

瑞穂市北西部地域(西・中地域)の 都市計画について

—瑞穂準都市計画区域の指定—

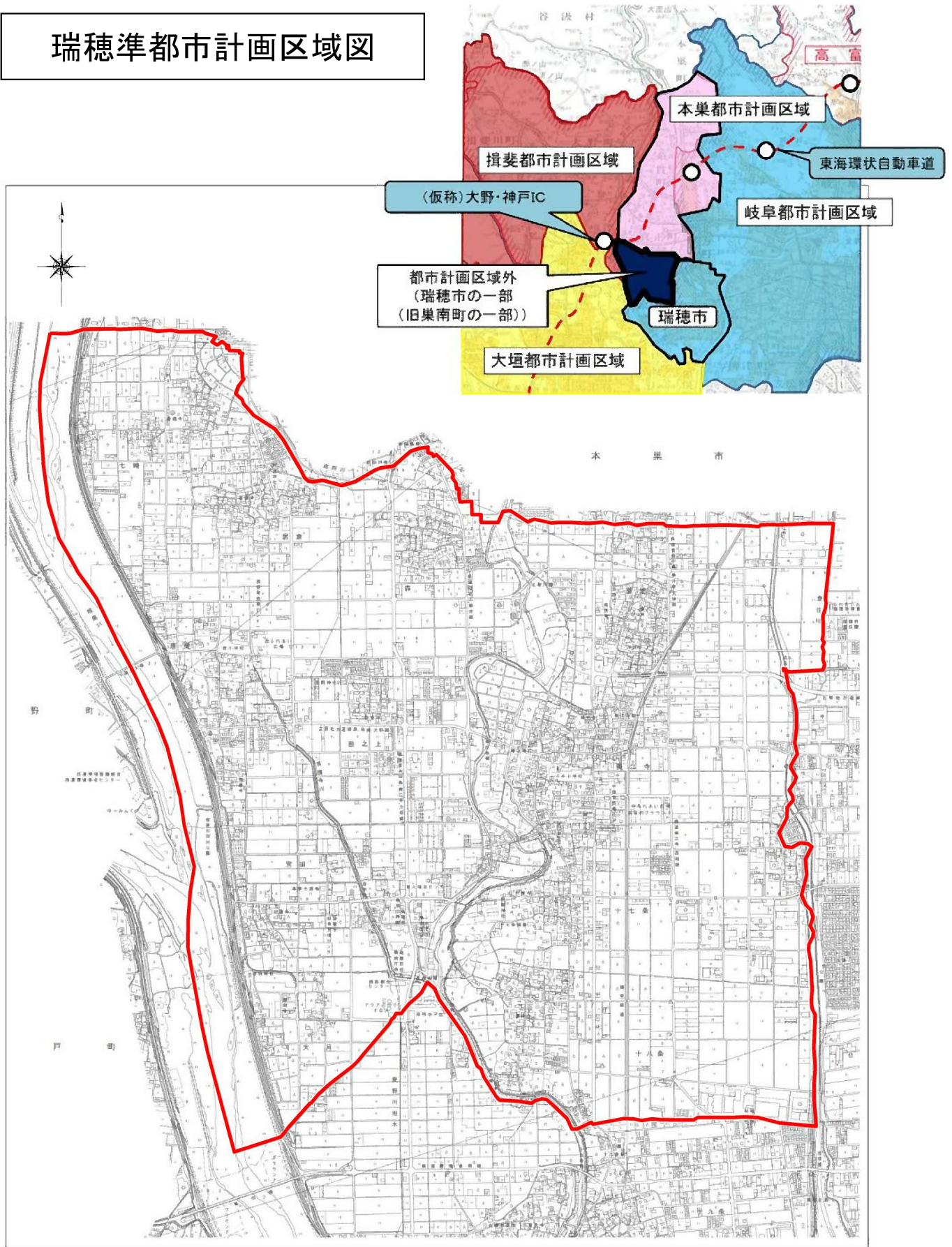
➤ 瑞穂準都市計画区域の指定

(準都市計画区域指定日：平成 27 年 1 月 5 日 岐阜県告示第 2 号)

