

## 7. 壁面の位置制限

### (1) 制限の必要性

道路等の公共の場所に接する境界線から建築物等の壁面を後退させることにより道路等の機能を高めるとともに、隣地境界線からも壁面を後退させることにより通風や採光などを確保し、ゆとりのある空間をつくり出すため、道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離を定めるものとする。

### (2) 制限内容

制限内容は下表に掲げるとおりとする。

|                                             | 低層戸建住宅地区<br>(第一種低層)<br>沿道住宅地区A<br>沿道住宅地区C<br>中層戸建住宅地区<br>(第一種中高層) | 沿道住宅地区B<br>(第一種住居) | 集合住宅<br>地区<br>(第一種中高<br>層) | 沿道商業<br>地区<br>(準住居)                | タウンセンター<br>地区A<br>(準住居)            | タウンセンター<br>地区B<br>(準住居)            |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 基本的<br>な<br>制限                              | ・道路境界線<br>…1.0m<br>・隣地境界線<br>…1.0m                                |                    |                            |                                    | ・道路境界線<br>…2.0m<br>・隣地境界線<br>…1.0m |                                    |
| 敷地面<br>積の最<br>低限度<br>に満た<br>ない敷<br>地の場<br>合 | ・道路境界線<br>…1.0m<br>・隣地境界線<br>…0.5m                                | —                  | —                          | ・道路境界線<br>…1.0m<br>・隣地境界線<br>…0.5m | ・道路境界線<br>…1.0m<br>・隣地境界線<br>…0.5m | ・道路境界線<br>…1.0m<br>・隣地境界線<br>…0.5m |
| 敷地の<br>短辺が<br>10mに<br>満たな<br>い場合            | 基準時（仮換地指定日）※に敷地の短辺が10mに満たない場合は、以下の通りとする。                          |                    |                            |                                    |                                    |                                    |
|                                             | ・道路境界線<br>…1.0m<br>・隣地境界線<br>…0.5m                                | —                  | —                          | ・道路境界線<br>…1.0m<br>・隣地境界線<br>…0.5m | ・道路境界線<br>…1.0m<br>・隣地境界線<br>…0.5m | ・道路境界線<br>…1.0m<br>・隣地境界線<br>…0.5m |

※基準時（仮換地指定日）：平成17年7月5日、平成17年12月16日

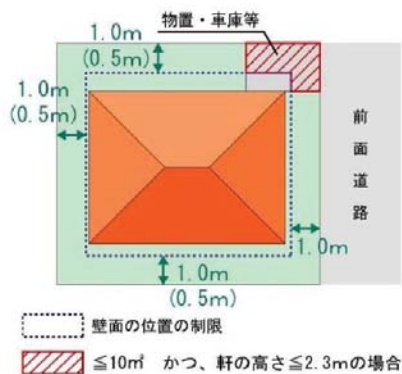
#### 【基本的な制限】



### (3) 運用基準

#### 適用の除外

- ①物置、車庫、その他これらに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m以下で、かつ壁面の位置の制限の距離に満たない部分の床面積の合計が 10 m<sup>2</sup>以内の建築物又は建築物の部分についてはこの限りではない。
- ②整地面より地下部分の建築物については、壁面後退の対象にならない。但し道路に面してる部分はその限りでない。
- ③既存の建築物（建築、修繕、模様替の工事中の建築物も含む）。
- ④建築物の部分で高さが 1.2m以下のもの。



※敷地面積の最低限度に満たない場合、また、基準時（仮換地指定日）に敷地の短辺が 10mに満たない場合においては隣地境界線から 0.5m とする。

※軒の高さ  $H \leq 2.3$  m



（第一種低層住居専用地域等内における外壁の後退距離に対する制限の緩和）

#### ●建築基準法施行令第 135 条の 22

法第 54 条第 1 項の規定により政令で定める場合は、当該地域に関する都市計画において定められた外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合とする。

- ①外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m以下であること
- ②物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m以下で、かつ、床面積の合計が 5 m<sup>2</sup>以内であること

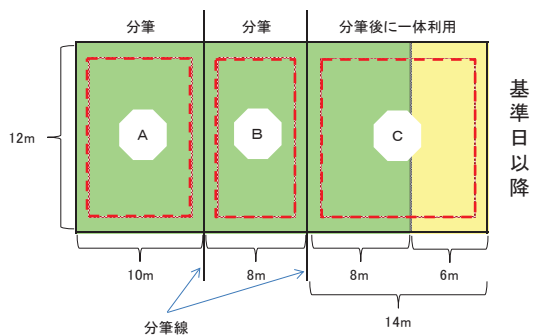
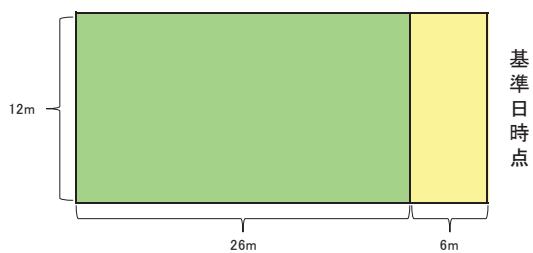
（面積、高さの算定方法）

#### ●建築基準法施行令第 2 条 1 項 7 号

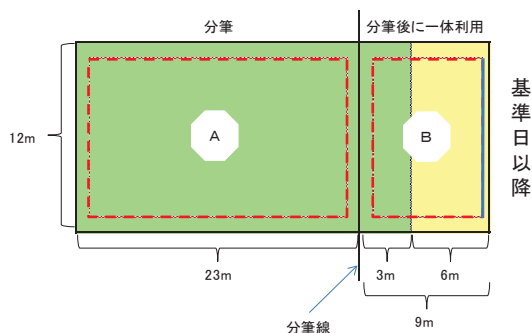
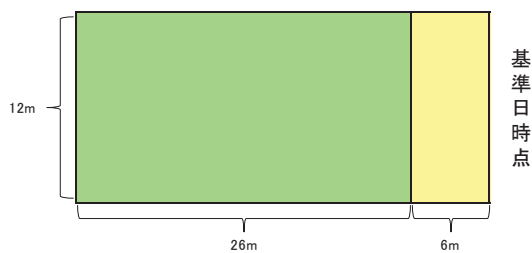
軒の高さ：地盤面から建築物の小屋組又はこれに代わる横架材を支持する壁、敷げた又は柱の上端までの高さによる。

基準時（仮換地指定日）に敷地の短辺が 10mに満たない場合の緩和措置のパターン

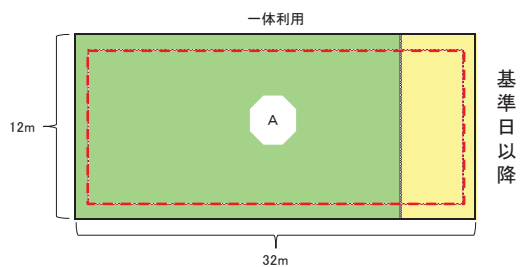
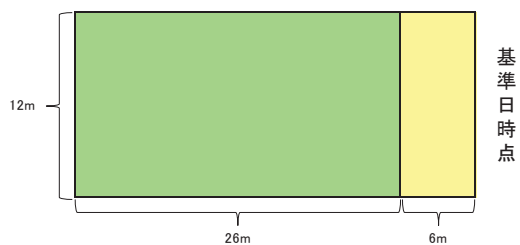
パターン①



