

●建築物の制限について①

南台四丁目地区
平和の森公園周辺地区
南台一・二丁目地区

◆建築物の用途の制限

南台四丁目地区

近隣商業地区 約2.8ha	住宅地区 約16ha
「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第1項第5～8号と第6項第2～6号に示される建築物は、建築できません	特に定めません

平和の森公園周辺地区

※第2期整備地区を除きます。

商業・近隣商業主体地区 約9.4ha	住宅主体複合地区 約8.6ha	その他 約43.4ha
「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第1項及び第6項に示される建築物は、建築できません	①ボーリング場・スケート場・水泳場②まあじゃん屋・パチンコ屋・射的場その他類似のもの③ホテル・旅館	特に定めません

南台一・二丁目地区

近隣商業地区 約8.2ha	住宅地区 約17.3ha
「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第1項第5～8号と第6項第2～6号に示される建築物は、建築できません	特に定めません

●建築物の制限について②

南台四丁目地区
平和の森公園周辺地区
南台一・二丁目地区

◆建築物の敷地面積→最低限度は60㎡

いずれの地区でも、建築物の敷地面積の最低限度は60㎡です。これを下回る敷地に建築物を建てることはできません。

ただし、次のような場合は、60㎡に満たない場合でも建築ができます。

南台四丁目地区、南台一・二丁目地区

☆近隣商業地区には、最低限度の制限はありません。

☆最低限度の制限が設けられる住宅地区でも、道路や公園など地区施設の整備の都合上やむを得ないと区長が認めるときは60㎡に満たない敷地に建築物を建てるができます。

☆南台四丁目地区については平成4年6月1日において、また南台一・二丁目地区については平成12年2月21日において、①現に建築物の敷地として使用されている土地や、②現に所有権などの権利が存在しており、建築物の敷地として使用されていない土地は、60㎡に満たないものでも建築物を建てるができます。

※第2期整備地区を除きます。

平和の森公園周辺地区

☆道路や公園など地区施設の整備の都合上やむを得ないと区長が認めるときは、60㎡に満たない敷地に建築物を建てるができます。

☆平成5年11月24日において、①現に建築物の敷地として使用されている土地や、②現に所有権などの権利が存在しており、これに基づいて建築物の敷地として使用する土地は、60㎡に満たないものでも建築物を建てるができます。

●建築物の制限について③

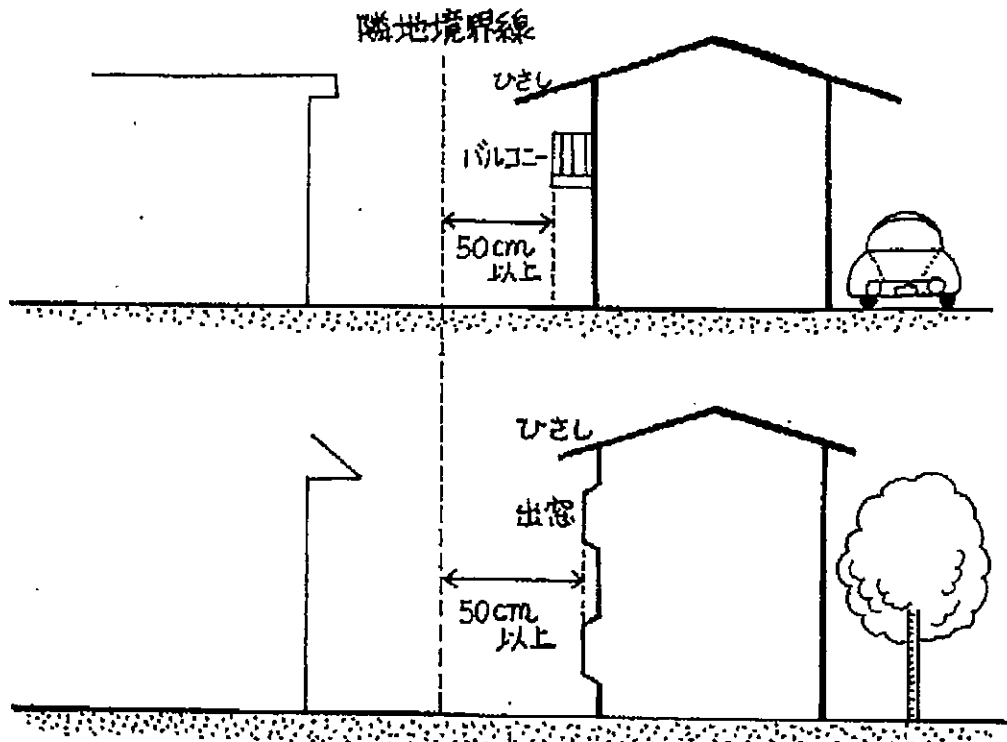
南台四丁目地区
平和の森公園周辺地区
南台一・二丁目地区

◆建築物の壁面から 隣地境界線までの距離→50cm以上

南台四丁目地区及び南台一・二丁目地区のうち住宅地区、平和の森公園周辺地区のうちB・C・D地区では、建築物の壁またはそれに代わる柱から隣地境界線までの距離は、50cm以上にしなければなりません（各地区の範囲は、7、14、21ページをご覧ください）。

