

用途地域の指定のない地域の建築形態規制

(容積率・建ぺい率・道路斜線・隣地斜線)



平成16年6月

宇部市土木建築部建築指導課

1. 建築形態規制見直しの趣旨

都市計画区域内の用途地域が指定されていない地域（以下「白地地域」という。）は、一般的に市街化の程度が低い地域として、ゆるやかな建築形態規制値を、原則として全国一律に定めておりました。

しかし、白地地域では、近年のモータリゼーションの進展に伴い、比較的地価が安い、開発しやすいなどの理由により土地利用が進んでいる地区が見受けられるなど都市的土地利用へのニーズは拡大する方向にあり、高容積の建築物が建築される等の場合に周辺の住環境に影響を及ぼすなどの問題を抱えております。

このため、建築基準法の一部改正が行われ、特定行政庁（宇部市）が白地地域の土地利用の状況に応じた規制を行うことにより、土地利用の適切なコントロールや自然環境の保全を図ることが出来るようになりました。

本市では、こうした建築基準法の改正の趣旨を踏まえ、白地地域における自然環境の保全や良好な住環境を保全するため、近隣市町及び宇部市都市計画マスタープランとの調整を図りながら地域の実情に応じた建築形態規制値を見直し、平成16年度内に施行する予定にしています。



2.建築形態規制の指定値（見直値）

	現状値	指定値（見直値）	
		山陽自動車道以南	山陽自動車道以北
容積率	400%	100%	200%
建ぺい率	70%	60%	70%
道路斜線	41.5	41.25	41.5
隣地斜線	31m+42.5	20m+41.25	20m+41.25

【容積率】 建築物の各階の合計床面積（延べ床面積）の敷地面積に対する割合（「%」で表示）

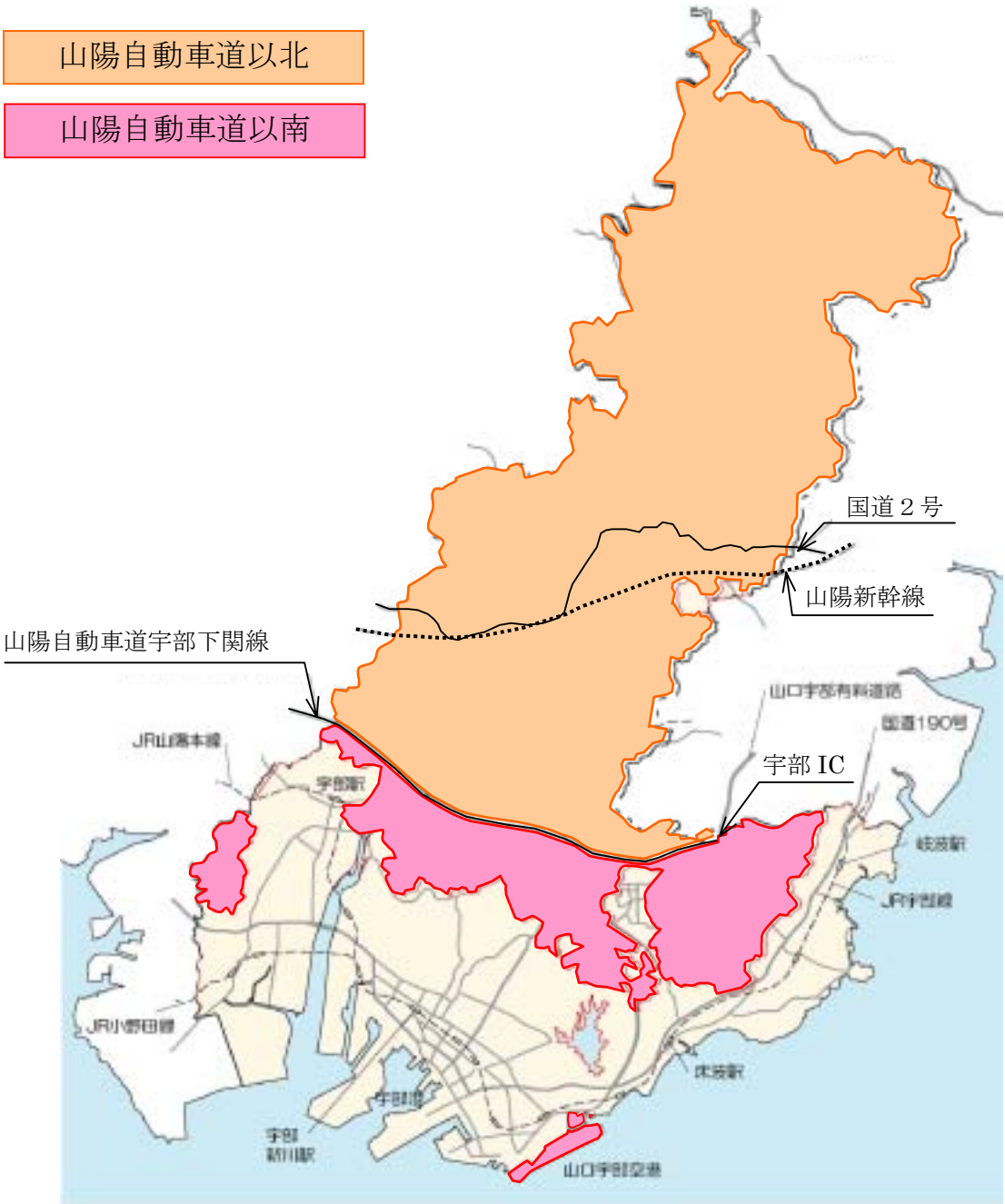
【建ぺい率】 建築物の建築面積（1階の床面積）の敷地面積に対する割合（「%」で表示）