パターン②

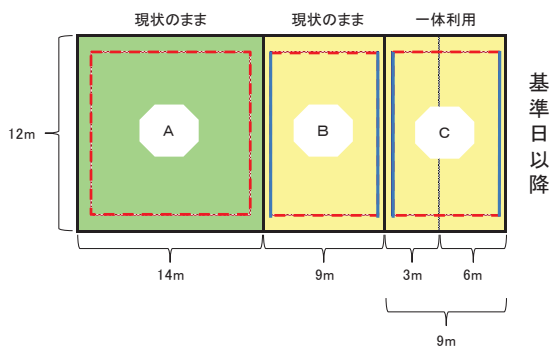
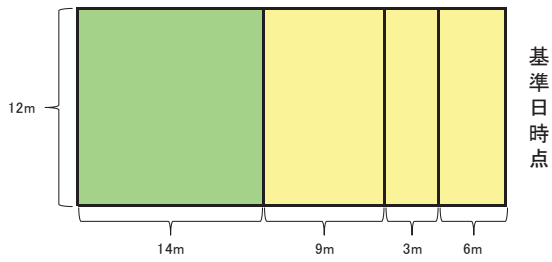


パターン③



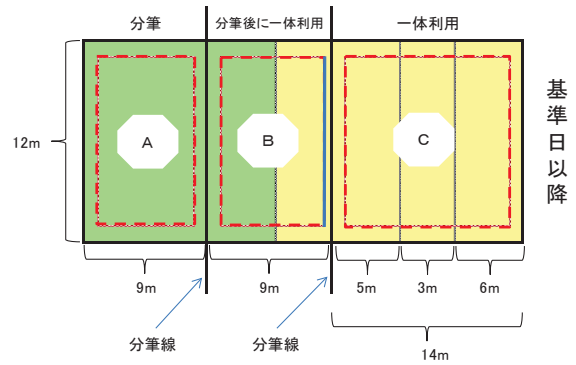
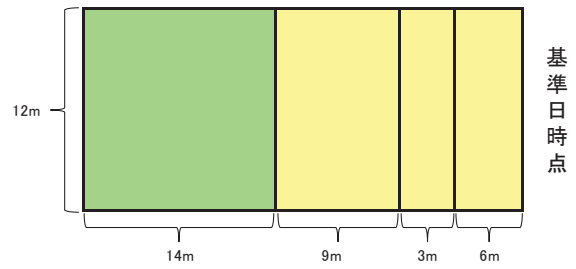
| 壁面の位置 |      |
|-------|------|
|       | 0.5m |
|       | 1.0m |

パターン④



壁面の位置  
 — 0.5m  
 ..... 1.0m

パターン⑤



当初、換地の時点から10m未満の土地利用については分筆・合筆関係なく壁面後退距離の緩和措置を適用する予定だったが、上記の土地利用の場合、隣地への影響が大きいと考えられるため、換地の時点から10m未満の土地でも分筆・合筆後に10mを超える場合は、緩和措置を適用しない。

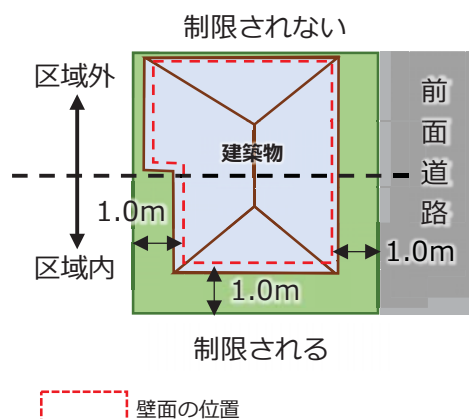
## 地下部分の取り扱い

整地面より地下部分の建築物については、壁面後退の対象にならない。但し道路に面する部分はその限りではない。



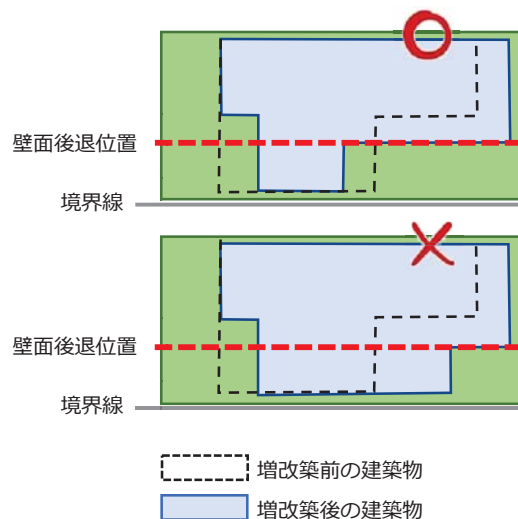
## 建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合等の措置

建築物の敷地が地区計画区域の外と一の計画区域にわたる場合における壁面位置の制限の規定の適用については、地区計画区域内の壁面についてのみ、規定を適用する。



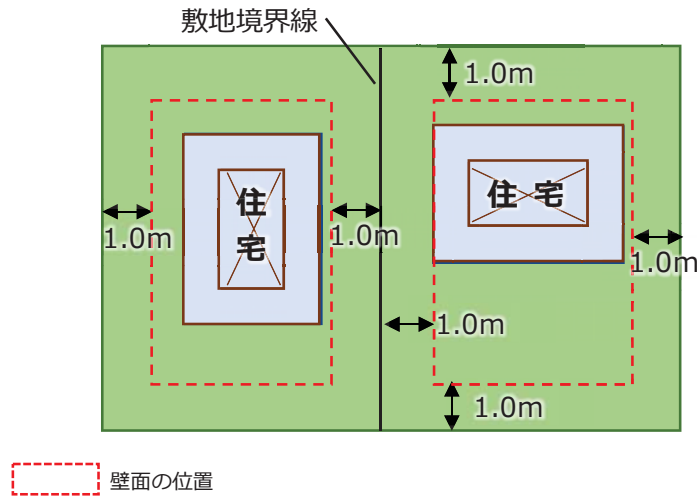
## 既存の建築物に対する制限の緩和

規定の適用を除外された既存建築物について、増築、改築、大規模の修繕または大規模の模様替えをする場合、規定に適合しない既存部分は、従前の壁面位置を越えてはならない。

