

用途地域の指定のない地域の建築形態規制の見直しについて

平成 16 年 10 月
山口県建築指導課

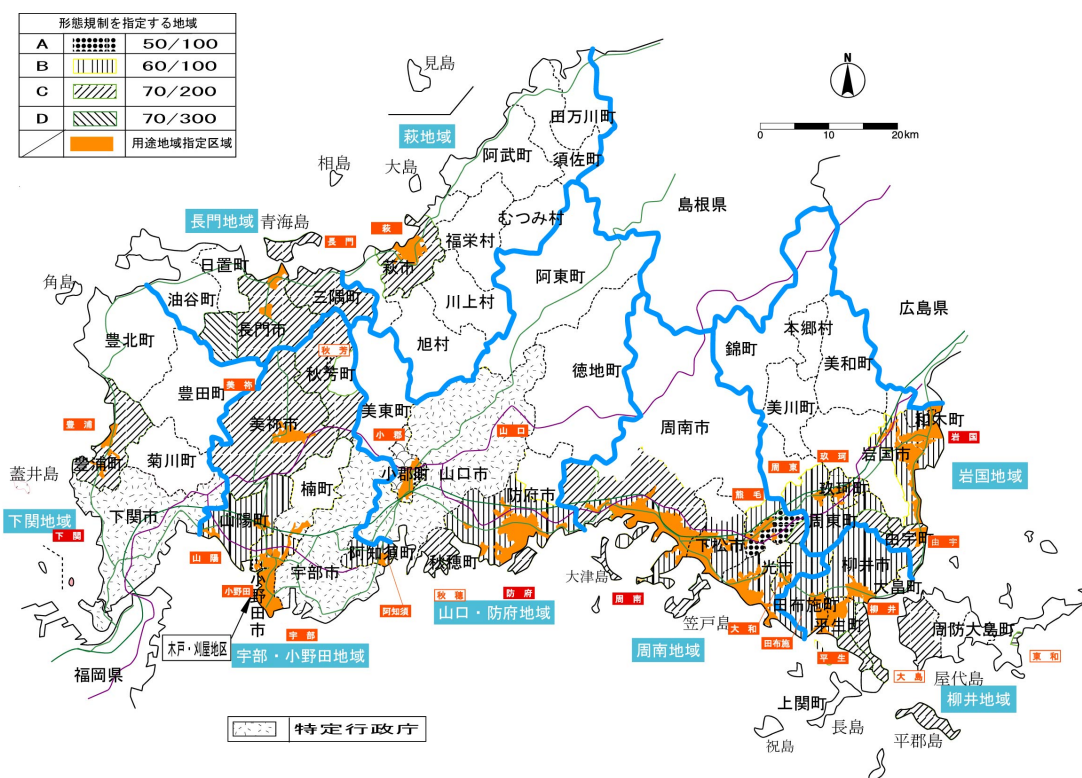
近年、交通・通信網の整備とモータリゼーションの進展等により、都市計画区域内の用途地域が定められていない土地の区域（「白地地域」という。）においても、都市的土地利用へのニーズは拡大する方向にあり、これを地域の実情に応じて適切にコントロールするための土地利用制度が求められています。

このため、建築基準法等が平成 12 年に改正され、県内 23 の都市計画区域の白地地域について、特定行政庁である県が土地利用の状況等を考慮して容積率等の建築形態規制を定め直すことになりました。

なお、下関市、宇部市、山口市はそれぞれの市で定めることになっています。

建築形態規制の見直し概要

山口県では、関係市町及び都市計画区域マスタープラン等と調整を図りながら、建築形態規制の策定作業を進め、このたび、地域の状況等に応じ A～D の区域に分け建築形態規制の指定を行いました。



		23 都市計画区域			
		A	B	C	D
指定の区域		ゆとりある住宅地としての環境を維持する地区	低層の住宅、商店、事務所等が混在する地区等	建ぺい率の高い農家住宅や漁村集落等、狭小敷地に住宅等が集積する地区等	温泉地で高密度の宿泊施設等が集積する地区

容 積 率	100%	100%	200%	300%
建 ぺ い 率	50%	60%	70%	70%
道 路 斜 線	1/1. 25	1/1. 25	1/1. 5	1/1. 5
隣 地 斜 線	20m + ∠1. 25	20m + ∠1. 25	20m + ∠1. 25	20m + ∠1. 25

建築形態規制の適用について

建築形態規制については、適用時期を2段階としております。適用されるまでの間は容積率：400%、建ぺい率：70%、道路斜線制限 1.5、隣地斜線制限 31m+2.5（法改正前と同じ規制値）です。

