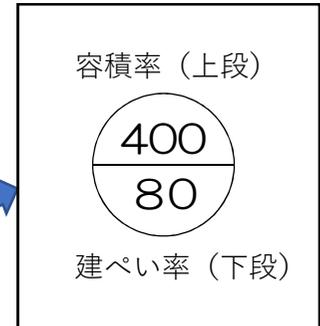
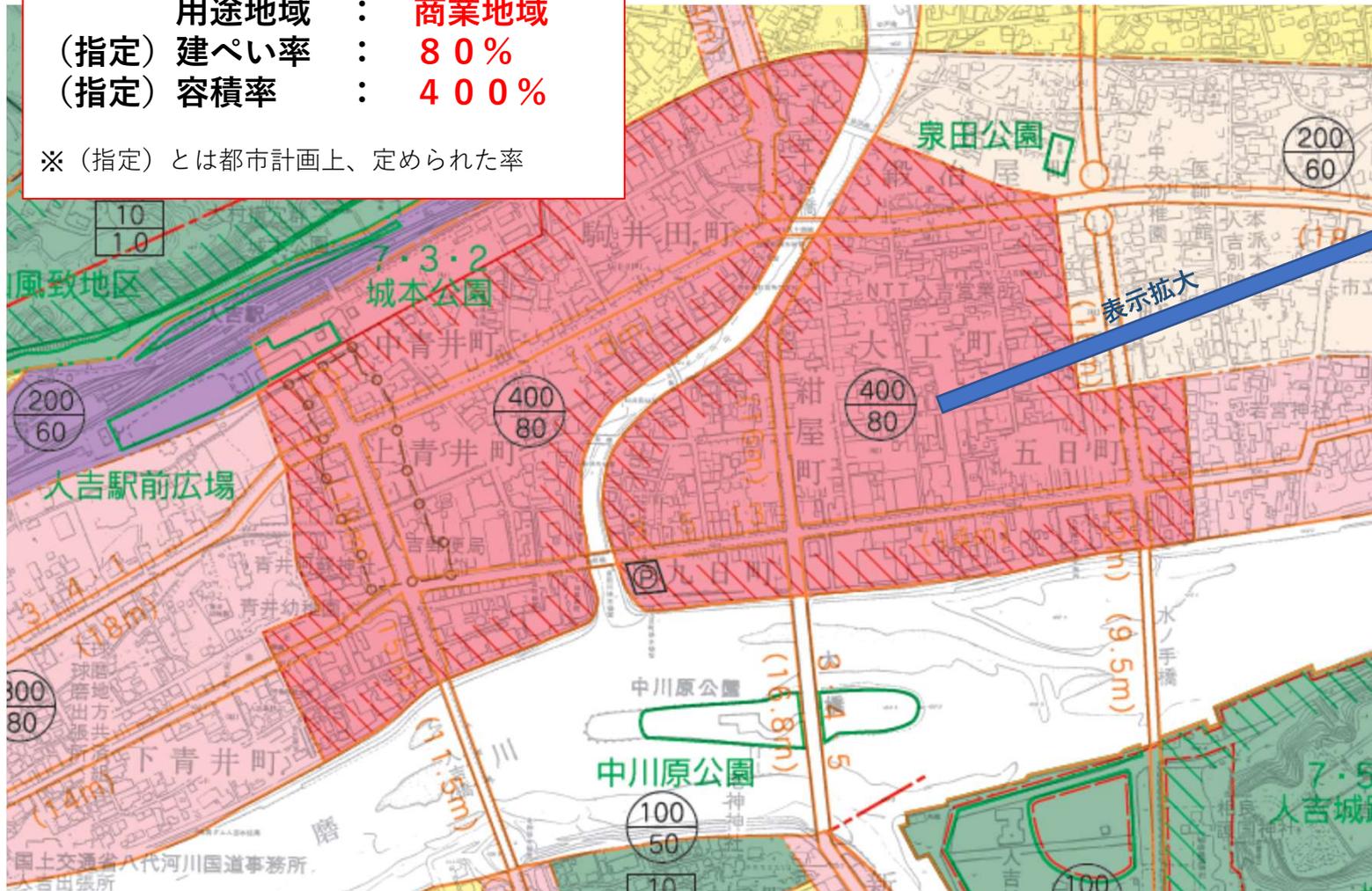


