



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。

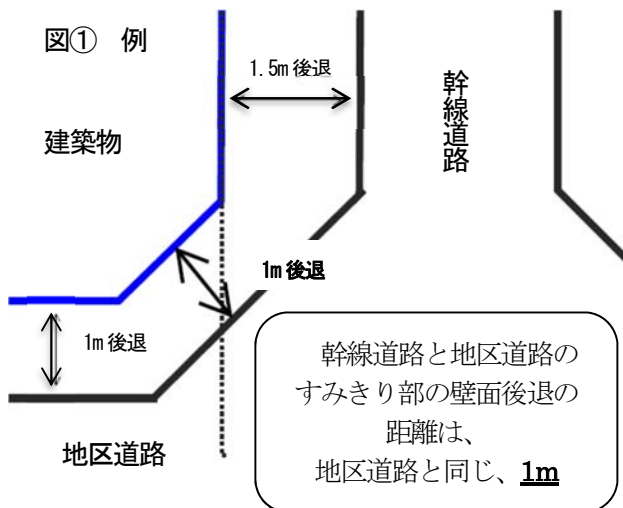
□告示日において現に存する敷地で、敷地が共有名義で持分の土地を利用する場合に、その敷地面積が135㎡以上であること。

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。

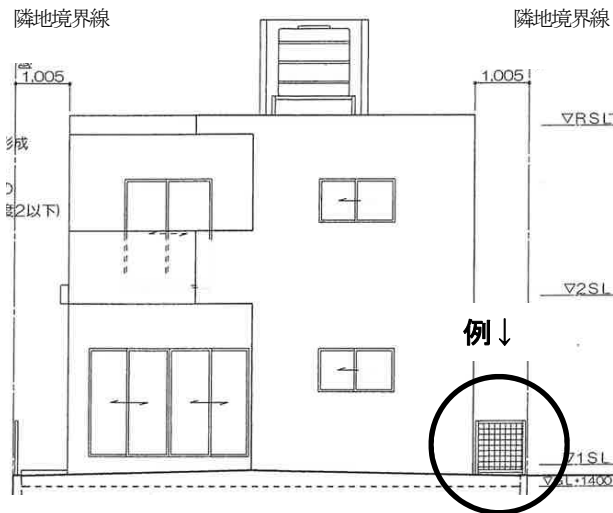


□壁面を持たない開放的な構造（透過部分が70%以上）の手すり状、格子状のベランダ、バルコニー、テラス、デッキ等は壁面後退の対象外とするが、外面を道路・隣地各境界線から、0.5m以上離すこと。また、目隠し壁、ルーバー等についても同様とする。

□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等(透過部分が70%以上)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等」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。