

# 国道128号沿道大網字七島地区地区計画の手引き

大 網 白 里 市

## 目 次

|      |                         |    |
|------|-------------------------|----|
| I    | 国道１２８号沿道大網字七島地区地区計画決定図書 |    |
|      | 計画書 .....               | 3  |
|      | 計画図 .....               | 6  |
| II   | 国道１２８号沿道大網字七島地区地区計画運用方針 |    |
| 1.   | 趣旨 .....                | 8  |
| 2.   | 適用区域 .....              | 8  |
| 3.   | 建築物等に関する事項 .....        | 8  |
| 3-1. | 建築物等の用途の制限 .....        | 8  |
| 3-2. | 建築物の敷地面積の最低限度 .....     | 11 |
| 3-3. | 壁面の位置の制限 .....          | 12 |
| 3-4. | 建築物の高さの最高限度 .....       | 14 |
| 3-5. | 建築物の形態又は意匠の制限 .....     | 14 |
| 3-6. | かき又はさくの構造の制限 .....      | 14 |
| 3-7. | 備考 .....                | 15 |
| 4.   | その他 .....               | 15 |
| 4-1. | 公共事業の施行による適用の除外 .....   | 15 |
| 4-2. | 現に存する建築物等への適用の除外 .....  | 16 |

# 国道128号沿道大網字七島地区地区計画決定図書

(令和7年11月25日 決定)

大網白里都市計画地区計画の決定（大網白里市決定）

都市計画国道１２８号沿道大網字七島地区地区計画を次のように決定する。

|                    |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名                  | 称          | 国道１２８号沿道大網字七島地区地区計画                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 位                  | 置          | 大網白里市大網字七島の一部の区域                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 面                  | 積          | 約０．９ｈａ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 地区計画の目標            |            | <p>本地区は大網白里市の西部で、外房地域を縦貫する広域幹線道路である国道１２８号に面しており、東日本旅客鉄道株式会社外房線大網駅から北東約１．７ｋｍの地点に位置している。</p> <p>国道１２８号沿道は、大網白里市総合計画及び都市マスタープランにおいて、広域的な交通の利便性を活かし周辺の自然環境に配慮した沿道立地型の商業・業務機能を誘導すべき地区に位置づけられている。</p> <p>また、市街化調整区域における土地利用方針及び地区計画運用基準において、国道１２８号沿道は幹線道路沿道にふさわしい沿道サービス型商業業務系施設を中心とした土地利用を目指すとしており、市街化調整区域における地区計画により、適切な土地利用の誘導を行うための運用基準が示されている。</p> <p>近年、国道１２８号の４車線化整備や首都圏中央連絡自動車道大網白里スマートインターチェンジの開通等、広域自動車交通の利便性が向上しており、今後も国道１２８号沿道地区における沿道サービス機能のニーズが更に高まることは確実である。</p> <p>このため、市街化調整区域における土地利用方針及び地区計画運用基準に基づいた地区計画を導入し、周辺環境に配慮しつつ沿道型商業業務機能を適切に誘導する事を目標とする。</p> |
| 区域の整備、開発及び保全に関する方針 | 土地利用の方針    | 本地区は、広域幹線道路である国道１２８号沿道にふさわしい沿道サービス型商業業務系施設を中心とした土地利用の誘導を図る。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                    | 地区施設の整備の方針 | 快適な市街地環境の形成のため、現道を活用した区画道路の整備を図る。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                    | 建築物等の整備の方針 | <p>本地区は、国道１２８号沿道の幹線道路沿道にふさわしい沿道サービス型商業業務施設の立地を図るため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の形態及び意匠の制限、かき又はさくの構造の制限について定める。</p> <p>また、周辺環境や景観に対し、比較的大きな建築物が与える影響に鑑み、建築物の規模に応じた壁面の位置の制限並びに中高層建築物を抑制するための高さの最高限度を定めるものとする。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

| 地区整備計画 | 地区施設の配置及び規模 | 種 別 | 名 称      | 幅 員 | 延 長     | 備 考  |
|--------|-------------|-----|----------|-----|---------|------|
|        |             | 道 路 | 区画道路 1 号 | 6 m | 約 8 4 m |      |
|        |             | 道 路 | 区画道路 2 号 | 5 m | 約 5 4 m | 一部拡幅 |

