

地区計画運用基準（友沼東部・友沼西部地区）

1 この運用基準は、「地区計画」の都市計画決定により、地区計画整備計画の運用を円滑に行うため、これを定める。

2 建築物の用途の制限

（1）低層住居地区

用途地域 第一種低層住居専用地域 建ぺい率50% 容積率80%

◎第一種低層住居専用地域の用途制限の他に、地区計画による用途制限はない。

この地区では、次に掲げる建築物以外は建築できません。

[建築基準法第48条、別表第2（い）項に掲げるもの]

- ① 住宅
- ② 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政令で定めるもの
- ③ 共同住宅、寄宿舎又は下宿
- ④ 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）図書館その他これらに類するもの
- ⑤ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- ⑥ 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの
- ⑦ 公衆浴場（風俗営業等の規則及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項第1号に該当する営業（「個室付浴場業」）に係るものを除く。）
- ⑧ 診療所
- ⑨ 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物
- ⑩ 前各号の建築物に付属するもの（政令で定めるものを除く。）

（2）一般住宅地区

用途地域 第一種中高層住居専用地域 建ぺい率60% 容積率200%

◎第一種中高層住居専用地域の用途地域の他に、地区計画による用途制限を加えた。

この地区では、次に掲げる建築物以外は建築できません。

- 1 建築基準法第48条、別表2（い）項及び（ろ）項に掲げるもの
- 2 建築基準法第48条、別表2（は）項第3号、第4号、第5号、第7号及び第8号に掲げるもの
ただし、第5号において政令で定めるもののうち、建築基準法施行令第130条の5の2第1項第3号及び第4号は除く。

- ① 住宅
- ② 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政令で定めるもの
- ③ 共同住宅、寄宿舎又は下宿
- ④ 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）図書館その他これらに類するもの

- ⑤ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- ⑥ 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他に類するもの
- ⑦ 公衆浴場（風俗営業等の規則及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項第1号に該当する営業（「個室付浴場業」）に係るものを除く。）
- ⑧ 診療所
- ⑨ 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物
- ⑩ 病院
- ⑪ 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの
- ⑫ 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政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの（3階以上の部分その用途に供するものを除く。）
- ⑬ 公益上必要な建築物で政令で定めるもの
- ⑭ 前各号の建築物に付属するもの（政令で定めるものを除く。）

※ただし⑫に該当する建築物のうち、次に掲げるものは建築することができません。

- 1 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店、その他これらに類するサービスを営む店舗で作業場を有するもの。
- 2 自家販売のために食料製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業所を有するもの。

(3) 沿道地区

用途地域 第二種住居専用地域 建ぺい率60% 容積率200%

◎第二種住居専用地域の用途制限の他に地区計画により次の用途制限を加えた。

この地区では、次に掲げる建築物は建築できません。

- | | |
|---|---|
| { | <ol style="list-style-type: none"> 1 建築基準法第48条、別表第2（に）項に掲げるもの。ただし第8号に掲げる建築物を除く。 2 建築基準法第48条、別表第2（ほ）項に掲げるもの。 |
|---|---|
- ① マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
 - ② カラオケボックスその他これに類するもの
 - ③ 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの
 - ④ 自動車車庫で床面積の合計が300㎡を超えるもの又は3階以上の部分にあるもの（建築物に附属するもので政令で定めるもの又は都市計画として決定されたものを除く。令：第130条の8は可）
 - ⑤ 倉庫業を営む倉庫
 - ⑥ （と）項第3号及び第4号並びに（り）項に掲げるもの
 - ⑦ 工場（政令で定めるものを除く。令：第130条の6は可）
 - ⑧ ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設
 - ⑨ ホテル又は旅館
 - ⑩ 自動車教習所
 - ⑪ 政令で定める規模の畜舎（令：第130条の7は可・床面積の合計15㎡以下）
 - ⑫ 3階以上の部分を（は）項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもの（政令

で定めるものを除く。)

- ⑬ 原動機を使用する工場で作業場の床面積が50㎡を超えるもの
- ⑭ (ハ) 項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの(政令で定めるものを除く。)

