

# **地区計画及び地区計画条例の運用基準**

## **白子三丁目地区**

**平成29年3月**

**和光市 建設部 都市整備課**

## 目 次

### I 基本事項

|   |                            |   |
|---|----------------------------|---|
| 1 | 目的                         | 1 |
| 2 | 地区計画、地区整備計画とは              | 1 |
| 3 | 地区計画条例とは                   | 1 |
| 4 | 手続きについて                    | 1 |
| 5 | 勧告・罰則                      | 2 |
| 6 | 建築物の敷地が2以上の計画地区等にまたがる場合の措置 | 2 |
| 7 | 事前相談について                   | 2 |

### II 制限内容と運用基準

|   |               |    |
|---|---------------|----|
| 1 | 建築物等の用途の制限    | 3  |
| 2 | 建築物の敷地面積の最低限度 | 8  |
| 3 | 壁面の位置の制限      | 12 |
| 4 | 建築物の高さの最高限度   | 15 |
| 5 | 建築物等の形態意匠の制限  | 16 |
| 6 | 垣又は柵の構造の制限    | 19 |

|        |             |    |
|--------|-------------|----|
| 【参考資料】 | 白子三丁目地区地区計画 | 22 |
|--------|-------------|----|

# I 基本事項

## 1 目的

本基準は、「地区計画（地区整備計画）」及び「地区計画条例」における制限内容について、その解釈を補足することで地区計画の届出に際しての審査の画一化及び迅速化を図ることを目的としています。

## 2 地区計画、地区整備計画とは

地区計画は、一定のまとまりを持った「地区」の目標や建築物の整備方針等を設定し、「敷地や建築物」を対象に、地区の実情に合ったきめ細かい制限（用途、敷地面積、高さ等）を地区整備計画に定め規制誘導を行うものです。

## 3 地区計画条例とは

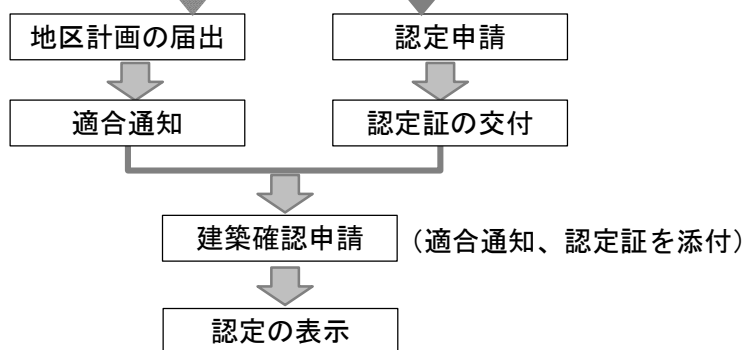
白子三丁目地区で定める地区計画は、建築基準法第 68 条の 2 第 1 項及び景観法第 76 条第 1 項の規定に基づき、全事項を「和光市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例」（以下「地区計画条例」という。）に定めております。

この地区計画条例に位置付けることにより、建築に関する制限は建築確認の審査対象となり、建築物等の形態意匠は認定を受けなければ工事着手等ができないことになります。また、地区計画条例に違反した場合は罰金などの罰則規定〔2 頁参照〕が適用されることになります。

地区計画（地区整備計画）及び地区計画条例の制限項目

| 制限事項          | 地区計画（地区整備計画） | 地区計画条例                   |
|---------------|--------------|--------------------------|
| 建築物等の用途の制限    | ○            | ○（建築確認の審査対象）             |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | ○            | ○（建築確認の審査対象）             |
| 壁面の位置の制限      | ○            | ○（建築確認の審査対象）             |
| 建築物の高さの最高限度   | ○            | ○（建築確認の審査対象）             |
| 建築物等の形態意匠の制限  | ○            | ○（ <u>景観法に基づく認定の対象</u> ） |
| 垣又は柵の構造の制限    | ○            | ○（建築確認の審査対象）             |

## 4 手続きについて



## 5 勧告・罰則

### ● 地区計画（都市計画法に基づくもの）

- ・ 工事着手の 30 日前までに届出が必要です。地区計画の内容に適合しない場合、設計変更などの勧告を受けます（都市計画法第 58 条の 2）。
- ・ 届出をしないで建築行為等を行ったり、虚偽の届出などをすると 20 万円以下の罰金の対象となります（都市計画法第 93 条）。

### ● 地区計画条例（建築基準法に基づく用途・敷地面積・壁面位置・高さ・かき又はさくの制限）

- ・ 建築確認申請時に審査され、条例に適合しない場合、建築はできません（建築基準法第 68 条の 2）。
- ・ また、条例に違反した場合、建築基準法に基づく違反是正措置の対象になるほか、条例に定める罰則（50 万円以下の罰金）の対象となります（和光市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例第 21 条）。

### ● 地区計画条例（景観法に基づく形態意匠の制限）

- ・ 工事着工前に審査され、条例に適合しない場合、建築はできません。
- ・ また、条例に違反した場合、景観法に基づく違反是正措置の対象になるほか、条例に定める罰則（30 万円以下の罰金）の対象となります（和光市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例第 22 条）。

## 6 建築物の敷地が 2 以上の計画地区等にまたがる場合の措置

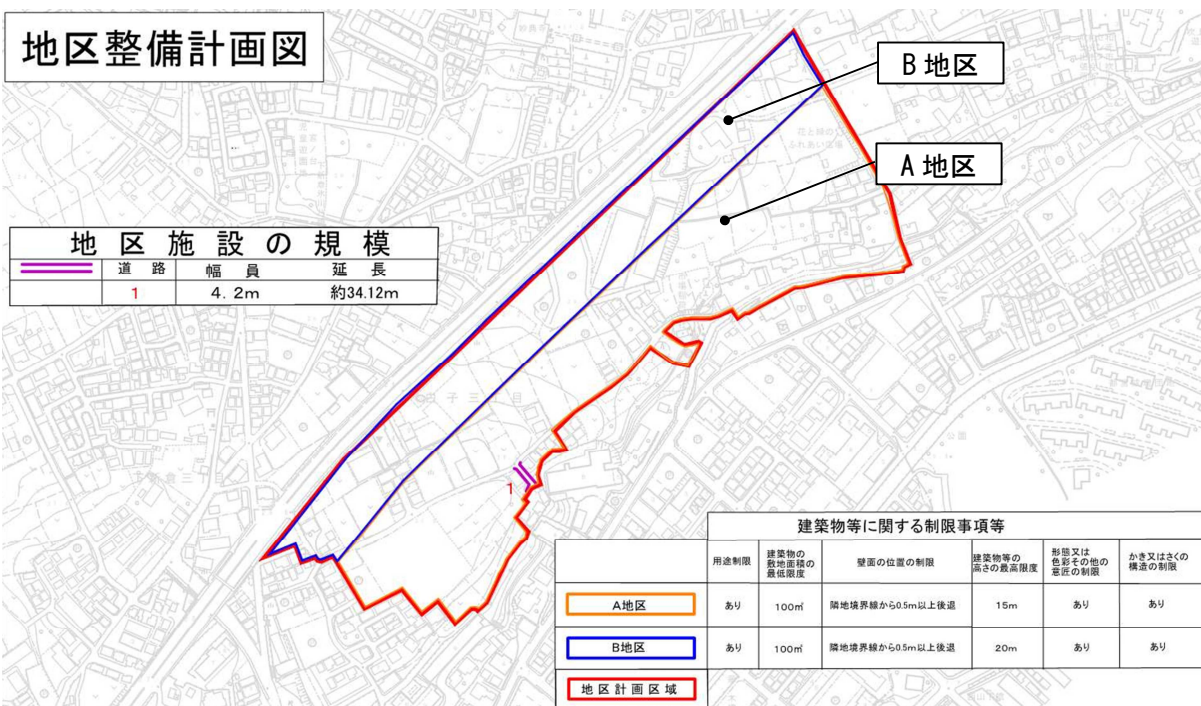
| 制限内容          | 地区計画区域の内外に<br>またがる場合       | 2 以上の計画地区に<br>またがる場合 |
|---------------|----------------------------|----------------------|
| 建築物等の用途の制限    | ・ 敷地の過半が属する区域等の制限を敷地の全部に適用 |                      |
| 建築物の敷地面積の最低限度 |                            |                      |
| 壁面の位置の制限      | ・ 建築物の部分が属する区域等ごとの制限を適用    |                      |
| 建築物の高さの最高限度   |                            |                      |
| 建築物等の形態意匠の制限  |                            |                      |
| 垣又は柵の構造の制限    |                            |                      |

