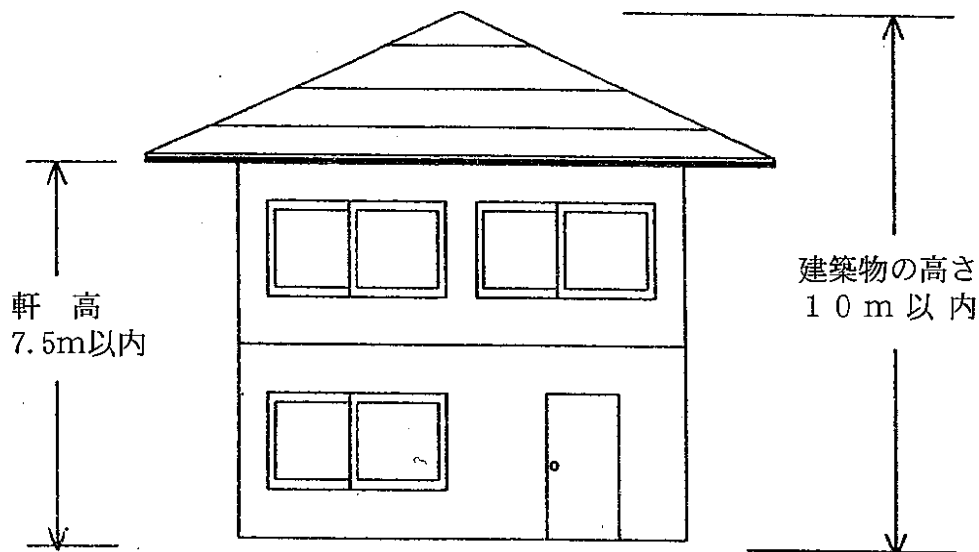


## 地区計画に定められた内容の解説

日吉津村今吉土地区画整理区域内は市街化調整区域内であり、一般には住宅を建設することは制限されています。しかし、日吉津村今吉・海川新田集落地区計画・地区整備計画を遵守することにより住宅を建設していくことができます。

建築物の用途の制限	別表(1)に掲げる建築物以外は建築してはならない。
建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	5/10 (建ぺい率50パーセント) ただし別表(1)の8. に掲げる公共施設等は除く。
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250平方メートルとする。 ただし別表(1)の8. に掲げる公共施設等は除く。
建築物の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は、10メートルで、軒高7.5メートルを超えないこと。 ただし公共の用に供する建築物（福祉施設等）の高さの最高限度は15メートルとする。

(例1)

