地区計画の制限は、建築基準法に基づく条例なので、確認申請の審査対象です。
違反した場合、検査証が発行されず、隣接地主・建築設計、施工会社とのトラブル、又、住宅ローンへ影響し、設計・施行会社への支払が滞る事等、訴訟問題に発展しているケースがあります。

条例を守って、住み良いまちづくりを目指しましょう!!

南上原地区　地区計画

建築物の形態又は意匠の制限等

地区分類

□3 条の用途については、建築基準法を準用し、敷地が２つの用途地域にまたがる場合には、面積の多い方（過半数）の地区制限が適用。

□その他の事項について
接道している道によって分類される。
参考資料≪別表 1≫

用　途

□幹線地区 A
1 階部分に店舗又は事務所を設けること。
又、店舗・事務職員が常駐できる様、トイレ等の環境を整えること。

□住宅地区 B
ディケアサービスは、この地区では設置できない。

□福祉施設等の専門的な施設については、関係各課と調整が必要なのか、確認する。

最低敷地面積について

□最低敷地面積の制限に係る該当地区は、接する道路によるものとする。　**参考資料≪別表 1≫**
接している道路が、別表 1 の幹線道路の場合、最低敷地面積は 200 ㎡とし、それ以外は 165 ㎡とする。

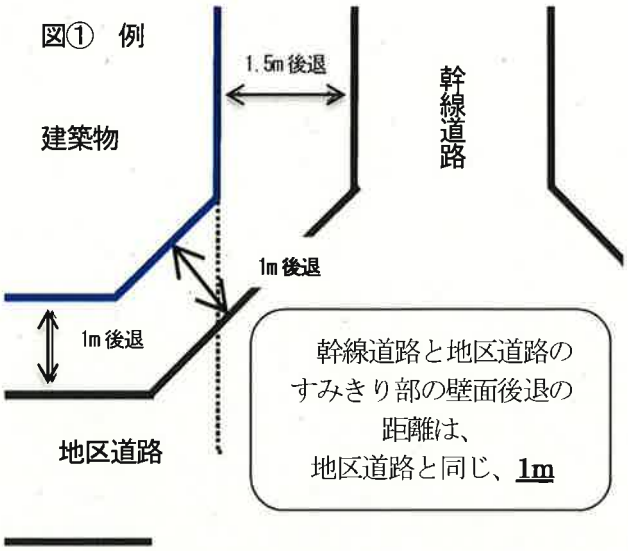
□告示日において現に存ずる敷地で、敷地が共有名義で持分の土地を利用する場合に、その敷地面積が 135 ㎡以上であること。

壁面位置について

□壁面位置の制限は、その部分が接する道路によるものとする。
前面道路が、参考資料≪別表 1≫における幹線道路に接している部分は 1.5m とし、それ以外の部分は 1m とする。

又、幹線・沿線道路と区画道路が交差する角の隅切り部分は、1m 後退とする。

図①　例

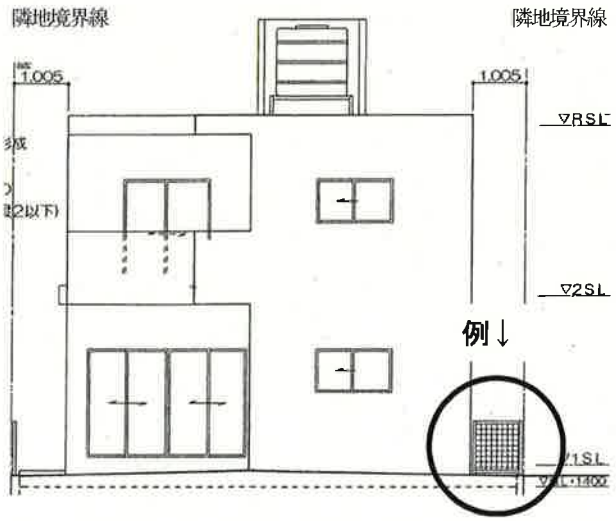


□壁面を持たない手すり状のベランダ等は、壁面後退の対象外であるが、外面を道路・隣地各境界線から、0.5m 以上離すこと。

□ひさしは、壁面後退の対象外であるが、庇の先端から道路及び隣地境界線までの距離を、0.5m 以上離すこと。

□道路及び隣地境界線と、平行に設ける壁は壁面後退の対象。ただし、隣地境界線と垂直に設けた場合で、他の境界線からの壁面後退に影響しない場合は、対象外とすることができる。

