

# 地区整備計画

## 「地区計画の目標」

本地区は、南下がりのひな壇形式で造成された良好な住宅地域で、昭和54年から20年間にわたって日出住宅団地建築協定書により住宅地としての住み良い環境を高度に維持増進し、美しい町並みの保存形成を進めてきた中、これからも継続して現在の住み良い環境を維持し、住民が誇りを持って住み続けることができるまちづくりを進める。

## 「土地利用の方針」

閑静でゆとりある一戸建て専用住宅を主体に、良好な居住環境を維持するとともに、緑と空間的余裕のある住宅地としての地区を形成する。

## 「建築物等の整備方針」

閑静な住環境を保全するため、建築物等の用途、建築物等の高さ、壁面位置の制限、形態、意匠等の制限、により良好な居住環境が形成されるよう建築物の規制及び誘導を図る。

## 地区整備計画で定める内容

### ○建築物等の用途の制限

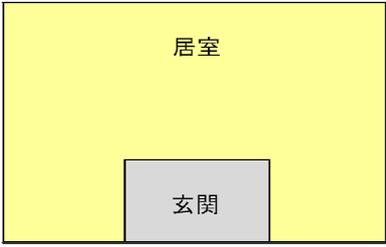
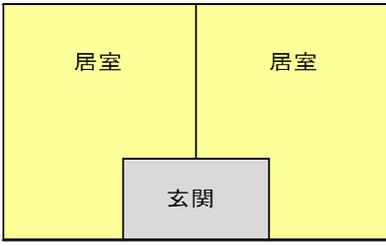
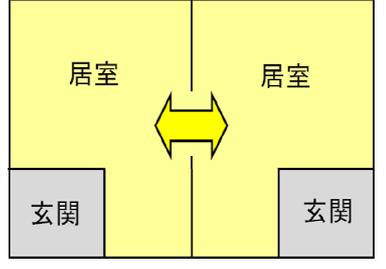
次に掲げる建築物以外は、建築することができない。

- 1 一戸建て専用住宅
- 2 \*住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令 130 条の 3 に規定するもの
- 3 前各号の建築物に附属する建築物（建築基準法施行令 130 条の 5 に規定するものを除く）

\*住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものとは、建築延べ面積の 2 分の 1 以上を居住の用に供し、かつ、非住宅部分（事務所、店舗等であり、床面積が 50m<sup>2</sup> 以下）の用途を兼ねる住宅をいいます。

また、一戸建て専用住宅として扱う住宅は、以下の図のような住宅をいいます。

表 1 一戸建て専用住宅としての取り扱いの判断基準

		判断基準	
一戸建ての住宅	従来型	住宅のすべての居室をすべての世帯が共有するもの。(玄関は一つ)	
	玄関共用型	玄関は共用するが、台所、食堂、浴室などの全部または一部が世帯ごとに独立しているもの。(玄関は一つ)	
	内部共用型	玄関をはじめとして各世帯の使用部分が基本的に独立しているものの、住宅の内部で廊下、ホールもしくは階段または居室などを共有し、各世帯が独立して使用する部分の相互の行き来が住宅の内部で可能なもの。(玄関は二つ以上)	

