

準都市計画区域の指定について

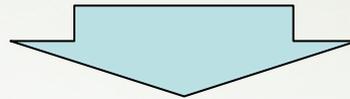
(佐賀県の豊かな田園集落の環境を守るために)

佐賀県 県土づくり本部 まちづくり推進課

背景と県の考え方について

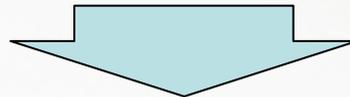
< 地域がかかえる課題 >

- ・車社会の進展による大規模な商業施設や公共公益施設の無秩序な郊外への拡散により中心市街地(商店街)が空洞化し、車を運転しない高齢者等の生活が不便に
- ・道路、下水道などのインフラ整備やその維持管理のコストが増大
- ・佐賀らしい田園景観や良好な自然環境の悪化



今後、人口減少・超高齢社会を迎えるにあたり、対応が必要

平成18年5月 「都市計画法改正」



県全体の都市づくりの基本的な方向性・取り組む施策を明示

平成19年3月 「人口減少・超高齢社会に対応した
佐賀県に適した都市のあり方」を策定

都市計画制度を活用し、適正な土地利用を図る

その1つの手段として「準都市計画区域の指定」を行う

準都市計画区域とは

近年のモータリゼーションの進展等を背景として、郊外部における開発、建築行為が進み、用途の混在等、土地利用上の問題が生じているため、土地利用の整序を目的に新たに創設された。（H12：都市計画法改正）

指定権者が、市町村から都道府県に変更。（H18：都市計画法改正）

佐賀県における準都市計画区域の指定方針は

都市計画区域外については、基本的には無秩序な開発の防止と土地利用の整序を図ることを目的に、できるだけ広く指定を検討する。

計画的な開発誘導や良好な居住環境の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ている区域について指定を検討する。

