

金手第一地区地区計画運用基準

平成30年4月

大井町

目 次

1 目的

2 適用区域

3 運用基準

- (1) 建築物等の用途制限
- (2) 建築物の敷地面積の最低限度
- (3) 壁面の位置の制限
- (4) かき又はさくの構造の制限

4 届出の手続き

- (1) 届出の対象
- (2) 届出の時期
- (3) 届出の書類
- (4) 届出の流れ

凡 例

本運用基準では、法令等を以下のように省略しています。

法・・・・・・・・・・建築基準法

施行令・・・・・・・・建築基準法施行令

施行規則・・・・・・・・建築基準法施行規則

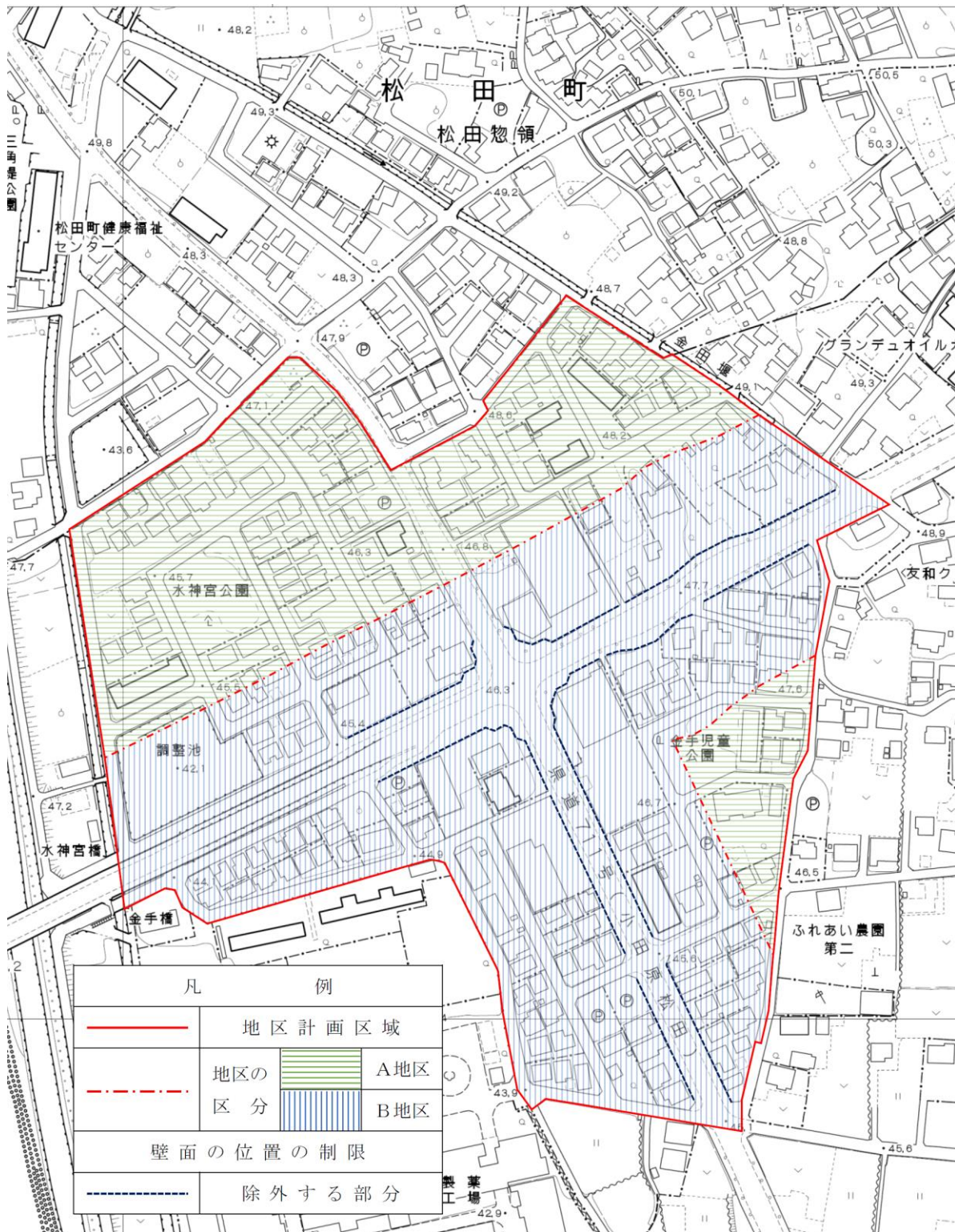
条例・・・・・・・・大井町地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

