

西・中地域を対象とした「準都市計画区域の指定」について

<お問い合わせ先>
瑞穂市都市開発課（巢南庁舎）
TEL：058-327-2101

1. はじめに・・・

西・中地域では、都市計画法に基づく区域の指定がないため（開発行為・建築行為に対するルールが無い）、このままでは、無秩序にまちが広がっていく可能性があります。
そうならないためにも、「準都市計画区域」という区域の指定を予定しています。

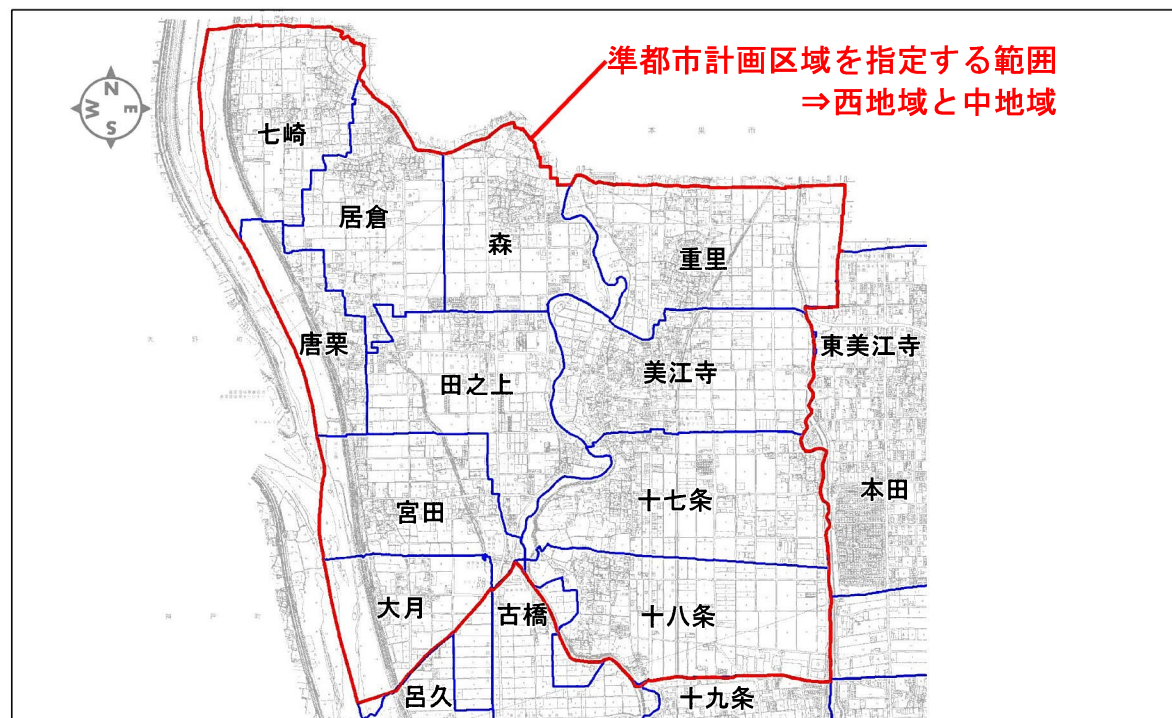
2. 準都市計画区域とは・・・

- ・都市計画法に基づく制度の一つです。
- ・「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」です。

【準都市計画区域の性格】

穂積地域や巢南地域南部、岐阜市、大垣市など、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です。

- ※市街化区域や、市街化調整区域（開発禁止の区域）は設定しません。
- ※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します。
- ※農業振興地域・農用地区域の指定については、そのまま継続されます。



3. 西・中地域で準都市計画区域を指定する理由・・・

現状

- 都市計画による区域の指定がありません（岐阜圏域・大垣圏域の平坦地では唯一）。
- 県都岐阜市の近郊に位置し、周辺の商業集積地にも近く、交通の利便性の高さもあって、近年、住宅開発・人口が増加しています。
- 東海環状自動車道や県道バイパスの整備が進行中です。また、東海環状のインターチェンジ（大野町で整備中）から5km圏内にあるため、今後一層、宅地需要の増大が見込まれます。
- 一部の集落では、狭あい道路の存在など、住環境上の問題がみられます。

