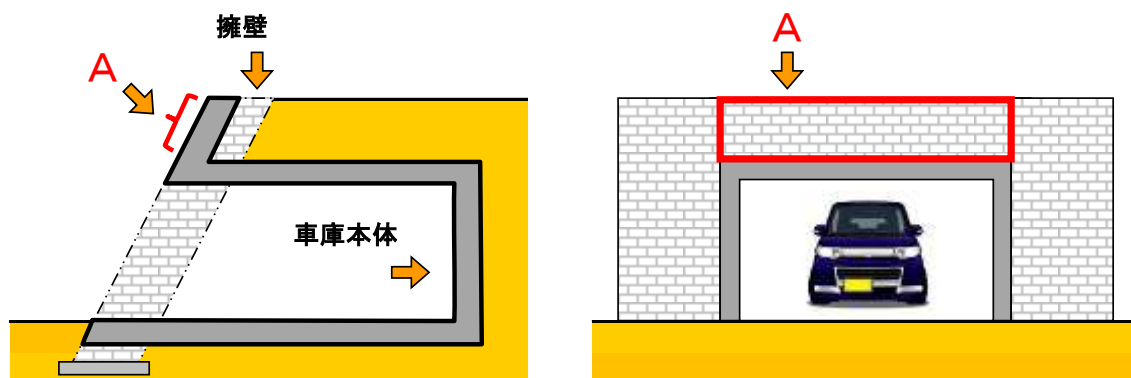
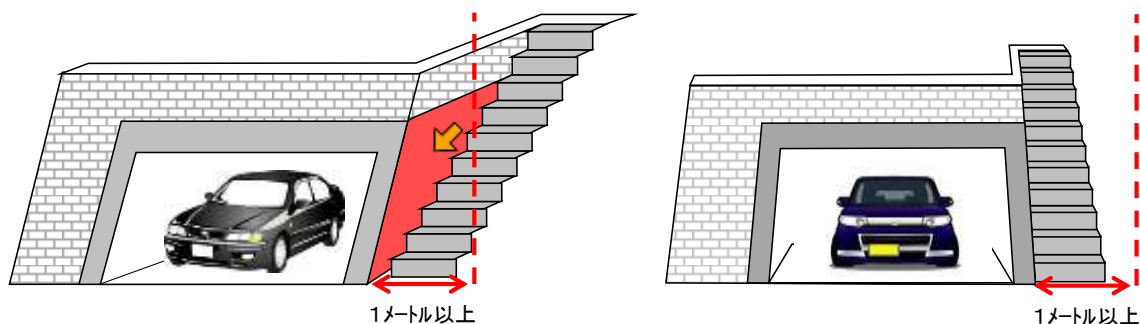


図1. 地下に設ける建築物…地下車庫



条例施行規則第 10 条第1号ただし書きが適用された地下車庫の場合、車庫部分の上に位置する擁壁(図のA部分)については、上図のように車庫と一体の建築壁を立ち上げて、その表面を周囲の擁壁と同様の仕上げにしていれば、車庫の開口部の一部とみなします。

