

大阪狭山市地区計画QA集

分類	質問の内容	回答	対象となる地区計画区域					
			金剛駅西口地区	大野西地区	山本南地区	大阪狭山市東菜葉木・富田林市伏山地区	東菜葉木四丁目地区	
1	建築物の建蔽率の最高限度	建築基準法第53条第3項第2号の規定（角地による建蔽率の緩和）の適用は可能ですか？	右記参照。	不可	不可	不可	可能	可能
2	建築物の壁面の位置の制限	外壁後退の緩和について適用は可能ですか？	右記参照。	不可	3m緩和、5m緩和適用可能	3m緩和、5m緩和適用可能	3m緩和、5m緩和適用可能	3m緩和、5m緩和適用可能
3	建築物の壁面の位置の制限	「建築物の外壁」には、出窓やバルコニーも含まれますか？	出窓、バルコニー及び屋外階段等について、外壁後退の規制の適用となる地区においては、地区整備計画に別に定めがある場合を除き、バルコニー等の形状、床面積に算入されるか否かにより制限の対象となる可能性があります。詳しくは建築基準法及び同大阪府条例質疑応答集「法第54条による外壁後退の適用」を参照してください。	一部規制あり	規制あり	規制あり	規制あり	規制あり
4	建築物の高さの最高限度	建築基準法で北側斜線の規制がない地区でも北側斜線の規制の対象になりますか？	右記参照。	規制なし	北側斜線規制あり	北側斜線規制あり	北側斜線規制あり	北側斜線規制あり
5	建築物の高さの最高限度	上記北側斜線の規制がかかる場合、緩和は使えますか？	右記参照。 ※建築条例に規定する建築基準法施行令第135条の4第1項第1号及び第2号による緩和が可能。なお、建築基準法第56条第7項第3号に基づく天空率による緩和は不可。（同法第56条第7項第1号及び第2号に基づく天空率による道路斜線及び隣地斜線の緩和は可能。）	-	可能※	可能※	可能※	可能※
7	建築物の高さの最高限度	日影規制の対象になりますか？	右記参照。（建築基準法上は日影規制の対象区域となりますが、地区により制限を受ける建築物の高さ以下の規制を設けている場合は、日影規制の対象とならない建築物となります。）	規制なし	規制あり ただし高さ10m規制あり	規制あり ただし高さ10m規制あり	規制あり ただし高さ10m規制あり	規制あり ただし高さ10m規制あり
8	建築物の高さの最高限度	階段室等、建築物の屋上部分にある階段室等は高さの緩和は使えますか？	右記参照。建築基準法施行令第2条第1項第6号参照。	法令通り適用可能	北側斜線を算定する場合を除き、5mまでは適用可能	北側斜線を算定する場合を除き、5mまでは適用可能	北側斜線を算定する場合を除き、5mまでは適用可能	北側斜線を算定する場合を除き、5mまでは適用可能
9	建築物の高さの最高限度	屋上突出物は高さに算入されますか？	通常の法令通り、高さに算入されません。建築基準法施行令第2条第1項第6号ハ参照。	-				
10	建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度	建物直下と関係ない駐車スペース等の地盤面は開発完了時の高さ以下としても良いですか？	右記参照。	規制なし	規制なし	規制なし	規制なし	規制あり 開発完了時の高さ以下とする ことは不可
11	垣又は柵の構造の制限	建築物に附属する塀の規制内容は？	右記参照。	規制なし	道路境界：生垣 (0.6m以下の腰積み可) 隣地境界：生垣or1.2m以下の透視可能な構造	道路境界：生垣or0.6m以下の塀 隣地境界：生垣or1.2m以下の透視可能な構造	生垣or透視可能構造or1.2m以下の塀	生垣or透視可能構造or1.2m以下の塀
12	垣又は柵の構造の制限	フェンスの設置を予定しているが、生垣又は網状その他これらに類する形状等透視可能構造とは具体的にどういったものですか？	具体的な形状はメッシュ状やネット状、格子状などが該当します。また、透視可能かについては透過率が50%を満たしているか否かで判断します。そのため、透過率が50%を満たしていることが分かる書類の添付又は図面への記載をお願いいたします。 (透過率 = 柱や枠部分を除いた開口部面積 ÷ 垣又は柵の全体面積 > 50%) 他にも予定されているフェンス等の設置が建築条例に反していないかについては、カタログ等を持参のうえ都市政策グループまでお問い合わせください。	規制なし	規制あり	規制あり	規制あり	規制あり
