

優良田園住宅を建設される皆様へ

藤枝市住まい戦略課

優良田園住宅の敷地内における建築物設置の要件について

優良田園住宅の建設については、優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成 10 年法律第 41 号）及び藤枝市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針に要件が定められております。

本要件は、建物本体だけでなく敷地内に設置する車庫、物置、道路境界に設置する柵などについても適用され、増設や変更、造り直しを行う場合も対象となります。

つきましては、車庫等を設置する場合、定められた要件に適合し、設置が可能であるか事前に確認いただき、工事着手前に必要な手続をとってください。

要件に適合しない事実が確認された場合には、車庫等の撤去を指導させていただきます。

なお、要件の確認は、下記基本方針（抜粋）及び裏面の QR コードから市の HP を御覧ください。

記

藤枝市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針（抜粋）

3 優良田園住宅が建設される地域における個性豊かな地域社会の創造に必要な事項

(1) 基本的要件

項 目	要 件
①土地面積の範囲	3 0 0 m ² 以上
②建ぺい率の最高限度	3 / 1 0
③容積率の最高限度	5 / 1 0
④建築物の用途	一戸建ての専用住宅 (附属する物置、車庫等を含む)
⑤建築物の階数及び高さ	・ 階数の最高限度は 3 階 ・ 建築物の高さの最高限度は 10m
⑥壁面の位置の制限	・ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、原則として、道路境界から 1.5m 以上、隣地境界から 1.0m 以上離すものとする。ただし、次のいずれかに該当するものを除く。

	1) 高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 5.0 m² 以下の物置 2) 高さが 3.0m 以下で壁を有しない自動車車庫 3) 建築物の一部であって外壁又はこれに代わる柱の外面の長さの合計が 3.0m 以下のもの ・敷地が 2 以上の道路に接する場合は、いずれか 1 の道路について適用するものとし、その他の道路境界線を隣地境界線とみなす。
⑦ かき又は柵の制限	・道路に面してかき又は柵を設置する場合にあっては、原則として生垣とすること。やむを得ずフェンス等を設置する場合は、基礎を含む全体の高さを 1.2m 以下、かつ、透視可能なものとし、フェンス等越しに緑が見えるよう宅地内を植栽するよう配慮すること。ただし、道路境界線より 1.5m 以上離して設置するものはこの限りでない。 ・道路境界及び隣地境界から後退した位置に植栽した植物は、道路境界及び隣地境界を越境しないよう適切に管理すること。
⑧ 建築物の形態及び意匠	・形態・意匠に関して自然素材（木材・石材等）を積極的に活用するとともに、周辺環境との調和に努めること。 ・屋根、外壁の色彩は藤枝市景観計画に準じた色彩基準に適合すること。

※ 敷地面積、建ぺい率、容積率、階数及び高さの算定方法については、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）の規定によるものとする。ただし、建ぺい率の算定にあたっての建築基準法第 53 条第 3 項に基づく角地等に対する特例、容積率の算定に当たっての同法第 52 条第 3 項に基づく地下室及び車庫等に対する特例については適用しない。また、階数の算定方法については、地階がある場合は、地階を階数に含めることとする。



藤枝市優良田園住宅の建設の促進
に関する基本方針（QR コード）

【問合せ先】

藤枝市都市建設部住まい戦略課

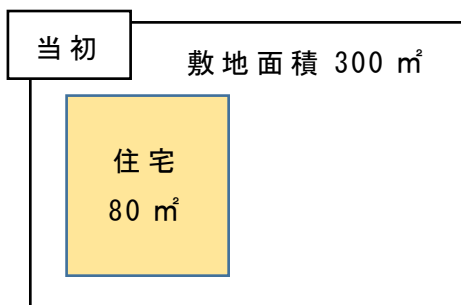
T E L 0 5 4 - 6 3 1 - 5 7 5 0

住宅建設後に要件に適合しなくなる事例

1 車庫や倉庫等を設置したことで建ぺい率が30%を上回る。

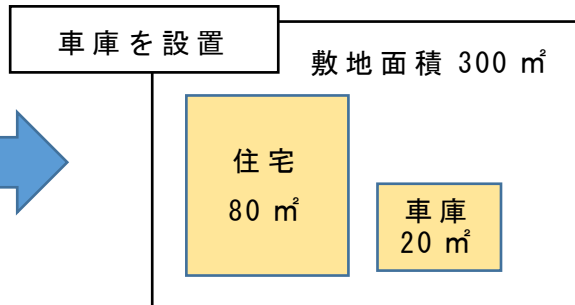
→建ぺい率は3/10以内にしなければならない。

(優良田園住宅の建設の促進に関する法律施行令)



建ぺい率

$$80 \text{ m}^2 / 300 \text{ m}^2 = 26.67\% \quad \text{○}$$



建ぺい率

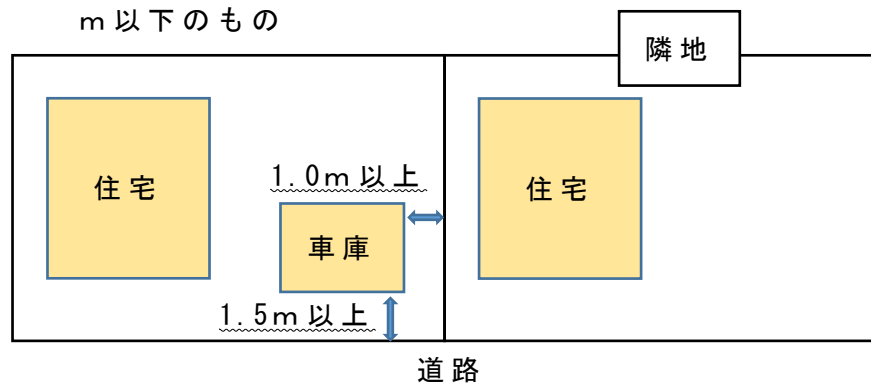
$$(80 \text{ m}^2 + 20 \text{ m}^2) / 300 \text{ m}^2 = 33.34\% \quad \text{×}$$

※ 10 m²を超える増築(車庫等の設置を含みます。)をする場合、事前に建築確認申請等の手続が必要です。

2 車庫や倉庫を道路境界から1.5m、隣地境界から1.0m以上離さず設置する。

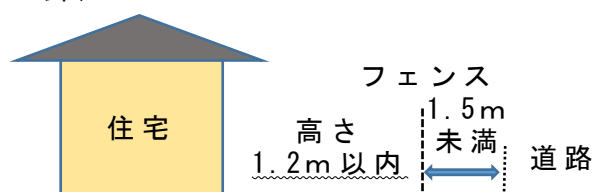
→建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、原則として、道路境界から1.5m以上、隣地境界から1.0m以上離すものとする。ただし、次のいずれかに該当するものを除く。(藤枝市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針)

- 1) 高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5.0 m²以下の物置
- 2) 高さが3.0m以下で壁を有しない自動車車庫
- 3) 建築物の一部であって外壁又はこれに代わる柱の外面の長さの合計が3.0 m以下のもの



3 道路に面して高さ1.2mを超えるフェンスを設置する。

→道路に面してかき又は柵を設置する場合にあっては、原則として生垣とすること。やむを得ずフェンス等を設置する場合は、基礎を含む全体の高さを1.2m以下、かつ、透視可能なものとし、フェンス等越しに緑が見えるよう宅地内を植栽するよう配慮すること。ただし、道路境界線より1.5m以上離して設置するものはこの限りでない。(藤枝市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針)



※道路境界線から1.5m以上離れた場合1.2mの高さ制限はない