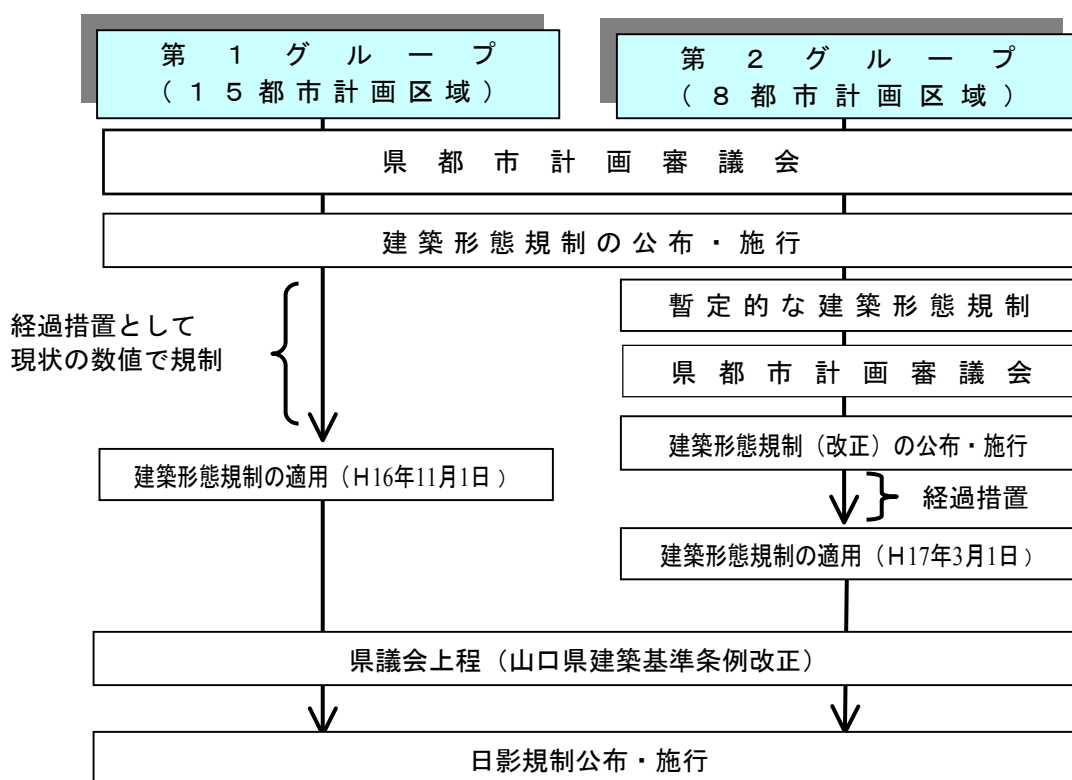
○第1グループについて

岩国等の15都市計画区域（第1グループ）の建築形態規制については、平成16年11月1日から適用されます。

○第2グループについて

防府等の8都市計画区域（第2グループ）については、平成17年3月1日から適用されます。

スケジュール



建築形態規制地の一覧

○第1グループ（平成16年11月1日から適用する地域）

都市計画区域名	市 町 村	区域	容積率	建ぺい率	道路斜線	隣地斜線
岩国都市計画区域	岩 国 市	全域	100	60	∠1.25	20m+∠1.25
	和 木 町	全域	100	60	∠1.25	20m+∠1.25
由宇都市計画区域	由 宇 町	全域	200	70	∠1.5	20m+∠1.25
玖珂都市計画区域	玖 珂 町	全域	100	60	∠1.25	20m+∠1.25
周東都市計画区域	周 東 町	下記以外の区域	100	60	∠1.25	20m+∠1.25
		大字祖生	200	70	∠1.5	20m+∠1.25
柳井都市計画区域	柳 井 市	下記以外の区域	100	60	∠1.25	20m+∠1.25
		大字伊保庄、大字阿月及び大字平郡	200	70	∠1.5	20m+∠1.25
田布施都市計画区域	田 布 施 町	全域	100	60	∠1.25	20m+∠1.25
平生都市計画区域	平 生 町	下記以外の区域	100	60	∠1.25	20m+∠1.25
		大字佐賀、大字尾国、大字小郡、大字佐合島	200	70	∠1.5	20m+∠1.25
大島都市計画区域	周防大島町	全域	200	70	∠1.5	20m+∠1.25
東和都市計画区域	周防大島町	全域	200	70	∠1.5	20m+∠1.25
周南都市計画区域	下 松 市	下記以外の区域	100	60	∠1.25	20m+∠1.25
		大字笠戸島	200	70	∠1.5	20m+∠1.25
	光 市	全域	100	60	∠1.25	20m+∠1.25
	周 南 市	下記以外の区域	100	60	∠1.25	20m+∠1.25
大字大津島（黒髪島の区域を除く。）、大字裕島及び大字戸田（山陽自動車道より南側の区域に限る）並びに山陽新幹線より北側に位置し、かつ山陽自動車道より北側に位置する区域		200	70	∠1.5	20m+∠1.25	
熊毛都市計画区域	周 南 市	旧熊毛町の区域のうち山陽新幹線より北側の地域	100	60	∠1.25	20m+∠1.25
		旧熊毛町のうち島田川より左岸の地域	200	70	∠1.5	20m+∠1.25
		旧熊毛町のうち上記を除く区域	100	50	∠1.25	20m+∠1.25
大和都市計画区域	光 市	全域	100	60	∠1.25	20m+∠1.25
豊浦都市計画区域	豊 浦 町	全域	200	70	∠1.5	20m+∠1.25
長門都市計画区域	長 門 市	下記以外の区域	200	70	∠1.5	20m+∠1.25
		俵山	300	70	∠1.5	20m+∠1.25
	三 隅 町	全域	200	70	∠1.5	20m+∠1.25
萩都市計画区域	萩 市	全域	200	70	∠1.5	20m+∠1.25

