

# 大井中央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) 建築物等の高さの最高限度
- (4) 壁面の位置の制限
- (5) 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

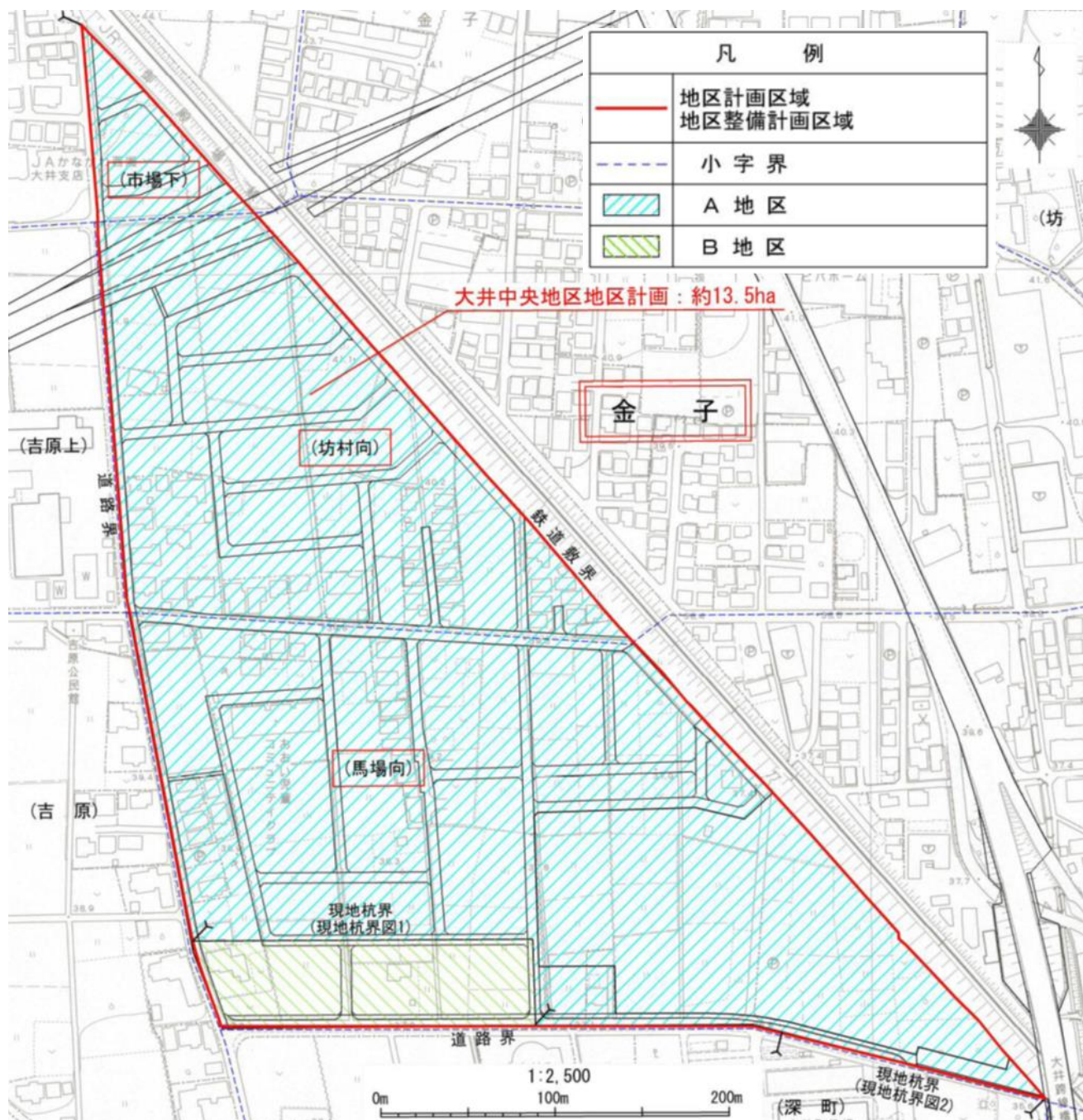
条例・・・・・・・・大井町地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

