

下鶴間山谷南地区地区計画

地区計画の区域内においては、都市計画法第58条の2の規定により、次の行為を行おうとする場合は、当該行為に着手する30日前までに所定の様式により必要な書類を添付して市長に届け出なければなりません。当該行為を行う場合は、届出事項が地区計画の内容に適合するように計画して下さい。

なお、設計又は施行方法の変更を行う場合は、変更に係る行為着手の30日前までに、変更届出書による届出が必要です。

■届出が必要な行為	
土地の区画形質の変更	切土、盛土、道路、宅地の造成など、敷地の分割など
建築物の建築・工作物の建設	建築物の新築、増改築、広告塔などの工作物の建設、門、塀及び擁壁の築造
建築物等の用途の変更	建築物の使い途（用途）の変更
建築物等の形態又は意匠の変更	建築物の外壁、屋根の色彩の変更など

下鶴間山谷南地区 地区計画 計画書

平成30年6月18日告示

区域の整備・開発及び保全の方針

名称	下鶴間山谷南地区地区計画
位置	大和市下鶴間字乙三号
面積	約3.9ha
地区計画の目標	本地区は、東急田園都市線「つきみ野駅」から南東約1.2kmに位置し、大和市下鶴間山谷南土地地区画整理事業の実施により都市基盤整備が行われている地区である。土地地区画整理事業によって創出される良好な住環境の維持増進を図り、水と緑を生かしたふるさとが感じられる景観を形成・保全することを目標とする。
土地利用の方針	本地区は、2地区に区分し、低層住宅を主体とした均衡ある土地利用を図る。 (A地区) 戸建て低層住宅を主体とした住宅地として農地と調和した良好な住環境の形成・保全を図る。 (B地区) 周辺の低層住宅に配慮し、中層住宅等と共存した住環境の形成・保全を図る。
地区施設の整備の方針	本地区内では、河川沿いの一部を地区施設「環境緑地帯」として定めるとともに、環境緑地帯内に樹木等による一定水準の緑化を行い、土地地区画整理事業により整備された公園と環境緑地帯を連続させることで、自然と調和したゆとりある住宅地となるよう整備する。
建築物等の整備の方針	(A地区) 緑豊かな低層住宅地としての、快適な居住環境の向上と災害時の安全を確保するため、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、建築物の緑化率の最低限度、かき又はさくの構造の制限を定める。 (B地区) 周辺の低層住宅に配慮し、中層住宅等との共存した住環境の形成・保全を図るため、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、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度、かき又はさくの構造の制限を定める。
緑化の方針	地区内の緑化を推進するため、敷地（環境緑地帯含む。）内の積極的な緑化を図るとともに、樹木など緑化施設の適切な維持管理に努める。

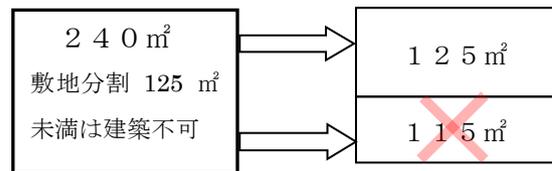
地区整備計画

地区施設の配置及び規模		環境 緑地帯	幅員 0.5 m ただし、利用上必要最小限の部分は、この限りでない。	
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A地区	B地区
		面積	約3.8 ha	約0.1 ha
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 共同住宅又は長屋のうち住戸の部分の床面積が25㎡以下のもの</p> <p>(2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(3) 公衆浴場</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 共同住宅又は長屋のうち住戸の部分の床面積が25㎡以下のもの</p> <p>(2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(3) 公衆浴場</p> <p>(4) 大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校</p> <p>(5) 店舗、飲食店その他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの</p> <p>(6) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）</p> <p>(7) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</p> <p>(8) ホテル又は旅館</p> <p>(9) 自動車教習所</p> <p>(10) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎</p> <p>(11) 自動車修理工場</p> <p>(12) 集会場</p> <p>(13) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの</p> <p>(14) 事務所（その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以下のものを除く。）</p> <p>(15) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(16) カラオケボックスその他これらに類するもの</p> <p>(17) 工場（店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物に附属するもので、作業場の床面積の合計が50㎡以内のものを除く。）</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>敷地面積は125㎡以上とする。</p> <p>ただし、土地区画整理法第103条第1項の規定による換地処分又は同法第98条第1項の規定による仮換地の指定を受けた土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するものは、この限りでない。</p>		
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）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。）までの距離にあつては、1.0 m（面積が125㎡未満の敷地を除く。）以上とし、隣地境界線までの距離にあつては、0.5 m以上とする。</p> <p>ただし、建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 外壁等の中心線の長さの合計が3 m以下であるもの</p> <p>(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2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの</p> <p>(3) 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.6 m以下であるもの</p>			

