

3. 田中町地区 地区計画

田中町地区地区計画は、平成8年5月24日に地区の方針及び地区整備計画(建築物に関する事項)を都市計画決定しています。

～ 舞鶴都市計画地区計画の決定(舞鶴市決定) ～

都市計画田中町地区地区計画を次のように決定する。

名 称		田中町地区地区計画
位 置		舞鶴市田中町の一部
面 積		約6.7ha
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、JR東舞鶴駅の北東約3Kmに位置し、田中土地区画整理事業により必要な道路等の公共施設の整備が行われた区域である。 今回、市街化区域への編入に併せて地区計画を定めることにより、地域の個性・特性を生かした住宅地の形成をめざして、北側の低層住宅地と国道27号沿線の商工業地との<u>バッファー機能(*)</u>の充実を図る地区として、市街化を促進するための規制・誘導を行う。 本計画では、日常生活における利便性と快適性を備えた土地利用の誘導を行うとともに、地域住民のニーズに即した居住環境整備を行う。
	土地利用の方針	国道27号に近接した街区は、生活利便施設地区として、周辺の良い住環境に配慮の上、集合住宅を含む住宅及び業務施設を主体としつつ、地区の生活利便性を向上させるための近隣サービス施設を適切に誘導する。 また、その他の街区は、低層住宅地区として、恵まれた地理的条件を活かし周辺の住宅地と調和した良好な低層住宅地の形成を図る。
	地区施設の整備方針	地区内の区画道路については、土地区画整理事業により整備されており、これらの地区施設の機能の維持・保全を図る。
	建築物等の整備方針	建築物の用途の混在化、敷地の細分化による住環境の悪化を防止するため「建築物等の用途の制限」及び「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 また、日照、通風、さらには美観上防災上の観点から、「建築物等の高さの最高限度」「壁面の位置の制限」「建築物等の形態又は意匠の制限」及び「かき又はさくの構造の制限」を定める。

バッファー機能(*)：

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の細区分	生活利便施設地区	低層住宅地区
		面積	約2.3ha	約4.4ha
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物等は建築してはならない。 1) ホテル、旅館等の宿泊施設 2) 公衆浴場 3) 自動車教習所 4) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎	左に掲げるもののほか、次に掲げる建築物等は建築してはならない。 1) 工場。ただし、自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積が50㎡以内のものは、この限りでない。 2) 事務所 3) 店舗、飲食店、その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第130条5の3に定めるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内の建築物以外の建築物
		建築物の敷地面積の最低限度	150㎡	
		壁面の位置の制限	建築物の外壁またはこれに代わる柱(以下「外壁等」という)の面から、敷地境界線までの距離は0.75m以上とする。ただし、建築物または建築物の部分のうち、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。 1) 外壁等の中心の長さの合計が3m以下であるもの。 2) 軒の高さが2.3m以下の自動車車庫。 3) 物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ床面積の合計が5㎡以内であるもの。	
		建築物の高さの最高限度	12m	10m
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の形態又は意匠の制限は、次に掲げる内容とする。 1) 外壁等の色彩は、彩度の低い色を基調とし、落ち着いた色調とする。 2) 低層住宅地区の屋根は勾配屋根とする。	
		かき又はさくの構造の制限	道路に面するかき又はさくの構造は宅地地盤面からの高さが、1.2mを超えるものは、コンクリートブロック造、コンクリート造、補強コンクリートブロック造、レンガ造または石造としてはならない。ただし、門及びび門の両側に設けられ、かつ長さの合計が4m以下のものについてはこの限りでない。	

(区域、地区整備計画の区域及び地区の細区分は、計画図表示のとおり)

【 決 定 理 由 】

本都市計画は、JR東舞鶴駅の北東約3Kmに位置した土地区画整理事業により整備された区域について、市街化区域及び市街化調整区域の変更により市街化区域に編入されるにあたり、地区計画を決定することにより良好な市街地環境の形成を図るものである。

< 内 容 の 解 説 >

○ 建築物等の用途の制限

生活利便施設地区	低層住宅地区
次の1)～4)の建築物等は建築してはいけません。 1) ホテル、旅館等の宿泊施設 2) 公衆浴場 3) 自動車教習所 4) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎	左に掲げるもののほか、次の1)～4)の建築物等は建築してはいけません。 1) 工場。ただし、自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積が50㎡以内のものは、この限りでない。 2) 事務所 3) 店舗、飲食店、その他これらに類する用途に供するもののうち(*)建築基準法施行令第130条5の3に定めるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内の建築物以外の建築物

生活利便施設地区は周辺の良い住環境に配慮の上、地区の生活利便性を向上させるための近隣サービス施設を適切に誘導する地区、低層住宅地区は周辺の住宅地と調和した良好な低層住宅地の形成をはかる地区として、第1種住居地域の用途制限の規制の他、表中に掲げる建築物の建築はできません。

《 関係法令 》

(*) 建築基準法施行令		
第130条 の5の3	第1号	第130条の5の2～5 2. 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 3. 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの 4. 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの ※第3,4号:原動機の出力の合計が0.75kW以下 5. 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
	第2号	物品販売業を営む店舗又は飲食店
	第3号	銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗

○ 建築物の敷地面積の最低限度

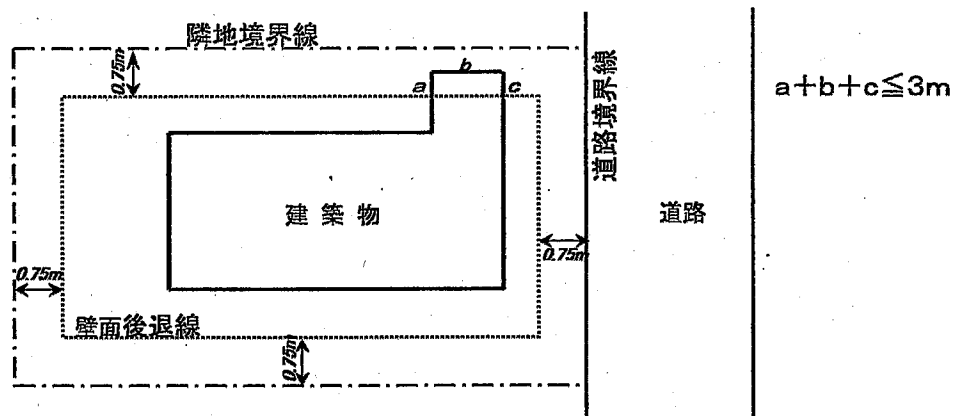
生活利便施設地区	低層住宅地区
150㎡	

現に建築物の敷地として使用されている土地で150㎡に満たないもの又は現に存する所有権その他の権利(借地権等)に基づいた敷地面積が150㎡に満たない土地に建築物を建築する場合において、その全部を一の敷地として使用する場合にはこの規定は適用されないので、150㎡未満の土地も建築物の敷地として使用できます。

○ 壁面の位置の制限

生活利便施設地区	低層住宅地区
建築物の外壁またはこれに代わる柱(以下「外壁等」という)の面から、敷地境界線までの距離は0.75m以上とします。 ただし建築物または建築物の部分のうち次の各号のいずれかに該当するものはこの限りではありません。 1) 外壁等の中心の長さの合計が3m以下であるもの。 2) 軒の高さが2.3m以下の自動車車庫。 3) 物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ床面積の合計が5㎡以内であるもの。	

壁面の位置の制限（例）



建築物の外壁又は柱の面から、隣地境界線までの距離は0.75m以上としなくてはなりません。
(外壁には、独立柱のないベランダ、出窓等は含まれません。)

ただし、外壁等の中心線の長さの合計が3m以下のもの、軒の高さが2.3m以下の自動車車庫、物置等の付属建築物で軒の高さが2.3m以下で、床面積の合計が5㎡以下のもの、電気事業等の公益上必要な建築物にはこの規定の適用はありません。

○ 建築物の高さの最高限度

生活便利施設地区	低層住宅地区
12m	10m

建築面積の8分の1以内の小さな屋上部分の階段室等(階段室、昇降機塔、屋窓、その他これらに類する建築物の屋上部分)については、5mまでは建物の高さに算入しないこととなっています。

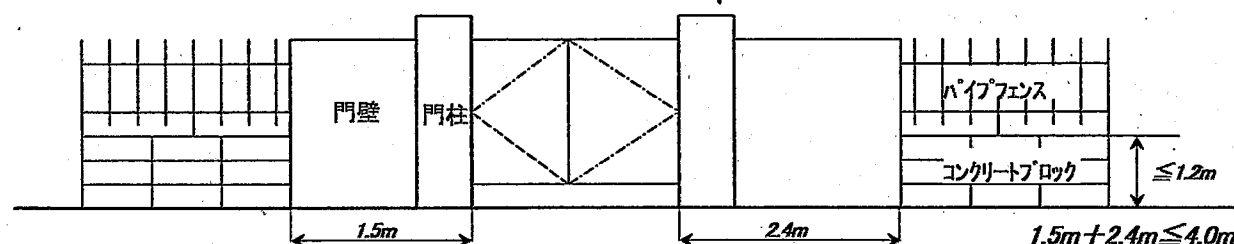
○ 建築物等の形態又は意匠の制限

生活便利施設地区	低層住宅地区
建築物等の形態又は意匠の制限は、次に掲げる内容とします。 1) 外壁等の色彩は、彩度の低い色を基調とし、落ち着いた色調とする。 2) 低層住宅地区の屋根は勾配屋根とする。	

低層住宅地区の勾配屋根とは、2/10以上の勾配がついた屋根のことをいいます。

○ かき又はさくの構造の制限

生活便利施設地区	低層住宅地区
道路に面するかき又はさくの構造は宅地地盤面からの高さが、1.2mを超えるものは、コンクリートブロック造、コンクリート造、補強コンクリートブロック造、レンガ造または石造としてはなりません。ただし門及び門の両側に設けられかつ長さの合計が4m以下のものについてはこの限りではありません。	



[illegible]

第一種住居地域

準工業地城

小 店 工 業 園 地

「准住居地域」

凡		例
地区計画区域 (=地区整備計画区域)		
地区の細分	低層住宅地区	
	生活利便施設地区	

0 10 50 100 120_m