

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. はじめに	2
2. 準都市計画区域とは？	5
3. 西・中地域で指定を検討する理由	7
4. 準都市計画区域の指定によって変わること	13
5. 準都市計画区域の指定のメリット・デメリット	18
6. 新たに適用される必要最低限のルールの内容	19
7. 住民の意向	27
8. 今後のスケジュール	30



瑞穂市都市開発課

1. はじめに

■主旨

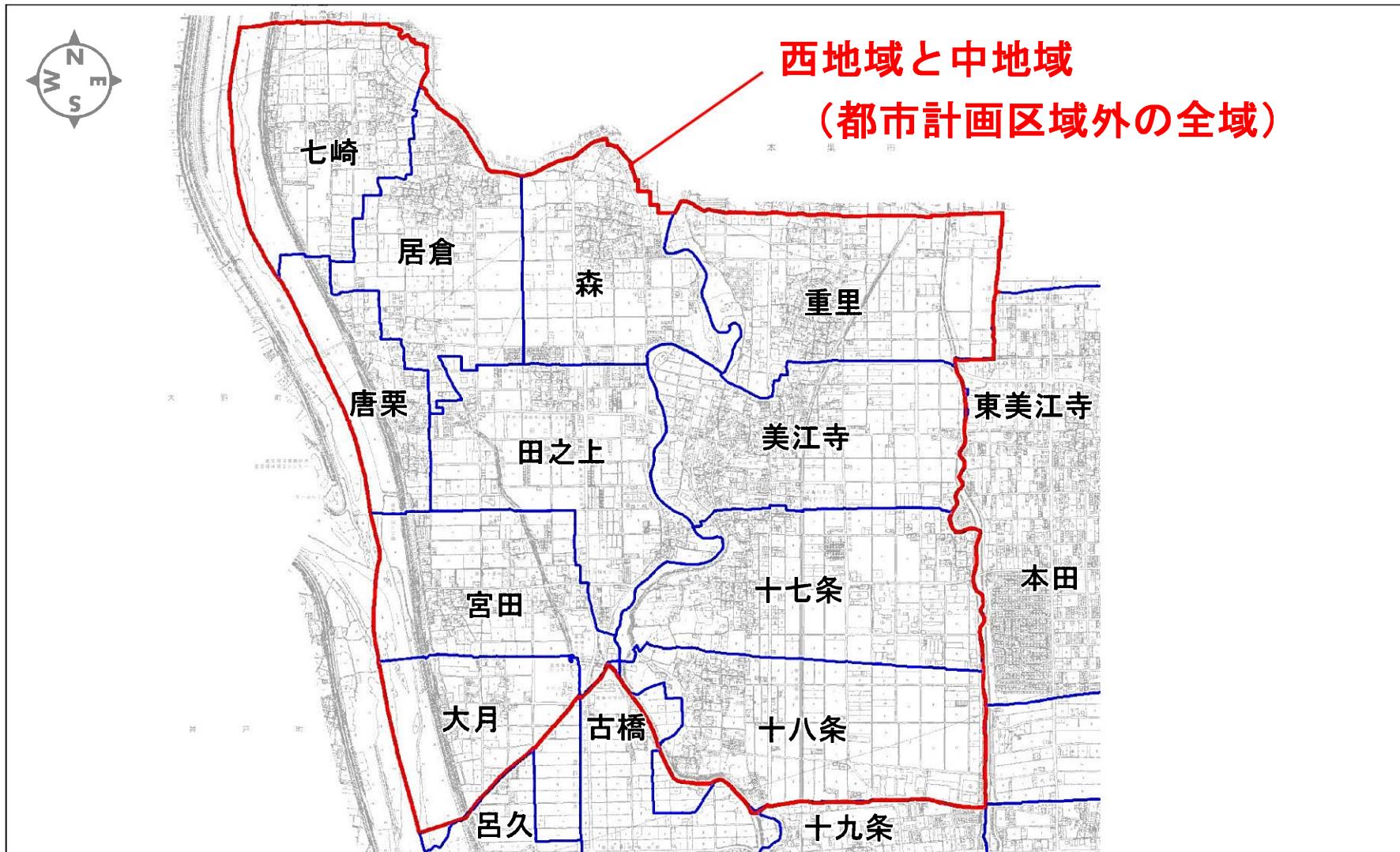
西・中地域では、

無秩序な開発の進行を抑制し、

良好な住環境を保全するため、

「準都市計画区域」の指定を予定しています。

■準都市計画区域を指定する範囲



■これまでの取組(住民合意形成活動等)

