

3月30日から 市内全域が「都市計画区域」に指定されました

3月30日、県知事から、市内全域を総合的かつ一体的に整備、開発および保全し、将来に渡って安全・安心で快適なまちづくりを行うため、市内全域を「都市計画区域」に指定する告示がなされました。

これまで、市内には、豊岡・城崎・日高・出石の4つの都市計画区域が存在し、都市計画区域外の地域もありました。

今後は、市内全域を対象に、都市計画についての業務を進めることとなりますので、理解と協力をお願いします。

《問合せ》都市整備課 ☎ 23-17712



▲市役所本庁舎周辺の市街地

都市計画区域

指定による

手続きの概要

都市計画区域の指定により、建築行為などで新たな手続きが必要となる場合があります。

これは、不適格な開発などを未然に防止して、安全・安心で快適なまちづくりに支障をきたさないようにするために必要なものです。

都市計画区域に指定されたことにより、開発行為・建築行為に必要となる手続きは表1のとおりです。

その中で、最も市民の皆さんに関係することは、建築物を新築、増改築する場合に「建築確認申請」が必要なことです。



建築確認申請

一定の建築行為には、この手続きが必要になります。市役所都市整備課を経由して建築主事（兵庫県但馬県民局豊岡土木事務所まちづくり建築第1課）に提出するか、または民間の指定確認検査機関に提出し、確認を受けます。

また、建築確認申請は、建築物が集団として、その機能を果たすよう定められている「集団規定」があり、敷地と道路との関係、建ぺい率、容積率、高さなどの制限があります。

●敷地と道路との関係（接道義務）

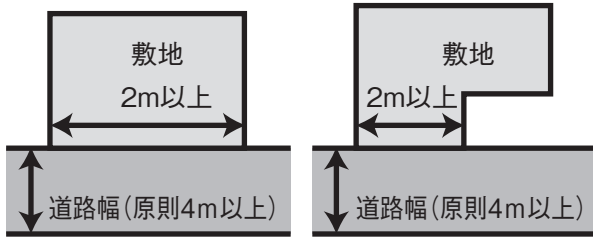
建築物を建てる場合、その建築物の敷地が、建築基準法に定められた「道路」に2メートル以上接していなければなりません。これを、接道義務といいます。

表1

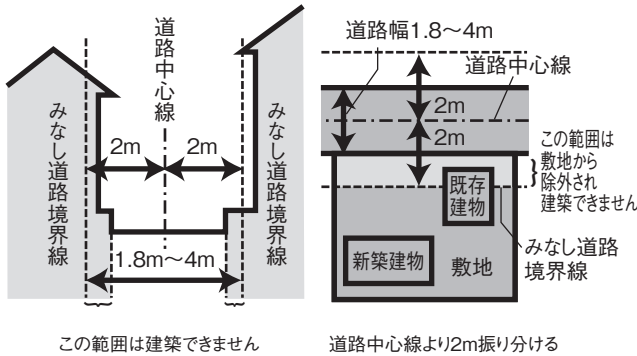
内容（手続き）	適用条件	該当要件	根拠法
土地取引の届出	土地取引の面積	5,000㎡以上	国土利用計画法
開発許可申請	開発面積	3,000㎡以上	都市計画法
		500㎡以上3,000㎡未満	市条例
建築確認申請	建築物・工作物	・新築はすべて ・延べ床面積10㎡を超える増改築、移転など	建築基準法

建築基準法(集団規定)の概要

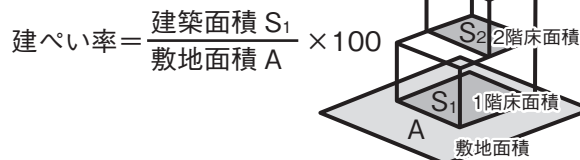
接道規定



接する道路が4m未満の場合



建ぺい率

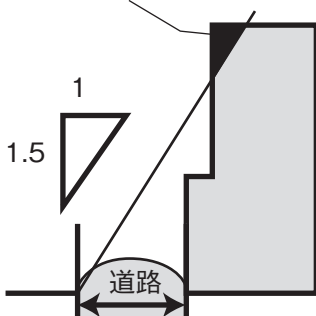


容積率

容積率 = $\frac{\text{延べ床面積 } S_1 + S_2}{\text{敷地面積 } A} \times 100$

高さ(道路斜線)

この部分が建築できません



建築基準法に定められた道路とは、次のとおりです。
▽道路幅員4メートル以上の場合
 ・道路法による道路(国道、県道、市道)
 ・都市計画法、土地区画整理法などによる道路
 ・都市計画区域の指定があった際、現に存在する道路
 ・道路法、都市計画法、土地区画整理法などによる新設または変更の事業計画のある道路で、2年以内に事業執行が確実なものとして、

県が指定したもの
 ・土地を建築物の敷地として利用するため、一定の基準に適合する道で、これを築造する方が県からその位置の指定を受けたもの
▽道路幅員4メートル未満の場合
 ・都市計画区域の指定があった際、現に建築物が建ち並んでいる幅員1・8メートル以上の道で県が指定したもの(この場合、その道路の中心線から2メートルの線が道路境界線とみなされ

ます)
●建ぺい率と容積率
 建ぺい率と容積率は、建築物の建て詰まりを防止し、安全で快適な住環境を確保するために建築基準法に定められている規定です。
 建ぺい率は、建築物の建築面積(外壁またはこれに代わる柱の中心線で囲まれた部分の面積)の敷地面積に対する割合です。
 容積率は、建築物の延べ面積(各階の床面積の合計)の敷地面積に対する割合です。

「用途地域(※)の指定のない区域」の建ぺい率・容積率は、表2のとおりです。
 ※用途地域：機能的な都市活動と良好な都市環境の保護を目的に、住居や商業・工業などの都市の諸機能を適切にするための、土地利用上の区分です。
●高さ(道路斜線・隣地斜線・日影制限)
 「用途地域の指定のない区域」の道路斜線・隣地斜



表2

建ぺい率	但馬海岸地域風景形成地域	70%
	歴史的景観形成地区内	70%
	上記以外	60%
容積率	200%	

表3

道路斜線	1.5こう配
隣地斜線	20m+1.25こう配
日影制限	高さ10mを超える建築物に適用

線・日影制限は、表3のとおりです。