

【東台地区・緑町地区・谷郷地区】 旧暫定逆線引き地区における用途地域の廃止及び 市街化調整区域(白地地域)の建築形態規制について ～公聴会資料～

1. 用途地域の廃止について

埼玉県では、昭和59年から、(※1)市街化区域の計画的な整備を進めるため、農地等が多く残り、当分の間、計画的な市街地整備の見通しが明らかではない市街化区域について、(※2)用途地域を残したまま、一旦、(※3)市街化調整区域に編入し、その後、土地区画整理事業などの計画的な整備の実施が具体化した段階で市街化区域に編入する「暫定逆線引き制度」を運用してきました。

しかしながら、社会情勢の変化や指定した地区の土地区画整理事業の立ち上げがなかなか進まないことから、埼玉県では平成15年に暫定逆線引き制度を廃止しました。

埼玉県が暫定逆線引き制度を廃止したことに伴い、旧暫定逆線引き地区を有する埼玉県の各市町村は、今後の土地利用の方針を検討した上で、平成20年度中に市街化区域に再編入するか、用途地域を廃止し市街化調整区域のまま現在の土地利用を継続していくか、どちらかを選択することとなりました。

本市では、市内にある旧暫定逆線引き地区の3地区で、平成15～16年度にかけて土地区画整理事業を実施すべきか否かについて、地権者の皆さんを対象にアンケート調査を行いました。

その結果、事業実施の概ねの目安となる9割の賛成が得られなかったことや、近年の社会経済状況および地価の動向などを総合的に勘案し、3地区の土地区画整理事業について、白紙とせざるを得ないと判断しました。また、これからのまちづくりの方向性や地区の実情も考慮した結果、3地区全て(東台地区、緑町地区、谷郷地区)を、用途地域を廃止し市街化調整区域のまま現在の土地利用を継続する ことにしました。

なお、3地区での用途地域が廃止されることに伴い、市街化調整区域(※4)白地地域)における建築形態規制 を定めることとなります。この指定により、市街化調整区域での低層建物と高層建物との混在を防ぐなど秩序あるまちづくりを進めていくこととなります。

埼玉県による
「暫定逆線引き制度」の廃止

旧暫定逆線引き地区の
まちづくりの方向性を
『市街化区域へ再編入する』
もしくは
『市街化調整区域のままとする』
どちらかを選択

【行田市の対応方針として】

市内にある3地区全てを
用途地域を廃止し
『市街化調整区域のままとする』

用途地域の廃止に伴い、
『市街化調整区域における
建築形態規制』を新たに定める

【用語解説】

(※1)市街化区域：

市街化区域は、すでに市街地を形成している区域と今後おおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とされています。

(※2)用途地域： 健全で住みよいまちづくりを図るために、市街化区域内において、地域毎に建築できる建物の用途(住宅、店舗、事務所、工場等)を定めるものです。この地域を定めることにより、建ぺい率・容積率・建物の高さ・道路斜線・隣地斜線等の建築物の形態が細かく定められます。行田市では 9 種類の用途地域を定めています。

(※3)市街化調整区域：

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされています。

(※4)白地地域： 都市計画区域のうち用途地域の定めのない区域のことを言います。行田市では、市街化調整区域にあたります。

☆ 都市計画法では、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分できるとされています。この市街化区域と市街化調整区域との区分のことを「区域区分」といいます。埼玉県が決定します。

2. 用途地域の廃止後の建ぺい率、容積率等について

用途地域が廃止されることに伴い、市街化調整区域(白地地域)における建築形態規制 を定めることとなります。

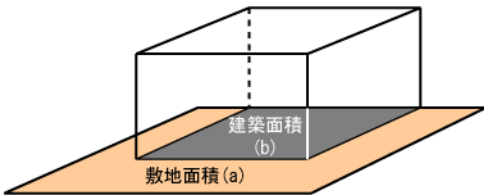
市街化調整区域(白地地域)における建築形態規制 とは、市街化調整区域における建物の形態を市街化区域における建物の形態と同様に制限（容積率、建ぺい率、道路斜線、隣地斜線）することで、各地区の土地利用の適切なコントロールや自然環境の保全を図る規制です。