図②　例



□設備機器、雨どい等をCB塀やRC等、閉鎖的なもので囲わない場合は、壁面後退の対象外とする。

□出窓で、建築基準法にて床面積に算入しないものは、対象外とする。

建築物の壁面の色

□原色は不可。淡色(マンセル値：明度８以上、彩度２以下)を使用し、ベースカラーは全体面積の 70%以上とする。

□上記のマンセル値を超える色はアクセントカラーとする。使用する場合は、使用する色が占める表面積及び割合を求めると共に、相談が必要(全体面積の5%程度)。パースや施工事例の写真、パンフレット等があれば協議がスムーズにいきます。

かき又は柵の構造

□高さは、透過性の良いフェンスなどを使用する場合は道路面より1.5m以下。RC造又はCB造など閉鎖的な構造は1m以下とする。(道路に勾配がある場合は、敷地に接する道路の最高部分を基準とする。)

□「透過性の良いフェンスなど」として高さ1.0mを超えて 1.5m を限度に設置できるものは、ネットフェンス、格子状の柵、花ブロック・マスブロック等。

□道路境界線側にかき又は柵を設置する場合は、0.5m 以上後退させ、植樹帯等を設ける。(但し住宅地区には適用しない)
□ブロックや石材等を積んで植樹帯等を設ける場合は、積上高を0.6m以下とする。

□造成後に分筆が発生した場合など、道路面と敷地の高低差が 50cm を超えている場合、かき又は柵の高さは、敷地の高さを基準とする。

敷地内緑化

敷地内は緑化に努め、特に道路面は街並みに配慮し、緑化に努めること。

宅　盤　面

□自己で宅盤面を上げる場合、道路面より 0.5m を限度とする。(自己で上げた場合、かき又は柵の高さは道路面が基準とする。)

門扉の構造

□ひんぷん等を設ける場合は、道路境界線上に設けてはならない。

□格子状等の門扉は、両開き幅が1.8m以内のもの。

□アーチ状等の門扉を設ける場合は、かきや柵と一体的となっても閉鎖的でないものとする。

□色彩・形態は、当該建築物や周囲の景観に配慮し、美観を損なわないもの。

設　備

□室外機等設備機器は、周辺から目立たないように配慮すること。

ごみ置き場

□共同住宅の場合、ごみ置き場を設けること。その際、ごみ収集員の目に付く道路側等に設置する。
(フェンス囲いにするなど、野良犬等に荒らされないように工夫すること。RC・CB等は、高さ1m以内まで。)

広　告　物

□自己の用に供するもので、建築物から突出しないもの。
□広告塔・広告板等は道路境界線及び隣地境界線より0.5m以上後退して設置。
□色彩・形態は、周囲の景観に配慮し、装飾等を用いて美観を損なうものでないこと。
□塀・垣への広告物設置は禁止。

自動販売機やごみ置き場等、屋外に設置するもの

□道路境界線より0.5m以上後退。(但し住宅地区には適用しない)
　また、CB囲い等で閉鎖的な構造のものは隣地境界線からも0.5m以上後退とする。

機械式自動車駐車場

□屋根を有しない昇降式の機械式駐車設備は壁面後退の対象としない。(車庫やカーポートは対象)
□乗入口を道路境界から0.5m以上後退して設置。

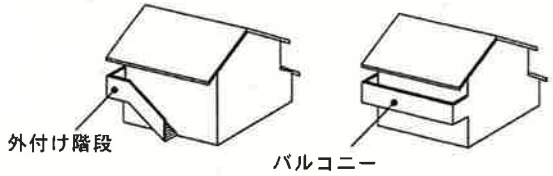
別表 1.

基本的な地区わけの基準

<table>
<tr><th rowspan="2">接道している道路</th><th colspan="3" rowspan="2">条例4条
（最低敷地面積）</th><th colspan="3">条例5条　（壁面位置の制限）</th><th rowspan="2">条例6条
（かき、さく等の構造の制限）</th></tr>
<tr><th colspan="2">道路面</th><th>隣地面</th></tr>
<tr><th></th><th></th><th></th><th>高さ2.5m未満</th><th>高さ2.5m以上</th><th></th></tr>
<tr><td>村道奥間・南上原線</td><td rowspan="5">①</td><td>幹線地区A</td><td>200㎡</td><td rowspan="5">1.5m以上</td><td rowspan="6">0.5m以上</td><td rowspan="6">1.0m以上</td><td rowspan="5">・道路沿いにかき・柵・擁壁を設ける場合は、0.5m以上後退した位置に、設ける。
・後退した位置には、植樹帯を設ける。</td></tr>
<tr><td>県道29号、県道32号</td><td>幹線地区B</td><td>200㎡</td></tr>
<tr><td>村道南上原中央線</td><td>沿線地区・コミュニティー地区</td><td>200㎡</td></tr>
<tr><td>村道南上原北線</td><td>沿線地区</td><td>200㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">その他の地区道路、歩道</td><td>住宅地区A</td><td>200㎡</td></tr>
<tr><td>②</td><td>住宅地区B</td><td>165㎡</td><td>1.0m以上</td><td></td></tr>
<tr><td>2面以上接している場合</td><td colspan="3">①と②にまたがる時は、200㎡</td><td>複数の道路に接する場合、それぞれの面で異なる。</td><td></td><td></td><td>複数の道路に接する場合、それぞれの面で異なる。</td></tr>
</table>

