

グリーンオアシス津南地区地区計画について

名称 グリーンオアシス津南地区地区計画
位置 津市高茶屋五丁目地内
面積 約3.6ha

地区計画の目標 当地区は、JR紀勢本線高茶屋駅の西約1.1kmに位置し、広域交通を担う(都)3・3・7久居伊倉津線(国道165号)や(都)3・3・1中勢バイパス(国道23号中勢バイパス)に近接し、周辺は住宅と工場等が混在しており、住工等の混在の整序が求められている。そこで、工場跡地において宅地開発が行なわれ、低層住宅地として土地利用が転換されたため、地区計画を策定することにより建築物の用途混在を防止し、快適な住環境を確保することを目標とする。

土地利用の方針 良好な住宅地の形成のため、戸建低層住宅地として計画的に土地利用を行い、快適な住環境の形成を図る。

地区施設の整備方針 宅地開発事業により道路・公園等の地区施設が配置されており、その機能・環境が損なわれないよう維持保全を図る。

建築物等の整備方針 良好な戸建低層住宅地の形成を図るため、以下を定め、快適な住環境の形成を図る。
1. 低層戸建住宅を基本とした良好な住環境にふさわしい用途の制限を定める。
2. 道路や隣地への圧迫感を和らげ、ゆとりある街並みをつくるため容積率及び建ぺい率の最高限度等を定める。
3. 街並みの揃った緑豊かな景観を形成するため、建築物等の形態及び意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限等を定める。

建築物等に関する事項

建築物等の用途の制限

次の各号以外の建築物は、建築してはならない。

- 1) 戸建専用住宅
- 2) 戸建住宅で、事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ次の一から八に掲げる用途の一を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。)とする。
 - 一 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)
 - 二 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店

三 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗

四 洋服店、畳屋、建具屋、自転車屋、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。)

五 自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。)

六 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

七 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。)

八 診療所

3) 集会所敷地に設けられる地区集会所

4) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に定める公益上必要な建築物

5) 前各号の建築物に付属する車庫並びに物置等

6) 共有地に設けられる休憩所

7) ゴミ置場敷地に設けられるゴミ収集のためのもの

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度(建ぺい率)
6/10(ただし、ゴミ置場に設けられる建築物を除く)

建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合の最高限度(容積率)
10/10

建築物の敷地面積の最低限度

165㎡(ただし、ゴミ置場及び共有地を除く)

