

●都市計画区域指定によって変わること

都市計画区域では、安全で快適な住環境を形成する観点から、いくつかの制限がかかります。

- ① 一定面積以上の建築や開発、土地売買の際に届出が必要になります。
- ② 床面積の合計が 10,000 m²を超える劇場、映画館、店舗などの建築地が制限されます。
- ③ 建築物の敷地は、原則として幅員4.0m以上の道路に2m以上接しなければなりません。
- ④ 建ぺい率、容積率が指定され、建築物の規模(建築面積、延床面積)が制限されます。
- ⑤ 道路の幅員や隣地からの離れ距離に応じて、建築物の高さが制限されます。

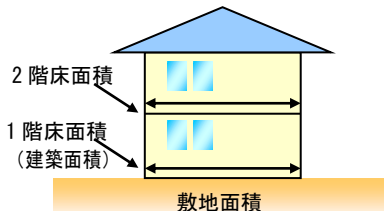
② 床面積の合計が 10,000 m²を超える劇場、映画館、店舗などの建築地が制限されます。

劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が1万平方メートルを超えるものの建築は、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域に限られます。

④ 建ぺい率、容積率が指定され、建築物の規模(建築面積、延床面積)が制限されます。*

建ぺい率 = 建築面積 / 敷地面積

容積率 = 1階・2階床面積合計 / 敷地面積



例えば、500m²の土地が建ぺい率70%、容積率400%に制限される場合

- 敷地面積 : 500m²
- 建築面積上限 : 350m² (500m²×70%)
- 延床面積上限 : 2,000m² (500m²×400%)

① 一定面積以上の建築や開発の際に届出が必要になります。

●建築確認申請

建築物を建築(10 m²以内の増築は除く。)しようとする場合、事前に「建築確認申請の手続き」が必要となります。また、「工事の完了検査」を受ける必要があります。

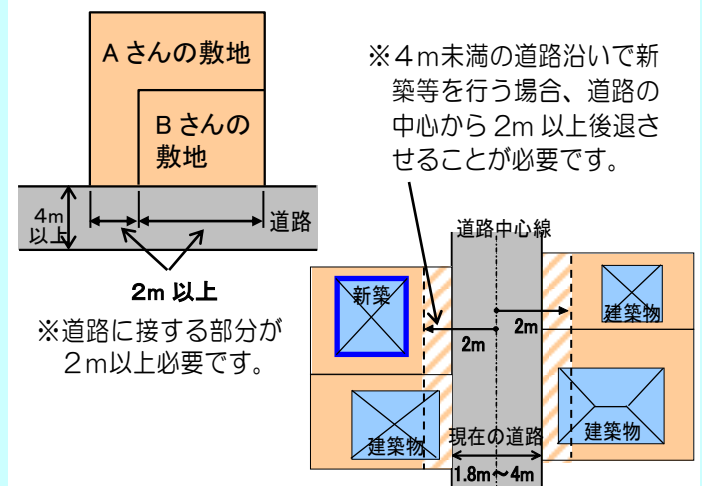
●開発許可申請

建築物、工作物を設置する目的で行う **3,000 m²以上の開発行為**について、道路や宅地の造成に関する一定の水準を確保するため、県知事の許可を受ける必要があります。

●土地売買等届出

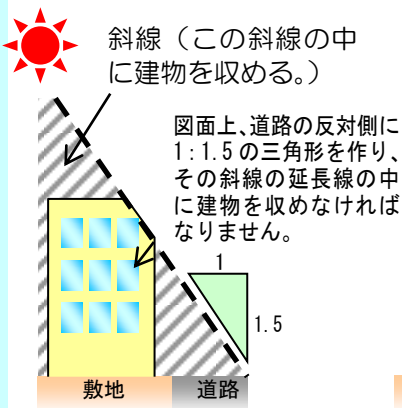
5,000 m²以上の土地の取引をした場合、権利取得者は、契約締結後2週間以内に市を経由して県知事に届け出る必要があります。

③ 建築物の敷地は、原則として幅員 4.0m以上の道路に 2m以上接しなければなりません。

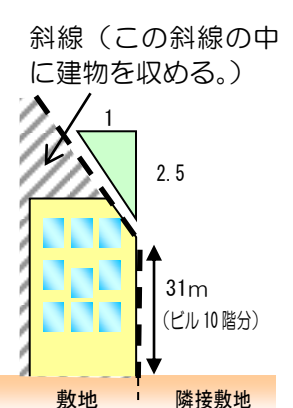


⑤ 道路の幅員や隣地からの離れ距離に応じて、建築物の高さが制限されます。*

道路斜線について(例)



隣地斜線について(例)



※今回、新たに都市計画区域に含まれた土地の区域の建築形態規制値は、既存の用途白地地域と同じです。

・建ぺい率 70% ・容積率 400% ・道路斜線制限 1.5 ・隣地斜線制限 2.5