

柳窪地区地区計画 運用基準

令和3年3月改訂

I 目的

この運用基準は、「柳窪地区地区計画」の地区整備計画の運用を円滑に行うためこれを定める。

II 地区整備計画の内容及び運用基準

1. 建築物等に関する事項

(1) 建築物の敷地面積の最低限度

地区整備計画

全地区

敷地面積は、135㎡以上とする。

<解説>

① 敷地^{*}を分割し、敷地面積が135㎡未満となった敷地には建築物を建築することはできない。

[例1]

② 「敷地面積」の算定方法は、建築基準法施行令第2条第1項第1号の規定による。

③ 建築物の敷地として使用せず、工作物のみを設置する場合は、本規定を適用しない。

【用語の説明】

※ 敷地・・・建築基準法施行令第1条第1項に規定する土地のことをいう。

【参考】建築基準法施行令

(用語の定義)

第1条第1項1号

敷地 一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をいう。

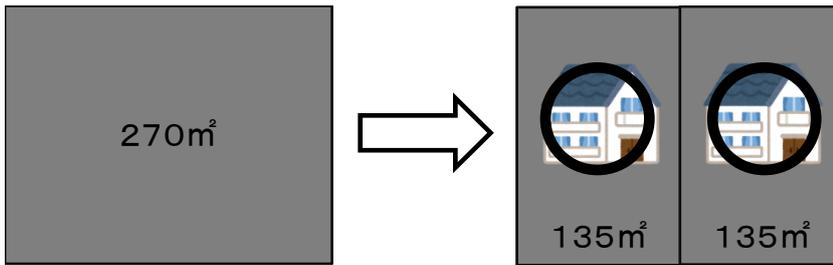
(面積、高さ等の算定方法)

第2条第1項第1号

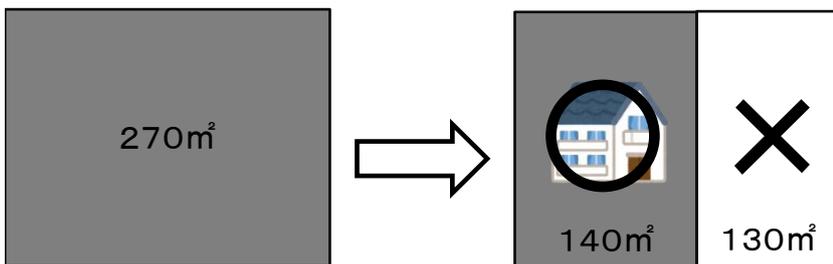
敷地面積 敷地の水平投影面積による。ただし、建築基準法第42条第2項、第3項又は第5項の規定によって道路の境界線とみなされる線と道との間の部分の敷地は、算入しない。

[例1] 敷地の分割例

① 270㎡の敷地を135㎡ずつに分割する場合



② 270㎡の敷地を140㎡と130㎡に分割する場合



(2) 壁面の位置の制限

地区整備計画

建築物の壁面の位置は、次のとおりとする。

Aの区域

都市計画道路（東3・4・5）※境界線より1.5m以上（地上2以上の階は除く。）

その他の道路境界線より1.0m以上

隣地境界線より0.5m以上

※久留米東村山線

Bの区域

道路境界線より1.0m以上

隣地境界線より0.7m以上

<解説>

全地区

- ① 次のいずれかに該当する建築物の部分については、壁面の位置の制限を適用しない。ただし、久留米東村山線に面する部分は除く。
 - ア. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の建築物の部分
 - イ. 物置その他これに類する用途（自動車車庫、自転車置場を含む。）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡である建築物の部分
 - ウ. 床面積に算入されない出窓
 - エ. 軒、ひさし、戸袋、床面積に算入されないピロティ、ポーチ、吹きさらしの廊下、バルコニー、ベランダ
 - オ. 床面積に算入されない屋外階段

[例2-2]

- ② 「床面積」の算定方法は、建築基準法施行令第2条第1項第3号の規定による。

【参考】建築基準法施行令

(面積、高さ等の算定方法)

