

みなぎ台地区地区計画

地区整備計画

運用基準

1 建築物等の用途の制限

1) 「戸建専用住宅地区」に建築することができる建築物

1. 一戸建ての専用住宅
2. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので建築基準法施行令第 130 条の 4 で定める公益上必要な建築物

【建基法令 130 条の 4】

- 一. 郵便局で延べ面積が 500 m²以内のもの
- 二. 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、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で延べ面積が 600 m²以内のもの
- 三. 近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所
- 四. 路線バスの停留所の上家
- 五. 次のイからチまでのいずれかに掲げる施設である建築物で国土交通大臣が指定するもの
 - イ. 電気通信事業法（昭和 59 年法律第 86 号）第 120 条第 1 項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設
 - ロ. 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）第 2 条第 1 項第 9 号に規定する電気事業（同項第 7 号に規定する特定規模電気事業を除く。）の用に供する施設
 - ハ. ガス事業法第 2 条第 1 項に規定する一般ガス事業又は同条第 3 項に規定する簡易ガス事業の用に供する施設
 - ニ. 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律第 2 条第 3 項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する施設
 - ホ. 水道法第 3 条第 2 項に規定する水道事業の用に供する施設
 - ヘ. 下水道法第 2 条第 3 号に規定する公共下水道の用に供する施設
 - ト. 都市高速鉄道の用に供する施設
 - チ. 熱供給事業法（昭和 47 年法律第 88 号）第 2 条第 2 項に規定する熱供給事業の用に供する施設

3. 町内会等一定の地区に居住する者の社会的な活動又は、自治活動の目的の用に供する集会所その他これに類するもの

町内会等一定の地区の住民を対象とし、当該地区外から一時に多数の人又は車の集散するおそれのない公民館、集会所とこれに類するもの。

その他具体例：防災倉庫

法でいえば、【建基法第 48 条別表第 2 (い) 四】にあたるが、ここでは、特に「集会所その他これに類するもの」のみ建築可能とする。

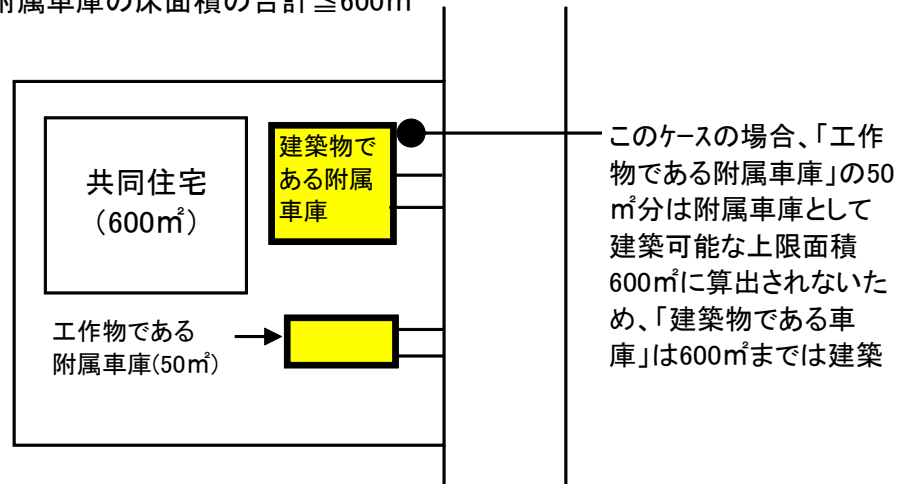
4. 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5に掲げるものを除く。）

【建基法令第130条の5】

- 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50㎡以下である場合には、その値を減じた値）を加えた値が600㎡（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600㎡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
（略）
- 三. 自動車車庫で2階以上の部分にあるもの
- 四. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎
- 五. 法別表第2（と）項第4号に掲げるもの

【附属車庫の上限の面積に含まれない「工作物である車庫」の例】

原則：附属車庫の床面積の合計 ≤ 600㎡



2) 「近隣センター地区」に建築することができる建築物

1. 「戸建専用住宅地区」に掲げる建築物
2. 建築基準法施行令第130条の3に定める用途に供する事務所、店舗その他これらに類する用途（以下「店舗等」という。）もしくは店舗等併用住宅ただし、店舗床面積の制限を設けないものとする。