## 7 事前相談について

建築予定の建築物が制限事項に該当しているかどうか判断が難しい場合は、地区計画の届出前に都市整備課までご相談ください。

## Ⅱ 制限内容と運用基準

### 地区整備計画図



## 制限内容

### 1 建築物等の用途の制限

#### 【地区計画（土地利用の方針）】

以下に示す各地区の土地利用の方針に見合った建築物を誘導するため、建築物等の用途の制限を行います。

#### 《A地区》 — 住宅ゾーン

地区の南側は、戸建て住宅を中心とした住宅ゾーンとして健全で、かつ、良好な居住環境の形成及び維持・保全を図ります。

#### 《B地区》 — 沿道サービスゾーン

主要地方道練馬・川口線沿いを沿道サービスゾーンとして、秩序ある商業施設の誘導を図ることにより、沿道サービス施設の利便を増進するとともに、後背する住宅ゾーンと調和する良好な環境を創出し、落ち着いた街並みを形成します。

#### 【制限内容】

#### A地区（第一種中高層住居専用地域）

| 地区計画（地区整備計画）          | 地区計画条例                                                                             |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 次に掲げる建築物等は、建築してはならない。 | 第4条 ……別表第2に掲げる計画地区（地区整備計画において区分された地区をいう。以下同じ。）の区分に応じ、それぞれ同表（1）の項に掲げる建築物を建築してはならない。 |

| 地区計画（地区整備計画）                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 地区計画条例                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 神社、寺院、教会その他これらに類するもの<br>2 公衆浴場<br>3 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で延べ面積が600㎡を超えるもの<br>4 店舗、飲食店その他これらに類する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150㎡を超えるもの<br>5 床面積（ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く。）が25㎡未満の住戸又は住室を有する共同住宅<br>6 ペットの火葬、埋葬又は納骨の用に供する施設<br>7 自動販売機（屋内又は店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のものの敷地内に設置する場合を除く。） | 別表第2（1）<br>① 神社、寺院、教会その他これらに類するもの<br>② 公衆浴場<br>③ 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で延べ面積が600平方メートルを超えるもの<br>④ 店舗、飲食店その他これらに類する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150平方メートルを超えるもの<br>⑤ 床面積（ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く。）が25平方メートル未満の住戸又は住室を有する共同住宅<br>⑥ ペットの火葬、埋葬又は納骨の用に供する施設 |

#### B地区（準住居地域）

| 地区計画（地区整備計画）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 地区計画条例                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 次に掲げる建築物等は、建築してはならない。<br><br>1 神社、寺院、教会その他これらに類するもの<br>2 公衆浴場<br>3 建築基準法別表第2（に）項第2号に掲げる工場<br>4 ホテル又は旅館<br>5 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの<br>6 畜舎<br>7 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<br>8 カラオケボックスその他これに類するもの<br>9 床面積（ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く。）が25㎡未満の住戸又は住室を有する共同住宅<br>10 劇場、映画館、演芸場又は観覧場<br>11 ペットの火葬、埋葬又は納骨の用に供する施設 | 第4条 ……別表第2に掲げる計画地区（地区整備計画において区分された地区をいう。以下同じ。）の区分に応じ、それぞれ同表（1）の項に掲げる建築物を建築してはならない。<br><br>別表第2（1）<br>① 神社、寺院、教会その他これらに類するもの<br>② 公衆浴場<br>③ 建築基準法別表第2（に）項第2号に掲げる工場<br>④ ホテル、旅館<br>⑤ ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類するもの<br>⑥ 畜舎<br>⑦ 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<br>⑧ カラオケボックスその他これに類するもの<br>⑨ 床面積（ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く。）が25平方メートル未満の住戸又は住室を有する共同住宅<br>⑩ 劇場、映画館、演芸場、観覧場その他これらに類するもの<br>⑪ ペットの火葬、埋葬又は納骨の用に供する施設 |

## 【運用基準】

### 《B地区》

#### ● 建築基準法別表第2(に)項第2号に掲げる工場

- ・ B地区には原則として工場の建築はできません。
- ・ ただし、パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業で、作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）は建築できます。

※：建築基準法施行令第130条の6

### 《共通》

#### ● 「床面積（ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く。）が25㎡未満の住戸又は住室を有する共同住宅」について

- ・ 「床面積」の計測対象について、例示しているベランダ、バルコニー、パイプシャフトは算入しません。これ以外については建築基準法に基づいて床面積を算定してください〔資料1参照〕。
- ・ 「住戸」は専用の居住室、台所、浴室、便所及び出入口を有しているもの、「住室」は住戸のうち台所、浴室又は便所のいずれかを有していないものをいいます。
- ・ 複合施設の場合、「共同住宅」に該当するか否かは建築基準法に基づいて判断してください。以下に、サービス付き高齢者向け住宅の場合について例示します。

#### 【例】 サービス付き高齢者住宅の用途の判断

- ・ 建築基準法上の用途が「共同住宅」で住室等が25㎡未満の場合、建築することができません。
- ・ 建築基準法上の用途が「老人ホーム、寄宿舍」※の場合、住室等の面積にかかわらず建築することができます。

※国土交通省の取扱いに基づき、各専有部分に便所・洗面所はあるが台所を備えていない用途を以下のとおりに判断します。

- ・ 老人福祉法における有料老人ホームに該当するもの「老人ホーム」
- ・ 老人福祉法における有料老人ホームに該当しないもの「寄宿舍」

## 【資料１】床面積の算定方法について（抜粋）

建設省住指発第一一五号

昭和六一年四月三〇日

特定行政庁建築主務部長あて

住宅局建築指導課長通知

・・・今般、ピロティ、吹きさらしの廊下、屋外階段等の床面積の算定及び壁その他の区画の中心線の設定について、左記のとおり取り扱うこととしたので、通知する。・・・

### １ 建築物の床面積の算定

建築物の床面積は、建築物の各階又はその一部で、壁、扉、シャッター、手摺、柱等の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積によるものであるが、ピロティ、ポーチ等で壁、扉、柱等を有しない場合には、床面積に算入するかどうかは、当該部分が居住、執務、作業、集会、娯楽、物品の保管又は格納その他の屋内的用途に供する部分であるかどうかにより判断するものとする。

例えば、次の各号に掲げる建築物の部分の床面積の算定は、それぞれ当該各号に定めるところによるものとする。

#### (1) ピロティ

十分に外気に開放され、かつ、屋内的用途に供しない部分は、床面積に算入しない。

#### (2) ポーチ

原則として床面積に算入しない。ただし、屋内的用途に供する部分は、床面積に算入する。

#### (3) 公共用歩廊、傘型又は壁を有しない門型の建築物

ピロティに準じる。

#### (4) 吹きさらしの廊下

外気に有効に開放されている部分の高さが、一・一m以上であり、かつ、天井の高さの二分の一以上である廊下については、幅二mまでの部分を床面積に算入しない。

#### (5) バルコニー・ベランダ

吹きさらしの廊下に準じる。

本地区の地区計画では、床面積に算入しないこととしています。

#### (6) 屋外階段

次の各号に該当する外気に有効に開放されている部分を有する階段については、床面積に算入しない。

イ 長さが、当該階段の周長の二分の一以上であること。

ロ 高さが、一・一m以上、かつ、当該階段の天井の高さの二分の一以上であること。

#### (7) エレベータシャフト※

原則として、各階において床面積に算入する。ただし、着床できない階であることが明らかである階については、床面積に算入しない。

#### (8) パイプシャフト等

各階において床面積に算入する。

本地区の地区計画では、床面積に算入しないこととしています。

#### (9) 給水タンク又は貯水タンクを設置する地下ピット

タンクの周囲に保守点検用の専用の空間のみを有するものについては、床面積に算入しない。

#### (10) 出窓

次の各号に定める構造の出窓については、床面積に算入しない。

イ 下端の床面からの高さが、三〇cm以上であること。

ロ 周囲の外壁等から水平距離五〇cm以上突き出していないこと。

ハ 見付け面積の二分の一以上が窓であること。

(11)機械式駐車場

吊上式自動車車庫、機械式立体自動車車庫等で、床として認識することが困難な形状の部分については、一台につき一五㎡を、床面積として算定する。なお、床としての認識が可能な形状の部分については、通常の算定方法による。

(12)機械式駐輪場

床として認識することが困難な形状の部分については、一台につき一・二㎡を、床面積として算定する。なお、床としての認識が可能な形状の部分については、通常の算定方法による。

(13)体育館等のギャラリー等

原則として、床面積に算入する。ただし、保守点検等一時的な使用を目的としている場合には、床面積に算入しない。

## 2 区画の中心線の設定方法

次の各号に掲げる建築物の壁その他の区画の中心線は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 木造の建築物

