

第3節 建築物の制限

都市計画法

(建築物の建ぺい率等の指定)

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、この限りではない。

本条は、用途地域の定めのない土地の区域における開発行為について、将来の計画的な市街化を図るうえで必要がある場合には、建築物の敷地、構造及び設備に関する制限をすることができることを規定したものです。

(1) 用途地域の定められていない土地の区域における建ぺい率は70%、容積率は200%（福島市用途地域の指定のない地域の建築規制 平成16年4月1日施行。ただし、土湯温泉地区全域、穴原温泉地区の一部は建ぺい率70%、容積率400%）が一般的ですが、これらの数値はかなり大きいものであるため、開発行為の規模、目的、周辺の地域との関係等により制限を定めることができます。

(2) 制限を定める時期

当該制限の指定は、開発許可の際に定められるもので、開発許可と関係なく第1項の規定による制限を変更し、又は付加することはできません。なお、当該制限の指定ができる許可は、法第35条の2第1項の規定に基づく変更許可を含みます。

(3) 制限の内容

当該制限の内容は、開発行為が行われる区域について、必要と認められる用途地域等を想定し、当該用途地域等に係る制限に対応する建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めるもので、次に掲げるものです。

ア 建ぺい率

イ 容積率

ウ 建築物の高さ

エ 壁面の位置

オ 敷地の分割又は統合の禁止その他の建築物の敷地、構造、設備に関する制限

(4) 制限の効力

制限が定められた土地の区域内においては、これらの制限に違反して建築物を建築することはできません。この場合、制限を受ける者は、開発許可を受けた者に限定されず、当該制限を受けた土地の区域内に建築しようとするすべての者となります。

なお、制限の内容は、開発登録簿に記載されており、閲覧することができます。

また、当該制限が定められた区域内の土地に、用途地域が定められた場合でも、許可権者が当

該制限を撤回するまでは、その効力は失われなないこととなります。

(5) 例外許可

開発区域及びその周辺の区域における環境の保全上支障がないと認められる場合であって、当該建築物の建築によっても、想定する用途地域に適合するものであるもの、又は公益上やむを得ないと認められる場合には、例外的に当該制限を超える建築について、開発許可権者の許可を受けて行うことができます。

都市計画法第 41 条第 1 項による規制地域は次のとおりです。(※一部記載)

名 称	医王寺駅前 ニュータウン	月の輪台団地		荒井字目増	丸 子 字三条院
		戸建用地	店舗用地		
指定年月日	S 63. 9. 12	H7. 4. 18		H8. 4. 25	H14. 1. 18
建ぺい率 (%)	5 0	5 0	6 0	6 0	4 0
容積率 (%)	1 0 0	1 0 0	2 0 0	2 0 0	2 0 0
建築物の高さ (m)	1 0	1 0	—	—	1 5
外壁後退距離 (m)	1 . 0	1 . 0	—	—	道 2, 隣 1
斜線制限	—	一低層	一中高	一低層	一住
日影規制	—	—	—	—	一住
敷地の分割	×	×	×	×	×