## 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住宅</li> <li>2. 住宅で事務所又は店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第130条の5の3第1号及び第2号で定めるものを兼ねるもので、住宅以外の用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以下であるもの</li> <li>3. 共同住宅又は寄宿舎</li> <li>4. 病院又は診療所</li> <li>5. 老人ホーム、福祉ホーム、老人福祉センター、保育所、児童厚生施設その他これらに類するもの</li> <li>6. 集会施設（住民の自治活動の用に供するものに限る）</li> <li>7. 防災備蓄倉庫</li> <li>8. 公益上必要な建築物</li> <li>9. 前各号の建築物に附属するもの</li> </ol> | <p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住宅</li> <li>2. 共同住宅又は寄宿舎</li> <li>3. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以下のもの</li> <li>4. 事務所その他これに類する用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以下のもの</li> <li>5. 病院又は診療所</li> <li>6. 老人ホーム、福祉ホーム、老人福祉センター、保育所、児童厚生施設その他これらに類するもの</li> <li>7. 集会施設（住民の自治活動の用に供するものに限る）</li> <li>8. 公益上必要な建築物</li> <li>9. 前各号の建築物に附属するもの</li> </ol> |

#### 趣 旨

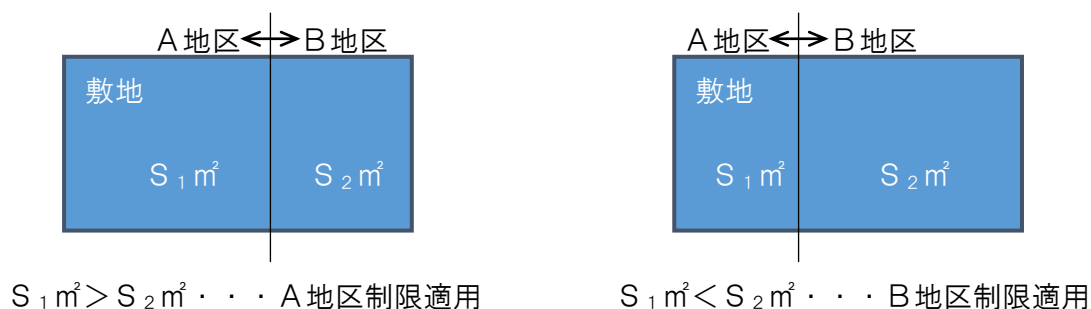
良好な居住環境の形成を図るため、それぞれの区域の特性に合った建築物の用途を定めたものです。

#### 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 m<sup>2</sup>とする。

ただし、次の各号に該当する場合は、この限りではない。

1. 土地区画整理法の規定による換地処分又は仮換地の指定を受けた土地のうち、所有権その他の権利に基づいてその全部を一つの敷地として使用する場合
2. 公益上必要な建築物の敷地として使用する場合

### 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

○「土地区画整理法の規定による換地処分又は仮換地の指定を受けた土地のうち、所有権その他の権利に基づいてその全部を一つの敷地として使用する場合」の考え方

- ・ 大井中央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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>に満たない土地については、制限の対象となります。

## (3) 建築物等の高さの最高限度

### 【地区整備計画】

12 m

### 趣 旨

日照環境や眺望等を確保し、良好な街区環境の形成を図るため、建築物の高さの最高限度を定めたものです。

### 解 説

○建築物の高さの考え方

- ・ 建築物の高さは、施行令第2条第1項第6号に定めるとおり、地盤面からの高さで算定されます。
- ・ 同号ロ、ハにあるとおり、建築面積の8分の1以内の水平投影面積となる階段室等の屋上部分（12 m又は5 mまで）や屋上突出物は高さに算入されません。

#### (4) 壁面の位置の制限

##### 【地区整備計画】

計画図に示す範囲において、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、0.8m以上とする。

ただし、次の各号に該当する建築物又は建築物の部分は、この限りでない。

1. 当該地区計画の都市計画決定時点において、現に存する建築物
2. 公益上必要な建築物

##### 趣 旨

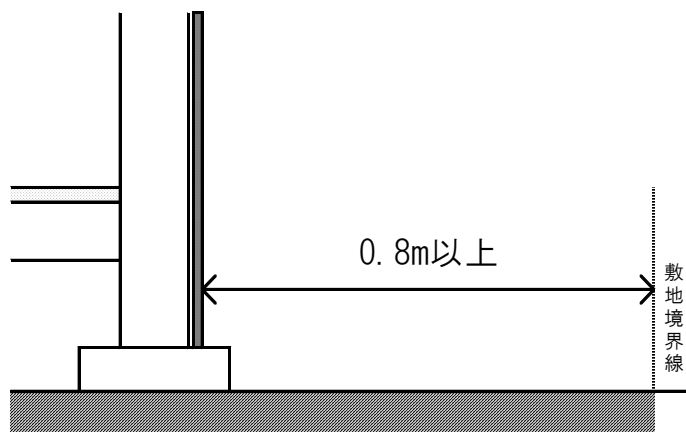
道路や隣地との間に十分な空間を確保することで、良好な居住環境等を維持・増進するとともにゆとりある街区の形成を図るため、壁面の位置の制限を定めたものです。

