

南アルプス都市計画地区計画の決定

南アルプス都市計画地区計画を次のように決定する。

		名称	あやめが丘地区地区計画	
		位置	南アルプス市あやめが丘の一部	
		面積	約 9.9ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	当地区は、南アルプス市の中心市街地の西側高台に位置する。南側斜面地では棚田が広がり、東側を望むと市内の街並みを眺めることができ、さらに奥には甲府盆地全体が一望できる非常に見晴らしのよい立地にある。その地区において、昭和63年3月、より快適な住環境を形成するため建築協定を制定したが、平成20年3月に失効。そこで本計画において、これまで築いてきた良好な住宅地としての環境を高度に維持増進し、南アルプス市のまちづくり基本理念に基づいた地域づくりの形成を図ることを目標とする。		
	土地利用の方針	低層住宅を主体とした良好な住宅形成を図る地区とする。		
	地区施設の整備方針	民間における宅地造成事業による既成住宅地であるため、既存施設の機能を損なわないよう維持、保全を図る。(地区内の道路(市道)も整備済)		
	建築物等の整備方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、第1種低層住居専用地域に準じた当地区にふさわしい住宅地の形成が図られるよう建築物等に関する事項を次のように定める。 ① 良好な住環境の形成を図るため、「建築物等の用途の制限」、「容積率の最高限度」、「建ぺい率の最高限度」を定める。 ② 宅地の道路及び隣地に面する部分には、日照、通風等を考慮し、「壁面の位置の制限」を行い、また、生け垣や樹木等による緑化を促進するため「垣又は柵の構造制限」を行い都市環境の維持増進を図る。 ③ 「建築物等の形態、意匠の制限」として、閑静な戸建住宅地にふさわしい街並み景観の形成が図られるよう外壁及び屋根の色彩、広告看板類等の制限を行う。		
地区整備計画	位置		南アルプス市あやめが丘地内	
	面積		約 1.4ha	
	地区の区分	名称	A 地区	B 地区
		面積	約 8.7ha	約 1.2ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	1. 建築物の敷地面積の最低限度は、200 m <sup>2</sup> とする。 2. 建築物は一戸建住居専用住宅、医院(獣医院を除く)、併用住宅、及び良好な住環境を阻害しない店舗併用住宅、公益上必要な建築物とする。店舗面積については、延べ床面積の1/2以下とする。また、二世帯住宅は良好な住環境を阻害しないものとする。	
容積率の最高限度		80%		
建ぺい率の最高限度		50%		

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は1.2m以上とする。また、道路境界線(道路のすみ切り部分を除く)までの距離は1.7m以上とする。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りではない。</p> <p>① 付属建築物において、軒先の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。</p> <p>② 外壁で囲まれていないオープンなカーポート及びポーチの部分。</p> <p>③ 地盤面から上方に垂直距離が60cm以上で、かつ、その張り出し部分が外壁面より45cm以内の出窓等。</p>
		建築物等の高さの最高限度	<p>建築物の各部分の高さは、次に掲げるもの以下とする。</p> <p>① 10m</p> <p>② 当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの。(B地区についてはこの限りではない。)</p> <p>③ 当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの。(B地区についてはこの限りではない。)</p>
		建築物等の形態、意匠の制限	<p>1. 建築物の外壁及び屋根の色は、地区の環境に調和した落ちつきのある色調とする。</p> <p>2. 建築物に表示する広告、看板類は刺激的な色彩又は装飾を用いることにより、美観風致を損なう恐れがないものとする。</p>
		垣又は柵の構造制限	<p>1. 区画における道路境界に設ける柵は、風致を損なわないよう生け垣又は開放的フェンスとする。また、敷地境界又は敷地内に設ける柵は、開放的フェンスとする。</p> <p>2. 植栽については、維持管理を行ない環境の保全に努めるものとする。</p> <p>3. ブロック塀は防災上危険であるので禁止する。ただし、土留めを除く。</p>

「区域、地区の区分は計画図表示のとおり」

〔理由〕

平成20年3月に失効した建築協定に代わり、これまで築いてきた良好な住宅地としての環境を維持増進するため、建築規制のルールを地区の実情に応じて設定し、良好な居住環境の形成を図るため地区計画を決定する。