このルールは、家と家との間に一定の距離をおくことによって、「通風」や「採光」を確保するとともに、いざという時には避難路にもなる空間を用意し、快適で安全な暮らしを実現しようと設けられたものです。

50cmの距離は、次のように測ります。



●建築物の制限について④

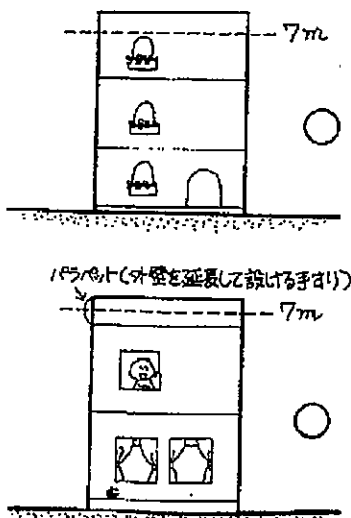
平和の森公園周辺地区

◆平和の森公園周辺地区については 建築物の高さ→7m以上

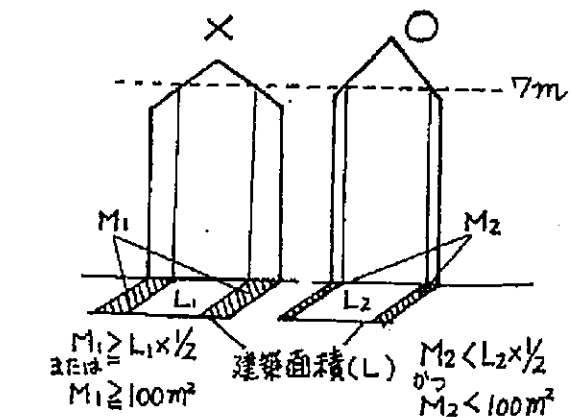
平和の森公園周辺地区のうちA・B・C地区（14ページ参照）では、建築物の高さの最低限度が7mに決まっています。

「高さが7m以上」というのは、次のように測ります（○は適合、×は不適合）。

A. 建築物のすべてが地盤面から7m以上である→○



B. 建築物の一部に地面から7m未満の部分(M)がある→Mの水平投影面積の合計が100㎡未満かつ建築面積の1/2未満なら○、それ以外は×



※地盤面とは、平均地盤面をいいます。

次のようなものは、高さが7m未満でもけっこうです。

- ①都市計画施設の区域内の建築物
- ②建築基準法施行令（第137条の7第1号、第2号）に定める範囲内で増築・改築する建築物
- ③物置など、附属建築物で平屋建てのもの（建築物に付属する門や塀を含みます）
- ④地下や高架の工作物内又は道路内に設ける建築物など
- ⑤その他の建築物で区長が公益上または土地利用上やむを得ないと認めたもの

