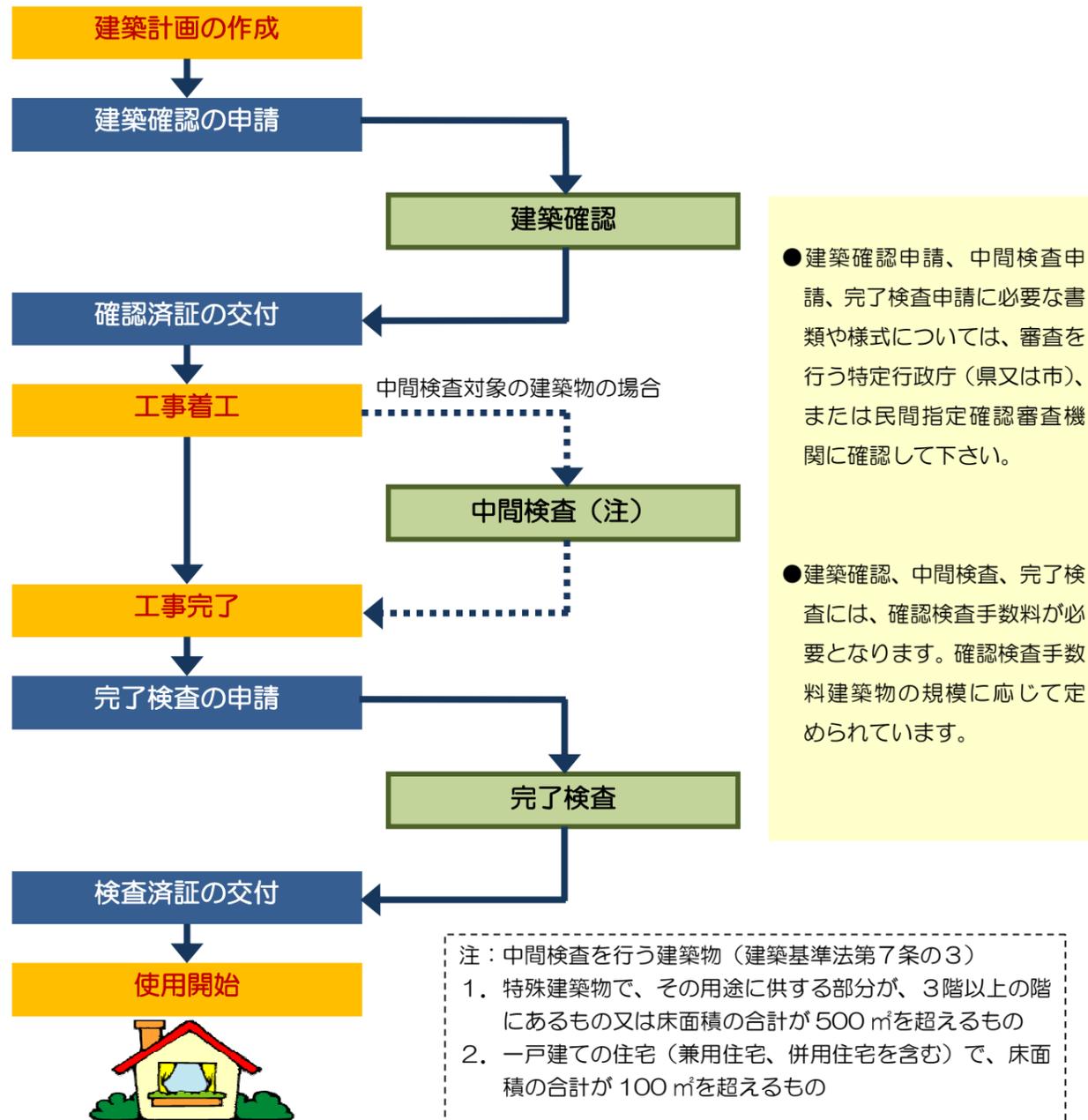


## ⑦ 建築確認手続について

建築確認の手続は、次図のような流れで行うことになります。



## ⑧ 今後の予定

H21.12月	県民意見募集
H22.2月	都市計画審議会
H22.3月	指定の告示

## お問い合わせ

大分県土木建築部 都市計画課 Tel：(097) 506-4659  
 Email：a17500@pref.oita.lg.jp



# 準都市計画区域の指定について

## ① 準都市計画区域とは

### 背景

モータリゼーション等の進展で、日常生活の利便性が向上してきた一方で、中心市街地の空洞化や郊外部への大規模商業施設や工場、業務施設等の散発的な立地が同時に進んでおり、都市の無秩序な拡散に対して、一定のコントロールを行う必要性が高まっています。

### 制度の目的

準都市計画区域は、平成12年の都市計画法の改正によって創設されました。  
 そのまま放置すれば、用途の混在や農地の浸食等が進み、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について、土地利用の整序又は環境の保全を行うために指定する制度です。  
 準都市計画区域は、都道府県が指定することとなっています。

## ② 大分県の準都市計画区域の指定方針

- 都市施設をはじめ積極的な整備や開発は行わないものの、農地を含む土地利用の整序又は環境の保全が必要な区域について、無秩序な開発を規制・誘導するために指定します。
- 今後、ショッピングセンター等の大規模集客施設が立地する可能性が高い区域について指定します。
- その他、計画的な開発誘導や良好な居住環境保全等を目的として、土地利用の整序を図ることが必要とされる区域にも指定を検討します。
- 森林法や自然公園法など他の法令による土地利用規制がなされている区域は指定しません。また、急峻な山地部など、今後も大規模集客施設などの立地が想定されない区域は指定しません。

## ③ 準都市計画区域の指定による効果

- **安全で良好な居住環境を形成することができます**
