

○菱沼海岸地区地区計画 解説 (ガイドライン)

建築物の用途の制限

- 1 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。
 - (1) 住宅
 - (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの
 - (3) 共同住宅、寄宿舍又は下宿
 - (4) 学校、図書館その他これらに類するもの
 - (5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
 - (6) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの
 - (7) 公衆浴場
- 2 建築基準法（昭和25年法律第201号）第48条第1項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる建築物は、建築することができる。
 - (1) ゴルフ場の附属施設（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）
 - (2) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の5の3各号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）
 - (3) 事務所で床面積の合計が500㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）
 - (4) ゴルフ場を利用する者の宿泊を主たる目的とするホテル又は旅館で床面積の合計が500㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）
 - (5) 前各号の建築物に附属するもの（自動車車庫にあっては床面積の合計が3,000㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）に限り、建築基準法施行令第130条の5第四号又は第五号に掲げるものを除く。）
 - (6) 保育所その他これに類するもの、診療所又は巡査派出所若しくは公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物に附属する自動車車庫で床面積の合計が3,000㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）

第1項

当該地区計画区域における用途地域は、第一種低層住居専用地域であるが、第1項では、法別表第2（い）欄のうち、特定の建築物用途を制限している。

第(1)号から第(5)号及び第(7)号については、法別表第2（い）欄の第一号から第五号及び第七号に規定するものであり、第(6)号については、法別表第2（い）欄の第六号に規定するもののうち、保育所その他これに類するものを除くものである。

これにより、当該地区計画内では、法別表第2（い）欄の第六号のうち児童福祉法による保育所（「保育所型認定こども園」を含む。）、小規模保育事業又は事業所内保育事業の用に供する施設、法別表第2（い）欄の第八号、第九号及び第十号のいずれかに適合している必要がある。

第2項

第2項では、建築基準法第68条の2第5項の規定による国土交通大臣の承認を得て、法第48条第1項の規定による制限を緩和している。緩和されている建築物用途については、防災・避難を考慮して設置できる階を限定しているとともに、周辺の市街地環境への影響に配慮するため床面積の上限を設けているので注意が必要である。

第(1)号については、ゴルフ場の利用上及び維持・管理上において必要不可欠とされる最小限の附属施設であり、構成される用途は、事務所、飲食店、公衆浴場、自動車車庫（原動機を使用するカート車両、コースの維持管理を行うための作業用車両等の置場に限る。）等である。また、その用途に供する部分は2階以下とする。

第(2)号から第(4)号については、その用途に供する部分の床面積の合計は500㎡以内、かつ、2階以下とし、第(4)号にあっては、「ゴルフ場を利用する者の宿泊を主たる目的とする」ことを確認（明示）する必要がある。

第(5)号については、緩和用途に対する附属建築物を規定しており、第一種低層住居専用地域で除外されている法施行令第130条の5第四号及び第五号の附属建築物を除外したうえで、自動車車庫にあっては、床面積の合計は3,000㎡以内、かつ、2階以下としている。

第(6)号については、法別表第2(イ)欄のうち第1項の規定による建築物以外の建築物に附属する自動車車庫について、第(5)号の規定と同様に床面積の合計は3,000㎡以内、かつ、2階以下としているものである。

建築物の敷地面積の最低限度

2,000㎡

ただし、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するものについては、この限りでない。

建築物を建築する際の敷地面積の最低限度に関する規定で、建築敷地が2,000㎡以上なければ建築できない。

ただし書きにおいて、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物は建築基準法別表第2(イ)欄第九号に規定するものとし、その敷地は、当該規定に適合しない場合でも建築できることとなっている。

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から境界線までの距離は、当該境界線が地区施設である地区内通路に接する境界線にあっては10m以上、市道0207号線に接する道路境界線にあっては4m以上、地区施設である区画道路又は市道1788号線に接する道路境界線にあっては、2m以上とする。ただし、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分は、この限りでない。

