

計画書

名称		亀崎駅北地区地区計画				
位置		半田市のぞみが丘1～3丁目、亀崎大洞町3～7丁目、亀崎北浦町1丁目、亀崎高根町1～3丁目、亀崎常盤町1丁目、東生見町、平地馬場町1～2丁目及び有脇町1～2丁目の各一部				
面積		約34.8ha				
区域の整備開発又は保全の方針	地区計画の目標	本地区は、半田市の中心部から北東に位置し、都市計画道路西尾知多線の沿道に、現に良好な低層住宅地と生活者に必要となる商業施設、大学施設が立地している地区である。このため、本計画では、この良好な生活環境を将来に渡り維持保全することを目標とする。				
	土地利用の方針	<p>1. 住宅地1 優良宅地開発事業により計画的に形成された、一戸建てによる住宅地を基本とした良好な居住環境を、維持・保全するように規制・誘導を図る。</p> <p>2. 住宅地2 低層住宅地としての良好な居住環境を維持・保全するように規制・誘導を図る。</p> <p>3. 商業・サービス地区 地域生活者の日常生活を支える商業空間として、物品販売業を営む店舗や飲食店などによる区域として規制・誘導を図る。</p> <p>4. 文教地区 本市における唯一の大学施設として、学びの空間を形成するように規制・誘導を図る。</p>				
	建築物等の整備の方針	低層住宅地を主体とした良好な住環境の形成を図るため、建築物の用途制限、建築物の高さの制限等を行う。				
地区整備計画の区域の面積		約25.2ha				
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	住宅地1	住宅地2	商業・サービス地区	文教地区
		地区の面積	約18.4ha	約3.0ha	約1.4ha	約2.4ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1)専用住宅（一戸建て住宅で二世帯住宅を含む。）	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1)建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第二(イ)項に掲げるもの	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1)コミュニティセンター (2)物品販売業を営む店舗(専ら性的好奇心をそそるような写真その他の物品の販売を行うものを除く。)又は飲食店 (3)銀行の支店などのサービス業を営む店舗 (4)学習塾等カルチャー教室 (5)病院・診療所 (6)(2)から(5)に附属する建築物	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1)学校およびそれに附属する建築物。ただし寄宿舎又は下宿等の居住施設は除くものとする (2)公益上必要な建築物
		建築物の容積率の最高限度	100%	100%		
		建築物の建ぺい率の最高限度	50%			
		建築物の敷地面積の最低限度	造成された宅地の区画は分割してはならない。ただし、複数の区画を合併して区画を変更する場合に従前の区画数を超えないで、かつ各区画面積が従前の最低面積及び200㎡を下回らない場合には、この限りではない。			
壁面の位置の制限	建築物の外壁またはこれにかわる柱の面から隣地境界線及び道路境界線までの距離は1.0m以上、かつ下記に掲げる場合は下記によるものとする。 1)出窓で床面から上方に60cm以上(のぞみが丘3丁目地内については、地盤面から上方に100cm以上及び床面から上方30cm以上。)で、かつ張出部分が45cm以内のものは規定を適用しない。 2)車庫(地下ガレージを含む。)、門及び門柱等は、その各部分から、道路境界線までの距離が			建築物の外壁またはこれにかわる柱の面から隣地境界線及び道路境界線までの距離は1.5m以上とする。		

		<p>0.5m に満たない範囲には築造してはならない。ただし、隣地境界線までの距離については、この限りでない。また、車庫、門等の扉は開放時に隣地境界線を越えてはならないものとする。なお、照明灯で植栽等緑化演出のためのもの、若しくは電柱、電気・ガス・水道メーターは除くものとする。</p> <p>3) 宅地において、奥行き短小等不整形な画地で1辺10m未満の場合、または前面道路が2方向以上ある画地(北東・北西)の場合は0.5mまで緩和できるものとする。ただし、緩和できる突出部は1ヶ所とし、その部分の壁長は3.0m以下とする。</p>			
	建築物等の高さの最高限度	<p>10m以下とし、軒の高さは7m以下 地階を除く、3以下の階数 敷地の地盤面の高さは変更できないものとする。ただし、庭の修景等による軽微なもの(植栽等によるもの)についてはこの限りでない。</p>	10メートル	<p>地区内の建築物については、冬至日の午前8時から午後4時までの間において、日影の対象となる地域の敷地地盤面に、敷地境界線からの水平距離が10m以内の範囲は4時間、10mを超える範囲は2.5時間以上の日影となる部分を生じさせないものとする。敷地の地盤面の高さは変更できないものとする。ただし、庭の修景等による軽微なもの(植栽等によるもの)についてはこの限りでない。</p>	
	工作物の設置の制限	<p>敷地保全のための擁壁は下記によるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) コンクリート造及び練り積み造等強固で安全なもので造り且つ沿道からの景観に配慮されているものとする。ただし、高さ1メートル以下の安全な構造の自然石積みについてはこの限りではない。 2) 擁壁から道路境界線までの距離については、0.5メートル以上とするものとする。 3) 敷地境界内であっても既設の擁壁を水平に越えて工作物(屋外広告物を含む。)を設けてはならない。 4) 擁壁に取り付けられているレリーフ、水抜き穴、化粧タイルは、取り外してはならない。 		<p>敷地保全のための擁壁は下記によるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) コンクリート造及び練り積み造等強固で安全なもので造り且つ沿道からの景観に配慮されているものとする。ただし、高さ1メートル以下の安全な構造の自然石積みについてはこの限りではない。 2) 擁壁から道路境界線までの距離については、0.5メートル以上とするものとする。 3) 敷地境界内であっても既設の擁壁を水平に越えて工作物(屋外広告物を含む。)を設けてはならない。 4) 擁壁に取り付けられているレリーフ、水抜き穴、化粧タイルは、取り外してはならない。 	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>屋根形状については、勾配屋根の勾配は10分の3以上10分の9以下であり、その形態及び意匠については周辺環境と調和を図る。 建築物の色彩は、風致上周囲との調和を図る。</p>		<p>建築物の色彩は、風致上周囲との調和を図る。</p>	
	垣又はさくの構造の制限	<p>敷地内の空地は緑化に努め、良好に管理するものとする。 敷地境界の囲いは、ブロック塀その他これに類するものは避け、生垣または1.5m以下の鉄柵・金網等で透視可能な開放的フェンスとするものとする。ただし、道路面より2.5m以上の宅地に転落防止の目的とする1.8m以内の鉄柵・金網等はこれを認めるものとする。なお、道路境界線までの距離については、0.5m以上とする。</p>		<p>敷地内の空地は緑化に努め、良好に管理するものとする。 敷地境界の囲いは、ブロック塀その他これに類するものは避け、生垣または鉄柵・金網等で透視可能な開放的フェンスとするものとする。なお、道路境界線までの距離については、0.5m以上とする。</p>	