➤ 瑞穂準都市計画区域のうち建築基準法に規定する用途地域の指定のない区域内で定める事項（建築形態規制）の区域区分の指定

(建築形態規制指定日：平成 27 年 1 月 5 日 岐阜県告示第 3 号)

瑞穂準都市計画区域図



凡 例	
	準都市計画区域を指定する区域

0 100 500 1,000m

準都市計画区域について

■準都市計画区域（都市計画法第5条の2）

準都市計画区域は、積極的な整備又は開発を行うべき区域ではないものの、「そのまま土地利用を整理し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域」について、土地利用の整理又は環境の保全を行うために指定する制度。

■都市計画区域と準都市計画区域の相違

	都市計画区域	準都市計画区域
定義	自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用等を勘案して、 <u>一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域</u> （都市計画法第5条）	<u>そのまま土地利用を整理し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域</u> （都市計画法第5条の2）
適用できる都市計画	・土地利用の規制誘導 ・都市施設の計画決定 ・地区計画の決定 ・市街地開発事業の施行	・土地利用の規制誘導 （都市計画法第8条第2項） ※ 都市施設整備や市街地開発事業は実施できない。

■準都市計画区域の指定によって生じる規制等

指定前	指定後
開発許可 10,000㎡以上	開発許可 3,000㎡以上
建築確認申請 ※1 (原則) 不要	建築確認申請 必要
建築基準法の集団規定(第3章) 適用されない	建築基準法の集団規定(第3章) 適用される 集団規定の適用 ・接道義務 ・建ぺい率 ・容積率 ・高さ制限 等 ※規制内容は「建築基準法による規制について」を参照
岐阜県建築基準条例の規定 ※2 適用されない	岐阜県建築基準条例の規定 適用される
大規模集客施設の立地 規制なし	大規模集客施設の立地 原則立地できない
用途地域等の指定 指定できない	用途地域等の指定 指定できる

※1 建築確認申請の必要な範囲

都市計画区域外	準都市計画区域
100㎡を超える特殊建築物 3階以上の木造建築物など 2階以上の木造以外の建築物等	全ての建築物(増改築移転部分の床面積が10平方メートル以内のものを除く) (集団規定が適用される)

