

名 称		蒔生山田地区計画 （令和２年１月１７日みよし市告示第３号）
位 置		みよし市蒔生町山田、曙及び辰己山の各一部
面 積		約１０．３ｈａ
地区計画の目標		本地区は、みよし市の北東部に位置し、地区北側は土地区画整理事業により整備された市街地に隣接し、地区中央部には南北方向に都市計画道路三好ヶ丘駒場線が整備され、交通利便性に優れた地区である。 本計画は優れた交通利便性と周辺の自然環境を生かし、地区計画を定めることにより、計画的な土地利用と良好な市街地環境の形成を図ることを目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	本地区を以下のように区分し、各地区の土地利用の方針を定める。 １ Ａ地区 低層住宅を中心として、良好な居住環境の形成を図る。 ２ Ｂ－１地区 幹線道路沿道及び地区中央部の立地特性を生かし、周辺環境に配慮しつつ、生活利便施設を誘導し、良好な居住環境の形成を図る。 ３ Ｂ－２地区 幹線道路沿道の利便性を生かし、周辺環境に配慮しつつ、主に生活利便施設を誘導し、良好な居住環境の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	周辺環境に配慮し、地区内の住民の利便性及び安全性に配慮し、道路、公園、緑地及び調整池を適正に配置し、これら施設の維持、保全を図る。
	建築物等の整備の方針	各地区の土地利用の方針に従い、秩序ある市街地形成を図るため、建築物等の整備の方針を定める。 １ Ａ地区 住宅地としての良好な居住環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の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等の制限を定める。 ２ Ｂ－１ 周辺の居住環境に配慮した良好な市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度等の制限を定める。 ３ Ｂ－２地区 周辺の居住環境に配慮した良好な市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度等の制限を定める。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	名 称	幅 員	延 長	配 置
			道路 1 号	10.3m～6.0m	約 795 m	計画図表示 のとおり
			道路 2 号	6.0m	約 86 m	
			道路 3 号	9.0m～6.0m	約 452 m	
			道路 4 号	6.0m	約 424 m	
			道路 5 号	6.0m	約 75 m	
			道路 6 号	6.0m	約 49 m	
			道路 7 号	6.0m	約 24 m	
			道路 8 号	9.0m～6.0m	約 155 m	
			道路 9 号	9.0m	約 54 m	
			道路 1 0 号	6.0m	約 350 m	
			道路 1 1 号	6.0m	約 39 m	
			道路 1 2 号	6.0m	約 65 m	
			道路 1 3 号	6.0m	約 55 m	
			道路 1 4 号	6.0m	約 148 m	
			道路 1 5 号	6.0m	約 70 m	
		公園	名 称	面 積		配 置
			公園 1 号	約 0.16 ha		計画図表示 のとおり
			公園 2 号	約 0.05 ha		
			公園 3 号	約 0.04 ha		
		緑地	名 称	面 積		配 置
			緑地 1 号	約 0.04 ha		計画図表示 のとおり
			緑地 2 号	約 0.05 ha		
			緑地 3 号	約 0.01 ha		
			緑地 4 号	約 0.06 ha		
		公共空地	名 称	面 積		配 置
			調整池 1 号	約 0.06 ha		計画図表示 のとおり
			調整池 2 号	約 0.02 ha		
			調整池 3 号	約 0.01 ha		
			調整池 4 号	約 0.01 ha		
			調整池 5 号	約 0.03 ha		
			備 考	調整池 2 号は、公園 1 号の地下に配置する。 調整池 3 号は、公園 2 号の地下に配置する。 調整池 4 号は、緑地 4 号の地下に配置する。		

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 する 事 項	地 区 の 区 分	地 区 の 名 称	A 地 区	B－１ 地 区	B－２ 地 区
			地 区 の 面 積	約 7. 1 ha	約 0. 7 ha	約 1. 5 ha
		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. 住宅 2. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）第130条の3で定めるもの 3. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4. 前各号の建築物に附属するもの（政令第130条の5で定めるものを除く。）	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. 診療所 2. 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政令第130条の5の3で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㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 3. 前各号の建築物に附属するもの（政令第130条の5の5で定めるものを除く。）	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. 住宅 2. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令第130条の3で定めるもの 3. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4. 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 5. 診療所 6. 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政令第130条の5の3で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 7. 前各号の建築物に附属するもの（政令第130条の5の5で定めるものを除く。）
				10／10		20／10
		建 築 物 の 建 蔽 率 の 最 高 限 度		6／10		6／10
		建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度		200㎡ ただし、本地区計画にかかる都市計画決定時において、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するものについてはこの限りでない。		

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	壁面の位置 の制限	建築物の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（以下、「後退距離」という。）は、1 m以上でなければならない。ただし、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. 物置、車庫、その他これらに類する用途に供する建築物で、その軒の高さが2.5 m以下で、かつ後退距離の限度に満たない部分の床面積の合計が12 m²以内であるもの 2. 地下が設けられている建築物の地下部分又は建築物の附属部分等で、出窓、ベランダ、バルコニー、テラス、屋外階段その他これらに類するもの 3. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下であるもの	—	—
		建築物等の高さの最高限度	10 m		20 m
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外壁及び屋根の色彩は、原色を避け、良好な街並みにふさわしい落ち着いた色調のものとする。		
		垣又はさくの構造の制限	道路境界線から1 m未満の距離に存する垣又はさくの構造は、生垣又は透視性のあるフェンス、鉄さく等とし、ブロック塀等は設置してはならない。ただし、フェンス、鉄さく等の基礎で地盤面からの高さが0.6 m以下のもの又は門塀等で道路からの見附面積が5 m²以下のものにあつてはこの限りでない。	—	—

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」