

2. 和田地区 地区計画

和田地区地区計画は、平成5年2月1日に地区の方針及び地区整備計画(建築物に関する事項)を都市計画決定後、平成8年5月24日に変更を行い現在に至っています。

～ 舞鶴都市計画地区計画の変更（舞鶴市決定） ～

都市計画和田地区地区計画を次のように変更する。

名 称		和田地区地区計画
位 置		舞鶴市白浜台及び大字和田の一部
面 積		約4.5ha
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、舞鶴市の東地区中心部より西5kmに位置し、計画的に道路、公園等の公共施設及び宅地の整備が行われた地区である。 このため、今後行われる建築行為について、地区計画を定めることにより、居住環境の悪化を防止し、緑豊かな市街地の形成をめざすものである。
	土地利用の方針	専用住宅のほか地域に密着した小規模な店舗、事務所などにも、対応できる住宅地とし、敷地内には積極的に緑を配し、ゆとりとうるおいのある地区として発展させる。
	地区施設の整備方針	当地区の道路、公園等については、既に計画的に整備されており、これらの機能が損なわれないよう街並みの整備を図る。
	建築物等の整備方針	「用途の制限」、「敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の高さの最高限度」、「建築物等の形態又は意匠の制限」、「かき又はさくの構造上の制限」を定め、低層住宅地として地区全体の調和のとれた居住環境が形成されるよう規制誘導する。

地区整備計画	建築物等に 関する 事項	建築物等の 用途の制限	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。 1) 一戸建専用住宅 2) 一戸建兼用で、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ次の用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以下のもの ア. 事務所 イ. 日用品の販売を主たる目的とする店舗 ウ. 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 エ. 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 オ. 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限り) 3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 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 5) 診療所 6) 前各号の建築物に付属するもの 7) 府道余部下舞鶴港線又は市道和田通線に接する敷地については、上記のほか次の用途に供するもの(三階以上の部分をその用途に供するものを除く) ア. 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの イ. 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店でその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの ウ. 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でその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの
		建築物の敷地面積の最低限度	165㎡
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から、里道を除く道路境界線までの距離は1.0m以上、隣地境界線までの距離は0.7m以上とする。 ただし、建築物又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) 外壁等の中心線の長さの合計が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	10m
		建築物等の形態又は意匠の制限	外壁の色彩は、ベージュ、グレー、ブラウン系統の色を基調とした落ち着いたものとする。また、看板等については刺激的な色彩又は装飾を避け、最大表示面積(表示面が2面以上のときはその合計)を2㎡以内とする。
		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、レンガ造又は石造としてならない。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ない。 また、ごみ集積所に接する部分については、かき又はさくの構造の制限を適用しない。

(区域及び地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり)

【 変 更 理 由 】

本都市計画は、計画的に整備が進められた区域において、今後予想される建築行為について地区計画を定めることにより、住宅を中心とした良好な居住環境の形成を誘導するものである。

< 内 容 の 解 説 >

○ 建築物等の用途の制限

次の1)～7)以外の建築物は建築してはいけません。

- 1) 一戸建専用住宅
- 2) 一戸建兼用で、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ次の用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以下のもの
 - ア. 事務所
 - イ. 日用品の販売を主たる目的とする店舗
 - ウ. 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
 - エ. 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
 - オ. 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限り)
- 3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- 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
- 5) 診療所
- 6) 前各号の建築物に付属するもの
- 7) 府道余部下舞鶴港線又は市道和田通線に接する敷地については、上記のほか次の用途に供するもの(三階以上の部分をその用途に供するものを除く)
 - ア. 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの
 - イ. 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店でその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの
 - ウ. 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でその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの

一戸建専用住宅及び一定の兼用住宅のみが建築できる地区となっています。

ただし、府道余部下舞鶴港線又は市道和田通線に接する敷地については、一定の事務所、店舗も建築することができます。

○ 建築物の敷地面積の最低限度

165㎡

現に建築物の敷地として使用されている土地で165㎡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165㎡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、165㎡未満の土地も建築物の敷地として使用できます。

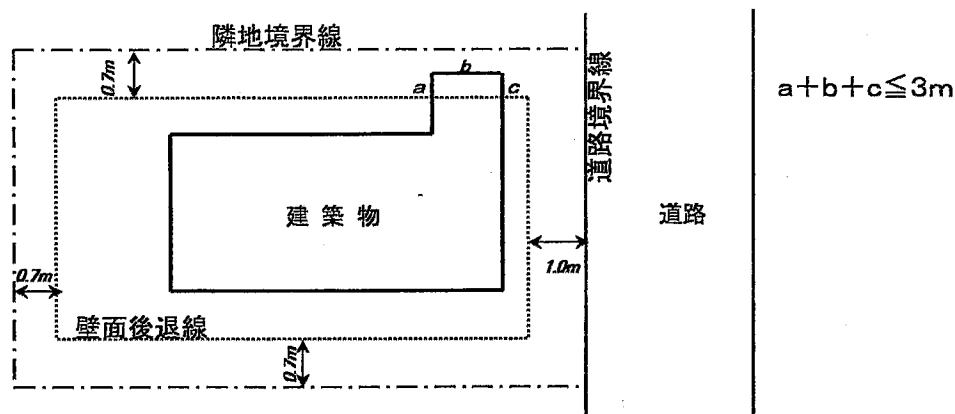
○ 壁面の位置の制限

建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から、里道を除く道路境界線までの距離は1.0m以上、隣地境界線までの距離は0.7m以上とします。

ただし、建築物又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) 外壁等の中心線の長さの合計が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（以下「外壁等」という）の面から、道路境界線までの距離は1.0m以上、隣地境界線までの距離は0.7m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。

○ 建築物等の高さの最高限度

最高の高さ 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

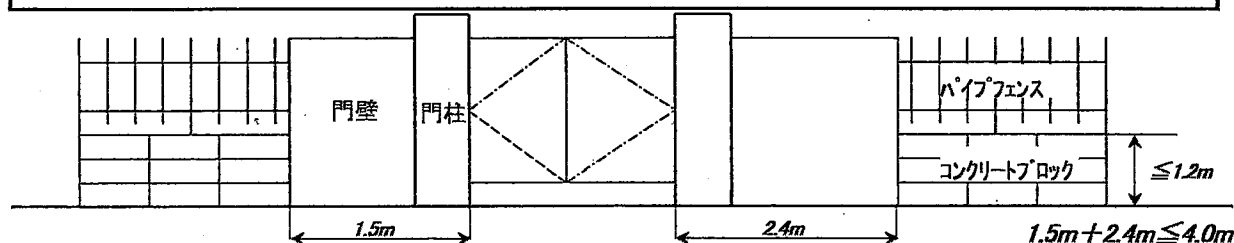
外壁の色彩は、ベージュ、グレー、ブラウン系統の色を基調とした落ち着いた色調にするものとします。

また、看板等については刺激的な色彩又は装飾を避け、最大表示面積（表示面が2面以上のときはその合計）を2㎡以内とします。

○ 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・レンガ造又は石造としてはいけません。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。

また、ごみ集積所に接する部分については、かき又はさくの構造の制限を適用しません。



和田地区
地区計画計画図