区分	実施時期
●西・中地域の区長との協議	平成24年8月・12月 平成25年6月 計3回
●県との事前協議	～平成26年1月
●西・中地域全世帯への パンフレット配布	平成26年2月 (2月号広報はさみ込み)
●西・中地域住民を対象とした 地元説明会	平成26年2月 計4回 (西・中小学校 各2日)
●パブリックコメント	平成26年3月

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

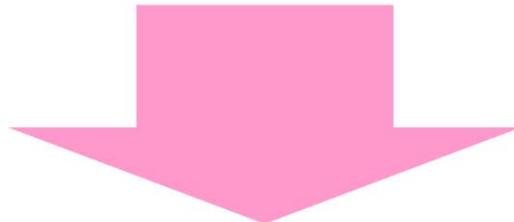
周辺でみられる「都市計画区域」とは異なり、
規制の緩やかな区域

- ※ 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

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…

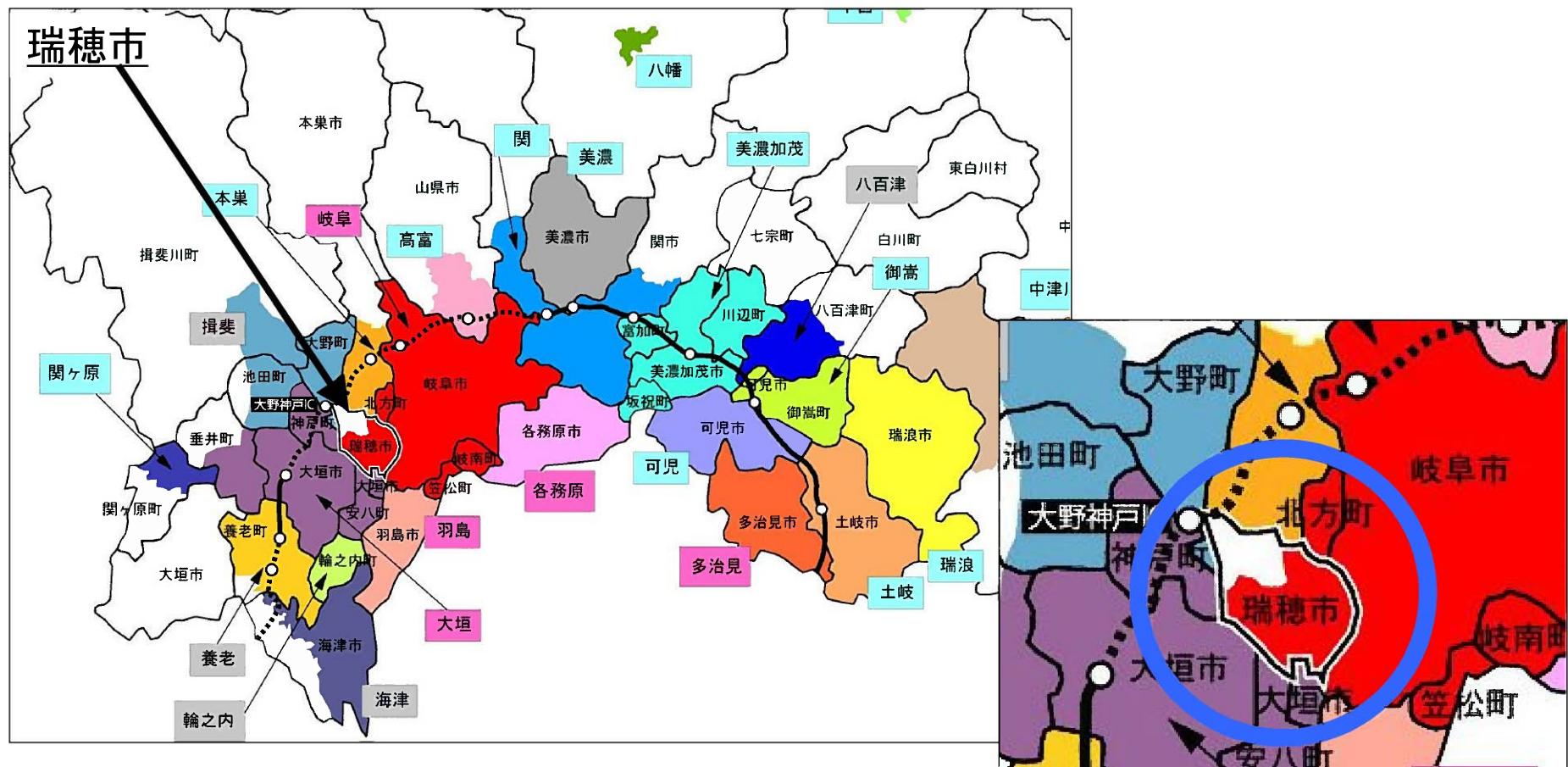
準都市計画区域の指定が有効

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

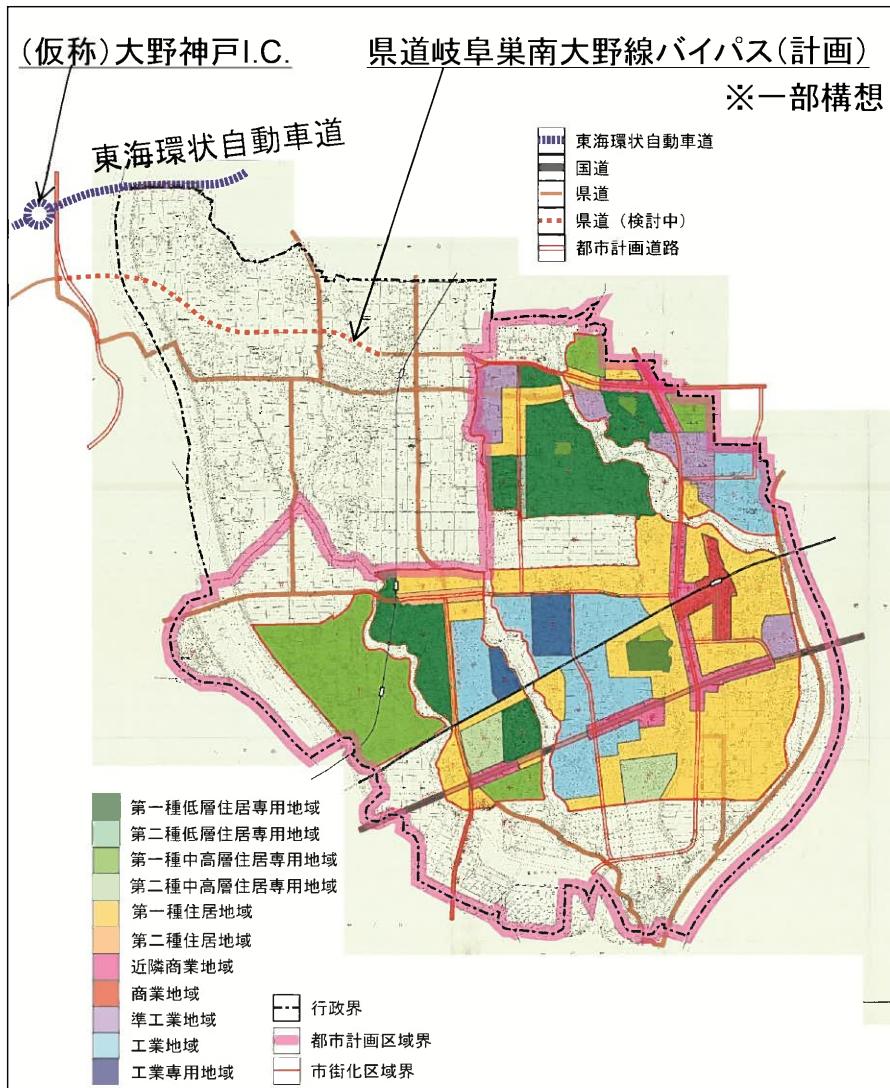
[都市計画による区域指定の現状]

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]

