

建築基準法第 48 条 幹事会・審査会資料の作成イメージについて

【幹事会・審査会資料の作成にあたって】

<全ページ共通>

- ◆フォントサイズは A3 判で印刷した際に小さくなりすぎないように見やすいサイズで調整してください。(12~14pt 程度)
- ◆タイトルや中項目などの見出しは説明文字よりもフォントサイズを大きくして資料全体の見やすさを意識して作成ください。(16pt 以上)
- ◆ページ番号は統一した箇所に記載ください。(画面右下統一等)
- ◆ページ構成の流れは下記の通りです。
 - ①計画概要と外観パース(建物イメージ) 計画地の場所を説明
 - ②周辺の土地にはどのような用途の建物が存在するかとまちづくり方針との整合について説明
 - ③計画地がどのような場所か分かるように写真で説明
 - ④計画建物が建っても周辺環境を害さない具体的な取組内容を配置図等で説明(配置図・建物内)
 - ⑤計画建物の平面図・立面図・断面図を掲載

注意

あくまで幹事会・審査会資料を作成する上での参考例ですのでレイアウトや説明方法については見やすく伝わりやすいように適宜調整してください。

資料レイアウトイメージ

資料作成にあたっての注意点

第 号議案
建築幹事会
令和●年●月●日

(仮称) ●●●●計画
建築基準法第48条第○項に基づく許可

表紙になります。

- ◆年月日には建築審査会、建築幹事会の実施日を記載してください。
- ◆ページ中央には計画名を記載してください。
- ◆計画名の下部に許可を受ける条項を記載してください。
- ◆表紙左上の 欄の内容は下記のとおりとしてください。

【幹事会の場合】	【審査会の場合】
<p>第 号議案※ 建築幹事会 元号●年●月●日</p>	<p>第 号議案※ 建築審査会 元号●年●月●日</p>

※第 号議案の箇所は当課で議案番号を記入しますので未記入で構いません。

資料レイアウトイメージ

資料作成にあたっての注意点

◆計画概要

例)

本計画地は、〇〇駅から約〇m離れた位置に存在し、周辺は戸建住宅に囲まれた土地となっています。計画地前面の道路は幅員〇mの道路あり日常的に車や歩行者の往来が多いため店舗が立地しても交通負荷による住環境の悪化は少ない場所と考えられます。

一方で周辺に日用品の販売を主目的とする店舗は土地周辺〇〇m範囲には存在せず、周辺住民にとっては利便性が低い土地となっています。

近隣住民からは日用品の販売を主目的とする店舗の計画を望む声が多く今回建築基準法第48条に基づく許可を申請します。

【許可事項】

第一種低層住居専用地域における日用品の販売を主目的とする店舗
〇〇㎡(計画) > 〇㎡(基準)