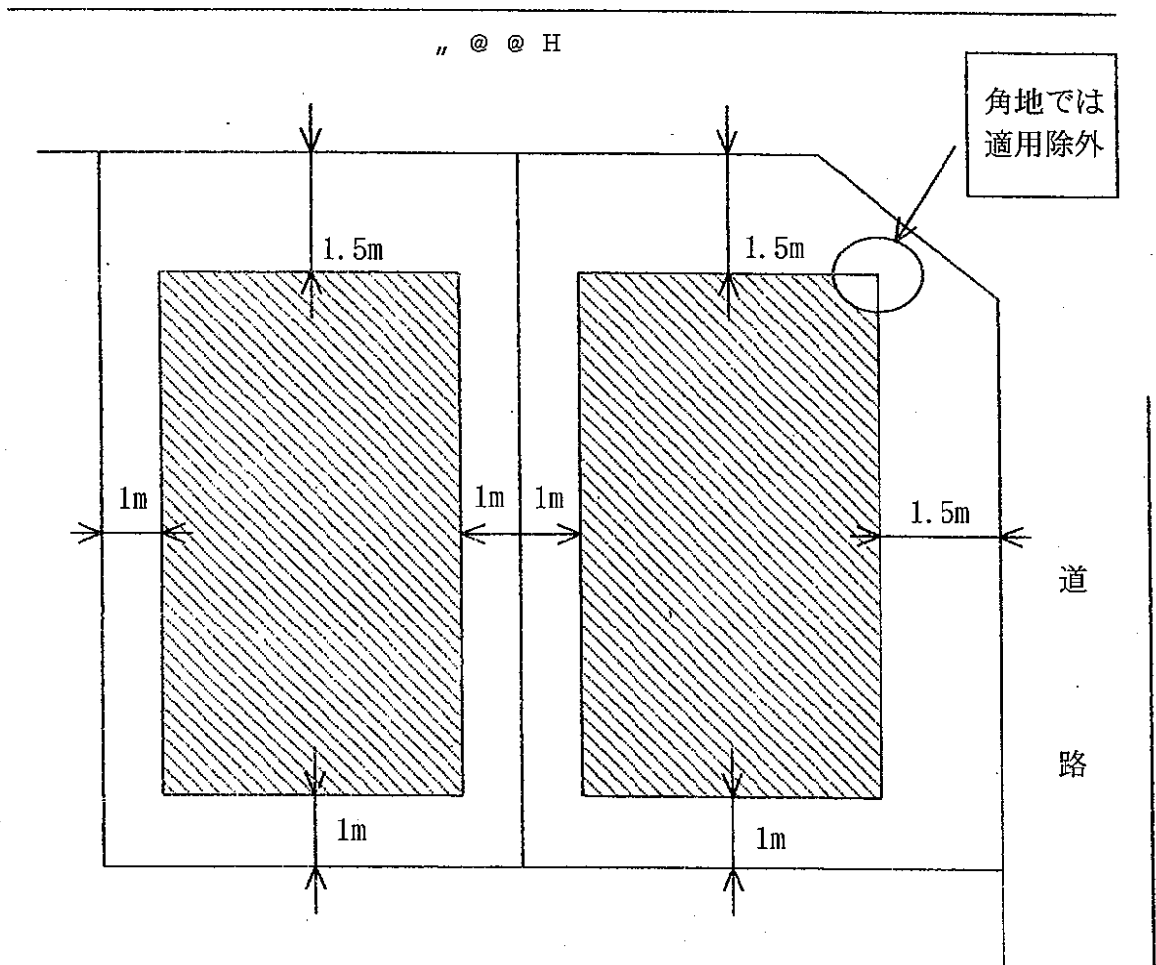


※建築物の高さは、地盤高から計測する。

※地盤高とは前面道路の中央部の高さをいう。

<p>建築物の壁面の位置の制限 (その1)</p>	<p>建築物の外壁又はこれに変わる面（以下「外壁等」という。）から道路境界線（角地における隅切部分を除く。）までの距離は1.5メートル以上、隣地境界線までの距離は1メートル以上でなければならない。</p>
-------------------------------	--

