

ソシエルみどりの 景観協定の手引き

20180514 景観協定運営委員会

■景観協定運営委員会及びつくば市地区計画の届出必要工事等

景観協定事前届が必要な工事等	地区計画事前届が必要な工事等
○土地の区画形質の変更	○土地の区画形質の変更
○新築・増築・改築・外観の変更 以下含む <ul style="list-style-type: none"> ・サンルーム、物置設置 ・カーポート（駐車場・駐輪場上屋） ・建物用途変更 ・外壁の色彩の変更 ・駐車場位置の変更・増設 	○建築物の建築 以下含む <ul style="list-style-type: none"> ・サンルーム、物置設置 ・カーポート（駐車場・駐輪場上屋） ○建築物の用途変更
○工作物の新設・変更 <ul style="list-style-type: none"> ・宅地の土留め、境界の垣・柵の新設及び変更 ・門柱、門扉等の設置及び変更 ・テレビアンテナ及び無線アンテナ等の設置 ・太陽光発電パネルの設置 	○工作物の建設 <ul style="list-style-type: none"> ・宅地の土留め、境界の垣・柵の新設及び変更 ・門柱、門扉等の設置及び変更 ○かき・さくの設置
○まちなみ樹木の新設・移植 <ul style="list-style-type: none"> ・アイストップツリー、コーナーツリー、シンボルツリー、生垣等の変更 	
○屋外広告物新設・形態意匠の変更	
○照明の新設・形態意匠の変更 <ul style="list-style-type: none"> ・門灯、ガーデンライトの変更 	

○景観協定及び地区計画の届出は、工事着手の30日前までに提出することになっています。

○提出物は申請内容により異なりますが、位置図、配置図、各階平面図、立面図、断面図、外構植栽計画図、その他必要な資料などです。

■カーポート（駐車場・駐輪場上屋）新設の注意点

○カーポートは建築基準法により建築物（屋根及び柱若しくは壁を有するもの）となっています。

○建築面積（床面積）10㎡以上のカーポートは、建築確認が必要となります。

○建築面積の算出基準は、参照1をご覧ください。

○地区計画の届出は、面積に関係なく必要です。

○地区計画制限でカーポートの柱面又は壁面は、道路境界から1m、隣地境界から1m壁面後退しなければなりません。但し、参照2のような緩和規定があります。

○景観協定では、道路境界から50cm後退して、カーポート屋根を設けることになっています。

■景観協定・地区計画・都市計画の主要な制限内容

景観協定制限	一般住宅街区		集合住宅街区	
	用途地域	第一種住居 (谷田部萱丸線30m)	第一種住居 (谷田部萱丸線30m)	第一種低層住居専用
建物用途	住宅・長屋(2戸以下)・兼用住宅		共同住宅・寄宿舍・兼用住宅、/老人ホーム・保育所・診療所	
高さ	10m			
階数	2階以下		3階以下	
壁面後退 地区外道路	道路境界より1.5m後退		道路境界より2.0m	
壁面後退 幹線道路	道路境界より1.5m後退		道路境界より2.0m	
壁面後退 区画道路	道路境界より1.5m後退		道路境界より2.0m	
壁面後退 歩行者専用道路	道路境界より1.5m後退		道路境界より2.0m	
壁面後退 北側隣地	北側隣地境界より1階 1.0m、2階 1.5m		道路境界より2.0m	
地区計画制限	一般住宅街区		集合住宅街区	
地区区分	一般住宅地区	沿道住宅地区	沿道住宅地区	一般住宅地区
用途制限	制限なし (参考)第一種低層住居専用地域の用途 住宅、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1/2未満) 共同住宅、寄宿舍、学校、図書館、公衆浴場、老人ホーム、保育所、身体障害者、福祉ホーム、診療所、等	第一種住居地域の建物用途の内建築できない用途 (1)マージャン屋、ぱちんこ屋、勝馬投票券発売所など (2)工場(パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので、作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの) (3)床面積の合計が15㎡を超える畜舎		制限なし (参考)第一種低層住居専用地域の用途 住宅、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1/2未満) 共同住宅、寄宿舍、学校、図書館、公衆浴場、老人ホーム、保育所、身体障害者、福祉ホーム、診療所、等
最低敷地面積	180㎡			
壁面後退	(1)道路との境界線までの距離は1mとする。 (2)道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5mとする。 (3)隣地との境界線までの距離は1mとする。			
垣・柵	道路及び隣地境界に面するかき又はさくの構造は、次の各号の一に掲げるものとする。但し、門柱はこの限りでない。 (1)生垣 (2)地盤面からの高さ1.5m以下の鉄さく、金網等の透視可能なフェンス(ただし、高さ0.6m以下の基礎の部分はこの限りでない。) (3)木、竹、土、漆くい、自然石、レンガ、瓦その他これらに類する天然材を主要材に用いた塀(ただし、高さ0.6m以下の基礎の部分はこの限りでない。)			
都市計画制限	一般住宅街区		集合住宅街区	
用途地域	第一種低層住居専用	第一種住居 (谷田部萱丸線30m)	第一種住居 (谷田部萱丸線30m)	第一種低層住居専用
建物用途	第一種低層住居専用地域の用途 住宅、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1/2未満) 共同住宅、寄宿舍、学校、図書館、公衆浴場、老人ホーム、保育所、身体障害者、福祉ホーム、診療所、等	第一種住居の建物用途		第一種低層住居専用地域の用途 住宅、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1/2未満) 共同住宅、寄宿舍、学校、図書館、公衆浴場、老人ホーム、保育所、身体障害者、福祉ホーム、診療所、等
建蔽率	40%	60%	60%	40%
容積率	80%	200%	200%	80%
高さの制限	10m	なし	なし	10m
北側斜線制限	5m+1.25L	なし	なし	5m+1.25L
隣地斜線制限	なし	20m+1.25L	20m+1.25L	なし

