

第16章 建築物の形態規制

(法第41条)

(建築物の建ぺい率等の指定)

法第41条 都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

2 前項の規定により建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた土地の区域内においては、建築物は、これらの制限に違反して建築してはならない。ただし、都道府県知事が当該区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りでない。

〈解説〉

法第41条は、用途地域の定められていない土地の区域における開発許可があった開発区域内の土地において建築される建築物の敷地、構造、及び設備に関する制限について規定されています。

都市計画上、建築物の建ぺい率、高さ、容積率等の一般的な制限は、用途地域の指定を前提として定めています。

用途地域の定められていない土地の区域では、建ぺい率、容積率が70%、400%を原則としていますが、これらの数値は、開発行為の規模、目的、周辺の地域との関係等に照らして、かなり大きなものである場合があります。

そこで、都市計画上の一般的な制限ではなく、個別の開発行為について、建築物に関する制限を行うことが必要な場合には、開発区域内において制限を行うことができることとしたものです。

なお、特定工作物については、本条のような規制になじまないため規定されていません。

1 本条の適用

従来、用途地域の定められていない土地における開発行為の許可に際しては、本条第1項を適用するのではなく、個々の開発許可の審査基準において予定建築物の形態を制限することにより、建築物の建ぺい率等を規制してきました。

しかし、平成12年の建築基準法の改正により、用途地域の定められていない区域(白地地域)においても、土地利用の混乱や良好な環境への影響を防ぐため、平成16年5月から、地域の実情に応じた建築物の形態規制を特定行政庁が定めています。

この規制により、個別の開発許可に際して建築物の制限を行わなくとも、本条による

制限の目的はおおむね達成することができるようになりました。

2 建築物の高さ制限を行う開発行為

本市では、法第34条第11号を立地根拠とする開発行為は、市条例別表第6の1の項(2)項で規定されているとおり、第二種低層住居専用地域で建築可能な建築物であれば開発区域周辺の環境上支障がないとして開発許可を行っています。

法第34条第11号に基づく条例は、同号の規定により、予定建築物の用途は制限できるものの、建築物の形態規制を行うことができません。また、建築基準法は、市街化調整区域では各特定行政庁が建築物の建ぺい率、容積率を定めてその地域に適した規制を行っていますが、建築物の高さを規制することができません。このため、本来、第二種低層住居専用地域に建築することができない10メートル又は12メートルを超える建築物が11号区域に立地できるのではないかとの疑義が生じるおそれがあります。

そこで、法第34条第11号を立地根拠とする開発許可については、市街化区域の第二種低層住居専用地域で建築できる建築物のみが予定建築物である趣旨を明確にするため、本条に基づく建築物の高さの制限を行います。制限として設定する建築物の高さは、原則として10メートルとします。

また、許可に際し、次の記述を許可書、開発登録簿に記載しています。

予定建築物の高さは、10メートル以下であること。