【建基法令130条の3】

- 一. 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）

特に近隣に悪臭、騒音等の悪影響を及ぼし住居の環境を阻害する特殊な車両を備え、同一敷地内にそれらを駐車させるような業務、例えば、清掃事務所、危険物取扱所などの事務所を除く。

◇具体例：個人タクシー営業所、弁護士事務所、会計事務所、指定上下水道営業所、レンタカー事務所

- 二. 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。

雑貨や八百屋などをいい、非日用品の販売である貴金属を販売する店舗等は含まない。また、食堂若しくは喫茶店とは、レストラン、そば、うどん店、すし店などをいい、料理店、カフェ、キャバレー、待合等の接客・遊興業種は含まない。

◇ 具体例

児童・生徒を対象とした文具店、プロパンガス・灯油等の危険物販売店、本屋、レコード・CD・ビデオショップ、花木・園芸用品店、ペット用品店、仕出し屋、汁粉類料理店、精肉販売店、写真屋

◆ 認められない例

居酒屋、銀行、看板屋、ペットショップ、ガソリンスタンド、玩具店・ファミコンショップ

- 三. 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗。

一般にサービス業といわれるものうち、政令に列記されている業種のように近隣住民が日常的に利用すると考えられる業種をいう。

◇具体例：整骨院、マッサージ治療院、葬儀店

◆認められない例：動物病院、犬・猫診療所、エステサロン

- 四. 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類する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以下のものに限る。）

一般にサービス業といわれるものうち、政令に列記されている業種のように近隣住民が日常的に利用すると考えられる業種をいう。

◇具体例：コインランドリー

- 五. 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以下のものに限る。）

食品販売業等を営む店舗のうちそれに附属して原動機を使用する製造部分を持ったものをいう。また、製造したものを他の店舗に卸す場合には、店舗としてではなく工場に該当し禁止する。

六. 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設。

近隣住民のための社会教育的な教室等をいう。教室と呼ばれるものであっても遊興的性格の強い施設（不特定多数を対象とする教室等）はこれに含まない。

◇ 具体例

音楽教室、裁縫・手芸・編物教室、バレエ・日本舞踊教室、ジャズダンス・エアロビクス教室、アスレチック教室、武道塾、絵画教室

七. 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（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以下のものに限る。

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以下のものに限る。

◇具体例:陶芸教室

3. 診療所、病院、建築基準法施行令第19条第1項に定める児童福祉施設等（以下「医療施設等」という。）もしくは医療施設等併用住宅とする。

◎ 診療所

1. 医療法にいう診療所のほか、助産所ならびにあん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師及び柔道整復師の施術所も含まれる。
2. 医療法にいう診療所とは、医師または歯科医師が医業または歯科医業を営むもので病院（ベット数20以上）以外のものをいい、通常、医院、診療所等と呼ばれる。
3. 介護老人保健施設（介護保険法第97条第2項に規定する施設）については、入所定員が19人以下のものを診療所として取り扱う。

◎ 児童福祉施設等

【建基法令19条の1】

児童福祉施設、助産所、身体障害者社会参加支援施設（補装具製作施設及び視聴覚障害者情報提供施設を除く。）、保護施設（医療保護施設を除く。）、婦人保護施設、老人福祉施設、有料老人ホーム、母子保健施設、障害者支援施設、地域活動支援センター、福祉ホーム、障害福祉サービス事業（生活保護、自立訓練、就労移行支援又は就労継続支援を行う事業に限る。）の用に供する施設又は障害者自立支援法（平成17年法律第123号）附則第41条第1項、第48条若しくは第58条第1項の規定によりなお従前の例により運営をすることができることとされた同法附則第41条第1項に規定する精神障害者社会復帰施設若しくは同法附則第58条第1項に規定する知的障害者援護施設とする。

2 建築物の敷地面積の最低限度

建築物の敷地面積の最低限度は165㎡

※ 敷地：1つの建築物又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地

※ 用途不可分関係にある2以上の建築物の例

主要用途	用途上不可分の建築物の例
住 宅	離れ一隠居部屋、勉強部屋等をいう。台所及び便所等が設備されたものは住居としての機能を満足するため、別敷地として扱われる

