

地区計画質疑応答集

流山市 都市計画課

令和7年4月1日

目 次

第1章 建築物等の用途の制限

No.	内 容	項数
I－1	「戸建住宅」を制限している地区で、店舗と一体となった住宅は建てられるか。	1
I－2	共同住宅が制限されている地区において、改築の際に住戸数を増やすことはできるか。	2
I－3	「マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの」の用途を制限している地区に、ゲームセンターを建築することはできるか。	3
I－4	畜舎が制限されている地区の複合商業施設内で、畜舎の用途に該当する規模のペットショップを、テナントとして新たに建築することはできるか。	4
I－5	建築物の用途を変更する際に、地区計画の届出は必要か。	5

第2章 建築物の敷地面積の最低限度

No.	内 容	項数
II－1	最低敷地面積に満たない土地をつくることはできるか。	6
II－2	1筆に2つの敷地設定がある土地について、それぞれの敷地で建築物の建築は可能か。	7、8
II－3	敷地面積の最低限度に満たない土地において、建築物が2筆にまたがっている場合、それぞれの土地で建築物の建築は可能か。	9
II－4	土地区画整理事業により、換地後の土地面積が最低敷地面積を満たさない場合、建築物の建築は可能か。	10
II－5	既存土地確認依頼書を提出する場合、どのような書類が必要となるか。	11、12

第3章 壁面の位置の制限

No.	内 容	項数
III－1	壁面の位置の制限のただし書き「外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である建築物の部分」の算定方法はどうか。	13
III－2	バルコニー、庇及び屋外階段は、「壁面の位置の制限」の対象となるか。	14
III－3	給湯器やエアコンの室外機などの設備類は、「壁面の位置の制限」の対象となるか。	15

Ⅲ－４	ウッドデッキは「壁面の位置の制限」を受けるか。	16
Ⅲ－５	壁面の位置の制限がある地区計画内において、壁面後退の範囲内に車止め等の工作物を設置することはできるか。	17
Ⅲ－６	道路の隅切り部分の壁面後退は必要か。	18
Ⅲ－７	「どのような車庫等が、「壁面の位置の制限」の対象となるか。	19
Ⅲ－８	「壁面の位置の制限」において、鉄道施設に関する適用除外規定の中にある「鉄道の敷地内の建築物」とは、どのようなものを指すのか。	20

第4章 かき又はさくの構造の制限

No.	内 容	項数
Ⅳ－１	かき又はさくの構造の制限がある地区で、安全対策として高いフェンスを設置することは可能か。	21
Ⅳ－２	透視可能な素材(透明ポリカーボネート板等)で作られたフェンスやさくは透過性があるものと認められるか。	22
Ⅳ－３	門扉や門柱は、かき又はさくの構造の制限をうけるか。	23
Ⅳ－４	機能門柱を、道路沿いに設置することは可能か。	24
Ⅳ－５	「門に付属する門袖」とは、どのようなものを指すか。	25
Ⅳ－６	かき又はさくの構造の制限がある地区計画内において、道路沿いに車止め等の工作物を設置することはできるか。	26
Ⅳ－７	店舗の看板や駐車場誘導標示は、かき又はさくの構造の制限対象となるか。	27
Ⅳ－８	「かき又はさくの構造の制限」の適用除外項目の一つである、「土地地区画整理事業の工事及び土地地区画整理事業による建築物の移転等によるもの」とは、どのようなものが該当するのか。	28
Ⅳ－９	ウッドデッキは「かき又はさくの構造の制限」を受けるか。	29
Ⅳ－１０	道路に面して平行でないかき又はさくの構造の制限の取扱いについて。	30
Ⅳ－１１	建築物の地盤面とかき又はさくが設置されている地盤面の高さが異なる場合の宅地地盤面の取り方について。	31
Ⅳ－１２	建築物の敷地より道路面が高い場合のかき又はさくの構造の制限の取扱いについて。	32

I - 1

「戸建住宅」を制限している地区で、店舗と一体となった住宅は建てられるか。

A

(R2.7. 6策定)

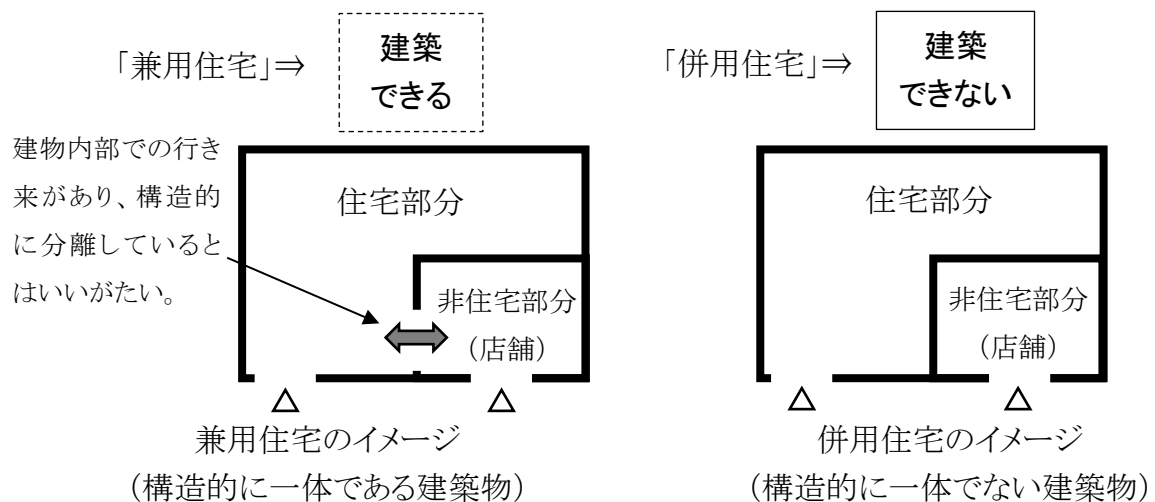
「戸建住宅」を制限している地区で、店舗と一体となった住宅は建て方により建てられる場合と、建てられない場合があります。

店舗と一体となった住宅は建て方により、「兼用住宅」と「併用住宅」に分類されます。

「兼用住宅」とは、住宅部分と非住宅部分が、構造的にも機能的にも一体となっていて、用途的に分離しがたいものを指し、建築することができます。

「併用住宅」とは、住宅部分と非住宅部分が、構造的又は機能的に分離できるもの(いわゆる「複合用途の建築物」)を指し、建築することができません。

兼用住宅における「構造的に一体」とは、住宅部分と非住宅部分を建築物の中で行き来できるものとされています。



兼用住宅における「機能的に一体」とは、住宅部分が非住宅部分を使用する者、又は従事する者のための住居であることとされています。

備考

関連条文

建築基準法質疑応答集【建築基準法研究会 編】 P4389

I - 2
共同住宅が制限されている地区において、改築の際に住戸数を増やすことはできるか。
A (R2.7. 6策定)
従前の規模(建築面積及び延床面積)であれば、住戸数を増やすことは可能です。 しかし、地区計画として共同住宅の用途を制限する趣旨は、「ゆとりある低層戸建住宅地を主とした良好な住環境の形成及び保全を図る」ことであることから、改築であっても住戸数を増やさないことが望ましいと考えます。
備考
改築とは、建築物の全部若しくは一部を除却し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後引き続きこれと用途、規模、構造の著しく異なる建築物を建てることをいう。従前のものと著しく異なるときは、新築又は増築となる。なお、使用材料の新旧は問わない。(通達 昭和28年住指発第1400号(昭和28年11月17日))
関連条文
建築基準法第2条第13号 昭和28年住指発第1400号(昭和28年11月17日)通達

I-3

「マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの」の用途を制限している地区に、ゲームセンターを建築することはできるか。

