

東郷セントラル地区計画 の建築物に関する制限に ついて

東郷町役場 都市計画課

平成29年7月

目次

1	概要	2
2	建築物の建築に関する制限	2
2.1	建築物等の用途の制限	2
2.2	建築物の敷地面積の最低限度	2
2.3	壁面の位置の制限	2
2.4	建築物の高さの最高限度	4
2.5	垣又は柵の構造の制限	4
2.6	建築物の緑化率の最低限度	5
3	各地区の制限	6
3.1	低層住宅地区A	6
3.2	低層住宅地区B	6
3.3	中層住宅地区A	7
3.4	中層住宅地区B	7
3.5	沿道地区A	8
3.6	沿道地区B	9
3.7	近隣商業地区	9

1 概要

東郷セントラル地区では、良好な住環境の維持、無秩序なまちづくりを防止する観点から、地区計画を定めています。

東郷セントラル地区計画では、良好な住環境の形成を図るため、東郷セントラル地区を7つに区分し、6種類の建築物の建築に関する制限を定めています。

ここでは、東郷セントラル地区の建築物の建築に関する制限についての解釈を示すとともに、それぞれの地区ごとにまとめた表を掲載します。

それぞれの地区の土地利用の方針や地区の区分の位置などは、東郷セントラル地区計画書及び位置図により確認してください。

なお、この冊子は、東郷セントラル地区計画の解釈を補完するものであり、東郷セントラル地区計画の内容そのものを定めるものではありません。

2 建築物の建築に関する制限

2.1 建築物等の用途の制限

用途地域によって建築物の用途の種類や面積などが定められていますが、これに加えて地区計画によりさらに建築できないものを定めています。

例えば、低層住宅地区A、低層住宅地区Bでは公衆浴場の建築が制限されています。

2.2 建築物の敷地面積の最低限度

土地の細分化を防ぎ、ゆとりある街並みを保全することができるように、建築物の敷地面積の最低限度を定めています。

低層住宅地区Aでは170㎡の敷地面積の最低限度を定めています。例えば、340㎡の土地を、170㎡ごとに分筆すれば、それぞれの土地に建築物を建築することが可能です。しかし、200㎡と140㎡に分筆したときは、200㎡の土地には建築物を建築することができますが、140㎡の土地には建築物を建築することができません。

仮換地指定された土地の面積がそれぞれの地区で定める建築物の敷地面積の最低限度未満であった場合は、その土地に対して建築物を建築することができます。一方、仮換地後にその土地をさらに分筆した場合、建築物を建築することができなくなります。

2.3 壁面の位置の制限

道路や隣の土地との間に一定の空間を設けることにより、風通しや日照に配慮し、ゆとりのある街並みを形成するために、壁面の位置の制限を定めています。

これは、建築物の外壁の位置を敷地の境界線から一定の距離制限するものです。

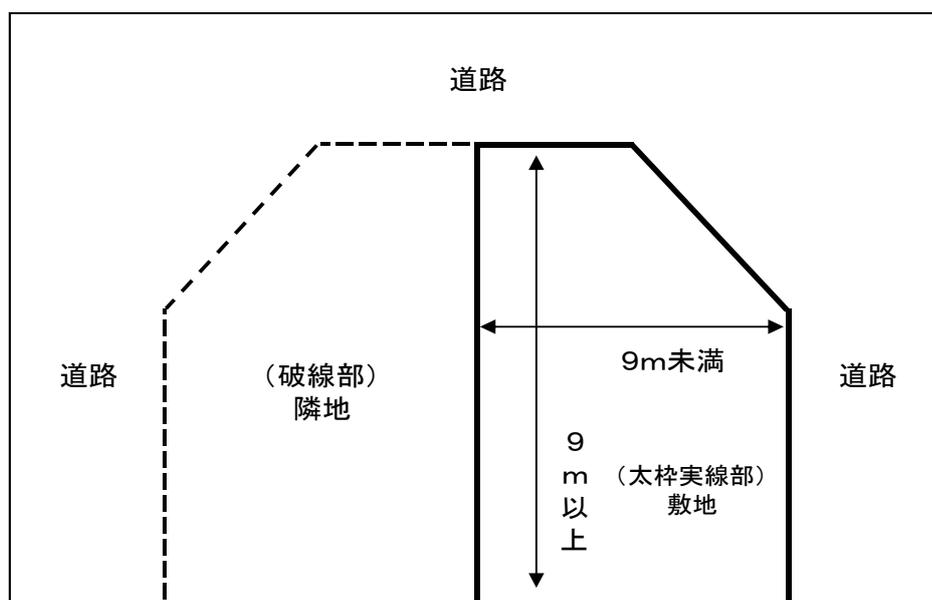
例えば、低層住宅地区Aでは、道路境界線と隣地境界線から1mは建築物の外壁やこれに代わる柱を建築することができません。

