

# 都市計画区域の変更及び準都市計画区域の指定による変化

## (1) 都市計画区域の変更：[芳養町・稲成町の一部]

### 【基準の変化】

<p>○開発に関して 開発許可制度が適用される面積要件については、3,000㎡から10,000㎡に変更となります。</p>
<p>○建築に関して 建築基準法の集団規定が適用されず、接道や建ぺい率・容積率などの形態制限による建築制限がなくなります。</p>
<p>○その他 都市計画法ではなく森林法や農業振興地域の整備に関する法律などによって、土地利用がコントロールされることとなります。</p>

### 【建築に関する基準の変更内容】 (上段：変更前 下段：変更後)

建ぺい率	容積率	道路境界線からの距離に 乗ずる数値 (道路斜線制限)	隣地境界線からの距離に 乗ずる数値 (隣地斜線制限)
60%以下 ↓ 指定無し	200%以下 ↓ 指定無し	1.25 ↓ 指定無し	1.25 ↓ 指定無し

## (2) 準都市計画区域の指定：[下三栖の全部、中三栖・中芳養・上秋津・城山台の一部]

### 【基準の変化】

<p>○開発に関して 開発許可制度が適用される面積要件については、10,000㎡から3,000㎡に変更となります。</p>
<p>○建築に関して 建築行為を行う場合には、建築確認申請が必要となります。建築基準法の集団規定が適用され、接道義務、建ぺい率・容積率及び斜線制限などの形態制限が適用されることとなります。 また、大規模集客施設は、原則、建築できなくなります。</p>
<p>○その他 「準都市計画区域は、農用区域及び保安林区域を除き、農用区域及び保安林区域が除外された時点から準都市計画区域の制限を適用する。」とし、都市計画法及び農業振興地域の整備に関する法律等による土地利用規制が相まうことで、より効果的な土地利用の整序を図ります。</p>

### 【建築に関する基準の変更内容】 (上段：指定前 下段：指定後)

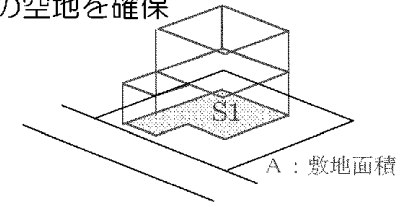
建ぺい率	容積率	道路境界線からの距離に 乗ずる数値 (道路斜線制限)	隣地境界線からの距離に 乗ずる数値 (隣地斜線制限)
指定無し ↓ 60%以下	指定無し ↓ 200%以下	指定無し ↓ 1.25	指定無し ↓ 1.25

# 建築の基準等について

### 【建ぺい率】 敷地内の庭などの空地を確保

建築面積（建物の最大投影面積）の敷地面積に対する割合

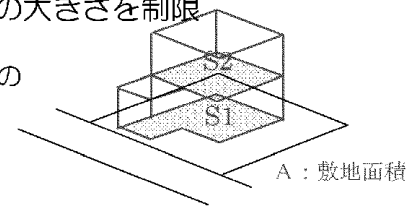
$$\text{建ぺい率} = \frac{S1}{A} \times 100\%$$



### 【容積率】 敷地に対する建物の大きさを制限

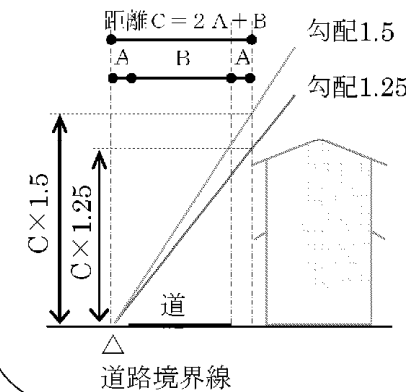
延べ床面積（各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合

$$\text{容積率} = \frac{S1 + S2}{A} \times 100\%$$



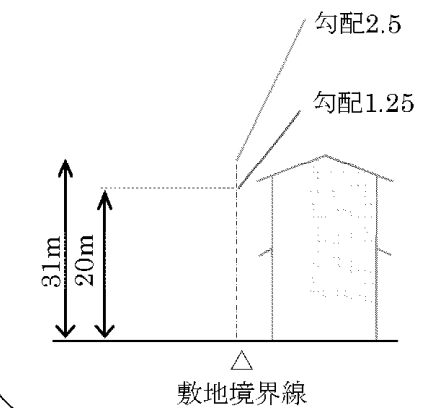
### 【道路斜線制限】

前面道路の反対側の境界線までの距離を基準とした高さの制限のこと



### 【隣地斜線制限】

隣地の境界線までの水平距離を基準とした高さの制限のこと



### 【接道義務】

都市計画区域内及び準都市計画区域内においては、建築物の敷地は原則幅員4m以上の道路に2m以上接していることが必要です。

幅員が4m以上ないと「道路」と認められませんが、1.8m以上の既存道路で、特定行政庁から指定をうけた場合には、道路の中心から2mの敷地後退を行うことで建築することができます。