建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	宅地の地盤面から15m以下とする
	建築物等の形態又は意匠の制限	屋根や外壁その他の戸外からの望見される部分は、大和市景観計画に基づく景観形成方針に適合するよう努める。 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。
	建築物の緑化率の最低限度	敷地面積に対して3%以上とする。
	かき又はさくの構造の制限	道路境界線及び隣地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、かき又はさくの構造が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 道路境界線に面する場合は、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から0.7m以下であるもの (2) 隣地境界線に面する場合は、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から0.5m以下であるもの (3) 門柱等の部分

建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化による住環境の悪化を防ぐため、敷地面積の最低限度を125㎡とします。



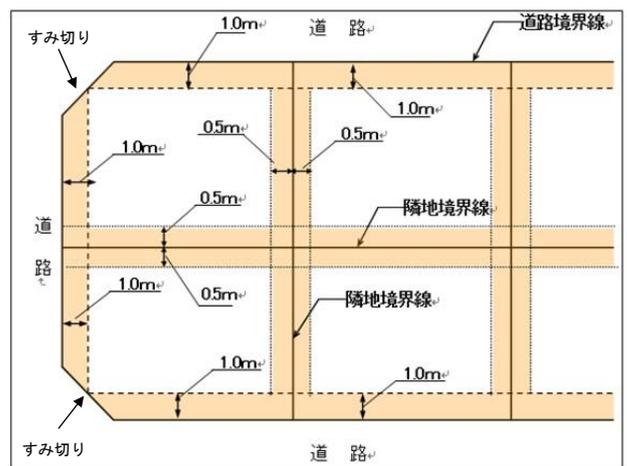
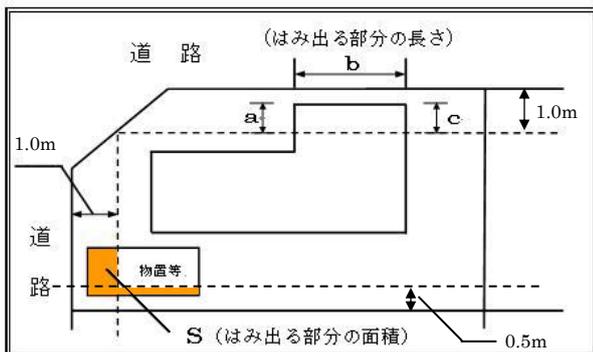
壁面の位置の制限

良好な住環境の確保と防災面を考慮するとともに、道路に面する部分の緑化など、景観に対して配慮するため、建物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1.0m以上、隣地境界線までの距離は0.5m以上とします。ただし、すみ切り部分には制限が適用されません。

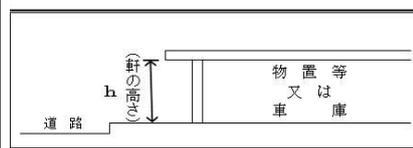
次のいずれかに該当する建物の部分の壁面の位置は、例外となります

- 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 物置等（自動車車庫を除く。）で、軒の高さが2.3m以下、かつ床面積の合計が5㎡以内であるもの
- ③ 自動車車庫で、軒の高さが2.6m以下であるもの

