

## 【法令に基づく制限に関するチェックリスト】

調査年月日	平成 年 月 日	調査場所	佐賀市
-------	----------	------	-----

No.	チェック項目		(メモ欄)	
①	a. 区域区分			
	都市計画区域	内		b. 開発行為等の区分 <input type="checkbox"/> 開発許可が必要→ <input type="checkbox"/> 許可済 <input type="checkbox"/> 開発許可は不要 ※用途地域の確認が必要→No.③をチェック ※原則、許可がなければ建築行為は禁止 <b>①建築許可：□有・□無</b> <b>②開発許可：□有・□無</b> (範囲)川副町・東与賀町・久保田町→全域 旧佐賀市・大和町・諸富町→一部 (注意)容積率が 100%と 200%の 2 種類ある。
		外		<input type="checkbox"/> 開発許可が必要→ <input type="checkbox"/> 許可済 <input type="checkbox"/> 開発許可は不要 (範囲)富士町・三瀬村→全部 大和町→一部 (注意) ①用途地域、道路への接道義務等の集団規定は適用無し ②災害危険区域の指定の有無に注意
②	都市計画制限	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 都市計画施設等の区域内→都市計画法による「都市施設」の都市公園、汚物処理場等が該当 <input type="checkbox"/> 都市計画事業の事業地内→都市計画法による「都市計画道路等」が該当 (注意)『佐賀市都市計画図』で道路部分を赤い線で表示しているのが「都市計画道路(計画道路)」であり、敷地が計画道路に接している(又は含まれている)場合は、佐賀市道路整備課にて、都市計画法第 53 条許可の要否を確認 <input type="checkbox"/> 地区計画の区域内→No.⑨の地区計画の区域をチェック		
③	用途地域	<input type="checkbox"/> 第 1 種低層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 第 2 種低層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 第 1 種中高層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 第 2 種中高層住居専用地域 <input type="checkbox"/> 第 1 種住居地域 <input type="checkbox"/> 第 2 種住居地域 <input type="checkbox"/> 準住居地域 <input type="checkbox"/> 近隣商業地域 <input type="checkbox"/> 商業地域 <input type="checkbox"/> 準工業地域 <input type="checkbox"/> 工業地域 <input type="checkbox"/> 工業専用地域 <input type="checkbox"/> 指定なし (注意) ①用途地域が 2 つ以上にまたがるときは、過半を占める用途地域の用途規制を受ける。 ②第 1 種低層住居・第 2 種低層住居の 2 つは絶対高さ制限(10m以下)と外壁後退距離(1m以上)が発生する。 ③この用途地域以外にも、特別用途地区、地区計画区域内は別に用途規制がある。		
④	地区・街区等	<input type="checkbox"/> 防火地域 <input type="checkbox"/> 準防火地域 <input type="checkbox"/> 22 条区域 <input type="checkbox"/> 指定無 (注意) ①防火・準防火地域は、旧佐賀市内の中心部のみ指定 ②22 条区域は、旧佐賀市内の市街化区域(防火・準防火地域除く)のみ指定 ③大和町・諸富町・市街化調整区域・都市計画区域外は防火地域・準防火地域・22 条区域の指定は無い		