◆外観パース

P,〇

計画概要及び建物位置、建物イメージを説明するページです。

◆計画概要

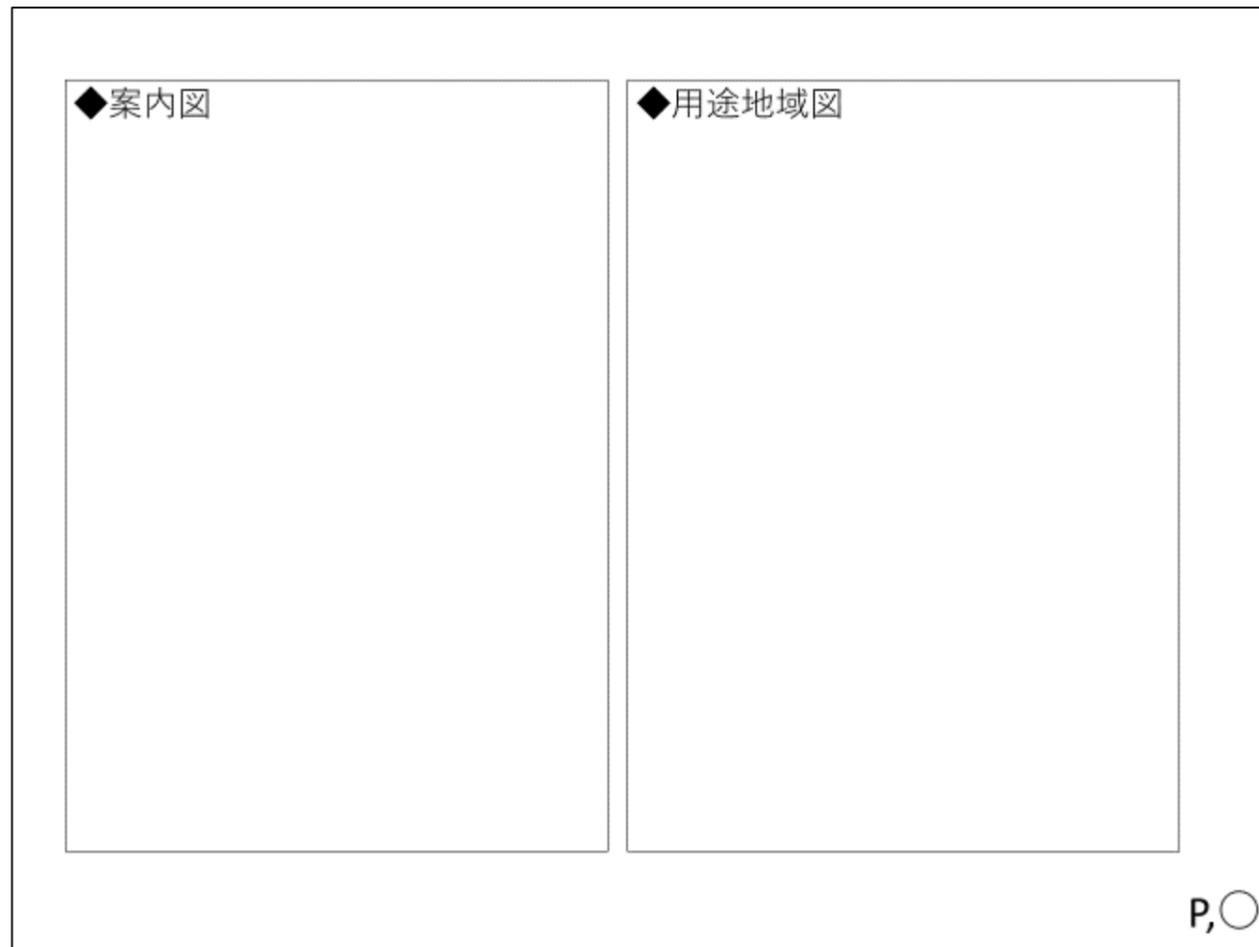
- ・計画地がどこに位置し、何の用途規制があるかなど周囲の状況を記載してください。
- ・実態状況を踏まえ本計画が実施されても支障ない計画である旨を記載してください
- ・末尾に許可事項を記載してください。

(例：日用品の販売を主目的とする店舗 〇〇㎡(計画) > 〇㎡(基準))

◆外観パース

- ・計画建物が建った際の周囲からの見え方や、計画コンセプトが分かるような外観パースやイメージスケッチを記載してください。

資料レイアウトイメージ



資料作成にあたっての注意点

計画概要及び建物位置、建物イメージを説明するページです。

◆案内図

- ・白地図で最寄駅からの直線距離・方位を記載してください。

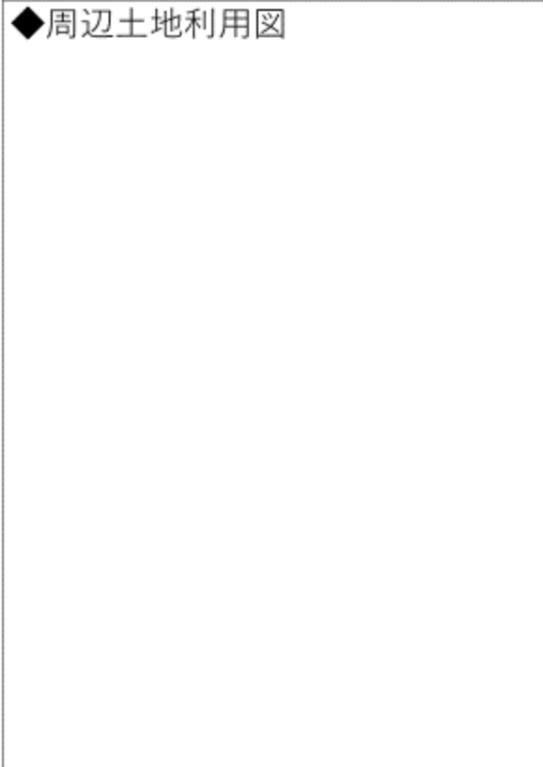
◆用途地域図

- ・原則、案内図と同じ縮尺・範囲で示してください。
- ・i-マッピの凡例を見やすいよう抜粋して掲載のうえ、都市計画による制限や地域まちづくりの計画等について赤枠で囲ってください。