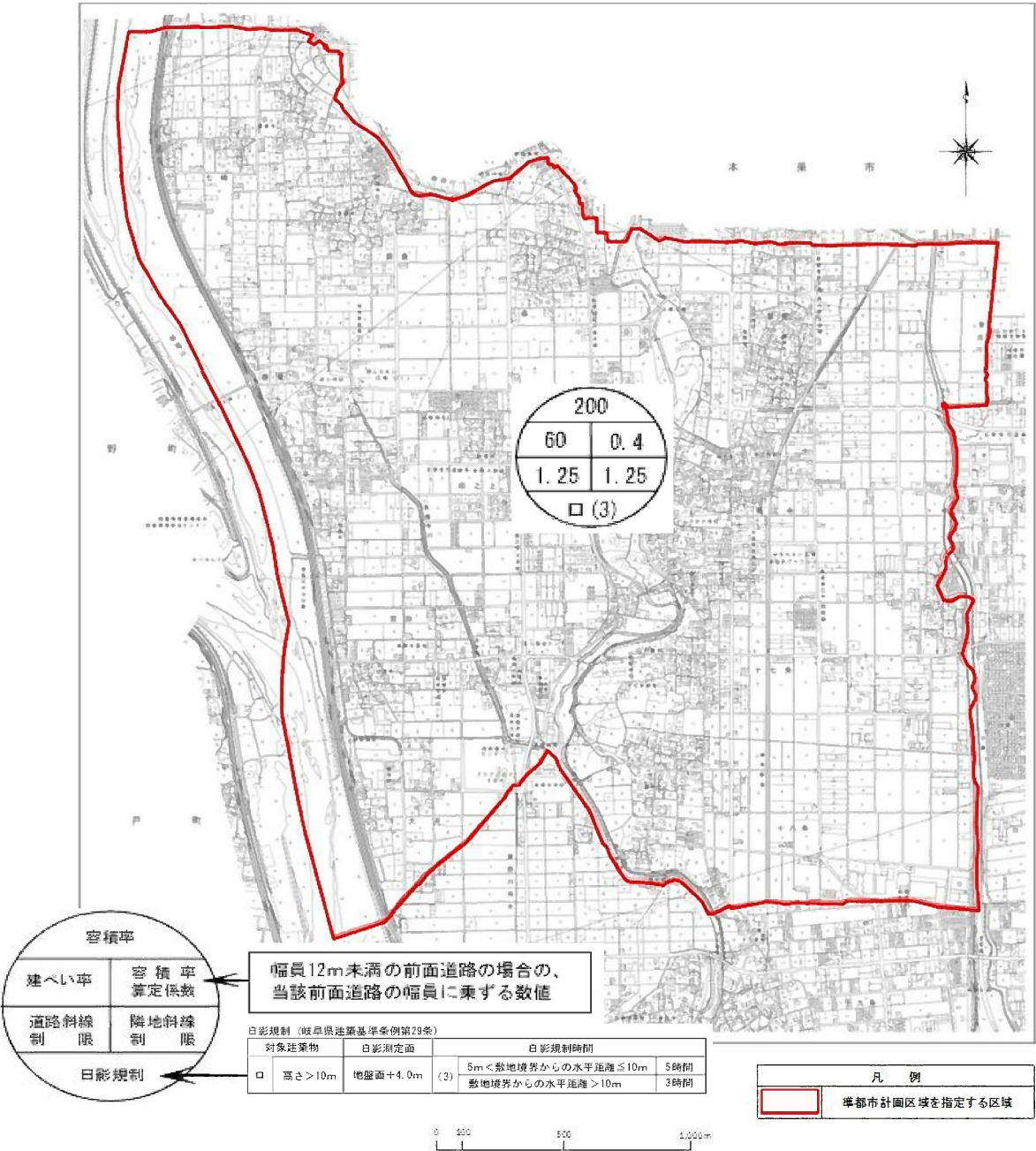
※2 平成26年10月15日 条例改正

建築基準法による規制について

■ 瑞穂準都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域全域

分類記号	面積	法第52条第1項第7号の規定に基づく数値 (容積率)	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	法第53条第1項第6号の規定に基づく数値 (建ぺい率)	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)	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)
Ⅲ	約853 ha	10分の20	0.4	10分の6	1.25	1.25

■ 計画図

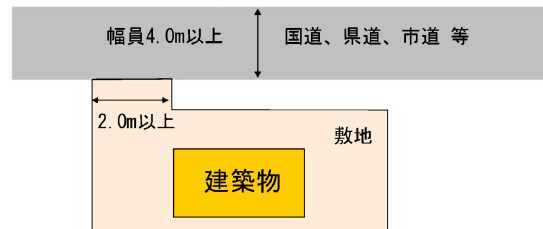


新たに適用される必要最低限のルールについて【概要】

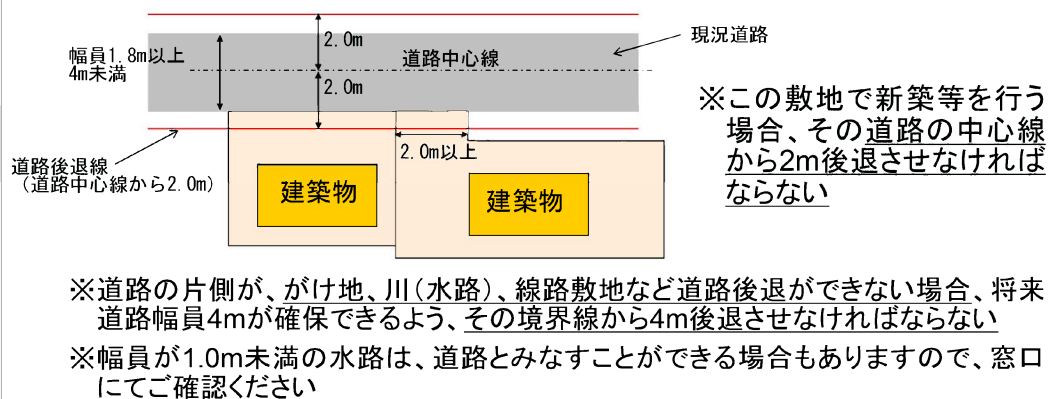
【接道義務】

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。

[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(県が指定した道路[2項道路])に面する場合]

