

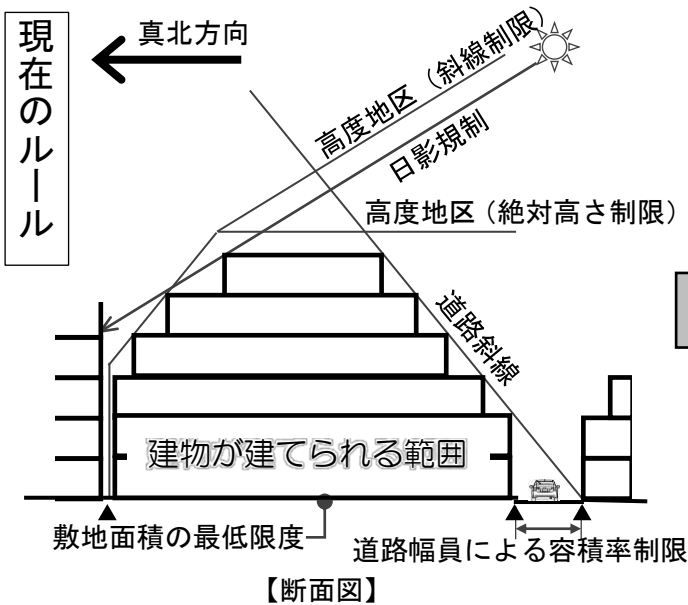
2 都心居住及び商業・業務・余暇サービス複合ゾーンの街づくりルール

ルールの基本的な考え方

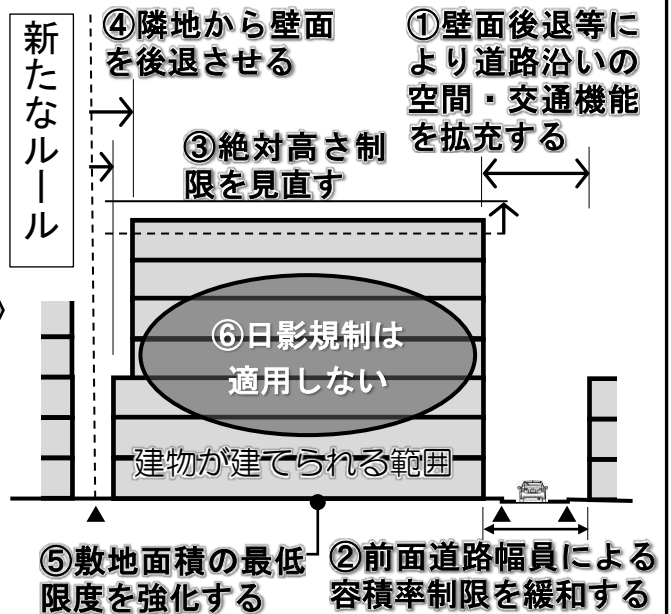
本ゾーンでは、現在の法規制や道路整備の状況等により、土地の有効利用が制限され、社会二
ーズにあった建物更新が進まず、駅至近に立地する価値を活かしきれていません。

