
近江南地区地区計画

近江南地区（近江8丁目・9丁目）については、民間事業者により大規模な宅地開発が行われました。

今後とも、住み良い環境づくりを進めて行くため、建築物や土地利用について、都市計画法による地区計画（平成14年8月）を定めました。

【地区計画とは】

地区計画は、地区を単位に策定するまちづくり計画であり、地区の特性に応じた建築物等の制限や誘導を行うことによって、良好な住環境を確保し、住みよいまちをつくっていくための制度です。

良好な生活環境もそのままでは、周辺の環境と調和しない施設の立地や、敷地の細分化による建て詰まりなど、快適な環境が損なわれる可能性があります。

そこで地区計画制度を導入し、建築物の建て方のルールなど地域の特性を活かした魅力あるまちづくり、良好な住環境の確保に努めようとするものです。



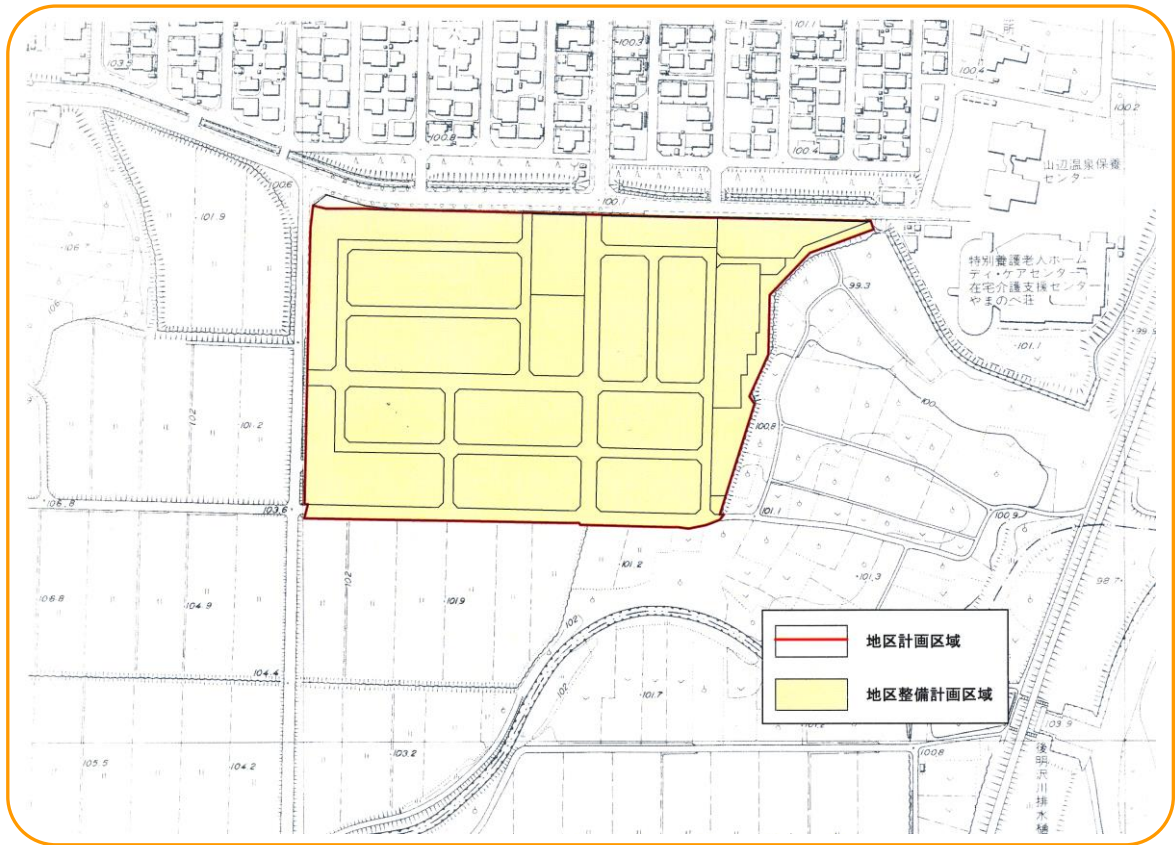
山 辺 町

まちづくりのルール（地区整備計画）

地区計画では、地区の特性に応じたまちづくりを進めるため、まちづくりルール（地区整備計画）として、以下のような取り決めをしています。

- 1 建築物等の用途の制限……建築物の土地利用の混在化を防ぎ、統一感のある良好なまちをつくれます。
- 2 容積率の最高限度……容積率の最高限度を定めることにより、良好な市街地環境をつくることができます。
- 3 建ぺい率の最高限度……敷地内の空地を確保することにより、建て詰まりを防止し、良好な居住環境をつくることができます。
- 4 建築物等の敷地面積
の最低限度……ミニ開発等での敷地の細分化による居住環境の悪化を防ぎ、日照や通風スペースを確保した、緑豊かなゆとりある生活空間を確保することができます。