都市計画区域のうち用途地域の指定のない地域（白地地域）の建築物の形態規制については、平成 13 年以前は、高容積の建築物が許容される容積率 400%、建ぺい率 70%が一律に指定されてきましたが、現実には、戸建て住宅が立地する地域、農業用施設や小規模な店舗等が混在する地域など、低密度な土地利用が進んでいる地域が相当数出てきています。こうした土地利用の中に、いったん高容積の建築物が建築された場合、周辺の低密度な建築物との間で日照等の相隣関係上の問題や交通の局所的混乱を招く等の問題が想定されることから、平成 13 年の建築基準法の改正により、全国一律だった市街化調整区域における建築物の形態制限（容積率、建ぺい率、道路斜線、隣地斜線）を各市の実情に合わせて、県が指定することになりました。

3地区では、地域の実情と市の考え方を踏まえ、市街化調整区域の建築形態規制の指定案として、次ページの通りといたします。

【建築物の形態制限の項目】

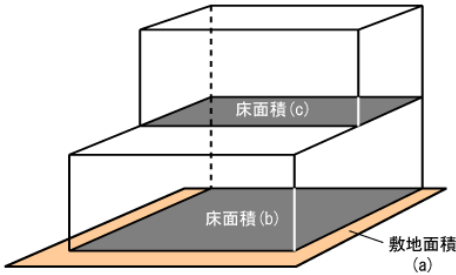
①建ぺい率の制限



$$\text{建ぺい率(\%)} = \frac{\text{建築面積(b)} \times 100}{\text{敷地面積(a)}} \leq 60\%$$

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合です。日照、彩光、通風を確保することを目的としています。
本地区では建ぺい率を60%までに制限します。

②容積率の制限



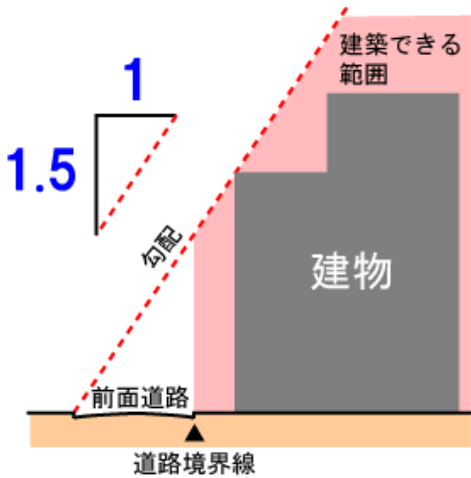
$$\text{容積率(\%)} = \frac{\text{延べ床面積(b+c)} \times 100}{\text{敷地面積(a)}} \leq 200\%$$

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。
本地区では容積率を200%までに制限します。

※容積率算定係数

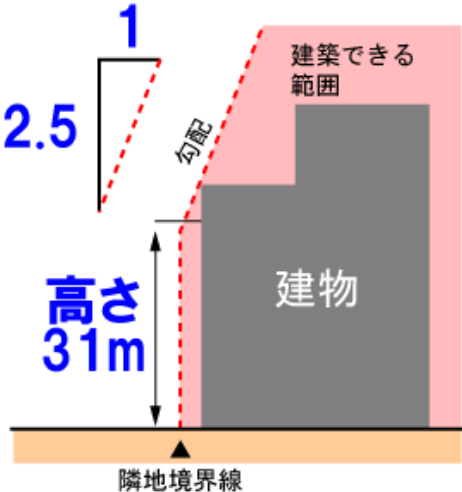
容積率は、指定された容積率のほか、敷地が接する道路（前面道路）の幅員が1.2m未満の場合に、この前面道路の幅員に一定の係数0.4又は0.6を乗じた数値以下にする必要があります。

③道路斜線の制限



建築物の高さを前面道路の反対からの境界線から一定の勾配の斜線内に制限することにより、道路上空の空間を確保するとともに、日照、彩光、通風等を確保します。
本地区では道路斜線の制限を勾配1.5までに制限します。

④隣地斜線の制限



建築物の高さを隣地境界線からのから一定の勾配の斜線内に制限することにより、隣地の日照、彩光、通風等を保護します。
本地区では隣地斜線の制限を高さ31m+勾配2.5までに制限します。

