

地区計画の区域内における行為の届出に関する運用基準

(趣旨)

第1条 この運用基準は、地区計画の区域内における行為の届出(以下「届出」という。)に関する指導について、地区計画の目標及び方針を実現するために必要な共通の事項を定める。

(地区計画の指導方針)

第2条 届出を受けたときは、地区計画を構成する次の各号に掲げる内容を総合的に判断し、良好な都市景観及び住環境等の形成及び保全のための指導を行うものとする。

- (1) 地区計画の目標
- (2) 区域の整備・開発及び保全の方針
- (3) 地区整備計画

(届出の事前協議の書類等)

第3条 事務処理要綱第7条に規定する事前協議は、前条の方針に基づいて、次の各号に掲げる項目の届出ごとに、行為の概要がわかる図面等で行うものとする。

ただし、同時に行う行為については共通の書類等で事前協議を行うものとする。

- (1) 土地の区画形質の変更
- (2) 建築物の建設
- (3) 工作物の建設
- (4) 建築物等の用途の制限が定められている場合の建築物等の用途の変更
- (5) 建築物等の形態、意匠の制限が定められている場合の建築物等の形態、意匠の変更
- (6) 現存する樹林地、草地の保全に関する制限が定められている場合の木竹の伐採

(届出と他法令による建築行為に係わる申請との関係)

第4条 他法令の制限及び基準が遵守され、かつ前条の規定による事前協議が整ったとき、又は届出の内容が適切であると認められるときは、届出書の受理と同時に他法令による建築行為に係わる申請ができるものとする。

(地区計画の届出に関する指導のための運用基準)

第 5 条 地区計画が定められた区域においては、第 2 条の指導方針に基づき次の各号に掲げる項目について別表 1 の運用基準により指導するものとする。

ただし、地区整備計画において明確な基準が定められているものは、その内容を優先するものとする。

- (1) 敷地の地盤面の高さ
- (2) 敷地面積の最低限度
- (3) 建築物の壁面の後退距離
- (4) 屋根の形状・向き
- (5) 屋根及び外壁の色彩
- (6) 屋外広告物の形態や色彩
- (7) かき又はさくの構造
- (8) 敷地内の緑化
- (9) 駐車場の配置

2 前項の規定は、事前協議の際の指導において準用する。

附 則

この基準は、平成 1 9 年 6 月 1 日から施行する。

附 則

この基準は、平成 2 1 年 4 月 1 日から施行する。

地区計画区域内における良好な住環境及び景観形成のための運用基準

別表 1 (運用基準第 5 条関係)

指導事項	目的	指導内容	根 拠
敷地の地盤面の高さ	環境 安全 景観	<p>敷地の地盤面は隣地への影響や景観に配慮し現状の高さを変更しないものとする。現状地盤から 30cm を超える盛土及び切土については土地の形質の変更とする。</p> <p>また、土留め壁が必要な場合は、安全を考慮した構造とし、ブロック積みの構造は避ける。</p>	地区計画 法令基準
敷地面積の最低限度	環境 景観	<p>ゆとりを持った土地利用（隣棟間隔、日照条件、駐車台数、植栽等）が可能な敷地規模とするため、地区計画決定後の敷地の細分化は望ましくない。</p> <p>やむを得ず敷地を細分化する場合は、用途地域の指定基準を準用し、低層住居専用地域の最低敷地面積は 165 m²～200 m²とし、旗竿状敷地は避ける。この基準は、低層住宅地並みの高さ制限（12m以下）等をしている地区及び既に良好な住宅地を形成している地区についても準用する。</p>	地区計画 法令基準
建築物の壁面の後退距離	環境 安全 景観	<p>隣地境界からの建築物の壁面後退距離は余裕のあるもの（建築設備等を考慮し、人が通り抜けることができる幅）とし、地区整備計画による制限が無い場合は、有効距離で 80cm～1m 以上とする。ただし、附属の物置で軒の高さが 2.3m 以下かつ床面積 10 m²未満のものや附属の車庫で柱及び透過性の屋根のみのもはこの限りでない。</p> <p>なお、ベランダや屋外階段等は構造に関わらず後退することを基本とする。</p>	地区計画
屋根の形状・向き	景観	<p>地区の街並みに配慮した屋根の形状・向き（当該敷地が接する道路における建ち並びに配慮したもの）とする。</p> <p>特に地区整備計画において勾配屋根（陸屋</p>	地区計画

