

(7) 用途地域を指定していない地域における容積率、建ぺい率の指定に関する方針

本県では、今後、用途地域内の高度利用と白地地域の市街化抑制を基本方針としていきます。そのため、白地地域において用途地域を上回るような高密度・高容積の建築を許容することは、都市づくりの方向性からみても望ましくありません。また、将来、市街化区域へ編入、または用途地域等を指定する際にも、周辺の建築物との不均衡が生じるため、本来あるべき用途地域の指定ができなくなる事態も想定されます。

しかし、これまで建ぺい率70%、容積率400%（一部の都市で60%、200%に強化）という規制のもとで建築が許可されてきた経緯を考慮すると、極端に強い規制をかけることは、地域の住民の不満を招くばかりでなく、既存不適格建築物を多数発生させるといった結果にもつながります。

したがって、本県の白地地域においては、極力低い建ぺい・容積率を標準値として設定し、現在の土地利用の実態や近隣接する用途地域の規制内容、さらにマスタープランによる位置づけなどを踏まえながら部分的に強化値・緩和値を設定するものとします。

ア) 標準値の設定

本県では、計画的に開発された住宅団地などにおいて第1種低層住居専用地域が指定されており、非常に低い建ぺい率、容積率が指定されていますが、そのほかの住居系用途については、一般的に建ぺい率60%、容積率200%が指定されています。

また、商業系用途では、中心市街地の商業地域を除くと、建ぺい率80%、容積率200%程度であり、工業系用途では全て建ぺい率60%、容積率200%が指定されています。

◆ 用途地域内における建ぺい率、容積率制限一覧

用途地域	建ぺい率 (%)				容積率 (%)		
第一種低層住居専用地域	30	40	50		50	60	80
第二種低層住居専用地域	60				100	150	200
第一種中高層住居専用地域	30	40	50		100	150	200
第二種中高層住居専用地域	60				300		
第一種住居地域							
第二種住居地域		60			200	300	400
準住居地域							
近隣商業地域		80			200	300	400
商業地域					200	300	400
		80			500	600	700
					800	900	1000
準工業地域		60			200	300	400
工業地域		60			200	300	400
工業専用地域	30	40	50	60	200	300	400

(枠囲みは大分県で使用している値)

このような用途地域内の規制内容と調整を図り、区域内外の均衡を図るため、本県の白地地域内については、建ぺい率60%、容積率200%を標準的な数値として設定します。

なお、この標準基準では不適格建築物が5%を超える都市については、区域を限定して下記の緩和値を使用することが必要となります。

イ)強化値・緩和値の設定

これまでの都市成立の過程からすでに高密度な土地利用がなされている場合、または、住宅団地や工業団地などすでに都市の形態が確立している場合があります。

一方、マスタープランをはじめとする方針・計画等において自然環境・景観の保全が位置づけられている土地については、新たな開発行為を規制する、または、新たな開発行為による影響を軽減する、といった措置を講じておくことが必要です。

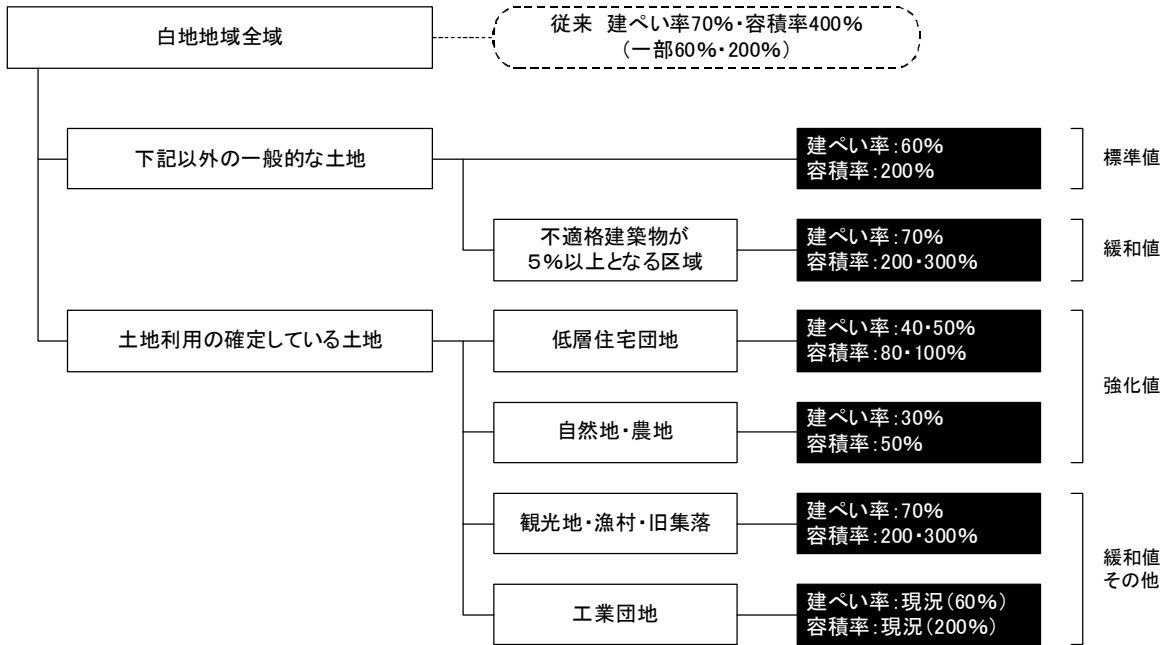
したがって、現在及び将来の土地利用からみて標準基準を指定することが適当でない場合、それぞれの土地利用に応じて強化値・緩和値の設定を行うものとします。

こうした土地は白地地域の一部であり、しかも明確な区域境界を有することが多いことから、強化値・緩和値の指定はスポット的に行うこととします。ただし、個々の敷地単位で強化値・緩和値を指定することや、一部の高層建築物を許容するために緩和値のエリアを必要以上に広く設定することはできないものとします。

◆ 白地地域における建ぺい率、容積率（案）

区分	対象となる土地	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	備考
標準値	白地地域全域	60	200	
強化値	低層の住宅団地	40・50	80・100	現況を踏まえて選択
	自然地等	30	50	
緩和値	観光地・漁村集落・旧町村中心地 など	70	200・300・400	現況を踏まえて選択
その他	工業団地	現況による (ただし基本は60%・200%)		建ぺい率70%・容積率400%を超えないこと

◆ 建ぺい率、容積率の指定フロー（案）



◆ 建ぺい率、容積率の指定イメージ