A

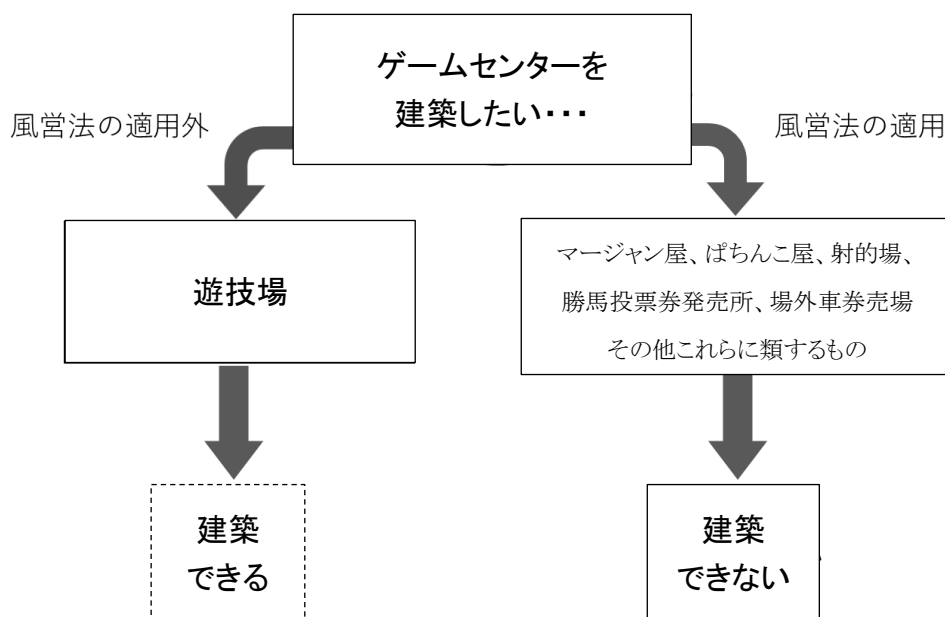
(R2.7. 6策定)

ゲームセンターには、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和二十三年法律第百二十二号)(以下「風営法」という)の適用を受けるものと、適用を受けないものに分けられます。

風営法の適用を受けるゲームセンターは、「マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの」に該当します。

一方、風営法の適用を受けないゲームセンターは、「遊技場」に該当します。

よって、「マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの」の用途を制限している地区」では、「遊技場」を規制していないことから、風営法の適用を受けないゲームセンターを建築することはできます。



なお、建築物にゲーム機を設置した場合に、直ちに風営法の適用を受けるゲームセンターとなるとは限りません。風営法の適用を受けるか否かについては、警察署の判断となります。

備考

関連条文

建築基準法質疑応答集「建築基準法研究会 編」 P4398

I - 4
畜舎が制限されている地区の複合商業施設内で、畜舎の用途に該当する規模のペットショップを、テナントとして新たに建築することはできるか。
A (R2.7. 6策定)
畜舎が制限されている地区では、テナントとして畜舎の用途に該当するペットショップを複合商業施設内に建築することはできません。テナントであっても、地区計画で制限を受ける用途の建築物は建築できません。
備考
畜舎の制限を受ける規模のペットショップとは、「動物の収容の用に供する部分の床面積の合計が15㎡を超える」ものが該当します。動物の収容の用に供する部分の床面積は、ペットショップの床面積の中でも、動物を宿泊させるためのゲージを設置している部分の床面積が対象であり、ペット関連用品を陳列する棚を置いている部分等の床面積は、これに含みません。
関連条文
建築基準法第 68 条の2第1項 建築基準法第 87 条 流山市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例第 5 条

I - 5
建築物の用途を変更する際に、地区計画の届出は必要か。
A (R2.7. 6策定)
用途変更後の建築物の用途が「建築物の用途の制限」に適合しているものであれば、地区計画の届出は不要です。
備考
地区計画の届出が不要の場合でも、用途変更に係る建築確認申請等の手続は必要となる場合があるので注意してください。
関連条文
都市計画法第58条の2 都市計画法施行令第38条の4

Ⅱ－1

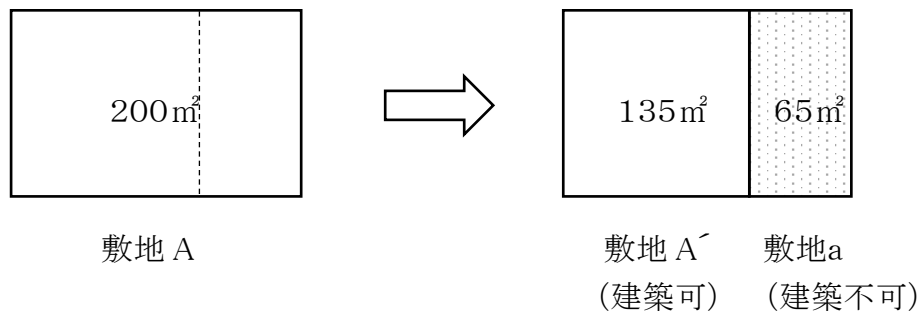
最低敷地面積に満たない土地をつくることはできるか。

A

(R2.7. 6策定)

地区整備計画の中で、最低敷地面積の制限を規定している地区計画の区域において、最低敷地面積を下回る規模の土地をつくり、使用収益することや分合筆、売買することは可能です。

しかし、最低敷地面積を下回る規模となった土地は、建築物の敷地として使用することができません。(建築物を建築することができません。)



【図:最低敷地面積135㎡の区域内でのイメージ】

備考

関連条文

Ⅱ－2

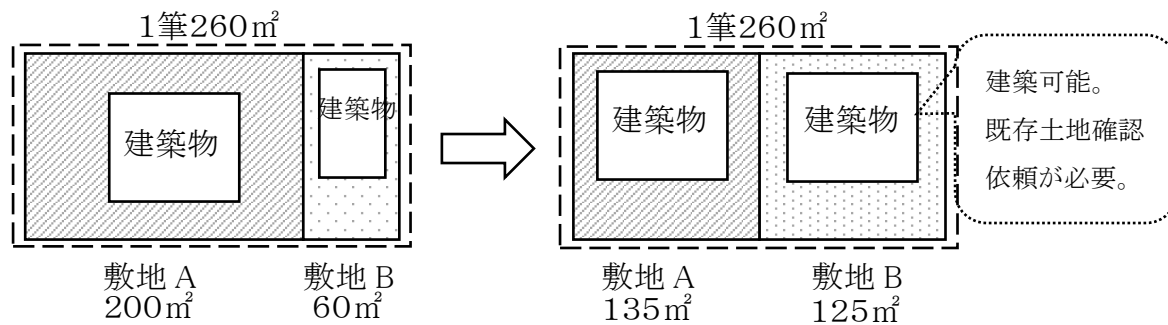
1筆に2つの敷地設定がある土地について、それぞれの敷地で建築物の建築は可能か。

A

(R2.7. 6策定) (R7.4. 1改正)

【事例1】 地区計画策定以前から、それぞれの敷地に建築物が建築されているケース
(最低敷地面積 135㎡の地区の例)

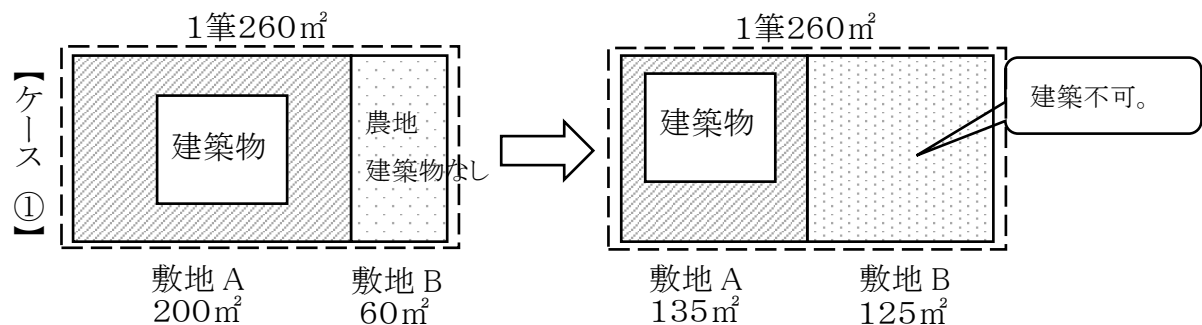
下図のように、敷地 A(200㎡)、敷地 B(60㎡)が1筆内にあり、敷地 A を135㎡として、
残りの65㎡を敷地 B に分配して敷地設定する場合。



敷地 A 及び敷地 B 共に、建築物を建てることができます。なお、敷地 B については、地区
計画の届出の他に、既存土地確認依頼書を提出する必要があります。

【事例2】 地区計画策定以前から、いずれかの敷地に建築物が建築されているケース
(最低敷地面積 135㎡の地区の例)