◆前ページの計画概要・外観パースと合わせて1ページに収めても構いません。

◆計画敷地を赤枠で囲ってください。

◆周辺土地利用図



◆上位計画等

<〇〇区マスタープラン>

Ⅱ 〇〇区の将来の姿

1 〇〇区的主要課題

(1)土地利用

高齢化の進行により、住み慣れた場所での日常生活に支障が出てきている地域がある事から、住環境の向上に向けて、地域特性に応じた柔軟な土地利用を図る必要があります。

Ⅲ まちづくりの方針

1 土地利用の方針(1)市街化区域

①住宅を中心とする地域

・近隣に商業施設がなく生活利便性の向上が必要な地域では、第一種低層住居専用地域等においても、生活利便サービスなど多様な施設の立地が可能となるよう、都市計画の変更も視野に入れながら検討します。

4 魅力と活力の方針 (2)持続可能なコミュニティの形成

②戸建住宅地

・近隣に商業施設がなく生活利便性の向上が必要な地域では、第一種低層住居専用地域においても生活利便サービス施設の立地が可能となるよう検討し、住み慣れた地域で暮らし続けられる環境を整えます。

本計画地は第一種低層住居専用地域であり戸建住宅に囲まれており周囲に物販店舗はありません。
生活利便の向上に寄与するための施設として今回日用品の販売を主目的とする店舗を立地する計画であり上位計画とも整合する計画となっています。
また、地域の方からの要望もあり望まれている施設です。

P,○

周辺建物の土地利用、まちづくりの上位計画を説明するページです。

◆周辺土地利用図

- ・白地図に計画敷地周囲 200m 範囲の用途・土地利用に応じて下表 1 の着色をしてください。

表 1 周辺建物概要の色彩表 (法 48 条)

専用住宅・共同住宅・寄宿舍・下宿	無色
官公庁・学校・町内会館・公園	緑
事務所	橙
物販店舗・飲食店舗・百貨店	赤
ホテル・旅館	桃
興行場	紫
病院・診療所	黄
寺・神社・宗教施設	黄緑
工場・倉庫・駐車場	茶