【道路斜線】 建築物から道路までの水平距離及び道路幅員と、建築物の高さの関係による制限

【隣地斜線】 建築物から隣地境界までの水平距離と建築物の高さの関係による制限

※ 詳しい内容については5P～7Pを参照してください。

- 山陽自動車道以北
- 山陽自動車道以南



3. 白地地域の現況及び規制誘導の考え方

本市では、建築行為の約1割、開発行為の約3割が白地地域において行われています。

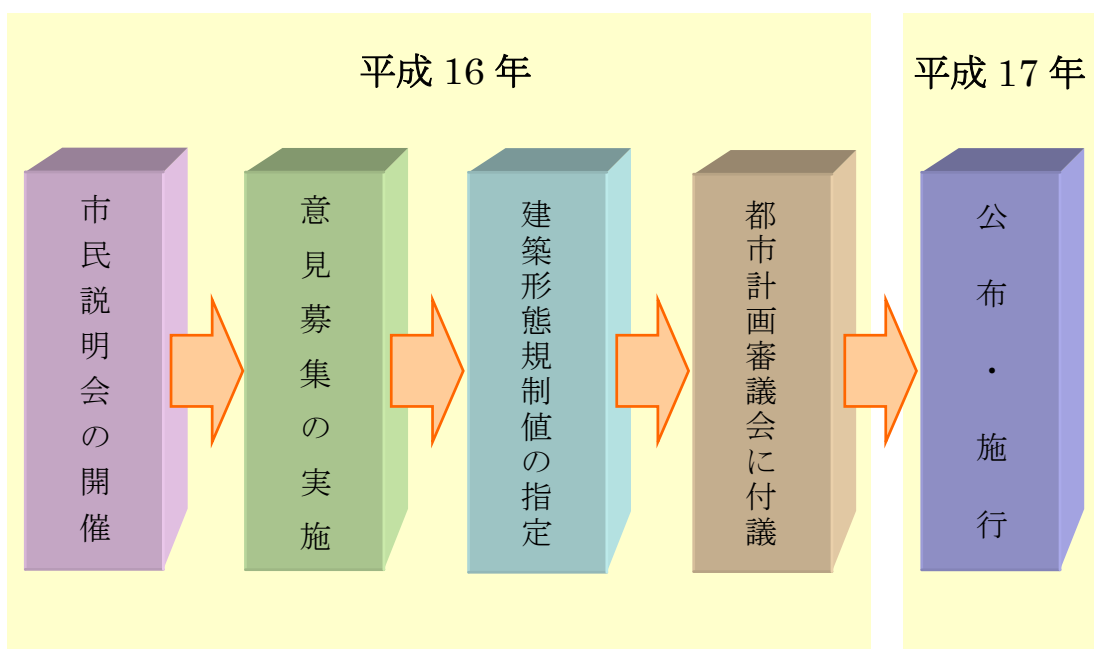
北部（小野地区・二俣瀬地区・厚東地区）では留意すべき点はありませんが、南部、特に東岐波、西岐波地区の国道190号背後地や山陽自動車道宇部IC周辺などの「用途地域を指定した地域」に接した地域で建築・開発行為が集中しており、市街化が進んでいます。

