

用途地域を設定することによる 建築形態規制区分の変更等について

平成15年に旧3町で実施した白地地域建築形態規制調査の結果、駒野駅地区、今尾地区、海津市役所地区の一部では、一般基準の建蔽率60%を採用したときに不適格となる建物が多いため、緩和基準の建蔽率70%を採用し、現在の形態規制となっています。

岐阜県では、一般に用途地域を指定すると、建蔽率は60%にすることとなっています。建蔽率60%は一般的な数値であり、今回の用途地域指定により建蔽率が70%から60%に引き下げられますが、これにより建物同士の隙間ができるため、良好な住環境が形成され、魅力的なまちとなります。

ただし、用途地域の指定により、既存不適格建築物(新しい制限に合わない建物)が出てきます。既存不適格建築物は、用途地域が指定された後も今まで通りに使用することが可能ですが、用途地域指定後に新築や増築などの建築行為を行う場合は、原則として新しい制限にあった建築をすることになります(用途、容積率、建ぺい率等各種制限を守る必要があります)。

なお、今回の用途地域指定では、従来、建築形態規制により建蔽率70%とされていた区域の一部も対象としています。このため、用途地域に指定されない残地部分についても、周辺の用途地域との整合を図る観点から、建築形態規制を変更し、建蔽率を60%に見直されます。

【現在の建築形態規制】 海津市の都市計画区域は、建築形態規制Ⅲ~Vに分類されています。

都市計画区域内の白地地域の建築形態値一覧			
分類記号	Ⅲ(3)	Ⅳ(4)	Ⅴ(5)
1.建ぺい率	60%	60%	70%
2.容積率	200%	200%	200%
3.容積率制限	0.4	0.6	0.6
4.道路斜線制限に係る数値	∠1.25	∠1.5	∠1.5
5.隣地斜線制限に係る数値	20m + ∠1.25	31m + ∠2.5	31m + ∠2.5
6.日影による建築物の制限	別表	別表	-
7.参考区域	4と5の区域以外全て	南濃町内（一部）	海津町高須町 平田町今尾・三郷・蛇池（一部） 南濃町津屋駒野・太田・安江（一部）

※道路斜線制限、隣地斜線制限における「∠」は勾配を表す。

日影

制限対象建築物

高さ10m超え

日影測定面(地盤面からの高さ)

