

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		柿平地区地区計画				
位 置		南アルプス市小笠原字柿平の一部				
面 積		約 27.6ha				
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に位置し、現在土地区画整理事業が進められている。そこで本計画において、この土地区画整理事業の事業効果の維持増進を図るため事業後に予想される敷地の細分化などによる居住環境の悪化を未然に防止し、楡形町のまちづくりの基本理念である「美しい自然・美しい街並み・美しい心」を標榜した緑豊かで、うるおいのある良好な市街地の形成を図ることを目標とする。				
	土地利用の方針	定められた各用途地域に則り、住宅地を中心とした良好な市街地の形成を図る。				
	地区施設の整備方針	本地区における地区施設は、土地区画整理事業により整備されるので、これらの施設の機能を損なわないようその維持、保全を図る。				
	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、本地区にふさわしい街区の形成が図られるよう建築物等に関する制限を次のように定める。 ①良好な住環境の形成を図るため、「敷地面積の最低限度」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「建築物等の形態又は意匠の制限」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屋根の形態、外壁面の色彩、広告看板類等の制限を行う。				
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	A 地区 (第1種住居地域)	B 地区 (第1種低層住居専用地域) (第2種低層住居専用地域)		C 地区 (第1種中高層住居専用地域)
		地区の面積	約 0.4ha	約 17.4ha	約 9.6ha	約 0.2ha
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は、200 m <sup>2</sup> とする。ただし、175 m <sup>2</sup> 以上の土地で次に掲げるものはこの限りではない。 ①この地区計画に関する都市計画が決定された際、同一人が使用又は収益することができる権利を有している連続したすべての土地を 200 m <sup>2</sup> 以上ごとに分割して生じた残りの土地 ②土地区画整理事業の換地処分により生じた一筆の土地 前項の規定にかかわらず、公衆便所、巡査派出所及びその他これらに類する公益上必要な建築物の敷地は除く。				

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 道路境界線から建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面（以下「外壁」という）までの距離は 1.0m 以上とする。</li> <li>2. 隣地境界線から外壁面等までの距離は、1.0m 以上とする。</li> <li>3. 第 1 項及び第 2 項の規定は、次の各項のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については、適用しない。  <ol style="list-style-type: none"> <li>①外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下である建築物。</li> <li>②物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m<sup>2</sup>以内である建築物。</li> </ol> </li> </ol>
		建築物の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>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にするものとする。</li> <li>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。</li> <li>3. 屋根の形は、切妻、寄せ棟、四方つぶし、入母屋等とし陸屋根等平らな屋根にしてはならない。</li> <li>4.第 2 項及び第 3 項の規定は、第 2 種低層住居専用地域内における建築基準法別表第 2(ろ)項第二号に掲げる店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物については、適用しない。</li> </ol>
		垣又は柵の構造の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 塀の構造は、生け垣又は、開放的なフェンスとする。ただし、門にあつてはこの限りではない。</li> <li>2. 塀の高さは 1.2m 以下とする。</li> <li>3. ブロック塀は防災上危険であるので禁止。ただし、ブロック 2 段（50cm）の高さまでは可とする。</li> </ol>
備考			

「区域は計画図表示のとおり」

〔理由〕

従来からの優良低層住宅地区としての土地利用を基本とし、地区内生活者の居住環境を守りながら、日常生活の利便性向上と、都市計画道路利用者へのサービス提供を目的に、一定規模の店舗進出を誘導するため、第二種住居専用地域内において地区整備計画の一部を変更する。