第2条第1項第3号

床面積 建築物の各階又はその一部で壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。

Aの区域

- ① 久留米東村山線とその他の道路が交差する隅切り部分については、当該道路境界線から建築物の外壁等までの距離は、1.0m以上とする。

[例2-2]

- ② 久留米東村山線の境界線より1.5m以内の地上1階部分については、次の構造物を設置又は築造してはならない。
 - ア. 階段、柱、地下の入口
 - イ. その他移転が容易でないもの

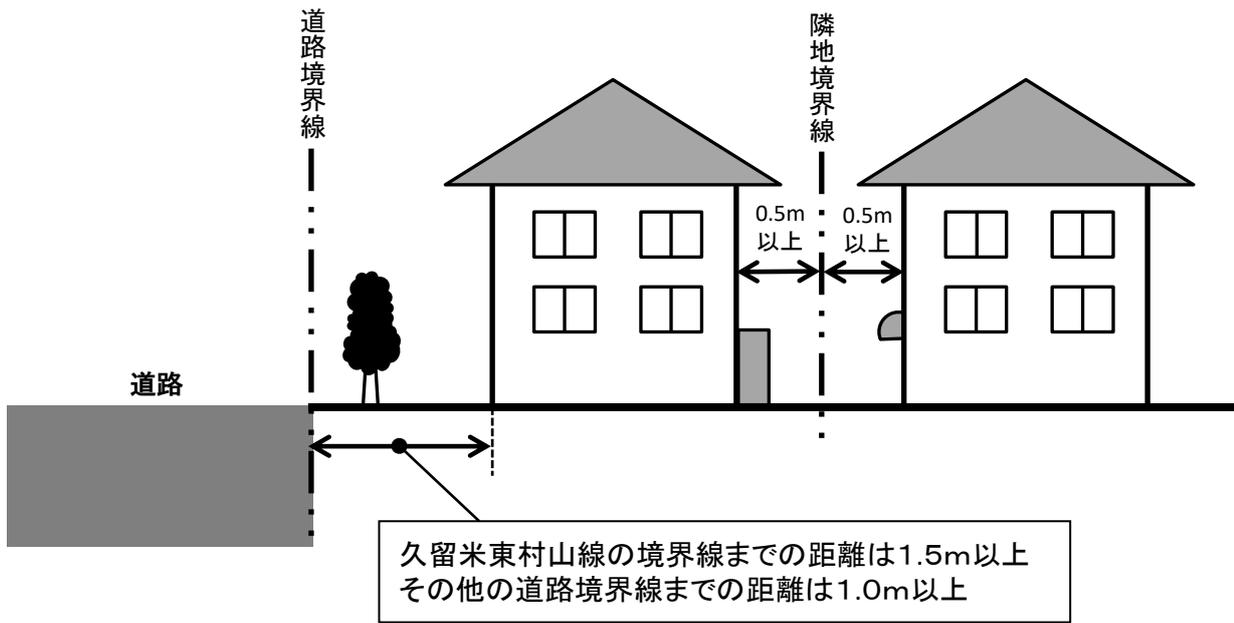
[例2-3]

- ③ 久留米東村山線に面する敷地に建築する建築物で、壁面の位置の制限から除外する「地上2以上の階」とは、久留米東村山線の歩道面から2.7m以上の高さの部分とする。

