

八重瀬町富盛地区集落地区計画運用基準

都市計画決定

当初決定：平成14年10月24日

第1回変更：平成17年3月11日

第2回変更：平成17年12月9日

令和3年8月

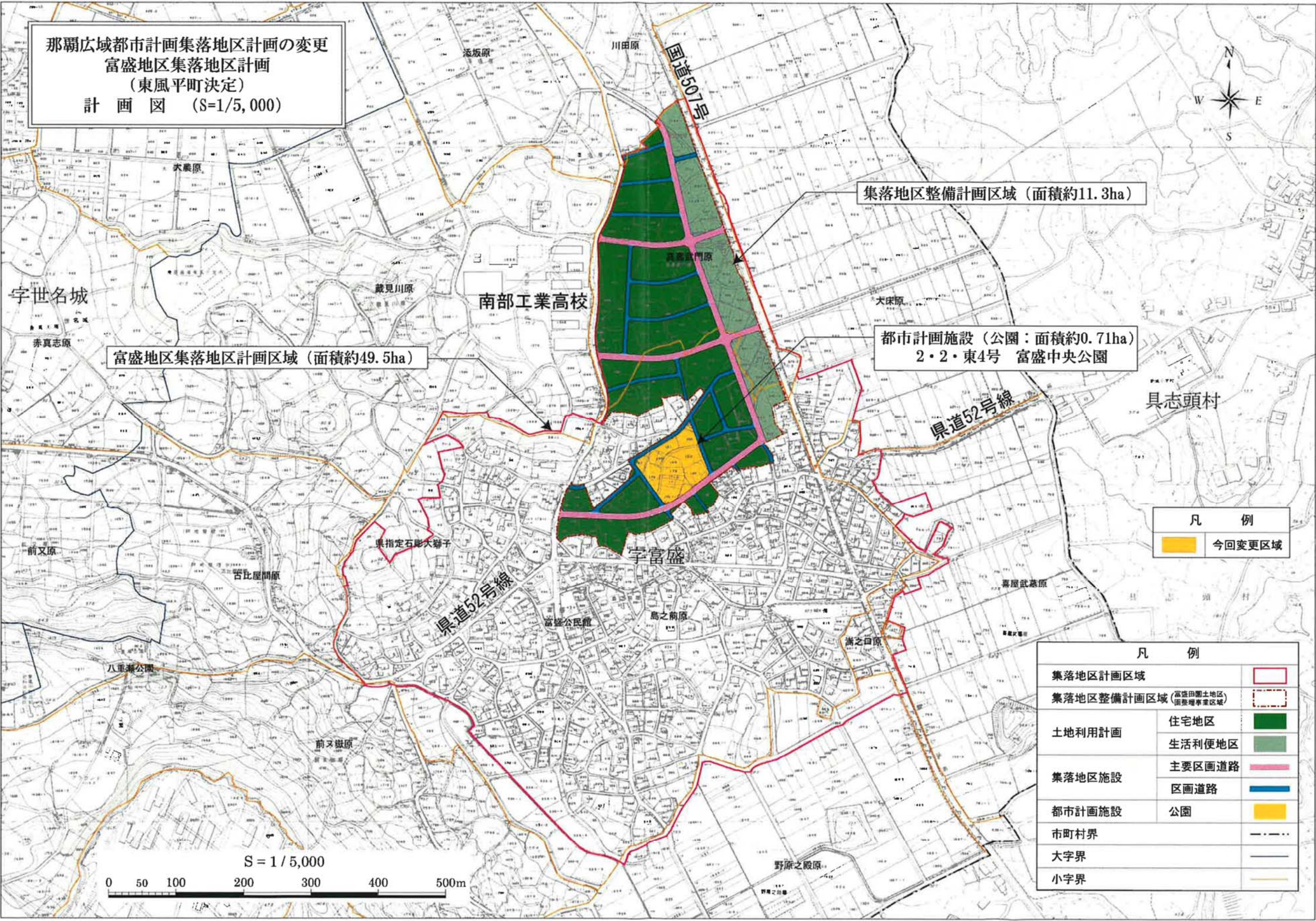
目次

計画図.....	1
計画書.....	3
1. 目的	7
2. 適用区域	7
3. 区域の整備及び保全に関する方針	7
(1)集落地区計画の目標	7
(2)土地利用の方針	7
(3)地区施設の整備の方針	7
(4)建築物等の整備の方針	8
(5)緑化の方針	8
4. 建築物等の用途の制限.....	8
(1)制限の必要性	8
(2)制限内容.....	8
1)住宅地区	8
2)生活利便地区	9
(3)運用基準.....	16
・農業用倉庫の定義	16
・区域内に建築してはならない附属建築物	16
・既存の建築物に対する制限の緩和	17
・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	17
・「デイスービス」、「デイクエア」の違い	18
5. 建築物の建ぺい率の最高限度	21
(1)制限の必要性	21
(2)制限内容.....	21
(3)運用基準.....	21
・適用の除外	21
・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	21
・用途地域がまたがっている場合の容積率の考え方	22
・角地の特例について.....	22
6. 建築物の敷地面積の最低限度	23
(1)制限の必要性	23
(2)制限内容	23
(3)運用基準	23

・適用の除外	23
・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	26
・交換分合を行う場合	26
・開発行為について	27
7. 壁面の位置制限	28
(1)制限の必要性	28
(2)制限内容	28
(3)運用基準	28
・適用の除外	28
・地下部分の取り扱い	29
・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	30
・既存の建築物に対する制限の緩和	30
・分棟型住宅の取り扱い	30
・目隠し壁・塀(「ひんぷん」等)の工作物の取り扱いについて	31
8. 壁面の位置の規制の準用	32
・外階段	32
・ベランダ・バルコニー・テラス	33
・出窓	33
・受水槽等	33
9. 建築物等の高さの制限	35
(1)制限の必要性	35
(2)制限内容	35
(3)運用基準	36
・適用の除外	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	37
・屋上部分の取り扱い	37
10. 建築物等の形態又は意匠の制限	38
(1)建築物等の色彩の制限	38
1)制限の必要性	38
2)制限内容	38
(2)建築物の屋根の制限	38
1)制限の必要性	38
2)制限内容	38
3)運用基準	40
・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
11. かき又はさくの構造の制限	40

(1)制限の必要性	40
(2)制限内容	40
(3)運用基準	42
・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	42
・敷地に高低差がある場合等の措置	42
・透視可能な「花ブロック」等の組み合わせの場合の措置	42
・門柱、門扉の考え方及び取扱いについて	43
・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	43
12. その他	44
・収用移転建築物の取扱い	44
・適用通知後の違反行為の取扱い	44
・総合的設計による一団地の建築物の取扱い	45
13. 参考資料	46
・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	46

計画図



計画書

那覇広域都市計画地区計画の変更（東風平町決定）

都市計画富盛地区集落地区計画を次のように変更する。

名 称		富盛地区集落地区計画
位 置		東風平町字富盛
面 積		約 49.5ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	集落地区計画の目標	当集落は、那覇広域都市計画区域内の静かな農村地域内に位置している。しかし、県都那覇市から近い所に位置していることから、今後、予測される無秩序な宅地開発や建築用途の混在化等、景観の混乱による居住環境の悪化を未然に防止し、田園土地区画整理事業による基盤整備を行いつつ営農条件と調和した良好な居住環境を保持する集落の形成を図る。
	その他当該区域の整備及び保全に関する方針	土地利用の方針 調和のとれた集落整備を行うため、周辺の優良農地と集落内に介在する農地に十分配慮しつつ一部の区域において田園土地区画整理事業を導入し、当該既存の住宅地と調和のとれた宅地化を推進する。さらに国道 507 号と県道 52 号線沿いは、日常生活のため必要な利便施設の立地ができるよう土地利用を図る。 集落地区施設の整備の方針 ・道路：当集落の南北及び東西を結ぶ幹線道路の国道 507 号と県道 52 号線を基準として、新規宅地と既存集落との一体的な集落形成と道路交通の円滑化及び歩行者の安全確保のため主要区画道路及び区画道路を整備する。 ・公開空地・公園：幼児、児童の安全な遊び場の確保及び地域住民の健康増進と憩いの場として、公開空地及び公園を配置する。 建築物等の整備の方針 田園的居住環境及び沖縄の伝統的民家集落の景観の保全と創出を図るため、次に掲げる「建築物等に関する制限」の各号を定める。

			1. 建築物等の用途の制限 2. 建築物の建ぺい率の最高限度 3. 建築物の敷地面積の最低限度 4. 壁面の位置の制限 5. 建築物等の高さの最高限度 6. 建築物等の形態又は意匠の制限 7. かき又はさくの構造の制限 緑化の方針 道路、公園等の緑化の推進と宅地内の緑化の誘導により、緑豊かな田園集落の形成を目指す。	
	集落地区施設の配置及び規模		(道路) ・主要区画道路(幅員 9.5m 延長 1,430m) ・区画道路(幅員 6 m 延長 1,430m) ・区画道路(幅員 5 m 延長 12m) ・区画道路(幅員 4 m 延長 113m) 配置は計画図表示のとおり	
	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	住宅地区
			地区の面積	約 9.1ha
		建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物以外を建築してはならない。 1) 第一種低層住居専用地域内で建築できる建築物(但し、既存の建築物についてはこの限りでないが、建て替えの場合でも従前の規模を超えてはならない) 2) 農業用倉庫
		建築物の建ぺい率の最高限度		5 / 10
		建築物の敷地面積の最低限度		130 m ² 但し、富盛田園土地地区画整理組合設立許可の日の土地面積を基準として行う田園土地地区画整理事業の換地及び減歩により、130 m ² 未満となる場合は、その面積とする。
		壁面の位置の制限		建築物の壁面又はこれにかわる柱の面から敷地の境界線までの距離は、それぞれ 1 m 以上でなければならない。但し、車庫等については、この限りではない。
		建築物等の高さの最		12m