そのため、住環境に配慮しながら一部の規制は適用除外又は緩和し、壁面後退距離に応じた
土地の有効利用を可能とするルールに見直すことが必要であると考えます。

【ルールの見直しイメージ】



※道路斜線・隣地斜線の適用除外、高度地区の斜線制限は原則適用除外



ルール：5

地区全体で道路からの壁面後退に取り組み、建物ボリュームの増加に見合う道路状空間（基盤）を拡充するために定める。

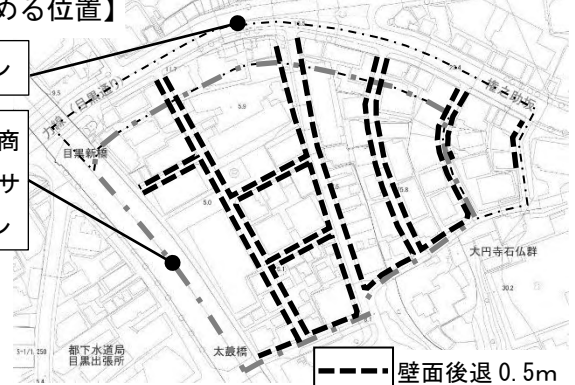
○壁面を道路から0.5m後退させる。

※右図---に示す道路沿いを対象とする。

【壁面後退を定める位置】

商業・業務ゾーン

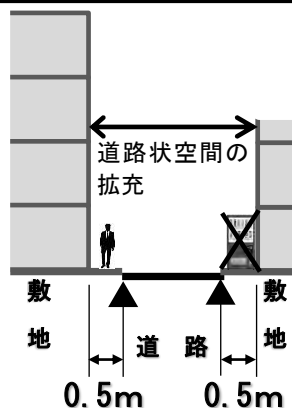
都心居住及び商業・業務・余暇サービス複合ゾーン



ルール：6

道路の壁面後退部分は、誰でも自由に通行できる歩行者スペースとするために定める

○後退部には、工作物を設置しない



ルール：7

壁面後退距離も含めて前面道路の幅員と見なし、容積率の最高限度を緩和する。

○壁面後退距離を道路幅員に加えて、容積率の最高限度を算出する（ただし、300%まで）

⇒道路の両側に壁面後退制限が定められている場合、第二種住居地域では40%、準工業地域では60%の緩和

ルール：8

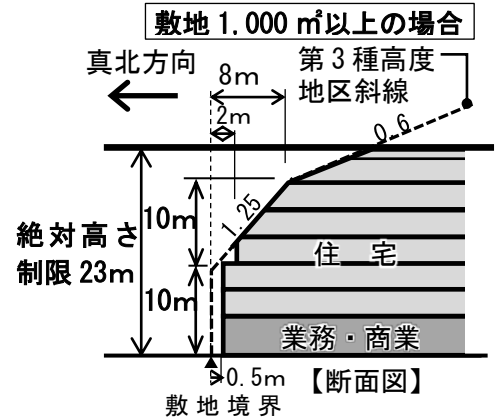
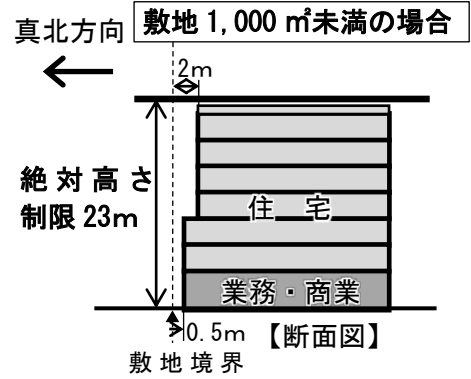
街並みの変化や住環境への影響に配慮しつつ、低層階に階高の高い業務・商業施設が入ったマンションでも無理なく建てられる高さに、制限を見直す。

○絶対高さ制限は23mとする（現在の制限は20m）。

※敷地 1,000 m²以上の敷地については、これまで通り第3種高度地区の斜線制限内とする。

○敷地 2,000 m²以上の敷地は、周辺環境への配慮等を条件に、高さ28m（概ね1.2倍）まで可とする。

敷地面積	主な配慮条件
2000 m ² 以上	<ul style="list-style-type: none"> 敷地・道路境界から壁面後退4m以上 第3種高度地区の斜線制限内 など