1 目的

この運用基準は、都市計画法第 58 条の 2 に基づく地区計画の区域内における行為の届出にあたり、本地区計画の運用を円滑に行うため、定めるものです。

また、当町では、「大井町地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」を定めており、当該条例及び同解説も併せてご覧ください。

2 適用区域



3 運用基準

(1) 建築物等の用途制限

【地区整備計画】

A地区	B地区
次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1. 住宅 2. 住宅で事務所(事務所の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの)、店舗(建築基準法別表第2(は)項第5号に掲げるもの)、その他これらに類する用途を兼ねるもの 3. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4. 診療所 5. 前各号に附属するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. ボーリング場、スケート場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場 2. ホテル又は旅館

趣旨

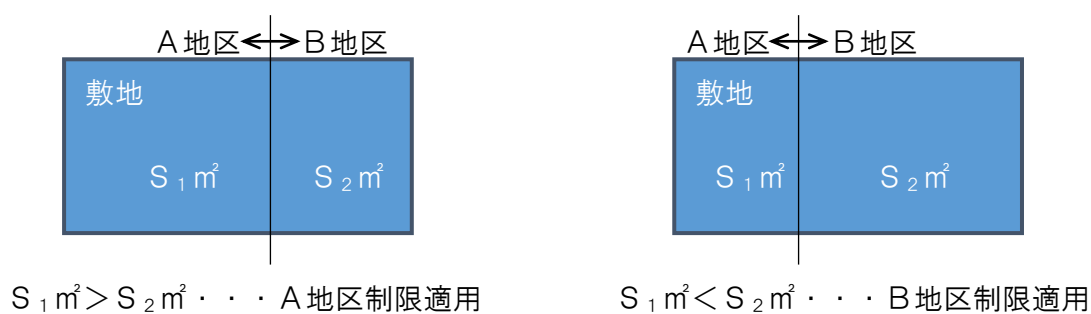
良好な居住環境の形成を図るため、それぞれの区域の特性に合った建築物の用途を定めたものです。

解説

○建築物の敷地が2地区にわたる場合の考え方

- ・敷地内の過半の地区の制限が適用されます。(条例第9条第2項の規定)

≪図1：敷地が2地区にわたる場合≫



○用途変更をする場合

- ・現在ある建物の用途を変更する場合にも各地区の制限が適用されます。(条例第12条第1項の規定)

(2) 建築物の敷地面積の最低限度

【地区整備計画】

130 m²

趣 旨

敷地の細分化を防止することで、建築物の安全、防火、衛生面等の保全を図るとともに、良好な居住環境等を維持・増進するため、敷地面積の最低限度を定めたものです。

解 説

- ・ 金手第一土地区画整理事業による換地処分又は仮換地の指定を受けた土地が130 m²に満たないとき、その敷地をそのまま使用する場合は制限の対象となりません。
- ・ 公共事業等の施行により130 m²に満たなくなる土地について、そのまま使用する場合は、制限の対象となりません。(条例第5条第3項本文の規定)
- ・ 敷地を拡張又は縮小して、130 m²に満たない土地については、制限の対象となります。

(3) 壁面の位置の制限

【地区整備計画】

A地区	B地区
建築物の壁もしくは、これに代わる柱、又は高さ2 mを超える門もしくは塀の面から敷地境界線までの距離は、1 m以上とする。	建築物の壁もしくは、これに代わる柱、又は高さ2 mを超える門もしくは塀の面から敷地境界線までの距離は、1 m以上とする。 ただし、計画図に表示する道路に面する部分については、この限りでない。

