

地区計画の Q&A



目次

1	地区計画の内容について	1
	・建築物の用途の制限	
	・建築物の容積率・建ぺい率の最高限度	
	・壁面の位置の制限	
	・建築物等の高さの最高限度	
	・かき又はさくの構造の制限	
2	届出について	2
	・届出が必要な行為	・届出に必要な書類及び取得方法
	・かきさくの正面図・断面図について	・届出の期日及び届出後の変更方法
	・届出を忘れた場合	・届出が不要な行為
	・届出の審査期間	・届出者について
	・郵送での届出	・行為完了後の手続き
3	審査について	4
	①審査結果について	4
	・審査終了後の手続き	
	・「適合通知書」または「受理書」の受領方法	
	・地区計画に適合しない場合	
	②審査項目について	5
	【1】建築物の敷地面積の最低限度	5
	【2】壁面の位置の制限	6
	・壁面と境界の距離の測定方法	
	・バルコニー等の位置の制限	
	・壁面後退の対象外のもの	
	・道路境界の対象となる道路	
	・門扉・門柱・門袖等の設置	
	・車庫・カーポート・駐輪場等の設置	
	・物置等の設置	
	・2項道路の壁面後退距離について（郡本・藤井・門前・市原地区）	
	【3】建築物等の高さの制限	9
	・高さの測定方法	
	・高さの算定対象外のもの	
	【4】建築物等の形態又は意匠の制限	10
	・具体的な色彩が確定していない場合の届出	
	・使用可能な色彩の基準	
	・コーポレートカラー・アクセントカラーの使用基準	
	【5】かき又はさくの構造の制限	11
	・かき又はさくの高さの測定方法	・土留や擁壁等の制限
	・透視可能なフェンス等の基準	・花壇の設置
	・制限を超えるものの設置	・フェンス等を設置するか未定の場合
	・フェンス等の詳細が未定の場合	・門扉・門柱・門袖等の設置
	・ゴミ集積所等の囲いの設置	
	・フェンス等と植栽の組み合わせ（うるいど南地区）	
	・フェンス等の基礎の基準（郡本・藤井・門前・市原地区）	
	【6】壁面後退した部分の工作物の設置の制限	15

※八幡宿駅東口地区につきましては、一部内容が異なります。詳細は八幡区画整理事務所へお問合せください。

1 地区計画の内容について

【1】建築物の用途の制限

Q:用途地域の制限に加えて、地区整備計画で更に規制しているのはなぜですか。

A:地区計画は、地域の特性に合わせ良好な住環境を実現するため、用途地域での一般的な制限に加えて用途の制限をしています。

例として、第一種住居地域では、危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない 50 m以下の工場であれば建築が可能となりますが、「更級地区：E 地区」では、地区整備計画においてそれらの建築を制限しています。これは、住宅地であることを勘案し周辺住環境に配慮するためです。

また、用途地域で制限されている内容（風営法に係る規制等）についても、一部の地区整備計画において、制限の記載を重複して行っておりますが、住環境へ配慮するための記載でありますので、ご理解いただきますようお願いいたします。

関係法令：都市計画法第 12 条の 4 及び第 12 条の 5

【2】建築物の容積率・建ぺい率の最高限度

Q:地区計画において、容積率・建ぺい率の最高限度を定めているものはありますか。

A:以下の地区において、用途地域の容積率・建ぺい率に加えて制限をしています。

地区名（地区整備計画：地区の区分）	制限内容
郡本・藤井・門前・市原（一般住宅地区）	容積率：50%、建ぺい率 30%
ちはら台西（誘致施設地区）	建ぺい率：60%
ちはら台中央（誘致施設地区 B）	建ぺい率：60%

郡本・藤井・門前・市原地区の制限については、建築予定の敷地が接する全ての道路において、道路中心線から 2m以上が道路敷地として確保されている場合は、本制限を適用しないものとします。

関係法令：都市計画法第 12 条の 4 及び第 12 条の 5

【3】壁面の位置の制限

Q:壁面の位置の制限を定めているのはなぜですか。

A:建築物の種類により以下の理由によって制限されています。

低層建築物（戸建住宅、小規模店舗等）関係【後退距離：1 m】
日照、通風、植栽空間等の確保による景観の向上及び良好な居住環境の創出（道路境界線）並びに緑豊かな住宅地の形成やプライバシーの確保に寄与（隣地境界線）するとともに火災時の延焼・類焼の防止を図るという考え方に基いて定めています。
中高層建築物（マンション、教育施設等）関係【後退距離：1 m～3 m】
敷地の外周に一定の空間を確保し、植栽などを行うことによって中高層建築物の隣棟間隔を十分に確保したり、公共空間から見たときの圧迫感を和らげ、緑豊かな住宅市街地の形成、景観の質の向上、プライバシーの確保、延焼防止などの効果を得るため定めています。
大規模建築物（商業施設等）関係【後退距離：3 m以上】
敷地の外周により多くの空間を確保し、公共空間から見たときの圧迫感を和らげるとともに景観の質の向上を図ります。また、災害時の倒壊等による通路閉鎖の恐れを減少させるとともに延焼防止などの効果を得るため定めています。

関係法令：都市計画法第 12 条の 4 及び第 12 条の 5

【4】建築物等の高さの最高限度

Q:建築物等の高さの最高限度を定めているのはなぜですか。

A:日照やプライバシー等の保護を図るとともに、統一感のある街並み景観を創出するためです。また、既に形成されている良好な街並みを保持するためでもあります。

関係法令：都市計画法第 12 条の 4 及び第 12 条の 5

【5】かき又はさくの構造の制限

Q:かき又はさくの構造の制限を定めているのはなぜですか。

A:緑豊かで良好な街並みの推進、維持、保全を図るとともに、地震などの災害時におけるブロック塀等の倒壊防止、また、防犯上の観点からかき又はさくの構造の制限を定めています。

関係法令：都市計画法第 12 条の 4 及び第 12 条の 5

2 届出について

Q:地区計画の届出が必要な行為にはどのようなものがありますか。

A:地区整備計画が定められている区域において、下記の行為を行う場合には、届出が必要になります。

行為の種類	内容
土地の区画形質の変更 (※開発行為の許可申請を行ったものは不要です。)	・道路、水路等の新設・廃止・移動による土地の区画の変更(区画の変更) ※単なる分合筆は届出対象外 ・土地の切土、盛土(形の変更) ・宅地以外の土地(農地等)を宅地にする(質の変更)
建築物の建築又は工作物の建設	・建築物の新築、増築、改築、移転(屋根付きの車庫・物置等を含む) ・かき、さく、門、塀、擁壁、広告塔等の工作物の建設
建築物等の用途の変更	・住宅を店舗にするなど、建築物等の用途の変更
建築物等の形態又は意匠の変更	・建築物、工作物の高さや色彩の変更

