

伊奈・谷和原丘陵部地区地区計画の解説

指導事項		指導内容
敷地面積の最低限度	敷地を分割する場合	ゆとりを持った土地利用が可能な敷地規模とするため、換地処分後の敷地の細分化は望ましくない。やむを得ず敷地を細分化する場合は地区整備計画に記載された最低面積以上とし、旗竿状敷地は原則避けるものとする。
	適用除外	換地処分時に敷地面積が最低限度以下となっており、換地処分以降の分合筆がない土地。 ※申請時に登記簿等を添付すること。
建築物の壁面の位置の制限	対象建築物	「物置その他これに類する用途」に含まれるもの ・ 自転車置場、自転車車庫等、カーポート ・ ガス庫、受水槽 その他外壁とみなすもの・アパート等の屋外階段 ・ バルコニー、ベランダ等 ・ 地下に設ける車庫等の附属建築物で地盤面より出ている場合
	対象除外	・ 庇、軒の出 ・ エコキュート、室外機（遮音フェンス含む） ・ 床面積に算入されない出窓 ・ 建築面積に算入されないウッドデッキ
	新たに設置された道路における壁面の位置の制限	新たに開発等で設置され、市道認定を受けた道路（条例公布時に想定されていない道路）については、道路境界より 1m とする。
	適用範囲	ガソリンスタンドの防護塀は対象となる。 伊奈・谷和原丘陵部土地地区画整理事業により設置されたごみ集積所は、道路と同様の扱いとなり、壁面後退の他に道路斜線の適用を受ける。
	制限の緩和	次のいずれかに該当する場合は、制限を適用しません。 ・ 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3 メートル以下であるとき。 ・ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3 メートル以下で、かつ、床面積の合計が 5 平方メートル以内であるとき。

垣又はさくの構造	構造の制限	生垣又は透過可能なフェンスとし、敷地地盤面より高さ 1.2m 以下とする。なお、敷地地盤面より 0.4m までは基礎部分としてのコンクリートブロック使用を認め、隣地との高低差による土留めの使用も認めるものとする。 ※申請時に断面図を添付すること。
	土留めに関する注意点	隣地との敷地高低差が 0.5m を超える場合、安全を考慮し法面処理とする以外建築用コンクリートブロック、コンクリート柵工等は使用してはならない。
	適用の範囲	敷地の境界に設置される垣又はさくに関しては、敷地内すべてを対象とする。 ただし、以下のものについてはこの限りでない。 ①民法その他法令等により設置が求められた垣又はさく ②プライバシーを守るために設置する必要最低限の垣又はさく(*1) ③伊奈・谷和原丘陵部地区地区計画条例第 5 条による壁面後退が行われた工作物で、法的根拠があるものについては適用を受けない。(例：ガソリンスタンドの防護塀) ④門袖については門柱と同じ扱いとし、概ね片側 0.9m までとする。 (*1 原則植栽とし、風呂場やトイレ等、プライバシーの確保が必要と考えられるものについて、最低限必要とされる高さや幅（大きさ）は協議の上、定めるものとする。
屋根及び外壁の色彩		地区の街並みに配慮した落ち着いた色のある色彩及び材質とし、原色や蛍光色を避けること。また、つくばみらい市景観ガイドラインに沿った計画とすること。
屋外広告物の形態や色彩		地区の景観に配慮した形態及び色彩とし、原色や蛍光色を避けること。また、茨城県屋外広告物条例及びつくばみらい市景観ガイドラインに沿った計画とすること。