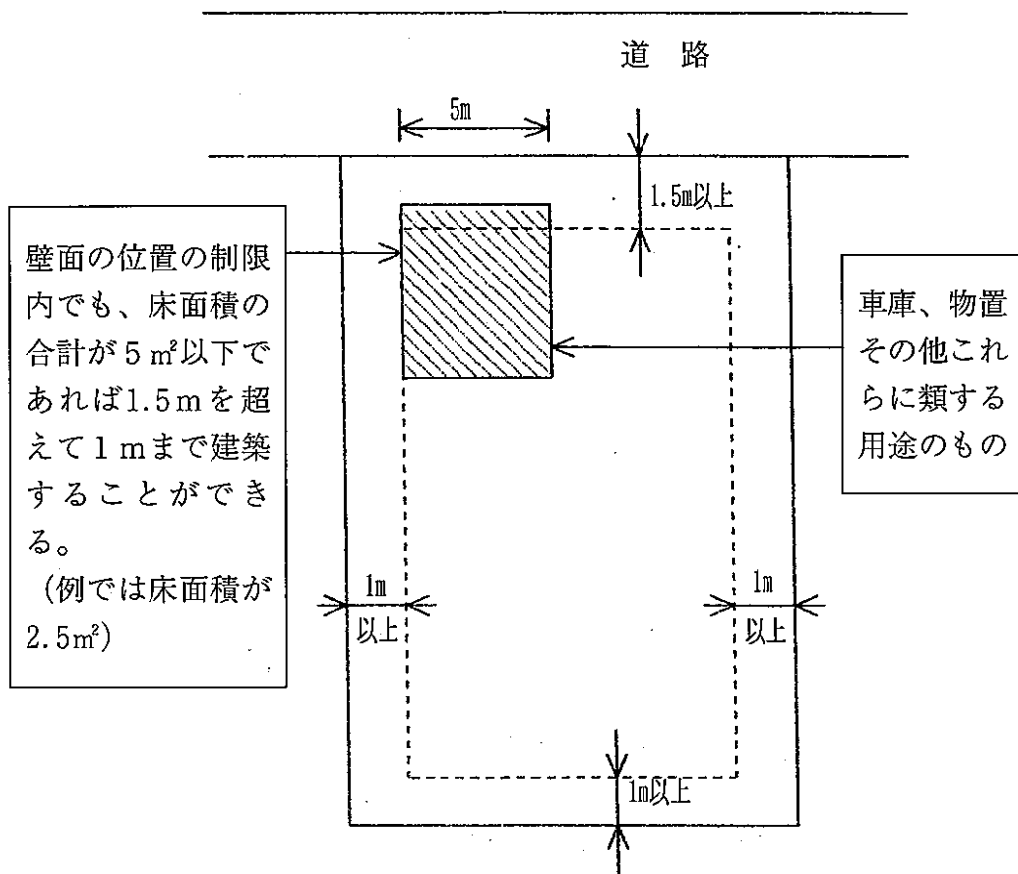
(例2)



※斜線部分が建築できる部分

<p>建築物の壁面の位置の制限 (その2)</p>	<p>車庫、物置その他これらに類する用途に供する建築物で次の各号に掲げる要件に該当するものについては、その外壁等から道路境界線までの距離は1メートル以上とすることができる。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 道路境界線から1.5メートル未満の距離にある部分の最高の高さが3メートル以下</li> <li>2) 道路境界線から1.5メートル未満の距離にある部分の床面積の合計が5平方メートル以下</li> </ol> <p>別表(1)の8. に掲げる公共施設等は除く。</p>
-------------------------------	--

(例3)