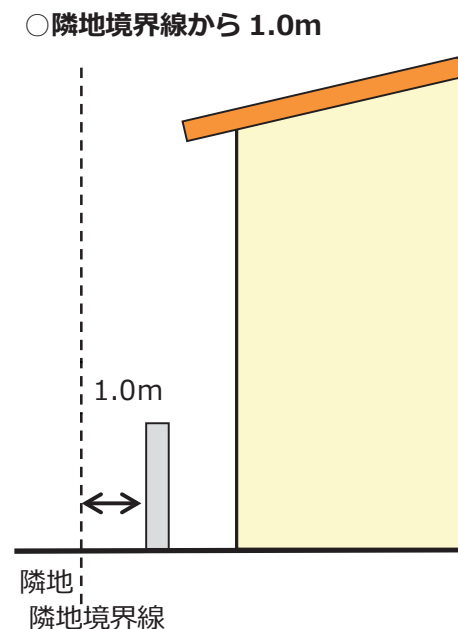
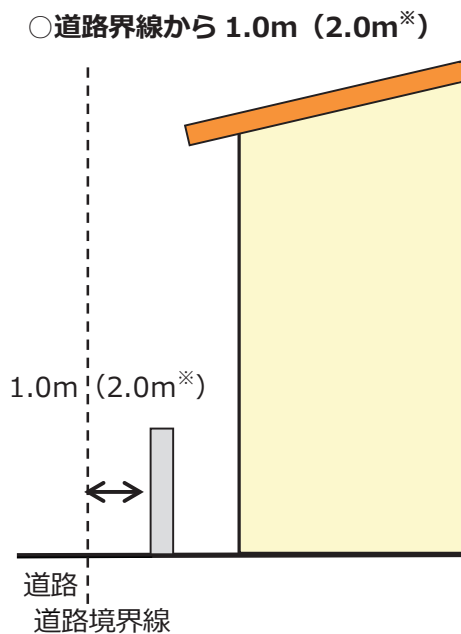


**分棟型住宅の取り扱い**

分棟型住宅であっても敷地境界線が生じた場合、壁面後退距離を守らなければならない。

**目隠し壁・塀（「ひんぷん」等）の工作物の取り扱いについて**

- ①目隠し壁・塀（「ひんぷん」等）については工作物として扱うため、壁面の位置制限の対象とする。
- ②道路境界線から 1.0m（2.0m<sup>※</sup>）セットバックされている場合は、倒壊防止の面からも配慮されているため、目隠し壁等の建築を可能とする。ただし、セットバックされていない場合については、コンクリートから木造への材質の変更を行う。
- ③隣地境界線から 1.0mセットバックされている場合は、倒壊防止の面からも配慮されているため、目隠し壁等の建築を可能とする。ただし、セットバックされていない場合については、コンクリートから木造への材質の変更を行う。



※タウンセンター地区 A,B の場合のみ適用

## 8. 壁面の位置の規制の準用

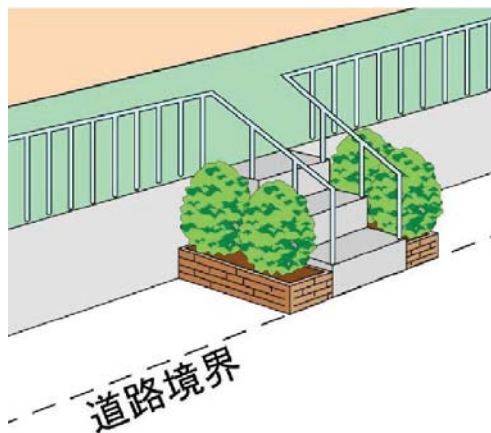
出窓、バルコニー、ベランダ、外階段、受水槽等の位置に対しても、壁面の位置の制限を準用する。



※建築物の部分で高さが1.2m以下のものには適用しない。

### 外階段

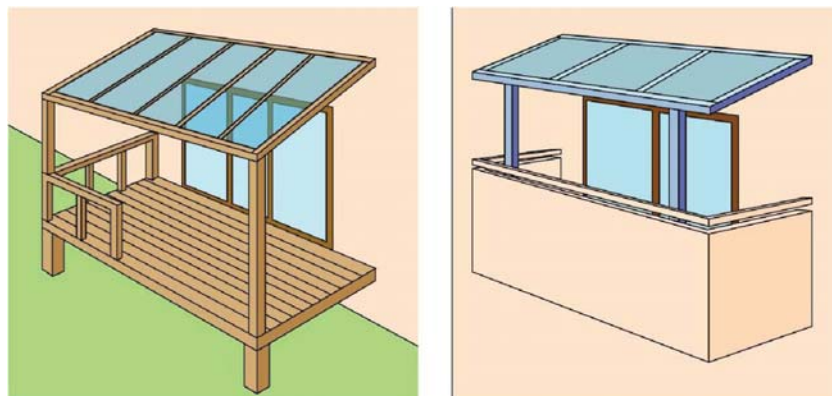
外階段は道路境界線1m（2.0m※）、隣地境界線から1m以上後退させる。但し、道路から整地高までの階段は除く。



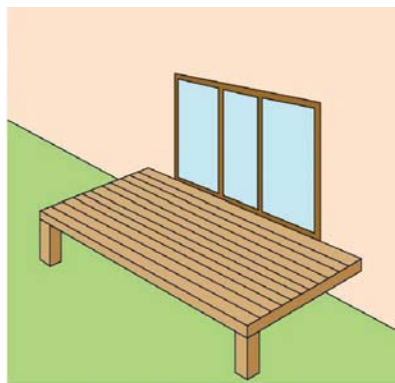
※タウンセンター地区A,Bの場合のみ適用

**ベランダ・バルコニー・テラス**

ベランダ、バルコニー、テラス等は、道路境界線 1 m (2.0m<sup>※</sup>)、隣地境界線から 1m後退させる。



たとえ、屋根、手摺がないものでも、高さが 1.2m以上のものは道路境界線 1 m (2.0m<sup>※</sup>)、隣地境界線から 1m後退させる。

**出窓**

出窓は道路境界線から 1m、隣地境界線から 1m以上後退させる。

**受水槽等**

受水槽等は道路境界線 1m、隣地境界線から 1m後退させる。

クーラーの室外機、電気温水器等の小規模の設備は規制の対象としない。

※タウンセンター地区 A,B の場合のみ適用



(地区計画等の区域内において条例で定める制限)

●建築基準法施行令第 136 条の 2 の 5

法第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づく条例による制限は、次の各号に掲げる事項で地区計画等の内容として定められたものについて、それぞれ当該各号に適合するものでなければならない。

五 壁面位置の制限 建築物の壁若しくはこれに代わる柱の位置の制限又は当該制限と併せて定められた建築物に附属する門若しくは塀の高さ 2m を超えるものの位置の制限

(前面道路との関係についての建築物の各部分の高さの制限に係る建築物の後退距離の算定の特例)

●建築基準法施行令第 130 条の 12

法第 56 条第 2 項及び第 4 項の政令で定める建築物の部分は、次に掲げるものとする。

1. 物置その他これに類する用途に供する建築物の部分で次に掲げる要件に該当するもの
  - イ. 軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 ㎡以内であること。
  - ロ. 当該部分の水平投影の前面道路に面する長さを敷地の前面道路に接する部分の水平投影の長さで除した数値が 5 分の 1 以下であること。
  - ハ. 当該部分から前面道路の境界線までの水平距離のうち最小のものが 1 m 以上であること。
2. ポーチその他これに類する建築物の部分で、前号ロ及びハに掲げる要件に該当し、かつ、高さが 5 m 以下であるもの
3. 道路に沿って設けられる高さが 2 m 以下の門又は塀（高さが 1.2m を超えるものにあつては、当該 1.2m を超える部分が網状その他これに類する形状であるものに限る。）
4. 隣地境界線に沿って設けられる門又は塀
5. 歩廊、渡り廊下その他これらに類する建築物の部分で、特定行政庁がその地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況を考慮して規則で定めたもの
6. 前各号に掲げるもののほか、建築物の部分で高さが 1.2m 以下のもの