下図のように、敷地 A(200㎡)、敷地 B(60㎡)が1筆内にあり、敷地 A を135㎡として、
残りの65㎡を敷地 B に分配して敷地設定する場合。



【ケース②】	1筆260m² 敷地 A 200m² 敷地 B 60m²	→	1筆260m² 敷地 A 135m² 敷地 B 125m²	建築可能。 既存土地確認 依頼が必要。
上記のように、地区計画制定以前の敷地の利用状況により判断が分かります。なお、最低敷地面積に満たない敷地に建築する場合は、地区計画の届出の他に、既存土地確認依頼書を提出する必要があります。				
備考				
関連条文				

Ⅱ－3

敷地面積の最低限度に満たない土地において、建築物が2筆にまたがっている場合、それぞれの土地で建築物の建築は可能か。

A

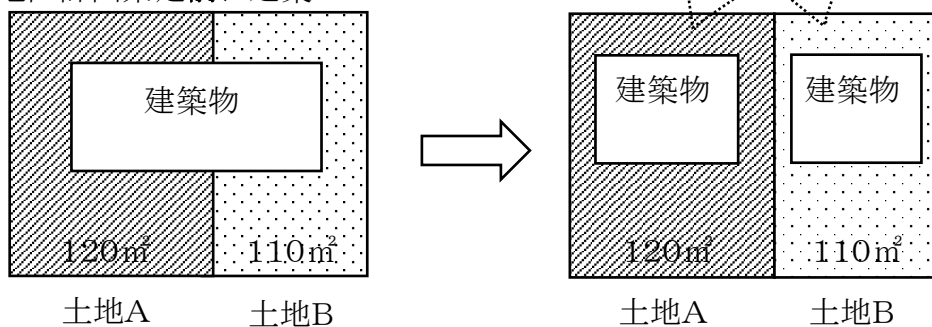
(R7.4. 1策定)

(最低敷地面積135㎡の地区の例)

下図のように、土地 A(120㎡)と土地 B(110㎡)が隣接しており、地区計画策定以前から建築物が建築されている場合、それぞれの土地に建築物を建てるのが可能です。

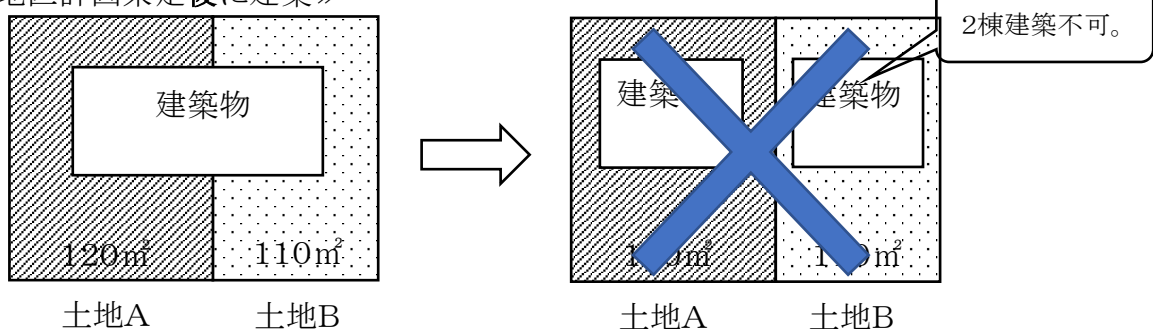
なお、最低敷地面積を満たしていないため、地区計画の届出の他に、既存土地確認依頼書を提出する必要があります。

《地区計画策定前に建築》



また、地区計画策定後に下図のように2筆にまたがって建築物を建築し、敷地面積の最低限度を満たした場合は、それぞれの土地で建築物の建築はできません。

《地区計画策定後に建築》



備考

関連条文

Ⅱ－４

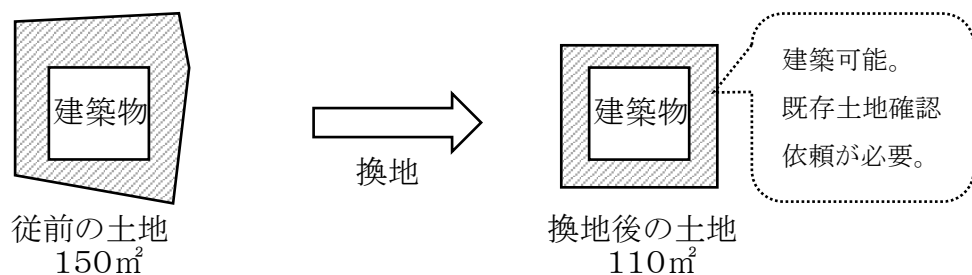
土地地区画整理事業により、換地後の土地面積が最低敷地面積を満たさない場合、建築物の建築は可能か。

A

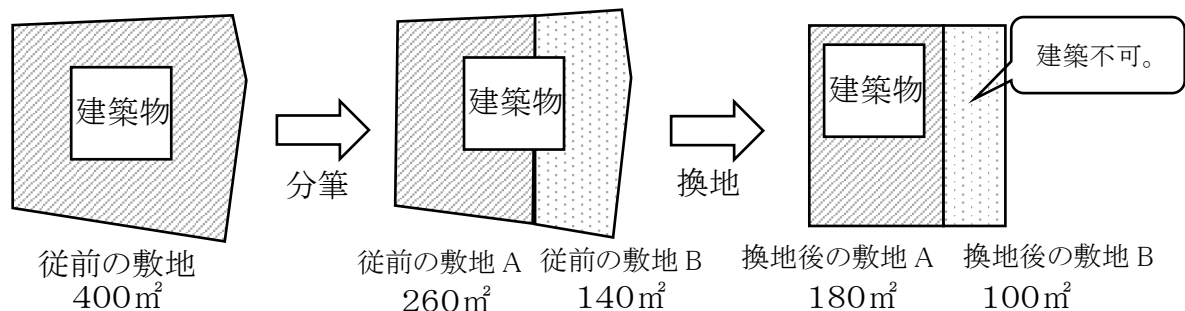
(R2.7. 6策定) (R7.4. 1改正)

(最低敷地面積 $A=135\text{m}^2$ の地区の例)

下図のように、換地後の敷地が最低敷地面積を満たさない場合は、建築することができます。なお、最低敷地面積に満たない敷地に建築する場合は、地区計画の届出の他に、既存土地確認依頼書を提出する必要があります。



また、下図のように、最低敷地面積の規制を逃れるために、従前地を分筆したうえで、換地を受けるものについては、この限りではありません。この場合、換地後の敷地 A は 180m^2 ($\geq 135\text{m}^2$) であるので、建築物を建築することができますが、換地後の敷地 B については、建築物を建築することはできません。



備考

関連条文

Ⅱ-5

既存土地確認依頼書を提出する場合、どのような書類が必要となるか。

A

(R2.7. 6策定) (R7.4. 1改正)

既存土地確認依頼では、次の書類を添付ください。

- ①既存土地確認依頼書
- ②案内図
- ③公図の写し
- ④土地登記事項証明書
- ⑤建築物登記事項証明書
- ⑥現況写真

ただし、施行中の土地区画整理事業地内においては、上記によらず、次の書類を添付ください。

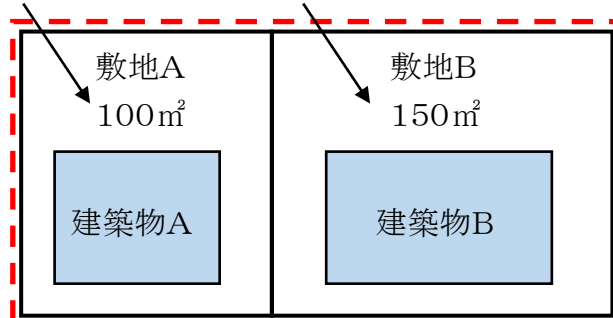
- ①仮換地証明書
- ②位置図
- ③仮換地明細図

また、敷地によっては「土地登記事項証明書」に記載されている筆の情報と「実際に使用される建築物の敷地」が一致しないことがあります。(下図参照)

このような場合には、既存の要件を確認するための資料として「地区計画の決定時点から建物が建っていたことを確認するための資料」と「建物の敷地面積を確認するための資料」の提出を求めることがあります。

【添付書類の例】「建築物検査済証」と「確認図書(敷地求積図)」

建築物の敷地として実際に使用されている敷地面積



【前提条件】

敷地A、B共に地区計画の決定以前から、建築物の敷地として利用されている。

土地の登記の情報としては、敷地Aと敷地Bを併せて、Z筆250㎡として、一筆で登記されている。

(敷地面積の最低限度135㎡)