- 5 建築物等の壁面の位置
の制限……建築物等の壁面を道路境界、隣地境界からそれぞれ後退することにより、火災時の延焼防止、プライバシーの保護、緑化スペースや落雪スペースの確保が可能となり、良好な環境のまちをつくることができます。
- 6 建築物等の高さの
最高限度……建築物等の高さを揃えることにより、日照や眺望を確保し、美しい街並みをつくることができます。
- 7 建築物等の形態又は
意匠の制限……屋根や外壁の色調を統一することにより、街並みの景観をより落ち着いたものにつくることができます。
屋外広告物等を制限することにより、良好な街路景観、居住環境をつくることができます。
盛土の高さを制限することで、過度の盛土による居住環境の悪化を防ぎ、日照や通風スペースを確保した、良好な居住環境をつくることができます。
- 8 垣又はさくの構造の制限……災害時に倒れる危険があり、街並みに閉鎖的な印象を与えるブロック塀を制限し、生垣等を設置することにより、季節感とうるおいのある街並みをつくることができます。また、生垣等の高さを制限することにより、開放的で防犯上にも優れた街並みをつくることができます。

区域図



1 建築物等の用途限度

建築物等の用途制限については、以下に掲げる建築物以外は建築することができません。

- ① 住宅
- ② 集会場
- ③ 建築基準法施行令第130条の3に掲げるもの
- ④ 建築物付属自動車車庫で建築物の延べ面積の2分の1未満のもので1階以下のもの
- ⑤ 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に掲げる公益上必要な建築物
- ⑥ 診療所、病院

