

## 47 森崎5丁目地区地区整備計画区域

制限事項		計画地区	
		低層住宅A地区	低層住宅B地区
(1)	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物及びこれらに附属するもの ア 一戸建ての住宅又は長屋 イ 兼用住宅(令第130条の3に規定するものをいう。以下同じ。) ウ サービス付き高齢者向け住宅及び認知症高齢者グループホーム(老人福祉法第5条の2第6項に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業を行う施設をいう。以下同じ。)で、その用途に供する部分の床面積の合計が600平方メートル以内のもの エ 集会所 オ 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの(法別表第2(イ)項第6号に規定するものをいう。以下同じ。)で、その用途に供する部分の床面積の合計が600平方メートル以内のもの カ 診療所 キ 公益上必要な建築物(法別表第2(イ)項第9号に規定	次に掲げる建築物及びこれらに附属するもの ア 一戸建ての住宅又は長屋 イ 兼用住宅 ウ サービス付き高齢者向け住宅及び認知症高齢者グループホームで、その用途に供する部分の床面積の合計が600平方メートル以内のもの エ 集会所 オ 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が600平方メートル以内のもの カ 診療所 キ 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの(法別表第2(ロ)項第2号に規定するものをいう。)。ただし、日用品の販売を主たる目的とする店舗にあつては、その用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のもの ク 公益上必要な建築物

		するものをいう。以下同じ。)	
(2)	建築物の容積率の最高限度	10分の8	10分の8
(3)	建築物の建蔽率の最高限度	10分の4(法第53条第3項第2号の規定に該当する建築物については、10分の5とする。)	10分の4(法第53条第3項第2号の規定に該当する建築物については、10分の5とする。)
(4)	建築物の敷地面積の最低限度	150平方メートル(長屋については、1住戸当たり75平方メートル以上とする。)。ただし、公益上必要な建築物については、この限りでない。	150平方メートル(長屋については、1住戸当たり75平方メートル以上とする。)。ただし、日用品の販売を主たる目的とする店舗については、1,000平方メートルとし、公益上必要な建築物については、この限りでない。
(5)	壁面の位置の制限	道路境界線に面する部分までの距離は1メートル及び隣地境界線に面する部分は0.5メートル。ただし、外壁等の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 ア 建築物の敷地面積が150平方メートル未満の公益上必要な建築物 イ 物置その他これに類する用途に供する附属建築物で、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内	道路境界線に面する部分までの距離は1メートル(日用品の販売を主たる目的とする店舗の用途に供する建築物にあつては2メートル)及び隣地境界線に面する部分は0.5メートル(日用品の販売を主たる目的とする店舗の用途に供する建築物にあつては1メートル)。ただし、外壁等の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 ア 建築物の敷地面積が150平方メートル未満の公益上必要な建築物

		<p>であるもの</p> <p>ウ 附属建築物の自動車車庫で、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が7.5平方メートル以内であるもの</p>	<p>イ 物置その他これに類する用途に供する附属建築物で、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの</p> <p>ウ 附属建築物の自動車車庫で、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が7.5平方メートル以内であるもの</p>
(6)	建築物の高さの最高限度	<p>地盤面から10メートル(地階を除く階数は2以下とする。)。ただし、真北方向の各部分の地盤面(建築物の敷地の地盤面が北側の隣地の地盤面(隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。))より1メートル以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。)からの高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたものとする。</p>	<p>地盤面から10メートル(地階を除く階数は2以下とする。)。ただし、真北方向の各部分の地盤面(建築物の敷地の地盤面が北側の隣地の地盤面(隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。))より1メートル以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。)からの高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたものとする。</p>
(7)	建築物の形態又は意匠の制限		

(8)	へい等の構造の制限	<p>へい等で道路に面するものは、地盤面からの高さが1.5メートル以下の網状その他これに類する形状のもの。ただし、次のいずれかに該当するものについては、この限りでない。</p> <p>ア 広場、緑地その他これらに類する用途に供するものに設けるへい等で、網状その他これに類する形状のもの</p> <p>イ 壁面の位置の制限に掲げた距離以上に後退した位置に設けるへい等で、当該後退部分(出入口部分を除く。)に植栽等を設けたもの</p>	<p>へい等で道路に面するものは、地盤面からの高さが1.5メートル以下の網状その他これに類する形状のもの。ただし、次のいずれかに該当するものについては、この限りでない。</p> <p>ア 広場、緑地その他これらに類する用途に供するものに設けるへい等で、網状その他これに類する形状のもの</p> <p>イ 壁面の位置の制限に掲げた距離以上に後退した位置に設けるへい等で、当該後退部分(出入口部分を除く。)に植栽等を設けたもの</p>
-----	-----------	---	---