

大 崎 地 区 計 画

名 称		かほく市大崎地区 地区計画	
位 置		かほく市大崎 南、参字、四字及び口の各一部	
面 積		約 5.1ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、市街地中心部から南西約 2km の距離に位置し、南北は既存集落と光宝台団地、東西は一般県道高松内灘線と主要地方道松任宇ノ気線に隣接した、交通利便性を有する住宅地である。</p> <p>本地区計画では、周辺環境に配慮しつつ、健全な住宅市街地の形成とゆとりある快適な居住環境の実現を目標とする。</p>	
	土地利用の方針	<p>周辺に広がる住宅地の環境と調和を図り、かつ、一定の利便施設の立地を許容した機能的で快適な居住環境の形成を図る。但し、資材置場、廃車・解体物置場の用に供する土地利用は行うことができないものとする。</p>	
	建築物の整備方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、周辺の既存住宅地との調和を保ちながら、ゆとりある住宅地の形成が図られるよう、建築物等の用途の制限、建築物の容積率・建ぺい率の最高限度、建築物等の敷地面積の最低限度、建築物等の壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限等を行う。</p>	
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>○ 建築基準法別表第二（ろ）項に規定する第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物以外の建築物を建築してはならない。 （ただし、老人福祉センター、児童厚生施設を除く）</p>
		建築物の容積率の最高限度	200%
		建築物の建ぺい率の最高限度	60%
		建築物等の敷地面積の最低限度	165 m ² （50 坪）
		建築物等の壁面の位置の制限	○ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（以下「壁面等」という。）から道路境界線又は隣地、公園、緑道の境界線までの距離の最低限度は、1.0mとする。
		建築物等の高さの最高限度	12m
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 建築物等の形態は、周辺の景観と調和するもので、屋根は付属建築物（車庫及び物置その他これらに類するものをいう。）を除き、勾配屋根を基本とするほか、都市景観形成上支障がないものとする。</p> <p>2 建築物の外観の色は、グレー、茶等を基調とした落ち着いた色調とするとともに、形態又は意匠についても、都市景観形成上支障のないものとする。</p> <p>3 屋根の色は、黒、グレー、茶を基調とした都市景観形成上支障のないものとする。</p> <p>4 広告物は、自己用とし、色彩、装飾、大きさ等により美観風致を損わず、都市景観形成上支障のないものとする。</p>	
	かき又はさくの構造の制限	<p>○ 道路に面してかき又はさくを設ける場合（壁面後退区域外に設ける場合を除く。）は、次の各号に該当するものとする。</p> <p>(1) 生け垣、植栽、竹垣又は透視可能なフェンス</p> <p>(2) レンガ、タイル、ブロック、石等による場合は、高さが 0.6m 以下のもの</p>	
理 由		<p>宇ノ気町大崎土地区画整理事業の区域内において、良好な市街地環境の形成を図るために地区計画を決定する。</p>	

■ 建築物建築用途の制限

【建築することができる建築物の概要】

(主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。)

- 住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿
- 兼用住宅で、非住宅部分の面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの
- 床面積が150㎡以下の店舗
- 幼稚園、小学校、中学校、高等学校等
- 図書館等
- 巡査派出所、一定規模以下の郵便局等
- 公衆浴場、診療所、保育所等
- 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設等
- 神社、寺院、教会等
- 床面積が600㎡以下かつ1階以下の建築物附属自動車車庫
- パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋店、畳屋、建具屋、自転車店等、で作業場の面積が50㎡以下のもの（原動機の制限あり、2階以下）

※上記の建築物に関する制限は概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

容積率および建ぺい率の最高限度

(容 積 率：敷地面積に対する建築物の延べ床面積の割合)
 (建 ぺ い 率：敷地面積に対する建築物の建築面積の割合)