交通の利便性が高く地形的にも開発が容易と想定される区域を中心として、指定を検討する。

などとしています。

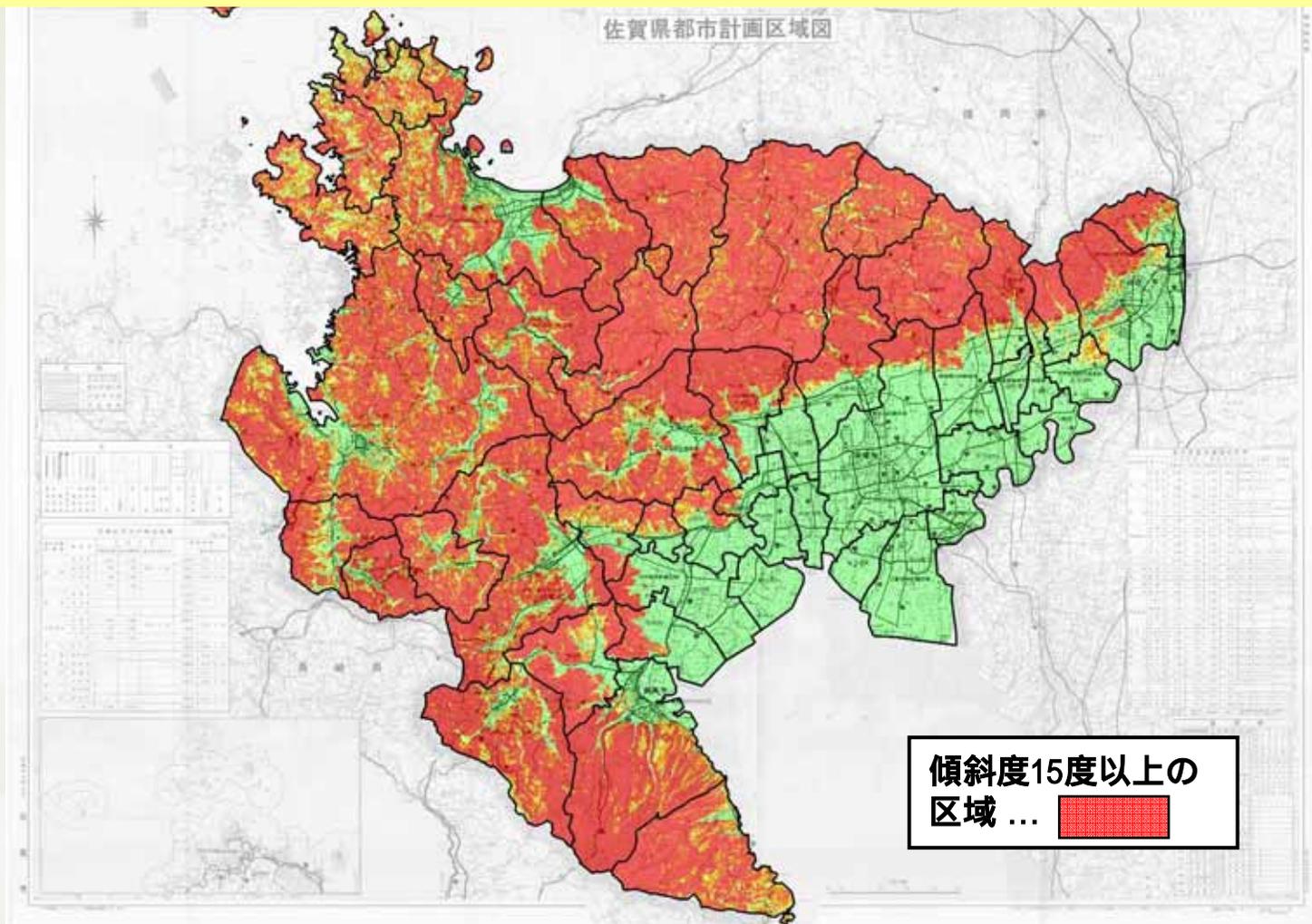
都市計画とは

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、下水道)の決定 市街地開発事業の施行などが可能	土地利用の規制・誘導のみ可能
都市計画税	徴収される場合がある	徴収されない

