

建築物等の規制・誘導の方針	
1 商業地区A、商業地区B、商業地区C、商業地区D、鎌倉通り沿道地区A、鎌倉通り沿道地区B、住商共存・協調地区A、住商共存・協調地区B	建築物の建替え等を通じて地区の目標とする街並みを実現するために、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限、壁面の位置の制限を定める土地の区域における工作物の設置の制限、建築物の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を各地区の特性に応じて定める。また、敷地の状況並びに整備計画の内容に応じて道路幅員による容積率の制限並びに道路斜線及び北側斜線制限の緩和に関する特定行政庁の認定を運用し、土地の合理的な利用を通じた良好な街並みと建築物の不燃化の誘導を行う。
	制限の目的と誘導すべき建築物は、以下のとおりとする。
(1) 用途の制限については、商業地区A、B、Cの歩行者回遊軸に沿った建築物の1階部分では、賑わいの連続性が途切れぬように店舗、飲食店、事務所等の用途とするよう誘導し、商業地全体としては健全な賑わいを維持していくために性風俗店等の立地を制限する。また、商業地区Cでは、周辺の居住環境に配慮した用途制限を行う。住商共存・協調地区Aでは、居住環境に配慮した建築誘導を行うため、立地可能な施設の用途・規模を中高層住居専用地域並みに制限する。	
(2) 壁面の位置の制限が定められている敷地に係る容積率の制限については、当該敷地の壁面後退の実施に伴う道路機能の拡充に応じた最高限度を定めていくものとする。	
(3) 敷地の細分化とそれに伴う狭小過密な市街地形成を防止するため、敷地面積の最低限度を定め、現状水準の維持を図る。	
(4) 土地利用の方針に定めた街並みを実現するため、本地区の現状を踏まえつつ建築物等の高さの最高限度を定める。商業地区A、Bの都市計画道路（補助54号線、世区街10号線及び補助210号線）沿道部の一定の規模を有する敷地に建つ建築物においては、都市空間や回遊性の向上に寄与する公開空地の規模に応じた建築物等の高さの最高限度を定める。商業系地区にあって住宅地に隣接する区域（商業地区Dの鎌倉通り以西又は都市計画道路補助54号線以北の区域及び商業地区C）の建築物は、周辺の居住環境への影響に配慮しつつ、建築物等の高さの最高限度を定める。	
	建築物等の高さの最高限度を設定することに伴い、高度地区による高さ制限を廃止し、北側斜線制限は緩和する。
(5) 鎌倉通りについては、幅員8mの主要生活道路として機能する道路空間を確保するため、現道中心からの壁面の位置の制限を定め誘導する。	
	その他の現道（建築基準法（昭和25年法律第205号。以下「法」という。）上の道路の位置付けがなされているもので、行き止まり状の区間は除く。）沿道部については、歩行者空間の充実、統一した街並みの連続性の確保並びに道路上空の圧迫感の軽減を図るため、道路斜線の緩和とあわせて高さ10mを境とした段階的な壁面の位置の制限を定める。ただし、鎌倉通り以西の現道は除く。
	都市計画道路補助54号線及び都市計画道路世区街10号線の広幅員区間については、沿道部での新たな魅力的な商業空間の形成を目指し、店先空地の確保と統一した街並みの連続性の確保を図るため建築物の1階部分及び高さ10mを超えた部分の壁面の位置の制限を定める。
(6) 壁面の位置の制限を定める土地の区域（壁面線と道路境界線との間の土地）は、日常的に歩道としての利用が図れるようにし、通行の支障となるような固定的な工作物の設置は制限する。	
(7) 壁面の位置の制限を定める土地の区域における工作物の設置の制限とあわせて、壁面線と道路境界線との間の土地は、日常的に歩道としての利用が図れるようにし、通行の支障となるような建築物の形態又は意匠を制限する。また、地区内の住環境に配慮し、日影による中高層の建築物の制限と同様の基準を用いた建築物の形態の制限を行う。	
(8) 垣又はさくの構造は、街の緑化に寄与する構造とし、震災時に倒壊の危険性が高いブロック塀等は設置しないようにする。	
2 茶沢通り等沿道地区	道路整備の状況を勘案しつつ、建築物の建替え等を通じて地区の目標とする街並みを一体的に実現するために、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度及び垣又はさくの構造の制限を定める。
	制限の目的と誘導すべき建築物は、以下のとおりとする。
(1) 敷地の細分化とそれに伴う狭小過密な市街地形成を防止するため、敷地面積の最低限度を定め、現状水準の維持を図る。	
(2) 土地利用の方針に定めた街並みを実現するため、本地区の現状を踏まえつつ建築物等の高さの最高限度を定める。	
	高さの最高限度を設定することに伴い、高度地区による高さ制限を廃止する。
(3) 垣又はさくの構造は、街の緑化に寄与する構造とし、震災時に倒壊の危険性が高いブロック塀等は設置しないようにする。	
3 法第59条の2は、本地区整備計画の建築物等の整備に関する事項を遵守する。	
その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	
1 計画図2に表示する歩行者回遊軸は、商店街の主要な買物空間であるとともに、各商店街を巡るルートとして本地区の商業全体の活性化と魅力向上に寄与していくものとする。そのため、バリアフリーに配慮した安全・快適で歩きやすい買物環境の創出に努め、また、商店街としての賑わいや街並みの連続性が途切れぬように努める。	
2 壁面の位置の制限を定める土地の区域は、道路面との段差を小さくするなど歩行者が容易に通行できる構造とし、建築物出入口の小段の設置、地下室の採光・換気のための開口面の設置、道路面から下がった半地下状の空間等としての利用は避ける。	
3 敷地内のまとまった空地は公開することを原則とし、壁面の位置がそろう商店街の街並みや、賑わいの連続性が損なわれないよう配慮する。また、道路から利用しやすい位置に広場状に集約して配置する、又は敷地内を通り抜けることのできる通路とするなど、楽しく歩ける街並みの形成や商店街の回遊性の向上に資するように努める。	
4 敷地内の空地並びに建築物の壁面や屋上は緑化を図り、うるおいある街づくりを推進する。	

