

東山会地区まちづくり協定運用細則

東山会まちづくり協議会

令和3年11月21日 決定

第5条 建築物の高さの制限

■ 条文

(建築物の高さの制限)

第5条 建築物の軒高は7m以下とする。ただし、協定締結時において、軒高が7mを超えている建築物については、同一の敷地で新築・改築を行う場合、その軒高を限度とできる。

■ 現在の建築制限（建築物の高さの上限）

- ・ 建築物の高さの上限は10mとなっています。

■ 細則

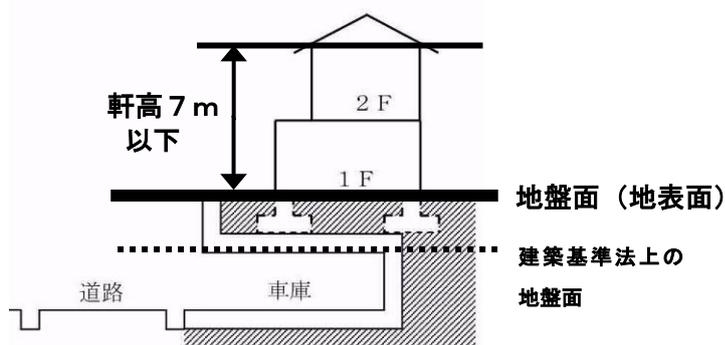
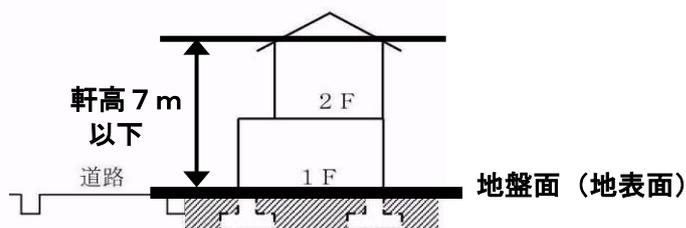
① 軒高

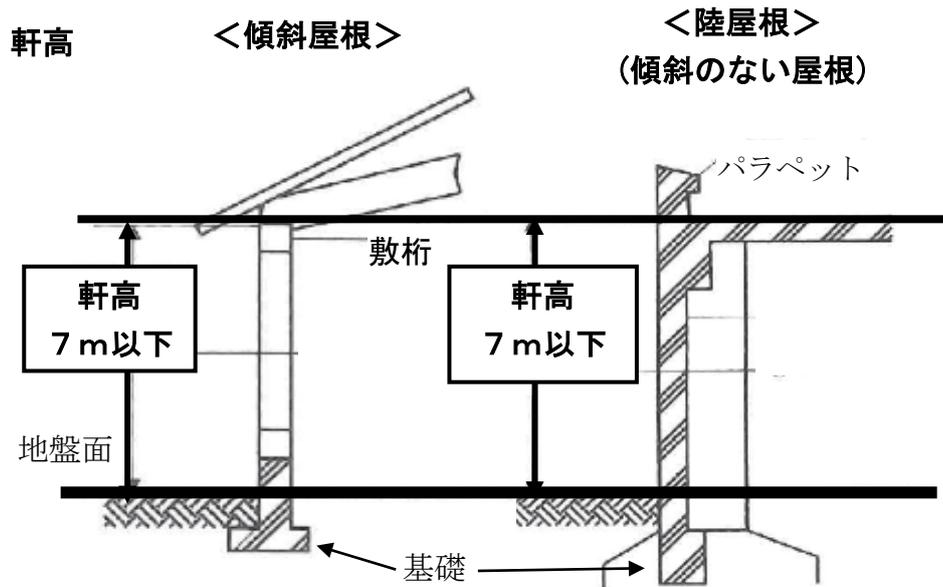
- ・ 軒高とは、地盤面から、建築物の小屋組(主に屋根部分)やこれに代わる横架材(梁・桁など)を支える壁、または敷桁・柱の上端までの高さのことです。

