

都市計画区域内の白地地域の建築形態規制について

都市計画区域のうち用途地域の指定のない地域（白地地域）の建築物の形態規制については、これまで、高容積の建築物が許容される容積率 400%、建ぺい率 70%が県内一律に指定されてきましたが、現実には、戸建て住宅が立地する地域、農業用施設や小規模な店舗等が混在する地域など、低密度な土地利用が進んでいる地域が相当数出てきています。こうした土地利用の中に、いったん高容積の建築物が建築された場合、周辺の低密度な建築物との間で日照等の相隣関係上の問題や交通の局所的混乱を招く等の問題が想定されることから、現状の土地利用に適した容積率や建ぺい率などの形態値に変更指定し、平成 16 年 4 月から施行しております。

【指定内容】

- 容積率の限度（法第 52 条第 1 項第 6 号）
- 前面道路の幅員が 12 メートル未満である建築物の容積率で、当該前面道路の幅員のメートルの数値に 10 分の 8 又は 10 分の 4 を乗ずる区域（法第 52 条第 2 項第 3 号）
- 建ぺい率の限度（第 53 条第 1 項第 6 号）
- 前面道路からの距離に対する建築物の高さの限度（法第 56 条第 1 項・法別表第 3(に)欄 5 の項）
欄 5 の項（道路斜線制限）
- 隣地境界線からの距離に対する建築物の高さの限度（法第 56 条第 1 項第 2 号二）（隣地斜線制限）
- 日影規制の対象となる建築物、生ずる日影の時間制限と、当該対象となる区域（法第 56 条の 2、同条に基づく別表第四(ろ)欄、(に)欄、岐阜県建築基準条例第 29 条）（日影による建築物の高さ制限）

【規制内容】

各白地地域内の土地利用実態、将来の土地利用方針、周辺区域の土地利用の現況及び動向、当街区域内の公共施設整備状況及び整備の動向を踏まえ、次の各数値の組合せ分類表により地域を区分した。

〔表 1〕 分類別の規制内容

分類記号	① 法第 52 条第 1 項第 6 号の規定に基づく数値 (容積率)	② 法第 52 条第 2 項第 3 号の規定に基づき区域を指定して定まる数値	③ 法第 53 条第 1 項第 6 号の規定に基づく数値 (建ぺい率)	④ 法第 56 条第 1 項・法別表第 3(に)欄 5 の項に基づく数値 (道路高さ制限)	⑤ 法第 56 条第 1 項第 2 号二の規定に基づく数値 (隣地高さ制限)	⑥ 法第 56 条の 2 に基づき条例で指定する事項 (日影による建築物の制限) ※
I	8/10	0.4	5/10	∠1.25	20m+∠1.25	イ(2)
II	10/10	0.4	6/10	∠1.25	20m+∠1.25	イ(2)
III	20/10	0.4	6/10	∠1.25	20m+∠1.25	ロ(3)
IV	20/10	0.6	6/10	∠1.5	31m+∠2.5	ロ(3)
V	20/10	0.6	7/10	∠1.5	31m+∠2.5	—
VI	30/10	0.6	7/10	∠1.5	31m+∠2.5	—
VII	40/10	0.6	7/10	∠1.5	31m+∠2.5	—
VIII	40/10	0.6	5/10	∠1.5	31m+∠2.5	—