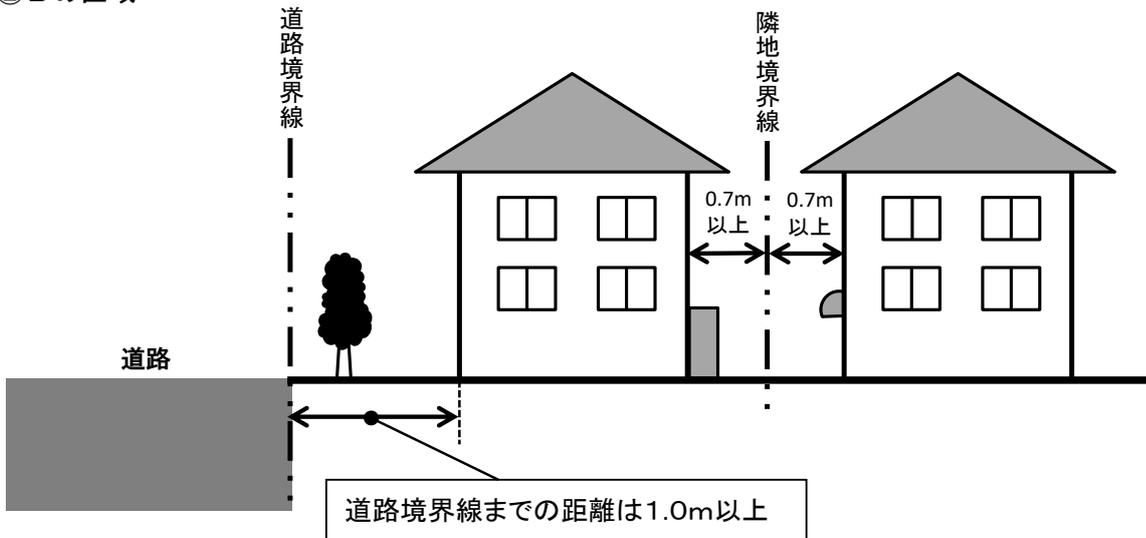
[例2-3]

[例 2 - 1] 壁面後退の例

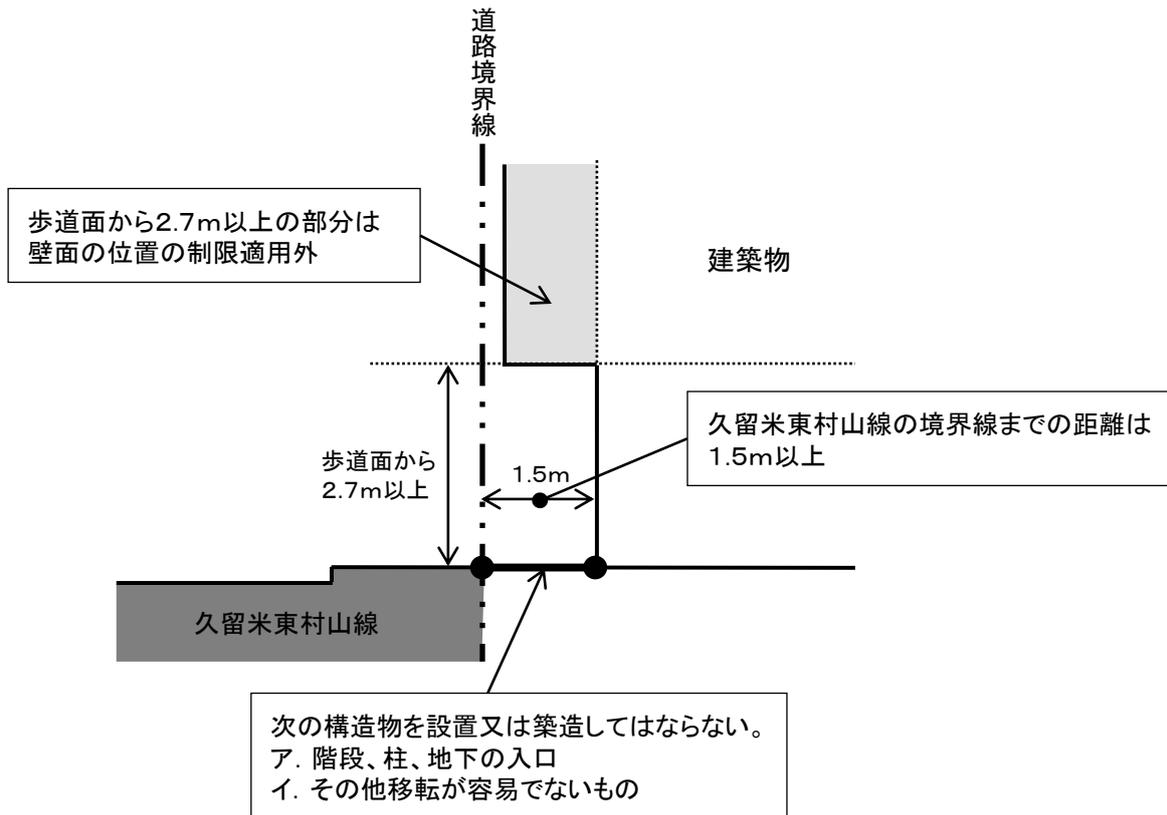
① Aの区域



② Bの区域



[例 2 - 3] 壁面の位置の制限から除外する部分 (Aの区域)



