

若葉地区地区計画の区域内における容積率制限及び斜線制限の緩和認定基準 (解説)

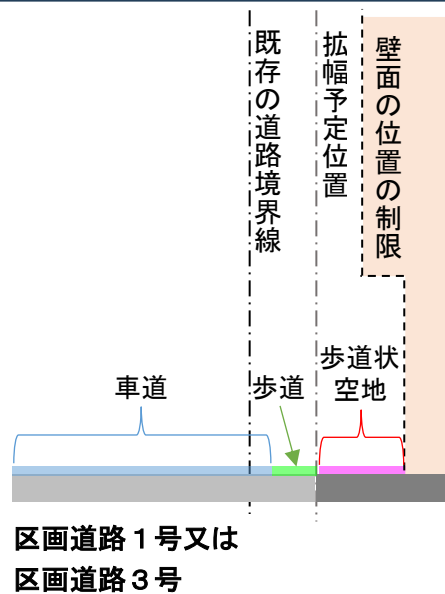
2 認定基準

法第68条の5の5第1項及び第2項の認定においては、以下の基準をすべて満たすこと。なお、同条第2項については道路斜線制限のみ緩和し、隣地斜線制限及び北側斜線制限の緩和は行わない。

(1) 空地の整備

認定申請時に既存の道路境界線から区画道路1号又は区画道路3号の拡幅予定位置までの部分を区道区域に編入する旨の同意書を提出し、建築物の完了検査時まで区道の区域に編入すること。

また、既存の道路境界線から壁面の位置の制限の部分までは車道又は歩道状に整備し、日常一般に公開すること。



車道と歩道を整備するとともに、歩道と一体的に歩道状空地の整備を行います。

【目的】

車道と歩道を整備するとともに、歩道と一体的に壁面の位置の制限による壁面の後退部分を舗装整備します。

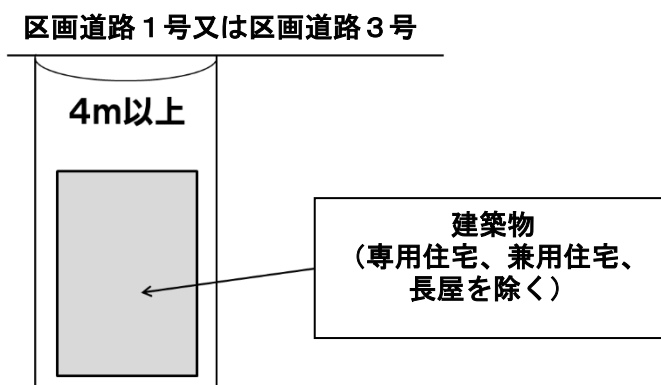
【備考】

- 歩道状空地には、段差等を設けないで下さい。
- 舗装整備をする箇所は、雨や散水による水はけを良くするための勾配を設けることができます。
- 滑りにくい舗装材料を用いるなど、歩行者の安全性を高めるよう配慮して下さい。
- 法第68条の5の5第1項（前面道路幅員による容積率制限の適用除外）及び第68条の5の5第2項（斜線制限の適用除外緩和）の認定を受けない場合も、壁面の位置の制限に適合する必要があります。

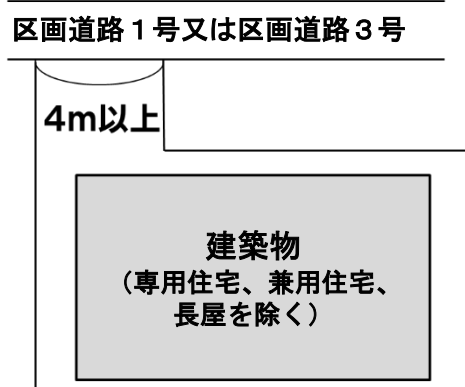
(2) 接道長さ

区画道路 1 号又は区画道路 3 号を前面道路とする敷地における、専用住宅、兼用住宅及び長屋を除く用途の建築物の場合、当該敷地の接道長さは 4m以上とする。ただし、消火器等の消防用設備により安全対策を講じたものはこの限りでない。

上から見た図



上から見た図



【目的】

多数の者が利用すると想定される用途について、災害時における避難上の安全確保をするために、接道長さを定めます。

【備考】

- 消火器等の消防用設備による安全対策とは、消火器等を出入口部分や火気使用室部分、従業員が常駐する部分などに設置すること等を指します。(専用住宅、兼用住宅、長屋の用途に供する出入口の部分は除く)

(3) 内装の制限

法施行令第 128 条の 4 第 1 項第一号に掲げる特殊建築物は、法施行令第 128 条の 5 第 1 項の規定に基づく建築物の内装において、「準不燃材料」とあるのは「不燃材料」と、「難燃材料」とあるのは「準不燃材料」と読み替えるものとする。

【目的】

建築物の内装の制限を強化することで、建築物内部における避難経路の確保と、延焼の防止を図ります。

【備考】

- ・不燃材料とは、法第 2 条第 9 号の規定に基づく建築材料のことです。
- ・準不燃材料とは法施行令第 1 条第 5 号の規定に基づく建築材料のことです。

(4) 衛生

建築物の外壁等から隣地境界線までの距離は、50cm 以上とする。

【目的】

前面道路幅員による容積率制限及び斜線制限の適用除外により、建築物の高さやボリュームが拡大し、採光、日照、通風等の問題が生じるおそれがあります。そのため、民法第 234 条第 1 項で規定する建築物の外壁等から隣地境界線までに 50cm 以上の離隔を確保することを定めます。

(5) 壁面後退距離

若葉地区地区計画に表示された計画図 2 に示す 1 号壁面線を越える建築をしないこと。

【目的】

認定を受ける場合は、若葉地区地区計画に表示された計画図 2 に示す 1 号壁面線を越える建築をすることはできません。敷地の形態から区長がやむを得ないと認めた場合で、壁面後退距離を 0.5m とする場合は、前面道路幅員による容積率制限及び斜線制限の適用除外の認定はしません。