

# 古川の新しいふるさと 古川南地区

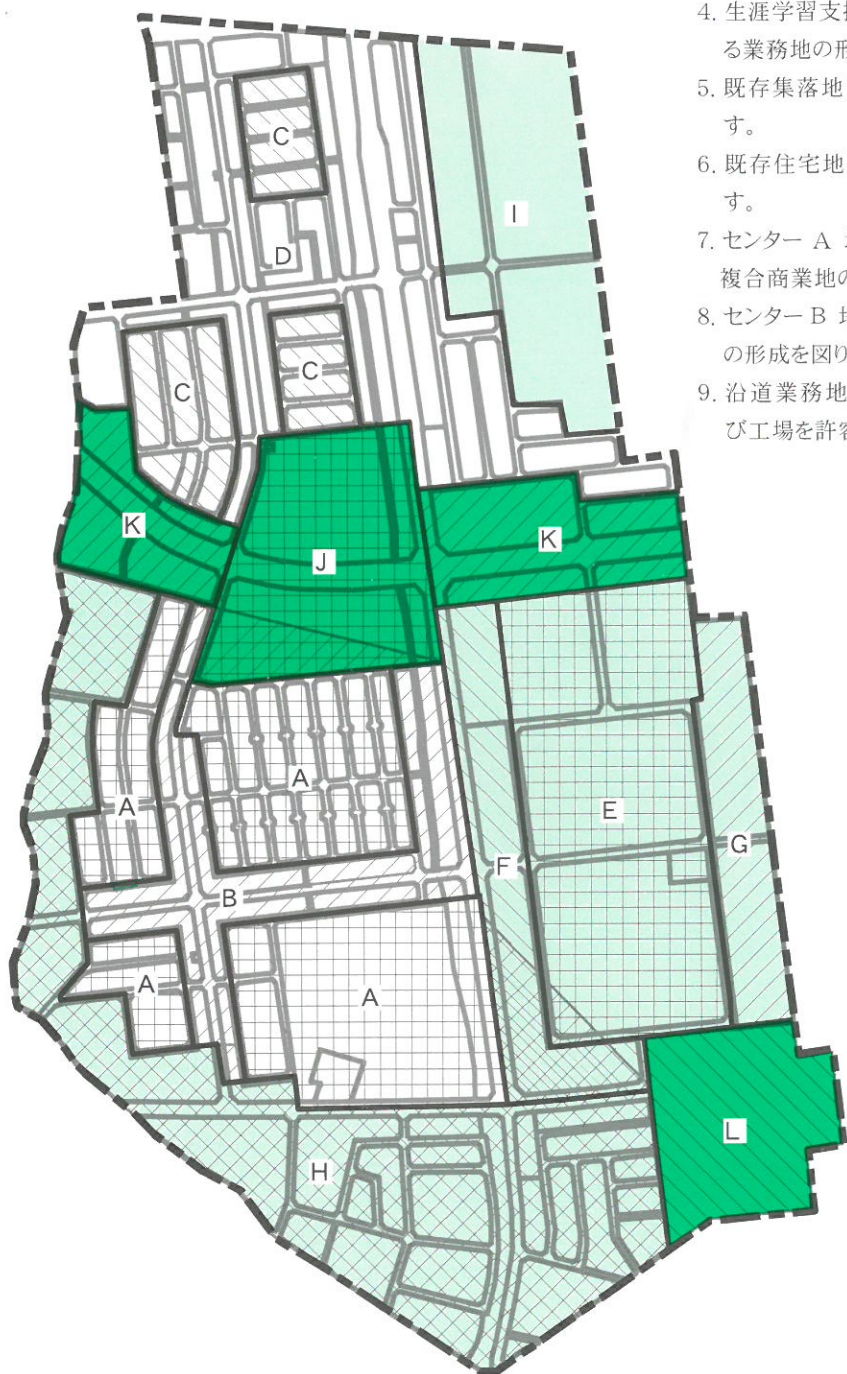
## 地区計画の目標

古川南地区は、土地区画整理事業によって、道路・公園などの公共施設及び宅地の整備が行われる地区で、地区内には、生涯学習施設、業務施設、サービス施設、住宅等の各種都市機能が計画的に配置される予定です。このため、地区計画により適正な土地利用と良好な住環境を、将来にわたって維持・保全することを目指しています。

