チェックリスト

＜42．潮江地区防災街区整備地区計画（ □住居地区　□近隣商業地区 ）＞

■確認事項

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 項目 |  | 自己チェック欄 | 処理欄 |
| まちづくりルールについて | まちづくり推進団体とご協議ください。 | □協議を行った |  |
| 密集市街地のまちづくりについて | 当地区では、密集市街地を改善する取組が行われています。所管課の都市戦略推進担当（北館6階）とご協議ください。 | □地区防災施設・地区施設に接する( 地区防災・主要・区画 )道路　　号( 地区防災・主要・区画 )道路　　号□地区防災施設・地区施設に接しない | 　/事業対象・対象外 |
| 認定申請について（建築基準法第68条の5の5） | 認定を受けることにより、容積率や道路斜線制限の緩和を受けることができます。詳しくは、建築指導課（北館5階）にお問合せください。 | □認定を受ける□認定を受けない |  |

■制限事項 凡例：「法」=建築基準法、「令」=建築基準法施行令、「決定日」=告示日（2011.7.1） （参考）建築条例施行日 2011.11.1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 項　目下線:条例化 | 制限の概要 | 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いけない。 | 用途　　　　　　　　　  | 適・否 |
| 住居地区 | ① ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 [(に)項第3号]② ホテル又は旅館 [(に)項第4号]③ 自動車教習所 [(に)項第5号]④ 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 [(に)項第6号] |
| 近隣商業地区 | ① 自動車教習所 [(に)項第5号]② 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 [(に)項第6号]③ 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]④ 倉庫業を営む倉庫 [(へ)項第5号] |
| 建築物の容積率の最高限度 | 住居地区 | 200％以下 | 容積率（延べ面積／敷地面積）　　　　　㎡／　　　　　㎡　　　＝　　　　　　％＜適用除外＞□法第52条第14項又は第59条の2第1項の規定に基づく特定行政庁の許可を受けた建築物 | 適・否 |
| 近商地区 | 300％以下（□容積率が400％と定められている地域：400％以下） |
| ただし、法第52条第14項又は第59条の2第1項の規定に基づく特定行政庁の許可を受けた建築物については、適用しない。 |
| 建築物等の高さの最高限度 | 住居地区 | □10ｍ以下（□敷地面積が10,000㎡以上：18ｍ以下）□道路Ａに2ｍ以上接する建築物に限り18ｍ以下（□敷地面積が1,000㎡以上：24ｍ以下） | 最高高さ　　　　　　　ｍ□敷地面積　　　　　　㎡□道路Ａに2ｍ以上接する＜適用除外＞□法第59条の2第1項の規定に基づく特定行政庁の許可を受けた建築物 | 適・否 |
| 近隣商業地区 | □15ｍ以下（□敷地面積が10,000㎡以上：18ｍ以下）□道路Ａに2ｍ以上接する建築物に限り18ｍ以下（□敷地面積が1,000㎡以上：24ｍ以下） |
| ただし、法第59条の2第1項の規定に基づく特定行政庁の許可を受けた建築物については、適用しない。 |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | 70㎡以上ただし、次のいずれかに該当する土地について、当該土地の全部を建築物の一の敷地として使用する場合、本制限を適用しない。①決定日において、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）②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 | 敷地面積　　　　　　　㎡＜適用除外＞□次のいずれかに該当する土地について、当該土地の全部を建築物の一の敷地として使用する場合□決定日において、現に建築物の敷地として使用されている不適合土地等（既存不適格土地）□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 | 適・否 |