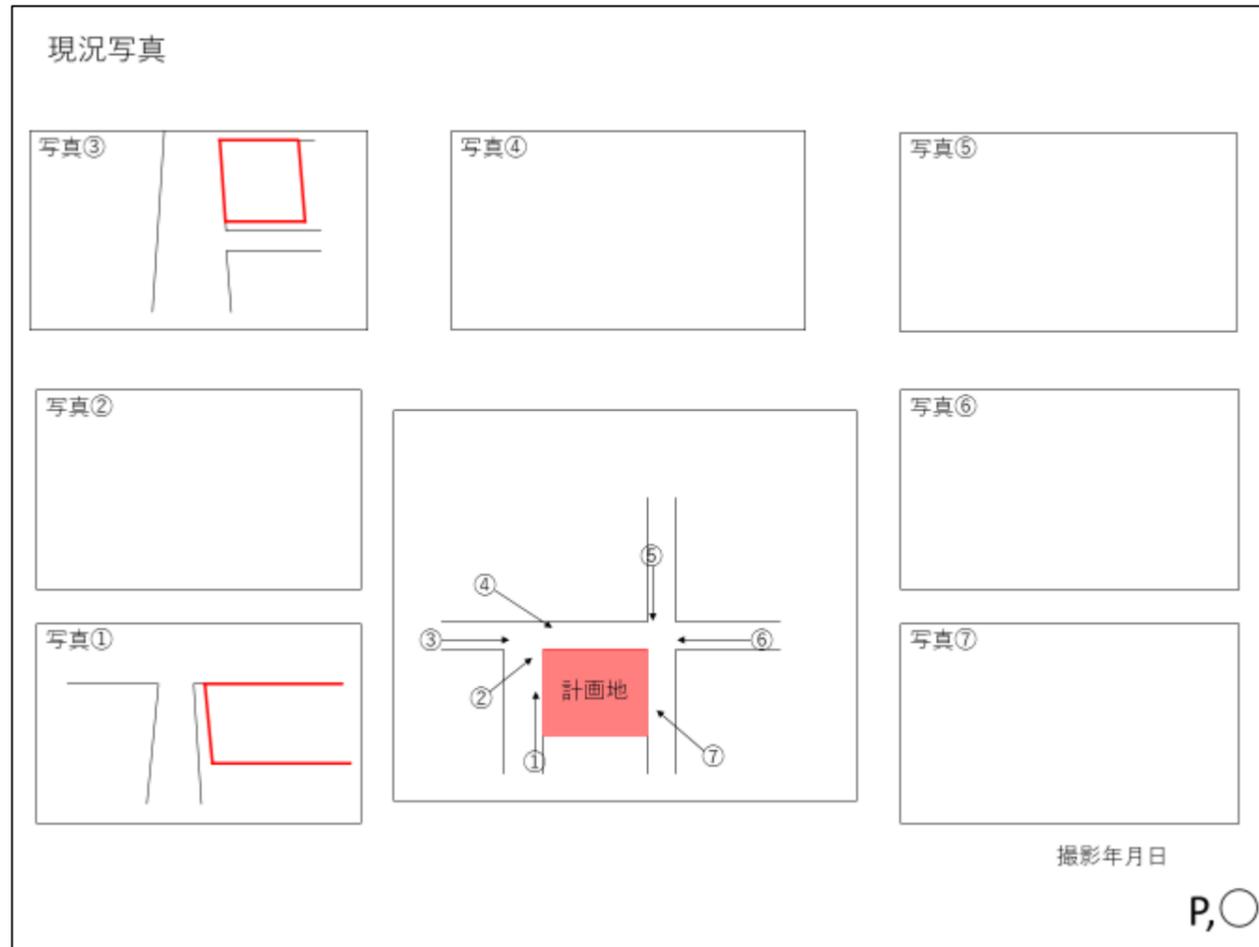
(注) 用途を兼ねる建築物については、担当者と調整してください。

- ・周囲に該当する用途の建物が無い場合、着色が発生しないと思われるので凡例からも削除してください。

◆上位計画等

- ・計画地における許可事項の用途について記述があるまちづくり方針を抜粋し、記載してください。

資料レイアウトイメージ



資料作成にあたっての注意点

◆現況写真

- ・写真枚数は適宜必要に応じて増減させてください。
- ・写真撮影方向は計画概要や、次ページ以降で説明する上位計画や配慮事項と結びつくような写真を撮影ください。