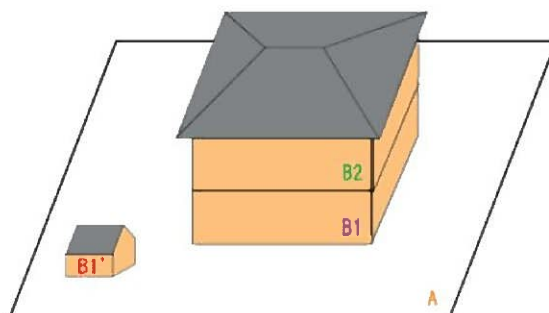
魅力ある居住環境の形成を図るため、容積率を200%、建ぺい率を60%以下でなければ、建築物を建築することができません。

(参 考) 容積率・建ぺい率

- 敷地面積：A
- 延べ床面積：B1+B2+B1'
- 建築面積：B1+B1'

●容積率 =
$$\frac{B1 + B2 + B1'}{A}$$

●建ぺい率 =
$$\frac{B1 + B1'}{A}$$

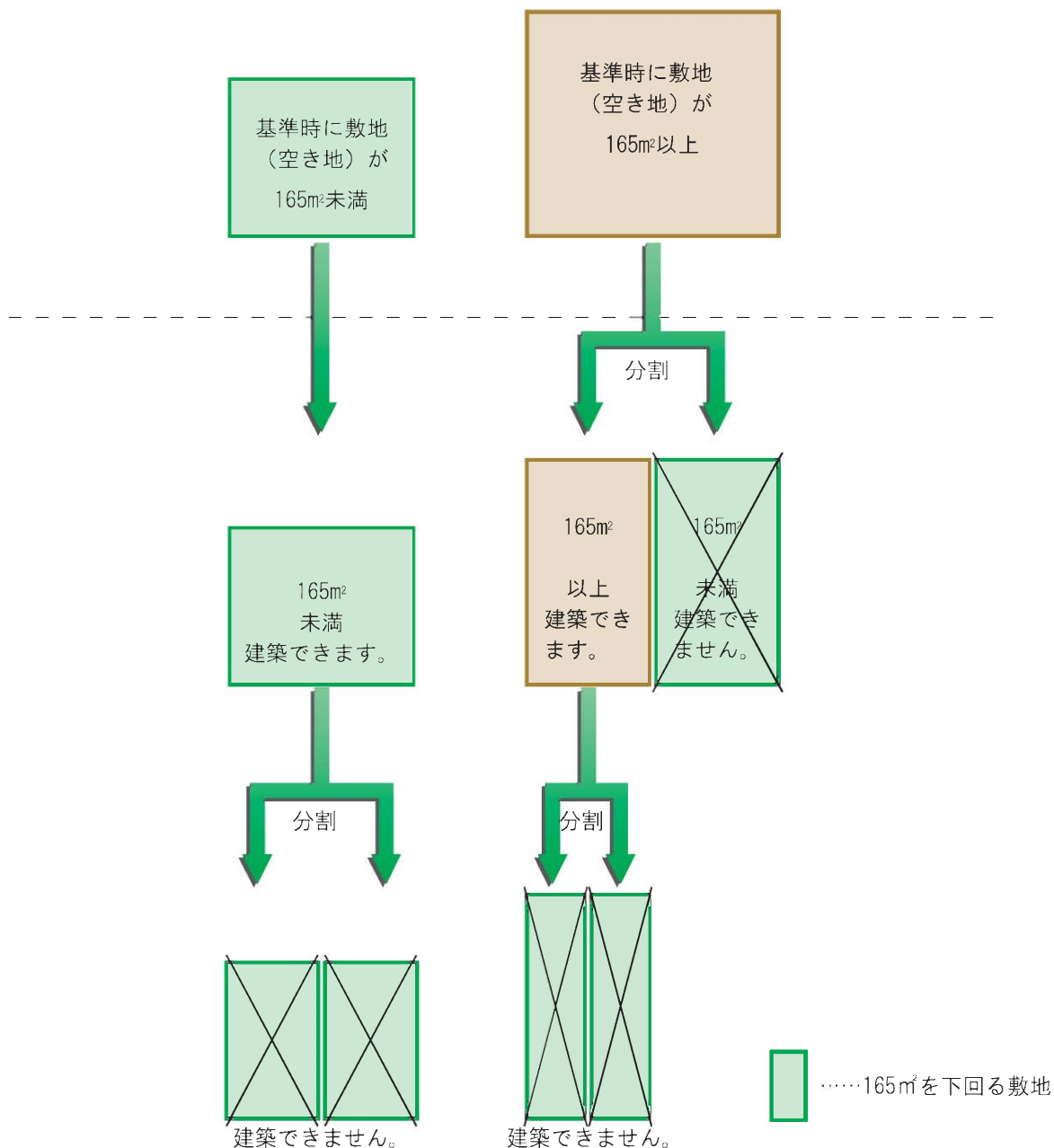


建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化による建て詰まりを防ぎ、日照や通風を良くしたり、落雪・たい雪スペースを確保するなど、ゆとりある住み良い環境を創るために、建築物の敷地面積の最低限度は**165㎡**と定めます。