図2. 地下に設ける建築物…地下車庫の壁面後退距離

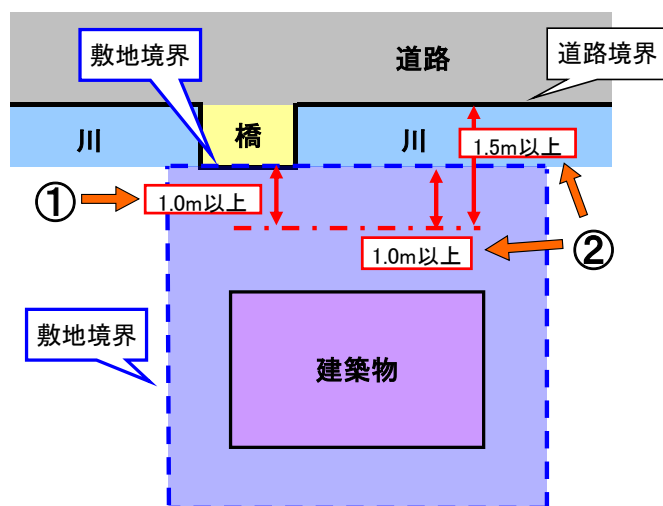


図のように、地下車庫の一方の側面に階段を設けるような場合、他方が擁壁勾配の内側に収まっているものは、条例施行規則第 10 条第1号ただし書きが適用できるものとします。ただし、階段を設置した側の露出した壁面は、隣地からの壁面後退距離である1メートルを確保する必要があります。

図3. 壁面後退距離の取り方

建築基準法の建築敷地において、以下の基準を確保しなければなりません。

- ・道路境界線から 1.5m以上
- ・隣地境界線から 1.0m以上



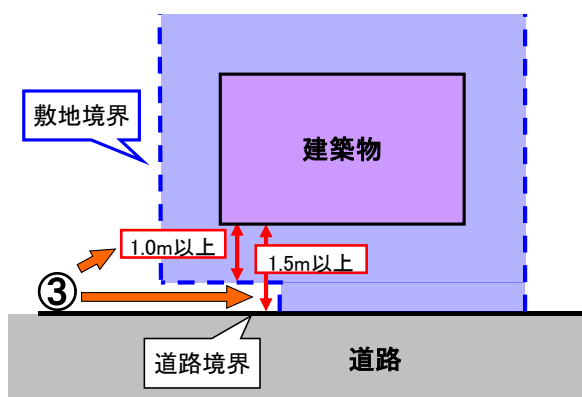
図のような場合、

① 川にかかる占用橋について

建築基準法において、接道部分が橋の終端になるため、隣地境界とみなし、そこから 1.0m 以上が必要となります。

② 川に接する部分について

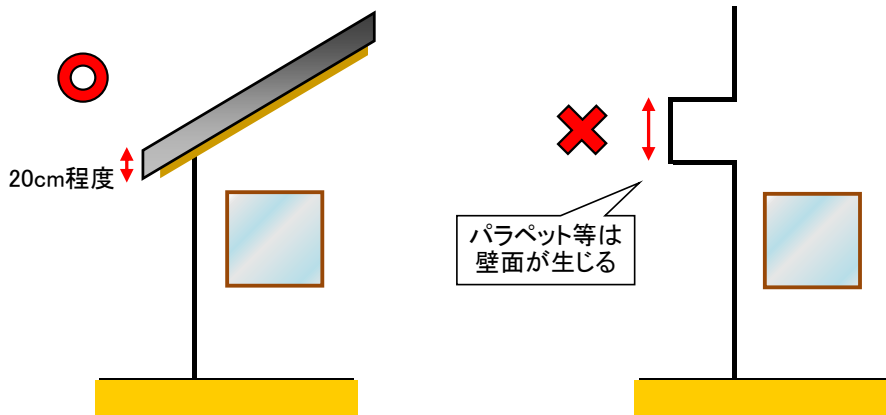
隣地境界とみなし、1.0m以上の確保が必要です。ただし、川を挟んだ道路からも 1.5m以上が必要です。



③ 建築物と道路の間に、その他の敷地を挟む場合

道路境界から 1.5m以上、また、隣地境界から 1.0m以上の両方の確保が必要となります。

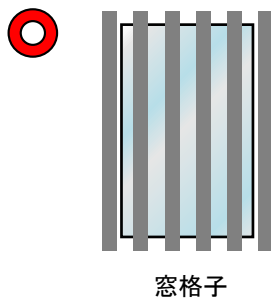
図4. 壁面後退距離の対象



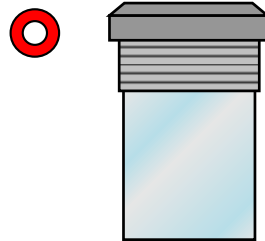
建築物そのものが壁面後退距離の対象となります。バルコニーや出窓、ポーチ柱、手すりも形状、開放性に関わらずすべて対象となります。外壁面から突出した意匠壁、柱の先端なども対象です。