3 敷地面積の最低限度

- ① 敷地とは、施行令第1条第1号にいう敷地という。
- ② 敷地面積の算定は、測量士等の資格を有するものの算定とする。
- ③ 隣地を借地し、敷地面積の最低限度の敷地として建築行為を行う場合、地区計画の届出書に隣地地主の借地契約書の写しなどを添付すること。
- ④ 地区計画の決定告示の日、現に存する敷地を確認するため、必要に応じて土地の登記簿謄本などを添付する。

4 建築物の高さの最高限度

- ① 建築物の高さとは、施行令第2条第1項第6号をいう。
- ② 建築物の各部分は、法56条において、それぞれ「第一種低層住居専用地域」、「第一種中高層住居専用地域」、「第二種住居地域」内に適用される規定に準じる。

5 壁面の位置の制限

- ① 壁面の位置とは、建築物の外壁又はこれに代わる柱の外表面(仕上げ面)とする。
- ② 角地の隅切り部分の壁面の位置は、隅切り部分を道路境界線とし、隅切り部分に沿って1メートル以上とする。
- ③ 位置指定道路等の転回広場も隅切りと同様とする。
- ④ 緩和については、別図のとおりとする。
- ⑤ 増築又は改築をする場合における第7条の適用については、増築又は改築する部分のみ第7条の適用を受け、既存の建築物又は建築部分に対しては、この規定は適用しない。

6 建築物等の形態若しくは意匠の制限

建築物の形態若しくは色彩等については、次のとおりとする。

意匠全般	周辺の景観との調和に配慮すること。	
色彩	屋根	周辺の景観と調和するよう落ち着いた低彩度のものとする。
	外壁	基調となる色を落ち着いた低彩度のものとし、その範囲は、マンセル表色系において概ね次のとおりとする。 (ア) R(赤)・YR(橙)系の色相を使用する場合は、彩度6以下 (イ) Y(黄)系の色相を使用する場合は、彩度4以下 (ウ) その他の色相を使用する場合は、彩度2以下

7 かき又はさくの構造の制限

- ① 道路に面する側のかき又はさくは、次の各号の一に掲げるものとする。
 - ア 生垣
 - イ 高さ1.5メートル以下の全面が透視可能な開放柵(金網・フェンス・格子等)。基礎を構築する場合には、基礎の仕上がり高は0.6メートル以下のもの。
 - ウ 高さ1.5メートル以下の補強コンクリートブロック造り等の塀で、道路側に幅1.0メートル以上の植栽帯を設けたもの。

- ② かき又はさく及び基礎の高さは、宅地面からとする。
- ③ やむを得ず宅地面を盛土した場合の道路面に対するかき又はさくの基礎部分は、擁壁とみなす。ただし、可能な限り低くすること。
- ④ かき又はさくの構造は別図を参考とすること。
- ⑤ かき又はさくの制限は、道路に面するもので隣地境界線に沿って設けられるものは含まない。

8 開発許可を要する行為

「野木町うるおいのあるまちづくり条例開発事業等の適正化に関する施行規則」を準用する。

9 適用の除外


- ① 地区計画の決定告示の日、現に存在する建築物がこれらの規定に適合しない部分を有する場合においては、建築行為、開発行為等を行わない限りこれらの規定を適合させない。
- ② 前項に該当する敷地、建築物は、地区計画の決定告示日以降はこの基準に適合するよう努める。