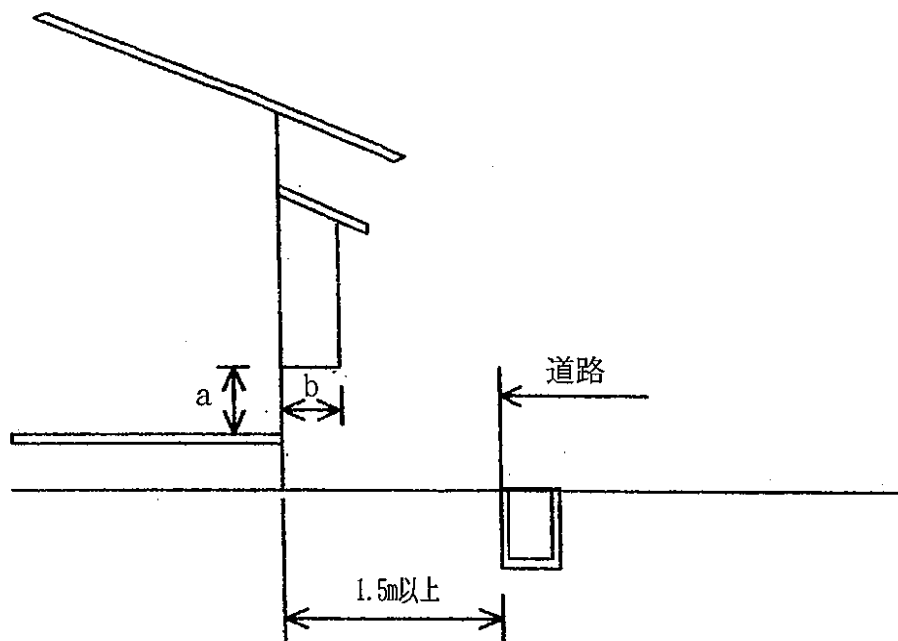
※ただし、透視性のあるカーポート等を除く。

☆壁面の位置の制限における出窓、ベランダ等の取扱いについて

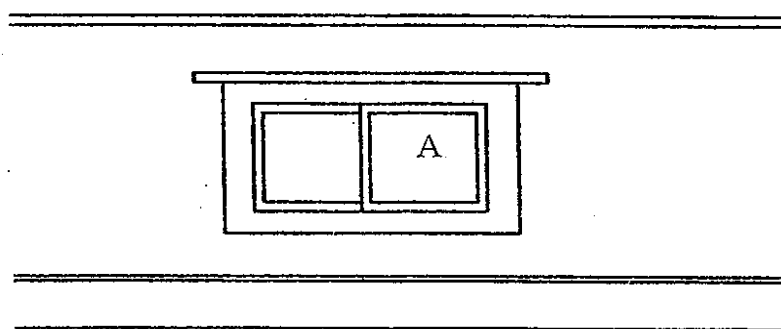
〈出窓〉

(例4)

(1)



(2)



(1) 床面からの高さ (a) が0.3メートル以上で、かつ、外壁面からの幅 (b) が0.5メートル未満であること。

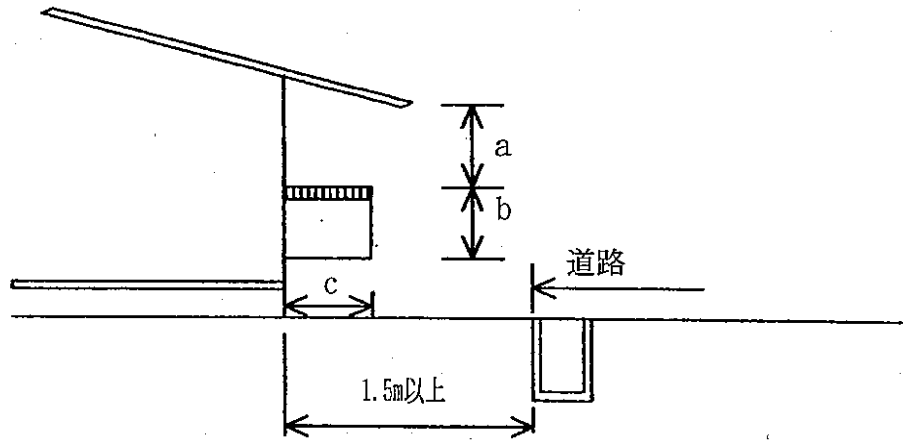
(2) 見付け面積の2分の1以上が窓 (A) であること。

以上の条件を満たしている出窓の場合は、壁面の位置の制限を超えることができる。

※ただし、2階部分は制限を受けない。

〈ベランダ〉

(例5)



(1) 開放的な部分の高さ (a) が1.1メートル以上であり、かつ、天井の高さの2分の1以上 ( $(a+b) \times 1/2 \leq a$ ) であること。

