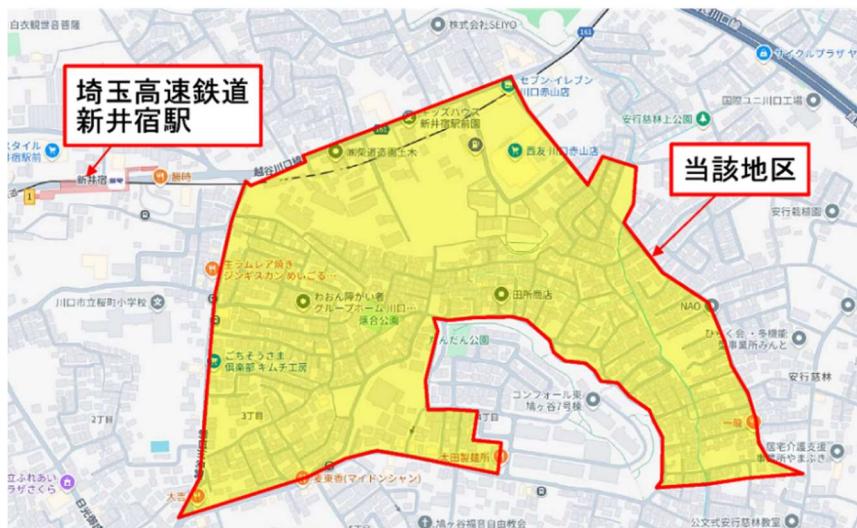


## 2. 桜町3・4丁目及び周辺地区について

### ● 桜町3・4丁目及び周辺地区の概要及び区域について

本地区は、桜町3丁目を中心に、木造住宅が密集する住宅地が形成されています。地区内の木造建築物は全棟数の約86%を占めており、そのうち3割以上が旧耐震基準によるもの(昭和56年5月以前に建てられたもの)であり、地震時の倒壊リスクが高い建築物が多い状況にあります。また、火災延焼の危険性など防災性の課題を抱えています。

本地区は、住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)により、主要区画道路の整備、老朽木造住宅の除却・建替え、共同建替え等を促進し防災性の向上を図るとともに、良好な住環境の維持・向上を図るため、地区計画を定めるものです。



### ● 地区計画による建築物に関する制限について

地区計画で定める項目	条例化の項目
建築物の容積率の最高限度	●
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	
壁面の位置の制限	●
建築物の敷地面積の最低限度	●
かき又はさくの構造の制限 (※基礎の高さ)	●
地区施設の指定	

