

②地区計画の概要について

- ・ 地区別の地区計画の概要は、以下のとおりです。

■A-1、A-2地区（センター地区）

【まちづくり考え方】

「ゆめが丘駅」及び「下飯田駅」の駅前拠点として、にぎわい・活力・交流にあふれ、個性ある駅前拠点を形成するため、土地の高度利用により、安全で快適な二駅間を結ぶ歩行者専用通路、街区外周の歩行者空間、オープンスペース等を確保するとともに、商業、業務施設及び都市型住宅等の多様な機能の立地を図る。

【制限内容】

①建築物の用途の制限（建てられないもの）：

- 1階又は2階の住居系の用途、寺社・仏閣・教会、自動車教習所
- 養豚場・鶏舎（ただし、ペットショップは可能）
- ギャンブル施設
- （ただし、ぱちんこ屋・麻雀屋は可能(A-1地区)
- ぱちんこ屋・麻雀屋は不可(A-2地区)
- トランクルーム

②建築物の敷地面積の最低限度：3,000㎡(A-1地区)、400㎡(A-2地区)

③壁面の位置の制限：0.5m～2m

④建築物の高さの最高限度：31m

⇒ただし、日常一般に開放された空地进行を15%設けた場合等

⑤建築物の形態意匠の制限：マンセル値による色彩の制限等

⑥建築物の緑化率の最低限度：15%

⑦垣又はさくの構造の制限：なし

【位置図】



■B地区（沿道サービス地区）

【まちづくり考え方】

周辺環境に配慮した調和のとれた環境を創出するとともに、幹線道路沿道の特性を生かし沿道サービス施設の立地を図る。

【制限内容】

①建築物の用途の制限（建てられないもの）：

戸建住宅、寺社・仏閣・教会、養豚場・鶏舎（ただし、ペットショップは可能）
ギャンブル施設（ぱちんこ屋・麻雀屋も不可）

風営法の届出が必要な施設、作業場床面積の合計が150㎡を超える工場

火薬等の危険物の貯蔵・処理の量がやや多い工場

②建築物の敷地面積の最低限度：200㎡

③壁面の位置の制限：0.5m～1m

④建築物の高さの最高限度：20m(※)

⑤建築物等の形態意匠の制限：刺激的な色彩を避ける等

⑥建築物の緑化率の最低限度：10%

⑦垣又はさくの構造の制限：なし

【位置図】



※ 地区計画の定めなし。高度地区の制限が適用される。

■C-1-1地区（複合利用地区）

【まちづくり考え方】

幹線道路沿道にふさわしいにぎわいのある複合市街地を形成するため、都市型住宅、沿道サービス施設等の立地を図る。また、土地の高度利用にあたっては、安全で快適な歩行者空間やオープンスペース等を確保する。

【制限内容】

- ① **建築物の用途の制限（建てられないもの）：**
寺社・仏閣・教会、自動車教習所、養豚場・鶏舎（ただし、ペットショップは可能）
ギャンブル施設（ぱちんこ屋・麻雀屋も不可）
- ② **建築物の敷地面積の最低限度：400㎡**
- ③ **壁面の位置の制限：0.5～1m**
- ④ **建築物の高さの最高限度：20m(※)**
- ⑤ **建築物等の形態意匠の制限：刺激的な色彩を避ける等**
- ⑥ **建築物の緑化率の最低限度：**
敷地面積2,000㎡以上：15%、敷地面積2,000㎡未満：10%
- ⑦ **垣又はさくの構造の制限：なし**

【位置図】



※ 地区計画の定めなし。高度地区の制限が適用される。

■C-1-2地区（複合利用地区）

【まちづくり考え方】

「ゆめが丘駅」の駅前空間にふさわしいにぎわいのある複合市街地を形成するため、都市型住宅、商業、業務施設等の立地を図る。また、土地の高度利用にあたっては、安全で快適な歩行者空間やオープンスペース等を確保する。

【制限内容】

①建築物の用途の制限（建てられないもの）：

寺社・仏閣・教会、自動車教習所、養豚場・鶏舎（ただし、ペットショップは可能）

②建築物の敷地面積の最低限度：400㎡

③壁面の位置の制限：0.5～1m

④建築物の高さの最高限度：20m(※)