建物を建てるには、原則**165㎡以上**の敷地面積を確保しなければなりません。ただし、基準時（地区計画の都市計画決定された日）以前にその最低限度を下回っていた敷地については、その敷地を分割しない限り、この制限は適用されません。

敷地を分割する場合の例

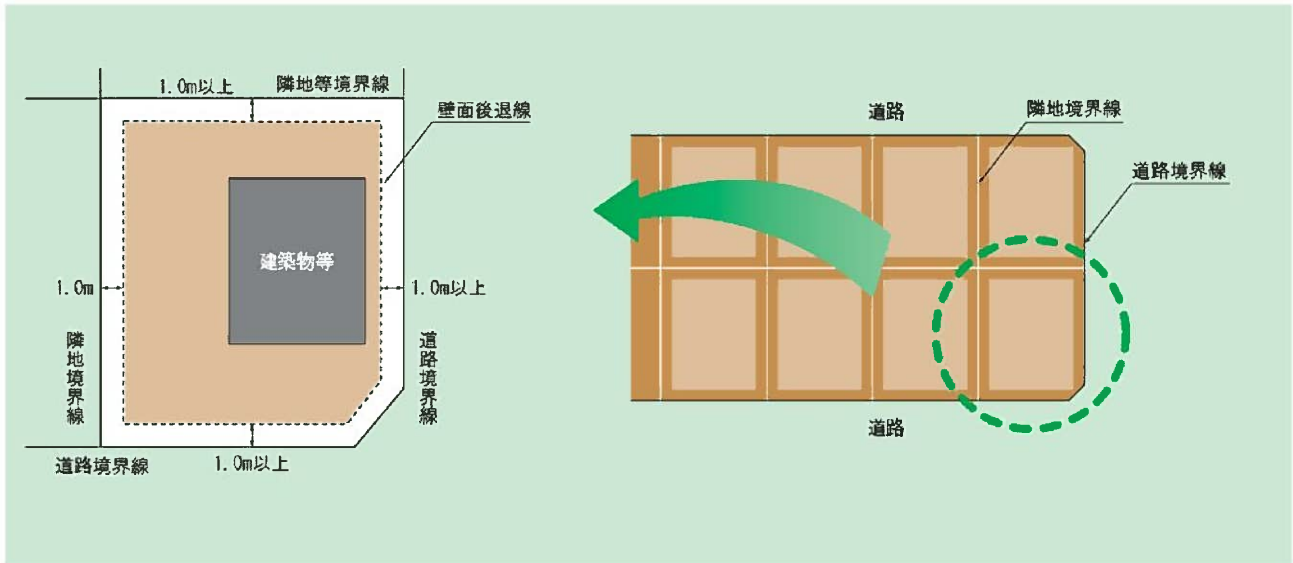


建築物等の壁面の位置の制限

快適でゆとりのある住宅地や幹線道路の沿道地とすることを旨し、建築物等の過度の建て詰まりを防ぎ、日照・通風及び落雪・たい雪スペースの確保、あるいは「みどり」の空間を創出するために、道路や隣地境界線から後退して建築したり、空地をとって建築することが必要です。

