
神明若宮地区の 地区計画と区画整理



大和市

はじめに

神明若宮地区は、大和市南部の小田急江ノ島線高座渋谷駅から西約1kmに位置し、地区東側を二級河川引地川が流れています。

神明若宮地区という名称は、地区周辺に存在する二つの橋（神明橋、若宮橋）と二つの神社（神明神社、若宮神社）に由来しています。

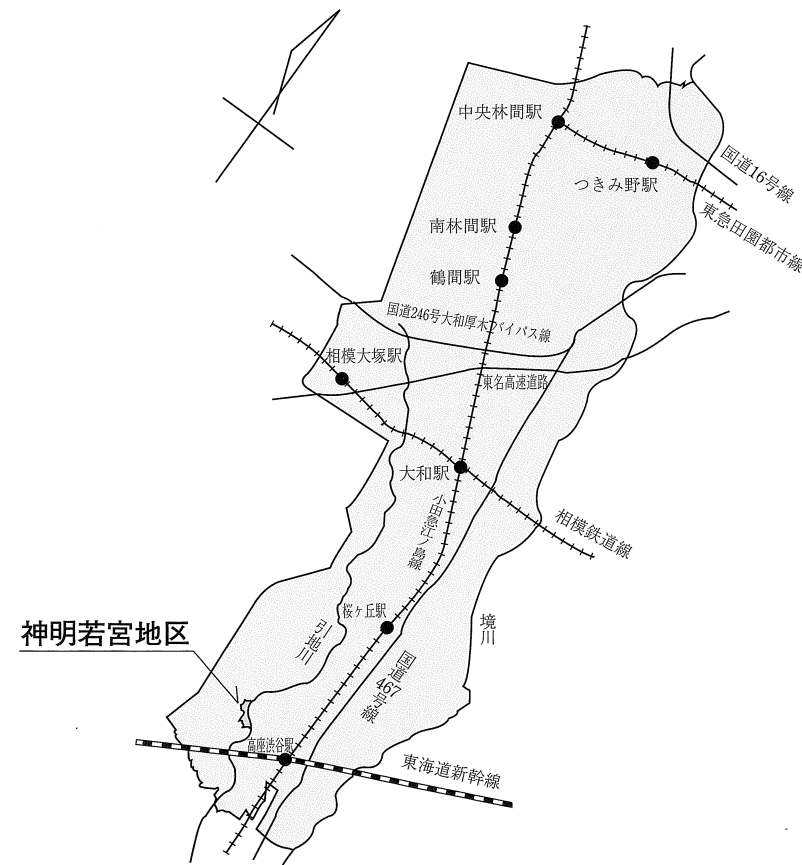
現在神明若宮地区では、組合施行の土地区画整理事業によって道路や公園等といった都市基盤施設が整備されており、この整備されたまちを将来に向けて維持・保全していくため、地区のみなさんで話し合い、まちづくりのルールとして『神明若宮地区地区計画』を定めました。

組合設立認可日：平成6年10月14日

地区計画決定日：平成10年3月6日

今後は、みなさん一人ひとりがこのルールを守り、良好な住宅地として神明若宮地区のまちづくりを進めていきましょう。

●地区の位置



地区計画の内容及び説明

当地区では、“「緑と坂の生活都市」を基本理念とした良好な住宅地の形成を図ること”を地区の目標とし、この目標を達成するため、地区整備計画には「建築物等の用途の制限」「敷地面積の最低限度」「壁面の位置の制限」「建築物等の形態又は意匠の制限」と「かき又はさくの構造の制限」が定められています。

なお、詳しい内容については、計画書（13ページ以降）をご覧ください。

建物の用途に関するルール

当地区では、第一種低層住居専用地域に建築できない建物のほかに、次の建物も建築することができません。

- ①学校、図書館等
- ②神社、寺院、教会等
- ③老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等
- ④公衆浴場