①、②の例示



②、③の例示



- ① : $a+b+c \leq 3m$
- ② : $h \leq 2.3m$,
かつ $S \leq 5m^2$
- ③ : $h \leq 2.6m$

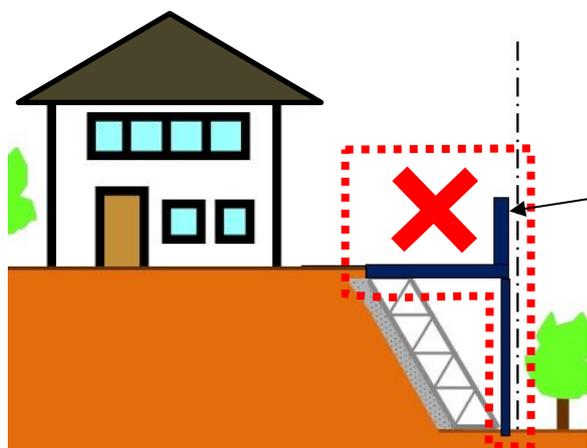
建築物等の形態又は意匠の制限

大和市景観計画に基づく景観形成方針に適合するように努めてください。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ないこととします。

例：景観形成方針のうち建築物等の色彩（基調色）は、次の範囲を推奨色とする。

【住宅地の景観形成方針】

色相	明度	彩度
0YR(10R)～5Y	3以上	4以下
上記以外の有彩色	3以上	1以下
無彩色	3以上	0（使用可）



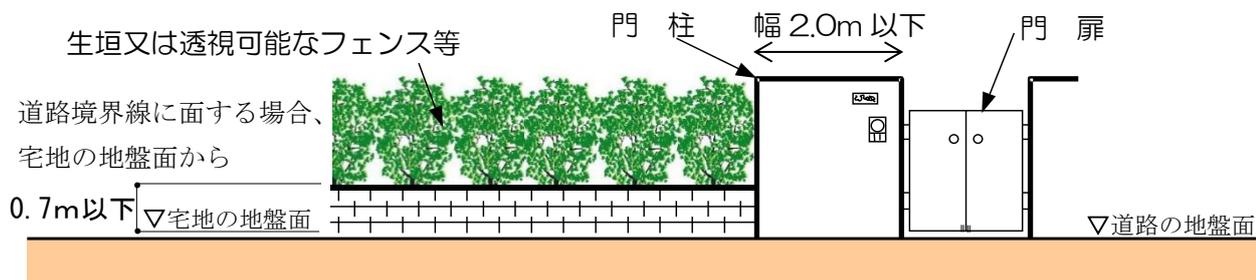
擁壁面等に張り出した形態の架台その他これに類するものは設けることが出来ません。

かき又はさくの構造の制限

安全な市街地を形成するため、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します。

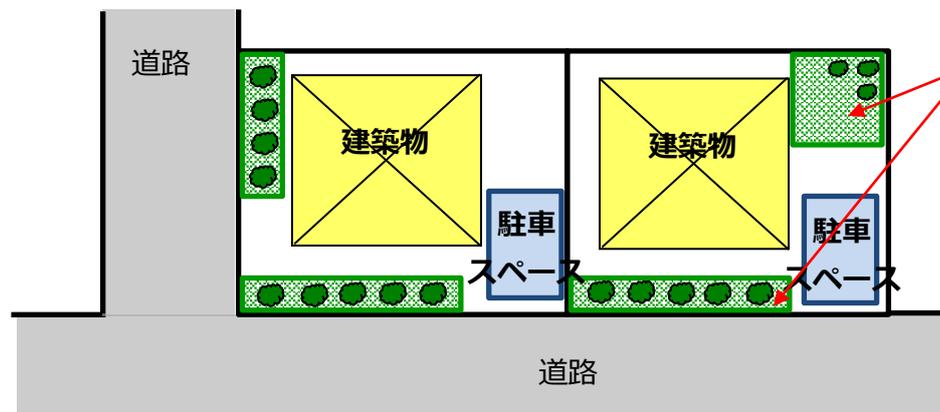
また、基礎ブロックの高さは、道路境界線に面する場合*は地盤面から0.7m以下、隣地境界線に面する場合*は地盤面から0.5m以下とします。ただし、門柱や入り口部分は除きます。

