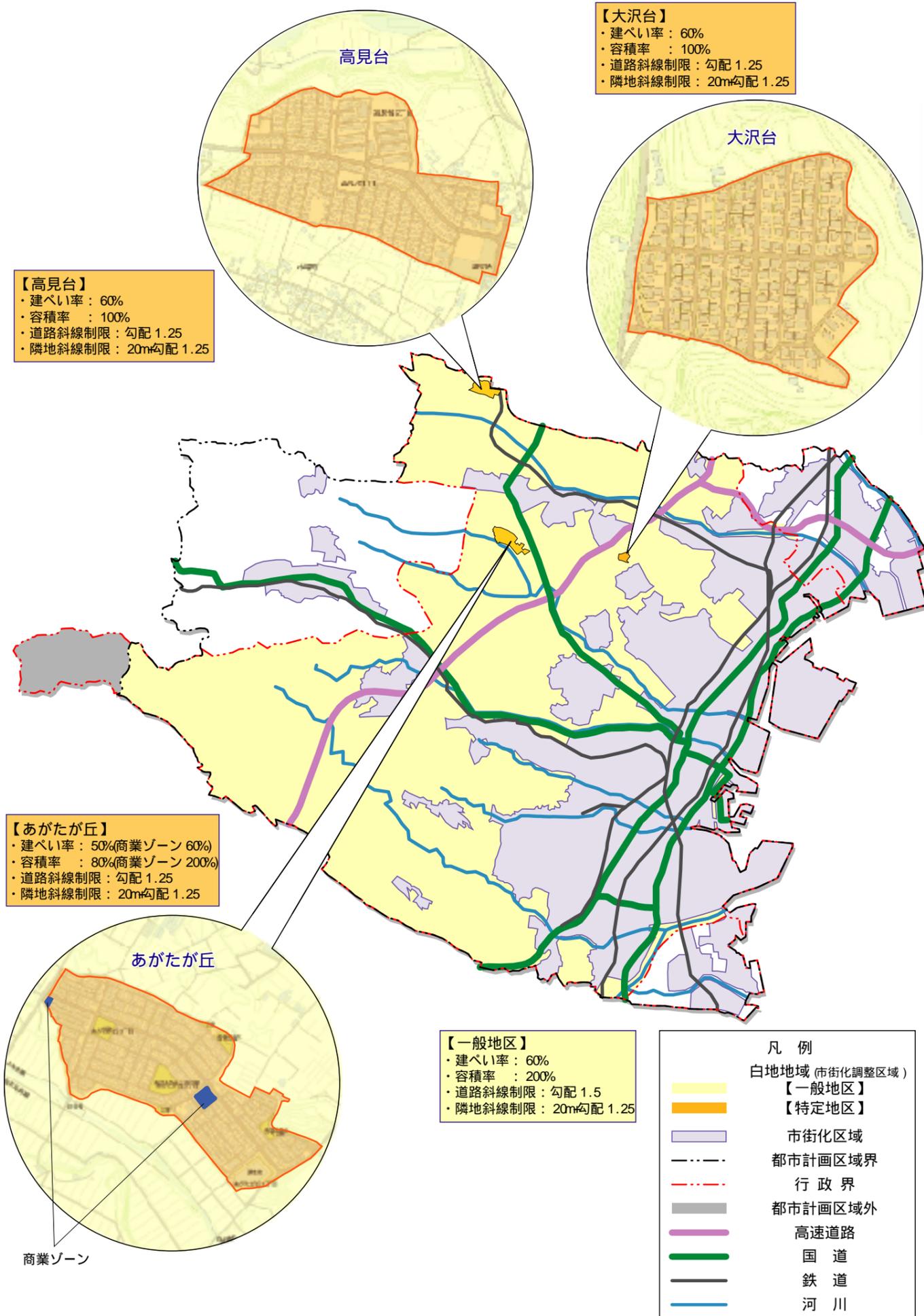


建築形態制限エリア



知りたい Q & A

Q：建築形態制限とは？

A：建築形態制限は皆さんの生活の安全や快適さを守るために、周辺の住環境に支障がないよう、建物の大きさ、高さなどを制限するものです。制限の主なものとして、建ぺい率、容積率、道路斜線、隣地斜線などがあります。現在、市街化区域、白地地域 (市街化調整区域) ともに制限はされていますが、白地地域 (市街化調整区域) は非常に緩やかな制限であるため、良好な環境を保全 (確保) するため、制限値の変更を行うものです。

Q：今ある建物が制限値を超えているのですが、すぐに適合させないといけないのですか？

A：施行されると、指定した制限値が適用されますが、既存の建物が不適合となる場合でも建替えの義務は生じません。新築や増改築の際に制限値に合わせていただくことになります。

Q：建築行為 (建築確認申請) との関係はどうですか？

A：建築形態制限の施行日 (平成 16 年 5 月 17 日) までに工事着手しているものについては適用になりません。工事着手にあたっては原則建築確認申請の申請をしていただき、確認を受けていただく必要があります。

Q：建築形態制限はどこが指定するのですか？

A：特定行政庁が指定します。通常は三重県に置かれていますが、四日市市、津市、鈴鹿市は、建築行為の確認を行う特定行政庁が市に置かれているため、市が指定機関となっています。

特定行政庁とは...当該行政庁区内での建築確認や検査の権限を有する県や市などを特定行政庁といいます。

Q：周辺の 4 町との調整はどうですか？

A：四日市都市計画区域内の 4 町 (菟野町、楠町、朝日町、川越町) では、三重県が建築形態制限の指定機関になります。本市の一般基準と周辺 4 町とは同様の指定です。

Q：地域の実情に応じて、建築形態制限を見直すことはできますか？

A：新たにさだめる建築形態制限は、市街化区域での標準的な制限値と同様となっています。変更には都市計画審議会の議決を経るなど所定の手続きがありますが、例えば、地域の皆さんが、ゆとりのある住環境を将来にわたり維持していくために、建ぺい率 50%、容積率 80% に変更したい場合などには、市の都市計画課にご相談ください。



建築形態制限指定のながれ