- イ 軸組工法の場合  
柱の中心線
- ロ 枠組壁工法の場合  
壁を構成する枠組材の中心線
- ハ 丸太組構法の場合  
丸太材等の中心線

(2) 鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造等の建築物

鉄筋コンクリートの躯体、PC板(プレキャストコンクリート板)等の中心線

(3) 鉄骨造の建築物

- イ 金属板、石綿スレート、石膏ボード等の薄い材料を張った壁の場合  
胴縁等の中心線
- ロ イ以外の場合  
PC板、ALC板(高温高圧蒸気養生された軽量気泡コンクリート板)等の中心線

(4) 組積造又は補強コンクリートブロック造の建築物

コンクリートブロック、石、れんが等の主要な構造部材の中心線

※ エレベーターシャフトは、建築基準法第52条第6項の改正（平成26年7月1日施行）により、各階の床面積に算入しないこととされた。

## 2 建築物の敷地面積の最低限度

### 【地区計画（建築物等の整備の方針）】

敷地の細分化を防ぎ災害の拡大を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度の制限を行います。

### 【制限内容】 A・B地区共通

| 地区計画（地区整備計画）                                                                                                                                                                                                               | 地区計画条例                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>100㎡</p> <p>ただし、次に掲げる場合については、適用しない。</p> <p>1 当該規定が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合</p> <p>2 公益上必要な建築物の敷地で、市長がやむを得ないと認めたものである場合</p> | <p>第5条 建築物の敷地面積は、別表第2に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表(2)の項に掲げる数値以上としなければならない。</p> <p>2 前項の規定の施行又は適用の際、<b>現に建築物の敷地として使用されている土地</b>で前項の規定に適合しないもの又は<b>現に存する所有権その他の権利</b>に基づいて建築物の敷地として使用するならば前項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、前項の規定を適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。</p> <p>(1) 前項の規定を改正する条例による改正後の前項の規定の施行又は適用の際、建築物の敷地として使用されている土地で改正前の前項の規定に違反しているもの又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば改正前の前項の規定に違反することとなった土地</p> <p>(2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば前項の規定に適合するに至った土地</p> <p>3 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で第1項の規定に適合しなくなるもの又は当該事業の施行の際、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、同項の規定を適用しない。ただし、次に掲げる土地についてはこの限りでない。</p> <p>(1) 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により面積が減少した際、当該面積の減少がなくとも第1項の規定に違反していた建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に違反することとなった土地</p> <p>(2) 第1項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合することとなるに至った土地</p> <p>別表第2(2)</p> <p>100平方メートル</p> |

## 【運用基準】

ここでは、地区計画条例の条文について解説します。

### ● 最低敷地面積 100 m<sup>2</sup>の適用除外（地区計画条例 第5条第2項）

以下の場合、最低敷地面積の制限が適用除外になります。

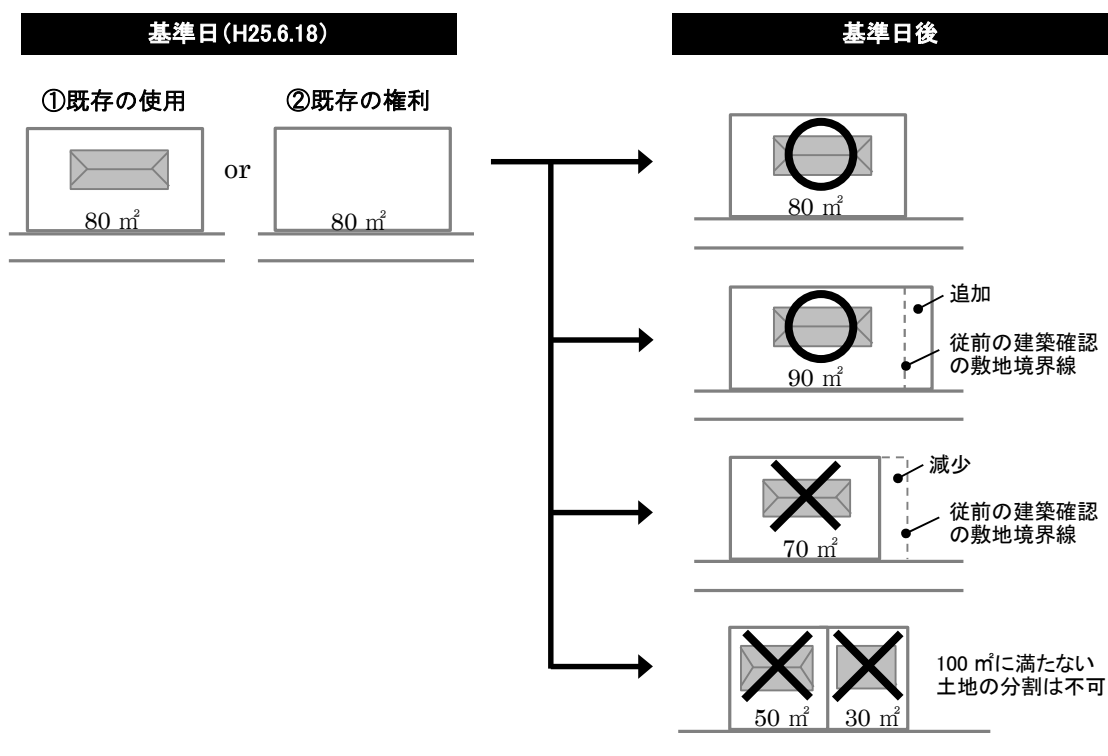
#### ① 既存の使用

- ・「現に建築物の敷地として使用されている土地」とは、地区計画決定（基準日/平成 25 年 6 月 18 日）以前から建築物の敷地として使用している土地をいいます。
- ・このような土地で敷地面積が 100 m<sup>2</sup>に満たない場合、敷地面積の減少がなければ建て替え等が可能です。

#### ② 既存の権利

- ・「現に存する所有権その他の権利」とは、地区計画決定（基準日/平成 25 年 6 月 18 日）以前に所有権、借地権等を有する土地で建築物の有無は問いません。
- ・このような土地で敷地面積が 100 m<sup>2</sup>に満たない場合、敷地面積の減少がなければ建築可能です。

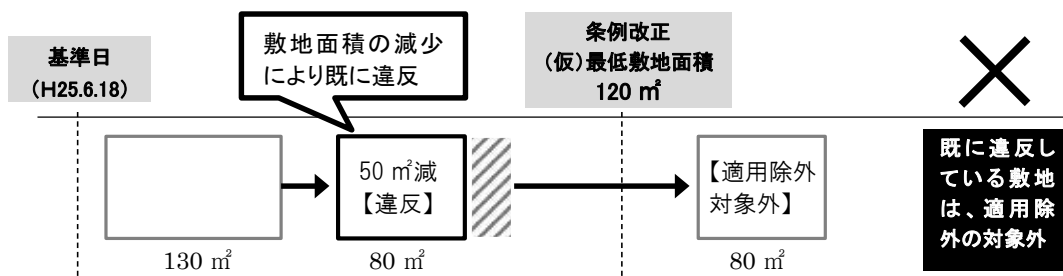
※ 以上のケースは、最低敷地面積 100 m<sup>2</sup>の制限が適用除外になり、建築が可能になります。参考までに建築が可能なケースを以下に例示します。



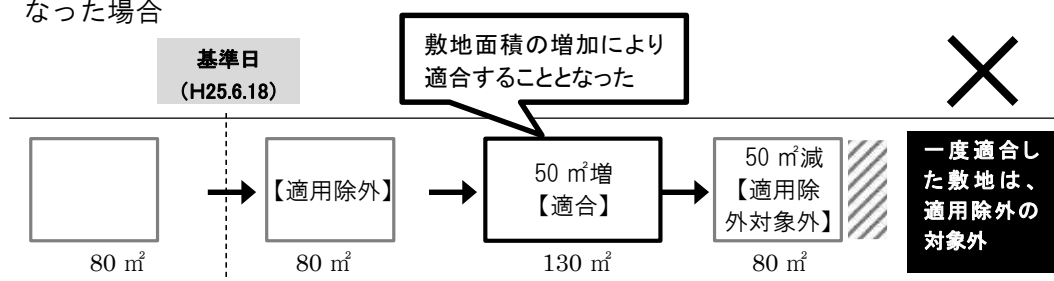
● **最低敷地面積 100 ㎡の適用除外とならないケース**（地区計画条例 第5条第2項第1号、第2号）