関係法令：都市計画法第 58 条の 2 及び都市計画法施行令第 38 条の 4

Q:地区計画の届出に必要な書類はどのようなものですか。また、それらはどこで取得できますか。

A:以下の書類を正本、副本の計 2 部を、都市計画課に届出してください。副本については、審査終了後、お返しします。

①届出書

②添付図面

『ア 土地の区画形質の変更』

【a 位置図】

当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該周辺の公共施設を表示する図面
(縮尺 1/2,500 程度)

【b 設計図】

構造図及び断面図(縮尺 1/100 程度)

【c 敷地面積及び当該行為を行う区域面積の分かる図面(求積図等)】

【d 地権者の承諾書】(※届出者と異なる土地所有者が存する場合等に必要。なお、売買契約締結後であれば、契約書の写しで代替可能)

『イ 建築物の建築又は工作物の建設、建築物等の用途の変更』

【a 位置図】

当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該周辺の公共施設を表示する図面
(縮尺 1/2,500 以上)

【b 配置図】

敷地内における建築物又は工作物の位置を表示する図面(縮尺 1/100 程度)

※壁面後退が定められている場合は、敷地境界線と建築物外壁面との距離(有効寸法)を表記する。

【c 平面図】(建築物の建築の場合のみ)

各階平面図(縮尺 1/50 程度)、建物面積算定図

【d 立面図】

建築物及び工作物の立面図 2 面以上(かき又はさくは正面図、断面図)(縮尺 1/50 程度)

※建築物の外壁、屋根及び工作物の色彩について、その概要を表記する。

【e 敷地面積の分かる図面】(求積図等)

【f 地権者の承諾書】(※届出者と異なる土地所有者が存する場合等に必要。なお、売買契約締結後であれば、契約書の写しで代替可能)

【g 登記簿謄本(全部事項証明)の写し】

(※敷地面積が、地区計画で定められている最低敷地面積を下回る場合のみ必要)

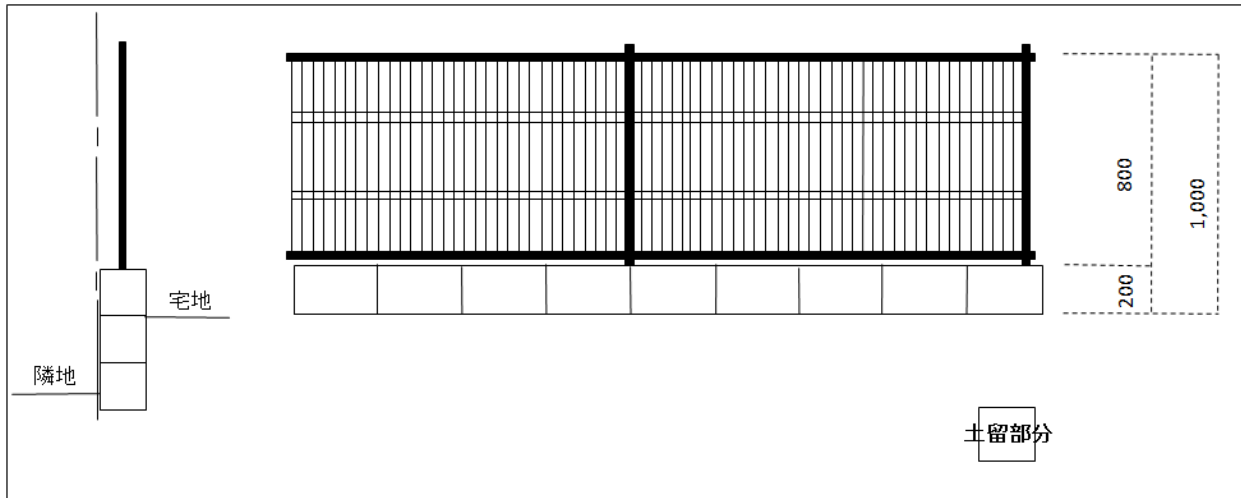
届出様式については、市原市役所第 1 庁舎 3 階都市計画課窓口又は市原市役所ウェブサイト
(http://www.city.ichihara.chiba.jp/joho/0202matidukuri/toshikeikaku_download.html)にて取得可能です。ウェブサイトには、記載例等もご用意していますので、参考にご利用ください。

関係法令：都市計画法施行規則第 43 条の 9

Q: 届出に必要な書類のかき又はさくの正面図、断面図はどのように作成すればよいですか。

A: 以下の図面が一例となりますので、こちらを参考に作成してください。

外構予定図



関係法令：都市計画法施行規則第 43 条の 9

Q: 地区計画の届出はいつ行えば良いですか。また、届出後に計画を変更する場合には、再度届出が必要ですか。

A: 地区整備計画が定められている区域内で届出が必要な行為を行う場合は、当該行為に着手する日の 30 日前までに届出が必要です。また、届出後に計画を変更する場合は、変更部分の行為に着手する日の 30 日前までに変更届出が必要です。なお、軽微な変更（地区整備計画に定められていない行為に係る部分の図面の修正等）については、当初届出書の補正等で対応可能な場合もありますので、お問い合わせください。

関係法令：都市計画法第 58 条の 2

Q: 地区計画の届出を忘れてしまったので、届出をしたいです。

A: 行為着手前の場合は、行為着手日を届出日から 30 日以上後に変更した上、届出書を提出していただきます。行為着手後の届出については、届出が提出できなかった理由書と共に届出書を提出していただきます。また、届出の内容に不備または地区整備計画に不適合なものが見受けられた場合には、工事の進捗状況に関係なく、是正の勧告を行うこととなります。

関係法令：都市計画法第 58 条の 2

Q: 地区計画の届出が不要となる行為はありますか。

A: 以下の行為については届出が不要となります。

- ① 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で都市計画法施行令第 38 条の 5 で定めるもの。
(フェンスの塗装の塗り直し、仮設（設置期間 1 年以内）のものの建築、小規模屋外広告物又は掲出のために必要な工作物の建設、水道管に類する地下に設ける工作物の建設、農林漁業に必要な建築物の建築や工作物等の建設などの行為が該当しますが、詳細はお問い合わせください。)
- ② 非常災害のための必要な応急措置として行う行為。
- ③ 国又は地方公共団体が行う行為。
- ④ 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる都市計画法施行令第 38 条の 6 で定めるもの。
- ⑤ 開発行為の許可を要する行為その他公益上必要な事業の実施に係る行為。

