

八重瀬町伊覇地区地区計画運用基準

都市計画決定

当初決定：平成19年9月11日

第1回変更：平成23年8月16日

第2回変更：令和3年3月23日

令和3年8月

目次

計画図.....	1
計画書.....	3
1. 目的	11
2. 適用区域	11
3. 区域の整備及び保全に関する方針	11
(1)地区計画の目標	11
(2)土地利用の方針	11
(3)地区施設の整備の方針	12
(4)建築物等の整備の方針	13
(5)その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	13
4. 建築物等の用途の制限.....	14
(1)制限の必要性	14
(2)制限内容	14
(3)運用基準	36
・既存の建築物に対する制限の緩和	36
・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	36
・農業用倉庫の定義	37
・区域内に建築してはならない工場・倉庫等	37
・建築物用途に関する補足	38
・「デイスービス」、「デイクエア」の違い	39
5. 建築物の建ぺい率、容積率の最高限度	42
(1)制限の必要性	42
(2)制限内容	42
(3)運用基準	42
・適用の除外	42
・用途地域がまたがっている場合の容積率の考え方	42
・用途地域がまたがっている場合の建ぺい率の考え方	43
6. 建築物の敷地面積の最低限度	44
(1)制限の必要性	44
(2)制限内容	44
(3)運用基準	45
・適用の除外	45
・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	48

・交換分合を行う場合	48
・開発行為について	49
7. 壁面の位置制限	50
(1)制限の必要性	50
(2)制限内容	50
(3)運用基準	51
・適用の除外	51
・地下部分の取り扱い	54
・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	54
・既存の建築物に対する制限の緩和	54
・分棟型住宅の取り扱い	55
・目隠し壁・塀(「ひんぷん」等)の工作物の取り扱いについて	55
8. 壁面の位置の規制の準用	56
・外階段	56
・ベランダ・バルコニー・テラス	57
・出窓	57
・受水槽等	57
9. 建築物等の高さの制限	59
(1)制限の必要性	59
(2)制限内容	59
(3)運用基準	60
・適用の除外	60
・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	61
・屋上部分の取り扱い	61
10. 建築物等の形態又は意匠の制限	63
(1)建築物の屋根の制限	63
1)制限の必要性	63
2)制限内容	63
3)運用基準	64
・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	64
(2)屋根に設ける建設設備の制限	64
1)制限の必要性	64
2)制限内容	64
3)運用基準	65
・適用の除外	65
・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	65

(3)建築物等の色彩の制限.....	65
1)制限の必要性.....	65
2)制限内容.....	65
(4)広告等の制限.....	65
1)制限の必要性.....	65
2)制限内容.....	65
(5)庇の位置の制限.....	66
1)制限の必要性.....	66
2)制限内容.....	66
3)運用基準.....	66
・適用の除外.....	66
・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.....	67
(6)敷地地盤面の高さ制限.....	67
1)制限の必要性.....	67
2)制限内容.....	67
3)運用基準.....	67
・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.....	67
11. かき又はさくの構造の制限.....	68
(1)制限の必要性.....	68
(2)制限内容.....	68
(3)運用基準.....	70
・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.....	70
・敷地に高低差がある場合等の措置.....	70
・透視可能な「花ブロック」等の組み合わせの場合の措置.....	70
・門柱、門扉の考え方及び取扱いについて.....	71
・道路面より敷地地盤高が低い場合の取扱いについて.....	71
・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.....	71
12. その他.....	72
・収用移転建築物の取扱い.....	72
・適用通知後の違反行為の取扱い.....	72
・総合的設計による一団地の建築物の取扱い.....	73
13. 参考資料.....	74
・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.....	74

