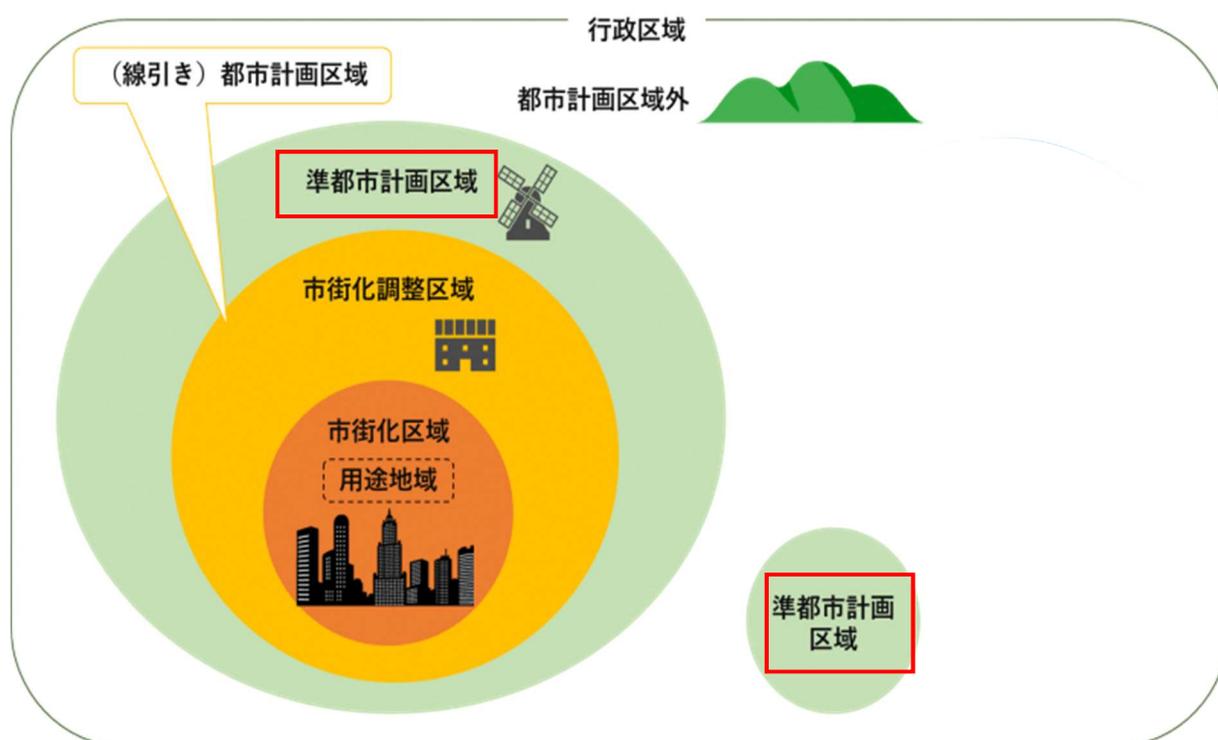


準都市計画区域について

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、都市計画区域外の概念図】

■都市計画区域と準都市計画区域の比較

	都市計画区域	準都市計画区域
対象区域	都市として、一体的に整備、開発及び保全する区域	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区域
都市計画制度	①土地利用の規制・誘導 ②都市施設（道路、公園等）の整備 ③市街地開発事業の施行などが可能	①土地利用の規制・誘導のみ可能 以下の制度の活用ができる ・用途地域 ・特別用途地区 ・特定用途制限地域 ・高度地区 ・美観地区 ・風致地区 ・伝統的建造物群保存地区

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。

(参考)福岡県の都市計画区域及び準都市計画区域の指定状況

準都市計画区域は、全国で47区域が指定されています。

福岡県は準都市計画区域の事例が全国で最も多く、25区域が指定されています。(令和4年現在)

