

今吉・海川新田集落地区の目標

集落地区計画・集落地区整備計画の方針

本地区は、一団の住宅地として低層住宅の誘導を図り、緑豊かなゆとりと潤いのあるまちなみ形成を創出するとともに、機能的で快適な団地として整備を図ります。

そのために、本地区では、

集落地区計画・集落地区整備計画（下表）によって

建築物の用途、建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、

建築物の敷地面積の最低限度、

建物の高さや壁面の位置などが制限されますのでご協力をお願いします。

今吉・海川新田 集落地区計画・集落地区整備計画

表（1）

この表に掲げる建築物以外は建築できません。

1. 住宅
2. 共同住宅及び長屋、但し住戸が4戸以内の共同住宅及び長屋とする。
3. 延べ床面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号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。）とする。
 - 一 事務所（汚物等運搬用自動車、危険物等運搬用自動車その他これらに類する自動車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）
 - 二 食堂もしくは喫茶店
 - 三 理髪店、美容院、クリーニング取次店等これらに類するサービス業を営む店舗
 - 四 作業場の床面積が50平方メートル以内かつ出力の合計が0.75キロワット以下の原動機を使用する洋服店、自転車店、家庭電気器具店等これらに類するサービス業を営む店舗及び自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等
 - 五 学習塾、華道教室、囲碁教室等
4. 日用品の販売を主たる目的とする店舗の用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内の建築物。
5. 老人福祉施設
6. 診療所（医療法第1条の5第3項にいう診療所）
7. 農業用倉庫（ただし倉庫業を営む倉庫を除く、及び床面積の合計が100㎡を超えるものを除く）
8. 公衆電話所、公園に設けられる公衆便所又は休憩所、路線バスの停留所の上家、その他これらに類する建築物で公益上必要なもの
9. 公共施設（村長が公益上必要と認めるもの）