地区の区分	商業地区A	商業地区B	商業地区C	商業地区D	鎌倉通り沿道地区A	鎌倉通り沿道地区B	住商共存・協調地区A	住商共存・協調地区B	茶沢通り等沿道地区	
壁面の位置の制限を定める土地の区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域には、門、フェンス、植栽、車止め、自動販売機等、通行の妨げとなる工作物等を設置してはならない。								—	
建築物の形態又は意匠の制限	1 軒、庇、手すり、戸袋、出窓、外壁の開口部に設ける窓および玄関等で外開きの部分、階段、からぼり（ドライエリア）その他これらに類するものが、壁面の位置の制限の規定により建築物の外壁又はこれに代わる柱等を設けることが出来ないこととなる敷地の部分に突出する形状は、建築してはならない。					1 道路面から高さ2.5m以下の部分に設ける軒、庇、手すり、戸袋、出窓、外壁の開口部に設ける窓および玄関等で外開きの部分、階段、からぼり（ドライエリア）その他これらに類するものが、壁面の位置の制限の規定により建築物の外壁又はこれに代わる柱等を設けることが出来ないこととなる敷地の部分に突出する形状は、建築してはならない。				—
	2 日照に配慮した住環境の形成を図るため、中高層の建築物については、次のとおりとする。									
										(1) 高さが10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さが4mの水平面に、別表第2（1）項から（3）項に示す各区分に応じて敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲においては同表（イ）欄に掲げる時間以上、10mを超える範囲においては同表（ロ）欄に掲げる時間以上、日影となる部分を生じさせない形状とする。 (2) 同一の敷地に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなして、前項の規定を適用する。 (3) 第1項の規定の適用の緩和に関する措置は、法施行令第135条の12に定めるものとする。
										(4) 商業地区A、B及び商業地区Cのうち鎌倉通りの中心以東の区域にある高さが10mを超える建築物で、冬至日において、別表第2（1）項から（3）項に示す地区の土地に日影を生じさせるものは、日影を生じさせる地区内にある建築物とみなして、第1項の規定を適用する。 (5) 建築物が第1項の規定による日影時間の制限の異なる地区の内外にわたる場合又は、建築物が冬至日において当該建築物がある地区外の土地に日影を生じさせる場合は、それぞれ日影を生じさせる地区内にある建築物とみなして、第1項の規定を適用する。
垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさくの構造は、生垣又は緑化したフェンスとする。ただし、地盤面からの高さ60cm以下の部分及び敷地の形状又は構造上止むを得ないものについては、この限りでない。									

