チェックリスト

＜19. 武庫之荘5丁目地区地区計画（ □低層住宅地区　□沿道住宅地区 ）＞

■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（2010.5.21） （参考）建築条例施行日2010.8.1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 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）（共通）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、床面積が50㎡未満の住戸を有しないもの
3. 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]
4. 上記建築物に付属するもの（政令＝令130条の5の5に掲げるものを除く。）

□沿道住宅地区のみ1. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令＝令130条の3で定めるもの　[(い)項第2号]
2. 診療所 [(い)項第8号]
3. 店舗、飲食店等＝令130条の5の3の用途に供される部分の床面積が500㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）[(は)項第5号]
4. 上記建築物に付属するもの（政令＝令130条の5の5に掲げるものを除く。）

ただし、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 | □低層住宅地区高さ10ｍ以下軒高　7ｍ以下※敷地面積が100㎡未満の場合はこの限りでない。□沿道住宅地区高さ15ｍ以下※敷地面積が1,000㎡以上の場合　18ｍ以下 | □低層住宅地区敷地面積100㎡以上・該当なし高さ　　　　　　　ｍ軒高　　　　　　　ｍ□沿道住宅地区敷地面積1000㎡ 未満・以上 高さ　　　　　　　ｍ | 適・否 |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | 130㎡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100㎡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 |
| 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□低層住宅地区建築物の外壁又はこれに代わる柱、バルコニー等の面からの距離は、次の表に掲げる数値以上でなければならない。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 敷地面積 | 道路境界線からの距離 | 隣地境界線からの距離 |
| 130㎡未満 | 0.5ｍ | ― |
| 130㎡以上200㎡未満 | 1.0m | 0.5m |
| 200㎡以上300㎡未満 | 1.5ｍ | 1.0ｍ |
| 300㎡以上500㎡未満 | 1.5ｍ | 1.5ｍ |
| 500㎡以上 | 1.5ｍ | 2.0ｍ |

※建築物の敷地面積が300㎡未満で敷地が2以上の道路に接している場合、一の道路境界線（道路のすみ切り部分における道路境界線を除く。）以外の道路境界線（条例：すみ切り部分を除く）を隣地境界線とみなして上記規定を適用する。□沿道住宅地区1）建築物の高さが10ｍ以下の場合　上記低層住宅地区の規制に同じ（※の項を含む）2）建築物の高さが10ｍを超える場合建築物の外壁又はこれに代わる柱、バルコニー等の面からの距離は、次の表に掲げる数値以上でなければならない。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 敷地面積 | 道路境界線からの距離 | 隣地境界線からの距離 |
| 500㎡未満 | 1.5ｍ | 1.5m |
| 500㎡以上 | 1.5m | 2.0m |

（前記 ※の項は適用しない）共通ただし、次の建築物の部分を除く。・外壁等の中心線の長さの合計が3ｍ以下の部分。・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、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの。 | □沿道住宅地区のみ高さ10ｍ　 以下・超え 共通道路境界線からの有効距離　　　　　　　　　　ｍ隣地境界線からの有効距離　　　　　　　　　　ｍ□敷地面積300㎡未満、かつ、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 |
| 建築物の緑化率の最低限度 | 敷地面積に対して5％以上※敷地面積が130㎡未満の建築物の場合は除く。 | 別紙1 | 適・否 |
| 建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限 | 建築物の外壁及び屋根の色彩並びに屋外広告物については、住宅地として周辺の景観と調和のとれた落ち着きのあるものとする。 | 別紙2 | 適・否 |
| 垣又はさくの構造の制限 | 道路に面するところに垣又はさくを設ける場合は、住宅地としての景観に配慮したものとする。 | 垣、さく　 有・無 　　　構造　　　　　　　　 | 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

