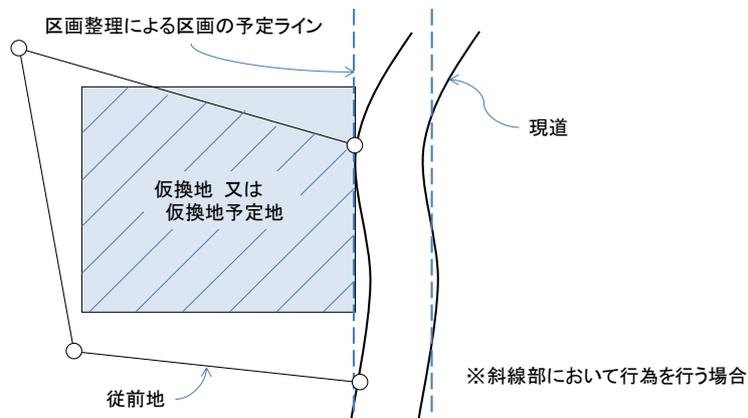


錦町地区地区計画届出の手引き

1. 地区計画の届出対象

1.1 届出対象となる土地

- 使用収益を開始した土地
- 使用収益を開始していないが、従前地と換地計画（仮換地又は仮換地予定地）が重なっている土地の部分



1.2 届出対象行為

◆土地の区画形質の変更

- 「区画形質」の変更をしようとする場合は、まちづくり推進室にご相談ください。

◆建築物の建築

- 建築基準法でいう「建築」をしようとする場合
※ 「建築」とは新築、改築、増築又は移転をいう。

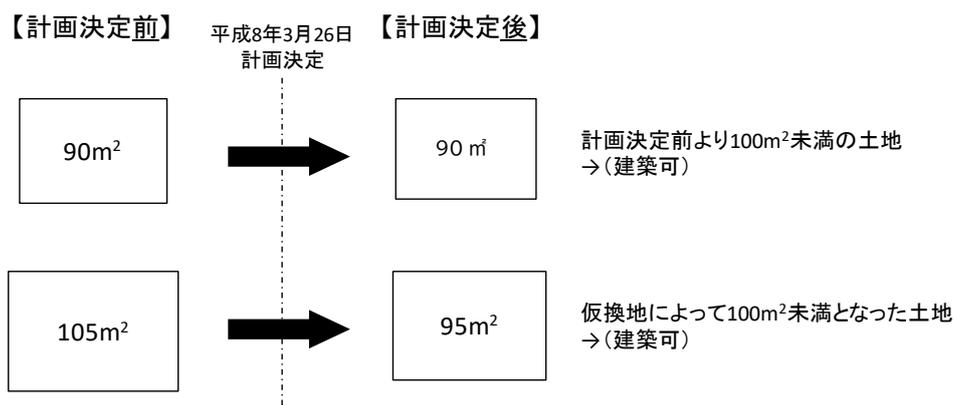
◆工作物の建設

- 道路面に門、塀、さく又は擁壁等を設置する場合

2. 敷地面積の最低限度

◆100m²未満の土地に建築物を新築できる場合

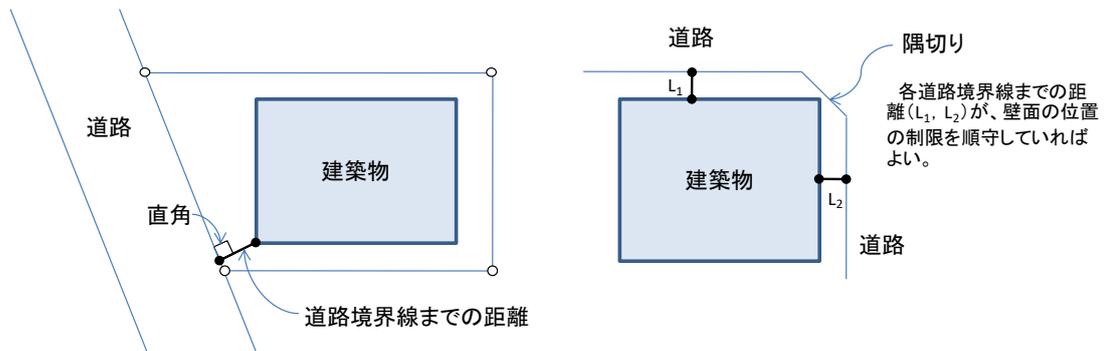
- 地区計画が都市計画決定された平成8年3月26日以前から、100m²未満の土地であった場合
- 地区計画の都市計画決定前には100m²を超える土地であったが、仮換地の減歩により100m²未満になった場合



