

西・中地域を対象とした 「準都市計画区域の指定」 について

<目次>

1. 今回の説明会の主旨	2
2. 準都市計画区域とは？	4
3. 西・中地域で指定を検討する理由	9
4. 準都市計画区域の指定によって変わる事	14
5. 新たに適用される必要最低限のルールの解説	18
6. 準都市計画区域の指定のメリット・デメリット	25
7. 今後のスケジュール	27



瑞穂市

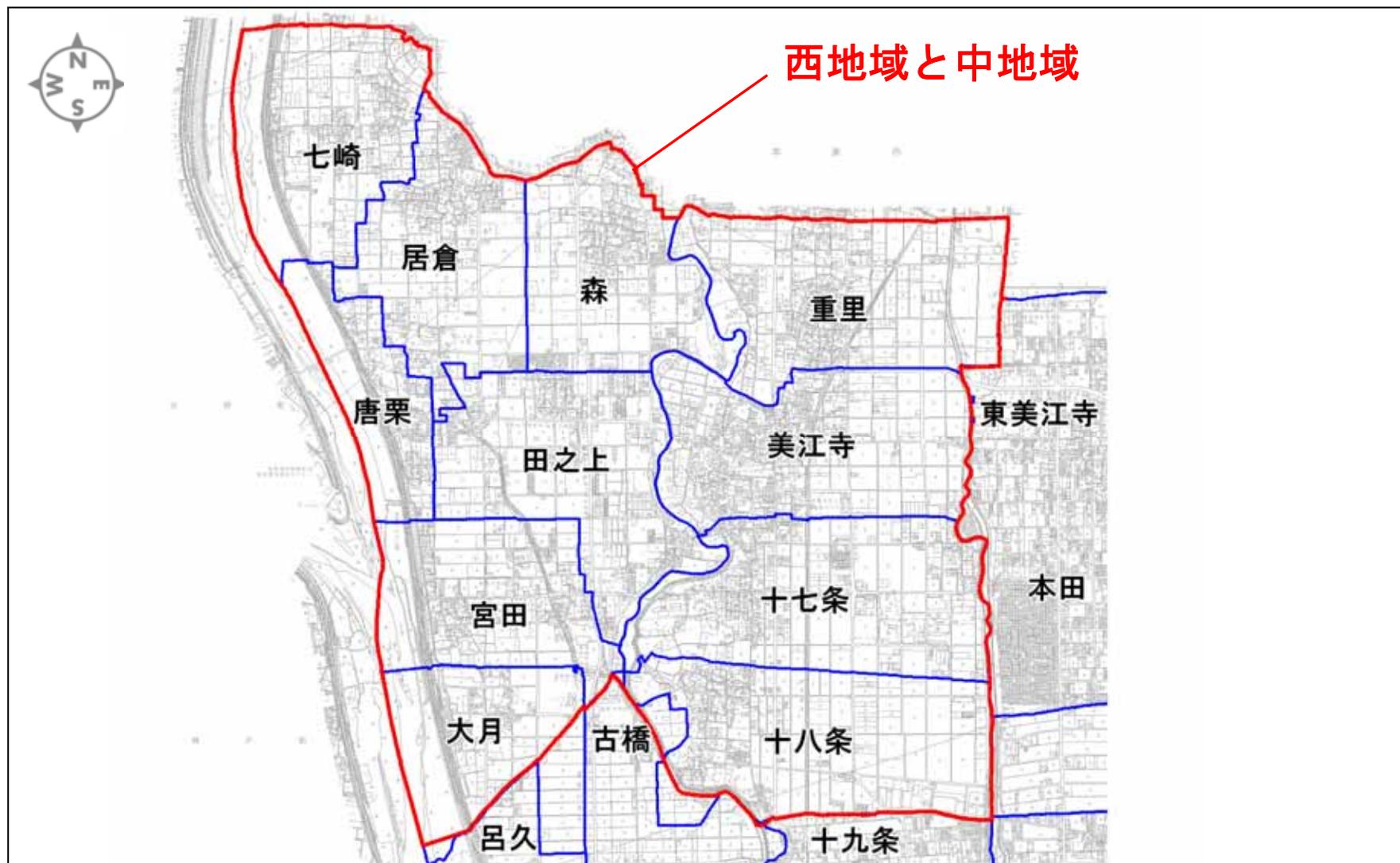
1. 今回の説明会の主旨

現在、瑞穂市では、西・中地域を対象として
「準都市計画区域」に指定することを予定しています。

■ 今回の説明会では・・・

この都市計画制度の活用の理由や、特徴、メリット・デメリット等を皆さんにご説明します。

■ 準都市計画区域を指定する範囲



2. 準都市計画区域とは？

■ 準都市計画区域とは・・・

- ・ 都市計画法に基づく制度の一つ
- ・ 積極的な整備・開発・保全の必要は無いが、このまま放置しては住環境に支障をきたす恐れがあるため、必要な措置（規制）を講じる区域

