

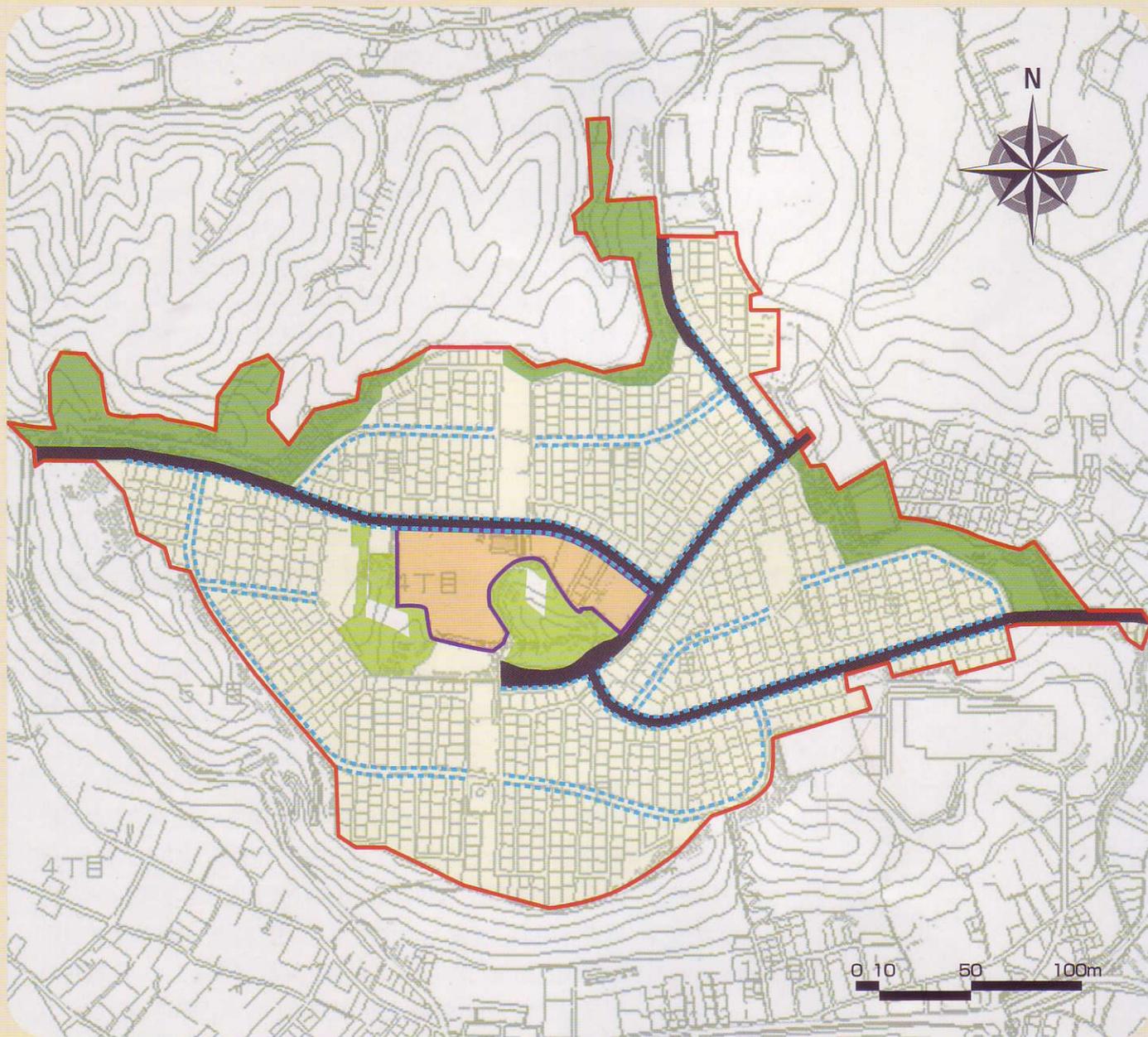
# 地区計画とまちづくり

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。

若葉台地区では、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。

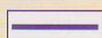
計画の趣旨をご理解いただき、まちづくりへのご協力をお願いいたします。

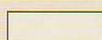
## ▼若葉台地区 地区計画 区域図



### ● 地区の概要

 地区計画区域

 地区の区分

 住宅地区 (A地区)  
(第1種低層住居専用地域 50/80)