敷地Aについては、敷地の面積が135㎡に満たないため、既存土地確認が必要となります。しかし、土地登記事項証明書の情報からでは、地区計画の決定以前の状況が確認できないため、「建築物検査済証」及び「確認図書(敷地求積図)」等の追加資料の提出を求める

ことがあります。

備考

既存土地確認とは、地区計画において敷地の最低面積を制限している地区で、地区計画決定以前から建築物の敷地として使用している等の理由から適用除外を受ける際に、その要件を確認する手続です。

関連条文

Ⅲ－１

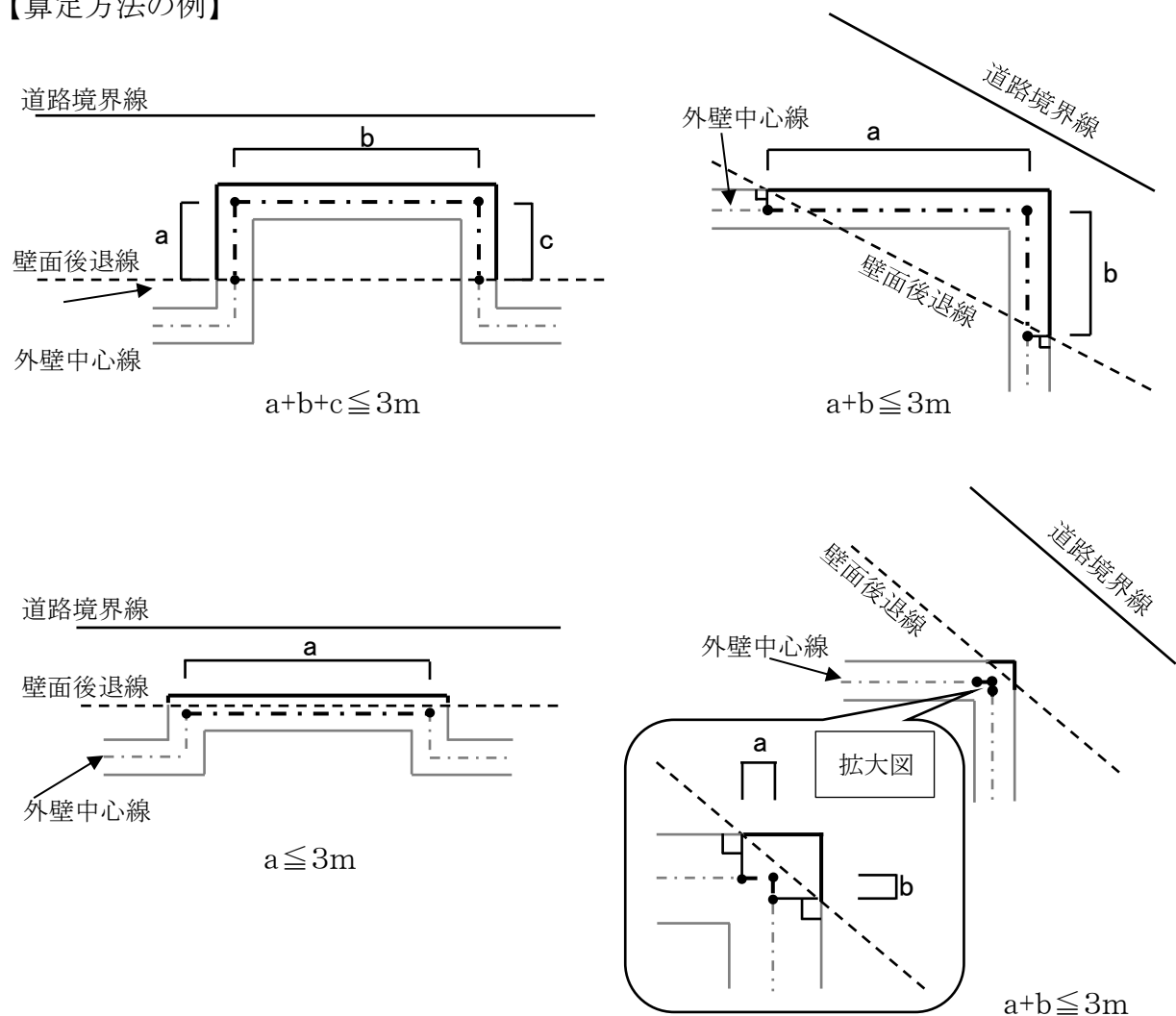
壁面の位置の制限のただし書き「外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である建築物の部分」の算定方法はどう考えるか。

A

(R2.7. 6策定)

中心線の長さは、「外壁の面」又は「これに代わる柱の面」に対応する「外壁の中心線」又は「これに代わる柱の中心線」の長さで算定します。算定方法は以下の例を参照してください。

【算定方法の例】



備考

関連条文

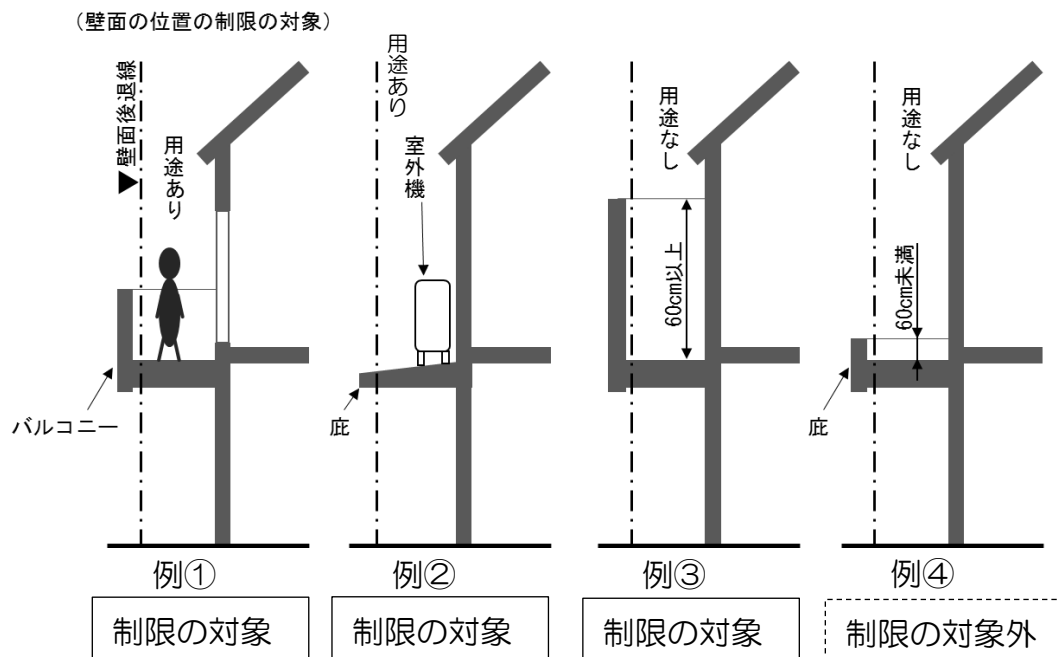
建築確認のための基準総則・集団既定の適用事例 P210

Ⅲ－２

バルコニー、庇及び屋外階段は、「壁面の位置の制限」の対象となるか。

A

(R2.7. 6策定)



バルコニー、屋外階段及び上部に用途が発生する庇については、「壁面の位置の制限」の対象となります。(上図例①)

上部に用途が発生する庇とは、室外機を設置する場合などが該当します。(上図例②)

バルコニーや屋外階段が、外壁のない開放性のある柵等で構成されている場合であっても、「壁面の位置の制限」の対象となります。

また、パラペットの立ち上がりが著しいもの(バルコニーの床面の水下からパラペットの天端までの高さが60cm以上のもの)は、壁面がある状況と変わらないことから、「壁面の位置の制限」の対象となります。(上図例③)

