

建築基準法第68条の5の5第1項及び第2項に基づく認定に関する審査基準

(江戸川区)

第1 目的

本審査基準は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第68条の5の5第1項及び第2項に基づく認定に関する必要な事項を定めることにより、良質な建築物の整備の誘導と良好な住環境の形成に資することを目的とする。

第2 認定の対象建築物

- 1 法第68条の5の5第1項（前面道路の幅員に応じた建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合に関する特例）の適用を受けるもの（前面道路幅員による容積率制限の緩和）
- 2 法第68条の5の5第2項（建築物の各部分の高さに関する制限の適用除外）の適用を受けるもの（道路斜線制限のみ適用除外とし、隣地斜線制限及び北側斜線制限の適用除外は行わない。）

第3 審査基準

- 1 地区計画の内容への適合
建築計画が別表(1)に掲げる地区計画の区域の整備、開発及び保全に関する方針及び地区整備計画に適合すること。
- 2 有効な空地の確保
別表(2)によるものとする。
- 3 建築物の構造
建築物が耐火建築物又は準耐火建築物であること。その他の工作物についても不燃材料、準不燃材料又は難燃材料で造られていること。

第4 許可を受けたものの認定の取り扱い

江戸川区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（以下「地区計画条例」という。）に基づき許可を受けたものは、地区計画の内容に適合したものとして扱うものとする。

別表(1) (第3 審査基準 1 地区計画の内容への適合 関係)

一之江四丁目北地区地区計画	(平成12年 3月17日	江戸川区告示第 74号)
平井七丁目北部地区地区計画	(平成12年 9月11日	江戸川区告示第262号)
瑞江駅西部地区地区計画	(平成15年 3月31日	江戸川区告示第102号)
春江町三丁目南地区地区計画	(平成17年 1月19日	江戸川区告示第 18号)
西瑞江三丁目北地区地区計画	(平成18年12月 7日	江戸川区告示第454号)
江戸川一丁目地区地区計画	(平成19年12月18日	江戸川区告示第433号)
平井二丁目付近地区地区計画	(平成28年11月10日	江戸川区告示第655号)
JR小岩駅周辺地区地区計画	(令和 5年10月10日	江戸川区告示第741号)

(1) 区域の整備、開発及び保全に関する方針 上記地区計画の計画書参照

(2) 地区整備計画

- ① 建築物等の用途の制限 (一部地区計画条例)
- ② 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度 (地区計画条例)
- ③ 建築物の敷地面積の最低限度 (地区計画条例)
- ④ 壁面の位置の制限 (地区計画条例)
- ⑤ 建築物等の高さの最高限度 (地区計画条例)
- ⑥ 建築物等の形態又は意匠の制限
- ⑦ 垣又はさくの構造の制限
- ⑧ 壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域における工作物の設置の制限

別表(2) (第3 審査基準 2 有効な空地の確保 関係)