|        |            |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------|------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物の用途の制限 | <p>次に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <p>1. 商業施設のうち次に掲げるもの</p> <p>(1) 店舗、飲食店、展示場、遊技場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が 1 0 , 0 0 0 m<sup>2</sup>以下のもの</p> <p>(2) 運動施設</p> <p>(3) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場のうち客席の部分の床面積の合計が 2 0 0 m<sup>2</sup>未満のもの</p> <p>2. 病院、診療所</p> <p>3. 事務所</p> <p>4. 倉庫（倉庫業、貨物自動車運送業を営むものを含む）</p> <p>5. 前各項に掲げる建築物に附属するもの</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 畜舎にあつてはペットショップその他これらに類するものに附属するものに限る。</li> <li>・ 自動車販売店その他これらに類する店舗に附属する自動車修理工場にあつては、作業場の床面積の合計が 1 5 0 m<sup>2</sup>以下のものに限る。</li> <li>・ 原動機を使用する作業場にあつては床面積の合計が 5 0 m<sup>2</sup>以下のものに限る。（自動車修理工場は除く。）</li> <li>・ 建築基準法別表 2（と）項第 4 号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するものを除く。</li> </ul> <p>上記各項に該当するものであつても、次に該当するものは除く。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、第 5 項若しくは第 6 項から第 1 0 項までに規定する性風俗関連特殊営業、第 1 1 項に規定する特定遊興飲食店営業又は第 1 3 項に規定する接客業務受託営業の用途に供する建築物。</li> </ul> |
|--------|------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|        |            |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------|------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物の敷地面積の最低限度 | 600㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|        |            | 壁面の位置の制限      | <p>1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は、次のとおりとする。</p> <p>(1) 延べ面積が150㎡以下の建築物は、1m以上</p> <p>(2) 延べ面積が150㎡を超え、500㎡以下の建築物は、2m以上</p> <p>(3) 延べ面積が500㎡を超え、3,000㎡以下の建築物は、3m以上</p> <p>(4) 延べ面積が3,000㎡を超える建築物は、4m以上</p> <p>2. 前項の規定にかかわらず、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分については、この限りでない。</p> <p>(1) 床面積に含まれない出窓</p> <p>(2) 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</p> <p>(3) 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㎡以内であるもの</p> <p>(4) 自動車車庫で最高の高さが3m以下で、かつ、床面積の合計が30㎡以内であるもの</p> |
|        |            | 建築物の高さの最高限度   | 15m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|        |            | 建築物の形態又は意匠の制限 | 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は刺激的な原色を避け、落ち着いた色調にするものとする。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|        |            | かき又はさくの構造の制限  | <p>道路に面するかき又はさくの構造は、生垣又は透視可能なフェンス等とする。ただし、次の各号の一に該当するものはこの限りではない。</p> <p>(1) 道路面からの高さが0.6m以下のフェンス等の基礎</p> <p>(2) 道路面からの高さが0.6m以下のブロック塀</p> <p>(3) 門柱及び門袖で、片側の幅が2m以下の部分</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|        |            | 備考            | 建築物等に関する事項に関して、公共公益上やむを得ないと市長が認めたものは、適用を除外する。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|        |            |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

「区域及び地区整備計画の区域については計画図表示のとおり」

理由：市総合計画等の目指す土地利用の実現を図るため、市街化調整区域における土地利用方針及び地区計画運用基準に基づき、本地区において周辺環境に配慮しつつ沿道型商業業務機能を適切に誘導する地区計画を決定する。

# 国道128号沿道大網字七島地区地区計画

## 計 画 図



## Ⅱ 国道 1 2 8 号沿道大網字七島地区地区計画運用方針



## 1. 趣旨

この運用方針は、国道 128 号沿道大網字七島地区地区計画（以下、「地区計画」という。）の都市計画決定に伴い、地区計画の実施に係る運用方針を定めるものとする。

## 2. 適用区域

この運用方針は、国道128号沿道大網字七島地区地区計画において、地区整備計画を定める区域内に適用する。

## 3. 建築物等に関する事項

本地区は市街化調整区域であるが、本地区計画の導入により、周辺環境に配慮しながら、国道 128 号沿道の幹線道路沿道にふさわしい沿道サービス型商業業務機能の立地を図るため、「市街化調整区域における土地利用方針」及び「市街化調整区域における地区計画運用基準」（令和 3 年 1 2 月改訂）に基づいた建築物等の制限を定めるものとする。