素案からの主な変更点

文言の整理

「地区計画の目標」などを中心に、正確性、整合性の観点からの文言の整理を行い、また、一部、計画書構成の変更を行いました。

制限内容の整理・精査

制限項目の追加など関連する法制度との整理や現地調査等を行い、より実効性のあるルールとなるように、制限内容を整理・精査しました。

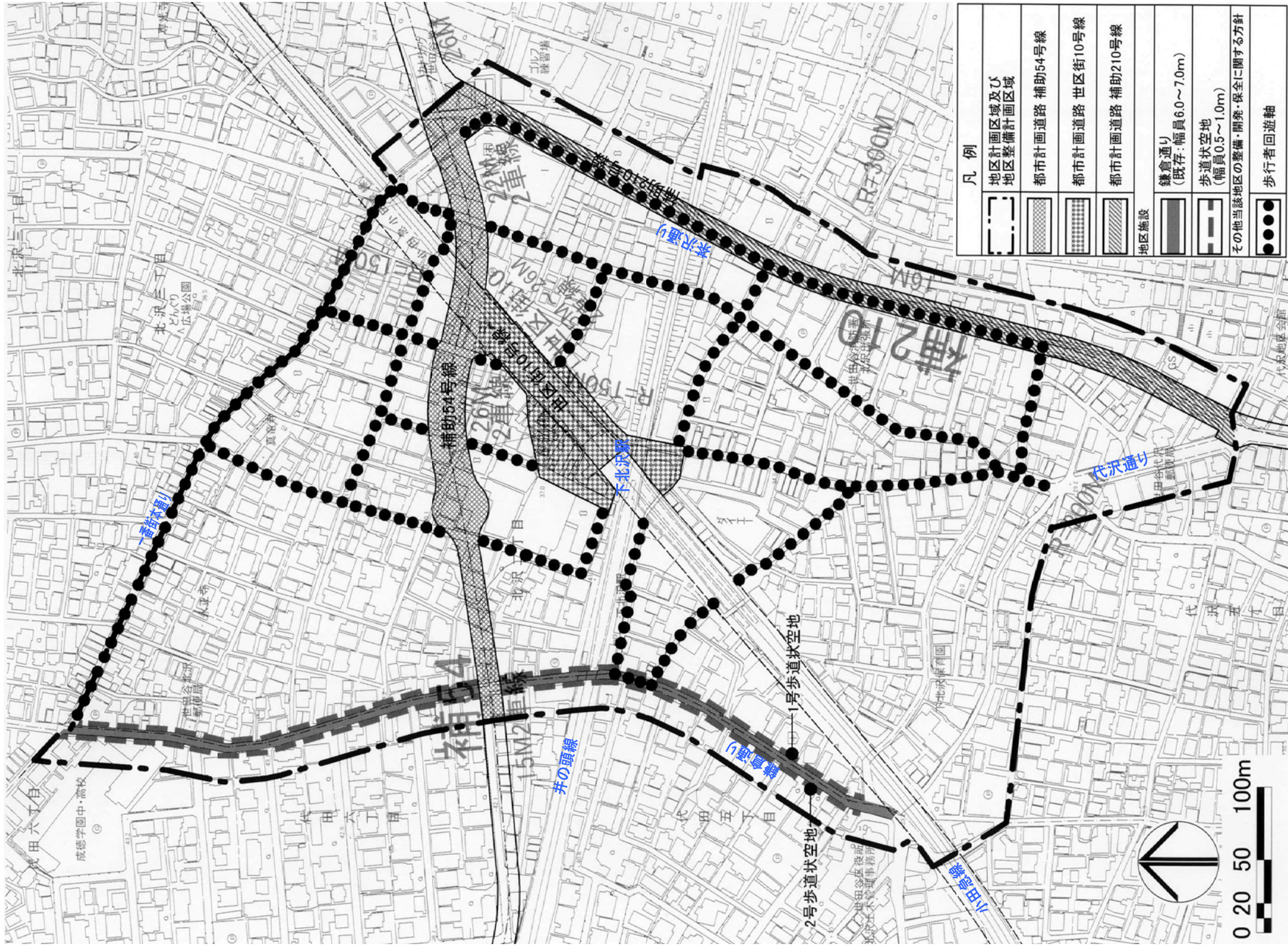
（商業地区A～Cにおける1階部用途制限の方法や、「建築物の形態又は意匠の制限」の追加など）

