²			

建物の高さ

低層低密度住宅地区 (B) の場合

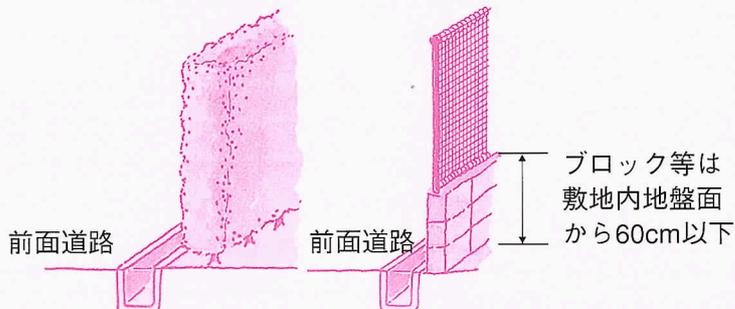


かき・さくの構造

道路に面するかき若しくはさくの構造は、生垣又は透視可能で開放的な構造とします。

(ただし、コンクリートブロック造、石造等これらに類するものを設置する場合の高度は、宅地の地盤面から0.6m以下とする。)

1. 生け垣
2. 鉄さく、金網などのフェンス



【敷地分割と敷地面積の最低限度の考え方】

〈敷地面積の最低限度を165m²と定めた区域〉

- 地区計画が定められる前から165m²未満である土地については、敷地面積の最低限度の規制は及びません。
- 地区計画を定めた後に分割して165m²未満となった土地は建築物の敷地として使用できません。

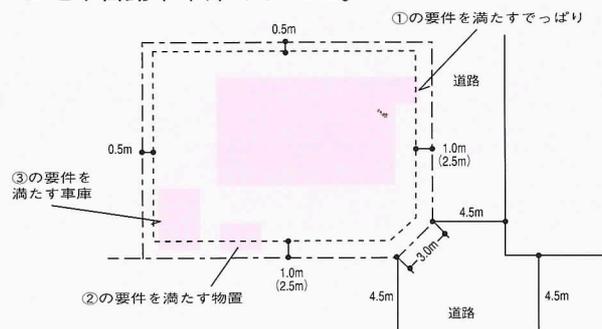


※敷地面積の最低限度を140m²と定めた区域については、上の165m²の箇所を140m²に読みかえます。

【壁面の位置の制限をうけないもの】

〈壁面の位置の制限をうけない場合〉

- ① 外壁又はこれに代わる柱の面の長さの合計が3m以下であること。
- ② 物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5m²以内(複数の建築物がある場合はその合計。ただし、地下を除く。)であること。
- ③ 高さが3m以下である壁を有しない構造の自動車車庫又は地下自動車車庫であること。



※敷地境界線からの距離0.5mは民法によるものです。

名 称		内郷東地区地区計画
位 置		相模原市緑区寸沢嵐及び若柳
面 積		約 4 5 . 5 ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	内郷東地区は、国道 4 1 2 号と県道奥牧野・相模湖線の交差点に位置し、自然環境に恵まれた区域である。しかし、近年、都市基盤施設が未整備のまま小規模な開発や建築行為により市街化が進行しつつある。これらの状況を踏まえ、本計画により、無秩序な市街化の進行による居住環境の悪化を防止するため、個々の開発・建築行為を計画的に誘導すると同時に、区画道路等の身近な基盤施設の整備を行い、快適でうるおいのある居住環境を有する市街地の育成を目標とする。
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>土地利用に関する方針</p> <p>良好な居住環境を有する住宅地の形成に向けて、以下の区分に従い計画的な土地利用を誘導する。</p> <p><低層低密度住宅地区 (A)> 快適でうるおいのある環境を有する一戸建て低層住宅を主体とした専用住宅地とする。</p> <p><低層低密度住宅地区 (B)> 快適でうるおいのある環境を有する一戸建て低層住宅を主体としつつ、これらと低層の共同住宅や小規模な日用品販売店舗が秩序を持って立地する住宅地とする。</p> <p><公共施設地区 (A)(B)> 周囲の居住環境に調和した公共施設が立地する環境の保全を図る。</p> <p><沿道サービス地区 (A)> 国道 4 1 2 号沿道の立地特性や周囲の住宅地区・公共施設地区との調和に配慮して、沿道サービス型の店舗、地区住民の生活利便施設の立地を促進する。</p> <p><沿道サービス地区 (B)> 国道 4 1 2 号沿道の立地特性や周囲の住宅地区・公共施設地区との調和に配慮しながら、大規模店舗の立地を許容する沿道サービス地とする。</p>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備に関する方針	<p>道路については、地区内の生活流動を支える主要区画道路、区画道路の適正なネットワーク形成と幅員の確保に努める。</p> <p>人々の憩いの場となる公園については、適正なサービス水準を確保するよう、計画的に配置し、整備に努める。</p> <p>以上のうち、地区計画の目標を達成する上で重要となる道路及び公園については、地区施設として位置づけ整備を推進する。</p>
		建築物等の整備に関する方針	<p><低層低密度住宅地区（A）></p> <p>快適でうるおいのある低層低密度住宅地を形成するために、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、かき又はさくの構造の制限を行う。</p> <p><低層低密度住宅地区（B）></p> <p>快適でうるおいのある低層低密度住宅地を形成するために、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、かき又はさくの構造の制限を行う。</p> <p><公共施設地区（A）></p> <p>周囲の居住環境と調和した公共施設地区の形成を図るために、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、かき又はさくの構造の制限を行う。</p> <p><公共施設地区（B）></p> <p>周囲の居住環境と調和した公共施設地区の形成を図るために、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、かき又はさくの構造の制限を行う。</p> <p><沿道サービス地区（A）（B）></p> <p>周囲の住宅地区・公共施設地区と調和した沿道サービス地を形成するために、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、かき又はさくの構造の制限を行う。</p>
		緑化に関する方針	<p>地区内に残存する樹林地の中で、自然環境の保全、良好な市街地景観の形成及び防災上の視点から必要な樹林地の保全に努める。また、緑あふれたうるおいのある街並みを形成するため、公共空間の緑化を図るとともに、敷地内緑化に努める。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	主要区画道路 幅員 7.5m 延長約 460m 幅員 6.0m 延長約 1,740m 区画道路 幅員 4.5～5.0m 延長約 2,860m 歩行者専用道路 幅員 4.0m 延長約 100m	
		公園	1箇所 面積約 500 m ²	
	地区の区分	地区の名称	低層低密度住宅地区	
		地区の面積	(A) 約 10.3 ha	(B) 約 19.0 ha
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築基準法別表第2(イ)項に掲げるもの 2. 病院 3. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 4. 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5で規定するものを除く。) 	