住宅系の建物を主体とした良好な低層住宅地としての居住環境を守るため、建物の用途を制限しました。



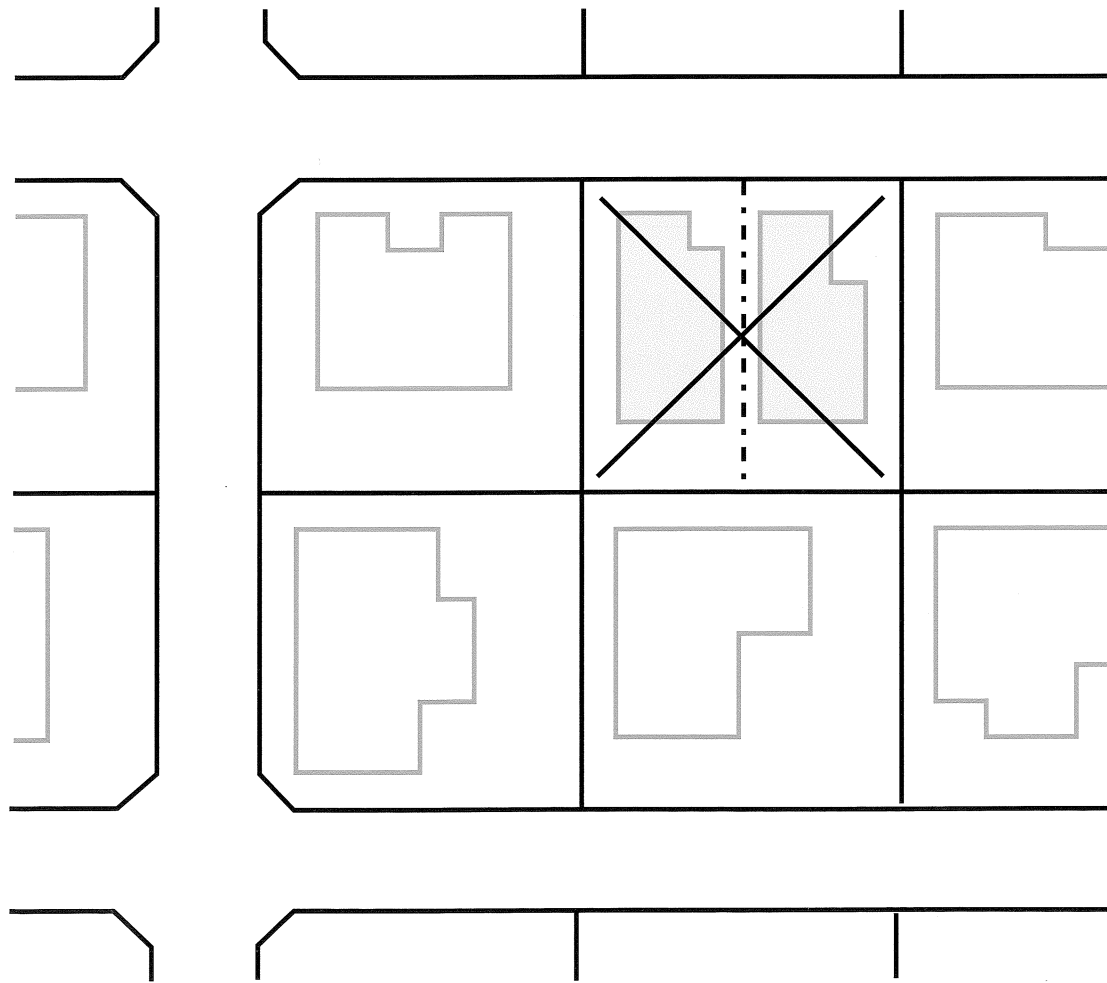
建物の敷地面積に関するルール

当地区では、建物の敷地面積を130㎡以上としました。

土地区画整理事業によって整備された宅地の細分化と、これに伴う居住環境の悪化を防止するため、建物の敷地面積の最低限度を130㎡（約40坪）としました。

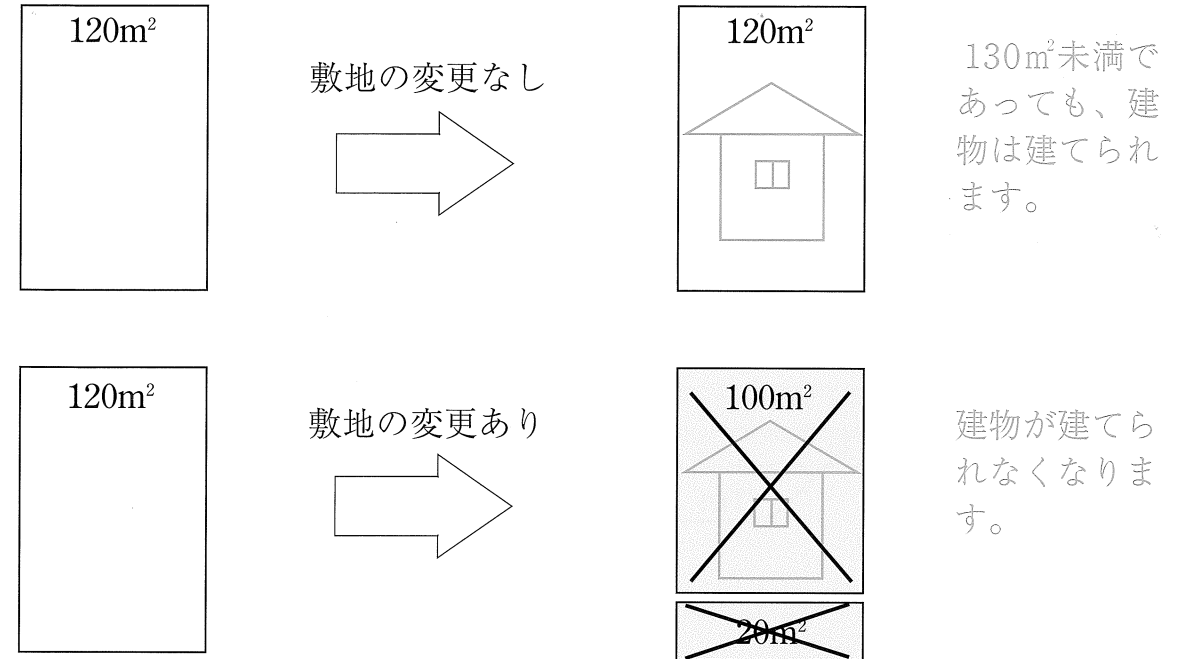
敷地の細分化を防止します

