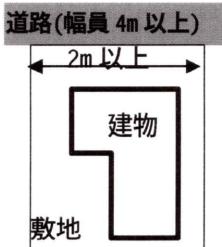
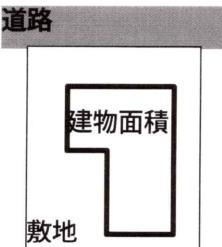


■建築形態制限

準都市計画区域を指定することで、建築基準法に定める集団規定が適用されることになります。

建築基準法では、住環境の快適さや安全を確保するために、建築物の建築に対してさまざまな制限(建築形態制限)が定められています。具体的には、建築物の敷地は道路に接していなければ建築することができないことをはじめ、容積率、建ぺい率、斜線制限などの形態が規制されます。

建築形態規制 (建築基準法)	規制の概要と効果	規制の値
接道義務 (第 43 条) 道路の種別 (第 42 条)	<p>■概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の敷地は道路に 2m 以上接することとします。 ・道路は 4m 以上の幅員が必要です。 ・従来から建築物が建ち並んでいる 1.8m 以上の道路の場合、道路の中心から 2m 下がった位置を道路境界と見なします。 <p>■効果</p> <ul style="list-style-type: none"> ・交通、安全、防火、衛生などの観点で一定の快適性が確保されます。 	
容積率制限 (第 52 条)	<p>■概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積に対する建物の床面積の合計(例えば 2 階建ての場合は 1 階と 2 階の床面積の合計)の割合です。 <p>■効果</p> <ul style="list-style-type: none"> ・この敷地内で利用可能な建築物の床の総量を定めることで無秩序な過密を防止し、道路、上下水道等の都市基盤施設の処理能力とのバランスを保ちます。 ・また、市街地環境の悪化を防止します。 	
建ぺい率制限 (第 53 条)	<p>■概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積に対する建物の水平投影面積(建物の真上から真下に見て建物が地面を被っている面積)の割合です。 <p>■効果</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地内に一定の地上空間を確保することで、防災のための空地や通路の確保、保健・衛生のための日照、通風、採光の確保を図ります。 	
道路斜線制限 (第 56 条)	<p>■概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物の前面道路の反対側の境界線から一定の勾配の斜線及び一定の距離内に建物の高さを収めます。 <p>■効果</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路や建物物の日照、採光、通風が確保できます。 <p>※道路からの距離は標準的な条件の場合の例</p>	
隣地斜線制限 (第 56 条 第 1 項第 2 号)	<p>■概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・隣地との境界から一定の高さ及び一定の勾配の斜線内に建築物の高さを収めます。 <p>■効果</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路斜線制限と同様に、日照、採光、通風が確保できます。 	

※上記には基本的な内容を中心に示していますので、より詳細な内容や具体的な事例に基づいた運用などについては、茨城県県北総合事務所や市役所の建築指導担当部署にご確認下さい。