

富士見村の「用途地域の指定のない区域」における 建築形態規制の変更（案）について

1. 白地地域の建築形態規制について

平成12年5月19日に「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号。以下「改正法」といいます。）」が公布され、平成13年5月18日に施行されました。

改正法の経過措置により、特定行政庁（※1）は平成16年5月17日までに、都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域（以下「白地地域」といいます。）の容積率制限、建ぺい率制限、斜線制限等の数値（以下「建築形態規制（※2）」といいます。）を決定することとされ、群馬県が管轄する白地地域については、平成16年5月17日から新しい建築形態規制を施行しています。同様に、特定行政庁である前橋市においても同市白地地域の建築形態規制を決定し、平成16年4月1日から施行しています。

平成16年に決定した建築形態規制は、下表のとおりです。

[富士見村と前橋市の建築形態規制の比較表（平成16年決定）]

建築形態規制	富士見村	前橋市
容積率制限	200%	同左
前面道路による 容積率の制限 (3ページ参照。)	0.6	0.4
建ぺい率制限	70%	同左
隣地斜線制限	勾配2.5 加える高さ3.1m	同左
道路斜線制限	勾配1.5	同左

2. 富士見村の白地地域における建築形態規制の変更（案）について

富士見村と前橋市は、平成21年5月5日に合併する予定ですが、前橋市・富士見村合併協議会において、合併後の富士見の白地地域の建築形態規制は、まちづくりの見地や建築指導行政の統一の観点から、現在の前橋市の規制に統一し新市をスタートさせることで協議が終了し、富士見村長より合併前の特定行政庁である群馬県に対し、富士見村の白地地域の建築形態規制を下表のとおり変更することについて要望がありました。

[富士見村の建築形態規制の新旧比較表]

建築形態規制	旧	新（案）
容積率制限	200%	変更なし
前面道路による 容積率の制限	0.6	0.4
建ぺい率制限	70%	変更なし
隣地斜線制限	勾配2.5 加える高さ3.1m	変更なし
道路斜線制限	勾配1.5	変更なし

3. 富士見村の白地地域の状況について

平成20年3月31日現在で、富士見都市計画区域内に市街化調整区域は無く、未線引き白地地域は、1,881ヘクタールあります。また、富士見村の白地地域は低層・低密度の土地利用であり、同地域の農地全てが農業振興地域となっています。(4ページ参照。)

4. 富士見村の白地地域における前面道路による容積率制限の数値の変更について

次の1)から3)により、富士見村長からの要望に基づき同村内の白地地域の規制を強化することは支障が無いと思われるので、合併前の特定行政庁である群馬県が前面道路による容積率制限の数値を変更し、前橋市へ引き継ぐものとします。

- 1) 建築形態規制の指定は、特定行政庁が行うものですが、前橋市・富士見村合併協議会において、まちづくりの見地並びに建築指導行政の統一の観点から、現在の富士見村内の白地地域における建築基準法第52条第2項第3号に基づく数値(前面道路による容積率制限の数値)0.6を0.4に統一した制度で新市をスタートさせることで一致し合併協議がまとまっていることから、富士見村長及び特定行政庁である前橋市長の意向であることを尊重します。
- 2) 白地地域における建築形態の状況及び建築物の立地状況を把握するため、平成元年度から平成20年9月末までに確認済証が交付された物件の前面道路幅員や容積率等の調査を行った結果、前面道路による容積率制限の数値を0.6から0.4に強化しても既存不適格建築物に該当する物件はありませんでした。(5ページ参照。)
- 3) 富士見都市計画区域の白地地域に隣接する用途地域は、近隣商業地域の一つを除き全て住居系の用途地域です。これら住居系の前面道路の幅員に乗ずる数値は0.4であるから、指定を0.4へ変更しても隣接地域との連続性及び公平性は保たれています。

なお、前面道路による容積率制限の数値の変更は、平成21年5月4日を予定しています。

※1 「特定行政庁」とは

建築主事(建築確認等の審査を行う者)を置く市の区域については、当該市町(前橋市、高崎市、桐生市、伊勢崎市、太田市及び館林市)をいい、その他の市町村の区域は群馬県知事をいいます。

※2 「建築形態規制」とは

建築物の容積率制限、建ぺい率制限、高さ制限及び日影制限をいいます。白地地域は、法改正前の一律制限から、特定行政庁が当該白地地域の土地利用の状況等に応じ、制限値を定めることとされました。

■前面道路による容積率の制限とは

建築形態規制のうち容積率は、建築基準法第52条第1項の規定による数値（富士見村及び前橋市の白地地域は200%）と、同法同条第2項の規定による「前面道路による容積率の数値」の小さい方を容積率の限度とします。