趣 旨

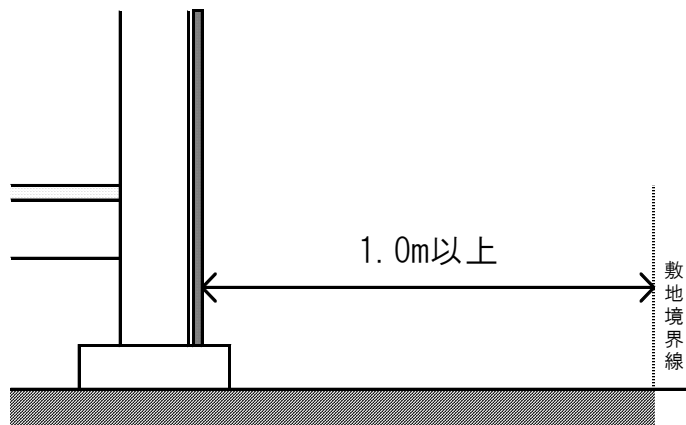
道路や隣地との間に十分な空間を確保することで、良好な居住環境等を維持・増進するとともにゆとりある街区の形成を図るため、壁面の位置の制限を定めたものです。

解 説

○「壁もしくは、これに代わる柱、又は高さ2 mを超える門もしくは塀の面から敷地境界線までの距離」の考え方

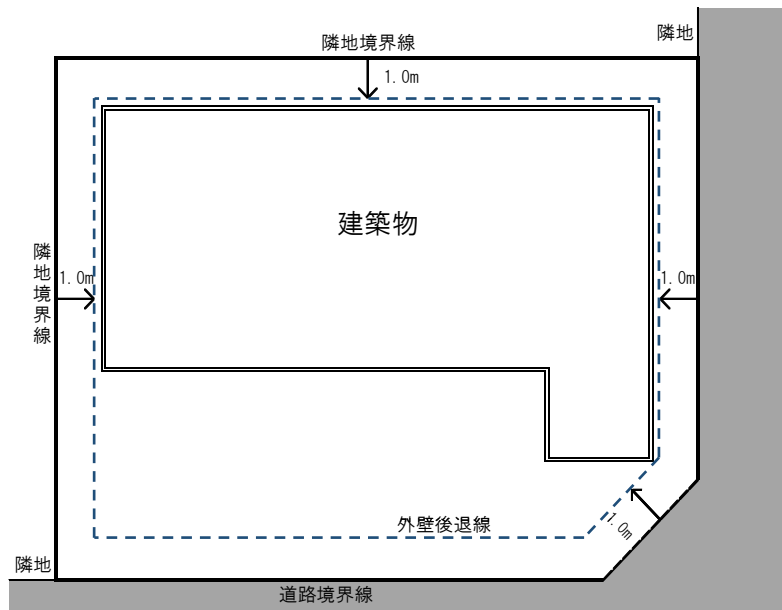
- ・ 壁面の位置の制限は、外壁や柱の中心線ではなく、「面」までの距離で測ります。

