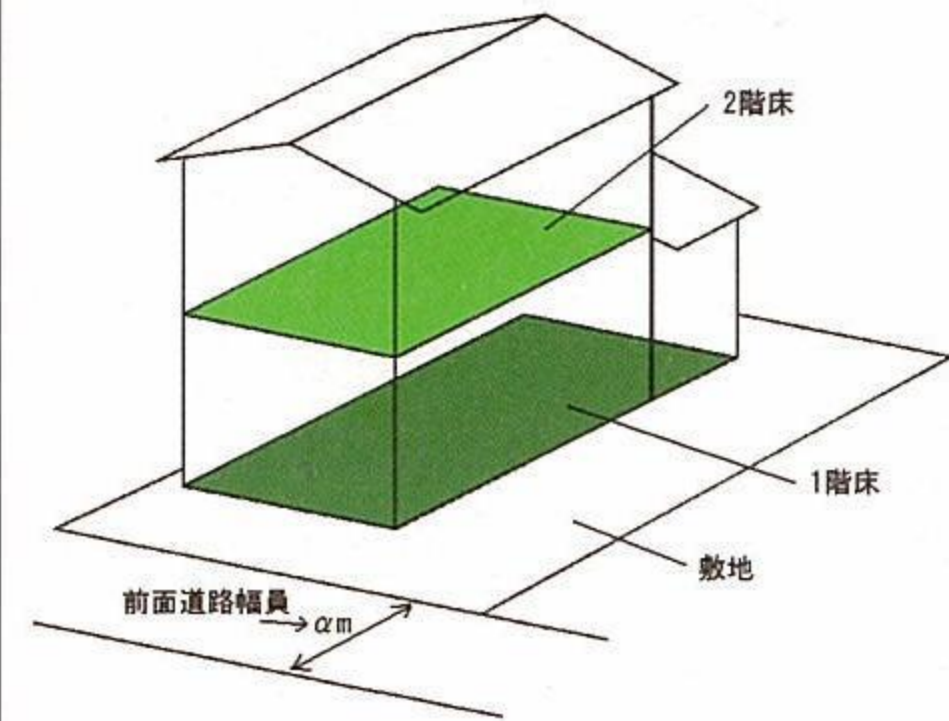


# 建築形態規制

図-1 容積率制限、建ぺい率制限



容積率制限は、建築物の規模が地域の道路等の公共施設の処理能力に応じたものとなるよう、延べ面積を制限するものです。

建ぺい率制限は、衛生や防火上の安全性の向上を図るため、敷地内に空地を確保するものです。

※左図の場合は、以下のようになります。

容積率(%) = 建物の延べ床面積の敷地面積に対する割合  
 = 延べ面積(1階・2階床面積の合計) ÷ 敷地面積 × 100  
 建ぺい率(%) = 建物の建築面積の敷地面積に対する割合  
 = 建築面積(1階床面積と同じ) ÷ 敷地面積 × 100

※ただし、容積率の限度は、敷地の接する道路の幅員によっても、変わります。(以下のとおりとなります)

【前面道路の幅員による容積率制限】

敷地に接する道路の幅員が、12m未満の場合、その敷地の容積率は、指定されている容積率の数値以下、かつ、道路の幅員に係数0.4を乗じた数値以下となります。

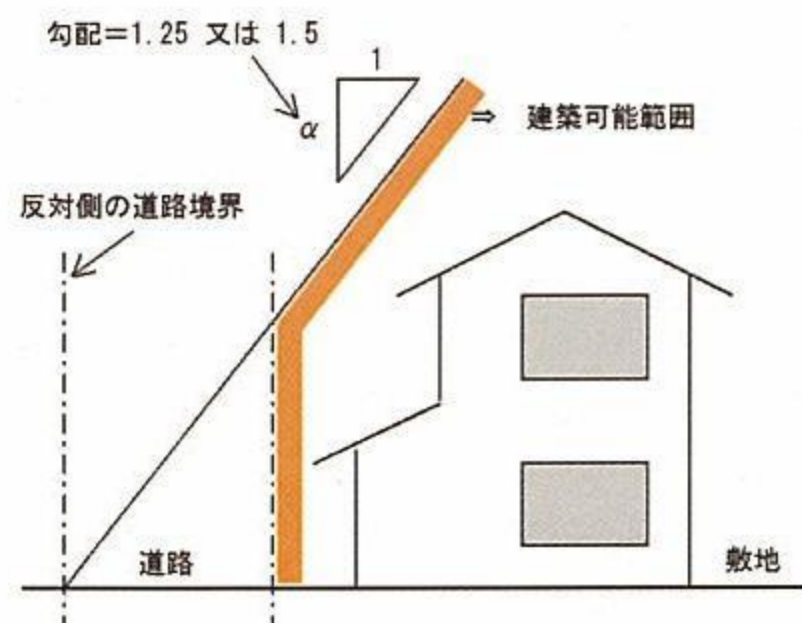
※例1: 指定されている容積率が、200%となる地域にある敷地で、前面道路の幅員が4mの場合は、  
 $4m \times 0.4 \times 100 = 160 < 200\%$