制限・基準の具体化

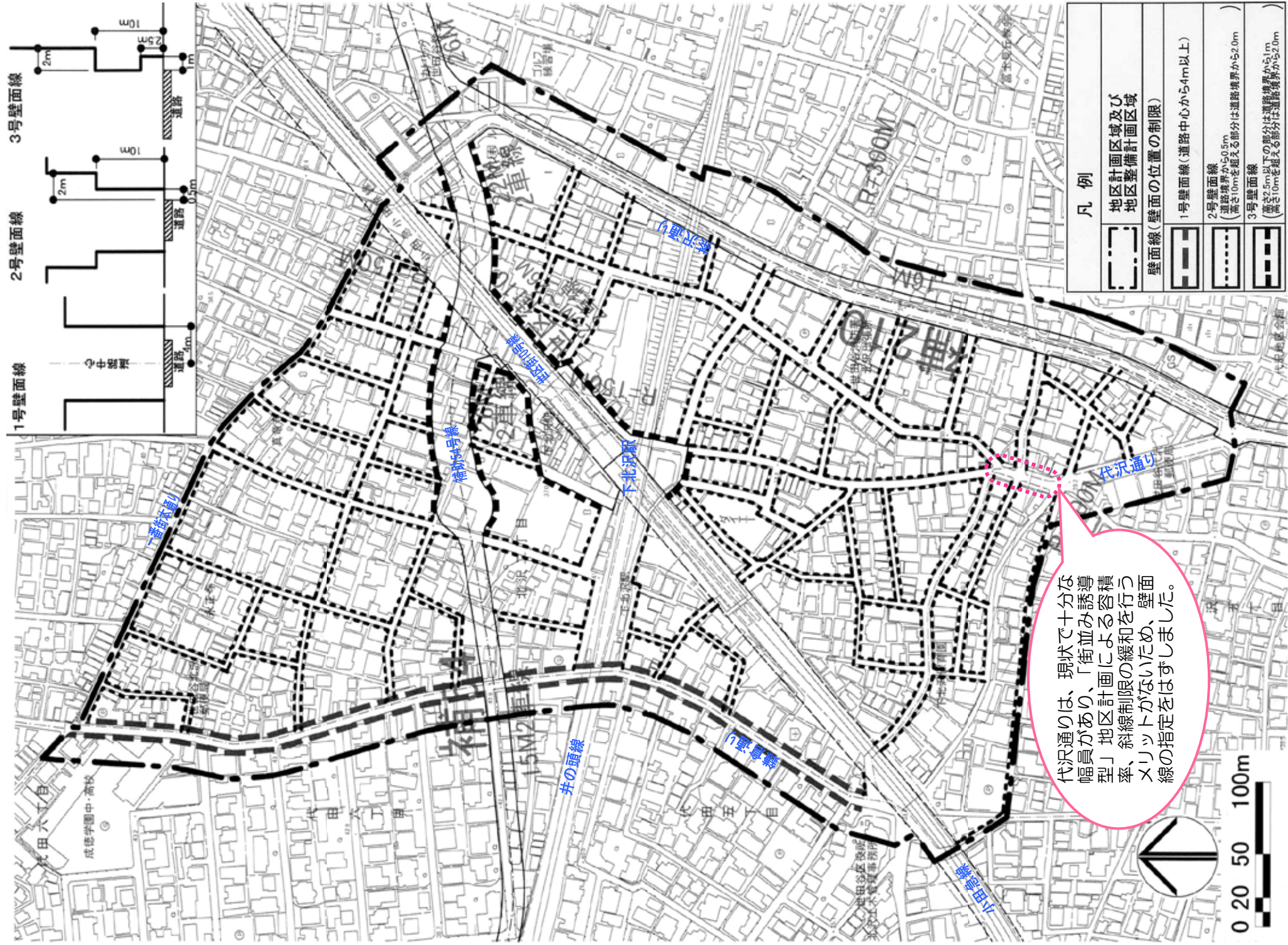
これまで、考え方のみをお示していた内容について、素案に対する意見や、その後の検討・調整を踏まえて具体化を図りました。

（公開空地の定義、基準や商業地区A～Dの2辺以上壁面線が指定されている敷地についての割り増し数値など）

[計画図2]



[計画図3]



