

緑地等の保全を図り、良好な環境を確保するために 白地地域における建築形態制限について

新潟県土木部都市局建築住宅課

〈はじめに〉

○白地地域とは○

都市計画区域内の用途地域の指定のない区域をいいます。

○都市計画区域とは○

一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する区域のことです。

都市計画区域においては、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保し、適正な制限のもとに土地の合理的な利用を図ります。

○用途地域とは○

良好な市街地環境形成と機能的な都市活動の確保を目的に、将来のまちづくりの方向性や土地利用の現況・動向などをもとに定めるもので、次の12種類の地域があります。

- ・ 第一種低層住居専用地域
- ・ 第二種低層住居専用地域
- ・ 第一種中高層住居専用地域
- ・ 第二種中高層住居専用地域
- ・ 第一種住居地域
- ・ 第二種住居地域
- ・ 準住居地域
- ・ 近隣商業地域
- ・ 商業地域
- ・ 準工業地域
- ・ 工業地域
- ・ 工業専用地域

建築基準法の改正概要 (平成12年5月19日改正)

用途地域の指定のない区域における建築物の形態制限

建築基準法では、平成12年の法改正まで白地地域は一般的に将来の市街地像が明確になっていない地域であることから、比較的緩やかな制限である容積率400%、建ぺい率70%が一般に適用されていました。

しかし、白地地域の実情は、容積率400%を下回る低密度な土地利用が相当進んでおり、いったん高容積の建築物が建築された場合、日照、通風、採光、道路交通等の環境悪化を招くおそれがあります。

このため、平成12年の法改正では、特定行政庁*が土地利用の状況を考慮して建築形態制限を定めるように改正されました。

平成12年5月の建築基準法の改正により追加された建築形態制限のメニュー

	改正前	改正後
容積率制限	原則 400%	400, 300, 200, 100, 80, 50% から選択
建ぺい率制限	原則 70%	70, 60, 50, 40, 30% から選択
道路斜線制限	△1.5	△1.5, △1.25 から選択
隣地斜線制限	31m+△2.5	31m+△2.5, 20m+△1.25 から選択

※特定行政庁 建築主事を置く市町村の区域については当該市町村の長を、その他の市町村の区域については都道府県知事をいいます。

○新潟県内の特定行政庁 新潟市、長岡市、上越市、柏崎市、三条市、新発田市
新潟県(上記以外の25市町村を所管。このうち、20市町村が都市計画区域を定めています。)

建築形態制限とは

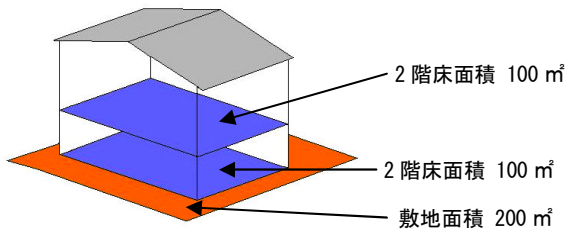
建築物のボリューム(=形態)をコントロール(=制限)することです

〈敷地に対するボリュームをコントロール〉

1. 容積制限

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(%で表示)のことをいいます。

《計算例》



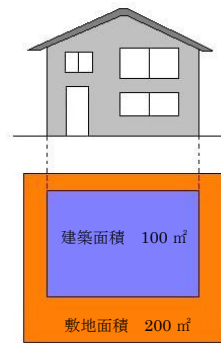
延べ面積=1階床面積+2階床面積=100㎡+100㎡=200㎡

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times (\%) = \frac{200\text{m}^2}{200\text{m}^2} \times 100(\%) = 100\%$$

2. 建ぺい率制限

建築物の建築面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計)の敷地面積に対する割合(%で表示)のことをいいます。

《計算例》



上から見たところ

$$\begin{aligned} \text{容積率} &= \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times (\%) \\ &= \frac{100\text{m}^2}{200\text{m}^2} \times 100(\%) \\ &= 50(\%) \end{aligned}$$