○第2グループ（平成17年3月1日から施行する都市計画区域）

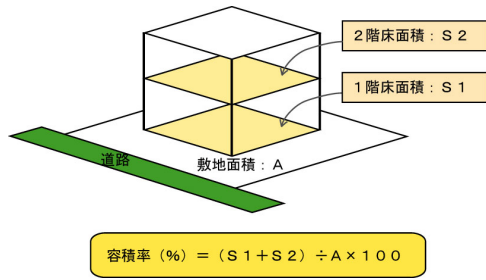
都市計画区域名	市町村名	区域	容積率	建ぺい率	道路斜線	隣地斜線
防府都市計画区域	防 府 市	下記以外の区域	100	60	∠1.25	20m+∠1.25
		大字向島の区域	200	70	∠1.5	20m+∠1.25
秋穂都市計画区域	秋 穂 町	全域	200	70	∠1.5	20m+∠1.25

小郡都市計画区域	小 郡 町	下記以外の区域	100	60	∠1.25	20m+∠1.25
		ふしの川左岸で、かつ中国自動車道より南側の区域	200	70	∠1.5	20m+∠1.25
阿知須都市計画区域	阿 知 須 町	全域	100	60	∠1.25	20m+∠1.25
小野田都市計画区域	小 野 田 市	下記以外の区域	100	60	∠1.25	20m+∠1.25
		木戸、刈屋地区	200	70	∠1.5	20m+∠1.25
美祢都市計画区域	美 祢 市	全域	200	70	∠1.5	20m+∠1.25
山陽都市計画区域	山 陽 町	全域	100	60	∠1.25	20m+∠1.25
秋芳都市計画区域	秋 芳 町	全域	200	70	∠1.5	20m+∠1.25

- 注1) 山陽都市計画区域のうち楠町の区域については、宇部市において容積率：200%、建ぺい率：70%
 他で定める予定です。
- 注2) 都市計画法第12条の4による地区計画及び同法第41条の規定による建築に係る形態規制が行
 われている地域については、地区計画等において定められた数値が規制値となります。

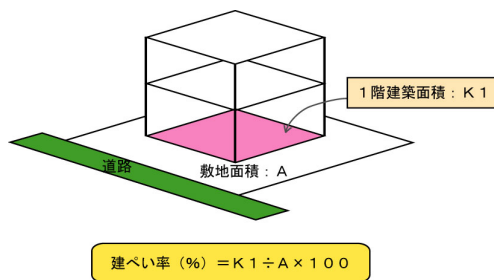
建築形態規制の内容（参考）

容積率



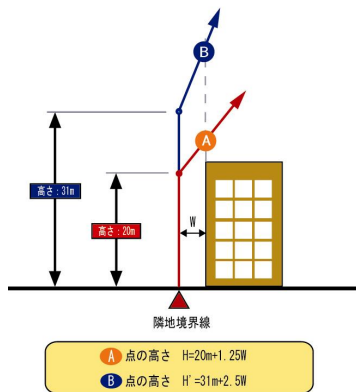
容積率制限とは、用途地域や道路の整備状況に応じて建築物の規模を制限することを目的とした制度で、敷地面積に対する延べ面積の割合です。

建ぺい率制限



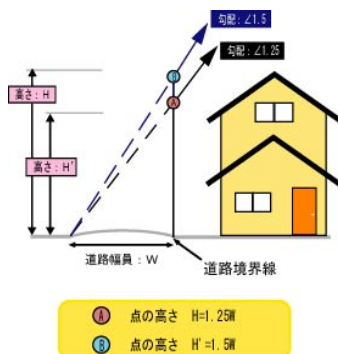
建ぺい率制限とは、建築物の敷地内に一定の割合以上の空地を確保することにより、建築物の日照、通風、防火、避難等を確保するための制度で、敷地面積に対する建築面積の割合です。

隣地斜線制限



隣接する敷地に対する採光・通風などを考慮して定められる制限で、建築物の敷地の隣地境界線からの距離に応じて受ける高さの制限のことです。

道路斜線制限



道路上空の空間を確保することで建物の通風、採光、日照等の悪影響を防止するための制度で、前面道路の幅員に応じた数値以内に建物の高さの制限をする制度です。