

(図-1)

都市計画区域 (現状)



都市計画区域 (今後)



平成16年11月1日に合併した「丹波市」は、柏原、氷上(一部の地域)、春日(一部の地域)、市島の都市計画区域と青垣、山南の都市計画区域外の地域が混在していました。

丹波市を一体の都市として整備、開発、保全するため、平成24年5月1日からは、市全域を都市計画区域に指定します。(図-1)

都市計画

シリーズ

保存版



〒都市住宅課 (春日庁舎内) ☎ 74 - 2364
丹波県民局まちづくり建築課 ☎ 72 - 0500

安全・安心なまちづくりをめざして
5月1日から都市計画区域が全市に拡大されます

丹波都市計画区域 (市全域)
平成24年5月1日指定予定

①建物を建てるときは「建築確認申請書」を提出してください

安全で快適なまちづくりをすすめるため、建物を建てるときは、設計内容等が建築基準法に適合しているかどうかを判断するため、工事にかかる前に「建築確認申請書」を提出し、「確認済証」の交付を受ける必要があります。

建築確認申請が必要な場合

◎新築の場合

◎増・改築、移転の場合

増築等の部分の床面積が10㎡を超える場合は、建築確認申請が必要。

*平成24年5月1日から適用されます。

②建物を建てる敷地は「建築基準法上の道路」に接していることが必要です

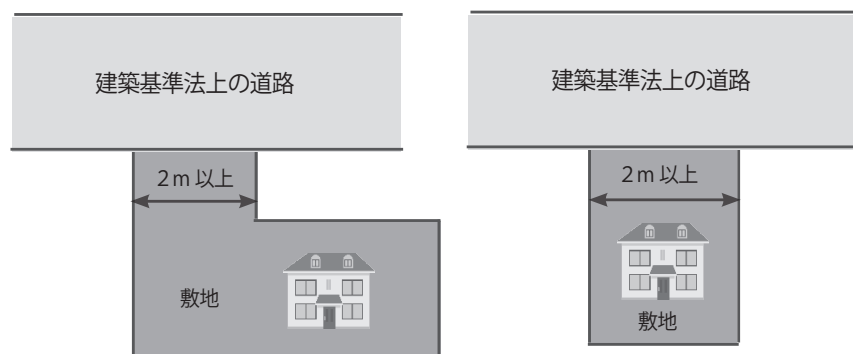
建物の敷地は、必ず「建築基準法上の道路」に接しなければなりません。これを接道義務といいますが、

「建築基準法上の道路」とは、次のようなものが該当します。

建築基準法上の道路とは？

- ①国道、県道、市道等で、幅員 4.0m 以上のもの
- ②都市計画法の「開発許可」を受け完成した道路や、宅地分譲 (新たな開発) でつくられ指定を受けた道路など
- ③都市計画区域に編入された時点において現に存在していた道 (農道・私道など) で、幅員 4.0m 以上のもの
- ④都市計画区域に編入された時点において現に建物が立ち並んでいた道で、幅員が 1.8m 以上 4.0m 未満のもの

《接道要件のイメージ》(図-2)



接道要件の目的は？

接道要件は、他人の敷地を通らず直接自分の敷地に入出入りすることや、災害時の避難または消防上などで支障がないようにすることを目的に規定されています。

POINT!

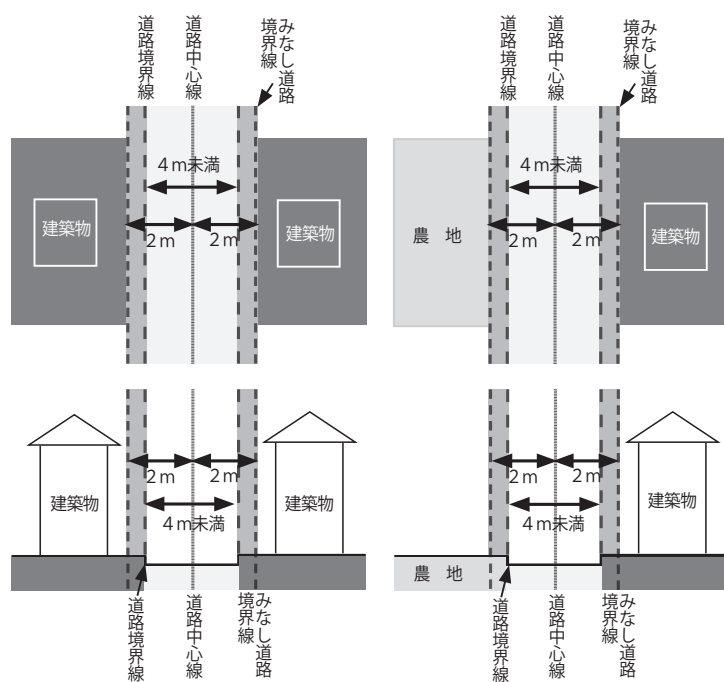
将来にわたって、安全・安心な暮らしを保つために、接道要件が定められているんだね！