関係法令：都市計画法第 58 条の 2、都市計画法施行令第 38 条の 5 から第 38 条の 7 まで、及び都市計画法施行規則第 43 条の 7

Q:届出をしてから審査が完了するまでにどのくらいの期間がかかりますか。

A:通常 1 週間程度で審査完了しますが、書類の不備等があった場合は 1 週間以上の期間をいただくこと
もごございます。行為着手及び建築確認申請等の提出スケジュールを加味して、余裕をもった届出をお
願いいたします。

Q:届出書は施主本人が提出する必要がありますか。

A:届出人が施主の方となっていれば、窓口への提出は代理の方でも問題ありません。ただし、代理の方
が書類不備等の訂正を行う際には、委任状が必要となりますのでご注意ください。

Q:届出書は郵送でも提出可能ですか。

A:可能です。ただし、書類不備や訂正等がある場合、窓口での受け取りよりお時間をいただく可能性が
ありますので、ご了承ください。なお、届出日は届出書に記載された日付ではなく、書類を受け付け
た日付となります。行為着手予定日の日付から受け付けた日付までの期間が 30 日以上空くように、
余裕をもって送付していただく必要があります。審査後の通知書受け取りについては、切手を貼付し
た返送用封筒をご同封いただくか、窓口にて受領していただきますようお願いいたします。

Q:行為完了後に完了届等は必要ですか。

A:完了届等は必要ありません。

3 審査について

①審査結果について

Q:審査終了後はどのような手続きとなりますか。

A:審査の結果、地区整備計画に適合していた場合は、「適合通知書」を発行いたします。
適合していなかった場合は、指導及び是正の勧告を行います。指導及び是正の勧告後、是正が為された場合は「適合通知書」、是正されなかった場合は「受理書」を発行いたします。
「受理書」については、あくまで地区計画の届出を受理した旨を通知するものであり、地区計画に適合したことを示すものではありません。

関係法令：都市計画法第 58 条の 2

Q:適合通知書及び受理書の受領はどのようにしたら良いですか。

A:審査終了後、届出書に記載いただきました担当者の方へご連絡いたしますので、都市計画課窓口にて受領をお願いします。その際、受領の押印またはサインをお願いしています。
郵送をご希望の場合は、届出の際に切手を貼付した返信用封筒を提出してください。

関係法令：都市計画法第 58 条の 2

Q:地区整備計画に適合しなかった場合、罰則はありますか。

A:罰則等はありません。しかし、地区計画及び地区整備計画は、地域の皆様と市原市が協働してまちづくりを進めていく中で、地域の特性を活かした良好な住環境を整備していくことを目標にして、地域の皆様の意見を基に定めていることから、適合していただけるよう指導・勧告を行っています。
ただし、届出を怠ったり、虚偽の届出をした場合は 20 万円以下の罰金が科されます。

関係法令：都市計画法第 58 条の 2 及び第 93 条

②審査項目について

【1】建築物の敷地面積の最低限度

Q:所有している土地の面積が、地区整備計画で定められている最低敷地面積を下回っているのですが、地区計画に適合した建築はできないのでしょうか。

A:隣接する土地を所有していないことが前提となりますが、以下の条件に該当していると可能な場合があります。

①地区整備計画決定時より前に最低敷地面積を下回っていた。

②地区整備計画決定後に敷地分割等を行っていない。

これらの事項を確認するため、届出の際に「登記簿謄本（全部事項証明）」の写しをご提出ください。

なお、500 ㎡以上の敷地面積の最低限度を定めている地区整備計画において、ただし書きにて上記の条件を記載していない場合は、この限りではありません。

その他、市長が公益上やむを得ないと認めた建築物については建築が可能です。

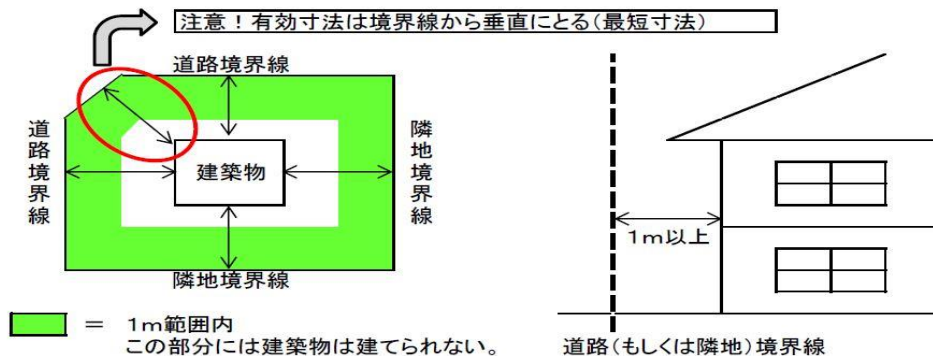
また、隣接する土地を一体の敷地として建築する場合は適合とします。詳細については、都市計画課にご相談ください。

【2】壁面の位置の制限

Q:境界線と壁面の距離は、どのように測れば良いですか。

A:建築物等の外壁の面またはこれに代わる柱の面から水平に測定した「有効寸法」となります。配置図に表記をする際には、必ず「有効距離」等の文言を記載してください。

例:道路及び隣地境界線から1mの壁面位置制限



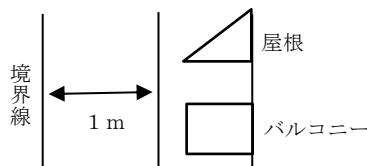
Q:バルコニー、玄関ポーチ等は壁面後退の対象に該当しますか。

A:建築面積へ算入される場合は、壁面に該当します。一部のみ算入される場合は、算入部分の先端を基準点として、その点から境界線までの距離を有効距離とします。

開放性等があり、面積算入が行われない場合、壁面後退の対象には該当しません。

【バルコニー】

ケース1 屋根及びバルコニーが壁面後退ラインよりも奥

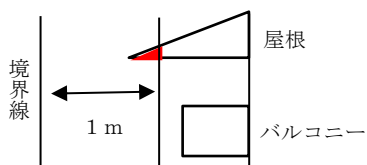


A:壁面後退「○」

●解説

- ・1m以上壁面がバックしているため問題なし。

ケース2 屋根が壁面後退ラインの内側。バルコニーが壁面後退ラインよりも奥

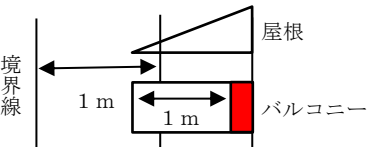


A:壁面後退「○」

●解説

- ・1m以上壁面がバックしているため問題なし。
- ・屋根がかかっても問題なし。

ケース3 屋根及びバルコニーが壁面後退ラインよりも内側、バルコニー開放性あり。

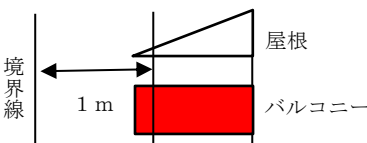


A:壁面後退「○」

●解説

- ・1m以内にバルコニーの壁面があるが、開放性があるためバルコニー先端から1mバックした位置から建面算入される。
- ・建面算入された先端箇所を壁面後退の基準点とするため、左記では、1m以上バックされていると見なす。

