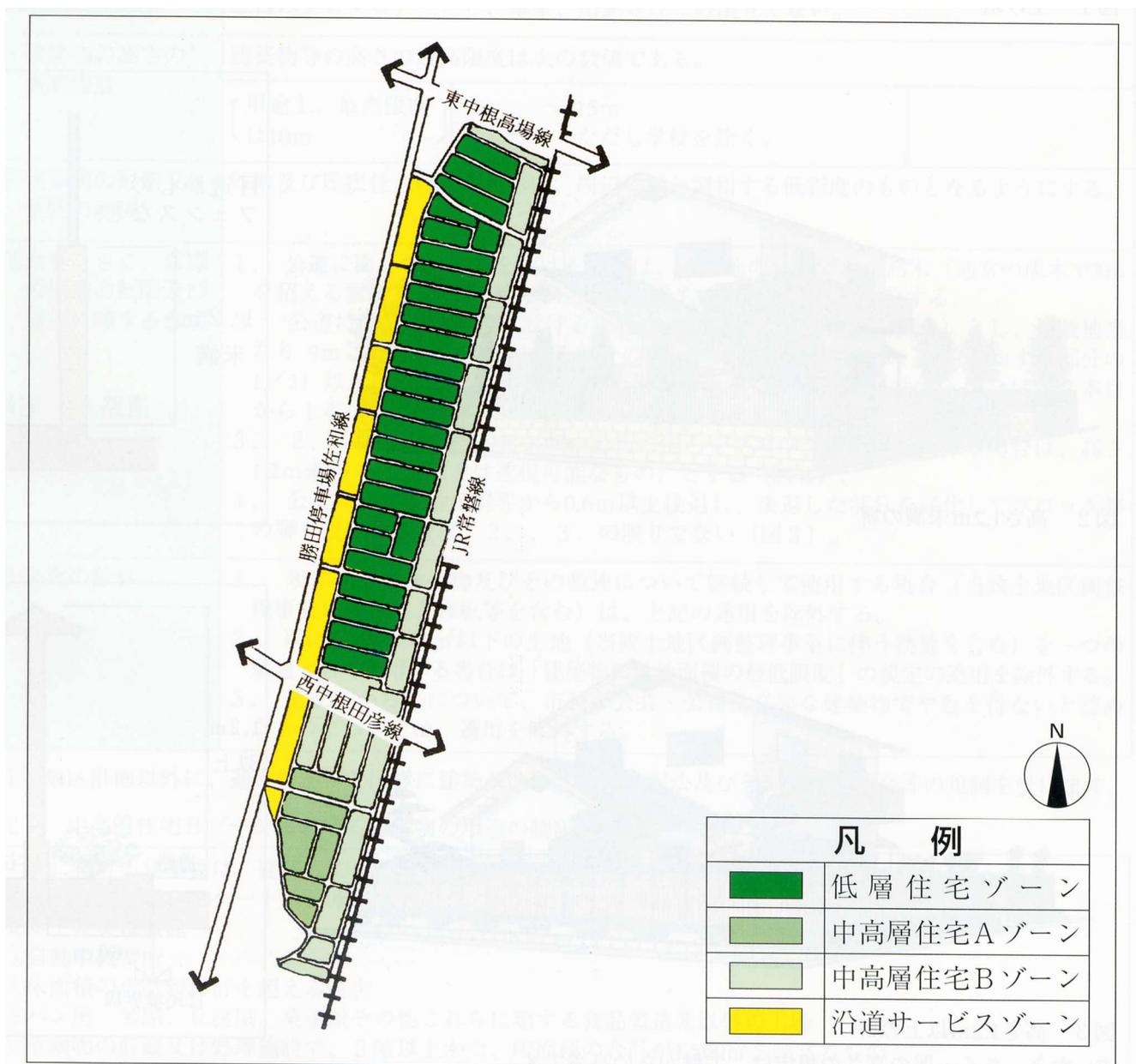


## 地区区分

地区計画では西古内地区を4つに分け、それぞれにまちづくりのルールを決めています。

- ① 低層住宅ゾーン : 低層住宅のための良好な居住環境を保全・創出する地区です。  
(12.0ha)
- ② 中高層住宅Aゾーン : 中高層住宅のための良好な居住環境を保全・創出する地区です。  
(2.5ha)
- ③ 中高層住宅Bゾーン : 良好な居住環境を保全するために堅牢な建物や中高層住宅が建てられる地区です。  
(8.9ha)
- ④ 沿道サービスゾーン : 良好な居住環境を保全しつつ日常生活に便利な店舗・事務所等が建てられる地区です。  
(4.7ha)