**緑化率チェックリスト**

別紙1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 緑化施設の区分  | 算定方法及び解説 | 緑化施設面積の計算方法 | 緑化施設面積（㎡） |
| 1 | 壁面緑地 | フェンス等の緑化施設があり、つる性植物が３０cm以下の間隔で植えられている部分の長さ。 | 水平投影の長さ（ｍ）×１ｍ | 小計ⓐ |
| 2 | 樹木 | 　樹木による緑化面積は、次の①②③のいずれかの方法により算出してください。 |
| ① | 樹木ごとの実際の樹冠 | 実際の樹冠の水平投影面積を緑化面積とする。 | 実際の樹冠の水平投影面積の合計（ただし、①内で他の樹木の水平投影面と一致する部分を除く。） | ア | 小計ⓑ(ア+イ+ウ+エ-オ-カ＋キ） |
| ② | 樹木の高さによる樹冠面積の算出 | 樹木の高さ１ｍ以上2.5ｍ未満 | 中高木については、樹高により水平投影面積を簡易に算出することができる。 | 3.8㎡（半径1.1m）×本数 | イ | 　 |
| 樹木の高さ2.5ｍ以上4ｍ未満 | 8.0㎡（半径1.6m）×本数 | ウ |
| 樹木の高さ4ｍ以上 | 13.8㎡（半径2.1m）×本数 | エ |
| 　重複部分 | 樹木が近接して植えられ、樹冠部が重なっている場合、重複した面積は除く必要がある。 | ②内で他の樹木の算定円（水平投影面）と一致する部分 | オ　▲ |
| ①の水平投影面積と一致する部分 | カ　▲ |
| ③ | 樹木が育成するための土壌等　※1 | 樹木が適正な配置で植えられている土壌等で被われた部分で、※１の条件式を満たす場合に適用することができる。 | 当該土壌等で表面が覆われている部分の水平投影面積（ただし、①、②の水平投影面と一致する部分を除く。） | キ |
| 3 | 芝その他の地被植物 | 地表が芝、ササ類、クローバー、コケなどで被われている部分。過半が地被植物で被われている駐車場の緑化ブロック等の保護材も緑化面積に含む。 | 地被植物で表面が被われている部分の水平投影面積（ただし、2の水平投影面と一致する部分を除く。） | 小計ⓒ |
| 4 | 花壇その他これらに類するもの | 草花の花壇や家庭菜園で、年間を通して概ね６ヶ月以上植栽されている状態であることが必要。やむをえない場合は、一部プランターとすることも可能。 | 草花等植物が生育するための土壌等で表面が被われている部分の水平投影面積（ただし、2及び3の水平投影面と一致する部分を除く。） | 小計ⓓ |
| 5 | 水流、池その他これらに類するもの | 樹木その他の植物と一体となって自然的環境を形成しているものに限る。人工的な流れや水面は含まない。 | 水流、池等の存する部分の水平投影面積（ただし、2～4の水平投影面と一致する部分を除く。） | 小計ⓔ |
| 6 | 1～5の施設に附属して設けられる園路、土留その他の施設 | 他の緑地面積の１／４を超えない面積に限る。 | 当該施設の水平投影面積（ただし、2～5の水平投影面と一致する部分を除く。） | 小計ⓕⓕ≦1/4×（ⓐ+ⓑ+ⓒ+ⓓ+ⓔ） |
|  | 緑化施設の総面積（ⓐ+ⓑ+ⓒ+ⓓ+ⓔ+ⓕ） | 合計Ⓐ |

緑化率　　合計Ⓐ÷敷地面積（　　　　　　　　）㎡×100＝　　　　　　　　　　％

※1　樹木が適正な配置で植えられており、次の条件に該当しているものに限る。

　　　　　Ａ≦18Ｔ¹+１０Ｔ²+4Ｔ³+Ｔ⁴

　　　　Ａ：当該部分の水平投影面積（㎡）

　　　　Ｔ¹：高さが4ｍ以上の樹木の本数

　　　　Ｔ²：高さが2.5ｍ以上4ｍ未満の樹木の本数

　　　　Ｔ³：高さが1ｍ以上2.5ｍ未満の樹木の本数

　　　　Ｔ⁴：高さが1未満の樹木の本数

別紙2

**外壁推奨色彩チェックリスト（武庫之荘5丁目地区）**

※太線枠内を記入

１．ベースカラー（※1）とサブカラー（※2）について

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 項目 | 属性 | 推奨基準 | 例示 | 具体的な内容（事業者記入） | 指導の内容 |
| ベースカラー | 色相 | Ｙ、ＹＲ、N系 | 2.5YR |  |  |
| 明度 | 6以上（N系とも） | 7 |  |  |
| 彩度 | 4以下 | 1 |  |  |
| サブカラー | ベースカラーと同一色相とする。 | ベースカラーと同一色相とする。推奨明度・推奨彩度の範囲内でコントロールする。 | 5YR8／2 |  |  |

２．アクセントカラー（※3）を使用する場合

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 項目 | 推奨基準（※4） | 具体的な内容（事業者記入） | 指導の内容 |
| アクセントカラー | 使用限度率を15％未満とする。 | 使用面積計　　　　㎡立面積計　　　　㎡ | ％  |  |

※1　ベースカラーとは、建物の基調となる色

※2　サブカラーとは、ベースカラーを支えるための色、ベースカラーとよく調和して見える色（腰壁等）

※3　アクセントカラーとは、少量加えることで全体的に引き締まった印象に見える効果を生み出す強調色（ケラバ板、窓枠、

化粧柱等）

※4　道路（建築基準法の道路とは限らない）に面する外壁のみ。2以上の道路に面する場合は、それぞれの面で15％未満