これまで白地地域における建築形態規制は一律で容積率400%・建ぺい率70%といった緩い規制が行われておりましたが、南部のように市街化が進む地域には隣接する低層及び中高層住居専用地域と同等の規制を導入するなど、区域を定めて実情に応じた土地利用が行えるようにコントロールする必要があります。

区域を確定する方法としては、小野・東須恵・川上といった大字単位による区分又は道路・鉄道・河川などの地形地物による区分の2種類が考えられますが、運用時の混乱を防ぐためにも地形地物による明解な区分が適切です。

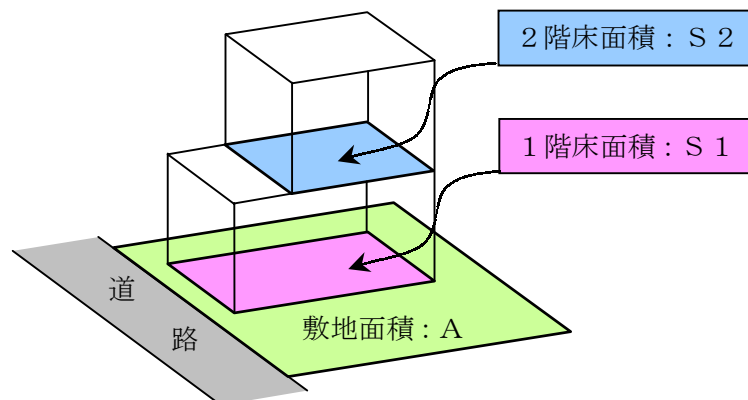
本市の白地地域を南北に分断する地形地物としては、国道2号・山陽新幹線・山陽自動車道宇部下関線などが考えられますが、「用途地域を指定した地域」に接した地域を区分するには山陽自動車道宇部下関線が適切と考えます。

4. 指定までのスケジュール



参考資料及び関係法令

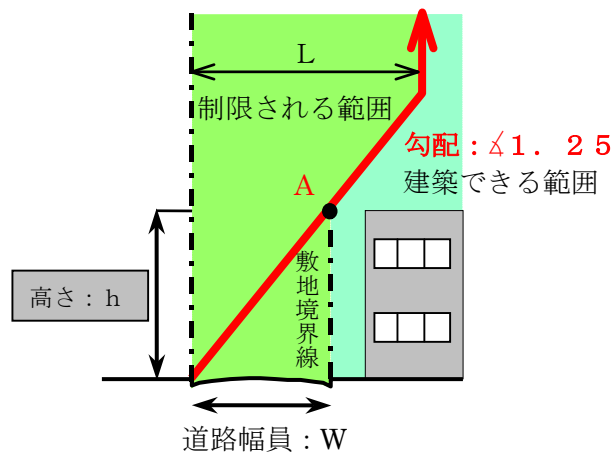
容積率・建ぺい率



$$\text{容積率 (\%)} = (S1 + S2) \div A \times 100$$

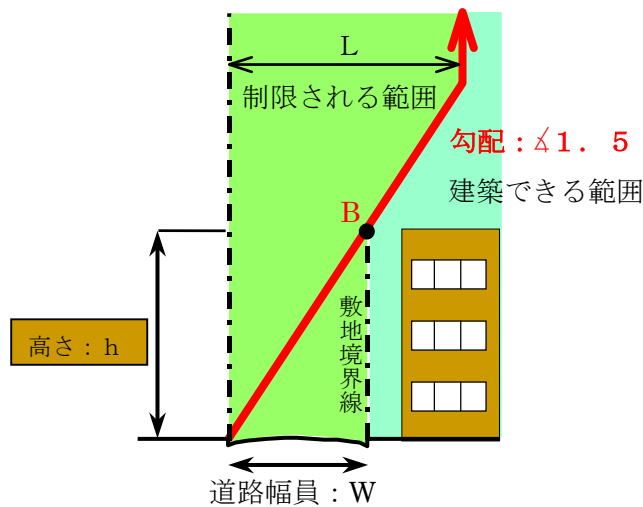
$$\text{建ぺい率 (\%)} = S1 \div A \times 100$$