##### 解 説

##### ○「外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離」の考え方

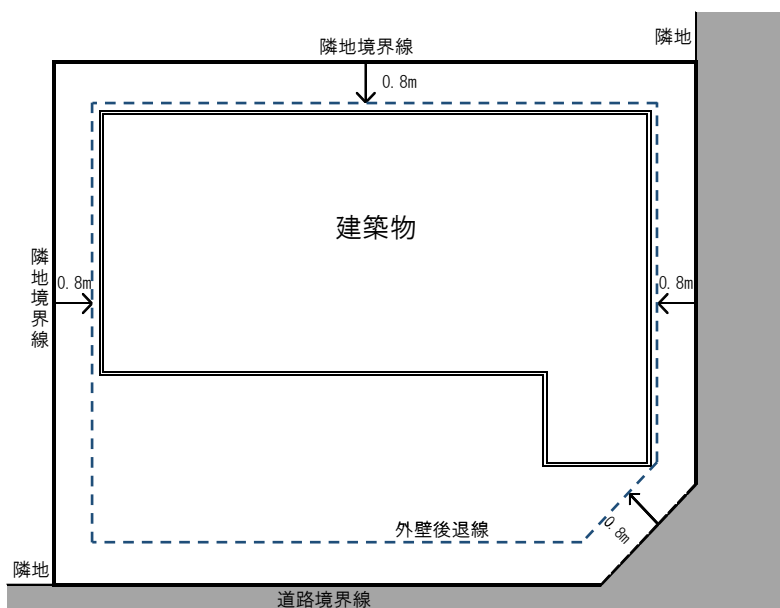
- ・壁面の位置の制限は、外壁や柱の中心線ではなく、「面」までの距離で測ります。

≪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≫



### ○「外壁又はこれに代わる柱の面」の対象

・ 次のものは、床面積への算入・不算入に関わらず制限の対象となります。

- ① バルコニー・ベランダ
- ② 屋外階段
- ③ 外廊下

・ 次のものは、床面積に算入される場合に制限の対象となります。

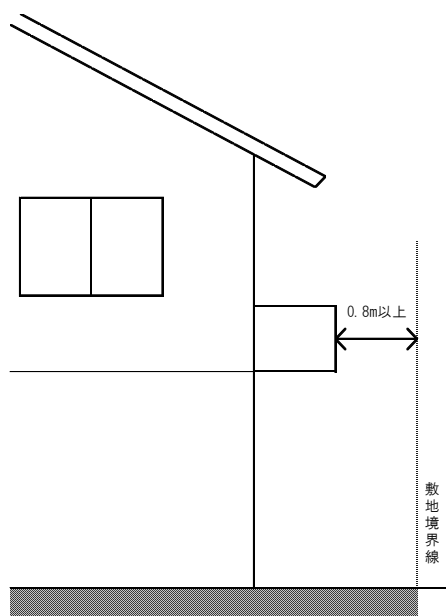
- ④ 出窓

・ 次のものは、制限の対象となりません。

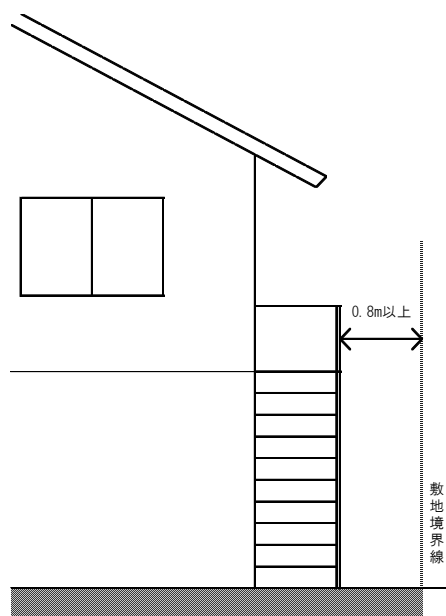
- ⑤ 面格子、窓手すり
- ⑥ ポーチ（床面積に算入される場合や、側壁等がある場合は制限の対象となります。）
- ⑦ 壁面を有しないカーポート等（柱の中心線の長さの合計が3 m以下又は軒の高さが2.3m以下で制限区域内に5 m<sup>2</sup>以内の場合）