《図2：建築物の外壁の面》



- ・「敷地境界線」とは、道路との境界、隣地との境界のいずれも該当します。

《図3：壁面の位置の制限の範囲》



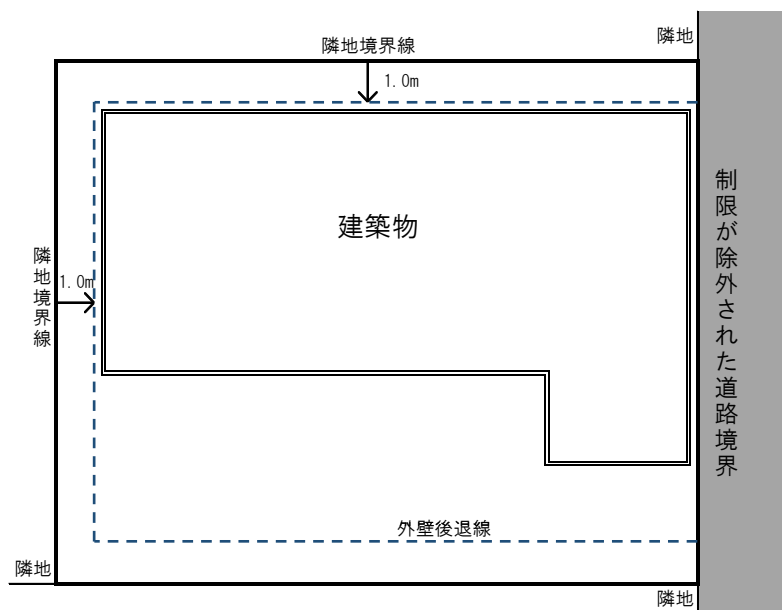
○「壁もしくは、これに代わる柱の面」の対象

- ・建築面積に算入される全ての壁面が対象となります。建築面積に算入されないものは対象外となります。

○「ただし、計画図に表示する道路に面する部分については、この限りでない。」の考え方

- ・計画図に表示されている道路に面する部分のみが、制限の対象外となるもので、道路以外の敷地境界から1mは対象となります。

《図3：壁面の位置の制限の範囲》



(4) かき又はさくの構造の制限

【地区整備計画】

道路に面するかき又はさくの構造は生垣又は透視可能な高さ 1.5m 以下のフェンス等と植栽を組み合わせたものとする。

ただし、フェンス等の基礎でブロック等これに類するものの高さが 0.6m 以下のもの又は門柱にあっては、この限りでない。

趣旨

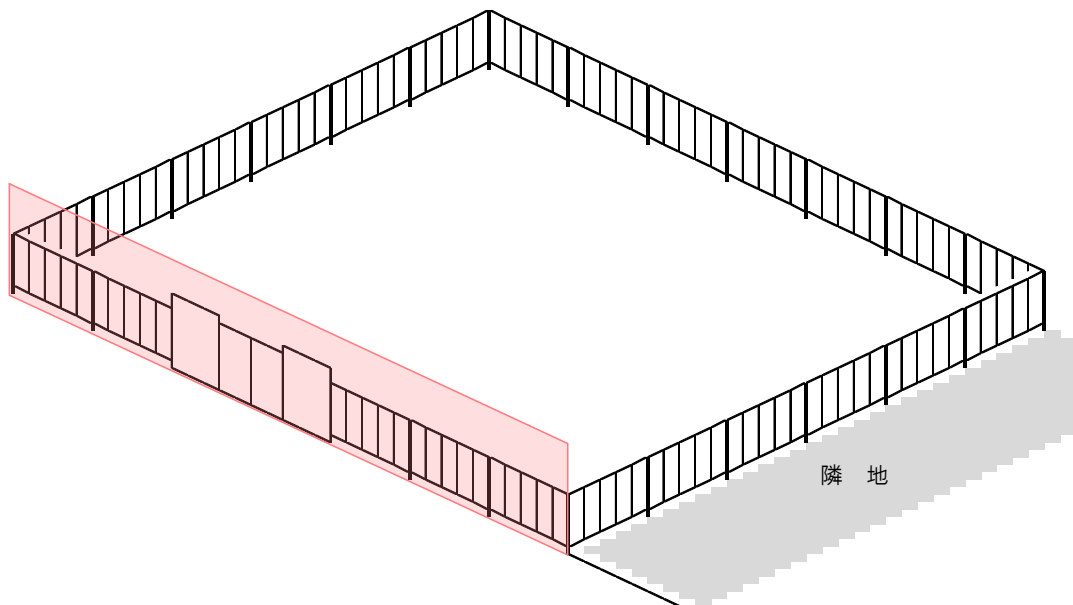
緑豊かで快適な居住環境を形成するとともに、震災時等におけるブロック塀等の倒壊防止や開放的な景観を形成するため、かき又はさくの構造の制限を定めたものです。

