

# 美しくまちなみをいつまでも

イトピア葉山地区の地区計画



葉山町

## 地区計画とは

### ●どのまちでも法律によって、建物を建てる際などに最低限守るべきルールが定められています

それぞれのまちには、建物を建てる場合のルールが法律で決められています。例えば、建ててもよい建物の用途（店舗や飲食店など）、建ぺい率や容積率の最高限度などはその代表的なものです。

イトーピア葉山地区は、「第1種低層住居専用地域」という用途地域に指定されており、建ぺい率・容積率の最高限度はそれぞれ40%・80%などと決められています。しかし、これらのルールは、町全体からみた「都市計画」として定めたもので、必ずしも特定の地区に焦点をあてたものとはなっていません。

仮に、多くの人々が現在のルール（法律）ぎりぎりに建物を建てはじめると、現在ある良好な住環境は予想以上に変わってしまいます。

### ●地区計画は、住民や地権者等が決めるきめ細かなルールを法律として効力を持たせる方法です

地区計画は、法律で既に定められているルールに加え、住民や地権者等の意思でよりきめ細かいルールを定めることで、より良い環境をつくることにあります。つまり、その地区の住民や地権者等が決めたまちづくりのルールを、いわば『そのまちの独自の都市計画』として法的に定め、そのルールが守られるように町が運用するというものです。

イトーピア葉山地区では、「地区計画」という新たなルールが決められました。

## イトーピア葉山地区の地区計画

イトーピア葉山地区には、「環境を守るための遵守協定」という住民等との約束ごとがあり、皆さんの努力で美しいまちなみが維持されてきました。

しかし、時代の流れとともに、敷地の細分化の規制などいくつかの項目についても新たにルールとして追加した方がよい、あるいは「約束ごと」に法的な効力を持たせた方がよいなどの意見が多くなってきました。

イトーピア葉山地区の地区計画は、このような背景から、住民等の皆さんの発意のもとに現在の良好な住環境の維持と住みよいまちづくりを進めるため、住民や地権者等と町が協力しあってつくられたものです。

今後、住民や地権者の皆さんと町が一体となって、この地区計画というルールを守ることにより、イトーピア葉山地区のまちづくりが行われていくこととなります。

# （イトピア葉山地区の地区計画は 皆さんの努力によってつくられました）

イトピア葉山地区の地区計画は、住民や地権者等と町が協力しあってつくられたもので、平成9年1月10日に決定されました。

ITOPIA

平成7年

6月

自治会の「環境を考える会」と町が協議しながら、共同で案づくりをはじめました。

7・9・10月

3回に分けて、住民の皆さんに地区計画制度の説明会を開催しました。

10月

自治会により地区計画導入の可否についてのアンケート調査が行われました。その結果地区計画導入の方針が確認されました。

平成8年

2月

町のアンケート調査により素案を提示し、皆さんのご意見をうかがいました。その結果地区計画素案について大多数の方の賛成が得られました。

4月

アンケートの集計結果を小冊子で住民・地権者等の皆さんに報告しました。

自治会総会で、素案を基本に地区計画を推進することが承認されました。

5月

アンケートでのご意見等をもとに、「環境を考える会」と町とで素案を再考し、一部修正しました。

7月

地区計画案について、説明会を2回に分けて開催しました。

8月

案について縦覧を行い、あわせて相談コーナーを設置しました。

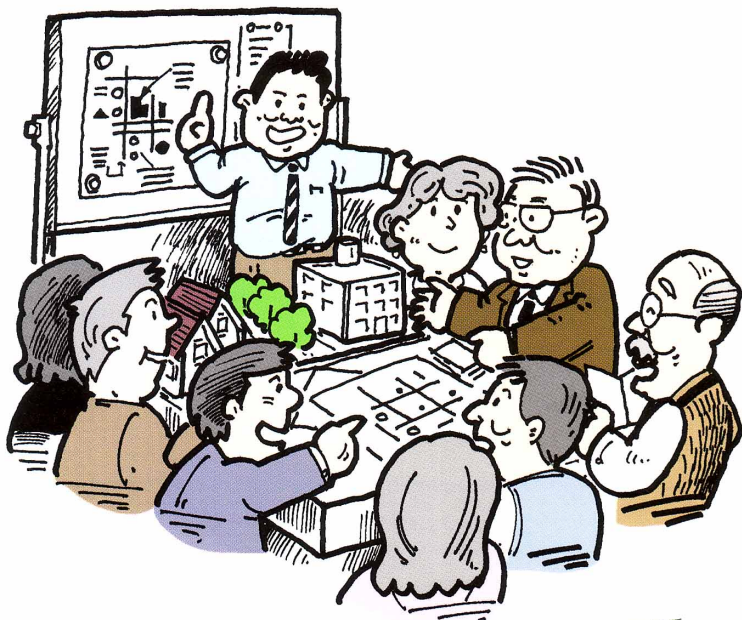
10~11月

法律で定められた2回目の縦覧を行いました。

平成9年

1月

法律で定められた手続きを経て、地区計画を決定しました。



地区計画案の説明会 (平成8年7月)