屋根については、通常の勾配庇であれば、壁面後退距離の対象とはしていません。屋根の先端は破風等でも高さ20cm程度であるため、壁面とはみなしていません。

パラペットなどで壁面が生じる形状の屋根は、壁面後退距離の対象としています。目安は、高さ30cm以上としています。



窓格子

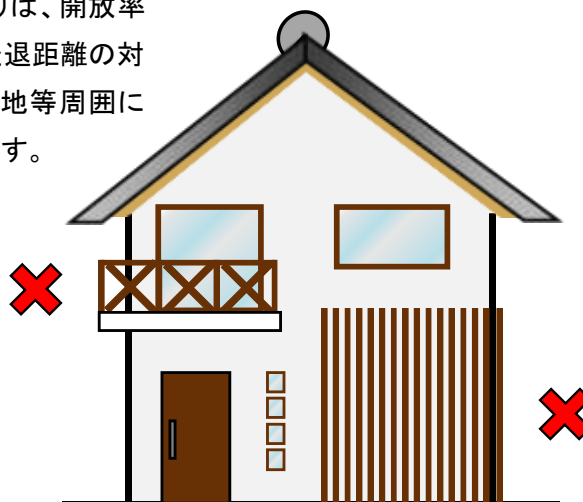


シャッターボックス

通常の形態である窓格子・シャッターボックス・戸袋については、壁面後退距離の対象とはしていません。

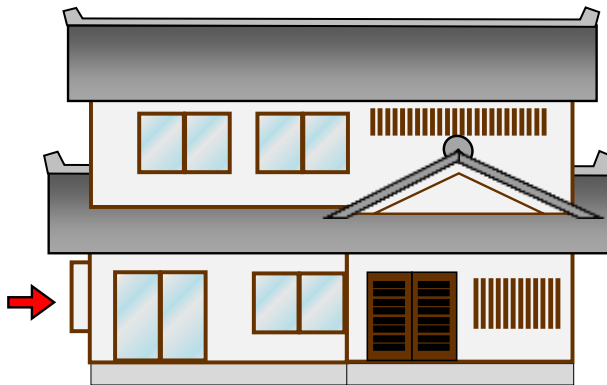
特殊な形状は、別途相談してください。

バルコニーの手すりは、開放率が高いものでも壁面後退距離の対象としています。隣接地等周囲に圧迫感を与えるためです。



意匠上の格子は、壁面後退距離の対象としています。

図5. 壁面後退距離のただし書き適用