敷地を130㎡未満には分割できません！

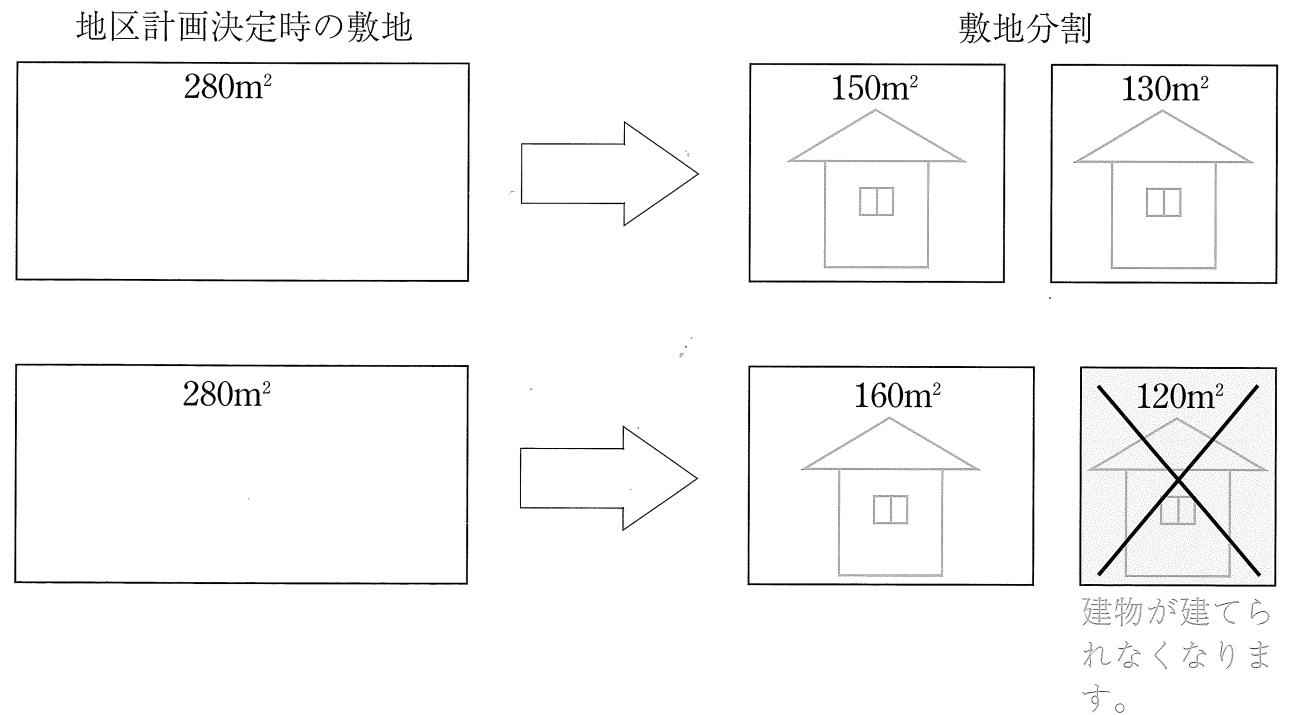


地区計画決定時（平成10年3月6日）の敷地が130㎡未満の土地については、敷地を変更しないかぎり敷地面積の最低限度の制限は適用されません。

地区計画決定時の敷地



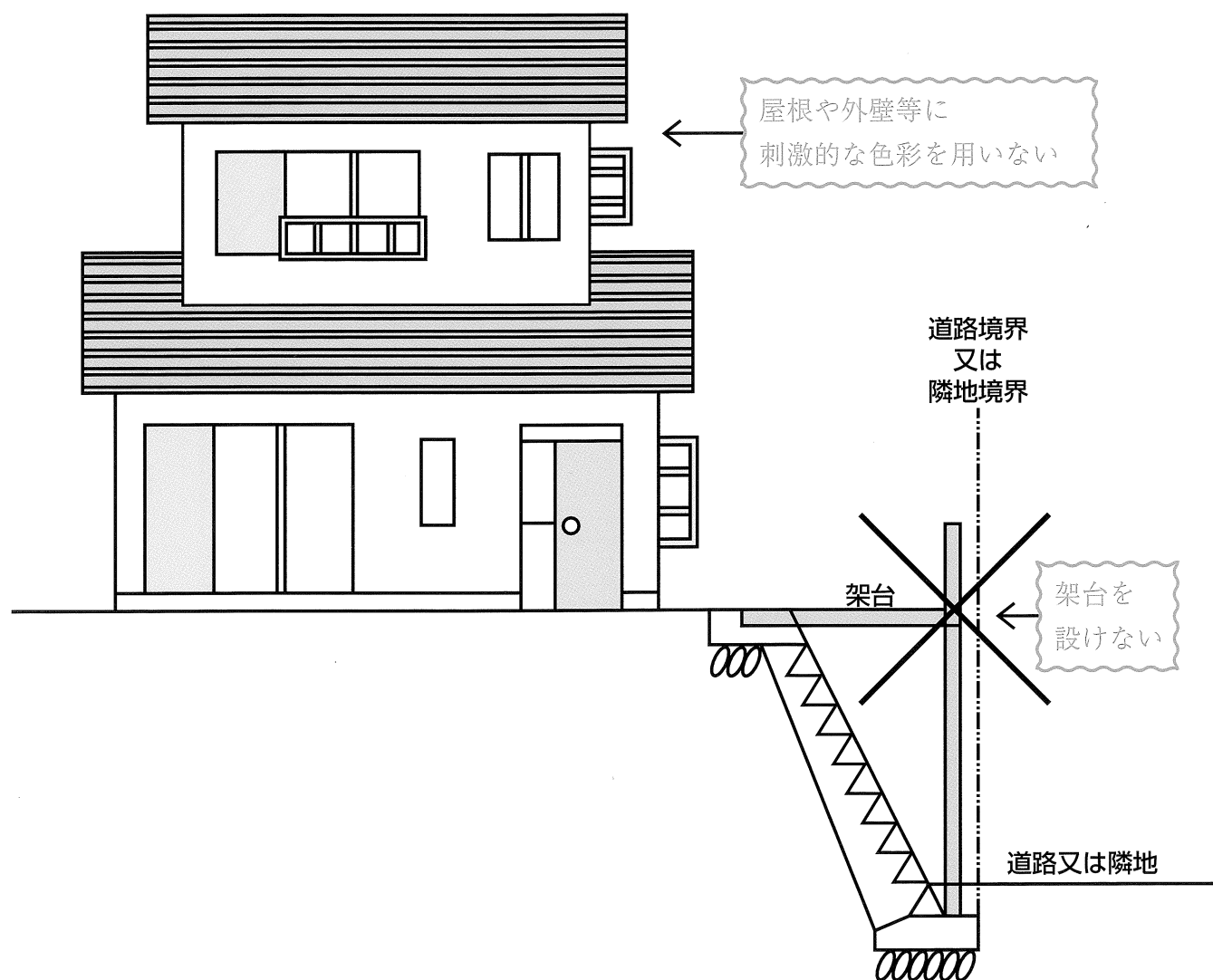
また、地区計画決定時の敷地が130㎡以上の土地であっても、地区計画決定後に敷地を分割し、130㎡未満となった土地には建物を建てることはできなくなります。