③「建築基準法上の道路」に敷地が2m以上接していることが必要です(接道要件)

建物を建てるためには、「建築基準法上の道路」に、敷地が2m以上接していること(接道要件)が必要です。

《みなし道路境界線について》(図-3)



敷地に接する道路が幅員1.8m以上4m未満でも、都市計画区域に編入された時点ですでに建物が立ち並んでいた道で特定行政庁(兵庫県知事)が指定したものは、「建築基準法上の道路」として取り扱うことができます。ただし、図-3に示すとおり、4mの空間を確保するために、道路中心線から両側に2mずつ後退さ

④敷地に接する道路の幅員が4m未満の場合は？

せたライン(みなし道路境界線)まで敷地を下げて建築計画を立てることになります。なお、後退した部分には、建築物(門、塀等を含む)を建てられません。これは、将来、幅員4m以上の道路を確保し、消防活動や救急活動に支障をきたさないようにするための措置です。

丹波市の建ぺい率、容積率は？

check!

○建ぺい率 60%または70%（一部の特定地域のみ）以下

○容積率 200%以下

敷地いっぱいに建物を建てると、隣の建物との間に空間がなくなり、日当たりや風通しなどに悪影響を与え、住環境に支障をきたす恐れがあります。空間や緑地、避難するなどの安全性を確保し、住みよい環境を維持するために、建ぺい率、容積率の上限を定めています。

⑤ 建ぺい率・容積率が制限されます

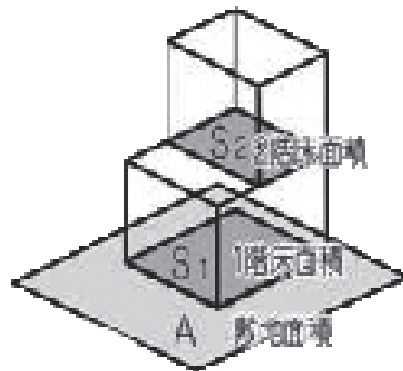
建ぺい率・容積率を計算しよう！

1. 建ぺい率

$$\text{建ぺい率} = \frac{\text{建築面積 } S_1}{\text{敷地面積 } A} \times 100$$

2. 容積率

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ床面積 } (S_1 + S_2)}{\text{敷地面積 } A} \times 100$$



《高さ制限のイメージ》(図-4)

●道路斜線による高さ制限

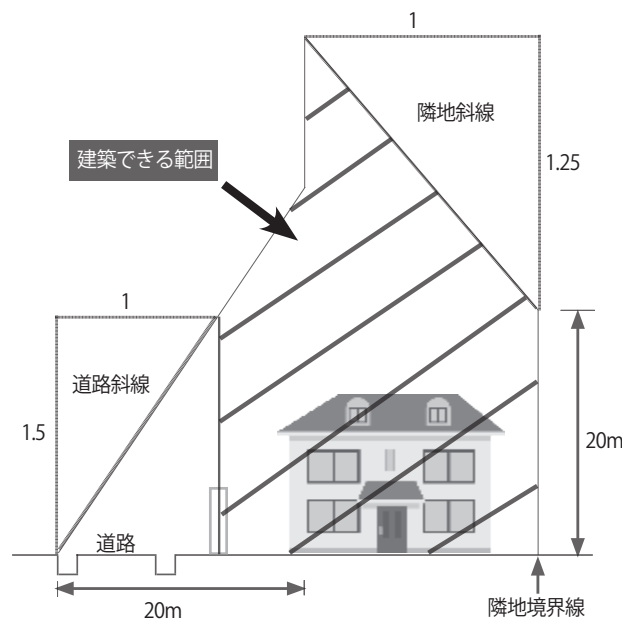
道路に対して開放性を保つため、前面道路の反対側の境界線から敷地側に向かって勾配1対1.5で立ち上がる斜線により、斜線を超える高さの建物を制限するものです。

●隣地斜線による高さ制限

隣地との関係において開放性を保つため、建築物の高さが20mを超える部分に適用される斜線制限で、その勾配は、1対1.25で立ち上がる斜線により斜線を超える高さの建物を制限するものです。