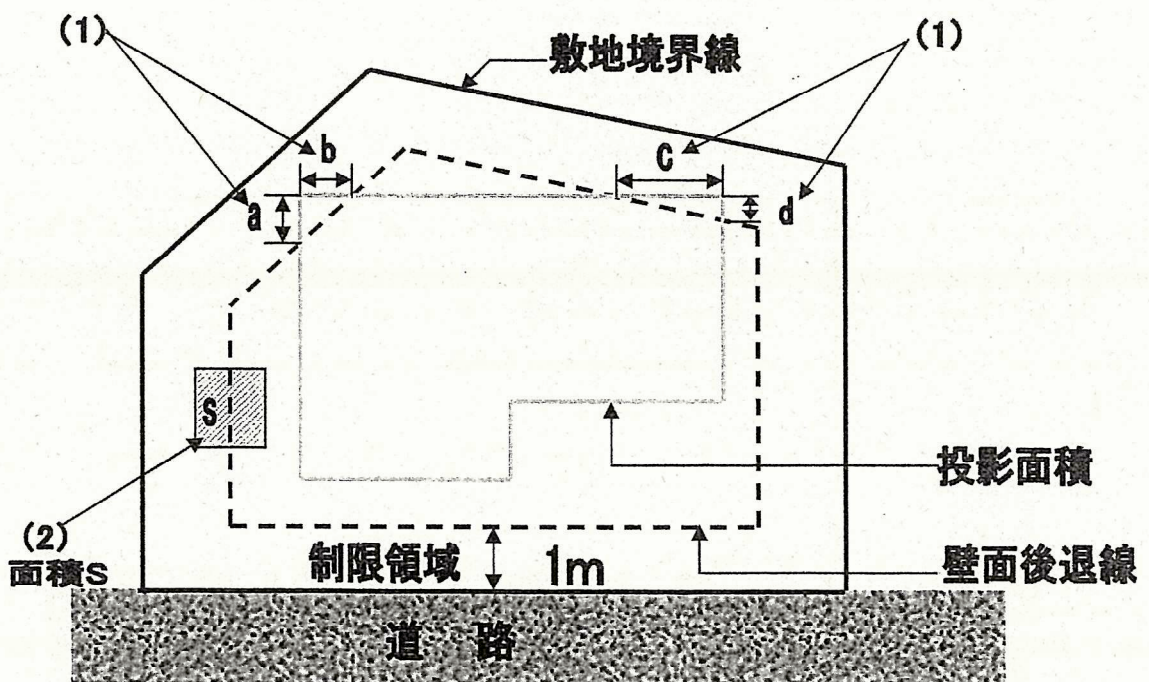
1. 壁面の位置の制限の緩和等

(1) 制限領域へはみ出ている全ての外壁又はこれに代わる柱の中心の長さの各辺の合計が3m以下のものは緩和の対象となります。

例一 $a+b+c+d \leq 3m$ は対象になります。(下記図参照)

(2) 物置その他これらに類する用途に供し、制限領域の内外を問わず軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が20㎡以内であるものは緩和の対象になります。

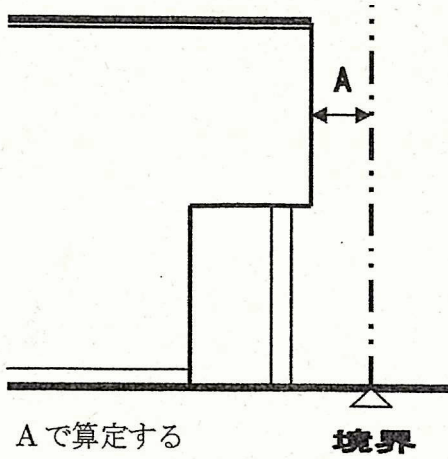
例一  の軒高2.3m以下かつ、 $S \leq 20 \text{ m}^2$ は対象になります。(下記図参照)