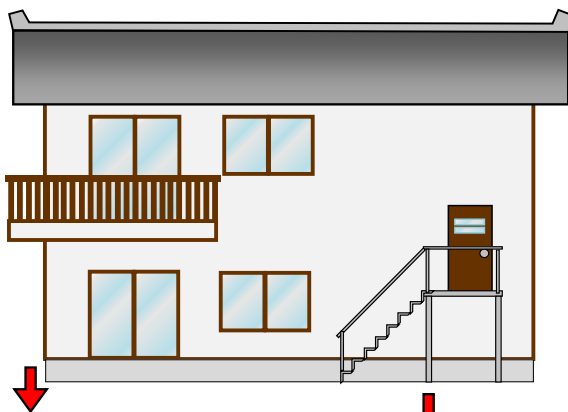
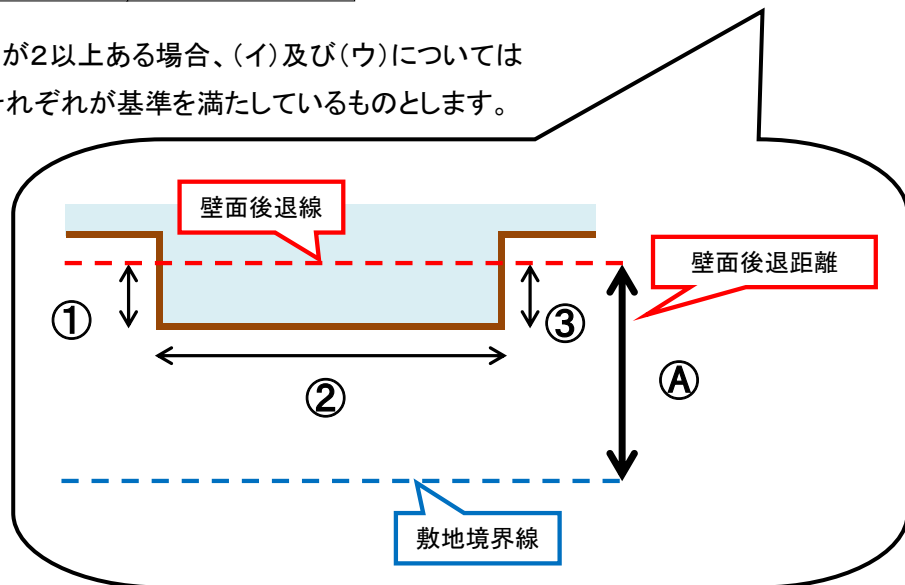


建築物に付随する出窓バルコニー等に関する、条例施行規則第13条第2項第1号イ及びウに規定している内容は、以下の図のとおりです。

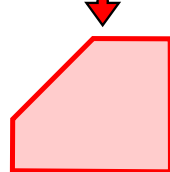
(イ)  $①+②+③ \leq 3.0\text{m}$

(ウ)  $① \leq A \div 3$ 、 $③ \leq A \div 3$

抵触する出窓等が2以上ある場合、(イ)及び(ウ)については合計値ではなく、それぞれが基準を満たしているものとします。



面積： $B\text{m}^2$



面積： $C\text{m}^2$

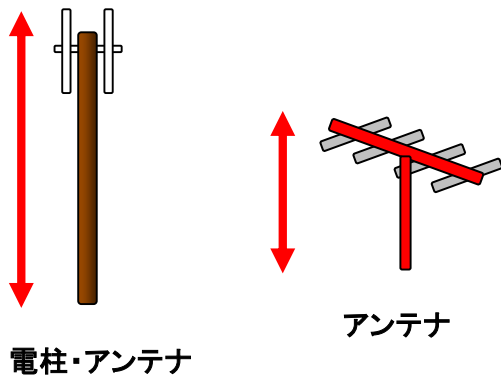
また、条例施行規則第13条第2項第1号エに規定している内容は、以下のとおりです。

