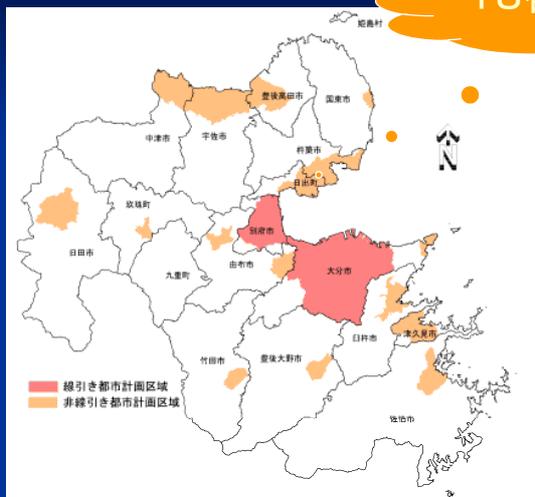


準都市計画区域の指定について

大分県土木建築部都市計画課

大分県内の都市計画区域

18都市計画区域



大分・別府は区域区分が定められている。(線引都市)

- ・市街化区域
- ・市街化調整区域

その他の都市は区域区分が定められていない。(非線引都市)

- ・用途地域
- ・用途白地地域

都市計画とは

- ・農林漁業との健全な調和を図りながら、人々が「健康で文化的な都市生活を送れるよう、適正な制限のもとに土地の合理的な利用を行うことができるように定めるもの。

	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	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
市町の指定要件	市町の人口が1万人以上、第2, 3次産業の従事者が全体の半数以上	特になし
都市計画制度	○土地利用の規制・誘導 ○都市施設(道路、公園等)の決定 ○市街地開発事業の施行が可能	○土地利用の規制・誘導
都市計画税	市町の条例により徴収される場合がある	徴収されない

準都市計画区域とは

準都市計画区域とは

平成12年 創設

・乱雑な開発や宅地化を防止し、
地域の良好なまちづくりを進める
ための仕組み

準都市計画区域とは

平成18年 法改正

・農地を含めた土地利用の整序
又は環境保全の必要な区域に広
く指定を行う。従って、広域的な
見地から指定決定権者が、市町
村から県となった

準都市計画区域とは

どんなところを
指定するのか？

都市計画区域外においてそのまま、放置すれば、用途の混在や農地の浸食が進み、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがある区域

「準都市計画区域指定方針」 (その1)

交通の利便性が高く、地形的に
開発が容易な地域を検討

重要な観点

- ・大規模集客施設などの立地が
予想される区域
- ・今後も人口が増大する区域の
周辺

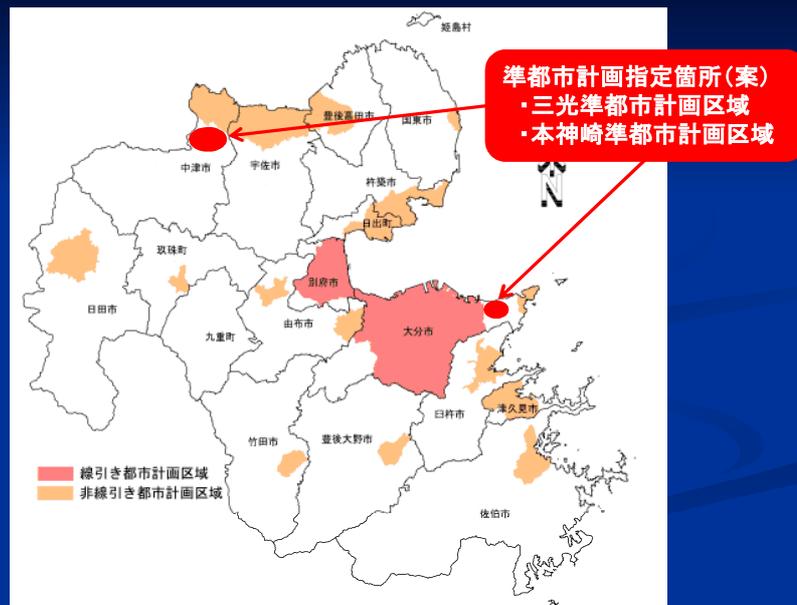
“準都市計画区域指定方針” (その2)

土地利用の整序(建物のたて方、土地の使い方)を図ることが必要とされている地域を検討

重要な観点

計画的な宅地開発誘導や良好な居住環境等を担保する区域

大分県の準都市計画区域指定(案)



準都市計画区域指定の効果等

準都市計画区域の指定の効果

1. 建物の安全・衛生面での一定の水準が確保される
2. みんなが住みやすく、安全なまち並みが整えられる
3. まち並みの規制・誘導が可能となる
(まちづくりのルール)