		高限度	但し、陸屋根とする場合は 10m を限度とする。
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の色彩は、周辺景観への調和に配慮したものとする。
			建築物の屋根を勾配屋根とする場合は、勾配は 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。
		かき又はさくの構造の制限	道路との境界部分に面する側のかき又はさくは、次の各号の一に掲げるものとする。但し、出入口等に用いる場合及び門柱はこの限りではない。 1. 生け垣 2. ブロック、レンガ、石積等の塀にする場合は、地盤面からの高さが 1.0m 以下であること。 3. 地盤面からの高さが 1.5m 以下の鉄柵、金網等で透視可能なフェンス（高さ 1.0m 以下のブロック、レンガ、石積等を基礎部としてもよい。）
	土地の利用に関する事項	現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限	—
備 考			・建築物等に関する事項について、東風平町長が公共上または公益上必要と認めたものについてはこの限りではない。 ・現に存する建築物で、これらの制限に告示日において適合しないものを除く。 ・その他、この計画の執行に関し必要な事項は、運用基準で定める。

「区域は計画図表示のとおり」

理由：集落地区施設として位置付けられている公園（1箇所 7,127 m²）を、本町の幅広い地域住民に寄与する公園として都市計画施設に位置付けるため、集落地区施設から除外する。

1. 目的

この運用基準は、八重瀬町富盛地区集落地区計画（以下「地区計画」という。）の都市計画決定に伴い、集落地区整備計画に規定する事項に関する運用の基準を決めることにより、良好な住居環境を形成・維持することを目標とする。

2. 適用区域

この運用基準は、地区計画を定める区域内について適用する。また、地区計画区域の内外に係るものについては地区計画内のみ適用する。

3. 区域の整備及び保全に関する方針

（1）集落地区計画の目標

当集落は、那覇広域都市計画区域内の静かな農村地域内に位置している。しかし県都那覇市から近い所に位置していることから、今後予測される無秩序な宅地開発や建築用途の混在化等、景観の混乱による居住環境の悪化を未然に防止し、土地区画整理事業による基盤整備を行いつつ自然環境と調和した良好な居住環境を保持する集落の形成を図る。

（2）土地利用の方針

調和のとれた集落整備を行うため、周辺の優良農用地と集落内に介在する農地に十分配慮しつつ田園土地区画整理事業を導入し、当該既存の住宅地と調和のとれた宅地化を推進する。さらに国道507号沿いは、日常生活のため必要な利便施設の立地ができるよう土地利用を図る。

（3）地区施設の整備の方針

道路

新規宅地と既存集落との一体的な集落形成と安全性の確保のため主要区画道路及び区画道路を整備する。

公開空地・公園

幼児、児童の安全な遊び場の確保及び地域住民の健康増進と憩いの場として、公開空地及び公園を配置する。

(4) 建築物等の整備の方針

地区計画の目標及び各地区の土地利用の方針に基づき、次に掲げる「建築物等に関する制限」の各号を定める。

地区名	富盛地区
建築物等に関する制限	
建築物等の用途制限	○
建築物の建ぺい率の最高限度	○
建築物の敷地面積の最低限度	○
建築物の壁面の位置の制限	○
建築物等の高さの最高限度	○
建築物等の形態又は意匠の制限	○
かき又はさくの構造の制限	○

(5) 緑化の方針

道路、公園等の緑化の推進と宅地内の緑化の誘導により、緑豊かな田園集落の形成を目指す。

(6) 景観計画との整合

本地区の建築物等については、八重瀬町景観計画と整合した整備を図るものとする。

4. 建築物等の用途の制限

(1) 制限の必要性

地区計画の目標と各地区ごとの土地利用の方針を定め、土地利用の方針と用途の純化という観点から一つ一つの用途について検討を行い、各地区における建築物等の用途制限の内容を定める。

(2) 制限内容

1) 住宅地区

①住宅地区において建築可能な建築物

- i) 第一種低層住居専用地域内において建築することができる建築物
- ii) 農業用倉庫

②第一種低層住居専用地域において建築可能なもの

- i) 一般の専用住宅
- ii) 兼用住宅

兼用住宅で建築可能な用途は a. ～f. に示す。(但し延べ床面積の 1/2 以上を居住の用に供し、かつ、50 m²以内のもの)

<兼用住宅で可能な用途（住宅地区及び生活利便地区に共通）>

- a.事務所
- b.日用品の販売を目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- c.理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋などのサービス業を営む店舗
- d.洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店などのサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kw 以下のものに限り）
- e.自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kw 以下のものに限り）
- f.学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- iii) 共同住宅、寄宿舍または下宿
- iv) 幼稚園、小学校、中学校、高等学校、図書館等
- v) 神社、寺院、教会等
- vi) 老人ホーム、保育所等
- vii) 公衆浴場
- viii) 診療所
- ix) 巡査派出所、一定規模以下の郵便局等

2) 生活利便地区

①生活利便地区において建築可能な建築物

- i) 第二種低層住居専用地域内において建築可能な建築物
- ii) 農業用倉庫

②第二種低層住居専用地域において建築可能な建築物

- i) 一般の専用住宅
- ii) 兼用住宅

兼用住宅は、上記の第一種低層住居専用地域と同様の制限となっている。

- iii) 共同住宅、寄宿舍または下宿
- iv) 幼稚園、小学校、中学校、高等学校、図書館等
- v) 神社、寺院、教会等
- vi) 老人ホーム、保育所等
- vii) 公衆浴場
- viii) 診療所
- ix) 巡査派出所、一定規模以下の郵便局等
- x) 店舗

また、建築可能な店舗は以下 a.～e.に示す。但し、その用途に供する部分の床面積 150 m²以内（約 45 坪）で、かつ、2 階以下のものに限り

<建築可能な独立店舗（面積 150 m²以内、生活利便地区のみ）>

- a.日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- b.理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋などのサービス業を営む店舗
- c.洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店などのサービス業を営む店舗で作業場の面積が 50 m²以下（約 15 坪）のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kw 以下のものに限り）。
- d.自家販売のための食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の面積が 50 m²以下(約 15 坪)のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kw 以下のものに限り）。
- e.学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの

八重瀬町富盛地区集落地区計画 地区整備計画＜建築物等の用途＞

○：建てられるもの △：条件付きで建てられるもの □：用途地域により規制されているもの

地区		地区の細区分	住宅地区 (第一種低層住居専用地域内で 建築できる建築物)	生活利便地区 (第二種低層住居専用地域内で 建築できる建築物)
建築物用途	戸建専用住宅		○	○
	共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○
店舗等	兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ床面積の1/2未満のもの		○	○
		床面積が150㎡以下のもの		△※3
		床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの		
		床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの		
		床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの		
		床面積が3,000㎡を超えるもの		
		床面積が150㎡以下のもの		
		床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの		
		床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの		
		床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの		
事務所等		床面積が3,000㎡を超えるもの		
ホテル、旅館				
遊・風・俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バドミントン練習場			
	カラオケボックス等			
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券売場等			
	劇場、映画館、演芸場、観覧場			
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等			
	幼稚園		○	○
公共施設	小学校、中学校、高等学校		○	○
	大学、高等専門学校、専修学校			
	図書館等		○	○
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等		○	○
	神社、寺院、教会等		○	○

・病院 ・学校等	病院		
	公衆浴場	○	○
	診療所	○	○
	保育所	○	○
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○
	老人福祉センター、児童厚生施設等	△※1	△※1
	自動車教習所		
工場・倉庫等	単独車庫		
	建築物付属自動車車庫	△※2	△※2
	倉庫業倉庫		
	畜舎		
	パン屋、米屋、豆腐屋、洋服店、量屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		△※4
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場		
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場		
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場		
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場		
	自動車修理工場		
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等	火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理	量が非常に少ない施設	
		量が少ない施設	
		量がやや多い施設	
		量が多い施設	

※1 600㎡以下のものは可。

※2 建築物の述べ面積の1/2以下でかつ600㎡以下、1階以下のものは可。但し、一団地の敷地内については別に制限あり。

※3 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ可。但し2階以下。

※4 2階以下のものは可。但し、兼用住宅で、作業場の床面積合計50㎡以内の自家販売のための食品製造業を営むパン屋・米屋等で原動機出力合計≤0.75Wに限り建築可能。（建築基準法施行令第130条3）

※5 上記の表には掲載されていないが、住宅地区、生活利便地区において「農業用倉庫」は建築可能である。

【参考：スナックにおける用途地域の規制】 …富盛地区に関連する用途

建物種類	用途地域											
	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
スナック	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲ 個室付浴場等を除く	×	×
風俗営業というカテゴリーに括られてしまう場合は、キャバレー等と同等の扱いになり、商業・準工業地域での営業が可能となる。												
金融関係	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
サービス業という取扱いとなり、一般の店舗と同様の取扱いとなり、兼用住宅であれば、低層系の用途でも立地可能となる。												

【参考：居酒屋における用途の規制】

用途地域「第1種低層住居専用地域」及び、「第2種低層住居専用地域」において、「居酒屋」は建築不可。
（参考：平成5年建設省住指発第225号）

【参考：店舗等の用途地域制限】 …富盛地区に関連する用途

	一低	二低	一中	二中	一住	二住	準住	近商	商業	準工	工業	工専
店舗の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④
店舗の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④
店舗の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	○	④
店舗の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	④
店舗の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	④
店舗の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×

- ① 日用販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみで2階以下に設けるもの。
 ② ①に加えて、物品販売業を営む店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店、宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ
 ③ 2階以下
 ④ 物品販売業を営む店舗、飲食店を除く。