備考

1. 適用地域は、日吉津村今吉土地区画整理組合による、土地区画整理区域です。

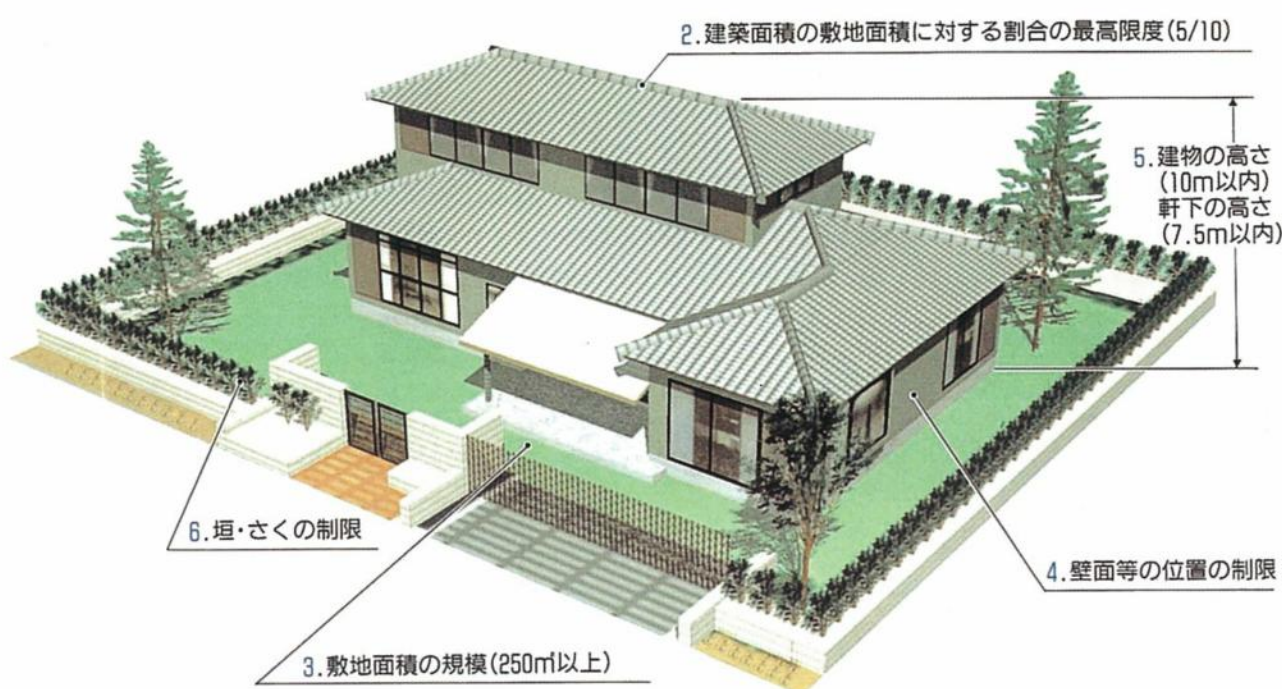
建築物等に 関する 事	地区の 区分	名 称	今吉・海川新田集落地区計画
		面 積	14.1 [㍍]
		地区の細区 分の称名	新規宅地地区
	建築物の用途の制限	表(1)に掲げる建築物以外は建築してはならない。	
	建築面積の敷地面積に 対する割合の最高限度	5/10 (建ぺい率50%) ただし表(1)の8. に掲げる公益施設等は除く。	
	建築物の敷地面積の 最 低 限 度	250平方 [㍍] ただし表(1)の8. に掲げる公益施設等は除く。	
	建築物の壁面の 位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる面（以下「外壁等」という。）から道路境界線（角地における隅切部分を除く。）までの距離は 1.5[㍍]以上、隣地境界線までの距離は、1[㍍]以上でなければならない。ただし、車庫、物置その他これらに類する用途に供する建築物で次の各号に掲げる要件に該当するものについては、その外壁等から道路境界線までの距離は1[㍍]以上とすることができる。</p> <p>1) 道路境界線から 1.5[㍍]未満の距離にある部分の最高の高さが3[㍍]以下 2) 道路境界線から 1.5[㍍]未満の距離にある部分の床面積の合計が5平方[㍍]以下表(1)の8. に掲げる公益施設等は除く</p>	
建築物の高さの 最 高 限 度	高さの最高限度は10 [㍍] で、軒高 7.5 [㍍] を超えないこと。 ただし公共の用に供する建築物（福祉施設等）の高さの最高限度は15 [㍍] とする。		

建築物等の 形態または 意匠の 制限	屋根	建築物の屋根は勾配屋根を原則とし、屋根の色彩は、周辺の田園環境と良好な居住環境にふさわしい色合いの黒、茶、グレー、深緑を基調とした落ち着いたものとする。
	外壁	建物の外壁の色彩は、白、黒、茶を基調とした落ち着いたものとする。
	垣、 柵 又は 塀の 制限	<p>1. 道路との境界部分（出入口、事業用に用いる部分は除く）の垣、柵又は塀は、コンクリート造り、コンクリートブロック造り、補強コンクリートブロック造り、石造り、レンガ造りとしてはならない。ただし、門及び高さが 0.6[㍍]以下のものにあつてはこの限りではない。</p> <p>2. 隣地との境界部分の垣、柵又は塀は、コンクリート造り、コンクリートブロック造り、補強コンクリートブロック造り、石造り及びレンガ造りとしてはならない。ただし、高さが 1.2[㍍]以下（道路境界線から 1.5[㍍]未満の距離にある部分は 0.6[㍍]以下）のものにあつてはこの限りではない。</p>
広告物 看板類	<p>自己の用に供しないものにあつて次の各号に、または自己の用に供するものにあつては3号、4号及び5号に掲げる要件を満たすもの以外の広告物・看板類は設置してはならない。</p> <p>1. 一辺（脚長を除く）の長さが 1.2[㍍]以内であること。 2. 最大表示面積（表示面が2面以上の場合はその合計）が 1平方[㍍]以内であること。 3. 道路境界線より 1[㍍]以上後退し、地盤面より 3.5[㍍]以下とする。 4. 刺激的な色彩又は装飾を用いるなどにより、田園環境の美観、風致を損なうものでないこと。 5. 点滅するもの又は動くものでないこと。</p>	