3. 壁面の位置の制限

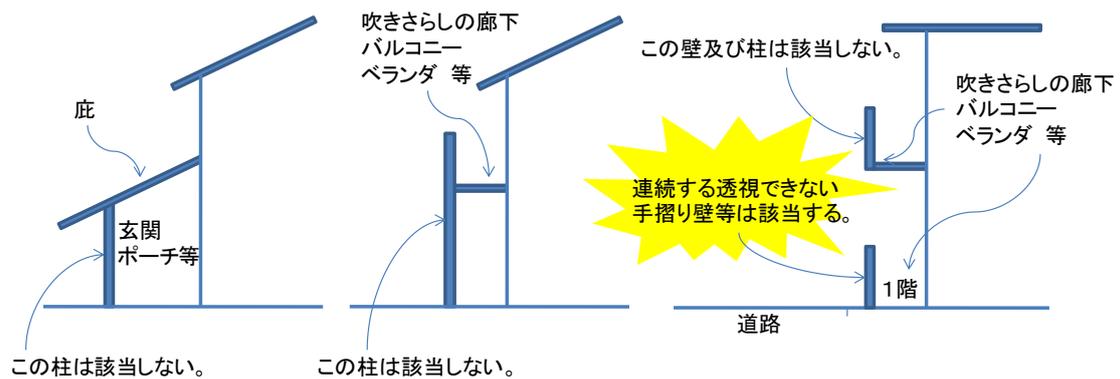
◆道路境界線までの距離の測定について

- 道路境界線からの最短距離を測定する。ただし、道路に隅切りが設けられている場合は、その部分については除く。



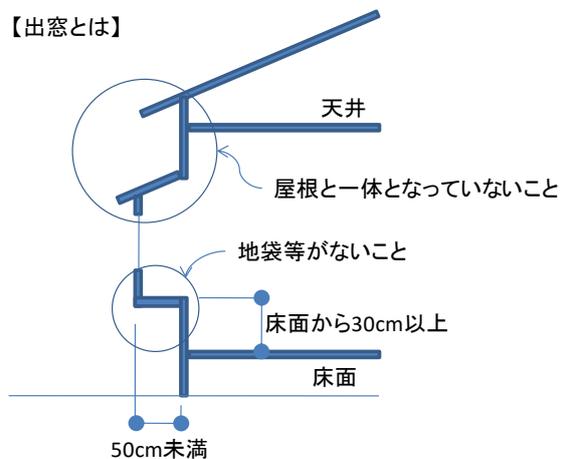
◆「建築物の外壁又はこれに代わる柱」とは

- 原則として、床面積に算入される部分の外壁又は柱をいう
 - ※ 床面積に算入されない玄関ポーチ等の庇を支える柱は該当しない。
 - ※ 床面積に算入されない吹きさらしの廊下、バルコニー、ベランダ等を支える柱は該当しない。ただし、連続する透視できない手摺り壁等を1階に設ける場合は該当する。

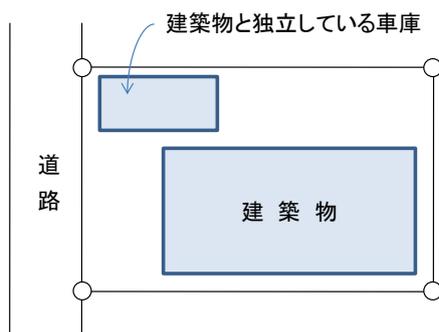


※ 出窓は、建築物の外壁には該当しない。なお、出窓とは、下端の床面からの高さが 30cm 以上、かつ周囲の壁面から水平距離 50cm 以上突き出していないものをいう。ただし、地袋等収納スペースがある場合や、屋根と一体となっていて下屋とは認められない場合は、出窓とは扱わない。