ケース4 屋根及びバルコニーが壁面後退ラインよりも内側、バルコニー開放性なし。



A:壁面後退「×」

●解説

- ・1m以内にバルコニーの壁面があり、開放性がないため建面・床面に算入される。
- ・建面・床面算入の場合は、通常の（軽微ではない）建築物として処理をするため、左記では壁面後退にかかる。

Q:壁面後退の対象とならないものにはどのようなものがありますか。

A:以下のものについては、原則として、壁面後退の対象となりません。

- ①かき・さく（別途、地区整備計画によっては、かき・さくの制限がかかる場合があります。）
- ②門袖、門柱、門扉（規模によっては対象となります。）
- ③玄関先の階段
- ④給湯器、室外機、パイプ類、独立看板など外壁等と構造上一体と見なせないもの
- ⑤建築面積に算入されないピロティ、ポーチ、バルコニー・ベランダ等

また、地区整備計画において、個別にただし書きに規定されているものについても、対象となりません。

Q:道路境界線の道路とは、どういったものですか。

A:建築基準法で規定される道路です。建築基準法に規定される道路であれば、歩行者専用道路、地区施設道路、水路（暗渠）等も含まれます。

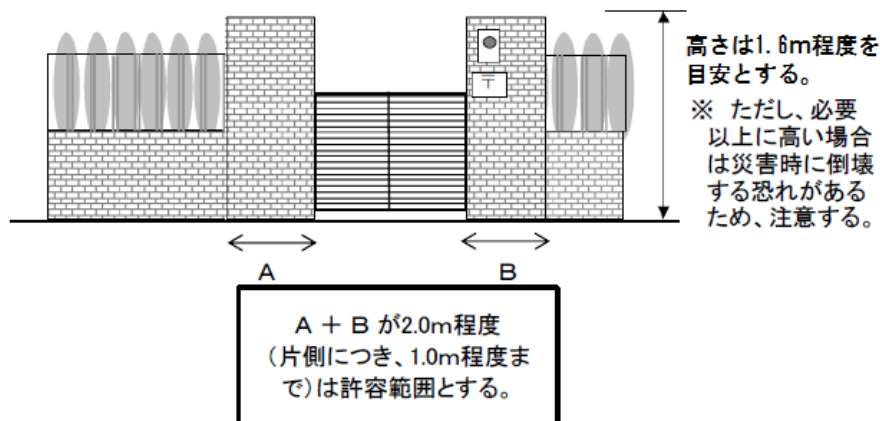
Q:壁面後退の距離の中に門袖、門柱及び門扉を作ることはいけるでしょうか。

A:可能ですが、一定規模以上のものは壁面後退の対象となります。

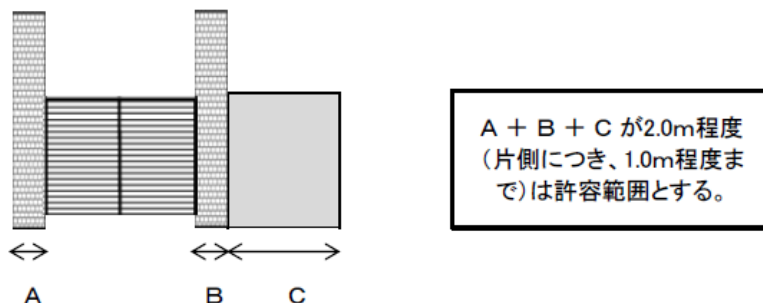
門柱・門袖部分で片側 1.0m程度（両側 2.0m程度）ものであれば、壁面後退の対象とはなりません。これ以上大型ものであれば、定められた距離を境界線から取っていただきますので、詳細については、届出前にご相談ください。

●イメージ図

・一般的な門柱、門扉



・門柱、門扉、門袖



Q:地区計画区域内において、カーポートを設置したいのですが壁面後退の距離の中にできますか。

A:壁面の位置の制限の中で「ただし書き」で定められている規模のものは可能です。

例：車庫で高さ 3m以下、かつ床面積の合計が 30 m²以下のもの

車庫には、屋根・柱のみで構成されるカーポート及び自転車駐輪場等も含まれます。

ただし書きがない、またはこれ以上の規模の車庫の設置については、定められた距離を境界線からとっていただきます。

なお、車庫を駐車以外の目的で使用する場合（物資の保管等）、物置として取り扱います。

※ちはら台東六丁目の一部の区域では、地区計画の他に景観法に基づく市原市景観条例によって、設置を制限されている場合があります。詳細は、市役所都市計画課までお問い合わせください。

