

# 街づくりルールたたき台(概要)

令和6年12月7日 第6回街づくり懇談会

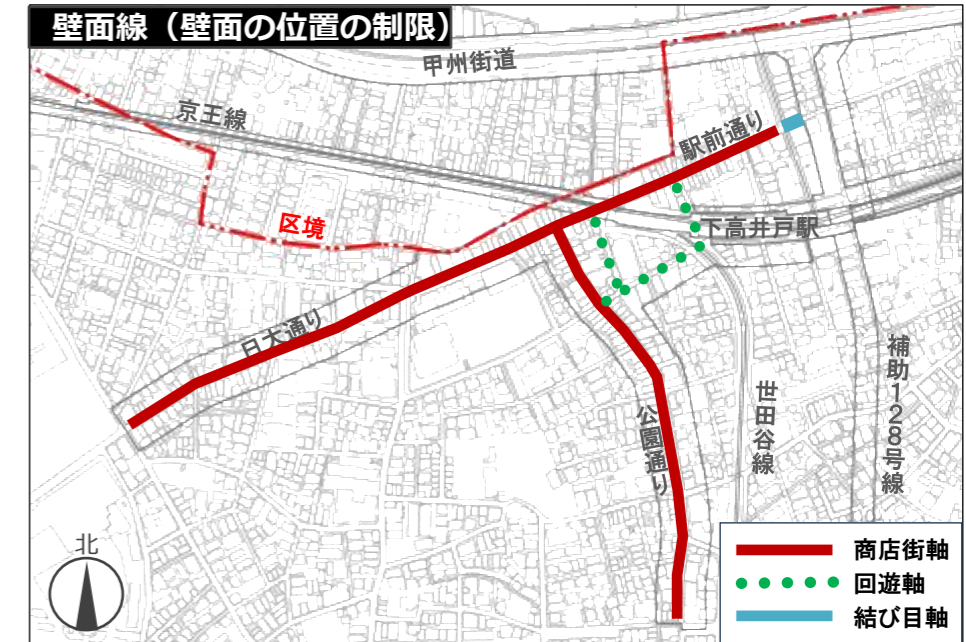
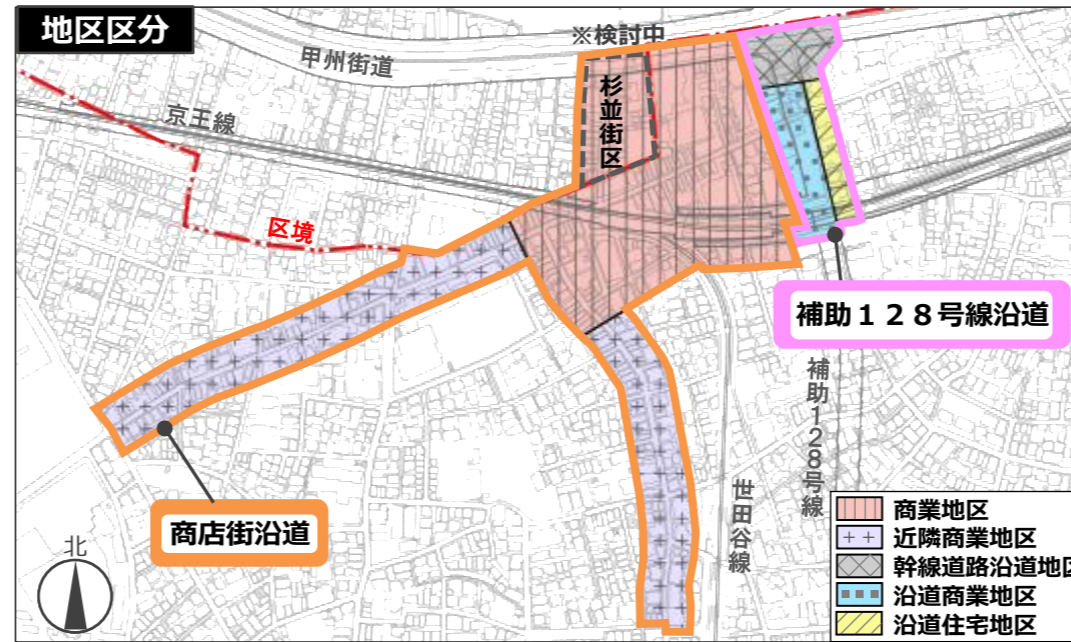
## 将来像

### 商店街沿道

1. 安全で安心して歩くことのできる歩行者空間の確保
2. 人と人とのつながりや個性を活かし、商店街のにぎわいと憩いのある街並みの形成
3. 防災性を強化し、安全で災害に強いまち