## ● 改正の内容（条例に追加する内容）について

### ①建築物の容積率※の最高限度の変更について

低層の建築物を中心とした現状の住環境を維持しながら、住宅の建替えを促進するためには容積率を緩和します。

（※容積率…建物の延べ面積（延床面積）の敷地面積に対する割合であり、延べ面積を敷地面積で割って算出します。）

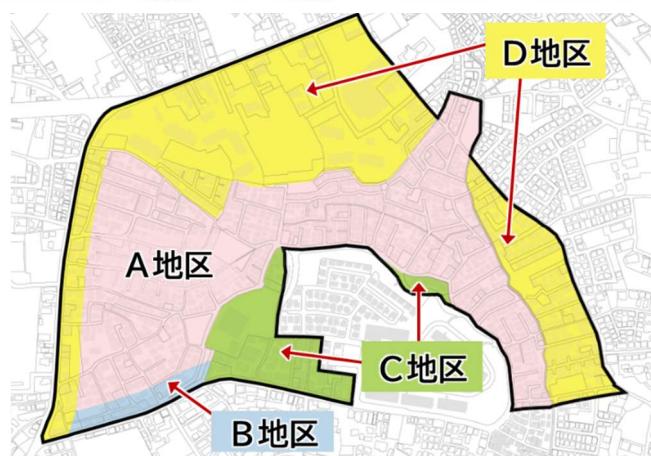
A地区・B地区の容積率の最高限度を100%から120%に緩和する。



- ①用途地域の制限の変更により、容積率を100%から150%に緩和する。
- ②地区計画の指定により、容積率を150%から120%に制限する。

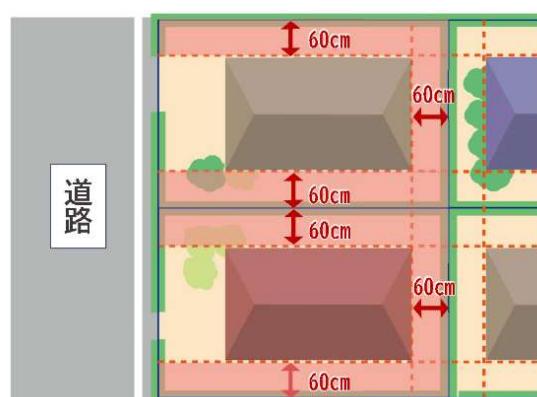
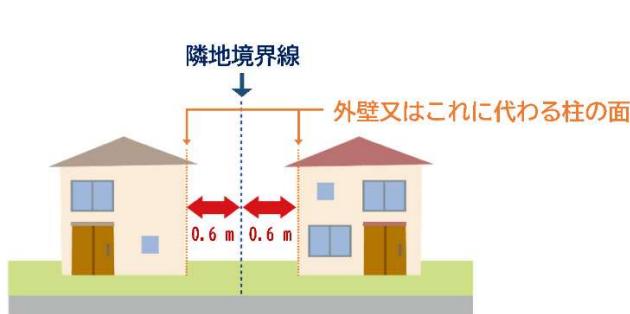
	【A地区】 第一種低層住居 専用地域	【B地区】 第二種低層住居 専用地域	【C地区】 第一種中高層 住居専用地域	【D地区】 第一種住居地域
変更前	100%	100%	200%	200%
変更後	<u>120%</u>	<u>120%</u>	200%	200%

緩和 緩和 変更なし 変更なし



### ②壁面の位置の制限

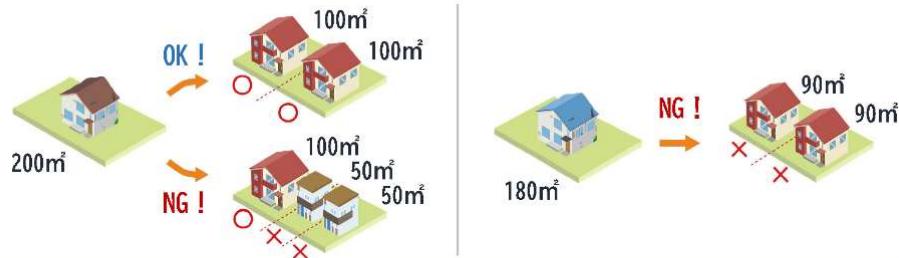
災害時の延焼の抑制や避難路の確保、また隣地居住者のプライバシーの確保をするために、建築物の外壁やこれに代わる柱の面から、隣地境界線までの距離を一定以上離すように制限します。



### ③建築物の敷地面積の最低限度の設定

敷地の細分化を防ぎ、住宅地のゆとりを確保するために、建築物の敷地面積の最低限度を設けます。

建築物の敷地面積の最低限度は **100m<sup>2</sup>** とする。



ただし、以下の場合は建築可能とする。

(1) 現在の建物の敷地が **100m<sup>2</sup>**未満の場合



(2) 駐車場など、現在は建築物の敷地として使われていない  
**100m<sup>2</sup>**未満の土地で建築する場合

### ④かき又はさくの構造の制限

災害時に、背の高いブロック塀の倒壊による人的被害や避難路の閉塞を防ぐために、道路に面するかきやさくに構造の制限を設けます。

なお、基礎の高さを条例化の対象としています。

道路に面する側にかき又はさくを設ける場合は、防犯・防災や交通安全、景観に配慮した構造とし、次のいずれかに該当するものとする。

ただし、門柱、門扉等についてはこの限りでない。

(1) 生垣

(2) 軽量なフェンス等でつくられたもので、敷地地盤面からの  
高さは**1.5m**以下とする。  
(基礎の高さは**0.6m**以下とする。)

