

都市計画区域内の白地地域の建築形態値

【規制内容】

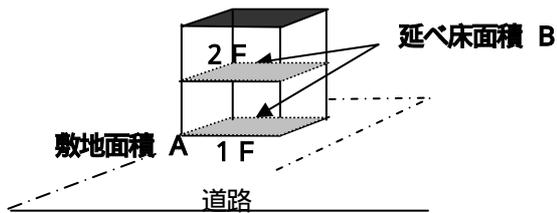
各白地地域内の土地利用実態、将来の土地利用方針、周辺区域の土地利用の現況及び動向、当該区域内の公共施設整備状況及び整備の動向を踏まえ、次の各数値の組合せ分類表により地域を区分した。

| 分類記号 | 法第52条第1項第6号の規定に基づく数値 (容積率) | 法第52条第2項第3号の規定に基づき区域を指定して定まる数値 | 法第53条第1項第6号の規定に基づく数値 (建ぺい率) | 法第56条第1項・法別表第3(に)欄5の項に基づく数値 (道路高さ制限) | 法第56条1項第2号二の規定に基づく数値 (隣地高さ制限) | 法第56条の2に基づき条例で指定する事項 (日影による建築物の制限) |
|------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| | 20 / 10 | 0.4 | 6 / 10 | 1.25 | 20m + 1.25 | □(3) |

日影による建築物の制限に事項

| 制限対象建築物 | 日影測定面 (地盤面からの高さ) | 冬至日の8時から16時までの間に生じる日影時間の制限 |
|-----------|---------------------|----------------------------|
| □ 高さ10m超え | 4 m | (3) 5時間、3時間 |

容積率

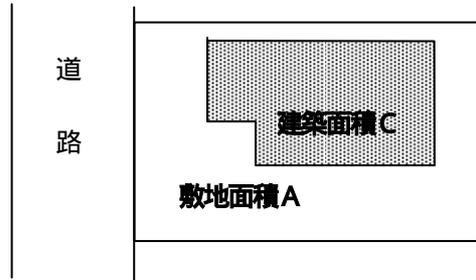


$$\text{容積率 (\%)} = \frac{\text{延べ床面積 B (m}^2\text{)}}{\text{敷地面積 A (m}^2\text{)}}$$

建築物の延べ面積(各階の床面積の合計)の敷地面積に対する割合。

良好な市街地の環境を維持するとともに、建築物の密度と道路などの都市基盤整備とのバランスをとることを目的とする。

建ぺい率



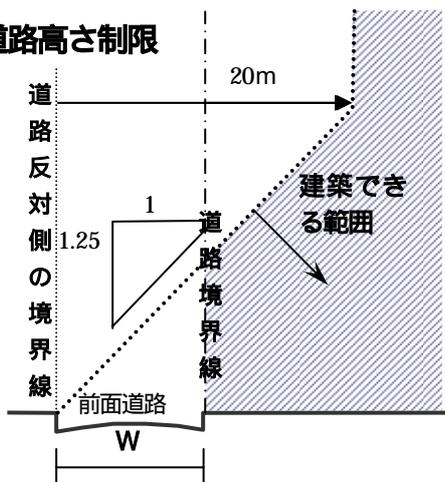
$$\text{建ぺい率 (\%)} = \frac{\text{建築面積 C (m}^2\text{)}}{\text{敷地面積 A (m}^2\text{)}}$$