# 1 地区の方針

●「地区の方針」は、まちづくりのビジョンを定めたもので、「地区整備計画」による具体的規制の基本となる考え方を示すものです。

- ▶ 名称——イトーピア葉山地区地区計画
- ▶ 位置——葉山町長柄字南郷及び字松久保
- ▶ 面積——約 27.1ha

## 地区の方針の内容

### 地区計画の目標

本地区は、葉山町の北部の町境に位置し、民間の宅地開発により整備され、低層住宅地として良好な住環境が形成されている。したがって、本地区計画により現在の良好な住環境の保全を図るとともに、地区内に残された緑地を保全し、さらに緑豊かで快適な低層住宅地として、一層の住環境の向上を図ることを目標とする。

### 土地利用の方針

本地区は、低層専用住宅地区とし、閑静で良好な住宅地にふさわしい土地利用を図るとともに、うるおいのある住環境を形成するため、地区内に存する斜面緑地の維持、保全を図る。

### 地区施設の整備方針

地区内道路や公園が良好な住環境を保全するため計画的に配置されているので、これらの機能が損なわれないように維持、保全を図る。

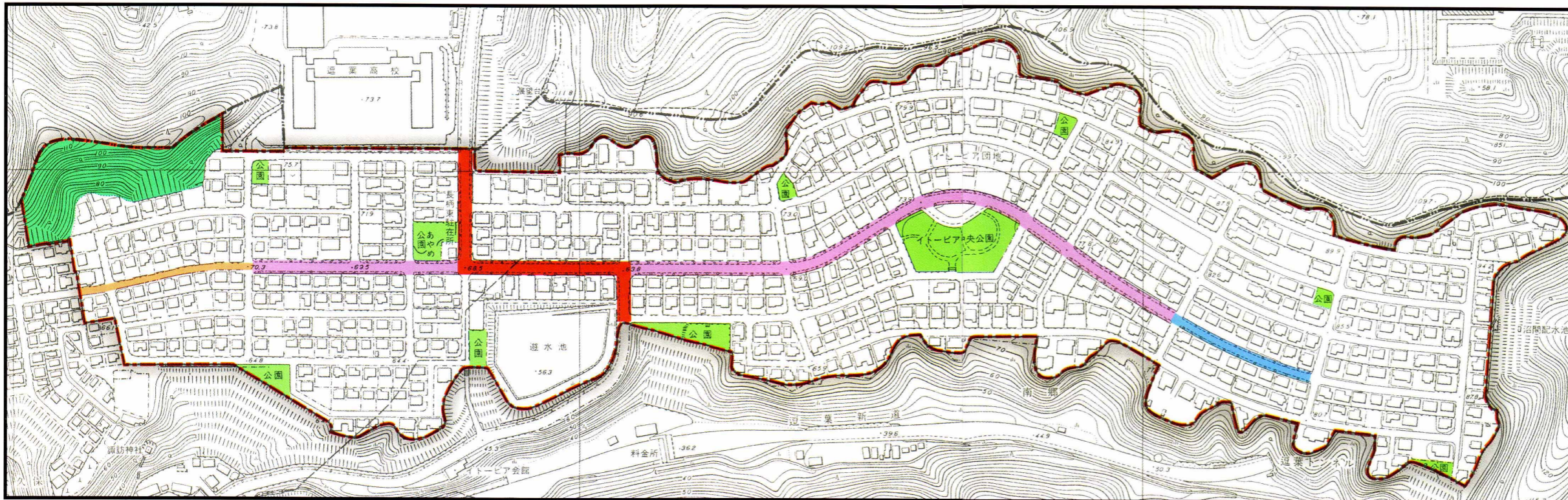
### 建築物等の整備の方針

閑静でゆとりある低層住宅地の良好な住環境の維持、向上を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限等を定め、建築物等を規制、誘導する。