以下(1)(2)に該当する場合は、先に解説した地区計画条例 第5条第2項に規定する建築物の敷地面積の最低限度の適用除外となりません。

(1) 改正された規定の施行の時点で、改正前の規定に違反していた土地

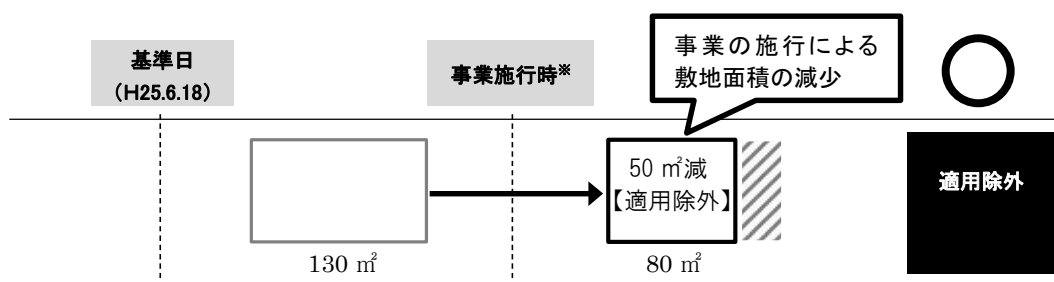


(2) 既存不適格の土地が一度適合する土地になり、その後に再度規定値に満たない土地になった場合



● **土地区画整理事業 — 最低敷地面積 100 ㎡の適用除外**（地区計画条例 第5条第3項）

土地区画整理事業の減歩により敷地面積が 100 ㎡未満となった場合は、これ以外による敷地面積の減少がなければ建築可能です。

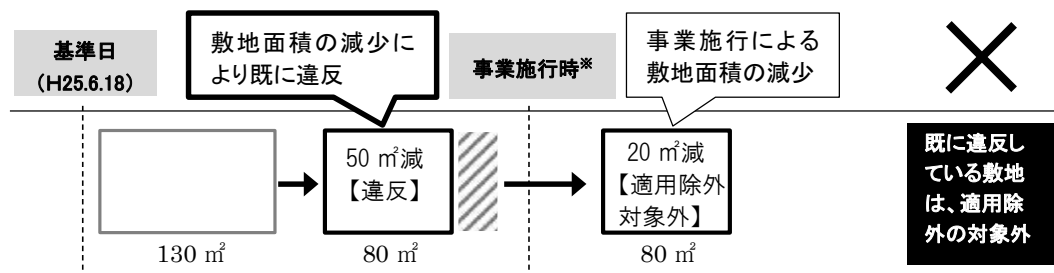


※ 事業施行時とは、「換地処分の日」とします。なお、換地処分前の段階は「仮換地の指定日」が事業施行時となります。

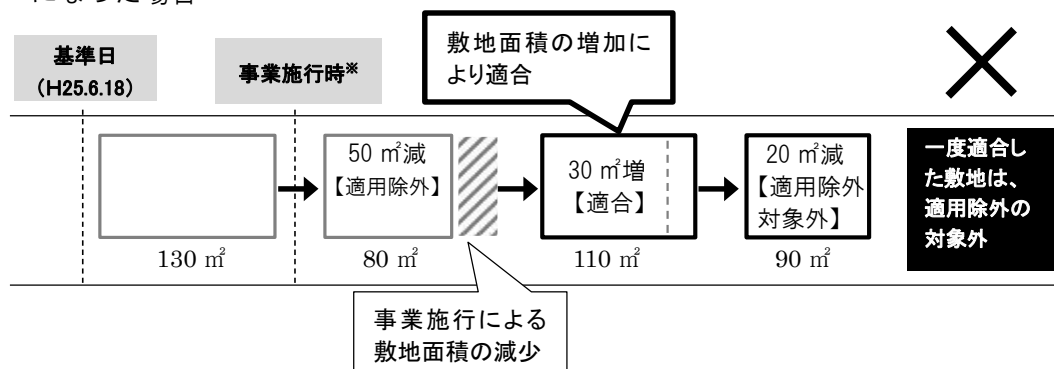
● **土地区画整理事業 — 最低敷地面積 100 ㎡の適用除外とならないケース**（地区計画条例 第5条第3項第1号、第2号）

以下(1)(2)に該当する場合は、先に解説した地区計画条例 第5条第3項に規定する敷地面積の最低限度の適用除外となりません。

(1) 基準日（H25.6.18）以降に規定に違反した場合



(2) 既存不適格の土地が一度適合する土地になり、その後に再度規定値に満たない土地になった場合



※ 事業施行時とは、「換地処分の日」とします。なお、換地処分前の段階は「仮換地の指定日」が事業施行時となります。

● **公益上必要な建築物（地区計画（地区整備計画））**

- ・ 公益上必要な建築物とは、公民館、派出所や公園内に設置する公衆便所などであり、最低敷地面積 100 ㎡の適用除外となります。

**【重要】**

敷地面積が最低限度の面積（100 ㎡）に満たない場合は、「土地登記簿謄本」、「仮換地証明書」等の写しを添付してください。

### 3 壁面の位置の制限

#### 【地区計画（建築物等の整備の方針）】

日照・採光・通風を確保するため、壁面の位置の制限（以下「壁面後退」という。）を行います。

#### 【制限内容】 A・B地区共通

| 地区計画（地区整備計画）                                                                                                                                                                                                                                                                      | 地区計画条例                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、0.5m以上とする。</p> <p>ただし、当該規定に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.5m以下で、かつ、床面積の合計が10㎡以内のもの</li> <li>2 自動車車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.5m以下で、かつ、床面積の合計が30㎡以内のもの</li> </ol> | <p>第6条 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、別表第2に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表(3)の項に掲げる数値以上としなければならない。</p> <p>別表第2(3)</p> <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、0.5メートル以上とする。ただし、当該規定に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 物置その他これに類する用途に供するもので、軒の高さが2.5メートル以下で、かつ、床面積の合計が10平方メートル以内のもの</li> <li>② 自動車車庫その他これに類する用途に供するもので、軒の高さが2.5メートル以下で、かつ、床面積の合計が30平方メートル以内のもの</li> </ol> |

#### 【運用基準】

本地区の壁面後退は隣地境界側 50cm のみで、道路に面する側の制限はありません。

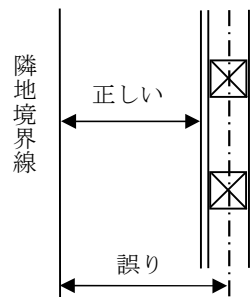
#### ● 隣地境界線について

- ・道路以外に隣接している部分を隣地境界線といいます。したがって、河川、公園などに隣接している場合も隣地境界線からの壁面後退が必要になります。

#### ● 壁面後退の計測方法について

- ・本地区の壁面後退は、隣地付近の日照・採光・通風を確保するために定められている制限です。したがって、建築物の部分で一定の面的な壁面は外壁として制限の対象として扱います。
- ・「建築物の外壁又はこれに代わる柱の面」とは、外壁があればその外面、外壁がない場合は柱の外面です。外壁・柱ともにある場合は、隣地に近い方の外面からの距離が対象になります。

