

1

岩倉台ニュータウン地区計画

- ▶▶▶ 本地区は、昭和 50 年に開発許可を受け、造成された約 20ha の大規模開発団地です。昭和 59 年に建築協定を締結し、良好な住環境を保全してきましたが、平成 2 年に建築協定の見直しに合わせて、引き続き低層住宅地として良好な住環境の創出を図るため、地区計画を定めています。



位置図



名 称		岩倉台ニュータウン地区計画	
位 置		熊本市清水町大字兎谷字岩倉、字山神及び大字麻生田字山下のそれぞれの一部	
面 積		約 20.7ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	当地区は立田山風致地区に隣接しており、又、開発行為に際し建築協定、緑化協定が締結され既に良好な低層住宅地を形成している。 そこで、この度の建築協定の見直しを契機として、今後は地区計画により現在の環境を保全しつつ周辺と調和のとれた良好な住宅地の形成を図ることを目標とする。	
	土地利用の方針	現在の良好な住環境を維持、増進するため、今後とも一戸建を主体とした低層住宅地としての土地利用を図る。	
	地区施設の整備方針	当地区は既に道路・公園等の地区施設の整備がなされており、今後はその機能の維持増進に努めるものとする。	
	建築物等の整備の方針	低層戸建住宅地としての保全を図るため、建築物の用途、高さ、壁面の位置、建ぺい率の最高限度、容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度を定め、更に建築物等の形態又は意匠の制限、及び建築物に付属するかき又は柵の構造に関しても適正な制限を加える。	
地区整備計画	建築物等に関する事項	次の各号の一に該当する建築物及び、これらに付属する建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 一戸建専用住宅 (2) 一戸建兼用住宅（ただし、併用部分の規模・用途は、建築基準法別表第二の（い）項を適用する。） (3) 公民館、集会所等（建築基準法別表第二の（い）項四号の規定によるもの。） (4) 診療所（無床に限る。） (5) 市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上止むを得ないと認められたもの。 但し、上記各号に付属する建築物の内、畜舎（禽舎を含む）は、規模にかかわらず建築してはならない。	
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度（容積率）	80%以下とする。
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度（建ぺい率）	40%以下とする。 (建築基準法第53条第3項第二号の規定は適用しない。)
		建築物の敷地面積の最低限度	200平方メートル以上とする。

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>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1.0 m以上であること。但し、次の場合を除く。</p> <p>イ. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0 m以下のもの。</p> <p>ロ. 車庫</p> <p>ハ. 物置等で床面積5㎡以下、軒高2.3 m以下のもの。</p>								
		建築物等の高さの最高限度	<p>9メートル以下とし、かつ軒の高さは7メートル以下としなければならない。</p>								
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>(1) 建築物の外壁及び屋根の色彩は原色を避け、周囲の景観と調和のとれた落ち着いたものとする。</p> <p>(2) 広告物、看板類は自己の用に供するものであり、かつ、次の要件を満たすもの以外は設置してはならない。</p> <p>但し、公益上必要なものについては、この限りでない。</p> <p>イ. 1辺（脚長を除く）の長さが1.2 m以内で、かつ、高さが9 m以内。</p> <p>ロ. 最大表示面積（表示面が2面以上のときはその合計）が2㎡以内。</p> <p>ハ. 刺激的色彩又は装飾を用いるなどにより、美観風致を損なわないもの。</p> <p>(3) 擁壁は、現状有姿を原則とし、その上部に張出部を設けてはならない。やむを得ず改築する場合は以下の要件を満たすものとする。</p> <p>但し、高さ60 cm以下はこの限りではない。</p> <p>イ. 擁壁の構造は、間知石又は間知ブロックのいずれかを用いたものとし、擁壁の上部に張出部を設けてはならない。</p> <p>ロ. 擁壁の勾配は下記の左欄の高さに応じ、右欄に掲げる勾配とする。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #f4a460;">高 さ</th> <th style="background-color: #f4a460;">勾 配</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5 m以下</td> <td>5分勾配以下</td> </tr> <tr> <td>4 m以下</td> <td>4分勾配以下</td> </tr> <tr> <td>3 m以下</td> <td>3分勾配以下</td> </tr> </tbody> </table>	高 さ	勾 配	5 m以下	5分勾配以下	4 m以下	4分勾配以下	3 m以下	3分勾配以下
		高 さ	勾 配								
5 m以下	5分勾配以下										
4 m以下	4分勾配以下										
3 m以下	3分勾配以下										
かき又は柵の構造の制限	<p>(1) 道路に面する部分の遮蔽は生垣とし、高さが1.2メートル以下のフェンスを併用してもよい。但し、遮蔽の高さの内60センチメートル以下の部分、及び門柱（高さが1.5メートル以下に限る）、門の袖（高さが1.2メートル以下で、かつ、門柱の巾を含めた長さが2メートル以下のものに限る）については、この限りでない。</p> <p>(2) 民有地相互間の境界の遮蔽・囲障の施設は、できる限り生垣又は開放性を著しく妨げない構造のかき若しくは柵とする。</p>										
<p>(注) 1. この計画書中、建築基準法とは「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成4年法律第82号）による改正前の建築基準法」を言う。</p> <p>2. 面積及び高さの算定方法は、建築基準法施行令第2条の規定の例による。</p>											