

## もみじ台団地地区計画（低層住宅地区）について

もみじ台地域の戸建住宅地では、現在、都市全体の土地利用ルールである用途地域（戸建住宅地は「第1種低層住居専用地域」に指定）に加え、「地区計画」という、地域特性に応じた土地利用のルールが定められています。

現在のもみじ台地域の戸建住宅地では、「○」以外のものは建築不可

項目		第1種低層住居専用地域 (地区計画なし)	もみじ台団地地区計画 (低層住宅地区)	本市で変更を検討中のもの	
建築物の用途の制限	住宅（一戸建ての住宅）	○	○		
	住宅（長屋）	○	×	→ ○	
	（50㎡以下かつ延べ面積の1/2未満） 住宅のうち次の用途を兼ねるもの	事務所	○	×	→ ○
		日用品販売店舗	○	×	
		食堂、喫茶店	○	×	→ ○
		理容室、美容院、クリーニング店等	○	×	
		洋服店、畳屋、自転車店等	○	×	
		パン屋、米屋、菓子屋等	○	×	
		学習塾、華道教室等	○	○	
		美術品、工芸品製作のためのアトリエ、工房	○	×	→ ○
	共同住宅、寄宿舍、下宿	○	×	→ ○	
	集会所	○	×	→ ○	
	幼稚園、小学校等	○	×		
	図書館、博物館等	○	×		
	神社、寺院等	○	×		
	老人ホーム、保育所等	○	○		
	公衆浴場	○	×		
	診療所	○	×		
公益上必要な建物	○	△（許可）			
敷地面積の最低限度		200m <sup>2</sup>	→ <b>180 m<sup>2</sup></b>		
広告物の制限		あり			
垣又はさくの構造の制限		1.5m 以下			

裏面に、検討に当たっての本市の考え方を記載しています。

# 地区計画変更の検討に当たっての本市の考え方

本市では、「もみじ台自治連合会」からの要望を踏まえ、以下のとおり検討を行いました。

## 地区計画変更の視点

以下の3つの視点により、地区計画の変更を検討

- 1 地域住民間の交流の活性化に資すること
- 2 地域内に5か所存在する商業エリアとの役割分担に影響を及ぼさないこと
- 3 将来のまちづくりを考える上で、若い世帯等の流入促進につながることを

## 本市の考え方

専用住宅  
(長屋含む)

・地域では少子高齢化が進行しており、長屋形式の2世帯住宅等が立地し、子育て世帯等が住みやすいまちとなることが重要。

一戸建ての住宅に加え、長屋も建築できるようにする。

兼用住宅

・日用品販売店舗やクリーニング店等の店舗は、地域内に5か所配置されている商業エリア内で営業を行っている店舗が存在している。  
・事務所については、自宅で仕事ができるようになるため、子育て世帯などの流入が期待される。  
・食堂・喫茶店については、住民の交流の場としての活用が期待される。  
・美術品、工芸品製作のためのアトリエ・工房については、地域の魅力向上が期待される。

学習塾等に加え、事務所、食堂・喫茶店、美術品・工芸品製作のためのアトリエ・工房を兼用する住宅も建築できるようにする。

共同住宅・  
寄宿舎・下宿

・地域で少子高齢化が進行しており、今後は、住民が住み慣れた土地で戸建住宅から住み替えられるための環境づくりが重要。  
・また、学生などの若者が地域に居住できる環境づくりも重要。

共同住宅・寄宿舎・下宿も建築できるようにする。

集会所

・今後も地域コミュニティを維持するためには、住民が気軽に集える場ができることが重要。

集会所も建築できるようにする。

その他の用途

・小学校、図書館、神社などの建築には大規模な敷地が必要であり、敷地が小規模に区画されている現在の戸建住宅地では、建築することが現実的に困難。  
・公衆浴場については、住宅内に自家風呂が整備されていることを踏まえると需要は高くない。  
・診療所については、商業エリア内で診療を行っている診療所が存在している。

従前どおりとする。

敷地面積

・地域では人口減少や少子高齢化が進行しており、若者など、移住する意向のある人が土地を買いやすくすることが重要。  
・一方で、ゆとりある住環境を保全するためには、狭小な敷地が生まれないように引き続き敷地面積を規制する必要がある。

最低敷地面積を 200㎡から180㎡に変更する。

広告物・  
さく等

・現在の良好な住環境を保全するため、引き続き規制を行う必要がある。

従前どおりとする。