

第 7 号 参考資料

用途地域の指定のない区域内における建築物の容積率、建蔽率及び各部分の高さの指定について

建築基準法第 52 条第 1 項第 8 号、第 53 条第 1 項第 6 号、第 56 条第 1 項第 1 号及び第 2 号ニの規定に基づき、都市計画審議会の議を経て、特定行政庁（新潟市）が定めるもの。都市計画区域区分の変更により、用途地域が無指定となる区域において、建築物の容積率、建蔽率及び各部分の高さを指定するもの。

【根拠法令】建築基準法

第 52 条（容積率）

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値以下でなければならない。（以下、略）

八 用途地域の指定のない区域内の建築物

5/10、8/10、10/10、20/10、30/10 又は 40/10 のうち、特定行政庁が土地利用の状況などを考慮し当該区域を区分して都道府県都市計画審議会の議を経て定めるもの。

第 53 条（建蔽率）

建築物の建築面積（同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計）の敷地面積に対する割合（以下「建蔽率」という。）は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値を超えてはならない。（以下、略）

六 用途地域の指定のない区域内の建築物

3/10、4/10、5/10、6/10、又は 7/10 のうち、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し当該区域を区分して都道府県都市計画審議会の議を経て定めるもの。

第 56 条（建築物の各部分の高さ）

建築物の各部分の高さは、次に掲げるもの以下としなければならない。

一 別表第 3（い）欄及び（ろ）欄に掲げる地域、地区又は区域及び容積率の限度の区分に応じ、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が同表（は）欄に掲げる距離以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、同表（に）欄に掲げる数値を乗じて得たもの。

二 当該部分から隣地境界線までの水平距離に、次に掲げる区分に従い、イ若しくはニに定める数値が 1.25 とされている建築物で高さが 20m を超える部分を有するもの又はイからニに定める数値が 2.5 とされている建築物（ロ及びハに掲げる建築物で、特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内にあるものを除く。以下この号及

び第7項第二号において同じ。)で高さが31mを超える部分を有するものにあつては、それぞれその部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えたものに、イからニまでに定める数値が1.25とされている建築物にあつては20mを、イからニに定める数値が2.5とされている建築物にあつては31mを加えたもの。(以下、略)

## ニ 用途地域の指定のない区域の建築物

1.25 又は 2.5 のうち、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し当該区域を区分して都道府県都市計画審議会の議を経て定めるもの。

### 【区域図】