一之江四丁目北地区における敷地内に有効な空地を確保するための基準

考え方及び基準	<p>当地区の区域内には狭小宅地が多いため、実質的な敷地内空地の確保が難しい。加えて、隣地斜線制限及び北側斜線制限の適用除外は行わないため、敷地内空地確保の基準を設けるのは道路境界側とする。</p> <p>また、当地区は木造住宅密集地であるため、敷地内空地確保の目的は、災害時の消防活動への配慮を主眼とする。</p> <p>前述の理由により、壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域における、建築物の建築及び工作物の設置の基準を次の通りとする。</p> <p>*道路の路面の中心からの高さ（以下「高さ」という）2.5m未満の部分 消防車（車高は概ね2.5m）の通行がよりスムーズにできるよう、建築物の部分の突出も認めない。ただし、通常時（閉鎖時）に壁面の位置の制限に抵触しない外壁の開口部に設ける扉・窓の外開きの部分（玄関ドア等）は、開放時の突出を許容する。 また、この地表部分は、消防車の通行を目的として、何も設置しない空地とする。</p> <p>*高さ2.5m以上の部分 街並み環境上影響の少ない小規模な建築物の部分（軒・庇・手すり・戸袋・床面積に算入されない出窓等）の突出は許容する。一方で、日照・通風と街並み環境上影響のあるベランダ・バルコニー等の突出は制限する。 また、歩行者への圧迫感を避けるとともに街並み環境上の観点から、地区整備計画において建築物の高さに算入されない部分（階段室・昇降機塔・装飾塔・物見塔・屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分）の外壁面は、区画道路境界線から1.5m以上後退させる。</p>
基準に基づく具体例	<p>壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域</p> <p>○許容</p> <ul style="list-style-type: none"> ①閉鎖時に突出しない外壁の開口部に設ける扉・窓で外開きの部分〔地区整備計画に表記〕 ②災害時に、容易に移動できるプランターボックス等〔地区整備計画に表記〕 ③玄関のステップ等で、L形側溝の上端からの高さが15cm以下のもの <p>×制限</p> <ul style="list-style-type: none"> ①高さ2.5m未満の部分に設ける軒・庇・手すり・戸袋等〔地区整備計画に表記〕 ②高さ2.5m未満の部分に設ける出窓及び高さ2.5m以上の部分に設ける床面積に算入される出窓〔地区整備計画に表記〕 ③ベランダ・バルコニー等 ④屋外階段 ⑤カーポート ⑥高さ2.5m未満の部分に設ける空調室外機・給湯器等の建築設備 ⑦高さ2.5m未満の部分に設ける広告看板等 ⑧門・塀 ⑨垣・さく ⑩自動販売機等

平井七丁目北部地区における敷地内に有効な空地を確保するための基準

<p>考 え 方 及 び 基 準</p>	<p>当地区の区域内には狭小宅地が多いため、実質的な敷地内空地の確保が難しい。加えて、道路斜線制限の適用除外のみが対象であり、地区整備計画による壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度により、その緩和は小さなものである。そこで、敷地内空地確保の基準を設けるのは道路境界側とする。</p> <p>また、当地区は区画整理事業により基盤整備がなされていることから、敷地内空地確保の目的は、日照・通風に配慮すると共に良好な街並み環境の形成を主眼とする。</p> <p>前述の理由により、壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域における、建築物の建築及び工作物の設置の基準を次の通りとする。</p> <p>* 道路の路面の中心からの高さ（以下「高さ」という）2.5m未満の部分 街並み環境の向上に配慮して、道路構造令による歩道上の建築限界が高さ2.5mであることに準じて、建築物の部分の突出も認めない。ただし、通常時（閉鎖時）に壁面の位置の制限に抵触しない外壁の開口部に設ける扉・窓の外開きの部分（玄関ドア等）は、開放時の突出を許容する。 また、この部分には、環境の向上を目的として、緑化に資するものや景観を阻害しないもの以外の設置は認めない。</p> <p>* 高さ2.5m以上の部分 街並み環境上影響の少ない小規模な建築物の部分（軒・庇・手すり・戸袋・床面積に算入されない出窓等）の突出は許容する。一方で、日照・通風と街並み環境上影響のあるベランダ・バルコニー等の突出は制限する。</p>
<p>基 準 に 基 づく 具 体 例</p>	<p>壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域</p> <p>○ 許容</p> <ul style="list-style-type: none"> ①閉鎖時に突出しない外壁の開口部に設ける扉・窓で外開きの部分 [地区整備計画に表記] ②植栽（中低木）・花壇・プランターボックス [地区整備計画に表記] ③地盤面からの高さが1.2m以下の景観を阻害しない門・郵便ポスト [地区整備計画に表記] ④生け垣 ⑤玄関のステップ等 <p>× 制限</p> <ul style="list-style-type: none"> ①高さ2.5m未満の部分に設ける軒・庇・手すり・戸袋等 [地区整備計画に表記] ②高さ2.5m未満の部分に設ける出窓及び高さ2.5m以上の部分に設ける床面積に算入される出窓 [地区整備計画に表記] ③ベランダ・バルコニー等 ④屋外階段 ⑤カーポート ⑥高さ2.5m未満の部分に設ける空調室外機や給湯器等の建築設備 ⑦高さ2.5m未満の部分に設ける独立看板・袖看板・外壁を利用する平板看板 [地区整備計画に表記] ⑧塀 ⑨自動販売機等