13	垣又は柵の構造の制限	門の規制は？	右記参照。	規制なし				
14	建築物の形態又は意匠の制限	「落ち着きのある色合いのものとする」とありますが、具体的な考え方はありますか？	本市における色彩基準の考え方は「大阪府景観計画【概要版】」内の「良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項」 → ●色彩基準 → 【道路軸、河川軸、山並み・緑地軸、歴史軸】と同様としております。 (詳細はHP内の別リンク「大阪府景観計画」を参照ください。) (参考：大阪府景観色彩ガイドライン)	規制なし	規制なし	規制あり	規制あり	規制なし
15	建築物の緑化率の最低限度	外構工事で緑化予定の為、緑化する場所の予定が決まっていないが、建築確認申請の経由時には明確にする必要がありますか？	緑化率の規制のある地区について、建築確認申請の経由時には、植栽の正確な場所の記載は不要ですが「建築条例に基づき緑化を確保する」旨の文言記載を求めています。	規制なし	規制なし	規制あり	規制あり	規制あり
16	建築物の緑化率の最低限度	緑化率の算定方法はありますか？	建築条例に基づく緑化率の算定方法は、都市緑地法第40条及び都市緑地法施行規則第9条の規定による算定方法と算定面積で、算定していただきますようお願いいたします。 (詳細はHP内の別PDFファイル「緑化施設面積の算定方法について」を参照ください。)	規制なし	規制なし	規制あり	規制あり	規制あり
17	建築物の緑化率の最低限度	緑化ブロックを緑化率に含んで算定することはできますか？	算定は可能です。ただし、緑化ブロックを使用する場合は、ブロック等の保護材の面積の占める割合が区画の3分の2を上回らない場合に限りです。他にも駐車区画の一部に偏って配置される等の区画全体が緑化されているといえない場合も算定不可となります。	規制なし	規制なし	規制あり	規制あり	規制あり
18	建築物の緑化率の最低限度	土地だけではなく、建物上の緑化は緑化面積に含むことはできますか？	建築物上の緑化も対象となります。	規制なし	規制なし	規制あり	規制あり	規制あり
19	建築物の緑化率の最低限度	緑地部分については建築確認の完了検査の対象になりますか？	都市緑地法第41条において建築基準法関係規定とみなされると規定されているため、完了検査の対象となります。	規制なし	規制なし	規制あり	規制あり	規制あり
20	その他	地区計画区域内で増築することは可能ですか？	増築は可能ですが、増築部分についても地区整備計画の規制対象となります。	-				
21	その他	工作物は地区計画の届出の対象になりますか？	工作物も届出の対象となります。ただし表示面積が1㎡以下かつ高さ3m以下は不要です。	-				
22	その他	地区計画の届出が不要となる対象はどのようなものですか？	通常の管理行為、軽易な行為や非常災害のための必要な応急措置として行う行為は届出不要となります。詳しくは都市政策グループまで事前にご相談ください。	-				
23	その他	何故届出必要区域と不要区域に分かれるのですか？	都市計画法施行令第38条の7第3号の規定により、地区整備計画において定められている内容のすべてを建築条例で制限している区域については届出不要となります。	-				
24	その他	今後、開発許可は不要ですか？	建築にあたり、区画の変更や造成が伴う場合は再度開発許可が必要になる可能性があります。その場合は、事前に許可権者に、開発許可の要否相談をお願いします。	-				
25	その他	開発工事着手の際も地区計画の届出は必要ですか？	開発許可を取得して行う工事については届出不要です。	-				
26								