

## 東前第二土地区画整理事業見直しの内容について

### 報告事項 1

#### 事業計画の変更について（資料 1）

- (1) 施行区域の変更 面積 現在約 40.8ha → 変更後約 39.5ha  
整備状況や整備効果検討の結果，変更点①の区域（水色）を削除
- (2) 道路 区画道路 6-6 号線の削除  
区画配置検討の結果，変更点②（水色）の道路削除
- (3) 公園 現在 5 か所 → 変更後 4 か所（一部区画変更）  
公園の再配置検討により，変更点③の公園（水色）削除，他公園の面積変更（黄色）
- (4) 事業期間  
現在平成 7 年度～令和 5 年度 → 変更後平成 7 年度～令和 8 年度  
補償や換地処分手続きに時間を要するため

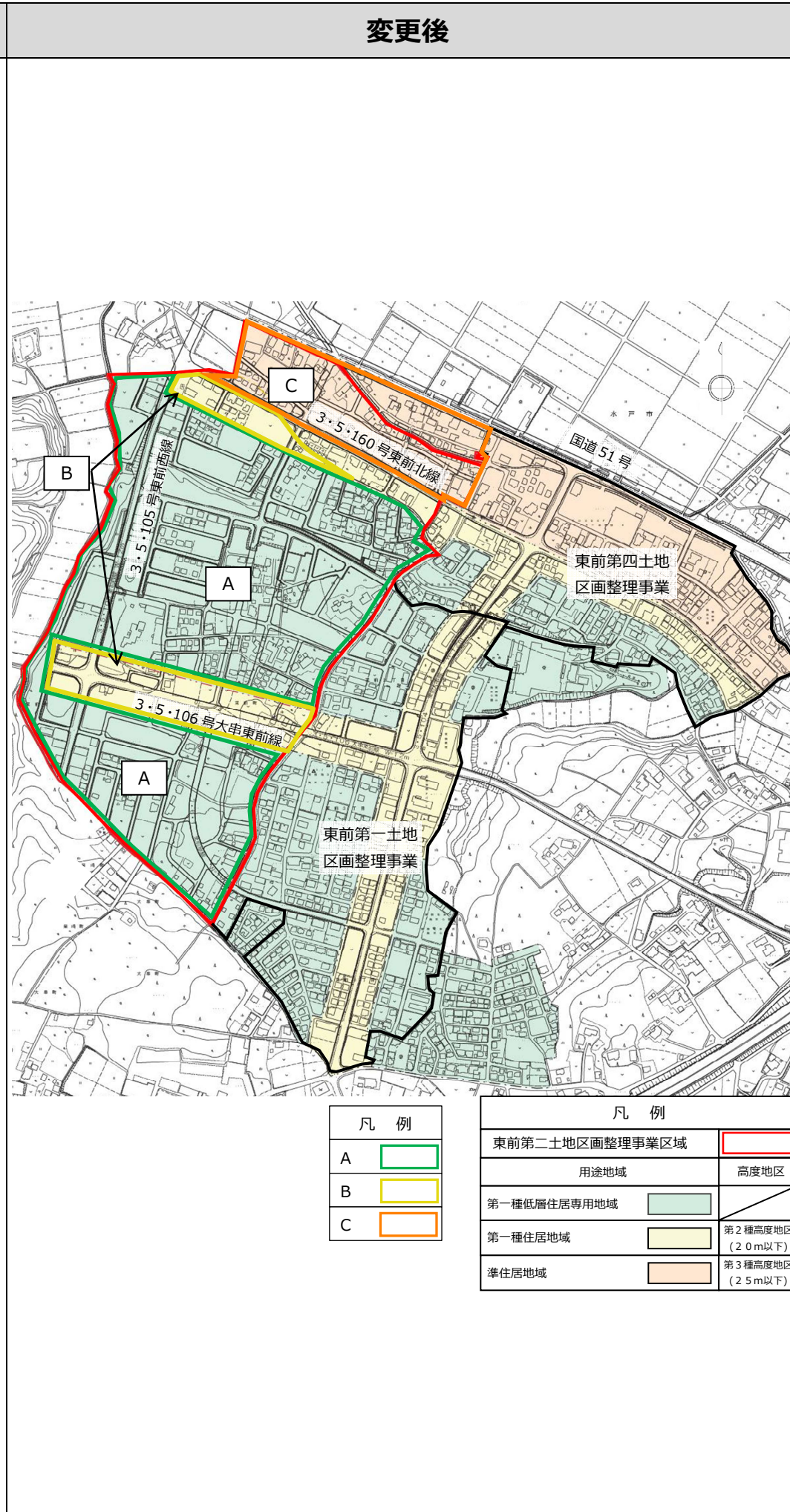
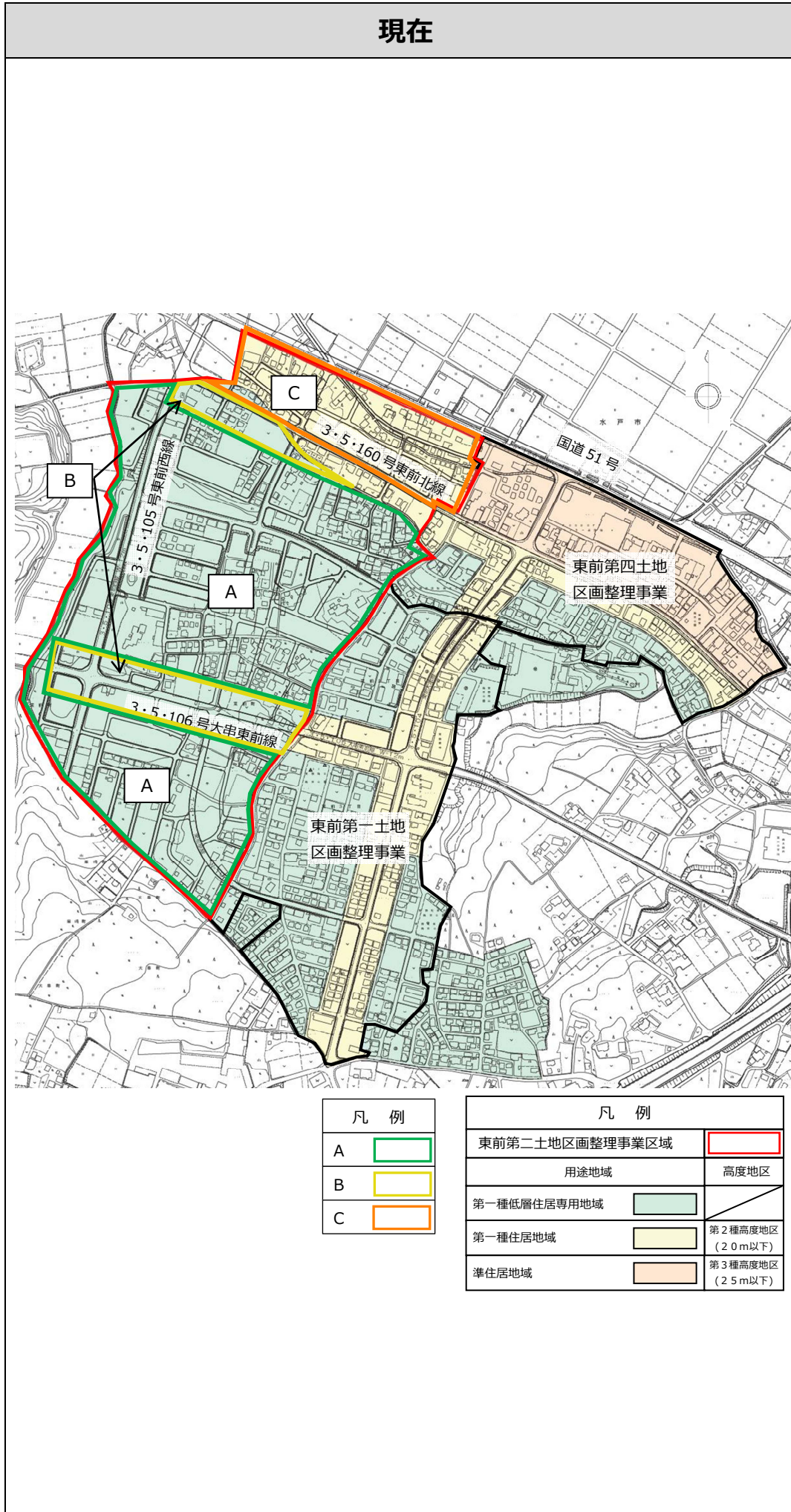
### 報告事項 2