## 9. 建築物等の高さの制限

### (1) 制限の必要性

建築物の高さをそろえ、統一感のある街並みをつくるためといった景観上の観点や、通風や採光の確保、隣家とのプライバシーなどといった住環境上の観点から、高さの制限を行う。

### (2) 制限内容

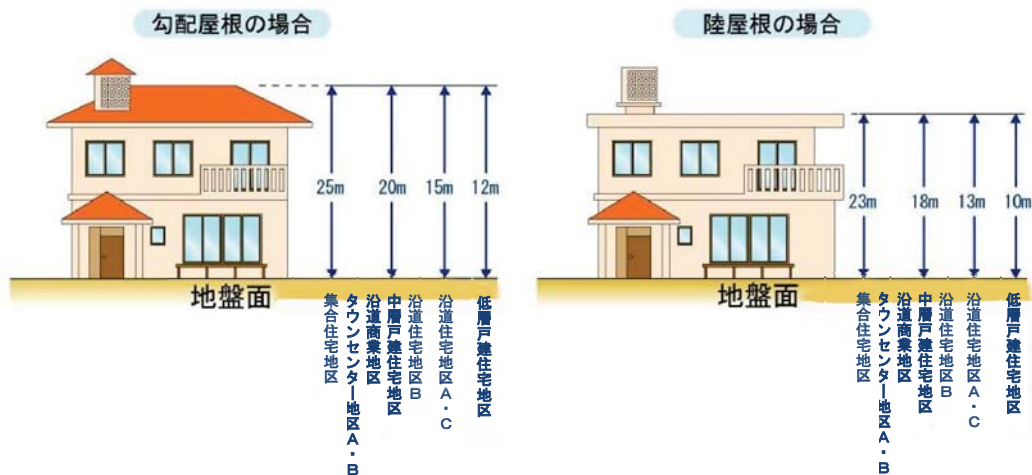
|                  | 最 高 限 度  | 最 低 限 度 |
|------------------|----------|---------|
| 低層戸建住宅地区（第一種低層）  | 12m（10m） | —       |
| 沿道住宅地区 A（第一種中高層） | 15m（13m） | —       |
| 沿道住宅地区 B（第一種住居）  | 20m（18m） | —       |
| 沿道住宅地区 C（第一種中高層） | 15m（13m） | —       |
| 中層戸建住宅地区（第一種中高層） | 20m（18m） | —       |
| 集合住宅地区（第一種中高層）   | 25m（23m） | —       |
| 沿道商業地区（準住居）      | 20m（18m） | 6m ※    |
| タウンセンター地区 A（準住居） | 20m（18m） | —       |
| タウンセンター地区 B（準住居） | 20m（18m） | —       |

（ ）内は陸屋根とした場合 ※戸建住宅については適用しない。

○勾配屋根：勾配 20%（5：1）以上の勾配屋根の面積（投影面積）が、建築面積の 1/3 以上であること。

○陸屋根：上記の条件を満たさないもの。例えば、20%以下の勾配屋根なら陸屋根となる。

※P.55「建築物の屋根の制限」参照



○附属建築物としての独立した車庫等、地区計画区域内の建築物すべてに適用する。

### (3) 運用基準

#### 適用の除外

- ① その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物であつて、低層住宅に係わる良好な住居環境を害するおそれがないと認めて知事が許可したもの
- ② 学校その他の建築物であつて、その用途によってやむを得ないと認めて知事が許可したもの。
- ③ 既存の建築物（建築、修繕、模様替の工事中の建築物も含む）

#### (第一種低層住居専用地域等における建築物の高さの限度)

##### ●建築基準法第 55 条

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内の高さは 10m 又は 12m のうち当該地区地域に定められた建築物の高さの限度を超えてはならない。

- 2 前項の都市計画において建築物の高さの限度が 10m と定められた第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内においては、その敷地内に政令で定める空地を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上である建築物であつて、特定行政庁が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めるものの高さの限度は、同項の規定にかかわらず、12m とする。
- 3 再生可能エネルギー源（太陽光、風力その他非化石エネルギー源のうち、エネルギー源として永続的に利用することができると認められるものをいう。第五十八条第二項において同じ。）の利用に資する設備の設置のため必要な屋根に関する工事その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定めるものであつて、特定行政庁が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可したものの高さは、前 2 項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとしてすることができる。
- 4 第 1 項及び第 2 項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。
  - 一 その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物であつて、低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて特定行政庁が許可したもの
  - 二 学校その他の建築物であつて、その用途によってやむを得ないと認めて特定行政庁が許可したもの
- 5 第 44 条第 2 項の規定は、第 3 項又は前項各号の規定による許可をする場合について準用する。

#### (道路内の建築制限)

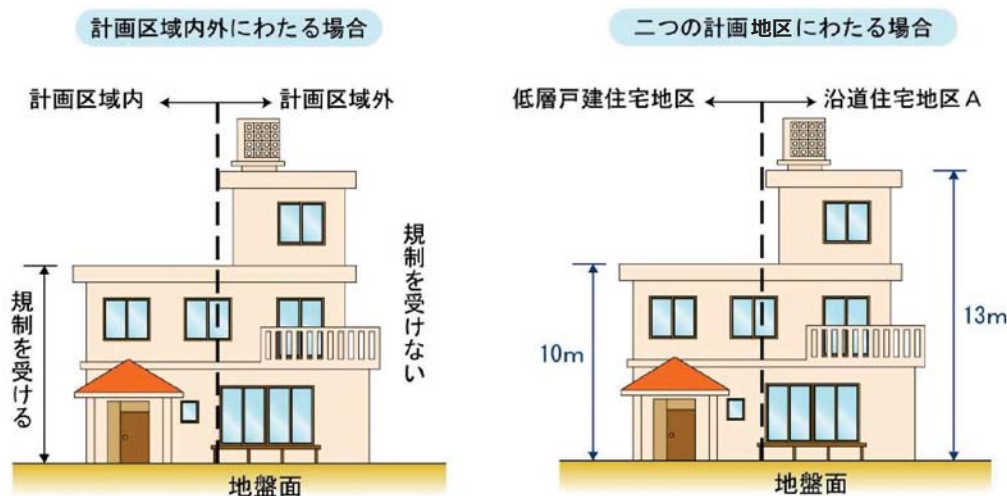
##### ●建築基準法第 44 条

建築物又は敷地を造成するための擁壁は、道路内に、又は道路に突き出して建築し、又は築造してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。