3 壁面の位置の制限

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（以下「外壁等」という。）の面までの距離は以下のとおりとする。

- ◆ 戸建専用住宅地区：1m
- ◆ 近隣センター地区：0.5m

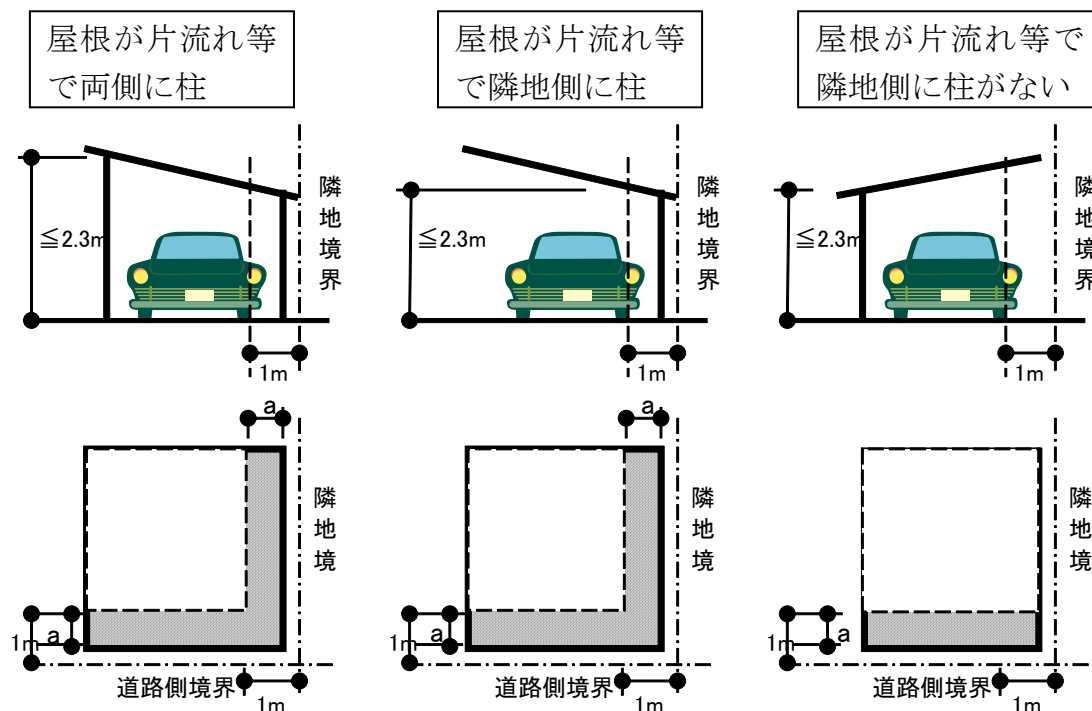
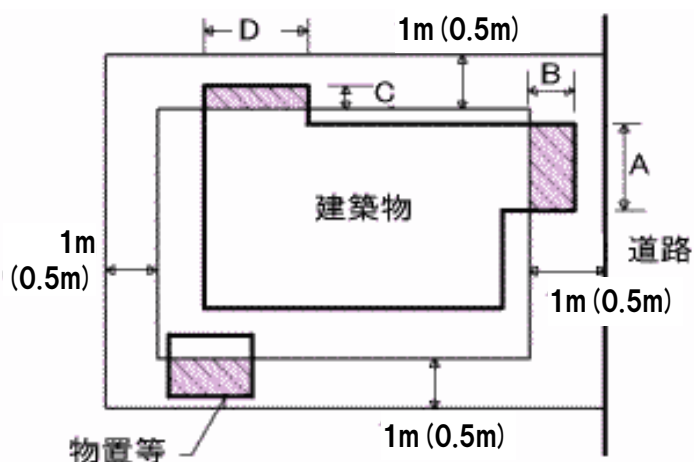
ただし次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- ① 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下の場合
- ② 物置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、床面積の合計が5㎡以内であるもの

