

すさみ都市計画区域の建築規制の変更について

平成16年5月1日から、容積率・建ぺい率等の建築規制が変わります

どうして変わったの？

用途地域を指定していない都市計画区域は、一般的に低い密度で土地が利用されている場合が多く、今まで緩やかな建築規制が全国一律に行われてきました。

しかし、この緩やかな建築規制では、自宅の前にビル・マンション等の高い建築物が建ち、日当たりや風通しが悪くなる恐れがありました。また、街並み景観を乱したり、人や車が増えることによって交通渋滞を引き起こすといった地域全体に関わる問題が発生する恐れもありました。

このため、平成13年5月に地域の実状に応じた建築規制を行うように建築基準法が改正されました。すさみ都市計画区域では、この法改正を受け、建築規制を変更しました。

どんな建築規制が変わったの？

建築規制は、建築物の規模を制限する容積率・建ぺい率のほか、建築物の高さや形を制限する斜線制限（道路斜線制限・隣地斜線制限）を変更しました。

新基準

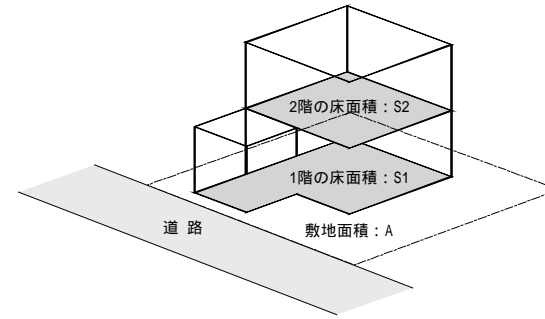
建築規制の新たな規制値

	対象地区	建築規制			
		容積率 (%)	建ぺい率 (%)	道路斜線規制	隣地斜線規制
旧基準	全域	400	70	1.5	2.5
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> 変更 </div>					
新基準	全域	200	70	1.5	2.5

概ねの範囲は裏面に示しています。

容積率

敷地に対する建物の大きさを制限

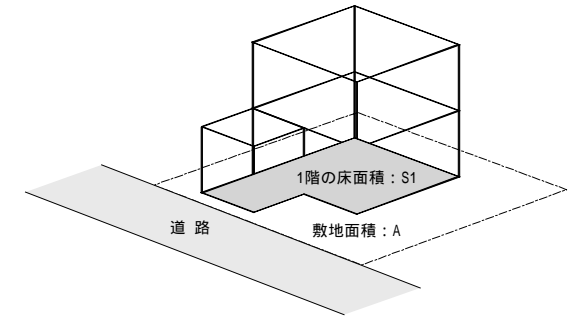


延べ床面積（各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合

$$\text{容積率} = \frac{S1 + S2}{A} \times 100\%$$

建ぺい率

敷地内の庭などの空地の制限



建築面積（建物の最大投影面積）の敷地面積に対する割合

$$\text{建ぺい率} = \frac{S1}{A} \times 100\%$$

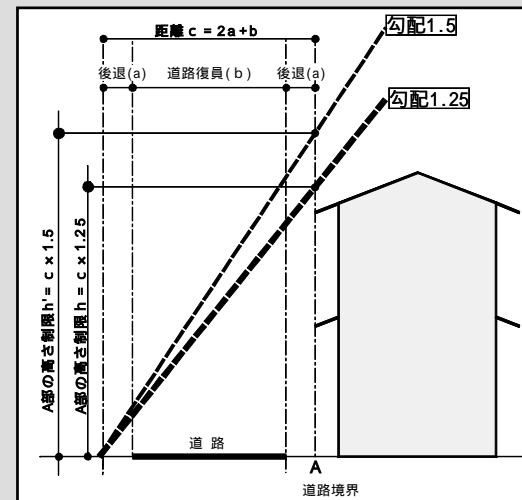
斜線制限

建物の高さや形を制限

道路斜線制限

前面道路の反対側の境界線までの距離を基準とした高さの制限のこと

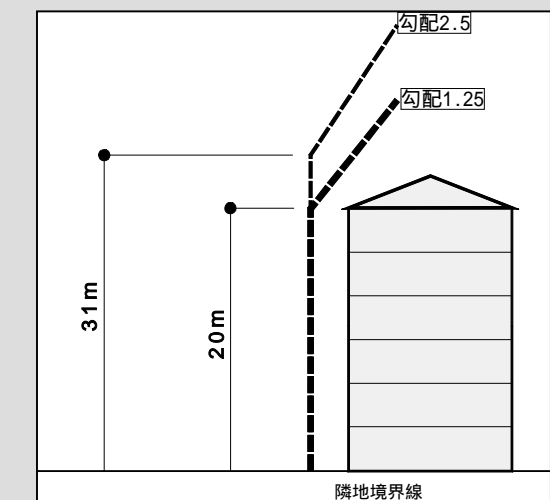
道路斜線



隣地斜線制限

隣地の境界線までの水平距離を基準とした高さの制限のこと

隣地斜線



どんな効果があるの？

今回の建築規制の変更により、周辺環境に馴染まない大規模建築物や高層建築物などの基準に適合しない建築物は、建築することが出来なくなります。新基準は、これらの建築物による日照・通風の妨げや街並み景観の破壊といった、今後起こる恐れがある地域問題を未然に防止する効果がありま

どんな建築物に新基準が適用されるの？

平成 16 年 5 月 1 日以降に工事に着手する全ての建築物は、新基準が適用されます。

なお、既にある建築物とか、平成 16 年 5 月 1 日までに工事に着手している建築物には新基準の適用は除外されます。ただし、これらの建築物についても平成 16 年 5 月 1 日以降に建て替えや増改築の工事に着手する場合は、新基準が適用されることとなります。

建築規制の策定経緯

建築規制は、法律上、和歌山県が決定することになっていますが、地域の実状をもっともよく理解しているすさみ町の意向を踏まえて新基準を策定しました。

検討にあたっては、「現在の居住環境や街並みを悪化させないように、現況に応じた緩やかな建築規制を行う」ことを基本的な考え方として進めました。

【お問い合わせ】

建築規制について不明な点は、下記までご連絡下さい。

和歌山県 都市政策課都市計画班
〒640-8585 和歌山市小松原通 1 丁目 1 番地
TEL : 073-441-3228
FAX : 073-441-3232

建築規制位置図

新たな規制値が適用される区域

