



伊
霸
地
区

屋
宜
原
地
区

富
盛
地
区

参
考
资
料

八重瀬町

地区計画等運用基準

令和 3 年 8 月



主要目次

1. 八重瀬町伊覇地区地区計画運用基準	1
2. 八重瀬町屋宜原地区地区計画運用基準	67
3. 八重瀬町富盛地区集落地区計画運用基準.....	125
4. 参考資料.....	167

1. 八重瀬町伊霸地区地区計画運用基準

目 次

1. 目的	3
2. 適用区域.....	3
3. 区域の整備及び保全に関する方針	3
(1) 地区計画の目標.....	3
(2) 土地利用の方針	3
(3) 地区施設の整備の方針.....	4
(4) 建築物等の整備の方針.....	5
(5) その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	5
4. 建築物等の用途の制限.....	6
(1) 制限の必要性	6
(2) 制限内容.....	6
(3) 運用基準.....	28
・既存の建築物に対する制限の緩和.....	28
・建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合等の措置.....	28
・農業用倉庫の定義.....	29
・区域内に建築してはならない工場・倉庫等	29
・建築物用途に関する補足	30
・「デイサービス」、「デイケア」の違い.....	31
5. 建築物の建ぺい率、容積率の最高限度.....	34
(1) 制限の必要性	34
(2) 制限内容.....	34
(3) 運用基準.....	34
・適用の除外	34
・用途地域がまたがっている場合の容積率の考え方	34
・用途地域がまたがっている場合の建ぺい率の考え方	35
6. 建築物の敷地面積の最低限度	36
(1) 制限の必要性	36
(2) 制限内容.....	36
(3) 運用基準.....	37
・適用の除外	37
・建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合等の措置.....	40
・交換分合を行う場合.....	40
・開発行為について.....	41
7. 壁面の位置制限	42

(1) 制限の必要性	42
(2) 制限内容	42
(3) 運用基準	43
・適用の除外	43
・地下部分の取り扱い	46
・建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合等の措置	46
・既存の建築物に対する制限の緩和	46
・分棟型住宅の取り扱い	47
・目隠し壁・塀（「ひんぷん」等）の工作物の取り扱いについて	47
8. 壁面の位置の規制の準用	48
・外階段	48
・ベランダ・バルコニー・テラス	49
・出窓	49
・受水槽等	49
9. 建築物等の高さの制限	51
(1) 制限の必要性	51
(2) 制限内容	51
(3) 運用基準	52
・適用の除外	52
・建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合等の措置	53
・屋上部分の取り扱い	53
10. 建築物等の形態又は意匠の制限	55
(1) 建築物の屋根の制限	55
1) 制限の必要性	55
2) 制限内容	55
3) 運用基準	56
・建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合等の措置	56
(2) 屋根に設ける建設設備の制限	56
1) 制限の必要性	56
2) 制限内容	56
3) 運用基準	57
・適用の除外	57
・建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合等の措置	57
(3) 建築物等の色彩の制限	57
1) 制限の必要性	57
2) 制限内容	57

(4) 広告等の制限	57
1) 制限の必要性	57
2) 制限内容	57
(5) 庇の位置の制限	58
1) 制限の必要性	58
2) 制限内容	58
3) 運用基準	58
・適用の除外	58
・建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合等の措置	59
(6) 敷地地盤面の高さ制限	59
1) 制限の必要性	59
2) 制限内容	59
3) 運用基準	59
・建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合等の措置	59
1 1. かき又はさくの構造の制限	60
(1) 制限の必要性	60
(2) 制限内容	60
(3) 運用基準	62
・建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合等の措置	62
・敷地に高低差がある場合等の措置	62
・透視可能な「花ブロック」等の組み合わせの場合の措置	62
・門柱、門扉の考え方及び取扱いについて	63
・道路面より敷地地盤高が低い場合の取扱いについて	63
・既存建築物において、壁面後退の基準値が確保できない場合の措置	63
1 2. その他	64
・収用移転建築物の取り扱い	64
・適用通知後の違反行為の取り扱い	64
・総合的設計による一団地の建築物の取り扱い	65
1 3. 参考資料	66
・建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合の措置についての根拠	66

2. 八重瀬町屋宜原地区地区計画運用基準

目 次

1. 目的	69
2. 適用区域.....	69
3. 区域の整備及び保全に関する方針	69
(1) 地区計画の目標.....	69
(2) 土地利用の方針	69
(3) 地区施設の整備の方針.....	70
(4) 建築物等の整備の方針.....	70
(5) その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	71
4. 建築物等の用途の制限.....	72
(1) 制限の必要性	72
(2) 制限内容.....	72
(3) 運用基準.....	88
・建築物用途に関する補足	88
・「デイサービス」、「デイケア」の違い.....	89
5. 建築物の建ぺい率、容積率の最高限度.....	92
(1) 制限の必要性	92
(2) 制限内容.....	92
(3) 運用基準.....	92
・適用の除外	92
・用途地域がまたがっている場合の容積率の考え方.....	92
・用途地域がまたがっている場合の建ぺい率の考え方	93
6. 建築物の敷地面積の最低限度	95
(1) 制限の必要性	95
(2) 制限内容.....	95
(3) 運用基準.....	95
・適用の除外	95
・建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合等の措置.....	98
・交換分合を行う場合.....	98
・開発行為について.....	99
7. 壁面の位置制限	100
(1) 制限の必要性	100
(2) 制限内容.....	100
(3) 運用基準.....	101
・適用の除外	101