(3) 建築物の高さの最高限度

地区整備計画

Bの区域

建築物の高さの最高限度は、地盤面から9.0m以下かつ階数は地上2以下とする。ただし、敷地面積が500㎡以上の建築物の高さは、10m以下とする。

<解説>

- ① 建築物の高さの算定方法は、建築基準法施行令第2条第1項第6号の規定による。
- ② 階段室や昇降機塔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1/8以内の場合、その部分の高さ5mまでは建築物の高さに算入しない。
- ③ Aの区域とBの区域にまたがる敷地面積500㎡以上の建築物のBの区域の高さは10m以下とする。

【参考】建築基準法施行令

(面積、高さ等の算定方法)

第2条第1項第6号

建築物の高さ 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条及び法第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、12メートル（法第55条第1項及び第2項、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、5メートル）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。

(4) 意匠の制限

地区整備計画

全地区

屋根、外壁等の色彩は、良好な住環境にふさわしい落ち着いた色あいのもとする。

<解説>

- ① 原則として、建築物の外壁及び屋根並びに工作物の色彩は、周囲の環境と調和した白、茶、黒、緑を基調とする落ち着いたものとする。
- ② 複数の色を使用する場合は、コントラスト（明度の差）が強くなるよう配慮する。
- ③ 反射率が高い建築材料の使用を避ける。
- ④ 屋外広告物は、建築物のデザイン、色調と調和したものとし、必要最小限度の数、大きさとする。
また、周辺環境との調和等を図るため、表示文字、マーク等デザインの工夫に努め、移動、点滅又は回転する光源の使用を避ける。
- ⑤ 屋外広告物の設置場所は、災害時の避難経路や周辺の住環境等に配慮する。
- ⑥ デジタルサイネージ※を設置する場合は、通常の屋外広告物設置に必要な配慮に加え、下記の点に配慮する。
 - ・発光時間や明るさは、近隣の住宅や農地に配慮したものとする。
 - ・画面はゆっくりと切り替え、動画はゆっくりとした表現にする。
 - ・原則として、音は出さない。
 - ・突出し広告など、通りの進行方向への表示は避ける。
 - ・信号交差点付近の設置は避ける。

【用語の説明】

※ デジタルサイネージ・ディスプレイなどの電子的な表示機器を使って情報を発信するメディアの総称。電光掲示板を含む。

(5) かき若しくはさくの構造の制限

地区整備計画

全地区

道路境界線のかき若しくはさくの構造は、生垣とする。ただし、コンクリートブロック造、石造等これらに類するものを設置する場合の高さは、宅地の地盤面から0.6m以下とする。

<解説>

① 法令等の規定や安全上の理由などにより、やむを得ず設置が必要と認められる垣又は柵については、本規定を適用しない。

② 生垣と併用する場合に限り、宅地の地盤面から0.6mの高さを超えるフェンスを設置することを妨げない。

[例5-1]

③ 垣又は柵の高さの測定面は、設置する場所の地盤面とする。ただし、当該箇所に極端に凸凹がある場合や敷地に極端な傾斜がある場合は、周囲の地盤面又は平均地盤面からの高さとする。

[例5-2]

④ 道路や隣地に対して敷地に高低差があり、土留や擁壁などを設置した場合、その部分の高さ(高低差)については、本規定を適用しない。

[例5-3]

⑤ 前面に植栽を施すなど、周辺環境に配慮したうえで、設置する垣又は柵の高さ以上の距離を道路境界線から後退させた場合は、本規定は適用しない。

[例5-4]

⑥ 門柱及び門扉は本規定の適用から除外する。ただし、各道路面について1箇所あたり概ね1.2m以下かつ合計が概ね2.4m以下の場合とし、これを超える場合は、当該部分について本規定を適用する。