### 緑化の方針

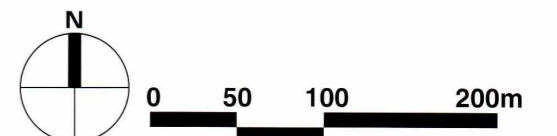
緑豊かで快適な生活空間を形成するため、地区内の斜面緑地を維持、保全するとともに敷地内の緑化に努める。

## 地区計画図



## 凡例

地区計画区域		-----	
地区整備計画区域		-----	
地区施設	幹線道路	幅員 12m	[Red Box]
	準幹線道路	幅員 12m	[Pink Box]
		幅員 9m	[Blue Box]
		幅員 6m	[Orange Box]
公園	約9,400㎡	[Green Box]	
樹林地及び草地等		[Light Green Box]	



# 2 地区整備計画

●「地区整備計画」は、「地区の方針」にもとづいて具体的な規制内容を定めたものです。

## 地区整備計画の内容

地区施設の配置及び規模	道路	幹線道路	幅員—12m	延長—約280m
		準幹線道路	幅員—12m	延長—約720m
			幅員— 9m	延長—約130m
		幅員— 6m	延長—約160m	
	公園	10箇所	約9,400㎡	
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	【建築できる建築物】		
		(1) 住宅（3戸以上の共同住宅及び3戸以上の長屋を除く。）		
		(2) 住宅で次に掲げる用途を兼ねるもの		
		ア 事務所（床面積の合計が20㎡を超えるものを除く。）		
		イ 日用品の販売を主たる目的とする店舗		
		ウ 診療所（患者収容施設を有するものを除く。）		
		エ 学習塾、華道教室、囲碁教室、その他これらに類するもの		
		オ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房		
		(3) 巡査派出所等の公益上必要な建築物		
		(4) 前各号の建築物に附属するもの		

## 地区整備計画の内容

建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡（巡査派出所等の公益上必要な建築物は除く。）
	壁面の位置の制限	建築物及び附属建築物の外壁面又はこれに代る柱の面から隣地境界線までの距離は1.0m以上、道路境界線までの距離は1.5m以上とする。 ただし、次の各号に掲げるものは除く。 (1) 地盤面下の部分 (2) 自動車車庫
	建築物等の高さの最高限度	建築物の軒の高さは、地盤面から7m以下とする。
	建築物等の形態又は意匠の制限	(1) 傾斜地又は擁壁面に張り出した形態の架台その他これに類するものは設けてはならない。 (2) 建築物の屋上及び外壁等に突出した形態の屋外広告物を設置してはならない。
	かき又はさくの構造の制限	道路に面するかき又はさくは、地盤面からの高さが1.2m以下とする。ただし、生け垣については、この限りでない。
土地利用の制限	樹林地、草地等の保全を図るための制限	良好な住環境の確保に必要な現に存する樹林地及び草地等を緑地として保全する。

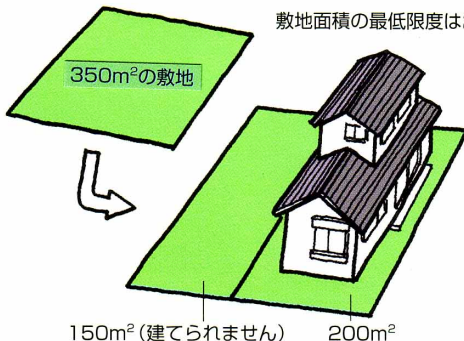
3戸以上の集合住宅は禁止です



### ◀ 建築物の用途（種類）

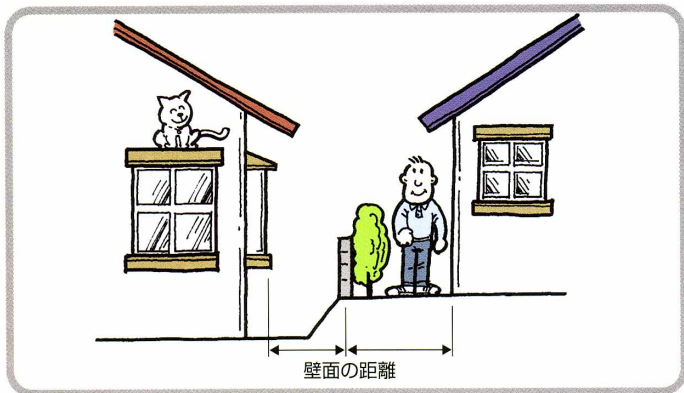
基本的に一戸建て住宅地としてのまちなみを守り、静かな住環境を保つため、現行の法律に加えて3戸以上の集合住宅などを禁止しています。ただし、小規模な店舗や事務所などの兼用住宅は建てられることとしています。