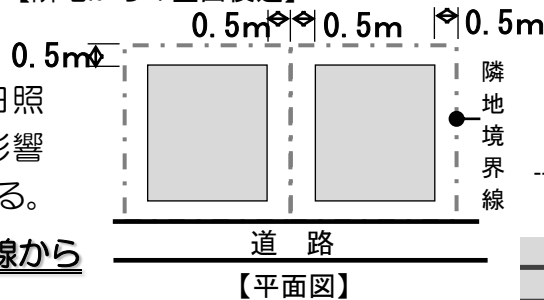
ルール：9

土地の有効利用に伴う日照時間の減少や圧迫感等の影響を極力軽減するために定める。

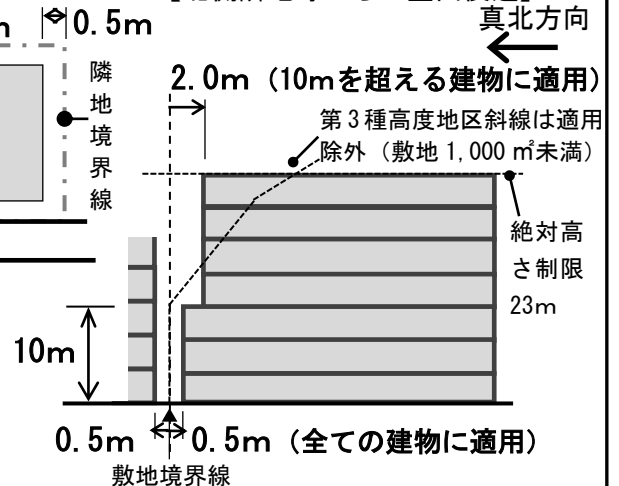
○建物の壁面は、隣地境界線から0.5m後退させて建てる。

○高さ10mを超える部分の壁面は、真北方向の隣地境界線・道路境界線から2m後退させて建てる。

【隣地からの壁面後退】



【北側隣地等からの壁面後退】



ルール：10

敷地の細分化を防止する制限を強化し、より建て詰まりのない、防災性の高い市街地を形成するために定める。

○建築物の敷地面積は、70 m²以上とする。（現在は、60 m²）

※ただし、既存の敷地が70 m²未満の場合は建て替えを可能とする

ルール：11

企業の中核的機能を持った施設などが立地できるように、事務所等の規模制限を、住環境に配慮した範囲で緩和する。

○用途地域を第一種住居地域から第二種住居地域に変更する。

※容積率、建ぺい率、準防火規制は変更しない。

○事務所等の床面積の合計は、10,000 m²以下とする。

○生活の質向上に資する交流施設等の立地促進を地区の方針とする。

ルール：12

地区内交通や騒音、風紀を乱すおそれのある用途を制限する。

○立地を制限する用途

- 《落ち着いた環境・風紀を守る》
- ・風俗系施設（ぱちんこ屋、ゲームセンター、キャバレー、ラブホテル など）
- 《落ち着いた環境・安全な交通環境を守る》
- ・倉庫業倉庫
 - ・床面積の合計が3,000 m²を超えるスポーツ施設・商業施設

街づくりルールに関するアンケートにご協力ください

これまでお読みになった内容について、下記の問にお答えください。回答は、同封されているハガキにご記入し、6月7日（月）までにポストに投函してください。※切手不要

【問1】 設定した「将来市街地像」（P.3）についてどう思われますか。（必須）

1. 適切だと思う 2. 概ね適切だと思う 3. 再考すべきだと思う
 （具体的にお書きください）

【問2】 設定した「街づくりの目標・方向性」（P.3）についてどう思われますか。（必須）

1. 適切だと思う 2. 概ね適切だと思う 3. 再考すべきだと思う
 （具体的にお書きください）

【問3】 都心居住及び商業・業務・余暇サービス複合ゾーンの「ルールの基本的考え方」（P.5）に示した土地の有効利用を可能にするルールへの見直しについてどう思われますか。（必須）

1. 適切だと思う 2. 概ね適切だと思う 3. 有効利用の必要はない

【問4】 街づくりルール 1～15（P.4～7）について、特に大事だと思うルール番号を、3つまで選びご記入ください。ルール： ←ルール番号（任意）

【問5】 街づくりルール 1～15（P.4～7）について、もっと厳しい制限にすべきと思うルールがある場合には、そのルール番号を3つまでご記入ください。

ルール： ● ←ルール番号（任意）

【問6】 街づくりルール 1～15（P.4～7）について、もう少し緩やかな制限にすべきと思うルールがある場合には、そのルール番号を3つまでご記入ください。

ルール： ● ←ルール番号（任意）

●今後の予定

