坂城都市計画における用途地域の指定のない区域内の建築物の容積率、建蔽率及び建築物の各部分の高さの制限を定める区域及び数値の決定について

坂城都市計画区域における用途地域の変更に伴い、用途地域の指定のない区域が変更されるため、建築基準法の規定に基づき、土地利用の状況等を考慮して用途地域の指定のない区域及び建築形態制限値を次のとおり定めます。

決定する区域		容積率（建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合）	建蔽率（建築物の建築面積の敷地面積に対する割合）	建築物の各部分の高さ制限	
				前面道路の反対側の境界線から水平距離に乗ずる数値	隣地境界線までの水平距離に乗ずる数値
坂城都市計画区域の区域内の用途地域の指定のない区域	別図により定める区域（面積 1,464ha）（面積 1,464ha）	10 分の 10	10 分の 6	1.25	1.25
	別図により定める区域（面積 684ha）（面積 684ha）	10 分の 20	10 分の 6	1.25	1.25

備考：（　）は旧区域面積を示す。

変更理由書

坂城都市計画区域内の用途地域の指定のない区域（以下「白地地域」という。）における容積率等の建築形態制限は、平成 13 年の都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律の施行により、従前全国一律に定められていた容積率 400％、建ぺい率 70％から、土地利用状況に応じた容積率、建ぺい率及び斜線制限へ変更され、平成 16 年５月１日の施行以降、その制限内容に変更はない。

本変更は、坂城町都市計画マスタープラン及び都市計画道路見直し方針に基づく都市計画道路の廃止・変更に伴う用途地域の変更により、これまで用途地域が指定されていた区域の一部が新たに白地地域となることから、周辺の土地利用状況等を踏まえた建築形態制限を定め、合理的な土地利用を図るものである。

３・４・５号坂都５号線沿道地区については、都市計画道路３・４・５号坂都５号線の線形変更に伴い、変更後の都市計画道路の線形を基準として用途地域界を見直すことから、工業地域の一部を白地地域へ変更する。