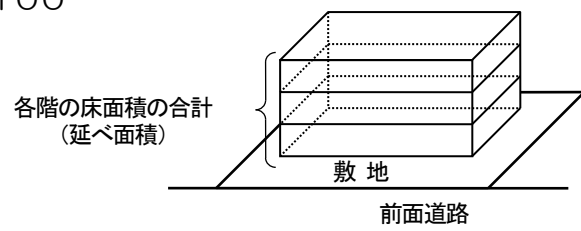
※ コイン洗車場は建築することはできません。

2 容積率の最高限度

建築物の延べ面積（おおむね建物の各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合が容積率です。

本地区区における容積率の**最高限度は100%**です。

$$\text{容積率 (\%)} = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

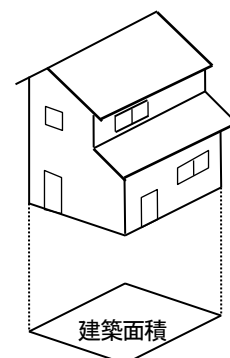


3 建ぺい率の最高限度

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合が建ぺい率です。

本地区区における建ぺい率の**最高限度は60%**です。

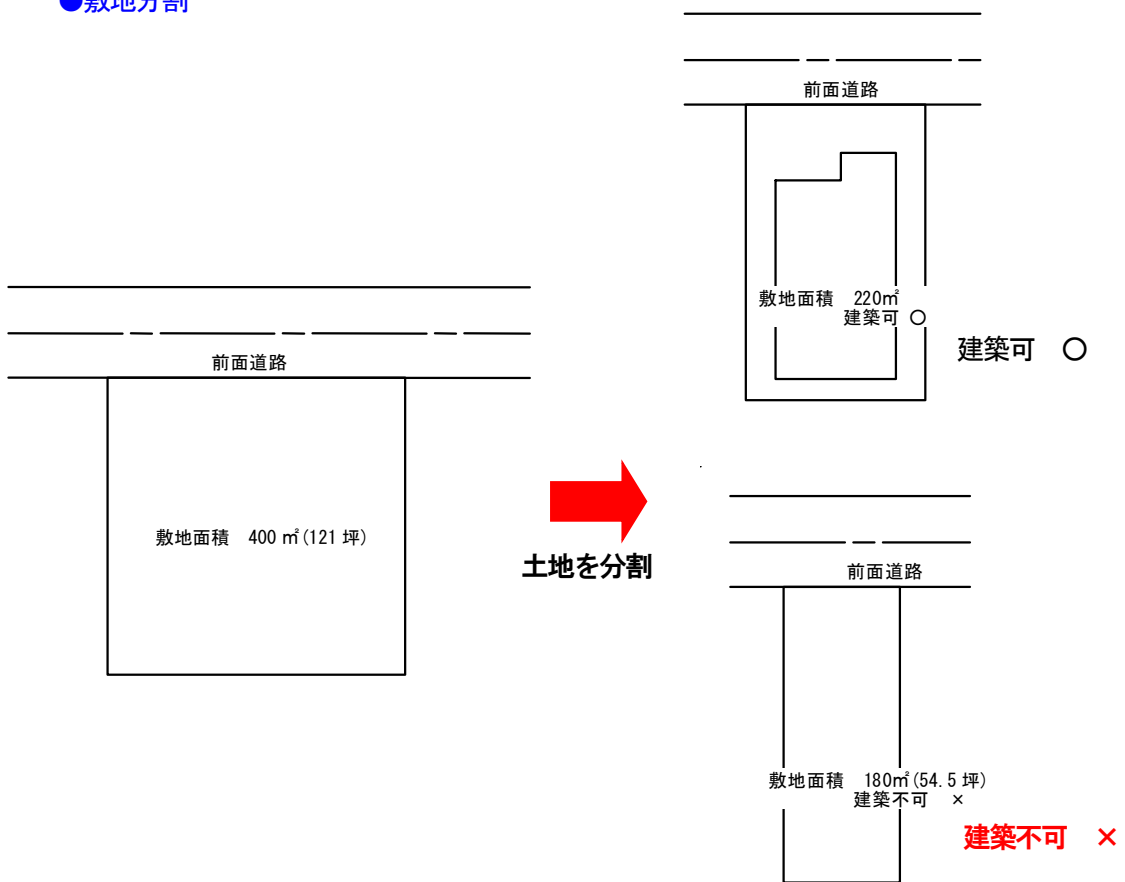
$$\text{建ぺい率 (\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



4 建築物等の敷地面積の最低限度

- ① 建築物等の敷地面積の最低限度は、**220㎡**（約66.6坪）です。
- ② 建築物を建築する場合には、その敷地の広さが**220㎡**以上でなければ建築することができません。
- ③ 土地を分割し、**220㎡**を下回った土地については、その敷地に建築物を建てることはできません。