∴ 指定されている容積率は、200%でも、許容される容積率は160%となります。

※例2: 指定されている容積率が、100%となる地域にある敷地で、前面道路の幅員が4mの場合は、  
 $4m \times 0.4 \times 100 = 160 > 100\%$

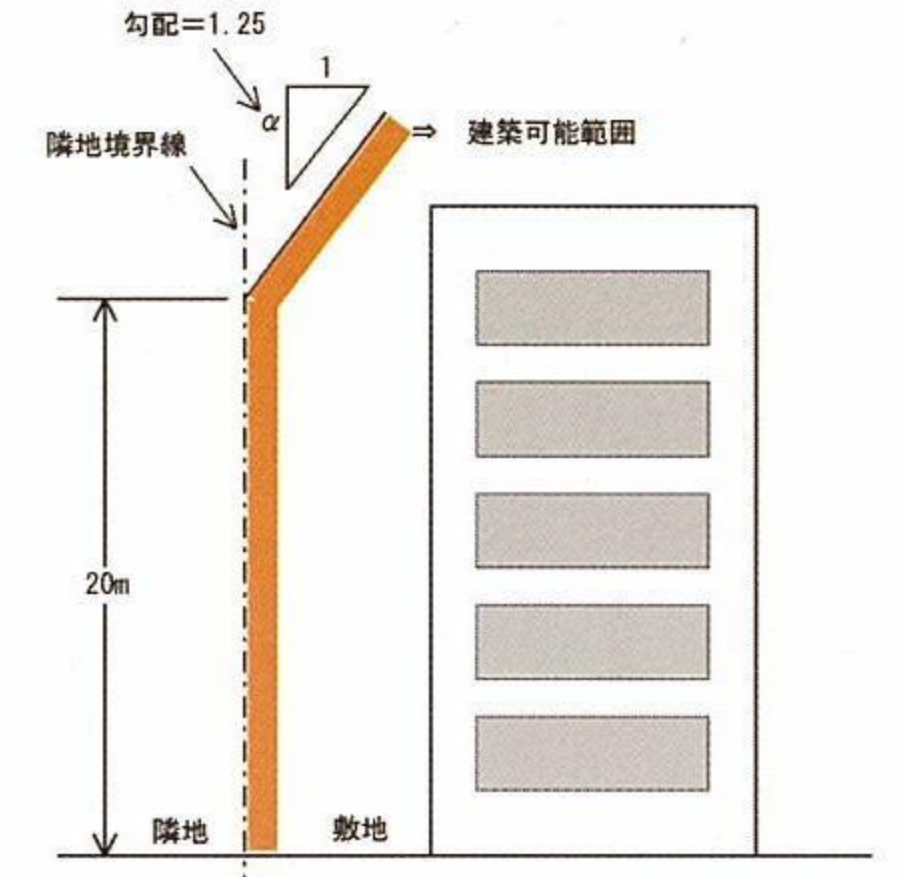
∴ 許容される容積率は、指定されている容積率の100%となります。

図-2 道路斜線制限



道路は生活に密着した重要な公共空間であることから、採光や通風を確保するため、建築物と反対側の道路境界線までの距離に応じて建築物の高さを制限するものです。

図-3 隣地斜線制限



建築物が高くなると周囲の採光や通風などが悪化する恐れがあることから、一定の高さを超えた部分について、建築物と隣地境界までの距離に応じて建築物の高さを制限するものです。

