

土橋地区まちづくりのルール ～ 建築物・工作物を建設する時のルール ～

■「届出の提出」と「審査の流れ」

施主（建設業者）は、土橋地区まちづくりのルールを遵守し、計画を検討したうえで、「建築行為等計画届」を自治会長へ提出してください。

【基本的な流れ】

① 施主（建設業者）

- (1) 市都市計画課へ法規制等を確認する（市は「土橋地区まちづくりのルール」を伝える）
- (2) ルールに沿った「建築行為等計画届」を市へ提出し、市の確認を受けた後に自治会長へ提出する



② 自治会長

- (1) 施主（建設業者）から「建築行為等計画届」を受領する
- (2) 「建築行為等計画届」の審査を運営委員会へ依頼する



③ 運営委員会

- (1) 「建築行為等計画届」の内容について審査し、ルールに適合しているか確認する
- (2) 「適合・不適合」を自治会長へ報告



④ 自治会長

- (1) 「適合・不適合」の結果を施主へ連絡する

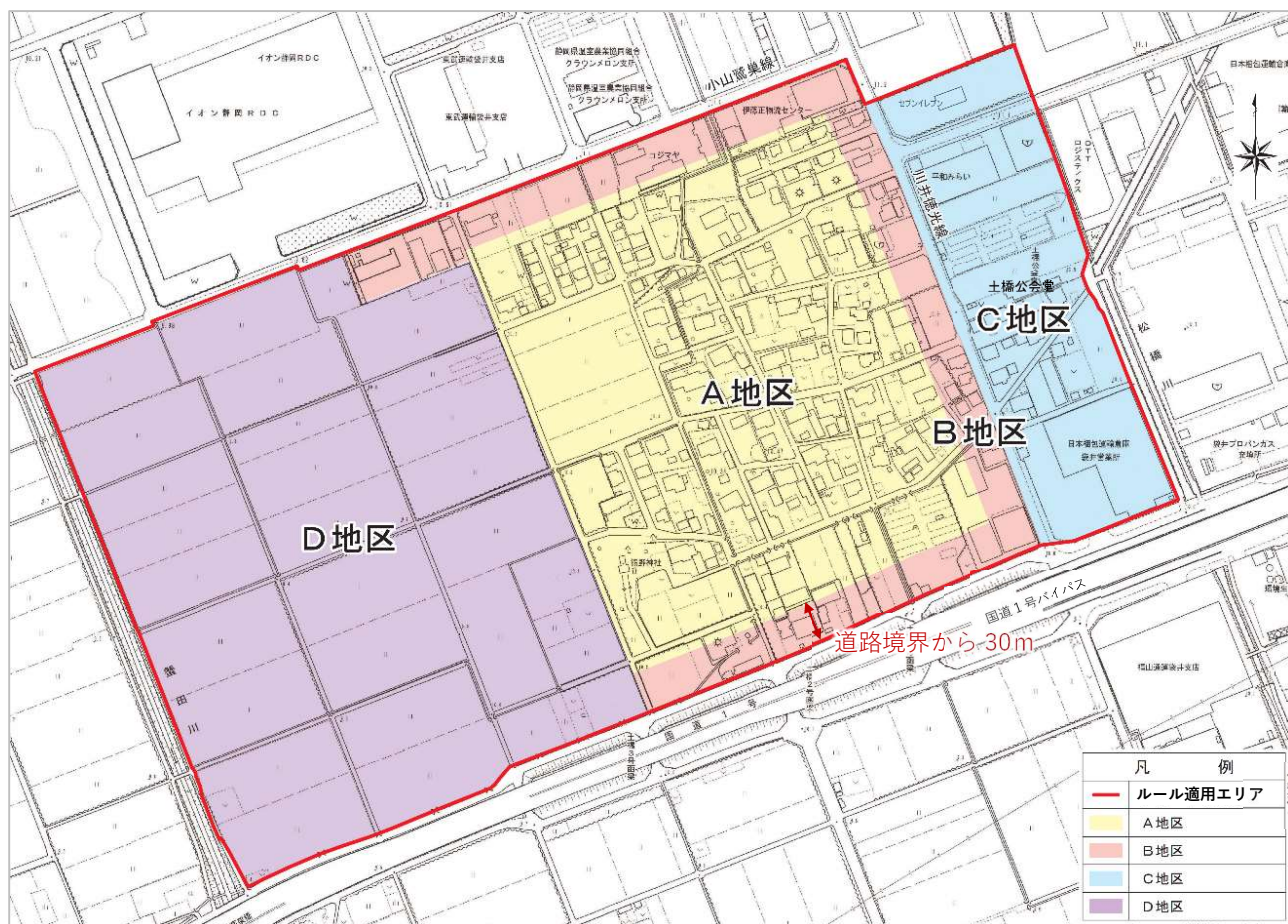


⑤ 施主（建設業者）

- (1) 適合の場合は、建築確認申請など必要な手続きを行い、着工する
- (2) 不適合の場合は、不適合箇所を是正した後に、その旨を自治会長へ報告し、確認を受けたうえで建築確認申請など必要な手続きを行い、着工する