- (1) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物
- (2) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの
- (3) この規定の適用の際に現に存する建築物であって、その壁面の位置が当該地の壁面の位置の制限に満たない距離にある建築物の部分

壁面の位置の制限の対象となるものは、柱のある玄関ポーチ、バルコニー及びベランダとし、出窓(床面積に算入しない形状に限る。)軒、庇、窓格子、戸袋及びシャッターボックスは対象としない。

なお、片持ちのバルコニー、ベランダ及び屋外階段については、原則として制限の対象とするが、過去の事例から対象としていないケースがあるため、行政指導の範疇とする。

また、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面とは、柱芯や壁芯ではないため注意が必要である。

ただし書きにおいて、外壁の後退距離の制限値に満たない場合でも、(1)から(3)のいずれかに該当している場合には、制限値未満でも適合していることとなる。なお、別棟であるかは問わないので注意する必要がある。

ただし書きにおける第(1)号については、建築基準法別表第2(イ)欄第九号に規定するものとする。

第(2)号の算定にあたっては、突出する箇所が複数ある場合には、全ての合計が3m以下である必要がある。なお算定方法は、ページ4の外壁後退距離の算定方法を参照すること。

第(3)号については、地区計画が定められた日(令和7年3月28日告示)の時点で、壁面の位置の制限に抵触している建築物については、建築、大規模修繕及び大規模模様替えが行われない限り、本規定は遡及されない。

壁面後退区域における工作物の設置の制限

壁面後退区域(地区施設である地区内通路に沿って定められている区域においては、地区内通路の境界線から2mを超える距離にある部分を除く。)には、次の各号に掲げる工作物は、設置してはならない。

- (1) 自動販売機
- (2) 機械式車庫
- (3) 建築設備機器
- (4) 前各号に掲げる工作物に類するもの

壁面の位置の制限の距離にある区域において、列挙された工作物は設置できない。
第(4)号で想定される工作物は、遊具や電光掲示板など土地に定着し、かつ、動力を使用し騒音や振動等により周辺に影響を及ぼすものである。
なお、交通標識、電柱、防犯灯、公共案内板などの公益上必要なものは対象とはしない。

建築物の形態又は意匠の制限

地区周辺と調和のとれた街並みに配慮するよう努めるものとする。
建築物の屋根、外壁又は屋外広告物は、茅ヶ崎市景観計画による景観形成基準に基づく色彩とする。

建築物の色彩における判断にあつては、一般的な色彩を想定しているものであり、周辺から逸脱していないものであれば支障がないと判断する。また、判断に苦慮する場合には、茅ヶ崎市景観計画における当該地域における推奨色などを基準とすることも構わないが、基準外だからと言って不適合とまでは判断することが難しいので、行き過ぎた指導を行わないように注意する必要がある。

建築物の緑化率の最低限度

20%
ただし、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するものについては、この限りでない。

緑化率の算定にあつては、茅ヶ崎市まちづくりにおける手続き及び基準等に関する条例第36条及び同条例施行規則第28条に基づいて算定すること。

茅ヶ崎市まちづくりにおける手続き及び基準等に関する条例には、茅ヶ崎市における推奨樹木（参考）があるため、植物の適正、性質、特徴、用途、利用等の詳細については景観みどり課に問い合わせること。

ただし書きにおいて、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物は建築基準法別表第2（イ）欄第九号に規定するものとし、その敷地は、当該規定に適用しない場合でも建築できることとなっている。