○建築物の容積率の最高限度

容積率については、100%以下でなければならない。

○建築物の建ぺい率の最高限度

建ぺい率については、50%以下でなければならない。

○建築物等の高さの最高限度

建築物の高さは、地盤面から9m以下で、かつ、建築物の軒の高さは、地盤面から7m以下でなければならない。

2 建築物の地階の階数は1以下とし、地階を除く階数は2以下でなければならない。

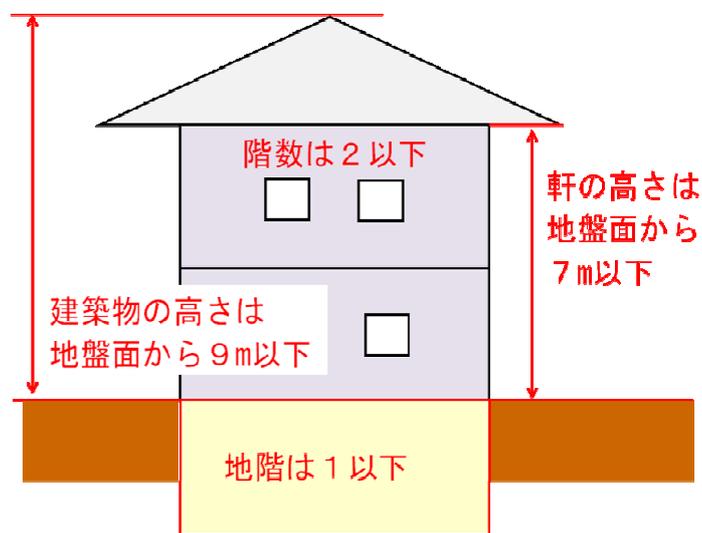


図1 建築物等の高さの最高限度

### ○壁面位置の制限

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は 1.5m 以上とする。

ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。

- 1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下であること。
- 2 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 5m<sup>2</sup> 以内であること。

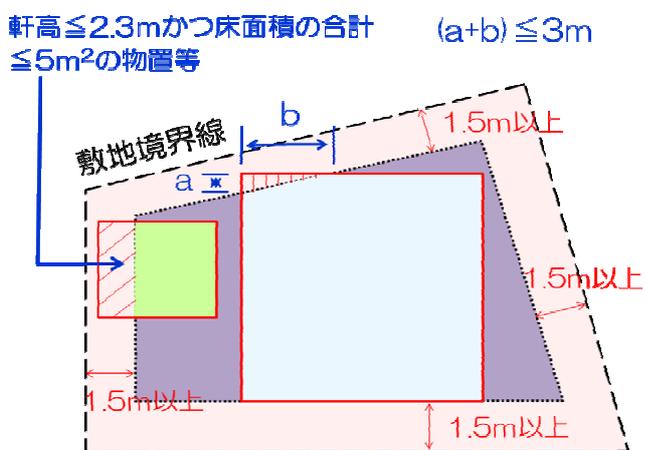


図 2 壁面の位置の制限及び適用除外について（立面図）

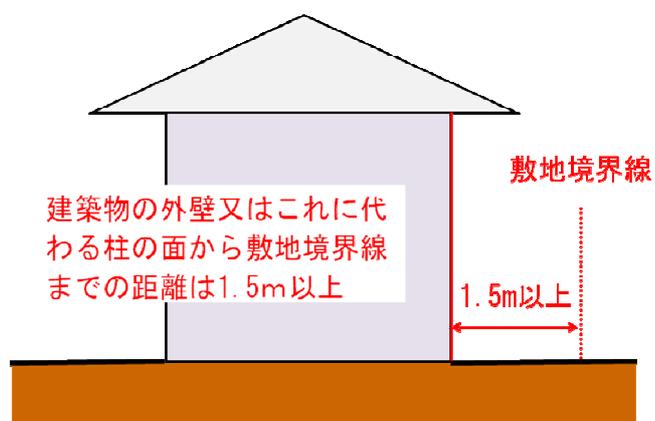
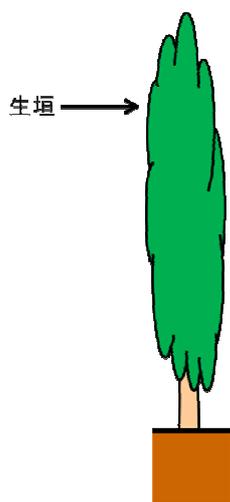


図 3 壁面の位置の制限(側面図)

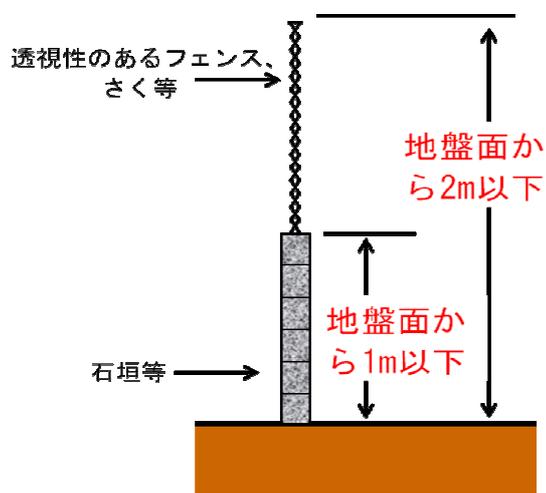
### ○垣又はさくの構造の制限

敷地の境界に設置する垣又はさくは、次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築することができない。ただし、門柱及び門扉については、この限りでない。