 中心業務地区 (B地区)  
(第1種中高層住居専用地域 60/200)

### ● 壁面の位置

 道路境界線から4.0m以上

※その他の道路境界線、隣地境界線から1.0m以上

### ● 地区施設

 道路

 周辺部緑地 (A地区)

 中心部緑地 (A地区)

※用途地域の詳細は、都市計画課で、ご確認ください。

# 若葉台地区 地区計画 決定事項

(平成10年10月6日 決定)

名 称	若葉台地区地区計画
位 置	津久井郡城山町若葉台一丁目、若葉台二丁目、若葉台三丁目、 若葉台四丁目、若葉台五丁目、若葉台六丁目、若葉台七丁目、 久保沢二丁目及び川尻字小野地内
面 積	約42.5ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	<p>地区計画の目標</p> <p>若葉台地区は、市街化調整区域内の大規模計画開発地として開発許可を受け、宅地造成された地区である。</p> <p>現在、この開発時の土地利用計画のもとに、自然と調和した緑豊かな住環境を有している。</p> <p>それを保全しつつ、近年の生活様式の多様化や高齢化社会の到来に対応したまちづくりは、当地区においてもまちづくりの課題となっている。</p> <p>こうした課題に対応するため、まちづくりの目標を『みどりあふれ、ゆとりや豊かさを実感できるまちづくりの実現』と定め、地区計画の策定により、次に掲げる土地利用、地区施設、建築物等の整備及び緑化の方針のもと、自然と調和した良好な住環境を形成し、保全することを目標とする。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>本地区の土地利用を住宅地区(A地区)と中心業務地区(B地区)に区分し、住宅地区(A地区)については、みどりあふれる低層の戸建住宅地として、その環境の維持・保全を図るものとし、中心業務地区(B地区)については、地区の生活を支える中心商業・業務施設の立地を誘導する地区とする。これらの地区を適正に配置することにより、まちづくりの目標の実現を図るとともに、均衡のとれた土地利用を図る。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>本計画においては、地区中心部及び周辺にある緑地について、地区施設の緑地として位置づけるとともに、地区の主要な道路について地区施設として位置づけ、その維持・活用を図ることにより、まちづくりの目標の実現を図る。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>1.住宅地区…ゆとりある敷地と緑豊かな低層戸建住宅地として開発された環境の維持・保全を図るため、建築物の用途、敷地の最低規模、壁面の位置及び高さの最高限度について必要な基準を定める。</p> <p>2.中心業務地区…地区住民の日常的な利便施設として、商業・業務施設を周囲の環境との調和を図りつつ、適正に配置するため、建築物の用途、敷地の最低規模、壁面の位置及び高さの最高限度について必要な基準を定める。</p> <p>また両地区について、かき・さくについては、景観及び防災面を考慮し、生垣を主体としたものとするほか、開発時に計画された宅地地盤や擁壁等については、現況のまちなみの維持・保全を図るため、防災面等について支障がないことが確認される場合を除き、改変等は行わないものとする。</p>
	<p>緑化の方針</p> <p>みどりあふれ、ゆとりあるまちなみの維持・形成を図るため、街路樹をはじめとする公共空間の緑化整備や、敷地内及び敷地境界線からの建物の壁面後退により創出される空地について、緑化に努めるとともに、地区中心部及び周辺の緑地などとあいまって、特徴あるまちなみの保全・形成を図る。</p>