●建築物の制限について⑤

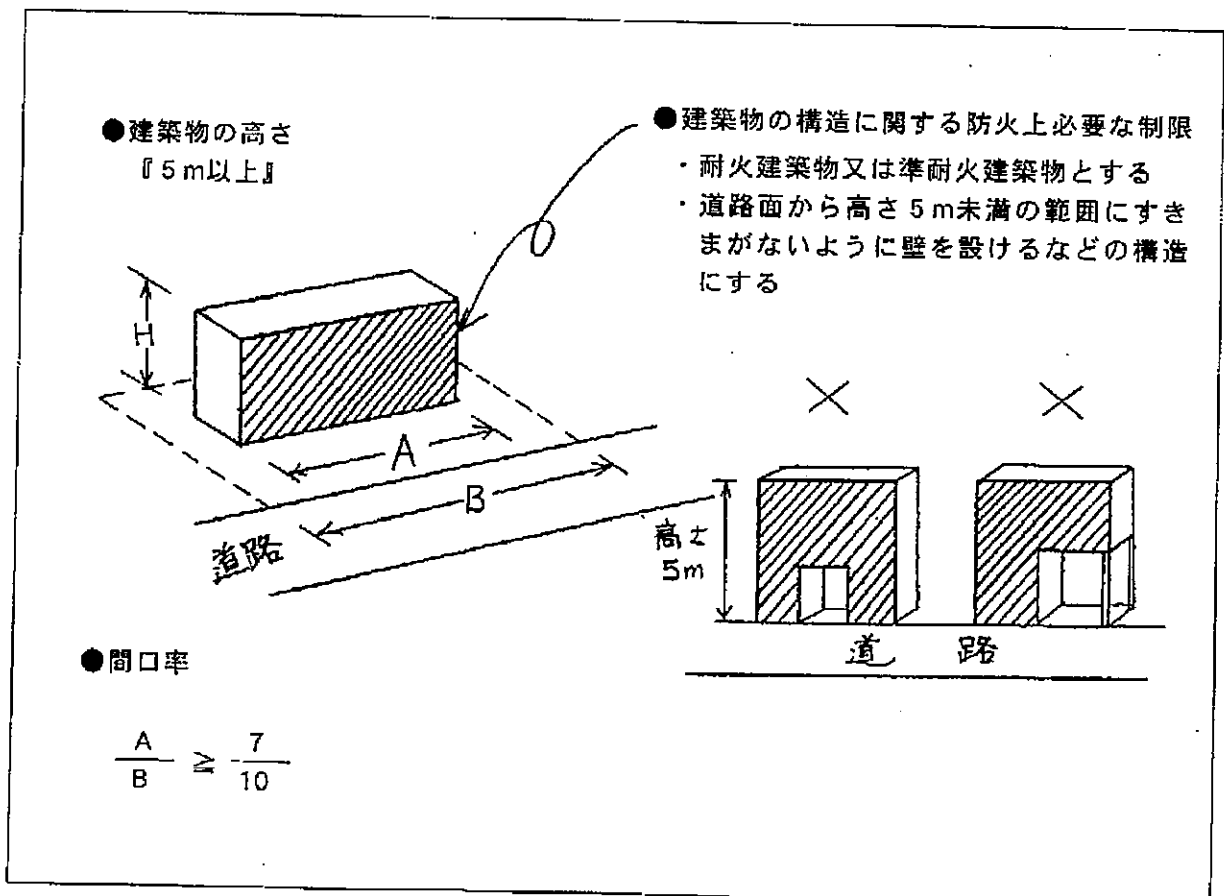
南台一・二丁目地区

- ◆南台一・二丁目地区（一部の地区）については
 - 建築物の間口率→10分の7以上
 - 建築物の高さ→5m以上
 - 建築物の構造→耐火建築物又は準耐火建築物で防火上有効な構造

南台一・二丁目地区のうち、特定地区防災施設（区画道路第8号・地区集散道路第2号）に面する建築物については、間口率の最低限度（10分の7）、高さの最低限度（5m）、構造に関する防火上必要な制限が定まっています。

このルールは、道路と建物が一体となって地区の延焼防止機能を高め、安全な避難路等を確保するために設けられたものです。

建築物の「間口率」・「高さ」・「構造」は、次のとおりです。



●建築物の制限について⑥

南台四丁目地区
平和の森公園周辺地区
南台一・二丁目地区

◆道路側の垣・さく →生け垣かネットフェンスに

各地区で、道路に面して垣やさくを設ける場合は、生け垣か透視できるネットフェンスなどにしなければなりません。

ブロック塀などは、つぎの場合にかぎって設置できます。

南台四丁目地区

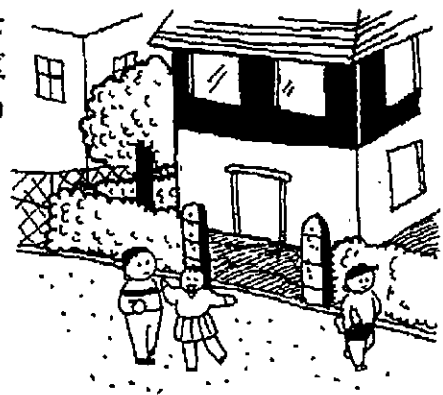
- ①道路面から高さ1m以内のブロック塀や、これに類するもの
- ②ブロックなどでできた門柱
- ③門柱に接続するブロック塀で、長さが1m20cm以下のもの

※第2期整備地区を除きます。

平和の森公園周辺地区、南台一・二丁目地区

- ①道路面から高さ60cm以内のブロック塀や、これに類するもの
- ②ブロックなどでできた門柱
- ③門柱に接続するブロック塀で、長さが1m20cm以下のもの
- ④区長が認めたもの（平和の森公園周辺地区のみ）