【参考：火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理における用途地域の規制】

火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理については、用途地域により総量の制限を設けている。

	危険物の種類		用 途 地 域			
	単位	準住居	商業	準工業		
火薬類	火薬	t	0.02	0.05	20	
	爆薬	t		0.025	10	
	工業雷管・電気雷管・信号雷管	万個		1	250	
	銃用雷管	万個	3	10	2,500	
	実包・空包	万個	0.2	3	1,000	
	信管・火管	万個		3	50	
	導爆線	km		1.5	500	
	導火線	km	1	5	2,500	
	電気導火線	万個		3	10	
	信号炎管・信号火箭・煙火	t	0.025	2	2	
消防法による危険物	①酸性固体	第1種	kg	50	100	1,000
		第2種	kg	300	600	6,000
		第3種	kg	1,000	2,000	20,000
	②可燃性固体	硫化りん	kg	100	200	2,000
		赤りん	kg	100	200	2,000
		硫黄	kg	100	200	2,000
		鉄粉	kg	500	1,000	10,000
		第1種	kg	100	200	2,000
	③自然発火性物質 禁水性物質	第2種	kg	500	1,000	10,000
		引火性固体	kg	1,000	2,000	20,000
		カリウム	kg	10	20	200
		ナトリウム	kg	10	20	200
		アルキルアルミニウム	kg	10	20	200
		アルキルリチウム	kg	10	20	200
		黄りん	kg	20	40	400
		第1種	kg	10	20	200
		第2種	kg	50	100	1,000
		第3種	kg	300	600	6,000
	④引火性液体	特殊引火物	ℓ	50	100	1,000
		第一石油類	ℓ	1,000	2,000	10,000
		同水溶性	ℓ	2,000	4,000	20,000
		アルコール類	ℓ	400	800	8,000
		第二石油類	ℓ	5,000	10,000	50,000
		同水溶性	ℓ	10,000	20,000	100,000
		第三石油類	ℓ	10,000	20,000	100,000
		同水溶性	ℓ	20,000	40,000	200,000
		第四石油類	ℓ	30,000	60,000	300,000
		動植物油類	ℓ	10,000	20,000	200,000
	⑤自己反応性物質	第1種	kg	10	20	200
		第2種	kg	100	200	2,000
	⑥酸化性液体	過塩素酸・過酸化水素・硝酸	kg	300	600	6,000
マッチ	マッチ t	15	30	150		
可燃性ガス	m³	35	70	350		
圧縮ガス	m³	350	700	3,500		
液化ガス	t	3.5	7	35		

(注) 消防法による危険物の性状は、前掲第5の設問「耐火または準耐火建築物としなければならない危険物の数量」を参照してください。

建築物用途	地区	地区の細区分	住宅地区 (第一種低層住居専用地域内で 建築できる建築物)	生活利便地区 (第二種低層住居専用地域内で 建築できる建築物)
火薬、石油類、 ガス等の危険物 の貯蔵・処理		量が非常に少ない施設		
		量が少ない施設		
		量がやや多い施設		
		量が多い施設		

○：建てられるもの △：条件付きで建てられるもの ■：建てられないもの

従って、富盛地区では、上記の表の通り、建築が不可能である。

量が非常に少ない施設（用途地域では準住居地域まで適用となり、左記の数値を超えてはいけ

量が少ない施設（用途地域では商業地域が適用となり、左記の数値を超えてはいけ

量がやや多い施設（用途地域では準工業地域が適用となり、左記の数値を超えてはいけ

※量が多い施設

量がやや多い施設における総量を超えたものについては、全て量が多い施設とします。

(3) 運用基準

農業用倉庫の定義

農機具等収納施設その他これらに類する農業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物とる。

(第 29 条第 1 項第 2 号及び第 2 項第 1 号の政令で定める建築物)

●都市計画法施行令第 20 条

法第 29 条第 1 項第 2 号の政令で定める建築物は次に掲げるものとする

- 二 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物

区域内に建築してはならない附属建築物

①附属自動車車庫で、次の各号に該当するもの。

- 1) 600 m²以上のもの
- 2) 建築物（自動車車庫の用途に供する部分を除く）面積が 600 m²以下の場合はその値を上限する。
- 3) 同一敷地内にある自動車車庫と工作物である自動車車庫がある場合は、その合計面積が 60 m²以上になるもの（建築物（自動車車庫の用途に供する部分を除く）面積が 600 m²以下の場合その値を上限とする。）ただし、50 m²以下のものは算入しない。

②自動車車庫で 2 階以上の部分にあるもの

③床面積の合計が 15 m²を超える畜舎

④法別表第 2 (と) 項第四号に掲げるもの（危険物の貯蔵又は処理に供する建築物）

(第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内に建築してはならない附属建築物)

●建築基準法施行令第 130 条の 5

法別表第 2 (い) 項第十号及び (ろ) 項第三号(法第 87 条第 2 項又は第 3 項において法第 48 条第 1 項及び第 2 項及び第 8 項の規定を準用する場合を含む。) の規定により政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 自動車車庫で当該自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積（当該築造面積が 50m²以下である場合には、その値を減じた値）を加えた値が 600m²（同一敷地内にある建築物（自動車車庫の用途に供する部分を除く。）の延べ面積の合計が 600m²以下の場合においては、当該延べ面積の合計）を超えるもの（次号に掲げるものを除く。）
- 二 公告対象区域内の建築物に附属する自動車車庫で次のイ又はロのいずれかに該当するもの
 - イ 自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が 2000m²を超えるもの
 - ロ 自動車車庫の床面積の合計に同一公告対象区域内にある建築物に附属する他の自動車車庫の床面積の合計及び当該公告対象区域内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が、当該公告対象区域内の敷地ごとに前号の規定により算定される自動車車庫の床面積の合計の上限の値を合算した値を超えるもの
- 三 自動車車庫で二階以上の部分にあるもの
- 四 床面積の合計が 15m²を超える畜舎
- 五 法別表第 2 (と) 項第 4 号に掲げるもの

●法別表第 2 (と) 項第四号に掲げるもの

- ・火薬類取締法（昭和 25 年法律第 149 号）の火薬類（玩具煙火を除く。）の製造
- ・消防法（昭和 23 年法律第 186 号）第 2 条第 7 項に規定する危険物の製造（政令で定めるものを除く。）

- ・マッチの製造
- ・可燃性ガスの製造（政令で定めるものを除く。）
- ・圧縮ガス又は液化ガスの製造（製氷又は冷凍を目的とするものを除く。）
- ・危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの

既存の建築物に対する制限の緩和

既存の建築物、もしくは既に建築中、改築中の建築物には、この用途の制限は適合しない。また、これらの建築物は、次に掲げる範囲内で増築、改築をすることができる。

- ①増築または改築は、その敷地内のものであり、かつ、容積率、建ぺい率の規定に適合すること。
- ②増築後の床面積の合計は、もともとの床面積の1.2倍を超えないこと。
- ③この規定に適合しない用途に供する部分の床面積の合計が、もともとのその部分の床面積の計の1.2倍を超えないこと。
- ④適合しない理由が、原動機の出力、機械の台数又は容器の容量による場合においては、増築それらの出力、台数、容量の合計が、もともとの1.2倍を超えないこと。

（用途地域等関係）

●建築基準法施行令第137条の7

法第3条第2項の規定により法第48条第1項から第14項までの規定の適用を受けない建築物について法第86条の7第1項の規定により政令で定める範囲は、増築及び改築については、次に定めるところによる。

- 一 増築又は改築が基準時における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第52条第1項、第2項及び第7項並びに法第53条の規定並びに法第68条の2第1項の規定に基づく条例の第136条の2の5第1項第2号及び第3号の制限を定めた規定に適合すること。
- 二 増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
- 三 増築後の法第48条第1項から第14項までの規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
- 四 法第48条第1項から第14項までの規定に適合しない事由が原動機の出力、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、増築後のそれらの出力、台数又は容量の合計は、基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の1.2倍を超えないこと。
- 五 用途の変更（第137条の19第2項に規定する範囲内のものを除く。）を伴わないこと。

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

- ①建築物の敷地が地区計画地区の2以上にわたる場合においては、その敷地の過半の属する地区計画地区に係る用途の規定を適用する。
- ②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いては、その敷地の過半が地区計画地区に属する場合に限り、用途の規定を適用する。

「デイサービス」、「デイケア」の違い

①デイサービスとは

要支援・要介護の方を対象に、食事、入浴、レクリエーション、排泄、機能訓練を行う介護施設サービスのことをいう。デイサービスは、老人福祉法に基づく老人福祉施設老人デイサービスセンターと、障害者自立支援法に基づく児童デイサービス、地域活動支援センター（障害者デイサービス）に分類される。

②デイケアとは

福祉、医療関係施設が提供するサービスの一種であり、高齢者や障がい者、幼児などを昼間のみ預かり、リハビリテーション（娯楽や作業含む）や日常生活などの世話等を行うことをいう。

※従って、デイサービスとデイケアに関しては、利用対象により施設が異なる。

建築物用途	地区	公共公益施設等	
		老人ホーム、福祉ホーム等	老人福祉センター、児童厚生施設等
住宅地区 (第一種低層住居専用地域内で建築できる建築物)		○	○
生活利便地区 (第二種低層住居専用地域内で建築できる建築物)		△※1	△※1