ただし、低層住宅地区A、低層住宅地区B、中層住宅地区A、中層住宅地区Bにおいて、間口が9m未満の場合においては制限の緩和が設けられています。

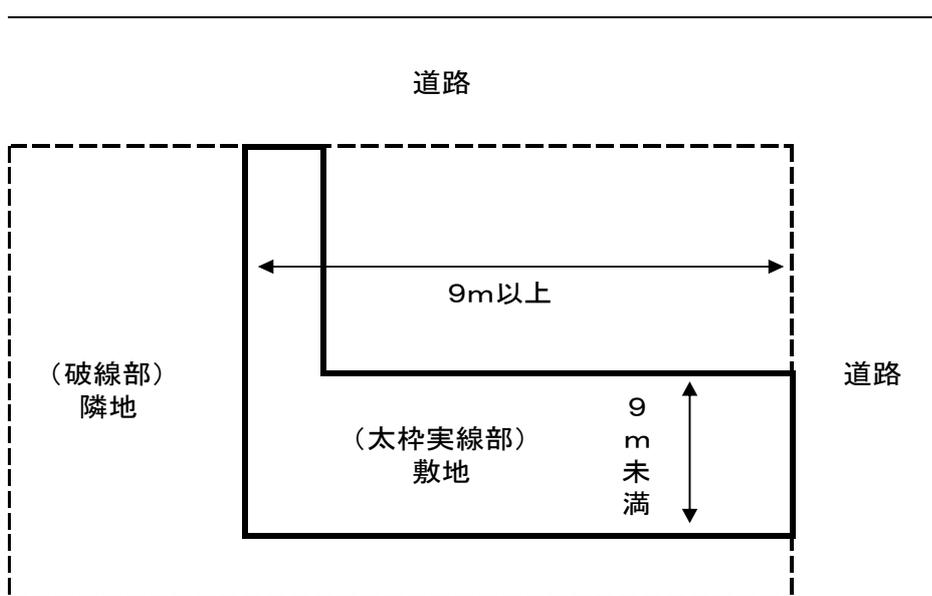
東郷セントラル地区計画における間口の解釈については、敷地の各部分において前面道路に平行な線が道路境界線又は隣地境界線と交わる2点のついて最大のものを間口とします。

次の2つの例は、東郷セントラル地区計画において、間口9m以上として取扱います。

(例1)



(例2)



2.4 建築物の高さの最高限度

日照の問題や景観に配慮するために、建築物の高さの最高限度を定めています。

例えば、沿道地区A、沿道地区Bでは、建築物の最高の高さは20m以内としなければなりません。

低層住宅地区A、低層住宅地区B、中層住宅地区A、中層住宅地区Bでは、東郷セントラル地区計画では建築物の高さの最高限度は定めていませんが、それぞれの用途地区による高さの制限や高度地区など他の法令等による制限は受けます。

2.5 垣又は柵の構造の制限

防犯性・安全性の観点から、垣や柵を設置する場合に、その構造についての制限を定めています。

低層住宅地区A、低層住宅地区B、中層住宅地区A、中層住宅地区B、沿道地区Aでは、道路、公園、緑地に接する面に垣や柵を設置する場合に、生垣や透視性のあるフェンス、鉄柵その他これらに類するものとする必要があり、ブロック塀などは設置することができません。ただし、透視性のあるフェンス、鉄柵その他これらに類するものの基礎ブロックなどは、高さが0.6m以下であれば設置できます。

沿道地区B、近隣商業地区では、主要な公共施設や地区施設の利用を妨げないものとし、道路に面する側の垣や柵は生垣とすることとしています。ただし、圧迫感がないように配慮するものについては、特例として認めます。

透視性のあるフェンス、鉄柵その他これらに類するものの取扱いは、次のとおりです。

- ア 透視性については、フェンス等の開口率が標準50パーセント以上とする。
- イ 材質の制限はありません。
- ウ 移動式の自動車車庫のシャッター等についても、フェンス等と同様の形状であれば、透視性のあるものにしなければなりません。
- エ 門柱はこの制限は適用されません。門柱の該当性については、事前に御相談ください。
- オ 道路境界線から1m以上後退してフェンス、鉄柵その他これらに類するものを設けるときは、この制限は適用されません。