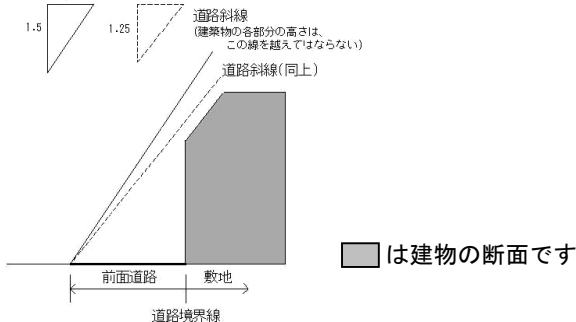
※ 容積率制限・建ぺい率制限は、敷地が面する道路の状況などによっても異なります。

〈高さ方向に対するボリュームをコントロール〉

3. 道路斜線制限

前面道路との関係についての建築物の各部分の高さ制限のことをいいます。

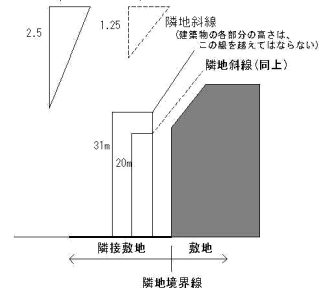
《参考図》



4. 隣地斜線制限

隣地敷地との関係についての建築物の各部分の高さ制限のことをいいます。

《参考図》



※ 道路斜線制限・隣地斜線制限は、敷地内の建築物の配置などによっても異なります。

これらの制限は、建築基準法とは別に都市計画法、自然公園法など他法令で制限を受ける地域があります。

制限数値の指定

各地域の実情に沿った指定基準を選択し良好な環境を保全していきます

1. 指定基準【A】

新潟県都市計画基本方針に即した基準で、自然環境や農地の保全、周辺環境の維持・形成のため目標とする基準です。

新潟県都市計画基本方針(地域区分に応じた土地利用制度の運用方針)

地域	数値			
	容積率制限(%)	建ぺい率制限(%)	道路斜線制限(△)	隣地斜線制限(△)
自然地域	50	30	1.25 又は 1.5	1.25
農業地域				
集落地域	100 以下	50 以下		1.25 又は 2.5
歴史集落地域	200 以下	60 以下		
混合地域				
特定地域				

※ 新潟県都市計画基本方針では、自然環境や農地の保全、周辺環境の維持・形成などのため、「白地地域等の土地利用方針」を策定します。

この白地地域等の土地利用方針は、自然地域、集落地域、歴史集落地域、混合地域及び特定地域に区分し、各地域の特性に即した土地利用の誘導を行います。

詳しくは、新潟県土木部都市局都市政策課ホームページ

(<http://www.pref.niigata.lg.jp/toshiseisaku/>) をご覧下さい。

2. 指定基準【B】

指定基準【A】を適用しない地域の基準で、地域の環境悪化を防止するため、最低限の基準です。

数値			
容積率制限(%)	建ぺい率制限(%)	道路斜線制限(△)	隣地斜線制限(△)
200	70	1.5	2.5

※ 法改正前の建築形態制限のうち、容積率のみを引き下げた制限です。

敷地を最大限に活用した場合(建ぺい率70%の場合)、3階建て程度の建築物が建築できます。

3. 指定基準【B】の強化又は緩和

地域の特性などを勘案し、指定基準【B】の個々の制限を強化又は緩和します。

〈対象となる地域〉

下記の市町村のうち、都市計画区域内の用途地域の指定のない区域です。

村上市 胎内市 聖籠町 阿賀野市 五泉市 阿賀町 田上町 加茂市 弥彦村
燕市 見附市 小千谷市 川口町 魚沼市 十日町市 南魚沼市 湯沢町 妙高市
糸魚川市 佐渡市

※関川村、栗島浦村、出雲崎町、津南町 及び 刈羽村 は、都市計画区域が指定されていません。

〈問い合わせ先〉

新潟県土木部都市局建築住宅課 又は 上記各市町村の建築主務課

〒950-8570 新潟市中央区新光町 4-1 新潟県土木部都市局建築住宅課

TEL:025-285-5511 FAX:025-285-6840

ホームページアドレス : <http://www.pref.niigata.lg.jp/jutaku/>