備考

関連条文

Ⅲ－3
給湯器やエアコンの室外機などの設備類は、「壁面の位置の制限」の対象となるか。
A (R2.7. 6策定)
給湯器やエアコンの室外機などの建築物に附属する設備は、建築設備と呼び、建築物に該当すると建築基準法で定義されていることから、壁面の位置の制限の対象となります。 ただし、日常生活に最低限必要となる建築設備が設置されることを考慮し、高さが2.3m以下、かつ、床面積5㎡以下の規模の建築設備で、やむを得ず壁面後退の範囲に設置するものについては、「物置等」として取扱います。(地区計画では、一定規模の「物置等」は壁面の位置の制限の対象外となります。) なお、公開空地や災害通路の確保を目的として、壁面位置の制限を設けていることから、これらの設備類は壁面後退の範囲内に設置しないことが望ましいです。
備考
建築物設備とは、建築物に設ける電気、ガス、給水、排水、換気、暖房、冷房、消火、排煙若しくは汚物処理の設備又は煙突、昇降機若しくは避雷針をいいます。例えば、照明器具、エアコンの室内機と室外機、家庭用ヒートポンプの給湯器と貯湯ユニット、受水槽や浄化槽等が該当します。
関連条文
建築基準法第2条第3項 建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例P47

Ⅲ－４

ウッドデッキは「壁面の位置の制限」を受けるか。

A

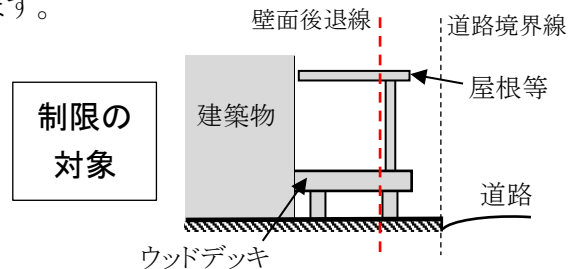
(R2. 7. 6策定)

ウッドデッキの構造によって、取扱いが異なります。

1. ウッドデッキに屋根等がかかる場合

壁面後退の対象となります。壁面後退線までの後退が必要となります。

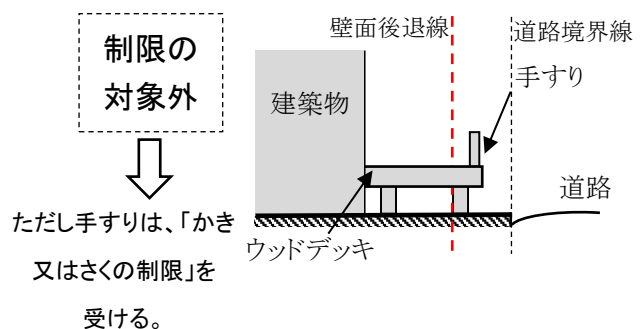
ウッドデッキに建物の庇がかかる場合も、同様の取扱いとなります。



2. ウッドデッキに手すりがある場合

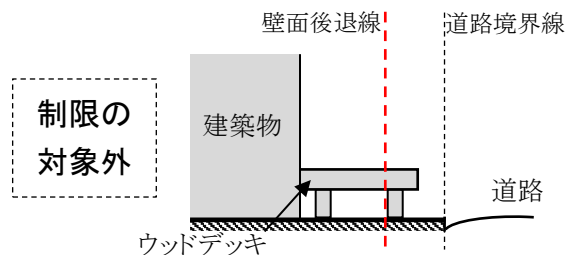
壁面後退の対象となりません。

ただし、ウッドデッキに付属する手すりに対して、「かき又はさくの構造の制限」がかかるため、手すりは、壁面後退線まで後退するか、当該制限の範囲内で設置可能な構造とする必要があります。



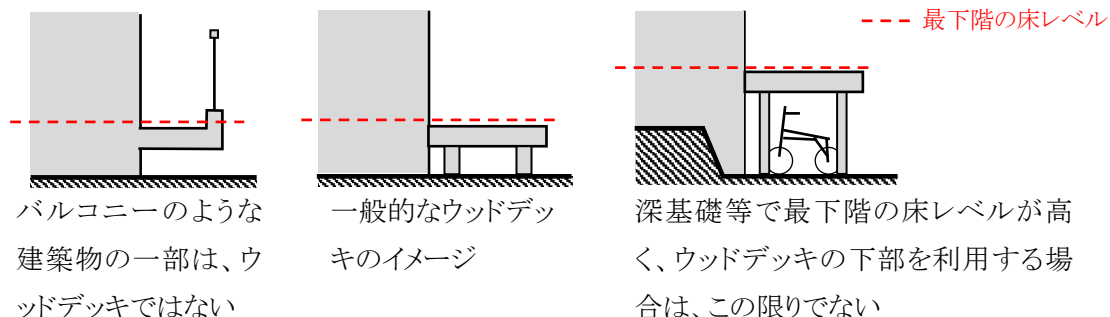
3. ウッドデッキのみの場合

壁面後退の対象となりません。



備考

ウッドデッキとは、建築物とは別に独立して設ける工作物で、その床のレベルが建築物の最下階の床レベルと同程度のものとします。ただし、建築物の最下階の床レベルが敷地形状により地盤面から著しく高い場合は、この限りでないものとします。



関連条文

地区計画質疑応答集p. 27 Ⅳ－9「ウッドデッキは「かき又はさくの構造の制限」を受けるか。」

Ⅲ－5

壁面の位置の制限がある地区計画内において、壁面後退の範囲内に車止め等の工作物を設置することはできるか。

A

(R2.7. 6策定)

壁面の位置の制限がある地区計画の区域内において、壁面後退の範囲に車止め等の工作物を設置することは、原則として可能です。

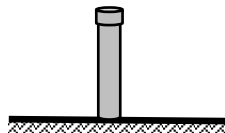
ただし、下記の地区計画区域の商業・業務地区内において、壁面の位置の制限がある場合は、道路沿いの壁面後退の範囲内に車止め等の工作物を、設置することはできません。これは、商業や業務を行う地区としてゆとりある街並み形成の観点から歩行者空間の確保や通りのにぎわい創出を図るために制限するもので、これら工作物を含めた建築物等の計画において、景観について協議が整ったものについては、設置することが可能です。

【車止め等の工作物を設置できない区域がある地区計画の区域】

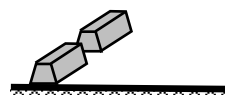
- ・新市街地センター地区(商業・業務地区 A、B)
- ・運動公園中央地区(商業・業務地区 A)
- ・西平井・鰯ヶ崎地区(商業・業務地区 A)
- ・木地区(商業・業務地区 C)



U字型の車止め



車止めポール



車止めブロック

図：車止め等の例

備考

関連条文

地区計画質疑応答集p. 24 IV－6「かき又はさくの構造の制限がある地区計画内において、道路沿いに車止め等の工作物を設置することはできるか。」

Ⅲ－6

道路の隅切り部分の壁面後退は必要か。

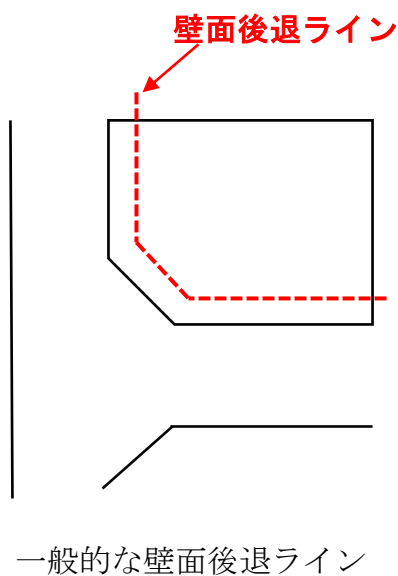
A

(R2.7. 6策定)

隅切り部分においても、原則壁面後退(下図参照)が必要となります。ただし、次の地区計画の区域においては取扱いが異なります。

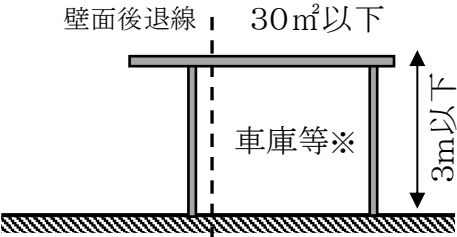
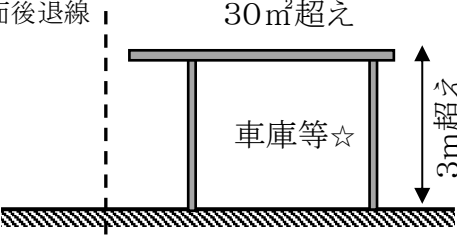
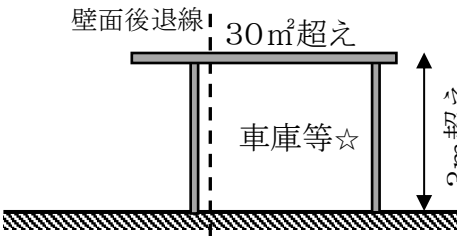
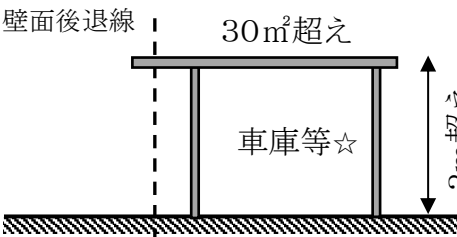
【取扱いが異なる地区計画の名称】