		<p>根以外)の制限がある場合は、建築様式や構造を問わず寄棟、切妻、入母屋等の全面勾配のある屋根形状とする。</p> <p>また、片流れ屋根については、沿道景観に配慮して道路側から屋根が見える向き・勾配とする。ただし、次のものはこの限りでない。</p> <p>地理的条件等により屋根が見えることが前提の緩勾配のもの。ただし、1/10以上とする。</p> <p>屋上部分(勾配屋根以外の部分)を設ける場合、勾配屋根が道路から見える向き・勾配で、かつ勾配部分の屋根面積が建築物の投影面積(ベランダ、ポーチ等を含む)の過半を超えるもの。</p>	
屋根及び外壁の色彩	景観	<p>地区の街並みに配慮した落ち着いた色彩のある色彩及び材質(当該敷地が接する道路又は街区における建ち並びを考慮した同系色)とし、原色や蛍光色を避ける。</p>	地区計画
屋外広告物の形態や色彩	景観	<p>地区の景観に配慮した形態及び色とし、原色や蛍光色を避ける。</p> <p>なお、屋外広告物の設置の際は自己の敷地から出てはならない。</p>	地区計画
かき又はさくの構造	景観 安全	<p>道路境界及び隣地境界にかき又はさくを設ける場合は、ブロック積みやコンクリート壁等の圧迫感のあるものは避け、生垣又はメッシュフェンス等の透過性のものとし、景観に配慮したもの(自然素材等)の場合は透過率50%以上確保したものとする。目隠しが必要な場合は透過性フェンス等に生垣又は植栽を組み合わせたものとする。ただし、地盤面から高さ60cm以下の腰積みや門又は門袖の長さの合計が4m未満のもの、目隠しが必要と認められる箇所では長さが2m未満のものを除く。</p>	地区計画

敷地内の緑化	<u>景観環境</u>	<p>建築物を新築する際は、敷地の3%以上の植栽をすることとし、植栽する位置は道路沿い若しくは道路から見える場所を基本とする。ただし、専用住宅以外の施設は、浜松市事業所等敷地内緑化指導要綱によるものとする。</p> <p>なお、駐車場部分については、駐車場と建築物の間に植栽をするものとする。ただし、生垣を設ける場合や既に緑化されている場合を除く。</p>	<p><u>地区計画</u> <u>法令基準</u> <u>ISO</u></p>
駐車場の配置など	<u>安全</u>	<p>駐車ますの大きさは、長辺 5,500(5,000)×短辺 2,500 とする。</p> <p>車両の出入口は交差点部分を避け、特に隅切り部分は植栽や工作物の設置等により車両の出入りができない構造とする。</p> <p>また、歩道付の道路の車両の出入口は、道路管理者の承認基準による乗入箇所数及び乗入幅を遵守し、車両出入口として切下げた箇所以外を車両が通行しない駐車場配置とする。</p> <p>なお、歩道がない道路にもこれを準用し敷地の間口全面を駐車場化しないものとする。</p> <p>特に、共同住宅等の複数世帯のためのハーマニカ形式の駐車場は、安全面で通過車両や歩行者等への影響が大きいため原則禁止とする。</p> <p>駐車台数は、上記の基準を考慮し道路側全面を駐車場としない台数を基本とする。(例) 間口が7.5mの場合、<u>車2台分 2,500×2 = 5,000 + アプローチ 1,500 + 植栽2カ所 500×500 = 1,000 = 7,500</u> <3台目は縦列駐車<の検討>など。</p> <p>なお、集合住宅における駐車台数は、当該敷地内に全戸数に1を足した台数以上とする。</p>	<p><u>法令基準</u> <u>地区計画</u></p>

別表 2 (運用基準第 5 条第 4 号関係)

樹木等の種別	換算面積	摘 要
樹高 4 m 以上	14 m ² / 本	植栽時 (高・中木種)
樹高 2.5 m 以上 4 m 未満	8 m ² / 本	植栽時 (高・中木種)
樹高 1 m 以上 2.5 m 未満	4 m ² / 本	植栽時 (高・中木種)
樹高 1 m 未満	1 m ² / 本	植栽時 (高・中木種)
株物	0.25 m ² / 株	低木種
芝生その他の地被植物	1 m ² / m ²	高木種等と重複は 0.5 m ² / m ²
花壇その他これに類するもの	1 m ² / m ²	高木種等と重複は 0.5 m ² / m ²
駐車場等の緑化ブロック	1 m ² / m ²	必要緑化面積の 1/4 以内