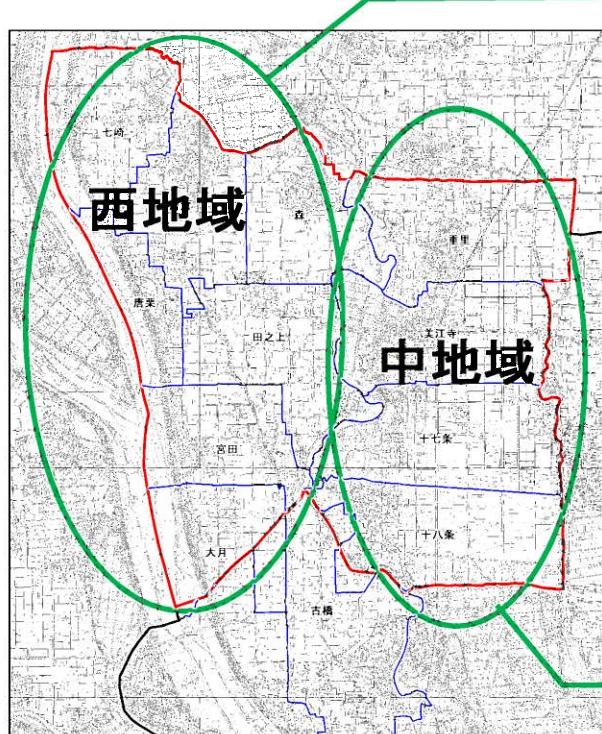


西・中地域以外は、
都市計画区域(市街化
区域と市街化調整区域)

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

P108

- 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

P98

- 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

[上位計画における西・中地域の位置づけ ※続き]