解説

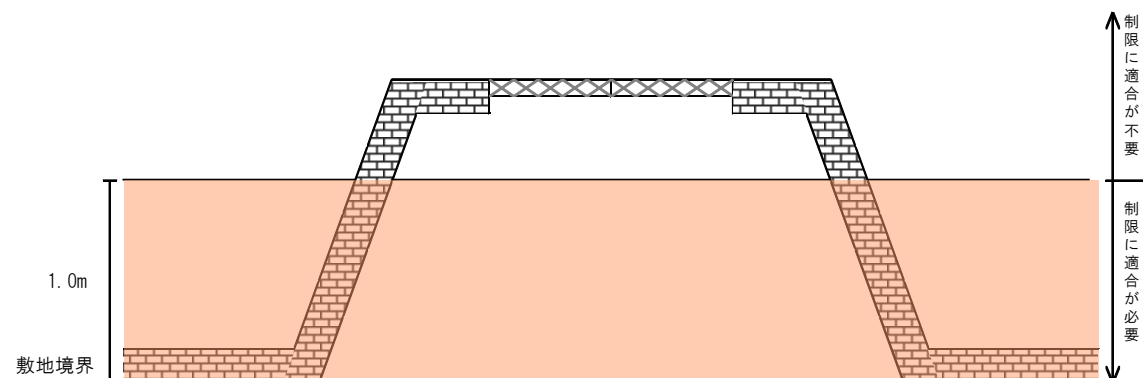
○「かき又はさく」の制限範囲

- ・道路との境界における敷地の周囲を囲む門や塀等に対する制限であり、壁面の位置が制限されている敷地に設置するものについて、制限を適用します。

《図5：制限の範囲の例》



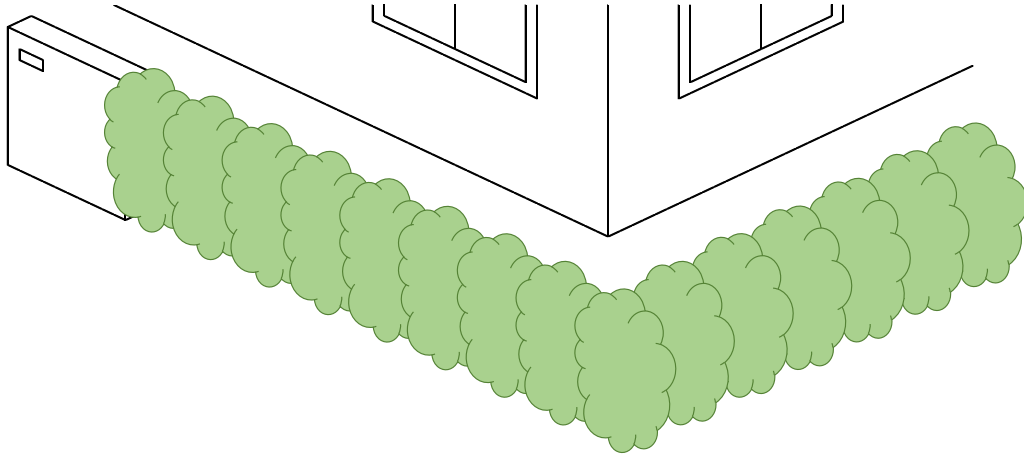
《図6：制限の範囲の例》



○生垣又は透視可能なフェンス等と植栽

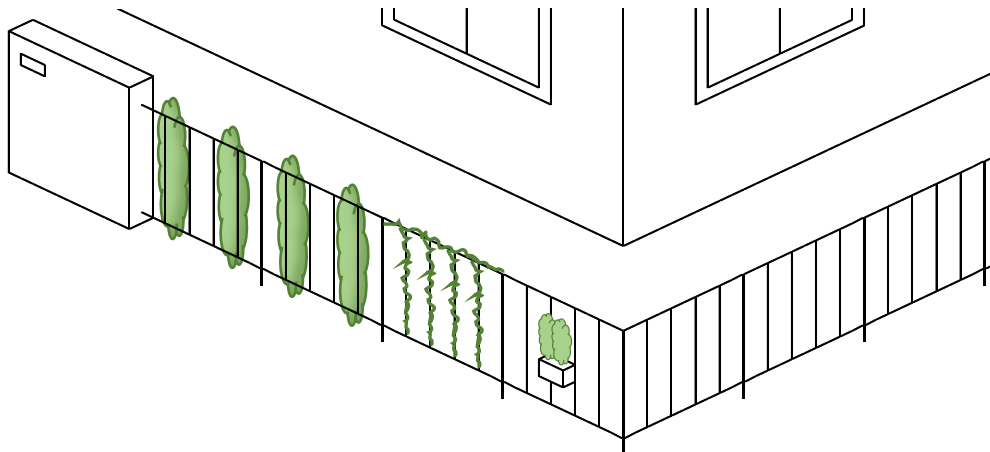
- ・ 生垣には高さ制限はありませんが、道路等にはみ出さないよう適切な管理が必要です。

《図7：生垣の例》



- ・ 透視可能とは、透過率がおおむね50%以上あることが必要です。

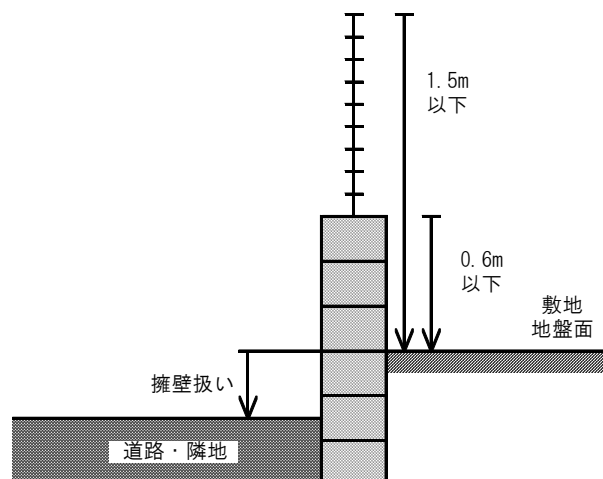