≪図4：壁面の位置の制限の対象≫

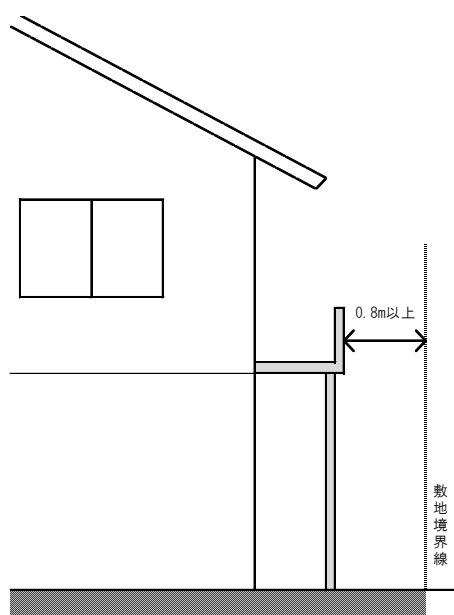
①バルコニー・ベランダ



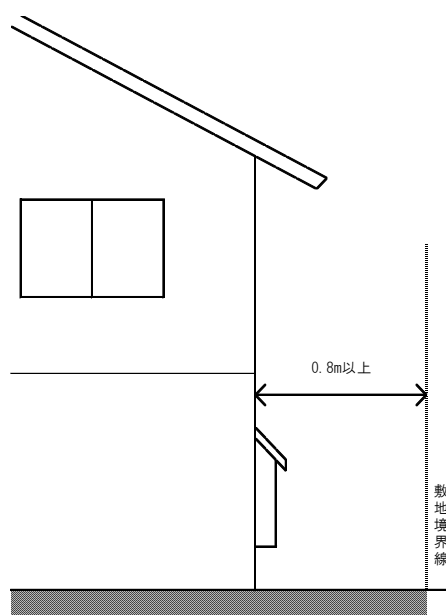
②屋外階段



③外廊下

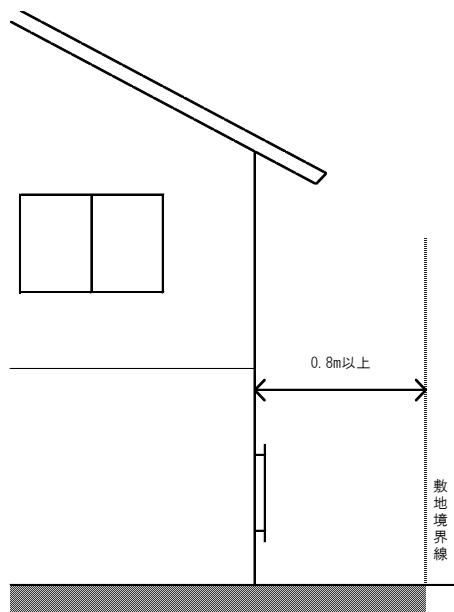


④出窓

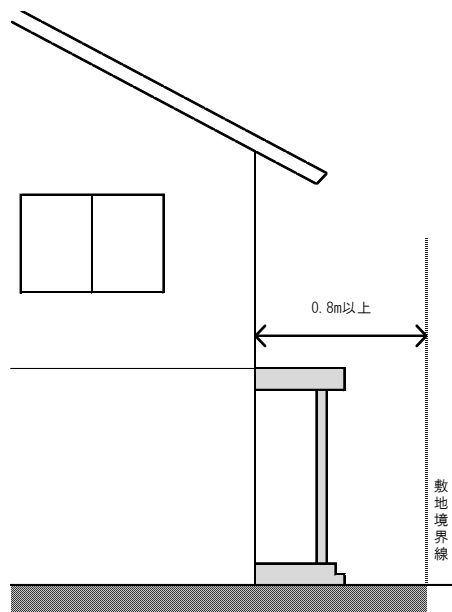




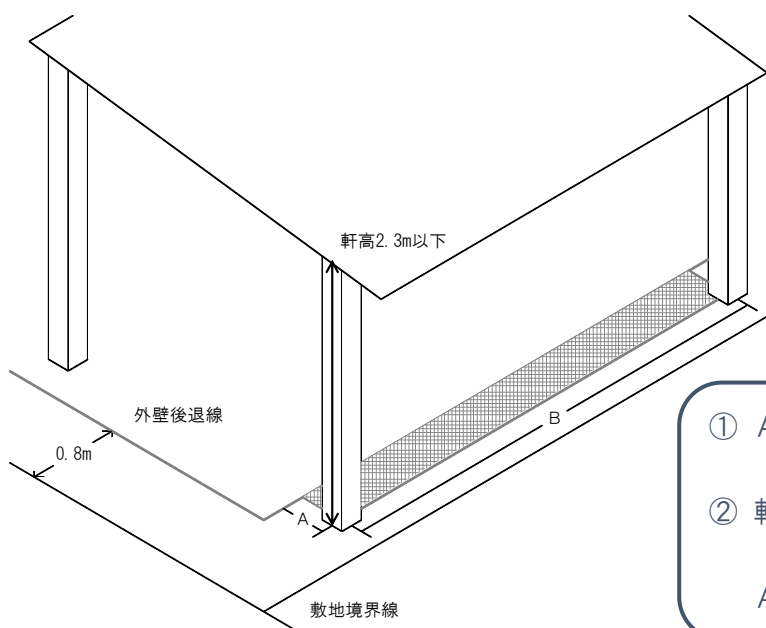
⑤面格子



⑥ポーチ



⑦カーポート



①  $A + B + A \leq 3\text{ m}$

又は

② 軒高2.3m以下

かつ

$A \times B$  (  の部分)  $< 5\text{ m}^2$

○「1. 当該地区計画の都市計画決定時点において、現に存する建築物」の取扱い

- ・「当該地区計画の都市計画決定時点」とは、平成 29 年 3 月 30 日となります。