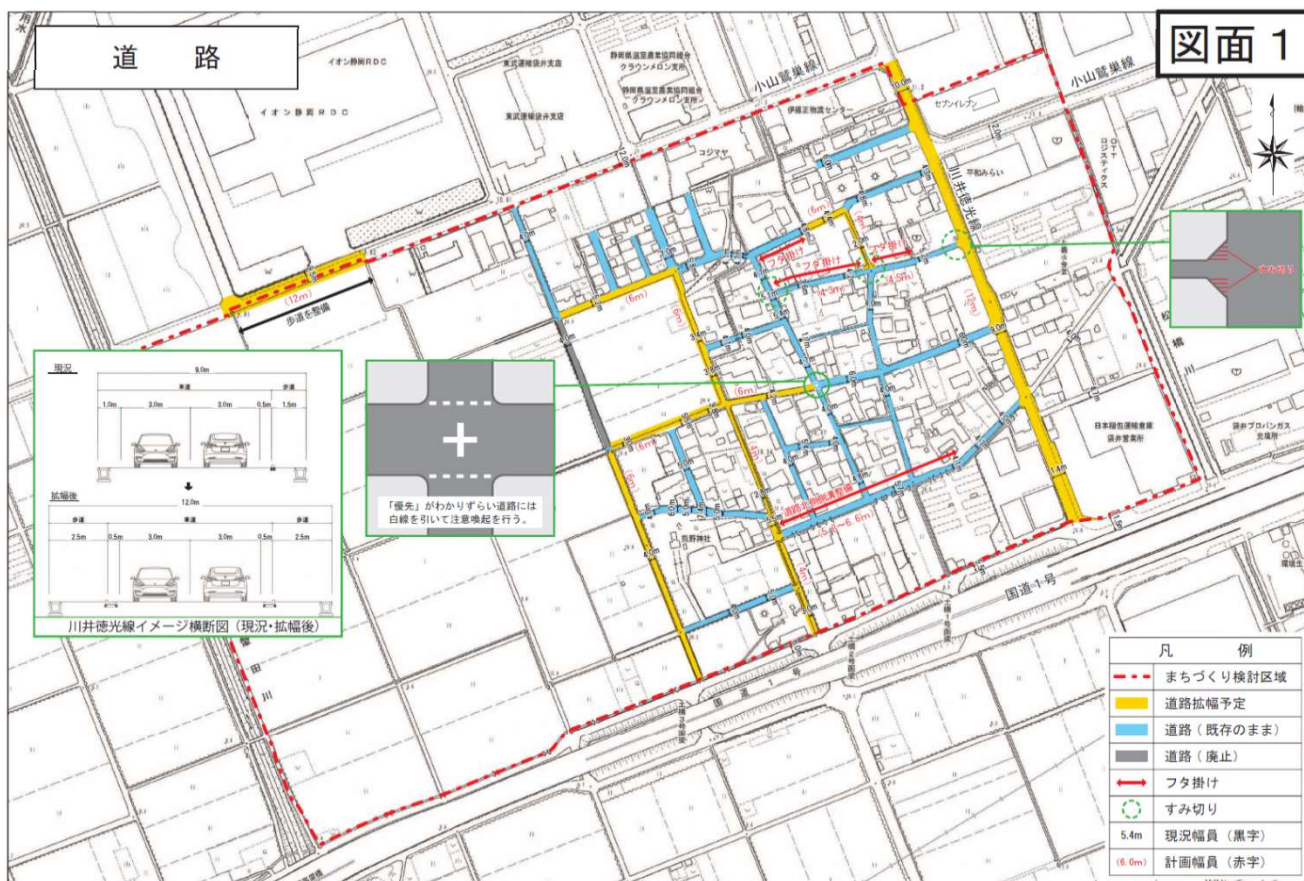
■ルールを適用する「区域」と「地区」

建築行為等を行う敷地が、どの地区に当てはまるかご確認ください。



■「道路」拡幅図

拡幅が計画されている道路に、建物がかからないよう計画してください。



■建築物等を建てる時のルール

次に示すルールを守って計画を進めてください。

	A地区	B地区	C地区	D地区
(1) 建物用途 の制限	次頁の「建築用途の制限」詳細一覧表を参照			
(2) 敷地面積 の最低限度	200㎡ (約60坪)			10,000㎡ (約3,000坪)
	ただし、「ルール」が適用される以前から上記面積未満の敷地については、適用しない。			
(3) 建物高さの 最高限度 と 地盤面の高さ	10m (2階建て程度)	12m (3階建て程度)	15m (4階建て程度)	20m (5階建て程度)
	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側 の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25 を乗じて得たものに、A・B地区は6.5mを、C地区は12mを加えたものとする。			建物の地盤面は、工業用地開発事業計画地盤高さを超えないこととする。
	建物の地盤面は、周辺環境に配慮した高さとして過度な盛土はしないものとする。			
(4) 壁面の 位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、道路境界線(隅切り部分は除く)および隣地境界線から1m以上離さなければならない。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) 当該敷地の間口又は奥行きが10m以下 (2) 別棟の自動車庫で延べ床面積が30㎡以下でかつ軒の高さが2.5m以下 (3) 別棟の物置で延べ床面積が10㎡以下でかつ軒の高さが2.5m以下 (4) 別棟の自転車置き場で延べ床面積が15㎡以下でかつ軒の高さが2.5m以下			道路境界線から、東側は50m、西・南・北側は10m以上離さなければならない。