参照1 建築面積の算出基準

横浜市や神戸市など行政によっては、市の算出基準を設けている所もあるが、ない行政では下記の国土省の建告を基準としている。(つくば市に確認済み)

【平成5年6月24日建告第1437号】最終改正平成12年12月26日建告第2465号

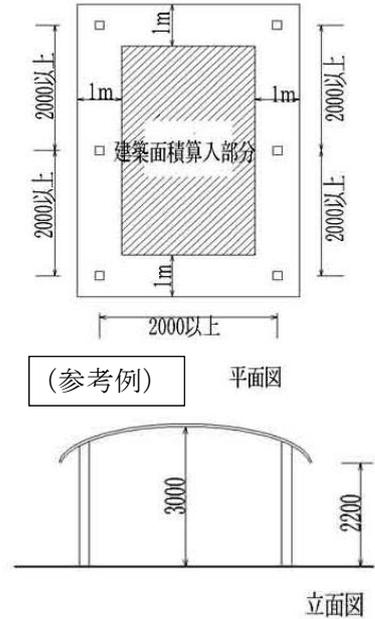
国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造

建築基準法施行令第2条第1項第二号の規定に基づき、国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造は、次に掲げるものとする。

- ① 外壁を有しない部分が連続して4m以上であること。
- ② 柱の間隔が2m以上であること。
- ③ 天井の高さが2.1m以上であること。
- ④ 地階を除く階数が1であること。

建築物の一部が平成5年建告第1437号の①、②、③、④の全てに該当する場合は令第2条第1項第二号中の「その部分」として取り扱う。

玄関ポーチ、テラス、バルコニー等についても、「その部分」に該当する場合は建築面積の算定を次の通り取り扱う。



参照2 地区計画区域内における外壁のないカーポートの壁面後退の取り扱いについて

建築指導課決裁

平成23年7月14日平成26年3月14日改正

壁面の位置の制限を受ける区域において、外壁のない柱と屋根で構成されるカーポートの柱が、敷地境界線からの後退距離に満たない位置にある場合の緩和は、以下のとおり扱います。

(以下のどれか適合していれば、緩和される)

- ① はね出しの庇等の部分は、制限の対象とならない・・・図1
- ② $a + b + a \leq 3m$ ・・・図2 赤太線の長さ
- ③ 軒高2.3m以下で後退していない

部分の床面積の合計が5㎡以内
(床面積の算出方法は、
図2の $a \times b$ とします。)

