

目的：この運用基準は、都市計画決定された「中庄団地地区計画」の地区整備計画の運用を円滑に行うために定める。

運用基準

[] 内は、地区整備計画の内容

1 建築物等の用途の制限

1戸建てで、次の建築物以外の建築物は建築することはできない。

専用住宅及び別表1に定める併用住宅

別表1

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㎡を越えるものを除く。)とする。

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。)

日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂

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

学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用しないものに限る)

入院設備のない診療所(獣医院を除く)

集会所、住宅地として必要な供給・処理施設及び巡査派出所等公益上必要な建築物
上記の建築物に付属するもの(別表2に定めるものを除く)

別表2

自動車車庫で2階以上の部分にあるもの

危険物の貯蔵又は処理に供するもの

当団地は第1種中高層住居専用地域内に位置するが、良好な居住環境を備えた低層1戸建ての住宅街区の形成を図るため、建築物等の用途については第1種低層住居専用地域内の用途制限に準じた制限を行うものとし、建築できる建築物の用途は、住宅及び居住環境を害するおそれがないと認められるもの、公益上必要なものである。

また、モデルハウス(住宅展示場)については、土地・建物の買主が定まる以前に建築され、その後販売されるもの(モデルハウスとして使用する目的で建築されるものを除く。)の用途は住宅とみなす。

2 容積率

[12 / 10]

低層住宅地に適した居住環境の形成を図るため、建ぺい率の制限とともに各敷地の規模に応じた建築物の延べ面積（ボリューム）を 12/10 に制限するものである。

3 建ぺい率

[6 / 10]

低層住宅地に適した居住環境の形成を図るため、容積率の制限とともに各敷地の規模に応じた建築物の建築面積を制限するものである。やや狭い敷地が含まれていることから、都市計画の制限と同じ 6/10 としている。

また、区域内では地区計画の目標を達成するため、さらに制限が加えられるという地区計画の制度上、建築基準法第 5 3 条第 3 項（かど地の建ぺい率の緩和）については、適用されないものとする。

4 建築物の敷地面積の最低限度

[130 m²]

敷地の細分化による居住環境の悪化を防止するため、開発行為完了時の敷地の最小面積である 130 m²とする。

比較的広い敷地は、将来、分割することは可能であるが、分割する敷地のそれぞれが 130 m²以上であることが必要である。ただし、土地の売買契約に特約がある場合はそれに従う。

5 建築物の高さの最高限度

[10 m]

敷地は、整地を除き、かさ上げをすることはできない。

低層住宅地に適した居住環境の形成を図るため、第 1 種低層住居専用地域と同等に建築物の高さを 10m 以下とし、各住戸の日照の確保と、道路を中心とした広がりのある公共空間の確保を行う。建築物の高さは、地盤面からの高さによる。

地盤面の高さは開発行為完了時の高さとし、建築工事で通常行われる建物廻りの整地を除き、かさ上げを行うことはできない。

6 建築物等の形態又は意匠の制限

屋根の色彩は、黒又はグレー系とする。

外壁の色彩は、居住環境に配慮し、周辺との調和を図る落ち着いたものとする。

広告・看板類を設置する場合は、自己の用に供するものに限るとともに周辺環境に配慮されたデザイン・大きさとする。建築物の屋根の上、道路に突出するものは、設置することはできない。

秩序と落ち着いた住宅街区の形成を図るため、景観形成に及ぼす影響が大きい要素である屋根、外壁の色彩について、制限が行われる。

屋根に使用する材料は、日本瓦（いぶし瓦）や黒・グレーの無彩色のものとする。

外壁に使用される材料，色彩は種類・数が多く，一定の色彩について限定又は排除することは困難であるため，抽象的な表現が行われている。落ち着きのある低層1戸建て住宅の居住環境の形成を図るうえで，一般的にいわれるけばけばしい色，周辺環境の中で目立つような色彩の使用はできない。また，汚れが目立ちやすい薄い色も好ましくない。

広告・看板類については，住宅の併用部分に関して設置することが考えられるが，屋根の上や道路に突出するものは設置することはできない。設置する場合は，建築物の壁面，垣・さくと一体となったもの，又はポール式の独立したものなどとし，周囲が低層の住宅地であることに配慮し，けばけばしい色，ネオンサイン，点滅するものなどの使用，際立つような意匠は避け，必要最小限の大きさ・数とする。

住宅の表札は，規制の対象とされていない。

7 垣又はさくの構造の制限

道路に面する垣・さく（門柱・門扉を除く）は，次のいずれかとする。

生け垣

高さ 1.2m以下の遮へいしないフェンスと植栽を組み合わせたもの

高さ 0.6m以下のレンガ積み・石積み等の上に植栽を施したもの

隣地境界に面する垣・さくは，次のいずれかとする。

生け垣

高さ 1.2m以下のもの

道路としての公共空間（パブリックスペース）とそれに続く敷地内のアプローチ・庭等外部空間（セミパブリックスペース）は，良好な居住環境，近隣のコミュニティを形成するうえで極めて重要な部分である。その境界に位置する垣・さくは閉鎖的でなく，開放的で両空間に一体性をもたせることができるように制限が行われるものである。また，隣地との境界についても同様の趣旨で，閉鎖的になることがないよう一定の制限が行われている。

道路に面する垣・さく

生け垣は，地区内の緑化の推進，潤いのある居住空間の形成，安全性などの面でもっとも好ましい垣・さくの手法である。アプローチ廻りや庭である外部空間には，低木だけでなく中・高木が組み合わせられて植栽されることが望ましい。