■人吉市都市計画図(抜粋)

【中心市街地地区】

用途地域 : 商業地域
 (指定) 建ぺい率 : 80%
 (指定) 容積率 : 400%

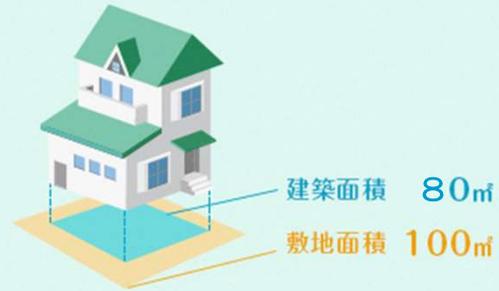
※ (指定) とは都市計画上、定められた率



凡 例			
記号	名 称		
■	第一種低層住居専用地域	82 ^{ha}	10.1%
		32	3.9
■	第二種低層住居専用地域	58	7.1
		60 ^{ha}	7.4%
■	第一種中高層住居専用地域	30	3.7
		8.6	1.0
■	第二種中高層住居専用地域	233	28.6
		67	8.2
■	第一種住居地域	29	3.6
		43	5.3
■	第二種住居地域	42	5.2
		54	6.6
■	準工業地域	76	9.3
		814.0 ^{ha}	100.0%
合 計			

建ぺい率

敷地面積に対する
建築面積の割合



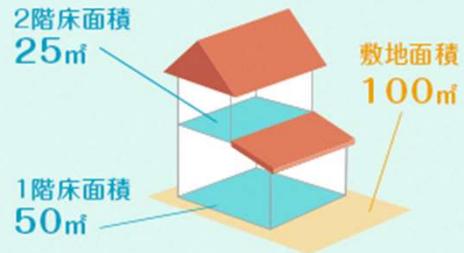
$$\text{建ぺい率(\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

(左の例では)

$$\begin{aligned} \text{建ぺい率} &= \frac{80\text{m}^2 \text{ (建築面積)}}{100\text{m}^2 \text{ (敷地面積)}} \times 100 \\ &= 80\% \end{aligned}$$

容積率

敷地面積に対する
延べ床面積の割合



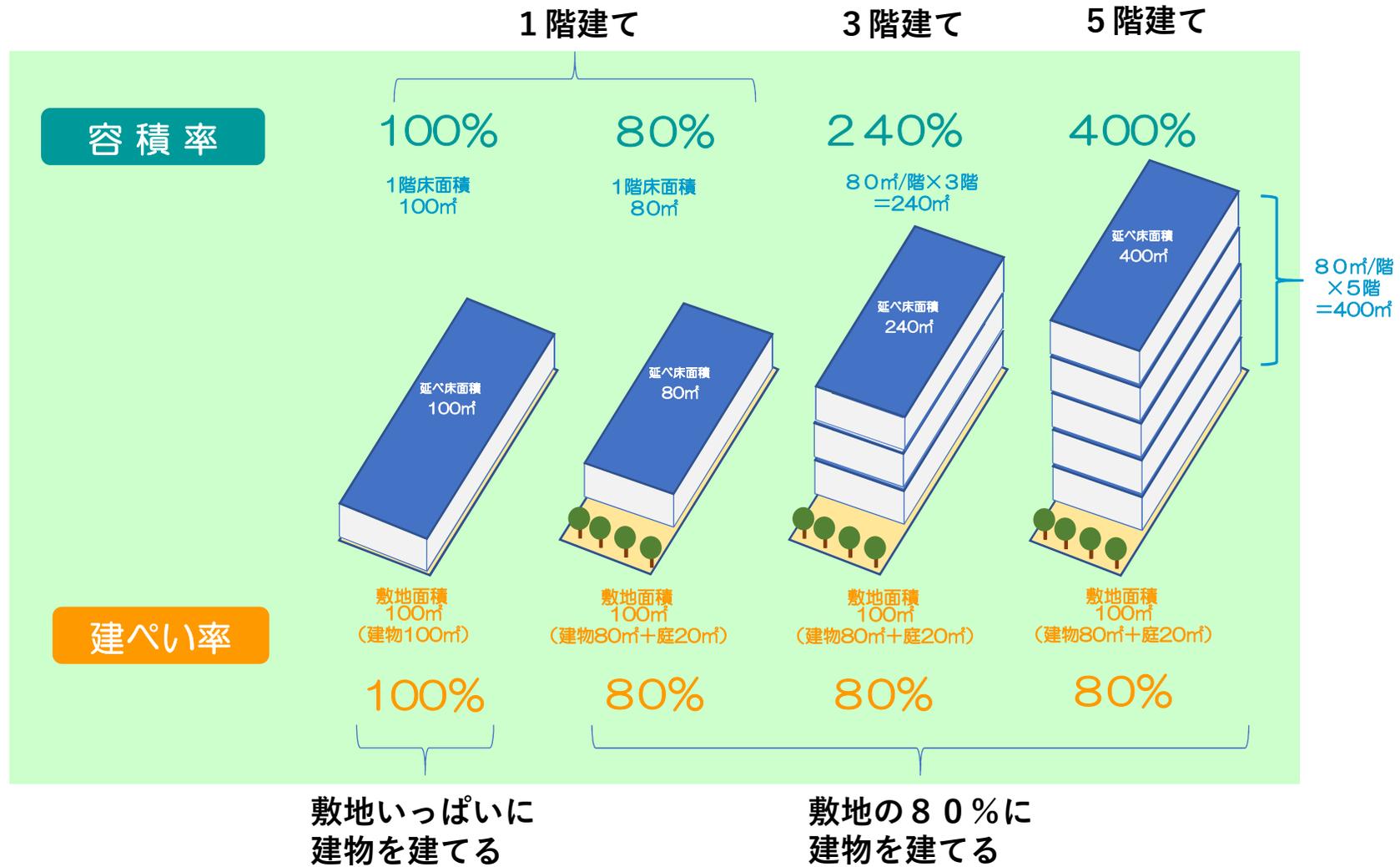
$$\text{容積率(\%)} = \frac{\text{延べ床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