$(B+C) \leq \text{建築物の見付面積} \div 8$

壁面後退距離の規制に抵触している部分が、その面の8分の1以下でなくてはなりません。

※ これらの適用を受ける場合には、それを証明する図面を提出してください。

図6. 工作物の高さの取り方…鉄柱、鉄塔、その他これらに類するもの



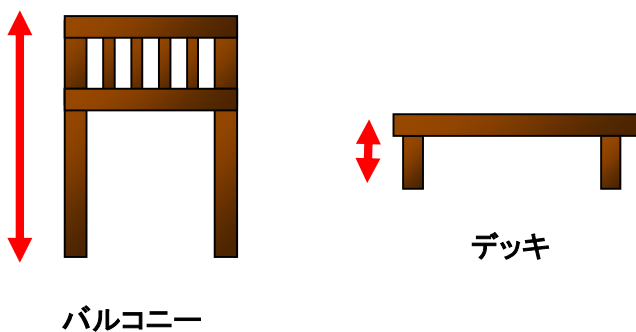
電柱は、地上から構造物先端までの高さとしています。

携帯電話基地局等の電柱も同様で、柱だけでなく、先端に附設するアンテナも高さに含まれます。

建築物(屋根等)に設置するアンテナ等についても、地上からの高さとしています。

いずれも、避雷針の高さを含みません。

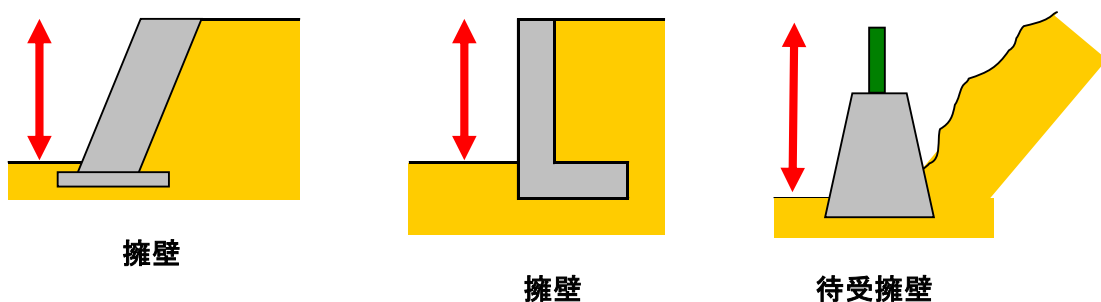
図7. 工作物の高さの取り方…バルコニー・デッキ等



バルコニー(建築物ではないもの)やデッキは、地上面からの高さとしています。

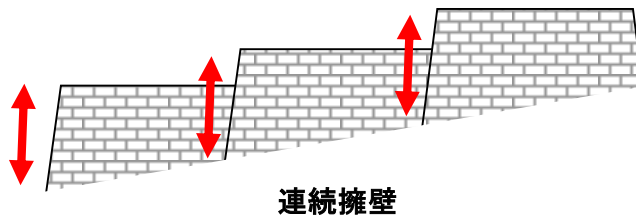
手すり等(後付け、取り外し式も含む)の高さも含まれます。これは、落下防止等その利用が同一目的であるからです。