当該地区は都市計画道路の計画区域内に位置し、用途地域変更後は周辺の白地地域と一体的な区域となることから、土地利用の計画区分を周辺と同様の「田園区域」とする。

これに伴い、容積率、道路斜線及び隣地斜線の制限は変更となるが、現況に建築物がないことから、既存建築物への影響は生じない。

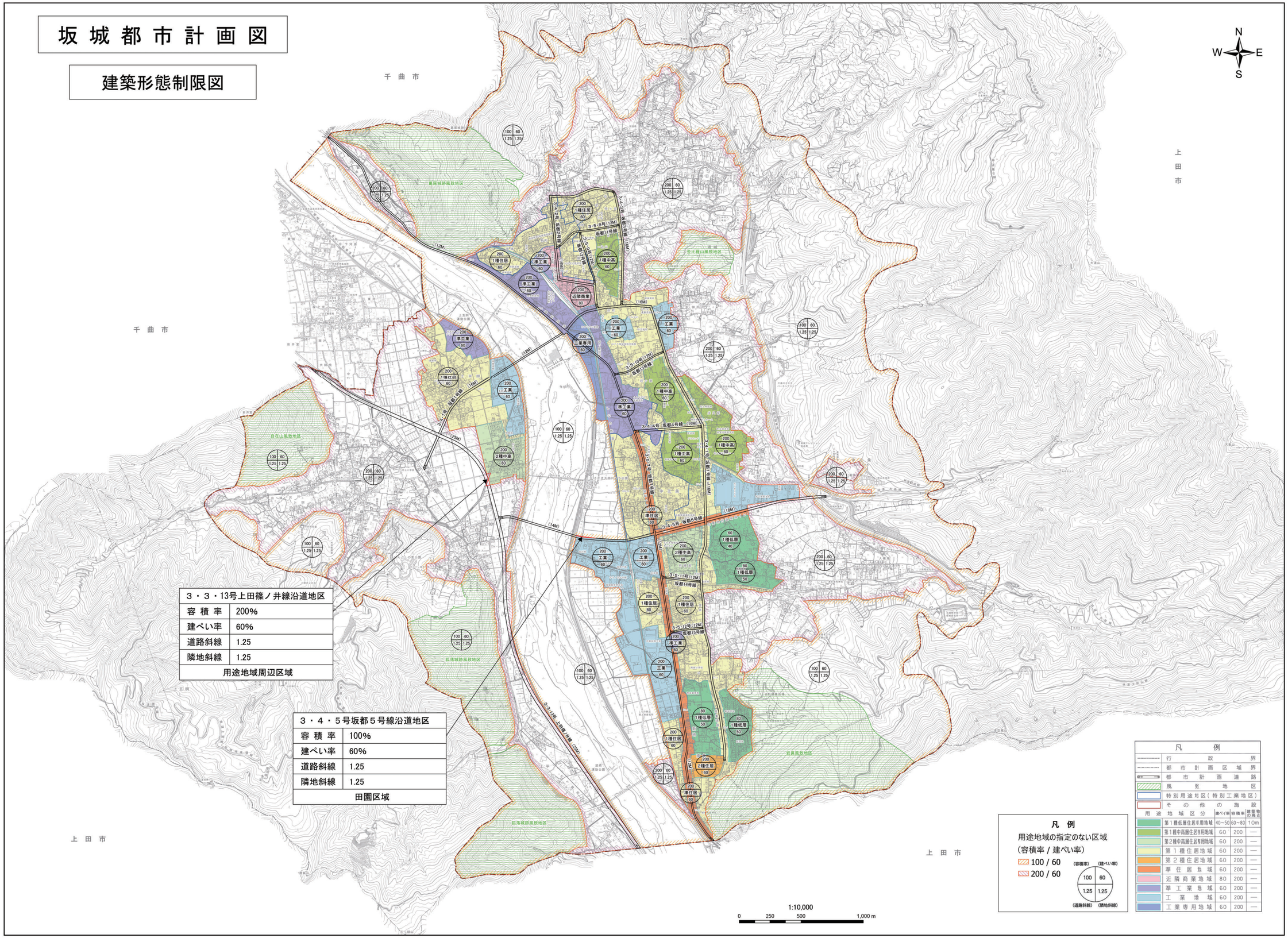
３・３・13 号上田篠ノ井線沿道地区については、用途地域の決定後に都市計画道路３・３・13 号上田篠ノ井線が都市計画決定されたことにより、用途地域界と都市計画道路の線形との間に不整合が生じていることから、現況の道路整備状況等を踏まえて用途地域界を見直し、第二種中高層住居専用地域の一部を白地地域へ変更する。

当該地区は都市計画道路の計画区域内及びその周辺に位置し、用途地域変更後は周辺の白地地域と一体的な区域となることから、土地利用の計画区分を周辺と同様の「用途地域周辺区域」とする。