- 一 地盤面下に設ける建築物
  - 二 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物で特定行政庁が通行上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの
  - 三 第 43 条第 1 項第 2 号の道路の上空又は路面下に設ける建築物のうち、当該道路に係る地区計画の内容に適合し、かつ、政令で定める基準に適合するものであつて特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの
  - 四 公共用歩廊その他政令で定める建築物で特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認めて許可したもの
- 2 特定行政庁は、前項第四号の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。

### 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

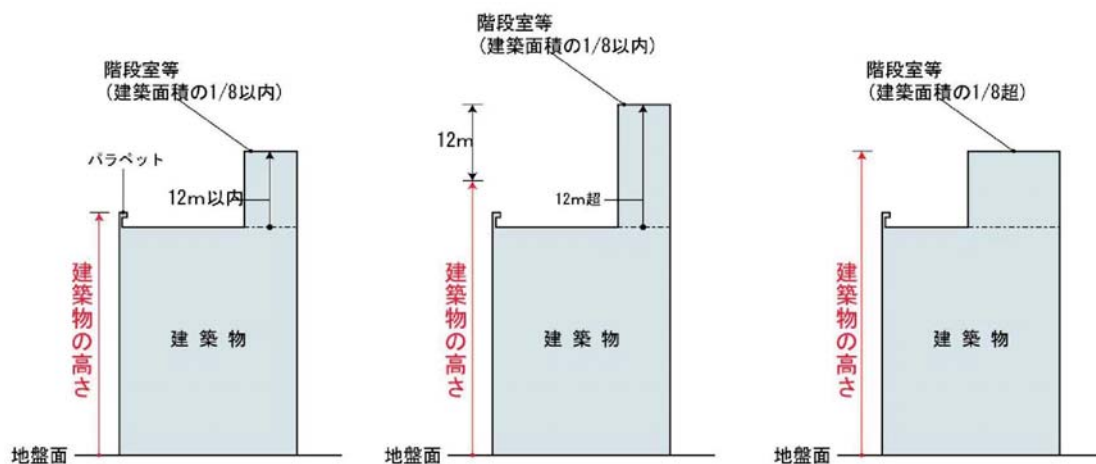
建築物の敷地が地区計画地区の2以上にわたる場合、および建築物の敷地が地区計画区域の外と一の地区計画区域の内にわたる場合における規定の適用については、当該建築物の部分について、当該敷地の属する地区計画地区・区域に係るこれらの規定を適用する。



### 屋上部分の取り扱い

「階段室、昇降機塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分」の水平投影面積が建築面積の1/8以内の場合、その屋上部分の高さが12mまでは「建築物の高さ」に算入しない。

棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入しない。



屋上部分の高さが12m未満の場合、高さには算入しない。

屋上部分の高さが12m以上の場合、全体の高さから12m引いた高さとする。

屋上部分が建築面積の1/8以上の場合、高さには算入する。

(面積、高さ等の算定方法)

●建築基準法施行令第2条第1項6号

六 建物の高さ 地盤面からの高さによる。ただし、次のイ、ロ又はハのいずれかに該当する場合においては、それぞれイ、ロ又はハに定めるところによる。

イ 法第56条第1項第1号の規定並びに第130条の12及び第135条の19の規定による高さの算定については、前面道路の路面の中心からの高さによる。

ロ 法第33条及び法第56条第1項第3号に規定する高さ並びに法第57条の4第1項、法第58条第1項及び第2項、法第60条の2の2第3項並びに法第60条の3第2項に規定する高さ（北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度が定められている場合におけるその高さに限る。）を算定する場合を除き、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12m（法第55条第1項から第3項まで、法第56条の2第4項、法第59条の2第1項（法第55条第1項に係る部分に限る。）並びに法別表第4（ろ）欄2の項、3の項及び4の項口の場合には、5m）までは、当該建築物の高さに算入しない。

ハ 棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入しない。

## 10. 建築物等の形態又は意匠の制限

### (1) 建築物の屋根の制限

#### 1) 制限の必要性

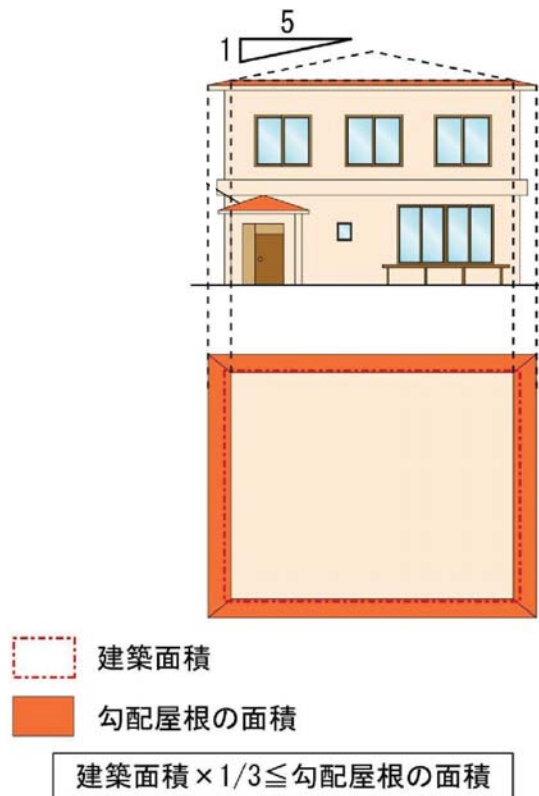
統一感のある街並みをつくり出し、優れた景観を有する地域形成を図るため、勾配屋根を推進していく。

#### 2) 制限内容

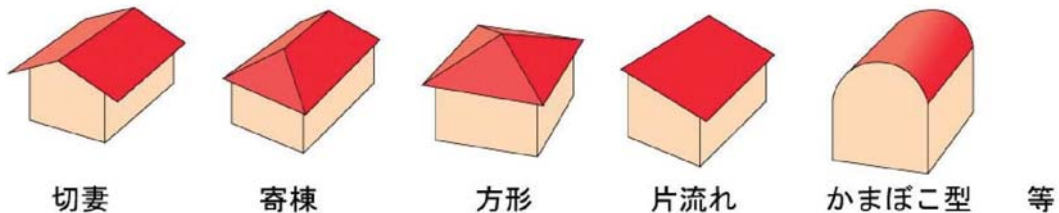
建築物の屋根を勾配屋根とする場合は、勾配を 20%（5：1）以上とし、勾配屋根の面積は建築面積の 1/3 以上とする。