  - ・・・一定の技術水準を備えた適正な宅地造成、建築基準法に適合した建築行為
  - ・・・緊急車両が入れる広い道路幅員の確保(道路事業や住環境整備事業と連携要) など
- **計画的な土地利用の規制や誘導が可能になります**
  - ・・・建築可能な建物用途の制限（大規模集客施設や工場・業務施設等の立地規制など）
  - ・・・自然環境や景観を保全するための地域地区の導入 など

## ④ 都市計画区域との違いについて

	都市計画区域	準都市計画区域
対象となる区域	自然的及び社会的条件等から見て、 一体の都市として総合的に整備、開 発及び保全する必要がある区域	放置すれば、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
都市計画で 適用できる制度	・土地利用の規制誘導 ・都市施設の計画決定 ・地区計画の決定 ・市街地開発事業の施行	・土地利用の規制誘導のみ (都市施設整備や市街地開発事業は行うこ とはできません)
都市計画税	徴収される場合があります (徴収の有無、徴収する土地の範囲は市 町村が条例で定めます)	徴収されません

## ⑤ 区域指定によって変わる事

これまで

「都市計画区域外」

- 10,000 m<sup>2</sup>以上の開発行為は大分市長の許可が必要で、3,000 m<sup>2</sup>以上は要綱による指導をしています。
- どのような用途であっても建築することが容認されていました。
- 小規模な建築物については、建築確認申請が不要でした。
- 建築物に「集団規定」が適用されていませんでした。

これから

「準都市計画区域」

- 3,000 m<sup>2</sup>以上の開発行為については、県知事等の許可が必要となります。
- 床面積の合計が1万m<sup>2</sup>を超える店舗や劇場・映画館等は原則、建築できなくなります。ただし、都市計画の手続きを経て、用途地域を定めた場合は立地可能となります。
- 小規模な増築（10 m<sup>2</sup>以内）を除く全ての建築物について、建築確認を受けることが必要となります。
- 建築基準法の定められている「集団規定」の摘要を受けることとなります

