

建築基準法及びつくし野4丁目建築協約による建築制限

■建築基準法の建築制限

用途地域	建ぺい率 容積率 (%)	高度地区	規制される日影時間 規制される日影 (敷地境界線からの水平距離)		測定水平面からの高さ (平均地盤面からの高さ)	規制される建築物
			5mを超え10m以内の範囲	10mを超える範囲		
第一種低層住居専用地域	40 / 80	第一種高度(一)	3時間以上	2時間以上	1.5メートル	軒の高さが7mを超える建築物または地階を除く階数が3以上の建築物
第二種中高層住居専用地域	50 / 100 60 / 200	第一種高度(二)	3時間以上	2時間以上	4メートル	高さが10メートルを超える建築物

■用途の制限

建築可	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、寺院・教会・神社、派出所、公衆電話、診療所、公衆浴場、保育所、老人ホーム、図書館・博物館・美術館、小・中学校・高校併用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの(非住宅部分における用途制限は、下記のものに限られる)
	事務所、日用品の販売目的とする店舗または食堂もしくは喫茶店、理髪店、美容院他 学習塾、華道教室、囲碁教室等 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房 (原動機設備は出力総計が0.75kW以下)
	自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等(原動機設備は出力総計が0.75kW以下)
建築不可	店舗等、事務所等、ホテル・旅館、遊戯施設・風俗施設、展示場等、運動施設、大学、病院、コンビニ、ホテル、旅館、カラオケボックス、マージャン屋・パチンコ屋、倉庫業を営む倉庫、劇場・映画館、料理店・キャバレー その他

■建築協定比較

内容	町田市建築基準法	住みよいつくし野をつくる会	4丁目建築協約
敷地面積の最低限度	120㎡	極力現状を維持し細分化しない	165㎡
軒の高さ制限	7m	建築基準法に従う	6.5m
外壁後退	指定なし	原則1m以上	1m、1.5m
高さ制限	10m	建築基準法に従う	9m
宅地造成工事規制区域	あり※1	擁壁・地面の高さにつき、極力現状を維持し擁壁等の増積や盛土を行わないようにする	擁壁の増積は行わないものとする(災害防止目的)
建築物の意匠等	住まい共生ゾーン ※2	建築物の外壁またはこれに替わる柱および屋根、外構等は近隣との調和を考慮に入れ落ちつきのあるものにする。	ブロック等の塀を立てずフェンス・生垣等を用いるものとする
防火・準防火指定	指定なし※3		

※1. 切り土2m、盛り土1m、併せて2m、500㎡を超える宅地造成工事等は許可が必要

※2. 景観づくり方針へ適合し届け出が必要

※3. 防火指定なし22条区域/屋根材等を不燃仕様にしなければならない

■相隣関係(民法)

① 土地の所有者は隣地との境界付近で建造・修繕する場合、必要な範囲内で隣地の使用を請求することが出来る。
② 隣地の木の枝が境界線を越えるときは、その木に所有者に木の枝を切るように請求することが出来る。木の根が境界を越えるときは自ら切り取ることが出来る。
③ 隣地を眺望出来る窓や縁側バルコニー等を、境界線から1m未満の距離に設ける場合は目隠しを付けなければならない。