(左の例では)

$$\begin{aligned} \text{容積率} &= \frac{75\text{m}^2 \text{ (1階+2階床面積)}}{100\text{m}^2 \text{ (敷地面積)}} \times 100 \\ &= 75\% \end{aligned}$$

■敷地の使い方と建物階数による比較

敷地面積 100㎡の土地に建物を建てた場合の比較

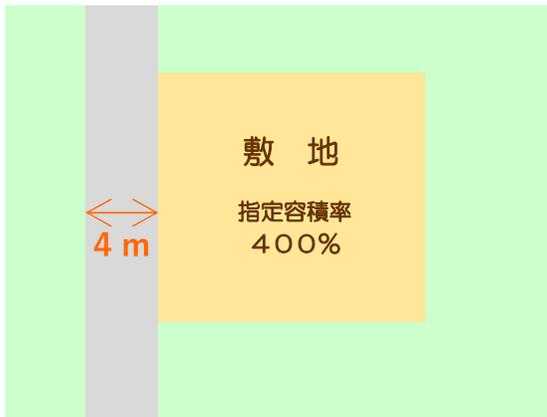


■前面道路の幅員と容積率の関係

前面道路の幅員が12m未満の場合、建築物の容積率は、前面道路の幅員数値に用途地域の種別により定められた数値を乗じたもの以下でなければなりません。→**商業地域：定数60**

道路幅員による容積率と指定容積率のうち、いずれか小さい方の値が適用される上限値となります。

【前面道路 = 4 m】



$$\begin{aligned} \text{容積率} &= 4 \text{ m} \times 60 \\ &= 240\% < 400\% \end{aligned}$$

(上限) 容積率 = 240%

指定容積率の6割までしか建てられない

【前面道路 = 6 m】

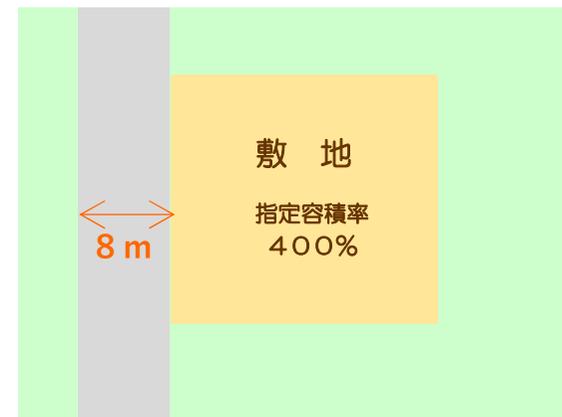


$$\begin{aligned} \text{容積率} &= 6 \text{ m} \times 60 \\ &= 360\% < 400\% \end{aligned}$$

