

|                 |  |   |
|-----------------|--|---|
| No.             | 3  |   |
| 名称              | 緑ヶ丘地区 地区計画                               |   |
| 決定（変更）告示日       | 平成4年6月1日（当初）<br>平成8年5月10日（変更）…新用途地域に伴う変更 |   |
| 告示番号            | 座間市告示第50号（当初）<br>座間市告示第51号（変更）           |   |
| 位置              | 座間市緑ヶ丘一丁目及び緑ヶ丘二丁目                        |   |
| 面積              | 約14.2ha                                  |   |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | 地区計画の目標                                  | 本地区は市の中央部に位置し、土地区画整理事業により良好な基盤整備が完了した地区である。<br>本計画では建築物等を計画的に誘導することにより街全体としての環境価値を高め、市の行政センターと良好な住宅地が共存する快適で質の高い都市環境の形成を図ることを目標とする。   |
|                 | 土地利用の方針                                  | 地区内では公共性又は高い文化性を有する地区及び安全で快適な居住環境の形成を図る地区に区分し、それぞれ次の方針に基づき適正な環境を形成し保全するものとする。<br>1. 行政センター地区A<br>公共性及び高い文化性とうるおいを備えた市民の「出会い」「ふれあい」「語らい」の場の創造を目指すとともに、行政センター地区としてふさわしいゆとりある土地利用を進める。<br>2. 行政センター地区B<br>行政センター地区Aに隣接する本地区では、行政サービスの充実を目的とした公共施設の立地を図り、行政センター地区としてふさわしいゆとりある土地利用を進める。<br>3. 低層住宅地区<br>土地区画整理事業により整備した敷地を細分化することなく安全、快適でゆとりある居住環境を形成、保全し、質の高い住宅地としての土地利用を図る。<br>4. 沿道地区A、沿道地区B<br>土地区画整理事業により整備した敷地を細分化することなく、安全で快適な住宅地の形成、保全を図るとともに、周辺環境に配慮しながら近隣住民の利便性を考慮した土地利用を図る。  |
|                 | 地区施設の整備方針                                | 土地区画整理事業により整備された区画道路及び児童公園の機能が損なわれないように維持保全を図るとともに、行政センター地区には居住環境の保全を図るための緑地、うるおいのある空間を形成するための広場（ポケットパーク）及び歩道状空地の整備を行う。   |
|                 | 建築物等の整備の方針                               | 1. 行政センター地区A<br>市庁舎及び市民文化会館等の公共公益施設用地として、行政サービスの中心施設を集約するとともに周辺環境と調和した市の行政センター地区としてふさわしい、快適な都市環境を創造するため、敷地規模、建築物の高さ及び壁面の位置等について必要な基準を設定する。<br>2. 行政センター地区B<br>行政サービスの充実を目的とした建築物の立地を図るとともに、隣接する居住環境との調和を図るため、建築物の用途、敷地規模、建築物の高さ及び壁面の位置等について必要な基準を設定する。<br>3. 低層住宅地区<br>良好な居住環境を形成するため、建築物の用途、敷地規模、建築物の高さ及び壁面の位置等について必要な基準を設定する。また景観上、土地区画整理事業により設置した間知積擁壁の保全を図る。<br>4. 沿道地区A、沿道地区B<br>周辺環境と調和した良好な都市環境の形成を図り、地域と密着した商業、業務並びにサービス施設及び住宅の立地を誘導するため、建築物の用途、敷地規模、建築物の高さ及び壁面の位置等について必要な基準を設定する。また景観上、土地区画整理事業により設置した間知積擁壁の保全を図る。 |
|                 | 緑化の方針                                    | 環境に配慮し、緑豊かで快適な生活空間を形成するため、敷地境界の生け垣等による緑化を図るとともに、敷地内緑化に努める。  |

|        |                          |    |                                       |  |   |  |         |
|--------|--------------------------|----|---------------------------------------|--|---|--|---------|
| 地区整備計画 | 地区施設の設置及び規模              |    | 緑地<br>広場<br>歩道状空地                     | 面積約 2,000 m <sup>2</sup> 計画図表示のとおり<br>面積約 150 m <sup>2</sup> 計画図表示のとおり<br>幅員 2m、延長約 290m 計画図表示のとおり |   |  |         |
|        | 地区の区分                    | 名称 | 行政センター地区 A                            | 行政センター地区 B   | 低層住宅地区  | 沿道地区 A   | 沿道地区 B  |
|        |                          | 面積 | 約 2.8ha                               | 約 0.6ha  | 約 9.8ha   | 約 0.4ha  | 約 0.6ha |
|        | 建築物の用途の制限                |    |                                       | 次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。<br>1. 公共公益上必要な建築物<br><br>2. 前号に附属する建築物                                    | 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。<br>1. 寄宿舍又は下宿<br>2. 学校、図書館、その他これらに類するもの<br>3. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの<br>4. 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<br>5. 公衆浴場<br>6. 診療所（住宅と用途を兼ねるものは除く） | 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。<br>1. ホテル又は旅館<br>2. 自動車教習所<br>3. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設<br>4. 政令第 130 条の 7 に定める規模の畜舎<br>5. 工場（政令第 130 条の 6 に定めるものを除く） |         |
|        | 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度 |    | —                                     | 15/10  | —   | —  |         |
|        | 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度 |    | 5/10                                  | 4/10   | —   | —  |         |
|        | 建築物の敷地面積の最低限度            |    | 建築物の敷地面積は 2,000 m <sup>2</sup> 以上とする。 | 建築物の敷地面積は 2,000 m <sup>2</sup> 以上とする。  | 建築物の敷地面積は、165 m <sup>2</sup> 以上とする。この場合において、住宅にあつては 1 住戸あたりの敷地面積が 50 m <sup>2</sup> 以上であること。  | 建築物の敷地面積は、165 m <sup>2</sup> 以上とする。この場合において、住宅にあつては 1 住戸あたりの敷地面積が 25 m <sup>2</sup> 以上であること。   |         |
|        | 建築物等に関する事項               |    |                                       |  |   |  |         |