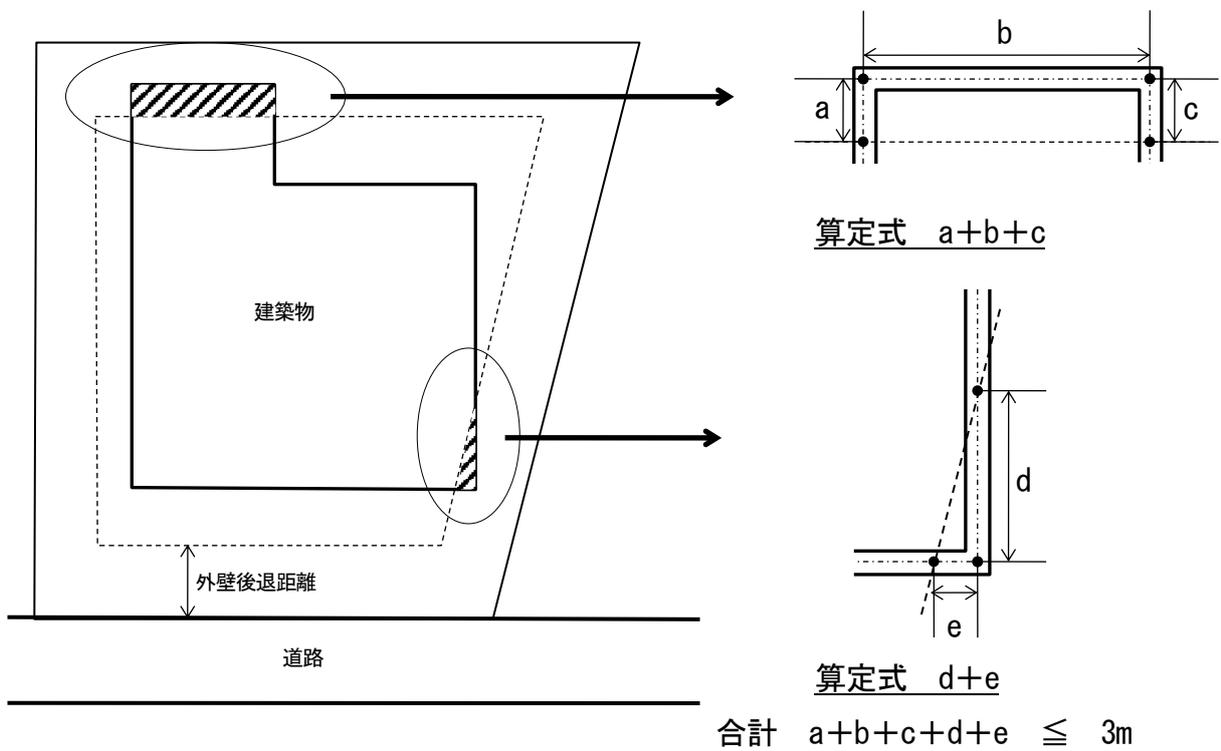
垣又は柵の構造の制限

市道又は地区施設である区画道路若しくは地区内通路の境界線に面する部分に設ける垣又は柵は、生け垣又は高さ1.2m以下のフェンスその他これらに類する開放性のあるものとする。なお、垣又は柵（生け垣を除く。）は、地区施設である区画道路、地区内通路又は歩道状空地の境界線から0.6m以上後退させるものとする。