道路斜線（規制数値 1.25 の場合）



$$A \text{ 点の高さ } h = 1.25W$$

道路斜線（規制数値 1.5 の場合）



$$B \text{ 点の高さ } h = 1.5W$$

適応範囲（L）について…

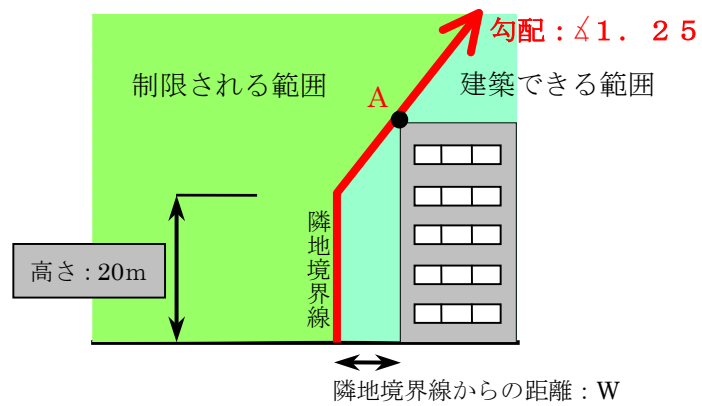
道路斜線の適応範囲は、定められている容積率によって異なります。

容積率が 200%以下の地域・・・20m

容積率が 200%を超え 300%以下の地域・・・25m

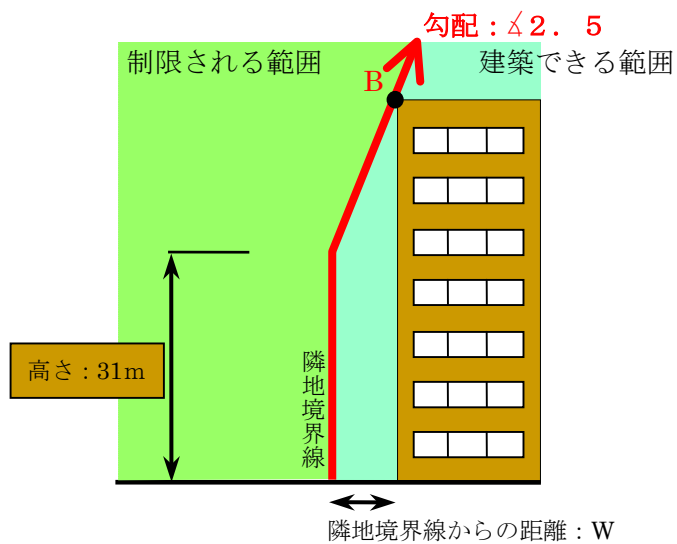
容積率が 300%を超える地域・・・30m

隣地斜線（規制数値 1.25 の場合）