### 3-1. 建築物等の用途の制限

土地利用の方針に基づき、国道128号沿道の幹線道路沿道にふさわしい沿道サービス型商業業務機能系施設を中心とした土地利用誘導を図るため、建築物等の用途を次のとおり制限する。

次に掲げる建築物以外は建築してはならない。

#### 1. 商業施設のうち次に掲げるもの

(1) 店舗、飲食店、展示場、遊技場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が 1 0, 0 0 0 m<sup>2</sup>以下のもの

(2) 運動施設

(3) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場のうち客席の部分の床面積の合計が 2 0 0 m<sup>2</sup>未満のもの

#### 2. 病院、診療所

#### 3. 事務所

#### 4. 倉庫（倉庫業、貨物自動車運送業を営むものを含む）

#### 5. 前各項に掲げる建築物に附属するもの

- ・ 畜舎にあつてはペットショップその他これらに類するものに附属するものに限る。
- ・ 自動車販売店その他これらに類する店舗に附属する自動車修理工場にあつては、作業場の床面積の合計が 1 5 0 m<sup>2</sup>以下のものに限る。
- ・ 原動機を使用する作業場にあつては床面積の合計が 5 0 m<sup>2</sup>以下のものに限る。（自動車修理工場は除く。）
- ・ 建築基準法別表 2（と）項第 4 号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するものを除く。

上記各項に該当するものであっても、次に該当するものは除く。

- ・ 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、第 5 項若しくは第 6 項から第 1 0 項までに規定する性風俗関連特殊営業、第 1 1 項に規定する特定遊興飲食店営業又は第 1 3 項に規定する接客業務受託営業の用途に供する建築物。

## ■用語の説明

### ○ 倉庫業（貨物自動車運送事業を含む）を営む倉庫

- 「倉庫業」とは、倉庫業法第2条第2項に規定する営業をいう。

#### ※倉庫業法第2条第2項

この法律で「倉庫業」とは、寄託を受けた物品の倉庫における保管（保護預りその他の他の営業に付随して行われる保管又は携帯品の一時預りその他の比較的短期間に限り行われる保管であって、保管する物品の種類、保管の態様、保管期間等からみて第六条第一項第四号の基準に適合する施設又は設備を有する倉庫において行うことが必要でないと認められるものとして政令で定めるものを除く。）を行う営業をいう。

- 「貨物自動車運送事業」とは、貨物自動車運送事業法第2条第1項に規定する「貨物自動車運送事業」をいう。

#### ※貨物自動車運送事業法第2条第1項

この法律において「貨物自動車運送事業」とは、一般貨物自動車運送事業、特定貨物自動車運送事業及び貨物軽自動車運送事業をいう。

- 「倉庫」には配送施設を含む。「配送施設」とは、貨物運送業において集荷貨物の仕分けや集荷貨物の積み合わせを行うための中継、一時管理等を行うことを目的とする集配拠点をいう。尚、宅配便等の受付を業務とした取扱窓口の営業店舗は、これに含まない。
- 自家用倉庫を含む。

### ○建築基準法別表2（と）項第4号

（ぬ）項第一号（一）から（三）まで、（十一）又は（十二）の物品（り）項第四号及び（ぬ）項第二号において「危険物」という。）の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの

### ○ 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業、第5項若しくは第6項から第10項までに規定する性風俗関連特殊営業、第11項に規定する特定遊興飲食店営業又は第13項に規定する接客業務受託営業

第二条 この法律において「風俗営業」とは、次の各号のいずれかに該当する営業をいう。

一 キヤバレー、待合、料理店、カフェその他設備を設けて客の接待をして客に遊興又は飲食をさせる営業（前号に該当する営業を除く。）

二 喫茶店、バーその他設備を設けて客に飲食をさせる営業で、国家公安委員会規則で定めるところにより計った営業所内の照度を十ルクス以下として営むもの（前号に該当する営業として営むものを除く。）