## ⑥ 「集団規定の適用」とは

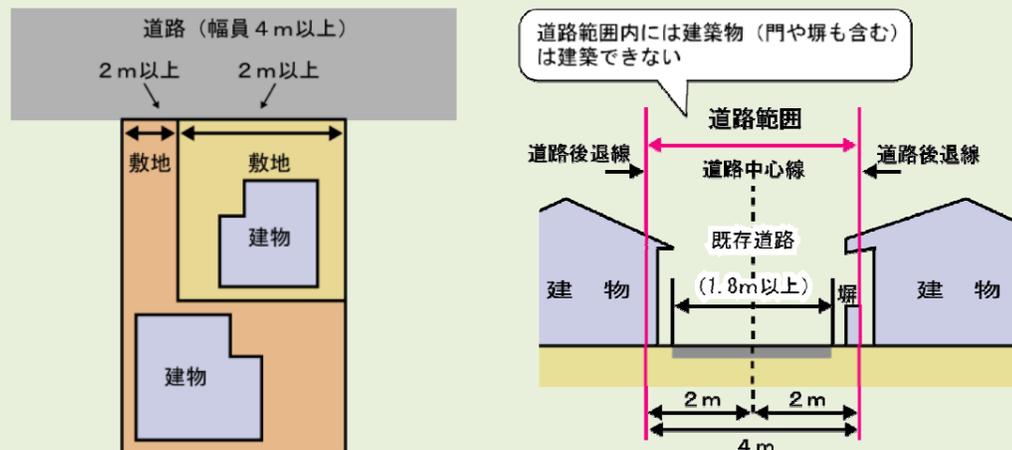
「集団規定」とは、建築物を集団としてとらえ、集団としての秩序を保つための建築物の相互間の取り決めを指します。

「集団規定」は、建築物の集合体である都市部において、無秩序の開発行為を防ぎ、住民の住みやすさと安全を維持するために設けられた規定であり、主に以下のような規定があります。

- ① 建築物の用途地域に関する規定
- ② 敷地と道路との関係と建築の制限（接道義務）
- ③ 建築物の形態に関する規定（建ぺい率・容積率、高さ制限）

接道義務とは

- 建築物の敷地は、原則幅員4m以上の道路に2m以上接していることが必要です。
- 幅員が4m以上ないと「道路」と認められませんが、1.8m以上の既存道路で、特定行政庁から指定を受けた場合には、道路の中心から2mの敷地後退を行うことで建築することができます。

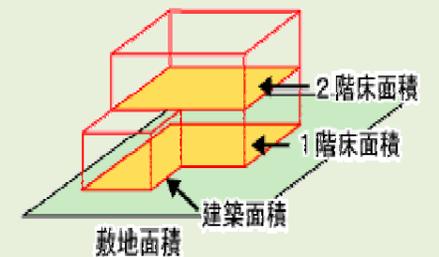


建ぺい率・容積率とは

- 良好な居住環境を確保するために、敷地内の建築物の規模が制限されます。

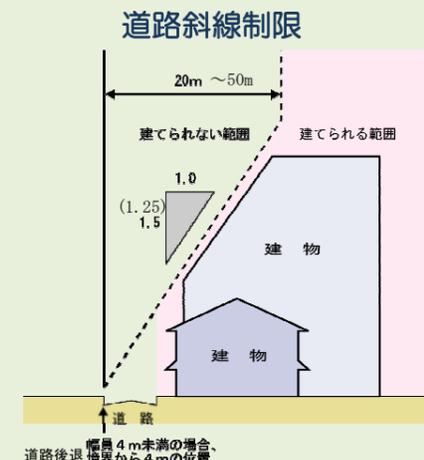
建ぺい率 =  $\frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}}$  建て詰まりを防止し、採光・通風を確保するために設定します

容積率 =  $\frac{\text{建築物の延床面積}}{\text{敷地面積}}$  日照等の居住環境を確保するために設定します



高さ制限とは

- 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されます。



隣地斜線制限

