

## 地区計画の内容

### 嶺北北部都市計画地区計画の決定（あわら市決定）

都市計画若葉台地区計画を次のように決定する。

名 称	若葉台地区計画
位 置	あわら市花乃杜三丁目
面 積	約 7 . 0 ha
地区計画の目標	<p>本地区はあわら市の金津市街地北西部に位置し、福井県住宅供給公社施行による花乃杜ハイツ土地区画整理事業によって道路、公園等の公共施設を中心とした都市基盤整備が行われた地区であり、区画整理事業施行後、花乃杜ハイツ建築協定の締結により「四季を通して、緑・花・風が爽やかにかける街」をテーマとした良好な住居環境が形成されてきた。</p> <p>また、本地区周辺は用途地域として第1種中高層住居専用地域及び第1種低層住居専用地域の指定がなされており、市街地郊外の住宅地の一角を成している。</p> <p>地区計画策定により建築物の用途の制限等を行い、周辺環境と調和するとともに、建築協定によって守られてきた良好な住環境の維持保全を図る。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>建築協定によって形成・維持されてきた、ゆとりとやすらぎのある快適な住居空間を維持し、一戸建て専用住宅による低層住宅地として形成されつつある町並みの特性を保持し、無秩序な市街地の形成を防止するため、建築物に関する制限を行う。</p> <p>また区画整理事業によって整備された道路、公園等の機能が損なわれないよう維持・保全に努め、メインロードを中心に緑と花を基調とした小高い地形を活かした町並みの形成を図る。</p>
土地利用に関する方針	<p>周辺の環境と調和した一戸建て専用住宅地の形成・維持のため、建築物の用途、構造、位置、敷地、かき又はさくの構造に関する制限を設け、ゆとりとやすらぎのある快適な居住空間を形成する低層住宅地としての土地利用を図る。</p>

地区 画 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物等の用途の制限	<p>建築することができる建築物は次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 一戸建て専用住宅（二世帯同居住宅を含む）</li> <li>2. 建築基準法施行令第百三十条の三に定める兼用住宅で、第一号から第三号及び六号に掲げるもの（ただし同条二号における食堂及び喫茶店は除く。）</li> <li>3. 建築基準法施行令第百三十条の四第一号から第三号に掲げる公益上必要な建築物</li> <li>4. 区民館</li> <li>5. 1から4の建築物に附属する建築物で次の各号に掲げるもの <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 自動車庫で床面積の合計が同一敷地内にある建築物の延べ面積の合計に1/3を乗じた値以内でかつ平屋建てのもの</li> <li>(2) 倉庫で床面積の合計が50㎡以下のもの</li> </ul> </li> </ol>
		建築物の建ぺい率の最高限度	敷地面積の5/10（敷地が角地等にある場合は6/10。）を超えてはならない。
		建築物の高さの最高限度	地盤高から10m、軒の高さは7mを超えてはならない。
		建築物の位置の制限	建築物の外壁またはこれに代わる柱の中心線から隣地境界までの距離は1.5m以上とし、道路境界線までの距離は1m以上とする。付属建築物の場合は0.5m以上とする。ただし、出窓で床面積に算入されない部分についてはこの限りでない。
		建築物の敷地面積の最低限度	190㎡
		かき又はさくの構造の制限	道路境界については、樹木（芝等の地被植物および草花を含む）の植栽に努めるものとし、ブロック塀等の構造物は築造してはならない。ただし、道路境界線とブロック塀等との間に生垣等を設けた場合についてはこの限りでない。

「位置及び区域は、計画図表示のとおり。」

（理由）

本地区は、土地区画整理事業が施行され、施行者である福井県住宅供給公社と土地購入者等との間で、第1種低層住居専用地域並の規制内容とした建築協定を締結し、周辺環境と調和した良好な住環境を形成してきた。

建築協定が平成17年4月に有効期限である10年をむかえるにあたり、これまで地区主体で運営してきた建築協定に替え、届出・勧告制度等により、地区と行政が一体となった地域形成の手段である地区計画制度を用いて、今後も引き続き、隣接する用途地域との均衡の確保、地域住民の長年の努力により形成されてきた緑豊かで快適な住環境の維持保全を図ることとする。