Q:地区計画区域内において、物置を設置したいのですが、壁面後退の距離の中にできますか。

A:壁面の位置の制限の中で「ただし書き」で定められている規模のものは可能です。

例：物置等で高さ 2.5m以下、かつ床面積の合計が 6.6 m²以下のもの

ただし書きがない、またはこれ以上の規模の物置等の設置については、定められた距離を境界線からとっていただきます。

なお、自転車駐輪場に駐輪以外の目的のものを保管する場合、物置として取り扱います。

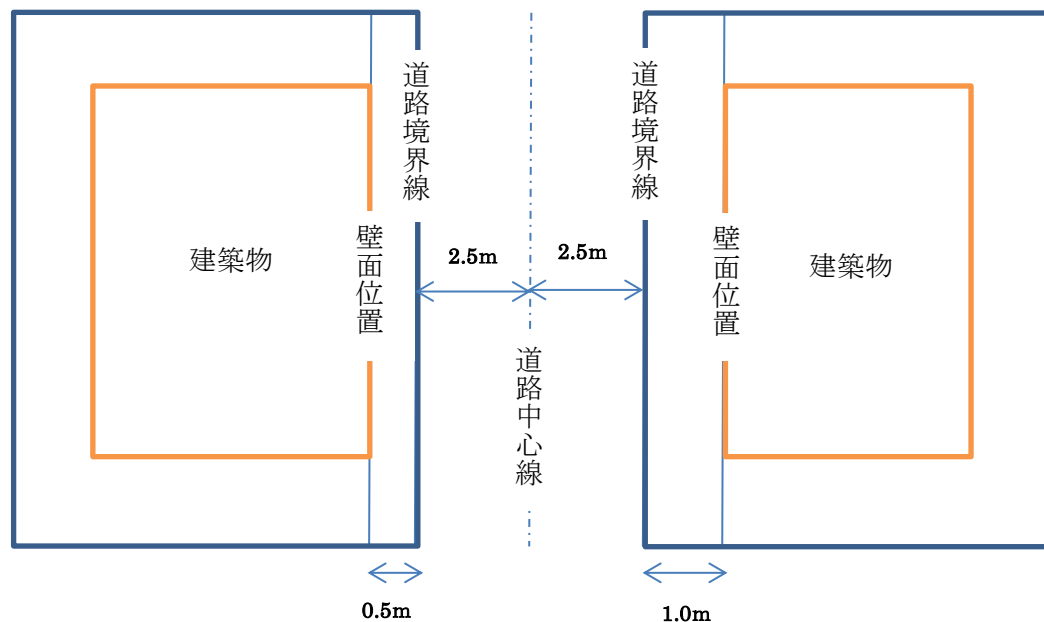
※ちはら台東六丁目の一部の区域では、地区計画の他に景観法に基づく市原市景観条例によって、設置を制限されている場合があります。詳細は、市役所都市計画課までお問い合わせください。

Q:郡本・藤井・門前・市原地区において、建築基準法第 42 条第 2 項に該当する道路に接している場合は、道路中心線から 3.0m以上壁面を後退させることとなっていますが、道路部分をセットバック等し、道路中心線から敷地境界を 2.0m以上とった場合においても、道路中心線から 3.0m確保すれば適合となりますか。

A:道路との境界が道路中心線から 2.0m以上確保されている場合においては、「境界から 1.0m以上」壁面等の位置から距離を確保していただきます。

例として、道路中心線から 2.5m道路境界線からの距離が確保されているが、壁面の位置が道路境界から 0.5mしか離れていない場合は、道路中心線からの距離は 3mありますが、道路境界からの距離は 1m未満となりますので、地区整備計画に不適合となります。

【イメージ図】



×地区整備計画不適合

○地区整備計画適合

【3】建築物等の高さの制限

Q:高さの基準はどこから取ればよいですか。

A:建築基準法上の地盤面からの高さを届出書にご記入いただき、立面図でお示してください。
設計 GL からの高さではありませんので、ご注意ください。

【参考】

地盤面とは（建築基準法施行令第 2 条第 2 項）

前項第二号、第六号又は第七号の「地盤面」とは、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が三メートルを超える場合においては、その高低差三メートル以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。

Q:〇〇は高さ制限の対象となりますか。

A:高さ制限の対象とならないものは以下のものとなります。

（１）建築物の躯体の軽微な突出物

- ①採光、換気窓等の仕上がり部分
- ②パイプ、ダクトスペース等の仕上がり部分
- ③箱むね

（２）軽微な外装等部材

- ①鬼瓦、装飾用工作物
- ②手すり（開放性の大きさ）

（３）軽微な建築設備（概ね 5m 程度のもの）

- ①高架水槽（目隠し含む）
- ②キュービクル等の電気設備機器
- ③クーリングタワー等の空調設備機器
- ④煙突
- ⑤避雷針、アンテナ

（４）ペントハウス（建築基準法施行令第 2 条第 1 項 6 号の高さ不算入に該当するもの）

（５）既存建築物

地区整備計画決定以前に建築された建築物で、かつ増築又は改築によって新規に建築されない部分

【4】建築物等の形態又は意匠の制限

Q:届出時点で詳細な色彩が確定していません。届出は可能でしょうか。

A:本来「届出書」及び「立面図」に詳細な色彩（色相・明度・彩度）を記入していただくことが望ましいと考えますが、工期等の関係上、地区計画届出時点において確定することが難しいことを考慮し、「届出書」及び「立面図」に『色彩については、地区整備計画に定められている色彩を遵守する』等の文言を記載していただくことで、詳細な色彩の情報に代えることが出来るとしています。

Q:周辺の環境と調和した落ち着いた色調又は明るい色調とは、どのような色ですか。

A:景観法に基づく市原市景観条例において定める景観計画に準じる色彩としています。
詳細は以下のとおりです。

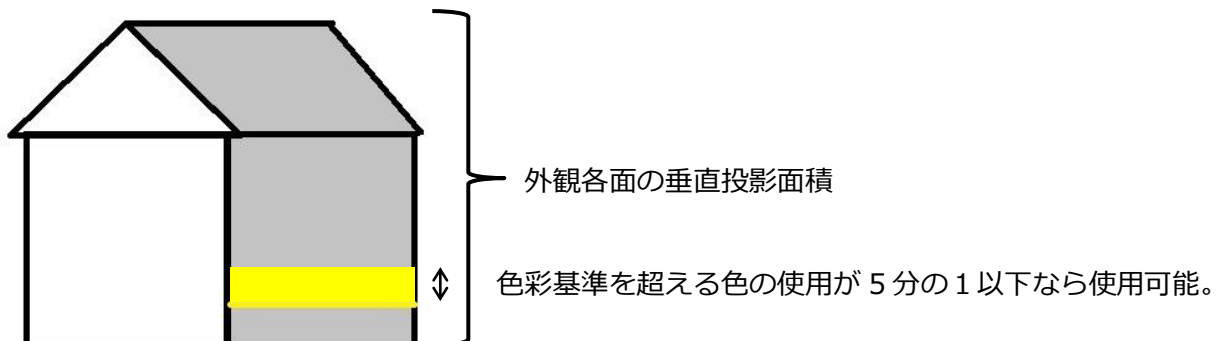
色相	明度	彩度
N（無彩色）	4 以上	—
R（赤）の色相	—	4 以下
YR（黄赤）の色相	—	6 以下
Y（黄）の色相	—	4 以下
GY（黄緑）、G（緑）、BG（青緑）、B（青）、PB（青紫）、P（紫）、RP（赤紫）の色相	—	2 以下