地区施設の配置及び規模	緑地	規 模		計画図の表示とおり	
		周辺部緑地	約5.2ha		
		中心部緑地	約1.6ha		
		合 計	約6.8ha		
	道路	幅 員	延 長		
		12m	約670m		
		12m	約740m		
		11m	約280m		
		16m	約450m		
	地区の区分	名称	住宅地区(A地区)		中心業務地区(B地区)
面積		約40.1ha	約2.4ha		
地区整備に関する事項	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> <p>(1) 住宅(ただし、長屋は除く。)</p> <p>(2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。)</p> <p>一 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で建設大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)</p> <p>二 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>三 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。)</p> <p>(3) 幼稚園</p> <p>(4) 保育所</p> <p>(5) 診療所</p> <p>(6) 公衆電話所その他これに類するもので、次の各号の一に定める公益上必要な建築物</p> <p>一 近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所</p> <p>二 路線バスの停留所の上家</p> <p>三 建築基準法施行令第130条の4第5号に掲げる施設である建築物</p> <p>(7) 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に掲げるものを除く。)</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) 建築物の一階部分を住宅の用に供するもの(ただし、住宅で、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、一階部分の床面積の合計の1/2以上を次のイからニに掲げる用途とするものを除く。)</p> <p>イ 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂もしくは喫茶店</p> <p>ロ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装店、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗</p> <p>ハ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店、その他これらに類するサービス業を営む店舗(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。)</p> <p>ニ 自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。)</p> <p>(2) 建築物の一階部分を共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの</p> <p>(3) 神社、寺院、教会その他これらに類する用途に供するもの</p> <p>(4) 公衆浴場</p> <p>(5) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類する用途に供するもの</p> <p>(6) 建築物の一階部分を病院の用途に供するもの</p> <p>(7) 建築物の一階部分を学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する用途に供するもの</p> <p>(8) 建築物の一階部分を銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗の用途に供するもの</p> <p>(9) 前各号の建築物に附属するもので、当該建築物の一階部分の床面積の合計の1/2以上を自動車車庫の用途に供するもの</p>		

地 区 整 備 計 画	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	8/10	20/10
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	5/10	6/10
	敷地面積の最低限度	165㎡	150㎡
	壁面の位置の制限	<p>建築物の壁又はこれに代わる柱の面は、次の各号に定める境界線の種別に応じ、その定める数値以上後退した位置とする。</p> <p>1. 幅員9m以上の道路(計画図に表示する箇所に限る。)境界線に面するものは、4m。ただし、次の(1)～(3)のいずれかに該当する建築物および建築物の部分については、この限りでない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの</p> <p>(3) 建築物に附属する自動車庫で、高さが3m以下で、かつ、床面積の合計が15㎡以内であるもの</p> <p>2. 前号に掲げる境界線以外の敷地境界線に面するものは、1m。ただし、次の(1)～(3)のいずれかに該当する建築物及び建築物の部分については、この限りでない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの</p> <p>(3) 建築物に附属する自動車庫で、高さが3m以下であるもの</p>	
	建築物の高さの最高限度	<p>建築物の各部分の高さは、次に掲げるもの以下としなければならない</p> <p>一 建築物の各部分の最高の高さは10mを超えてはならない。</p> <p>二 区域内にある建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、建築基準法別表第四(は)欄1項に掲げる平均地盤面からの高さの水平面(対象区域外の部分及び当該建築物の敷地内の部分を除く。)に、敷地境界線からの水平距離が5mを超える範囲において、同表(に)欄1項(1)号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。</p> <p>ただし、地階を除く階数が2以下の建築物、かつ、軒高が7m以下の建築物で、当該建築物の各部分の高さが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0.6を乗じたものに5mを加えたもの以下である場合についてはこの限りでない。</p>	<p>建築物の各部分の高さは、次に掲げるもの以下としなければならない。</p> <p>一 建築物の各部分の最高の高さは次に掲げる敷地面積の規模に応じ、それぞれその定める数値を超えてはならない。</p> <p>500㎡以下は15m</p> <p>500㎡を超えるものは20m</p> <p>二 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10mを加えたもの</p>
	かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面するかき又はさくの構造は、次の各号のいずれかとしなければならない。ただし、門等の出入り口の部分若しくは地盤面からの高さが0.6m以下の部分又は法令等に特別の構造基準等がある場合はこの限りでない。</p> <p>(1) 生け垣</p> <p>(2) 鉄柵、金網等の透視可能なフェンス</p>	
工作物の形態又は意匠の制限	<p>法面又は擁壁面に張り出した形態の架台その他これに類するものを設けてはならない。</p>		