（指定検討すべきとされる場所）

- ・ 交通の利便性が高い場所
- ・ 地形的に開発が容易な場所
- ・ 保全すべき良好な環境がある場所 など

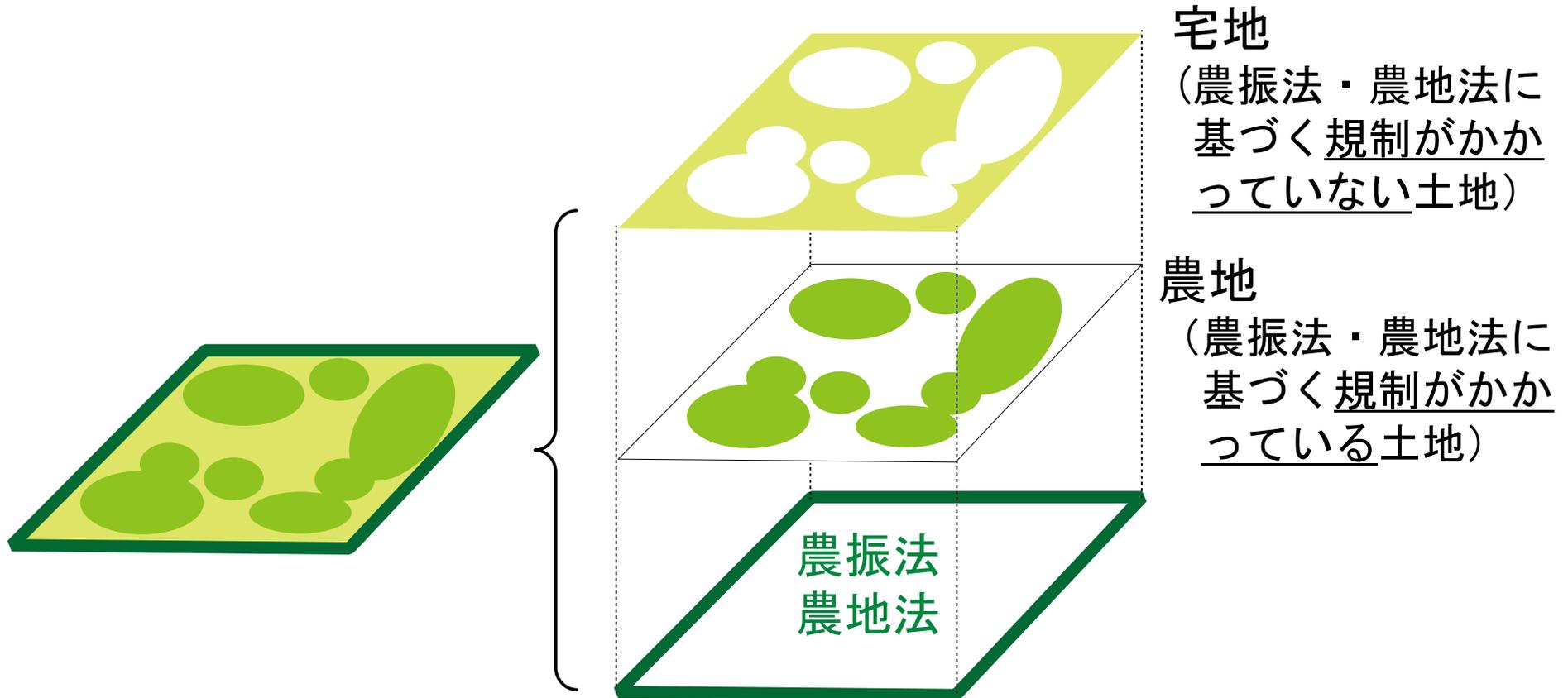
■ 準都市計画区域の性格

周辺でみられる 「都市計画区域」とは異なり、
規制の緩やかな区域

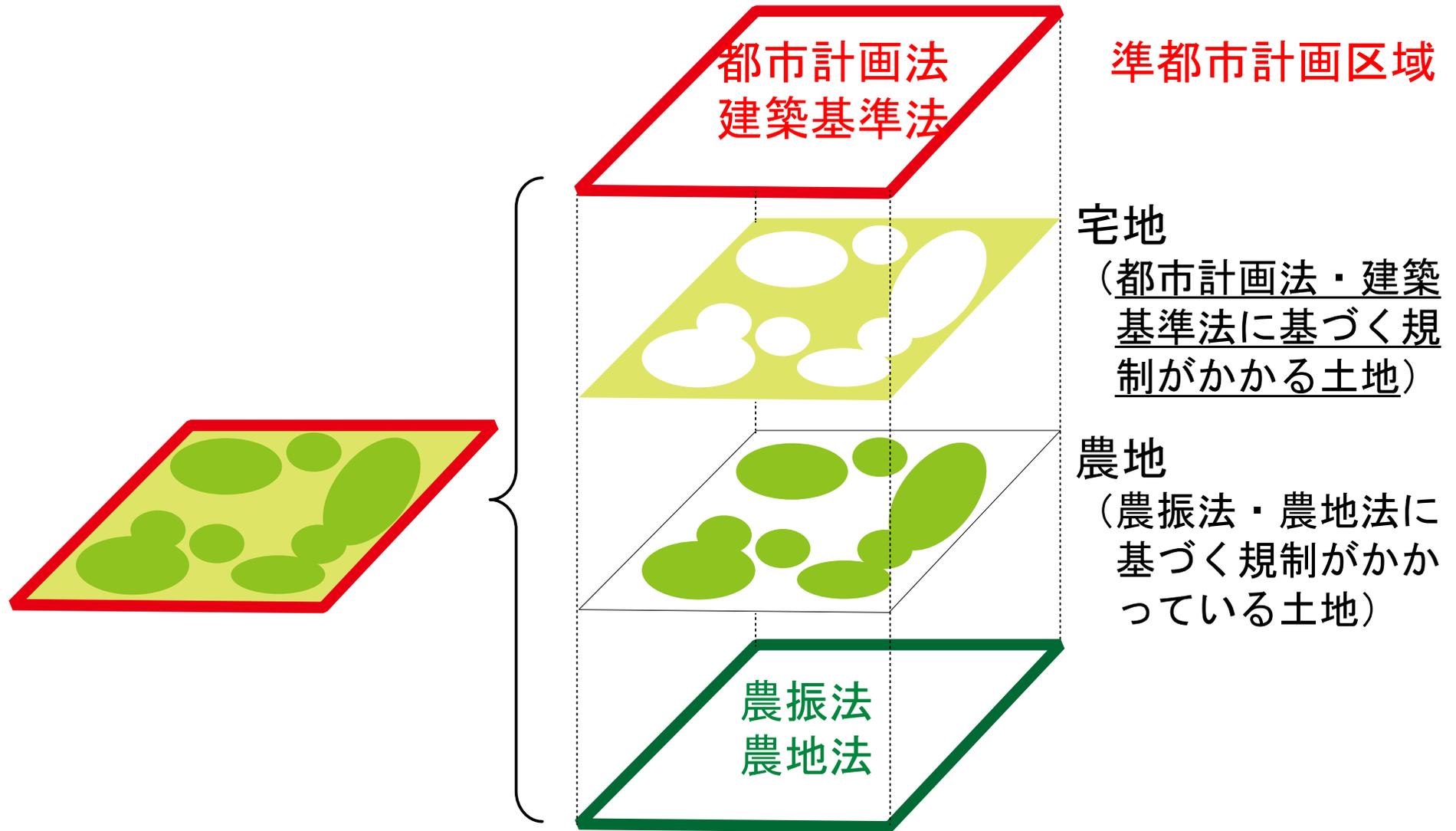
- ※ 市街化区域や市街化調整区域を設定しない
- ※ ただし、開発行為・建築行為に対して、必要最低限のルールを設定
- ※ 農業振興地域・農用地区域の指定は、そのまま継続