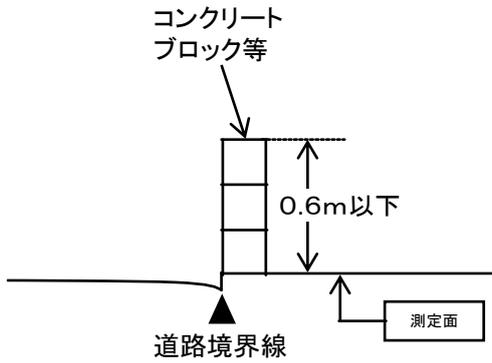
[例5-5]

⑦ 垣又は柵の色彩は、「(4) 意匠の制限」による。

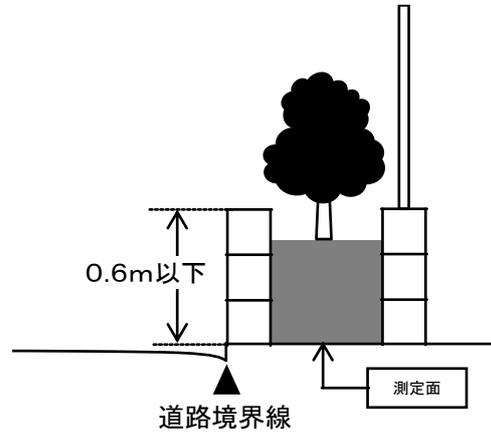
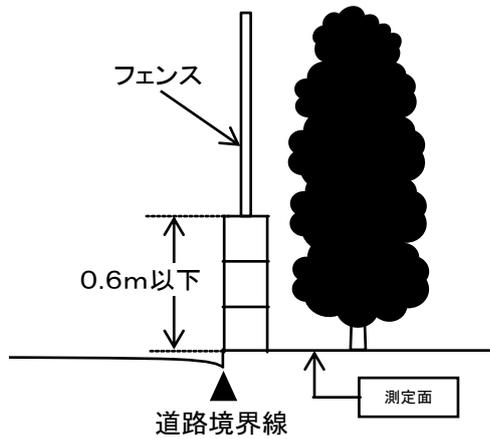
⑧ 生垣については、枝や葉が道路部分に越境しないよう、適切に維持管理するものとする。

