

地区計画とまちづくり


御園二丁目地区は、小田急小田原線相模大野駅の西約1.5kmに位置し、通勤・通学や公共施設・商業施設へのアクセスなど、利便性に恵まれた低層の戸建住宅が主体の地区で、静かで良好な居住環境が保たれていますが、少子高齢化など、昨今の社会情勢の変容から、敷地の細分化、あるいは土地の集約化による建築物の高層化など、本地区の持つ魅力が失われつつあるため、居住者の生活の変化に対応した建築活動の適正な誘導を図り、現在の良好な居住環境を保全するとともに、安心・安全に配慮した快適に暮らせるまちを将来に引き継いでいくことを目標とした地区計画が定められています。

このような地区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。


▼御園二丁目地区 地区計画 計画図




● 地区の概要

 地区計画区域

 地区の区分

 A地区 (第一種低層住居専用地域 100/50)

 B地区 (第一種中高層住居専用地域 200/60)

● 壁面の位置の制限

 道路境界線及び隣地境界線から0.5m以上

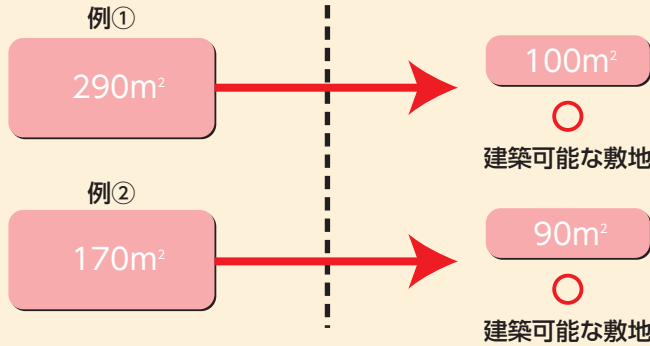
建築物等の用途の制限

- 地区整備計画をご覧ください。

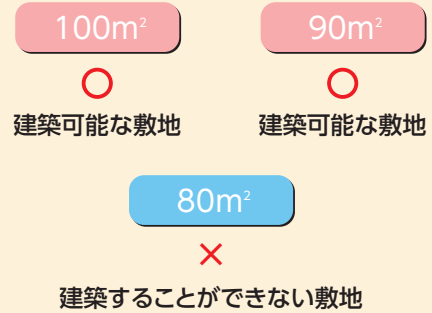
敷地面積の最低限度

- 敷地面積の最低限度は 90 m²です。(A地区・B地区共通)

(地区計画を定める前)

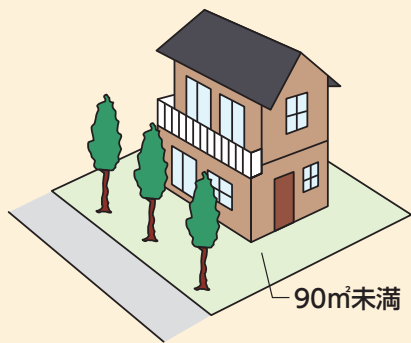


(地区計画を定めた後)

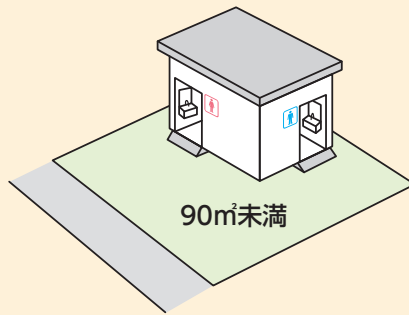


【適用除外(建築可能となる敷地)】

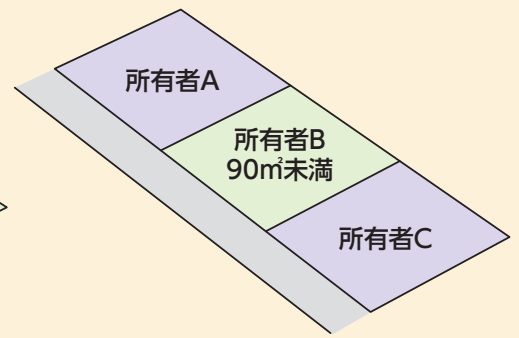
平成26年2月28日より前に既に建築物の敷地や土地の面積が90 m²未満である以下の①～③の場合は、建物を建てることのできる敷地となります。