※各境界線から2mの範囲



建築物の緑化率の最低限度

敷地面積に対して3%以上の緑地*を確保します。



緑化面積：
敷地面積に対して3%以上

<算定(例)>

最低敷地面積：125m²

最低緑化面積：125 × 3%

= 3.75m²

※緑化計画図を添付して下さい。

※緑地は次の①～⑥の緑化施設に分類されます。

緑化施設の面積算出方法【都市緑地法第40条 都市緑地法施行規則第9条】

①樹木

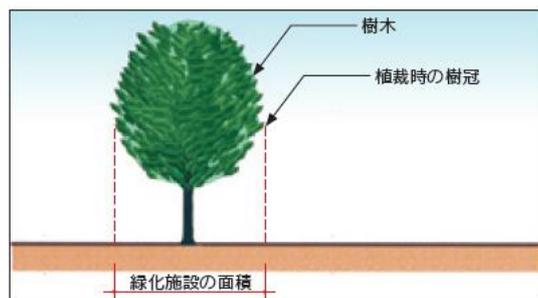
次の3通りの算出方法のうち、いずれかの方法により算出します。

1) 樹木ごとの樹冠の水平投影面積

2) 樹高に応じた「みなし樹冠」の水平投影面積

植栽時の樹高	みなし樹冠の半径
1m 以上 2.5m 未満	1.1m
2.5m 以上 4m 未満	1.6m
4m 以上	2.1m

注：この算出方法は、樹木の樹高が1m以上のものに限りま。



3) 一定の条件を満たす植栽基盤の水平投影面積

満たすべき植栽密度以上で植栽されており、かつ、その部分の形状やその他の条件に応じて適切な配置で植栽されている場合は、樹木が育成するための植栽基盤（土壌その他の資材）の水平投影面積を緑化施設の面積とすることができます。

【満たすべき植栽密度】

$$A \leq 18T_1 + 10T_2 + 4T_3 + T_4$$

A：当該部分の水平投影面積(m²)

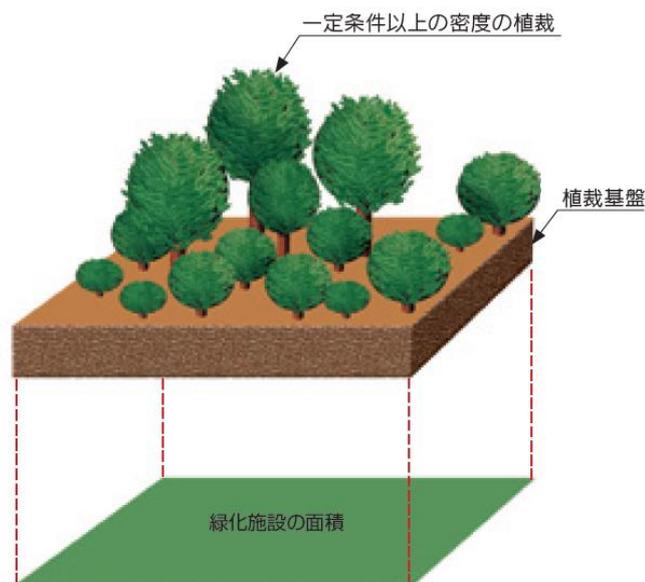
T₁：高さ4m以上の樹木の本数

T₂：高さ2.5m以上4m未満の樹木の本数

T₃：高さ1m以上2.5m未満の樹木の本数

T₄：高さ1m未満の樹木の本数

(樹木の高さは植栽時のものとする)