4m

冬至日の8時から16時までの間に生じる日影時間の制限

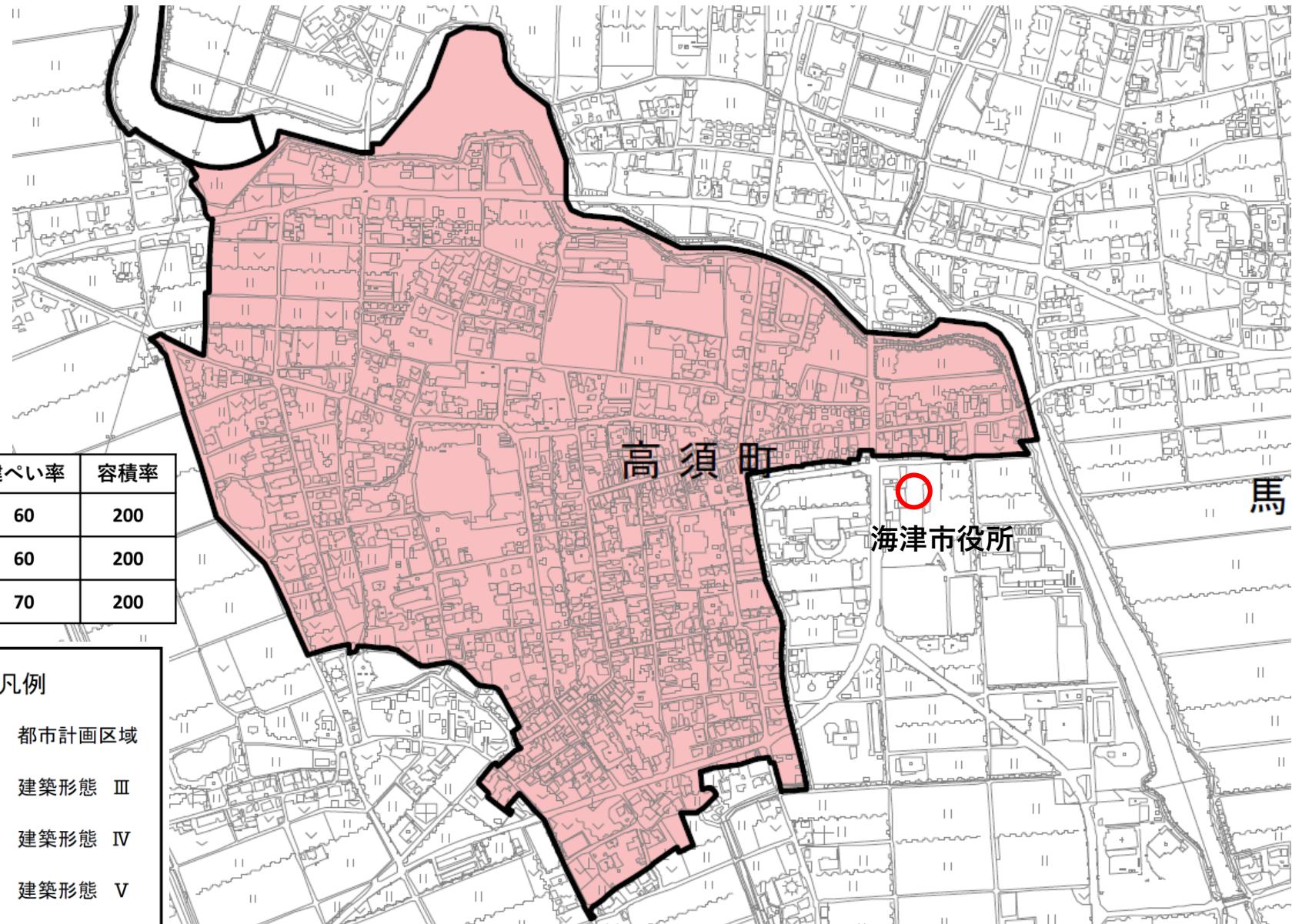
5時間、3時間

【これからの規制】

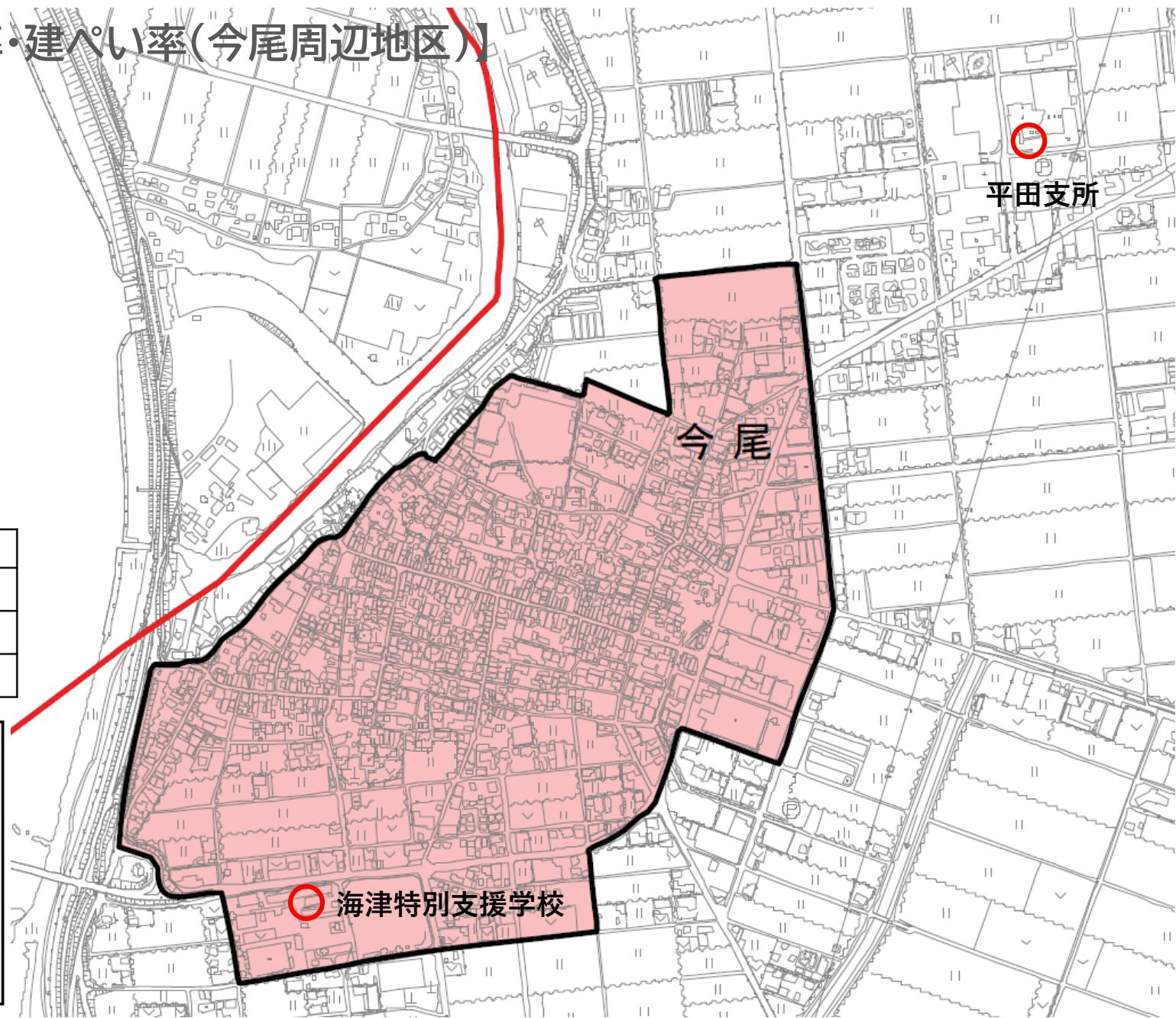
	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	準工業地域	工業専用地域
1.建ぺい率	60%		80%		60%
2.容積率			200%		
3.容積率制限	0.4			0.6	
4.道路斜線制限	1.25			1.5	
5.隣地斜線制限	20m + 1.25			31m + 2.5	
6.日影制限	制限対象建築物：高さ10m超え 日影測定面(地盤面からの高さ)：4m 冬至日の8時から16時までの間に生じる日影時間の制限：5時間、3時間				適用外
7.区域 (表示：用途No)	2.3.4	2.3.4	2	2	1

建築形態規制区分V (5) の海津町高須地区、平田町今尾地区及び南濃町駒野地区については、用途地域の設定により当該規制の区域が一部残ることから、残りの区域は用途地域との連続性を考慮し、建築形態規制区分III (3) に変更されます。