※区域及び地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図に表示のとおり。

# 若葉台地区 地区計画概要

## 建築物の用途の制限

- 住宅地区(A地区)：第一種低層住居専用地域  
建てることのできる建築物は、次に掲げるものとしております。

建てることのできる建築物（これ以外は建てられません。）			
住宅(長屋を除く)	幼稚園	保育所	診療所
公衆電話所	公衆便所□	休憩所□	路線バス停留所の上屋
建築基準法施行令第130条の4第5号に掲げる施設			
以下については、兼用住宅(非住宅部分の床面積が、50m <sup>2</sup> 以下かつ建築物の延べ床面積の2分の1未満)の場合とする。			
事務所#	学習塾	華道教室	囲碁教室
アトリエ*	工房*		
上記建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5に掲げるものを除く。)			

- ：近隣居住者の利用に供する公園に設けられるもの      \*：原動機の出力の合計0.75kw以下  
#：汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための  
駐車施設を同一敷地内に設けて業務運営するものを除く

- 中心業務地区(B地区)：第1種中高層住居専用地域  
建築基準法によって、第1種中高層住居専用地域内に建築することのできる建築物のうち、地区計画によって以下の建築物は、建てることできません。

建てることのできない建築物			
住宅①	共同住宅①	寄宿舍①	下宿①
神社・寺院・教会	公衆浴場	大学	高等専門学校
専修学校	病院①	学習塾①	華道教室①
囲碁教室①	銀行の支店①	損害保険代理店①	宅地建物取引業店①
上記の建築物に付属するもので、当該建築物の1階部分の床面積の合計の1/2以上を自動車庫の用途であるもの			

- ①：1階の部分に限る  
ただし、建築物の1階部分を住宅の用に供するもので、1階部分の床面積の合計の2分の1以上を店舗  
その他これらに類する用途に兼ねた場合には、建築することのできる場合があります。

## 容積率・建ぺい率の最高限度

容積率(建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合)と建ぺい率(建築物の建築面積の敷地面積に対する割合)の最高限度については、以下のとおりとします。

- 住宅地区(A地区)

容積率	建ぺい率
80%	50% (※角地緩和は無し)

- 中心業務地区(B地区)

容積率	建ぺい率
200%	60% (※角地緩和は無し)

※若葉台地区地区計画は、平成10年10月6日の都市計画決定時において合併前の旧城山町として、建築基準法第53条第3項第2号の適用をしていないため、同法第53条第1項の緩和措置はしていないもの