○：建てられるもの △：条件付きで建てられるもの

※1：600㎡以下のものは可。

【参考：社会福祉施設の用途規制】

□ …富盛地区に関連する用途

施設	法	名 称	法別表第2で の分類	一 低 住 専	二 低 住 専	一 中 住 専	二 中 住 専	一 住 居	二 住 居	準 住 居	近 隣 商 業	商 業	準 工 業	工 業	工 業 専 用
老人福祉施設	老人福祉法	老人デイサービスセンター 老人短期入所施設 養護老人ホーム 特別養護老人ホーム 軽費老人ホーム	(い) 項6号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
		老人福祉センター（600㎡以下）	(い) 項9号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		老人福祉センター（600㎡超）	(は) 項4号	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	有料老人ホーム		(い) 項6号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
	児童福祉施設	児童福祉法	乳児院 母子生活支援施設 児童養護施設 児童自立支援施設 知的障害児施設 重症心身障害児施設 知的障害児通園施設 盲ろうあ児施設 肢体不自由児施設	(い) 項6号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
保育所（無認可施設含む。：*）			(い) 項6号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
児童厚生施設（600㎡以下）			(い) 項9号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
児童厚生施設（600㎡超）			(は) 項4号	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
更生保護事業に係る施設（更生保護事業法）		(い) 項6号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
凡例 ○：建築可 ×：建築不可 * 学童保育所、託児所を含む。 注 (い) 項6号：老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (い) 項9号：巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第130条の4で定める公益上必要な建築物 (は) 項4号：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															

施設	法	名 称	法別表第2で の分類	一 低 住 専	二 低 住 専	一 中 住 専	二 中 住 専	一 住 居	二 住 居	準 住 居	近 隣 商 業	商 業	準 工 業	工 業	工 業 専 用
その他の社会福祉施設	生活保護法	救護施設・更生施設・宿所提供施設 授産施設（継続的入居施設）	(い) 項6号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
		授産施設（非入居600㎡以下：）	(い) 項9号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		授産施設（非入居600㎡超：）	(は) 項4号	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	身体障害者福祉法	身体障害者更生施設 身体障害者療護施設 身体障害者福祉ホーム 身体障害者授産施設（継続的入居施設）	(い) 項6号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
		身体障害者授産施設（非入居600㎡以下：） 身体障害者福祉センター（600㎡以下） 補装具製作施設（600㎡以下） 視聴覚障害者情報提供施設（600㎡以下）	(い) 項9号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		身体障害者授産施設（非入居600㎡超：） 身体障害者福祉センター（600㎡超） 補装具製作施設（600㎡超） 視聴覚障害者情報提供施設（600㎡超）	(は) 項4号	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	知的障害者福祉法	知的障害者更生施設 知的障害者授産施設（継続的入居施設） 知的障害者福祉ホーム 知的障害者通勤寮	(い) 項6号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
		知的障害者授産施設（非入居600㎡以下：）	(い) 項9号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		知的障害者授産施設（非入居600㎡超：）	(は) 項4号	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	社会福祉法	授産施設（継続的入居施設）	(い) 項6号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
		授産施設（非入居600㎡以下）	(い) 項9号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		授産施設（非入居600㎡超）	(は) 項4号	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	精神保健及び精神障害者福祉法	精神障害者社会復帰施設 精神障害者授産施設（継続的入居施設）	(い) 項6号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
		精神障害者授産施設（非入居600㎡以下：）	(い) 項9号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		精神障害者授産施設（非入居600㎡超：）	(は) 項4号	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		他 婦人保護施設（売春防止法）	(い) 項6号	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×

凡例 ○：建築可 ×：建築不可

1 低住専から1住居内の授産施設については、騒音の発生等により近隣の居住環境を害するおそれがない集会所、通園施設に限る。なお、2中住専及び1住居内では上記に該当しない場合でも一定規模以下までは建築可

注 (い) 項6号：老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの

(い) 項9号：巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第130条の4で定める公益上必要な建築物

(は) 項4号：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

5. 建築物の建ぺい率の最高限度

(1) 制限の必要性

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度（以下では「建ぺい率」と表現する）は、敷地内のオープンスペースや日照、通風を確保するとともに、集落内の過密化を防ぎ、快適な住環境を形成するために定めるものである。

(2) 制限内容

制限内容は下表に掲げるとおりとする。

建築物用途	地区	住宅地区 (第一種低層住居専用地域内で 建築できる建築物)	生活利便地区 (第二種低層住居専用地域内で 建築できる建築物)
	地区の細区分		
建ぺい率の最高限度 (%)		50	60

(3) 運用基準

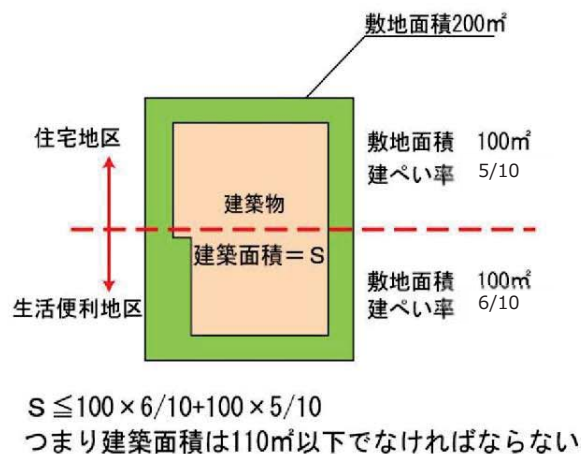
適用の除外

既存の建築物（建築、修繕、模様替の工事中の建築物も含む）

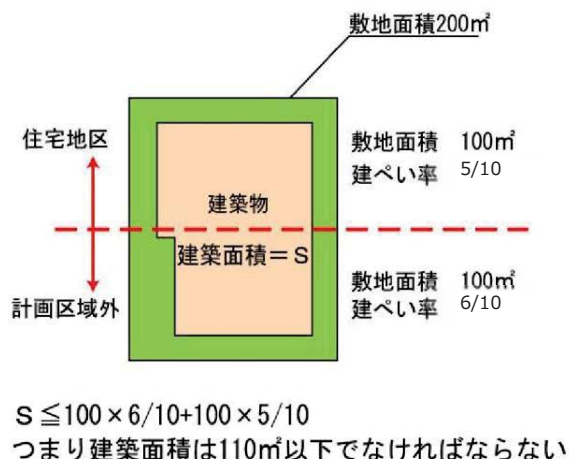
建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合等の措置

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および建築物の敷地が地区計画地区の2以上にわたる場合において、建築面積はそれぞれの敷地面積に当該区域の建ぺい率を乗じたものの合計以下でなければならない。

敷地が2つの計画地区にわたっている場合



敷地が計画区域内外にわたっている場合



用途地域がまたがっている場合の容積率の考え方

建築物の敷地が2以上の用途地域、地区又は区域にわたる場合、それぞれの地域、地区又は区域の部分ごとに算出した延べ面積の限度の合計がその敷地全体についての延べ面積の限度となる。この場合、建築物を敷地内のどの地域、地区又は区域の部分に建築するかは自由である。

道路	近隣商業地域 ($V_1=200\%$) $S_1=1,000\text{ m}^2$	
	準住居地域 ($V_2=300\%$) $S_2=500\text{ m}^2$	1種住居地 ($V_3=200\%$) $S_3=500\text{ m}^2$

Sを敷地全体の面積とし、この敷地の S_1, S_2, S_3 部分に、 V_1, V_2, V_3 の容積率が各々定められている場合

◆敷地全体に対する容積率の限度 V

$$\begin{aligned}
 V &= V_1 \times S_1 / S + V_2 \times S_2 / S + V_3 \times S_3 / S \\
 &= 20/10 \times 1,000 / 2,000 + 30/10 \\
 &\quad \times 500 / 2,000 + 20/10 \times 500 / 2,000 \\
 &= 22.50/10 (=225\%)
 \end{aligned}$$

◆敷地全体の延べ敷地面積の限度 F

$$\begin{aligned}
 F &= V \times S \\
 &= 2.250 \times 2,000 \\
 &= 4,500\text{ m}^2
 \end{aligned}$$

角地の特例について

街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で知事が指定するもの内にある建築物の建ぺい率はその敷地の制限に1/10を加えたものとする。

(建ぺい率)

●建築基準法第53条2項

2 建築物の敷地が前項の規定による建築物の建ぺい率に関する制限を受ける地域又は区域の2以上にわたる場合においては、当該建築物の建ぺい率は、同項の規定による当該各地域又は区域内の建築物の建ぺい率の限度にその敷地の当該地域又は区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。

3 前2項の規定の適用については、第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあつては第1項各号に定める数値に10分の1を加えたものをもつて当該各号に定める数値とし、第1号及び第2号に該当する建築物にあつては同項各号に定める数値に10分の2を加えたものをもつて当該各号に定める数値とする。

一 第1項第2号から第4号までの規定により建ぺい率の限度が10分の8とされている地域外で、かつ、防火地域内にある耐火建築物

二 街区の角地にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するもの内にある建築物

(角地等の指定)

●沖縄県建築基準法施行細則

第22条 法第53条第3項第2号の規定により知事が指定する建築物の建ぺい率を緩和する敷地は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

(1) 周辺の長さの3分の1以上が道路又は公園、広場、水面その他これらに類するものに接する敷地

(2) 周辺の長さの6分の1以上が幅員12メートル（前面道路の反対側に公園、広場、水面その他これらに類するものがある場合にあつては、これらの幅員の合計とする。）以上の道路に接する敷地

(3) 周辺の長さの6分の1以上が2以上の道路（それぞれの道路の幅員の数値の合計が12メートル以上のものに限る。）に接し、かつ、接する長さがそれぞれ4メートル以上ある敷地

6. 建築物の敷地面積の最低限度

(1) 制限の必要性

敷地の細分化を防止することにより、ゆとりある住環境の形成、防災上危険な建てづまりを防止し、また、地区にふさわしい建物を誘導する等の観点から、敷地面積の最低限度を定めます。