【現状の容積率・建ぺい率(海津市役所周辺地区)】

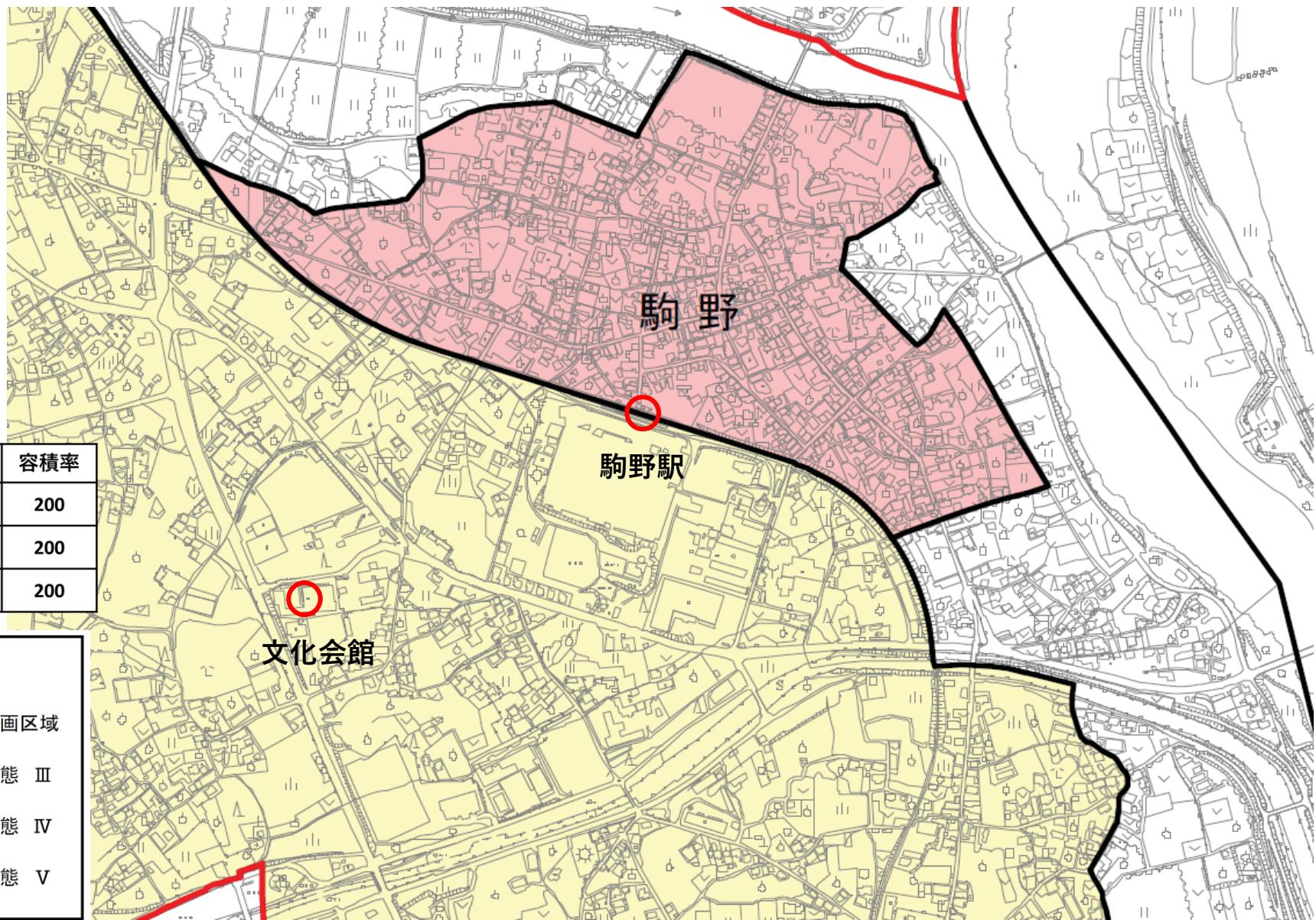


【現状の容積率・建ぺい率(今尾周辺地区)】