《図8：透視可能なフェンスと植栽の組み合わせの例》



○「フェンス等の基礎でブロック等これに類するものの高さが0.6m以下のもの」の考え方

- ・ 敷地地盤面より低いブロック塀等は擁壁として取り扱い、高さの制限には含まれません。
なお、敷地地盤面は、土地区画整理事業完了時点での地盤面とします。

《図9：高さの考え方》



○「門柱」の範囲

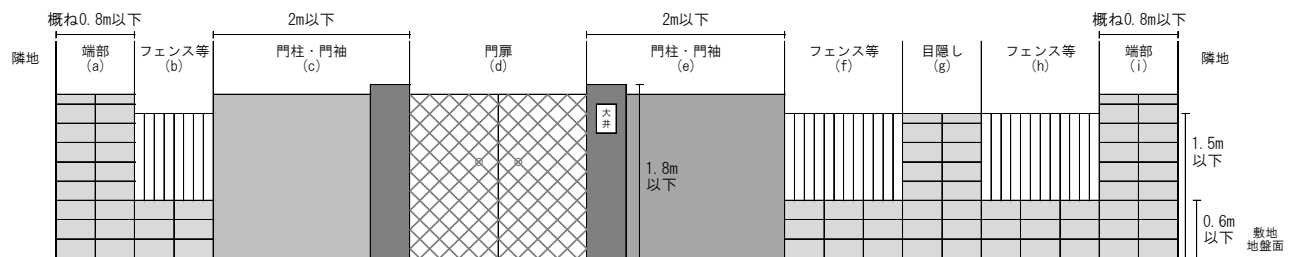
・門柱として制限の対象外となるのは以下のとおりです。

- ① 門柱及び門袖については、それぞれの長さが2m以下のもの（高さ1.8m以下）
- ② 隣地境界に面するさく等の両端から、長さが概ね0.8m以下のもの（道路の隅切りに接する場合はそれぞれの道路に面するさくごと、高さ1.8m以下）
- ③ 浴室やトイレ等のプライバシーを保護するための目隠しに最低限必要な部分（高さ1.5m以下かつ全長の概ね20%以下※）