注) 軒高を7m以下に抑えると、3階建ての建築物は基本的には建てられません。

- ・ 本協定における地盤面とは地下車庫を除く、主たる用途に供する建物の地表面を指します。

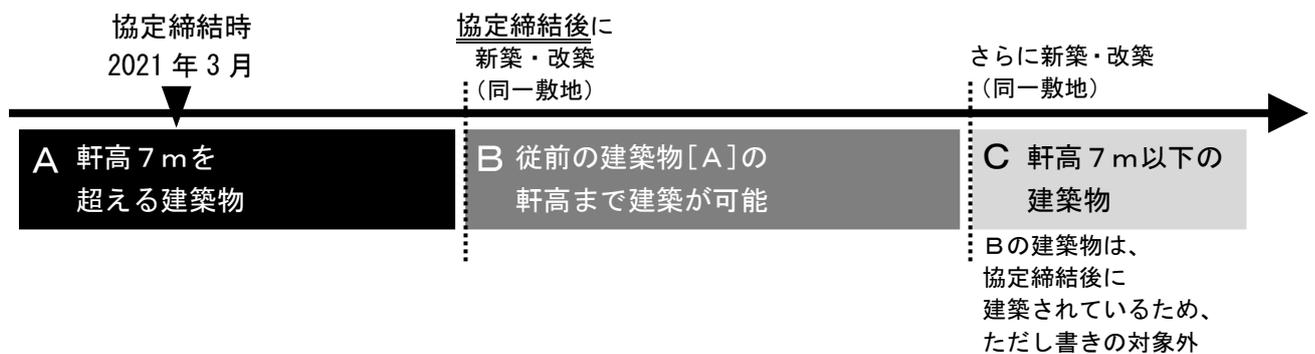
注) 建築基準法における地盤面とは考え方が異なります。





②ただし書き：協定締結時に、軒高7mを超える建築物について

- ・協定締結時において、軒高が7mを超えている建築物については、同一の敷地で新築・改築を行う場合、その軒高を限度とできます。
- ・本条文のただし書きを適用する場合は従前の建築物の軒高がわかる資料を届出書に添付してください。



第6条 建築物の壁面の位置の制限

■条文

(建築物の壁面の位置の制限)

第6条 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0.5m以上とする。ただし、下記の(1)または(2)に該当する建築物の部分についてはこの限りでない。

- (1) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。
- (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㎡以内であるもの。

■現在の建築制限

- ・建築基準法では、特に制限はありません。

《参考》民法では、境界線付近の建築の制限について定めているが、建築確認申請の確認対象外(建築基準法対象外)

(境界線付近の建築の制限)

第234条 建物を築造するには、境界線から50cm以上の距離を保たなければならない。

2 前項の規定に違反して建築をしようとする者があるときは、隣地の所有者は、その建築を中止させ、又は変更させることができる。ただし、建築に着手した時から1年を経過し、又はその建物が完成した後は、損害賠償の請求のみをすることができる。

第235条 境界線から1m未満の距離において他人の宅地を見通すことのできる窓又は縁側(バルコニーを含む。次項において同じ。)を設ける者は、目隠しを付けなければならない。

2 前項の距離は、窓又は縁側の最も隣地に近い点から垂直線によって境界線に至るまでを測定して算出する。

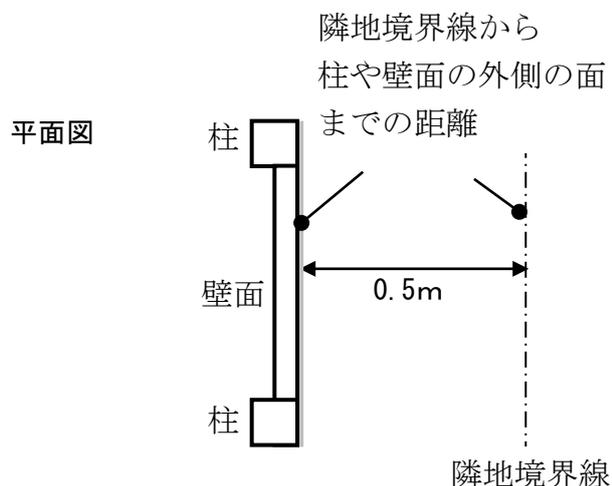
(境界線付近の建築に関する慣習)