フェンスを設置することは各敷地・建物の管理上有効であるが，フェンスだけでは殺風景になりがちである。格子状・ネット状など閉鎖性の低い形態とし，植栽と併用するものとする。フェンスは，植栽の内側（建物側）に設置することが好ましい。

レンガ積み・石積み等で作られた高さ 0.6m以下の花壇等に植栽したもの。コンクリートブロックを使用する場合はその上に仕上げを行うか，化粧ブロックを使用する。レンガ積み・石積み等の住宅側に植栽することも可能である。


いずれにしても，樹木は成長するものであり，剪定等の適切な管理が行われることが望まれる。

また，門柱・門扉には通常，郵便受け・インターホンや表札が設置されることが多く，そのため壁状の部分が必要となるなどの理由から，その高さや意匠について制限の対象から除

かれています。

しかし、この部分の幅（長さ）が必要以上に長くなると塀などと同様に閉鎖的となることから一定の制限を行うものとし、門柱・門扉の設置は次に掲げる範囲内で可能なものとする。

門柱・門扉（閉鎖的でない部分を除く。）に垣・さくの閉鎖的な部分、道路に面する部分の土留めを加えた見付け面積が、敷地と道路が接する部分の延長（車庫・カーポート等を設けるために、垣・さくの無い部分を除く。）に高さ 1.2m を掛けた面積の 1/2 以下であること。

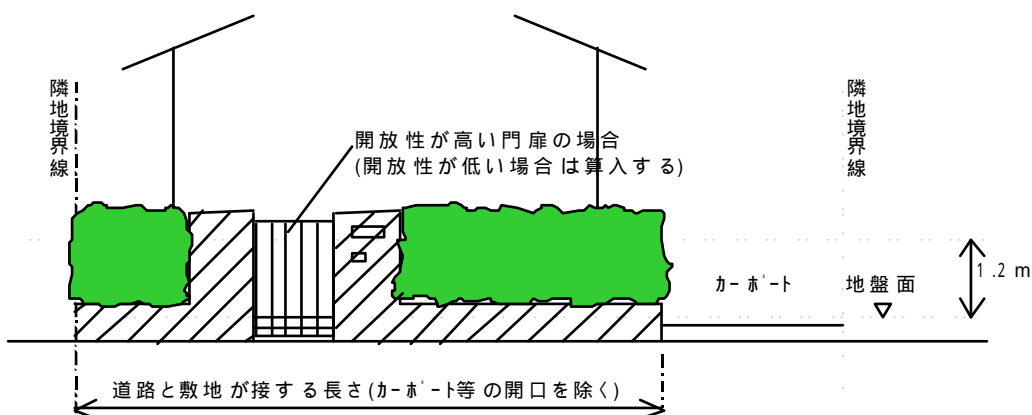
（閉鎖的な門柱・門扉，垣・さく，土留めの面積の合計（下図の  の部分）敷地と道路が接する部分の延長（カーポート等の開口を除く）* 1.2m * 1/2）

地区整備計画で、垣・さくの高さは 1.2m 以下、閉鎖的となる塀・花壇等は高さ 0.6m 以下とされており、高さ 1.2m 以下の部分について見ると、その 1/2 以上を開放的にすることが要求されている。このため、門柱・門扉を含む垣・さくの閉鎖的となる部分が全体の 1/2 以下である計画については、「地区計画の整備・開発及び保全に関する方針」の趣旨に反しないものと解することができる。

また、垣・さくが一定の開放性を有し、敷地内に適度に植栽が配置されるなど良好な居住環境の創出が期待できる計画については、たとえ門廻りに部分的に開放性の低いものがあったとしても、良好な居住環境の形成を図るうえで支障になるとは考えられない。かえって、それぞれの創意工夫を生かすことができ、個性と魅力のある空間づくりが期待できることにもなる。

こうした考え方にに基づき、門柱・門扉については、垣・さくと共に道路を中心とした空間の環境づくりに与える影響が大きいことを考慮し、道路から見えることとなるその全長について判断するものである。その場合、カーポート等に利用される部分の間口には垣・さくが設置されないことから、敷地と道路が接する部分の長さからは除くものとする。（下図参照）門柱・門扉以外の垣・さくは、前記 ~ のいずれかの構造とする。

また、建物の地盤面から高さ 1.2m までの部分に、閉鎖的となる道路面から地盤面までの土留め（擁壁）の見付け面積を加えるものとし、門柱・門扉の面積は高さが 1.2m を越える部分についてもその面積に算入（開放性の高い門扉を除く。）するものとする。



また、門柱・門扉については具体的な制限が規定されていないが、門柱は幅（長さ）が広くなると垣・さくと同様に道路空間と敷地内の外部空間（セミパブリックスペース）とを遮ることになるため、その長さは1 m以下とする。

隣地境界に面する垣・さく

建物の配置は、一般的に、道路側にはオープンスペースが取られるのに比べ、道路側の反対面、北面は隣地境界に接することが多く、垣・さくは隣地間のプライバシーが守られるものが好まれる傾向が強い。しかし、道路に面する垣・さくと同様の趣旨で、この部分についてもあまり閉鎖的になることのないように一定の制限が行われる。

垣・さくとしては、安全性の面からは生け垣が好ましい。高さ 1.2m以下であればその構造・意匠の制限は行われていないが、上部をフェンスにするなど、閉鎖的でないものが望まれる。