生垣の取扱いは、次のとおりです。

- ア 主に次の樹種を標準としてください。その他の樹種については、事前に御相談ください。

例：イヌツゲ、サザンカ、キャラ、ツバキ 等

- イ 高さは、1.5m以下を標準として維持管理してください。
- ウ 植樹の密度は、1m当たり2本以上としてください。

2.6 建築物の緑化率の最低限度

環境に配慮し、低炭素なまちづくりを進めるため、敷地面積に対して、一定の割合以上を緑地面積とする建築物の緑化率の最低限度を定めています。

例えば、低層住宅地区Aでは10%を緑地面積とすることを定めています。170㎡のうち、17㎡は緑化を図る面積とする必要があります。

緑化面積の計算方法と例示はそれぞれ次の緑化施設の区分のとおりとし、緑化面積の合計はアからオまでの合計とします。

ア 生垣

2.5 垣又は柵の構造の制限で示した生垣の取扱いで示した例のとおりです。

生垣の長さ (m) を緑化面積として計算します。

イ 樹木

① 低木

植栽時の樹高が1m未満のものをいいます。

例：サツキ、ツツジ、アジサイ 等

1本当たり0.7㎡を緑化面積として計算します。

② 中低木

植栽時の樹高が1m以上2.5m未満のものをいいます。

例：カンツバキ、ブルーベリー、アオキ 等

1本当たり3.8㎡を緑化面積として計算します。

③ 中木

植栽時の樹高が2.5m以上4m未満のものをいいます。

例：ハナミズキ、カクレミノ、キンモクセイ 等

1本当たり8㎡を緑化面積として計算します。

④ 高木

植栽時の樹高が4m以上のものをいいます。

例：シマトリネコ、モチノキ、ソヨゴ 等

1本当たり13.8㎡を緑化面積として計算します。

ウ 芝その他の地被植物

例：シバ類、クローバー、コケ 等

これらで覆われている部分を緑化面積として計算します。屋上緑化部分も含むものとし、駐車場の緑化は、保護材部分は除くものとします。

エ 花壇その他これらに類するもの

草花の花壇や家庭菜園などのブロック等で構造上区切られているもので、年間6か月以上植栽されるものとします。

植物が生育するため土壌等で表面が覆われている部分の面積を緑化面積として計算します。

オ 壁面緑化

外壁に緑化を図るものとします。

外壁の直立部分の水平投影の長さを緑化面積として計算します。

3 各地区の制限

各地区の制限の内容は、次の地区の区分ごとにまとめた表のとおりです。

3.1 低層住宅地区A

建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 公衆浴場
建築物の敷地面積の最低限度	170㎡（公益上必要な建築物を除く。）
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道路境界線又は隣地境界線までの距離は、それぞれ1.0m以上とする。ただし、間口が9m未満の敷地の場合は、0.5m以上とする。
高さの最高限度	地区計画による制限はありません。
垣又は柵の構造の制限	道路、公園又は緑地に面する垣又は柵は、生垣又は透視性のあるフェンス、鉄柵その他これらに類するもの（以下「フェンス等」という。）とし、ブロック塀その他これに類するものとしてはならない。ただし、フェンス等の基礎でブロックその他これに類するものの高さが0.6m以下のもの又は門柱については、この限りでない。
建築物の緑化率の最低限度	敷地面積が100㎡以上のときは、10% （土地区画整理法（昭和29年法律第119号）の規定による換地処分又は仮換地の指定を受けた土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用する敷地面積が170㎡未満のものについては、5%とする。）

3.2 低層住宅地区B

建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 公衆浴場
建築物の敷地面積の最低限度	160㎡（公益上必要な建築物を除く。）
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道路境界線又は隣地境界線までの距離は、それぞれ0.75m以上とする。ただし、間口が9m未満の敷地の場合は、0.5m以上とする。
高さの最高限度	地区計画による制限はありません。

垣又は柵の構造の制限	道路、公園又は緑地に面する垣又は柵は、生垣又は透視性のあるフェンス、鉄柵その他これらに類するもの（以下「フェンス等」という。）とし、ブロック塀その他これに類するものとしてはならない。ただし、フェンス等の基礎でブロックその他これに類するものの高さが0.6m以下のもの又は門柱については、この限りでない。
建築物の緑化率の最低限度	敷地面積が100㎡以上のときは、5%

