

&lt;住民勉強会資料&gt;

## ■都市計画区域の規制内容の比較(メリット、デメリット)

	1) 都市計画区域外	2) 線引き都市計画区域		3) 非線引き都市計画区域		4) 準都市計画区域(具志頭地域の一部)	
		市街化区域 (用途地域)	市街化調整区域	用途地域	用途地域外 (用途白地)	用途地域	用途地域外 (用途白地)
①建築の自由度	用途の規制はなく、自由に建物を建てられる ◎	用途地域に適合した建物を建てられる ○	原則として、建物は建てられない ×	用途地域に適合した建物を建てられる ○	用途の規制はなく、自由に建物を建てられる ○	用途地域に適合した建物を建てられる ○	用途の規制はなく、自由に建物を建てられる ○
②建物用途の混在	建物用途の混在の可能性あり (住宅と工場が隣接する等) ×	用途地域により土地利用の混在を防ぐ ○	市街化を抑制し、現在の環境が守られる ○	用途地域により土地利用の混在を防ぐ ○	建物用途の混在の可能性あり (住宅と工場が隣接する等) ×	用途地域により土地利用の混在を防ぐ ○	建物用途の混在の可能性あり (住宅と工場が隣接する等) ×
③開発許可 (都市計画法に基づく開発許可)	10,000 m <sup>2</sup> 以上は開発許可が必要	1,000 m <sup>2</sup> 以上について開発許可が必要	原則、すべての開発について許可が必要	3,000 m <sup>2</sup> 以上について開発許可が必要	同左	同左	同左
	10,000 m <sup>2</sup> 未満の開発についてはチェックされない	1,000 m <sup>2</sup> 未満の開発についてはチェックされない	原則、すべての開発がチェックされる	3,000 m <sup>2</sup> 未満の開発についてはチェックされない	同左	同左	同左
④自然緑地の保全	規制が弱いため、緑地の保全は担保されない	風致地区等の指定により保全が可能	原則、開発を抑制する区域であり、保全が可能	風致地区等の指定により保全が可能	同左	同左	同左
⑤インフラの整備	後追いのインフラ整備の恐れがある	計画的なインフラの整備が可能	必要に応じて、計画的なインフラの整備が可能	計画的なインフラの整備が可能	必要に応じて、計画的なインフラの整備が可能	後追いのインフラ整備の恐れがある	同左
⑥土地区画整理事業	実施できない	実施可能	実施できない (組合施行であれば実施可能)	実施可能	実施可能 (用途地域の指定が必要)	実施できない	実施できない
⑦建築確認申請	一定要件のものは必要	必要	必要	必要	必要	必要	必要
⑧接道義務	なし	必要	必要	必要	必要	必要	必要
⑨車庫証明	現在は無し(具志頭地域)	必要	具志頭地域で必要かどうかは警察が判断	必要かどうかは警察が判断	同左	同左	同左
⑩固定資産税 (都市計画区域外と比較して)	影響なし	同左	土地評価の見直しは現況の土地利用状況を鑑みるため、不動産売買が活発となれば不動産鑑定評価は上がると予想されますが、規制により売買がなされなくなれば上がらなくなる場合もあります。	同左	同左	同左	同左
⑪実現の難易度	現状維持 (現在の土地利用規制と変わらない)	具志頭地域では難しい	可能性あり	難しい		可能性あり	