かほく市大崎地区では、以下のように壁面の位置の制限を行っています。

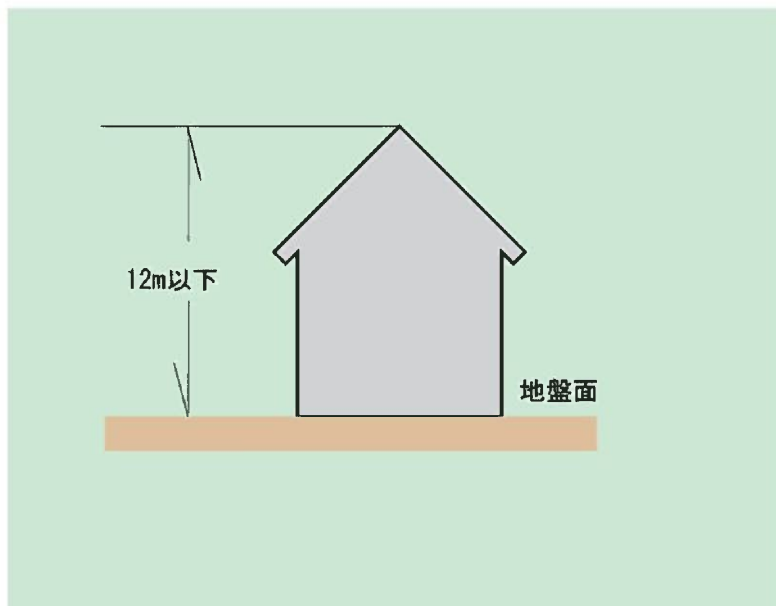
- 道路に面している箇所については道路境界線から建築物等の壁面の位置が、1.0m以上、隣地と接する箇所については、隣地境界線から建築物等の壁面の位置が、1.0m以上でなければ、建築物を建築することができません。



建築物等の高さの最高限度

高すぎる建物は、周囲の自然景観と調和した落ち着いたまち並みの景観を乱すと共に、周辺の日照に影響を与えたり、圧迫感をもたらすことがあります。そのため、建築物の高さを地区の特性にあった高さにする必要があります。

かほく市大崎地区では、建物等の高さが、12m以下でなければ建築物を建築することができません。



建築物等の形態又は意匠の制限

落ち着いたあるまちなみ景観を形成するため、建築物等の外壁・屋根の色彩や形態及び意匠について、地区にあったものにする必要があります。

かほく市大崎地区では、建築物等の形態又は意匠を次のように定めています。

- 建築物の外観の色は、原色を避け、グレー、茶色等を基調とした落ち着いたある色調とします。
- 建築物の形態は、周辺の眺望・景観などと調和し、都市景観形成上支障がないものとします。
- 屋根の色は、原色を避け、黒、グレー、茶を基調とした落ち着いたある色調とします。
- 建築物は、勾配屋根を基本とし、都市景観形成上支障がないものとします。

広告物等について

過度な色彩や大きさの広告物は、良好な景観を損なうこととなります。このため、周辺の景観と調和し、都市景観形成上支障がないものにします。

- 自己用広告物以外は設置できません。

かき又はさくの構造の制限

緑豊かな都市景観を形成するため、道路に面する部分について、かき又はさくの構造の制限等を行っています。但し、壁面後退区域外に設ける場合は除きます。

かき又はさくの構造制限は次のようになります。

- 生垣、植栽、竹垣又は透視可能なフェンスを基本とします。
- レンガ、タイル、ブロック、石等の高さは60cm以下とします。