|   |   |                 |  |  |  |  |  |
|---|---|-----------------|--|--|--|--|--|
| <p style="text-align: center;">地区整備計画</p> | <p style="text-align: center;">建築物等に関する事項</p> | <p>壁面の位置の制限</p> | <p>1. 市道 52 号線に面する敷地境界線から外壁等の面までは 10m 以上とし、その他の敷地境界線から外壁等の面までは 2m 以上とする。</p> <p>2. 前号の規定にかかわらず、外壁等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すべてに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>(1) 高さが 10m 以下であること。</p> <p>(2) 敷地境界線からの距離が 2m 以上であること。</p> <p>(3) 水平投影面積の合計（屋外階段及び地下を除く）が 50 m<sup>2</sup>以下であること。</p> | <p>1. 敷地境界線から建築物の外壁等の面までは 2m 以上とする。</p> <p>2. 前号の規定にかかわらず、公共用歩廊（立体的遊歩道その他これらに準ずる施設）及び軒の高さが 2.3m 以下の物置又は自動車車庫で、外壁等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の床面積の合計（地下を除く）が 5 m<sup>2</sup>以下である場合は、この限りでない。</p> | <p>1. 敷地境界線から外壁等の面までは 1m 以上とする。</p> <p>2. 前号の規定にかかわらず、軒の高さが 2.3m 以下の物置又は自動車車庫で、外壁等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の床面積の合計（地下を除く）が 5 m<sup>2</sup>以下である場合は、この限りでない。</p> <p>3. 前 2 号の規定の適用を受けない建築物については、増築又は改築をすることができる。ただし、増築又は改築をする場合には、次の範囲内のものに限る。</p> <p>(1) 増築又は改築に係る部分は基準時における敷地内のものであること。</p> <p>(2) 増築又は改築に係る部分が前 2 号の規定に適合すること。</p> | <p>1. 道路境界線から外壁等の面までは 1m 以上とする。</p> <p>2. 前号の規定にかかわらず、軒の高さが 2.3m 以下の物置又は自動車車庫で、外壁等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の床面積の合計（地下を除く）が 5 m<sup>2</sup>以下である場合は、この限りでない。</p> <p>3. 前 2 号の規定の適用を受けない建築物については、増築又は改築をすることができる。ただし、増築又は改築をする場合には、次の範囲内のものに限る。</p> <p>(1) 増築又は改築に係る部分は基準時における敷地内のものであること。</p> <p>(2) 増築又は改築に係る部分が前 2 号の規定に適合すること。</p> | <p>1. 道路境界線及び真北方向の隣地境界線から外壁等の面までは 1m 以上とする。</p> <p>2. 前号の規定にかかわらず、軒の高さが 2.3m 以下の物置又は自動車車庫で、外壁等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の床面積の合計（地下を除く）が 5 m<sup>2</sup>以下である場合は、この限りでない。</p> <p>3. 前 2 号の規定の適用を受けない建築物については、増築又は改築をすることができる。ただし、増築又は改築をする場合には、次の範囲内のものに限る。</p> <p>(1) 増築又は改築に係る部分は基準時における敷地内のものであること。</p> <p>(2) 増築又は改築に係る部分が前 2 号の規定に適合すること。</p> |
|   |   |                 |  |  |  |  |  |

|        |               |   |  |   |  |         |         |
|--------|---------------|---|--|---|--|---------|---------|
| 地区整備計画 | 地区の区分         | 名称  | 行政センター地区 A   | 行政センター地区 B  | 低層住宅地区   | 沿道地区 A  | 沿道地区 B  |
|        |               | 面積  | 約 2.8ha  | 約 0.6ha   | 約 9.8ha  | 約 0.4ha | 約 0.6ha |
|        | 建築物の高さの最高限度   | 建築物の各部分の高さは隣地境界線までの水平距離に 1.25 を乗じて得たものに地盤高から 10m を加えたもの以下でなければならない。 | 建築物の各部分の高さは、15m 以下とする。ただし、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに地盤高から 5m を加えたもの以下でなければならない。この場合において、真北方向の隣接地の地盤高と高低差があるときは、地盤高は各高い位置にあるものとみなす。 | 建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに地盤高から 5m を加えたもの以下でなければならない。この場合において、真北方向の隣接地の地盤高と高低差があるときは、地盤高は各高い位置にあるものとみなす。 | 建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに地盤高から 10m を加えたもの以下でなければならない。この場合において、真北方向の隣接地の地盤高と高低差があるときは、地盤高は各高い位置にあるものとみなす。 |         |         |
|        | 建築物の形態又は意匠の制限 | 建築物の屋根、外壁その他外から望見される部分及び屋外広告物の色彩、形態等の意匠は、周囲への景観的調和に配慮したものとする。       |  |   |  |         |         |
|        | かき又はさくの構造制限   | 生け垣その他これに類する開放性のあるものとする。  |  |   |  |         |         |
| 備考     | 用途地域          | 第一種住居地域   | 第一種住居地域  | 第一種低層住居専用地域   | 第一種住居地域  | 第一種住居地域 |         |

緑ヶ丘地区 地区計画区域図