※表 1 ⑥日影による建築物の制限内容

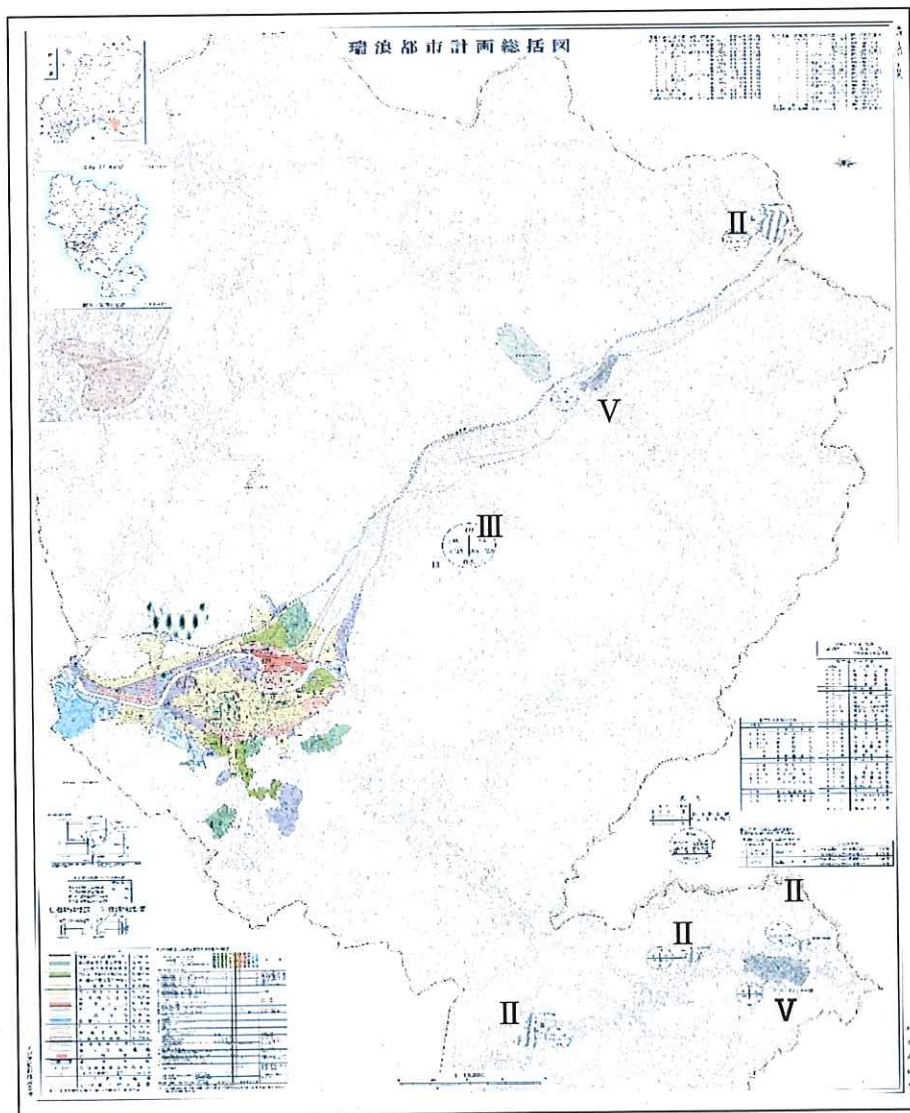
制限対象建築物		日影測定面 (地盤面からの高さ)	冬至日の 8 時から 16 時までの 間に生じる日影時間の制限
イ(2)	軒高 7m 超え又は 3 階以上	1.5m	4 時間、2.5 時間
ロ(3)	高さ 10m 超え	4m	5 時間、3 時間

瑞浪市

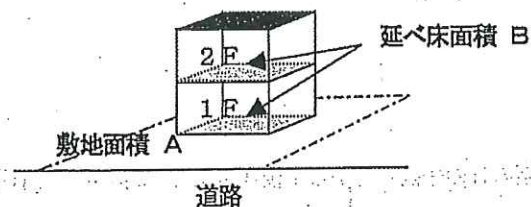
分類記号	① 法第 52 条第 1 項第 6 号の規定に基づく数値 (容積率)	② 法第 52 条第 2 項第 3 号の規定に基づき区域を指定して定まる数値	③ 法第 53 条第 1 項第 6 号の規定に基づく数値 (建ぺい率)	④ 法第 56 条第 1 項・法別表第 3(に)欄 5 の項に基づく数値 (道路高さ制限)	⑤ 法第 56 条第 1 項第 2 号二の規定に基づく数値 (隣地高さ制限)	⑥ 法第 56 条の 2 に基づき条例で指定する事項 (日影による建築物の制限) ※
Ⅱ	10/10	0.4	6/10	∠1.25	20m+∠1.25	イ(2)
Ⅲ	20/10	0.4	6/10	∠1.25	20m+∠1.25	ロ(3)
Ⅴ	20/10	0.6	7/10	∠1.5	31m+∠2.5	—

※⑥日影による建築物の制限内容

制限対象建築物		日影測定面 (地盤面からの高さ)	冬至日の 8 時から 16 時までの間に生じる日影時間の制限
イ(2)	軒高 7m 超え又は 3 階以上	1.5m	4 時間、2.5 時間
ロ(3)	高さ 10m 超え	4m	5 時間、3 時間