なお、容積率とは、建築物の各階の合計面積（延べ床面積）の敷地面積に対する割合をいいます。

$$\text{容積率 (\%)} = \text{延べ床面積} \div \text{敷地面積} \times 100$$

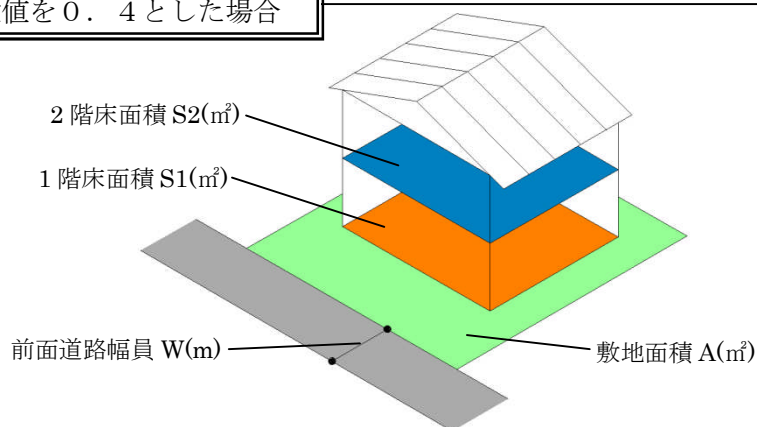
「前面道路による容積率の数値」は、前面道路の幅員が12m未満であるときに適用され、前面道路の幅員のメートル数に、特定行政庁が指定する数値（0.4、0.6又は0.8）を乗じたものとなります。

前面道路による容積率 (%) = 前面道路の幅員 × (0.4、0.6又は0.8)
 ※現在、富士見村の白地地域は0.6、前橋市の白地地域は0.4となっており、今回の変更案は、富士見村の白地地域についても0.4とするものです。

これは、道路幅員の小さい敷地に対しては、より建築物の密度を規制することにより、市街地環境の悪化を防止することを目的としているためです。

前面道路による容積率の数値を0.4とした場合

【2階建ての例】



■この敷地の容積率 (%) は、 $(S1 + S2) \div A \times 100$ となり、容積率の限度以下にする必要があります。

・ケース1) 前面道路幅員Wが4mの場合の容積率の限度

① 200%
 ② $4\text{m} \times 0.4^* = 160\%$ } 小さい方が容積率の限度 ⇒ 容積率の限度 **160%**

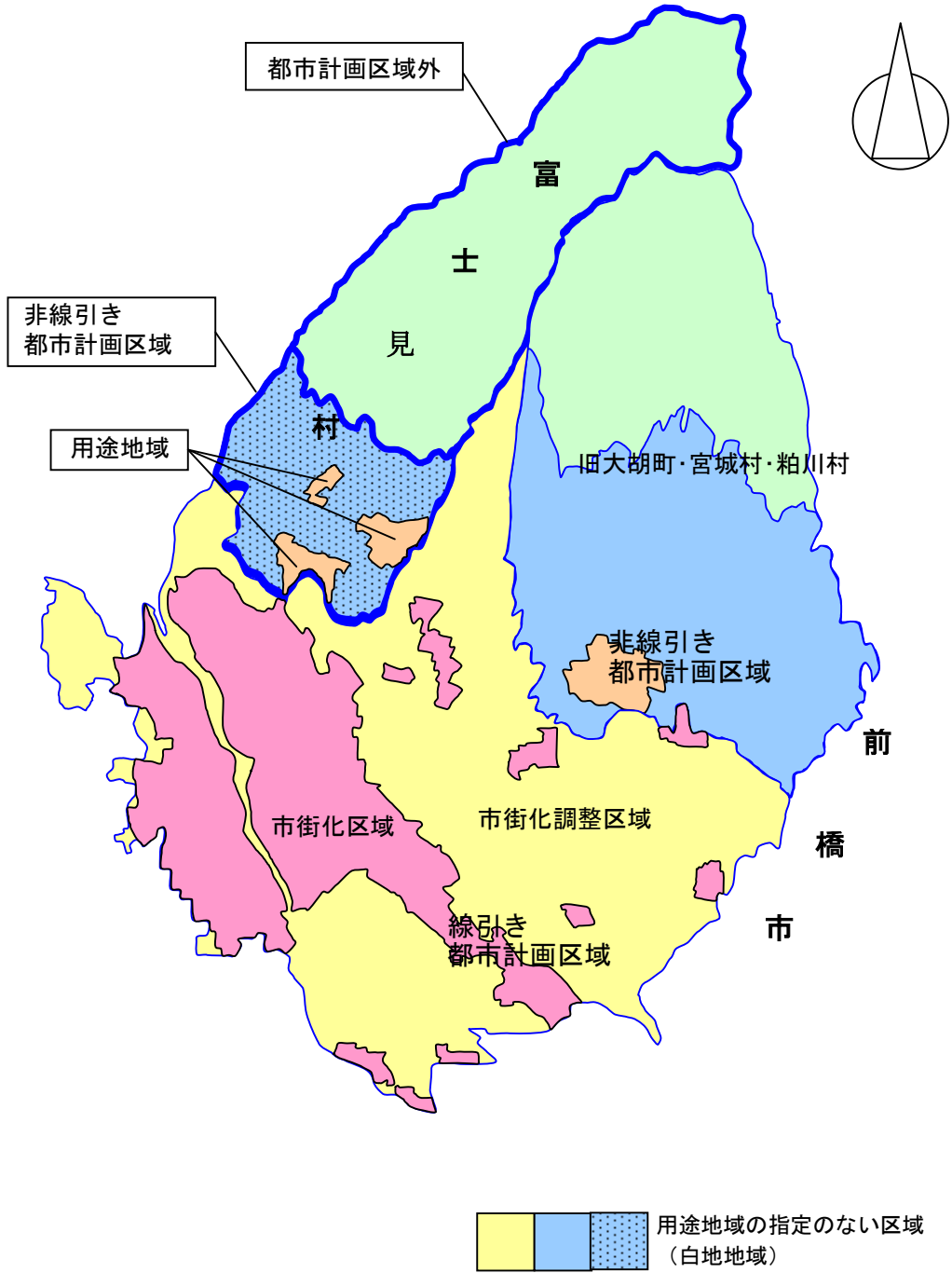
※ 現在の0.6の場合は容積率の限度が200%となり、0.4にすることにより規制が強化されます。

