

南丹都市計画地区計画（南つつじヶ丘地区）

名 称	南つつじヶ丘地区地区計画	
位 置	亀岡市南つつじヶ丘	
面 積	約 66.7 ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>当地区は、本市の中心部から南南東約3kmに位置し、民間による大規模住宅開発が行なわれている。</p> <p>その開発完了地では、周辺の緑豊かな自然環境の中で、ゆとりのある良好な居住環境の維持・向上を図り、質の高い住宅地域づくりを進めるため、地区計画を策定して、建築物の用途の制限により混在を防止し、敷地規模の保全や建築物の壁面の位置や高さ等を規制している。</p> <p>今後、開発予定地で住宅が建築されるにあたり、事前に同様の地区計画を策定し、当地区の既存の住宅地域と調和した、緑豊かな潤いのある良好な市街地の形成を誘導していく。</p>
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>1. 土地利用の方針</p> <p>主に低層専用住宅地区の環境の保全を図り、利便性を高めるために、近隣センター地区を配置する。</p> <p>又、低層一般住宅地区を配置することにより、小規模な店舗兼用住宅等が立地できるよう考慮し、近隣センターの機能を補完させる。</p> <p>2. 地区施設の整備方針</p> <p>都市計画法第29条に基づく開発行為により、既に整備された道路についてはこれを保全し、開発予定地においては良好な市街地の形成を図るため、道路、公園、緑地帯を適切に配置する。</p> <p>3. 建築物等の整備の方針</p> <p>①低層専用住宅地区 専用住宅に限られた地区とし、兼用住宅についても住民の文化活動上必要な用途に供する建築物に限定する。</p> <p>②低層一般住宅地区 低層住宅地としての環境を保ちつつ、周辺の環境を害さない程度の日用品店舗等が立地可能な地区とする。</p> <p>③近隣センター地区 近隣センターとしての機能が維持できるよう用途の制限を行って、街区の形成を誘導し保全する。</p>

地区施設の配置及び規模	道 路 計画図表示のとおり		地区内幹線道路 (12m)		
	公園等 計画図表示のとおり		区 画 道 路 (9m、6m)		
		街区公園1号 (約0.20ha)			
		街区公園2号 (約0.04ha)			
		街区公園3号 (約0.05ha)			
		緑 地 帯			
地区の区分	地区の名称	低層専用住宅地区	低層一般住宅地区	近隣センター地区	
	地区の面積	約 58.6ha	約 6.7ha	約 1.4ha	
建築物の用途の制限		<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 専用住宅 (建築基準法別表第2(イ)項第1号に規定する「住宅」をいう。ただし、3戸建て以上の長屋を除く。)</p> <p>(2) 住宅で建築基準法施行令第130条の3第6号に規定する学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設及び第7号に規定するアトリエ又は工房の用途を兼ねるもの (3戸建て以上の長屋を除く。)</p> <p>(3) 幼稚園又は保育所</p> <p>(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に規定する公益上必要な建築物</p> <p>(5) 集会所その他これらに類するもの</p> <p>(6) 前各号の建築物に付随するもの (建築基準法施行令第130条の5に規定するものを除く。)</p>	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 専用住宅 (建築基準法別表第2(イ)項第1号に規定する「住宅」をいう。ただし、3戸建て以上の長屋を除く。)</p> <p>(2) 住宅で建築基準法施行令第130条の3に規定する用途を兼ねるもの (3戸建て以上の長屋を除く。)</p> <p>(3) 学校 (大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(5) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(6) 診療所</p> <p>(7) 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に規定する公益上必要な建築物</p> <p>(8) 集会所その他これらに類するもの</p> <p>(9) 前各号の建築物に付随するもの (建築基準法施行令第130条の5に規定するものを除く。)</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) ホテル又は旅館</p> <p>(2) 自動車教習所</p> <p>(3) 畜舎で床面積の合計が15㎡を超えるもの</p> <p>(4) マージャン屋、ばちんこ屋、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</p> <p>(5) 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの</p> <p>(6) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(7) 建築基準法別表第2(ロ)項第3号から第5号に掲げるもの</p>	
地区整備計画		建築物等に関する事項			

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	1. 150㎡ ただし、2戸建ての長屋の場合は300㎡ 2. 前項の規定は、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に規定する公益上必要な建築物の敷地については適用しない。	同 左	
		壁面の位置の制限	1. 敷地境界線（道路の隅切部分を除く。）からの建築物の外壁又は、これにかわる柱（以下「建築物の外壁等」という。）の面までの距離の最低限度は1mとする。 ただし、敷地境界線のうち敷地（街区の角にある敷地を除く。）の前面道路の反対側の敷地境界線（道路に接する部分を除く。）から建築物の外壁等の面までの距離の最低限度は1.5mとする。 2. 前項の規定は、次の各号の一に該当する建築物については適用しない。 (1) 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に規定する公益上必要な建築物 (2) 前項に規定する敷地境界線からの距離の最低限度に満たない部分の建築物の外壁等の中心線の長さの合計が4m以下である建築物 (3) 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下の付属建築物	1. 敷地境界線（道路の隅切部分を除く。）からの建築物の外壁又は、これにかわる柱（以下「建築物の外壁等」という。）の面までの距離の最低限度は1mとする。 ただし、敷地境界線のうち次の各号に掲げる敷地境界線から建築物の外壁等の面までの距離の最低限度はそれぞれ当該各号に掲げる数値とする。 (1) 敷地（街区の角にある敷地を除く。）の前面道路の反対側の敷地境界線（道路に接する部分を除く。） 1. 5m (2) 計画図に表示する奥行短小区画のみを一の敷地として使用する場合における当該敷地の西側道路との敷地境界線及び当該道路の反対側の敷地境界線 0. 5m 2. 前号の規定は、次の各号の一に該当する建築物については適用しない。 (1) 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に規定する公益上必要な建築物	

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限		<p>(2) 前項に規定する敷地境界線からの距離の最低限度に満たない部分の建築物の外壁等の中心線の長さの合計が4 m以下である建築物</p> <p>(3) 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3 m以下の附属建築物</p>	
		建築物の高さの最高限度	9 m	同 左	
		かき又はさくの構造の制限	<p>1. 塀（生垣は含まない。）の高さ（建築物の地盤面からの高さという。）の最高限度は1.2mとする。</p> <p>2. 前項の規定は、次の各号の一に該当するものについては適用しない。</p> <p>(1) 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に規定する公益上必要な建築物の保安上必要な塀</p> <p>(2) 門柱を兼ねる塀又は、門柱と一体となった塀で、その高さが1.2mを超える部分の中心線の長さの合計が4 m以下であり、市長がやむを得ないと認めたもの。</p>	同 左	
	土地の利用に関する事項	<p>現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限</p>	<p>(1) 計画図に表示する傾斜緑地及び樹林地については、これを保全する。ただし、通常の管理行為、緑地保全の目的で行う工作物等の建設、非常災害のため必要な応急措置として行う行為、その他市長が必要と認めた行為についてはこの限りではない。</p> <p>(2) 地区施設として配置する緑地帯は、幅0.5m以上を確保するものとし、計画図に表示する一区画当たり4 m以上の延長を確保するものとする。</p>		

「区域は計画図表示のとおり」