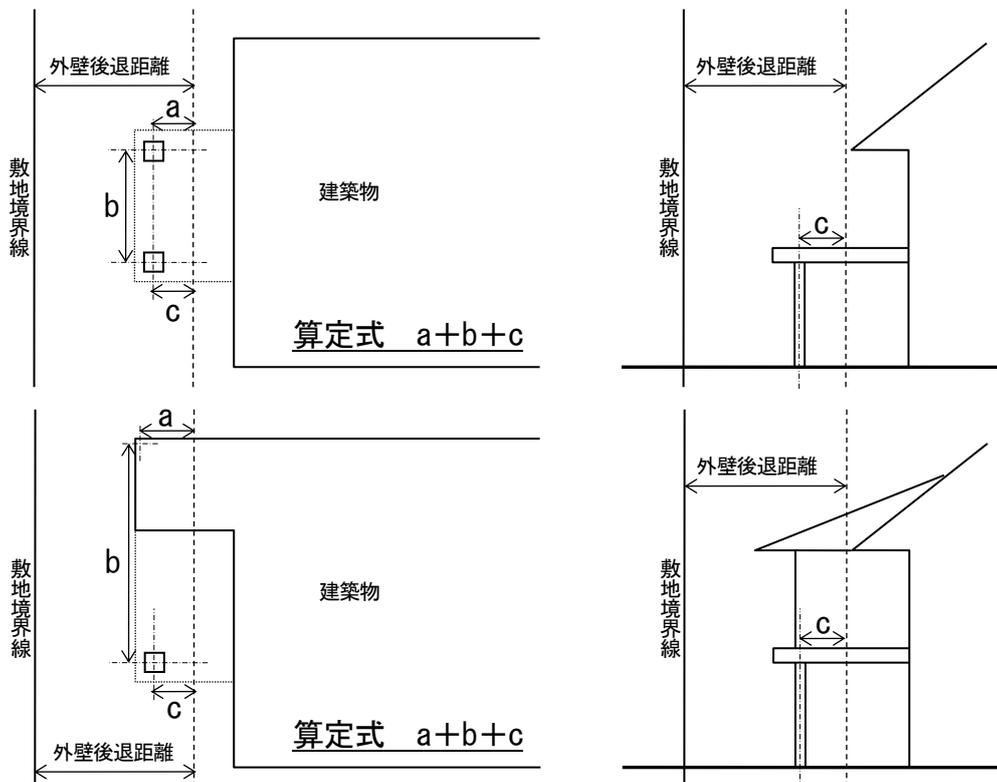
本制限については、道路境界線に沿って設置する垣又は柵の構造を対象とする。なお、道路と敷地に高低差がある場合における擁壁等は対象としない。

○外壁後退距離の算定方法

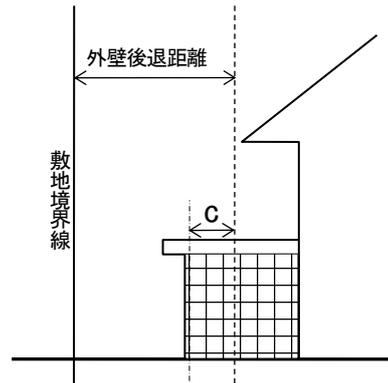
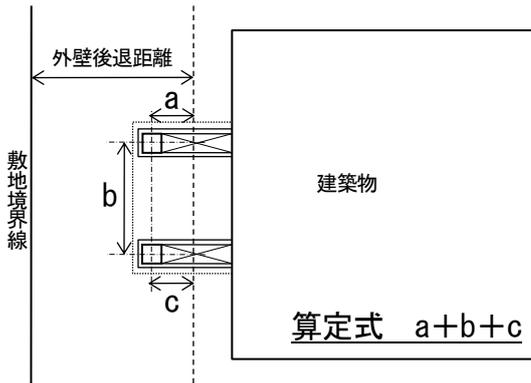
外壁の算定方法（外壁又はこれに代わる柱の中心の長さの合計が3メートル以下）



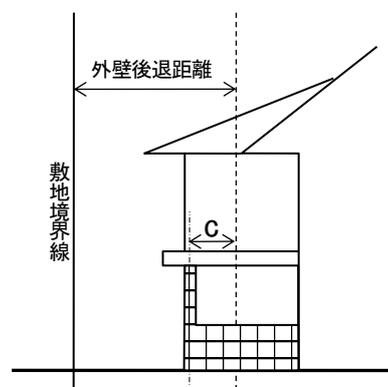
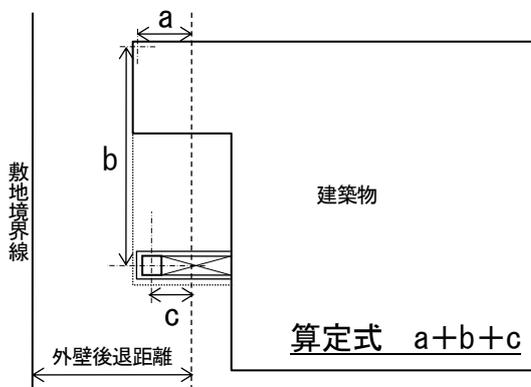
玄関ポーチの算定方法
柱立てのみ（袖壁なし）