建築物等の高さ及び軒高の最高限度

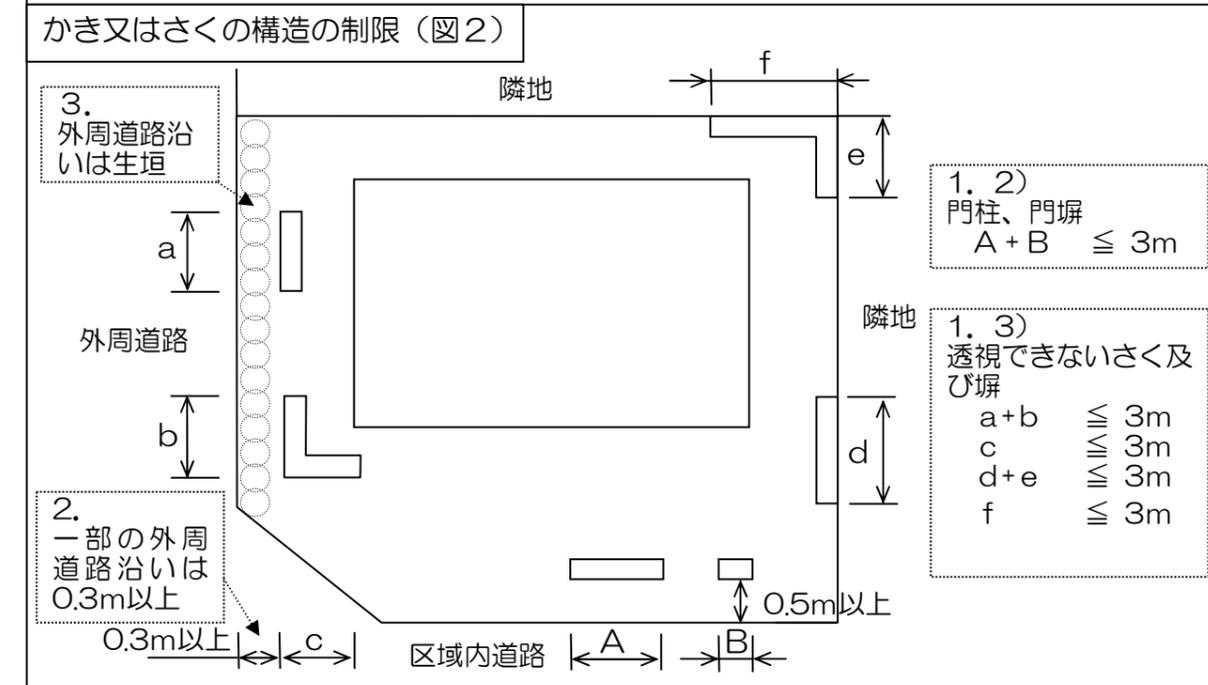
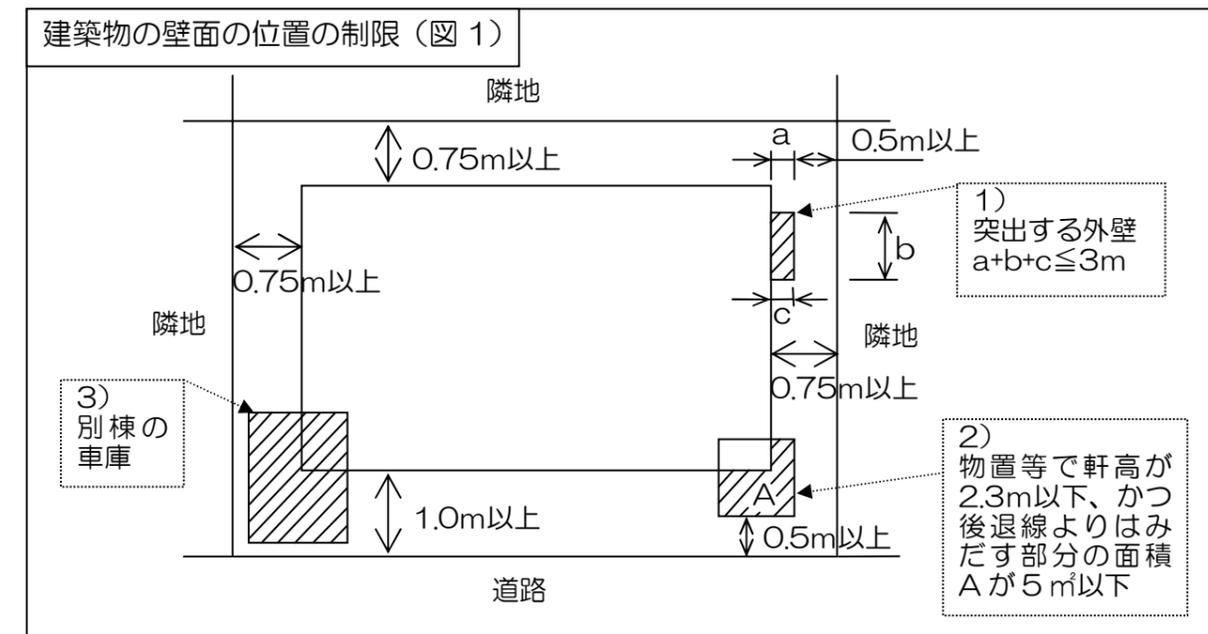
高さ10m

軒高7m

建築物の壁面の位置の制限 (図 1 参照)

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面 (以下「壁面」という。) から道路境界線 (通路を除く) までの距離は 1m 以上、隣地境界線までの距離は 0.75m 以上でなければならない。ただし、次の各号に掲げる建築物については、この限りではない。

- 1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下であり、かつ壁面の後退距離が 0.5m 以上であるもの
- 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、かつはみ出し部分 (後退線内) の面積が 5㎡以下、かつ道路から 0.5m 以上後退したもの
- 3) 別棟の車庫
- 4) ゴミ置場に設けられるもの