- ※1 上記基準値の範囲を超えない色彩であっても、周辺住環境への影響が大きいと判断される場合には、適切な明度・彩度とするよう努める。
- ※2 やむを得ず、上記基準を超える色彩を使用する場合は、建築物の外観各面の垂直投影面積の 5 分の 1 未満の範囲内で、かつ、アクセントとして用いる程度とする。
- ※3 明度が 9 を超える場合及び市長が必要と認める場合は、協議等の対象となる。
- ※4 木材・土壁・漆喰・石材等の自然素材、着色していない瓦、レンガ、ガラス等の材料によって仕上げられる部分の色彩についてはこの限りではない。
- ※5 歴史的・文化的価値の高い建築物、地域の良好な住環境形成に資すると市長が認めた建築物については、上記基準によらないことができる。
- ※6 その他、景観法に基づく、独自の色彩基準が定められている地区については、その基準によるものとする。

Q:店舗を建築する予定ですが、壁面等に色彩基準を超えるコーポレートカラーを使用することはできますか。

A 色彩基準を超えるものについては、建築物の外観各面の垂直投影面積の 5 分の 1 以下であれば、使用が可能です。また、一般住宅等においても、同様に規定内であればアクセントカラーの使用は可能です。

ただし、外観各面の垂直投影面積の 5 分の 1 以下であっても原色や光沢のある色彩等の使用については、周辺住環境に与える影響が大きいと、個別に協議をお願いします。

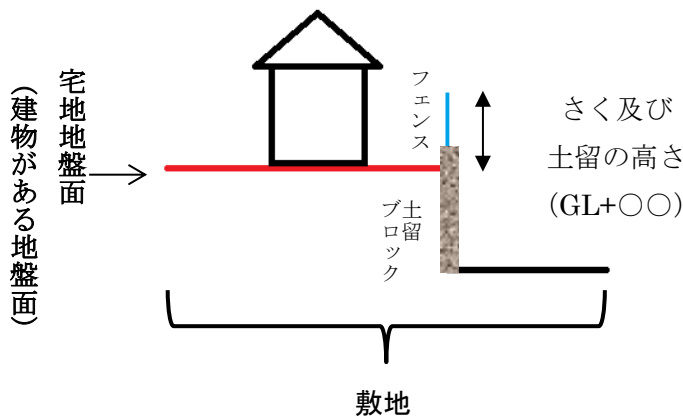


【5】かき又はさくの構造の制限

Q:かき又はさくの高さはどのように算出したら良いですか。

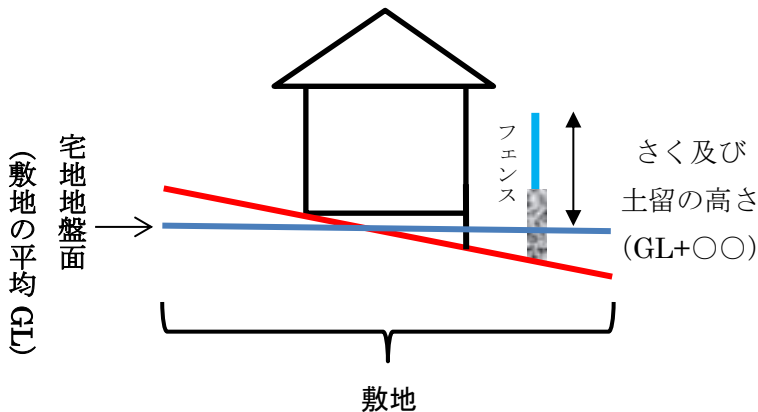
A 高さの算定基準は、宅地地盤面（建物がある地盤面）からの高さを基準としています。

事例：①



敷地内で高低差が発生する場合、左図のように、建物がある地盤面（宅地地盤面）から高さを算出します。

事例：②



敷地全体に傾斜がある場合は、左図のように敷地全体の平均 GL から宅地地盤面を算出し、その点からのかき又はさくの高さが、基準値内であれば、地区整備計画に適合。

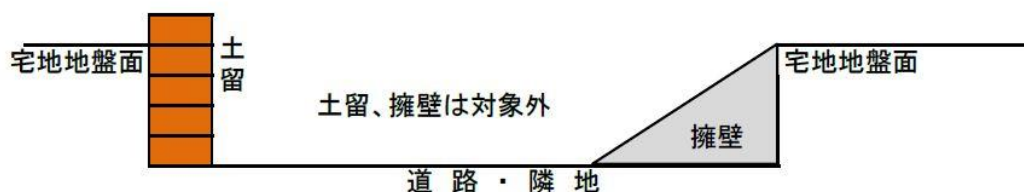
Q:土留や擁壁は、かき又はさくの構造の制限を受けますか。

A:土留や擁壁については、道路や隣地と宅地地盤面に高低差があり、地盤面の高さまで施工するものについては、制限の対象外となります。

宅地地盤面からの飛び出しについては、フェンスの基礎として使用する場合を除き、ブロック 1 段程度までとしています。構造耐力等の関係から必要な場合については 2 段程度も土留として認めています。これ以上の飛び出しについては、塀という扱いになり、制限を受けることとなります。

なお、土留についても工作物として認識し、かき又はさくとの区別させていただくため、届出書のかき又はさくの部分に「土留 CB2 段 (H=GL+150)」のように構造と飛び出し部分の高さについて記載をお願いいたします。※かき又はさくの構造の制限のない地区については記載不要です。

●イメージ図

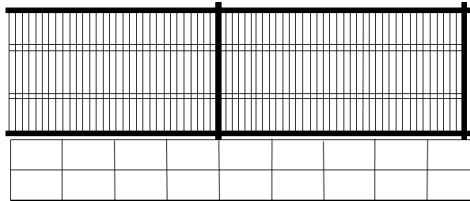


Q:透視可能なフェンス等とはどのようなものですか。

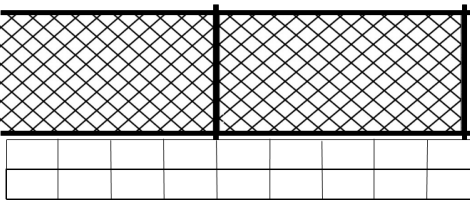
A:メッシュフェンス等の、通風性があり、水平角度（真正面）から見て、支柱及び柵部分を含めて遮るものがない空間部分の割合（透視可能率）が概ね 50%以上確保できるものとします。