■他の規制との関係性

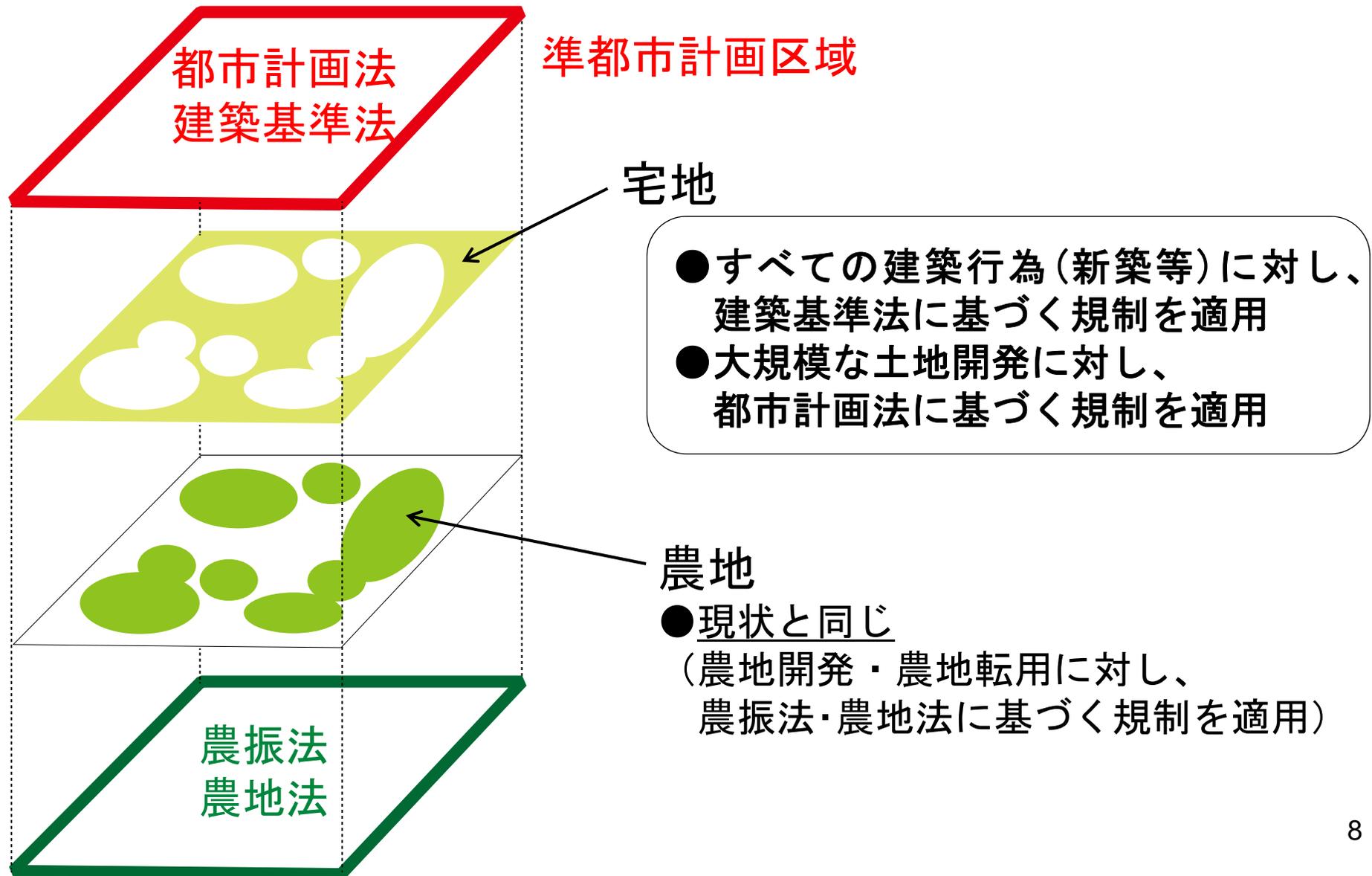
現状



準都市計画区域の指定後



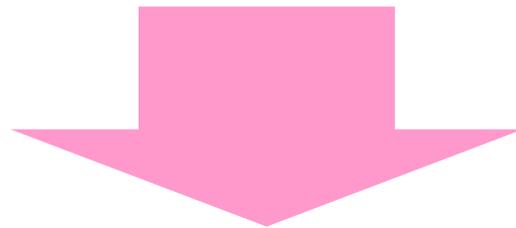
準都市計画区域指定後の規制の内容



3. 西・中地域で指定を検討する理由

現状

- 都市計画による区域の指定が無い
- 交通の利便性等を背景に、近年、住宅開発・人口が増加
- 東海環状自動車道や県道バイパスを整備中で、インター(大野町)にも近いいため、今後一層、宅地需要が増大する見込み
- 一部集落では、狭あい道路の存在など、住環境上の問題あり