この条件に満たない屋根は、陸屋根とみなされ、建築物等の最高高さの制限で違いが出てくる。

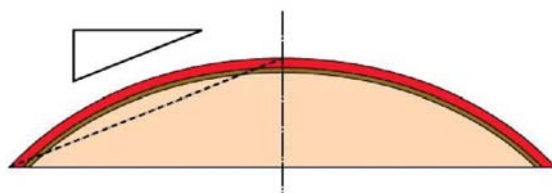
※P.51 参照



※勾配屋根はどのような形でもよい（アーチやかまぼこ型でも 20%以上の勾配の部分が 1/3 以上であればよい）



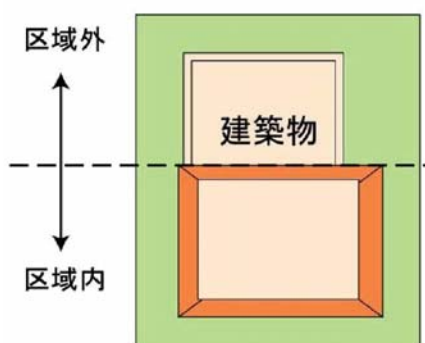
※アーチ、かまぼこ型の勾配は屋根の頂点と端点を結んだ傾きとする。



### 3) 運用基準

#### 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

建築物の敷地が地区計画区域の外と一の計画区域にわたる場合、地区計画区域内の勾配屋根の面積が、地区計画区域内の建築面積の1/3以上であれば、勾配屋根と見なす。



## (2) 屋根に設ける建築設備の制限

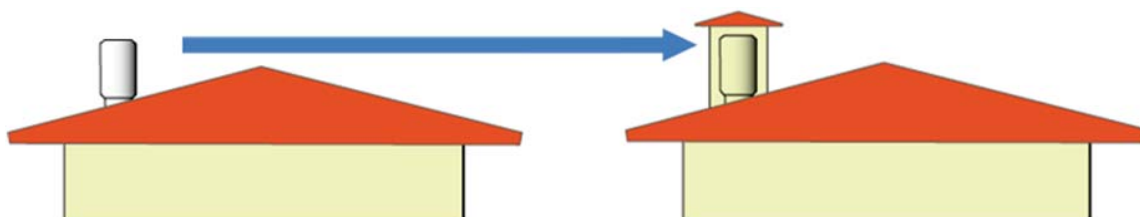
### 1) 制限の必要性

外壁又は屋根に設ける設備は、景観上目立つ存在であるため、建築物と一体となった意匠・デザインに配慮する必要がある。

### 2) 制限内容

建築設備類は周辺環境と調和するものとし、目隠しを行う、表から見えにくい位置に配置するなどの配慮を行う。また、道路に面する外壁に設備を設けてはならない。

受水槽を一階部分に降ろした場合についても、表から見えにくいよう配慮を行う。





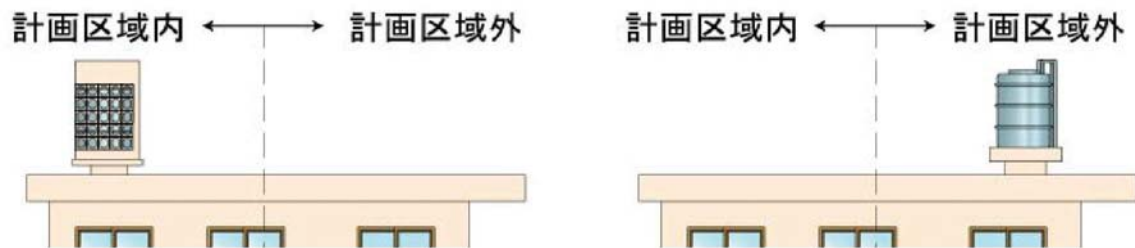
### 3) 運用基準

#### 適用の除外

既存の建築物（建築、修繕、模様替の工事中の建築物も含む）

#### 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

建築物の敷地が地区計画区域の外と一の計画区域にわたる場合、地区計画区域内に設ける設備に関しては、制限の対象となる。



### （3）建築物等の色彩の制限

#### 1) 制限の必要性

統一感のある街並みをつくり出し、優れた景観を有する地域形成を図るため、建築物等の色彩は、周辺景観との調和に配慮したものとする。

#### 2) 制限内容

建築物等の外壁の色彩については、著しく景観を損ねるような色は避けて、周辺環境との調和を考慮するものとし、「八重瀬町景観計画」を順守するものとする。

### （4）広告等の制限

#### 1) 制限の必要性

広告等の工作物は必要以上に大きく華美になりがちであるとともに、無秩序に乱立した場合には景観を阻害する要因となるものであり、設置にあたっては周囲の景観に調和するよう、規模・形態等に配慮を行い、秩序あるものとする。

#### 2) 制限内容

屋外広告物は周囲への景観的調和に配慮したものとする。

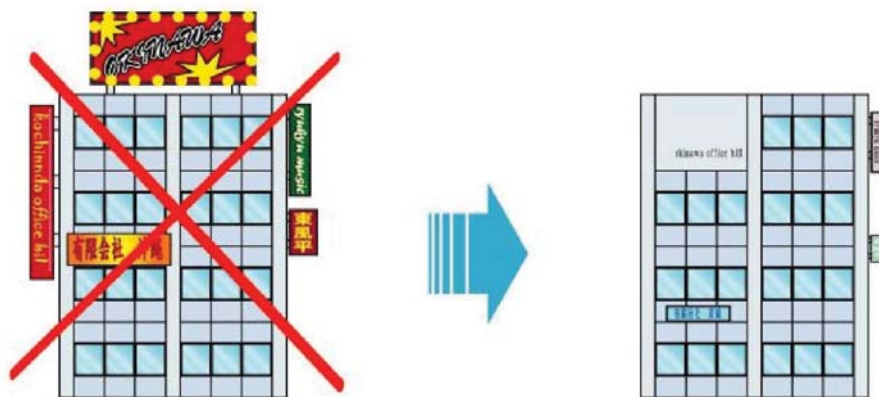
当該区域は沖縄県屋外広告物条例の許可地域及び禁止地域に指定されているため、運用にあたっては条例に基づくものとする。

また、「八重瀬町景観計画」を順守するものとする。

※「国道那覇具志頭線」及び「県道糸満与那原線」は、県の屋外広告物条例の許可申請を受ければ設置することができる。



※地区計画の届出の申請と併せ、沖縄県からの屋外広告物条例の許可書の写しを地区計画の届出に添付する。



## (5) 底の位置の制限

### 1) 制限の必要性

道路境界線及び隣地境界線から建築物の底を後退させることにより良好な景観をつくり出すため、底の位置の制限を行う。

### 2) 制限内容

道路の境界線及び隣地境界から建築物の底までの距離の最低限度は以下の通りとする。

道路境界線：0.5m

隣地境界線：0.5m



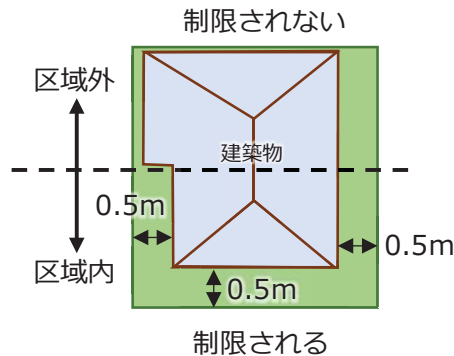
### 3) 運用基準

#### 適用の除外

- ① 壁面の位置の制限を除外された部分の底
- ② 壁面の位置の制限で 0.5m（隣地境界）とされた部分の底  
（壁面の位置の制限に関しては、P.42 参照）