(上限) 容積率 = 360%

指定容積率の9割までしか建てられない

【前面道路 = 8 m】



$$\begin{aligned} \text{容積率} &= 8 \text{ m} \times 60 \\ &= 480\% > 400\% \end{aligned}$$

(上限) 容積率 = 400%

指定容積率 (MAX) で建てられる

事例 大分県別府市鉄輪温泉いでゆ坂等街区内道路

(概要)

- ① 街区内街路9路線の面的整備により歩行者のまち歩きを誘発
- ② 舗装パターンを用いたイメージ狭さくによる歩行者空間（路側帯）の拡幅
- ③ 街路整備にポケットパーク等の拠点整備を組み合わせることで回遊性を向上



いで湯坂



観光交流センター「鉄輪むし湯」



蒸し湯ポケットパーク

事例 鳥取県米子市ほっしょうじ通り

(概要)

コンセプト「歩いていて、どこか懐かしいまち」

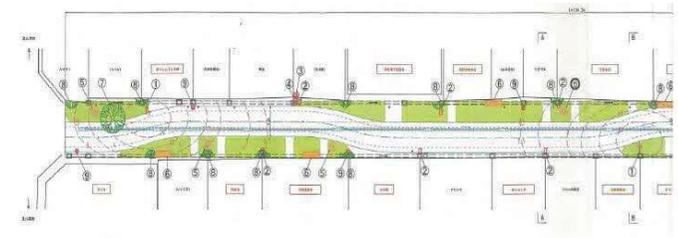
- ① 商店街の有志による整備計画の立案、及び事業の実施
- ② アーケード撤去に併せて緑地帯を設置する等、快適な歩行者空間を創出
- ③ 昔ながらの町並みを引き立てる曲線の歩道線形を採用



ほっしょうじ通りのイベント時の賑わい



スラローム型の舗装、芝生整備、鉢植え植栽



通りの平面図（一部抜粋）

事例 熊本県阿蘇市門前町商店街

(概要)

通り沿いを沿道商店主の方が植栽し、潤いをつくった。沿道の建物や屋外広告物のデザインも申し合わせで一定の統一感あるデザインとしている。カルデラに育まれた豊富な湧き水を活用したブランディングを開始。



門前町商店街



「水基」と呼ばれる水飲み場

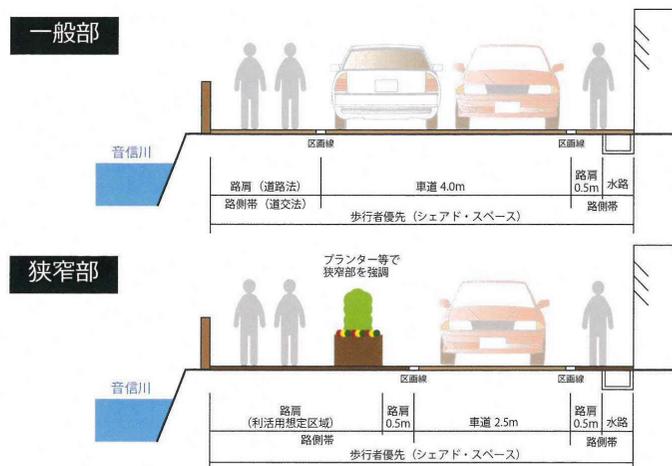


通りに開放的な商店とベンチ

事例 山口県長門市長門湯本地区

(概要)

多様な活動を受け止めるオープンで快適な滞留空間づくり。
 「狭窄部」を戦略的に活用した人中心の道路空間再編。
 整備後の利活用や安全対象等の自治を担う地元組織を組成。



狭窄部の車道幅員は、大型車や緊急車両の通行を考慮しつつ2.5mに絞り、一般部は対面通行の最小幅員4mとした



図 狭窄部のデザイン