・地下部分の取り扱い	104
・建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合等の措置	104
・既存の建築物に対する制限の緩和	104
・分棟型住宅の取り扱い	105
・目隠し壁・塀（「ひんぷん」等）の工作物の取り扱いについて	105
8. 壁面の位置の規制の準用	106
・外階段	106
・ベランダ・バルコニー・テラス	107
・出窓	107
・受水槽等	107
9. 建築物等の高さの制限	109
(1) 制限の必要性	109
(2) 制限内容	109
(3) 運用基準	110
・適用の除外	110
・建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合等の措置	110
・屋上部分の取り扱い	111
10. 建築物等の形態又は意匠の制限	112
(1) 建築物の屋根の制限	112
1) 制限の必要性	112
2) 制限内容	112
3) 運用基準	113
・建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合等の措置	113
(2) 屋根に設ける建築設備の制限	113
1) 制限の必要性	113
2) 制限内容	113
3) 運用基準	114
・適用の除外	114
・建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合等の措置	114
(3) 建築物等の色彩の制限	114
1) 制限の必要性	114
2) 制限内容	114
(4) 広告等の制限	114
1) 制限の必要性	114
2) 制限内容	114
(5) 庇の位置の制限	115

1) 制限の必要性	115
2) 制限内容	115
3) 運用基準	115
・適用の除外	115
・建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合等の措置	116
(6) 敷地地盤面の高さ制限	116
1) 制限の必要性	116
2) 制限内容	116
3) 運用基準	116
・建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合等の措置	116
1 1. かき又はさくの構造の制限	117
(1) 制限の必要性	117
(2) 制限内容	117
(3) 運用基準	118
・建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合等の措置	118
・敷地に高低差がある場合等の措置	119
・透視可能な「花ブロック」等の組み合わせの場合の措置	119
・門柱、門扉の考え方及び取扱いについて	119
・道路面より敷地地盤高が低い場合の取扱いについて	120
・既存建築物において、壁面後退の基準値が確保できない場合の措置	120
1 2. その他	121
・収用移転建築物の取り扱い	121
・適用通知後の違反行為の取り扱い	121
・総合的設計による一団地の建築物の取り扱い	121
1 3. 参考資料	123
・建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合の措置についての根拠	123

3. 八重瀬町富盛地区集落地区計画運用基準

目 次

1. 目的	127
2. 適用区域.....	127
3. 区域の整備及び保全に関する方針	127
(1) 集落地区計画の目標	127
(2) 土地利用の方針	127
(3) 地区施設の整備の方針.....	127
(4) 建築物等の整備の方針.....	128
(5) 緑化の方針	128
4. 建築物等の用途の制限.....	128
(1) 制限の必要性	128
(2) 制限内容.....	128
1) 住宅地区	128
2) 生活利便地区	129
(3) 運用基準.....	136
・農業用倉庫の定義.....	136
・区域内に建築してはならない附属建築物	136
・既存の建築物に対する制限の緩和.....	137
・建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合等の措置.....	137
・「デイサービス」、「デイケア」の違い.....	137
5. 建築物の建ぺい率の最高限度	141
(1) 制限の必要性	141
(2) 制限内容.....	141
(3) 運用基準.....	141
・適用の除外	141
・建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合等の措置.....	141
・用途地域がまたがっている場合の容積率の考え方	142
・角地の特例について.....	142
6. 建築物の敷地面積の最低限度	143
(1) 制限の必要性	143
(2) 制限内容.....	143
(3) 運用基準.....	143
・適用の除外	143
・建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合等の措置.....	146
・交換分合を行う場合.....	146
・開発行為について.....	147

7. 壁面の位置制限	148
(1) 制限の必要性	148
(2) 制限内容	148
(3) 運用基準	148
・適用の除外	148
・地下部分の取り扱い	149
・建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合等の措置	150
・既存の建築物に対する制限の緩和	150
・分棟型住宅の取り扱い	150
・目隠し壁・塀（「ひんぷん」等）の工作物の取り扱いについて	151
8. 壁面の位置の規制の準用	152
・外階段	152
・ベランダ・バルコニー・テラス	153
・出窓	153
・受水槽等	153
9. 建築物等の高さの制限	155
(1) 制限の必要性	155
(2) 制限内容	155
(3) 運用基準	156
・適用の除外	156
・建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合等の措置	157
・屋上部分の取り扱い	157
10. 建築物等の形態又は意匠の制限	158
(1) 建築物等の色彩の制限	158
1) 制限の必要性	158
2) 制限内容	158
(2) 建築物の屋根の制限	158
1) 制限の必要性	158
2) 制限内容	158
3) 運用基準	160
・建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合等の措置	160
11. かき又はさくの構造の制限	160
(1) 制限の必要性	160
(2) 制限内容	160
(3) 運用基準	162

・ 建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合等の措置.....	162
・ 敷地に高低差がある場合等の措置.....	162
・ 透視可能な「花ブロック」等の組み合わせの場合の措置	162
・ 門柱、門扉の考え方及び取扱いについて	163
・ 既存建築物において、壁面後退の基準値が確保できない場合の措置	163
1 2. その他.....	164
・ 収用移転建築物の取り扱い.....	164
・ 適用通知後の違反行為の取り扱い	164
・ 総合的設計による一団地の建築物の取り扱い.....	165
1 3. 参考資料.....	166
・ 建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合の措置についての根拠.....	166

4. 参考資料

目 次

○八重瀬町地区計画区域内における建築物及び緑化率の制限に関する条例.....	169
○八重瀬町富盛地区集落地区計画区域内における建築物の制限に関する条例.....	183
○八重瀬町景観条例.....	187
○八重瀬町特定集客施設の設置等に関する指導要綱.....	191