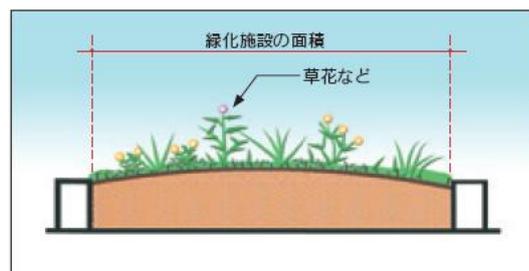


②芝、その他の地被植物

芝、その他の地被植物で表面が被われている部分の水平投影面積

③花壇、その他これらに類するもの

草花その他これらに類する植物が生育するための土壌、その他の資材で表面が被われている部分の水平投影面積



④壁面緑化

建築物の外壁に整備された緑化施設の部分の鉛直投影面積

⑤水流、池、その他これらに類するもの

水流、池、その他これらに類するもので、樹木や植栽と一体となって自然的環境を形成しているものは、その部分の水平投影面積

⑥上記区分に附属して設けられる園路、土留、その他の施設

①から⑤までの施設に附属して設けられる園路、土留めその他の施設の水平投影面積

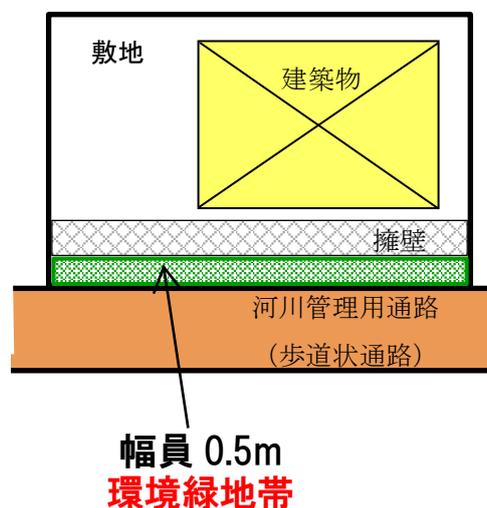
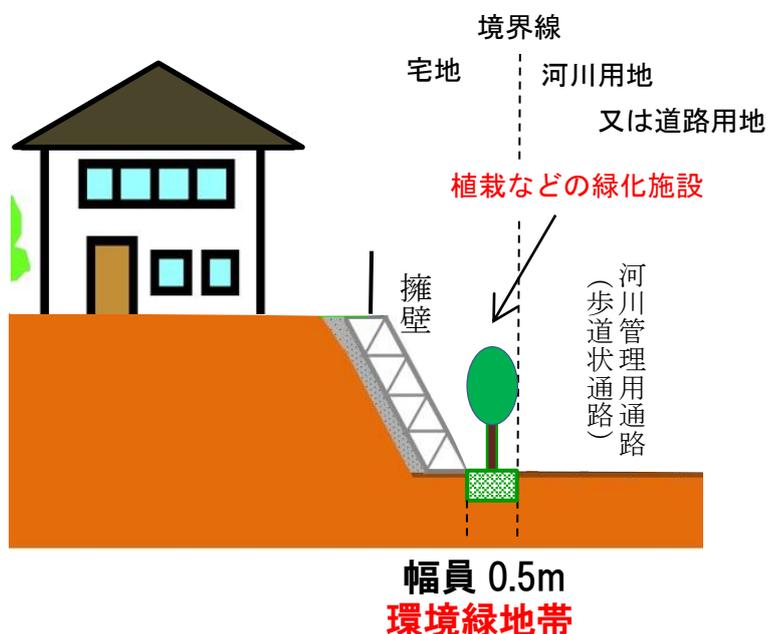
※屋上に設置された緑化面積の計算方法は①～⑥と同様です。