形態又は意匠に関するルール

当地区では、屋根や外壁等に刺激的な色彩を用いないことにしました。
また、擁壁面等に張り出した架台等は設けないことにしました。

美観や風致等を良好に保つため、建築物等の屋根や外壁等の色彩を制限しました。
また、歩行者等への圧迫感を軽減し、災害時における緊急車輛の進路や住民の方々の避難路を確保するため、擁壁等に張り出した架台等を制限しました。



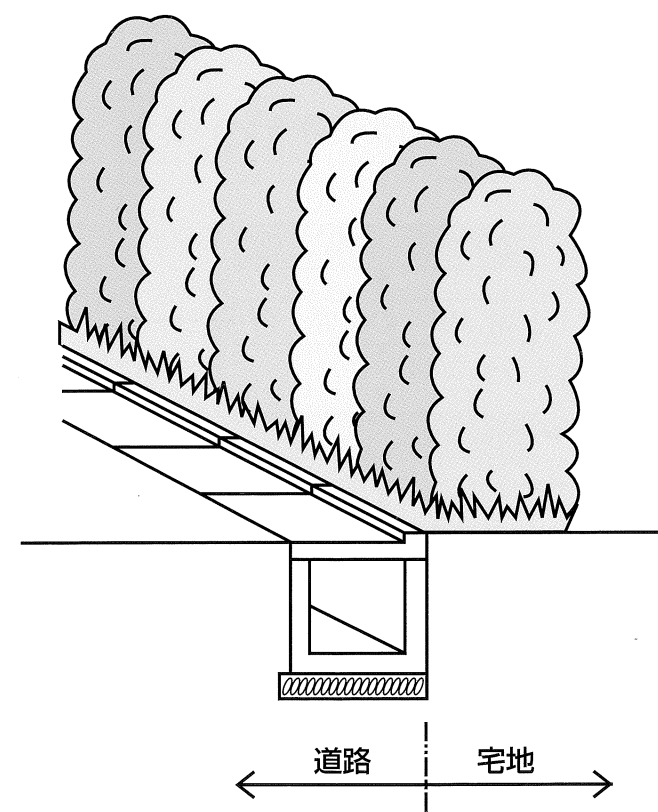
かき又はさくの構造に関するルール

当地区では、道路境界線に面して設置するかき又はさくの構造は、生垣や透視可能なフェンス等とすることにしました。

敷地内緑化の推進と安全で良好な住宅地を形成するため、道路境界線に面する『かき又はさく』の構造は、コンクリートやブロック、レンガ等の倒壊したときに危険性が高い資材の塀を排除し、生垣又は透視可能なフェンス等とすることにしました。

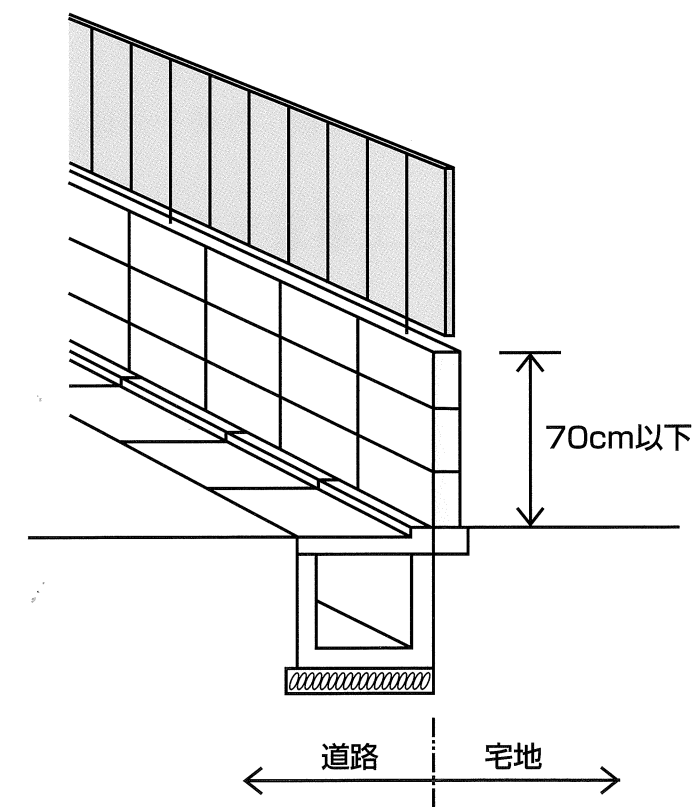
ただし、フェンスのブロック基礎等で高さが0.7m以下のものや、門柱等の部分の構造は、制限の対象となりません。