# 若葉台地区 地区計画概要

## 敷地面積の最低限度

●敷地の細分化による住環境の悪化を防ぐため、敷地面積の最低限度を以下のとおりとしております。

地区名	最低敷地面積
住宅地区(A地区)	165m <sup>2</sup>
中心業務地区(B地区)	150m <sup>2</sup>

ただし、地区計画の都市計画決定以前から敷地面積の最低限度に満たない敷地については、適用が除外になる場合があります。

## 〈住宅地区の場合〉

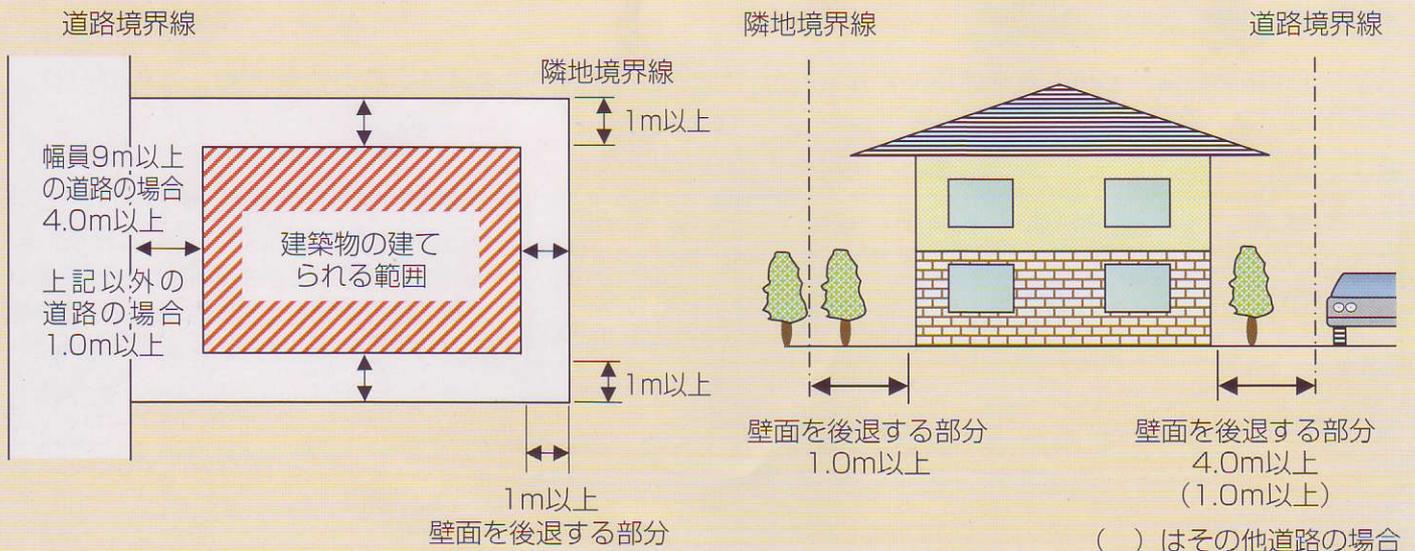
(地区計画を定める前) (地区計画を定めた後)



## 壁面の位置の制限

●壁面の位置の制限は、以下のとおりとします。

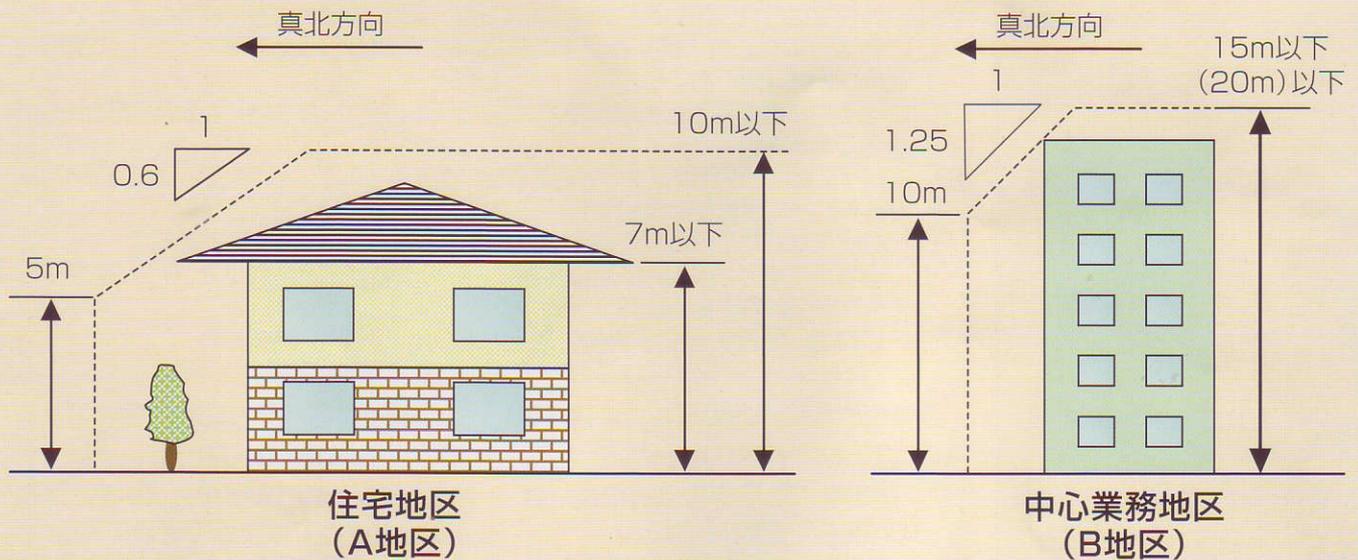
境界線の種類	境界線からの後退距離	適用除外(後退部分に建築可能なもの)
幅員9m以上の道路境界線 (区域図に表示する箇所)	4m以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</li> <li>物置等の用途の建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内であるもの</li> <li>建築物に付属する自動車車庫で、高さ3m以下で、かつ床面積の合計が15㎡以内であるもの</li> </ul>
上記以外の道路境界線	1m以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</li> <li>物置等の用途の建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内であるもの</li> <li>建築物に付属する自動車車庫で、高さ3m以下であるもの</li> </ul>
隣地境界線		