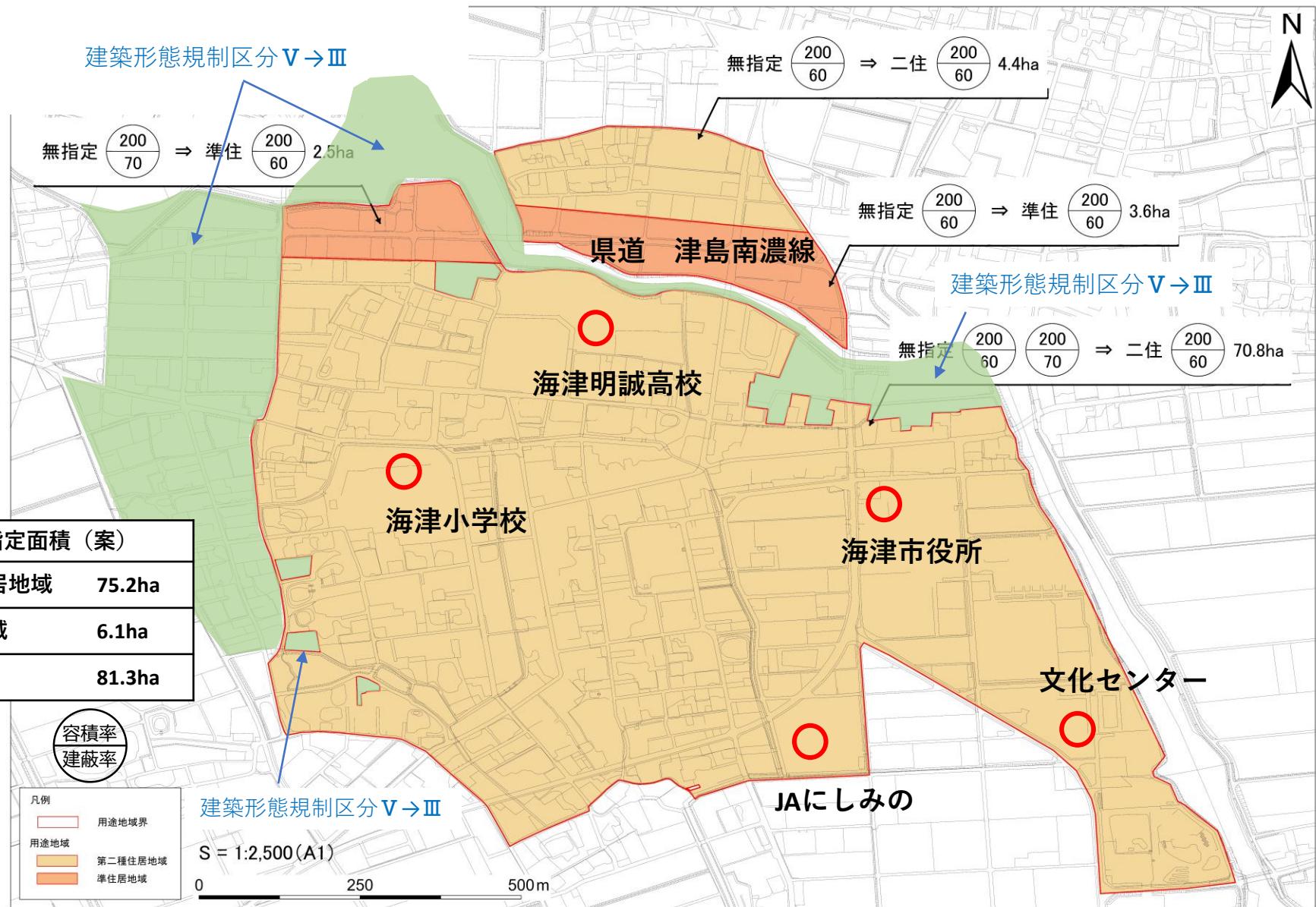


分類	建ぺい率	容積率
III	60	200
IV	60	200
V	70	200

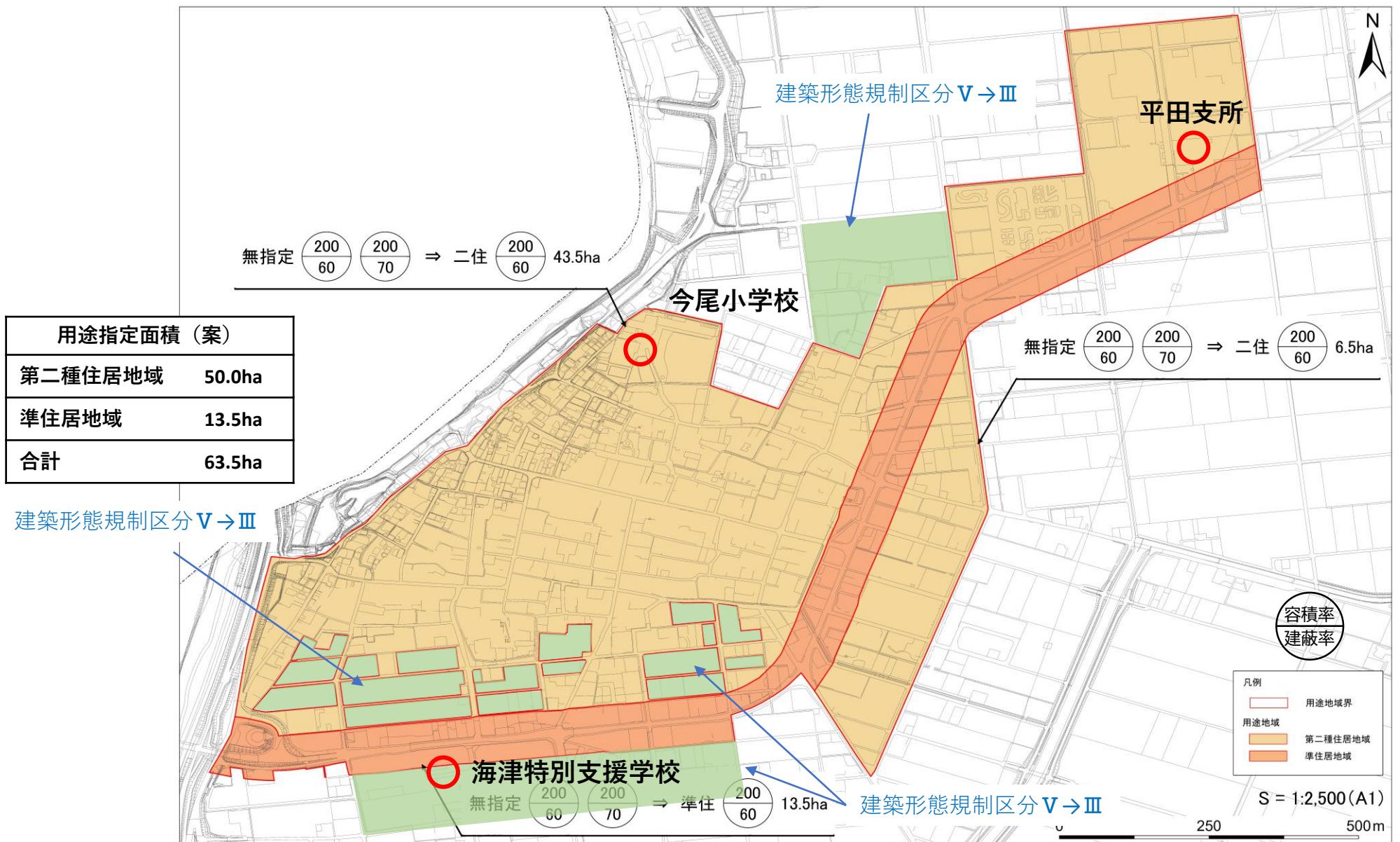
【現状の容積率・建ぺい率(駒野駅周辺地区)】



用途指定箇所(案)【海津市役所周辺地区】



用途指定箇所(案)【今尾周辺地区】



用途指定箇所(案) 【駒野駅周辺地区】

