

■土地診断結果

本レポートは、当該敷地に建築可能な**上限床面積**の算出を目的としています。



建築可能な上限床面積は、

<ol style="list-style-type: none"> 1. 敷地面積 2. 容積率 3. 高さ制限 	}	の3つの要素で決まります。
--	---	---------------



それぞれについて別紙で検証した結果、以下の通りでした。

- | | | | |
|---------|---|-----------------------------|----------------------|
| 1. 敷地面積 | : | 159.55 m² | ⇒詳しくは vol.2 をご覧ください。 |
| 2. 容積率 | : | 160% | ⇒詳しくは vol.3 をご覧ください。 |
| 3. 高さ制限 | : | クリア可能 | ⇒詳しくは vol.4 をご覧ください。 |



したがって、
今回の敷地での**建築可能な上限床面積**は、 $159.55 \times 1.6 = 255.28 \text{ m}^2$
すなわち、**255.28 m²**となります。

■備考

実際にはプランニングを進める中で、居室の採光計算や詳細設計によって、建築可能床面積が減少する可能性もあります。また、地下室やロフトを計画することで、上記以上の床面積を確保することも可能です。

イメージ通りの住まいを手に入れられるためにも、土地のご契約前にラフプランを作成されることをお勧めします。

私たちは、テストプランニングを無料で実施しております。ぜひ、ご利用ください。

■敷地チェック結果

敷地面積は 159.55 m²です。

セットバック後の敷地面積は、不動産情報通り、概ね 159.55 m²で間違いのないと思われます。

下記の通りチェックしました。

■セットバック検討

検証	結論
<p>42条2項道路 4mとみなす</p> <p>2m</p> <p>道路中心線≒登記簿上の隣地境界線</p> <p>セットバック後の道路境界線 12.3m</p> <p>24.84 m²</p> <p>159.55 m²</p> <p>184.39 m²</p> <p>N</p>	<p>セットバック後の道路境界線は、現状の前面道路の幅に関わりなく、登記簿上の隣地境界線から 2m 後退した位置となります。</p> <p>(区土木管理課狭あい道路係に確認しました。)</p> <p>したがってセットバック後の敷地面積は、登記簿上の面積から、2m幅の道路用面積を差し引いた面積となります。</p> <p>登記簿上の面積 (A) : 184.39 m² 道路面積 (B) : 接道距離 12.3m × 2m = 24.6 m² ⇒頂いた資料では 24.84 m² 敷地面積 (C) = (A)-(B) = 159.55 m²</p>

■法規チェック結果

容積率は 160% です。

実際に適用される容積率は 200% ではなく、160% です。これは前面道路幅が 12m 以下の場合に適用される規制で、「前面道路幅員 4m×40=160%」という計算によって定められます。詳しくは vol.5 をご覧ください。

■法規情報

※各法規についての詳しい内容は vol.5、6 をご覧ください。

用途地域	第 1 種中高層住居専用地域			
建蔽率	60%			
容積率	160%	都市計画による規制		200%
		道路幅員による規制		160% = 4m×40
北側斜線制限	第 2 種高度地区 (下図参照)	5m+1.25	真北方向隣地境界線から 8m 未満	
		15m+0.6	真北方向隣地境界線から 8m 以上	
道路斜線制限	1.25	道路境界線から 20m まで		
隣地斜線制限	20m+1.25			
日影規制	1 種	3 時間以上	5m を超える範囲	※高さ 10m を超える建物が対象 測定水平面 (平均地盤面からの高さ) 4m
		2 時間以上	10m を超える範囲	
防火地域	準防火地域			
前面道路	42 条 2 項道路			
地区計画	■■■■ 周辺地区 地区計画	敷地面積の最低限度	100 m ²	
		壁面後退なし	敷地面積 500 m ² 以上の敷地は道路側 1m	
		建築意匠の制限	外壁・屋根は刺激的な原色を避ける	
		道路に面する垣や柵	生垣や透視可能な柵とする (高さ 1m 以下のコンクリート造・石造等を除く)	
その他	■■■■ 区土木管理課狭あい道路係との事前協議		前面道路からのセットバックが必要 (詳しくは vol.2 をご覧ください)	

■高さ制限チェック結果

所定の高さ制限の中で、容積率 160%をフルに活用できます。

高さ制限等に照らして確認したところ、当敷地では 255.28 m²の延床面積を確保することが可能です。

すなわち、容積率 160% をフルに利用して立案することができます。

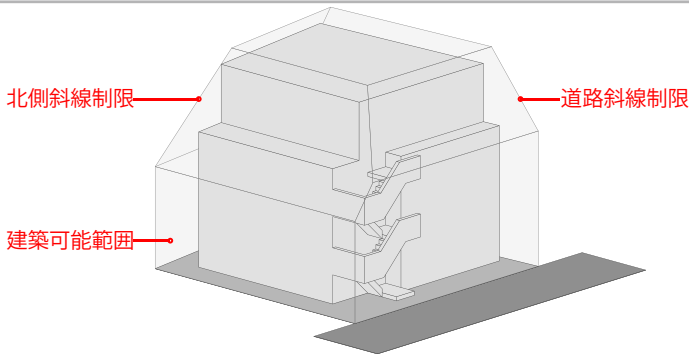
ボリュームチェック

まとめ

敷地形状については不動産情報を基に作成しました。高さ制限をクリアした上で、各階の床面積・延床面積が次のように確保できることが確認できました。

詳しくは以下のご説明を参照ください。

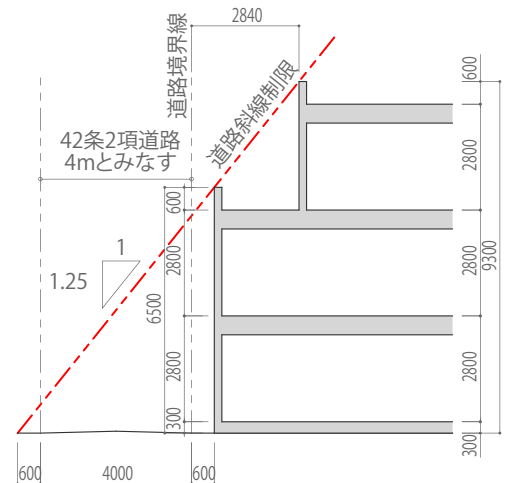
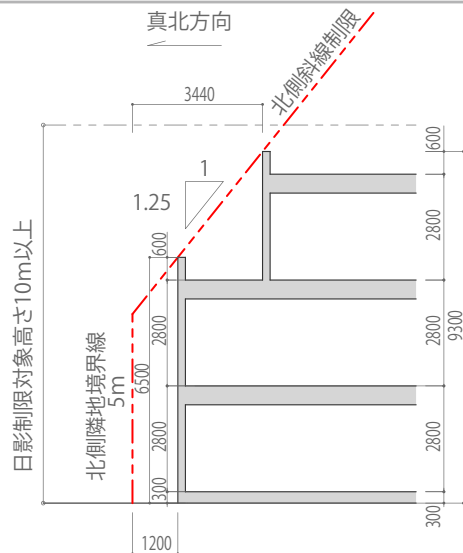
1F・2F床面積	: 92.057m ²	階段建築面積	: 2.89 m ²
3F床面積	: 71.118m ²	建築面積	: 94.95 m ²
延床面積	: 255.23m ²	建ぺい率	: 59.51%
容積率	: 159.96%		



■高さ検討

北側斜線検討図

道路斜線検討図



■平面検討

1・2階床面積検討図

3階床面積検討図