外壁の後退距離の測り方



## ● 壁面後退の対象としないものについて

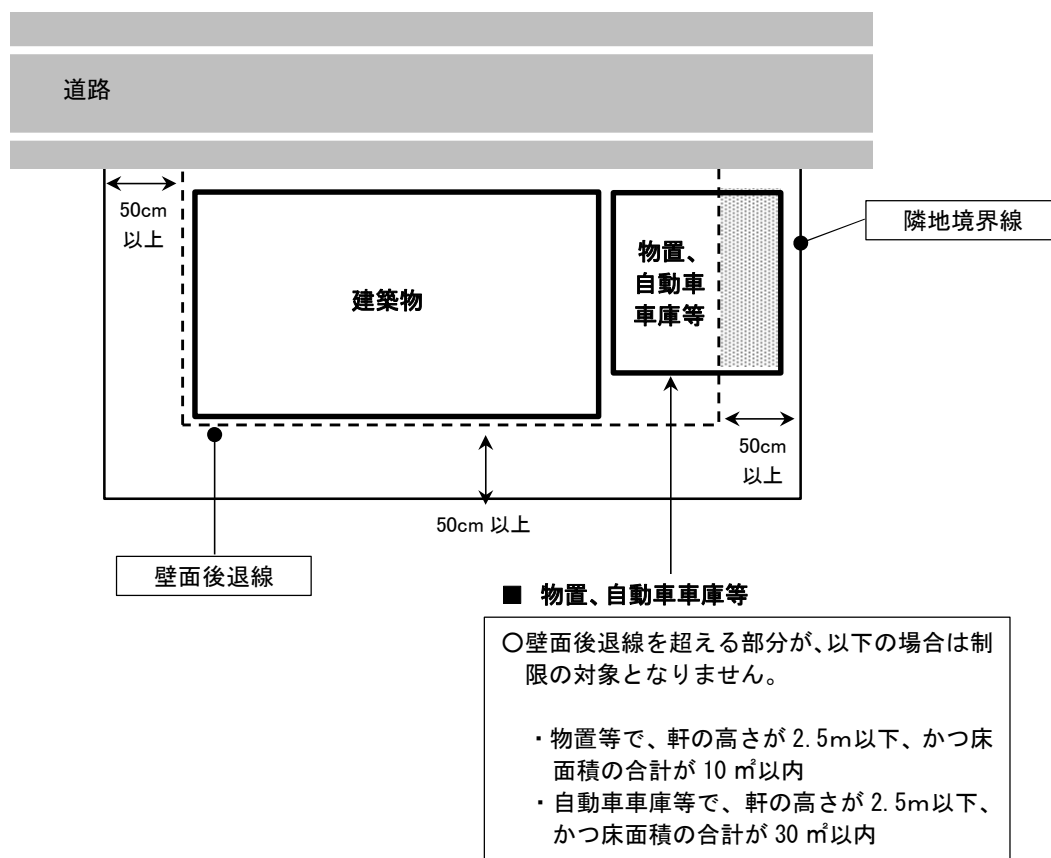
### (1) 壁面後退の対象外

- ・ 軒、庇、雨とい、戸袋など隣地における日射・採光、通風に影響がないことが明らかなもの
- ・ 宅地地盤面に突出しない地盤面下に設ける建築物等

### (2) 条件付きでの壁面後退の対象外（下図参照）

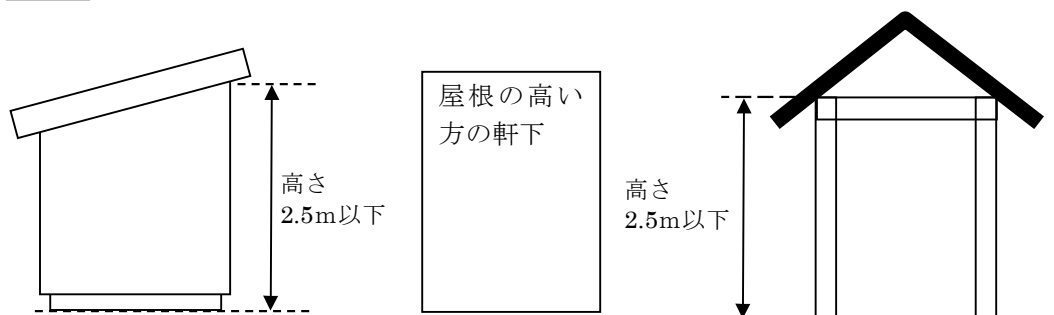
- ・ 物置・自動車車庫など建築物と別に設ける工作物等

## 建築物、物置・自動車車庫等における緩和規定

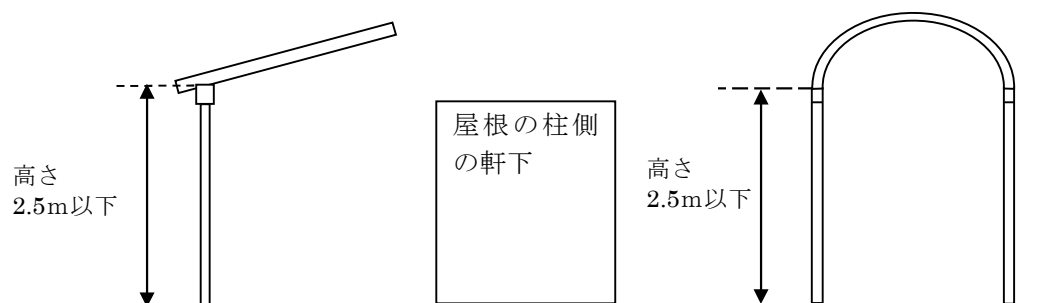


● 物置及び自動車車庫における軒高の計測方法

物 置



自動車車庫



## 4 建築物の高さの最高限度

### 【地区計画（建築物等の整備の方針）】

良好な住環境を保全するため、建築物等の高さの最高限度の制限を行います。

### 【制限内容】

| 地区計画（地区整備計画）                            | 地区計画条例 |
|-----------------------------------------|--------|
| A地区（第一種中高層住居専用地域） 15m<br>B地区（準住居地域） 20m |        |

### 【運用基準】

本地区は「和光都市計画 高度地区」において、建築物の高さの最高限度が25mと定められていますが、地区計画の特例（以下、〔参考〕参照）により、地区計画で定められた高さの最高限度が建築確認の対象となります。したがって、本地区では更なる景観形成や居住環境の維持を目的として、高さの最高限度を15m又は20mとしています。

※高さの最高限度の対象は建築物であり、工作物は対象ではありません。

#### 〔参考〕和光都市計画 高度地区

##### 〔地区計画による特例〕

— 略 — 地区整備計画に定める建築物等の高さの最高限度が高度地区の建築物の高さの最高限度の範囲内である場合は、当該建築物の高さの最高限度をこの規定による建築物の高さの最高限度と読み替えて適用する。

### ● 高さの計測について

- ・建築物の高さとは、平均宅地地盤面から建築物の最も高い部分までの高さをいいます。
- ・ただし、屋上に設ける階段室・昇降機塔などで、その部分の面積が建築面積の1/8以下の場合、その部分の高さが12mまでは建築物の高さに算入されません（建築基準法施行令第2条第1項第6号）。

## 5 建築物等の形態意匠の制限

### 【地区計画（建築物等の整備の方針）】

落ち着いた街並みを形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を行います。

### 【制限内容】 A・B地区共通

| 地区計画（地区整備計画）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 地区計画条例  |     |             |         |                                                   |         |                                     |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----|-------------|---------|---------------------------------------------------|---------|-------------------------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>建築物等（工作物にあっては、建築基準法施行令第138条第1項各号、第2項各号又は第3項各号に掲げるものに限る。）の外観は、次の表に該当する色彩及び点滅する光源が形成する面積の合計（着色していない石、土、木、レンガ及びコンクリート等の素材で仕上げる外観の部分を除く。）が、外観のうち各立面につき、当該立面の面積の3分の1を超えないものとする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>色 相</th><th>彩 度</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7.5R から7.5Y</td><td>4を超えるもの</td></tr> <tr> <td>7.5RPから7.5R（7.5Rは含まない）<br/>7.5Y から7.5GY（7.5Yは含まない）</td><td>4を超えるもの</td></tr> <tr> <td>7.5GYから7.5RP<br/>（7.5GY及び7.5RPは含まない）</td><td>2を超えるもの</td></tr> </tbody> </table> <p>（上記色彩基準は、日本工業規格Z8721で定める三属性による色の表示方法による。）</p> | 色 相     | 彩 度 | 7.5R から7.5Y | 4を超えるもの | 7.5RPから7.5R（7.5Rは含まない）<br>7.5Y から7.5GY（7.5Yは含まない） | 4を超えるもの | 7.5GYから7.5RP<br>（7.5GY及び7.5RPは含まない） | 2を超えるもの | <p>（建築物等の形態意匠の制限）</p> <p>第11条 建築物又は工作物（以下「建築物等」という。）の形態意匠は、別表第2に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表(5)の項に掲げる制限に適合するものでなければならない。</p> <p>別表第2（3）</p> <p>建築物等（工作物にあっては、建築基準法施行令第138条第1項各号、第2項各号又は第3項各号に掲げるものに限る。）の外観は、次に掲げる色相の区分に応じ、それぞれ当該区分に定める彩度に該当する色彩及び点滅する光源が形成する面積の合計（着色していない石、土、木、レンガ、コンクリート等の素材で仕上げる外観の部分を除く。）が、外観のうち各立面につき、当該立面の面積の3分の1を超えないものとする。</p> <p>① 色相7.5GYから7.5RPまで（7.5GY及び7.5RPを除く。） 彩度2を超えるもの</p> <p>② 色相7.5RPから7.5Rまで（7.5Rを除く。） 彩度4を超えるもの</p> <p>③ 色相7.5Yから7.5GYまで（7.5Yを除く。） 彩度4を超えるもの</p> <p>④ 色相7.5Rから7.5Yまで 彩度4を超えるもの</p> |
| 色 相                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 彩 度     |     |             |         |                                                   |         |                                     |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 7.5R から7.5Y                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 4を超えるもの |     |             |         |                                                   |         |                                     |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 7.5RPから7.5R（7.5Rは含まない）<br>7.5Y から7.5GY（7.5Yは含まない）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 4を超えるもの |     |             |         |                                                   |         |                                     |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 7.5GYから7.5RP<br>（7.5GY及び7.5RPは含まない）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 2を超えるもの |     |             |         |                                                   |         |                                     |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

### 【運用基準】

#### ● 色彩制限の対象について

・建築物は全てが対象となりますが、工作物は建築確認申請の対象となるものが対象です。  
以下に届出が必要な工作物を例示します。

- 高さが6mを超える煙突
- 高さが15mを超える鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの
- 高さが4mを超える広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類するもの
- 高さが8mを超える高架水槽、サイロ、物見塔その他これらに類するもの
- 高さが2mを超える擁壁 等