| 壁面の位置の制限 | 定義：「外壁等」=建築物の外壁若しくはこれに代わる柱、バルコニー等又は建築物に附属する門若しくは塀で地盤面上2ｍを超えるもの外壁等の面から道路境界線までの距離地盤面上10ｍ以下の部分：0.5ｍ以上□法第42条第3項による水平距離の指定を受けた道路の場合道路境界線まで：0.3m以上□主要道路1号～3号に接する建築物の場合道路中心線まで：3m以上□主要道路4号に接する建築物の場合水路境界線まで：0.5m以上ただし、上記の規定は建築物の外壁等の中心線の長さの合計が3ｍ以下で、かつ、地盤面上2.5ｍを超える部分については適用しない。地盤面上10ｍを超える部分：2ｍ以上 | 道路境界線までの有効距離　　　　　　　　　　ｍ□法第42条第3項道路に接する□主要道路1号～3号に接する　道路中心まで　　　　　ｍ□主要道路4号に接する　　水路境界まで　　　　　ｍ□地盤面上10ｍ超の面から道路境界まで　　　　ｍ＜適用除外＞□外壁等の中心線の長さの合計3ｍ以下かつ地盤面上2.5ｍ超の部分 | 適・否 |
| 建築物の構造に関する防火上必要な制限 | 建築物の構造は、法第53条第3項第1号に規定する耐火建築物等又は準耐火建築物等としなければならない。ただし、次のいずれかに該当する場合は適用しない。①延べ面積が50㎡以内の平家建ての附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの②卸売市場の上家、機械製作工場その他これらと同等以上に火災の発生のおそれが少ない用途に供する建築物で、主要構造部が不燃材料で造られたものその他これに類する構造のもの③高さ2ｍを超える門又は塀で不燃材料で造り、又は覆われたもの④高さ2ｍ以下の門又は塀 | □耐火建築物等□準耐火建築物等＜適用除外＞□延べ面積50㎡以内の平家建ての附属建築物、外壁・軒裏が防火構造□卸売市場の上家、機械製作工場その他これらと同等以上に火災の発生のおそれが少ない用途に供する建築物で、主要構造部が不燃材料等に類する構造のもの□高さ2ｍ超えの門又は塀で不燃材料で造り、又は覆われたもの□高さ2ｍ以下の門又は塀 | 適・否 |
| 壁面後退区域における工作物の設置の制限 | 壁面の位置の制限として定められた限度の線と、道路境界線との間の土地の区域については、門若しくは塀、庇、軒、出窓、バルコニー又は屋外階段等（※）を設置してはならない。※ 出格子、テラス、たて樋、室外機又は看板等の突出物を含む。ただし、地盤面上2.5ｍを超える部分については、この限りでない。 | □壁面後退区域内に門等の設置なし＜適用除外＞□地盤面上2.5ｍを超える部分 | 適・否 |
| （摘要）図面記載事項添付図面(配置図もしくは外構図)に、壁面後退ライン(点線)、右記文言(該当するもの)、縦樋等の建築設備、駐車・駐輪スペースや室外機等の設備機器の設置位置、各種プレートの貼付位置のほか、敷地と前面道路に段差がないことがわかる断面図(外構仕上面、道路及び側溝の高さ関係)を必ず記載すること。また、施主に周知する事項として、建築確認時の図面に同内容を明記すること。壁面後退区域の設え方壁面後退区域が明らかとなる設えとすること。併せて市交付の「壁面後退プレート」により壁面後退区域を明示のこと。2項道路に接する場合市交付の「2項道路後退プレート」により道路境界を明示のこと。 | □壁面後退区域内では、門塀等の工作物、室外機等の設備機器やプランター等の設置、車両の駐車など、緊急車両の通行に支障をきたす行為は行いません。□隣地と共有する塀についても、壁面後退区域内の部分は撤去します。（やむを得ず撤去できない場合）□壁面後退区域内の部分の撤去は、隣地の工事の際に相協力して対応します。道路から50cm部分の設え方□側溝　□異なる仕上げ　□目地入れ□その他（　　　　　　　　　　　）□市交付の「壁面後退区域プレート」を必ず設置します。□2項道路に接する場合□市交付の「2項道路後退プレート」を必ず設置します。その他□資料「壁面後退部分の使い方」を重要事項説明書に添付し、入居者（契約者）に対して説明を行います。 | 適・否 |
| 垣又はさくの構造の制限 | 道路に面して、垣又はさくを設ける場合は、生垣やフェンスと植栽の組み合わせなどにするように努める。 | 道路に面して垣、さくを（設ける・設けない）仕様　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　 | 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