(2) 制限の内容

制限内容は下表に掲げるとおりとする。

	敷地面積の最低限度
住宅地区	130 m ²
生活利便地区	130 m ²

(3) 運用基準

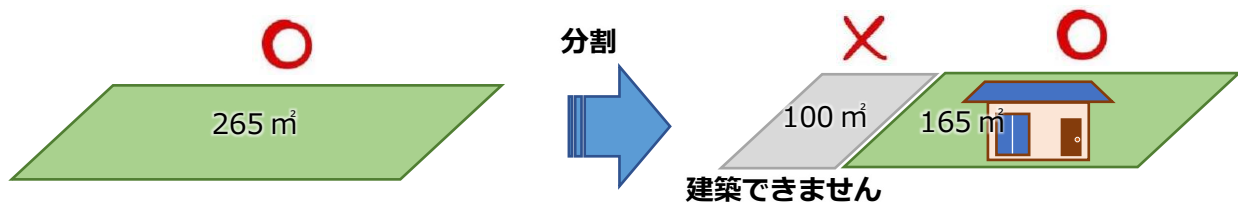
適用の除外

- ①既存の建築物の敷地が最低限度に満たない場合。
- ②集落地区計画の都市計画決定の告示日（平成 14 年 10 月 24 日）に敷地の最低限度に満たない敷地を分割せずにそのまま使用する場合。
- ③公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの。
- ④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って、知事が低層住宅に係わる良好な居住の環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの。

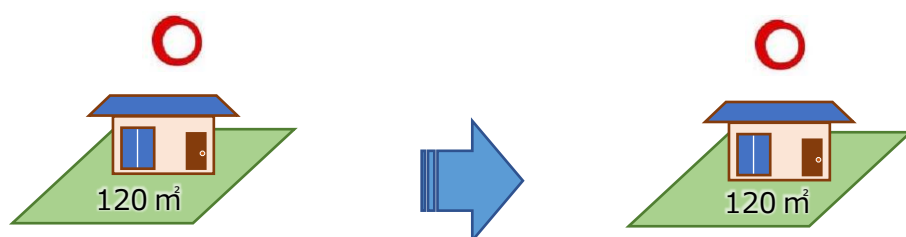
○告示日に最低敷地面積に満たない敷地を分割して使用する場合



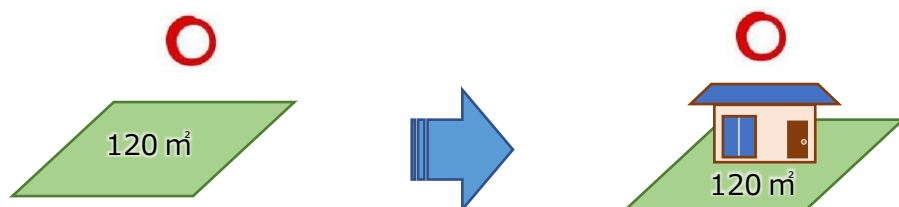
○敷地を分割したことにより最低敷地面積に満たない敷地ができた場合



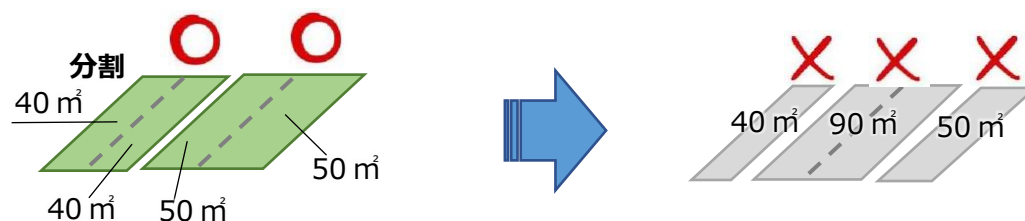
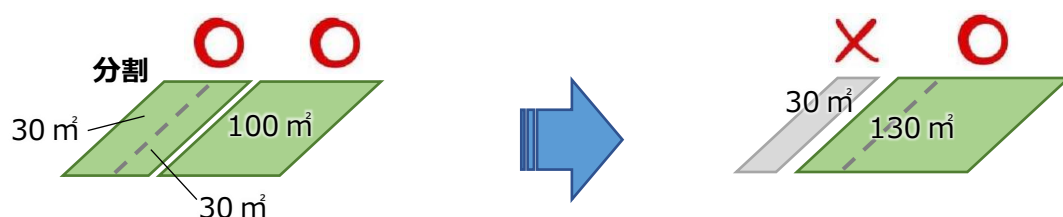
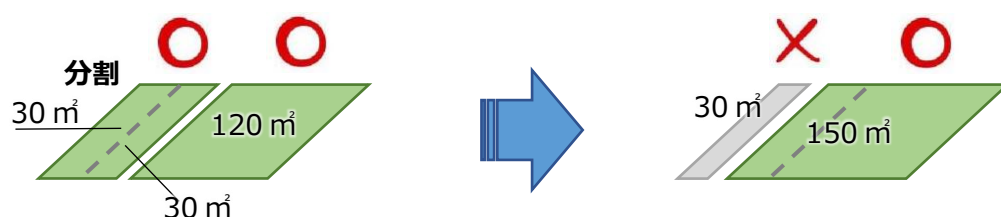
○告示日に最低敷地面積に満たない敷地に建築物がある場合



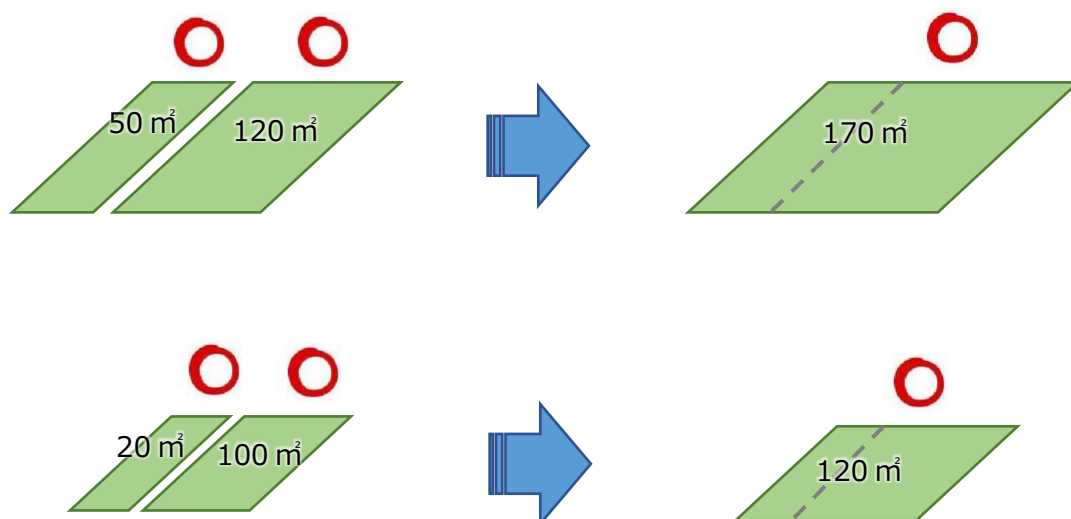
○告示日に最低敷地面積に満たない敷地を一つの敷地として使用する場合



○告示日に最低敷地限度に満たない敷地を分割し、隣接する最低敷地限度に満たない敷地と一体の一つの敷地として使用する場合



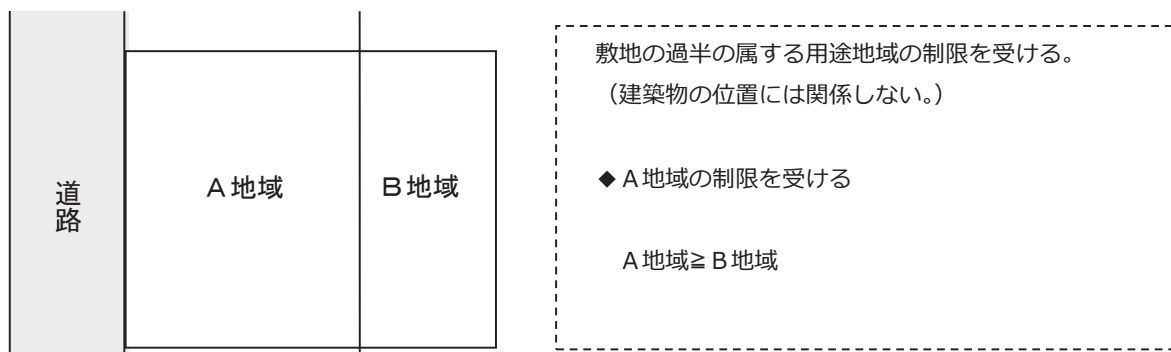
○告示日に隣接する最低敷地限度に満たない敷地同士を一体の一つの敷地として使用する場合



※最低敷地限度に満たなくても、告示日に最低敷地限度に満たない土地が一つになった場合、建築はできます。

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

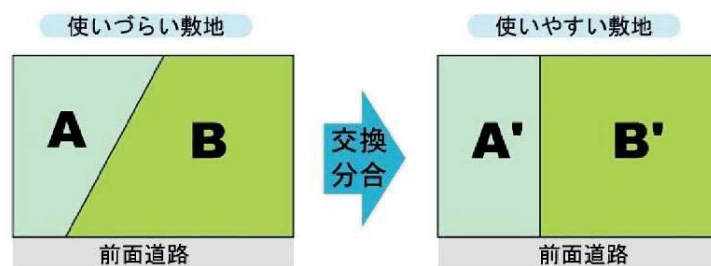
①建築物の敷地が計画地区の2以上にわたる場合は、その敷地の過半の属する計画地区に係わる規定を適用する。



②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は、その敷地の過半が地区計画地区に属する時は当該区域に係わる規定を適用し、その敷地の過半が当該区域の外に属するときは、その敷地全部について、規定を適用しない