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

P34

(前略) 都市計画区域外の全域において用途の制限も含めた開発コントロールを行うべく、岐阜県との調整による準都市計画区域の指定について、検討を行います。

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。

●すべての建築行為に対するルール

- ・接道義務
- ・建ぺい率と容積率
- ・高さの制限

<効果>

救急・消防活動の円滑化

延焼防止

採光・通風・日照の確保

●大規模な土地開発に対するルール

- ・開発許可基準

<効果>

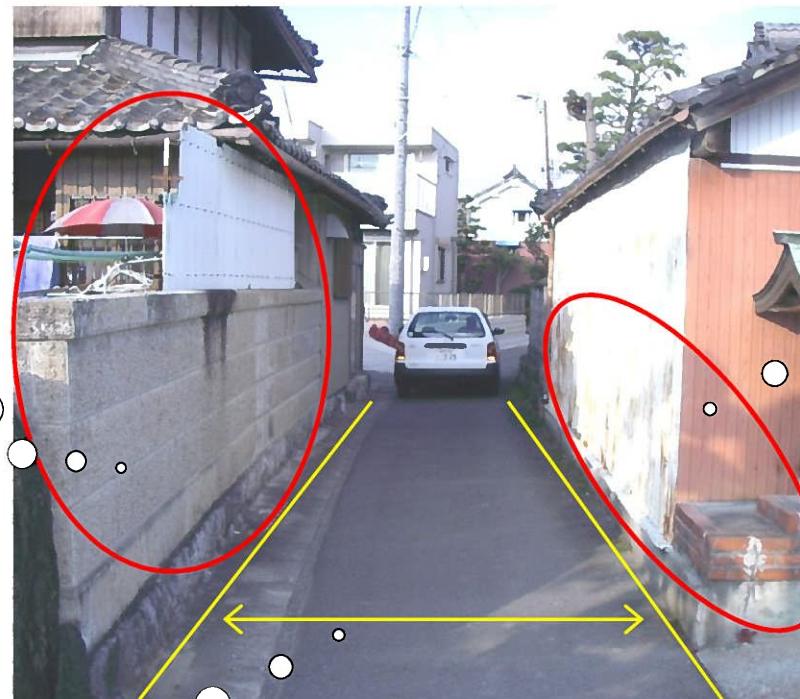
道路等が適正に確保された住宅地の形成など

[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



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

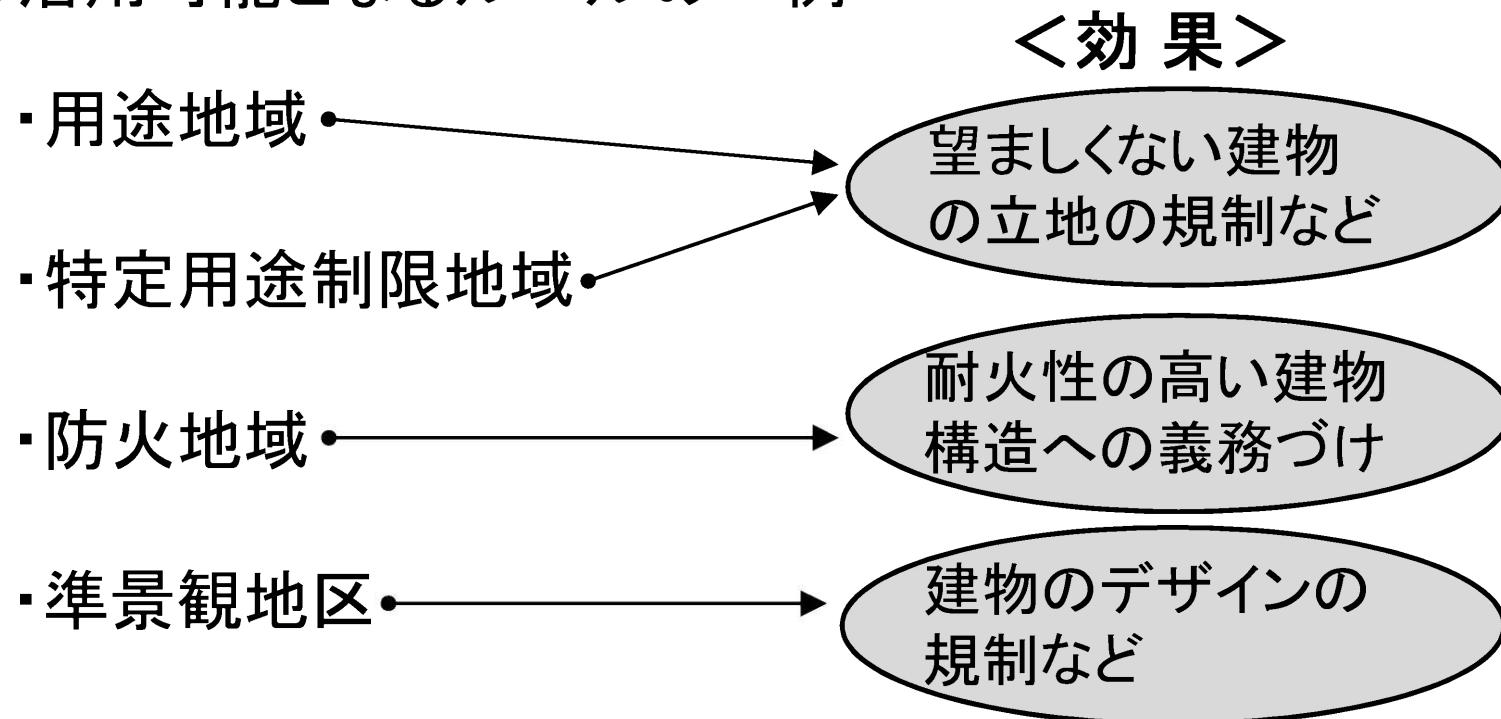
[区域指定前・後の制度比較]

区分	指定後	現行
建築確認申請	建築規模を問わず、原則すべての建築行為が対象	木造3階建て、非木造2階建て以上等が対象
敷地の接道義務	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	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	規定なし
建築物の制限	建ぺい率、容積率、高さ制限の規定を満たすことが必要	規定なし
開発許可基準	3,000m ² 以上の土地開発が対象	10,000m ² 以上の土地開発が対象
大規模集客施設の立地 (床面積1万m ² を超える店舗等)	立地不可	規定なし
その他	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	—

■変わること②

上乗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



■変わること

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. 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】
- 上乗セルール(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。

6. 新たに適用される必要最低限のルールの内容

建築行為(規模を問わず原則すべて)と
開発行為(大規模なもの)を行う場合に
法的なルールの遵守が義務づけられる

■接道義務

敷地は、幅員4m以上の道路に
2m以上接することが必要

※都市計画区域内と同じ内容

■建ぺい率・容積率等の建築形態規制

建築物の規模を、一定の上限値内(建ぺい率60%、容積率200% 等)に収めることが必要

※岐阜県が定めた「一般基準」を適用

[岐阜県が定めた各種基準]

	分類 記号	建ぺい率 制限	容積率 制限	容積率制限 (前面道路幅員による)	道路斜線 制限	隣地斜線 制限	日影規制 ※				
一般基準	G 1	60%	200%	0. 4	1. 25	20m+1. 25	口(3)				
環境保全型基準	S 1	50%	80%	0. 4	1. 25	20m+1. 25	イ(2)				
	S 2	60%	100%								
緩和基準	L 1	60%	200% 70% 300%	0. 6	1. 5	31m+2. 5	口(3)				
	L 2	70%					—				
	L 3										