●日影による高さ制限

周辺の日照条件の悪化を防ぎ、良好な居住環境を保持しようとするもので、高さが10mを超える建物が対象となります。

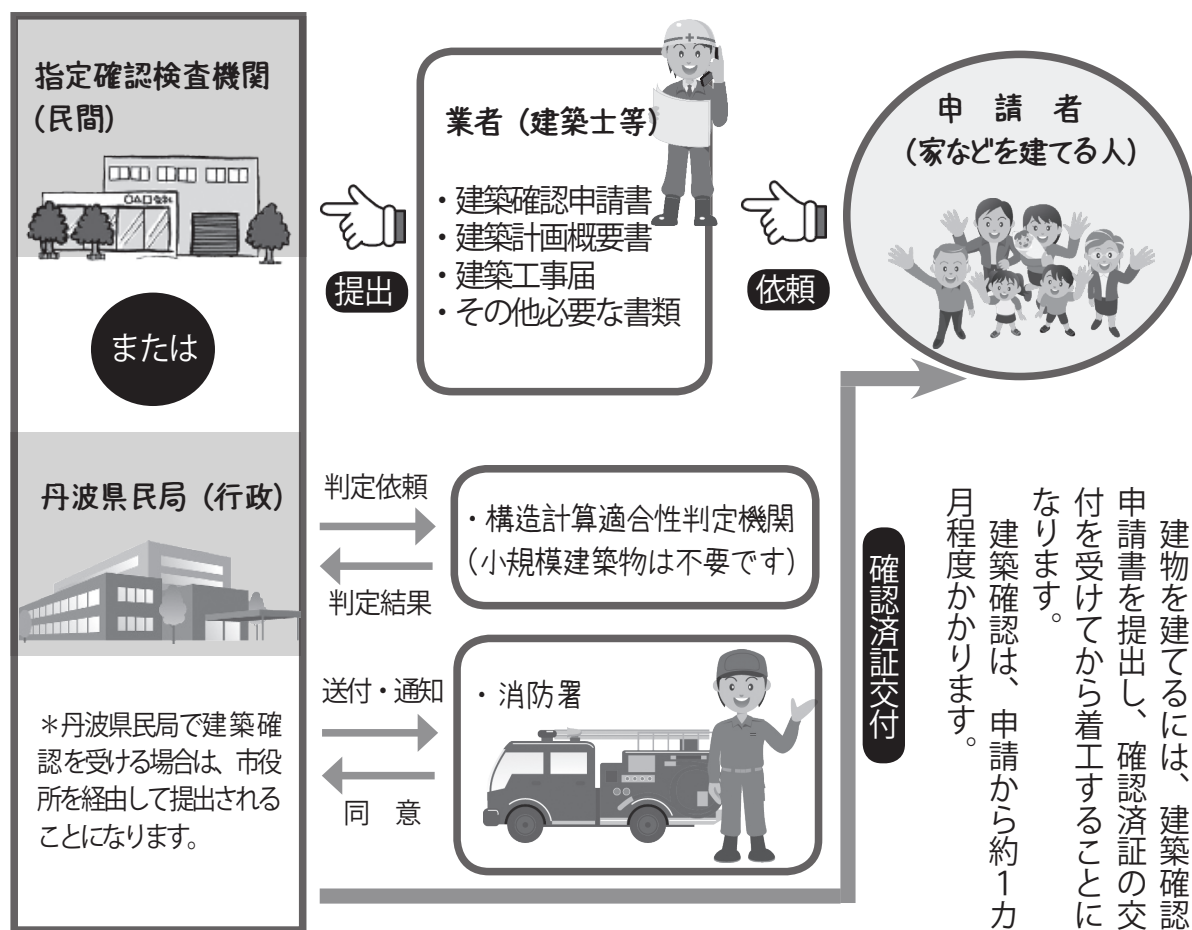


め、道路や隣接地への日照や採光、開放性などを確保するため、建物の高さが制限されます。

す。高さ制限の種類には、道路斜線、隣地斜線、日影規制などがあります。(図-4)

⑥ 建物の高さが制限されます

⑦「建築確認」の申請から建物の完了検査まで



⑧開発許可について

無秩序な開発を防止するため、大規模な開発を行うときには、都市計画法による許可が必要です。

都市計画区域の拡大に合わせ、許可を必要とする開発の規模が10,000㎡から、3,000㎡に引き下げられます。

《建築士の業務の範囲》(図-5)

延べ面積 S (㎡)	木造建築物			鉄筋コンクリート等		全ての構造
	高さ ≤ 13m かつ 軒高 ≤ 9m			高さ ≤ 13m かつ 軒高 ≤ 9m		高さ > 13m または 軒高 > 9m
	階数 1	階数 2	階数 3 以上	階数 2 以下	階数 3 以上	
S ≤ 30	A：だれにでもできる			A：だれにでもできる		
30 < S ≤ 50						
50 < S ≤ 100	B：1・2級・木造建築士でなければならない			C：1・2級建築士でなければならない		
100 < S ≤ 300						
300 < S ≤ 500						
500 < S ≤ 1,000						
1,000 < S	一般	D：1級建築士でなければならない				
	特定					

※特定…学校、病院、劇場、映画館、公会堂など

建築物が完成したときは「完了検査」が必要です

「建築確認申請」の確認が済むと、次に資格をもつ建築士に工事監理を委託します。建築士には1級、2級、木造建築士の3種類があり、建築の

規模によって「設計」や「工事監理」が行える範囲が決められています(図-5)。建築物が完成すれば、建築主は「完了検査申請書」を提出し、完了検査のうえ、「検査済証」の交付を受けなければなりません。