◎生垣



◎フェンス

フェンス基礎のブロック等の高さは70cm以下です。



届出

■届出の概要

地区計画は、個々の建築行為等を地区のルールに従って規制、誘導することによってまちづくりが実現されていきます。このため、地区計画の区域（地区整備計画の定められた区域）内で建物を建てたりする際には、その行為に着手する日の30日前までに届出（届出書等の提出）をしなければなりません。

市では、届出された計画が地区計画の内容に適合しているかどうかを審査します。

■届出の必要な行為

●土地の区画形質の変更

切土・盛土等の造成、敷地の分割等の行為をいいます。

●建築物の建築、工作物の建設

建築物の新築・増改築、かき・さく・塀・門・擁壁等の築造のことをいいます。

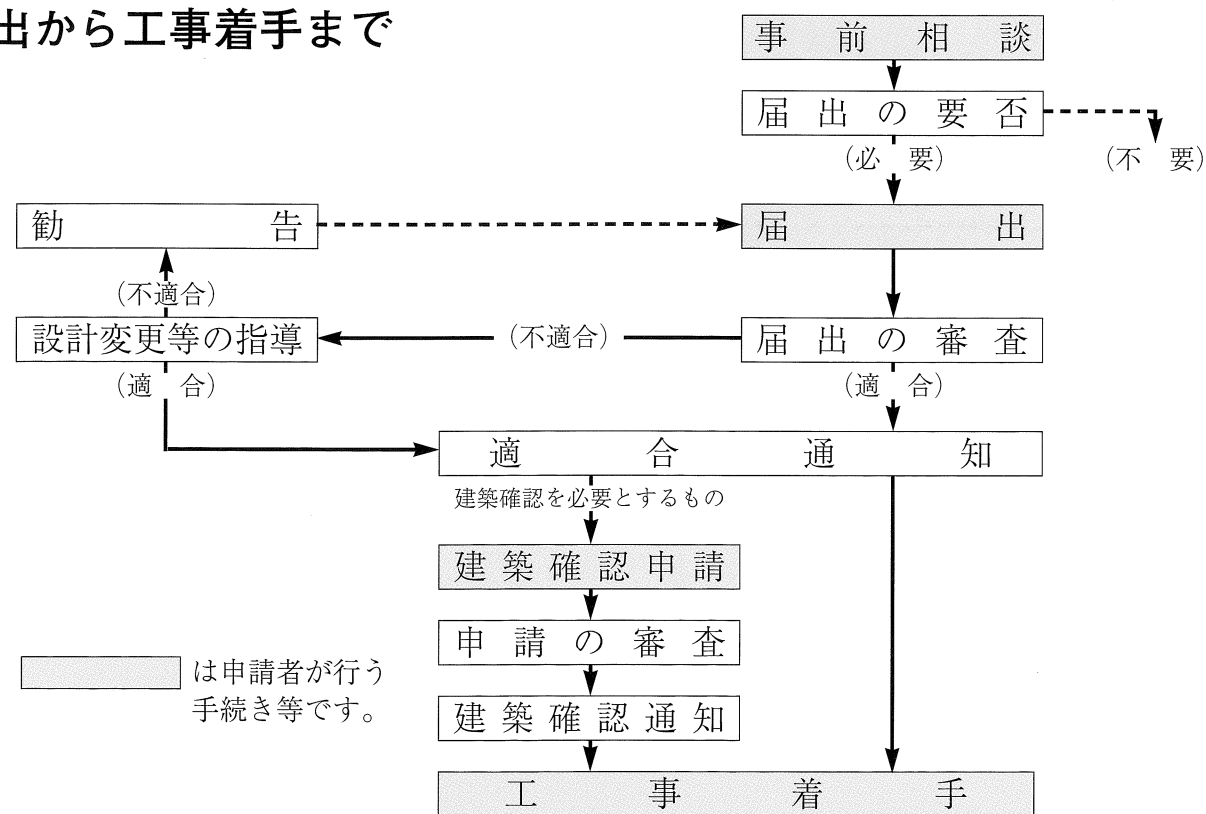
●建築物等の用途の変更

例えば、専用住宅を店舗併用住宅に変更すること等をいいます。

●建築物の形態、意匠の変更

建築物等の屋根・外壁その他戸外から見える部分の色彩の変更等をいいます。

■届出から工事着手まで



■届出書記載例

地区計画の区域内における行為の届出書

平成 10 年 11 月 1 日
着手予定日の30日前

大和市長殿

住所 大和市福田〇〇〇〇-〇
届出者氏名 大和太郎 (大和) [印]
電話 (0462) 67-〇〇〇〇

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、

土地の区画形質の変更
 建築物の建築又は工作物の建設
 建築物等の用途の変更 について、下記により届け出ます。
 建築物等の形態又は意匠の変更
 木竹の伐採

記

1 行為の場所 大和市福田字甲四ノ区〇〇〇〇-〇
 2 行為の着手予定日 平成10年12月1日
 3 行為の完成予定日 平成11年3月31日
 4 設計又は施行方法