交換分合を行う場合

土地の交換分合をする場合は、最低敷地面積に満たない土地の面積が、さらに減少しないような交換をする。



Aが最低敷地面積に満たない場合、 $A' \geq A$ でなければならない。

(建築物の敷地面積)

●建築基準法第53条の2

建築物の敷地面積は、用途地域に関する都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められたときは、当該最低限度以上でなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の敷地については、この限りでない。

- 一 前条第6項第1号に掲げる建築物
- 二 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの
- 三 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、特定行政庁が市街地の環境を害するおそれがないと認めて許可したもの
- 四 特定行政庁が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの

2 前項の都市計画において建築物の敷地面積の最低限度を定める場合においては、その最低限度は、20㎡を超えてはならない。

- 3 第1項の都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められ、又は変更された際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の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には、同項の規定は、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。
- 一 第1項の都市計画における建築物の敷地面積の最低限度が変更された際、建築物の敷地面積の最低限度に関する従前の制限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当該制限に違反することとなつた土地
 - 二 第1項の規定に適合するに至つ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に至つた土地
- 4 第44条第2項の規定は、第1項第3号又は第4号の規定による許可をする場合に準用する。

開発行為について

区域内で、自己の居住の用に供する住宅以外の住宅（賃貸住宅、分譲住宅等）を建築することを目的とした開発行為（土地の区画形質の変更）を行った場合、その建築物の敷地面積の最低限度は150㎡となる。

（開発許可の基準）

●都市計画法第33条

- 4 地方公共団体は、良好な住環境等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる

○都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例

第3条 法第33条第4項の規定により条例で定める建築物の敷地面積の最低限度は、次のとおりとする。

区域	目的又は予定される建築物	面積
市街化区域	自己の居住の用に供する住宅以外の住宅	135㎡
次条第1項の知事が指定する区域	自己の居住の用に供する一戸建ての住宅（建築基準法別表第2(イ)項第2号に掲げるものを含む。）	150㎡
上記以外の区域	自己の居住の用に供する住宅以外の住宅	150㎡

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。

	住宅地区	生活利便地区
基本的な制限	・道路境界線 …1.0m ・隣地境界線 …1.0m	・道路境界線 …1.0m ・隣地境界線 …1.0m

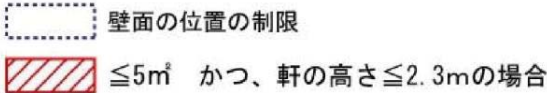
【基本的な制限】



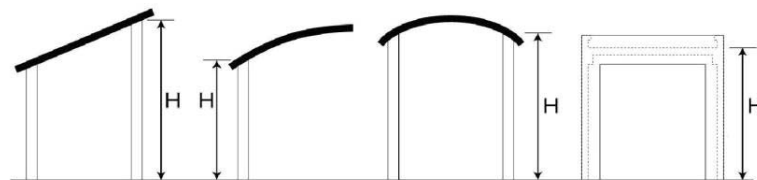
(3) 運用基準

適用の除外

- ① 車庫等
- ② 物置、農業用倉庫、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 5 ㎡ 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。
- ③ 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。
- ④ 既存の建築物（建築、修繕、模様替の工事中の建築物も含む）。
- ⑤ 建築物の部分で高さが 1.2m 以下のもの



※「車庫等」とは、車庫、バイク置き場、駐輪場等、道路から乗り入れがあるもの。
 ※軒の高さ $H \leq 2.3 \text{ m}$



(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 m² 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

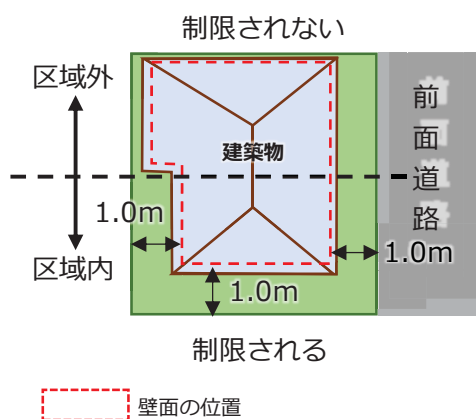
軒の高さ：地盤面から建築物の小屋組又はこれに代わる横架材を支持する壁、敷けた又は柱の上端までの高さによる。

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。但し道路に面してる部分はその限りでない。

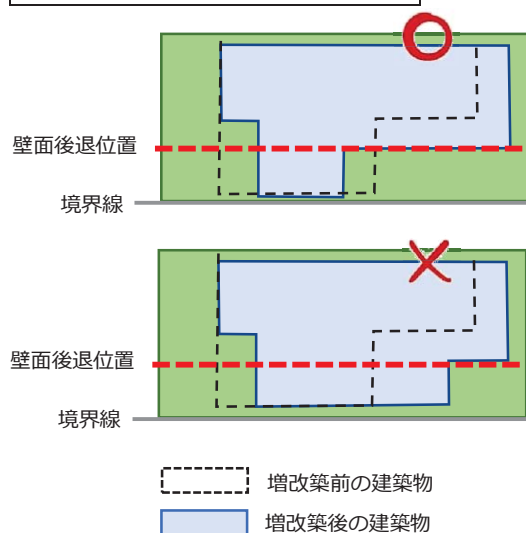


建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合等の措置



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。

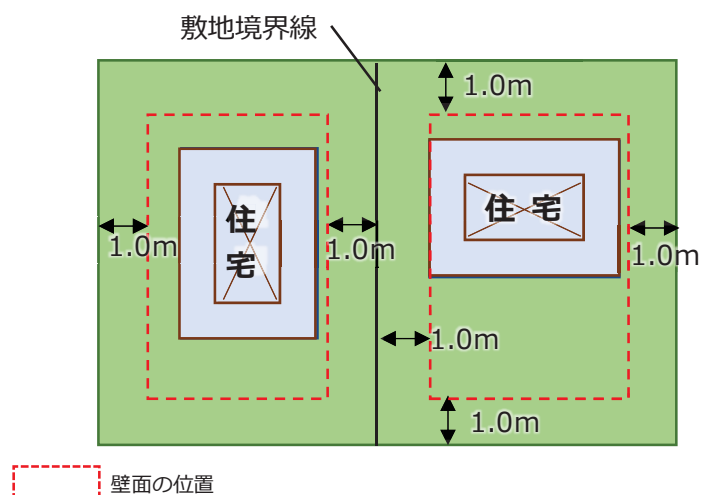
既存の建築物に対する制限の緩和



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

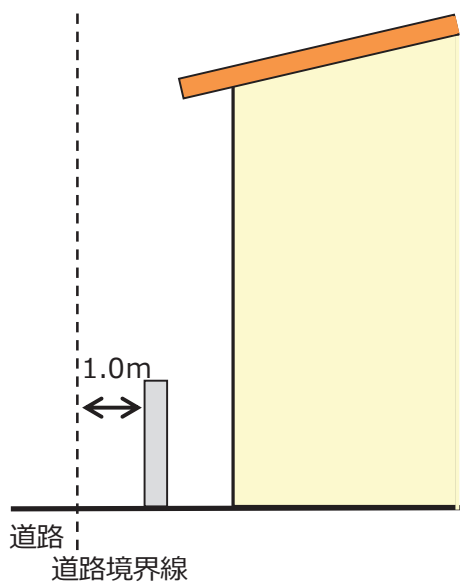
分棟型の住宅であっても敷地境界線が生じた場合は壁面後退距離を守らなければならない。



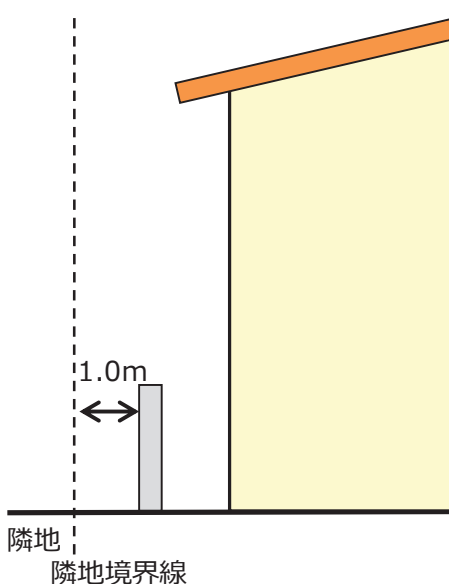
目隠し壁・塀（「ひんぷん」等）の工作物の取り扱いについて

- 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 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ってもらう。
- 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ってもらう。

○道路境界線から 1.0m



○隣地境界線から 1.0m



8. 壁面の位置の規制の準用

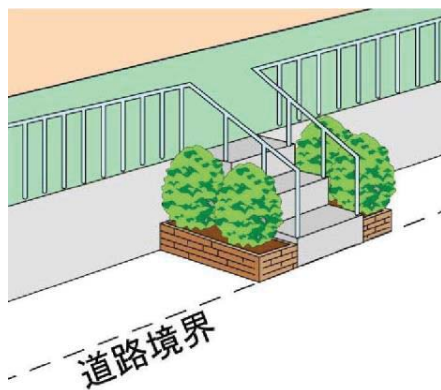
出窓、バルコニー、ベランダ、外階段、受水槽等の位置に対しても、壁面の位置の制限を準用する。