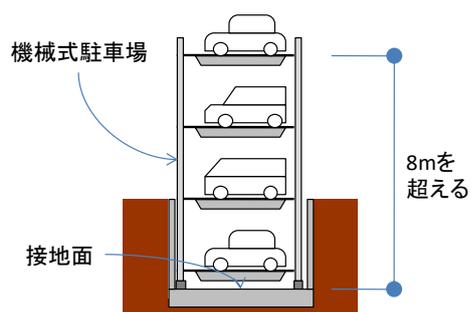
【出窓とは】



※ 建築物と独立している車庫(接地面からの高さ 8m を超える機械式駐車場は除く)、ゴミ置場等の柱・壁は除く。



床面積に算入される車庫やゴミ置場でも、建築物と独立している場合は、壁面の位置の制限に係る「建築物の外壁又はこれに代わる柱」には当たらない。

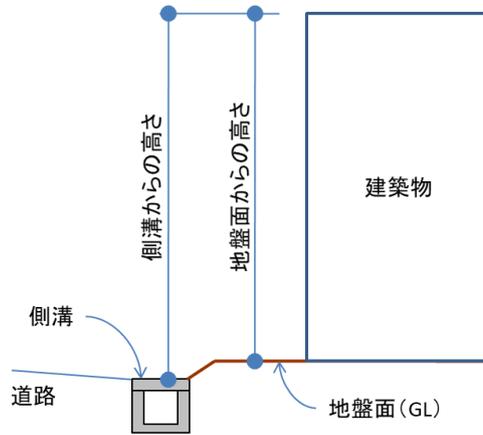


機械式駐車場のうち、接地面からの高さ8mを超えるものの支柱等は、「建築物の外壁又はこれに代わる柱」に当たる。

4. 建築物の高さの最高限度

◆建築物の高さ

○原則として、前面道路の側溝からの高さとする。

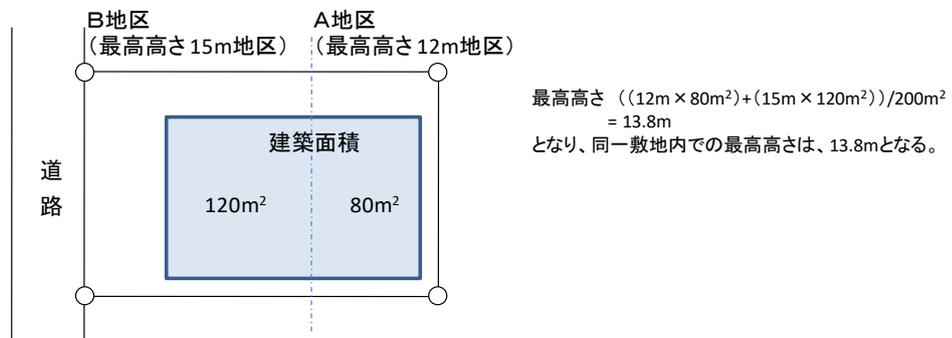


◆塔屋等の扱い

○建築面積の1/8以下の場合、建築物の高さに含まない。

◆最高限度が違う2つの地区にまたがる敷地の場合

○それぞれの地区の建築面積の加重平均とする。



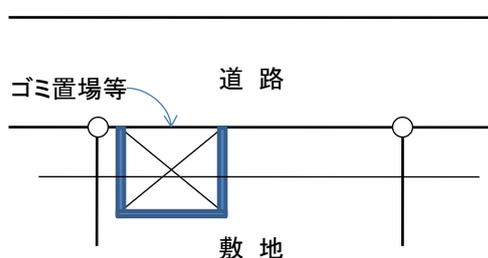
5. かき又はさくの構造の制限

◆かき又はさくの構造の制限の範囲

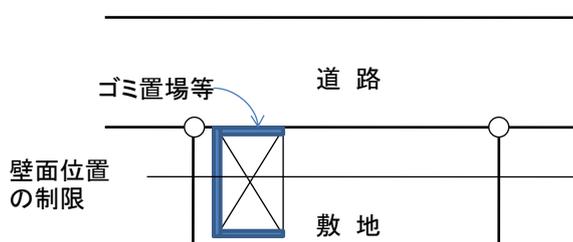
- 道路面にかき又はさくを設置する場合には構造の制限を受けるものとする。ただし、道路境界線から壁面の位置の制限以上後退した位置にかき又はさくを設置する場合はこの限りではない。

◆ブロック等の高さ

- 壁面の位置の制限内にかかるゴミ置場等のブロックで、道路に対して平行な面のブロックは、蕨市まちづくり指導要綱に該当する場合であっても、要綱細則第12条の規定に関わらず、側溝からの高さを0.6m以下とする。



※ブロックの高さの制限は特になし



壁面位置の制限

※壁面の位置の制限内にかかり、道路に対して平行な面のブロックの高さは60cm以下
その他のブロックの高さの制限は特になし

◆門柱、門扉受け等用ブロック

- 門柱、門扉や郵便受け等を受けるために設置するブロック等の高さは、側溝から1.8mを限度とする。
- 幅は、門柱としての常識の範囲内とし、片側1.0m程度とする。