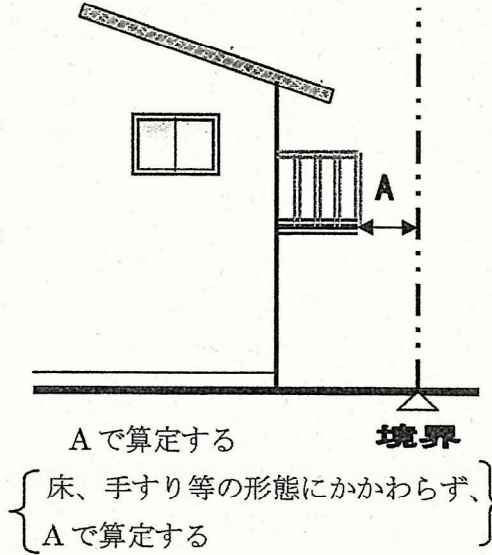
2. 事例別取り扱い

- ・ (1)~(4)は壁面の位置の制限の緩和は無し。
- ・ A及びBは外壁の後退距離とする。ただし1.0m以上。

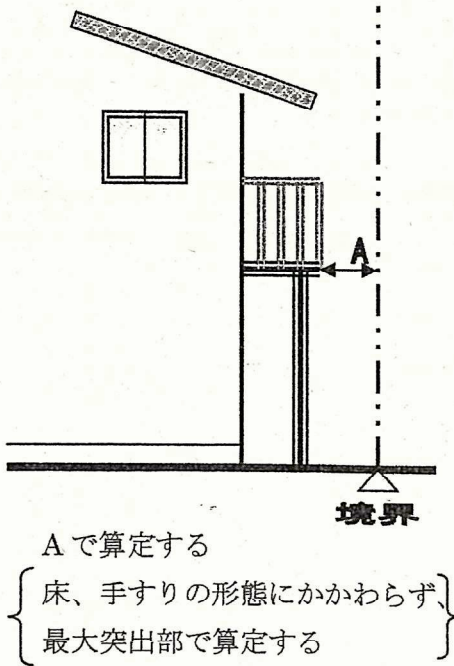
(1) ピロティ、オーバーハング等



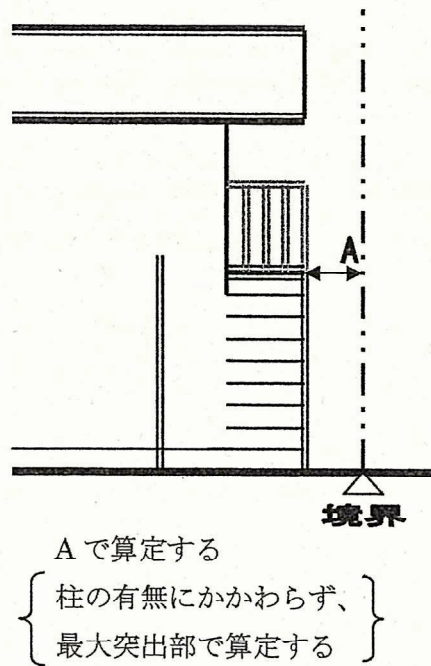
(2) 廊下、ベランダ等 (柱無し)



(3) 廊下、ベランダ等 (柱有り)