※日影規制

制限対象、測定面			日影時間	
イ	軒下7m超又は3階以上	1. 5m	(2)	4時間、2. 5時間
口	高さ10m以上	4m	(3)	5時間、3時間

[岐阜県が定めた一般基準]

区分	規制値
容積率	200%
前面道路の幅員により定まる容積率	0.4
建ぺい率	60%
道路斜線制限	1.25
隣地斜線制限	20m + 1.25
日影規制	口(3) ※下表参照

制限を受ける建築物	平均地盤面からの高さ (日影測定面)	敷地境界線からの水平距離が5m超 10m以内の範囲における日影時間	敷地境界線からの水平距離が 10m超の範囲における日影時間
高さが10mを超える建築物	4m	5時間	3時間

[一般基準を適用した場合の地域への影響]

区分	既存不適格建築物の割合
容積率	0%
建ぺい率	5.2%
道路斜線制限	6.9%
隣地斜線制限	0%
日影規制	0.9%

※既存不適格建築物(一般基準に適合しない既存の建築物)の割合は、いずれも1割未満

[準都市計画区域における、形態規制値の案]

以下の理由により、全域で、一般基準を適用

●既存不適格の状況

- ・既存不適格建築物の割合は少ない
- ・敷地規模が大きく、将来の建替に際しての支障は少ない

●上位計画での位置づけ

- ・今後も、農村地域としての性格、ゆとりある土地利用を維持

●県による指定の考え方 等

- ・県の指針に照らすと、一般基準を適用する地域に分類される
- ・周辺市町及び市内の他地域では、ほとんどが一般基準
- ・平成16年4月以降、都市計画区域外であっても、一般基準の遵守に係る建築指導を行ってきた

■開発許可基準（建築行為を伴う3,000m²以上の土地開発に対するルール）

環境保全や防災等に係る一定の基準に適合させることが必要

- ・大規模集客施設(床面積1万m²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

※都市計画区域内の技術基準と同じ内容

7. 住民の意向

■地元説明会 (開催概要)

日時	場所	参加者数
平成26年 2月8日(土)14:00～	中小学校	31名
〃 2月9日(日)10:00～	中小学校	21名
〃 2月15日(土)14:00～	西小学校	35名
〃 2月16日(日)10:00～	西小学校	43名



(地元説明会で出た主な意見)

意 見 内 容	回 答 内 容
準都市計画区域の指定時期は？	平成26年の秋から冬頃を予定しています。
農振法による規制だけで、目的が達成できるのでは？	農地から宅地になった後の規制が無く、不十分です。
水路は、蓋をすることで接道義務に係る道路幅員に含めることは可能か？	幅員1m未満の水路であれば、道路幅員に含むことができます。水路の伏越しを行うにあたっては、地元区長等と協議します。
接道義務に係る道路境界線の後退を行う場合、すぐに舗装等の道路整備をしてくれるのか？	道路整備はすぐにというわけではなく、地元区からの要望を受け、調整が出来た段階で行います。
道路境界線の後退を行う場合、後退部分のなかにある既存の塀の取り扱いは？	準都市計画区域を指定する前からある既存の塀は、そのままでもよいが、後退部分で新たに設置することはできません。
準都市計画区域の指定によって、建物用途も制限されるのか？	建物用途は制限されません。
盛土や生垣に対する規制はないのか？	法的な規制はありません。 状況に応じて指導を行っています。
準都市計画区域の指定によって、固定資産税は上がるのか？	準都市計画区域の指定によって、固定資産税が変わるということはありません。 ただし、道路整備により利便性が向上したりすれば、税金は変わってきます。
準都市計画区域の指定によって、都市計画税は徴収されるのか？	都市計画税を徴収することはありません。

※特段の反対意見 無し

■パブリックコメント

(実施概要)

日時	対象
平成26年 3月3日(月)～31日(月)	準都市計画区域の指定(原案) ⇒指定を行う区域 ⇒建築形態規制の指定内容

(意見募集結果)

意見書の提出なし

8. 今後のスケジュール

■準都市計画区域の指定

本日

「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)

指定(今年度の秋～冬頃)

■準都市計画区域を指定した後

準都市計画区域の指定によって
上乗セルールの活用が可能となる



全域で、「特定用途制限地域」の指定を検討

以下のような建物用途の新規立地を規制

- ・風俗施設
- ・ギャンブル施設
- ・大規模な店舗
- ・危険や環境への影響が大きい工場 等