

市町村名		山ノ内町		地区名	島崎地区					
現況	1 概要	<p>・当初都市的土地利用を計画していたが、社会情勢の変化などから、当初計画から現況が乖離している。</p> <p>・地区内のほとんどが農地となっており、持続可能な農地としての土地利用を図るため、農業振興地域に編入する。</p>		<p>■現況写真</p> <p>(西側)</p> 						
	2 区域面積 (ha)	約 15.1ha								
	3 建築物立地特性	地区内の東側には、農家の住宅が連担している。		<p>(東側)</p> 						
	4 容積率分布表	調書 3-1 のとおり 平成 30 年度から令和 4 年度までの 5 年間で新築された建物はない。								
	5 建ぺい率分布表	調書 3-2 のとおり 平成 30 年度から令和 4 年度までの 5 年間で新築された建物はない。								
6 前面道路の状況	<p>(道路台帳等から道路全体に占める割合：1.8m以上の公道について)</p> <table border="1"> <tr> <td>1.8m以上 4 m未満の道路の割合</td> <td>66%</td> </tr> <tr> <td>4 m以上の道路の割合</td> <td>33%</td> </tr> </table>						1.8m以上 4 m未満の道路の割合	66%	4 m以上の道路の割合	33%
1.8m以上 4 m未満の道路の割合	66%									
4 m以上の道路の割合	33%									
7 最高の階数、高さ等	7-1 道路斜線、隣地斜線調査表 (調書 4-2)									
		調査路線数	調査件数	不適格件数	不適格率	道路斜線制限	隣地斜線制限値			
	道路斜線	4	23	0	0	∠1.25 以下	20m+∠1.25 以下			
	隣地斜線	4	23	0	0					
7-2 最高の階数の建築物										
	階数	高さ	前面道路幅員(w)	後退距離(w)	道路斜線制限	隣地斜線制限値				
建築物 1	2階	7.6m	7m	2m	∠1.25 以下	20m+∠1.25 以下				
7-2-2 最高の高さの建築物 (値は推計で可) の建築物 (7-2 以外)										
	階数	高さ	前面道路幅員(w)	後退距離(w)	道路斜線制限	隣地斜線制限値				
建築物 2	2階	8 m	3.5m	3.5m	∠1.25 以下	20m+∠1.25 以下				
8 特記事項	日影規制など、建築物に対する紛争事例はない。									

現況写真 (📷 1 / 3)

7-2 最高の階数の建築物



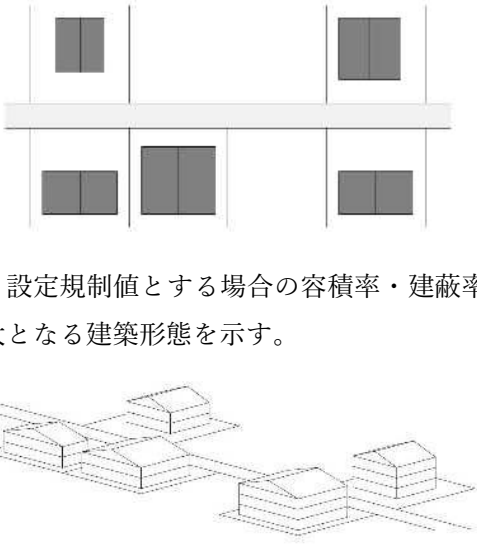
現況写真 (📷 2 / 3)



現況写真 (📷 3 / 3)

7-2-2 最高の階数の建築物



市町村名・地区名	山ノ内町 島崎地区		類型化した区分 (立地適正)	用途地域周辺区域
建築形態規制の考え方	1 土地利用の現状と特徴	<ul style="list-style-type: none"> ●用途・土地利用 <ul style="list-style-type: none"> ・対象区域は住宅用地としていたが、人口減少等の社会情勢の変化により土地利用が進まず、農地及びその他自然地が広がっている。 ●建築物の形態 <ul style="list-style-type: none"> ・東側の町道沿道には、農家住宅が連担している。 		
	2 建築形態規制の検討	<ul style="list-style-type: none"> ●実態の反映 <ul style="list-style-type: none"> ・従来、用途地域の「第1種住居地域」、「第2種住居地域」、「準住居地域」として指定されており、容積率 200%、建蔽率 60%の規制を受けている。 ●用途地域等における基準とのバランス <ul style="list-style-type: none"> ・従来、用途地域の「第1種住居地域」、「第2種住居地域」、「準住居地域」として指定されており、容積率 200%、建蔽率 60%の規制を受けていた。 ・周辺の用途地域は、容積率 200%、建蔽率 60%の規制である。 ●上位計画等との整合 <ul style="list-style-type: none"> ・第6次山ノ内町総合計画では、適正な土地利用の推進や地域基盤の整備に努めるため、都市計画区域の用途地域や農業振興地域の見直しを進めることとしている。 ・都市計画マスタープランでは、この地区を現状に即した土地利用（農地）として計画変更することが位置付けられている。 		
3 望ましい建築形態規制	建築制限項目	設定規制値	制定した規制値による既存不適格率（一部推計を含む：%）	<p>■建築形態の一例（イメージ）</p>  <p>・設定規制値とする場合の容積率・建蔽率が最大となる建築形態を示す。</p> <p>・敷地規模 256 m²（16m × 16m）を想定。 前面道路幅員 4 m ・全国の一戸建て住宅平均敷地規模：274.58 m²（H20 住調）</p>
	容積率（%）	200	—	
	建蔽率（%）	60	—	
	高さ制限（道路斜線）	∠1.25 以下	—	
	隣地斜線制限	20m+∠1.25 以下	—	
	（日影）	定めない	—	
4 その他				