## 建築物の高さの最高限度

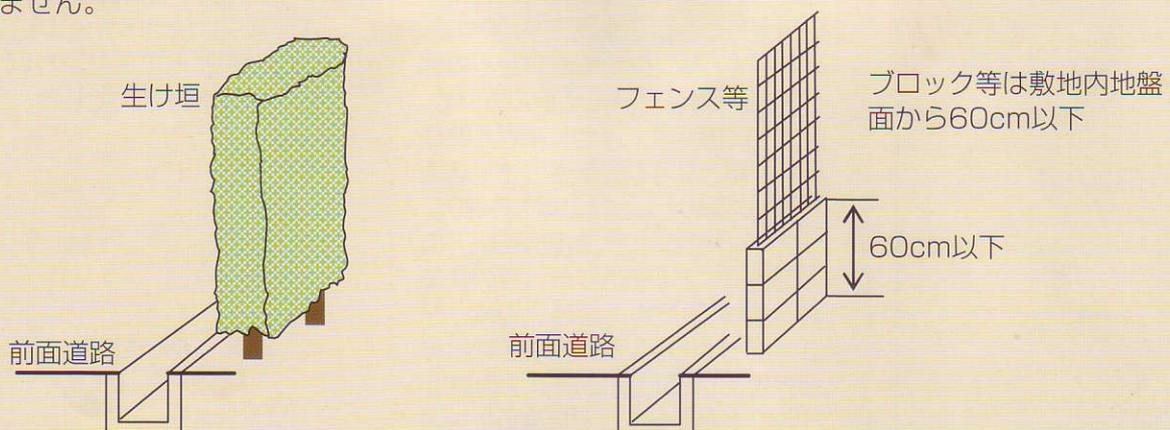
建築物の高さの最高限度については、以下のとおりとします。

地区	最高の高さ	北側部分の高さ
住宅地区 (A地区)	10m	区域内にある建築物には日影規制が適用されます。ただし地階を除く階数が2以下・軒高7m以下で $5+0.6L$ の斜線内に建築物があれば日影規制は不適用とする。
中心業務地区 (B地区)	15m(敷地面積が500㎡以下) 20m(敷地面積が500㎡超え)	北側斜線制限： $10+1.25L$



## かき又はさくの構造の制限

道路側にかき又はさくを設ける場合には、次に掲げるものとしております。なお門柱などの出入口部分は、適用されません。



## 工作物の形態又は意匠の制限

のり面や擁壁面に張り出した架台などは、築造できません。