⇒このまま放置すれば、将来的に、住環境が悪化する恐れがあります。

4. 準都市計画区域の指定によって変わる事

【変わる事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。

■建築行為（規模を問わず原則すべての新築等）に対するルール <効果>

●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。

●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。

●高さの制限

建物の高さは、前面道路の幅員等にに応じて低く抑える必要があります。

救急・消防活動の円滑化

延焼防止

採光・通風・日照の確保

※既存の建物については、増改築や大規模修繕等を行わない限り、遡及適用なし

■開発行為（建築行為を伴う3,000㎡以上の土地の開発）に対するルール

●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必要があります。

道路等が適正に確保された住宅地の形成 など

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・建て詰め、未接道の敷地など、住環境上の問題が生じています。

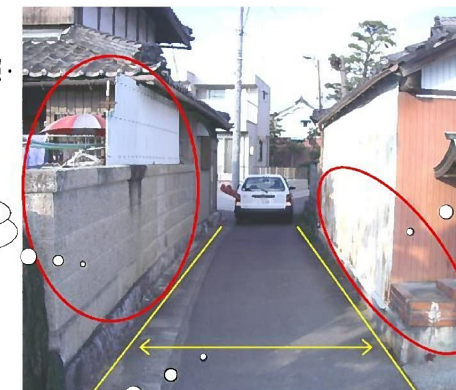
- ・隣家への延焼の危険性
- ・自宅や隣家の採光・日照・通風に支障

空地の少ない敷地

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

※イメージ図



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

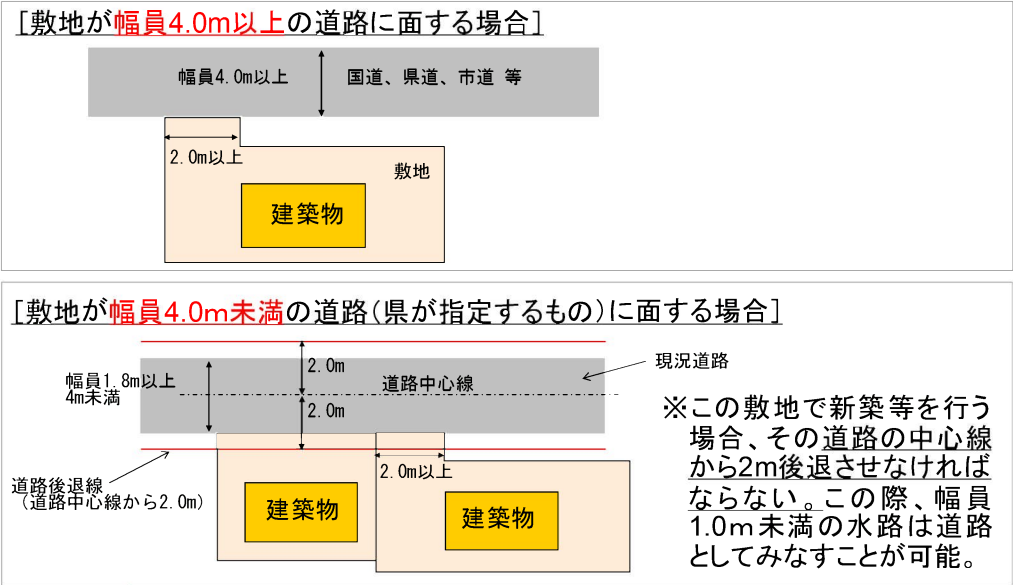
【変わる事②】

上乗せルール（住環境を阻害する建物の立地規制など）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ます。