●敷地分割

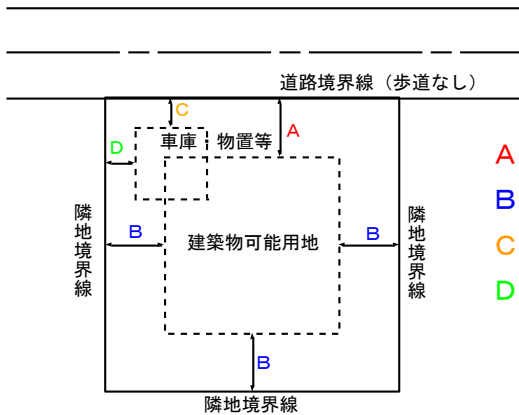


5 建築物等の壁面の位置の制限

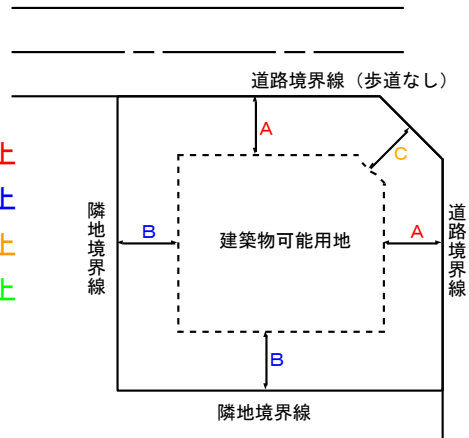
壁面の位置の制限については、道路境界線から1.5m、隣地境界線から1.2mです。ただし、次の場合については、壁面後退の緩和がなされています。

- ① 軒高2.3m以下の車庫、物置等については、道路境界線までの距離は1.0m以上、隣地境界線までの距離は0.5m以上。
- ② 道路の隅切りに面する部分については、1.0m以上。
- ③ 歩道が設置されている道路部分については、道路境界線から1.0m以上。

ケース①

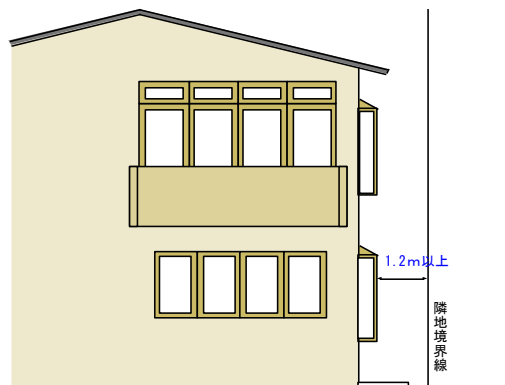
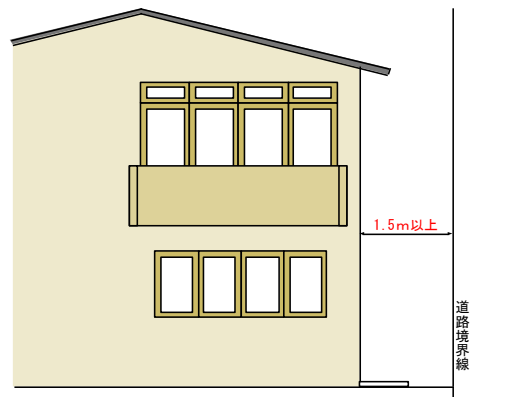
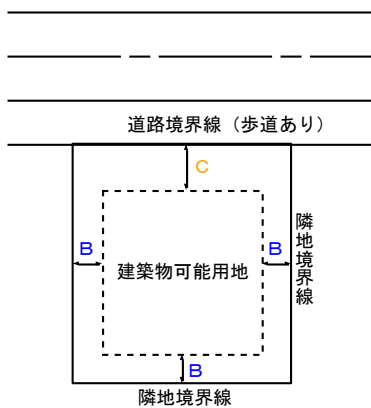