- ・平成 29 年 3 月 30 日以前からある建築物は、壁面の位置の制限の対象となりませんが、
  - ① 改築する場合は、制限の対象となります。(条例第 10 条第 2 項本文の規定)
  - ② 増築する場合は、増築部分が壁面の位置が制限されている区域にかかるときは、制限の対象となります。(条例第 10 条第 2 項第 2 号の規定)



## (5) かき又はさくの構造の制限

### 【地区整備計画】

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する。

ただし、次の各号に該当するものは、この限りでない。

1. フェンス等の基礎で敷地地盤面からの高さが 0.6m 以下のもの
2. 門柱その他これらに類するもの
3. 公園内のもの
4. ごみ集積所に設けられるもの

### 趣 旨

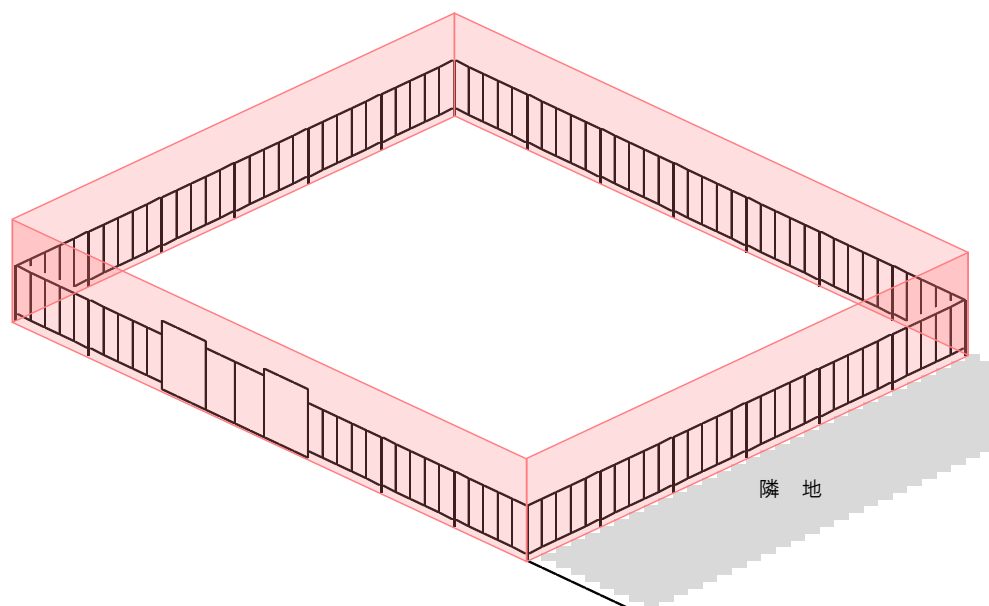
緑豊かで快適な居住環境を形成するとともに、震災時等におけるブロック塀等の倒壊防止や開放的な景観を形成するため、かき又はさくの構造の制限を定めたものです。