このまま放置すれば、住環境が悪化する恐れ

解決のためには・・・

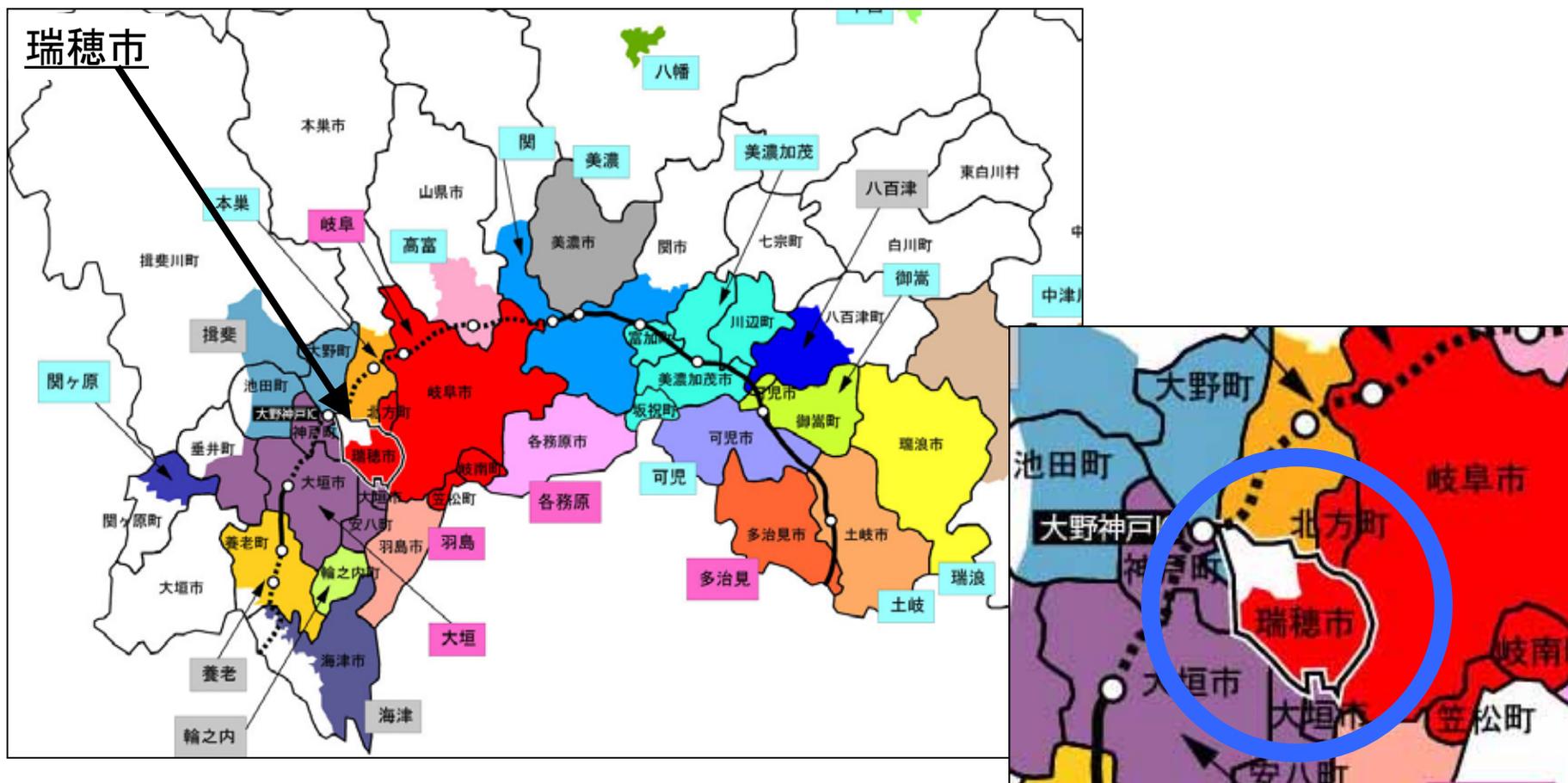
準都市計画区域の指定が有効

指定することで・・・

- 住環境の保全・改善
- 地域の防災性・安全性の向上
- 幹線道路整備に伴う無秩序な開発の抑制

[都市計画による区域指定の現状]

現在、西・中地域は、都市計画の空白地



※着色あり・・・都市計画区域

[都市計画による区域指定の現状]

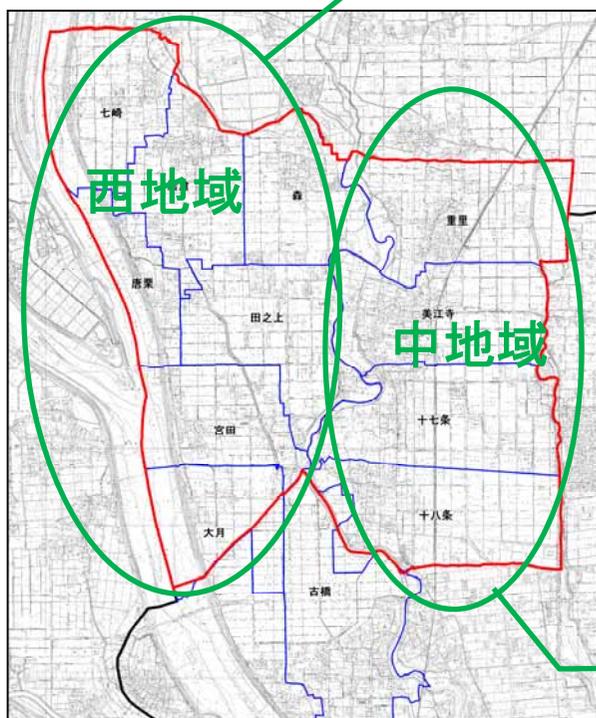


西・中地域以外は、
都市計画区域(市街化
区域と市街化調整区域)

区域名	面積
行政区域	2,819ha
都市計画区域	1,966ha
市街化区域	1,151ha
市街化調整区域	815ha
無指定(西・中地域)	853ha

[上位計画における西・中地域の位置づけ]

都市計画マスタープラン(平成20年策定)では
以下のように位置づけ



将来像:市西部の市民生活を支える
便利で快適なまち

- 巢南庁舎周辺を中心とした利便性・シンボル性の高い空間づくり
- 新たな東西交通軸の形成や沿道の活用等により生活利便性を向上
- 田園風景と調和したやすらぎのある居住環境づくり