$$A \text{ 点の高さ } h = 20 \text{ m} + 1.25 W$$

隣地斜線（規制数値 2.5 の場合）

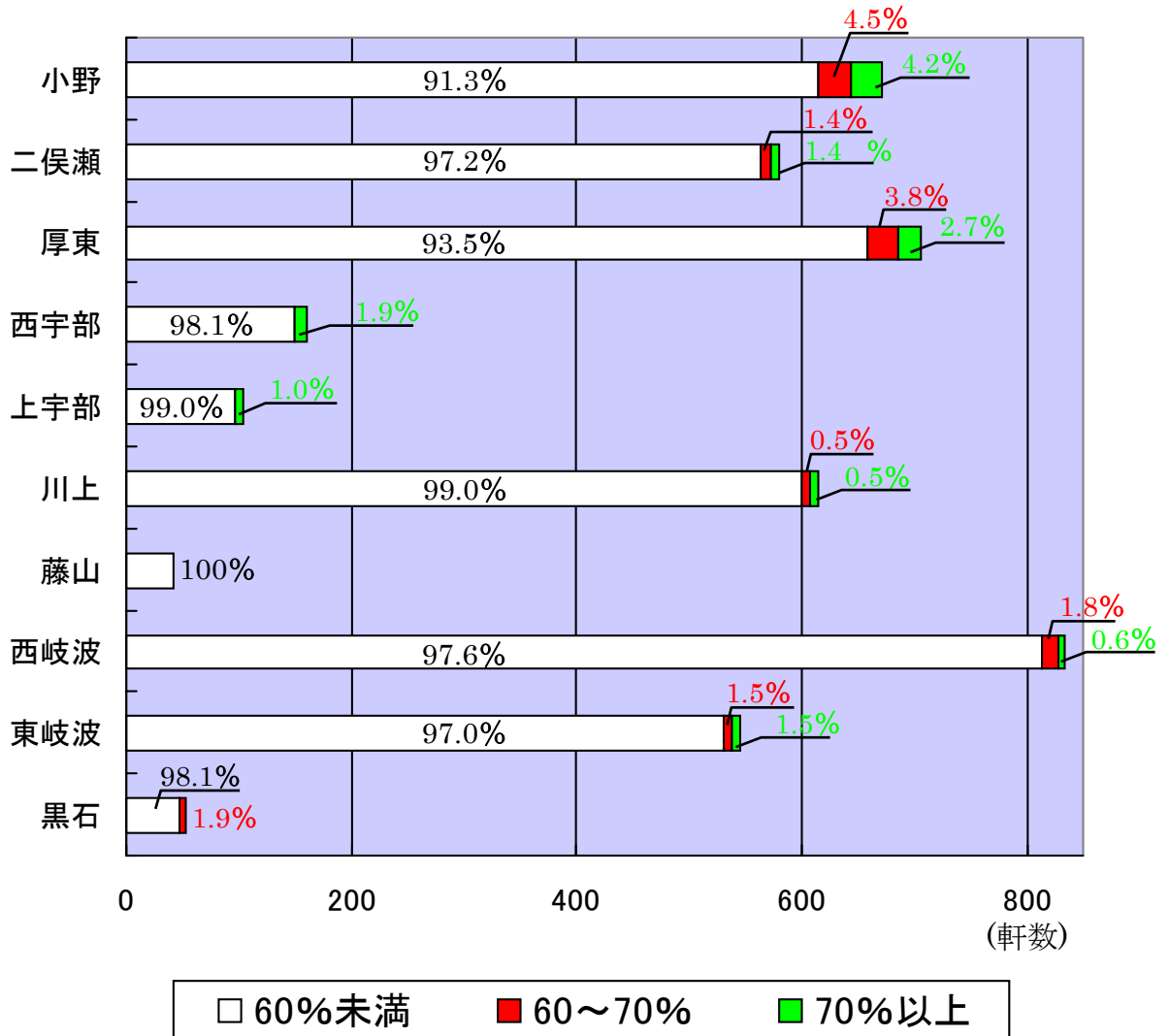


$$B \text{ 点の高さ } h = 31 \text{ m} + 2.5 W$$

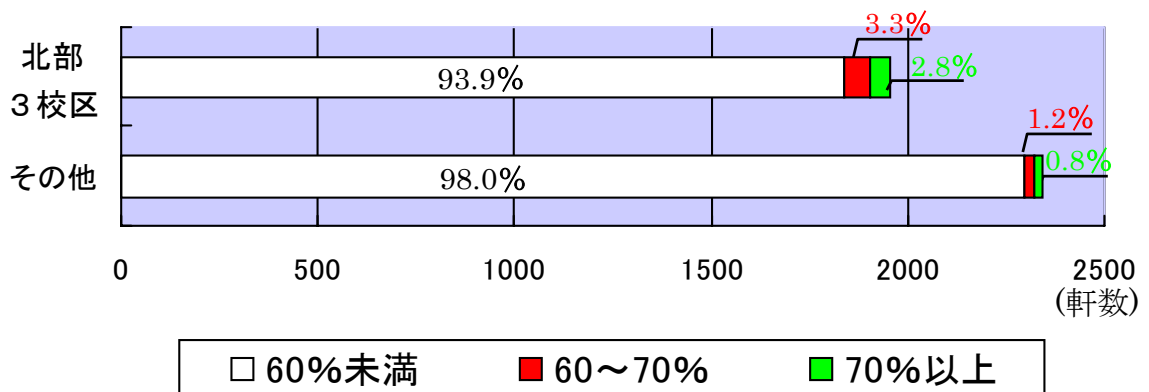
「用途地域を指定した地域」の建築形態規制値

		建ぺい率	容積率	道路斜線	隣地斜線
住居系	第1種 低層住専	40	60	△1.25	——
		50	100	△1.25	——
	第2種 低層住専	50	100	△1.25	——
	第1種 中高層住専	60	200	△1.25	20m+△1.25