ケース②



A : 1.5m以上
 B : 1.2m以上
 C : 1.0m以上
 D : 0.5m以上

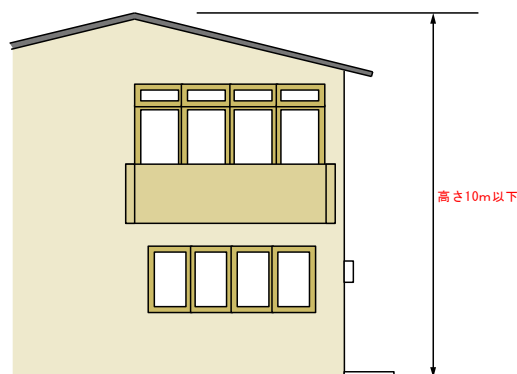
ケース③



6 建築物等の高さの最高限度

道路の境界部分の道路の最高の高さから建築物等の最高の高さについては10m以下でなければなりません。

●建築物等の高さの最高限度 10m以下

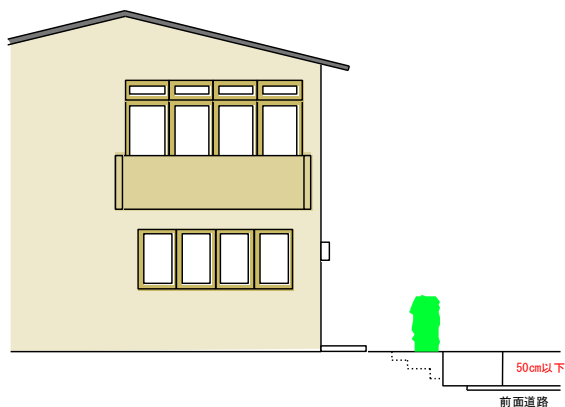


7 建築物等の形態又は意匠の制限

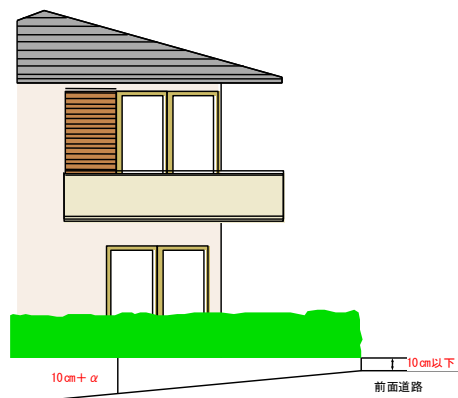
- ① 地区内にある施設以外のための広告塔、広告板及び案内板等は設置できません。
- ② ネオンサイン、イルミネーション等の光を発する広告物等を設置できません。
- ③ 建築物の地盤面の高さは、道路境界線の道路の最低の高さから50cm以下です。

ただし、前面道路の傾斜角度が大きい場合等の特別な事情がある場合については、建築物の地盤面の高さは、前面道路等の高さの最高の高さから10cm以下とすることができます。

●前面道路の最低の高さより50cm以下

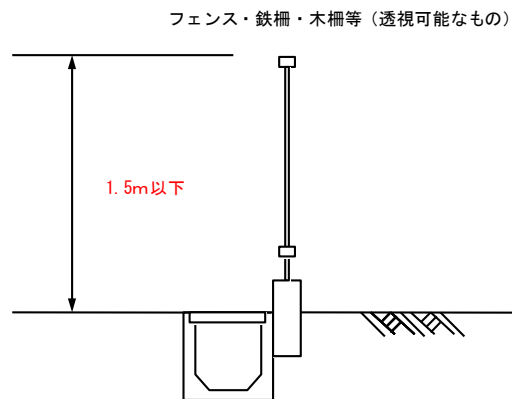
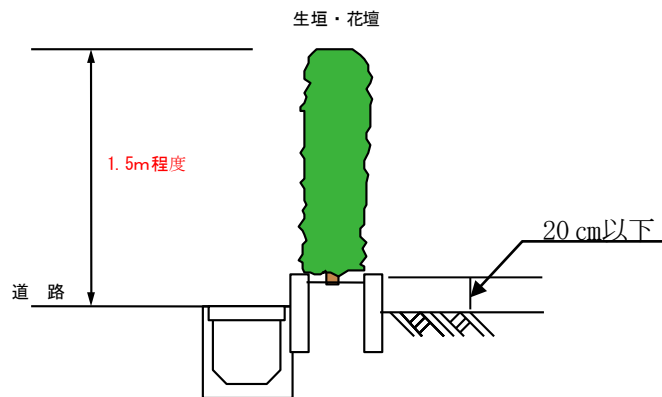


●前面道路の最高の高さより10cm以下(緩和措置)