### 解 説

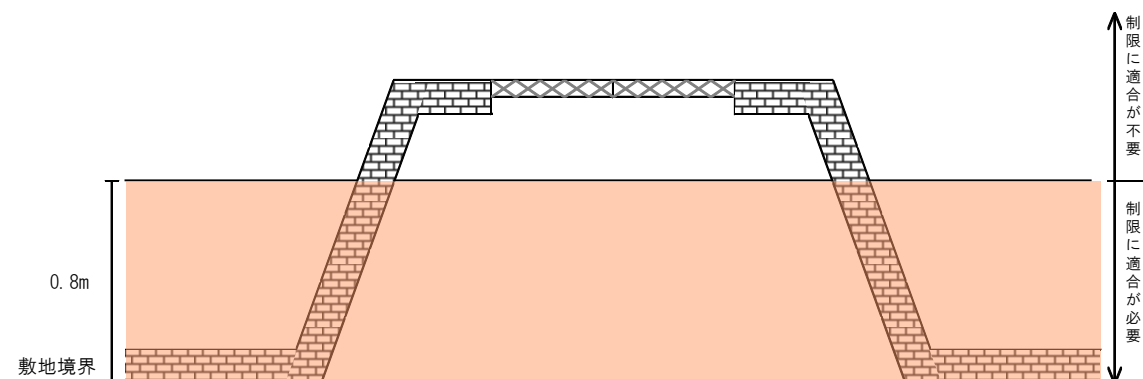
#### ○「かき又はさく」の制限範囲

- ・道路との境界に限らず、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》



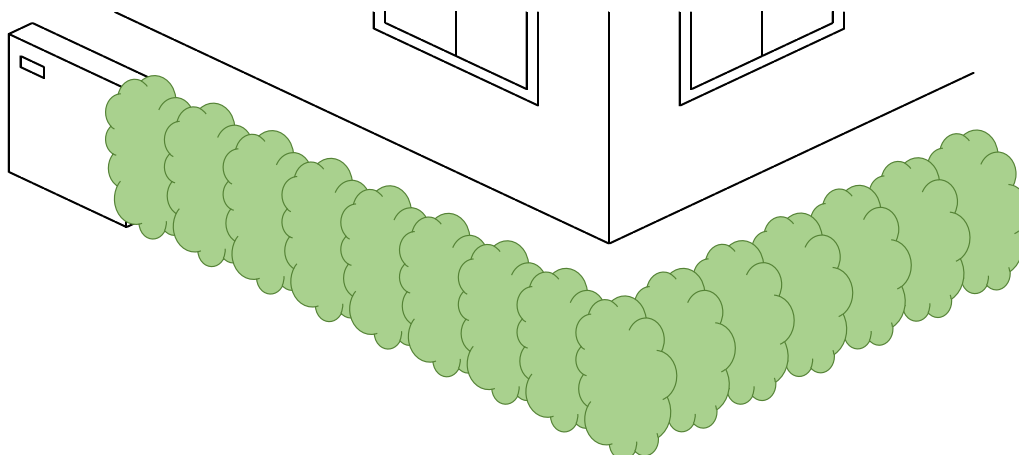
《図 6：制限の範囲の例》



### ○生垣又は透視可能なフェンス等

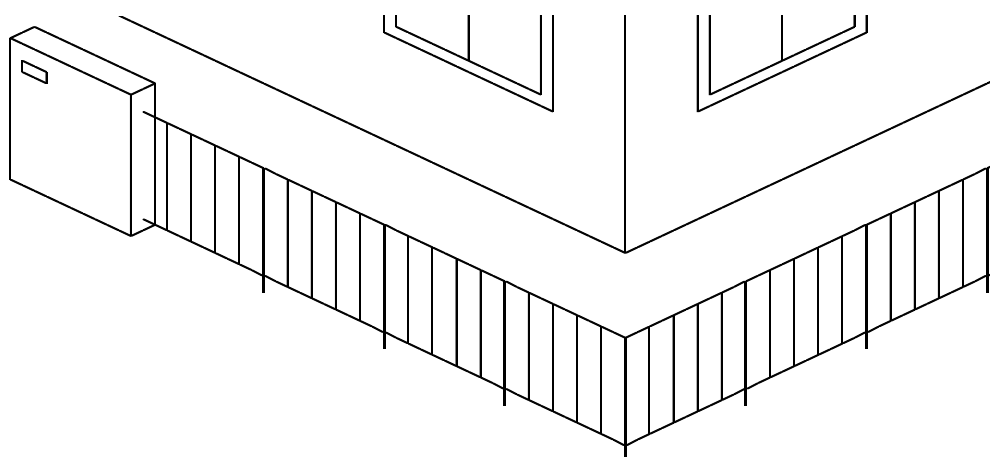
- ・ 生垣には高さ制限はありませんが、道路等にはみ出さないよう適切な管理が必要です。

