

## (8) セミパブリックゾーン（安全・ゆとりゾーン）の設定

敷地の道路に面するところに公私の中間領域としてセミパブリックゾーン（安全・ゆとりゾーン）を配置することで、視線が透る安全で安心な街路空間を形成する。

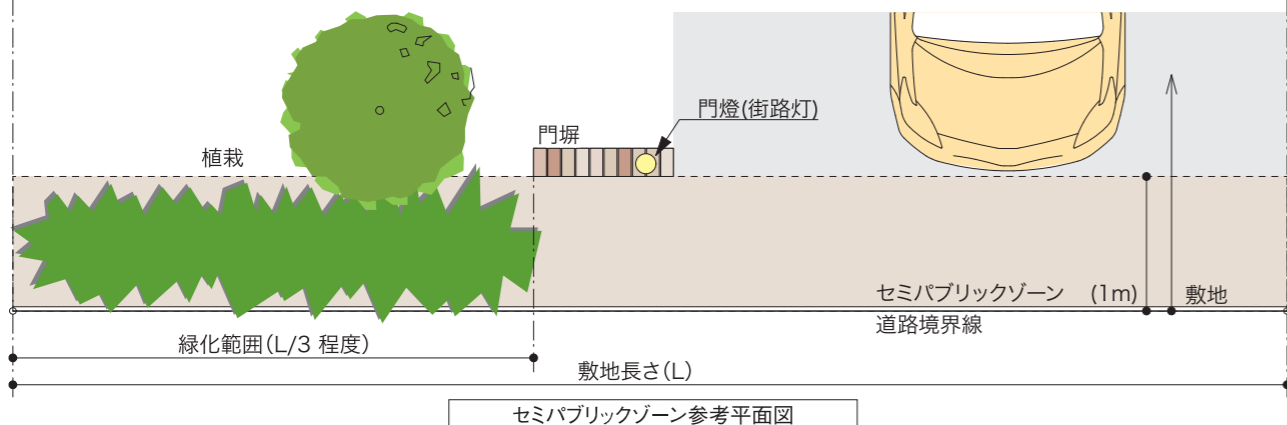
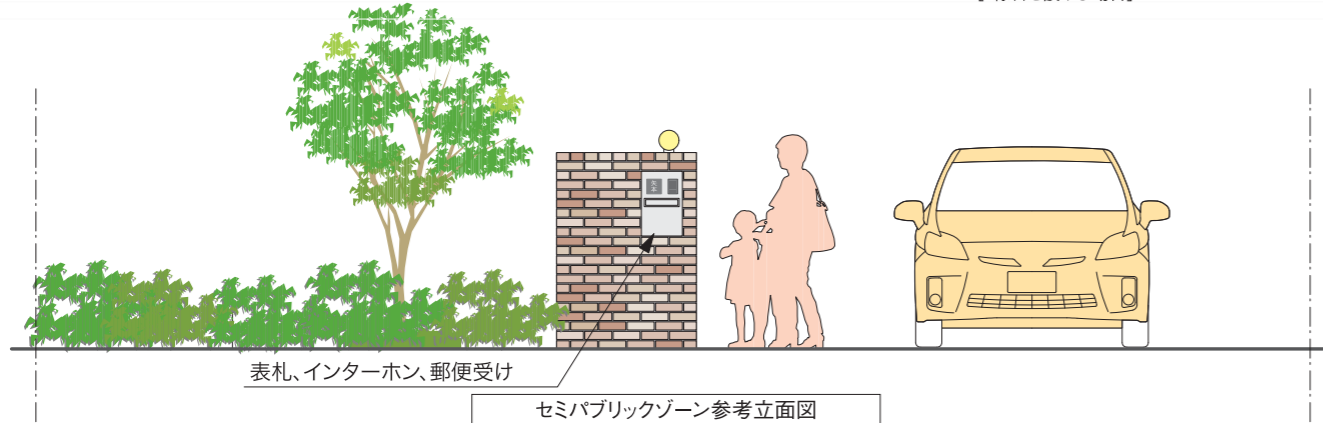
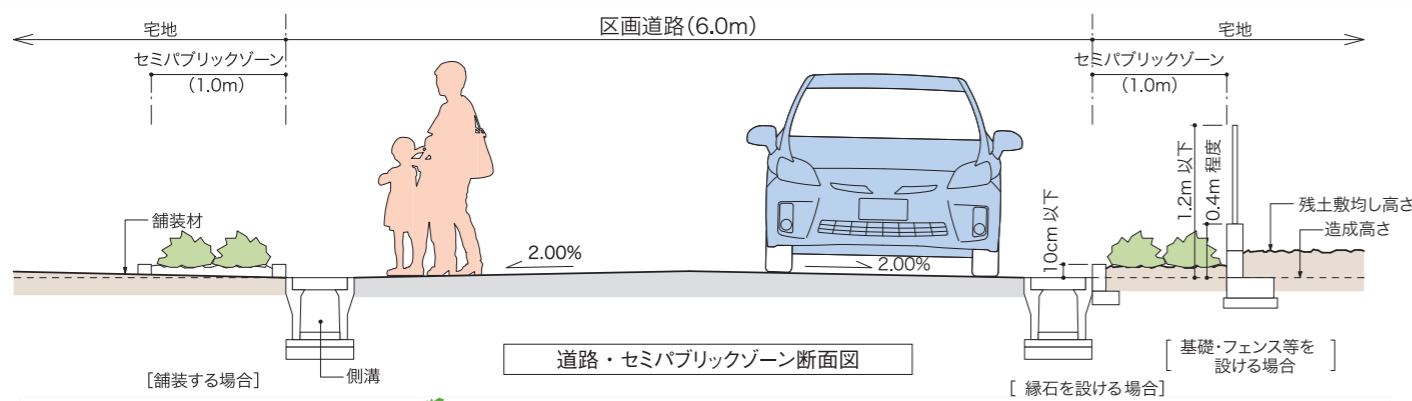
- 道路境界線より1.0mの範囲の敷地をセミパブリックゾーンとし、宅地と道路の中間領域として設定する。範囲は、1敷地について道路に面する1方向とそれにつながる隅切り部とする。セミパブリックゾーンの詳細は以下による。

