

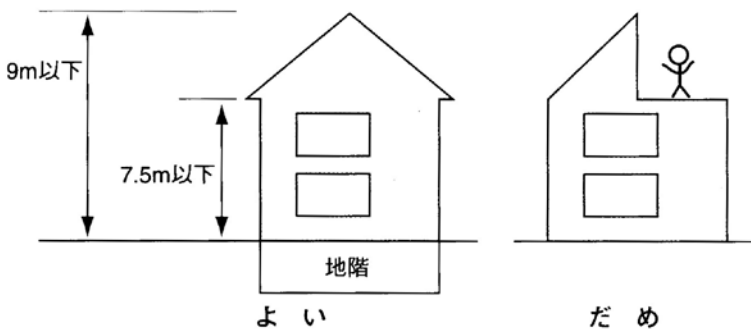
(2) 建築物の高さは、地盤面から9メートル、軒の高さは7.5メートルをそれぞれ超えないものとする。

(3) 地階を除く階数は2以下とし、2階の屋上は使用できないものとする。

(2)、(3)については、建築物の「形態」に対する規制です。

(2)は、建築物の高さ(最高高さ)と軒の高さを規制するものであり、(3)は階数を規制するもので、2階建てまでしか建てられません。また、2階の屋上をバルコニーなどに利用することもできません。これらは日照、採光、通風の確保に加え、プライバシーを確保することが目的です。

ただし、地階に対しては制限が及ばない内容となっています。



(4) 敷地の地盤面の高さは原則として協定締結時の地盤面を変更してはならない。ただし、造園及び自動車車庫を建築するための切土及び盛土についてはこの限りでない。

これは、建築物の「敷地」に対する規制です。

建替えなどの際に、敷地を以前より高くして家を建てたり、低くして建てたりすることを規制しているものです。

建築物の高さは敷地からの高さとなるため、建替えなどする際に盛土をすることにより敷地を高くすると、建築物の高さは変わらなくても、道路面から見ると高くなるため、「敷地の高さを変えてはいけない」という制限を定めているケースが多いようです。

ただし、建築行為に関連しない造園や、車庫を造るために盛土や切土をすることは可能な内容になっています。