三 喫茶店、バーその他設備を設けて客に飲食をさせる営業で、他から見通すことが困難であり、かつ、その広さが五平方メートル以下である客席を設けて営むもの

四 まあじやん屋、ぱちんこ屋その他設備を設けて客に射幸心をそそるおそれのある遊技をさせる営業

五 スロットマシン、テレビゲーム機その他の遊技設備で本来の用途以外の用途として射幸心をそそるおそれのある遊技に用いることができるもの（国家公安委員会規則で定めるものに限る。）を備える店舗その他これに類する区画された施設（旅館業その他の営業の用に供し、又はこれに随伴する施設で政令で定めるものを除く。）において当該遊技設備により客に遊技をさせる営業（前号に該当する営業を除く。）

3 （略）

4 （略）

5 この法律において「性風俗関連特殊営業」とは、店舗型性風俗特殊営業、無店舗型性風俗特殊営業、映像送信型性風俗特殊営業、店舗型電話異性紹介営業及び無店舗型電話異性紹介

営業をいう。

6 この法律において「店舗型性風俗特殊営業」とは、次の各号のいずれかに該当する営業をいう。

一 浴場業（公衆浴場法（昭和二十三年法律第百三十九号）第一条第一項に規定する公衆浴場を業として経営することをいう。）の施設として個室を設け、当該個室において異性の客に接触する役務を提供する営業

二 個室を設け、当該個室において異性の客の性的好奇心に応じてその客に接触する役務を提供する営業（前号に該当する営業を除く。）

三 専ら、性的好奇心をそそるため衣服を脱いだ人の姿態を見せる興行その他の善良の風俗又は少年の健全な育成に与える影響が著しい興行の用に供する興行場（興行場法（昭和二十三年法律第百三十七号）第一条第一項に規定するものをいう。）として政令で定めるものを経営する営業

四 専ら異性を同伴する客の宿泊（休憩を含む。以下この条において同じ。）の用に供する政令で定める施設（政令で定める構造又は設備を有する個室を設けるものに限る。）を設け、当該施設を当該宿泊に利用させる営業

五 店舗を設けて、専ら、性的好奇心をそそる写真、ビデオテープその他の物品で政令で定めるものを販売し、又は貸し付ける営業

六 前各号に掲げるもののほか、店舗を設けて営む性風俗に関する営業で、善良の風俗、清浄な風俗環境又は少年の健全な育成に与える影響が著しい営業として政令で定めるもの

7 この法律において「無店舗型性風俗特殊営業」とは、次の各号のいずれかに該当する営業をいう。

一 人の住居又は人の宿泊の用に供する施設において異性の客の性的好奇心に応じてその客に接触する役務を提供する営業で、当該役務を行う者を、その客の依頼を受けて派遣することにより営むもの

二 電話その他の国家公安委員会規則で定める方法による客の依頼を受けて、専ら、前項第五号の政令で定める物品を販売し、又は貸し付ける営業で、当該物品を配達し、又は配達させることにより営むもの

8 この法律において「映像送信型性風俗特殊営業」とは、専ら、性的好奇心をそそるため性的な行為を表す場面又は衣服を脱いだ人の姿態の映像を見せる営業で、電気通信設備を用いてその客に当該映像を伝達すること（放送又は有線放送に該当するものを除く。）により営むものをいう。

9 この法律において「店舗型電話異性紹介営業」とは、店舗を設けて、専ら、面識のない異性との一時の性的好奇心を満たすための交際（会話を含む。次項において同じ。）を希望する者に対し、会話（伝言のやり取りを含むものとし、音声によるものに限る。以下同じ。）の機会を提供することにより異性を紹介する営業で、その一方の者からの電話による会話の申込みを電気通信設備を用いて当該店舗内に立ち入らせた他の一方の者に取り次ぐことによつて営むもの（その一方の者が当該営業に従事する者である場合におけるものを含む。）をいう。

10 この法律において「無店舗型電話異性紹介営業」とは、専ら、面識のない異性との一時の性的好奇心を満たすための交際を希望する者に対し、会話の機会を提供することにより異性を紹介する営業で、その一方の者からの電話による会話の申込みを電気通信設備を用いて他の一方の者に取り次ぐことによつて営むもの（その一方の者が当該営業に従事する者である場合におけるものを含むものとし、前項に該当するものを除く。）をいう。

11 この法律において「特定遊興飲食店営業」とは、ナイトクラブその他設備を設けて客に遊興をさせ、かつ、客に飲食をさせる営業（客に酒類を提供して営むものに限る。）で、午前六時後翌日の午前零時前の時間においてのみ営むもの以外のもの（風俗営業に該当するものを除く。）をいう。