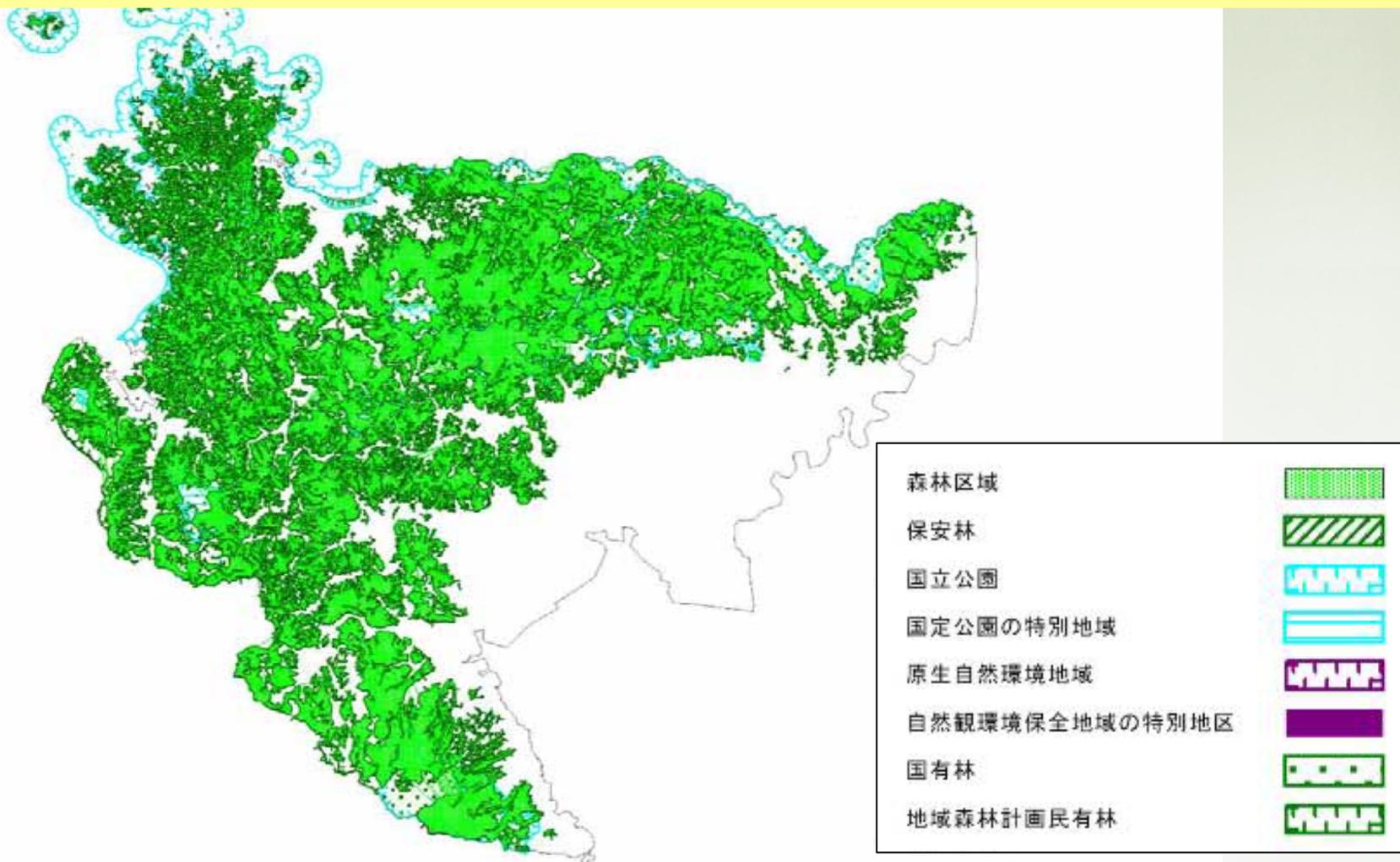
準都市計画区域設定の考え方 その1

地形的に開発が比較的困難な地域を除外します



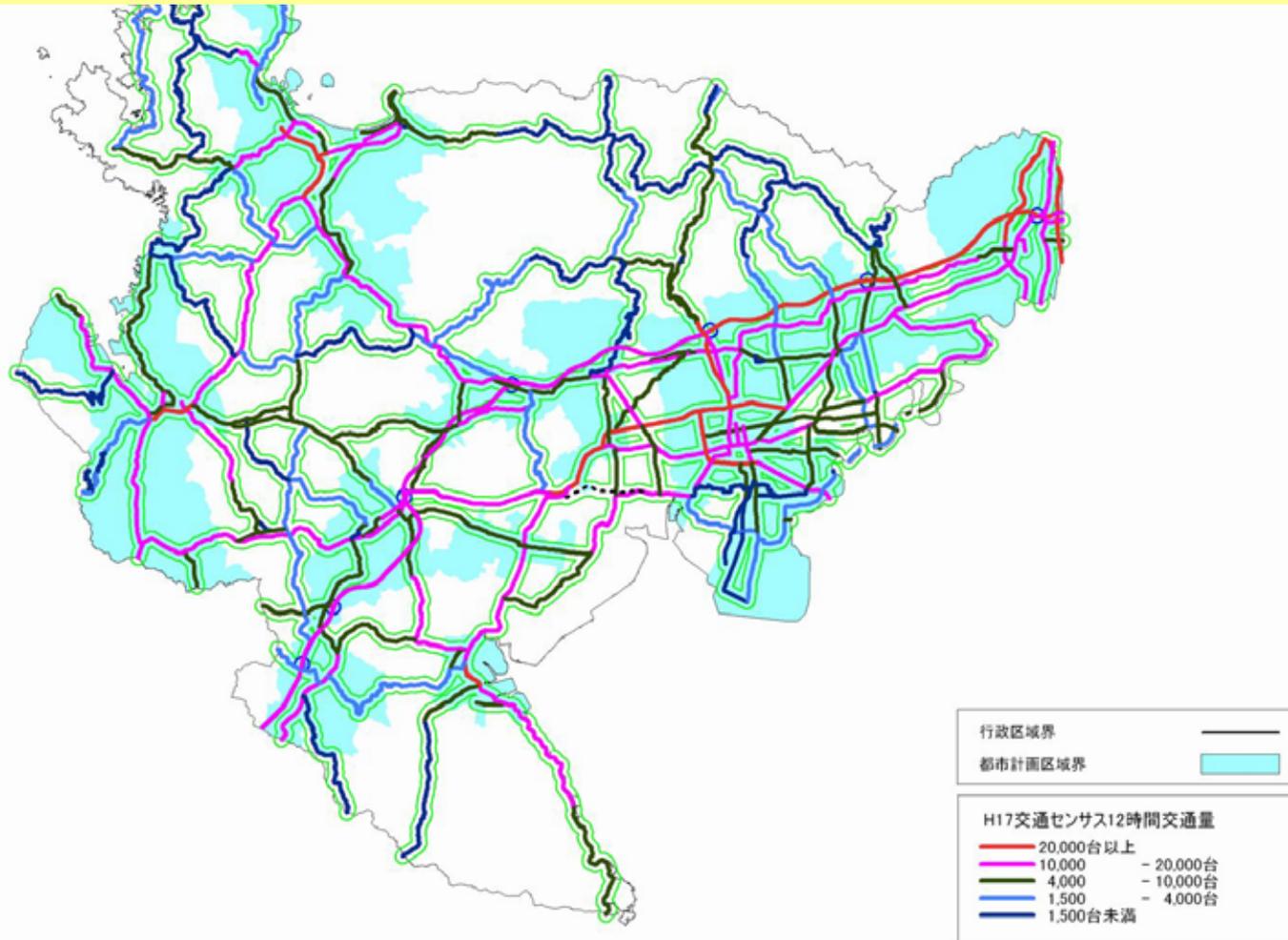
準都市計画区域設定の考え方 その2

山間部の保安林など土地利用規制区域を除外します

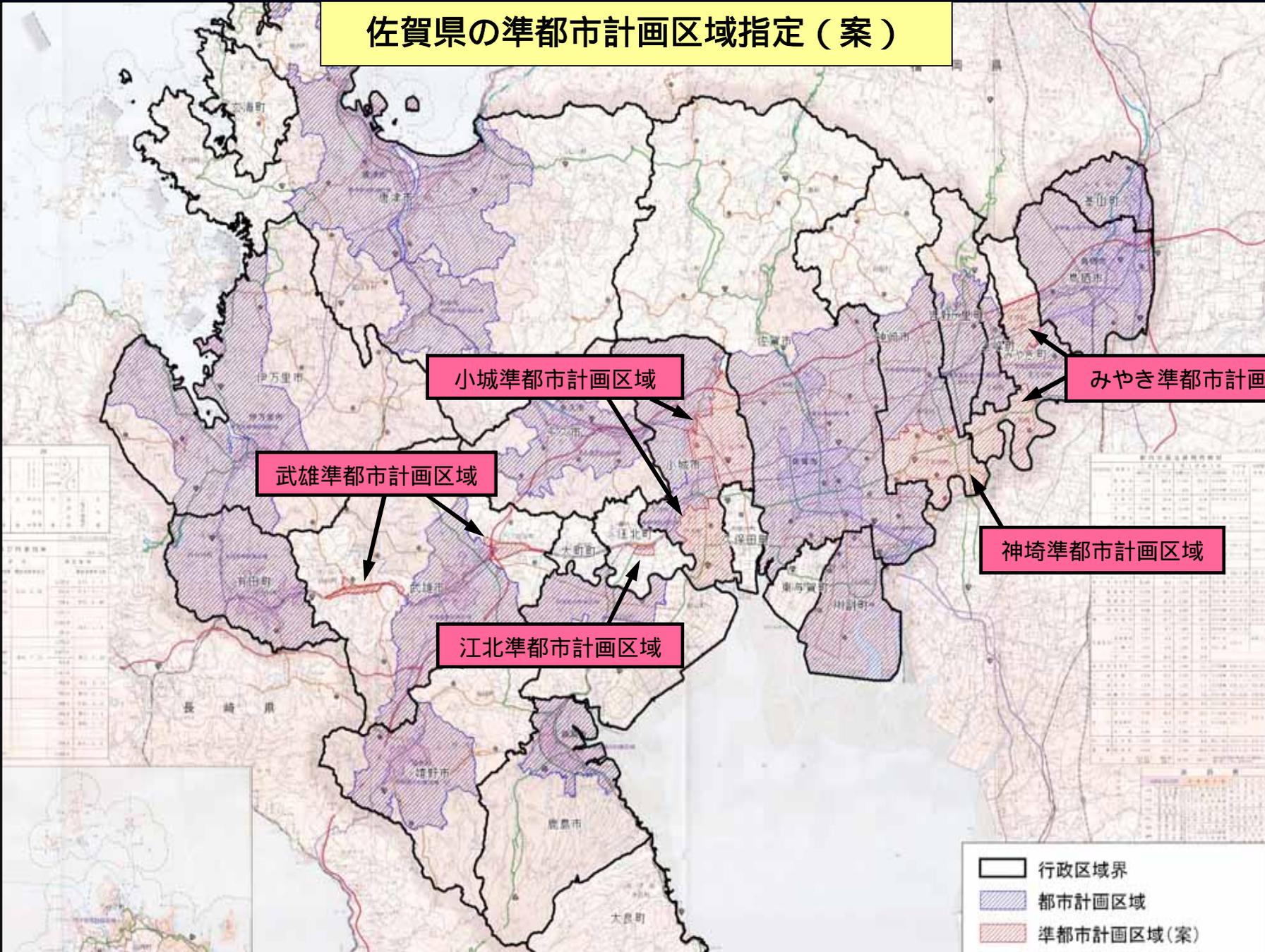


準都市計画区域設定の考え方 その3

広域的なアクセスが可能な幹線道路沿線については
区域設定の対象とします



佐賀県の準都市計画区域指定（案）



小城準都市計画区域

武雄準都市計画区域

江北準都市計画区域

みやき準都市計画区域

神埼準都市計画区域

- 行政区域界
- 都市計画区域
- 準都市計画区域(案)

準都市計画区域の指定効果（その1）