(1) 土地の区画形質の変更	区域の面積	m ²			
(2) 建築物の建築又は工作物の建設	(イ) 行為の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 建築物の建築・ <input checked="" type="checkbox"/> 工作物の建設 <input checked="" type="checkbox"/> 新築・改築・増築・移転			
	(ロ) 設計の概要		届出部分	届出以外の部分	合計
		(Ⅰ) 敷地面積			150.00m ²
		(Ⅱ) 建築又は建設面積	70.00m ²	m ²	70.00m ²
		(Ⅲ) 延べ面積	140.00m ² (m ²)	m ² (m ²)	140.00m ² (m ²)
(Ⅳ) 高さ地盤面から7.0m	(Ⅴ) 用途 専用住宅				
	(Ⅵ) 垣又はさくの構造	生け垣、高さ1.2m			
(3) 建築物等の用途の変更	(イ) 変更部分の延べ面積	(ロ) 変更前の用途	(ハ) 変更後の用途		
	m ²				
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更	変更内容				
(5) 木竹の伐採	伐採面積 m ²				

土地区画整理事業の概要

1. 事業の名称

大和市神明若宮土地区画整理事業

2. 施行者の名称

大和市神明若宮土地区画整理組合

3. 組合設立認可日

平成6年10月14日

4. 施行期間

平成6年度から11年度まで

5. 施行地区の面積

3.43ha

7. 事業の目的

当事業は、個別的無秩序な開発を防止し、整然とした市街地を図るとともに、河川改修計画のある二級河川引地川の用地を確保し、道路、公園等の公共施設を整備し、快適で安全な居住環境をもつ住宅地の形成を図ることを目的としています。