高さ 1.2m以下の透視可能なフェンス等イメージ図

メッシュフェンス・鉄柵等



← 基礎として
0.2m～0.4m（ブロック 1、2 段）
程度



Q:花壇として、ブロック積みを行いたいです。

A:壁面の位置の制限がある地区においては、花壇としてのブロック積みについても、土留と同様の取扱としています。

2 段程度（0.4m）以内の範囲での施工とし、防災及び景観上の観点から支障のない範囲での設置をお願いします。

Q:かき又はさくの制限を超えたフェンス等を設置できる場合がありますか。

A:地区整備計画の基準に適合することが原則です。

例外として、境界線からの十分な後退距離の確保により、良好な住空間を確保できる場合等に 1.2m を超える透視不可能なフェンス等であっても、設置が可能となる場合があります。

【例】「建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、1m 以上とする。」という壁面の位置の制限のある地区計画において、道路境界線及び隣地境界線から 1m 以上の後退距離を確保した地盤面からの高さが 1.5m のフェンス等。

その場合、工作物として適正な範囲内に設置されていることを確認するため、届出書及び配置図に記載をお願いします。

なお、生垣には地区整備計画上の高さ制限はありません。

Q:建築物の建築の届出時点で、かき又はさくの設置をするかわかりません。

届出書の記載欄には「未定」と記入していいですか。

A:かき又はさくの設置が未定の場合は、「なし」と記入してください。後日設置する場合は別途新規での届出が必要です。

また、建築物の建築とかき又はさくの設置を別々に計画する場合がありますが見受けられますが、届出せずにかき又はさくを設置した場合、届出義務違反になります。

将来的にかき又はさくの設置が明らかであれば、なるべく建築物の建築の届出の際に併せて記載することをお勧めします。

Q:どのフェンスを設置するか確定していないのですが、どのように記載すればいいですか。

A:透視可能かどうかや、高さがどれくらいあるかなど、地区整備計画の基準に適合するフェンスであることを記載し、それがわかる図面（正面図・断面図）を添付してください。

Q:門扉、門柱、門袖等を設置したいのですが、かき又はさくとして制限をうけますか。

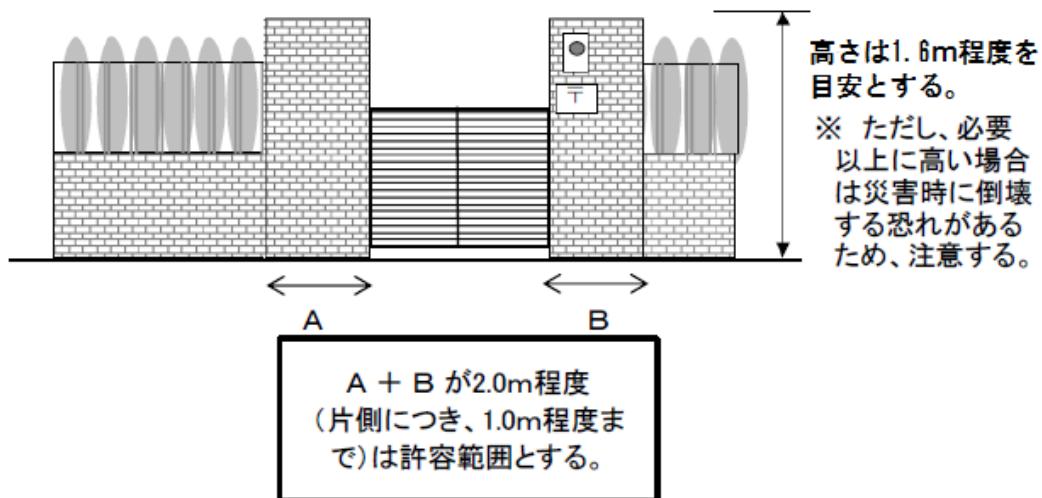
A:門扉については、幅 2m程度（片扉 1m程度）以内、高さ 1.6m程度以内、門柱、門袖については、全体で幅 2m程度（片側 1m程度）以内、高さ 1.6m程度以内の範囲での設置をお願いしています。

災害時の倒壊の危険性を配慮し、必要以上に大型のものの設置については、その形状により壁面と捉え、壁面の位置の制限による設置箇所の後退をしていただく可能性もありますので、都市計画課にてご確認ください。

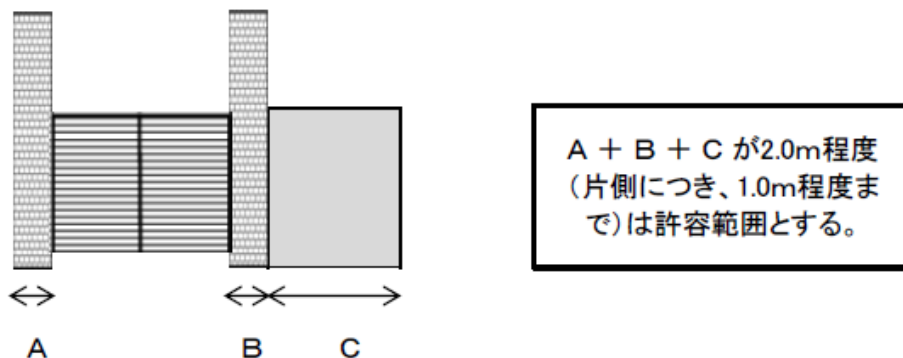
なお、門柱、門袖についても、土留等と同様に、かき又はさくとの区別させていただくため、届出書のかき又はさくの部分に「門柱（H=GL+1600、W1000）」のように構造と飛び出し部分の高さ及び幅について記載をお願いいたします。※かき又はさくの構造の制限のない地区については記載不要です。

●イメージ図

・一般的な門柱、門扉



・門柱、門扉、門袖



Q:敷地隣地（または敷地内に）にゴミ集積所があるので、ブロックで囲いたいです。

A:ゴミ集積所については、公共上必要なものであるため、かき又はさくの制限の適用からは除外します。しかし、あまりに高さのあるブロック積みを行うことは防災上好ましくないことから、ゴミ集積所の敷地地盤面から 0.6m以下（土留部分を除く）でお願いしています。