3. 本地区で建築することのできる建物用途

第一種低層住居専用地域および第二種低層住居専用地域で建築することのできる建物については、建築することが可能です。

ただし、建築物を建築する場合は、まず開発許可等の手続きが必要となります。

※建築可能な建物用途についての詳細は、『参考資料2、3』の資料をご覧ください。

【一部周辺地域（緑町地区のみ）】 用途地域の変更および建築形態規制について

4. 旧暫定逆線引き地区の廃止に伴う周辺の用途地域の変更について

緑町地区での旧暫定逆線引き地区の廃止(準工業地域の用途地域廃止)に伴い、緑町地区周辺の市街化区域の用途地域にあわせて、一部箇所を変更することとしました。

緑町地区の西側にある右図の範囲の準工業地域である用途地域が、

準工業地域



第二種住居地域

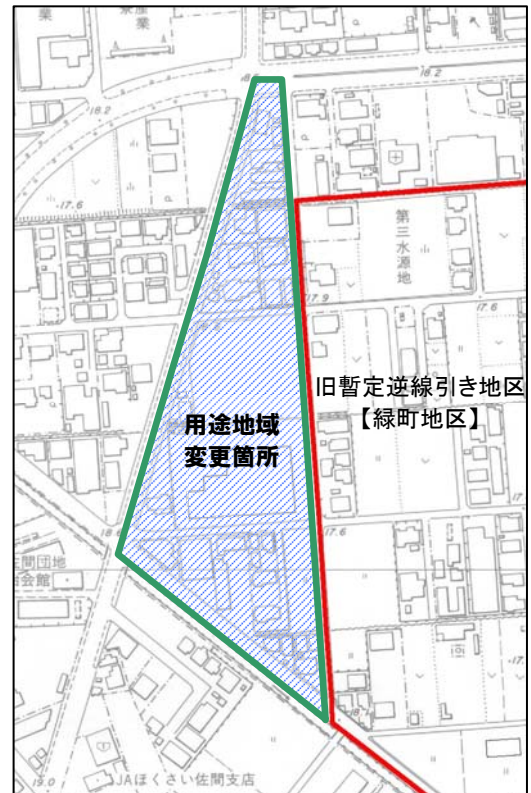
へと変更になります。

(詳細の箇所は別添の図面をご覧ください)

また、容積率(200%)制限、建ぺい率(60%)制限は変わりませんが、建築物の用途制限により、準工業地域において建てることのできた以下の建物用途(主なもの)が第二種住居地域に変更となる事により、建てることができなくなります。

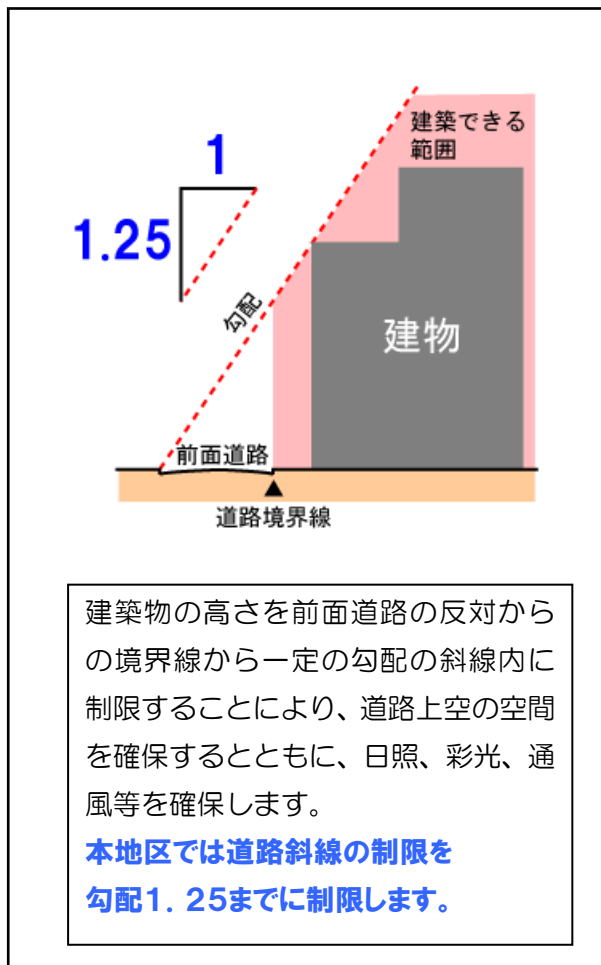
- ・ 劇場、映画館、演芸場、観覧場
- ・ 個室付浴場
- ・ 倉庫業倉庫
- ・ 危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場
- ・ 危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場
- ・ 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が少ない施設
- ・ 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量がやや多い施設 など