図8. 工作物の高さの取り方…擁壁



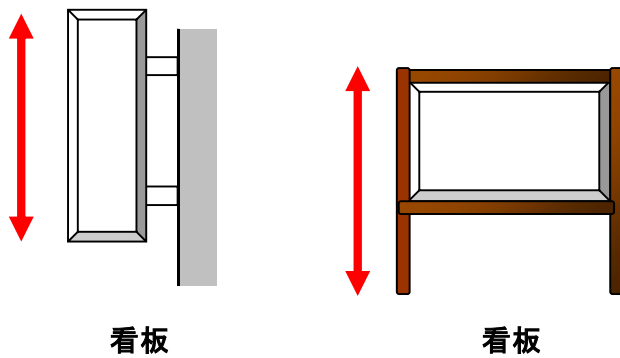
擁壁は、地上に露出する部分の垂直高さとしています。

図9. 工作物の高さの取り方…連続擁壁



連続する擁壁は、地上に露出するそれぞれの部分の最高の垂直高さとしています。

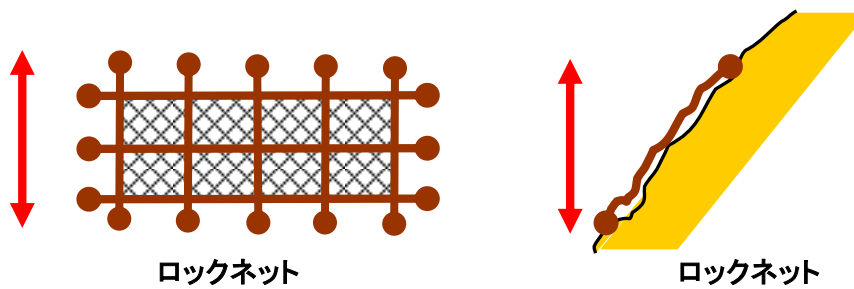
図10. 工作物の高さの取り方…看板



看板は、地上に露出する本体の高さとしています。

外壁に設置する袖看板は、本体そのものの高さです。

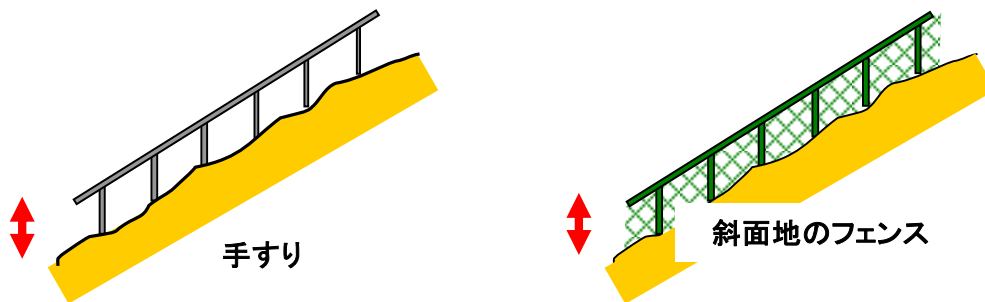
図11. 工作物の高さの取り方…ロックネット



ロックネットは、地表面に設置する全体の垂直高さとしています。

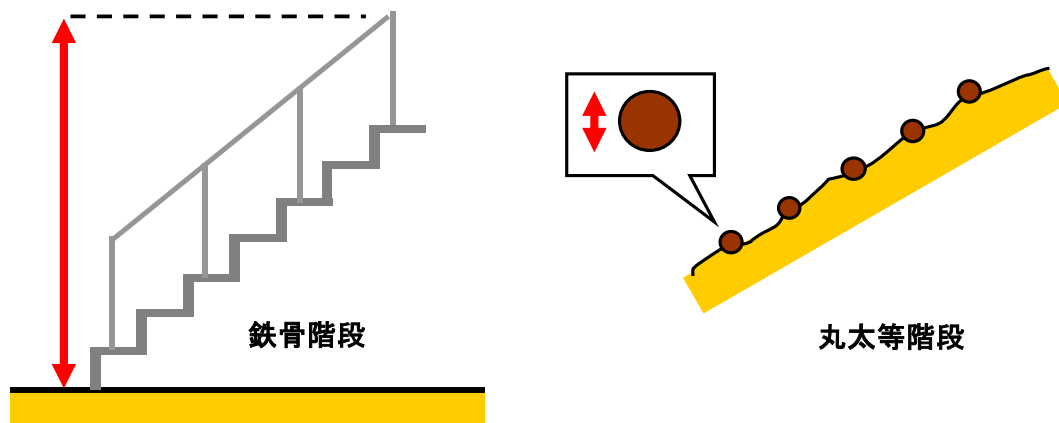
原則は、アンカーまでの高さとしています。

図 12. 工作物の高さの取り方・・・手すり・斜面地のフェンス等



手すり・斜面地のフェンス等は、地表面に露出するそれぞれの垂直高さとしています。

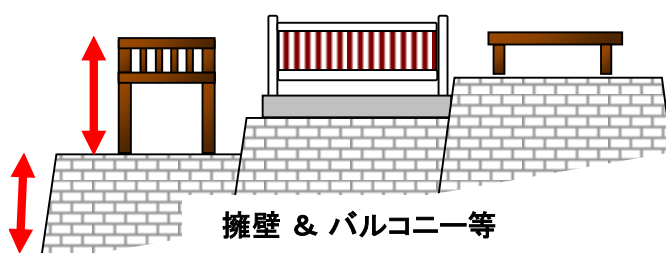
図 13. 工作物の高さの取り方・・・階段



鉄骨階段等は、地表面から最高段までの高さとしています。また、手すりが設置されている場合には、手すりも含めた最高の垂直高さとしています。

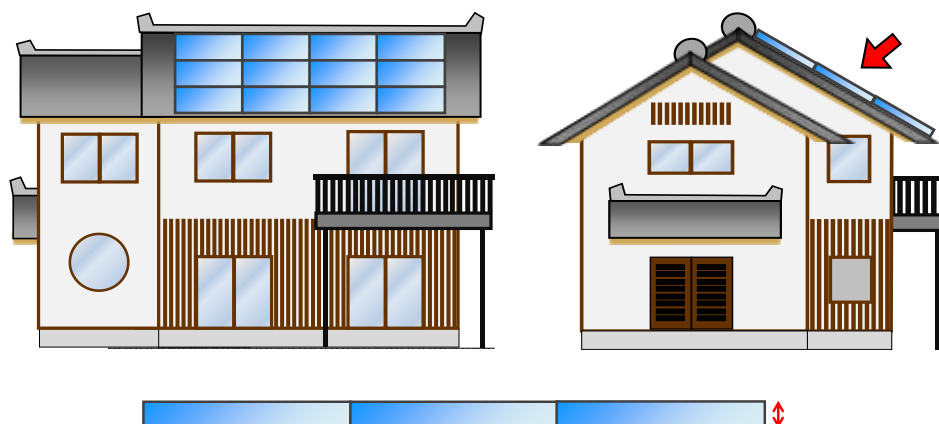
