

日本城市规划法和建筑基本法分析参考城市规划师考试 PDF
转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/536/2021_2022__E6_97_A5_E6_9C_AC_E5_9F_8E_E5_c61_536771.htm

城市规划法和建筑基本法的主要内容是对城市建设的规定和控制。城市规划法规定了土地使用性质和土地分区，建筑基本法主要侧重于规定土地的使用强度和形态。

1. 土地使用性质规制 建筑基本法对城市规划法指定的不同使用性质的土地上的建筑的使用性质作了详细的规定。对与指定性质不符的现状建筑，增、改建都只能在规定的范围内进行：（1）必须在同一用地内，且增、改建后的建筑面积、占地面积，在法定的容积率和建筑密度之内。（2）增、改建后的建筑面积，小于现状面积的1.2倍。（3）工业用建筑面积，必须小于现状面积的1.2倍。（4）动力机的台数必须小于现状台数的1.2倍。建筑物的使用性质不允许改变，但对现状建筑的性质与指定性质不符的，允许其变更为与其使用性质相关、类似的使用性质。

2. 容积率的规制 根据不同的土地使用性质，确定不同的容积率。同一用地跨两种指定容积率地区时，采用加权平均的方法；同一用地内建两栋以上的建筑时，容积率以两者之和计算；不超过建筑面积的20%的停车场、自行车场的面积，可以不计入容积率。（表1）表1 日本容积率规制情况

3. 建筑密度 根据形成良好的城市环境和防火的要求，建筑基本法规定了最大的建筑密度。同一用地跨两个不同建筑密度地区时，以加权平均方式计算。公园、绿地、河川、道路等用地内对安全、卫生无害的公共设施，如警察岗亭、公用廊、亭等不计入。（表2）表2 建筑密度规制情况

4. 高度地区规制和高度利

用地区规制 为了维护城市环境，把城市某一地区根据城市规划时的要求指定建筑的最大高度或最低高度，称为“高度地区规制”。为了促进土地的高度合理利用，促进城市更新，将某一地区指为高度利用地区，同时规定其最大、最小容积率，最大、最小建筑密度及建筑红线，称为“高度利用地区规制”。城市根据具体地区的实际情况，指定具体的规制指标。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com