

## 準都市計画区域について

### 1 準都市計画区域とは

- 準都市計画区域は、都市計画区域外において無秩序な土地利用を防ぎ、地域の良好な環境を保全・形成していくことを目的とした制度です。
- 秩序ある土地利用を進めていくため、都市計画法に基づく土地利用の規制や建築基準法の接道義務や建築確認申請などが適用されます。
- 都市計画区域と異なる点は、都市計画区域では道路や公園などの都市施設の整備、土地区画整理事業などの市街地開発事業を行うことができますが、準都市計画区域では、これらを行うことはできません。

【都市計画区域、準都市計画区域、都市計画区域外概念図】

### 2 準都市計画区域の指定要件

- 1)都市計画区域外であること
- 2)現在、一定の開発動向がみられ、今後も見込まれること
- 3)土地利用の規制を行わず放置すれば、都市としての整備、開発及び保全に支障が生じる恐れがあること

→交通の利便性が良く、開発しやすい平坦な地形条件をもつ地域等での指定が想定されます。

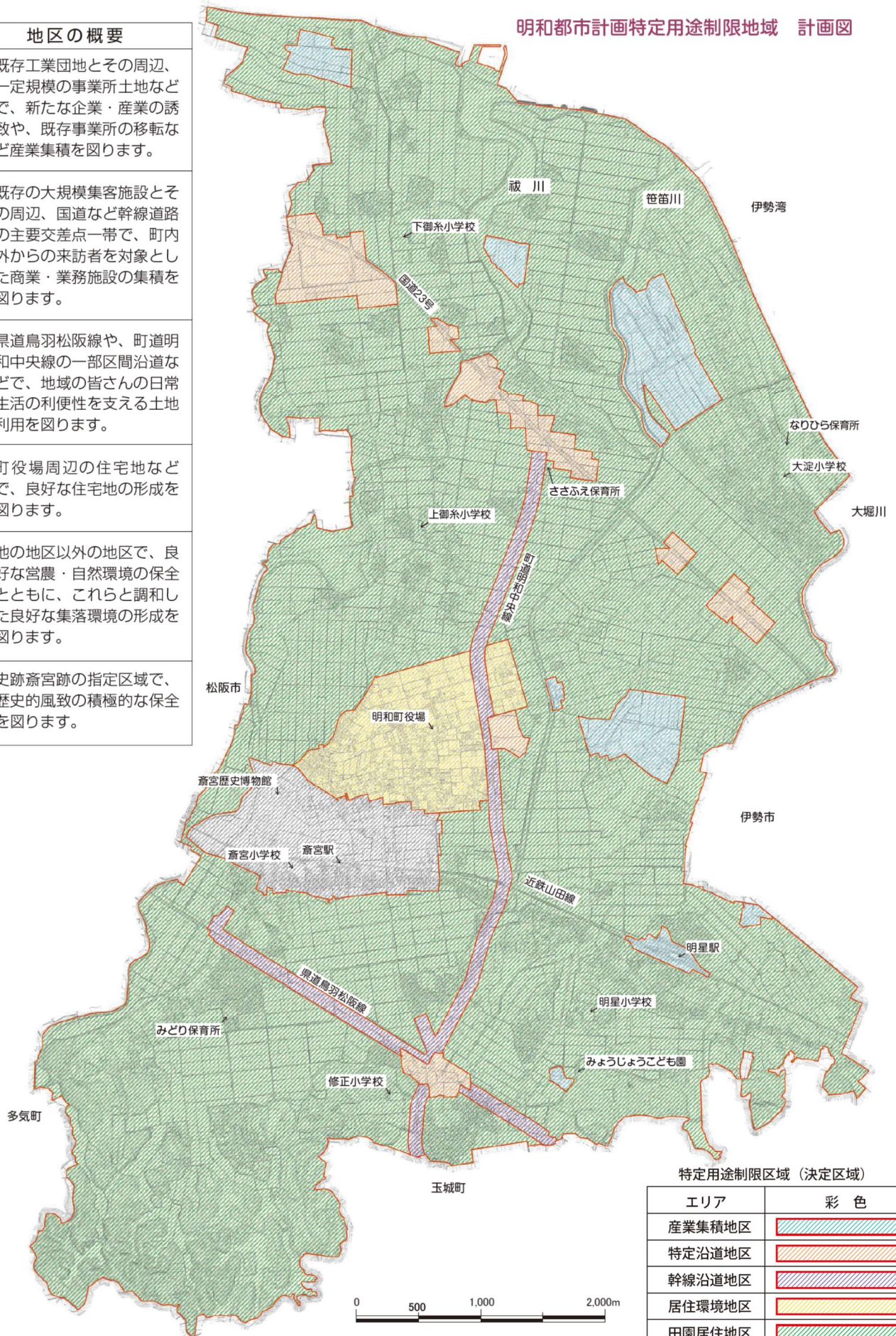
※準都市計画区域の指定は県が行いますが、沖縄県では導入事例はありません。

### 3 特定用途制限地域

- 準都市計画区域等における土地利用の規制手法として、「特定用途制限地域」があります。
- 特定用途制限地域は、「建てさせたくない建物」を設定して、土地利用の規制を行う制度です。
- 次頁に事例を紹介します。(三重県明和町)