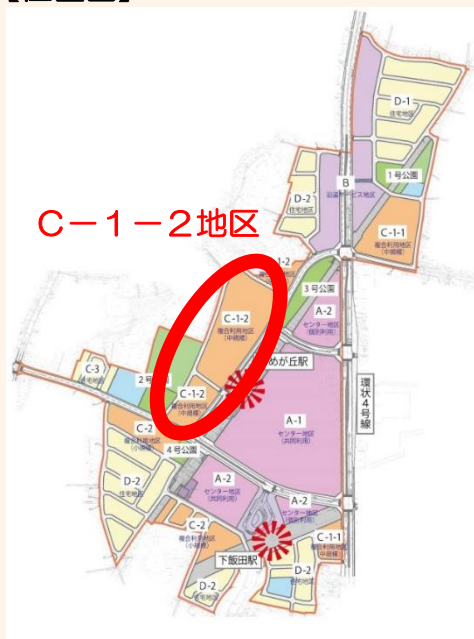
⑤建築物等の形態意匠の制限：刺激的な色彩を避ける等

⑥建築物の緑化率の最低限度：

敷地面積2,000㎡以上：15%、敷地面積2,000㎡未満：10%

⑦垣又はさくの構造の制限：なし

【位置図】



※ 地区計画の定めなし。高度地区の制限が適用される。

■C-2地区（複合利用地区）

【まちづくり考え方】

周辺環境に配慮し、駅周辺及び主要区画道路沿道の立地特性を生かした利便性の高い複合市街地を形成するため、中層の住宅、商業及び業務施設等の立地を図る。

【制限内容】

①建築物の用途の制限（建てられないもの）：

寺社・仏閣・教会、銭湯・スーパー銭湯、運動施設（バッティングセンター、ゴルフ練習場等）

ホテル・旅館、自動車教習所、養豚場・鶏舎

②建築物の敷地面積の最低限度：125㎡

③壁面の位置の制限：0.5～1m

④建築物の高さの最高限度：20m(※1)

⑤建築物等の形態意匠の制限：刺激的な色彩を避ける等

⑥建築物の緑化率の最低限度：

敷地面積500㎡以上：10%(※2)

⑦垣又はさくの構造の制限：なし

【位置図】



※1 地区計画の定めなし。高度地区の制限が適用される。

※2 地区計画の定めなし。緑化地域制度の制限が適用される。

■C-3地区（住宅地区）

【まちづくり考え方】

主要区画道路沿道の立地特性を生かし、中層の住宅、店舗及び事務所等の立地を図る。

【制限内容】

- ① **建築物の用途の制限（建てられるもの）**：
戸建住宅、共同住宅・下宿所、図書館等、老人ホーム・保育所・福祉ホーム等
診療所、交番・郵便局（延べ面積50㎡以内）・バス停の上屋、
床面積1500㎡以内の事務所・店舗・飲食店
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等の作業場の床面積が50㎡以下の施設
- ② **建築物の敷地面積の最低限度：125㎡**
- ③ **壁面の位置の制限：0.5m**
- ④ **建築物の高さの最高限度：20m（※1）**
- ⑤ **建築物等の形態意匠の制限：刺激的な色彩は避ける等**
- ⑥ **建築物の緑化率の最低限度：**
敷地面積500㎡以上：10%（※2）
- ⑦ **垣又はさくの構造の制限：生垣、透過性のあるフェンス**

【位置図】



- ※1 地区計画の定めなし。高度地区の制限が適用される。
※2 地区計画の定めなし。緑化地域制度の制限が適用される。

■D-1地区（住宅地区）

【まちづくり考え方】

利便性を備えた居住環境を形成するため、中層の住宅、店舗、事務所等の立地を図る。

【制限内容】

①建築物の用途の制限（建てられるもの）：

戸建住宅、共同住宅・下宿所、図書館等、老人ホーム・保育所・福祉ホーム等
診療所、交番・郵便局（延べ面積50㎡以内）・バス停の上屋
床面積1500㎡以内の事務所・店舗・飲食店
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等の作業場の床面積が50㎡以下の施設

②建築物の敷地面積の最低限度：125㎡

③壁面の位置の制限：0.5m

④建築物の高さの最高限度：20m(※1)

⑤建築物等の形態意匠の制限：刺激的な色彩は避ける等

⑥建築物の緑化率の最低限度：

敷地面積500㎡以上：10%(※2)

⑦垣又はさくの構造の制限：生垣、透過性のあるフェンス

【位置図】



※1 地区計画の定めなし。高度地区の制限が適用される。

※2 地区計画の定めなし。緑化地域制度の制限が適用される。

■D-2地区（住宅地区）

【まちづくり考え方】

周辺環境に配慮し、駅周辺の良好な居住環境を形成するため、中低層の住宅等の立地を図る。

【制限内容】

- ① **建築物の用途の制限（建てられるもの）：**
戸建て住宅、共同住宅・下宿所、図書館等、老人ホーム・保育所・福祉ホーム等、診療所
交番・郵便局（延べ面積50㎡以内）・バス停の上屋、
床面積150㎡以内の事務所・店舗・飲食店
- ② **建築物の敷地面積の最低限度：125㎡**
- ③ **壁面の位置の制限：0.5m**
- ④ **建築物の高さの最高限度：12m**
- ⑤ **建築物等の形態意匠の制限：刺激的な色彩を避ける等**
- ⑥ **建築物の緑化率の最低限度：**
敷地面積500㎡以上：10%（※）
- ⑦ **垣又はさくの構造の制限：生垣、透過性のあるフェンス**

【位置図】



※ 地区計画の定めなし。緑化地域制度の制限が適用される。