

## 東三河都市計画地区計画

名 称		ふれあいガーデンタウン杉山地区計画
位 置		豊橋市杉山町字いずみが丘の一部
面 積		約 1 8 . 5 h a
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、本市中心部の南西約 1 1 kmに位置し、緑に囲まれた自然環境豊かな住宅地であり、豊橋市土地開発公社が「高齢者と若い世代によるソーシャルミックス、転入する住民と地元住民によるソーシャルミックス、都市生活者と農村生活者によるソーシャルミックス」を基本コンセプトに、道路、公園等の公共施設及び宅地の整備が進められている。</p> <p>本地区計画は、建築物の用途の混在や敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止するとともに、合理的な土地利用を計画的に誘導し、周辺の地域と調和のとれたゆとりある街並みの形成を図り、将来にわたって維持、発展させていくことを目標とする。</p>
	土地利用の方針	全体を低層専用住宅を中心とした地区として、清閑な郊外住宅地としての住環境の維持を図る。
	地区施設の整備方針	道路、公園等は宅地開発により計画的に整備されているので、その維持保全を図る。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 良好な低層住宅地としての環境を保全するため、建築物の用途の制限を定める。</li> <li>2 整備された宅地が細分化され狭小住宅とならないよう、敷地面積の最低限度を定める。</li> <li>3 良好な環境の街区が形成されるよう、容積率の最高限度、壁面の位置の制限及び高さの最高限度を定める。</li> <li>4 景観の整備、保全と防災の観点から、かき又はさくの構造の制限を定める。</li> </ol>
地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 一戸建専用住宅</li> <li>2 集会所</li> <li>3 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令(以下「政令」という。)第 1 3 0 条の 3 で定めるもの</li> <li>4 診療所</li> <li>5 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令第 1 3 0 条の 4 で定める公益上必要な建築物</li> <li>6 前各号の建築物に附属するもの(政令第 1 3 0 条の 5 で定めるものを除く。)</li> </ol>
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	$\frac{100}{100}$

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	180㎡
		建築物の壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線(道路の隅切り部分は除く。)までの距離は1m以上とする。</p> <p>ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合には、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。</li> <li>2 物置、倉庫等で軒の高さが2.5m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。</li> <li>3 専用車庫で軒の高さが2.5m以下であること。</li> </ol>
		建築物の高さの最高限度	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の高さは10mを超えてはならない。</li> <li>2 建築物の軒の高さは7mを超えてはならない。</li> </ol>
		かき又はさくの構造の制限	<p>かき又はさくは、生垣又は透視性のあるフェンス、鉄柵等とし、ブロック塀等については、敷地地盤面から高さ0.5m以上のものを設置してはならない。ただし、片袖2.4mまでの門柱にあつては、この限りでない。</p>