### 補助128号線沿道

1. 周辺の住宅地との調和を図りながら、商店街とのつながりやにぎわいのある良好な市街地の形成
2. 建物の不燃化、耐震化が進み、災害に強い街並みの形成
3. みどり豊かなうらおいのある街並みの形成
4. 安心して歩くことのできる、安全性と快適性に配慮した道路の整備



地区の区分		商店街沿道		補助128号線沿道		
		商業地区	近隣商業地区	幹線道路沿道地区	沿道商業地区	沿道住宅地区
① 建物の用途	用途地域	商業地域		商業地域	近隣商業地域 ↓ 商業地域	第一種中高層住居専用地域 ↓ 第二種中高層住居専用地域
	用途の制限	風俗営業関連の用途、ナイトクラブや倉庫等を制限。 — 商店街軸 ●●● 回遊軸に面する建築物 1階部分は住宅、共同住宅等を制限。		風俗営業関連の用途、ナイトクラブや倉庫等を制限。	風俗営業関連の用途、ナイトクラブや倉庫等を制限。 — 結び目軸に面する建築物 1階部分は住宅、共同住宅等を制限。	— 店舗等の床面積を500㎡に制限 ●上記の用途地域では風俗営業関連の用途は建築できません。
② 容積率の最高限度	(前面道路幅 + 壁面後退幅 × 2) × 6 / 10 × 100 ※指定容積率と比較して小さい方		—	300% → 400% (指定容積)	—	
③ 敷地面積の最低限度	50㎡		—	50㎡	—	
④ 壁面の位置の制限 工作物設置の制限	— 商店街軸 70cm ●●● 回遊軸 50cm (高さ10.5m以下の部分) — 商店街軸 ●●● 回遊軸 2m (高さ10.5mを超える部分) 壁面後退区域には通行の妨げとなる工作物を設置しない。		—	— 結び目軸 50cm 壁面後退区域には通行の妨げとなる工作物を設置しない。	—	
	16m		—	—	19m	
⑤ 高さの最高限度	にぎわい空間を設置した場合 22m (敷地面積500㎡以上: 25m)		にぎわい空間を設置した場合 19m	—	—	
	建築物等の外観は周辺環境と調和したものとする。 屋外広告物は周辺の街並みに配慮したものとし、点滅光源等は使用しない。		建築物等の外観は周辺環境と調和したものとする。 屋外広告物は周辺の街並みに配慮したものとし、点滅光源等は使用しない。	—	— 結び目軸 壁面後退区域には、軒、ひさし、手すり、出窓、階段等を突出させない。	
⑥ 形態又は色彩その他の意匠の制限	— 商店街軸 ●●● 回遊軸 壁面後退区域には、軒、ひさし、手すり、出窓、階段等を突出させない。		—	—	—	
⑦ 垣・さくの構造の制限	—		—	道路に面して垣やさくを設ける場合、生垣又はフェンス等とし、フェンス等の場合は緑化に努める。	—	
⑧ 環境への配慮	雨水貯留浸透施設の整備を促進。 既存樹木の保全と敷地内の緑化を推進。		雨水貯留浸透施設の整備を促進。 既存樹木の保全と敷地内の緑化を推進。	—	—	
⑨ 建築物等の構造の制限	—		—	—	耐火建築物等又は準耐火建築物等とするよう努める。	

