チェックリスト

＜20. JR塚口駅東地区地区計画（ □北地区　□南地区 ）＞

■制限事項　凡例：「法」=建築基準法、「令」=建築基準法施行令　（参考）当初告示日：2014.4.10、建築条例当初施行日：2014.8.1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 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は建築してはならない。共通1. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎[(に)項第6号]
2. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの[(ほ)項第2号]
3. 法第51条に掲げる建築物及び令第138条第4項第5号に掲げる工作物

□北地区1. カラオケボックスその他これに類するもの[(ほ)項第3号]
2. (は)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの（令第130条の7の2で定めるもの（同条中「3階」とあるのは「4階」とする。）を除く。）
3. 自動車車庫で床面積の合計が300㎡を超えるもの又は3階以上の部分にあるもの（建築物に附属するもので建築基準法施行令第130条の8で定めるもの（同条中「3階」とあるのは「4階」とする。）又は都市計画として決定されたものを除く。）
4. 物品販売業を営む店舗で、その店舗面積（大規模小売店舗立地法に規定するもの）の合計が1,000㎡を超えるもの
5. （へ）項第2号、（と）項第3号、（ぬ）項第3号及び（る）項第1号に掲げる工場
6. 倉庫業を営む倉庫[(へ)項第5号]
7. 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令＝令130条の9で定めているもの [(と)項第4号]

□南地区1. 物品販売業を営む店舗で、その店舗面積（大規模小売店舗立地法に規定するもの）の合計が3,000㎡を超えるもの
2. 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150㎡を超えるもの（日刊新聞の印刷所及び作業場の床面積の合計が300㎡を超えない自動車修理工場を除く。）[(ぬ)項第2号]
3. （ぬ）項第3号及び（る）項第1号に掲げる工場
4. 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令＝令130条の9で定めているもの [(ぬ)項第4号]

ただし、市長が区域の特性に応じた合理的な土地利用の促進を図るため特に必要があり、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。（条例に規定） | 用途　　 　　　　　　　　 | 適・否 |
| 建築物等の高さの最高限度 | □北地区区画道路1号の道路境界線以北130ｍ以内かつ区画道路4号の道路境界線以西120ｍの区域内の場合高さ：10ｍ以下　かつ　軒高： 7ｍ以下ただし、建築物の敷地が区域の内外にわたる場合は、その敷地の過半が属する区域の規定を適用する。□南地区　　規定なし |  規定区域内・該当なし 最高高さ　　　　　　ｍ軒の高さ　　　　　　ｍ | 適・否 |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | 500㎡以上　　ただし、・住宅及び兼用住宅（法別表第2（い）項第1号又は第2号）については、1戸当たり100㎡・次の建築物の敷地については適用しない。ア 法第44条第1項第4号又は第53条の2第1項第2号に該当する建築物イ 地区住民のための集会所ウ 地区施設に定める自転車駐車場 | 敷地面積　　　　　　㎡□住宅及び兼用住宅（適用除外）□法第44条第1項第4号又は第53条の2第1項第2号に該当□地区住民のための集会所□地区施設に定める自転車駐車場 | 適・否 |
| 壁面の位置の制限 | 1）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敷地境界線までの距離は、地盤面からの高さに応じて、次に掲げる数値以上とする。

|  |  |
| --- | --- |
| 外壁等の地盤面からの高さ | 数値 |
| 20ｍ以下の部分 | 0.5ｍ |
| 20ｍを超え、31ｍ以下の部分 | 2ｍ |
| 31ｍを超え、45ｍ以下の部分 | 4ｍ |
| 45ｍを超える部分 | 6ｍ |

※自転車駐輪場2号との敷地境界線までの距離

|  |  |
| --- | --- |
| 外壁等の地盤面からの高さ | 数値 |
| 31ｍ以下の部分 | 3ｍ |
| 31ｍを超え、45ｍ以下の部分 | 4ｍ |
| 45ｍを超える部分 | 6ｍ |

2）計画図に示す次の壁面の位置の制限に係る建築物の外壁等又は建築物に付属する門若しくは塀で高さ2ｍを超えるものの面から道路境界線※までの距離は、次に掲げる数値以上とする。※敷地が駅前ロータリー、自転車駐車場2号又は歩行者通路に接する部分にあっては当該敷地境界線を道路境界線とみなす。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 道路境界線 | 外壁等の部分 | 数値 |
| 区画道路1号※1、区画道路2号、駅前ロータリー、歩行通路1･2号 | 31ｍ以下の部分 | 3ｍ ただし、駅前ロータリーは2.5ｍ |
| 31ｍを超え、45ｍ以下の部分 | 4ｍ |
| 45ｍを超える部分 | 6ｍ |
| 県道西宮豊中線、区画道路1号※2、区画道路3号 | 20ｍ以下の部分 | 1ｍ |
| 20ｍを超え、31ｍ以下の部分 | 2ｍ |
| 31ｍを超え、45ｍ以下の部分 | 4ｍ |
| 45ｍを超える部分 | 6ｍ |
| 区画道路5号 | 全ての部分 | 12ｍ（10ｍ※3） |
| 区画道路6号 | 全ての部分 | 6ｍ |

※1　※2の部分を除く※2　南地区で区画道路2号以東の部分に限る。※3　法第28条第1項に規定する居室（居住のための居室及び施行令第19条第2項第3号に掲げるものに限る。）を有しない建築物3）次の部分については適用しない。(1)地区施設に定める自転車駐車場(2)道路を上空で横断するための施設に接続する部分(3)(2)の建築物の部分に接続する階段、昇降路その他これらに類する建築物の部分(4)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（地区施設の区域外に限る。） | （敷地境界線の区分）□自転車駐輪場2号敷地境界線からの有効距離　　　　　　　　　　ｍ（道路境界線の区分）□区画道路1号以西、区画道路2号歩行者通路2号□駅前ロータリー□県道西宮豊中線、区画道路1号以東、区画道路3号□区画道路5号□区画道路6号□区画道路1号、4号、歩行者通路1号□駅前ロータリー道路境界線からの有効距離　　　　　　　　　　ｍ（適用除外）□(1)地区施設に定める自転車駐車場□(2)道路を上空で横断するための施設に接続する部分□(3)(2)の建築物の部分に接続する階段、昇降路その他これらに類する建築物の部分□(4)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（地区施設の区域外に限る。） | 適・否 |
| 建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限 | 1）建築物の形態、意匠、色彩及び屋外広告物は、周辺との調和を図り都市景観に十分配慮したものする。2）建築物の形態は、長大かつ単調な壁式の建物とならないよう配慮する。3）公共空間から視認可能な敷地内緑化や建物緑化に努める。（参考色彩基準）基調となる色彩（建築物）18m以下の部分 R・YR・Y系 明度：指定なし 彩度：4以下その他 明度：5以上 彩度：2以下無彩色 　　　指定なし18mを超える部分 R・YR・Y系 明度：6以上 彩度：3以下その他 明度：7以上 彩度：2以下無彩色 　　　明度：7以上 | マンセル値　例：7.5YR6/4（屋根）　　　　　　　　　（　　　　）　　　　　　　　　（　　　　）マンセル値不明、その他の場合□参考色彩基準に準じた意匠とし、その他下記のとおり配慮します。（配慮事項）　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　 | 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。