(5) 色彩・意匠 の制限	1 建築物及び工作物(屋外広告物は除く。)の壁面等の外観の色彩は、日本工業規格JIS Z 8721 (マンセル値)に基づき、次に示す範囲内とする。(無彩色(N)は除く。) ただし、表面に着色していない又は製造過程において着色していない木材、土壁、ガラス等の素材本来がもつ色彩、見付面積の1/10 未満のアクセント色として着色される部分の色彩、本市の景観と調和すると考えられるもの及びその用途や構造上やむを得ないものについては、この限りでない。 (1)色相が0R(10RP)～10R(0YR)において彩度は4 以下とする (2)色相が0YR(10R)～5Y において彩度は6 以下とする (3)上記(1)(2)以外の色相において彩度は2 以下とする 2 広告物の形態は周辺のまちなみ景観と調和したものとする。また、次に掲げる広告物は設置してはならない。 (1)地区内にある施設以外の施設のための広告物及び自己の施設のための広告物で当該施設以外の敷地に設置するもの(公共公益上必要なものは除く。) (2)屋上広告物 (3)ネオンやLED等電飾により点滅するもの (4)広告塔にあっては高さ10.0m、広告板にあっては高さ5.0m を超えるもの 3 川井徳光線及び小山鷺巣線の沿道に設置する広告物は、これらの掲出面を道路境界線から2.0m 以上離すこととする。また、その他の道路の境界線からは、1.0m 以上離すこととする。			
(6) 垣又はさくの 構造の制限	道路に面して垣又はさくを設ける場合は生け垣とする。ただし、地盤面(地盤面より道路面が高い場合は道路面とする。)からの高さが0.6m 以下のもの又は地盤面からの高さが1.7m 以下で次の各号に該当するものはこの限りでない。 (1)木又は竹製のもの (2)透視可能なフェンス等(基礎等を設ける場合は、地盤面からの高さを0.6m 以下とする。) (3)門及び門の袖(左右それぞれ長さが2.0m 以下のものに限る。) なお、工場や倉庫等の操業にあたり安全管理上、必要がある場合は上記の限りでない。この場合、道路境界線から0.6m以上後退し、後退した敷地部分に緑化を施すとともに、透過可能なフェンス(基礎は0.6m以下)とすること。			

