

① 南城都市計画区域の指定について

■南城都市計画区域指定後

大里・佐敷区域は、線引き区域から非線引き区域へ見直しされる。

用途地域指定地域

南城都市計画区域

知念・玉城区域は都市計画区域外から都市計画区域内に編入される。

都市計画区域外

② 南城都市市計画区域指定に伴う知念・玉城区域の建築形態規制について

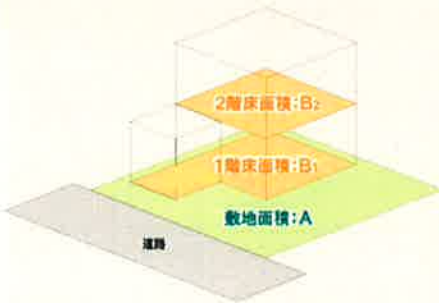
●建築基準法の規定に基づき、以下の建築形態規制内容について、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し、規制値を選択し、都市計画審議会の議を経て指定する。

■建築形態規制の内容

規制内容		選択メニュー
容積率制限	選択	400、300、200、100、80、50%
建ぺい率制限	選択	70、60、50、40、30%
斜線制限	道路斜線	選択 勾配1.5、1.25
	隣地斜線	選択 31m+勾配2.5、20m+勾配1.25

③ 建築形態規制とは (建ぺい率・容積率)

建ぺい率、容積率とは？



敷地に対して建築できる建物の規模については、**建ぺい率**と**容積率**を定めることによりコントロールします。

○建ぺい率とは、建築面積(建物の最大水平投影面積)の敷地面積に対する割合

<計算式>

$$\text{建ぺい率} = \frac{B_1}{A} \times 100\%$$

建ぺい率

容積率

○容積率とは、延べ床面積(各階の床面積の合計)の敷地面積に対する割合

<計算式>

$$\text{容積率} = \frac{B_1 + B_2}{A} \times 100\%$$

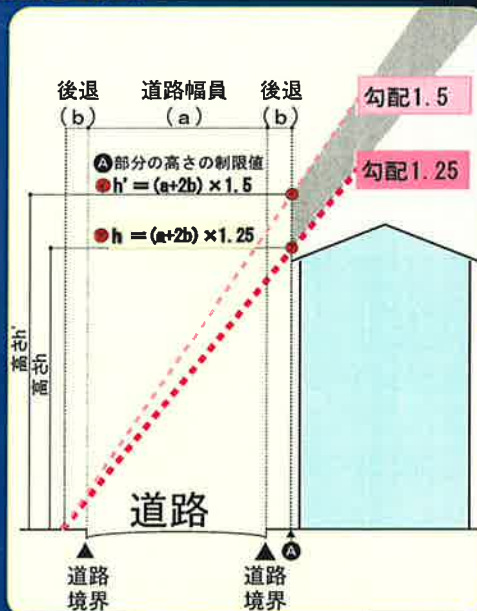
④ 建築形態規制とは(斜線制限)

道路斜線制限とは？

道路の上空の開放感及び採光を確保



敷地前面道路の反対側境界から一定の勾配で引いた線の内側に建築しなければならない。



道路斜線制限 (概念図)

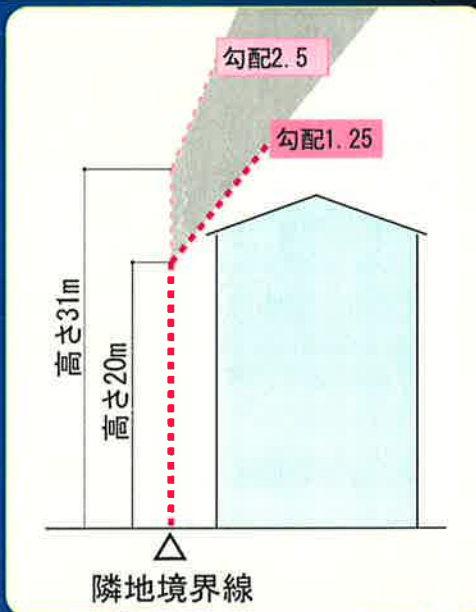
⑤ 建築形態規制とは(斜線制限)

隣地斜線制限とは？

隣地の上空の開放感、日照、採光、通風等の確保



隣地境界線上のある一定の高さから、定められた勾配より内側に建築しなければならない。



隣地斜線制限 (概念図)

⑥ 知念・玉城区域の建築形態規制指定基準値