	第2種 中高層住専	60	200	△1.25	20m+△1.25
	第1種 住居	60	200	△1.25	20m+△1.25
	第2種 住居	60	200	△1.25	20m+△1.25
	準住居	60	200	△1.25	20m+△1.25
商業系	近隣商業	80	200or300	△1.5	31m+△2.5
	商業	80	300or400	△1.5	31m+△2.5
工業系	準工業	60	200	△1.5	31m+△2.5
	工業	60	200	△1.5	31m+△2.5
	工業専用	60	200	△1.5	31m+△2.5

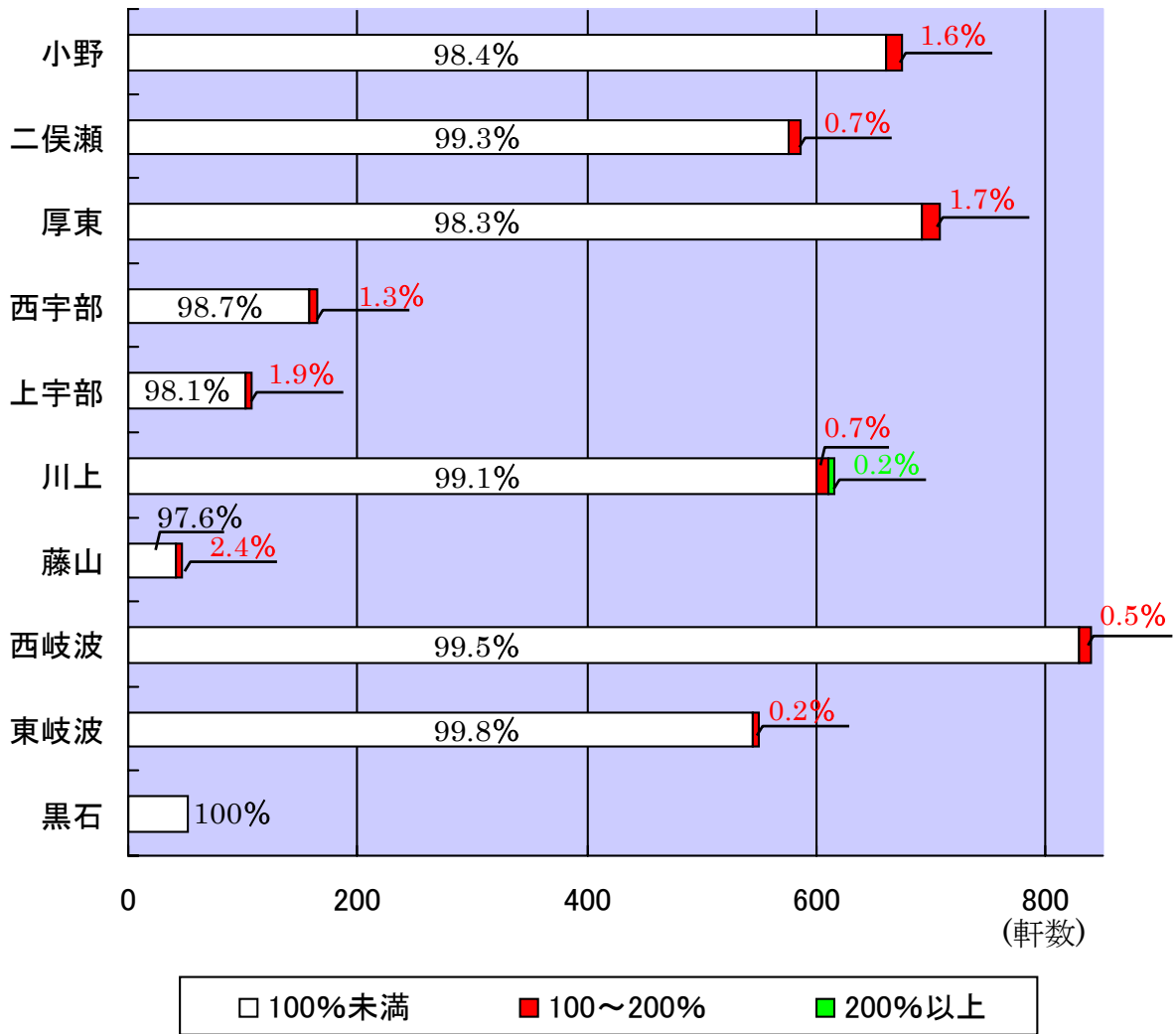
白地地域内の建築物の建ぺい率(地区別)