明和都市計画特定用途制限地域 計画図

地区の概要	
産業集積地区	既存工業団地とその周辺、一定規模の事業所土地などで、新たな企業・産業の誘致や、既存事業所の移転など産業集積を図ります。
特定沿道地区	既存の大規模集客施設とその周辺、国道など幹線道路の主要交差点一帯で、町内外からの来訪者を対象とした商業・業務施設の集積を図ります。
幹線沿道地区	県道鳥羽松阪線や、町道明和中央線の一部区間沿道などで、地域の皆さんの日常生活の利便性を支える土地利用を図ります。
居住環境地区	町役場周辺の住宅地などで、良好な住宅地の形成を図ります。
田園居住地区	他の地区以外の地区で、良好な営農・自然環境の保全とともに、これらと調和した良好な集落環境の形成を図ります。
斎宮跡地区	史跡斎宮跡の指定区域で、歴史的風致の積極的な保全を図ります。



特定用途制限区域（決定区域）

エリア	彩色
産業集積地区	
特定沿道地区	
幹線沿道地区	
居住環境地区	
田園居住地区	
斎宮跡地区	

明和町特定用途制限地域における建築物等の制限に関する条例 建築物等の用途・面積制限一覧

○＝建築できる用途等、×＝建築できない用途等、▲①～⑫＝制限等あり（摘要欄を参照ください）

建築物、工作物の用途等 条例第4条（別表第1）、第9条（別表第2）		産業集積 地 区	特定沿道 地 区	幹線沿道 地 区	居住環境 地 区	田園居住 地 区	斎宮跡 地 区	摘 要	
建築物	住宅、兼用住宅	▲①	○	○	○	○	○	①地区内の工場の管理人用住宅は建築可、工場の用途を兼ねる住宅は建築可	
	共同住宅、寄宿舎、下宿	▲②	○	○	○	○	×	②地区内の工場所有の当該工場従業員用のものは建築可	
	店舗等	店舗または飲食店で、 床面積が500㎡以下のもの	▲③	○	○	○	○	○	③物品販売業の店舗、飲食店以外は建築可
		店舗または飲食店で、 床面積が500㎡を超え1,500㎡以下のもの	▲③	○	○	○	×	×	
		店舗または飲食店で、 床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの	▲③	○	○	×	×	×	
		店舗または飲食店で、 床面積が3,000㎡を超え10,000㎡以下のもの	▲③	○	×	×	×	×	※別途法令規定により建築不可
		店舗または飲食店で、 床面積が10,000㎡を超えるもの（参考）	×	×	×	×	×	×	
	事務所等	事務所等で、 床面積が500㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	
		事務所等で、 床面積が500㎡を超え1,500㎡以下のもの	○	○	○	○	×	×	
		事務所等で、 床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの	○	○	○	×	×	×	
		事務所等で、 床面積が3,000㎡を超えるもの	○	○	×	×	×	×	
	ホテル、旅館		×	○	○	×	×	×	
	遊技場・ 風俗施設等	ボーリング場、ゴルフ練習場等	×	○	○	×	○	×	
		カラオケボックス等	×	○	○	×	○	×	
		マージャン屋、ばちんこ屋等	×	○	○	×	×	×	
		劇場、映画館等	×	○	○	×	×	×	
		キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	
	公共施設・ 病院・ 学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校、図書館等	×	○	○	○	○	▲④	④幼稚園、小学校、図書館等は建築可
		大学、高等専門学校、専修学校等	×	○	○	○	○	×	
		老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム等	▲⑤	○	○	○	○	▲⑤	⑤保育所は建築可
老人福祉センター、児童厚生施設等		×	○	○	○	○	×		
自動車教習所 病院		×	○	○	○	○	×		
工場・ 倉庫等	倉庫業を営む倉庫	○	○	○	×	×	×		
	15㎡を超える規模の畜舎	×	×	×	×	○	○		
	工場	原動機を使用する工場	○	▲⑥	▲⑥	▲⑦	○	▲⑧	⑥作業場の床面積が150㎡以下の工場は建築可 ⑦作業場の床面積が500㎡以下の工場は建築可 ⑧作業場の床面積が50㎡以下の工場は建築可
		危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場 （建築基準法別表第2（と）項第3号）	○	▲⑥	▲⑥	×	▲⑦	×	
		危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場 （建築基準法別表第2（ぬ）項第3号）	○	×	×	×	▲⑦	×	
		危険性や環境を悪化させる恐れがある工場 （建築基準法別表第2（る）項第1号）	○	×	×	×	×	×	
	自動車修理工場	○	○	○	▲⑨	▲⑩	▲⑪	⑨作業場の床面積が50㎡以下の自動車修理工場は建築可 ⑩作業場の床面積が300㎡以下の自動車修理工場は建築可 ⑪作業場の床面積が150㎡以下の自動車修理工場は建築可	
	危険物 貯蔵等 施設	危険物の貯蔵または処理に供するもの	○	○	○	×	○	×	※○の例として、液化ガスの場合は7トン以下の量を常時貯蔵等する施設は建築可
		危険物の貯蔵または処理に供するもので、 その量が少ない施設 （建築基準法別表第2（ぬ）項第4号）	○	○	○	×	○	×	
		危険物の貯蔵または処理に供するもので、 その量がやや多いまたは多い施設	○	×	×	×	×	×	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場 （参考）		▲⑫	▲⑫	▲⑫	▲⑫	▲⑫	▲⑫	⑫別途法令規定に基づく都市計画決定により建築可	
工作物	鉱物等の粉砕で原動機を使用するもの （建築基準法別表第2（ぬ）項第3号（13））	○	×	×	×	○	×		
	レディミクストコンクリートの製造等で出力の合計が 2.5kwを超える原動機を使用するもの （建築基準法別表第2（ぬ）項第3号（13の2））	○	×	×	×	○	×		
	アスファルト等を原料とする製造をするもの （建築基準法別表第2（る）項第1号（21））	○	×	×	×	×	×		