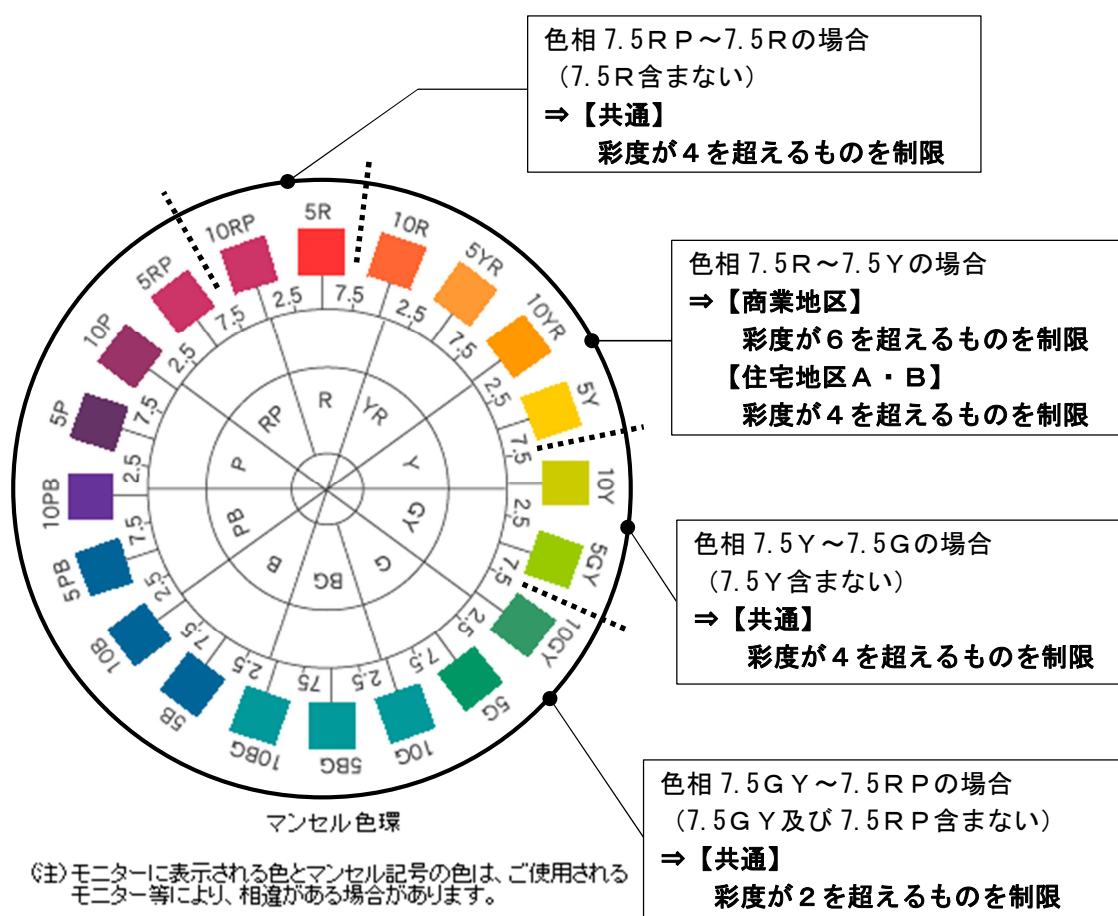
## ● 色彩制限の確認方法について

- ・本地区では「彩度」の高い色を建築物等の各立面面積の1/3を超えて使用することを制限しています。「彩度」は、マンセル表色系に基づく記号（マンセル値※）により確認しております。

※日本工業規格 Z8721 で定める三属性による色の表示方法

マンセル値の例：10 Y R   3.5 / 3  
色相   明度   彩度

- ・以下のマンセル色環で、建築物等に使用する色の「色相」を確認し、彩度が制限値を超えていないかを確認してください。



- ・マンセル表の記入方法は以下のとおりで、「制限の彩度を超えている色」と「点滅光源」の面積の合計が立面積の1/3（約33.3%）を超えることはできません。

マンセル色彩表

|      |   | 区分           |               |                                       |                            |    | 割合<br>単位(%) |
|------|---|--------------|---------------|---------------------------------------|----------------------------|----|-------------|
|      |   | 彩色が施されている部分  | 色彩<br>(マンセル値) | 色相                                    | 明度                         | 彩度 |             |
| 第一立面 |   |              |               | 10YR                                  | 8                          | 2  | 100         |
|      |   | 点滅光源         |               | <input type="checkbox"/> 有            | <input type="checkbox"/> 無 |    |             |
|      |   | 屋外広告物        |               | <input type="checkbox"/> 有            | <input type="checkbox"/> 無 |    |             |
|      |   | 彩色が施されていない部分 | 素材名           |                                       |                            |    |             |
|      | 計 |              |               |                                       |                            |    | 100%        |
| 第二立面 |   |              |               | 10YR                                  | 8                          | 2  | 60          |
|      |   |              |               | 5BG                                   | 6                          | 8  | 20          |
|      |   | 点滅光源         |               | <input type="checkbox"/> 有            | <input type="checkbox"/> 無 |    |             |
|      |   | 屋外広告物        |               | <input type="checkbox"/> 有            | <input type="checkbox"/> 無 |    |             |
|      | 計 |              |               |                                       |                            |    | 100%        |
| 第三立面 |   |              |               | 10YR                                  | 8                          | 2  | 40          |
|      |   |              |               | 5BG                                   | 6                          | 8  | 25          |
|      |   | 点滅光源         |               | <input checked="" type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |    | 15          |
|      |   | 屋外広告物        |               | <input type="checkbox"/> 有            | <input type="checkbox"/> 無 |    |             |
|      | 計 |              |               |                                       |                            |    | 100%        |
| 第四立面 |   |              |               | 10YR                                  | 8                          | 2  | 60          |
|      |   | 屋外広告物        |               | <input type="checkbox"/> 有            | <input type="checkbox"/> 無 |    |             |
|      |   | 屋外広告物        |               | <input checked="" type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |    | 10          |
|      |   | 彩色が施されていない部分 | 素材名           | レンガ（無着色）                              |                            |    | 20          |
|      | 計 |              |               | 木（無着色）                                |                            |    | 10          |
|      | 計 |              |               |                                       |                            |    | 100%        |

違反

備考 1 該当する□内に、レ印を付すこと。

2. 彩色が施されていない部分の素材名の欄には、外観となる壁面を仕上げる素材が、着色していない石、土、木、レンガ、ガラス及びコンクリート等の場合にその素材名及び割合を記載すること。

## 6 垣又は柵の構造の制限

### 【地区計画（建築物等の整備の方針）】

倒壊による危険性を低減し、安全性の確保を図るため、垣又は柵の構造の制限を行います。

### 【制限内容】 A・B地区共通

| 地区計画（地区整備計画）                                                                                                                             | 地区計画条例                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>道路に面する側に設ける垣又は柵については、コンクリートブロック造等（フェンス等の基礎部分を含む。）で宅地地盤面からの高さが0.8m以上のものは、設置してはならない。ただし、門柱、門袖その他これらに類するもので片側の幅2m以下のものについては、この限りでない。</p> | <p>第7条 建築物の敷地に設置する垣又は柵は、別表第2に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表（4）の項に掲げる構造としなければならない。</p> <p>別表第2（4）</p> <p>道路に面する側に垣又は柵を設置する場合は、コンクリートブロック造等（フェンス等の基礎部分を含む。）で宅地地盤面からの高さが0.8メートル以上のものは、設置してはならない。ただし、門柱、門袖その他これらに類するもので片側2.0メートル以下のものについては、この限りでない。</p> |

### 【運用基準】

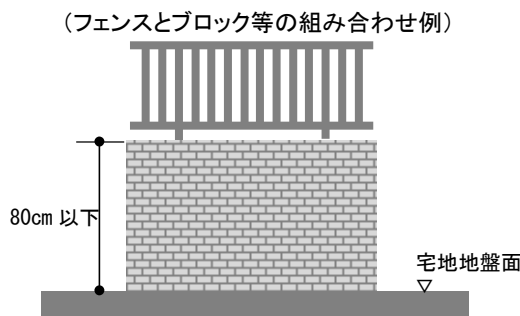
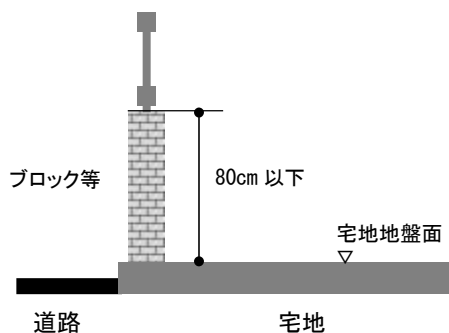
本地区の垣又は柵の制限は道路に面する側のみで、隣地境界側の制限はありません。