《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。

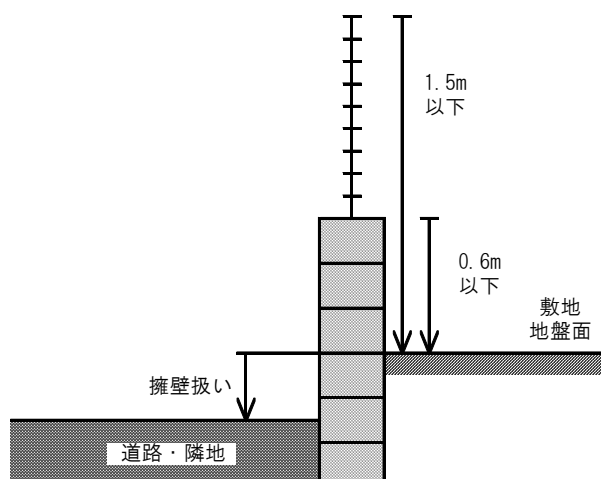
《図8：透視可能なフェンスの例》



### ○敷地地盤面からの高さ

- ・ 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》



○「門柱その他これらに類するもの」の範囲

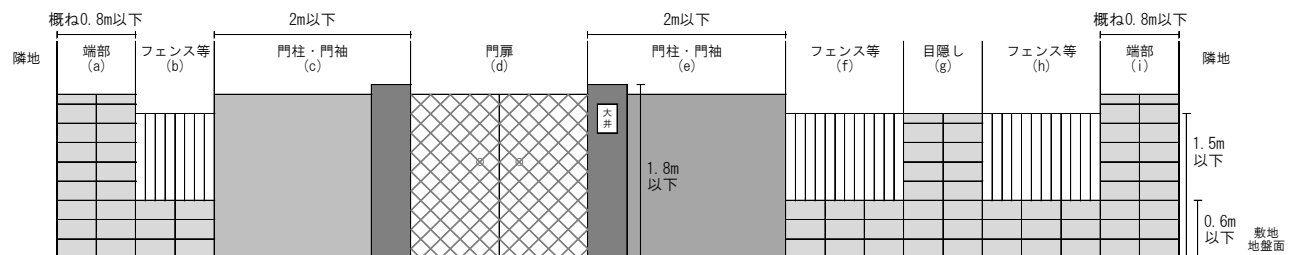
・門柱その他これらに類するものとして制限の対象外となるのは以下のとおりです。

- 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※）

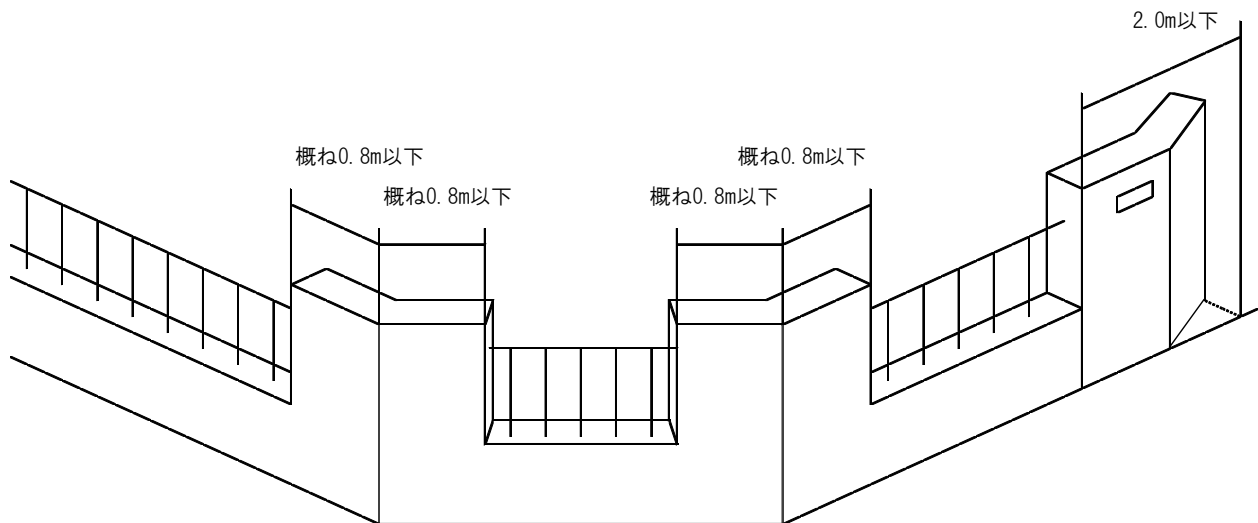
※  $g \leq (b + d + f + g + h) \times 0.2$       ただし、透視不可の門扉は左辺に加える