※プランターやコンテナなどの容器に土壌を入れたものは、容量が概ね100リットル以上のものは算定可能です。

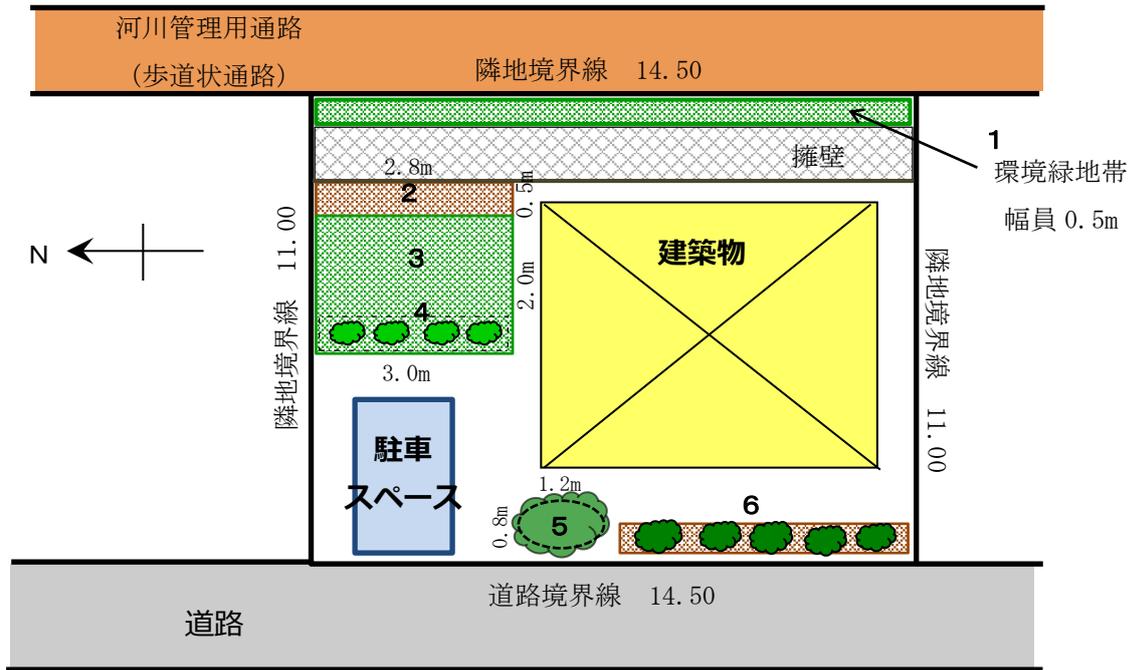
※緑化施設が重なる部分は、重複して面積を計上することはできません。

地区施設の配置及び規模（環境緑地帯）

擁壁沿いの下部（境川沿い等）に緑化を図る必要がある環境緑地帯（幅員0.5m）を設けます。なお、環境緑地帯の緑化面積は、緑化率の算定に参入することができます。



緑化計画図作成例



番号	分類	種類	高さ	寸法・数量	算定緑化面積	備考
1	樹木	ツツジ	0.5m	10本	7.25 m ²	環境緑地帯
2	花壇	パンジー、ビオラ、ニチニチソウ、他	-	0.5m×2.8m	1.40 m ²	
3	地被植物	シバ	-	2m×3m	6.00 m ²	
4	樹木	コニファー	0.8m	4本	0 m ²	シバと重複
5	樹木	ナツツバキ	2.5m	1.2m×0.8m	0.75 m ²	
6	樹木	カナメモチ	1.5m	5本	18.99 m ²	生垣
合計					34.39 m ²	

(緑化面積算定式)

$$1 : A = 14.5 \text{ m} \times 0.5 \text{ m} = 7.25 \text{ m}^2$$

$$18T_1 + 10T_2 + 4T_3 + T_4 = 10 \quad A \leq 10$$

$$2 : 0.5 \text{ m} \times 2.8 \text{ m} = 1.4 \text{ m}^2$$

$$3 : 2.0 \text{ m} \times 3.0 \text{ m} = 6.0 \text{ m}^2$$

4 : 樹冠が他の緑化施設(シバ)と重複しているため、緑化面積に計上できません。

$$5 : 0.6 \text{ m} \times 0.4 \text{ m} \times 3.14 = 0.75 \text{ m}^2 \text{ (樹幹の水平投影面積を楕円の面積で算出)}$$