快適な住宅地区を目指して！

集落地区整備計画

緑豊かでゆとりと潤いのある住宅地区をつくり育てるために、お互いが守るルールを集落地区整備計画として決めました。皆さんが、建物や垣、さく等を築造する場合は、次のルールを守ることが必要です。この地域は緑豊かな田園地帯であり、一般には住宅を建設することは制限されています。しかしこの良好な住宅環境を守るためのルールに従うことにより、住宅を建設していくことができます。



1. 建築可能な建物

現在は、市街化調整区域のため、農家分家及び農業用倉庫等だけの建設が認められていましたが集落地区計画・集落地区整備計画を策定し、集落地区整備計画を遵守することにより、現在の土地所有者及び土地購入者も一般住宅、事務所店舗等の建築が可能になります。

2. 建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度

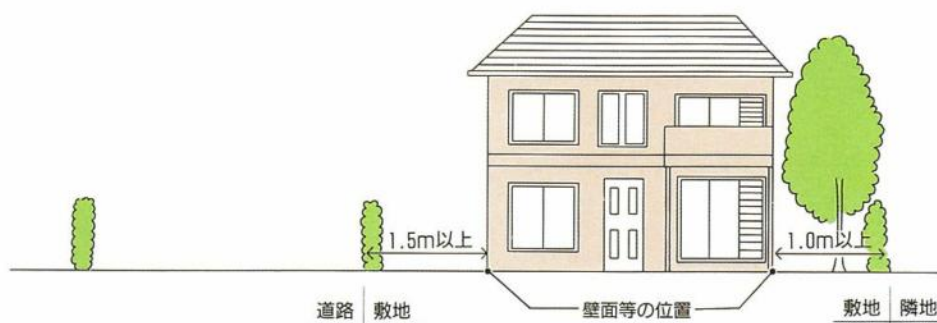
(いわゆる建ぺい率の最高限度 5/10)

3. 敷地面積の規模 (250㎡以上)

敷地の規模は、敷地の細分化により建てづまった住宅地とならないように 250㎡ 以上とします。

4. 壁面等の位置の制限

壁面等の位置は、ゆとりある空間を確保するために、道路及び隣地境界線からの距離が決まっています。



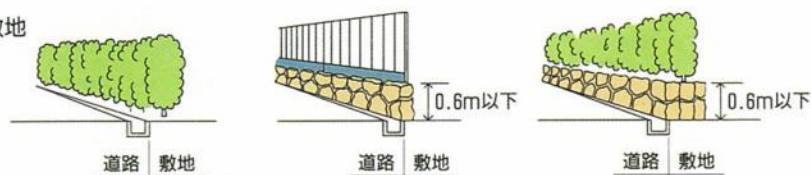
5. 建物の高さ（10 m以内）軒下の高さ（7.5 m以内）

高い建物が立ち並ぶことによって、環境を悪化させないように、建物の高さの最高限度は 10 m、軒高の高さの最高限度は 7.5 mとします。

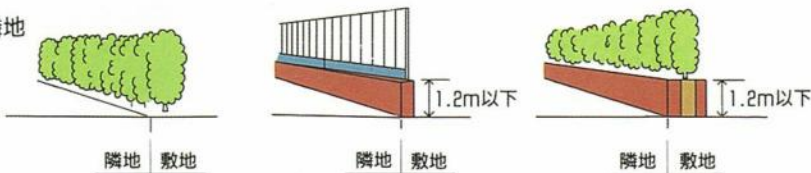
6. 垣・さくの制限

垣・さくの構造は、緑豊かな住宅地とするために、生け垣やフェンス等にします。

〈例〉道路と敷地



〈例〉敷地と隣地



7 屋根の形態の制限

木々に囲まれ、緑豊かな周辺の田園環境と良好な居住環境にふさわしい落ち着いた調和のとれたまちなみの形成のために勾配屋根を原則とします。

8. 建築物の屋根・外壁の色彩の制限

ほっとした気分、調和のとれたまちなみを形成するためには建物の色と大きな関わりをもっています。特に屋根や外壁は色が占める面積が大きいので、落ち着いたものとします。

9. 広告物・看板類の制限

広告物や看板類の氾濫で、住宅の落ち着いた雰囲気をごわさないようにします。