**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**

建築物の敷地が地区計画区域の外と一の地区計画区域にわたる場合における規定の適用については、地区計画区域内の庇についてのみ規定を適用する。

**(6) 敷地地盤面の高さ制限****1) 制限の必要性**

盛土による地盤高の不統一を防ぎ、擁壁や高い塀を抑制するため、土地区画整理事業による造成高から敷地地盤の高さの基準を定める必要がある。

**2) 制限内容**

敷地の地盤高は、土地区画整理事業による造成高より 50cm 未満とする。

**3) 運用基準****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**

建築物の敷地が地区計画区域の外と一の地区計画区域にわたる場合における規定の適用については、地区計画区域内の敷地の部分について規定を適用する。

## 1 1. かき又はさくの構造の制限

### (1) 制限の必要性

かき又はさくに関しては、緑豊かで開放的な空間を創出するといった住環境の観点や、災害時のブロック塀の倒壊を防ぐなどの防災上の観点から、できるだけ生垣を用いることが望ましい。また、道路面からある程度以上の高さについては、ネットフェンス等の透視可能な構造にすることにより、民地内の緑を道路景観として取り入れることが可能となる。

### (2) 制限内容

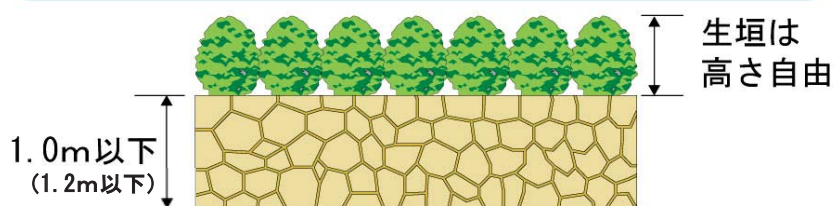
かき又はさくの構造は次の各号のいずれかに適合しなくてはならない。但し、門についてはこの限りではない。

- 1) 生け垣
- 2) ブロック、レンガ、石積み等の塀の場合、道路との境界部分に面する側に設ける場合は敷地地盤高から 1.0m以下とし、隣地境界部分に面する側に設ける場合は敷地地盤高が高い側の敷地の地盤高から 1.2m以下とする。
- 3) 鉄柵、金網等で透視可能なフェンスの場合、敷地地盤高から 1.5m以下のものとする。  
(ブロック、レンガ、石積み等を基礎部としても良い。)

#### ①生垣の場合、高さの制限はない



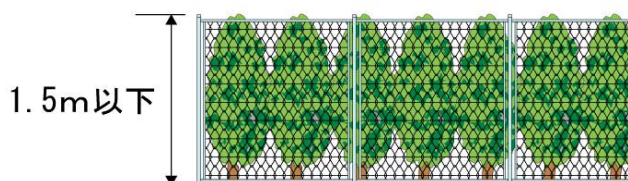
#### ②ブロック、レンガ、石積み等の塀の場合、1.0m以下



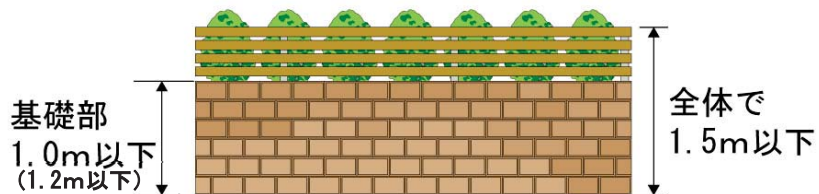
※道路境界側：敷地地盤高から 1.0m以下

※敷地境界側：敷地地盤高から 1.2m以下

#### ③鉄柵、金網等で透視可能なフェンスの場合、1.5m以下

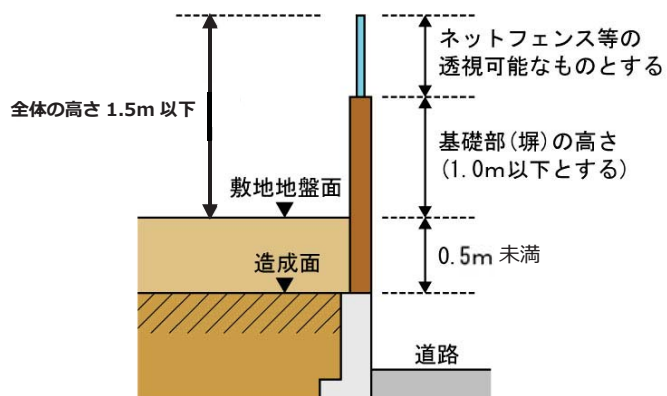
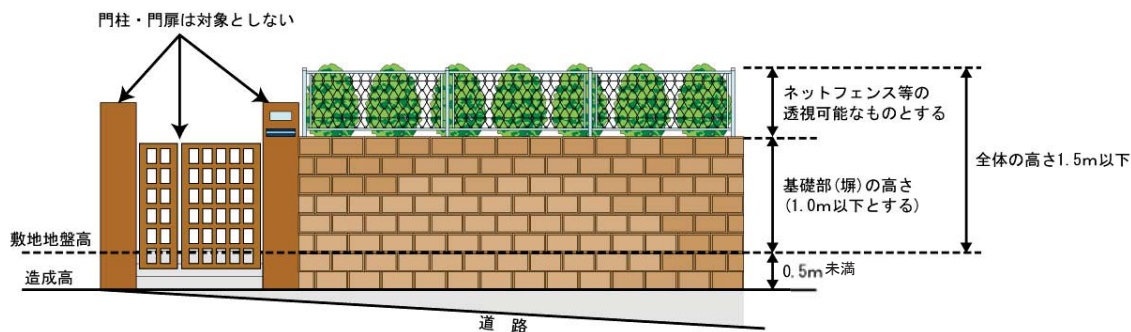


ブロック、レンガ、石積み等を基礎部としても良い



※道路境界側：敷地地盤高から 1.0m以下

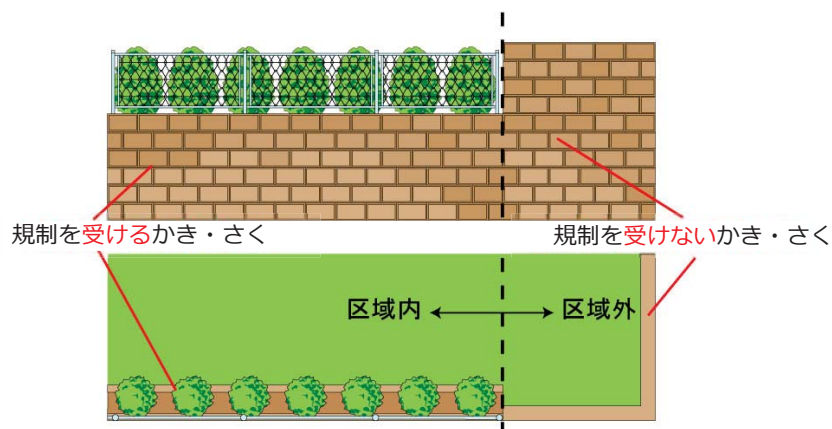
※敷地境界側：敷地地盤高から 1.2m以下



### (3) 運用基準

#### 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

建築物の敷地が地区計画区域の外と一の地区計画区域にわたる場合における規定の適用については、地区計画区域内のかき・さくの部分については規定を適用し、地区計画の届出を行う。



