

地区計画 Q&A

令和5年4月1日
日野市都市計画課計画係

■書類の記入について(区画整理事業中・・・東町、川辺堀之内、豊田南、西平山、万願寺第二)

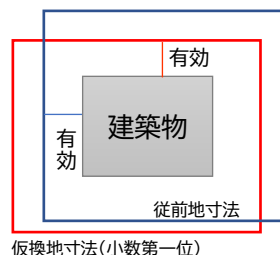
Q1-1:区画整理地内の仮換地建築において、仮換地指定通知に記載されている敷地面積が整数になっています。小数点以下の記入は必要ですか。

A1-1:仮換地に建築する場合の敷地面積は、仮換地指定通知(仮換地指定証明書)に記載の面積を整数で記入してください。

Q1-2:区画整理地内の従前地建築において、仮換地と従前地の位置が重なっている場合、配置図はどのように記載すればよいですか。

A1-2:従前地・仮換地両方について、隣地境界線及びその寸法、道路境界線及びその寸法、建築物の壁面から地区計画で規定されている境界線までの有効寸法を記載してください。仮換地の隣地境界線・道路境界線の寸法は、仮換地明細図に記載された寸法(小数第一位まで)と同じ数値としてください。

壁面後退は、原則、従前地及び仮換地の両方から、地区計画で定められた距離を確保するようにお願いします。



■建築物の用途の制限

Q2-1:建築物の用途の制限における「住宅」に長屋は含まれますか。

A2-1:「住宅」には、一戸建ての住宅だけでなく長屋を含みます。

■建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度

Q3-1:容積率の最高限度の欄に「目標容積率」「暫定容積率」の2つが記載されている場合、どちらを見ればよいですか。

A3-1:区画整理事業中の地区計画において、道路などの公共施設が未整備の場合は暫定容積率の範囲内での建築となります。整備済または整備済扱いである場合は、目標容積率の範囲内での建築が可能です。

ただし、万願寺第二地区、川辺堀之内地区において目標容積率で建築するには建築指導課への認定申請(建築基準法第68条の4)が必要になります。認定申請の詳細については建築指導課へお問い合わせください。

■建築物の敷地面積の最低限度

Q4-1:敷地面積の最低限度を下回っている敷地で建築できますか。

A4-1:地区計画の決定前から敷地面積が最低限度を下回っている敷地であれば、既存不適格として建築できません(日野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4条2項)。ただし、その敷地の全部を建築敷地として使用する必要があります(地区計画決定後に分合筆を行った場合や、敷地の一部しか建築敷地として使用しない場合は既存不適格として認定されず、建築できません)。

既存不適格に該当する場合は、土地登記簿謄本(地区計画の決定前から、敷地面積が最低限度を下回っていることが確認できるもの)を添付してください。

Q4-2:地区計画の決定前は敷地面積の最低限度以上の面積でしたが、地区計画の決定後に区画整理法による換地処分が行われ、敷地面積の最低限度を下回ってしまいました。この場合は建築できますか。

A4-2:その敷地の全部を建築敷地として使用する場合は既存不適格として建築できます(日野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4条3項)。土地登記簿謄本を添付してください。

Q4-3:地区計画の決定前から敷地面積の最低限度を下回っていましたが、地区計画の決定後に区画整理法による換地処分が行われ、さらに面積が減少してしまいました。この場合は建築できますか。

A4-3:その敷地の全部を建築敷地として使用する場合は既存不適格として建築できます(日野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4条3項)。土地登記簿謄本を添付してください。

Q4-4:地区計画の決定前から敷地面積の最低限度を下回っている敷地に建築するため、再測量を行ったところ、登記簿と異なる面積となりました。この場合は建築できますか。

A4-4:敷地の境界確定や測量等による誤差等であれば既存不適格として建築できます。ただし、提出書類の確認により、敷地の全部を使用していないと認められる場合は建築できません。

Q4-5:地区計画の決定前から敷地面積の最低限度を下回っている土地2筆を合筆しましたが、合筆してもなお敷地面積の最低限度を下回っています。この場合は建築できますか。

A4-5:地区計画の決定後に分合筆した場合は既存不適格となりません(日野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4条2項)。この場合は、敷地面積の最低限度を下回っている敷地では建築できません。

■壁面の位置の制限

Q5-1:「隣地境界線までの距離」とある場合は、道路との境界は含まれますか。

A:道路との境界は隣地境界線に含まれません。

Q5-2:「敷地境界線までの距離」とある場合は、道路との境界は含まれますか。

A:道路との境界、隣地との境界とも敷地境界線に含まれます。

Q5-3:出窓・バルコニーに壁面の位置の制限は適用されますか。

A5-3:建築基準法上の建築面積、または床面積に算入されるものについては壁面の位置の制限が適用されます。一部のみ算入されるものについては、算入部分の先端から境界線までの距離について適用されます。算入されないものについては適用されません。

■建築物の高さ

Q6-1:地区計画上、建築物の高さの起算点はどこになりますか。

A6-1:原則、平均 GL となります(特段の定めがある場合を除く)。

■高さの最高限度

Q7-1:高さの最高限度における「高さ」に、階段室の高さは含まれますか。

A7-1:高さの最高限度における「高さ」には階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類するものの高さが含まれます。建築基準法上の高さとは異なります。

(日野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 6 条 1 項)

Q7-2:階段室がある場合、軒の高さはどこになりますか。

A7-2:階段室の有無に関わらず、軒の高さは建築基準法上の軒高と同じになります。

Q7-3:東豊田地区の水辺のある地区で「陸屋根については、最高高さ7m とする」という制限がありますが、屋上を活用するために高さ7mを超える階段室を設けることはできますか。