## 【法令に基づく制限に関するチェックリスト】

④	地区・街区等	<p><input type="checkbox"/>特別用途地区⇒(□文教地区 □第 1 種特別業務地区 □第 2 種特別業務地区 □第 3 種特別業務地区)</p> <p>(注意)上記の地区は、③用途地域欄で指定された用途地域の用途規制以外にも＋αで用途規制の制限あり。</p> <p><input type="checkbox"/>特別工業地区(諸富町)→(乾のり製造作業所、味付のり製造工場、作業場の床面積の合計 300 m<sup>2</sup>以下は条件付きで建築可能)</p> <p><input type="checkbox"/>高度地区→(城内周辺地区を指定)</p> <p>①建築物の高さ→15m以下</p> <p>②真北方向の斜線制限→隣地境界線(北側が前面道路の場合、「前面道路の反対側の境界線」から 8m以下までは 5m+1.25 以内) (但し軒高 7m以下、地上階数 2 階以下を除く)</p> <p><input type="checkbox"/>高度利用地区(佐賀中央第 1 地区)→(白山エスプラッツ)</p> <p><input type="checkbox"/>風致地区→(「神野公園風致地区」と「松原公園風致地区(松原神社・佐嘉神社)の 2 地区を指定)</p>							
⑤	建ぺい率	<p><input type="checkbox"/>指定建ぺい率→( )%(※市街化調整区域：60%)</p> <p>(建ぺい率の緩和)</p> <p>a. 防火地域内の耐火建築物の場合→指定建ぺい率+10%増</p> <p>b. 指定建ぺい率 80%で、かつ、防火地域内の耐火建築物→建ぺい率の制限無し(建ぺい率 100%)</p> <p>c. 市細則第 14 条に該当する角地の場合→指定建ぺい率+10%増(通称「角地緩和」という)</p> <p>「角地緩和」を受ける条件</p> <p>(1)敷地周辺の長さ 1/3 以上が、道路・水路等(幅員 4m以上)に接している</p> <p>(2)敷地周辺の長さ 1/6 以上が幅員 12m以上の道路に接している</p> <p>(3)敷地周辺の長さ 1/6 以上が道路に接し、かつ、その道路の反対側に公園、水路等(幅員 4m以上)があり、これらとその道路との幅員合計が 12m以上のもの</p>							
⑥	容積率	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%; text-align: center;">a.</td> <td style="width: 35%;"><input type="checkbox"/>指定容積率→( )%</td> <td style="width: 60%;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">b.</td> <td>前面道路幅員 12m 未満の場合</td> <td> <p><input type="checkbox"/>住居系の用途地域：道路幅員×4/10=( )%</p> <p>例：第 1 種住居地域(指定容積率 200%)の敷地で前面道路幅員 4mの場合→4m×4/10=160%→よって容積率の上限は 200%ではなく 160%となる。</p> <p><input type="checkbox"/>住居系以外の用途地域：道路幅員×6/10=( )%</p> <p>例：商業地域(指定容積率 400%)の敷地で前面道路幅員 6mの場合→6m×6/10=360%→よって容積率の上限は 400%ではなく 360%となる。</p> <p>(注意)前面道路が法第 52 条第 9 項(令第 135 の 18)による「特定道路」(幅員 15m以上)の適用にて、前面道路の幅員に加算する場合あり。</p> </td> </tr> </table> <p><input type="checkbox"/>前面道路幅員が 12m未満→a. b. のいずれか低い方の数値</p> <p><input type="checkbox"/>前面道路幅員が 12m以上→a. の数値</p>	a.	<input type="checkbox"/> 指定容積率→( )%		b.	前面道路幅員 12m 未満の場合	<p><input type="checkbox"/>住居系の用途地域：道路幅員×4/10=( )%</p> <p>例：第 1 種住居地域(指定容積率 200%)の敷地で前面道路幅員 4mの場合→4m×4/10=160%→よって容積率の上限は 200%ではなく 160%となる。</p> <p><input type="checkbox"/>住居系以外の用途地域：道路幅員×6/10=( )%</p> <p>例：商業地域(指定容積率 400%)の敷地で前面道路幅員 6mの場合→6m×6/10=360%→よって容積率の上限は 400%ではなく 360%となる。</p> <p>(注意)前面道路が法第 52 条第 9 項(令第 135 の 18)による「特定道路」(幅員 15m以上)の適用にて、前面道路の幅員に加算する場合あり。</p>	
a.	<input type="checkbox"/> 指定容積率→( )%								
b.	前面道路幅員 12m 未満の場合	<p><input type="checkbox"/>住居系の用途地域：道路幅員×4/10=( )%</p> <p>例：第 1 種住居地域(指定容積率 200%)の敷地で前面道路幅員 4mの場合→4m×4/10=160%→よって容積率の上限は 200%ではなく 160%となる。</p> <p><input type="checkbox"/>住居系以外の用途地域：道路幅員×6/10=( )%</p> <p>例：商業地域(指定容積率 400%)の敷地で前面道路幅員 6mの場合→6m×6/10=360%→よって容積率の上限は 400%ではなく 360%となる。</p> <p>(注意)前面道路が法第 52 条第 9 項(令第 135 の 18)による「特定道路」(幅員 15m以上)の適用にて、前面道路の幅員に加算する場合あり。</p>							