※　上記は、基本的基準を示しており、詳細については、担当者に確認して下さい。

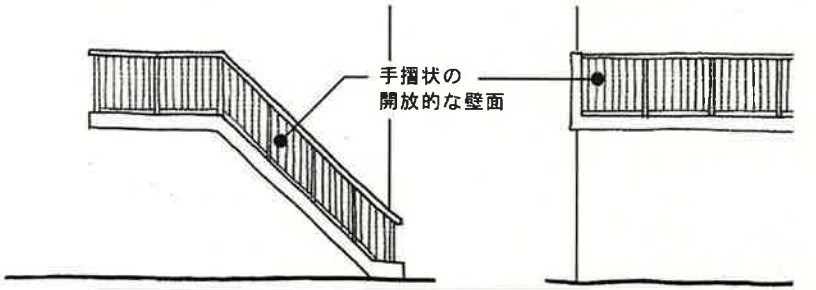
屋外階段、バルコニー等について



屋外のバルコニーや階段は外側に面する部分の形状によって
その取り扱い方を判断します。

壁面後退の対象としないもの

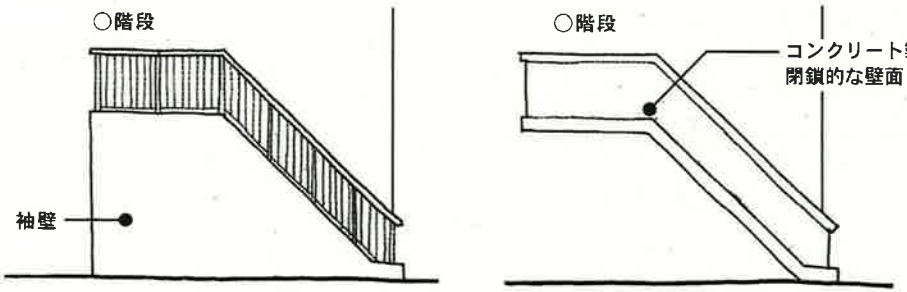
○階段　　○バルコニー



・壁面を持たない手摺状（アルミ等の金属製）のもの
・構造物から取り外し可能なもの

壁面後退の対象とするもの

○階段　　○階段



・コンクリート等の壁面を持つもの
・腰壁、袖壁を持つもの

かき・柵の形状

かき又は柵の構造が次のように定められています。

幹線地区A	
幹線地区B	
沿道地区	
コミュニティ施設地区	

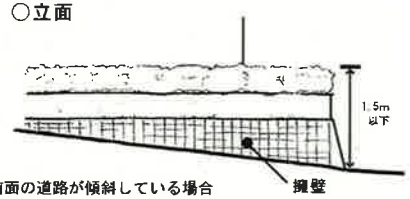
住宅地区A	
住宅地区B	

・高さは地盤面から1.5m以下にする。
・閉鎖的（ブロックだけ）構造を避ける。
・幹線、沿道地区、コミュニティ施設地区では道路境界より50cm以上の距離とする。

宅地前面に擁壁がある場合は、道路側の地盤面を基準とし、高さを1.5m以下とする。

○断面

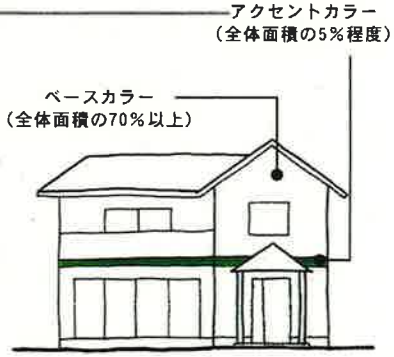
○立面



生垣はブロックなどの固い構造物と違い、通りに柔らかい印象をもたらします。

ブロック塀の高さを抑え、生垣をのせる

ブロックを一部とりのぞき緑を入れる

住宅外壁の色について

住宅地にふさわしい落ち着きと、周囲の緑やまち並みへの調和に配慮し外壁の配色イメージを検討します。外観の基調となるベースカラーは、明度の高い淡い色調の色を配色することによって、住宅地らしい落ち着いた雰囲気を作ります。アクセントカラーは、住宅のごく一部に使用し、全体を引き締めたり、個性を際立たせます。別紙の配色見本を参考に判断します。