「上尾市地区計画区域における建築物の制限に関する条例」の取り扱いについて

上尾市都市整備部建築安全課

１　壁面の位置の制限に関する取り扱いについて

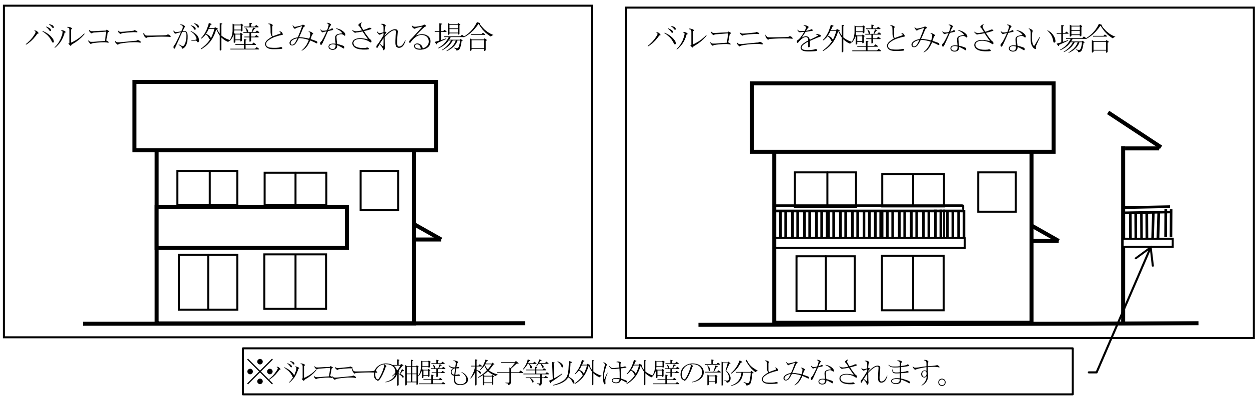
上尾市内の地区計画区域のいくつかでは、壁面の位置の制限として、「建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路及び敷地の境界線までの距離」についての制限が定められています。

この際、「外壁又はこれに代わる柱」について、当市では下記のような取り扱いをしておりますので、計画の際にはご注意いただくようよろしくお願いいたします。

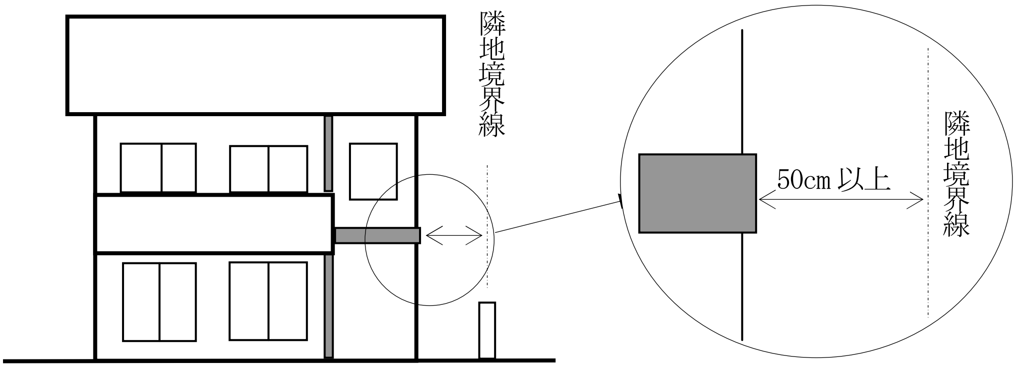
■　外壁

隣地及び道路境界付近の採光、通風等を確保するために定められている制限です。よって、建築物の部分で一定の面的な壁面は外壁として制限の対象となります。

例１） バルコニーの立ち上がり部分は、格子等の開放性のあるもの（透過率が50%以上のものであること）を除いては基本的には外壁の一部とみなされます。



例２） 外壁に付ける柱型等の装飾も、建築物と一体となっている場合には外壁とみなされる場合があります。



※　玄関の直上にある庇部分で、高さ90㎝以下かつ庇の出が外壁面より１m以内の場合は壁面位置の制限は適用しません。

※　ルーバーについて、次の３点をすべて満たすものは、壁面位置の制限は適用しません。

①ルーバーの高さが1.8m以下であるもの。

②ルーバーの透過率が50%以上のものであること。

③道路境界線及び隣地境界線までの距離が0.5mに満たない部分のルーバー長さの合計が４m以下であるもの。

■　柱

バルコニーの柱も「これに代わる柱」とみなされますので、ご注意ください。

※　壁面位置の制限は、道路の隅切り部分（概ね斜辺3.0m以下のもの）については適用しません。

２　地区計画による高さ制限の天空率計算に基づく緩和ついて

建築基準法に基づく道路斜線や北側斜線等について、平成１５年１月より天空率による斜線制限の緩和制度が設けられましたが、地区計画として独自に設けられた北側斜線などの高さ制限の制度（上平塚地区、中平塚地区の道路斜線を除く。）には天空率による緩和制度は設けられていませんので、ご注意ください。

お問い合せ：上尾市都市整備部建築安全課　　℡：０４８－７７５－８４９０（直通）