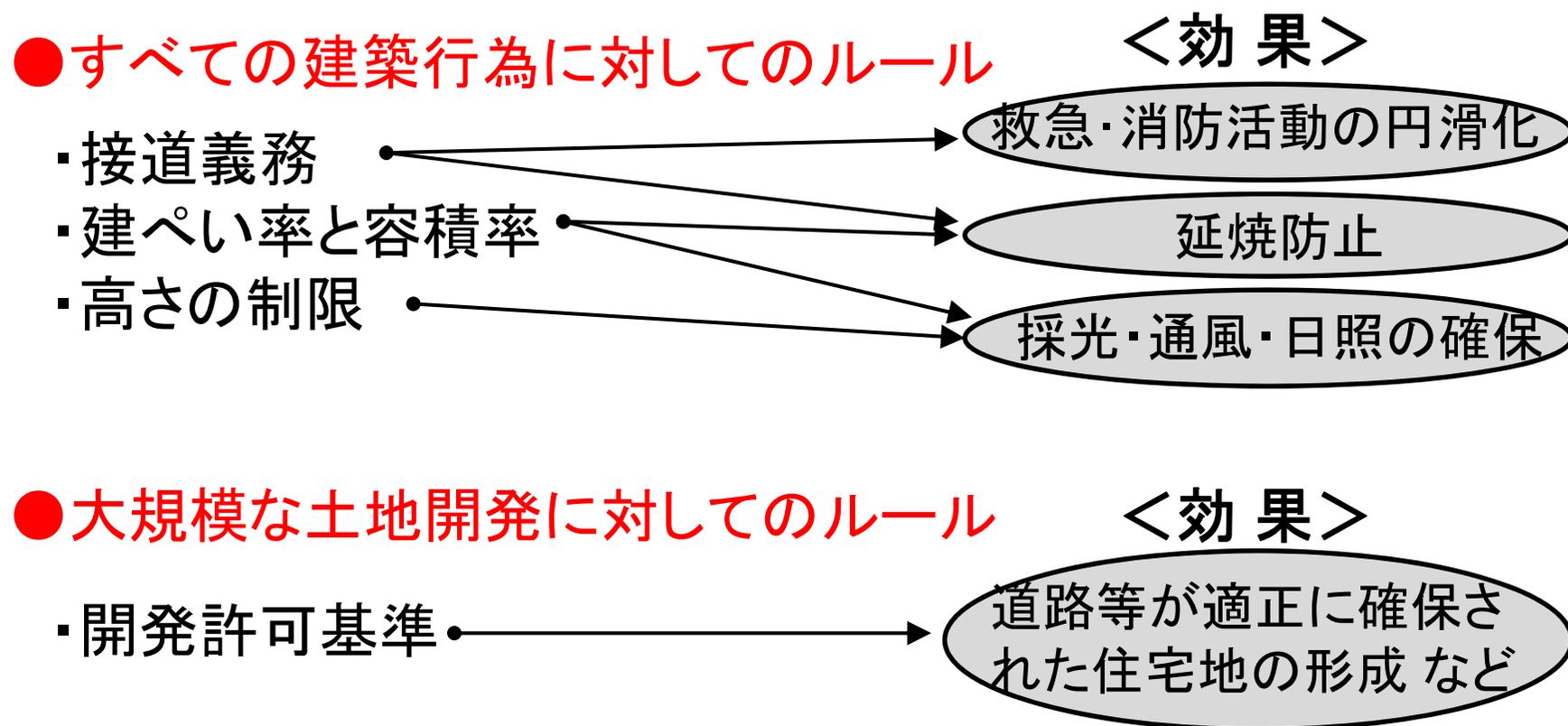
将来像:香り高い歴史・文化と活力
ある暮らしが調和したまち

- 特色ある歴史や自然環境を活かして地域を活性化
- 東西交通軸の形成や沿道の活用等による生活利便性を向上
- 農・住・工が調和したやすらぎと活力のある地域づくり

4. 準都市計画区域の指定によって変わること

■ 変わること①

全域に、都市計画法・建築基準法に基づく必要最低限のルールが適用され、安全・快適な住環境がつくられます。



[既存集落の現状]

建築行為に対しての法的なルールが適用されていません。
そのため、既存集落では、狭あい道路の存在、建物の密集・建て詰まり、未接道の敷地など、住環境上の問題が生じています。