- ・初石第一住宅地区
- ・野々下みどり台地区



備考

関連条文

Ⅲ－７
どのような車庫等が、「壁面の位置の制限」の対象となるか。
A (R2.7. 6策定)
壁面後退線より道路側に設置できる車庫等は、「壁面の位置の制限」に関するただし書きの規定を満たす車庫等のみです。ただし書きの規定に該当しない規模の車庫等は、底を含む車庫等全体を壁面後退線より敷地側に後退させてください。
【イメージ】
1. ただし書きの規定を満たす車庫等 ⇒壁面後退線を超えて建築できます。 制限の 対象外 (建築可)  ※ただし書きの規定に該当する規模
2. 車庫全体が壁面後退線より敷地内に後退している場合 ⇒建築できます。 制限の 対象外 (建築可)  ☆ただし書きの規定に該当しない規模
3. 車庫の一部が壁面後退線より道路側に出ている場合 ⇒建築できません。 制限の 対象 (建築不可)  ☆ただし書きの規定に該当しない規模
4. 底部分のみ壁面後退線より道路側に出ている場合 ⇒建築できません。 制限の 対象 (建築不可)  ☆ただし書きの規定に該当しない規模
備考
「壁面の位置の制限」に関するただし書きの規定を満たす車庫等とは、「車庫等で高さが3m以下、かつ、床面積の合計30㎡以下のもの。」をいいます。
関連条文

Ⅲ－８
「壁面の位置の制限」において、鉄道施設に関する適用除外規定の中にある「鉄道の敷地内の建築物」とは、どのようなものを指すのか。
A (R2.7. 6策定)
「鉄道の敷地内」とは、「都市高速鉄道」として都市計画決定し施行済みである区域の敷地を指します。 「鉄道の敷地内の建築物」とは、上記の区域の敷地に建築する建築物を指し、この建築物は、壁面の位置の制限を受けません。
備考
【本市の都市高速鉄道として都市計画決定され施行された区域(令和2年7月6日現在)】 ・つくばエクスプレス沿線の区域(1号常磐新線)
関連条文

IV-1
かき又はさくの構造の制限がある地区で、安全対策として高いフェンスを設置することは可能か。
A (R2.7. 6策定)
安全対策であっても道路沿いに設置するフェンスは、かき又はさくの構造の制限を受けるため、高さが1.2mを超えるものを設置することができません。 また、形状や素材にかかわらず道路沿いにかきやさくにあたる工作物を設置する際は、かき又はさくの構造の制限を受けます。安全対策として網を用いた防球ネット等の工作物であっても高さ1.2mを超えて設置する場合は、道路境界線より1m離れた敷地内に設置してください。
備考
かき又はさくの構造の制限における「道路沿い」とは、道路境界線より1m未満の敷地の部分の範囲を指します。
関連条文

IV-2

透視可能な素材(透明ポリカーボネート板等)で作られたフェンスやさくは透過性があるものと認められるか。

A

(R2.7. 6策定)

透視可能であるだけでは、透過性があるとは判断しません。

かき又はさくの構造の制限における「透過性」とは、透視可能であるだけでなく、一定以上の隙間が空いており、通風できる性質を有することを要します。一定上の隙間とは、面の半分以上が隙間(透過率50%以上)であることをいいます。

透過性がない例①⇒
(道路沿い設置不可)

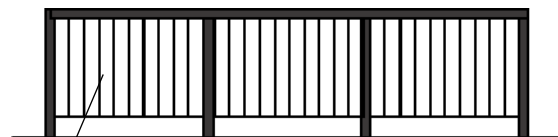


透過性がない例②⇒
(道路沿い設置不可)



面の半分以上の隙間がない。(透過率50%未満)

透過性がある例⇒
(設置可能)



面の半分以上の隙間がある。(透過率が50%以上)

備考

関連条文

地区計画のルールブックの「運用基準の解説」

IV-Q3

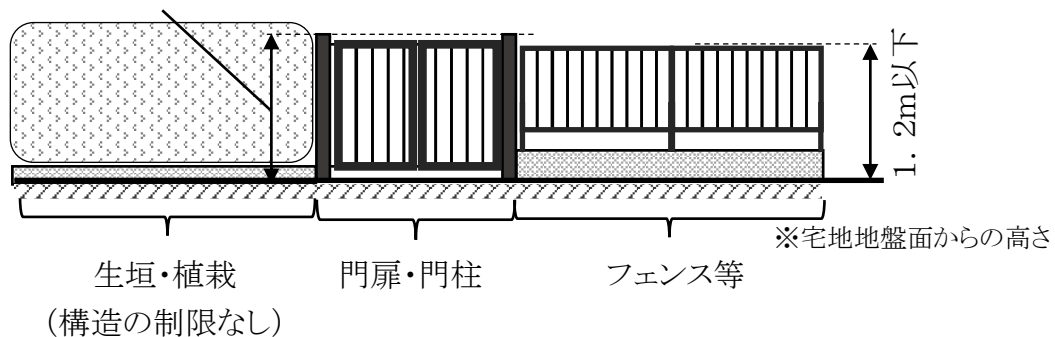
門扉や門柱は、かき又はさくの構造の制限をうけるか。

A

(R2.7. 6策定)

門扉や門柱については、かき又はさくの構造の制限が適用されます。したがって、門扉や門柱の開口率や高さを、かき・さくに準ずる構造としてください。ただし、門扉及び門柱の高さについては、各エクステリアメーカーの呼称寸法で1.2m以下であれば使用できるものと考えます。

門扉・門柱にあつては、呼称寸法で1.2m以下



備考

関連条文

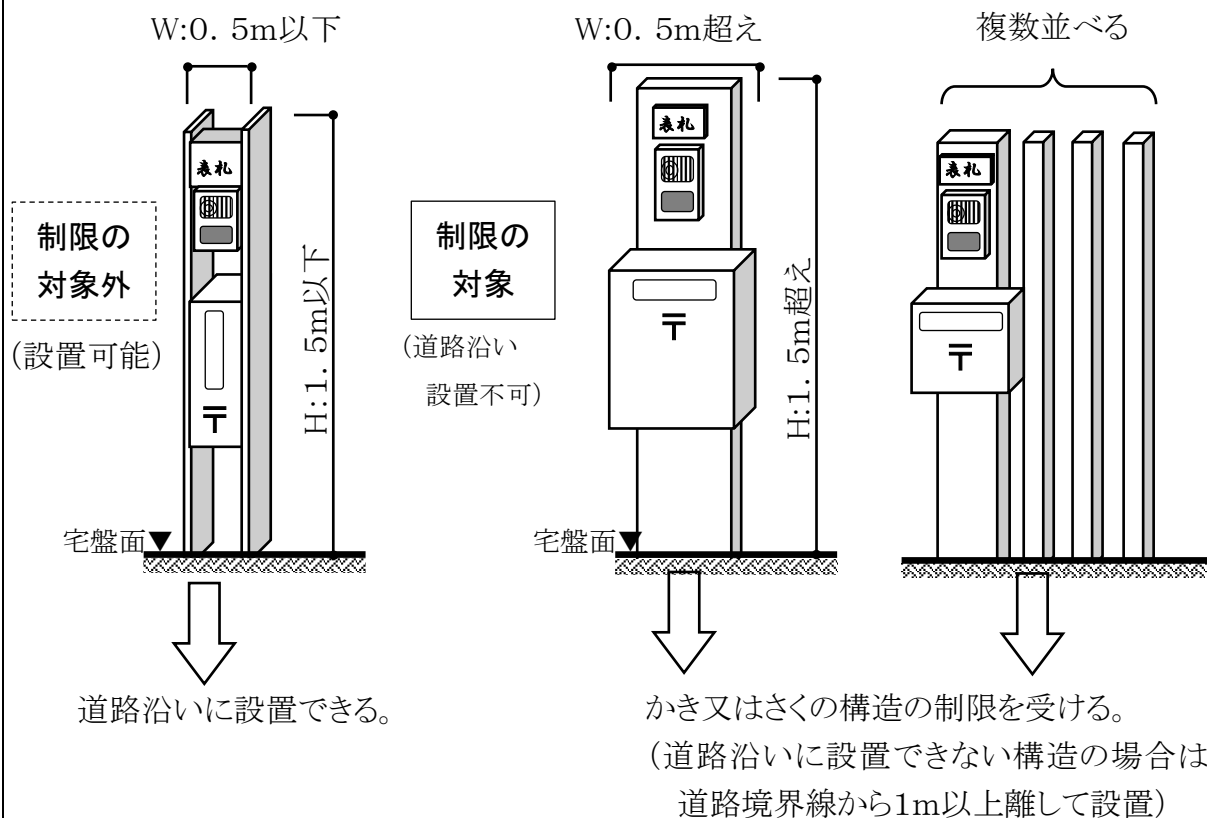
IV-4

機能門柱を、道路沿いに設置することは可能か。

A

(R2.7. 6策定)

