

地区計画区域内は行為の内容により届出が必要です

地区計画を策定し、地域の特徴を生かした魅力的なまちづくりを推進している区域（地区整備計画が定められている区域に限る）内において、土地の区画形式の変更、建築物の建築その他政令で定める行為を行おうとする者は、30日前までに所定の事項を市長に届けなければならない。

詳しくは藤枝市役所ホームページをご覧ください。事業者 ▶ 都市計画 ▶ 地区計画

建築するには道路幅が4m以上必要

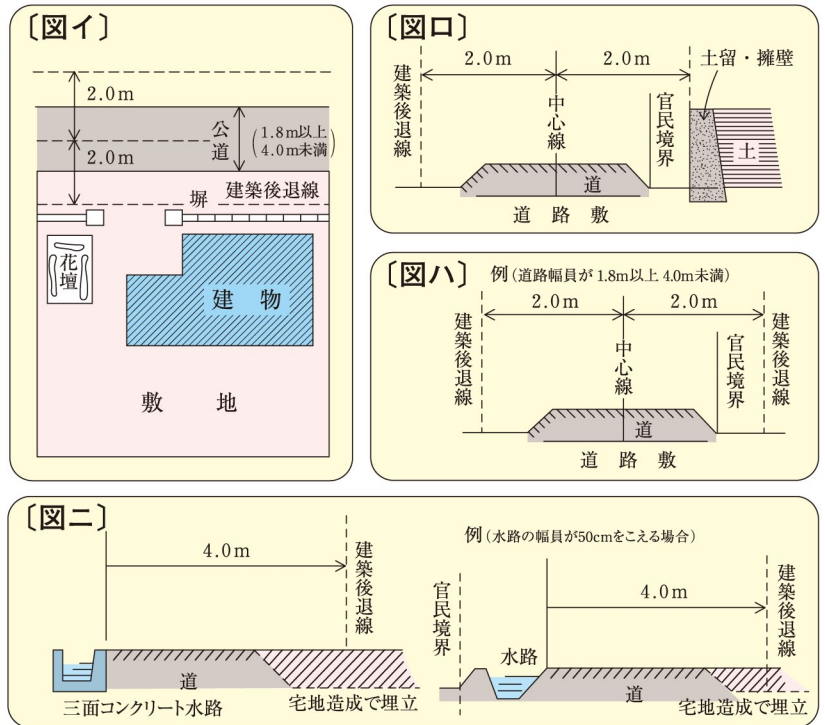
建築基準法の規定により、都市計画区域内では、幅員が4m以上の道路に面した土地でなければ、建築物を建築することはできません。

ただし、幅員が4m未満の道路でも、現にその道路に面して建築物が立ち並んでいる場合は、建築基準法の道路とみなされ、建築物を建築することができます。

幅員が4m未満の道路に面した土地に建築物を建築する場合は、道路の中心線から水平距離で2mの線を道路との境界線とみなし、その線まで建物敷地を後退しなければなりません。このように、民有地側に後退した線を「建築後退線」といいます。（図イ・ロ・ハ・ニ参照）

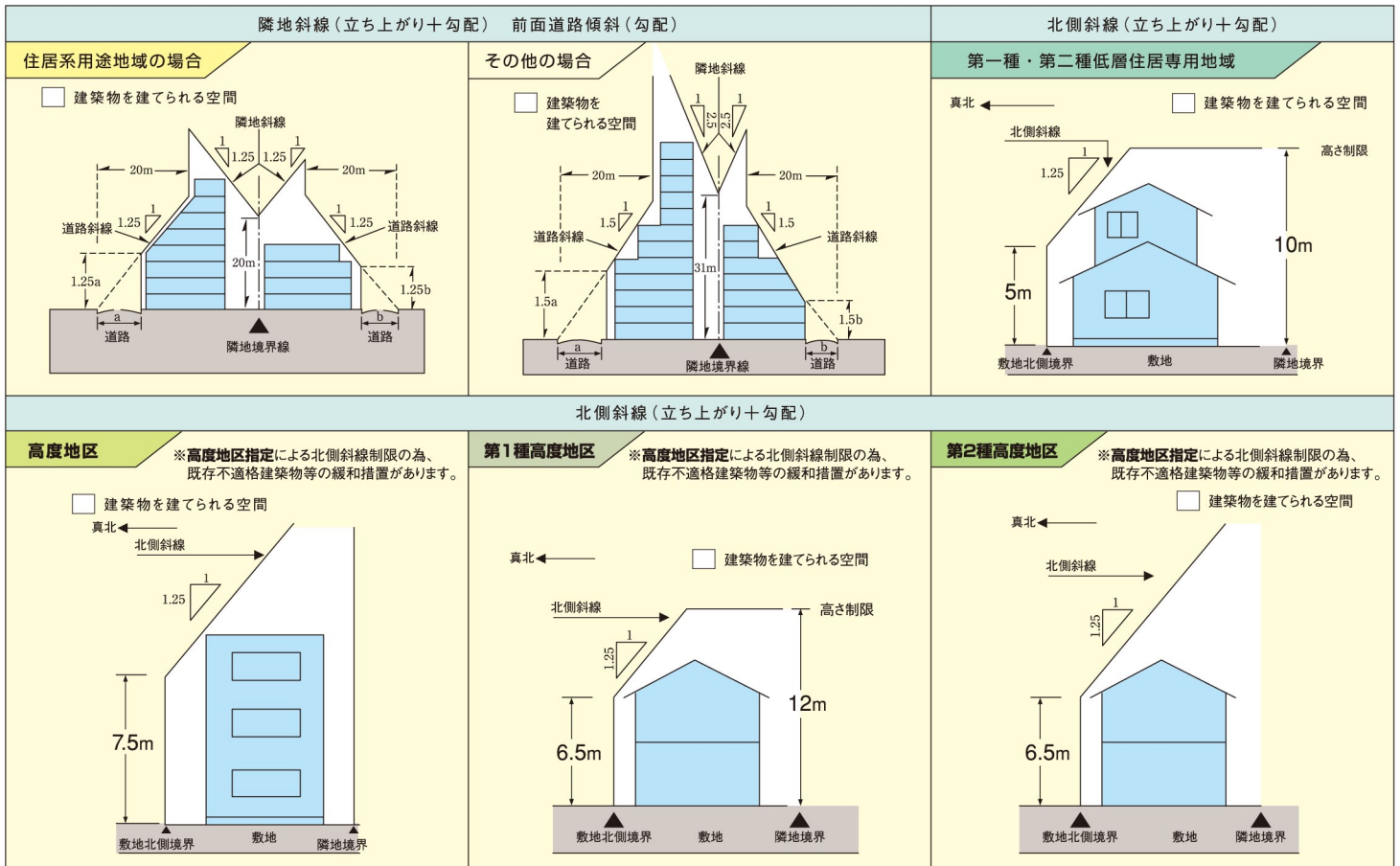
建築後退線から道路側については道路と同じ扱いになりますので、建物はもちろんのこと、門や塀なども築造できません。また、宅地を造成するための土留め壁も、道路面よりも高くすることはできません。

なお、幅が1.8m未満の道路は、建築基準法で原則として道路とみなされませんので、この道路に面した土地に建築物を建築することはできません。



斜線制限とは

建築物の高さは、採光、通風、開放性の確保等の観点から、以下のような制限がかかります。



※高度地区、第1種高度地区、第2種高度地区の区域については、裏面の用途地域図でご確認ください。