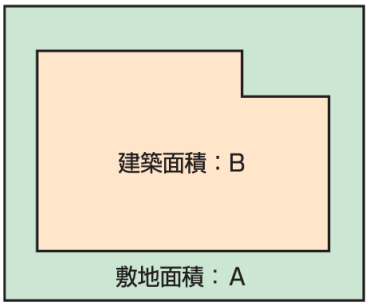
◎建築形態制限（容積率、建ぺい率、高さ制限）について

都市計画区域になると、建ぺい率、容積率、高さの制限が課せられます。

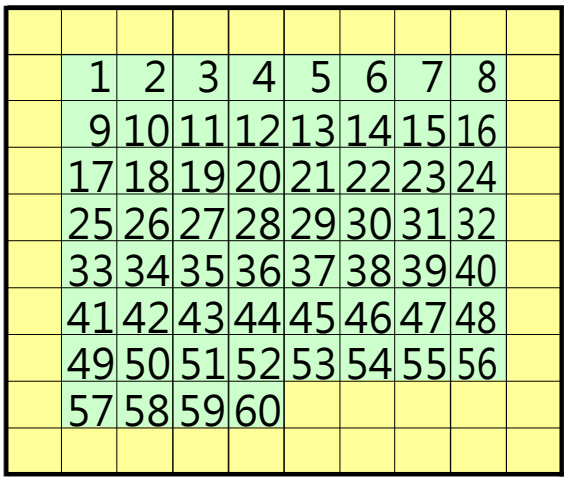
（1）建ぺい率　（建築物の建築面積の敷地面積に対する割合）

建ぺい率を制限し空地を確保することにより、日照・採光・通風等の条件が良くなります。また、火災時の延焼を防ぐ効果が期待できるとともに、災害時の避難や救助活動の効率を高めることにもなります。

都市計画区域指定のみの区域では、30%から70%までの範囲で定められますが、長野県では概ね**60%**と定められています。



建ぺい率（%）＝B÷A×100



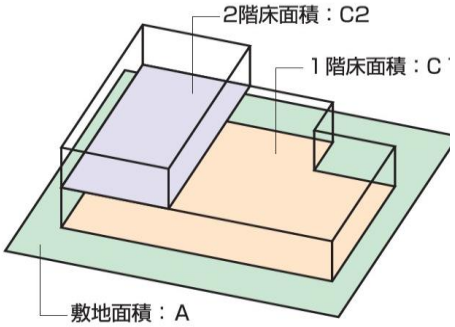
建ぺい率が 60%の場合、左図のように、「100 ます」の敷地を仮定した場合、その「60 ます」まで建物を建てることができます。

ただし、物置や車庫などがある場合はその面積も建築面積に含まれます。また、2項道路の後退義務により空地となった部分は敷地面積に含まれません。

（2）容積率（建築物の延床面積の敷地面積に対する割合）

容積率を制限し、ゆとりを持った土地利用を図ることにより日照・採光・通風等の条件が良くなり良好な住環境形成の誘導が可能になります。

都市計画区域指定のみの区域では、50%から400%までの範囲で定められますが、長野県では一般基準として**100ないし200%**と定められています。



容積率（%）＝（C1＋C2）÷A×100

１階部分

２階部分

31	32	33	34	35	36	37	38
39	40	41	42	43	44	45	46
47	48	49	50	51	52	53	54
55	56	57	58	59	60		

３階部分

61	62	63	64	65	66	67	68
69	70	71	72	73	74	75	76
77	78	79	80	81	82	83	84
85	86	87	88	89	90		

合わせて 100 ます まで建てられるということになります。

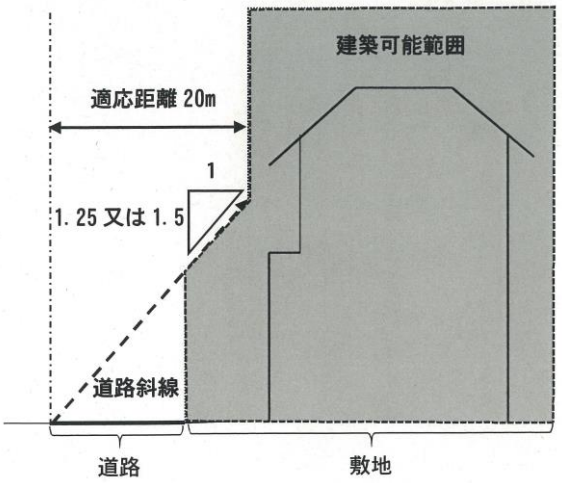
図は容積率 100%の場合の例ですが、「100 ます」の土地に「30 ます」の建築面積の母屋を建てる場合、同じ面積の2階、3階と、物置等を「10 ます」分建てることができます。（合計 100 ます）建ぺい率は「30 ます」と「10 ます」であわせて「40 ます」ですので問題ありません。

（3）高さ制限（日照等を考慮した建物の高さ制限）

①道路斜線制限

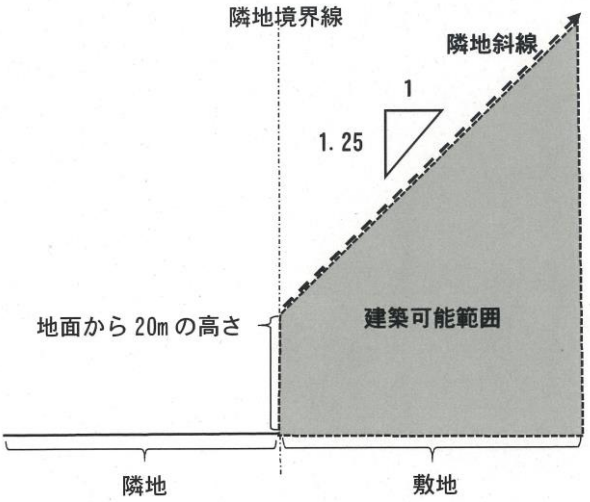
右図のとおり適応距離の 20mの範囲内で、道路の反対側の境界線から発生する斜めの線により高さが制限されます。斜線の勾配は 1.25（角度：約 51 度）又は 1.5（角度：約 57 度）に定められます。

なお、道路が幅4メートル未満の2項道路である場合は、現況の幅ではなく、幅4mとみなして斜線が引かれます。
（斜線制限高さ＝道路の反対側の境界線からの距離×勾配）



②隣地斜線制限

右図のとおり隣地の境界線を起点として、地面から 20m（大よそ４階建てくらいの建物）の高さから発生する斜めの線により高さが制限されます。斜線の勾配は 1.25 に定められます。



※「勾配」とは、水平方向の距離に対する垂直方向の高さの割合です。