機能門柱等については、宅地地盤面から1.5m以下かつその幅が0.5m以下の工作物である場合、かき又はさくの構造の制限は受けないものとし、道路沿いに設置できるとして取り扱います。ただし、高さが1.5mを超えるもの、幅が0.5mを超えるもの及び機能門柱等を複数並べることで、かき・さくと同じ効果をもつ場合にあっては、かき又はさくの構造の制限を受けるものとして取り扱います。(かき又はさくの構造の制限に合致しないものは、道路沿いには設置できません。道路境界線から1m以上離して設置してください。)



備考

機能門柱等とは、表札、インターホン、ポスト、宅配ボックスを設置するために設ける柱及びこれに準ずる既製品とします。コンクリート造又は補強コンクリートブロック造の工作物に表札等を設置する工作物は、「門に付属する門袖」として取り扱います。(道路沿いに設置不可)

関連条文

地区計画質疑応答集p. 23 IV-5「門に付属する門袖」とは、どのようなものを指すか。」

IV-5

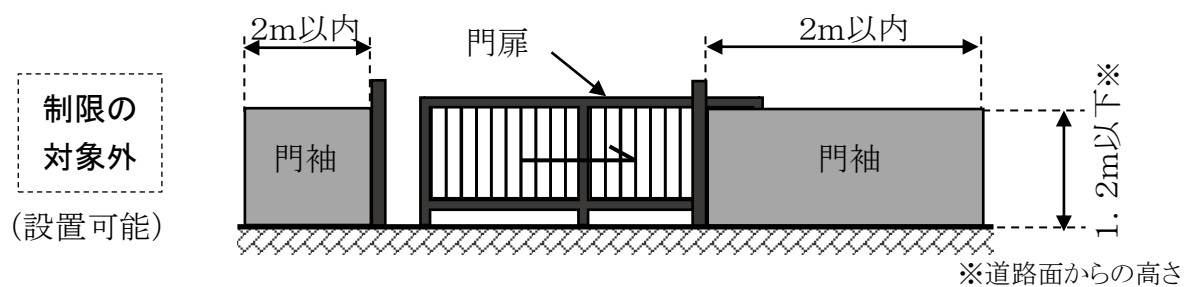
「門に付属する門袖」とは、どのようなものを指すか。

A

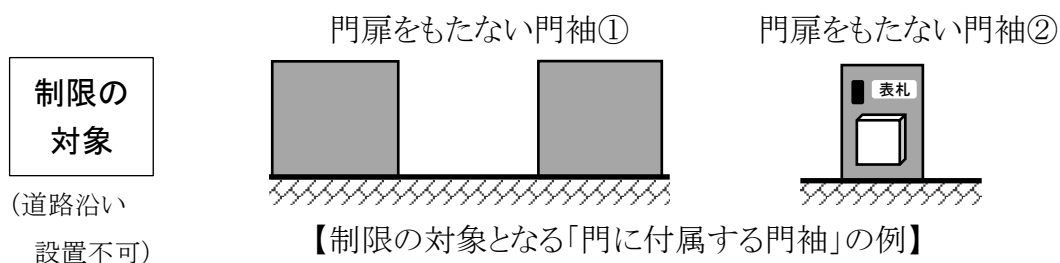
(R2.7. 6策定)

かき又はさくの構造の制限の緩和規定のなかに、「門に付属する門袖」に関する緩和規定を設けています。

これは、門扉の支柱のためや、門扉を隠すために必要最低限設置する門袖を対象とした緩和規定であることから、門扉をもたない門袖については、緩和規定の対象でないと解釈します。(制限を受けます。)



【制限の対象とならない「門に付属する門袖」の例】



【制限の対象となる「門に付属する門袖」の例】

備考

関連条文

IV-6

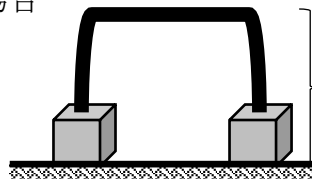
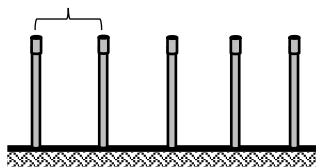
かき又はさくの構造の制限がある地区計画内において、道路沿いに車止め等の工作物を設置することはできるか。

A

(R2.7. 6策定)

車止め等の工作物については、原則かき又はさくの構造の制限の適用を受けないものとして扱うため、設置することができます。しかし、下記のように複数の車止め等を並べたり、既製品を改造して高くしたりして、車止め以外の目的で設置される場合は、かき又はさくの構造の制限を受けることがあります。

間隔がおおむね1.5m以下の場合



既製品をかさ上げしたり、
改造して高くする場合

図:かき・さくの構造の制限を受けることがあるものの例

備考

関連条文

地区計画質疑応答集p. 15 Ⅲ-5「壁面の位置の制限がある地区計画内において、壁面後退の範囲内に車止め等の工作物を設置することはできるか。」

IV-7
店舗の看板や駐車場誘導標示は、かき又はさくの構造の制限対象となるか。
A (R2.7. 6策定)
店舗の看板や駐車場誘導標示は、工作物であるため、原則かき又はさくの構造の制限対象とはなりません。 ただし、かき又はさくの構造の制限は、統一感あるまちなみを形成すること、災害時の倒壊等の危険性を抑制することです。この観点からこれらの工作物についても、道路境界線から1m以上後退させる又は高さを1.2m以下に抑えることが望ましいと考えます。 また、店舗の看板や駐車場誘導標示は「屋外広告物」に該当し、屋外広告物法や景観法といった別の法令による規制があることから、設置に際しては地区計画の届出とは別に手続きしてください。
備考
関連条文
【主な関係法令】 ・屋外広告物法(昭和24年法律第189号) ・流山市広告物条例(平成31年流山市条例第39号) ・景観法(平成16年法律110号) ・流山市景観条例(平成19年流山市条例第48号) ・流山市景観計画

IV-8
「かき又はさくの構造の制限」の適用除外項目の一つである、「土地区画整理事業の工事及び土地区画整理事業による建築物の移転等によるもの」とは、どのようなものが該当するのか。
A (R2.7. 6策定)
「かき又はさくの構造の制限」の適用除外項目の一つである、「土地区画整理事業の工事及び土地区画整理事業による建築物の移転等によるもの」とは、それぞれ下記のとおりです。 ・「土地区画整理事業の工事」 土地区画整理事業により、既存のかき又はさく(塀等)の全部若しくは一部が、事業において事業者が直接施行する工事をいいます。 ・「土地区画整理事業により建築物の移転等によるもの」 土地区画整理事業において建築物の移転等が行われることに伴い、既存のかき又はさく(塀等)の移設を認めるものです。 なお、移転等に伴い、更地にした場合は、新規となることから再築は認められません。 ※例えば、前面道路が土地区画整理事業により拡幅され、既存のかき又はさく(塀等)の一部が土地区画整理事業により移築する場合においても、「かき又はさくの構造の制限」の適用除外とします。
備考
関連条文