#### ● 垣又は柵の構造について

##### (1) コンクリートブロック造等（以下「ブロック等」という）の塀の制限について

- ・道路側に塀を設置する場合、倒壊による危険性が高い「ブロック、石、レンガ等」については、宅地地盤面からの高さを80cm未満にする必要があります。これを超える高さのものは認められません。
- ・上記以外の材料及び隣地境界側には、垣又は柵の高さの制限はありませんので、建築基準法に基づいて安全性を確保してください。

##### □ 高さの基準面の考え方 等



## ● 柵の制限を適用しないものについて

以下のものは柵とは見なしませんので、本規制の対象外となります。

### (1) 車止めポール（出入り式に限る）



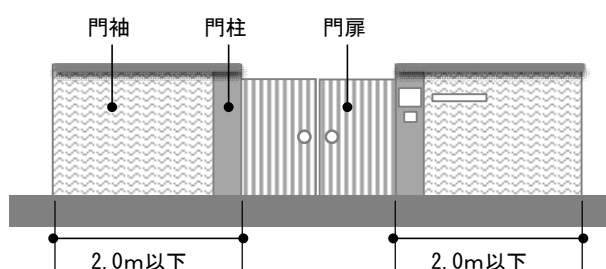
### (2) プライバシー保護のための目隠し

- ・ プライバシー保護のためにやむを得ないと認められる範囲に設ける目隠しは、柵と見なしません。
- ・ この場合、目隠しの構造及び高さは、必要に応じて建築基準法に基づいて安全性を確保してください。

### (3) 門柱・門袖・門扉

- ・ 門柱・門袖等は、片側の幅が2.0m以下であれば柵とはみなしません（対になっていない門袖の場合も幅2.0m以下）。車庫等の前面に設置する伸縮門扉も柵とは見なしません。
- ・ この場合、門柱・門袖等の構造及び高さは、必要に応じて建築基準法等に基づいて安全性を確保してください。

□ 門柱・門袖・門扉の例



□ 伸縮門扉の例



## 【参考】建築基準法施行令

### 第62条の6 目地及び空洞部

コンクリートブロックは、その目地塗面の全部にモルタルが行きわたるように組積し、鉄筋を入れた空洞部及び縦目地に接する空洞部は、モルタル又はコンクリートで埋めなければならぬ。

2 補強コンクリートブロック造の耐力壁、門又はへの縦筋は、コンクリートブロックの空洞部内で継いではならない。ただし、溶接接合その他これと同等以上の強度を有する接合方法による場合においては、この限りでない。

### 第62条の8 塀

補強コンクリートブロック造の塀は、次の各号（高さ1.2m以下の塀にあつては、第五号及び第七号を除く。）に定めるところによらなければならない。ただし、国土交通大臣が定める基準に従った構造計算によつて構造耐力上安全であることが確かめられた場合においては、この限りでない。

- 一 高さは、2.2m以下とすること。
- 二 壁の厚さは、15cm（高さ2m以下の塀にあつては、10cm）以上とすること。

- 三 壁頂及び基礎には横に、壁の端部及び隅角部には縦に、それぞれ径 9mm 以上の鉄筋を配置すること。
- 四 壁内には、径 9mm 以上の鉄筋を縦横に 80cm 以下の間隔で配置すること。
- 五 長さ 3.4m 以下ごとに、径 9mm 以上の鉄筋を配置した控壁で基礎の部分において壁面から高さの 1/5 以上突出したものを設けること。
- 六 第三号及び第四号の規定により配置する鉄筋の末端は、かぎ状に折り曲げて、縦筋にあつては壁頂及び基礎の横筋に、横筋にあつてはこれらの縦筋に、それぞれかぎ掛けして定着すること。ただし、縦筋をその径の 40 倍以上基礎に定着させる場合にあっては、縦筋の末端は、基礎の横筋にかぎ掛けしないことができる。
- 七 基礎の丈は、35cm 以上とし、根入れの深さは 30cm 以上とすること。

# 【参考資料】白子三丁目地区地区計画

## 和光都市計画地区計画の変更（和光市決定）

都市計画白子三丁目地区地区計画を次のように変更する。

|                    |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名                  | 称                       | 白子三丁目地区地区計画                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 位                  | 置                       | 和光市白子三丁目の一部                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 面                  | 積                       | 約 7.9ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 地区計画の目標            |                         | <p>本地区は、東京都心から20km圏に位置する和光市の東側にあり、北西を主要地方道練馬・川口線、東を市道112号線、南東から北西に市道105号線を配し、主要地方道練馬・川口線沿いに商業施設や倉庫があり、それ以外の区域は主に住宅と農地が残る起伏に富んだ地形である。</p> <p>今後、土地区画整理事業により計画的な都市基盤整備が行われることから、地区整備計画を策定し、土地区画整理事業の効果を維持・保全するとともに、地区の特性に合った土地利用を誘導し、健全な都市環境を形成することを目標とする。</p> <p>また、既に建設されている共同住宅や商業施設、戸建て住宅については、立地に適した良好な環境が形成されていることから、現在の環境の維持・保全を図るものとする。</p> |
| 区域の整備、開発及び保全に関する方針 | 土地利用の方針                 | <p>本地区の土地利用については、「住宅ゾーン」と「沿道サービスゾーン」とに区分し、次の方針に基づき誘導する。</p> <p>「住宅ゾーン」</p> <p>地区の南側は、戸建て住宅を中心とした住宅ゾーンとして健全で、かつ、良好な居住環境の形成及び維持・保全を図る。</p> <p>「沿道サービスゾーン」</p> <p>主要地方道練馬・川口線沿いを沿道サービスゾーンとして、秩序ある商業施設の誘導を図ることにより、沿道サービス施設の利便を増進するとともに、後背する住宅ゾーンと調和する良好な環境を創出し、落ち着いた街並みを形成する。</p>                                                                     |
|                    | 地区施設の整備の方針              | 宅地開発により整備された位置指定道路の機能及び住宅地としての環境が損なわれないよう、維持・保全を図るものとする。                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                    | 建築物等の整備の方針              | <p>本地区の地区計画の目標、土地利用の方針のため、建築物等について、次の規制・誘導を行う。</p> <p>1 各地区の土地利用の方針に見合った建築物を誘導するため、建築物等の用途の制限を行う。</p> <p>2 敷地の細分化を防ぎ、災害の拡大を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度の制限を行う。</p> <p>3 日照・採光・通風を確保するため、壁面の位置の制限を行う。</p> <p>4 良好な住環境を保全するため、建築物等の高さの最高限度の制限を行う。</p> <p>5 落ち着いた街並みを形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を行う。</p> <p>6 倒壊による危険性を低減し、安全性の確保を図るため、かき又はさくの構造の制限を行う。</p>  |
|                    | その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針 | 土地区画整理事業により計画的に整備される道路、公園等の機能及び環境が損なわれないよう、維持・保全を図るものとする。                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|            |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築物等に関する事項 | 地区施設の配置及び規模   | 道路<br>幅員 4. 2 m 延長 3 4. 1 2 m 1 本                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            | 区分の名称         | A 地区<br>(第一種中高層住居専用地域)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | B 地区<br>(準住居地域)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            | 区分の面積         | 約 5. 0 h a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 約 2. 9 h a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|            | 建築物等の用途の制限    | 次に掲げる建築物等は、建築してはならない。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            |               | 1 神社、寺院、教会その他これらに類するもの<br>2 公衆浴場<br>3 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で延べ面積が 6 0 0 m <sup>2</sup> を超えるもの<br>4 店舗、飲食店その他これらに類する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 1 5 0 m <sup>2</sup> を超えるもの<br>5 床面積（ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く。）が 2 5 m <sup>2</sup> 未満の住戸又は住室を有する共同住宅<br>6 ペットの火葬、埋葬又は納骨の用に供する施設<br>7 自動販売機（屋内又は店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 1 5 0 m <sup>2</sup> 以内のものの敷地内に設置する場合を除く。） | 1 神社、寺院、教会その他これらに類するもの<br>2 公衆浴場<br>3 建築基準法別表第 2 (に)項第 2 号に掲げる工場<br>4 ホテル又は旅館<br>5 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの<br>6 畜舎<br>7 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<br>8 カラオケボックスその他これに類するもの<br>9 床面積（ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く。）が 2 5 m <sup>2</sup> 未満の住戸又は住室を有する共同住宅<br>1 0 劇場、映画館、演芸場又は観覧場<br>1 1 ペットの火葬、埋葬又は納骨の用に供する施設 |
|            | 建築物の敷地面積の最低限度 | 1 0 0 m <sup>2</sup><br>ただし、次に掲げる場合については、適用しない。<br>1 当該規定が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合<br>2 公益上必要な建築物の敷地で、市長がやむを得ないと認めたものである場合                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            | 壁面の位置の制限      | 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、0. 5 m 以上とする。<br>ただし、当該規定に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。<br>1 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2. 5 m 以下で、かつ、床面積の合計が 1 0 m <sup>2</sup> 以内のもの<br>2 自動車車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2. 5 m 以下で、かつ、床面積の合計が 3 0 m <sup>2</sup> 以内のもの                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            | 建築物等の高さの最高限度  | 1 5 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2 0 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