地 区		A 地区	B 地区	C 地区	D 地区
建物の用途					
住宅		○	○	○	×
共同住宅、寄宿舎、下宿		×	○	○	×
店舗兼用住宅（非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの）		×	○	○	×
店舗等で床面積が （飲食店、物販店舗など）	150㎡以下のもの	×	○	○	×
	150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	○	○	×
	500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	×
	1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×
	3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×
	10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×
事務所等で床面積が	150㎡以下のもの	○	○	○	○
	150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	○	○	○
	500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	○
	1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	○
	3,000㎡を超えるもの	×	×	×	○
ホテル、旅館		×	×	×	×
遊 戯 施 設 等	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	×	×	×	×
	カラオケボックス等	×	×	×	×
	麻雀屋、パチンコ屋、射的屋、馬券・車券販売所等	×	×	×	×
	劇場、映画館、演芸場、観覧場等	×	×	×	×
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	×	×	×
公 共 施 設 ・ 病 院 ・ 学 校 等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	×	×	×	×
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	×	×
	図書館等	×	○	○	×
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	×	○	○	×
	神社、寺院、教会等	×	×	×	×
	病院	×	×	×	×
	公衆浴場、診療所、保育所等 ※公衆浴場を除く	×	○※	○※	×
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	×	○	○	×
	老人福祉センター、児童厚生施設等	×	○	○	×
	自動車教習所	×	×	×	×
倉 庫 等	倉庫業倉庫	×	×	○	○
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	×
	単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	×	×
	建築物附属自動車車庫	×	×	×	×
工 場	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、畳屋、建具屋、自転車店等	×	○	○	×
	自動車修理工場 ※作業場の床面積が50㎡以下	×	○※	○	○
	危険物や環境を悪化させるおそれがある工場	非常に少ない工場	×	×	○
		少ない工場	×	×	○
		やや多い工場	×	×	○
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場 ※火薬、マッチ、可燃性ガス、塩素等化学物質、肥料、アスファルト、セメントなどの製造工場は除く	×	×	×	○※
	上記の工場で製品を製造するにあたり必要な材料（危険物）の貯蔵 ※火薬・爆薬、導火線など危険性が大きく、 周辺環境を著しく悪化させるおそれがあるものを除く	量が非常に少ない施設	×	×	○※
		量が少ない施設	×	×	○※
		量がやや多い施設	×	×	○※
		量が多い施設	×	×	○※

○：建てることのできるもの ×：建てられないもの

注：既に存在する建物で「ルール」の適用により建物用途が不適格となる場合は、建築行為等の計画を事前に自治会及び自治会運営委員会へ協議すること