IV-9

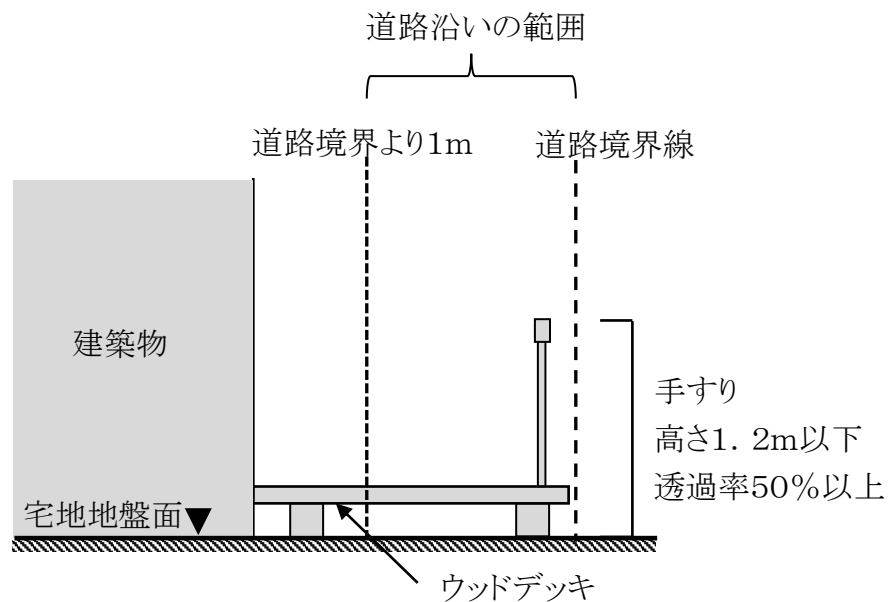
ウッドデッキは「かき又はさくの構造の制限」を受けるか。

A

(R2.7. 6策定)

ウッドデッキは、かき又はさくの構造の制限は受けません。しかし、ウッドデッキに設ける手すりは、かき又はさくの構造の制限の対象となります。

このとき、ウッドデッキが地面に接している高さを宅地地盤面として、かき又はさくの高さを算定します。



備考

関連条文

地区計画質疑応答集p. 14 III-4「ウッドデッキは「壁面の位置の制限」を受けるか。」

IV-10

道路に面して平行でないかき又はさくの構造の制限の取扱いについて。

A

(R2.7. 6策定)

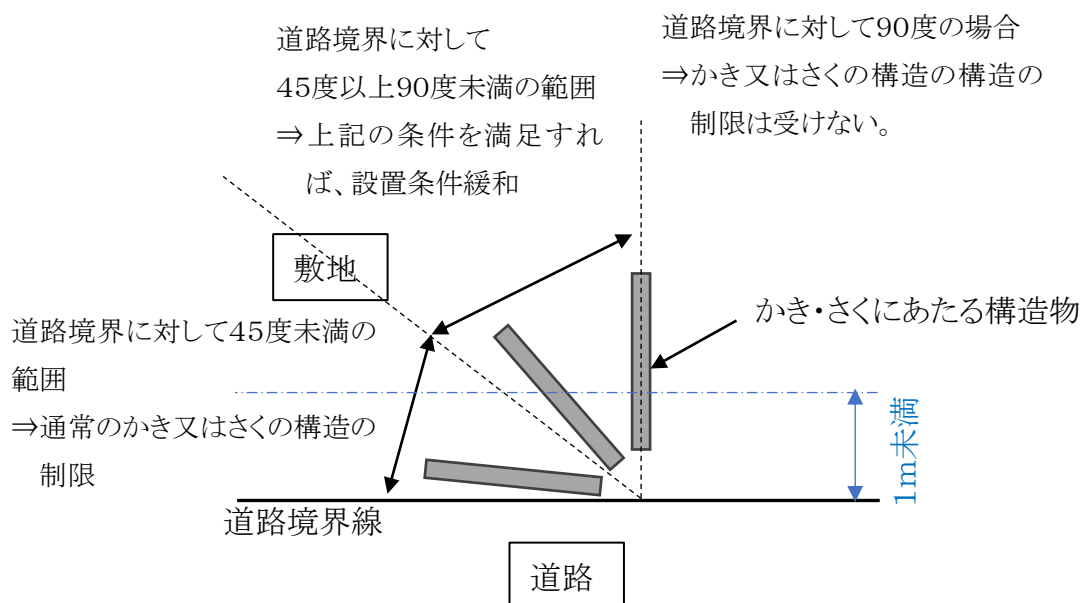
道路に面して平行でないかき又はさくであっても設置する際は、原則、かき又はさくの構造の制限を受けます。

ただし、道路境界線に対して、45度以上90度未満の角度である場合は、下記の条件を満足する構造であれば設置することができるものとして取扱います。

(条件)

1. フェンス又はさくの高さは、宅地地盤面から1.2m以下とする。
2. ブロック積みの構造の場合は、道路面からの高さが1.2m以下かつ建築基準法施行令第62条の8の規定を満足する安全な構造物であることとする。
3. 鉄筋コンクリート造の場合は、道路面からの高さが1.2m以下かつ建築基準法施行令第72条、同第75条及び同第79条の規定を満足する安全な構造物であることとする。

なお、道路に対して90度(直角)に設けたものは、かき又はさくの構造の制限は受けません。



備考

関連条文

IV-11

建築物の地盤面とかき又はさくが設置されている地盤面の高さが異なる場合の宅地地盤面の取り方について。

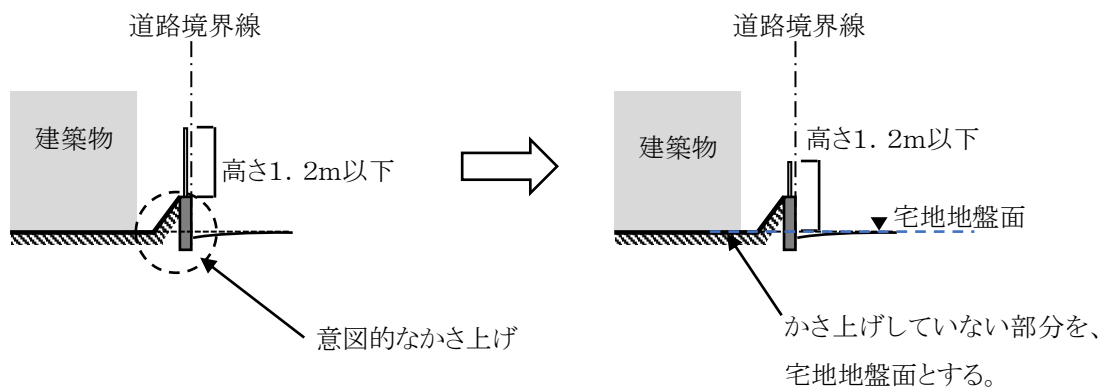
A

(R2.7.6策定)

かき又はさくが設置されている部分の地盤面の高さを、宅地地盤面とします。



ただし、フェンスを高くするため意図的に、設置部分の地盤面をかさ上げする場合等は、下記右図で示す部分を宅地地盤面とします。



備考

関連条文

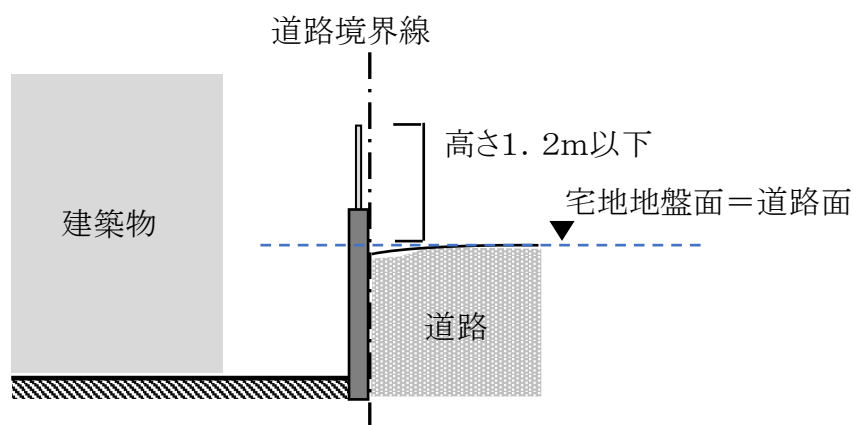
IV-12

建築物の敷地より道路面が高い場合のかき又はさくの構造の制限の取扱いについて。

A

(R2.7. 6策定)

建築物の敷地よりも道路面が高い場合で、その道路沿いに転落防止目的で設けるかき又はさくの構造については、その道路面(道路の中心高さ)を、宅地地盤面とみなすことができるものとします。



備考

関連条文