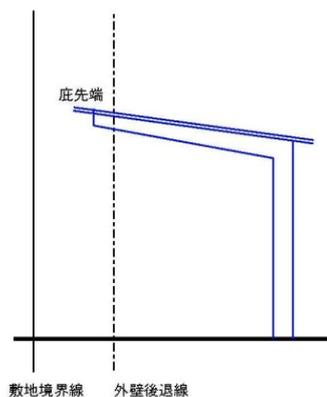


図1 制限の対象とならないケース

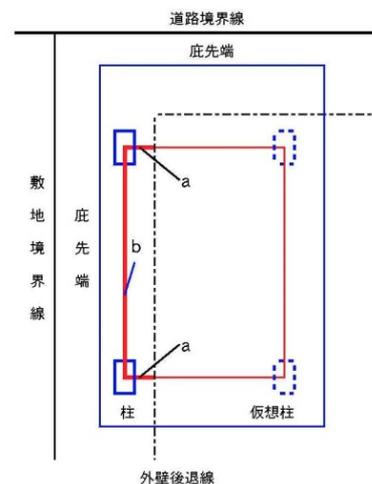


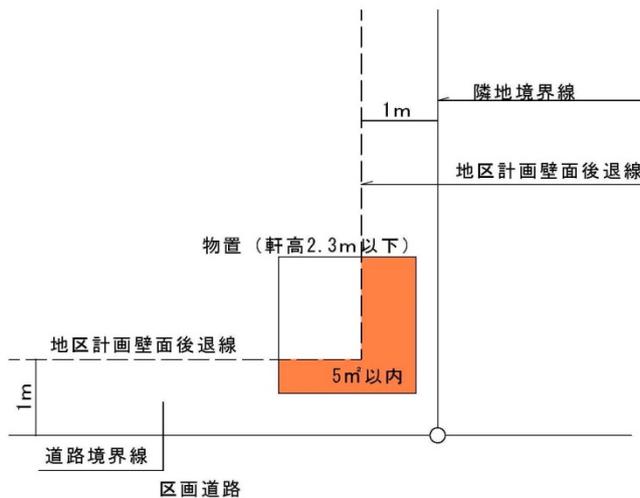
図2 外壁等の長さの取り方・床面積の取り方

■物置新設の注意点

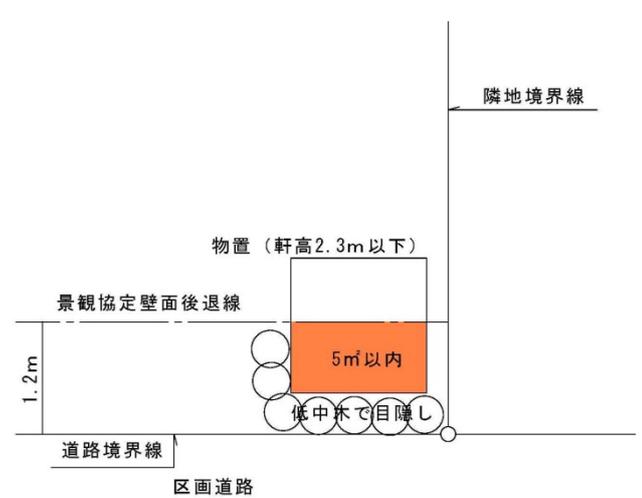
- 物置は建築基準法により建築物（屋根及び柱若しくは壁を有するもの）となっています。
- 建築面積（床面積） 10 m^2 以上の物置は、建築確認が必要となります。
- 地区計画の届出は、面積に関係なく必要となります。
- 地区計画制限で物置の柱面又は壁面は、道路境界から 1 m 、隣地境界から 1 m 壁面後退しなければなりません。但し、図のような緩和規定があります。

緩和規定

物置等で道路境界線から後退すべき距離 1 m 内の部分の高さが 2.3 m 以下で、かつ床面積が 5 m^2 以内のもの



地区計画の物置制限



景観協定の物置制限

- 景観協定では、建物は道路境界から 1.5 m 後退しなければなりません。
- しかし、道路境界線から 1.5 m 以内にある物置は、軒の高さが 2.3 m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m^2 以内であれば緩和されます。
- 物置は、道路側からの距離だけではなく、道路側から目立たないように配慮していただきます。

以上