若葉台地区計画区域



## (1) 建築物の用途の制限

戸建て住宅地としての良好な住環境を維持、保全するため、用途地域の第1種低層住居専用地域の内容と同等の制限を定めます。

建築することができる建築物は次に掲げるものとする。

1. 戸建て専用住宅（二世帯同居住宅を含む）
2. 建築基準法施行令第百三十条の三に定める兼用住宅で、第一号から第三号及び六号に掲げるもの（ただし同条二号における食堂及び喫茶店は除く。）
3. 建築基準法施行令第百三十条の四第一号から第三号に掲げる公益上必要な建築物
4. 区民館
5. 1から4の建築物に附属する建築物で次の各号に掲げるもの
  - (1) 自動車庫で床面積の合計が同一敷地内にある建築物の延べ面積の合計に1/3を乗じた値以内でかつ平屋建てのもの
  - (2) 倉庫で床面積の合計が50㎡以下のもの

建築基準法施行令第百三十条の三に定める兼用住宅で、第一号から第三号及び六号に掲げるものとは次に掲げるもので、兼用住宅に関して原動機等を使うことを規制しています。

### (第1種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅)

**第130条の3** 法別表第2(イ)項第2号(法第87条第2項又は第3項において法第48条第1項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める住宅は、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。)とする。

1. 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。)
2. 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
3. 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣裳屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
4. 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気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0.75キロワット以下のものに限る。)
5. 自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。第130条の5の2第4号及び第130条の6において同じ。)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0.75キロワット以下のものに限る。)
6. 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
7. 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0.75キロワット以下のものに限る。)

建築基準法施行令第百三十条の四第一号から第三号に掲げる公益上必要な建築物とは次に掲げるものです。

**(第1種低層住居専用地域内に建築することができる公益上必要な建築物)**

**第130条の4** 法別表第2(イ)項第9号(法第87条第2項又は第3項において法第48条第1項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める公益上必要な建築物は、次に掲げるものとする。

1. 郵便局で延べ面積が500平方メートル以内のもの
2. 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもので延べ面積が600平方メートル以内のもの
3. 近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所

**(2) 建築物の建ぺい率の最高限度**

建築物の建ぺい率はゆとりある住宅地であるよう、用途地域の第1種低層住宅専用地域と同等になるように決めました。

敷地面積の5/10(敷地が角地等にある場合は6/10。)を超えてはならない。

**(3) 建築物の高さの最高限度**

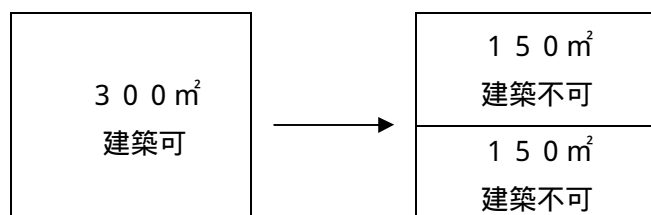
建築物の高さも建ぺい率に関する方針と同じく、用途地域の第1種低層住宅専用地域と同等になるように決めました。

地盤高から10m、軒の高さは7mを超えてはならない。

**(4) 建築物の敷地面積の最低限度**

ゆとりある住宅地を目指し、敷地の分割による建物の建て詰まりを防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を決めました。