## 【法令に基づく制限に関するチェックリスト】

⑦	建築物の 高さの制限	<p><input type="checkbox"/>道路斜線制限→(都市計画区域内に規制発生) 道路斜線勾配：住居系用途地域 1：1.25 住居系以外の用途地域 1：1.5 市街化調整区域 1：1.5</p> <p><input type="checkbox"/>隣地斜線制限→(都市計画区域内に規制発生) 隣地斜線勾配：住居系用途地域 20m+1.25 住居系以外の用途地域 31m+2.5 市街化調整区域 20m+1.25 又は 31m+2.5</p> <p><input type="checkbox"/>北側斜線制限→(第 1 種低層及び第 2 種低層住居専用地域に規制発生) 北側斜線勾配：5m+1.25 (注意)上記 3 つの斜線制限は、法第 56 条第 7 項の「天空率」を適用することによる斜線制限の緩和あり。</p> <p><input type="checkbox"/>絶対高さ制限→(第 1 種低層及び第 2 種低層住居専用地域に規制発生、最高高さ限度 10m以下)</p> <p><input type="checkbox"/>日影規制→(住居系用途地域に規制発生) 第 1 種低層及び第 2 種低層住居専用地域→軒高 7m超又は地上 3 階以上の建築物に規制発生 上記以外の住居系用途地域→高さ 10m超の建築物に規制発生 (注意)住居系以外の用途地域内では日影規制は発生しないが、高さ 10m超の建築物がある敷地北側が住居系用途地域内で日影を落とす場合は、日影規制対象区域内にあるものとみなされる。</p>	
⑧	その他の 建築制限	<p><input type="checkbox"/>外壁後退距離制限(1m以上)→(第 1 種低層及び第 2 種低層住居専用地域に規制発生 ※境界線から外壁まで原則有効 1m以上後退が必要)</p> <p><input type="checkbox"/>敷地面積の制限：最低限度( )㎡以上→地区計画及び開発許可区域内で敷地面積の最低限度を求めている場合あり</p>	
⑨	条例による 制限 その他の 制限	<p><input type="checkbox"/>災害危険区域→(大和町・富士町・三瀬村の各一部が該当) (注意)指定済は佐賀県の地図システム「安図(あんず)くん」、又は佐賀土木事務所管理課で確認</p> <p><input type="checkbox"/>地区計画の区域⇒<input type="checkbox"/>①兵庫北地区(兵庫北 1～7 丁目) <input type="checkbox"/>②佐賀城内地区(城内 1～2 丁目、水ヶ江 1 丁目及び 3 丁目) <input type="checkbox"/>③藤木西地区(兵庫町大字藤木字一本松地内) <input type="checkbox"/>④新県立病院建設地区(嘉瀬町・佐賀県医療センター好生館) ※確認申請提出前に届出手続き必要(所管：佐賀市都市政策課)</p> <p><input type="checkbox"/>建築協定区域⇒<input type="checkbox"/>駅前中央一丁目建築協定 <input type="checkbox"/>ふれあいタウン土井建築協定(兵庫町) ※確認申請提出前に手続き必要(所管：佐賀市建築指導課指導係)</p> <p><input type="checkbox"/>景観形成地区⇒<input type="checkbox"/>城内景観形成地区 <input type="checkbox"/>長崎街道・柳町景観形成地区 ※建築行為等で事前に届出必要(所管：佐賀市都市デザイン課)</p> <p><input type="checkbox"/>中高層条例⇒<input type="checkbox"/>4 階建(地階除く)以上又は高さ 15m超の建築物 <input type="checkbox"/>高さ 15m超の携帯電話の電波塔</p> <p><input type="checkbox"/>ワンルーム指導要綱⇒<input type="checkbox"/>ワンルーム形式集合建築物(1 住戸の専用床面積 30 ㎡以下の住戸が 10 戸以上ある建築物)</p> <p><input type="checkbox"/>葬祭場指導要綱⇒<input type="checkbox"/>葬祭場の建築・用途変更・使用方法変更あり ※中高層条例・ワンルーム指導要綱・葬祭場指導要綱に該当するものは確認申請前に近隣への事前説明・届出が必要(所管：佐賀市建築指導課指導係)</p>	