3.3 中層住宅地区A

建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 公衆浴場 2 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）
建築物の敷地面積の最低限度	160㎡（公益上必要な建築物を除く。）
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道路境界線又は隣地境界線までの距離は、それぞれ0.75m以上とする。ただし、間口が9m未満の敷地の場合は、0.5m以上とする。
高さの最高限度	地区計画による制限はありません。
垣又は柵の構造の制限	道路、公園又は緑地に面する垣又は柵は、生垣又は透視性のあるフェンス、鉄柵その他これらに類するもの（以下「フェンス等」という。）とし、ブロック塀その他これに類するものとしてはならない。ただし、フェンス等の基礎でブロックその他これに類するものの高さが0.6m以下のもの又は門柱については、この限りでない。
建築物の緑化率の最低限度	敷地面積が100㎡以上のときは、5%

3.4 中層住宅地区B

建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 公衆浴場 2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。以下「風営法」という。）第2条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用途に供するもの 3 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）
建築物の敷地面積の最低限度	160㎡（公益上必要な建築物を除く。）

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道路境界線又は隣地境界線までの距離は、それぞれ0.75m以上とする。ただし、間口が9m未満の敷地の場合は、0.5m以上とする。
高さの最高限度	地区計画による制限はありません。
垣又は柵の構造の制限	道路、公園又は緑地に面する垣又は柵は、生垣又は透視性のあるフェンス、鉄柵その他これらに類するもの（以下「フェンス等」という。）とし、ブロック塀その他これに類するものとしてはならない。ただし、フェンス等の基礎でブロックその他これに類するものの高さが0.6m以下のもの又は門柱については、この限りでない。
建築物の緑化率の最低限度	敷地面積が100㎡以上のときは、5%

3.5 沿道地区A

建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 公衆浴場 2 風営法第2条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用途に供するもの 3 ホテル又は旅館 4 自動車教習所 5 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） 6 畜舎（15㎡を超えるもの） 7 店舗、飲食店その他これらに類するもののうち令第130条の5の3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1,500㎡を超えるもの
建築物の敷地面積の最低限度	160㎡（公益上必要な建築物を除く。）
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道路境界線又は隣地境界線までの距離は、それぞれ1.0m以上とする。
高さの最高限度	20m
垣又は柵の構造の制限	道路、公園又は緑地に面する垣又は柵は、生垣又は透視性のあるフェンス、鉄柵その他これらに類するもの（以下「フェンス等」という。）とし、ブロック塀その他これに類するものとしてはならない。ただし、フェンス等の基礎でブロックその他これに類するものの高さが0.6m以下のもの又は門柱については、この限りでない。
建築物の緑化率の最低限度	敷地面積が100㎡以上のときは、10%

3.6 沿道地区B

建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 <ol style="list-style-type: none"> 1 公衆浴場 2 風営法第2条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用途に供するもの 3 ホテル又は旅館 4 自動車教習所 5 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） 6 畜舎（15㎡を超えるもの） 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 8 店舗、飲食店その他これらに類するもののうち令第130条の5の3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1,500㎡を超えるもの
建築物の敷地面積の最低限度	160㎡（公益上必要な建築物を除く。）
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道路境界線又は隣地境界線までの距離は、それぞれ1.0m以上とする。
高さの最高限度	20m
垣又は柵の構造の制限	道路、公園又は緑地に面する垣又は柵は、生垣又は透視性のあるフェンス、鉄柵その他これらに類するもの（以下「フェンス等」という。）とし、ブロック塀その他これに類するものとしてはならない。ただし、フェンス等の基礎でブロックその他これに類するものの高さが0.6m以下のもの又は門柱については、この限りでない。
建築物の緑化率の最低限度	敷地面積が100㎡以上のときは、10%

3.7 近隣商業地区

建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 <ol style="list-style-type: none"> 1 風営法第2条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用途に供するもの 2 住宅 3 共同住宅、寄宿舍又は下宿 4 学校（幼稚園を除く。） 5 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
------------	--

	<p>6 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>7 工場（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第130条の6で定めるものを除く。）</p> <p>8 ホテル又は旅館</p> <p>9 自動車教習所</p> <p>10 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）</p> <p>11 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（風営法第2条第1項第5号に規定する営業の用途に供するものを除く。）</p>
建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡（公益上必要な建築物を除く。）
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道路境界線又は隣地境界線までの距離は、それぞれ2.0m以上とする。
高さの最高限度	30m
垣又は柵の構造の制限	<p>1 主要な公共施設及び地区施設の利用を妨げないものとする。</p> <p>2 道路に面する垣又は柵は、生垣とする。ただし、やむを得ない場合で、周辺市街地に圧迫感や閉塞感を与えないよう配慮するものについては、この限りでない。</p>
建築物の緑化率の最低限度	敷地面積が100㎡以上のときは、10%