☆このルールは、地震のときに危険なブロック塀を減らすと同時に、生け垣を作ることによって地区の中にみどりを増やしていこうと設けられたものです。



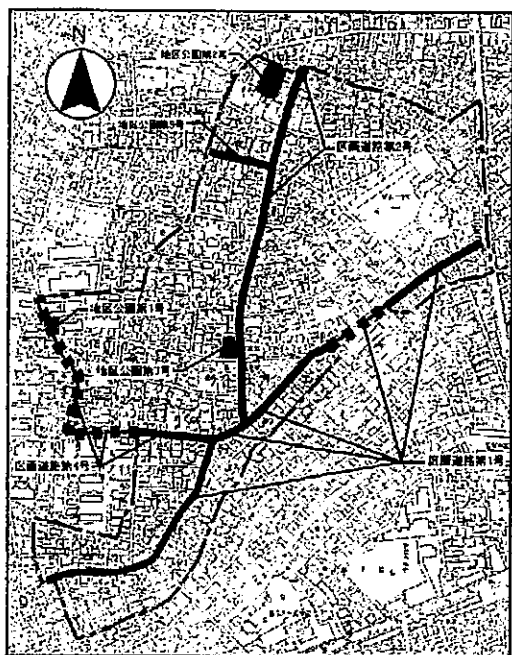
●建築物の制限について⑦

南台四丁目地区
平和の森公園周辺地区
南台一・二丁目地区

◆整備予定の道路に面した建築物→壁面の位置に制限があります

道路の整備計画は、次のとおりです。

南台四丁目地区

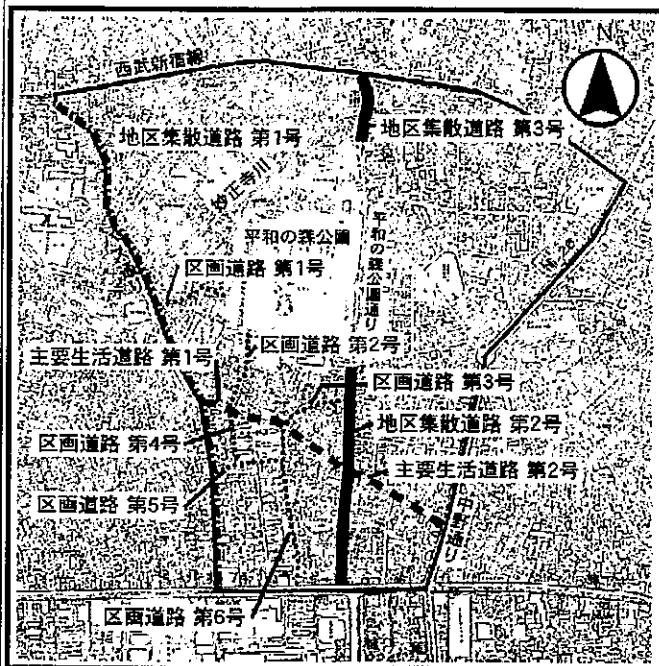


☆拡幅後の幅は次のとおりです。

————— 6m
 3m

☆個々のお宅の建て替え時に拡幅します。拡幅部分は区が買い取り、整備していきます。

平和の森公園周辺地区



☆拡幅後の幅は次のとおりです。

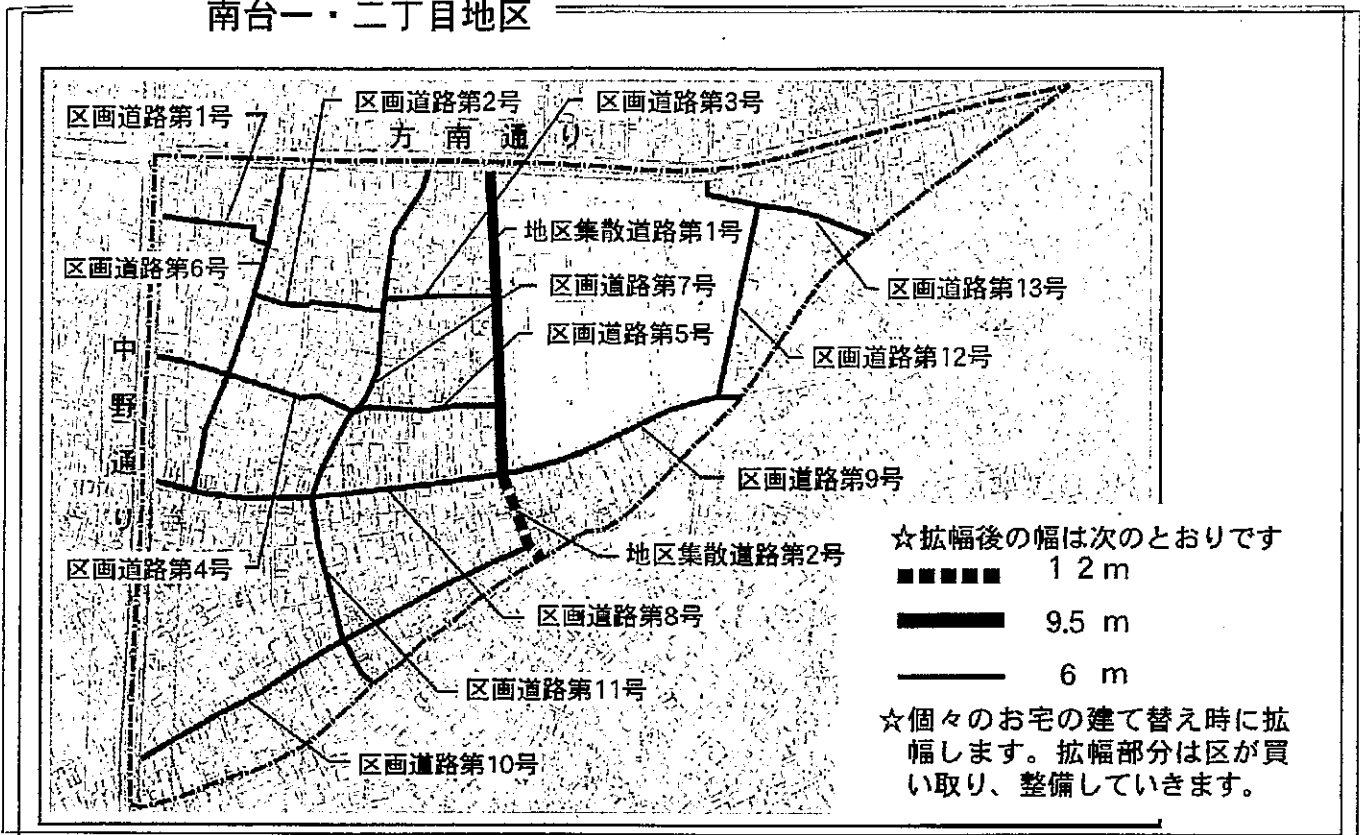
————— 12m 8m
 9m 3m

☆個々のお宅の立て替え時に拡幅します。拡幅部分は区が買い取り、整備していきます。

☆土地を所有される方には、地区計画または防災街区整備地区計画にもとづく届出と同時に、拡幅部分について「道路用地売渡同意書」の提出をお願いします。用紙は地域まちづくり分野にあります。提出いただいた後、区が測量などの手続きに着手します。