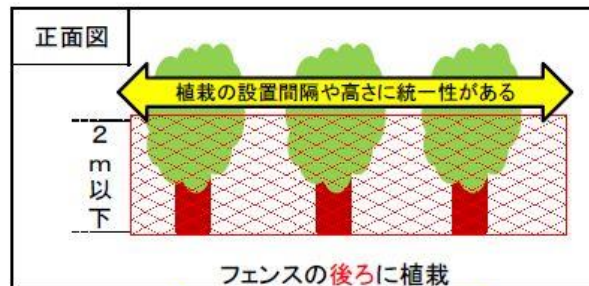
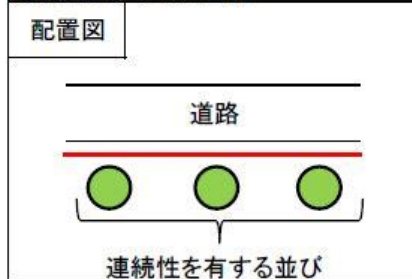
Q:うるいど南地区において、かき又はさくの制限に「透視可能なフェンス等と植栽を組み合わせたものとする」となっていますが、具体的にはどのようなものを設置すればいいですか。

A:透視可能なフェンスと植栽の組み合わせであれば、特段指定する組み合わせはありませんが、植栽については、設置間隔に連続性・統一性があり、高さにおいても統一性のあるものの設置をお願いしています。樹木の種類についても、低木・常緑・落葉等の種類は問いませんが、草花等は植栽としては認められません。

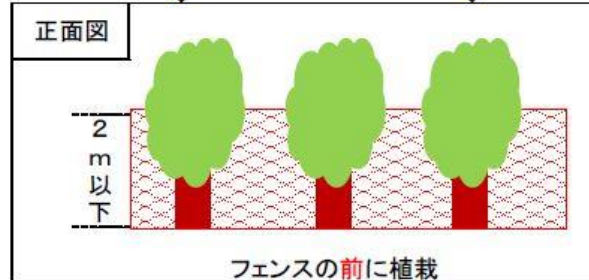
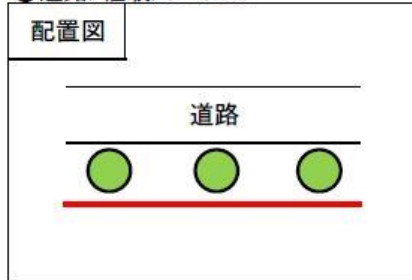
●高さ2.0m以下の透視可能なフェンス等と植栽の組み合わせイメージ図【適合】



①道路/フェンス/植栽



②道路/植栽/フェンス



Q:郡本・藤井・門前・市原地区において、かき又はさくの構造の制限に「ただし、フェンス等の基礎で宅地地盤面からの高さが 1.2m以下のもの及び擁壁にあってはこの限りではない」とありますが、どのようなことでしょうか。

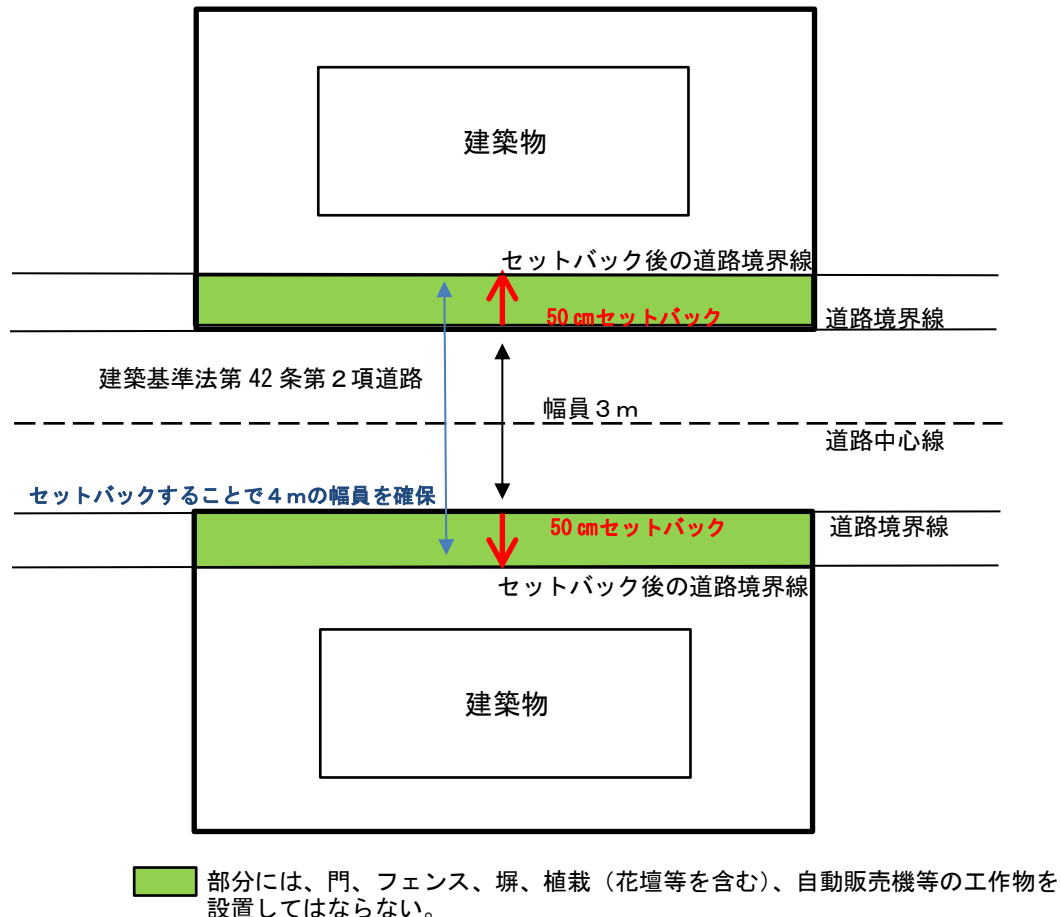
A:1.2mとありますが、地盤面に高低差がない場合は、フェンス等の基礎は必要最低限（地盤面からブロック 2 段程度）にさせていただきます。地盤面に高低差がある場合は、土留部分は高さから除くものとします。また、1.2mを超える高低差がある場合は、必要な高さまで施工可能とします。

【6】壁面後退した部分の工作物の設置の制限

Q:郡本・藤井・門前・市原地区において、壁面後退した部分への工作物の設置が禁止されていますが、どのようなものが制限対象となりますか。

A:道路中心線から 2.0m 以内の範囲においては、門、フェンス、塀、植栽（花壇等を含む）、自動販売機等の設置を制限しています。

なお、交通標識、電柱、防犯街灯等の公益上必要なものについては除きます



【問合先】

〒290-8501

千葉県市原市国分寺台中央 1-1-1

市原市役所都市計画課

TEL:0436-23-9838

FAX:0436-21-1478

E-mail:toshikeikaku@city.ichihara.lg.jp