ただし、都市計画道路及び南北に貫通する作田浦月観14号線沿いには設定しない。

※ セミパブリックゾーンの範囲については、「計画図2」の「工作物の設置を制限する沿道」を参照。

- ① 自動車車庫の屋根・柱・壁、門扉、門柱、門塼、垣又はさく等の工作物を設置してはならない。
- ② 玄関に至る道路からの出入り口付近のセミパブリックゾーンより内側に、街路灯を兼ねた門燈を備えた門塼を配置するよう努める。門塼には表札、インターホン、新聞・郵便受けを備えるよう努める。
- ③ セミパブリックゾーンは、低木・草花を主とした植栽（全長の1/3程度の長さ）及び舗装材で構成し緑が連続するよう努める。また、隣地境界線近くに、街路に面する宅地の居住者で決めた樹木を街路樹として植樹するよう努める。

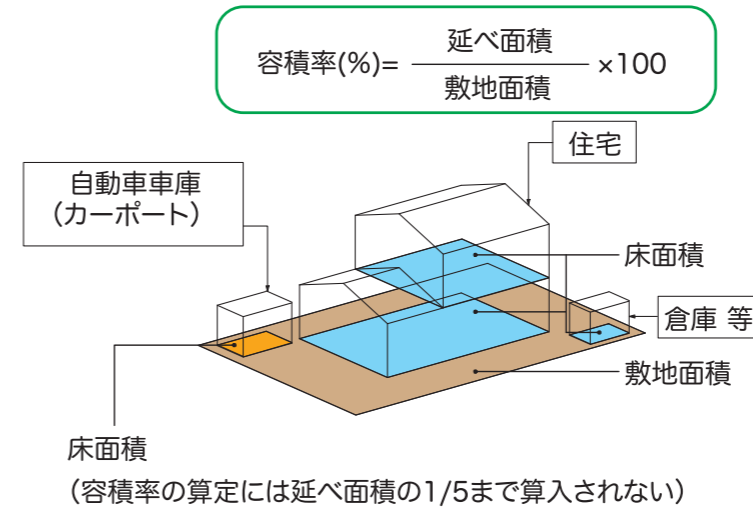
- セミパブリックゾーンに縁石を設置する場合は、道路面より10cmの高さまでとし、街路景観に配慮したものとす。



## (2) 建築物の容積率の最高限度

容積率を制限することで、お互いに日照・通風などの確保、圧迫感の軽減などを図り、良好な住環境を実現することができる。

- 容積率の最高限度を80%とする。



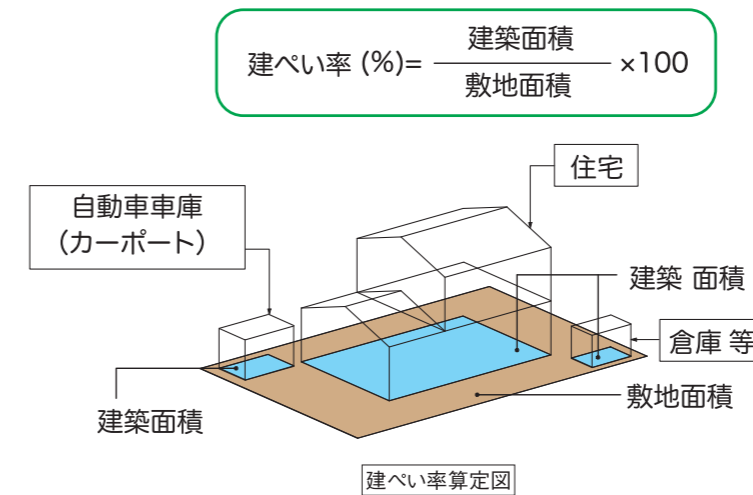
※ 容積率：敷地面積に対する延べ面積の割合。延べ面積とは、各階の床面積の合計面積。

<注>延べ面積の算定には、通常、自動車車庫や別棟倉庫等も算入されるが、容積率の算定の場合には、自動車車庫は延べ面積の1/5までは算入されない。

## (3) 建築物の建ぺい率の最高限度

建ぺい率を制限することで、日照・通風などの確保とともに、庭やオープンスペースが確保でき、ゆとりのある街並みをつくることができる。

- 建ぺい率の最高限度を50%とする。



※ 建ぺい率：敷地面積に対する建築面積の割合。建築面積とは、建物を真上から見たときの水平投影面積。

<注>建ぺい率の算定には、通常、自動車車庫や別棟倉庫等も算入される。

## (4) 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度を定めることにより、敷地の細分化により建築物が密集して住環境が悪化することを防止することができる。

- 敷地面積の最低限度は280㎡とする。

敷地面積の最低限度が280㎡の場合