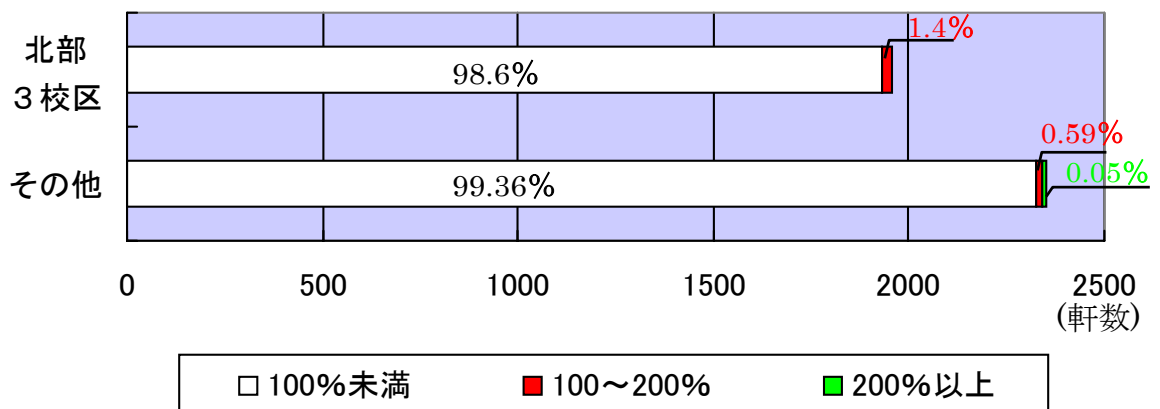
白地地域内の建築物の建ぺい率(北部3地区(小野・二俣瀬・厚東)とその他地区との比較)



白地地域内の建築物の容積率(地区別)



白地地域内の建築物の容積率(北部3地区(小野・二俣瀬・厚東)とその他地区との比較)



建築基準法改正(平成13年5月施行)の概要

建築形態規制値については、改正前の原則として全国一律規制から、土地利用の状況に応じて選択肢の中より規制値を特定行政庁が指定することとなりました。

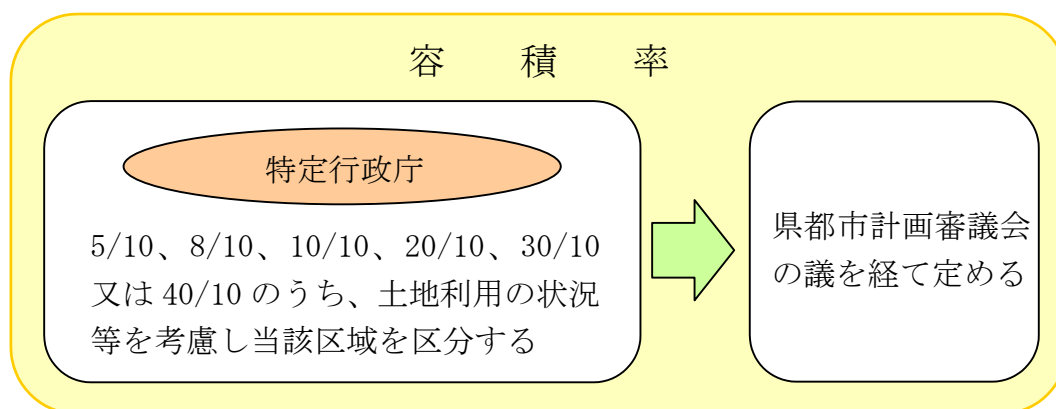
	法改正前	法改正後
容積率	400%	400, 300, 200, 100, 80, 50%から選択
建ぺい率	70%	70, 60, 50, 40, 30%から選択
道路斜線	△1.5	△1.5 , △1.25 から選択
隣地斜線	31m+△2.5	20m+△1.25 , 31m+△2.5 から選択