瑞江駅西部地区における敷地内に有効な空地を確保するための基準

<p>考え方及び基準</p>	<p>当地区の区域内には狭小宅地が多いため、実質的な敷地内空地の確保が難しい。加えて、隣地斜線制限及び北側斜線制限の適用除外は行わないため、敷地内空地確保の基準を設けるのは道路境界側とする。</p> <p>また、敷地内空地確保の目的は、幅員4m及び6mの区画道路沿道においては、防災性の向上を図るとともに沿道緑化の推進による潤いある街並み環境の形成を主眼とし、幅員9mの区画道路沿道においては、歩道機能を補完する歩道状空地の確保による快適な歩行空間の形成を主眼とする。</p> <p>前述の理由により、壁面の位置の制限として定められた限度の線と区画道路境界線との間の土地の区域における、建築物の建築及び工作物の設置の基準を次の通りとする。</p> <p>① 幅員4m及び6mの区画道路境界線と壁面の位置の制限として定められた限度の線との間の土地の区域</p> <p>*道路の路面の中心からの高さ（以下「高さ」という）2.5m未満の部分</p> <p>街並み環境の向上に配慮して、道路構造令による歩道上の建築限界が高さ2.5mであることに準じて、建築物の部分の突出も認めない。ただし、通常時（閉鎖時）に壁面の位置の制限に抵触しない外壁の開口部に設ける扉・窓の外開きの部分（玄関ドア等）は、開放時の突出を許容する。</p> <p>また、この部分は、環境の向上を目的として緑化に資するものとし、それ以外の設置は認めない。</p> <p>*高さ2.5m以上の部分</p> <p>街並み環境上影響の少ない小規模な建築物の部分（軒・庇・手すり・戸袋・床面積に算入されない出窓等）の突出は許容する。一方で、日照・通風と街並み環境上影響のあるベランダ・バルコニー等の突出は制限する。</p> <p>② 幅員9mの区画道路境界線と壁面の位置の制限として定められた限度の線との間の土地の区域</p> <p>*高さ5m未満の部分</p> <p>快適な歩行環境の形成に向けて、建築物の1階部分（高さ5m未満の部分）に設ける、建築物の部分の突出も認めない。</p> <p>また、この地表部分は、人が歩くことを目的として歩道状空地とする。</p> <p>*高さ5m以上の部分</p> <p>街並み環境上影響の少ない小規模な建築物の部分（軒・庇・手すり・戸袋・床面積に算入されない出窓等）の突出は許容する。一方で、街並み環境上影響のあるベランダ・バルコニー等の突出は制限する。</p>
<p>基準に基づく具体例</p>	<p>幅員4m及び6mの区画道路境界線と壁面の位置の制限として定められた限度の線との間の土地の区域</p> <p>○許容</p> <p>①閉鎖時に突出しない外壁の開口部に設ける扉・窓で外開きの部分〔地区整備計画に表記〕</p> <p>②植栽・花壇・プランターボックス〔地区整備計画に表記〕</p> <p>③玄関のステップ等</p> <p>×制限</p> <p>①高さ2.5m未満の部分に設ける軒・庇・手すり・戸袋等〔地区整備計画に表記〕</p> <p>②高さ2.5m未満の部分に設ける出窓及び高さ2.5m以上の部分に設ける床面積に算入される出窓〔地区整備計画に表記〕</p> <p>③ベランダ・バルコニー等</p> <p>④屋外階段</p> <p>⑤カーポート</p> <p>⑥高さ2.5m未満の部分に設ける空調室外機や給湯器等の建築設備</p> <p>⑦高さ2.5m未満の部分に設ける独立看板・袖看板・外壁を利用する平板看板〔地区整備計画に表記〕</p> <p>⑧門・塀</p> <p>⑨ネットフェンス〔地区整備計画に表記〕</p> <p>⑩自動販売機等</p>