なお、変更後も容積率、建ぺい率、道路斜線及び隣地斜線の制限内容に変更はない。また、現況に建築物がないことから、既存建築物への影響は生じない。

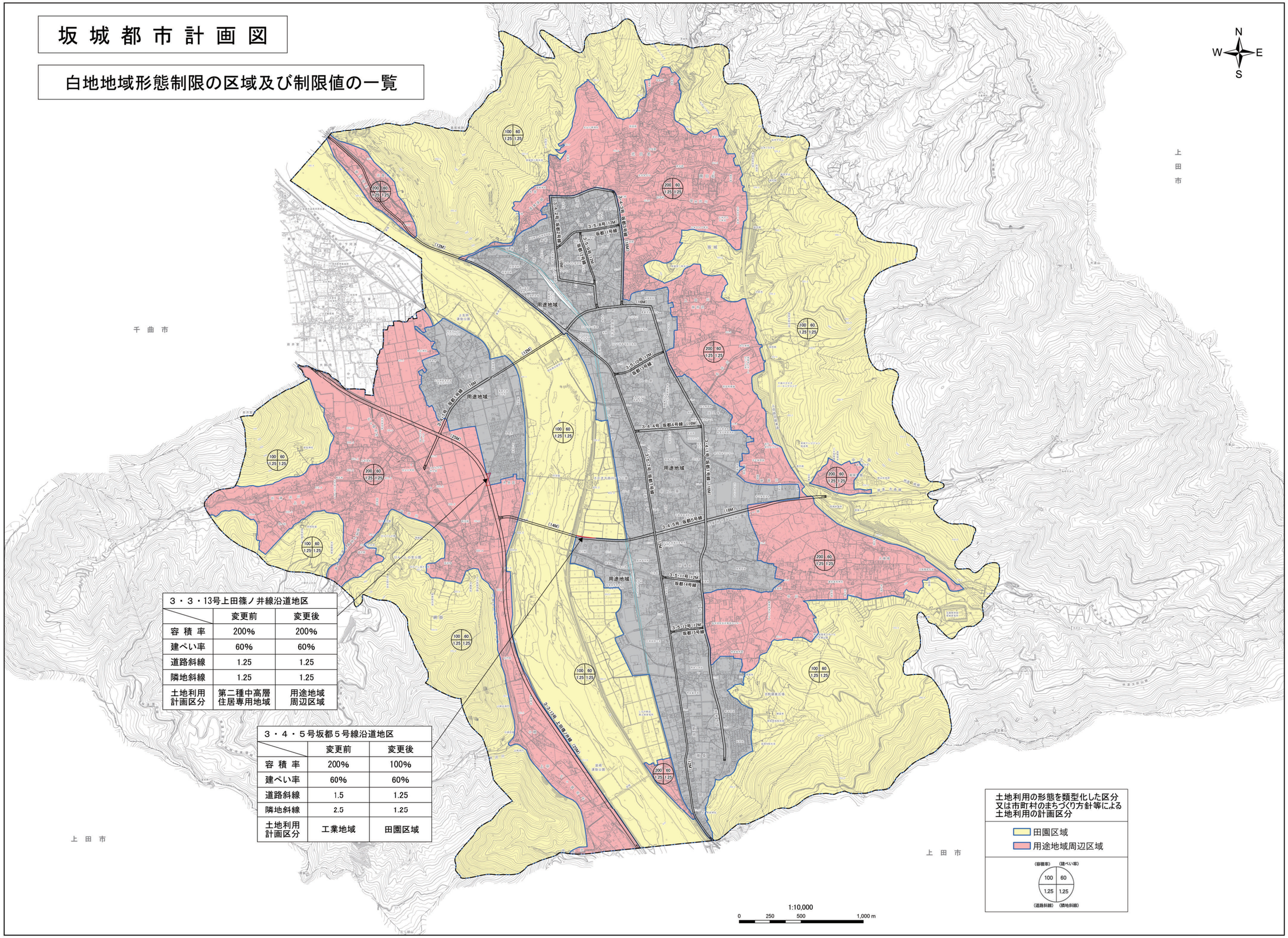
坂城都市計画図

建築形態制限図



坂 城 都 市 計 画 図

白地地域形態制限の区域及び制限値の一覧



３・３・13号上田篠ノ井線沿道地区		
	変更前	変更後
容 積 率	200%	200%
建ぺい率	60%	60%
道路斜線	1.25	1.25
隣地斜線	1.25	1.25
土地利用計画区分	第二種中高層住居専用地域	用途地域周辺区域

３・４・５号坂都５号線沿道地区		
	変更前	変更後
容 積 率	200%	100%
建ぺい率	60%	60%
道路斜線	1.5	1.25
隣地斜線	2.5	1.25
土地利用計画区分	工業地域	田園区域