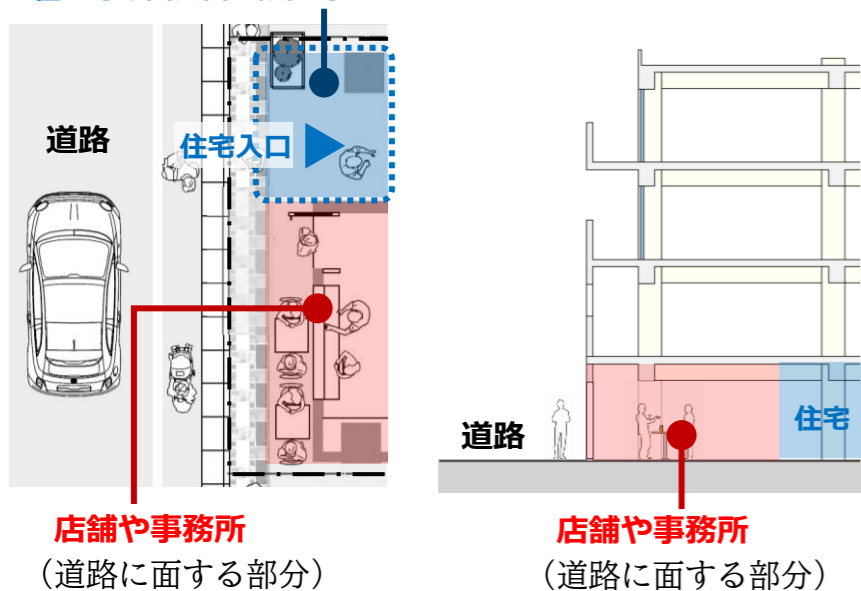
※今後関係機関等との調整により変更する場合があります



解説 ① 建物の用途

商店街のにぎわいと憩いのある街並みの形成

住宅等の出入口は設置可能



道路に面する1階部分の用途を制限



○ 店舗や事務所  
× 共同住宅

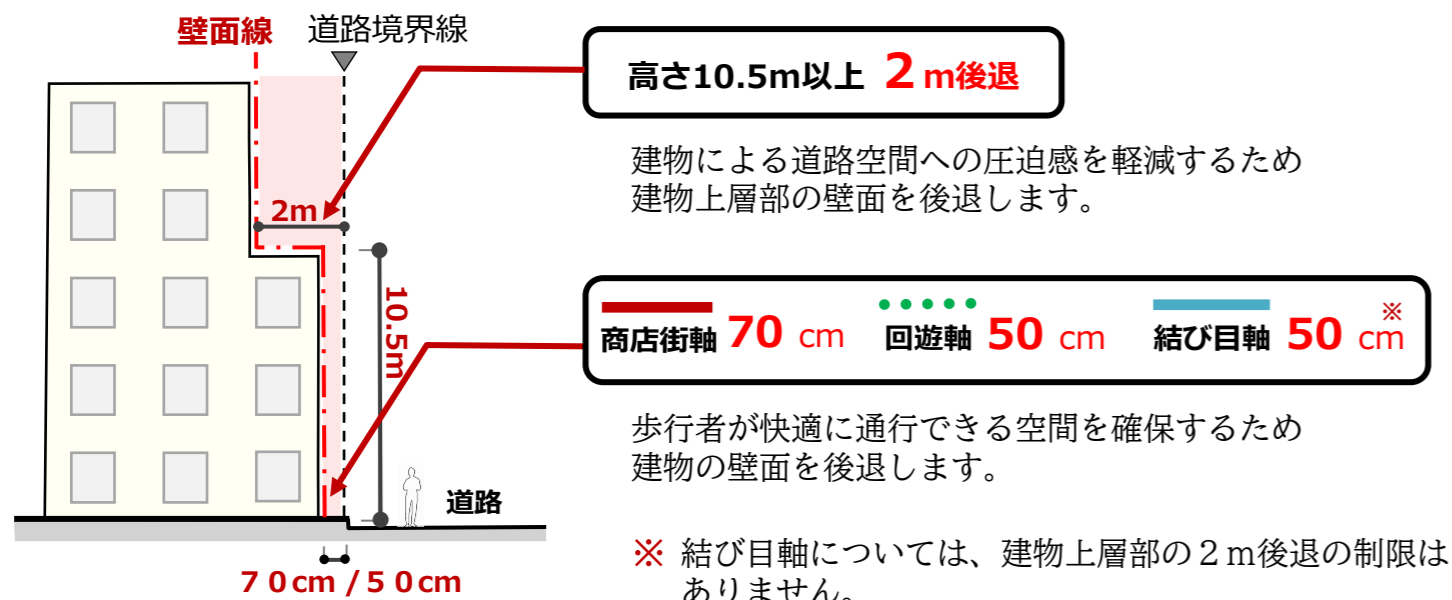
道路に面する建築物の1階部分は住宅、共同住宅等を計画することはできません。

解説 ④ 壁面の位置の制限

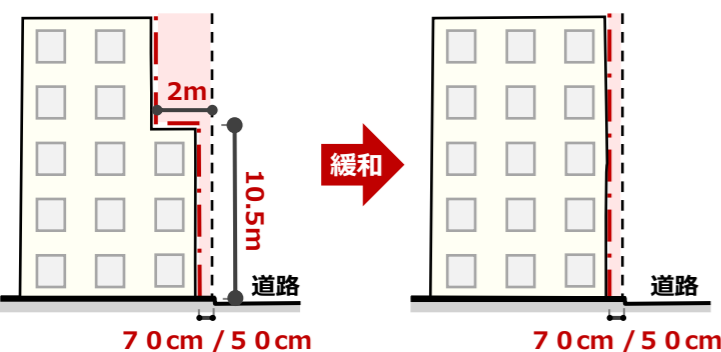
安全で安心して歩くことのできる歩行者空間の確保

〈壁面後退の幅〉

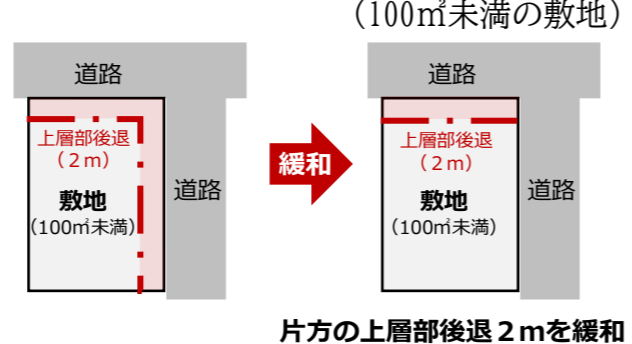
商業地区 近隣商業地区



緩和規定 狭小敷地 (50㎡未満)



