チェックリスト

＜45．下坂部川出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（2017.12.4）（参考）建築条例施行日2018.4.1

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 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    ＜適用除外＞  □市長が特に必要があり、かつ、都市機能と都市環境を害するおそれがないと認めて許可した場合  □決定日において、法第3条の規定に準じて、各地区の用途の制限の適用を受けない建築物  □令第137条の7の規定に準じて行う増築又は改築  □大規模の修繕又は大規模の模様替（用途の変更を伴わないものに限る。） | 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] |
| ただし、次のいずれかに該当する場合、本制限を適用しない。  ・市長が適用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。  ・決定日において、法第3条の規定に準じて、各地区の用途の制限の適用を受けない建築物について次に該当するもの。  ①令第137条の7の規定に準じて行う増築又は改築  ②大規模の修繕又は大規模の模様替（用途の変更を伴わないものに限る。） | |
| 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 |
| ただし、法第52条第14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　　ただし、 決定日において、現に存する又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物で、本規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の決定日における敷地の全部を建築物の一の敷地として、建築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替又は用途の変更をする場合においては、当該規定を適用しない。 | 最高高さ　　　　　　ｍ  ＜適用除外（住居地区のみ）＞  □決定日において、現に存する建築物等で、本規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の決定日における敷地の全部を建築物の一の敷地として使用する場合 | 適・否 |
| 近商地区 | 15ｍ以下 |
| 建築物の 敷地面積の 最低限度 | 住居地区 | 80㎡以上 | 敷地面積　　　　　　㎡  ＜適用除外＞  □法第53条の2第1項第2号に該当する建築物の敷地  □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 |
| 近商地区 | 70㎡以上 |
| ただし、次のいずれかに該当する場合、本制限を適用しない。  ・法第53条の2第1項第2号に該当する建築物の敷地。  ・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。  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 | |
| 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  1）外壁等の面から道路境界線※までの距離  ※その敷地が主要道路１号に接する建築物においては、道路境界線及び水路境界線  地盤面上10ｍ以下の部分：0.5ｍ以上  ただし、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  2）道路の見通し空間として、内角120度以下の2つの道路境界線等でできた角敷地の建築物の外壁等は、その角を頂点とする長さ2ｍの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えて建築してはならない。  ただし、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3.8ｍを超える部分については適用しない。  3）決定日において、法第3条の規定に準じて、本制限の適用を受けない建築物について、条例の施行日以降に行う増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替に係る部分が本制限に適合するものについては適用しない。 | | 道路境界線までの後退距離  □地盤面上10ｍ以下の部分  　　　　　　　　　　ｍ  □地盤面上10ｍ超の部分  　　　　　　　　　　ｍ  □内角120度以下の角敷地  □道路の見通し空間内に建築なし  ＜適用除外＞  □外壁等の中心線の長さの合計が3ｍ以下かつ地盤面上2.5m超の部分  □外壁等の中心線の長さの合計が3ｍ以下かつ地盤面上3.8m超の部分  □決定日において、法第3条の規定に準じて、本制限の適用を受けない建築物について、条例の施行日以降に行う増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替に係る部分が本制限に適合するもの | 適・否 |
| 建築物の構造に関する防火上必要な制限 | 1）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。  2）次のいずれかに該当する場合は適用しない。  ・法第67条第1項各号のいずれかに該当するもの  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  ・市長が建築物の位置、構造、用途等の特殊性により防火上支障がなく、かつ、適用区域の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  ・決定日において、法第3条の規定に準じて、1）の適用を受けない建築物※について次の各号に該当するもの  ※木造の建築物にあっては、外壁及び軒裏を防火構造としたものに限る。  ①令第137条の10の規定に準じて行う増築又は改築  ②大規模の修繕又は大規模の模様替 | | □耐火建築物等  □準耐火建築物等  ＜適用除外＞  □法第67条第1項各号のいずれかに該当  □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  □市長が防火上支障がなく、かつ、都市機能と都市環境を害するおそれがないと認めて許可した場合  □決定日において、法第3条の規定に準じて、1）の適用を受けない建築物で次の各号に該当するもの  □令第137条の10の規定に準じて行う増築又は改築  □大規模の修繕又は大規模の模様替 | 適・否 |
| 壁面後退区域における 工作物の 設置の制限 | 1）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。  2）道路の見通し空間として確保された区域については、門若しくは塀、庇、軒、出窓、バルコニー又は屋外階段等（※同上）を設置してはならない。  ただし、地盤面上3.8ｍを超える部分については、この限りでない。  3）次のいずれかに該当する場合は適用しない。  ・地盤面上 2.5ｍを超える部分　1)の場合  ・地盤面上 3.8ｍを超える部分　2)の場合  ・主要道路1号で、水路への落下防止措置として、当該土地の区域に既に設置されている又は新たに設置する塀若しくは転落防止柵等。ただし、当該塀等は、水路が道路となった時点で速やかに撤去すること。 | | □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　1)に該当する場合  □地盤面上3.8ｍを超える部分　2)に該当する場合  □主要道路1号で、水路への落下防止措置として、当該土地の区域に既に設置されている又は新たに設置する塀若しくは転落防止柵等。ただし、水路が道路となった時点で速やかに撤去します。 | 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  　　壁面後退部分が明らかとなる設えとすること。  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、門塀等の工作物に併せて、室外機等の設備機器やプランター等の設置や車両の駐車など、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  □市交付の「壁面後退区域プレート」による明示  □その他（　　　　　　　　　）  □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。 |
| 垣又はさくの構造の制限 | 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。 | | 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