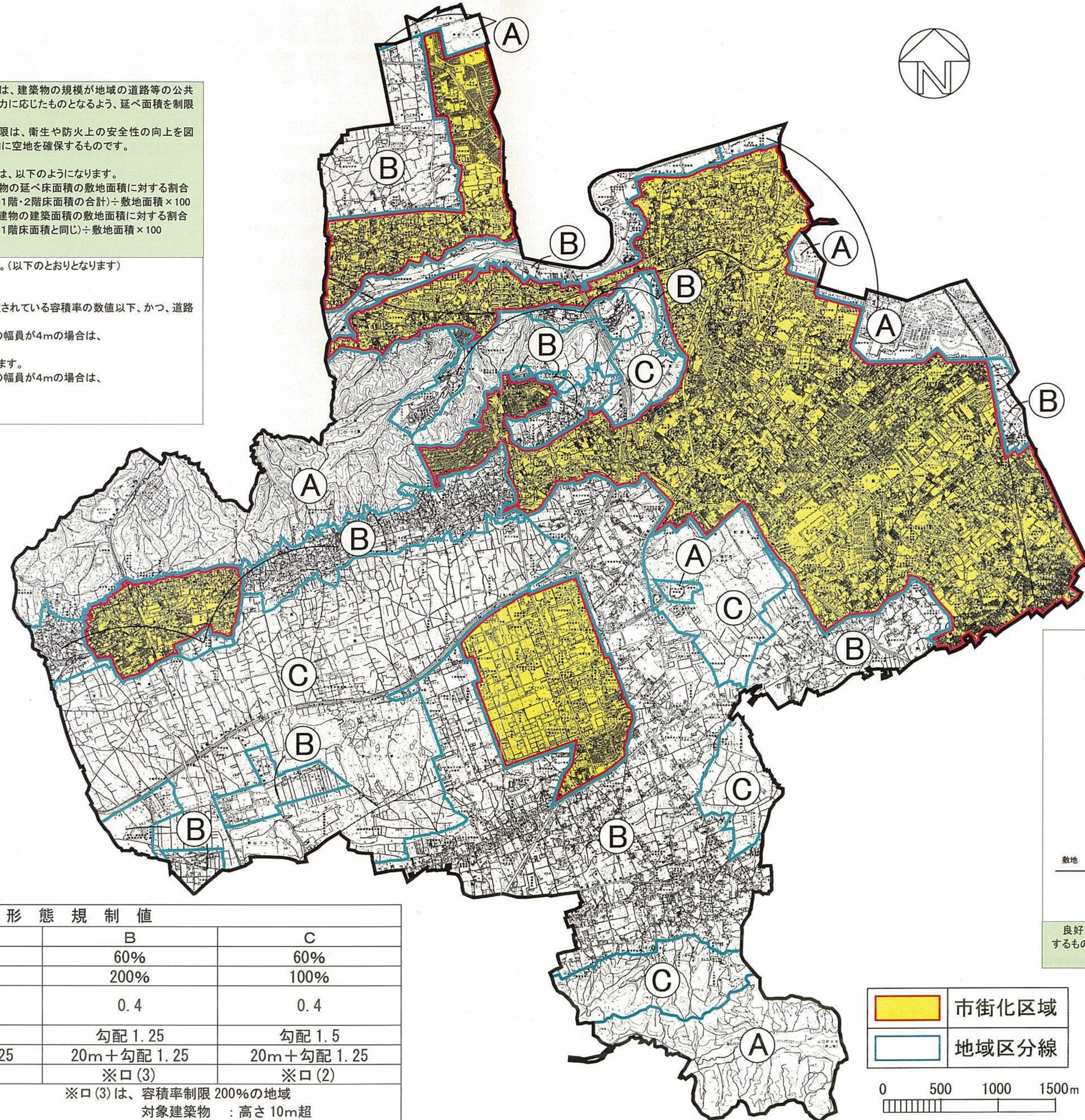
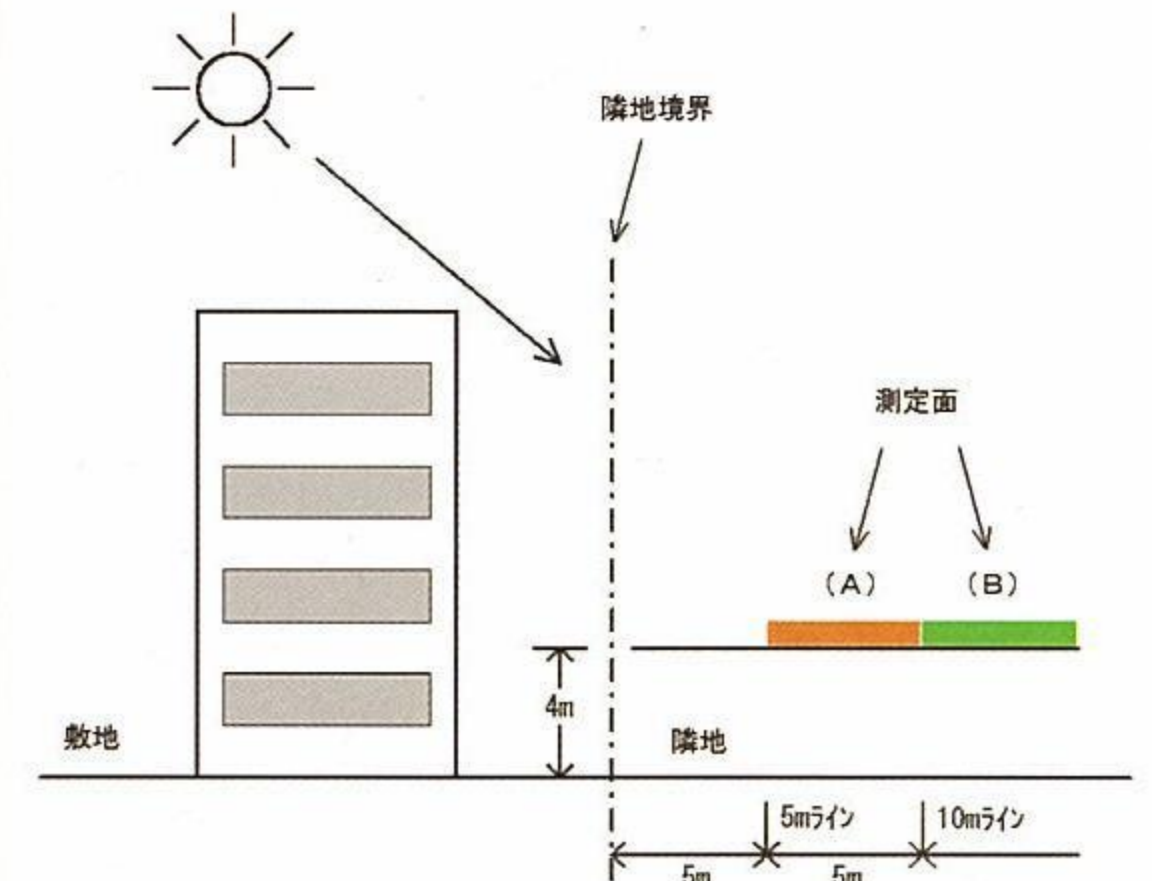
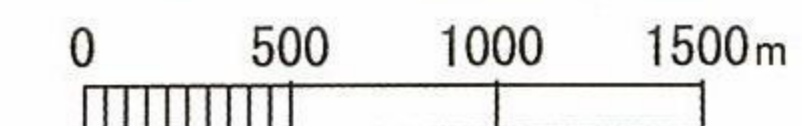


図-4 日影規制



良好な住環境が損なわれないよう、建築物により生じる日影を制限するものです。

	市街化区域
	地域区分線



建築形態規制値			
地域	A	B	C
建ぺい率制限	50%	60%	60%
容積率制限	100%	200%	100%
前面道路による容積率の制限数値	0.4	0.4	0.4
道路斜線制限	勾配 1.25	勾配 1.25	勾配 1.5
隣地斜線制限	20m + 勾配 1.25	20m + 勾配 1.25	20m + 勾配 1.25
日影規制	※口(2)	※口(3)	※口(2)
※口(2)は、容積率制限 100%の地域		※口(3)は、容積率制限 200%の地域	
対象建築物 : 高さ 10m超		対象建築物 : 高さ 10m超	
測定面の高さ : 4m		測定面の高さ : 4m	
日影時間 : 4時間(5mライン)		日影時間 : 5時間(5mライン)	
2.5時間(10mライン)		3時間(10mライン)	

(注) 説明に用いた図などは一部簡略化してあります。