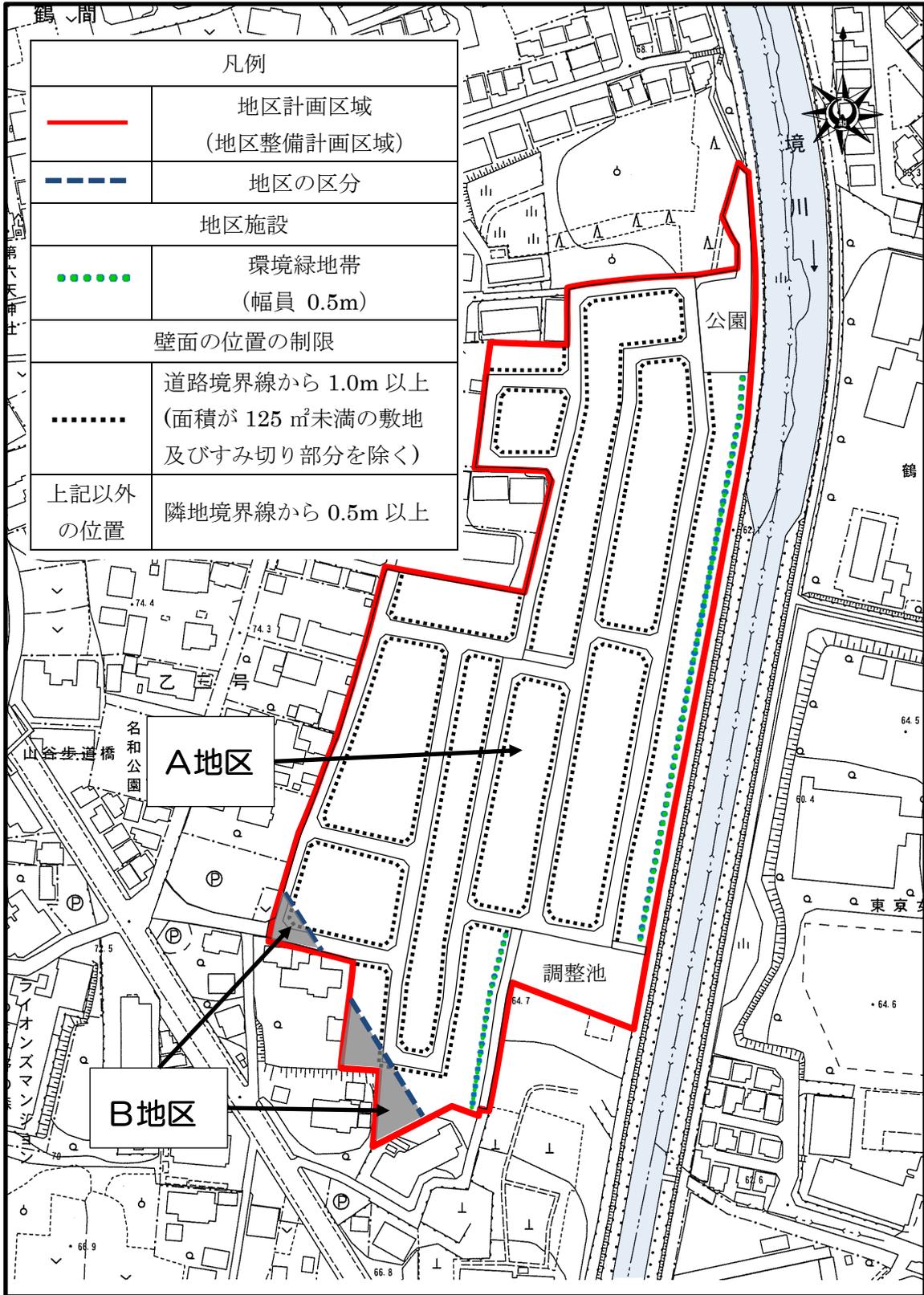
$$6 : 1.1 \text{ m} \times 1.1 \text{ m} \times 3.14 \times 5 \text{ 本} = 18.99 \text{ m}^2 \text{ (みなし樹冠半径 1.1m として算出)}$$

敷地面積 : $14.5 \text{ m} \times 11.0 \text{ m} = 159.5 \text{ m}^2$

必要緑化面積 : $159.5 \text{ m}^2 \times 3\% = 4.785 \text{ m}^2$

合計緑化面積 : 34.39 m^2

下鶴間山谷南地区地区計画の概要



<問い合わせ先>

	担当	連絡先(直通)
地区計画について	街づくり計画課 都市計画担当	TEL 046-260-5443
建築確認について	建築指導課 建築審査担当	TEL 046-260-5434
土地区画整理事業について	街づくり推進課 街づくり推進担当	TEL 046-260-5483

*当地区は土地区画整理事業区域であり、建築行為等を行う場合は、土地区画整理法第76条による許可が必要です。(換地処分公告の日まで)