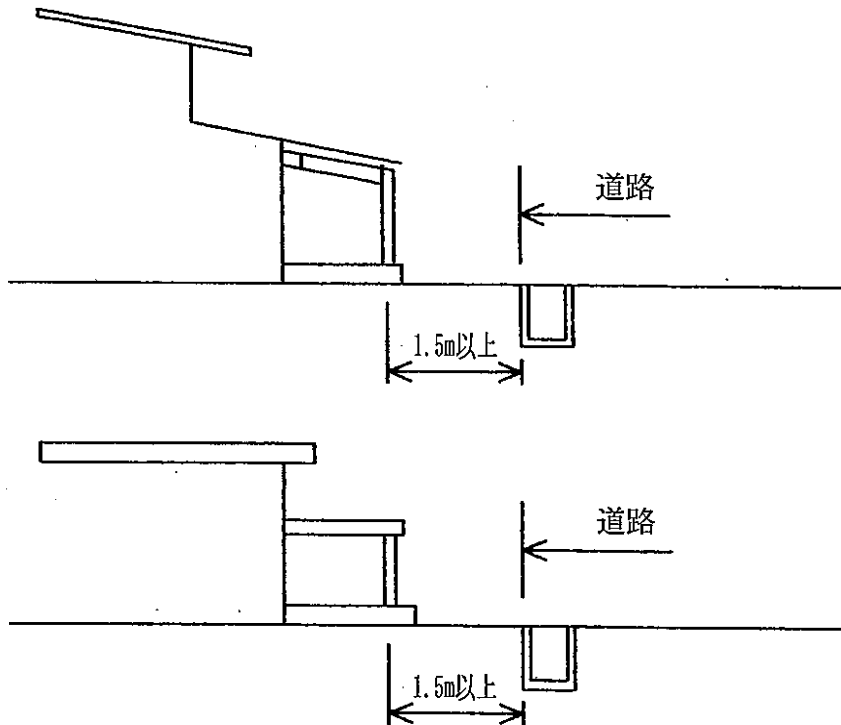
(2) 外壁面からの幅 (c) が2メートル未満であること。

以上の条件を満たしているベランダの場合は、壁面の位置の制限を超えることができる。

※ただし、2階部分は制限を受けない。

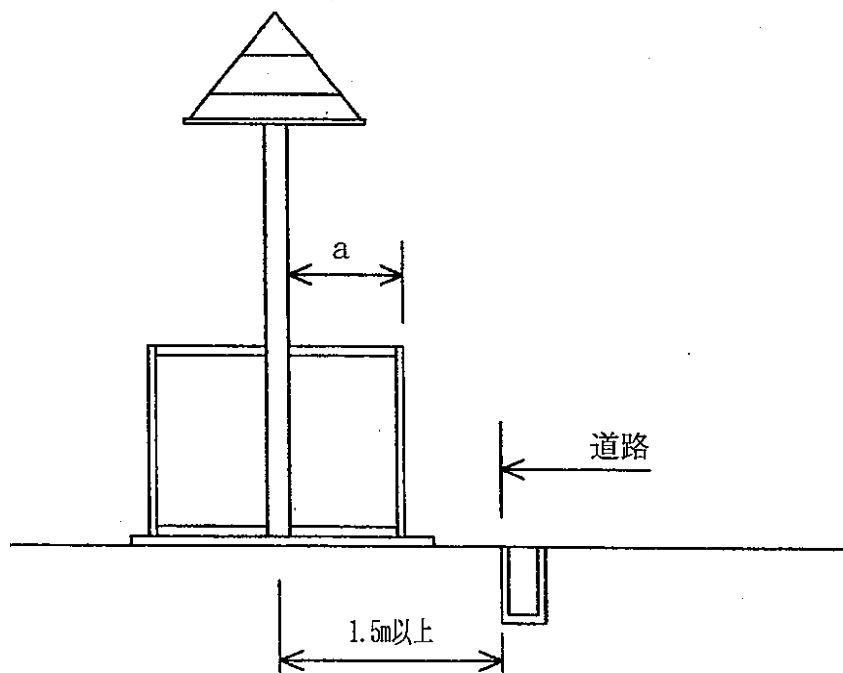
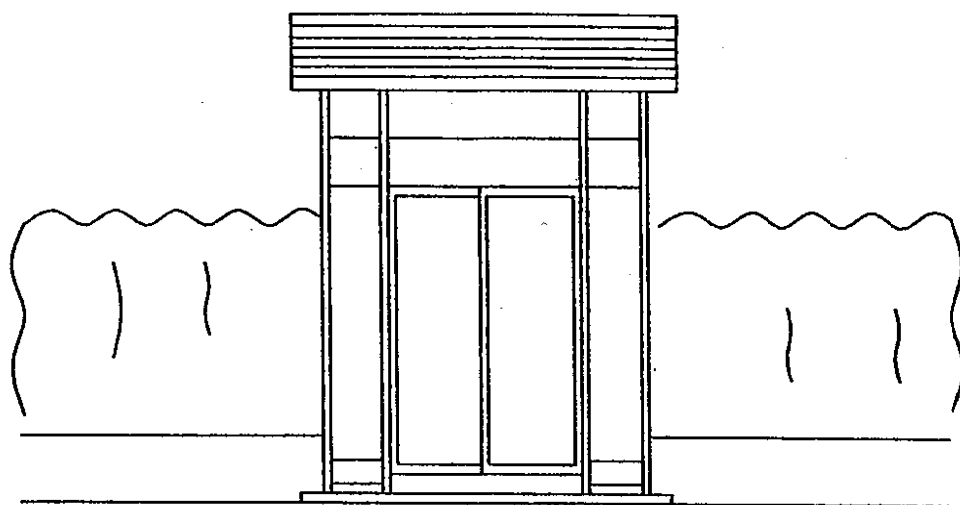
〈玄関〉

