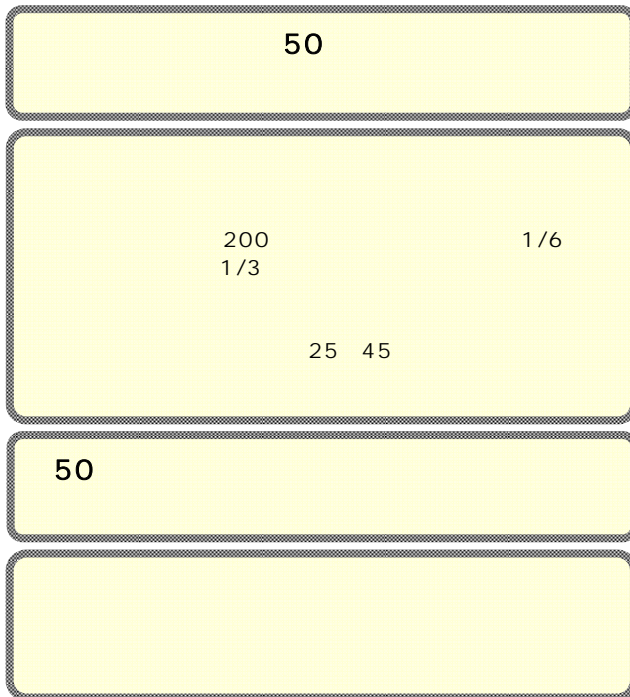


4



定期借地権付住宅 **Q & A**

- 1
- 1
- 2
- 2
- 3
- 3

定期借地権付住宅 Q & A

1

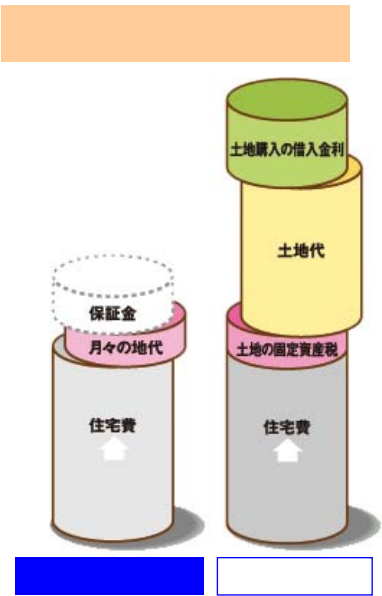
1

2

2

3

3



|  |   |
|--|---|
| $30 \times 70 \quad 2,100$ $35 \quad 2,000$ $\quad \quad 450$ $\quad \quad 4,550$<br>$/ \quad \quad 35 \quad / \quad 2.5$ $\quad \quad \quad 500$ $\quad \quad \quad 4,050$<br>$35 \quad \quad 144,785$<br>$173.8 \quad +$ | $70 \quad \quad 300$ $35 \quad \quad 2,000$ $\quad \quad 400$ $\quad \quad 2,700$<br>$/ \quad \quad 35 \quad / \quad 2.5 \quad /$ $\quad \quad \quad 500$ $\quad \quad \quad 2,200$ $35 \quad \quad 78,648$ $\quad \quad 25,000$<br>$124.4 \quad +$ |
|--|---|

借地権の権利には「賃借権」と「地上権」の種類があります。

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

定期借地権の設定時に授受される一時金として、保証金や権利金があります。これらは、法律の定めで授受されるものではなく慣行により行われています。

「保証金」: 借地人が契約上負担する債務(賃料不払債務、建物取去債務など)の担保として土地所有者に預託され、契約終了後、未払債務などを控除し、無利息で返還されます。

「権利金」: 借地権設定の対価のため、契約終了後においても返還されません。

## 地区計画の構成

地区計画は次の3つから成り立っています。

### 地区計画の目標

どのような目標に向かってまちづくりを進めるかを定めます。

### 地区計画の方針

地区計画の目標を実現するための方針を定めます。

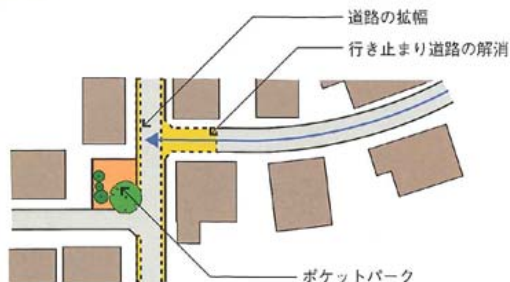
### 地区整備計画

まちづくりの内容を具体的に定めるものであり、「地区計画の方針」に従って、地区計画区域の全部または一部に必要な応じて、道路、公園、広場などの配置や建築物等に関する制限などを詳しく定めます。