※建築物の部分で高さが1.2m以下のものには適用しない。

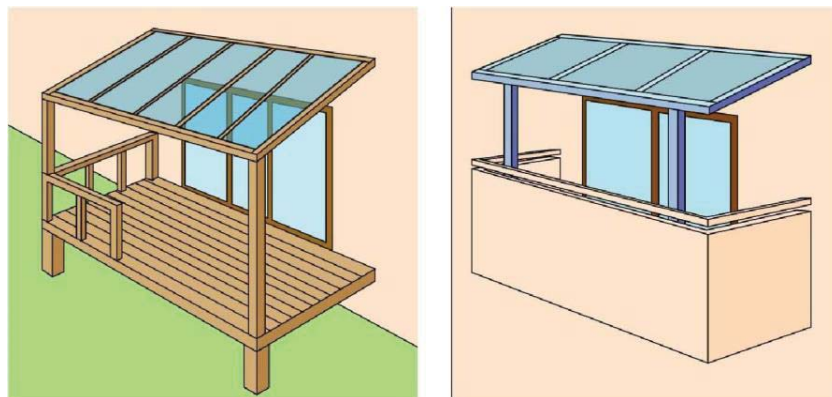
外階段

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

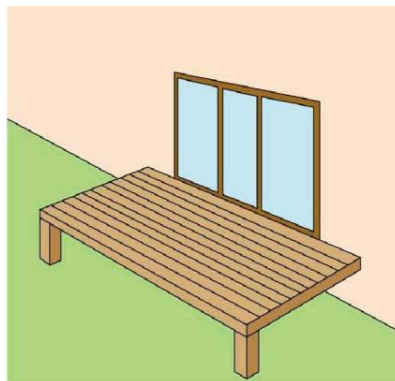


ベランダ・バルコニー・テラス

ベランダ、バルコニー、テラス等は、道路境界線、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1m、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。

クーラーの室外機等の小規模の設備は規制の対象としない。

(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 2 m を超えるものの位置の制限であること

(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 m² 以内であること。

ロ. 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 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

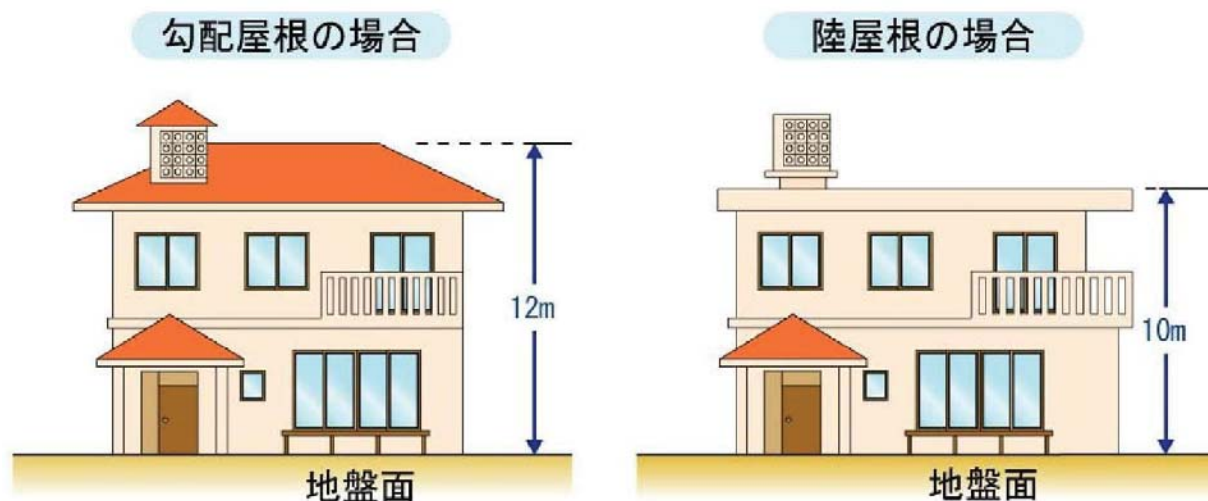
	建築物の高さの最高限度
住宅地区	12m (10m)
生活利便地区	12m (10m)

() 内は陸屋根とした場合

○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.158「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、道路その他の空地进行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、その用途によつ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内における建築物の高さの限度）

●建築基準法第 55 条

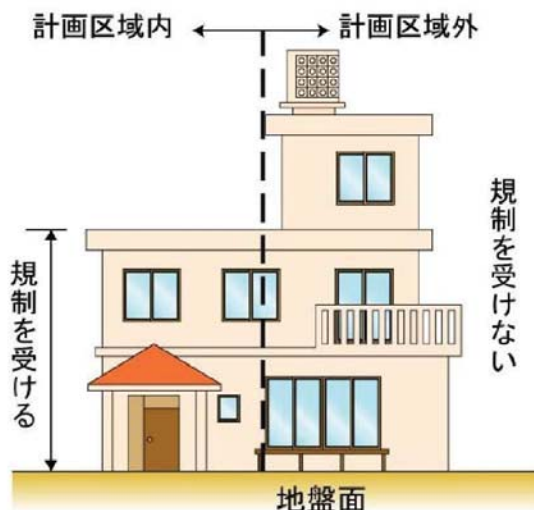
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内の高さは 10m 又は 12m のうち当該地区地域に定められた建築物の高さの限度を超えてはならない。

- 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进行を有し、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、道路その他の空地进行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、その用途によつ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。

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、当該建築物の部分について、当該敷地の属する地区計画区域に係わるこれらの規定を適用する。

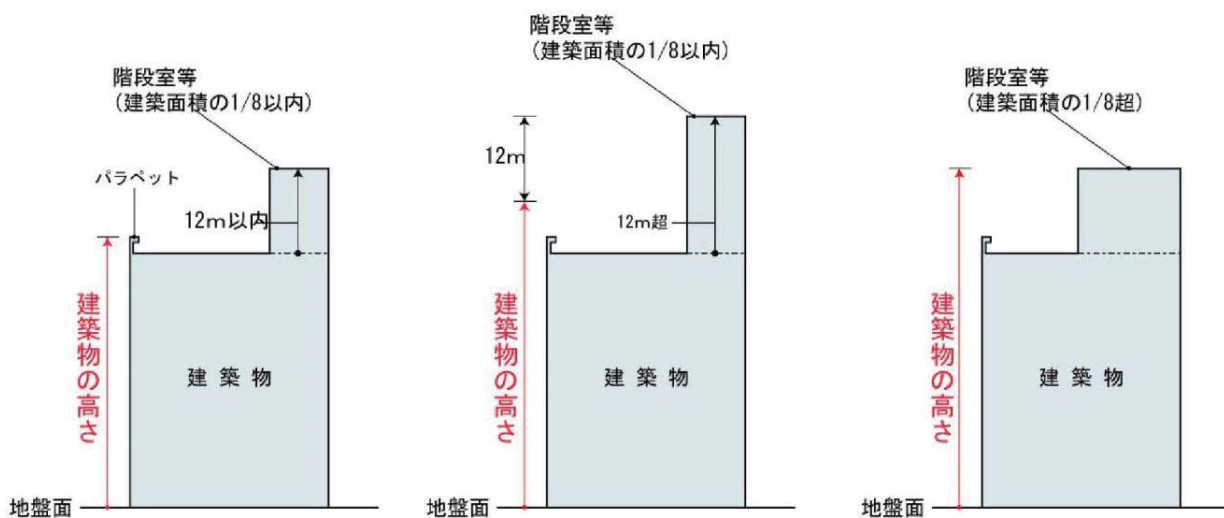
計画区域内外にわたる場合



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」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の項ロの場合には、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、周辺景観へ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。

(2) 建築物の屋根の制限

1) 制限の必要性

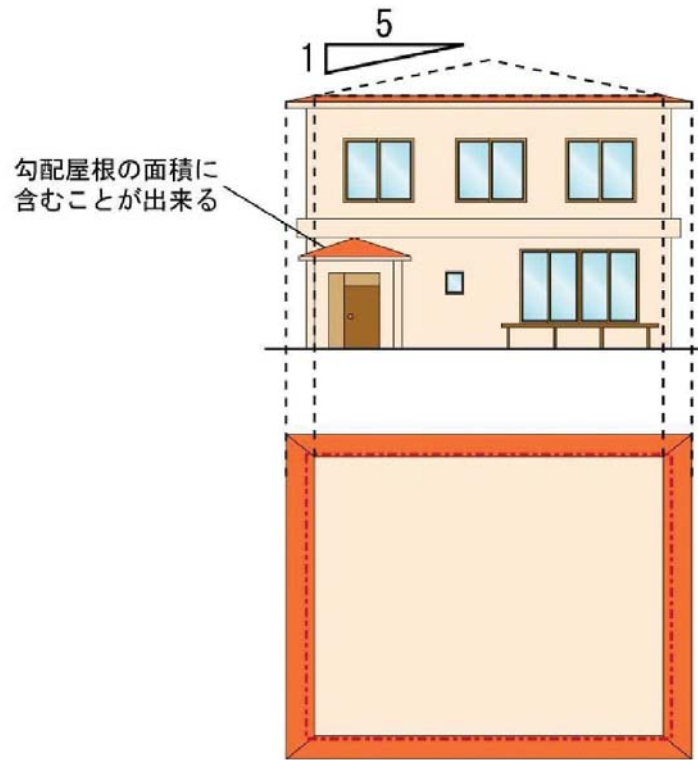
統一感のある街並みをつくり出し、優れた景観を有する地域形成を図るため、勾配屋根を推進する。

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。（勾配部分の面積を算定する場合は、屋根に限らず、例えば玄関上部なども含むことができる。）