《参考》

外壁後退の緩和〔建築基準法施行令第135条の20〕

$A+2B+2C+D \leq 3m$ 又は物置等で軒高 $\leq 2.3m$ かつ床面積合計 $\leq 5m^2$



※ 図の斜線部分の面積が5㎡以下であること。

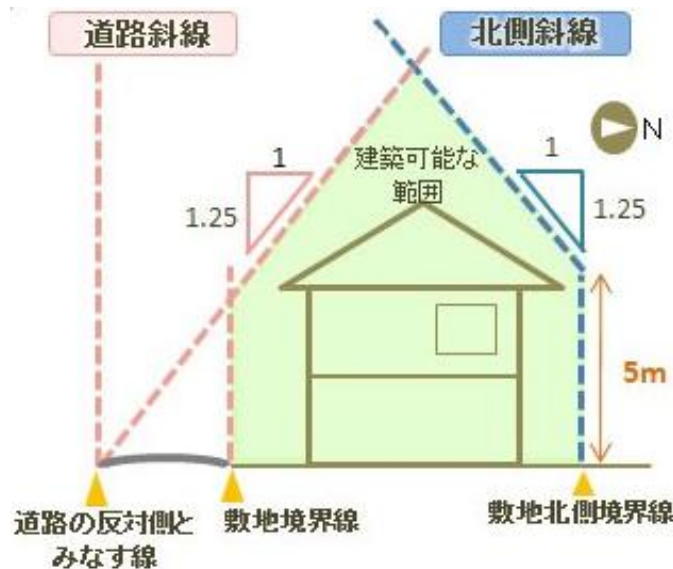
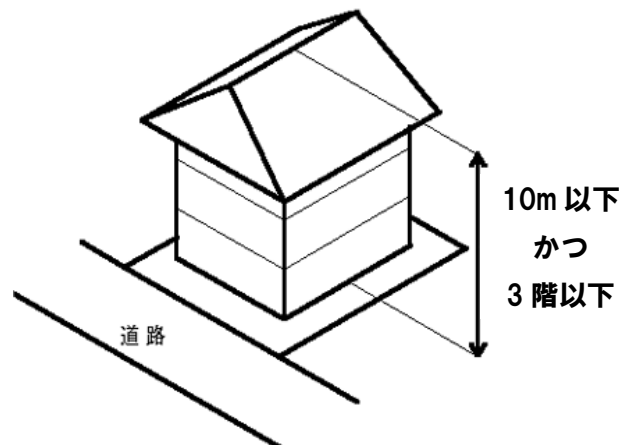
※ 屋根材は不燃材を使用すること。

4 建築物の高さの最高限度

1. 建築物の高さは 10m 以下かつ 3 階以下（当該建築物の階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する屋上建築物、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、当該建築物の高さ及び階数に算入しない。）とする。

屋上突出物：建築物の屋上に、部分的に設置され、屋内的空間を有しないもの。ただしパラペットは除く。

2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 1.25 を乗じて得たものに、5m を加えたもの以下とする。ただし、建築物の敷地の地盤面が北側の隣地の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう）より 1m 以上低い場合において、その建築物の敷地の地盤面は当該高低差から 1m 減じたものの 2 分の 1 だけ高い位置にあるものとみなす。
3. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に 1.25 を乗じて得たもの以下とする。ただし、建築物の敷地の地盤面が前面道路より 1m 以上高い場合、前面道路は敷地の地盤面から 1m 下の位置にあるものとみなす。また、前面道路の境界線から後退した建築物に対する規定の適用については建築基準法第 56 条第 2 項及び同施行令第 130 条の 12 に準じる。