- ・隣家への延焼の危険性
- ・自宅や隣家の採光・日照・通風に支障

空地の少ない敷地

※イメージ図



道路境界線ぎりぎりに建つ建物

- ・道路利用者への圧迫感
- ・道路の日照に支障

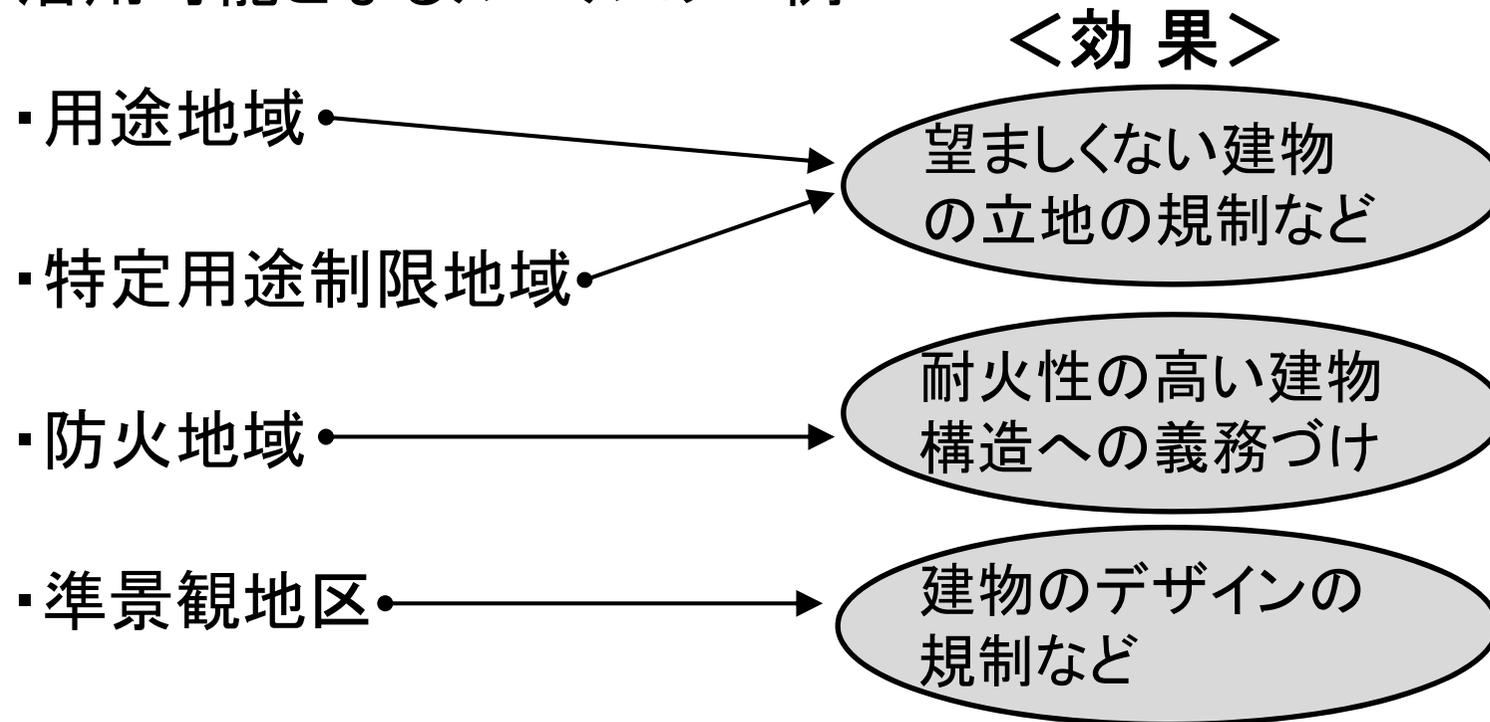
車1台ぎりぎり通れる程度の幅員

- ・消防・救急車両の通行に支障
- ・延焼遮断帯としての機能の不足
- ・地域の採光・通風・日照に支障

■ 変わること②

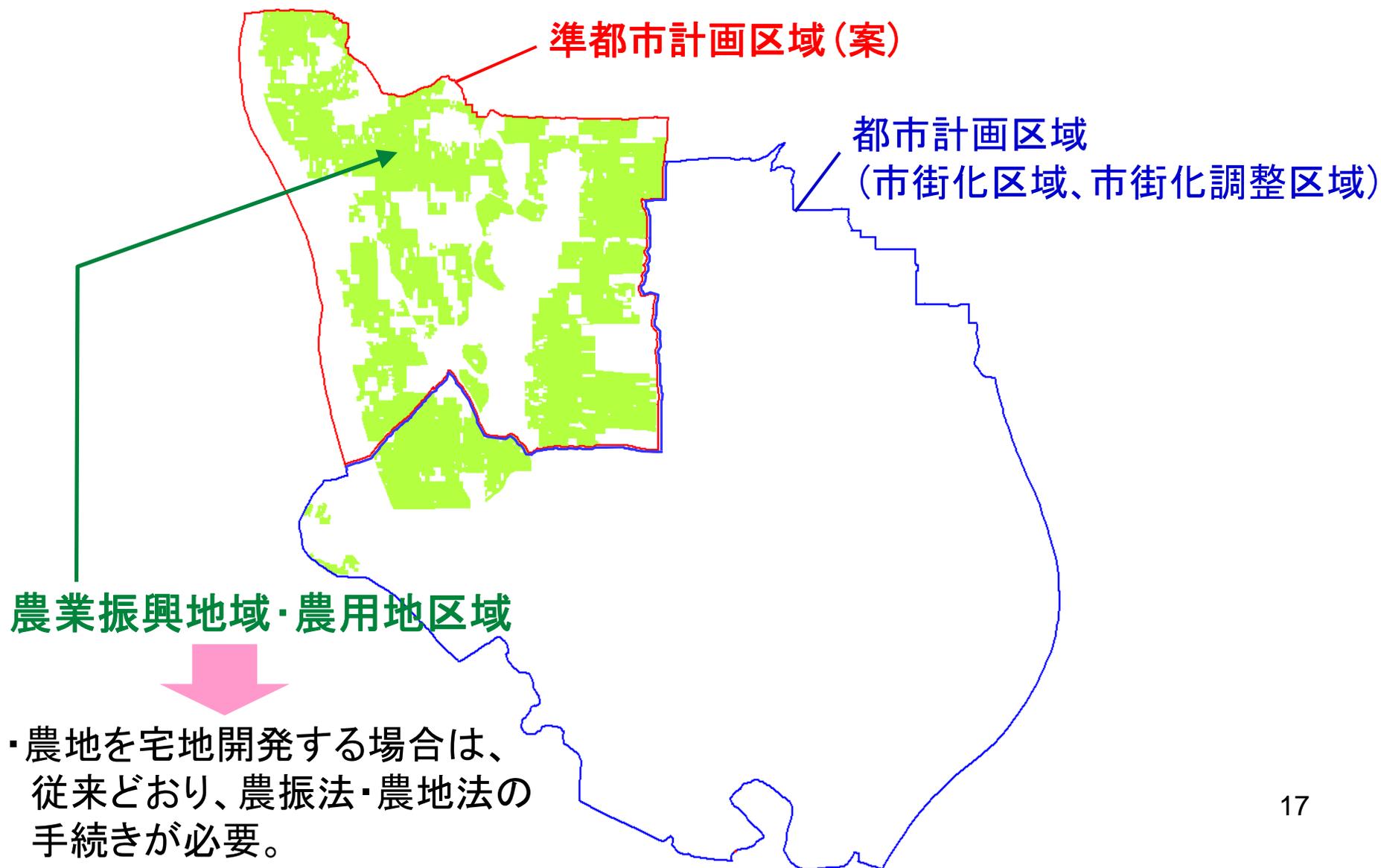
上乘せルールの活用が可能となり、よりきめ細やかに安全・快適な住環境をつくることができます。