## 【法令に基づく制限に関するチェックリスト】

⑩	敷地と道路との関係による制限	敷地の接道義務	<p>建築物の敷地は、原則として、幅員 4m(自動車修理工場及び 150 m<sup>2</sup>超の車庫は 6m)以上の建築基準法で定める道路に 2m以上接していなければ建築はできない。(これ以外に、「興行場等」の敷地は県条例第 25 条の表で定める数値以上の幅員に接しなければならない。)</p> <p><input type="checkbox"/>佐賀県条例により接道の要件が付加される。(以下、確認)</p> <p>→<input type="checkbox"/>延床面積 1,000 m<sup>2</sup>超の建築物の敷地→6m以上接道</p> <p><input type="checkbox"/>県条例第 23 条で定める特殊建築物の延床面積 200 m<sup>2</sup>超の建築物の敷地→4m以上接道</p> <p><input type="checkbox"/>延床面積 1,500 m<sup>2</sup>超の物品販売業を営む店舗の敷地→その床面積が最大の階における床面積 100 m<sup>2</sup>につき 1.2mの割合で計算した数値以上に接道</p>	
		敷地の状況	<p>※道路調査記録書の有無</p> <p><input type="checkbox"/>記録書有(調査済)→<input type="checkbox"/>調査番号第           号</p> <p><input type="checkbox"/>記録書無(調査無)→<input type="checkbox"/>指導係へ道路調査依頼</p> <p>※道路の種類</p> <p><input type="checkbox"/>42 条第 1 項 1 号 (道路法による道路→国道・県道・市道)</p> <p>→(幅員等の確認：国道→佐賀土木事務所、市道→佐賀市道路管理課)</p> <p><input type="checkbox"/>42 条第 1 項 2 号 (開発道路、土地区画整理道路等)</p> <p>→(内容確認：開発道路→佐賀市建築指導課開発審査係、土地区画整理道路→佐賀市都市政策課)</p> <p><input type="checkbox"/>42 条第 1 項 3 号 (都市計画区域編入前に幅員 4mある道)</p> <p><input type="checkbox"/>42 条第 1 項 4 号 (佐賀市が計画道路として指定した道)</p> <p>→(幅員等の確認：佐賀土木事務所又は佐賀市市道路整備課)</p> <p><input type="checkbox"/>42 条第 1 項 5 号 (上記によらず築造し、佐賀市が指定した道)</p> <p>(幅員    m 指定    年 月 日, 第    号)</p> <p><input type="checkbox"/>42 条第 2 項 (幅員 4m未満の道で、佐賀市が指定した道：現況幅員 4m未満の場合、道路中心線から 2m、又は(反対側が水路等の場合)一方的に 4mセットバック(後退)する必要がある。)</p> <p><input type="checkbox"/>建築基準法の道路ではない(道路に該当しない場合、下段の 43 条ただし書許可の適用の可能性の有無をチェック)</p> <p><input type="checkbox"/>43 条ただし書許可→<input type="checkbox"/> (包括同意基準)適用可</p> <p><input type="checkbox"/> (包括同意基準)適用不可</p> <p>→建築基準法の道路に該当しない場合でも、43 条ただし書の包括同意基準に該当する場合は、許可にて接道を認められる。</p>	