※『参考資料3』を参照

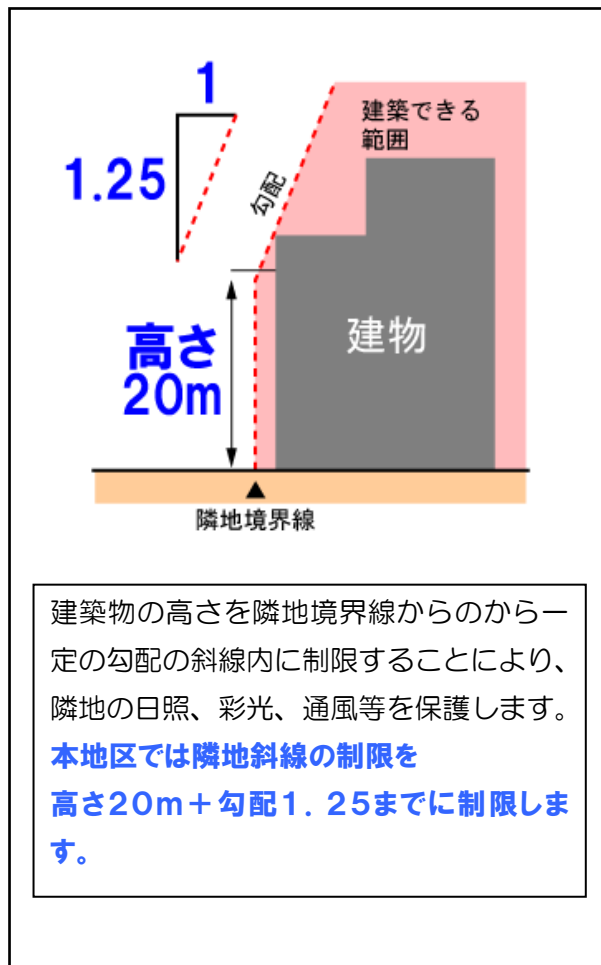


【建築物の形態制限の項目】

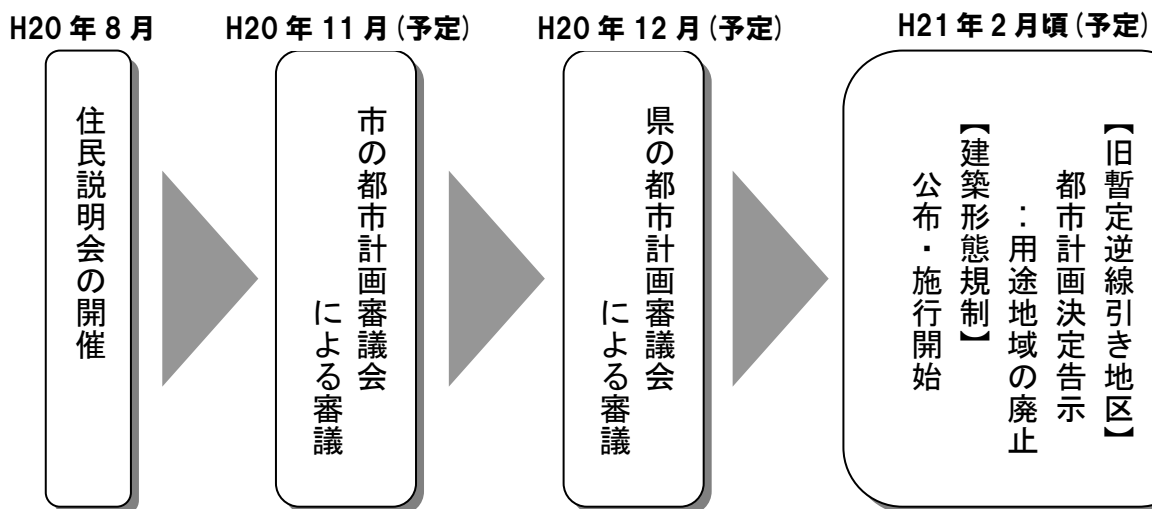
○道路斜線の制限



○隣地斜線の制限



5. 今後のスケジュールについて



6. 問合せ先

行田市役所 TEL (048) 556-1111(代)
 FAX (048) 553-4544

○まちづくり推進課 計画担当

内線 355, 359 Eメール machi@city.gyoda.lg.jp