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	公共施設地区	
		地区の面積	(A) 約 1.4 ha	(B) 約 2.1 ha
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築基準法別表第2(イ)項に掲げるもの 2. 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 3. 病院 4. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 5. 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5で規定するものを除く。) 	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	沿道サービス地区	
			地区の面積	(A)	(B)
				約9.6ha	約3.1ha
		建築物の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1. ホテル又は旅館</p> <p>2. 建築基準法施行令第130条の6で規定される工場以外の工場</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1. 床面積の合計が3,000㎡を超える事務所</p> <p>2. 床面積の合計が3,000㎡を超えるポーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2で規定する運動施設</p> <p>3. ホテル又は旅館</p> <p>4. 床面積の合計が3,000㎡を超える自動車教習所</p> <p>5. 床面積の合計が3,000㎡を超える畜舎</p> <p>6. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>7. カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>8. 建築基準法施行令第130条の6で規定される工場以外の工場</p> <p>9. 建築基準法施行令第130条の9で規定される火薬類、石油類、ガス等の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設で床面積の合計が3,000㎡を超えるもの</p>	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	低層低密度住宅地区		
				(A)	(B)	
		建築物の敷地面積の最低限度		140 m ²	165 m ²	
		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は、計画図に表示するとおりとする		
		建築物の高さの最高限度		<p>建築物の高さの最高限度は、地盤面から 10 メートルとする。</p> <p>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 5.0m を加えたものとする。</p>		
かき又はさくの構造の制限		道路に面するかき又はさくの構造は、生垣又は透視可能で開放的な構造とする。ただし、コンクリートブロック造、石造等これらに類するものを設置する場合の高さは、宅地の地盤面から 0.6 メートル以下とする。				

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	公共施設地区		
				(A)	(B)	
		建築物の敷地面積の最低限度		165 m ²	140 m ²	
		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は、計画図に表示するとおりとする		
		建築物の高さの最高限度		<p>建築物の高さの最高限度は、地盤面から 20 メートルとする。</p>		
かき又はさくの構造の制限		道路に面するかき若しくはさくの構造は、生垣又は透視可能で開放的な構造とする。ただし、コンクリートブロック造、石造等これらに類するものを設置する場合の高さは、宅地の地盤面から 0.6 メートル以下とする。				

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	沿道サービス地区		
				(A)	(B)	
		建築物の敷地面積の最低限度		165 m ²	165 m ²	
		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は、計画図に表示するとおりとする			
		建築物の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は、地盤面から 15 メートルとする。			
かき又はさくの構造の制限	道路に面するかき若しくはさくの構造は、生垣又は透視可能で開放的な構造とする。ただし、コンクリートブロック造、石造等これらに類するものを設置する場合の高さは、宅地の地盤面から 0.6 メートル以下とする。					

※決定事項による「壁面の位置の制限」の文中、計画図に表示する部分は、パンフレットの区域図に示す部分