幅員 9 m の区画道路境界線と壁面の位置の制限として定められた限度の線との間の土地の区域

- × 制限
- ① 高さ 5 m 未満の部分に設ける軒・庇・手すり・戸袋等 [地区整備計画に表記]
 - ② 高さ 5 m 未満の部分に設ける出窓及び高さ 5 m 以上の部分に設ける床面積に算入される出窓 [地区整備計画に表記]
 - ③ ベランダ・バルコニー等
 - ④ 屋外階段
 - ⑤ カーポート
 - ⑥ 高さ 5 m 未満の部分に設ける空調室外機や給湯器等の建築設備
 - ⑦ 高さ 5 m 未満の部分に設ける独立看板・袖看板・外壁を利用する平板看板 [地区整備計画に表記]
 - ⑧ 門・塀
 - ⑨ 垣・さく
 - ⑩ 自動販売機等
 - ⑪ 外壁の開口部に設ける扉・窓で外開きの部分 [地区整備計画に表記]
 - ⑫ 植栽・花壇・プランターボックス [地区整備計画に表記]
 - ⑬ 玄関のステップ等

春江町三丁目南地区における敷地内に有効な空地を確保するための基準

<p>考 え 方 及 び 基 準</p>	<p>当地区の区域内には狭小宅地が多いため、実質的な敷地内空地の確保が難しい。加えて、隣地斜線制限及び北側斜線制限の適用除外は行わないため、敷地内空地確保の基準を設けるのは道路境界側とする。</p> <p>また、当地区は木造住宅密集地であるため、敷地内空地確保の目的は、災害時の消防活動への配慮を主眼とする。</p> <p>前述の理由により、壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域における、建築物の建築及び工作物の設置の基準を次の通りとする。(ただし、歩行者専用道は除く。)</p> <p>*道路の路面の中心からの高さ(以下「高さ」という)2.5m未満の部分 消防車(車高は概ね2.5m)の通行がよりスムーズにできるよう、建築物の部分の突出も認めない。ただし、通常時(閉鎖時)に壁面の位置の制限に抵触しない外壁の開口部に設ける扉・窓の外開きの部分(玄関ドア等)は、開放時の突出を許容する。 また、この地表部分は、消防車の通行を目的として、何も設置しない空地とする。</p> <p>*高さ2.5m以上の部分 街並み環境上影響の少ない小規模な建築物の部分(軒・庇・手すり・戸袋・床面積に算入されない出窓等)の突出は許容する。一方で、日照・通風と街並み環境上影響のあるベランダ・バルコニー等の突出は制限する。</p>
<p>基 準 に 基 づく 具 体 例</p>	<p>壁面の位置の制限として定められた限度の線との間の土地の区域</p> <p>○許容</p> <p>①閉鎖時に突出しない外壁の開口部に設ける扉・窓で外開きの部分〔地区整備計画に表記〕 ②災害時に、容易に移動できるプランターボックス等〔地区整備計画に表記〕 ③玄関のステップ等で、L形側溝の上端からの高さが15cm以下のもの</p> <p>×制限</p> <p>①高さ2.5m未満の部分に設ける軒・庇・手すり・戸袋等〔地区整備計画に表記〕 ②高さ2.5m未満の部分に設ける出窓及び高さ2.5m以上の部分に設ける床面積に算入される出窓〔地区整備計画に表記〕 ③ベランダ・バルコニー等 ④屋外階段 ⑤カーポート ⑥高さ2.5m未満の部分に設ける空調室外機・給湯器等の建築設備 ⑦高さ2.5m未満の部分に設ける広告看板等 ⑧門・塀 ⑨垣・さく ⑩自動販売機等</p>