(例6)



〈門〉

(例7)

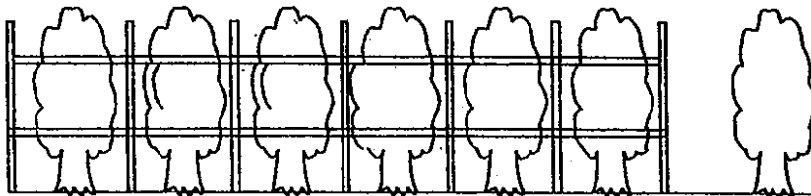


門の袖部分の長さ (a) が、壁面後退線の2分の1以下であること。

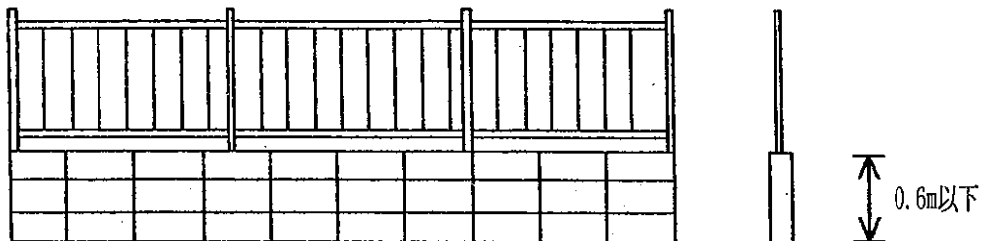
<p>垣、柵又は塀の制限 (その1)</p>	<p>道路境界側の構造（出入口、事業用に用いる部分は除く）は、次の各号の一に掲げるものとする。</p> <p>(1) 生垣 (2) 高さ60センチメートル以下の基礎部分の上に開放的なフェンスを施したもの又は植栽を組合わせたもの ただし、門はこの限りではない。</p>
----------------------------	---

道路と敷地

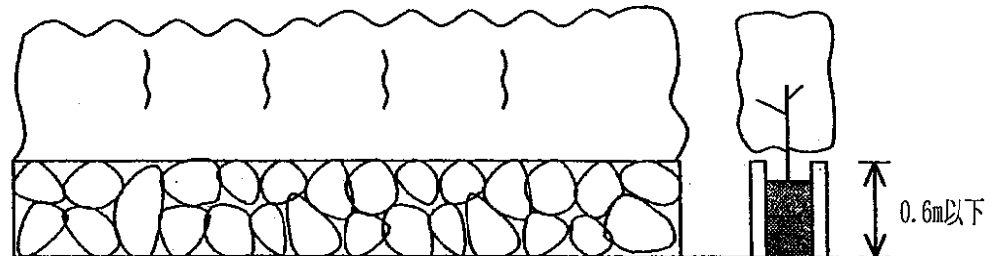
(例8)



(例9)



(例10)