① 容積率

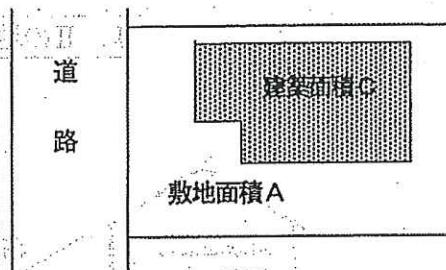


$$\text{容積率 (\%)} = \frac{\text{延べ床面積 B (m}^2\text{)}}{\text{敷地面積 A (m}^2\text{)}}$$

建築物の延べ面積 (各階の床面積の合計) の敷地面積に対する割合。

良好な市街地の環境を維持するとともに、建築物の密度と道路などの都市基盤整備とのバランスをとることを目的とする。

③ 建ぺい率

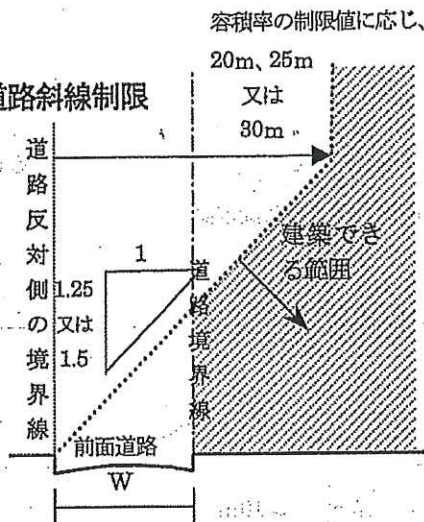


$$\text{建ぺい率 (\%)} = \frac{\text{建築面積 C (m}^2\text{)}}{\text{敷地面積 A (m}^2\text{)}}$$

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合。

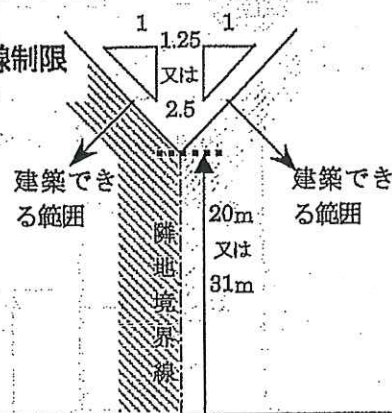
日照、採光、通風を確保し、特に市街地では火災の拡大防止や避難のための空地の確保を目的とする。