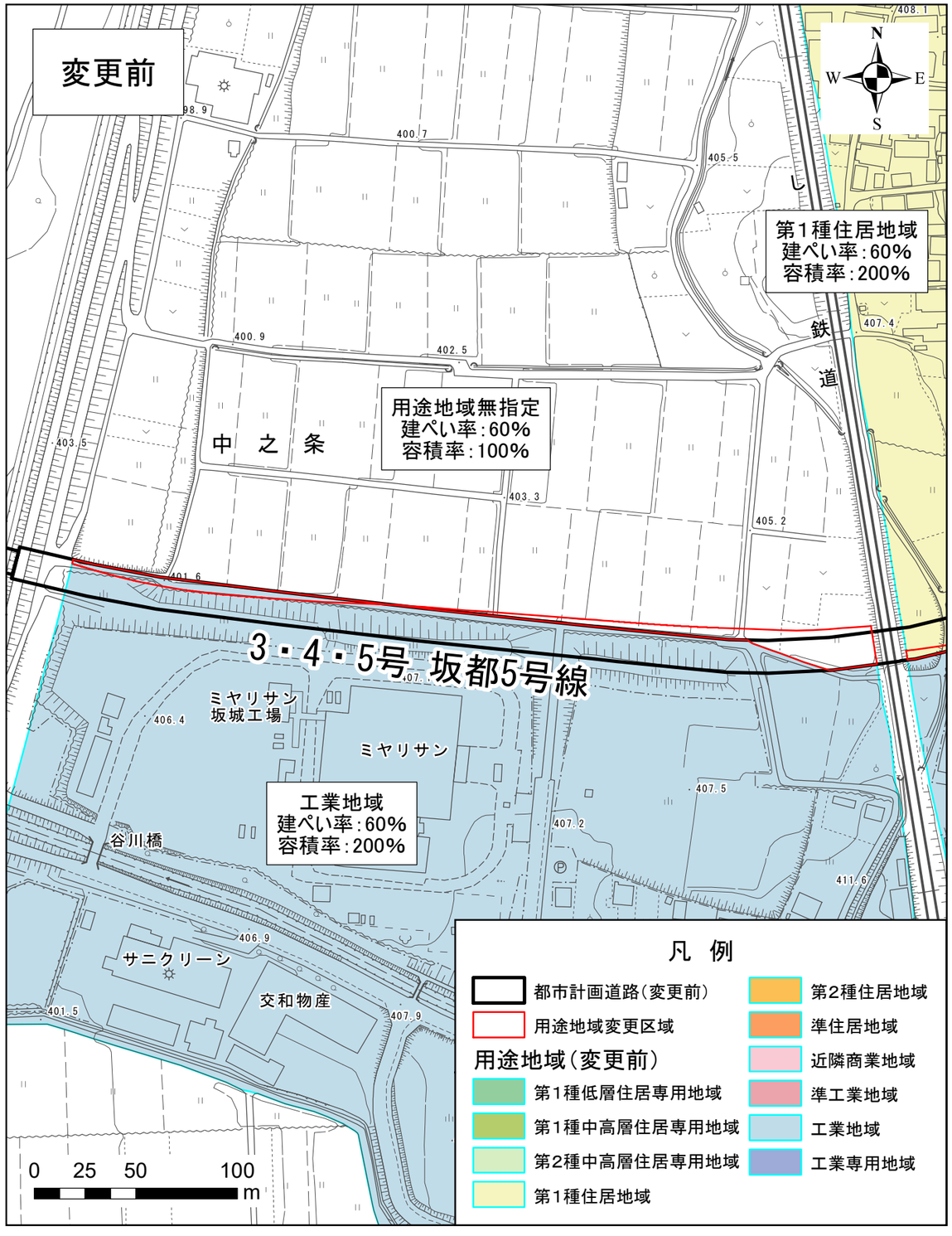
土地利用の形態を類型化した区分又は市町村のまちづくり方針等による土地利用の計画区分
田園区域
用途地域周辺区域