## 土地利用の方針

地区の良好な市街地環境と居住環境の形成を図るため、次のとおり土地利用の方針を定めています。

1. 低層戸建 A、B 及び C 地区は、一戸建を主体にした閑静で落ち着いた低層住宅地の形成を図ります。
2. 中高層住宅地区は、中高層の住宅や一定規模以下の日常的な店舗を許容した住宅地の形成を図ります。
3. 生涯学習拠点 A 及び B 地区は、生涯学習施設とこれに関連する文教施設、商業施設、医療施設等の集積を図ります。
4. 生涯学習支援地区は、生涯学習拠点 A 及び B 地区を支援する業務地の形成を図ります。
5. 既存集落地区は、既存住宅と調和した住宅地の形成を図ります。
6. 既存住宅地区は、既存住宅と調和した住宅地の形成を図ります。
7. センター A 地区は、住宅を排し、地域の核となる大型街区の複合商業地の形成を図ります。
8. センター B 地区は、センター A 地区と連携する沿道型商業地の形成を図ります。
9. 沿道業務地区は、国道4号を活用し、店舗、事務所、倉庫及び工場を許容する沿道業務地の形成を図ります。



凡 例	
A	低層戸建 A 地区
B	低層戸建 B 地区
C	低層戸建 C 地区
D	中高層住宅地区
E	生涯学習拠点 A 地区
F	生涯学習拠点 B 地区
G	生涯学習支援地区
H	既存集落地区
I	既存住宅地区
J	センター A 地区
K	センター B 地区
L	沿道業務地区

# 明るく豊かなまちづくりをするために このような地区計画を定めています。

古川南地区ではまちづくりの目標を達成するために、地区の特性に応じたまちづくり方針に沿って以下のようなルールを定めています。

## 地区整備計画の概要

### 《建築物等に関する事項(その1)》

#### ▼建築物等の用途の制限

地区の区分		名称	低層戸建A地区	低層戸建B地区	低層戸建C地区	中高層住宅地区	生涯学習拠点A地区	生涯学習拠点B地区	生涯学習支援地区	既存集落地区	センターA地区	センターB地区	既存住宅地区	治道業務地区
			面積(ha)	15.1	6.2	4.5	15.2	11.7	4.1	3.0	17.9	6.5	6.2	7.0
建築物の例示	専用住宅													
	共同住宅、寄宿舎、下宿										1			1
	兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ延べ面積の1/2未満のもの	2		2										
商業・業務施設等	店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの												
		店舗等の床面積が150㎡超、500㎡以下のもの												
		店舗等の床面積が500㎡超、1,500㎡以下のもの												
		店舗等の床面積が1,500㎡超、3,000㎡以下のもの												
		店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの												
	事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの												
		事務所等の床面積が150㎡超、500㎡以下のもの												
		事務所等の床面積が500㎡超、1,500㎡以下のもの												
		事務所等の床面積が1,500㎡超、3,000㎡以下のもの												
		事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの												
公共施設等	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等							3	3		3	3		3
	ホテル、旅館													
	マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等													
	カラオケボックス等													
	劇場、映画館、演芸場、観覧場										4	4		
	キャバレー、ダンスホール等													
	個室付浴場等													
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校													5
	図書館等													
	神社、寺院、教会等													
老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム等											6	7		
公衆浴場														
診療所														
巡査派出所、一定規模以下の郵便局等														
大学、高等専門学校、専修学校等														
病院														
老人福祉センター、児童厚生施設等														
税務署、郵便局、警察署、保健所、消防署等														
自動車教習所														
工場・倉庫・自動車関連施設等	建築物附属車庫		8	8	8	8	8	8	8	8			8	9
	単独車庫					10	10	10	10	10			10	10
	畜舎													
	倉庫業倉庫													
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋の食品製造工場で50㎡以下のもの													
	150㎡以下で危険性や環境悪化のおそれが非常に少ない工場													
	150㎡以下で危険性や環境悪化のおそれが少ない工場													
	150㎡を超える工場又は危険性や環境悪化のおそれがやや多いもの													
	危険性が大きいか又は著しく環境悪化のおそれがある工場													
	自動車修理工場								11			12	12	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設														
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が少ない施設														
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量がやや多い施設														
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が多い施設														