柱立てのみ（袖壁あり）No.1

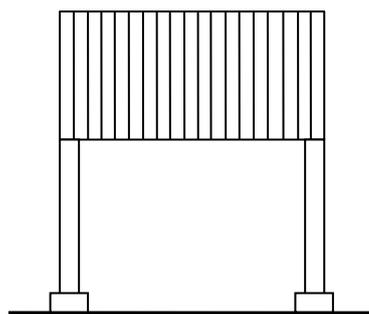
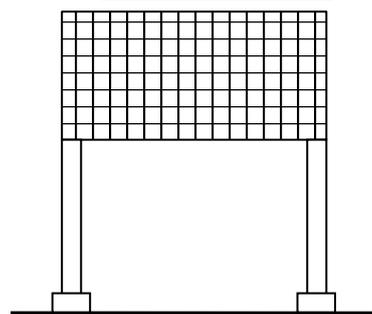
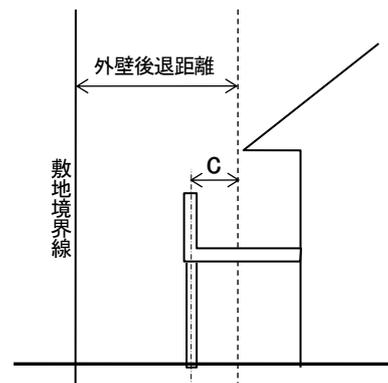
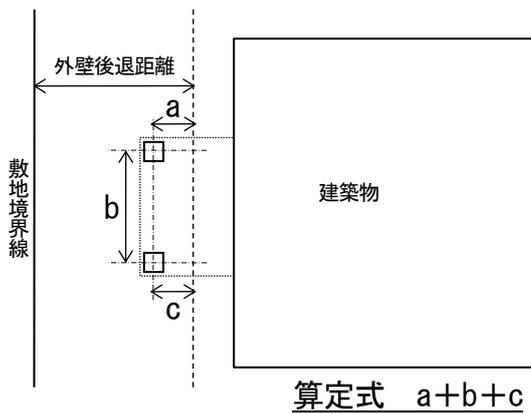