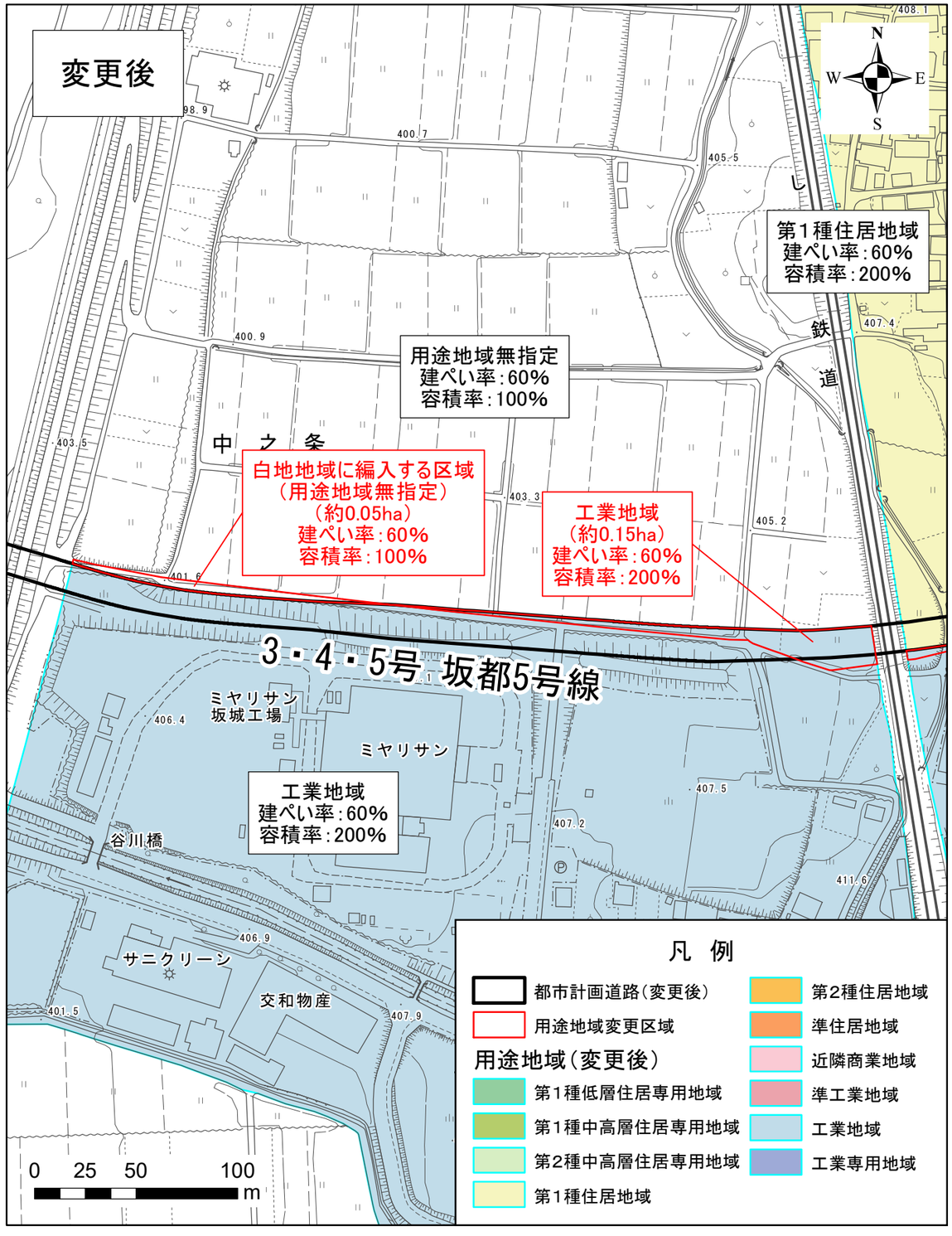
(容積率) (建ぺい率)
100 60
1.25 1.25
(道路斜線) (隣地斜線)

1:10,000
0 250 500 1,000 m

坂城都市計画用途地域の変更（坂城町決定）
参考図（新旧対照図）

▼白地地域に編入する区域
３・４・５号坂都５号線沿道地区の一部





坂城都市計画用途地域の変更（坂城町決定）
参考図（新旧対照図）

▼白地地域に編入する区域
３・３・13号上田篠ノ井線沿道地区の一部

