

地区区分

地区計画では船窪地区を3つのゾーンに分け、それぞれにまちづくりのルールを決めています。

- ①低層住宅ゾーン
(6.4ha) : 緑多くゆとりと安らぎの感じられる居住環境を備えた、低層低密度で良好な住宅地の形成を図る地区です。
- ②中高層住宅ゾーン
(3.0ha) : ひたちなか海浜鉄道湊線からの騒音等を考慮し、居住環境に配慮しつつ、中高層住宅や堅牢な建物の立地を図る地区です。
- ③沿道サービスゾーン
(8.8ha) : 幹線道路の沿道部において、居住環境を保全するとともに、利便性に配慮して、店舗・業務施設等の立地を図る地区です。



| 凡 | 例 |
|-----------|---|
| 低層住宅ゾーン |  |
| 中高層住宅ゾーン |  |
| 沿道サービスゾーン |  |

建物等に関するルール

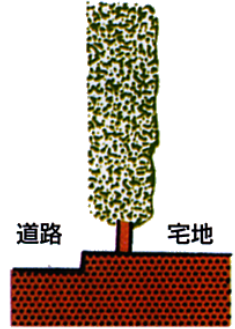
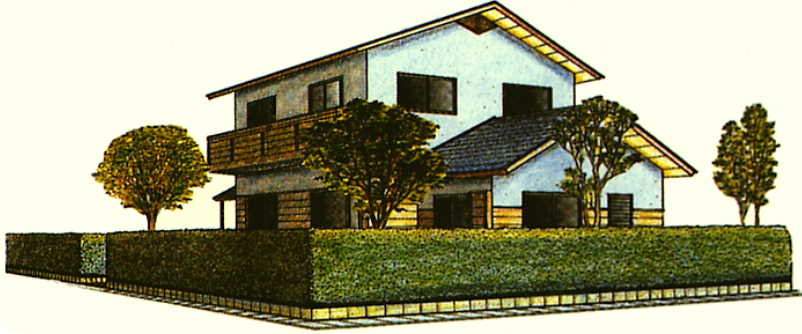
| | | 低層住宅ゾーン | 中高層住宅ゾーン | | 沿道サービスゾーン |
|----------------------------------|---|---|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 用途地域 及び 容積率/建ぺい率 | | 第一種 低層住居専用地域 100/50 | 第一種 中高層住居 専用地域 200/60 | 第一種 住居地域 200/60 | 第一種 住居地域 200/60 |
| 建築物等に関する事項 | 建築物の用途の 制限 | — | 制限の内容は 下記※の通り | | — |
| | 建築物の敷地面積の 最低限度 | 180 m ² (約 55 坪) | | | |
| | 壁面の位置の制限 | 公道に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路の境界線までの距離は、1m 以上とする。ただし、車庫、出窓等はこの限りではない。 | | | |
| | 建築物の高さの 最高限度 | 〔 用途地域上 最高限度は 10m 〕 | 15m | | |
| | 建築物の形態又は意 匠の制限 | 外壁及び屋根仕上げ等の色彩は、周辺景観と調和する低彩度のものとなるようにする。 | | | |
| かき、さく、塀等の 構造の制限及び 緑化に関する事項 | <p>① 公道に面してかき等を設ける場合は、原則として生け垣とし、公道に面する部分の 1/2 以上を確保する。ただし、公道に面して中高木（通常の成木で 3m を超える樹木で、植栽時点で 1.5m 以上のもの）を植栽する場合は、1 本につき生け垣 3m に相当するとみなす。</p> <p>② ①の条件を満たした上で、公道に面してブロック等の塀を設ける場合は地盤面（土地区画整理事業計画地盤面）からの高さを 0.8m（0.8m 以上は透視可能なフェンス等）未満とする。</p> <p>③ 公道に面する敷地境界から 0.6m 以上後退し、後退した部分を緑化してブロック等の塀を設ける場合は、①、②の限りでない。</p> | | | | |
| 適用の除外 | <p>① 現に存する建築物及びその敷地並びにその他の工作物について継続して使用する場合（当該土地区画整理事業に伴う曳き移転等を含む）は、上記「建築物等に関する事項」の適用を除外する。</p> <p>② 現に存する 180 m²以下の土地（当該土地区画整理事業に伴う換地等を含む）を一つの敷地として利用する場合は「建築物の敷地面積の最低限度」の規定の適用を除外する。</p> <p>③ 上記「建築物等に関する事項」について、市長が公共・公益上必要な建築物でやむを得ないと認めたものについては、適用を除外する。</p> | | | | |

| | |
|---------------------------------|--|
| ※ 中高層住宅ゾーンの 建築物の用途の 制限 | 次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ①ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 ②ホテル又は旅館 ③自動車教習所 ④床面積の合計が 15 m ² を超える畜舎 ⑤パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業以外の工場 ⑥危険物の貯蔵又は処理施設で、3 階以上かつ、床面積の合計が、1,500 m ² を超えるもの |
|---------------------------------|--|

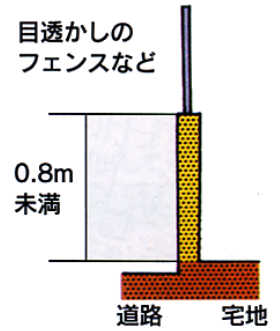
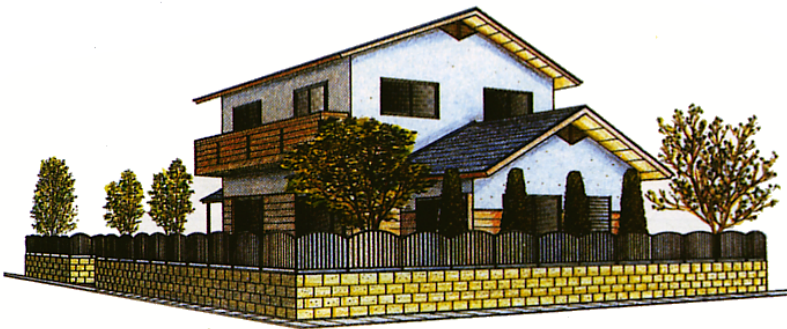
(注)地区計画以外に、通常の建物と同様に建築基準法、都市計画法およびその他関連法令等の規制を受けます。

かき、さく、塀についてのルール

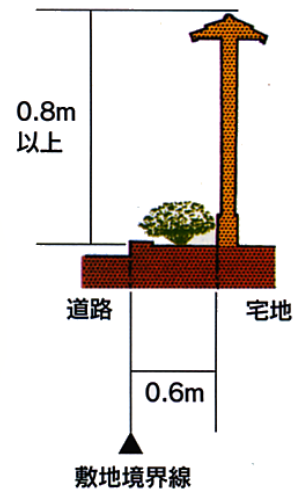
【生け垣】



【高さ0.8m未満の塀】



【高さ0.8m以上の塀】



※かき・さく・塀の高さの規定は、宅盤からの高さです。