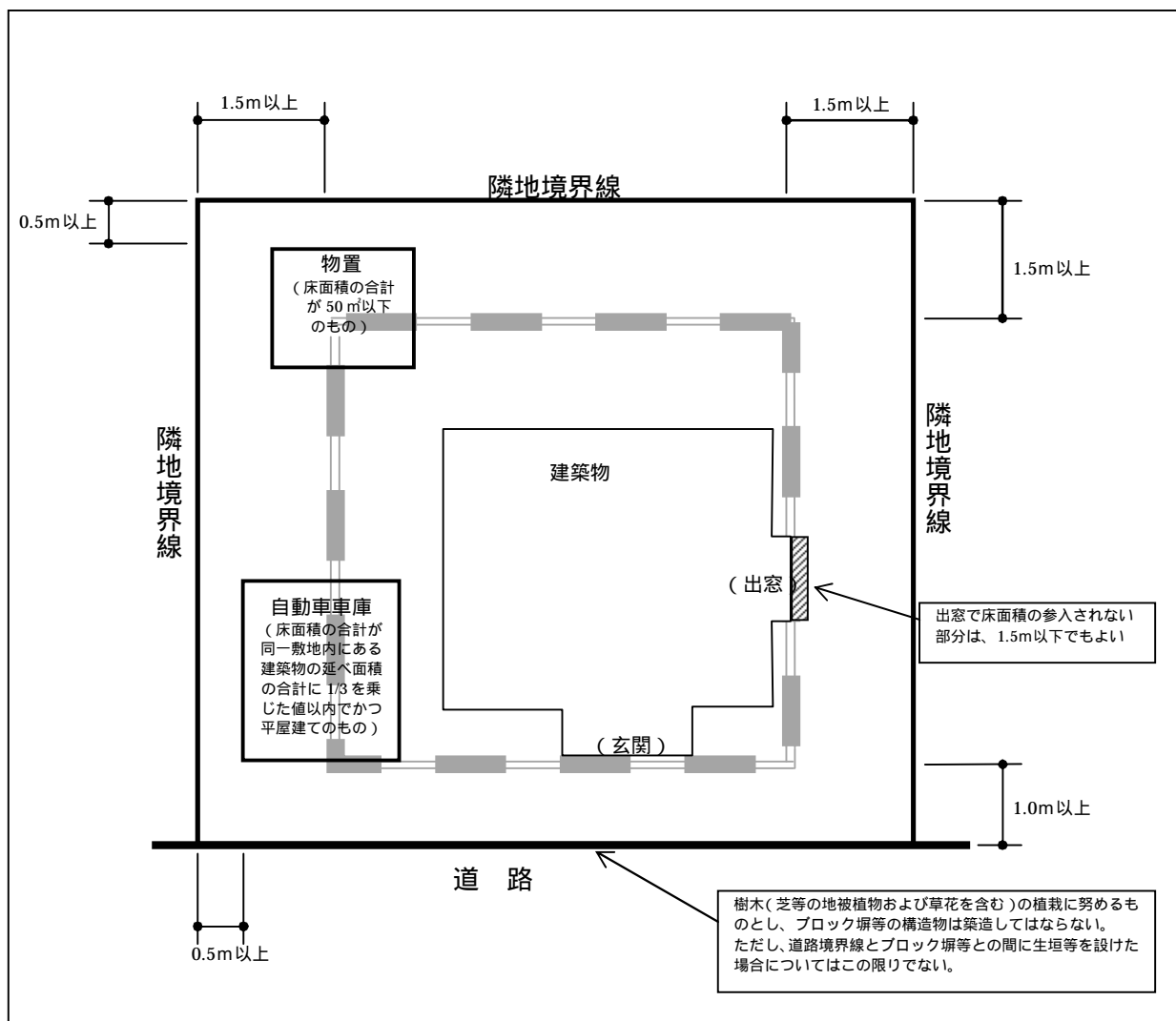
190㎡



### (5) 建築物の位置の制限

ゆとりある住宅地を目指し、敷地内空間を確保します。

近接建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線から隣地境界までの距離は1.5m以上とし、道路境界線までの距離は1m以上とする。付属建築物の場合は0.5m以上とする。ただし、出窓で床面積に参入されない部分についてはこの限りでない。



### (6) かき又はさくの構造の制限

周辺環境と調和した緑豊かな町並みを形成するため、道路との境界は植栽に努めることを定めます。

道路境界については、樹木(芝等の地被植物および草花を含む)の植栽に努めるものとし、ブロック塀等の構造物は築造してはならない。ただし、道路境界線とブロック塀等との間に生垣等を設けた場合についてはこの限りでない。