第236条 前二条の規定と異なる慣習があるときは、その慣習に従う。

■ 細則

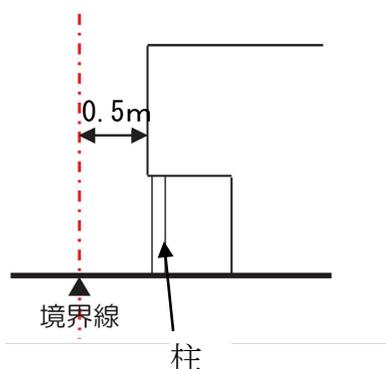
① 隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面までの距離

- ・ 柱や床・手すりなどの形態に関わらず、最も突出した部分を壁面とします。
- ・ 隣地境界線から、柱や壁面の外側の面までの距離です。

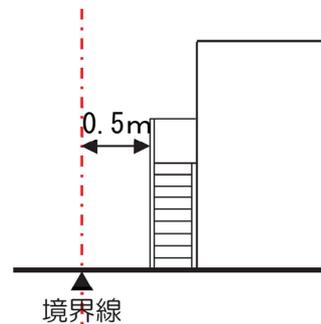


立面図

例) ピロティ・2階部分のはりだしのある場合

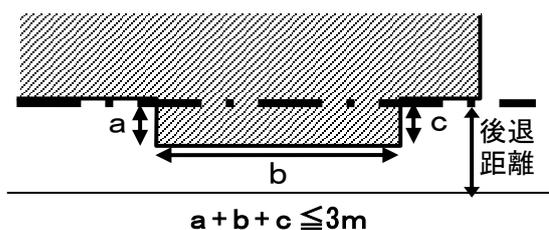


例) 屋外階段の場合

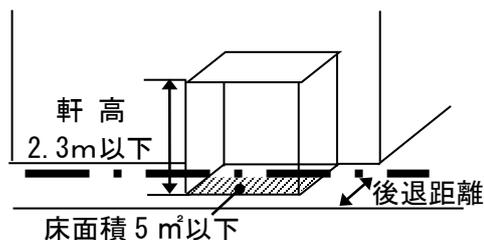


② 建築物の外壁面の位置の適用除外

- (1) 外壁または外壁に代わる柱の中心線の長さが 3m 以下のもの（複数箇所の場合、合計で 3m 以下）
- (2) 物置などで軒の高さが 2.3m 以下かつ床面積が 5 m² 以下のもの



例) 出窓、変形敷地の場合



例) 物置・カーポート

第7条 建築物の用途の制限

■条文

(建築物の壁面の位置の制限)

第7条 共同住宅・長屋、寄宿舍又は下宿の用途の建築物は建築してはならない。

■現在の建築制限

- ・現在、以下の建築物が建築できます。

本地区で建築できる建築物（第1種低層住居専用地域）

住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、兼用住宅、幼稚園、小学校、中学校、高等学校、図書館など、巡査派出所、一定規模以下の郵便局等、神社、寺院、教会等、公衆浴場、診療所、保育所等、老人ホーム、身体障がい者福祉ホーム等（600㎡以下）、建築物附属自動車車庫（600㎡以下、1階以下）

■細則

①共同住宅・長屋

- ・共同住宅は、ひとつの建築物に2戸以上の住宅があり、共同廊下または階段がある建物です。
- ・長屋は、ひとつの建築物に2戸以上の住宅があり、共用の廊下や階段などの共用部分がなく、道路や敷地内通路から直接出入りできる建築物です。

注)二世帯住宅について

出入口が分かれていても、住宅の中で行き来ができれば住宅となります。

(玄関が2つある住宅と同じ扱いです。)

出入口が分かれていて、住宅の中でも行き来ができない場合は、長屋扱いとなります。

②寄宿舍又は下宿

- ・寄宿舍は、特定の学校や事業主等が、その学生や社員寮のために設けるもので、一般的に階段、通路等を共用しているほか、便所、浴室、食堂、炊事場なども共用している建築物をいいます。
- ・下宿は、家計を共にしない単身者が、比較的長い期間、賃貸で滞在・宿泊できるように造られた部屋を持つ建物をいいます。

注)住宅等の空部屋を、一時的な留学生等の受け入れ等に使用する場合は規制の対象とはなりません。

下宿として営業する場合の宿泊施設（旅館業法に基づく）を行うために、建築基準法上の用途変更手続きを行うことはできません。