

3. あおい地区の土地利用の方針

あおい地区を次のように区分し、土地利用の方針を定める。(「計画図1」参照)

- 1) 住宅地区A：防災集団移転事業により新たに形成される住宅地として、戸建専用住宅と兼用住宅が共存する、暮らしやすい住環境を育成する。区画道路沿いには、道路と宅地の中間領域となるセミパブリックゾーン(安全・ゆとりゾーン)の形成を誘導し、視線の透る、明るく安全な住宅地を形成する。
- 2) 住宅地区B：戸建災害公営住宅街区 ⇒(今後検討)
- 3) 住宅地区C：二戸一災害公営住宅街区 ⇒(今後検討)
- 4) 住宅地区D：中層災害公営住宅街区 ⇒(今後検討)

以上の方針を実現させるため、住宅地区Aについて、以下のような項目の「街並みルール」を策定します。

- (1) 建築物等の用途の制限
- (2) 建築物の容積率の最高限度
- (3) 建築物の建ぺい率の最高限度
- (4) 敷地面積の最低限度
- (5) 壁面の位置の制限
- (6) 建築物等の高さの最高限度
- (7) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- (8) セミパブリックゾーン(安全・ゆとりゾーン)の設定
- (9) 垣又はさくの構造の制限
- (10) 敷地の土盛り高さの制限
- (11) 敷地への植栽
- (12) 駐車場の配置

(1) 建築物等の用途の制限

当地区は防災集団移転促進事業による住宅団地の整備地区であり、良好な住環境を実現するため、建築物等の用途を制限する。

■ 次の各号に掲げる建築物を建築できる。

ア. 住宅

イ. 兼用住宅で、延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、次の各号に定めるもの

なお、兼用住宅では敷地内に来訪者の駐車ができる駐車場を設けて路上駐車をさせず、また、居住環境に影響を及ぼすような騒音の防止に留意しなければならない

- ① 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これに類する自動車のため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)
- ② 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- ③ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣裳屋、貸本屋その他これに類するサービス業を営む店舗
- ④ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗
- ⑤ 自家販売のための食品製造業(食品加工業を含む)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これに類するもの
- ⑥ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これに類する施設
- ⑦ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房
- ⑧ 診療所(医療法に基づく医師又は歯科医師に管理される入院施設のないもの)

ウ. 地区集会所

エ. 社会福祉施設及び公益上必要な建築物

オ. 前各号の建築物に附属するもの

(9) 垣又はさくの構造の制限

垣又はさくを設ける場合の基礎を定めることにより、防犯性の高い、開放的な外構を実現し、住む人同士が、お互いに顔がわかり、あいさつができる安全・安心で、明るいまちづくりのための基本的条件を実現する。

■ 道路又はセミパブリックゾーンに面して垣又はさくを設ける場合は、次のとおりとする。

(1) 垣又はさくの構造は、以下とする。

- ① 道路面からの高さ0.9m以下の生垣若しくは低木や草花等による植栽の列植
- ② 道路面からの高さ1.2m以下の金網・鉄柵・木竹造柵等の透視可能で通風を確保できる構造のもの
- ③ 土留め基礎を設ける場合、基礎の高さは道路面から0.4m程度

(2) 緑道並びに、都市計画道路上河戸下浦線の南側及び東矢本駅前線に面する垣又はさくは、前項によるほか、幅1m～1.5m程度の出入口を設けるよう努める。また、出入口に門扉等を設ける場合、内開きとし、門扉等の構造は前項②号に準ずるものとする。

(3) 都市計画道路上河戸下浦線及び東矢本駅前線の沿道は、生垣を設置するなど緑化に努めるものとする。

■ 隣地境界に垣又はさくを設ける場合は、前項(1)によるものとし、セミパブリックゾーンには当該垣又はさくを延長して設置してはならない。