例1) 上位計画等＝「近隣に商業施設がなく生活利便性の向上が必要な地域では～」の場合、計画地が接する前面道路に沿って写真を撮り商業施設が無い事が分かる写真等

例2) 配慮事項＝「現在もイベントスペースとして使われているスペースは計画後も継続してスペースを確保」の場合、現在イベントが開催されていることが分かる写真等

◆原則、写真は撮影から3か月以内のものを添付ください。

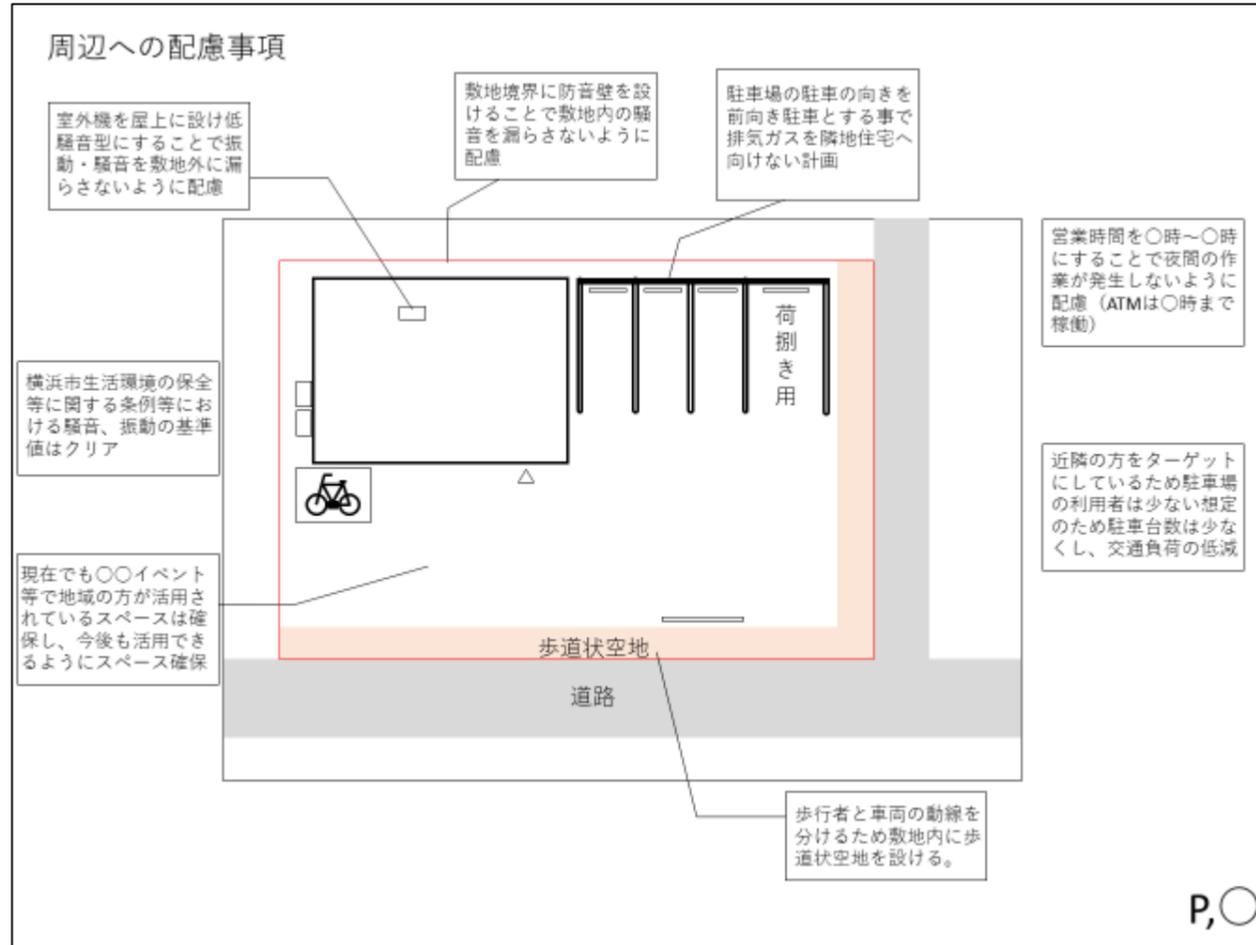
(上記イベント等の季節により生じる写真は3か月を超過しても構いません)