＜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

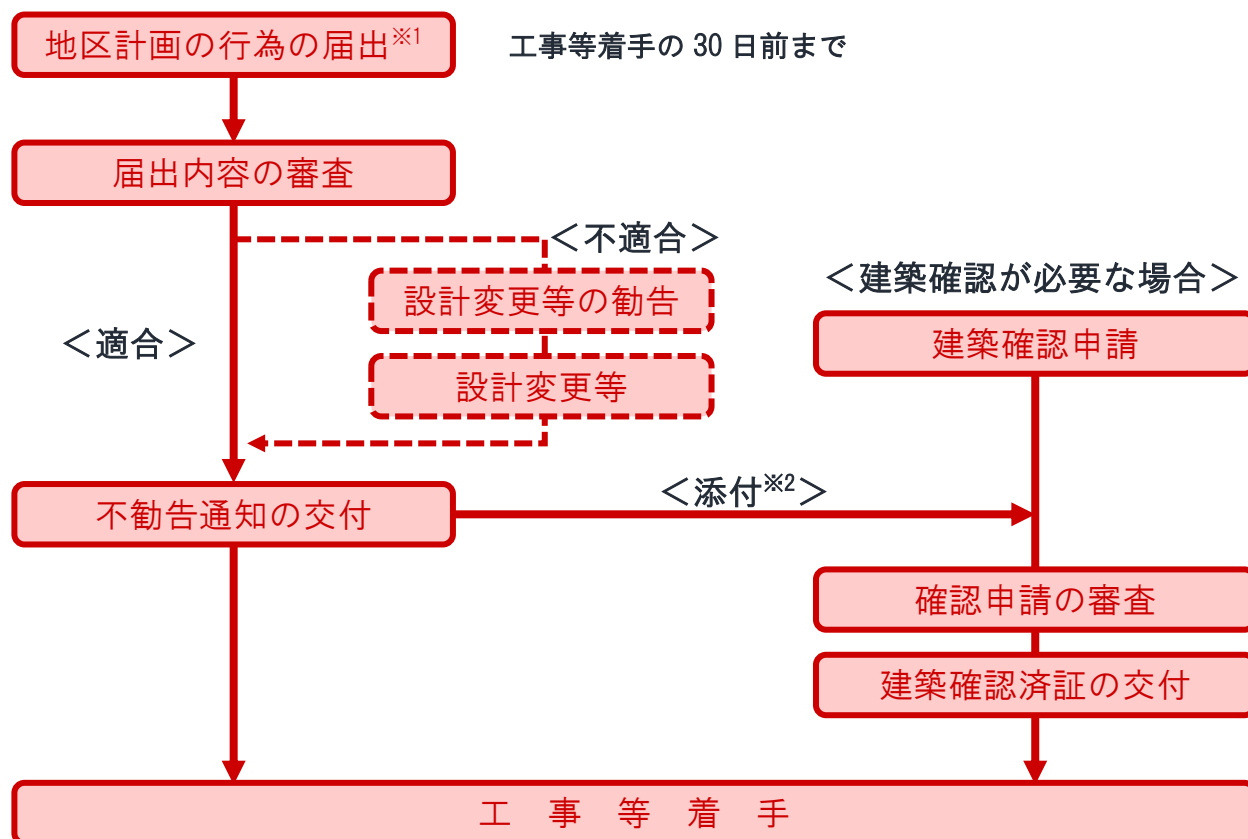
### (3) 届出の書類

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



※1 大井中央土地地区画整理事業における換地処分の前には、「地区計画の行為の届出」を提出する前に土地地区画整理法第76条に基づく許可が必要となります。詳細については、町または「大井中央土地地区画整理組合」にお問い合わせください。

※2 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。