西瑞江三丁目北地区における敷地内に有効な空地を確保するための基準

<p>考え方及び基準</p>	<p>当地区の区域内には狭小宅地が多いため、実質的な敷地内空地の確保が難しい。加えて、隣地斜線制限及び北側斜線制限の適用除外は行わないため、敷地内空地確保の基準を設けるのは道路境界側とする。</p> <p>また、当地区は木造住宅密集地であるため、敷地内空地確保の目的は、災害時の消防活動への配慮を主眼とする。</p> <p>前述の理由により、壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域における、建築物の建築及び工作物の設置の基準を次の通りとする。</p> <p>* 道路の路面の中心からの高さ（以下「高さ」という）2.5 m未満の部分 消防車（車高は概ね2.5 m）の通行がよりスムーズにできるよう、建築物の部分の突出も認めない。ただし、通常時（閉鎖時）に壁面の位置の制限に抵触しない外壁の開口部に設ける扉・窓の外開きの部分（玄関ドア等）は、開放時の突出を許容する。 また、この地表部分は、消防車の通行を目的として、何も設置しない空地とする。</p> <p>* 高さ2.5 m以上の部分 街並み環境上影響の少ない小規模な建築物の部分（軒・庇・手すり・戸袋・床面積に算入されない出窓等）の突出は許容する。一方で、日照・通風と街並み環境上影響のあるベランダ・バルコニー等の突出は制限する。</p>				
<p>基準に基づく具体例</p>	<p>壁面の位置の制限として定められた限度の線との間の土地の区域</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="215 981 268 1160"> <p>○許容</p> </td> <td data-bbox="268 981 1439 1160"> <p>①閉鎖時に突出しない外壁の開口部に設ける扉・窓で外開きの部分 [地区整備計画に表記] ②災害時に、容易に移動できるプランターボックス等 [地区整備計画に表記] ③玄関のステップ等で、L形側溝の上端からの高さが15 cm以下のもの</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="215 1160 268 1594"> <p>×制限</p> </td> <td data-bbox="268 1160 1439 1594"> <p>①高さ2.5 m未満の部分に設ける軒・庇・手すり・戸袋等 [地区整備計画に表記] ②高さ2.5 m未満の部分に設ける出窓及び高さ2.5 m以上の部分に設ける床面積に算入される出窓 [地区整備計画に表記] ③ベランダ・バルコニー等 ④屋外階段 ⑤カーポート ⑥高さ2.5 m未満の部分に設ける空調室外機・給湯器等の建築設備 ⑦高さ2.5 m未満の部分に設ける広告看板等 [地区整備計画に表記] ⑧門・塀 ⑨垣・さく ⑩自動販売機等</p> </td> </tr> </table>	<p>○許容</p>	<p>①閉鎖時に突出しない外壁の開口部に設ける扉・窓で外開きの部分 [地区整備計画に表記] ②災害時に、容易に移動できるプランターボックス等 [地区整備計画に表記] ③玄関のステップ等で、L形側溝の上端からの高さが15 cm以下のもの</p>	<p>×制限</p>	<p>①高さ2.5 m未満の部分に設ける軒・庇・手すり・戸袋等 [地区整備計画に表記] ②高さ2.5 m未満の部分に設ける出窓及び高さ2.5 m以上の部分に設ける床面積に算入される出窓 [地区整備計画に表記] ③ベランダ・バルコニー等 ④屋外階段 ⑤カーポート ⑥高さ2.5 m未満の部分に設ける空調室外機・給湯器等の建築設備 ⑦高さ2.5 m未満の部分に設ける広告看板等 [地区整備計画に表記] ⑧門・塀 ⑨垣・さく ⑩自動販売機等</p>
<p>○許容</p>	<p>①閉鎖時に突出しない外壁の開口部に設ける扉・窓で外開きの部分 [地区整備計画に表記] ②災害時に、容易に移動できるプランターボックス等 [地区整備計画に表記] ③玄関のステップ等で、L形側溝の上端からの高さが15 cm以下のもの</p>				
<p>×制限</p>	<p>①高さ2.5 m未満の部分に設ける軒・庇・手すり・戸袋等 [地区整備計画に表記] ②高さ2.5 m未満の部分に設ける出窓及び高さ2.5 m以上の部分に設ける床面積に算入される出窓 [地区整備計画に表記] ③ベランダ・バルコニー等 ④屋外階段 ⑤カーポート ⑥高さ2.5 m未満の部分に設ける空調室外機・給湯器等の建築設備 ⑦高さ2.5 m未満の部分に設ける広告看板等 [地区整備計画に表記] ⑧門・塀 ⑨垣・さく ⑩自動販売機等</p>				