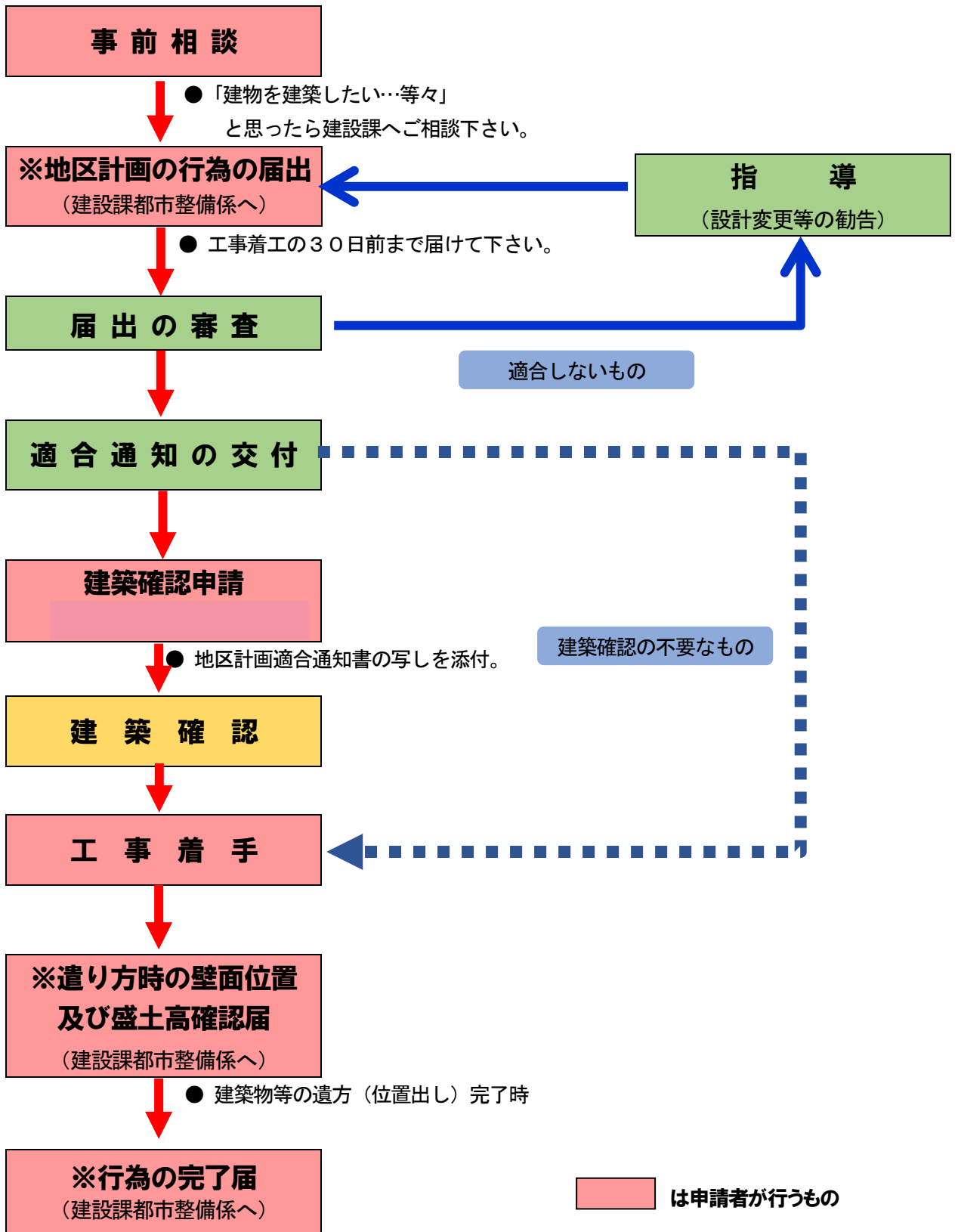


8 垣又はさくの構造の制限

- ① 垣又はさくは、できるだけ生垣とし、フェンス・鉄柵を設置する場合には、透視可能なものとしなければなりません。
- ② 生垣、土留、擁壁及び柵等の基礎の高さは、地盤面の高さから20cm以下でなければなりません。
- ③ 生垣の高さは前面道路の高さから1.5m程度、フェンス及び鉄柵等の高さは、前面道路の高さから1.5m以下としなければなりません。



●手続きの流れ



上記※印の届出については、町ホームページ「申請書ダウンロード」からダウンロードしてください。