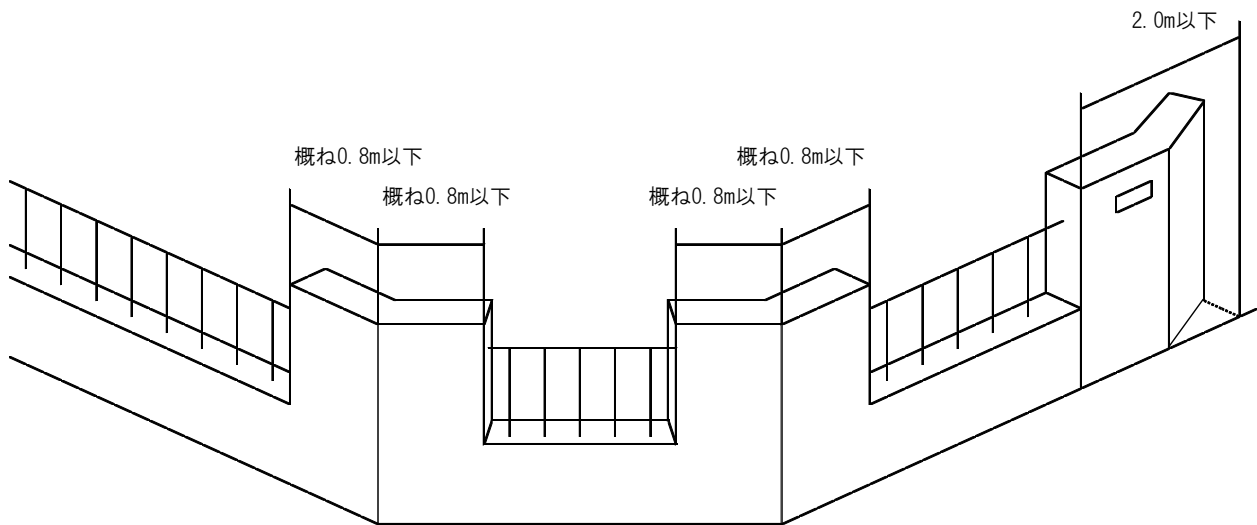
※ $g \leq (b + d + f + g + h) \times 0.2$ ただし、透視不可の門扉は左辺に加える

<参考>民法第235条：境界線から一メートル未満の距離において他人の宅地を見通すことのできる窓又は縁側（ベランダを含む。次項において同じ。）を設ける者は、目隠しを付けなければならない。

<< 図 10：門柱等の考え方 >>



<< 図 11：隅切りの考え方 >>



4 届出の手続き

(1) 届出の対象

本地区内において次の行為を行う場合は、届出が必要となります。

- ① 土地の区画形質の変更（切土、盛土や道路・宅地の造成等）
- ② 建築物の建築（新築、改築、増築等）
- ③ 工作物の建設（かき・さく、擁壁等の設置等）
- ④ 建築物の用途の変更