8. 施行前の現況

当地区は、大和市の南部、小田急江ノ島線の高座渋谷駅より西約1kmに位置し、地区東側は二級河川引地川に接する区域です。

地区の地勢は、南北に細長い区域で、西の丘陵地から引地川に向かう緩やかな東斜面地です。

地区の土地利用は、地区北側に戸建住宅、アパート、保育園が一団を形成して利用されており、その他は山林及び水田跡地となっています。

地区内には幅員約6mと約3mの行き止まり道路がそれぞれ1本あるのみです。

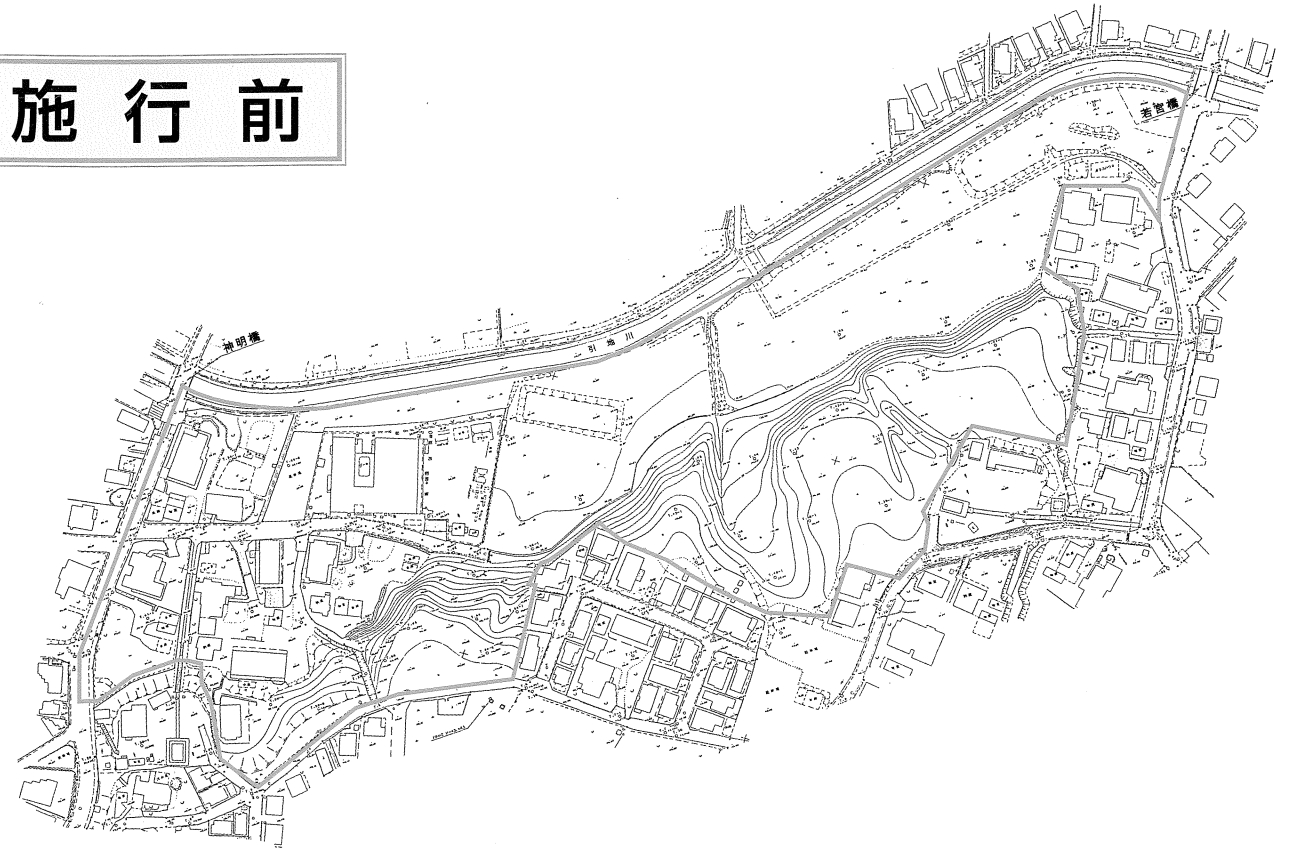
9. 減歩率

公共減歩率	20.85%
保留地減歩率	13.27%
合算減歩率	34.12%

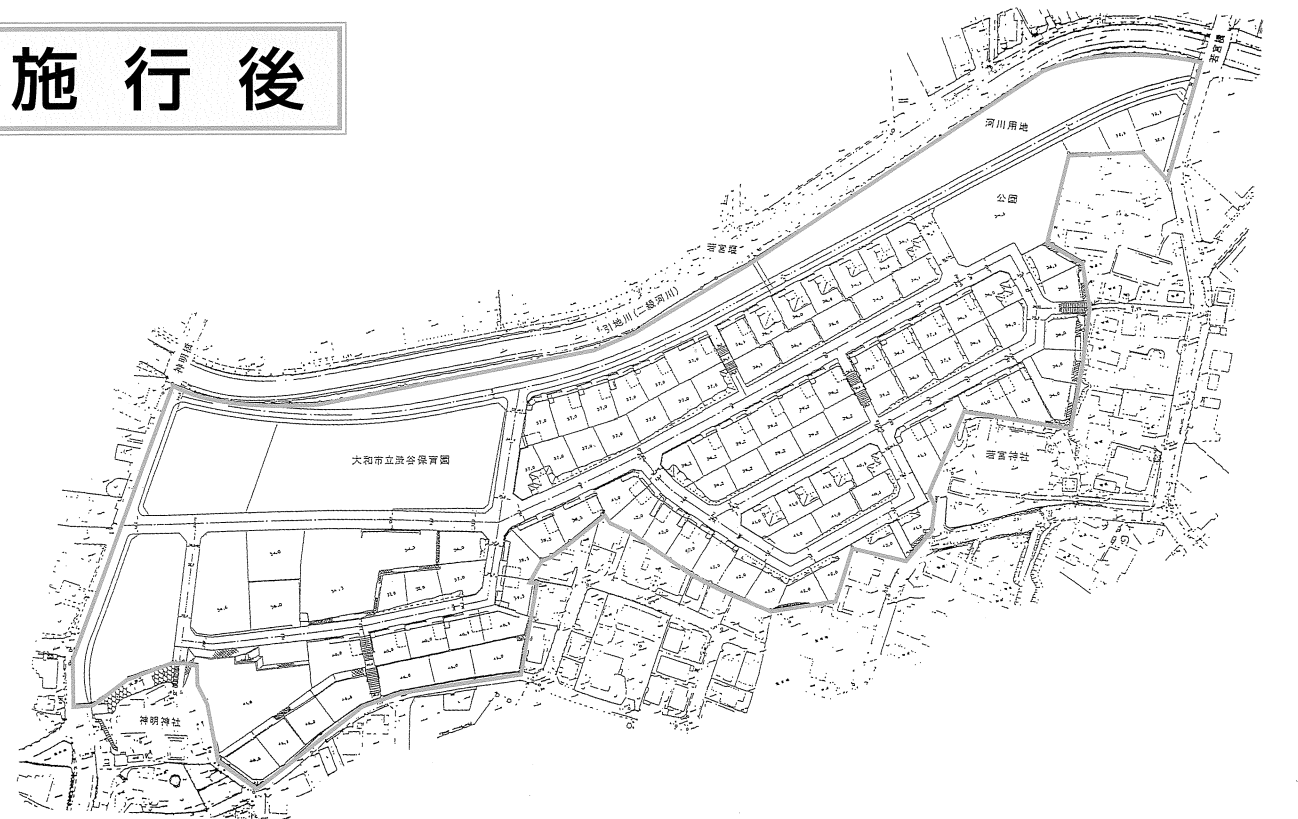
6. 土地利用の現況及び計画

種目	施行前(m ²)	施行後(m ²)	
公共用地	道路	1,737.61	7,626.33
	公園	0	1,028.38
	河川等	4,083.28	3,098.09
	計	5,820.89	11,752.80
宅地	27,245.08	18,747.31	
保留地		3,776.71	
測量増減	1,210.85		
合計	34,276.82	34,276.82	