敷地面積の最低限度は200㎡です



### ◀ 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ぐため、今後建てられる建築物の敷地面積の最低限度を200㎡（約60坪）と定めています。ただし、これは土地の所有面積とは関係しません。また、現に200㎡未満の敷地は、今後もそのままの敷地で建築することができます。

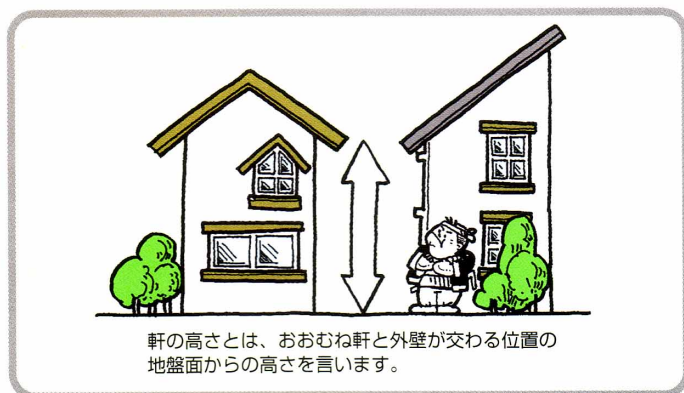


### ◀ 建築物の壁面の位置

通風の確保や延焼の防止、隣どうしの環境の保全、また緑化ができるよう建物の外壁面から敷地境界までの距離を定めています。

\*外壁面にはバルコニーや出窓も含まれます。

\*地下室や自動車車庫は含まれません。



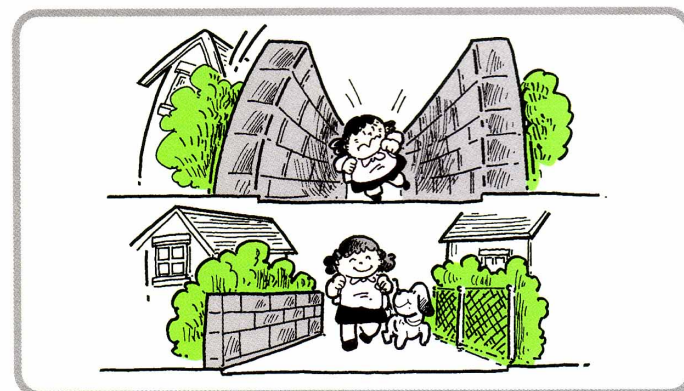
### ◀ 建築物の軒の高さ

隣への日照の配慮から、建物の軒の高さの最高限度を7mと定めています。ちなみに、建物の最高高さは、既に法律で10mと定められています



### ◀ 建築物の形態又は意匠

図に示すような張り出した架台の禁止や、広告物の設置の仕方などを定めています。