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合。

日照、採光、通風を確保し、特に市街地では火災の拡大防止や避難のための空地の確保を目的とする。

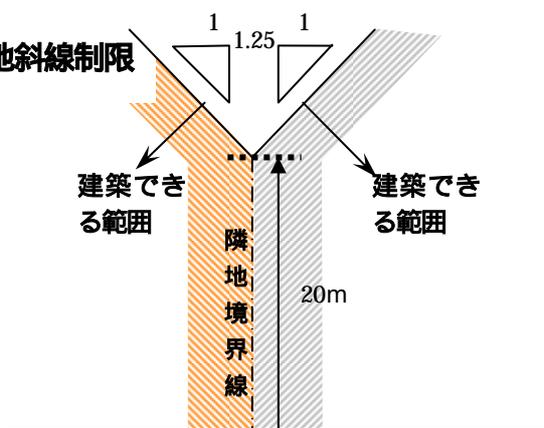
容積率の制限値に応じ、

道路高さ制限



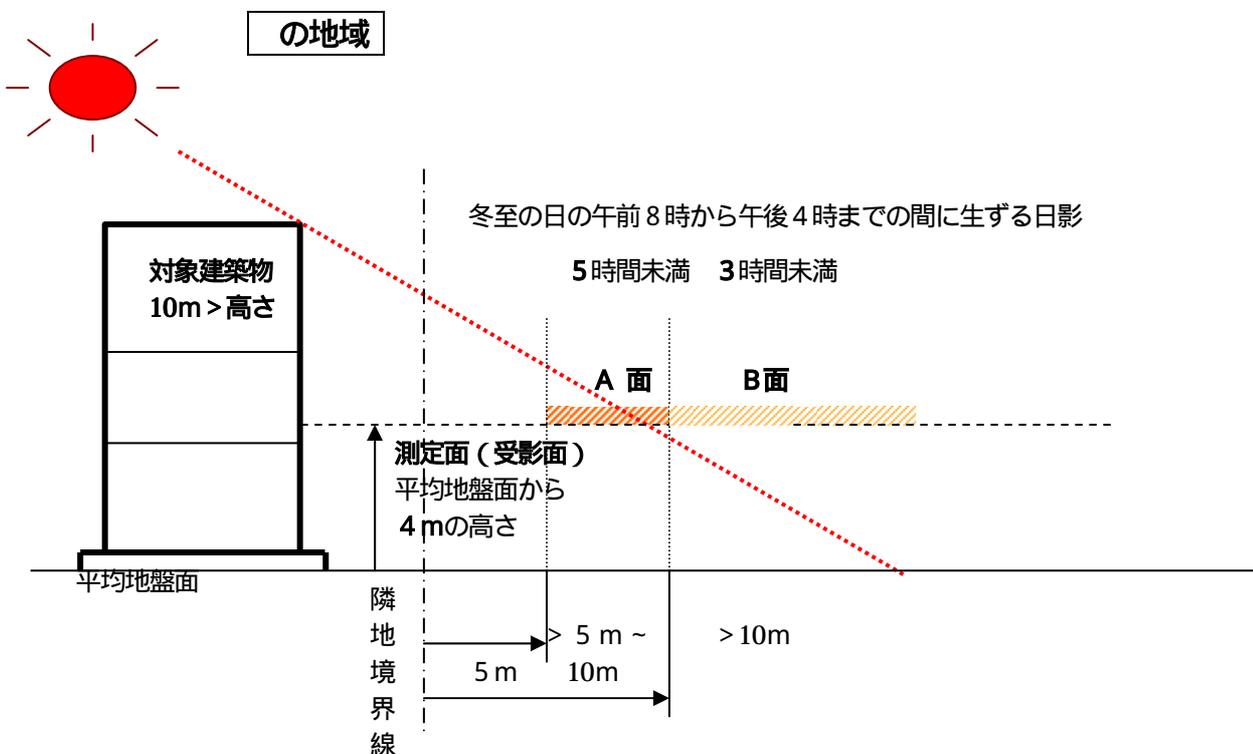
建築物の高さを前面道路の反対からの境界線から一定の勾配の斜線内に制限することにより、道路上空の空間を確保するとともに、日照、採光、通風等を確保する。

隣地斜線制限



建築物の高さを隣地境界線からの境界線から一定の勾配の斜線内に制限することにより、隣地の日照、採光、通風等を保護する。

日影による建築物の高さの制限



中高層建築物は、一定時間以上の日影が敷地境界線から一定の距離を超える範囲に生じさせてはならないことを定めたもの。
敷地周囲の日照時間を確保し、良好な市街地環境の確保を目的とする。