江戸川一丁目地区における敷地内に有効な空地を確保するための基準

考え方及び基準	<p>当地区の区域内には狭小宅地が多いため、実質的な敷地内空地の確保が難しい。加えて、隣地斜線制限及び北側斜線制限の適用除外は行わないため、敷地内空地確保の基準を設けるのは道路境界側とする。</p> <p>また、当地区は木造住宅密集地であるため、敷地内空地確保の目的は、災害時の消防活動への配慮を主眼とする。</p> <p>前述の理由により、壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域における、建築物の建築及び工作物の設置の基準を次の通りとする。</p> <p>*道路の路面の中心からの高さ（以下「高さ」という）2.5m未満の部分 消防車（車高は概ね2.5m）の通行がよりスムーズにできるよう、建築物の部分の突出も認めない。ただし、通常時（閉鎖時）に壁面の位置の制限に抵触しない外壁の開口部に設ける扉・窓の外開きの部分（玄関ドア等）は、開放時の突出を許容する。</p> <p>また、この地表部分は、消防車の通行を目的として、何も設置しない空地とする。</p> <p>*高さ2.5m以上の部分 街並み環境上影響の少ない小規模な建築物の部分（軒・庇・手すり・戸袋・床面積に算入されない出窓等）の突出は許容する。一方で、日照・通風と街並み環境上影響のあるベランダ・バルコニー等の突出は制限する。</p>
基準に基づく具体例	<p>壁面の位置の制限として定められた限度の線との間の土地の区域</p> <p>○許容</p> <p>①閉鎖時に突出しない外壁の開口部に設ける扉・窓で外開きの部分〔地区整備計画に表記〕 ②災害時に、容易に移動できるプランターボックス等〔地区整備計画に表記〕 ③玄関のステップ等で、L形側溝の上端からの高さが15cm以下のもの</p> <p>×制限</p> <p>①高さ2.5m未満の部分に設ける軒・庇・手すり・戸袋等〔地区整備計画に表記〕 ②高さ2.5m未満の部分に設ける出窓及び高さ2.5m以上の部分に設ける床面積に算入される出窓〔地区整備計画に表記〕 ③ベランダ・バルコニー等 ④屋外階段 ⑤カーポート ⑥高さ2.5m未満の部分に設ける空調室外機・給湯器等の建築設備 ⑦高さ2.5m未満の部分に設ける広告看板等〔地区整備計画に表記〕 ⑧門・塀 ⑨垣・さく ⑩自動販売機等</p>

平井二丁目付近地区における敷地内に有効な空地を確保するための基準

考え方及び基準	<p>当地区の区域内には狭小宅地が多いため、実質的な敷地内空地の確保が難しい。加えて、隣地斜線制限及び北側斜線制限の適用除外は行わないため、敷地内空地確保の基準を設けるのは道路境界側とする。</p> <p>また、当地区は木造住宅密集地であるため、敷地内空地確保の目的は、災害時の消防活動への配慮を主眼とする。</p> <p>前述の理由により、壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域における、建築物の建築及び工作物の設置の基準を次の通りとする。</p> <p>*道路の路面の中心からの高さ（以下「高さ」という）2.5m未満の部分 消防車の通行がよりスムーズにできるよう、建築物の部分の突出も認めない。ただし、通常時（閉鎖時）に壁面の位置の制限に抵触しない外壁の開口部に設ける扉・窓の外開きの部分（玄関ドア等）は、開放時の突出を許容する。 また、この地表部分は、消防車の通行を目的として、何も設置しない空地とし、以下に示す道路状とみなす部分は許容する。</p> <p>*高さ2.5m以上の部分 街並み環境上影響の少ない小規模な建築物の部分（軒・庇・手すり・戸袋・床面積に算入されない出窓等）の突出は許容する。一方で、日照・通風と街並み環境上影響のあるベランダ・バルコニー等の突出は制限する。</p>
基準に基づく具体例	<p>壁面の位置の制限として定められた限度の線との間の土地の区域</p> <p>○許容</p> <ul style="list-style-type: none"> ①閉鎖時に突出しない外壁の開口部に設ける扉・窓で外開きの部分 [地区整備計画に表記] ②災害時に、容易に移動できるプランターボックス等 [地区整備計画に表記] ③玄関のステップ等で、L形側溝の上端からの高さが15cm以下のもの [道路状とみなす] ④可動式の車止めで、固定のための施錠等していないもの [道路状とみなす] <p>×制限</p> <ul style="list-style-type: none"> ①高さ2.5m未満の部分に設ける軒・庇・手すり・戸袋・面格子等 ②高さ2.5m未満の部分に設ける出窓及び高さ2.5m以上の部分に設ける床面積に算入される出窓 [地区整備計画に表記] ③ベランダ・バルコニー等 ④屋外階段 ⑤カーポート ⑥高さ2.5m未満の部分に設ける空調室外機・給湯器等の建築設備 ⑦高さ2.5m未満の部分に設ける広告看板等 ⑧門・塀 ⑨垣・さく ⑩自動販売機等 ⑪独立ポスト ⑫竪樋

