

萱島東地区防災街区整備地区計画区域内における建築物等の建築制限

名称	萱島東地区 防災街区整備地区計画	防 災 建 街 区 整 備 に 関 す る 整 備 事 項 画	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、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、門又は扉で、高さ2m以下のもの又は準防火地域内にある建築物(木造建築物を除く。)に附属するものについては、この限りでない。
位置	寝屋川市萱島桜園町、萱島東1丁目、萱島東2丁目、萱島東3丁目の一部、下木田町の一部、萱島本町、萱島南町、南水苑町の一部地内		壁面の位置の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は当該建築物に附属する門若しくは扉の面は、計画図に示す次の各号の壁面線を越えて建築してはならない。 (1) 1号壁面線 主要生活道路の中心から3.35m (2) 2号壁面線 主要生活道路の西側の境界から東側に6.7m (3) 3号壁面線 主要生活道路の西側の境界から東側に9.2m
面積	約 49.0 ha		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、又はその土地に突き出して、建築物を建築し、又は擁壁、駐車場その他の工作物を設置してはならない。
地区の整備・開発及び保全の方針	<p>防災街区地区計画の目標</p> <p>当地区は、本市の中央部に位置し、昭和30年代以降の高度経済成長期に、都市基盤施設である道路・公園等が未整備のまま、寝屋川市駅周辺を核に、多くの木造アパート・文化住宅等が密集し、道路も狭く、地震や火災の時に大規模災害の恐れが大きい「密集住宅地区」とされている防災上課題の多い市街地である。 寝屋川市都市計画マスタープランでは、密集住宅地区における主要生活道路の整備の推進や老朽木造賃貸住宅等の除却を推進することにより、災害に強い市街地の形成と住環境の改善を図ることとしている。 防火上必要な制限により建築物の不燃化を進めるとともに、壁面の位置の制限等により主要生活道路のための空地を確保し、「災害に強いまちづくり」を推進し、「安全・安心なまち」の実現を目指す。</p> <p>土地利用の方針</p> <p>老朽化した木造賃貸住宅の建替え時における、共同建替えや協調建替えを促進するとともに主要生活道路沿道等の建替えを促進し、良好な住環境の改善を図る。また、建築物の不燃化を誘導することにより、地震時等に発生する火災の延焼を抑止し、防災性の向上を図る。</p> <p>建築物等の整備の方針</p> <p>建築物の構造に関する防火上必要な制限を定める。 特定防災機能の確保を図るため必要な壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定め</p> <p>その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針</p> <p>住宅市街地総合整備事業により、建築物の建替えを促進し、地区内の安全のための災害時における円滑な避難、消防、救護等の防災活動等に資する既存道路及び主要生活道路の道路空間の確保及び整備を推進する。</p>		<p>（簡易な構造の建築物に対する制限の緩和） 法第84条の2、建築基準法施行令(以下「令」という。)第136条の9で規定する簡易な構造の建築物又は建築物の部分で、令第136条の10に掲げる基準に適合するものについては、防火上必要な制限を適用しない。</p> <p>（一の敷地内にあるとみなされる建築物に対する外壁の開口部に対する制限の特例） 一の敷地とみなすこと等による制限の緩和により特定行政庁が認めたものについて、防火上必要な制限を適用する場合においては、これらの建築物は、耐火建築物又は準耐火建築物とみなす。</p> <p>（既存の建築物等に対する制限の緩和） 1. 告示の際に現に存する建築物が防火上必要な制限に適合しない場合で当該建築物について次の各号に定める範囲内の増築若しくは改築をするときは、防火上必要な制限は、適用しない。 (1) 同一棟となる増築又は改築の場合で、次のアからオに適合すること。 ア 増築及び改築に係る部分の床面積の合計が50平方メートルを超えず、かつ、増築に係る部分の床面積の合計が告示の際の建築物の延べ面積を超えないこと。 イ 増築及び改築後の階数が2以下で、かつ、延べ面積が500平方メートルを超えないこと。 ウ 増築又は改築に係る部分の外壁及び軒裏が防火構造であること。 エ 増築又は改築に係る部分の外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に、二十分間防火設備を設けること。 オ 増築又は改築に係る部分以外の部分の外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に、二十分間防火設備を設けること。 (2) 別棟となる増築の場合で、増築に係る部分が防火上必要な制限に適合すること。 2. 告示の際に現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物については、防火上必要な制限、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限は適用しない。 3. 用途の変更を伴わない大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合は、防火上必要な制限は適用しない。 4. 告示の際に現に存する建築物が防火上必要な制限に適合しない場合で当該建築物を同一敷地内で移転する場合は、防火上必要な制限は適用しない。 5. 用途の変更、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合で、壁面線を越える建築物を建築しないときは、壁面線の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限は適用しない。</p> <p>（道路の中心） 1号壁面線における主要生活道路の中心は、次の各号に定めるところによる。 (1) 寝屋川市密集住宅地区整備要綱によって主要生活道路が整備された敷地(以下、「整備済の敷地」という。)に隣接する敷地整備済の敷地と道路の境界線から3.35mの位置 (2) 整備済の敷地の前面道路の反対側にある敷地整備済の敷地と道路の境界線から3.35mの位置 (3) 前2号項以外の敷地 前面道路の中心</p>	
備考				