## 地区整備計画で定める内容

### 1 地区施設の配置及び規模

みなさんが利用する道路、公園、緑地、広場などを地区施設として定めて確保することができます。



### 2 建築物やその他の敷地などの制限に関すること

#### ア. 建築物等の用途の制限

地区の目指すまちづくりにそぐわないものを排除するため、建物の使い方を制限することができます。あるいは伝統産業の工場等を許容する等のため、緩和することができます。

#### イ. 容積率の最高限度又は最低限度

容積率を制限又は緩和し、周囲に調和した土地の有効利用を進めることができます。

#### ウ. 建ぺい率の最高限度

庭やオープンスペースが十分にとれたゆとりのある街並みをつくることができます。

#### エ. 建築物の敷地面積の最低限度

狭小な敷地による居住環境の悪化を防止することができます。

#### オ. 建築面積の最低限度

ベンシルビルを防止し、共同化等による土地の高度利用を促進することができます。

#### カ. 壁面の位置の制限

道路や隣地への圧迫感をやわらげ、良好な外部空間をつくることができます。

#### キ. 工作物の設置の制限

壁面後退区内の自販機等の工作物の設置を制限し、良好な景観とゆとりある外部空間をつくることができます。

#### ク. 建築物等の高さの最高限度又は最低限度

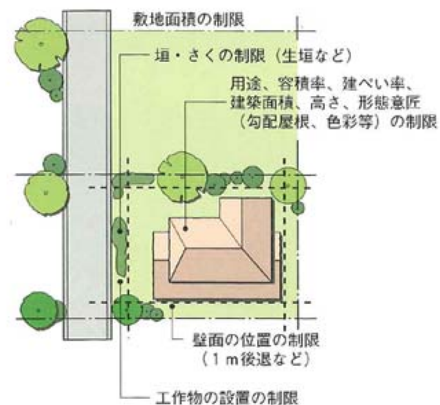
街並みの揃った景観の形成や土地の高度利用を促進することができます。

#### ケ. 建築物等の形態又は意匠の制限

色や仕上げ、建物のかたち・デザインの調和を図り、まとまりのある街並みをつくることができます。

#### コ. 垣またはさくの構造の制限

垣や欄の材料や形を決めます。生垣にして緑の多い街並みをつくることができます。



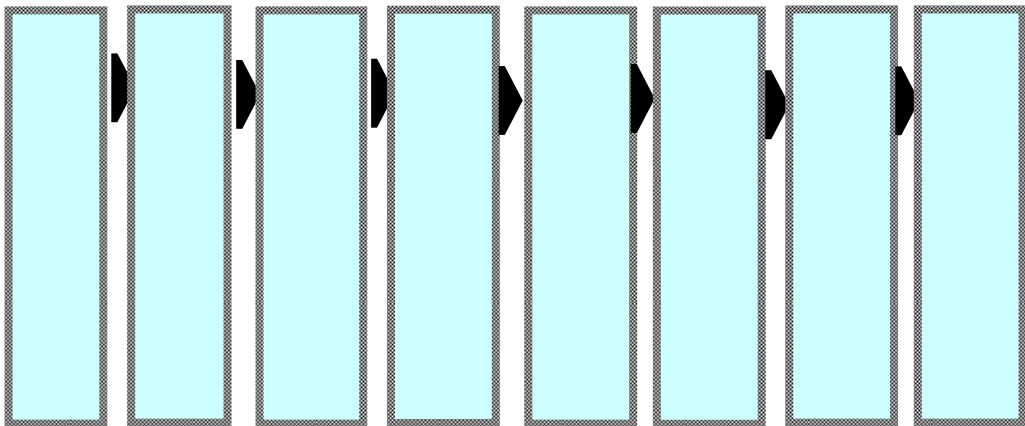
### 3 その他、土地利用の制限

現存する樹林地、草地などの良い環境を守り、壊さないように制限することができます。

|    |
|----|
| 30 |
| 5  |

|  |                       |         |        |        |        |
|--|-----------------------|---------|--------|--------|--------|
|  |                       |         |        |        |        |
|  |                       |         |        |        |        |
|  | 6.7ha                 | 11.3 ha | 5.6 ha | 1.5 ha | 0.7 ha |
|  | 1<br>2<br>3<br>4<br>5 |         |        |        |        |
|  | 1<br>2<br>3           |         |        |        |        |
|  | 180                   | 200     | 240    | 200    | 240    |
|  | 1.5m                  | 1m      |        | 3m     | 2.3m   |
|  | 1<br>2<br>3           |         |        |        |        |
|  | 1<br>2                | 2m      |        | 0.5    |        |
|  |                       | 1m      | 1.6m   |        |        |
|  |                       |         |        |        |        |