■地区整備計画

面積：約25.0ha										
地区施設の配置及び規模										
種類	名称	幅員	延長	備考						
道路	鎌倉通り	6m～7m	約550m	既存						
その他の公共施設	1号歩道状空地	0.5m～1m	約550m	新設(鎌倉通り東側)						
	2号歩道状空地	0.5m～1m	約550m	新設(鎌倉通り西側)						
建築物等に関する事項										
地区の区分	名称	商業地区A	商業地区B	商業地区C	商業地区D	鎌倉通り沿道地区A	鎌倉通り沿道地区B	住商共存・協調地区A	住商共存・協調地区B	茶沢通り等沿道地区
	面積	約4.8ha	約7.0ha	約0.6ha	約3.1ha	約1.0ha	約0.8ha	約2.0ha	約3.4ha	約2.3ha
建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)都市計画道路補助54号線、都市計画道路世区街10号線又は、計画図2に表示する歩行者回遊軸(以下「道路等」という)に面する建築物で、面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿及びこれらに付属する自動車車庫の用途に供するもの(以下「住宅等」という)。ただし、次に定めるものはこの限りではない。 ①2階以上の階及び地階でその天井が地盤面下にあるもの。 ②住宅等の出入り口 ③路地状敷地で道路等からの距離が路地状部分の最小幅の2倍以上の位置に建築するもの (2)倉庫業を営む倉庫 (3)個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「施行令」という。)第130条の9の2で定めるもの			法別表第2(に)項第一号から第八号に掲げる第二種中高層住居専用地域内に建築してはならない建築物は、建築してはならない。ただし、第八号の床面積の合計「1500㎡」は、「500㎡」と読みかえる。						
			(4)1住戸の専用面積が18㎡未満のものを有するもの (5)法別表第二(ほ)項第二号に規定するマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (6)法別表第二(に)項第四号に規定するホテル又は旅館							

P.11 図解-1 参照

以下の場合、そのままの状態を利用することが可能です。
①この地区計画が決定される以前から下回っている場合。
②都市計画決定以降でも都市計画道路整備などのために土地を提供して最低限度を下回った場合。

地区の区分	商業地区A	商業地区B	商業地区C	商業地区D	鎌倉通り沿道地区A	鎌倉通り沿道地区B	住商共存・協調地区A	住商共存・協調地区B	茶沢通り等沿道地区
建築物の容積率の最高限度	1 次の各号に示す敷地における容積率の最高限度は、各号に示す数値若しくは式により算出されるもの、又は指定容積率のうちいずれか小さい方の数値とする。 (1)1号壁面線が定められている敷地： $8 \times 6 / 10$ (2)2号壁面線が定められている敷地： $(W+1) \times 6 / 10$ (3)3号壁面線が定められている敷地： $50 / 10$ (4)壁面線が定められていない敷地： $W \times 6 / 10$ (W：建築基準法上の道路幅員m) 2 前項各号に該当する敷地のうち壁面線の定められた辺を2以上有する敷地については、前項各号で算出された数値に $2 / 10$ を加算した数値、又は指定容積率のうちいずれか小さい方の数値とする。				次の各号に示す敷地における容積率の最高限度は、各号に示す数値若しくは式により算出されるもの、又は指定容積率のうちいずれか小さい方の数値とする。 (1)1号壁面線が定められている敷地： $8 \times 4 / 10$ (2)2号壁面線が定められている敷地： $(W+1) \times 4 / 10$ (3)壁面線が定められていない敷地： $W \times 4 / 10$ (W：建築基準法上の道路幅員m)				
建築物の敷地面積の最低限度	40㎡				50㎡		60㎡		50㎡
建築物等の高さの最高限度	1 建築物の高さの最高限度は、次に掲げるものとする。 (1)2.2m (2)都市計画道路補助54号線、都市計画道路世区街10号線又は都市計画道路補助210号線に面する敷地に建築する建築物で、別表第1(2)項(イ)欄から(ニ)欄に示す要件に適合するものは、同表(1)項(ホ)欄に掲げる高さとする。				1.6m	(1)2.2m (2)鎌倉通りの中心以西又は都市計画道路補助54号線の中心以北の区域に建築する建築物は1.6mとする。		1.6m	2.2m
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面及び当該建築物に付属する門又は扉の面は、計画図3に表示する次の各号の壁面線を超えて建築してはならない。 (1)1号壁面線：道路中心から4.0m (2)2号壁面線：道路境界から0.5m 地盤面から高さ1.0mを超える部分は道路境界から2.0m (3)3号壁面線：道路面から高さ2.5m以下の部分は道路境界から1.0m 地盤面から高さ1.0mを超える部分は道路境界から2.0m								