チェックリスト

＜14. 武庫之荘3丁目地区地区計画＞

■制限事項　　凡例：「法」=建築基準法、「令」=建築基準法施行令、「決定の際」=告示日（2005.12.22） （参考）建築条例施行日2006.4.1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 項　目下線：条例化 | 制限の内容 | 届出内容（自己チェック欄） | 処理欄 |
| 建築物等の用途の制限 | 法別表第2中次に掲げる建築物以外は建築してはならない。（次の建築物のみ建築可）1. 一戸建の住宅 [(い)項第1号、長屋等不可]
2. 共同住宅[(い)項第3号]のうち、住戸の床面積が40㎡以上のもの
3. 寄宿舎又は下宿 [(い)項第3号]
4. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの [(い)項第6号]
5. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令＝令130条の4で定める公益上必要な建築物 [(い)項第9号]
6. 決定の際現に存する建築物と同一の用途のもの（建替えに限る。(条例で規定)）
7. 兼用住宅（＝令130条の3）[(い)項第2号]でその敷地が市道武庫1号路線又は市道武庫区画第8号線に接しているもの
8. ①～⑦の建築物に付属するもの（①～⑦の建築物の建築に伴うものに限る）

上記の他、次の場合は市長が区域の特性に応じた合理的な土地利用が行われ、かつ、適正な都市機能と健全な都市環境を害するおそれがないと認めて許可した場合はこの限りでない。（条例で規定） | 用途　　 　　　　　　　　 | 適・否 |
| 建築物等の高さの最高限度 | 軒の高さ：8ｍ以下 | 軒の高さ　　　　　　ｍ | 適・否 |
| 壁面の位置の制限 | 定義：「外壁等」=建築物の外壁又はこれに代わる柱、バルコニー等□敷地が150㎡以上の場合外壁等の面からの距離道路境界線（隅切部分含む）まで　1.5ｍ以上隣地境界線まで　0.5ｍ以上□敷地面積が150㎡未満の場合外壁等の面からの距離道路境界線（隅切部分含む）まで　1.0ｍ以上隣地境界線まで　0.5ｍ以上ただし、次の部分は除く。・外壁等の中心線の長さの合計が3ｍ以下のもの・物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3ｍ以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの建築物の敷地が2以上の道路に接している場合は、その内の一を除いて道路境界線までの距離を0.5ｍ以上とすることができる。（道路の隅切り部分については、この限りでない。） | 道路境界線（隅切部分含む）からの有効距離　　　　　　　　　　ｍ隣地境界線からの有効距離　　　　　　　　　　ｍ□2以上の道路に接している（適用除外）□外壁等の中心線の長さの合計が　3ｍ以下□物置等用途に供し、軒の高さが2.3ｍ以下、かつ、床面積の合計が5㎡以内 | 適・否 |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | 150㎡以上決定の際現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する場合、決定後、初めて複数に区分して使用する場合にあっては、その内の一に限り130㎡以上とすることができる。（緩和規定適用土地）ただし、次のいずれかに該当し、その土地の全部を建築物の一の敷地として使用する場合は、適用しない。・決定の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で本制限に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば本制限に適合しないこととなる土地（既存不適格土地）・緩和規定適用土地又は既存不適格土地の全部及びこれに隣接する土地の全部又は一部※公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの（法53条の2第1項第2号）は適用しない。（条例で規定） | 敷地面積　　　　　　㎡□初めて複数に区分して使用（緩和規定）□緩和規定適用土地※　敷地分割図(全敷地)添付(登記事項証明書、敷地求積図等)（適用除外）□既存不適格土地□緩和規定適用土地及びこれに隣接する土地の全部又は一部□既存不適格土地及びこれに隣接する土地の全部又は一部□公益上必要な建築物 | 適・否 |
| 建築物の容積率の最高限度 | □敷地面積が150㎡以上の場合120％□敷地面積が120㎡以上150㎡未満の場合次の式により算定した数値容積率の最高限度(％)=270－敷地面積(㎡)ただし、決定の際現に存する建築物で適合しないもの（既存不適格建築物）を除却したうえで、次の要件をすべて満たす建築物を新築する場合は適用しない。・既存不適格建築物と同一の用途・既存不適格建築物の延べ面積以下・既存不適格建築物の敷地の全部を建築物の一の敷地として使用する・外壁等の面から道路境界線までの距離が、壁面位置の制限に規定する距離に0.5ｍ加算した距離以上であること（建築物の敷地が2以上の道路に接している場合、壁面位置の制限の規定を準用） | 容積率　　　　　　　％※敷地面積150㎡未満のとき、以下記入のこと （算定容積率）270－　　　　(㎡)=　　　　％（既存不適格の建替え）□既存不適格と同一用途□既存不適格の延べ面積以下□既存不適格の敷地全部を建築物の一の敷地に使用□外壁等の面から道路境界線までの距離が壁面位置の制限に規定する距離＋0.5ｍ以上 | 適・否 |

以上、届出内容について　□適合　□不適合(指導済)として処理