1. 建物の安全・衛生面での一定の水準が確保される

1) 一定の建築の水準を確保できる。

建築基準法による建築確認の適用

準都市計画区域内では、通常の木造住宅でも建築確認申請が必要となる。



衛生上、安全上、構造上の強度に支障がないものが建築される

建築基準法(集団規定)の適用

準都市計画区域内では、建築確認時に容積率、建ぺい率、接道義務が適用



建築物の敷地、構造、設備及び用途が規定され、住環境が向上する。



3. まち並みの規制・誘導が可能となる

都市計画区域外では土地利用のルールを定めることができない



準都市計画区域を指定することにより、土地利用のルールを定めることができる

3. まち並みの規制・誘導が可能となる

都市計画で、定められる具体的なルール

・用途地域:

建築可能な建物用途を制限できる

・特定用途制限地域:

用途地域が定められていない地域で特定の用途を制限できる

その他、特別用途地区、景観地区、風致地区等

準都市計区域指定により変わること

指定前

開発許可 : 1万m²以上

建築基準法 : 適用されない
(原則)

大規模集客施設の立地規制なし

指定後

開発許可 : 3千m²以上

建築基準法 : 適用される

・接道義務
・建ぺい率
・容積率
・高さ制限

大規模集客施設は、原則立地できない

建築基準法における 集団規定の説明 (準都市計画区域内)