◆写真上に、計画地がどこか分かるよう敷地境界線を赤線で示してください。

◆写真の付番は計画地周辺を時計または反時計回りになるようにし、写真の掲載位置も同様になるよう配置してください。

◆写真データについては圧縮した写真データで添付ください。

資料レイアウトイメージ



資料作成にあたっての注意点

<周辺への配慮事項>

◆周囲の住環境等を害さないことを示す資料として配置図に許可基準に記載ある「騒音対策」「臭気対策」「交通負荷」「交通安全対策」等の考えを記載ください。

<記載例>

騒音対策：騒音が発生する室外機等の機器は低騒音型・低振動型の機器とし、室外機周辺に防音フェンスを設置。

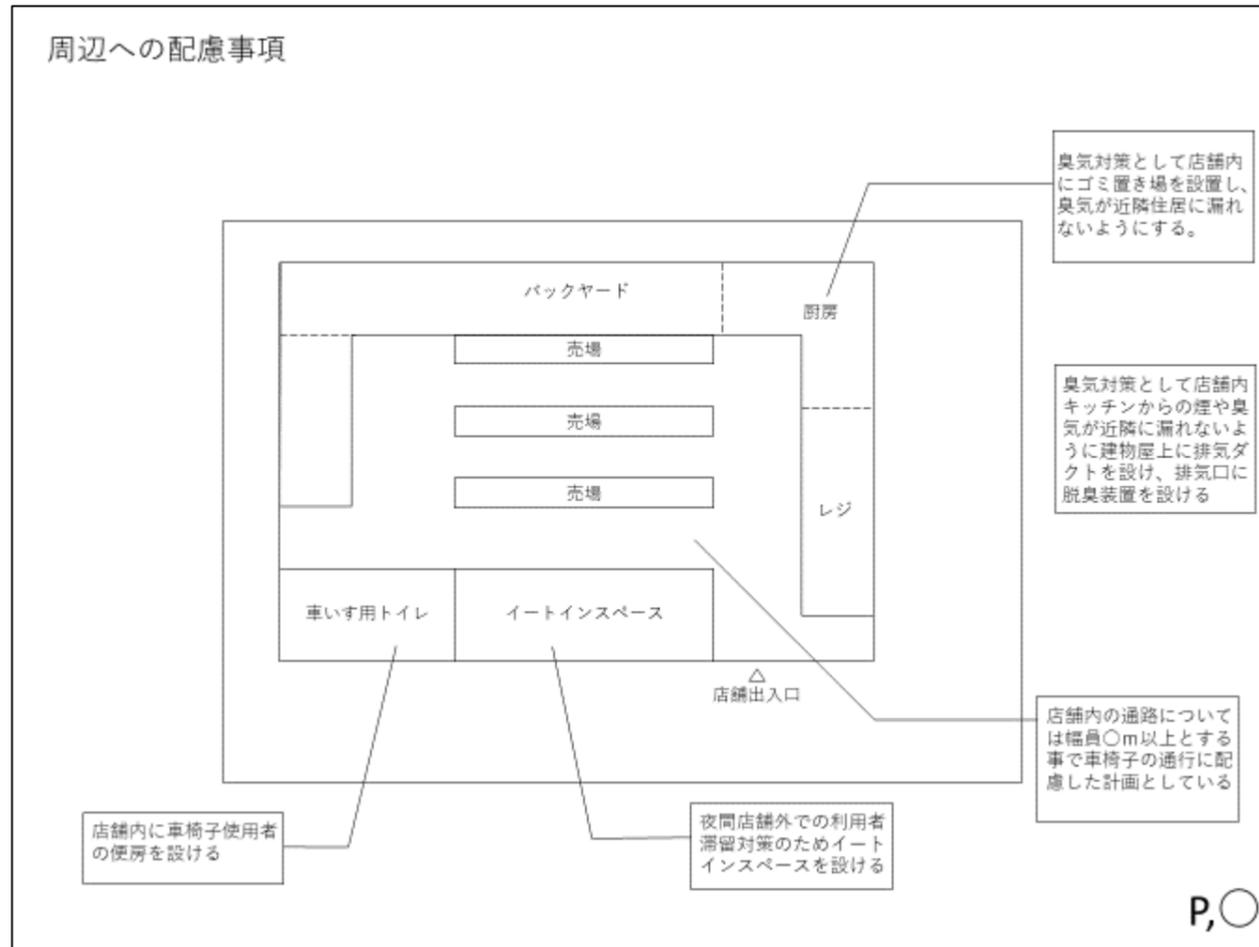
臭気対策：排気フード等からの排気が近隣住宅に向けて排出しないよう向きを敷地中央に向ける

交通負荷：毎日3回(早朝・昼・夜間)の荷捌きのために荷捌き駐車場を1台分設け、敷地内で荷捌きが出来るようにし、交通負荷の低減につなげる

交通安全対策：歩行者と車両の動線を分離する為敷地内に歩道状の空地を設ける

・・・etc

資料レイアウトイメージ



資料作成にあたっての注意点

<周辺への配慮事項>

◆本計画において周囲の住環境等を害さないことを示す資料として平面図や立面図等に「騒音対策」「臭気対策」「バリアフリー対策」等の考えを記載ください。

<記載例>

騒音対策：夜間店外での滞留対策として店内にイートインスペースを設ける

臭気対策：店舗内にゴミ置き場を設置し、臭気が近隣住宅に漏れないように計画する

バリアフリー対策：店舗内の通路については車いすの通行等に配慮し、幅員〇m以上を確保する計画とする

・・・etc

資料レイアウトイメージ



資料作成にあたっての注意点

各階平面図

- ◆1階平面図と周配置図は兼ねても構いません。
- ◆1ページ1階とせずに、2階分程度を1ページにまとめて図示しても構いません。
- ◆同一建築物内に用途が複数ある場合には、許可を受けようとする用途の箇所を着色ください。

立面図

- ◆斜線制限のラインを明記してください。
(天空率による緩和を受ける場合も同様にラインを明記し、天空率により緩和を受けている旨を記載してください)
- ◆計画建物の高さが何mか寸法を記載してください。
- ◆色や仕上げがわかるように表現してください。
- ◆屋上設備等がある場合、設備も図示ください。

資料レイアウトイメージ

断面図（2面） キープランも併せて標記



P,○

資料作成にあたっての注意点

断面図

◆斜線制限のラインを明記してください。

（天空率による緩和を受ける場合も同様にラインを明記し、天空率により緩和を受けている旨を記載してください）

◆計画建物の高さが何mか寸法を記載してください。

◆キープランを記載してください。