12 （略）

13 この法律において「接客業務受託営業」とは、専ら、次に掲げる営業を営む者から委託を受けて当該営業の営業所において客に接する業務の一部を行うこと（当該業務の一部に従事する者が委託を受けた者及び当該営業を営む者の指揮命令を受ける場合を含む。）を内容とする営業をいう。

一 接待飲食等営業

二 店舗型性風俗特殊営業

三 特定遊興飲食店営業

四 飲食店営業（設備を設けて客に飲食をさせる営業で食品衛生法（昭和二十二年法律第二

百三十三号) 第五十二条第一項 の許可を受けて営むものをいい、前3号に掲げる営業に該当するものを除く。以下同じ。) のうち、バー、酒場その他客に酒類を提供して営む営業(営業の常態として、通常主食と認められる食事を提供して営むものを除く。以下「酒類提供飲食店営業」という。) で、午前六時から午後十時までの時間においてのみ営むもの以外のもの

### 3-2. 建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化による建築物の過密化を防止し、良好な沿道環境が損なわれないよう、また将来にわたりこれを維持していくため、建築物の敷地面積の最低限度は次のとおりとする。

600㎡

#### ■用語の説明

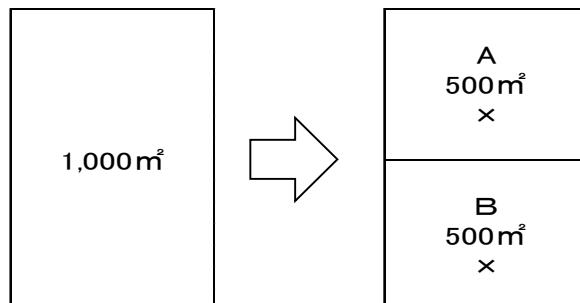
○「敷地」とは、建築基準法施行令第1条第1項1号に掲げるものをいう。

※建築基準法施行令第1条第1項

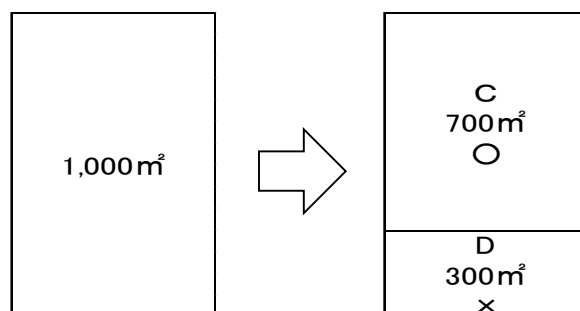
一 敷地 一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地をいう。

#### ■敷地又は土地の細分化の適否

例1 1,000㎡の敷地又は土地を500㎡ずつに分割すると、A・B共に一つの敷地として使用することができない。



例2 1,000㎡の敷地又は土地を700㎡と300㎡に分割すると、Cは一つの敷地として使用することができるが、Dは一つの敷地として使用することができない。



### 3-3 壁面の位置の制限

敷地のうち、道路に面する部分及び隣地に面する部分については、防災面での安全性を高め、通行者や隣接者とのトラブル防止のため、緩衝空間となるスペースを確保する。

1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は、次のとおりとする
  - (1) 延べ面積が 150 m<sup>2</sup>以下の建築物は、1m以上
  - (2) 延べ面積が 150 m<sup>2</sup>を超え、500 m<sup>2</sup>以下の建築物は、2m以上
  - (3) 延べ面積が 500 m<sup>2</sup>を超え、3,000 m<sup>2</sup>以下の建築物は、3m以上
  - (4) 延べ面積が 3,000 m<sup>2</sup>を超える建築物は、4m以上
2. 前項の規定にかかわらず、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分については、この限りでない。
  - (1) 床面積に含まれない出窓
  - (2) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3 m以下の建築物の部分
  - (3) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2. 3 m以下で、かつ、床面積の合計が 5 m<sup>2</sup>以内であるもの
  - (4) 自動車車庫で最高の高さが 3 m以下で、かつ、床面積の合計が 3 0 m<sup>2</sup>以内であるもの

#### ■用語の説明

○「外壁」とは、建築物の外側の空間を仕切るものをいう。(ベランダ、バルコニー、テラス等も含む。)