## 建物等に関するルール

		低層住宅ゾーン	中高層住宅Aゾーン	中高層住宅Bゾーン	沿道サービスゾーン
<b>用途地域 及び 容積率／建ぺい率</b>		第一種低層住居専用 地域 100／50	第一種中高層住居 専用地域 200／60	第一種住居地域 200／60	第二種住居地域 200／60
<b>建築物等に関する事項</b>	<b>建築物の用途の制限</b>	—	—	制限の内容については下記1に示す。	—
	<b>建築物の敷地面積の 最低限度</b>	180㎡（約55坪）			
	<b>壁面の位置の制限</b>	公道に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、道路の境界線から1m以上とする。ただし、車庫・出窓等はこの限りでない。			
	<b>建築物の高さの 最高限度</b>	建築物等の高さの最高限度は次の数値である。			
		〔用途上、最高限度 は10m〕	15m		—
	<b>建築物の形態又は 意匠の制限</b>	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。			
<b>かき、さく、塀等の 構造の制限及び 緑化に関する事項</b>	<p>① 公道に面してかき等を設ける場合は、一敷地の公道側に中高木（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1本以上植栽する。</p> <p>② 公道に面してかき等を設ける場合は、原則として生け垣とし、1敷地当たり9m（敷地の公道に面する部分の1/2が9m未満の場合は、公道に面する部分の1/2）以上確保する。ただし、公道側に中高木を2本以上植栽する場合は、2本目から1本につき前記の生け垣3mに相当すると換算できる。</p> <p>③ ②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、高さ1.2m未満（1.2m以上は透視可能なもの）とする。</p> <p>④ 公道に面する敷地境界から0.6m以上後退し、後退した部分を緑化してブロック等の塀を設ける場合は、②、③の限りでない。</p>				
<b>適用の除外</b>	<p>① 現に存する建築物及びその敷地について継続して使用する場合（当該土地区画整理事業に伴う曳き移転等を含む）は、上記「建築物等に関する事項」の適用を除外する。</p> <p>② 現に存する180㎡以下の土地（当該土地区画整理事業に伴う換地を含む）を一つの敷地として利用する場合は「建築物の敷地面積の最低限度」の規定の適用を除外する。</p> <p>③ 上記「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やむを得ないと認めたものについては、適用を除外する。</p>				

注）地区計画以外に、通常の建物と同様に建築基準法、都市計画法及びその他関連法令等の規制を受けます。

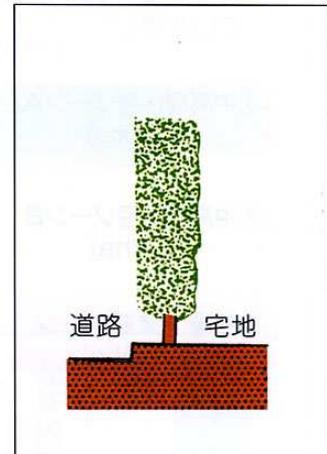
### 記1 中高層住宅Bゾーンにおける建築物の用途の制限

次に掲げる建築物は、建築してはならない。

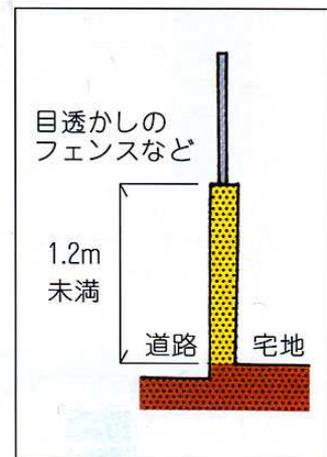
- ① ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設
- ② ホテル又は旅館
- ③ 自動車教習所
- ④ 床面積の合計が15㎡を超える畜舎
- ⑤ パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業以外の工場
- ⑥ 危険物の貯蔵又は処理施設で、3階以上かつ、床面積の合計が1,500㎡を超えるもの

## かき・さく・塀についてのルール

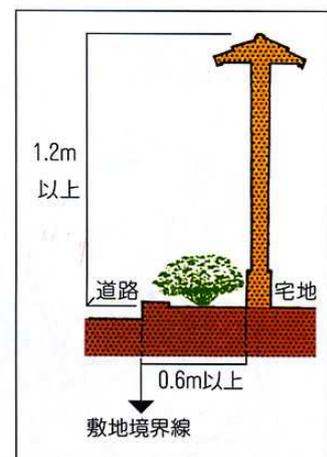
### 【生け垣】



### 【高さ1.2m未満の塀】



### 【高さ1.2m以上の塀】



※かき・さく・塀の高さの規定は、宅盤からの高さです。