

## 地区整備計画

建蔽率の最高  
限度50%  
公益上必要な建築物についてはこの限りでない。**Q かど地緩和（建築基準法第53条第3項）は、適用されますか。**

A 敷地が、かど地等の指定の要件に該当する場合は、建築基準法と同様に取り扱います（建築基準法第53条第3項が直接適用されるものではありません。）。

※ かど地等の指定の要件：岡山県建築基準法施行細則（昭和48年岡山県規則第66号）

## 地区整備計画

壁面の位置の  
制限

建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、1.0m以上でなければならない。ただし、垣又はさくの構造の制限第2項により後退した区域を除く区域で、建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当するものについてはこの限りでない。

- （1）公益上必要な建築物
- （2）柱と屋根のみの独立した車庫及び自転車置き場
- （3）物置その他これに類する用途（前号に該当するものを除く）に供し、軒の高さが3.0m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内のもの

**Q 給湯器やエアコンの室外機も壁面の位置の制限の対象になりますか。**

A 給湯器、エアコンの室外機、電気の引き込み柱等の設備機器については、壁面の位置の制限の対象外とします。

地区整備計画	
垣又はさくの構造の制限	<p>1 垣又はさく（門柱等は除く。以下同じ。）の構造は、次の各号中①又は②のいずれかに該当するものとする。ただし、壁面の位置の制限を受けない区域又は公益上必要な建築物の敷地に係るものについてはこの限りでない。</p> <p>(1) 道路境界側</p> <p>① 生垣</p> <p>② 高さ1.2m以下の透視可能なフェンス（0.5m以下の部分は、この限りでない）</p> <p>(2) 隣地境界側</p> <p>① 生垣</p> <p>② 高さ1.2m以下のもの</p> <p>ただし、別図に示す道路境界線からの距離が3m以内の部分については、道路境界側の制限に準ずるものとする。</p> <p>2 別図に示す道路境界線においては、0.5m以上後退して垣又はさくを設け、その後退した区域内の有効な空地に草花、低木及び芝生等の植栽を施すものとする。</p>

**Q1 垣又はさくの高さは、どこから算出すればよいですか。**

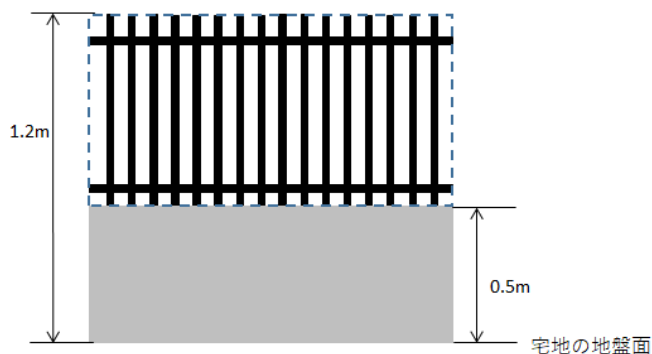
A 宅地の地盤面（建築物がある地盤面）から算出します。

**Q2 「門柱等」は、どの程度の大きさ（幅）まで設置できますか。**

A 「門柱等」は、表札や郵便受けを取り付けるためのもので、小規模（幅の合計が概ね1m程度）のものとしします。

**Q3 「透視可能なフェンス」とはどのようなものですか。**

A ネットフェンス、メッシュフェンスなど、通風性があるものをいい、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%以上のものとしします。



$$\text{透視可能率} = \left( \frac{\text{透視可能な部分の面積}}{\text{フェンス等の面積}} \right) \times 100$$

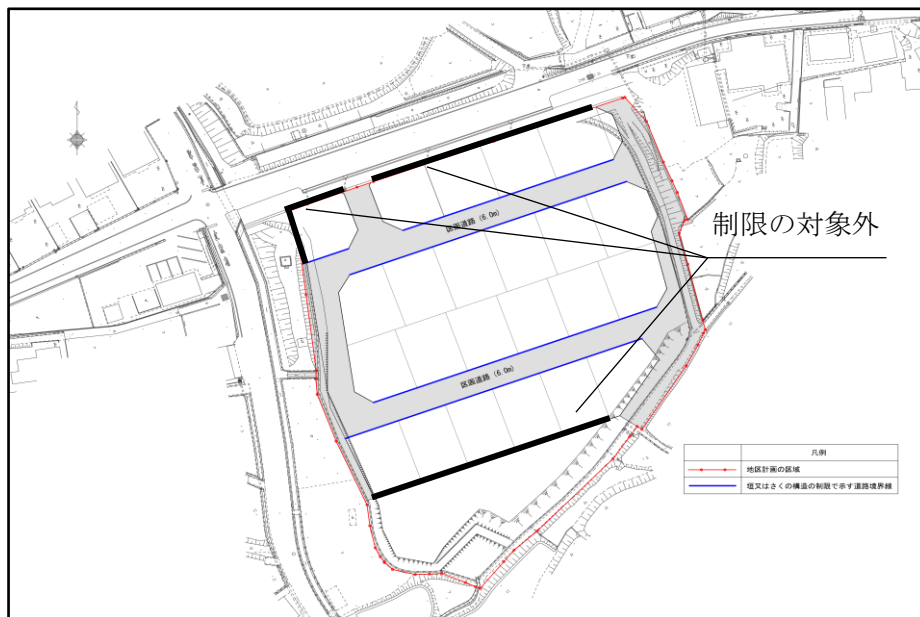
※フェンス等：点線部分

**Q 4 垣又はさくを、道路境界線又は隣地境界線から1m以上（「壁面の位置の制限」に定める距離）後退して設置する場合は、制限の対象になりますか。**

A 道路境界側の垣又はさくについては道路境界線から、隣地境界側の垣又はさくについては隣地境界線から、それぞれ「壁面の位置の制限」に定める距離（1m）より後退して設置する場合は、制限の対象外とします。

**Q 5 公園に接する線は、隣地境界線として、垣又はさくの構造の制限の対象となりますか。**

A 公園に接する線のほか、下図の太線部は、垣又はさくの構造の制限の対象外とします。



**Q 6 2の「0.5m以上後退した区域内の有効な空地」のうち、駐車場の出入口の部分に「植生用ブロック」を使用してもよいか。**

A 駐車場の出入口の部分等、必要最小限の範囲で、植生用ブロック（コンクリートブロック等でタイヤの荷重を受けることで、踏圧から植物を保護する製品をいいます。）を使用することは差し支えありません。

また、植生用ブロックの部分は、緑化施設の面積に含むものとして取り扱います。

地区整備計画	
建築物の緑化率（緑化施設の面積の敷地面積に対する割合）の最低限度	10% 公益上必要な建築物についてはこの限りでない。

**Q1 「緑化施設」とは何ですか。**

A 次のものをいいます。

- 1) 樹木
- 2) 芝その他の地被植物
- 3) 花壇その他これに類するもの
- 4) 壁面緑化
- 5) 水流、池その他これらに類するもの
- 6) 1) から5) までの緑化施設に附属して設けられる園路、土留その他の施設

**Q2 人工芝を設置してもよいですか。**

A 設置しても差し支えありませんが、人工芝の部分は、緑化施設の面積には含まれません。