#### 都市計画について

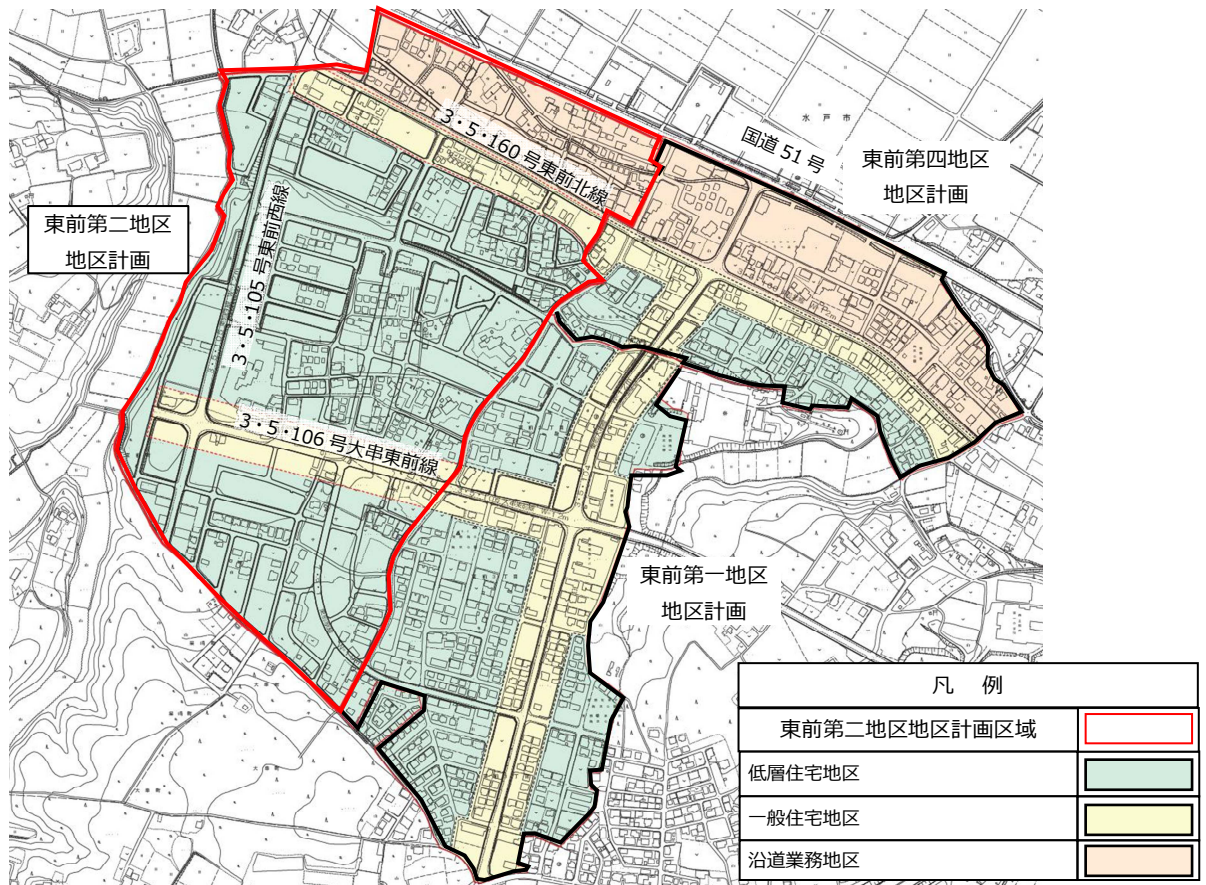
- (1) 土地区画整理事業施行区域の変更（資料 1）  
変更点①の区域（水色）を削除（事業計画の変更と同じ）
- (2) 用途地域・高度地区の変更（資料 2）  
暫定的に定めていた用途を隣接地区と整合するよう変更  
用途地域に合わせた高度地区に変更
- (3) 地区計画の決定（資料 3）  
隣接地区と同様の内容で街並みの調和を図る