○「道路」とは、建築基準法第 4 2 条第 1 項各号に掲げるもの及び道路法第 4 8 条の 1 3 第 1 項から第 3 項までに掲げる自転車専用道路等をいう。

#### ※建築基準法第 4 2 条第 1 項

この章の規定において「道路」とは、次の各号の一に該当する幅員四メートル（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により必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては、六メートル。次項及び第三項において同じ。）以上のもの（地下におけるものを除く。）をいう。

一 道路法（昭和二十七年法律第百八十号）による道路

二 都市計画法、土地区画整理法（昭和二十九年法律第百十九号）、旧住宅地造成事業に関する法律（昭和三十九年法律第百六十号）、都市再開発法（昭和四十四年法律第三十八号）、新都市基盤整備法（昭和四十七年法律第八十六号）、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和五十年法律第六十七号）又は密集市街地整備法（第六章に限る。以下この項において同じ。）による道路

三 この章の規定が適用されるに至った際現に存在する道

四 道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法による新設又は変更の事業計画のある道路で、二年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの

五 土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの

※道路法第48条の13第1項から第3項

道路管理者は、交通の安全と円滑を図るために必要があると認めるときは、まだ供用の開始がない道路又は道路の部分（当該道路の他の部分と構造的に分離されているものに限る。以下本条中同じ。）について、区間を定めて、もっぱら自転車の一般交通の用に供する道路又は道路の部分の指定することができる。

- 2 道路管理者は、交通の安全と円滑を図るために必要があると認めるときは、まだ供用の開始がない道路又は道路の部分について、区間を定めて、もっぱら自転車及び歩行者の一般交通の用に供する道路又は道路の部分の指定することができる。
- 3 道路管理者は、交通の安全と円滑を図るために必要があると認めるときは、まだ供用の開始がない道路又は道路の部分について、区間を定めて、もっぱら歩行者の一般交通の用に供する道路又は道路の部分の指定することができる。

■ 2項各号の考え方

- (1) 床面積に含まれない出窓（次に掲げる要件の全てに該当すること）

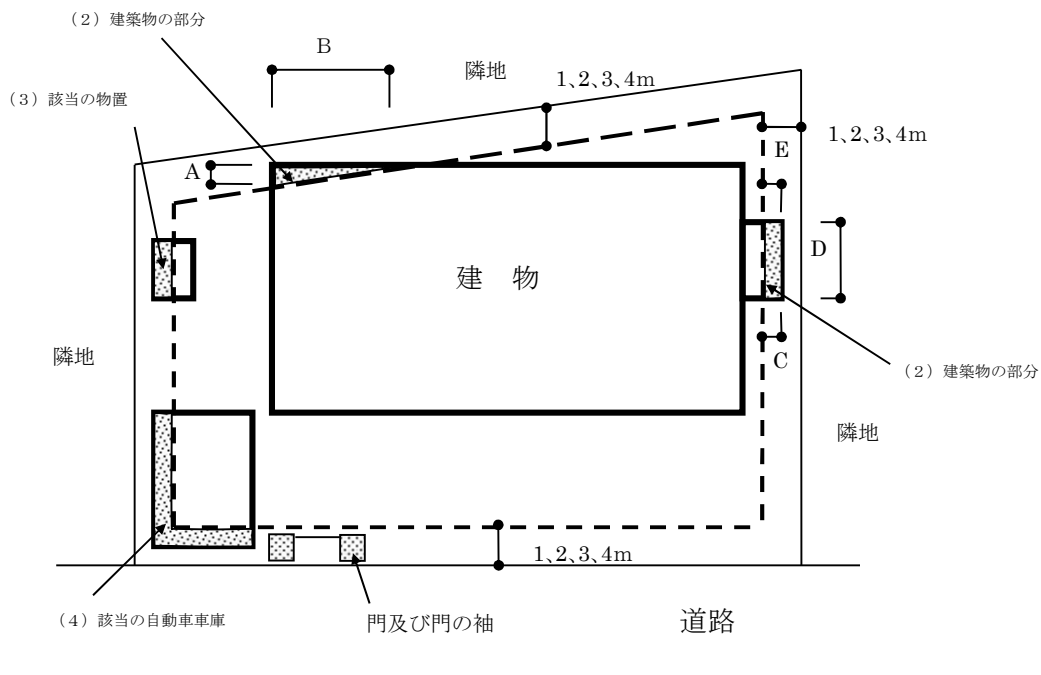
- ・ 出窓の下端の床面からの高さが0.3m以上であるもの
- ・ 周囲の外壁面からの水平距離が0.5m以上突き出していないこと
- ・ 室内側からの見付面積の1/2以上が窓であること
- ・ 屋根と一体になっていないもの
- ・ 棚等の物品の保管収納の用途に使用されないもの（地袋等も不可）
- ・ 床としての機能を有しないもの