76





10

10

8.1ha

288

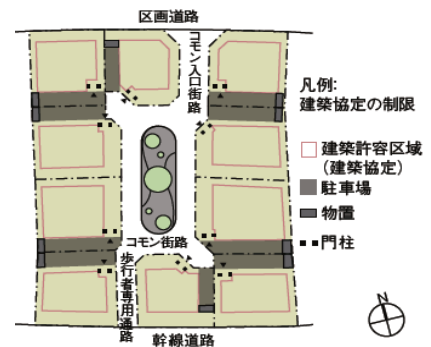
12.6ha

\* コモンは公共用地のため協定区域外

| 区分        | 東   | 西   | 南   | 北            |
|-----------|-----|-----|-----|--------------|
| 幹線街路      | 3.0 | —   | 3.0 | 2.5          |
| 準幹線街路     | 3.0 | 3.0 | —   | —            |
| 区画道路      | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 2.5          |
| コモン入口街路   | 2.0 | 2.0 | 2.0 | 2.0          |
| コモン街路     | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.0          |
| 歩行者専用通路   | 2.0 | 2.0 | 3.0 | 3.0          |
| 隣接宅地 (1階) | 1.5 | 1.5 | 3.0 | 1.5<br>4.2 * |
| 隣接宅地 (2階) | —   | —   | —   | 2.5<br>4.2 * |
| ガス基地廻り    | 2.5 | 2.5 | 2.5 | 2.5          |
| 商業地廻り     | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 3.5          |

\*北側駐車場の場合における北側隣地境界からの距離

協定区域



|         | 諏訪野建築協定  | 地区計画 (条例)                                    | 緑化協定 *諏訪野では緑化景観条例  |
|---------|--|--|--|
| 区画形質の変更 | ・宅地区画及び地盤高の変更を禁止   | —  | —  |
| 建築物の用途  | ・戸建専用住宅等   | 戸建専用住宅等                                      | —  |
| 建ぺい率    | ・40%、物置・カーポートを加える場合は50%  | —  | —  |
| 容積率     | ・60%、物置・カーポートを加える場合は80%  | —  | —  |
| 高さ制限    | ・地盤面から10m以下、軒高は7m以下  | 10m以下 軒高は7m以下                                | —  |
| 壁面後退    | ・建築許容区域を超える建築の禁止。<br>〔建築許容区域を超えて建築可能なものを明確化 (出窓部分、物置等)〕                              | 道路境界線から1.0m以上<br>隣地境界線から1.5m以上<br>(付属建築物を除く) | —  |
| 形態・意匠   | ・屋根は無彩色 (黒を基調)<br>・屋根の意匠・形態等、壁面の色彩は健全な街にふさわしい調和のあるもの                                 | 屋根は無彩色とする。                                   | —  |
| その他     | ・駐車場・物置・門柱の設置位置の指定<br>〔駐車可能な範囲の拡大〕<br>・テレビアンテナ設置場所の制限<br>・屋根の排水方法<br>〔排水方法の種類を明確化〕 等 | かき、柵等を設ける場合は生垣とする。<br>隣地境界の土留めは5cm以内とする。     | ・道路に面する区域は、低木及び中木の生け垣緑化、民境界は、樹高1.2m以下の生け垣緑化<br>・宅地内の緑被率20%以上 等 |

45

54

•45

•54

•  
•  
•

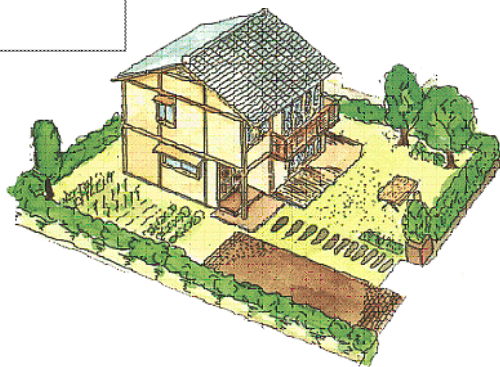
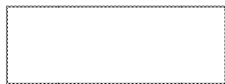
•  
•

•  
•

5

30





30  
50

300