柱立てのみ（袖壁あり）No.2



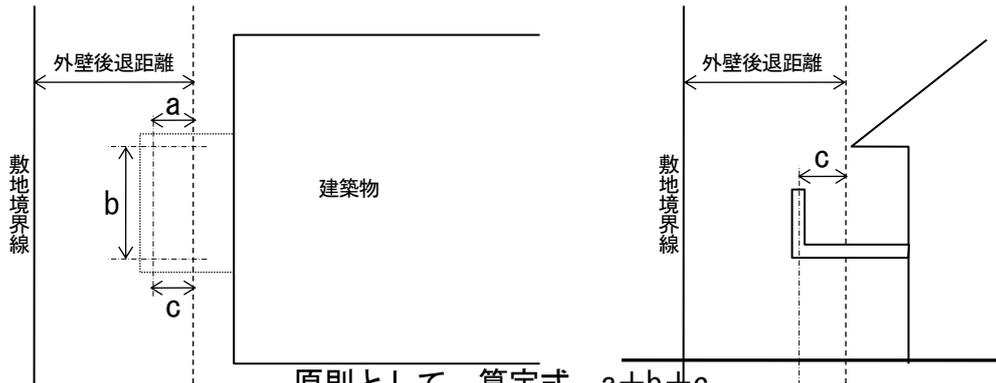
バルコニーの算定方法

柱あり



※腰壁の形態（壁又は格子）に関わらず算定する。

柱なし



原則として 算定式 $a+b+c$

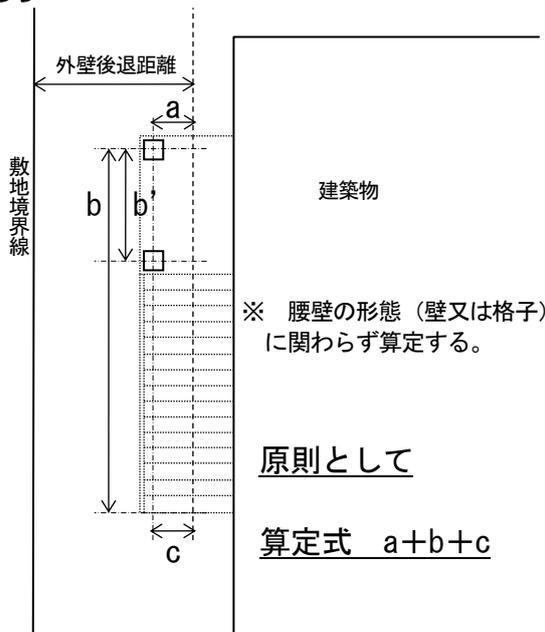
※ 腰壁の形態（壁又は格子）に関わらず算定する。

ただし、過去の事例では算定から除外しているケースもあるため、行政指導の範疇とし、受け入れられない場合には、以下のように取り扱うものとする。

算定式 建築面積に算入される場合には、当該部分を外壁とみなして、算定するものとする。

屋外階段の算定方法

柱あり



※ 腰壁の形態（壁又は格子）に関わらず算定する。

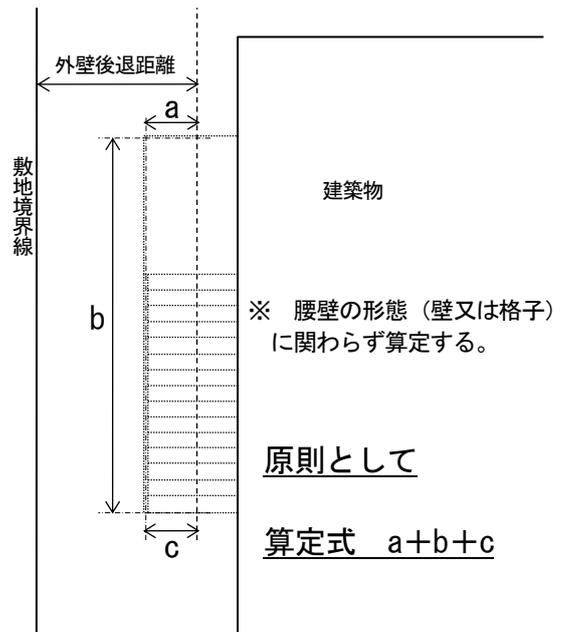
原則として

算定式 $a+b+c$

※ ただし、過去の事例では算定から除外しているケースもあるため、行政指導の範疇とし、受け入れられない場合には、以下のように取り扱うものとする。

算定式 建築面積に算入される場合には、当該部分を外壁とみなして、算定するものとする。

柱なし



※ 腰壁の形態（壁又は格子）に関わらず算定する。

原則として

算定式 $a+b+c$

※ ただし、過去の事例では算定から除外しているケースもあるため、行政指導の範疇とし、受け入れられない場合には、以下のように取り扱うものとする。

算定式 建築面積に算入される場合には、当該部分を外壁とみなして、算定するものとする。

なお、階段の幅が1メートル以内の場合には、以下の算定式となる。

$$a+b'+c$$