J R小岩駅周辺地区における敷地内に有効な空地を確保するための基準

<p>考 え 方 及 び 基 準</p>	<p>当地区の区域内には狭小宅地が存在し、実質的な敷地内空地の確保が困難な箇所があるため、敷地内空地確保の基準を設けるのは道路境界側とする。</p> <p>また、敷地内空地確保の目的は、沿道緑化の推進による潤いある街並み環境の形成を主眼としている。</p> <p>前述の理由により、壁面の位置の制限として定められた限度の線と区画道路境界線との間の土地の区域における建築物の建築及び工作物の設置の制限の基準を次の通りとする。</p> <p>* 幅員 6 m の区画道路境界線と壁面の位置の制限として定められた限度の線との間の土地の区域</p> <p>① 道路の路面の中心からの高さ（以下「高さ」という） 2.5 m 未満の部分 街並み環境の向上に配慮して道路構造令による歩道上の建築限界が高さ 2.5 m であることに準じて、建築物の部分の突出も認めない。ただし、外壁の開口部に設ける扉・窓の外開きの部分（玄関ドア等）は、通常時（閉鎖時）に壁面の位置の制限に抵触しない開放時の突出を許容する。</p> <p>また、この部分には、環境の向上を目的として、緑化に資するものや景観を阻害しないもの以外の設置は認めない。</p> <p>② 高さ 2.5 m 以上の部分 街並み環境上影響の少ない小規模な建築物の部分（軒・庇・手すり・戸袋・床面積に算入されない出窓等）の突出は許容する。一方で、環境上影響のあるベランダ・バルコニー等の突出は制限する。</p>
<p>基 準 に 基 づく 具 体 例</p>	<p>幅員 6 m の区画道路境界線と壁面の位置の制限として定められた限度の線との間の土地の区域</p> <p>○ 許容</p> <p>① 閉鎖時に突出しない外壁の開口部に設ける扉・窓で外開きの部分 [地区整備計画に表記] ② 植栽・花壇・プランターボックス [地区整備計画に表記]・生垣 ③ 玄関のステップ等で、L型側溝の上端からの高さが 15 cm 以下のもの</p> <p>× 制限</p> <p>① 高さ 2.5 m 未満の部分に設ける軒・庇・手すり・戸袋・面格子等 [地区整備計画に表記] ② 高さ 2.5 m 未満の部分に設ける出窓及び高さ 2.5 m 以上の部分に設ける床面積に算入される出窓 [地区整備計画に表記] ③ ベランダ・バルコニー等 ④ 屋外階段 ⑤ カーポート ⑥ 高さ 2.5 m 未満の部分に設ける空調室外機や給湯器等の建築設備 ⑦ 高さ 2.5 m 未満の部分に設ける独立看板・袖看板・外壁を利用する平板看板 [地区整備計画に表記] ⑧ 門・塀 ⑨ ネットフェンス ⑩ 自動販売機等 ⑪ 独立ポスト ⑫ 竪樋</p>