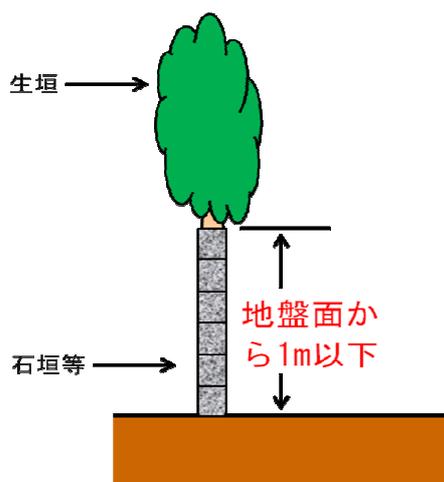
- (1) 生垣
- (2) 地盤面からの高さが1m以下のコンクリートブロック及び石垣等（以下石垣等という。）の上に透視性のあるフェンス、さく等を施したものを組合わせたもので、地盤面からの高さが2m以下のもの
- (3) 石垣等の上に生垣を施したものを



(1) 生垣



(2) 石垣等の上にフェンス、さく等を施したもの



(3) 石垣等の上に生垣を施したもの

図4 垣又はさくの構造の制限

### ○建築物等の形態又は意匠の制限（屋外広告物）

屋外広告物（以下「広告物」という。）又は広告物を掲出する物件（以下「掲出物件」という。）は、大分県屋外広告物条例（昭和39年大分県条例第71号）に適用すること。

- 2 広告物の表示面積は $1\text{m}^2$ 以内とし、高さは、 $3\text{m}$ 以下とすること。ただし、公益上必要な施設又は物件で※知事が指定するものに、寄贈者名等を表示する場合には、寄贈者名等の表示面積は $0.5\text{m}^2$ 以内とする。

※知事が指定するものとは、以下に掲げるものをいいます。

- 1 防犯燈及び街路燈
- 2 ベンチ、児童の遊戯施設及びごみ箱
- 3 都市公園の公園施設

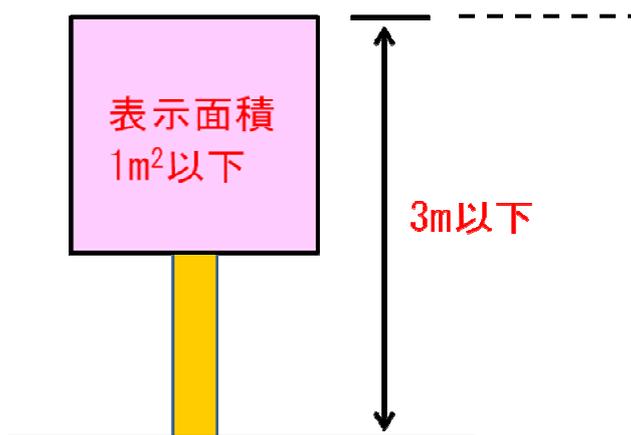


図5 野立看板等の制限

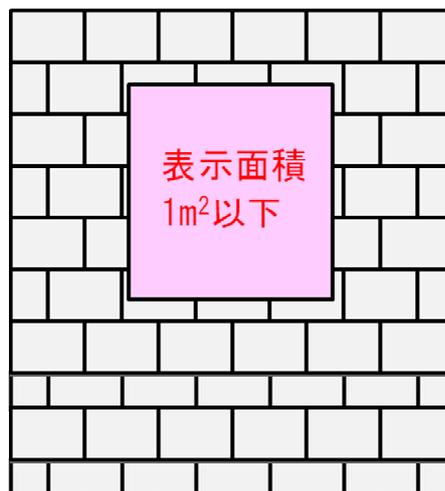


図6 建築物を利用する屋外広告物の制限

### ○土地の利用に関する事項

宅地の所有者等は、生垣等緑地の植生の安全・管理に努めること。

宅地の所有者等は、除草等敷地の管理に努めること。

その他、この計画の運用に関し必要な事項は別に定める。