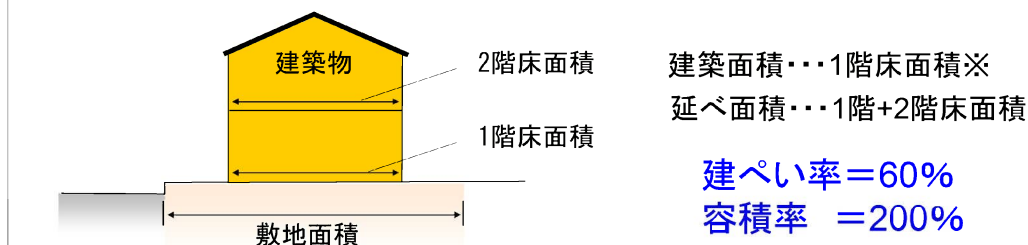


【建ぺい率と容積率】

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



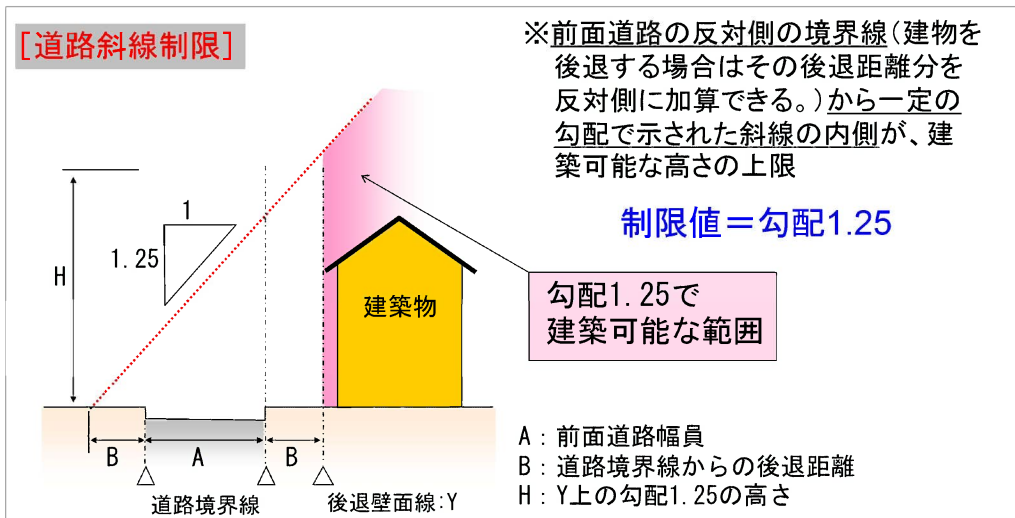
※建築面積は、建築物の形状によって扱いが異なる

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%)

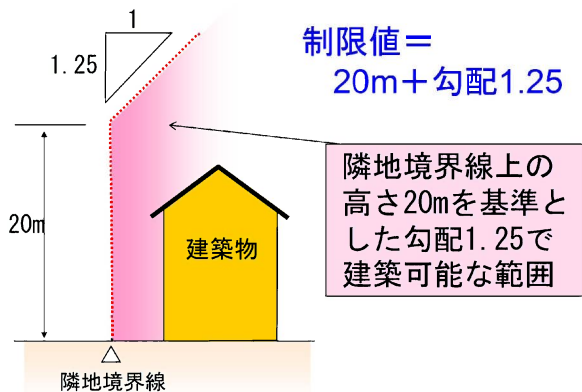
【高さの制限】

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。



【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、建築可能な高さの上限



【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

・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

【開発許可基準】

3,000 m²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。