施行前



施行後



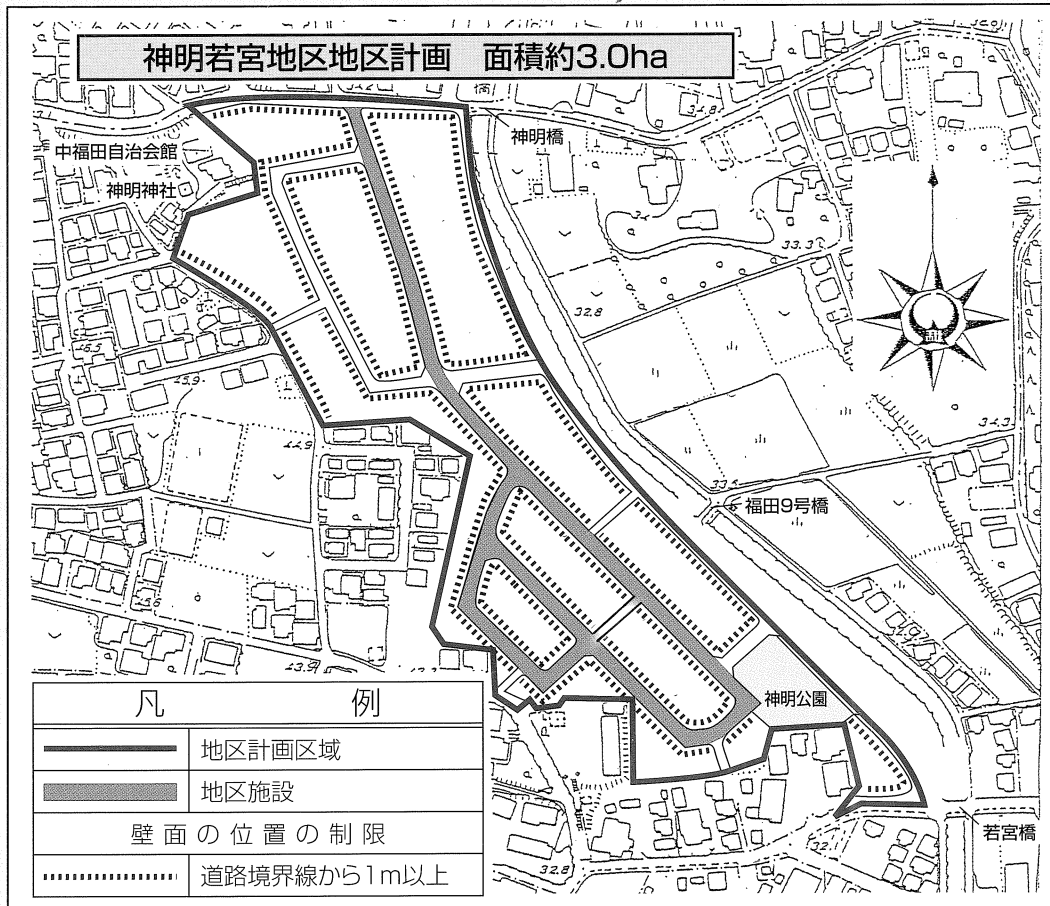
地区計画の計画書

名称	神明若宮地区地区計画	
位置	大和市福田字甲四ノ区	
面積	約3.0ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、小田急江ノ島線「高座渋谷駅」から西約1kmに位置し、大和市神明若宮土地区画整理事業の施行により都市基盤整備が行われている地区である。 本地区計画は、土地区画整理事業によって創出される良好な住宅市街地の維持増進を図り、『緑と坂の生活都市』を基本理念とした、うるおいとゆとりのある快適な居住環境を形成・保持することを目標とする。
	土地利用の方針	本地区は、戸建住宅を主体とした低層住宅地とし、引地川沿いの自然的景観に配慮した、良好な居住環境の形成と保全を図る。
	地区施設の整備の方針	本地区中央に地区幹線道路を配置し、居住者の安全性及び利便性を確保するとともに、その維持保全を図る。
	建築物等の整備の方針	緑豊かな低層住宅地としての、快適な居住環境の向上を誘導するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限を定める。
	緑化の方針	『緑と坂の生活都市』として、緑にあふれたうるおいある街並みを形成するため、敷地内緑化を推進する。

地区	地区施設の配置及び規模	道路 幅員 6m 延長 約600m
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)学校、図書館その他これらに類するもの (2)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (3)老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (4)公衆浴場
	建築物の敷地面積の最低限度	敷地面積は130m ² 以上とする。
	建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線（計画図に表示する部分に限る。ただし、すみ切り部分を除く。）までの距離は、1.0m以上とする。 ただし、建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りではない。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの (2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5m ² 以内であるもの (3) 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの
地区整備に関する事項	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の屋根、外壁その他戸外から望見される部分は、美観、風致等を良好に保つため、刺激的な色彩は用いないものとする。 また、擁壁面等に張り出した形態の架台その他これに類するものは、設けてはならない。
	かき又はさくの構造の制限	道路境界線に面するかき又はさくの構造は、生垣又は透視可能なフェンス等とする。 ただし、これらの基礎でブロック等これに類するものの高さが宅地の地盤面から0.7m以下のもの又は門柱等の部分にあっては、この限りではない。

区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおりです。

◎ 計 画 図



問 い 合 わ せ 先

○ 地区計画に関すること
街づくり計画課

TEL 046-260-5443

○ 建築に関すること
建築指導課

TEL 046-260-5434

○ 土地区画整理に関すること
街づくり推進課

TEL 046-260-5446