【建築基準法第52条（容積率）】

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値以下でなければならない。（略）

六 用途地域の指定のない区域内の建築物

5/10、8/10、10/10、20/10、30/10 又は 40/10 のうち、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し当該区域を区分して都道府県都市計画審議会の議を経て定めるもの
（略）

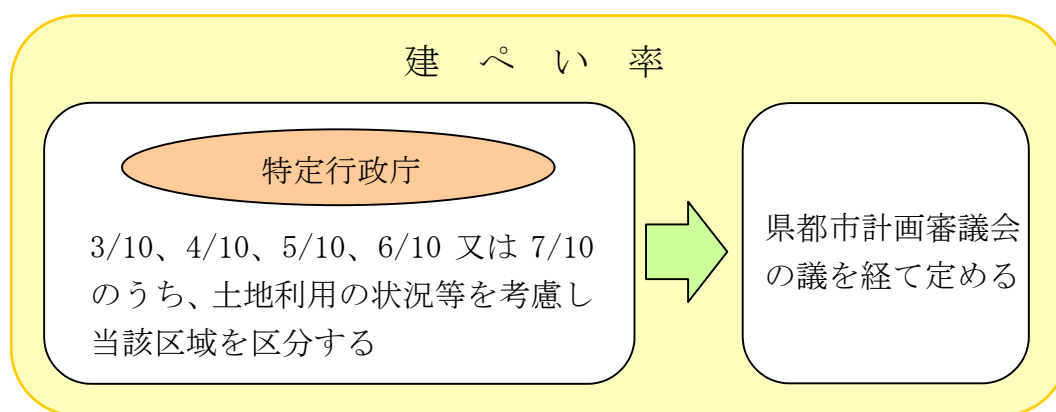


【建築基準法第 53 条（建ぺい率）】

建築物の建築面積(略)の敷地面積に対する割合（以下「建ぺい率」という。）は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値を超えてはならない。（略）

六 用途地域の指定のない区域内の建築物

3/10、4/10、5/10、6/10 又は 7/10 のうち、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し当該区域を区分して都道府県都市計画審議会の議を経て定めるもの
(略)



【建築基準法第 56 条（建築物の各部分の高さ）】

建築物の各部分の高さは、次に掲げるもの以下としなければならない。

- 一 別表第 3 (い) 欄及び (ろ) 欄に掲げる地域、地区又は区域及び容積率の限度の区分に応じ、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が同表 (は) 欄に掲げる距離以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、同表 (に) 欄に掲げる数値を乗じて得たもの。
- 二 当該部分から隣地境界線までの水平距離に、次に掲げる区分に従い、イ若しくはニに定める数値が 1.25 とされている建築物で高さが 20m を超える部分を有するもの又はイからニまでに定める数値が 2.5 とされている建築物(略)で高さが 31m を超える部分を有するものにあつては、それぞれその部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えたものに、イからニまでに定める数値を乗じて得たものに、イ又はニに定める数値が 1.25 とされている建築物にあつては 20m を、イからニまでに定める数値が 2.5 とされている建築物にあつては 31m を加えたもの (略)

ニ 用途地域の指定のない区域内の建築物

1.25 又は 2.5 のうち、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し当該区域を区分して都道府県都市計画審議会の議を経て定めるもの
(略)

【別表第3】

	(い)	(ろ)	(は)	(こ)
5	用途地域の指定のない区域内の建築物	20/10 以下の場合 20/10 を超え、30/10 以下の場合 30/10 を超える場合	20m 25m 30m	1.25 又は 1.5 のうち、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し当該区域を区分して都道府県都市計画審議会の議を経て定めるもの