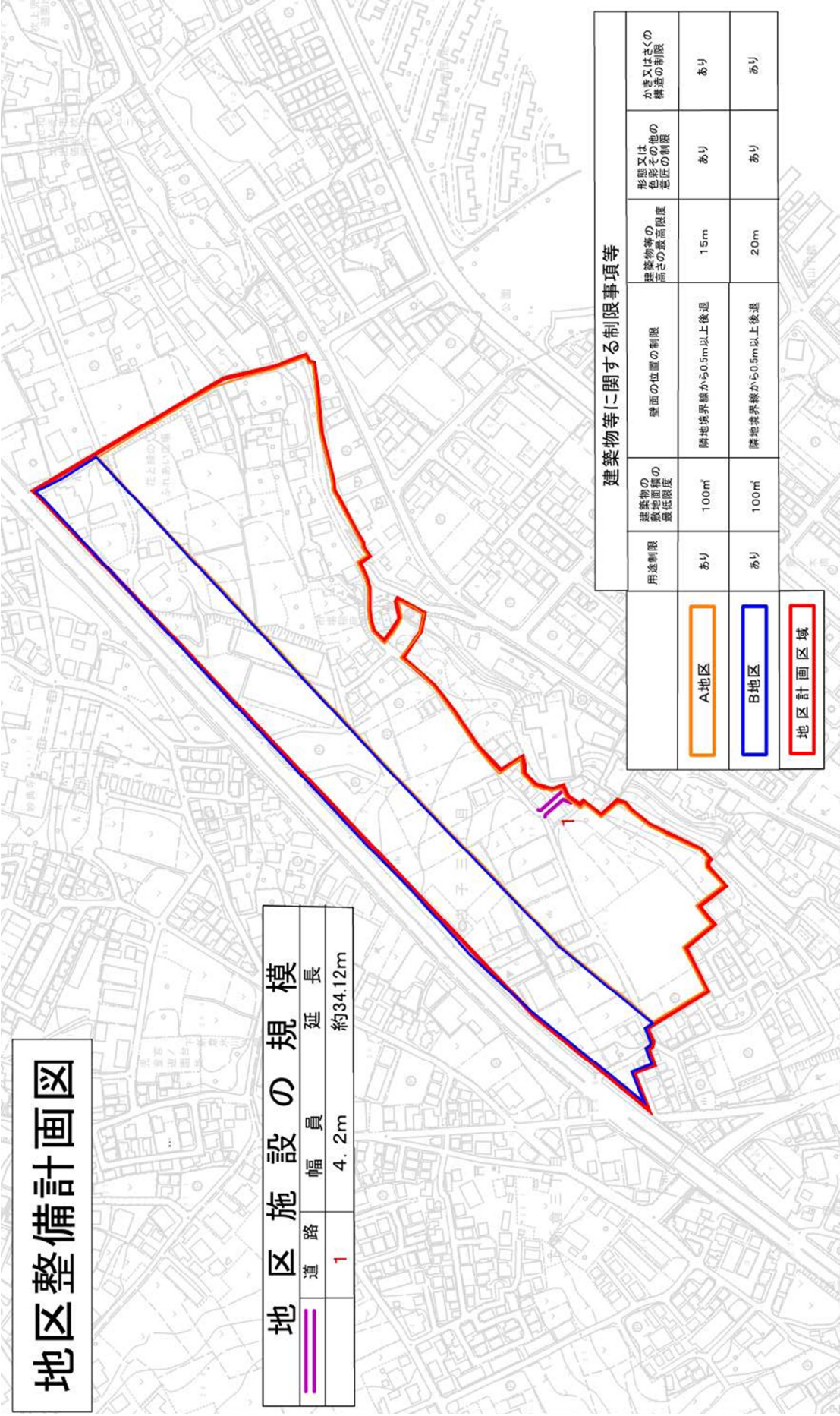
| 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限                          | 建築物等（工作物にあつては、建築基準法施行令第138条第1項各号、第2項各号又は第3項各号に掲げるものに限る。）の外観は、次の表に該当する色彩及び点滅する光源が形成する面積の合計（着色していない石、土、木、レンガ及びコンクリート等の素材で仕上げる外観の部分を除く。）が、外観のうち各立面につき、当該立面の面積の3分の1を超えないものとする。                                                                                                                                                                                     |                                    |               |        |        |        |          |   |        |                  |                                    |               |   |        |                    |                           |   |        |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------|--------|--------|--------|----------|---|--------|------------------|------------------------------------|---------------|---|--------|--------------------|---------------------------|---|--------|
|                                               | <table><tr><th>色</th><th>相</th><th>彩</th><th>度</th></tr><tr><td>7. 5 R</td><td>から7. 5 Y</td><td>4</td><td>を超えるもの</td></tr><tr><td>7. 5 R Pから7. 5 R</td><td>（7. 5 Rは含まない）<br/>7. 5 Y から7. 5 G Y</td><td>（7. 5 Yは含まない）</td><td>4</td><td>を超えるもの</td></tr><tr><td>7. 5 G Yから7. 5 R P</td><td>（7. 5 G Y及び7. 5 R Pは含まない）</td><td>2</td><td>を超えるもの</td></tr></table> | 色                                  | 相             | 彩      | 度      | 7. 5 R | から7. 5 Y | 4 | を超えるもの | 7. 5 R Pから7. 5 R | （7. 5 Rは含まない）<br>7. 5 Y から7. 5 G Y | （7. 5 Yは含まない） | 4 | を超えるもの | 7. 5 G Yから7. 5 R P | （7. 5 G Y及び7. 5 R Pは含まない） | 2 | を超えるもの |
|                                               | 色                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 相                                  | 彩             | 度      |        |        |          |   |        |                  |                                    |               |   |        |                    |                           |   |        |
|                                               | 7. 5 R                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | から7. 5 Y                           | 4             | を超えるもの |        |        |          |   |        |                  |                                    |               |   |        |                    |                           |   |        |
|                                               | 7. 5 R Pから7. 5 R                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | （7. 5 Rは含まない）<br>7. 5 Y から7. 5 G Y | （7. 5 Yは含まない） | 4      | を超えるもの |        |          |   |        |                  |                                    |               |   |        |                    |                           |   |        |
| 7. 5 G Yから7. 5 R P                            | （7. 5 G Y及び7. 5 R Pは含まない）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 2                                  | を超えるもの        |        |        |        |          |   |        |                  |                                    |               |   |        |                    |                           |   |        |
| （上記色彩基準は、日本工業規格Z 8 7 2 1で定める三属性による色の表示方法による。） |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                    |               |        |        |        |          |   |        |                  |                                    |               |   |        |                    |                           |   |        |
| かき又はさくの構造の制限                                  | 道路に面する側に設けるかき又はさくについては、コンクリートブロック造等（フェンス等の基礎部分を含む。）で宅地地盤面からの高さが0. 8 m以上のものは、設置してはならない。ただし、門柱、門袖その他これらに類するもので片側の幅2 m以下のものについては、この限りでない。                                                                                                                                                                                                                         |                                    |               |        |        |        |          |   |        |                  |                                    |               |   |        |                    |                           |   |        |

理 由： 土地区画整理事業とあわせ、建築物等を適切に規制誘導し、良好な住環境の向上を目指し、快適で住みよい市街地の形成を図るため。

また、地区内には既存の戸建て住宅、共同住宅、商業施設があり、これらの建築物等については、土地区画整理事業に先立ち、適切に規制誘導し、良好な住環境の維持、保全を図るため。

# 地区整備計画図

| 地区施設の規模 |      |         |
|---------|------|---------|
| 道 路     | 幅 員  | 延 長     |
| 1       | 4.2m | 約34.12m |



|        | 建築物等に関する制限事項等 |                       |                 |                  |                      |
|--------|---------------|-----------------------|-----------------|------------------|----------------------|
|        | 用途制限          | 建築物の<br>敷地面積の<br>最低限度 | 壁面の位置の制限        | 建築物等の<br>高さの最高限度 | 形質又は<br>用途その他の<br>制限 |
| A地区    | あり            | 100㎡                  | 隣地境界線から0.5m以上後退 | 15m              | あり                   |
| B地区    | あり            | 100㎡                  | 隣地境界線から0.5m以上後退 | 20m              | あり                   |
| 地区計画区域 |               |                       |                 |                  |                      |