

B. 建築するときのルール

① 建築物の用途（種類）

現行の都市計画でも、地域ごとに建てられる建築物の種類が決められています。

地区計画では、現行の都市計画で許容されていても、その地区で建てては困る建築物の種類等を具体的に定めることができます。

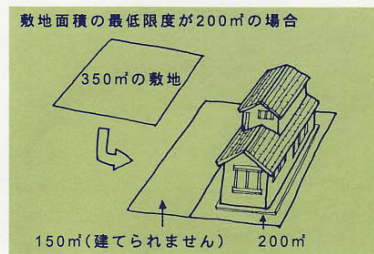
例えば、静かな環境を保つために「一戸建の専用住宅および二世帯住宅に限る」などといった決め方をします。



② 敷地面積の最低限度

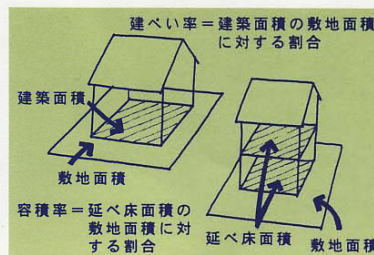
敷地が細分化され、建物が密集することを防ぎ、ゆとりある住宅地を形成するため、敷地面積の最低限度を定めることができます。例えば、最低限度を200㎡と定めると、今後、200㎡未満に分割した敷地に建物を建てることができなくなります。

ただし、地区計画が決められた時点で、現に面積が下まわっている敷地は、今後も新築や建て替えができるよう規定から除外することになります。



③ 建築物の容積率、建ぺい率

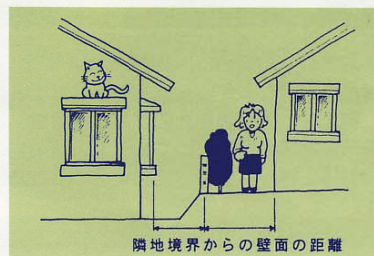
建築物の容積率や建ぺい率は、現行の都市計画でも定められていますが、それよりも厳しく定めることができます。例えば、現行の都市計画では建ぺい率50%である地区で、40%と定めることなどができます。



④ 建築物の壁面の位置

通風の確保、火災時の延焼防止、緑の確保などのために、建物の外壁面から敷地境界までの距離の最低限度を定めることができます。

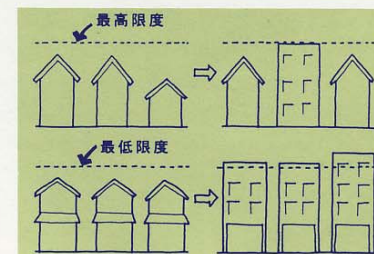
これは、隣地境界までの距離、道路境界までの距離の2種類があります。



⑤ 建築物の高さ

隣どうしの日照の配慮などを目的として、建築物の高さや軒の高さの最高限度を定めることができます。

また、商業地で活気あるまちづくりを行うためや、幹線道路沿道での騒音の防止などのために、建築物の高さの最低限度も定めることができます。



⑥ 建築物の形態又は意匠

美しいまちなみをつくるために、建築物などの形、例えば屋根等の形態、看板や張り出し架台の制限などを定めることができます。



⑦ かき・さく（塀）の高さや構造

地震などの災害時に安全なようブロック塀を禁止したり、あるいは緑豊かなまちなみをつくるため生け垣を設けるよう定めることができます。



C. 土地利用のルール

今ある樹林地や緑地を今後も守り、保全するよう定めることができます。