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.155 参照



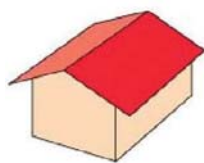
建築面積



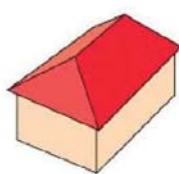
勾配屋根の面積

$$\text{建築面積} \times 1/3 \leq \text{勾配屋根の面積}$$

※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%以上の勾配の部が 1/3 以上であればよい）



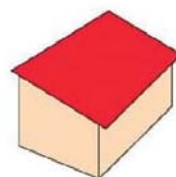
切妻



寄棟



方形



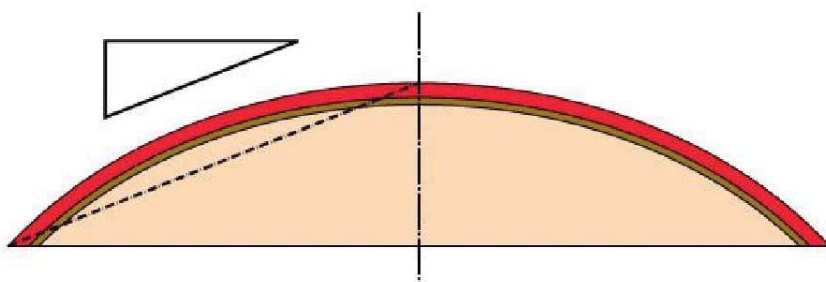
片流れ



かまぼこ型

等

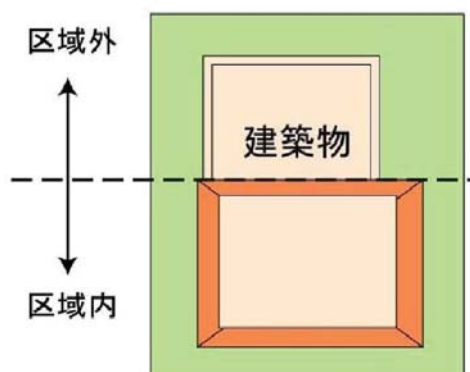
※アーチ、かまぼこ型の勾配は屋根の頂点と端点を結んだ傾きとする。



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 $\frac{1}{3}$ 以上であれば、勾配屋根と見なす。



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できる。

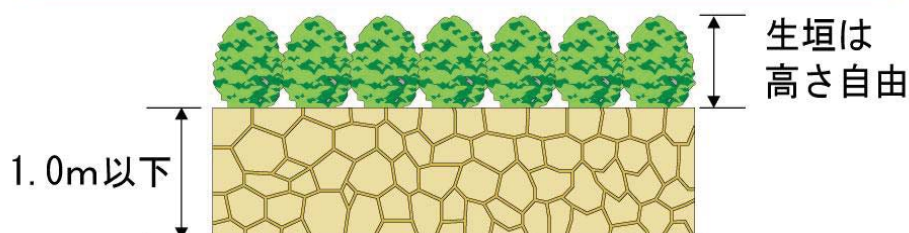
(2) 制限内容

- 1) 生垣とする。
- 2) さくを設ける場合は、地上部高 1.0m 以上についてはネットフェンス等の透視可能なものとし、全体の高さが敷地地盤面から 1.5m 以下のものとする。

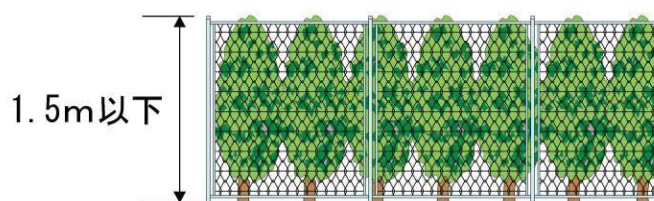
① 生垣の場合、高さの制限はない



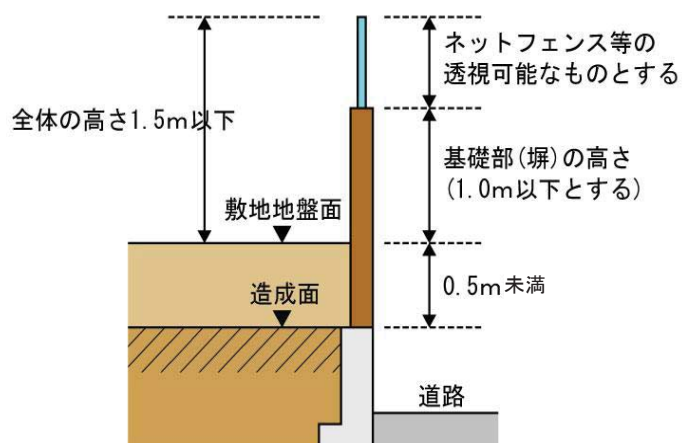
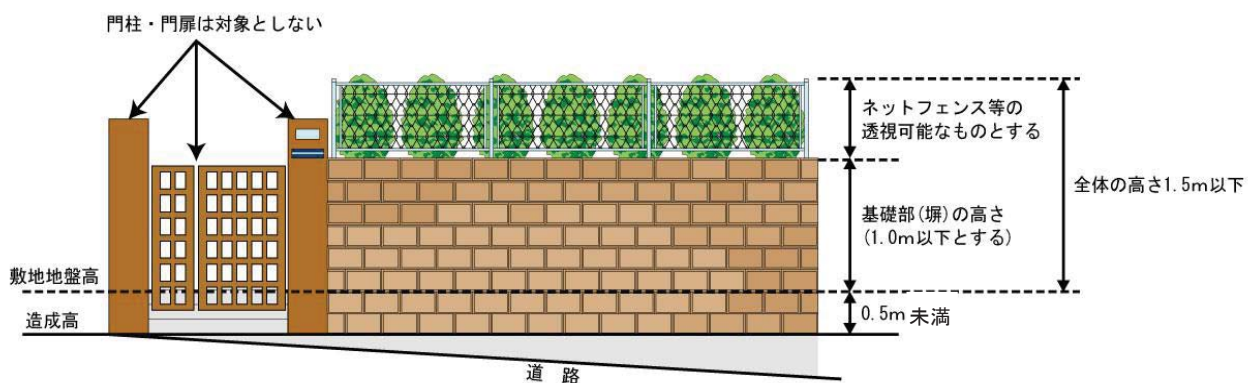
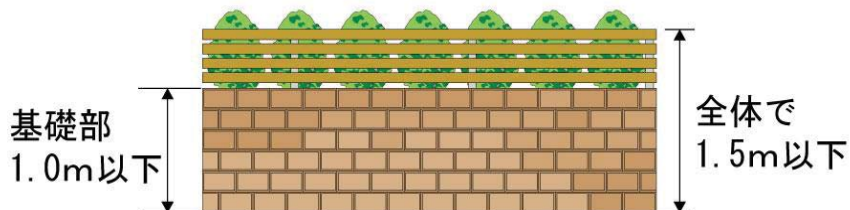
② ブロック、レンガ、石積み等の塀の場合、1.0m 以下



③鉄柵、金網等で透視可能なフェンスの場合、1.5m以下



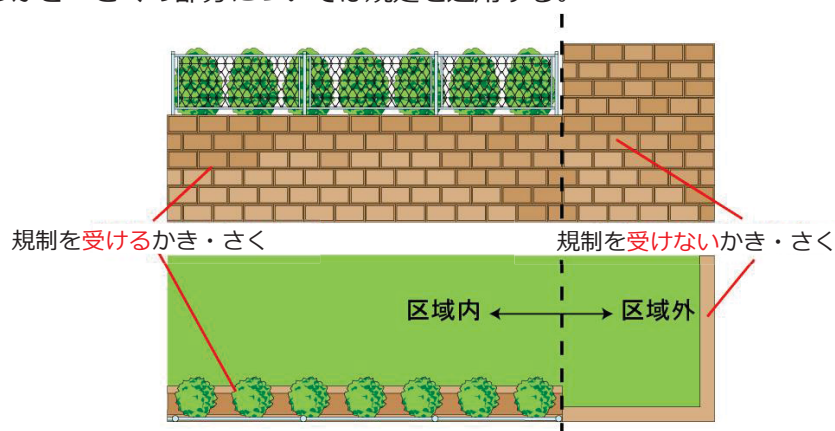
ブロック、レンガ、石積み等を基礎部としても良い



(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する。



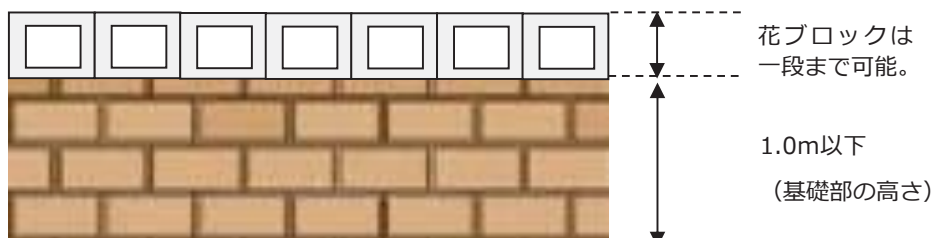
敷地に高低差がある場合等の措置

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。



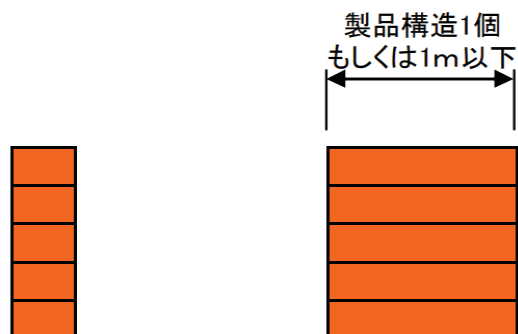
透視可能な「花ブロック」等の組み合わせの場合の措置

「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いえないが、基礎部から一段まで積むことができる。

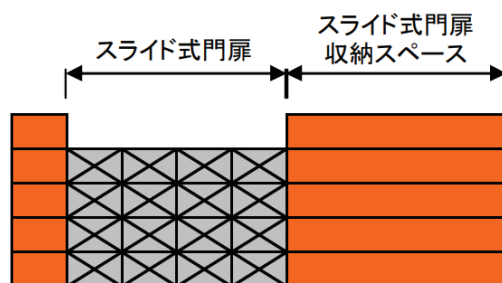


門柱、門扉の考え方及び取扱いについて

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。



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は認めることとする。但し、将来建替え時においては順守するよう指導を行う。

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が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（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。