用途地域および高度地区の変更について



主な変更内容		
用途地域の変更について		
A		
	現在	変更後
用途地域	第一種低層住居専用地域	変更なし
制限の内容	建蔽率 40%	建蔽率 50%
	容積率 80%	容積率 100%
建築可能な建築物	住宅, 共同住宅, 店舗兼住宅, 幼稚園, 小・中・高等学校, 図書館, 老人ホーム等	変更なし
B		
	現在	変更後
用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種住居地域
制限の内容	建蔽率 40%	建蔽率 60%
	容積率 80%	容積率 200%
建築可能な建築物	住宅, 共同住宅, 店舗兼住宅, 幼稚園, 小・中・高等学校, 図書館, 老人ホーム等	左記に加え, 店舗(3,000㎡以下), 事務所(3,000㎡以下), 大学, 専修学校, 病院等
C (第一種低層住居専用地域→準住居区域)		
	現在	変更後
用途地域	第一種低層住居専用地域	準住居地域
制限の内容	建蔽率 40%	建蔽率 60%
	容積率 80%	容積率 200%
建築可能な建築物	住宅, 共同住宅, 店舗兼住宅, 幼稚園, 小・中・高等学校, 図書館, 老人ホーム等	左記に加え, 店舗(10,000㎡以下), 事務所, ホテル, 旅館, ボーリング場等の運動施設等
C (第一種住居地域→準住居地域)		
	現在	変更後
用途地域	第一種住居地域	準住居地域
制限の内容	建蔽率 60%	建蔽率 60%
	容積率 200%	容積率 200%
建築可能な建築物	第一種低層住居専用地域に加え, 店舗(3,000㎡以下), 事務所(3,000㎡以下), 大学, 専修学校, 病院等	左記に加え, 店舗(10,000㎡以下), 事務所, ホテル, 旅館, ボーリング場等の運動施設等
高度地区については用途地域に伴い変更となる		
	高度地区	
第一種住居地域	第2種高度地区 (20m以下)	
準住居地域	第3種高度地区 (25m以下)	



	建築物の敷地面積の最低限度	建築物等の用途の制限（以下の建築物は建てられません）
低層住宅地区	200 ㎡	・ 地区計画による制限はかかりません
一般住宅地区	200 ㎡	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工場（建築基準法施行令第 130 条の 6 に定めるものを除く）</li> <li>・ 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</li> <li>・ ホテル又は旅館</li> <li>・ 自動車教習所</li> <li>・ 床面積の合計が 15 ㎡を超える畜舎</li> </ul>
沿道業務地区	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自動車教習所</li> <li>・ 床面積の合計が 15 ㎡を超える畜舎</li> </ul>

● 建築物の壁面の位置の最低限度

外壁等の面から都市計画道路 3・5・160 号東前北線及び都市計画道路 3・5・106 号大串東前線の道路境界線までの距離	1.5m
---	------

※次に掲げる建築物又は建築物の部分については適用しません

- (1) 外壁等の中心線の長さの合計が 3m 以下の建築物又は建築物の部分
- (2) 物置その他これに類する用途に供する建築物又は建築物の部分で、軒の高さが 2.3m 以下、かつ床面積の合計が 5 ㎡以下のもの

○ 建築物の形態又は意匠の制限

建築物の外壁は、刺激的な色彩又は装飾を用いない

○ 垣又は柵の構造の制限

道路に面する側の垣又は柵は、以下のいずれかとする

- (1) 生垣
- (2) 宅盤面からの高さが 1.5m 以下の塀、鉄柵及び金網等で道路境界側に幅 60cm 以上の植栽帯を設け植栽を施したもの。ただし、鉄柵、金網等の透視可能なフェンス（高さ 60cm 以下の基礎部分を有するものを含む）の場合は、敷地側に植栽を施したものでよい。

上記内容については、既に決定されている東前第一、第四地区と同様となります。