

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。

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。

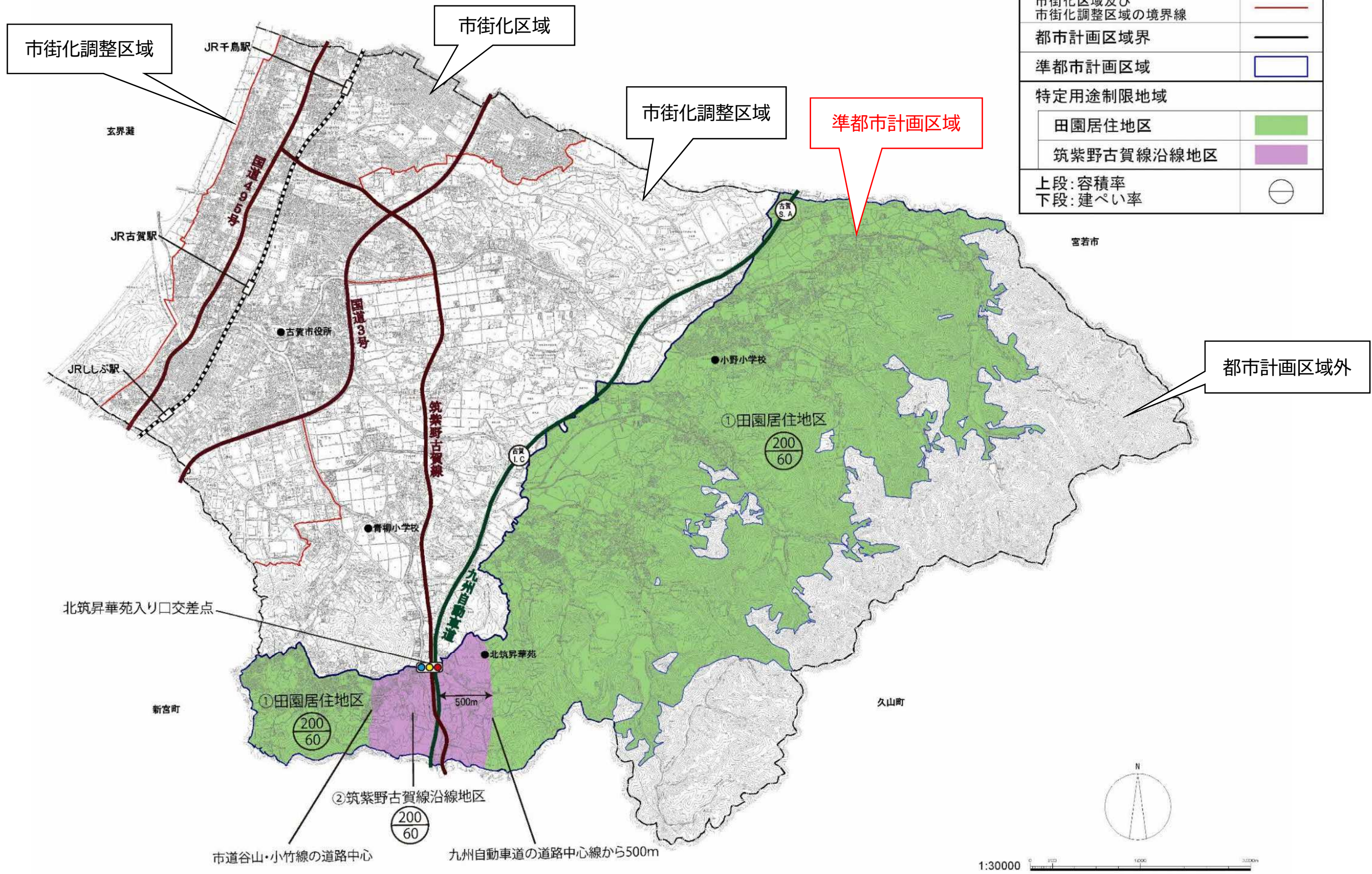
※準都市計画区域の指定は県が行いますが、沖縄県では導入事例はありません。

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。(福岡県古賀市)

古賀市特定用途制限地域 計画図

凡 例	
市 界	-----
市街化区域及び市街化調整区域の境界線	———
都市計画区域界	————
準都市計画区域	□
特定用途制限地域	
田園居住地区	■
筑紫野古賀線沿線地区	■
上段: 容積率 下段: 建ぺい率	⊕



古賀市特定用途制限地域による建築物・工作物の用途制限の概要

		田園居住地区	筑紫野古賀線沿線地区	備 考		
建築物	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、兼用住宅	○	○			
	店舗等	①	②	① 500㎡以下 ② 3,000㎡以下		
	事務所等	▲	○	▲ 500㎡以下		
	ホテル、旅館	○	○			
	遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場 等	×	×		
		カラオケボックス 等	×	×		
		マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、馬券・車券販売所 等	×	×		
		劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ 等	×	×		
		キャバレー、料理店 等	×	×		
		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	○	○		
		大学、高等専門学校、専修学校 等	▲	▲	▲ 学生数が500名未満	
		図書館、博物館 等	▲	▲	▲ 3,000㎡未満	
		巡査派出所、一定規模以下の郵便局 等	○	○		
		神社、寺院、教会 等	○	○		
		病院	▲	▲	▲ 病床数200床未満	
		公衆浴場、診療所、保育所 等	○	○		
		老人ホーム、身体障害者福祉ホーム 等	▲	▲	▲ 収容人数200人未満	
		老人福祉センター、児童厚生施設 等	▲	▲	▲ 収容人数200人未満	
		自動車教習所	×	×		
	工場・倉庫等	自動車車庫(建築物に附属するものを除く)	×	×		
		建築物附属自動車車庫	▲	▲	▲ 600㎡以下 1階以下	
		倉庫業を営む倉庫	×	○		
		倉庫(倉庫業を営む倉庫を除く)	▲	○	▲ 500㎡以下	
		畜舎	○	○		
		工場	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋 等 (作業場の床面積が50㎡以下)	○	○	※ 原動機の制限あり
			危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	○	
			危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	○	
			危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	○	
			危険性が大きいか又は著しく環境悪化させるおそれがある工場	×	×	
自動車修理工場		×	○			
危険物の貯蔵・処理の量		量が非常に少ない施設	○	○		
	量が少ない施設	×	○			
	量がやや多い施設	×	○			
	量が多い施設	×	×			
産業廃棄物処理施設	×	×				
工作物	アスファルトプラント、コンクリート、クラッシャープラント 等	×	×			

注1) 農林業関係施設のうち規則で定めるものは制限対象外です。

注2) 本表は、特定用途制限地域に関する市条例の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。