丸太、擬木等、現況の地形を改変せずに設置する階段等は、擬木一段分の垂直高さとしています。ただし、擬木の設置だけでなく、階段状に切土・盛土を行う場合には、土地の形質の変更の許可が必要となることがあります。

図 14. 工作物の高さの取り方・・・工作物+工作物

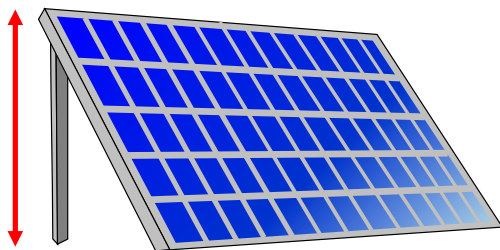


図のように、工作物の上に別目的の工作物を設置した場合は、それぞれの高さとしています。

図 15. 工作物の高さの取り方・・・ソーラーパネル

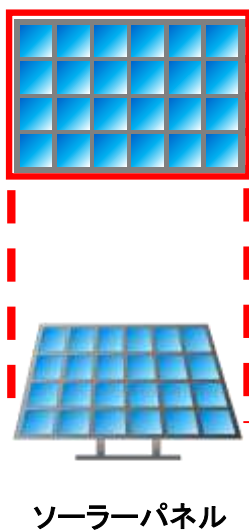


上図のように、勾配屋根に設置する場合は、ソーラーパネルの厚みを高さとしています。



陸屋根や地表面に設置する場合など、架台を組むものは架台を含めた高さとしています。

図 16. 工作物の面積の取り方・・・太陽光発電装置(ソーラーパネル)等



太陽光発電装置(ソーラーパネル)等は、パネル本体の面積ではなく、水平投影での面積としています。建築物の屋根等に設置する場合も、地上に設置する場合も同様です。

また、メガソーラーの設置などで、同一敷地内に複数のパネルを設置する場合は、その合計面積としています。

メガソーラーは建築物では無いため、建築基準法の敷地設定はありませんが、敷地を設定してください。

隣接地も同一事業者等が設置する場合は、パネルの合計面積となります。つまり、風致地区内で高さ5m(歴史的風土保存区域内では高さ1.5m)以下かつ60㎡以下の工作物は許可不要ですが、敷地を複数に分け、59㎡のソーラーパネルを許可を受けずに複数設置することはできません。