[例5-1] 垣柵の設置例

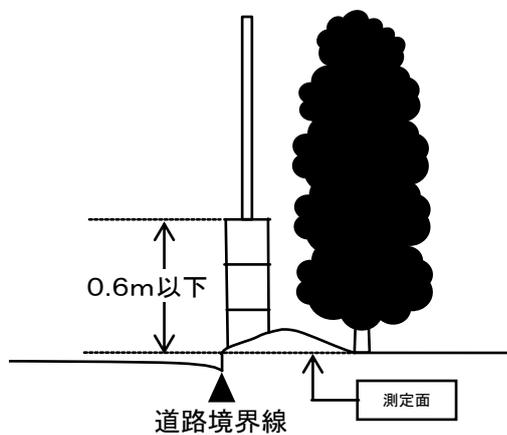
①コンクリートブロック等の設置例



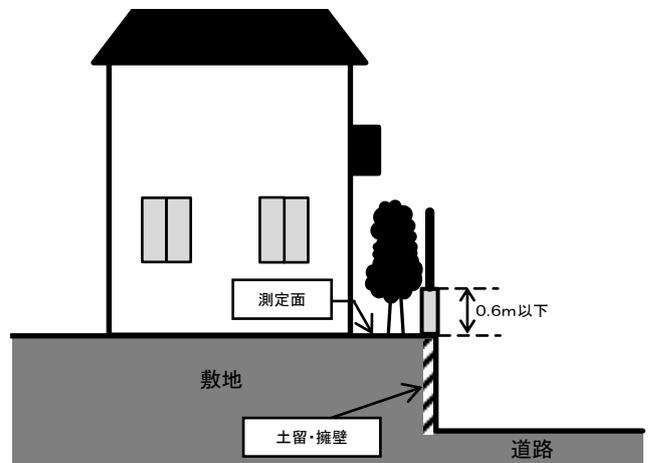
②生垣、コンクリートブロック等とフェンスを組み合わせた設置例



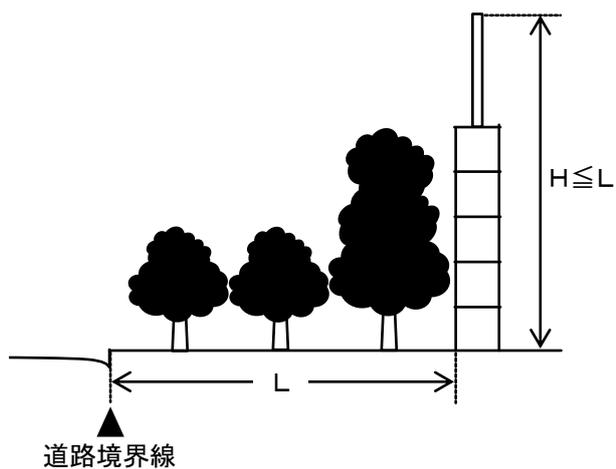
[例5-2] 垣柵の設置箇所に極端に凸凹がある場合の高さの測定方法



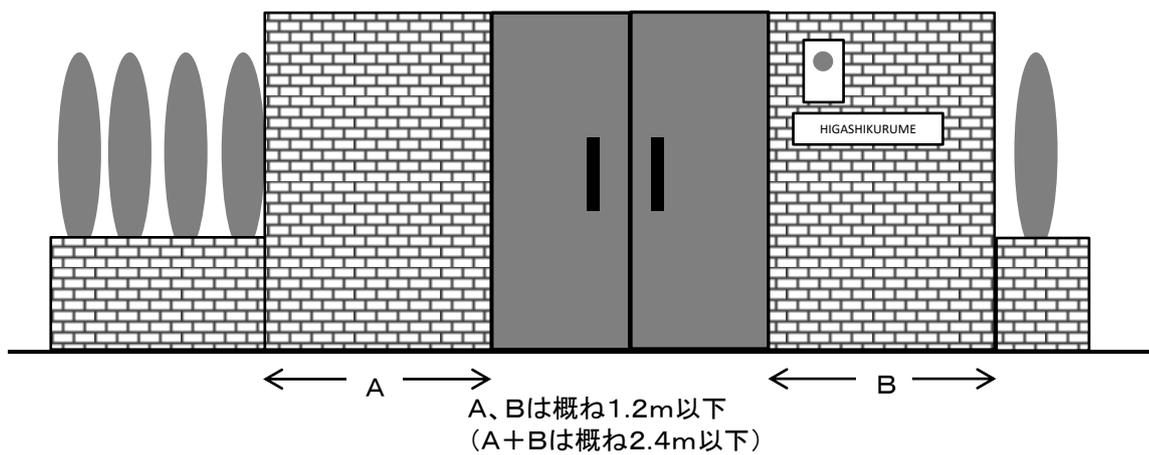
[例5-3] 土留、擁壁等の設置例



[例 5 - 4] 適用除外の例



[例 5 - 5] 門柱・門袖の例



2. その他

(1) 地区計画決定告示日時点で既に存在する建築物等の地区計画の適用について

地区計画決定告示日以後に増築などを行う場合の地区計画の適用については、次の通りである。

地区整備計画の項目	該当となる行為	適用
壁面の位置の制限	増築、改築	本規定を満たさない箇所について当該行為を行う場合、本規定を満たすような計画とする。
意匠の制限	色彩等の変更、 屋外広告物の変更	本規定を満たすような計画とする。
かき若しくはさくの構造の制限	改築	本規定を満たすような計画とする。 色彩については「意匠の制限」の規定を適用する。

(2) 建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合の地区計画の適用について

建築物の敷地が地区計画の区域内と区域外にまたがる場合の地区計画の適用については、次の通りである。

地区整備計画の項目	適用
・ 建築物の敷地面積の最低限度	敷地の過半が、地区計画区域内の場合において敷地全体に適用 ※過半に満たない場合は、適用外
・ 壁面の位置の制限 ・ 建築物の高さの最高限度 ・ 意匠の制限 ・ かき若しくはさくの構造の制限	地区計画区域内にかかる建築物等の部分にのみ適用 ※地区計画区域外は、適用外