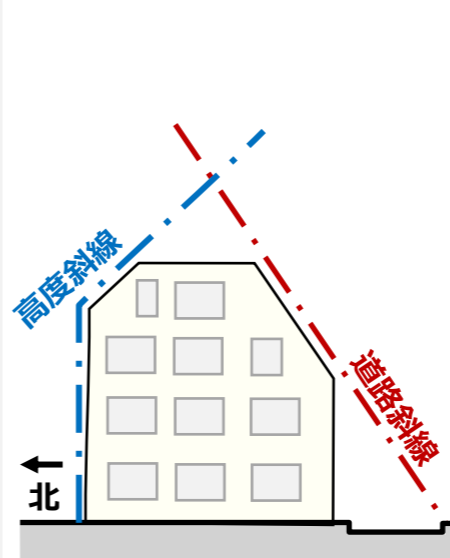
緩和規定 2辺の壁面線のある角地 (100㎡未満の敷地)



解説 ⑤ 高さの最高限度

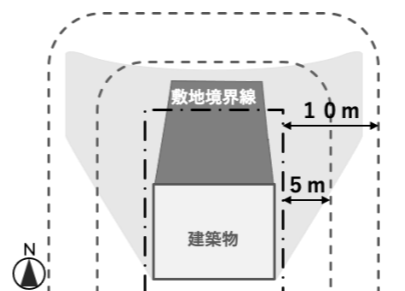
周辺の住環境に配慮した街並みの形成

現在のルール



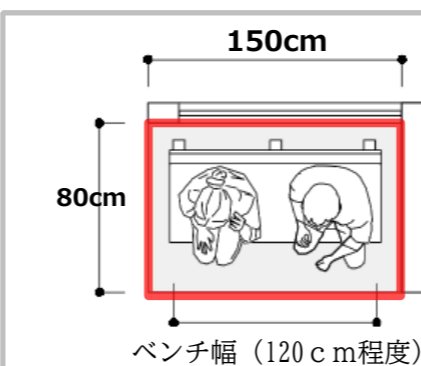
斜線制限  
高度斜線 道路斜線

日影規制



選択性

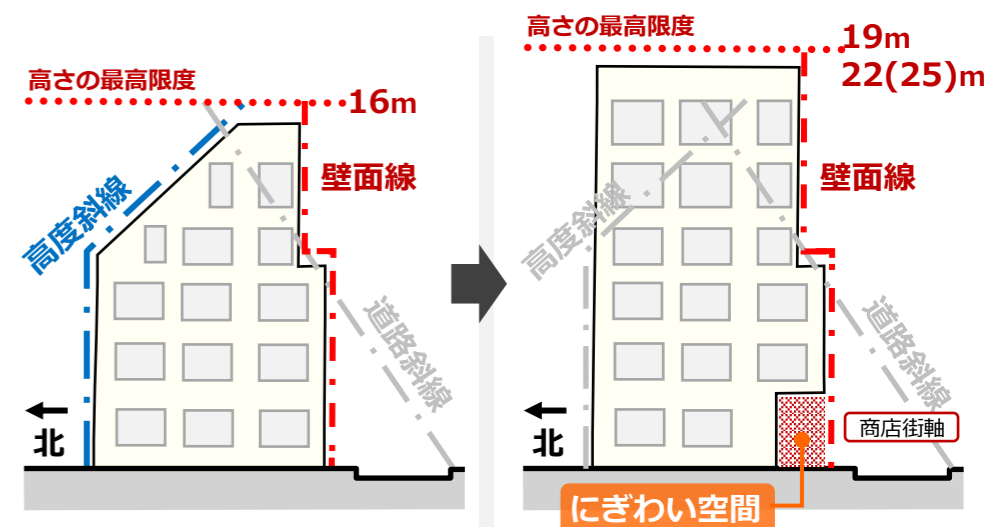
にぎわい空間



【間口】150cm以上  
【奥行】80cm以上  
敷地面積の3%以上

街並み誘導型地区計画

商業地区 近隣商業地区



斜線制限  
高度斜線 道路斜線

日影規制

Step 1 壁面後退 (歩行者空間の確保)

道路斜線の緩和 (認定)  
日影規制の緩和 (地区計画区域内)

選択性

Step 2 にぎわい空間

高度斜線の緩和  
高さの最高限度の緩和 (16m → 19m/22m[25m])

商店街のにぎわいと憩いのある街並みを形成する