④ 道路斜線制限



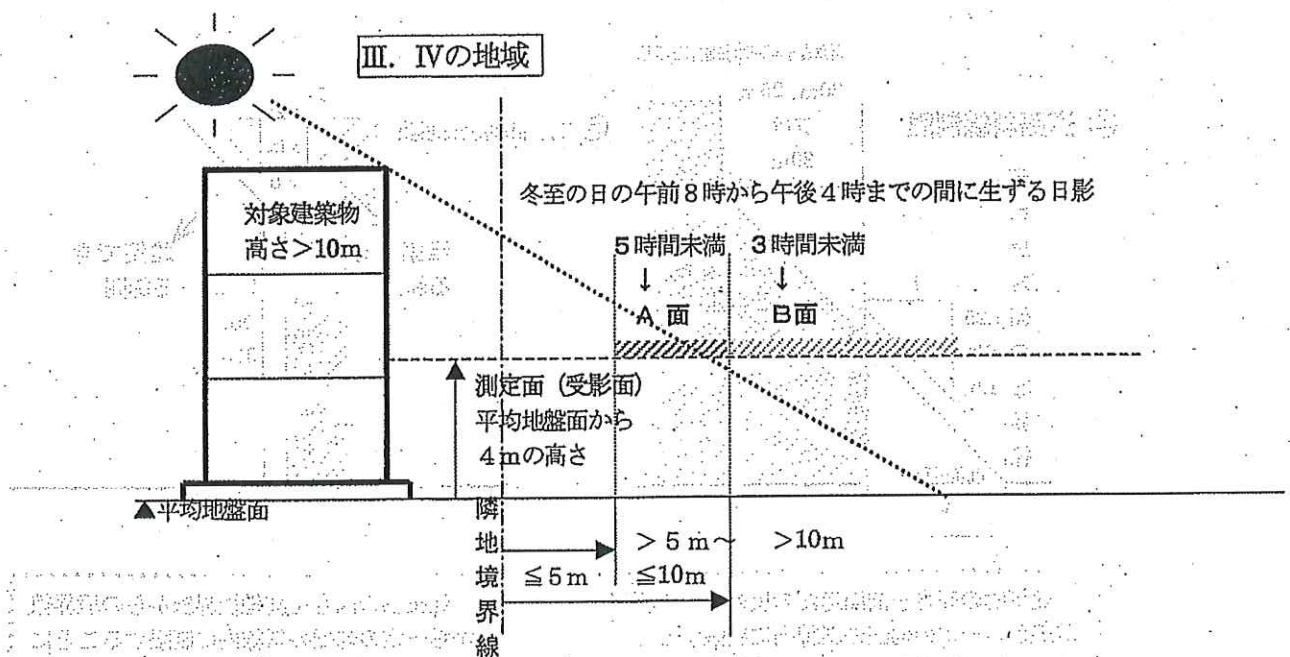
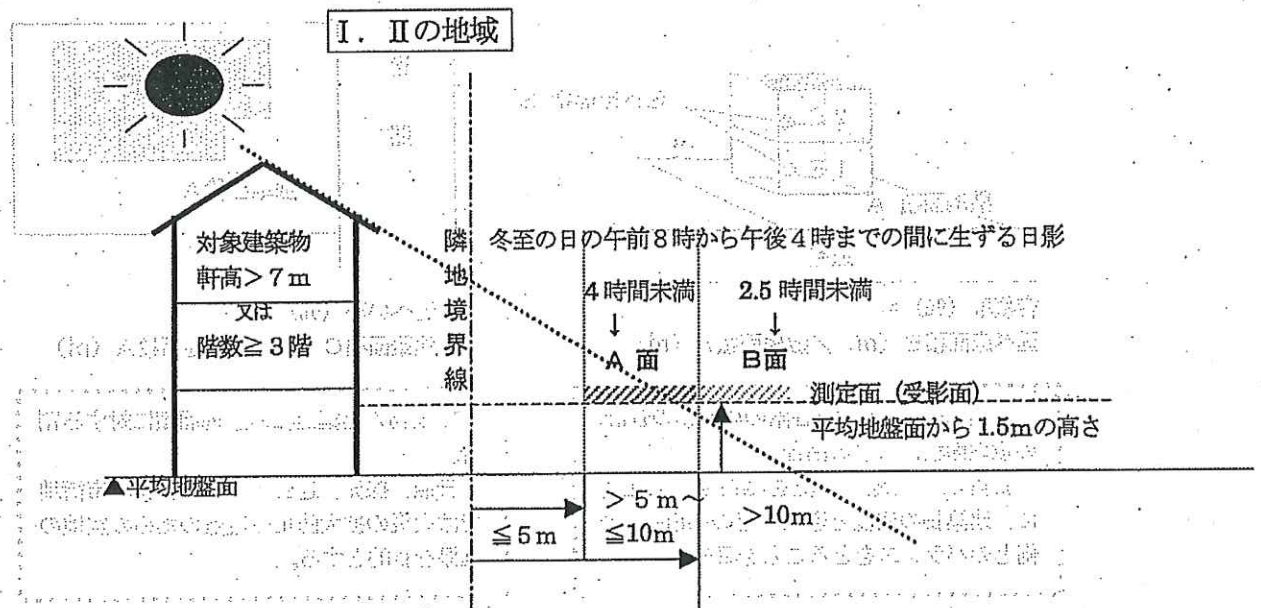
建築物の高さを前面道路の反対からの境界線から一定の勾配の斜線内に制限することにより、道路上空の空間を確保するとともに、日照、採光、通風等を確保する。

⑤ 隣地斜線制限



建築物の高さを隣地境界線からの境界線から一定の勾配の斜線内に制限することにより、隣地の日照、採光、通風等を保護する。

⑥ 日影による建築物の高さの制限



中高層建築物は、一定時間以上の日影が敷地境界線から一定の距離を超える範囲に生じさせてはならないことを定めたもの。
敷地周囲の日照時間を確保し、良好な市街地環境の確保を目的とする。