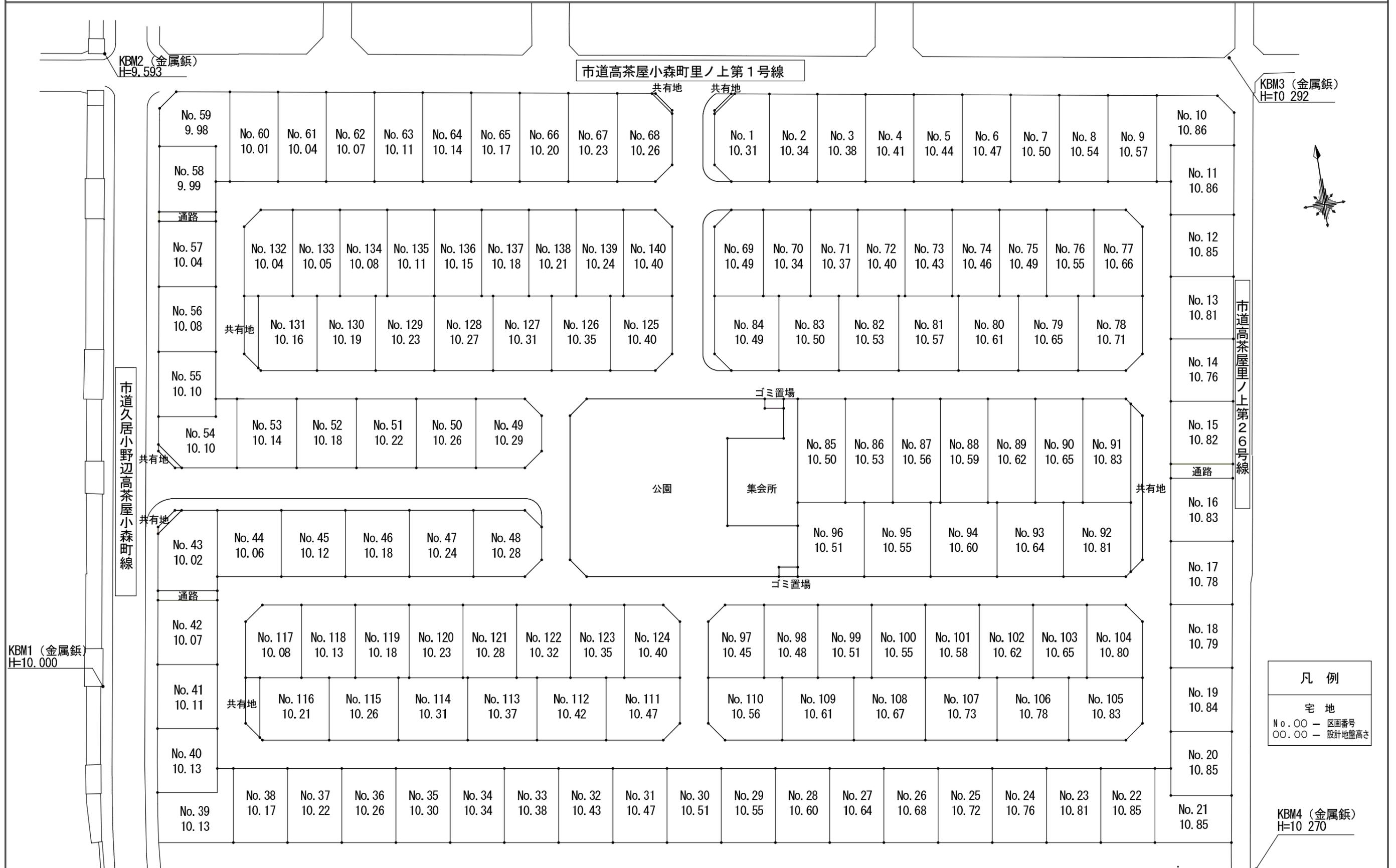
かき又はさくの構造の制限 (図 2 参照)

1. かき又はさくの構造は、生垣あるいは地盤面からの高さが 1.4m 以下の透視可能なフェンスとして、ブロック塀等これらに類するものは設置してはならない。ただし、次の各号に掲げるものについては、この限りではない。
 - 1) フェンス等の基礎ブロック等で地盤面からの高さが 0.6m 以下であるもの
 - 2) 門柱及び門扉で、道路境界線への投影の長さの合計が 3m 以内のもの
 - 3) 玄関口、勝手口、浴室、居室及び屋外設備機器などを、公共地や隣地から目隠しするさく及び塀 (以下、透視できないさく及びび扉という) で、それぞれの敷地境界に対して長さの合計が 3m 以内のもの
 - 4) ゴミ置場に設けられる塀等
 - 5) 共有地に設けられる塀等
2. 門柱、門扉、門扉及び透視できないさく及びび扉は、道路境界線から 0.5m 以上後退する。ただし、市道久居小野辺高茶屋小森町線、市道高茶屋小森町里ノ上第 1 号線沿道については、道路境界線から 0.3m 以上の後退とする。ただし、次の各号に掲げるものについては、この限りではない。
 - 1) ゴミ置場に設けられる塀等
 - 2) 共有地に設けられる塀等
3. 市道久居小野辺高茶屋小森町線、市道高茶屋小森町里ノ上第 1 号線、市道高茶屋里ノ上第 26 号線 (以下、外周道路という) 沿いは、生垣を植樹すること。

建築物等の形態又は意匠の制限

1. 地区内にある施設以外の看板及び広告物は設置してはならない。また自己の施設のための看板及び広告物は、当該施設以外の敷地に設置してはならない。ただし、地区サイン及び公益上必要なものはこの限りではない。
2. 地区内にある施設の看板及び広告物は、表示面積が片面で 0.5㎡、両面で 1㎡以下のものとする。ただし、地区サイン及び公益上必要なものはこの限りではない。
3. 建築物の敷地の地盤面の高さは、造成工事竣工時の設計地盤高さを変更してはならない。ただし、整地、造園、出入り口又は駐車場の設置の為の変更はこの限りでない。
4. 外周道路沿道には自動車の出入口を設置してはならない。
5. 建築物の外壁及び屋根に使用する色彩は次に掲げる色彩とする。ただし、地区集会所、公益上必要な建築物及び、太陽光発電システムや太陽熱温水システム等の設備及び柱梁などに使用する部分的な色彩は除く。
 - 1) 屋根は、日本工業規格の Z 8 7 2 1 に定める色相、明度及び彩度の三属性 (以下、マンセル値という) による明度 7 以下とし、彩度 6 以下とする。
 - 2) 外壁は、マンセル値による彩度 6 以下とする。

グリーンオアシス津南地区地区計画



凡例	
宅地	
No. 00	区画番号
00.00	設計地盤高さ

KBM4 (金属鉾)
H=10.270