※ 建築確認が不要な 10 ㎡未満の増築や物置等の設置についても届出が必要となります。

※ 都市計画法第 29 条の開発許可を要する場合は届出が不要です。

(2) 届出の時期

行為に着手する日の **30 日前まで**に届出をする必要があります。

届出の提出及びお問い合わせ先
大井町役場 都市整備課
TEL：0465-85-5014

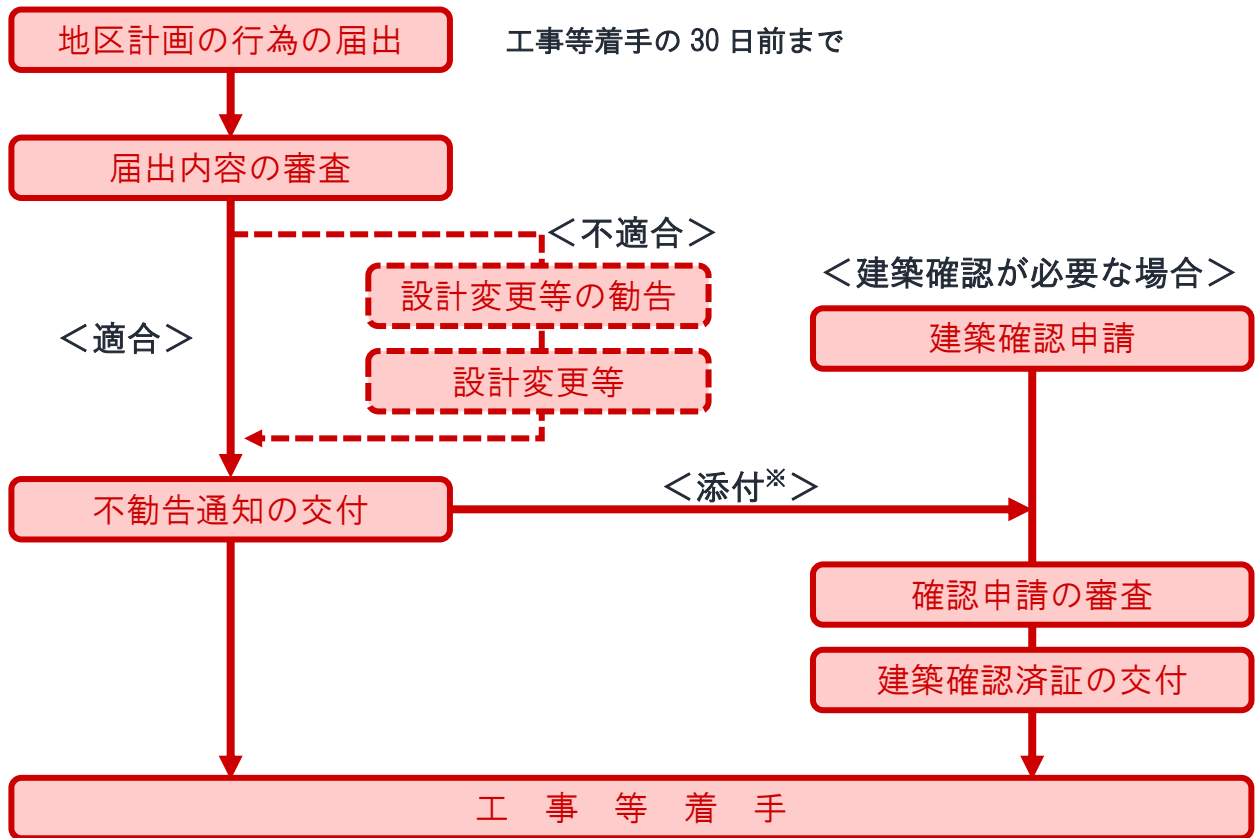
(3) 届出の書類

届出をする場合は、次の書類を正副 2 部提出してください。

- ① 地区計画の区域内における行為の届出書（施行規則別記様式第 11 の 2）
- ② 委任状（本人以外の方が届け出る場合）
- ③ 届出に添付する図面
 - ア 位置図 申請地の位置がわかる図面
 - イ 配置図 縮尺 100 分の 1 以上の図面
※建築物を建築する際は、壁面から敷地境界線までの距離を記入
※建築物を建築する際は、敷地面積求積表を添付
 - ウ 平面図 縮尺 50 分の 1 以上の図面
※建築物を建築する際は、各階平面図
 - エ 立面図 縮尺 50 分の 1 以上の図面
※建築物を建築する際は、建築物の高さがわかるもの（2 面以上）
※かき・さくを設置する際は、構造のわかるもの
 - カ その他 地区計画の制限に適合することが確認できる図書
※フェンス等のかき・さくを設置する際は、透過率のわかるカタログ等

届出の内容を変更する場合は、速やかに変更の届出を行ってください。（施行規則別記様式第 11 の 3）

(4) 届出の流れ



※ 当町では、「大井町地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」を制定していることから、条例に適合していることが、建築確認の際に必要となります。