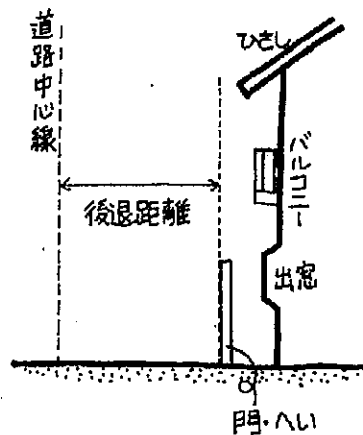
☆なお、①道路の拡幅によって敷地が狭くなり十分な建物が建たなくなる場合や、②平和の森公園周辺地区及び南台一・二丁目地区のうち新設道路上のお宅で建て替えなどをお考えの方は、地域まちづくり分野にご相談ください。

南台一・二丁目地区



各地区の整備予定道路に面するお宅は、建て替えのときに、建築物の壁面を拡幅後の位置まで後退させてください。軒や出窓なども、拡幅後の位置までになります。

ただし、小規模な増築を行う場合だけは、その増築部分のみを道路拡幅後の位置まで後退させればけっこうです。



☆ 整備予定の道路の計画中心線から、それぞれ次の距離まで後退してください。道路中心線については、地域まちづくり分野におたずねください。

● 南台四丁目地区		● 平和の森公園周辺地区		● 南台一・二丁目地区	
区画道路第1~4号	3m	地区集散道路第1号	4.5m	地区集散道路第1号	4.75m
		地区集散道路第2・3号	6m	地区集散道路第2号	6m
		主要生活道路1・2号	4m	区画道路第1~13号	3m

区画道路第1~6号 3m