● 活用可能となるルールの一例



■ 変わらないこと

農業振興地域・農用地区域の指定はそのまま継続されます。



5. 新たに適用される必要最低限のルール of 解説

準都市計画区域内で、新たに、建築行為（規模を問わず原則すべて）や開発行為（大規模なもの）を行う場合は、法的なルールの遵守が義務づけられます。

●すべての建築行為に対してのルール

- ・接道義務
- ・建ぺい率と容積率
- ・高さの制限

●大規模な土地開発に対してのルール

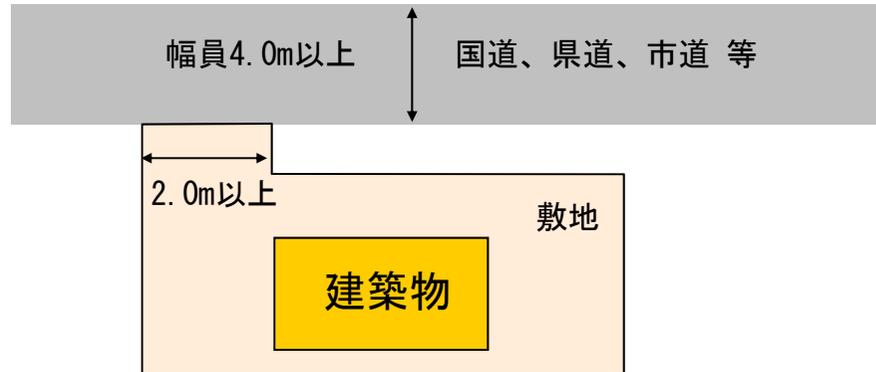
- ・開発許可基準

※既存の建物については、増改築や大規模修繕を行わない限り、このルールの遡及適用は受けない。

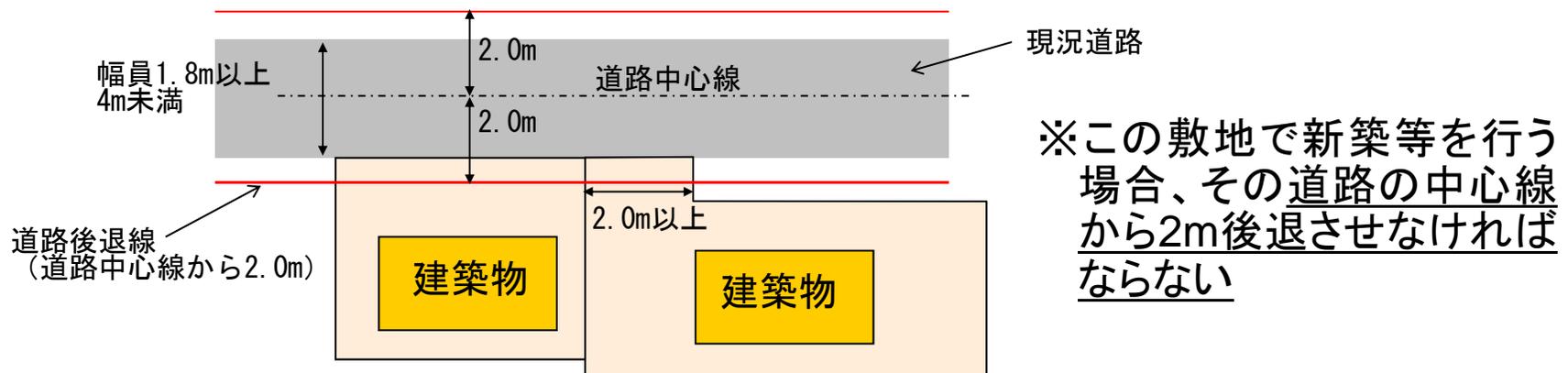
■ 接道義務

敷地は、一定幅員以上の道路に
しっかり接することが必要です。

[敷地が幅員4.0m以上の道路に面する場合]



[敷地が幅員4.0m未満の道路(県が指定するもの)に面する場合]



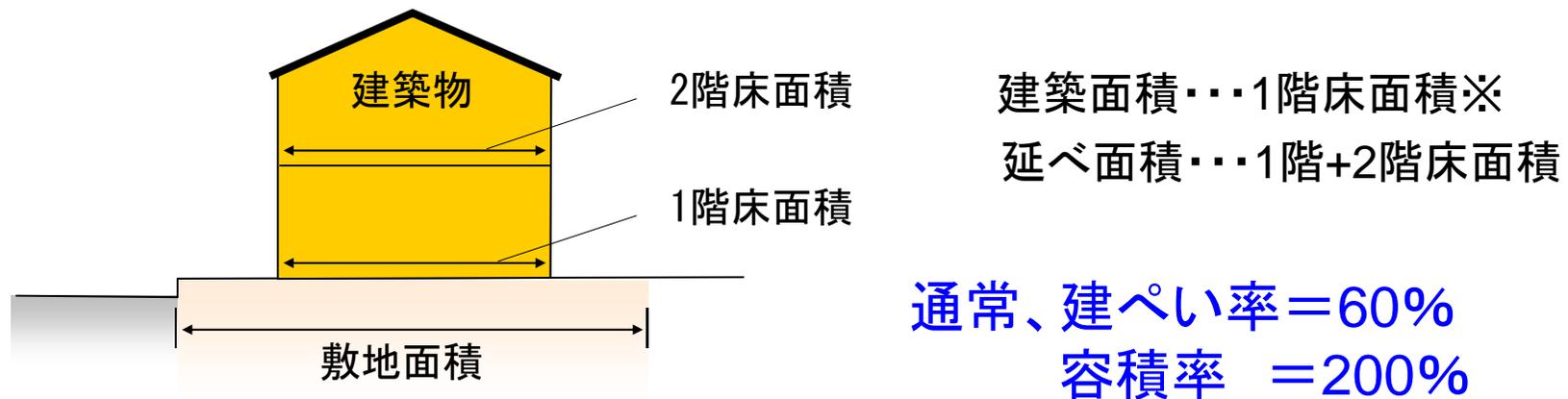
つまり、幅員4m以上の道路(みなし道路を含む)に対して、
十分な出入り口を確保しないと建築は不可

■ 建ぺい率と容積率

建物の大きさは、一定の上限値内に収める必要があります

[建ぺい率] = 敷地面積に占める「建築面積」の割合の上限値

[容積率] = 敷地面積に占める「延べ面積」の割合の上限値



例えば、500㎡の敷地が建ぺい率60%、容積率200%に制限される場合

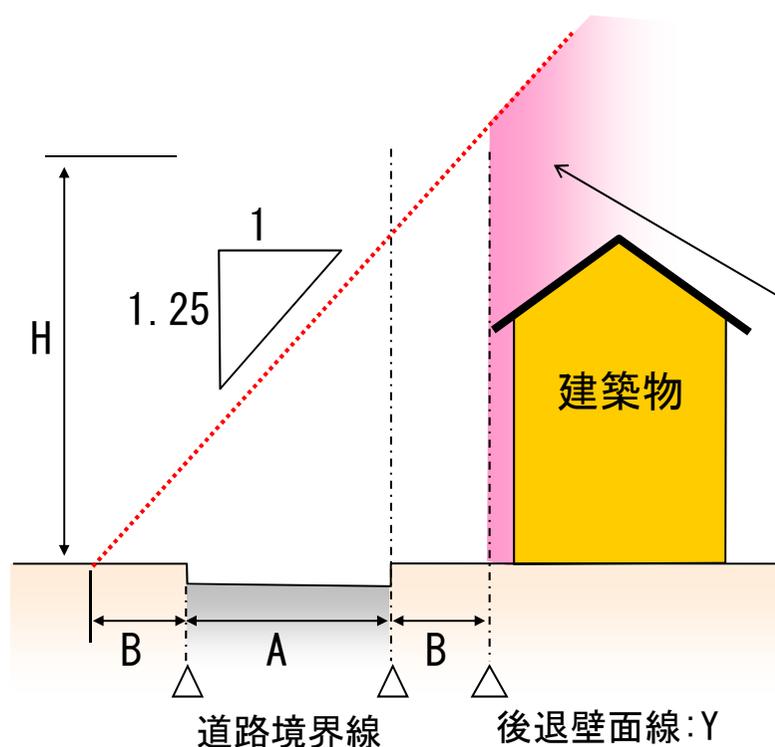
- ・ 敷地面積 : 500㎡
- ・ 建築面積の上限 : 300㎡ (500㎡ × 60%)
- ・ 延べ面積の上限 : 1,000㎡ (500㎡ × 200%)