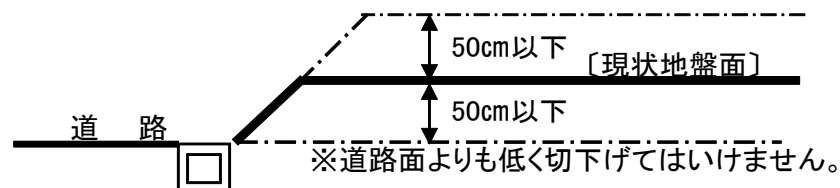


5 建築物等の形態又は意匠の制限

1) 地盤面の変更の制限

現状地盤面は変更してはならない。ただし、0.5m 以下の切土若しくは盛土をする場合又は、車両若しくは人の出入り口を設置する場合はこの限りでない。

- ・ 現状地盤とは、みなぎ台地区地区計画の決定告示（平成 25 年 10 月 1 日）の時点における地盤高さとする。
- ・ 進入路部分の切り下げは、前面道路より下がらない範囲であれば制限の対象としない。
- ・ 2 つ以上の宅地を合わせて切土あるいは盛土する時はそれぞれの現状地盤の高さの平均値を現状地盤の高さとするが、この場合、隣接する宅地の土留擁壁の安定や、住宅の日照に影響が及ばないよう十分に検討配慮すること。
- ・ 建替えに合わせて地盤の切土あるいは盛土する場合、隣接する宅地の土留擁壁の安定や住宅の日照に影響が及ばないよう十分に検討配慮すること。
- ・ 建築物の建設に伴い、地盤高さが 0.1m を超える範囲で変わる場合は、【土地区画形質の変更】の届出が必要。
- ・ 届出には、地盤高さの変更がわかる横断面図面を配置図に記載すること。



2) 広告物の設置の制限

建築物の敷地内に設置することができる広告物は次に掲げるものとする。

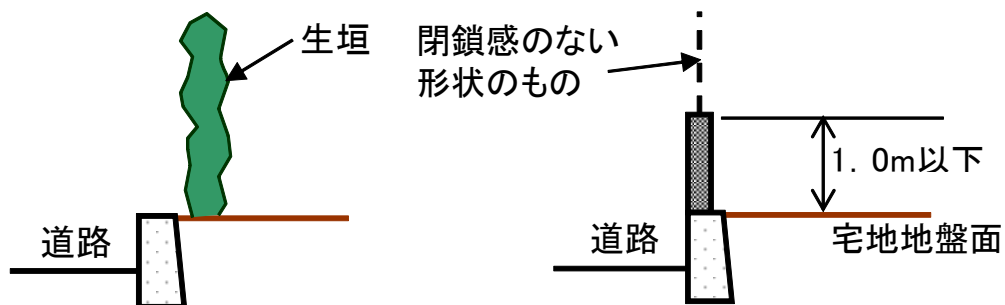
戸建専用住宅地区	近隣センター地区
<ol style="list-style-type: none"> 1. 表札 2. 法令の規定により表示し、又は設置する広告物等 3. 国、地方公共団体及び知事が指定する公共的団体が公共的目的をもって表示し、又は設置する広告物等 4. 公職選挙法（昭和 25 年法律第 100 号）による選挙運動のために使用するポスター、立札等及びこれらを掲出する物件 5. 公益上必要な施設及び物件に寄贈者名等を表示し、又は設置する広告物等 6. 冠婚葬祭又は祭礼のため、一時的に表示し、又は設置する広告物等 7. 地方公共団体が設置する公共掲示板に当該地方公共団体の定める規程に従って表示する広告物 8. 道標、案内図板その他公共的目的をもって表示し、又は設置する広告物等 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 「戸建専用住宅地区」に掲げる広告物 2. 店名若しくは商標又は自己の事業若しくは営業の内容を表示するため、自己の住所又は事業所若しくは営業所に表示し、又は設置する広告物等で次に該当するもの <ol style="list-style-type: none"> 1) 壁面張り出し型及び移動型共各 1 か所まで 2) 看板の見付け面積は 1 か所当たり合計面積が 1 m²以内のもの 3) 壁面貼り付け型は 2 m²以内、かつ貼り付け壁面面積の 4 分の 1 以内のもの

6 垣又はさくの構造の制限

1) 道路に面する垣又は柵の制限

道路に面する垣または柵（門柱及びこれに付属する部分を除く）は、生垣又は見通しの妨げとならない構造とし、閉鎖感のないよう意匠に配慮する。ただし、地盤面より1m以下のものはこの限りでない。

- ・ 網状や格子状など見通しのきく閉鎖感の無い形状のものとは、透視率が25%程度以上あるものとする。
- ・ フェンスの設置を計画する場合は届出に必ずカタログ等を添付し、透視率の確認ができるようにすること。
- ・ フェンスを保持するためのブロック等は1.0mを超える部分の1/3程度の範囲までは許容する。
- ・ 道路側に垣又は柵を設置する場合は、垣又は柵の高さを記載した正面図を添付すること



2) 車の出入り口の位置の制限

計画図に示す幹線道路から宅地内へ車の乗り入れをおこなってはならない。ただし、地区計画の決定告示の際、歩道の切り下げが現に存する箇所についてはこの限りでない。