#### 敷地に高低差がある場合等の措置

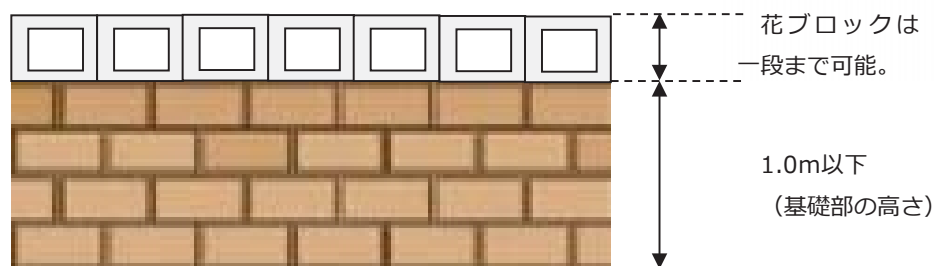
敷地に面する道路（2以上の道路に接する場合を含む）に高低差が生じた場合、それぞれの敷地地盤高から1.5m以下のものとする。



#### 透視可能な「花ブロック」等の組み合わせの場合の措置

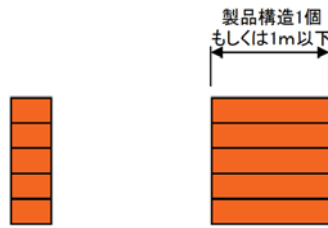
「メッシュフェンス」と「コンクリートブロック」の組み合わせは可能であるが、全体で1.5m以下でなければならない。ただし、生垣については高さは自由とする。

花ブロックは基礎部としては取り扱わないが、基礎部から一段まで積むことができる。

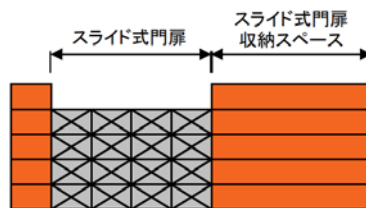


**門柱、門扉の考え方及び取扱いについて**

門柱製品構造の1個分の距離もしくは1 m以下（1 m以上は「かき」又は「さく」及び「ヒンブン」と見なす）



但し、スライド式の門扉を設置した場合に門扉を収納する為に必要な長さは、4 m以下もしくは敷地間口の1/3以下とする。

**道路面より敷地地盤高が低い場合の取扱いについて**

道路高さを、「敷地地盤高さ」と読替えて運用する。

**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**

既存の建築物において壁面後退の基準値が確保できない場合については認めることとする。但し、将来、建替え時には順守するように指導を行う。



## 12. その他

### 収用移転建築物の取り扱い

収用移転建築物が地区計画区域内に建築される場合も、地区整備計画の制限すべてについて適合しなければならない。

### 適用通知後の違反行為の取り扱い

適合通知後、敷地の一部を売却して、敷地面積の最低限度、壁面位置の制限、庇の位置の制限に不適合建築物となった場合は、法第8条、9条の規定に従い、当該建築物の除去、移転、使用禁止、使用制限等これらの規定に対する違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることが出来る。

(維持保全)

#### ●建築基準法第8条

建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。

(違反建築物に対する措置)

#### ●建築基準法第9条

特定行政庁は、建築基準法令の規定又はこの法律の規定に基づく許可に付した条件に違反した建築物又は建築物の敷地については、当該建築物の建築主、当該建築物に関する工事の請負人（請負工事の下請人を含む。）若しくは現場管理者又は当該建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者に対して、当該工事の施工の停止を命じ、又は、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他これらの規定又は条件に対する違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。

**総合的設計による一団地の建築物の取り扱い**

一団地内に2以上の構えを成す建築物を総合的設計によって建築する場合において、法第86条第1項の規定により知事はその各建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては、敷地面積の最低限度、壁面位置の制限、庇の位置の制限の規定を適用する場合においては、これらの建築物は、同一敷地内にあるものとみなす。

(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)

**●建築基準法第86条**

建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、当該一団地（その内に第8項の規定により現に公告されている他の対象区域があるときは、当該他の対象区域の全部を含むものに限る。以下この項、第6項及び第7項において同じ。）内において建築、大規模の修繕又は大規模の模様替（以下この条及び第86条の4において「建築等」という。）をする一又は二以上の構えを成す建築物（二以上の構えを成すものにあつては、総合的設計によつて建築等をするものに限る。以下この項及び第3項において「一又は二以上の建築物」という。）について、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁が当該一又は二以上の建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、当該一又は二以上の建築物に対する第23条、第43条、第52条第1項から第14項まで、第53条第1項若しくは第2項、第54条第1項、第55条第2項、第56条第1項から第4項まで、第6項若しくは第7項、第56条の2第1項から第3項まで、第57条の2、第57条の3第1項から第4項まで、第59条第1項、第59条の2第1項、第60条第1項、第60条の2第1項、第60条の2の2第1項、第60条の3第1項、第61条又は第68条の3第1項から第3項までの規定（次項から第4項までにおいて「特例対象規定」という。）の適用については、当該一団地を当該一又は二以上の建築物の一の敷地とみなす。

- 2 一定の一団地の土地の区域（その内に第8項の規定により現に公告されている他の対象区域があるときは、当該他の対象区域の全部を含むものに限る。以下この項及び第六項において同じ。）内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として、安全上、防火上及び衛生上必要な国土交通省令で定める基準に従い総合的見地からした設計によつて当該区域内において建築物の建築等をする場合において、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁がその位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、当該区域内における各建築物に対する特例対象規定の適用については、当該一定の一団地の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなす。



### 13. 参考資料

#### 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

○原則的に、その建築物又はその敷地全部について、敷地の過半の属する区域、地域、地区内の法律の規定等を適用する（建築基準法第91条）

##### ● 建築基準法第91条

建築物の敷地がこの法律の規定（第52条、第53条、第54条から第56条の2まで、第57条の2、第57条3、第67条第1項及び第2項並びに別表第3の規定を除く。以下この条において同じ。）による建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する禁止又は制限を受ける区域（第22条第1項の市街地の区域を除く。以下この条において同じ。）、地域（防火地域及び準防火地域を除く。以下この条において同じ。）又は地区（高度地区を除く。以下この条において同じ。）の内外にわたる場合においては、その建築物又はその敷地の全部について敷地の過半の属する区域、地域又は地区内の建築物に関するこの法律の規定又はこの法律に基づく命令の規定を適用する。

○建築物の高さ（建築基準法第56条第5項を準用する）

##### ● 建築基準法第56条第5項

- 5 建築物が第1項第2号及び第3号の地域、地区又は区域の2以上にわたる場合においては、これらの規定中「建築物」とあるのは、「建築物の部分」とする。

○形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造については建築物の敷地、構造、建築設備又は用途のどれでもなく、地区計画にのみ定められている制限なので、地区計画区域内のみの適用とする。