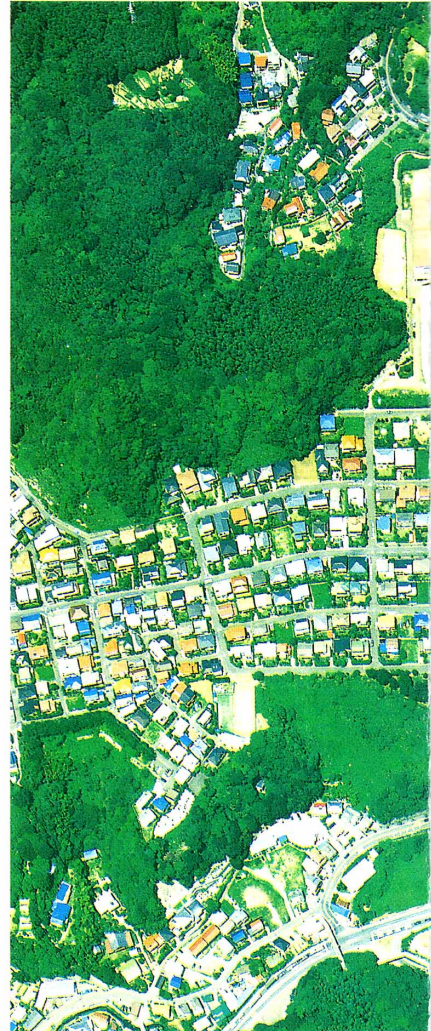
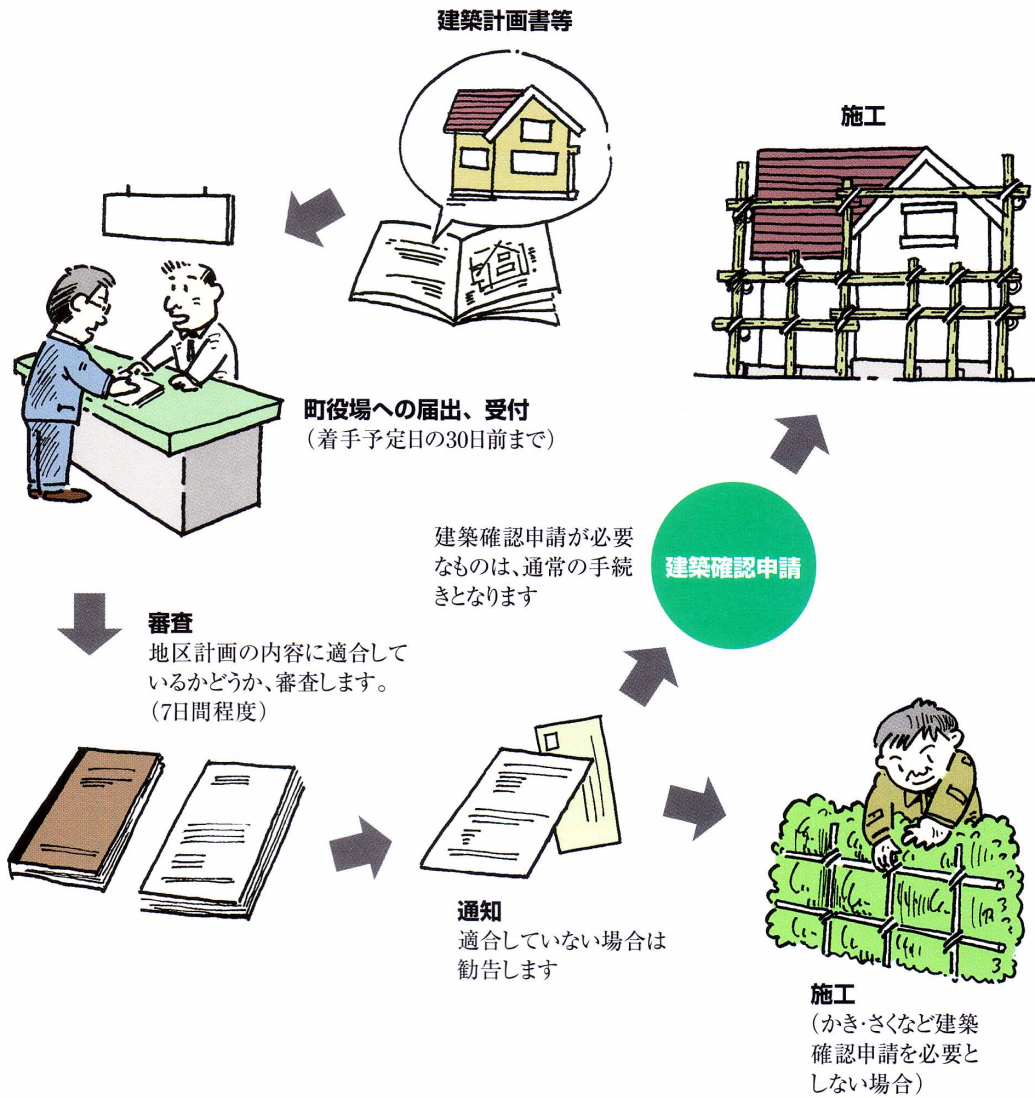
### ◀ かき・さく(塀)の高さや構造

防災や防犯、まちなみの美しさを守るために、塀の高さを1.2mに制限しています。(ただし、生け垣の場合はこの限りではありません。)



# 建築などを行う場合は町へ届け出が必要です

住宅等を新築、増改築、建て替え等する場合、またはかき・さく等をつくる場合は、事前に町に届け出るようになります。町は、届けられた建築計画等について、地区計画の内容に合っているかどうかチェックします。地区計画の内容に適合しない場合については、設計変更をしていただくなどの指導をしますが、それでも是正しない場合、勧告することになります。(届出や制限事項に違反すると罰金等の罰則をうけることになります。)ただし、地区計画が定められた時に、現在の住宅・敷地等がその内容に適合しない場合、今すぐに改善しなければならないということではありません。



## ■連絡・お問い合わせ先

葉山町都市計画課

〒240-0192 葉山町堀内2135 TEL046-876-1111

発行 平成9年1月 葉山町

この冊子は再生紙を使用しています