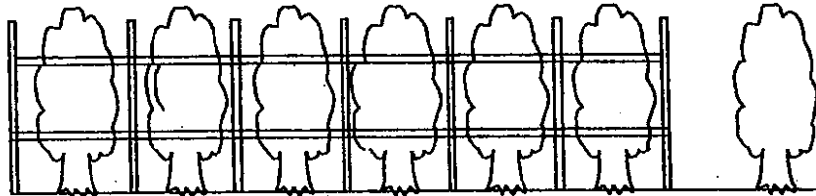


※前面道路の中央部の高さから60センチメートル以下

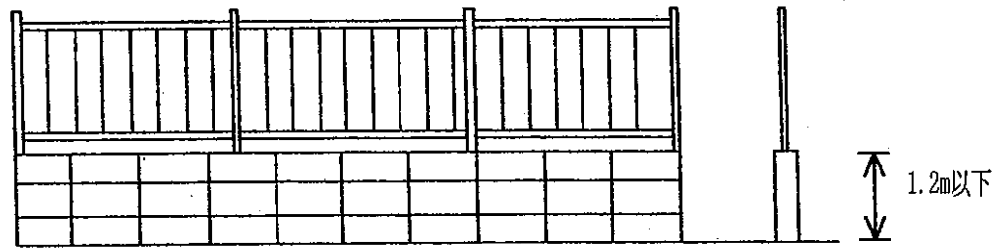
<p>垣、柵又は塀の制限 (その2)</p>	<p>隣地との境界側の構造は、次の各号の一に掲げるものとする。</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(2) 高さ120センチメートル以下（道路境界線から1.5メートル未満の部分は60センチメートル以下）の基礎部分の上に開放的なフェンスを施したもの又は植栽を組合わせたもの</p>
----------------------------	--

隣地と敷地

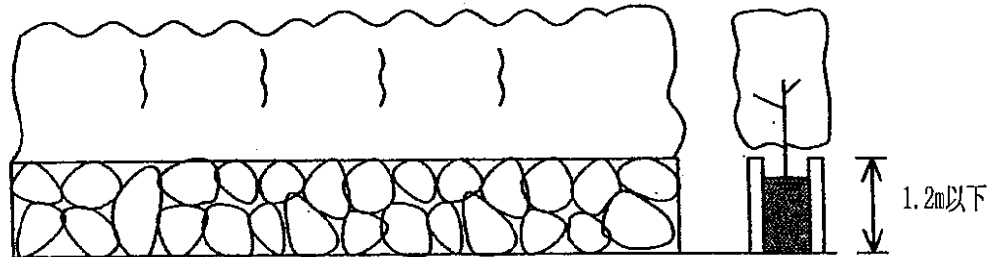
(例11)



(例12)



(例13)