・ケース2) 前面道路幅員Wが6mの場合の容積率の限度

① 200%
 ② $6\text{m} \times 0.4^* = 240\%$ } 小さい方が容積率の限度 ⇒ 容積率の限度 **200%**

※ 現在の0.6の場合も容積率の限度は200%となり、0.4にすることによっても規制は変わりません。

富士見村域図（前橋市含む）



富士見村の白地地域における
建築形態規制（前面道路による容積率制限の数値）の変更による
既存不適格建築物調査表

1. 白地地域内の確認件数等

対象：H元年度～H20. 9末までに確認済証が交付された物件（※1）

	白地地域内の 確認済証交付件数		白地地域内の 計画変更確認済証交付件数(※2)	
		うち容積率が 100%以上のもの		うち容積率が 100%以上のもの
平成 元年度	184	2	—	—
平成 2年度	182	1	—	—
平成 3年度	199	1	—	—
平成 4年度	219	2	—	—
平成 5年度	266	2	—	—
平成 6年度	246	0	—	—
平成 7年度	216	0	—	—
平成 8年度	256	1	—	—
平成 9年度	168	1	—	—
平成10年度	179	0	—	—
平成11年度	189	0	—	—
平成12年度	168	2	1	0
平成13年度	143	1	3	0
平成14年度	149	1	10	0
平成15年度	140	0	9	0
平成16年度	155	1	7	0
平成17年度	88	1	8	0
平成18年度	131	1	13	0
平成19年度	73	0	8	0
平成20年度(※3)	42	1	3	0
合計	3, 393	18	62	0

※1 データは、建築計画概要書及び建築確認支援システムより抽出しました。

※2 計画変更確認申請は、平成12年度からの制度です。

※3 平成20年度の件数は、平成20年9月末時点の件数です。

2. 平成元年から平成20年9月末までに確認済証が交付されたもののうち、容積率が100%以上となる18件について、法第52条第1項第3号(前面道路による容積率制限)の数値を0.4とした場合の既存不適格(※1)判定表

No	年度	主要用途	容積率		前面道路の幅員(m)	法第52条第1項第3号による許容容積率		既存不適格の判定
			(A)	(B)		(D)	(E)	
1	H元	事務所、工場	100%	200%	4.30	172%	<u>172%</u>	既存適格
2	"	工場、事務所、住宅	130%	"	7.20	288%	200%	"
3	H2	物置	131%	"	4.00	160%	<u>160%</u>	"
4	H3	倉庫	113%	"	7.50	300%	200%	"
5	H4	共同住宅	107%	"	6.00	240%	200%	"
6	"	店舗併用住宅	106%	"	9.65	386%	200%	"
7	H5	作業所	103%	"	7.50	300%	200%	"
8	"	事務所、ショールーム、工場	128%	"	9.25	370%	200%	"
9	H8	一戸建ての住宅	114%	"	4.20	168%	<u>168%</u>	"
10	H9	店舗併用住宅	138%	"	4.60	184%	<u>184%</u>	"
11	H12	工場(自動車修理工場を除く)	115%	"	5.50	220%	200%	"
12	"	一戸建ての住宅	176%	"	6.00	240%	200%	"
13	H13	一戸建ての住宅	115%	"	6.50	260%	200%	"
14	H14	一戸建ての住宅	104%	"	4.00	160%	<u>160%</u>	"
15	H16	一戸建ての住宅	107%	"	14.00	-	200%	"
16	H17	倉庫業を営まない倉庫	119%	"	8.00	320%	200%	"
17	H18	一戸建ての住宅	124%	"	9.00	360%	200%	"
18	H20	一戸建ての住宅	108%	"	5.30	212%	200%	"

※アンダーラインは、現在の容積率の限度である200%以下となり、規制が強化されるものです。

※1 「既存不適格」とは

現に存する建築物や工事中の建築物が、法律等の施行や改正による新たな規制の発生により、その新たな規制に適合しない「不適格な」部分を生じた状態をいいます。ただし、その後一定の増改築等を行う場合は、適法な(現行法に合わせる)状態にする必要があります。

既存不適格建築物は、不適格な部分を生じていますが、適法であり違反建築物ではありません。