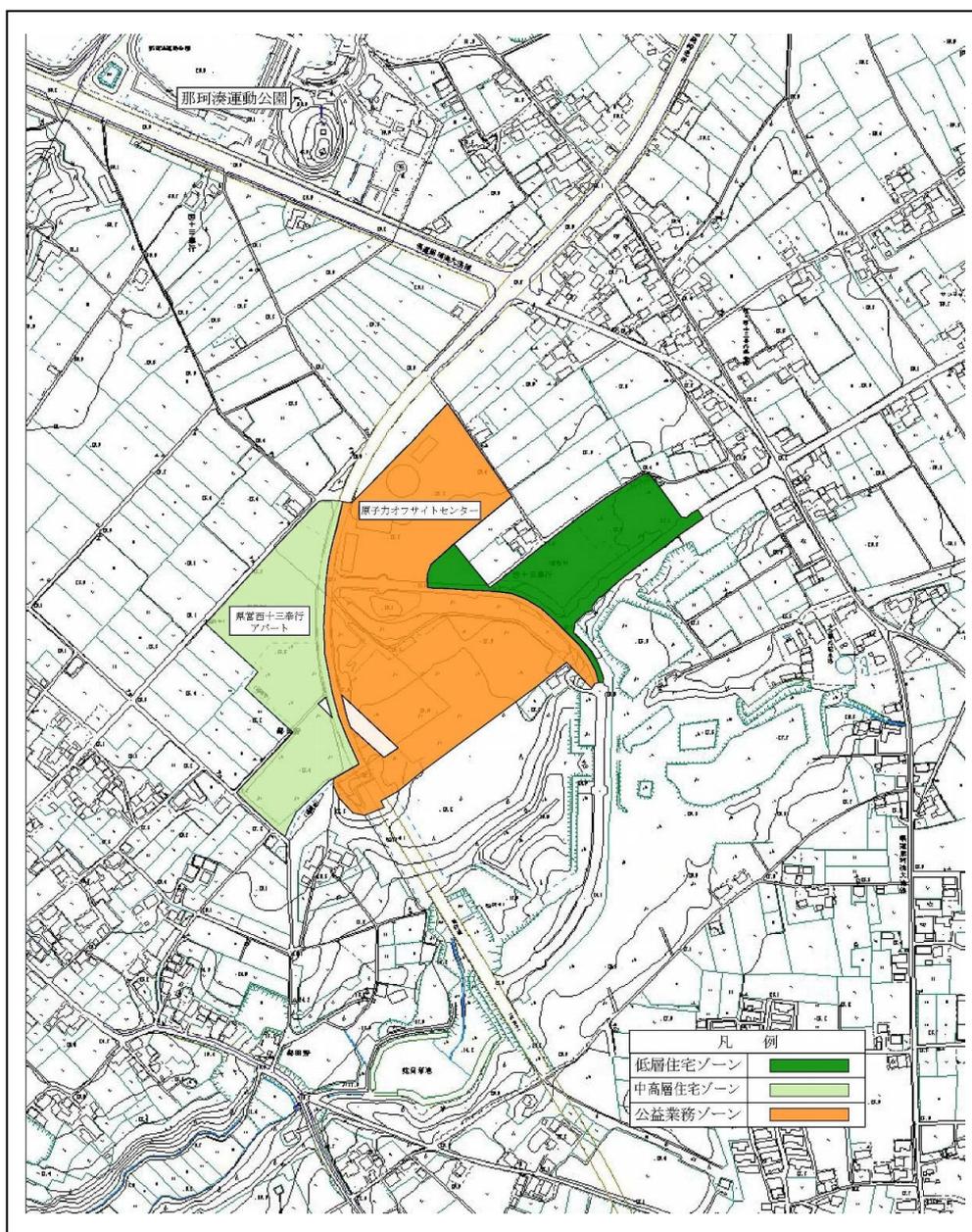


西十三奉行団地地区 地区計画

対象地区の位置



ひたちなか市

建築物等の制限について

地区の名称 及び面積	低層住宅 ゾーン 約 2.2 ha	中高層住宅 ゾーン 約 3.3 ha	公益業務ゾーン 約 7.8 ha
建築物の用途の制限	<p>建築することができる建築物は以下に掲げるもので、第一種低層住居専用地域内に建築可能なものに限る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅 2. 兼用住宅 3. 共同住宅、寄宿舎、下宿 4. 診療所 5. 地区集会所 6. 公益上必要な建築物 7. 前各号の建築物に付属するもの 	<p>建築することができる建築物は以下に掲げるもので、第一種中高層住居専用地域内に建築可能なものに限る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 共同住宅、寄宿舎、下宿 2. 地区集会所 3. 公益上必要な建築物 4. 前各号の建築物に付属するもの 	<p>建築することができる建築物は以下に掲げるもので、第二種中高層住居専用地域内に建築可能なものに限る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 店舗、飲食店等 2. 事務所、研修施設 3. 診療所 4. 公衆浴場 5. 老人福祉センター、児童厚生施設等 6. 自己用倉庫 7. 公益上必要な建築物 (公共関連施設を含む。) 8. 前各号の建築物に付属するもの
建築物の敷地面積の最低限度	<p>200㎡ (共同住宅、寄宿舎、下宿においては、1,000㎡とする。)</p>	<p>1,000㎡</p>	<p>500㎡</p>
建築物の壁面の位置の制限	<p>道路境界線から建築物の外壁、又はこれにかわる柱の面までの距離の最低限度は1m (共同住宅、寄宿舎、下宿においては、2m)とする。</p> <p>ただし、床面積に算入されない出窓の面及び付属建築物で軒高2.3m以下でかつ床面積の合計が30㎡未満のものはこの限りではない。</p>	<p>道路境界線から建築物の外壁、又はこれにかわる柱の面までの距離の最低限度は2mとする。</p> <p>ただし、床面積に算入されない出窓の面及び付属建築物で軒高2.3m以下でかつ床面積の合計が30㎡未満のものはこの限りではない。</p>	
建ぺい率	<p>50%</p>	<p>60%</p>	