建築基準法

都市計画区域・準都市計画区域における
「建築物」を規制

2種類の規定

・単体規定

・**集団規定**

建物が集団となってまちや集落を
形成したときの影響を考えて必要な
規制を行うもの

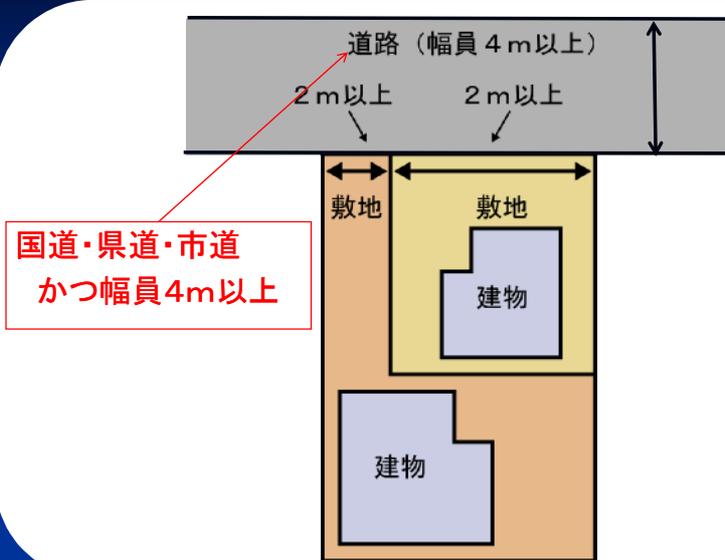
集団規定

- ① 用途に関する規定
- ② 道路への接道義務
- ③ 容積率の制限
建ぺい率の制限
- ④ 道路斜線制限 等

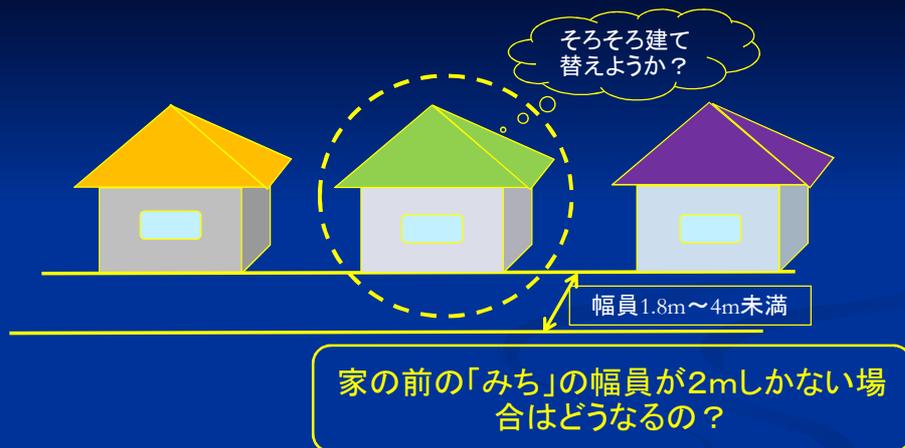
① 用途に関する規定

準都市計画区域内では、原則、床面積が1万m²を超える大規模集客施設等が、建築できない。

② 道路への接道義務



建築基準法第42条第2項道路について



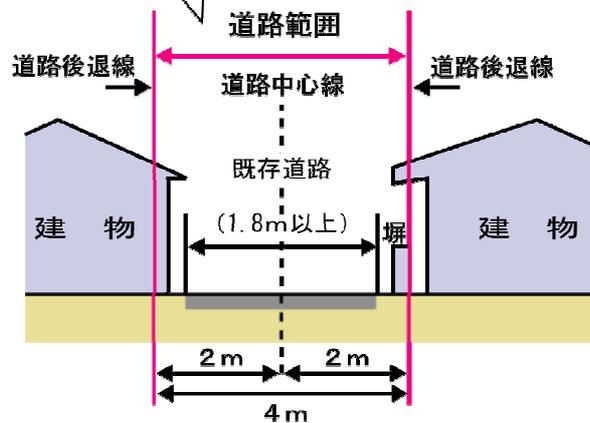
建築基準法第42条第2項道路の指定が必要

建築基準法第42条第2項道路とは

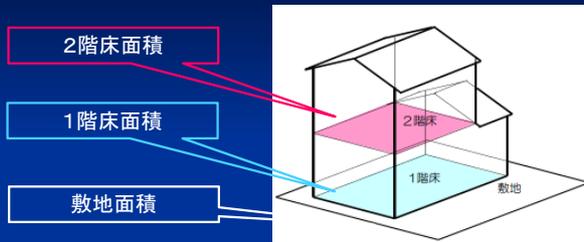
準都市計画区域を指定した際、「現に建築物が建ち並んでいる幅員1.8m以上4m未満上で一般の交通の用に供されている」道で特定行政庁が指定したもの

建築基準法第42条第2項

道路範囲内には建築物（門や塀も含む）は建築できない



③建ぺい率・容積率の制限について

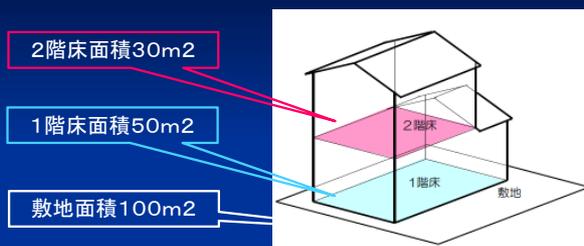


建ぺい率、容積率の規制値については、特定行政庁による指定

$$\text{建ぺい率}(\%) = \frac{\text{建築面積(1階床面積)}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$\text{容積率}(\%) = \frac{\text{延べ床面積(1階床面積 + 2階床面積)}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

建ぺい率・容積率の算出方法(例)



建ぺい率 50%
容積率 80%



建築面積 50m²
延べ床面積 80m²

$$\text{建ぺい率}(\%) = \frac{\text{建築面積(1階床面積50m}^2\text{)}}{\text{敷地面積(100m}^2\text{)}} \times 100$$

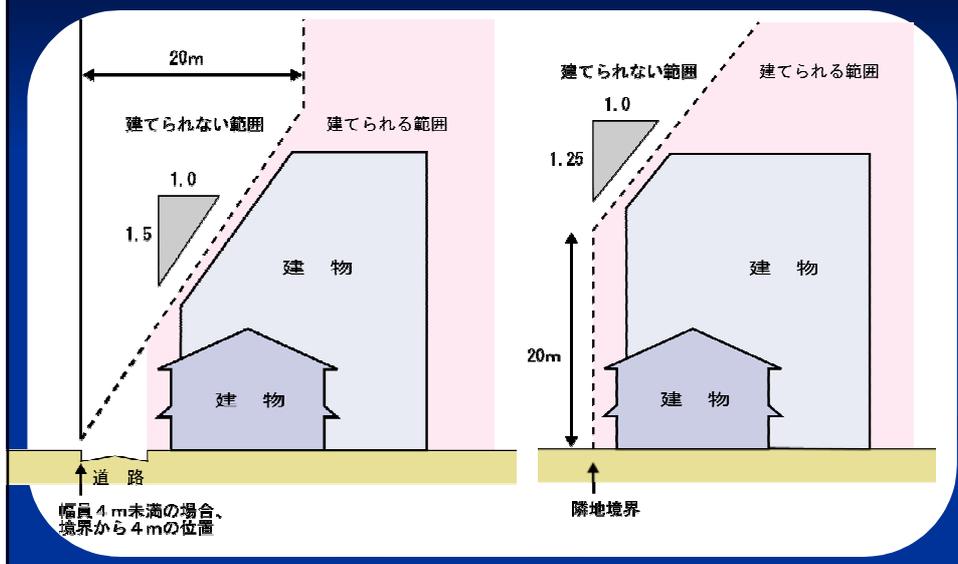
$$\text{容積率}(\%) = \frac{\text{延べ床面積(1階床面積 50m}^2\text{ + 2階床面積 30m}^2\text{)}}{\text{敷地面積(100m}^2\text{)}} \times 100$$

④ 道路斜線制限 隣地斜線制限

前面の道路の幅員や隣地からの距離に応じて
「建築物」の高さが制限

道路斜線、隣地斜線の規制値については、特定行政庁による指定

④ 道路斜線制限 隣地斜線制限 (例)



今後のスケジュール(予定)

準都市計画区域概要の説明会	H 2 1 年 5 月～7 月
準都市計画区域指定の説明会	H 2 1 年 1 0 月～1 1 月
県民意見募集	H 2 1 年 1 2 月 1 日 ～ 1 月 7 日
大分県都市計画審議会	H 2 2 年 2 月
決定告示	H 2 2 年 3 月