- (2) 外壁またはこれに代わる柱の中心線の長さが3m以下の建築物の部分

（下図においてA、B、C、D、Eの合計が3m以下であること）

- (3) 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㎡内であるもの

- (4) 自動車車庫で最高の高さが3m以下で、かつ、床面積の合計が30㎡以内であるもの



### 3-4 建築物の高さの最高限度

建築物の高さについては周囲から突出したものは避け、良好な景観の形成を図るため、次のように建築物の高さの最高限度を定める。

15m

周辺環境に配慮しつつ良好な沿道景観の形成のため、最高の高さを15mとする。

### 3-5 建築物の形態又は意匠の制限

建築物の屋根、外壁その他の建築物等については、統一感のあるものとし、周辺環境と調和した美しい街並みの形成を図るため次のように定める。

建築物の外壁又はこれに代わる柱の彩色は刺激的な原色を避け、落ち着いた色調にするものとする。

#### ■用語の説明

○「原色」とは、基本色及び彩度の高い色彩をいう。

#### ■外壁の色彩

外壁の色彩は、マンセル表色系において、全色相に対し明度2以上9以下かつ彩度2以下（茶系統（YR）のみ、彩度4以下）とする。

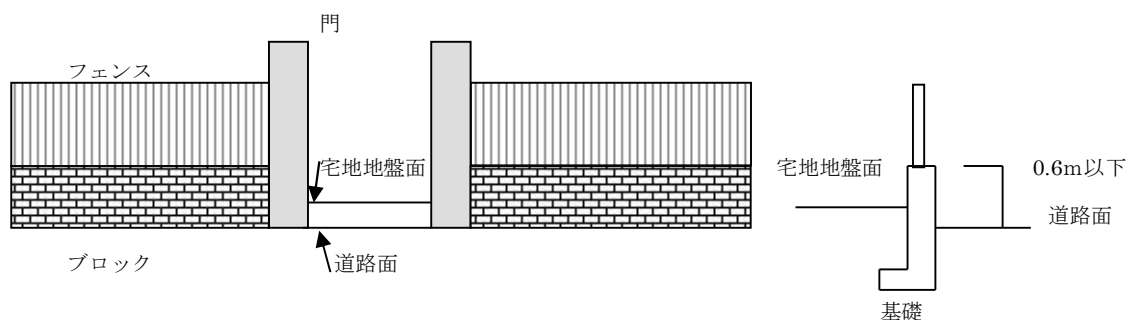
### 3-6 かき又はさくの構造の制限

緑豊かな街並みを形成するため道路境界に面する部分については、生垣などによって緑化を促進する。

道路に面するかき又はさくの構造は、生垣又は透視可能なフェンス等とする。ただし、次の各号の一に該当するものはこの限りではない。

- (1)道路面からの高さが0.6m以下のフェンス等の基礎。
- (2)道路面からの高さが0.6m以下のブロック塀。
- (3)門柱及び門袖で、片側の幅が2m以下の部分。

■フェンス等の基礎を含むブロック造等の透視不可能なものを設ける場合は高さを0.6メートル以下とする。



### 3-7 備考

建築物等に関する事項に関して、公共公益上やむを得ないと市長が認めたものは、適用を除外する。

## 4. その他

### 4-1 公共事業の施行による適用の除外について

#### ■建築物の敷地面積の最低限度

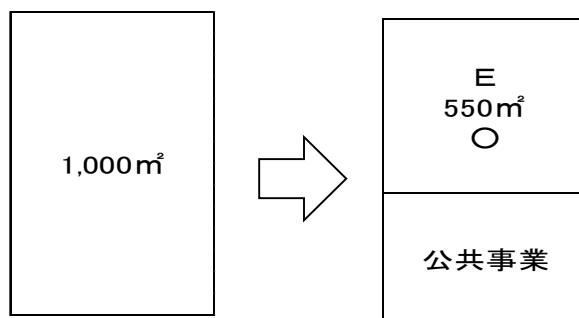
公共事業の施行の際に、現に存する建築物の敷地が、事業の施行による敷地面積の減少により、当該規定に適合しなくなった場合は、当該建築物の敷地に対して、当該規定は適用しない。