容積率	<p>100%</p>	<p>200%</p>	

	建築物の高さ	<p>1. 高さは、地盤面から10m以下とする。</p> <p>2. 道路斜線、北側斜線については、第一種低層住居専用地域の制限を満たすものとする。</p>	<p>1. 高さは、地盤面から15m以下とする。ただし、10mを超える場合は、第一種低層住居専用地域の日影規制（建築基準法別表第四第一項（は）（に）欄（一）の号）を満たす場合に限る。</p> <p>2. 道路斜線については、第一種中高層住居専用地域の制限を満たすものとする。</p>	<p>1. 高さは、地盤面から10m以下とする。ただし、公共公益施設に限り、10mを超える場合は、第一種低層住居専用地域の日影規制（建築基準法別表第四第一項（は）（に）欄（一）の号）を満たす場合はこの限りでない。</p> <p>2. 道路斜線については、第二種中高層住居専用地域の制限を満たすものとする。</p>
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁及び屋根仕上げ等の色彩は、周辺景観と調和する低彩度のものとなるようにする。		
	かき又はさくの構造の制限	<p>1. 公道に面してかき又はさくを設ける場合は、原則として生垣とし、公道に面する部分の1/2以上を確保する。ただし、公道に面して中高木（通常の成木で3mを超える樹木で、植栽時点で1.5m以上のもの）を植栽する場合は、1本につき生垣3mに相当するとみなす。</p> <p>2. 1の条件を満たした上で、公道に面してブロック等の塀を設ける場合は、地盤面からの高さを0.6m以下とする。0.6m以上は透視可能なフェンス等で、地盤面からの高さを1.2m以下とする。</p>	公道に面するかき又は柵等の構造は、生垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるものとし、フェンス等の高さは1.2m以下とする。	
土地の利用に関する事項	緑化に関する事項	—	建築物の建築を行う場合、建築面積を除いた敷地面積の10%以上を植樹を伴う緑地によって緑化しなければならない。なお、緑化面積の計算方法は、都市緑地法施行規則第9条のとおりとする。	
適用の除外	<p>1. 本規定が定められた際、現に存する建築物等及びその敷地については「建築物等に関する事項」の規定の適用を除外する。</p> <p>2. 「建築物等に関する事項」について、市長が公共公益上必要な建築物で止むを得ないと認めたものについては、適用を除外する。</p>			