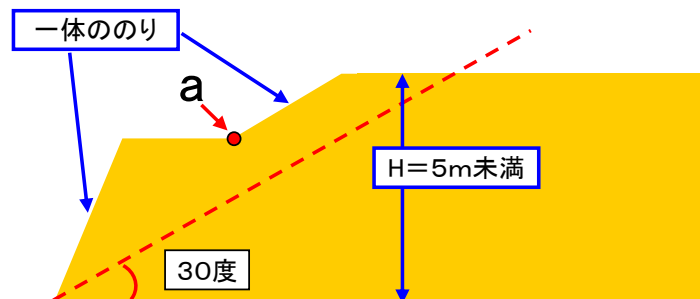
図 17. のりの高さの考え方

宅地、宅地造成とは、宅地造成等規制法第2条の規定によります。

のり(条例第2条第2項第9号及び第5条第1項第10号ウに掲げる「のり」とは、宅地造成等規制法施行令第1条2項で標記されている「がけ」と同一のものと定義しています。「がけ」とは地表面が水平面に対し30度をこえる角度をなす土地で硬岩盤(風化の著しいものを除く。)以外のものをいい、「がけ面」とはその地表面をいう。従って「のり面」は「がけ面」と同一のものと定義しています。

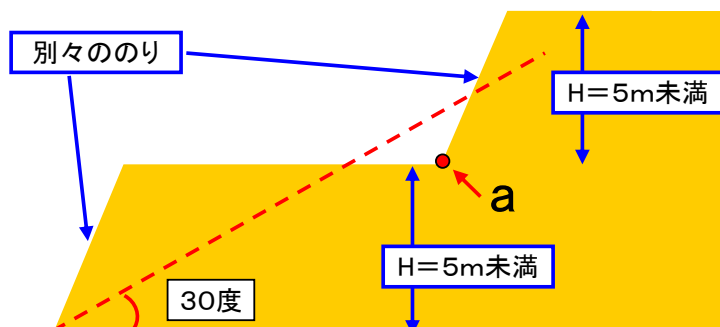
なお、宅地造成等規制法規制区域における土地の形質の変更行為にあつては、同法に従います。

《図 A》



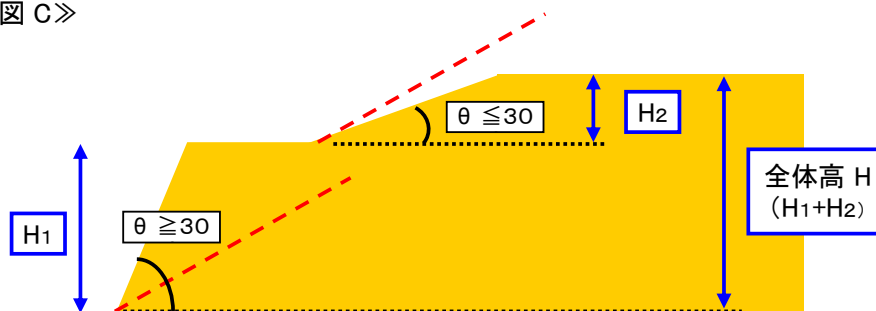
小段等によって上下に分断されたのりで、図 A の場合は、a地点が 30 度ラインより上にあるため上下一体ののりとなり、合わせて高さ5メートル未満が許可基準となります。

《図 B》



小段等によって上下に分断されたのりで、図 B の場合は、a地点が 30 度ラインより下にあるため上下それぞれ別ののりとなります。このため、それぞれの高さ5メートル未満が許可基準となります。

<<図 C>>



上段ののりの角度が 30 度以下であれば、該当するのりの高さは H ではなく H<sub>1</sub>となります。

( ※ 宅地造成等規制法では、 $\theta_1 \leq 30$  度であれば H を、がけの高さとしてみない )