つまり、敷地をめいっぱい使った建築や、無制限に階数を増やすことは不可

■ 高さの制限

建物の高さは、前面道路の幅員等に応じて低く抑えることが必要です。(3つの制限値)

[道路斜線制限]



※前面道路の反対側の境界線(建物を後退する場合はその後退距離分を反対側に加算できる。)から一定の勾配で示された斜線の内側が、建てられる高さの上限となる。

通常の制限値 = 勾配1.25

勾配1.25で
建築可能な範囲

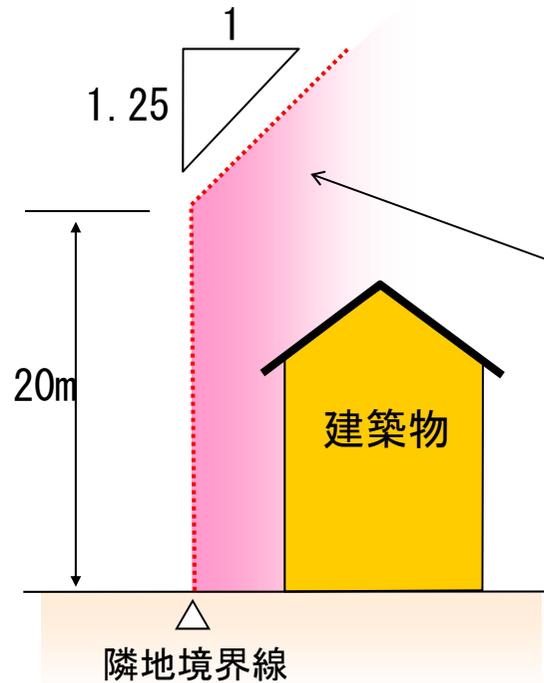
A : 前面道路幅員
B : 道路境界線からの後退距離
H : Y上の勾配1.25の高さ

➡ つまり、前面道路が狭いほど、高さがより制限される。
高層にしたい場合は、その分、建物を後退させることが必要

[隣地斜線制限]

※隣地境界線上の一定の高さを基準とし、そこから一定の勾配で示された斜線の内側が、建てられる高さの上限となる。

通常のリ制限値 = 20m + 勾配1.25



隣地境界線上の高さ20mを基準とした勾配1.25で建築可能な範囲



つまり、20m(6階建て程度)を超えるような高層にしたい場合は、その分、建物を隣地から後退させることが必要

[日影規制]

敷地境界の外側5m、10mの測定ラインを設定し、そのラインを越えて一定時間以上の日影を生じさせないようにする制限

通常、

- ・制限の対象＝高さが10mを超える建物
- ・日影時間の上限＝敷地境界から5m～10mの範囲：5時間、
10m以上の範囲：3時間



つまり、10m(3階建て程度)を超えるような建物は、周囲に長時間、日影を落とさないようにすることが必要

■ 開発許可基準

大規模な土地開発を行う場合は、
一定の基準を満たすことが必要です。

● 3,000㎡以上の土地開発(建築行為を伴うもの)を行う場合は、
開発許可基準を満たし、良質な宅地の確保や周辺環境との調和を図ることが必要。

[開発許可基準の一例]

- ・大規模集客施設(床面積1万㎡超の店舗等)の立地規制
- ・道路の適正配置(幅員6m以上等)
- ・公園・広場の適正配置(開発区域の3%以上等)
- ・雨水・排水施設の適正配置
- ・防災・安全施設の適正配置 など

6. 準都市計画区域の指定のメリット・デメリット

■ メリット

- 開発行為に対するルールの強化により、農業振興のための規制（農業振興地域・農用地区域）と相まって、無秩序な開発を抑制することができる。
- 建築行為に対するルールの強化により、既存集落・各敷地における、救急・消防活動の円滑化、延焼防止、採光・通風・日照の確保が図られる。
- 建築行為・開発行為に対するルールは、法律に基づくものとなるため、建物の安全性等の一定水準を確実に確保できる。【現行：法的拘束力なし】
- 上乘せルール（住環境を阻害する施設の立地規制など）の活用が可能となり、よりきめ細やかに安全・快適な住環境をつくることができる。

■ デメリット

- 接道義務によって、建替えが困難となる敷地が発生する可能性がある。
- 建ぺい率、容積率、高さの制限によって、現在と同規模の建物への建替えが困難になる可能性がある。
- 戸建住宅を含む、原則すべての建築行為に対して、「建築確認申請」が義務づけられ、当該手続きに係る期間・費用がかかる。

■ その他留意事項

- 建築行為(規模を問わず原則すべて)を行う場合、県・審査機関への「建築確認申請」が必要
【現行:木造3階建て、非木造2階建て以上等が対象】
- 敷地は、幅員4m以上の道路(みなし道路を含む)に2m以上の接道が必要
【現行:規定なし】
- 幅員1.8m未満の道路にのみ接する敷地については、原則、建築不可
【現行:規定なし】
- 建物は、建ぺい率、容積率、高さ制限の規定を満たすことが必要
【現行:規定なし】
- 接道義務その他各種ルールは、増改築等を行わなければ、遡及適用なし
- 3,000m²以上の土地開発を行う場合、県への「開発許可申請」が必要
【現行:10,000m²以上が対象】
- 大規模集客施設(床面積1万m²を超える店舗等)は、立地不可
【現行:規定なし】

7. 今後のスケジュール

本日

住民説明会の開催

(西・中地域の住民に対しての原案の説明、意見交換)

地域からの意見募集 ※パブリックコメント

(インターネット上・窓口での原案の縦覧、意見募集)

瑞穂市都市計画審議会の開催

(学識者、市議会議員、市民代表による審議)

「準都市計画区域の指定に関する原案」を岐阜県に提出

岐阜県による作業・調整

(原案に基づく案作成、地域からの意見募集、関係市町村への意見照会、岐阜県都市計画審議会の開催)

準都市計画区域の指定