5. 新たに適用される必要最低限のルールの解説 【概要】

【接道義務】

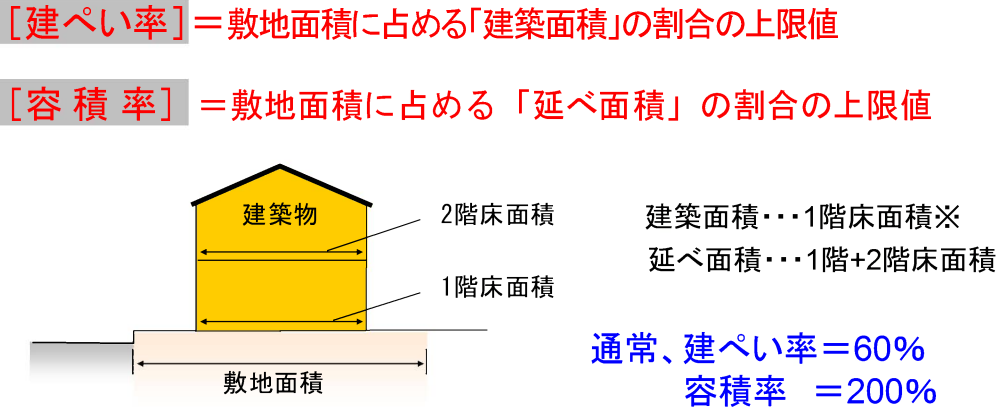
敷地は、一定幅員以上の道路にしっかり接することが必要です。



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。



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

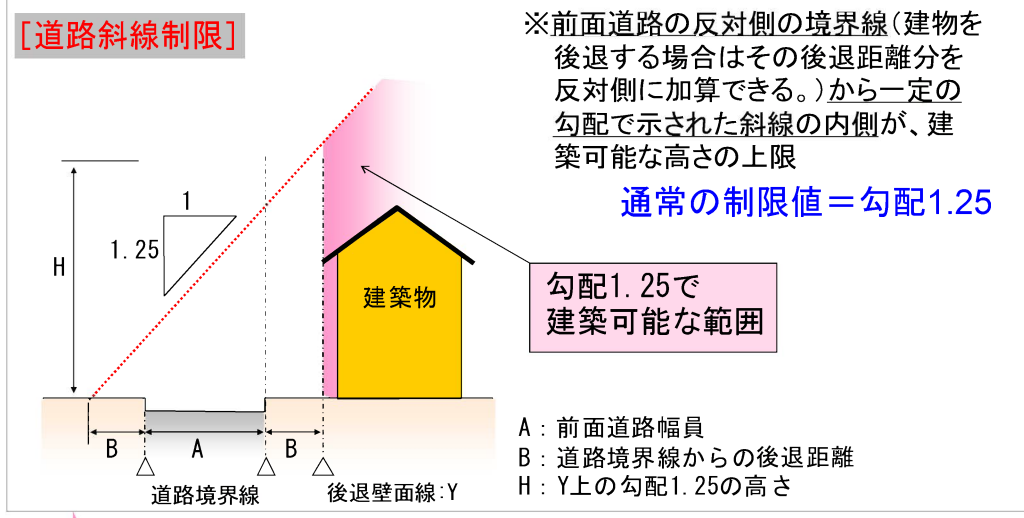
- 敷地面積 : 500㎡
 - 建築面積の上限 : 300㎡ (500㎡ × 60%)
 - 延べ面積の上限 : 1,000㎡ (500㎡ × 200%)
- つまり、敷地をめいっぱい使った建築や、無制限に階数を増やすことは不可

【開発許可基準】

3,000㎡以上の大規模な土地開発(建築行為を伴うもの)を行う場合は、一定の基準(道路・公園・雨水排水施設・防災安全施設の適正配置など)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です。

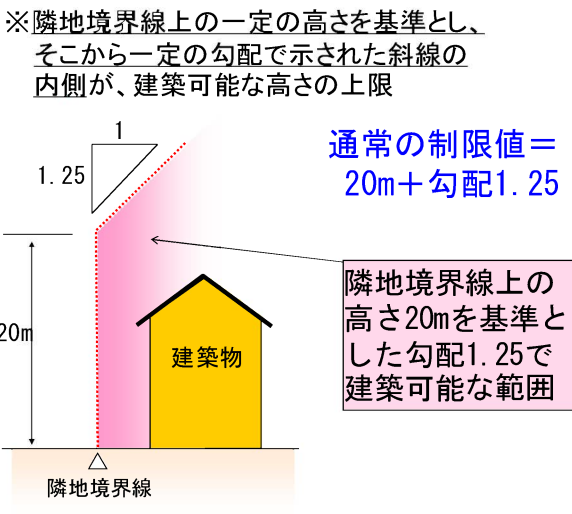
【高さの制限】

建物の高さは、前面道路の幅員等に応じて低く抑える必要があります。(3つの制限値)



つまり、前面道路が狭いほど、建築可能な高さが低くなる。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】



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

6. 今後の予定

西・中地域で住民説明会を開催した後、地域からの意見募集や瑞穂市都市計画審議会の開催等を経て、「準都市計画区域の指定に関する原案」を岐阜県に提出します。

岐阜県では、原案をもとに「準都市計画区域の指定に関する案」を作成し、地域からの意見募集や関係市町村への意見照会、岐阜県都市計画審議会の開催を経て、準都市計画区域の指定を行う予定です。