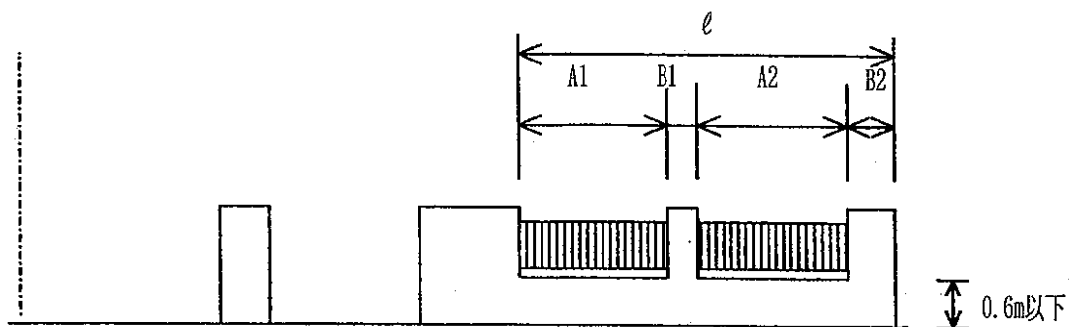


※敷地地盤の高さから120センチメートル以下



☆ 基礎部分の取扱いについて（その1）

（例14）



- (1) 道路に面する側の解放部分（ $A1$ ， $A2$ ）が、門及び車庫の部分を除いて2分の1以上であること。

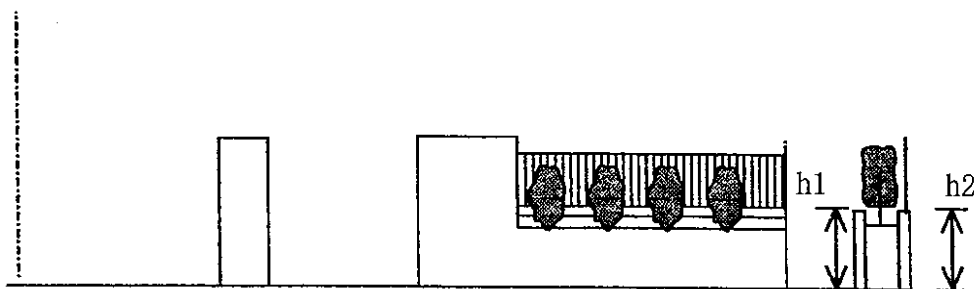
$$A1 + A2 \geq l \times 0.5$$

- (2)  $B1$ ， $B2$ の各部分の長さは1.2メートル以下とする。

※ただし、道路の交差部分のものは除く。

☆ 基礎部分の取扱いについて（その2）

（例15）



- (1) 道路に面する側の基礎の高さ（ $h1$ ）と敷地側の基礎の高さ（ $h2$ ）の平均が0.6メートル以下であること。

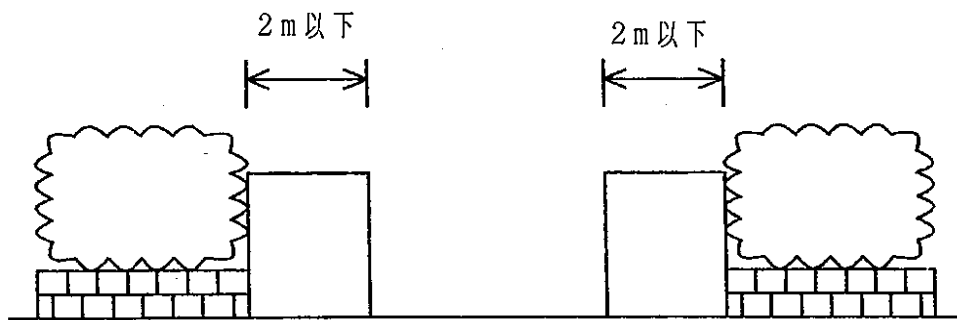
$$(h1 + h2) \times 1/2 \leq 0.6\text{メートル}$$

- (2)  $h1$ が0.6メートル以下、 $h2$ が0.8メートル以下であること。

- (3) 植栽幅は、0.6メートル以上であること。

☆ 門の取扱いについて

(例16)



門の袖部分の長さは2メートル以下とする。

別 表 (1)

この表に掲げる建築物以外は建築できません。

1. 住宅
2. 共同住宅及び長屋、但し住戸が4戸以内の共同住宅及び長屋とする。
3. 延べ床面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。）
  - 一 事務所（汚物等運搬用自動車、危険物等運搬用自動車その他これらに類する自動車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。）
  - 二 食堂若しくは喫茶店
  - 三 理髪店、美容院、クリーニング取次店等これらに類するサービス業を営む店舗
  - 四 出力の合計が0.75キロワット以下の原動機を使用する洋服店、自転車店、家庭電気器具店等これらに類するサービス業を営む店舗及び自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等
  - 五 学習塾、華道教室、囲碁教室等
4. 日用品の販売を主たる目的とする店舗の用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内の建築物。
5. 老人福祉施設
6. 診療所（医療法第1条の5第3項にいう診療所）
7. 農業用倉庫（ただし、倉庫業を営むもの又は床面積の合計が100平方メートルを超えるものを除く。）
8. 公衆電話所、公園に設けられる公衆便所又は休憩所、路線バスの停留所の上屋、その他これらに類する建築物で公益上必要なもの
9. 公共施設（村長が公益上必要と認めるもの）
10. 前各号の建築物に附属するもの（ただし、建築基準法施行令第130条の5第1項第3から5号に掲げるものを除く。）