A7-3:階段室を除く陸屋根部分の地盤面からの高さが7m 以下となるように計画してください。階段室は、屋根の形状に関わらず地盤面からの高さが9m 以下となるように計画してください。



■高さの最低限度

Q8-1:高さの最低限度における「高さ」に、階段室の高さは含まれますか。

A8-1:高さの最低限度における「高さ」には階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類するもの高さは含まれません(日野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6条2項)。

Q8-2:建築物の高さの最低限度が定められている地区で増築する場合、増築部分の高さを最低限度以上とする必要がありますか。

A8-2:増築として確認申請をする場合は、既存建物の高さが最低限度以上であれば、増築部分の高さが最低限度未満であっても問題ありません。ただし、既存建築物とは別に確認申請する場合は、その高さは最低限度以上とする必要があります。

■垣又はさくの制限

Q9-1:「ブロック塀等」「コンクリートブロック塀等」とは具体的にどのようなものですか。

A9-1:コンクリートブロック造、れんが造、石造、補強コンクリートブロック造、RC 壁のことをいいます。

Q9-2:垣・さくを、道路境界線に接しないよう敷地側に後退して設置した場合は、「道路に面する垣又はさく」に含まれますか。

A9-2: 垣又はさくの高さの制限は、震災時の倒壊による怪我や道路の閉塞等を防ぐことも目的の一つとしています。そのため敷地側に後退した場合も道路に面するものとして取り扱います。ただし、後退した距離だけ高さの制限が緩和されます。
(例:高さ 0.6m以下の制限がある地域で、道路境界から敷地側に 0.2m 後退すれば、高さ 0.8m まで設置可能です)

Q9-3:コンクリートブロック塀等の高さ制限がある場合、高さの起算点はどこになりますか。

A9-3:高さの起算点は原則道路面となります。ただし、敷地と道路に高低差がある場合(土留めと垣・さくが一体の場合)、土留めの部分は高さに算入しません。

Q9-4:土留めよりも内側(敷地側)に、土留めとは別に垣・さくを設置する場合、高さの起算点はどこになりますか。

A9-4:土留めよりも内側(敷地側)に垣・さくを設置する場合は、土留めと垣・さくが一体でなくても高さの起算点は敷地地盤面となります。



Q9-5:「透視可能なフェンス」とはどのようなフェンスですか。

A9-5:開口部の占める面積が、フェンスの全体面積の過半であるものとします。

(開口部面積 ÷ フェンスの全体面積 > 50%)

※コンクリートブロックなどフェンス基礎部は計算式に算入しません。

Q9-6:「(門柱を除く。)」とある場合の「門柱」とは、具体的にどのようなものをさすのですか。

A9-6:門柱または門袖のうち、道路に面する部分の長さの合計が 4.2m以下のもの(一つの敷地に複数の門柱・門袖がある場合は、道路に面する全ての門柱・門袖の長さを合計します)をさします。この場合は垣又はさくの制限を適用しません。ただし、震災時の倒壊による怪我や道路の閉塞等を防ぐため、できるだけ周囲に配慮した計画としてください。

Q9-7:道路に面する部分に、コンクリートブロックで囲ったごみ置き場を設置する場合、垣またはさくの制限を受けますか。

A9-7:道路に面する部分にコンクリートブロックを設置する場合は垣またはさくの制限を受けます(門柱を除く)。

■建築物等の形態又は意匠の制限

Q10-1:「屋根は傾斜屋根とする」という制限のある地域について、屋根勾配などについて具体的な制限はありますか。

A10-1:屋根勾配が 10 分の 2 以上となるようにしてください。

Q10-2:「屋根は陸屋根としない」という制限のある地域について、屋根勾配などについて具体的な制限はありますか。

A10-2:屋根勾配について具体的な制限はありません。ただし、周囲の景観に配慮した計画としてください。

Q10-3:「刺激的な色を避け、落ち着いた色調とする」という文言について、何か基準となるような考えや規定はありますか。

A10-3:数値を細かく定めている地区(東平山三丁目)もありますが、基本的に細かい彩度やマンセル値の規定はありません。ただし、周囲の景観に配慮した計画としてください。

■土地の利用に関する事項

Q11-1:「道路に面する擁壁面は緑化する」という制限のある地区(百草公園西地区、百草谷戸地区)で、道路のほうが敷地地盤面より高い場合、擁壁面の緑化は必要ですか。

A11-1:道路に面する擁壁とはみなさないため、
擁壁面の緑化は不要です。



■その他

Q12-1:地区整備計画の範囲の外にまたがっている敷地の場合、届出は必要ですか。

A12-1:敷地面積のうち、一部でも地区整備計画の範囲内に入っている場合は届出が必要です。その場合、敷地面積の最低限度、建築物等の用途の制限は敷地全部に適用されます(日野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7条1項)。

Q12-2:二つの地区の区分にまたがっている敷地の場合、地区計画の制限はどちらが適用されますか。

A12-2:項目によります。敷地面積の最低限度、建築物等の用途の制限についてはより面積が大きい方の制限が敷地全部に適用されます(日野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7条1項)。一方で壁面の位置の制限、高さの最高(最低)限度、建築物等の形態または意匠の制限、垣又はさくの構造の制限は、原則かかっている地区ごとに制限が適用されます。

Q12-3:地区計画審査終了後、確認審査機関で図面や書類に訂正があった場合はどうすればいいですか。

A12-3:届出内容に変更がある場合は変更届出書をご提出ください。ただし、面積算定方法等の修正や図面の軽微な変更であれば、窓口で訂正及び差し替えを行っていただければ変更の届出書は提出不要です。