	建てられない用途
	建てられる用途
	一部規制される用途

1	共同住宅は許容
2	学習塾、華道教室、囲碁教室等の施設に限って許容
3	屋内のものは許容
4	客席部分の床面積が200㎡を超えないものは許容
5	幼稚園は許容
6	保育所以外は許容

7	保育所は許容
8	床面積の合計が600㎡以下、1階部分にあるものは許容
9	2階以下の部分にあるものは許容
10	床面積の合計が300㎡以下、又は2階以下の部分にあるものは許容
11	作業場の床面積の合計が50㎡以内のものは許容
12	作業場の床面積の合計が150㎡以内のものは許容

《建築物等に関する事項 (その2)》

▼容積率, 建ぺい率, 敷地面積, 壁面の位置等の制限

	低層戸建A地区	低層戸建B地区	低層戸建C地区	中高層住宅地区	生涯学習拠点A地区	生涯学習拠点B地区	生涯学習支援地区	既存集落地区	センターA地区	センターB地区	既存住宅地区	沿道業務地区
容積率の最高限度	80%	80%	100%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%
建ぺい率の最高限度	50%	50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
敷地面積の最低限度	200㎡	200㎡	200㎡	200㎡	500㎡	220㎡	220㎡	制限なし	500㎡	250㎡	制限なし	制限なし
壁面の位置の制限	◆都市計画道路境界及び歩道を有する道路境界から											
	1m以上	1m以上	1m以上	1m以上	1m以上	1m以上	1m以上	制限なし	3m以上	2m以上	制限なし	制限なし
	◆その他道路境界から											
	1m以上	1m以上	1m以上	1m以上	1m以上	1m以上	1m以上	制限なし	1m以上	1m以上	制限なし	制限なし
建築物等の高さの制限	◆敷地境界から											
	1m以上	1m以上	1m以上	1m以上	1m以上	1m以上	1m以上	制限なし	1m以上	1m以上	制限なし	制限なし
	10m	10m	10m	15m	25m	25m	25m	15m	15m <sup>(※)</sup>	15m <sup>(※)</sup>	15m	25m
※センターA, B地区 都市計画道路李坪飯川線の南側のブロックについては制限なし。												
建築物の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁の色調は, 原色を避け周辺環境に調和した落ち着いた色調とする。 また, 屋外広告物は, 美観, 風致を保つものとする。											
垣又はさくの構造の制限	1.垣又はさくは, 生け垣, 板塀, 竹垣, 透視可能なフェンス又は鉄柵その他これらに類するものとし, 道路に面して設ける場合には, 道路境界から $t^{(※)}$ m以上後退し, 道路境界との間の部分に植栽を施していること。 2.垣又はさくの高さは, 前面道路の路面の中心から2.0m以下とする。ただし, 生け垣については, この限りではない。 3.垣又はさくの基礎の高さは, 前面道路の路面の中心から0.6m以下とする。											
	<p>&lt; 道路に面して 設ける場合 &gt;</p>											
	◆道路に面して設ける場合の, 垣又はさくの後退距離 (t)											
	0.5m	0.5m	0.5m	制限なし	1m	1m	1m	制限なし	1m	1m	制限なし	制限なし