①既に建築物が建っている敷地の場合



②公衆便所等の公益上必要な建築物の敷地の場合



③隣接する土地が他人の所有のため、広げることができない敷地の場合(所有者Bのケース)

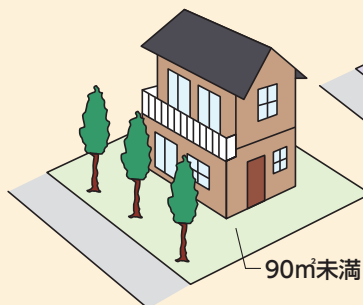


壁面の位置の制限

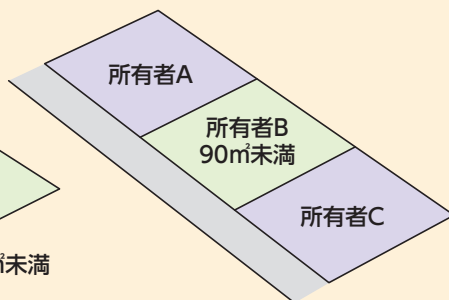
- 建築物の壁や柱の面は、道路境界線及び隣地境界線から0.5m以上後退します。(A地区・B地区共通)

【適用除外(後退部分に建築可能なもの)】

(1) 平成26年2月28日より前に既に建築物の敷地や土地の面積が90 m²未満である以下の①又は②のもの

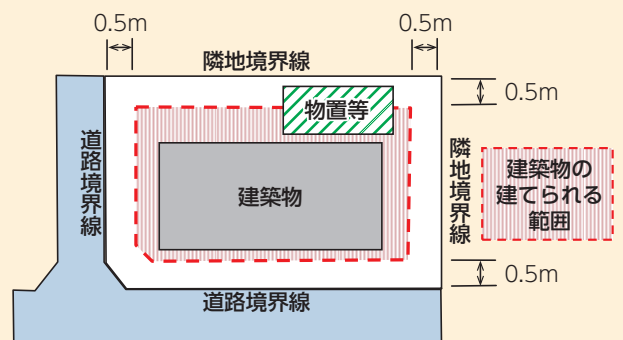


①既に建築物が建っている敷地の場合



②隣接する土地が他人の所有のため、広げることができない敷地の場合(所有者Bのケース)

(2) 物置、車庫その他これらに類する用途に供する建築物で、高さが3m以下で、かつ、軒の高さが2.3m以下のもの



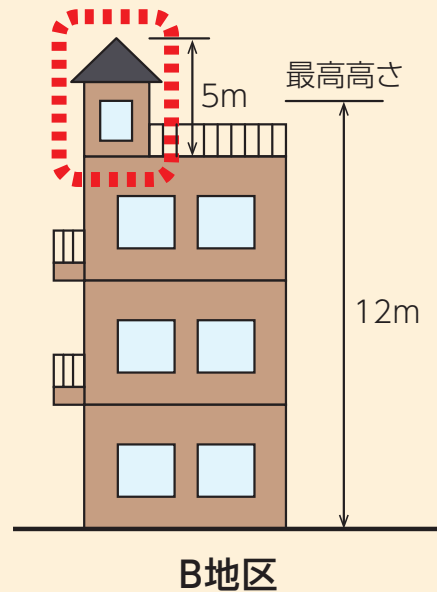
建築物の高さの最高限度

●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
A地区(※)	
B地区	12m

※A地区は、第一種低層住居専用地域のため、建築基準法により最高高さが10m以下に制限されています。

【適用除外】
階段室等の建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の1/8以内の場合においては、その部分の高さ5mまでは、当該建築物の高さに算入しない。



建築物等の形態又は意匠の制限

●建築物の外壁等は、相模原市景観計画における地域別景観誘導指針の色彩に関する指針に配慮し、良好な街並みの維持と周囲の景観との調和を大切にするため、刺激的な色彩は避けるものとします。

※景観誘導指針

- ・住宅地では、派手な色彩を避け、暖かく落ち着いたある暖色系色相の低・中彩度を基本とするとともに、周辺との調和に配慮する。
- ・アクセントカラーを使用する場合は、建物形態や周辺環境に配慮し、できるだけ低層部に集約する。
- ・フェンス等の色彩は、こげ茶、グレーベージュ、黒、暗灰色など、暖色系色相または無彩色の低明度、低彩度色を基本とする。