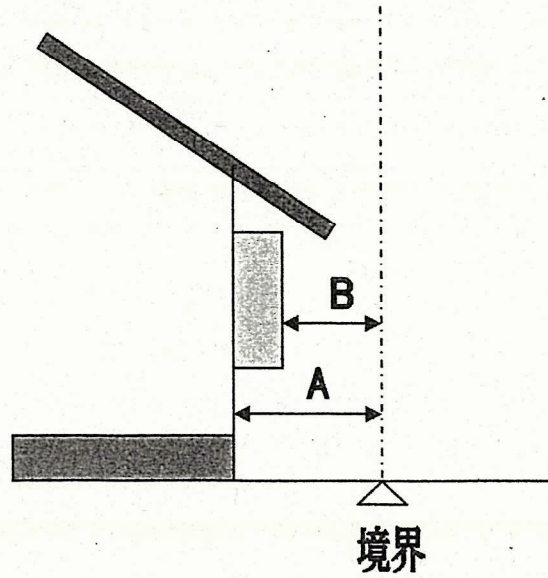
(4) 屋外階段等



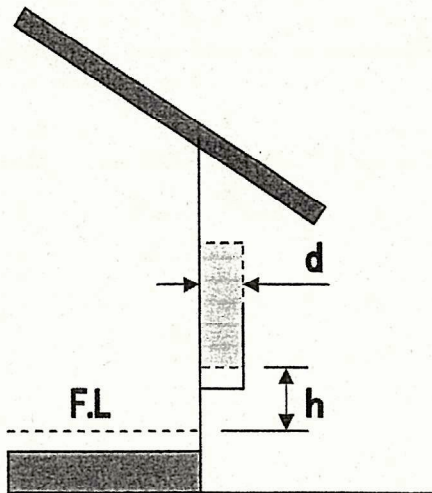
(5) 出窓

(ア) 床面積に入らない場合・・・下記条件を満足するものはAで算定する

(イ) 床面積に入る場合で緩和の対象外・・・Bで算定する

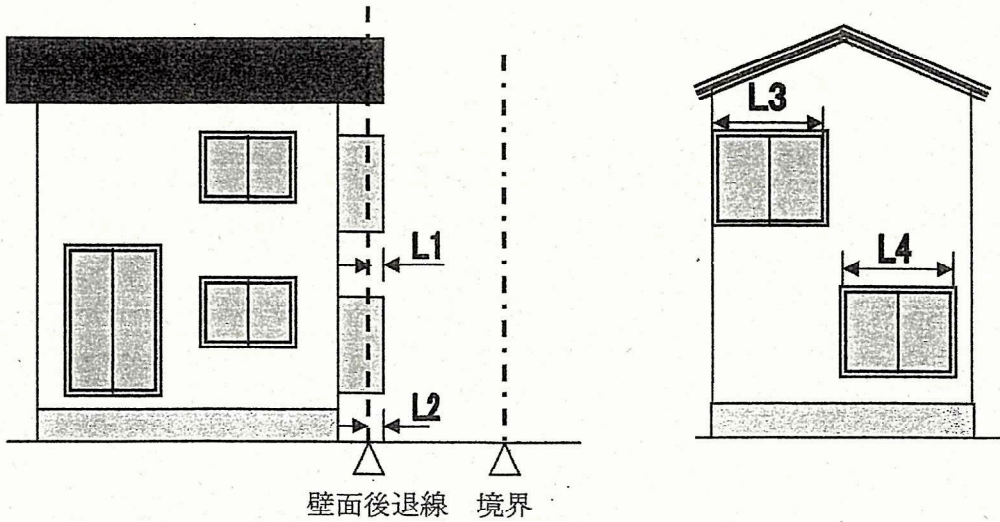


(ア) 床面積に入らない場合

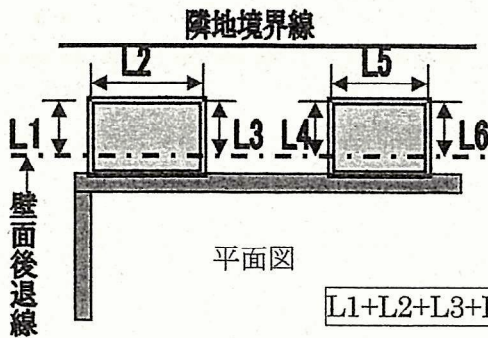


- ・ $d < 50 \text{ cm}$
- ・ $h \geq 30 \text{ cm}$
- ・ 見付面積の 1/2 以上が窓であること
- ・ 屋根と一体になっていないもの
- ・ 地袋、棚等がないもの

(イ) 緩和対象の条件

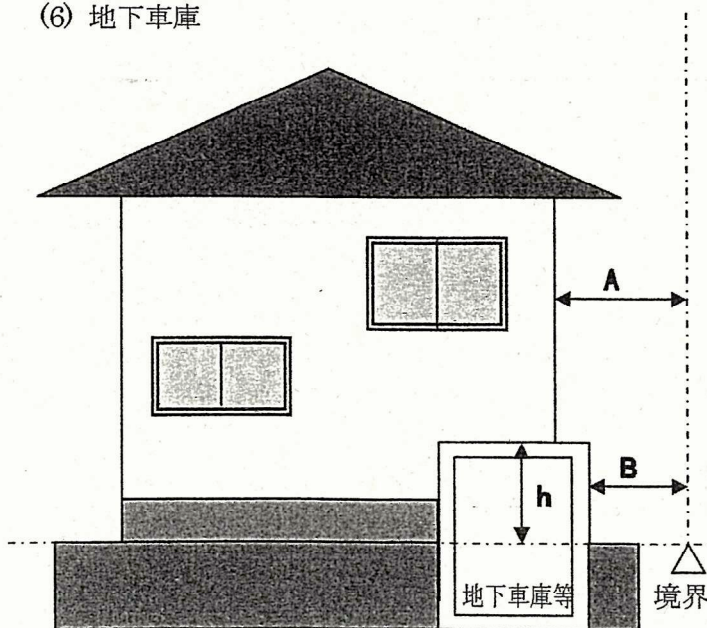


$(2 \times L1 + L3) + (2 \times L2 + L4) \leq 3m$ は緩和の対象になります



$L1 + L2 + L3 + L4 + L5 + L6 \leq 3m$ は緩和の対象になります

(6) 地下車庫



※地下車庫等と一体の建築物で平均地盤面から突出部分の高さhが1m以下の場合にはAで算定する。

※地下車庫等と一体の建築物で平均地盤面から突出部分の高さhが1m以上の場合にはBで算定する。

平均地盤面