#### ■用語の説明

○「公共事業」とは、建築基準法第86条の9第1項各号に掲げる事業をいう。

例) 敷地又は土地の細分化の適否

1,000 m<sup>2</sup>の敷地又は土地が  
公共事業の施行に伴い550  
m<sup>2</sup>になった場合、Eは一つ  
の敷地として使用すること  
ができる。

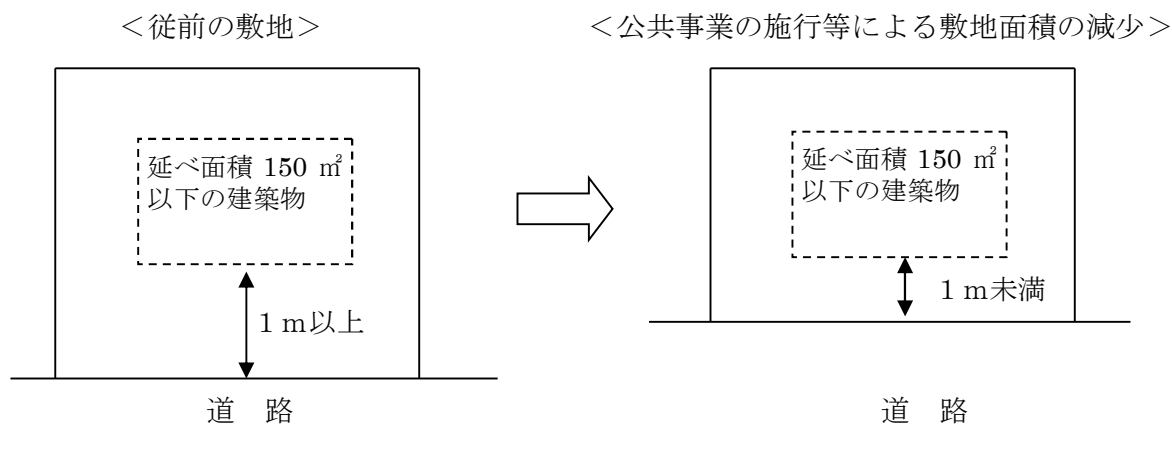


#### ■壁面の位置の制限

公共事業の施行の際に、現に存する建築物及びその敷地が、事業の施行による敷地面積の減少により、当該規定に適合しなくなった場合又は適合しない部分が生じた場合は、その適合しなくなった部分に対して、当該規定は適用しない。

#### ■用語の説明

○「公共事業」とは、建築基準法第86条の9第1項各号に掲げる事業をいう。





#### ■参考

※公共事業の施行等による敷地面積の減少についての第三条等の規定の準用

建築基準法第 86 条の 9 第 3 条第 2 項及び第 3 項（第 1 号及び第 2 号を除く。）の規定は、次に掲げる事業の施行の際「現に存する建築物」若しくは「その敷地」又は「現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物」若しくは「その敷地」が、当該事業の施行によるこれらの建築物の敷地面積の減少により、この法律若しくはこれに基づく命令若しくは条例の規定に適合しないこととなつた場合又はこれらの規定に適合しない部分を有するに至つた場合について準用する。この場合において、同項第 3 号中「この法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用」とあるのは、「第 86 条の 9 第 1 項各号に掲げる事業の施行による建築物の敷地面積の減少」と読み替えるものとする。

- 1 土地収用法第 3 条各号に掲げるものに関する事業若しくは都市計画法の規定により土地を修若しくは使用することができる都市計画事業又はこれらの事業に係る土地収用法第 16 条に規定する関連事業

#### 4-2 現に存する建築物等への適用の除外について

##### ■本規定全般

当該規定が定められた際、現に存する建築物等で上記の規定に適合しないものを継続して使用するものについては、当該規定は適用しない。

#### ■参考

※適用の除外

建築基準法第 3 条 この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定は、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。

- 2 この法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際「現に存する建築物」若しくは「その敷地」又は「現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物」若しくは「その敷地」がこれらの規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、当該規定は、適用しない。