御園二丁目地区 地区計画 決定事項

(平成26年 2 月 28 日決定)

名 称	御園二丁目地区地区計画	
位 置	相模原市南区御園二丁目	
面 積	約 10.8ha	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	<p>本地区は、小田急小田原線相模大野駅の西約 1.5 キロメートルに位置し、通勤・通学や公共施設・商業施設へのアクセスなど、利便性に恵まれた低層の戸建住宅が主体の地区で、静かで良好な居住環境が保たれている。</p> <p>しかし、少子高齢化など、昨今の社会情勢の変容から、敷地の細分化、あるいは土地の集約化による建築物の高層化など、本地区の持つ魅力が失われつつあるため、本地区計画では、居住者の生活の変化に対応した建築活動の適正な誘導を図り、現在の良好な居住環境を保全するとともに、安心・安全に配慮した快適に暮らせるまちを将来に引き継いでいくことを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>地区の特性を考慮し、それぞれ次のように土地利用を誘導する。</p> <p>(A 地区) 低層住宅地としての良好な居住環境の維持・保全を図る。</p> <p>(B 地区) 低層及び中層の住宅地としての良好な居住環境の維持・保全を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>土地利用の方針の実現に向けて、それぞれ次のように建築物等を誘導する。</p> <p>(A 地区) 良好な環境を保持する低層住宅地としての整備を図るため、建築物等の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置及び形態又は意匠について制限する。</p> <p>(B 地区) A 地区との調和を図りつつ、建築物等の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、高さの最高限度及び形態又は意匠について制限する。</p>
	緑化の方針	<p>良好なまちなみを維持するため、建築物の敷地及び公園等の緑化を推進する。</p>

		地区の区分	A地区	B地区
		地区の名称		
		地区の面積	約6.6ha	約4.2ha
地区整備計画	建築物等に關する事項	建築物等の用途の制限	<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</p> <p>(2) 共同住宅(各住戸の専有床面積が25平方メートルに満たないものを除く。)</p> <p>(3) 住宅で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号のいずれか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平方メートルを超えるものを除く。)</p> <p>ア 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を運営するものを除く。)</p> <p>イ 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店</p> <p>ウ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、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>エ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器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0.75キロワット以下のものに限り。)</p> <p>オ 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0.75キロワット以下のものに限り。)</p> <p>カ 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>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</p> <p>(2) 共同住宅(各住戸の専有床面積が25平方メートルに満たないものを除く。)</p> <p>(3) 住宅で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号のいずれか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平方メートルを超えるものを除く。)</p> <p>ア 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を運営するものを除く。)</p> <p>イ 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0.75キロワット以下のものに限り。)</p> <p>(4) 図書館その他これらに類するもの</p> <p>(5) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(6) 診療所、病院</p> <p>(7) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>(8) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち次の各号のいずれかに掲げるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が200平方メートル(飲食店にあっては100平方メートル)以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)</p>

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物等の用途の制限	<p>キ 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0.75キロワット以下のものに限る。)</p> <p>(4) 図書館その他これらに類するもの</p> <p>(5) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(6) 診療所</p> <p>(7) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>(8) 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で定めるものを除く。)</p>	<p>ア 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、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>イ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)</p> <p>ウ 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)</p> <p>エ 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>オ 物品販売業を営む店舗(専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。)又は飲食店</p> <p>カ 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</p> <p>(9) 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で定めるものを除く。)</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>90㎡</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの</p> <p>(2) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用する土地</p>	

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	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、道路境界線及び隣地境界線から0.5メートル以上後退した位置とする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地で建築物の敷地面積の最低限度の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば建築物の敷地面積の最低限度の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの</p> <p>(2) 物置、車庫その他これらに類する用途に供する建築物で、高さが3メートル以下で、かつ、軒の高さが2.3メートル以下のもの</p>
		建築物の高さの最高限度	<p>建築物の高さの最高限度は12メートルとする。</p> <p>ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5メートルまでは当該建築物の高さに算入しない。</p>
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物の外壁等は、相模原市景観計画における地域別景観誘導指針の色彩に関する指針に配慮し、良好な街並みの維持と周囲の景観との調和を大切にするため、刺激的な色彩は避けるものとする。</p>

「区域、地区の区分及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」