- ・ 開発行為や建築に対して一定の技術水準が適用されることにより、宅地造成が適正になされ、また建築物が適正に建てられる。
- ・ 一定の幅員の道路が確保され、緊急車両の円滑な通行が担保されます。

安全で良好な集落、まちなみが形成できる

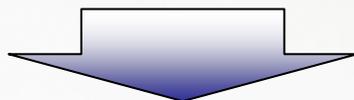
具体的には

具体例

開発許可制度の適用

ある程度大規模な開発行為についても知事の許可が必要となる。

都市計画区域外では 1万平方メートル以上が対象



準都市計画区域では 3千平方メートル以上が対象

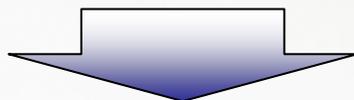
適正な道路幅員、排水対策、公園・緑地が確保された良好な宅地造成が実現できる

具体例

建築基準法の適用

建築基準法の集団規定が適用される（建築確認による）

都市計画区域外では容積率、建ぺい率、接道要件なし



準都市計画区域では容積率、建ぺい率、接道要件あり

指定された容積率、建ぺい率、接道要件に適合した建物による良好な居住環境が実現できる

準都市計画区域の指定効果（その２）

準都市計画区域を指定することで、さらにきめ細やかな土地利用の規制・誘導が可能となる

計画的な、より良好なまちなみの形成が可能

具体的には

具体例

準都市計画区域内において 定めることができる都市計画

用途地域 : 建築可能な建物用途を制限できる
(低層の住居専用地域など)

特別用途地区 : 地場産業の育成などに必要な特定用途の増進
(有田の窯業など)

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
(風営法関連施設の排除など)

景観地区、風致地区、伝統的建造物群保存地区 など



区域指定によって変わることは...

一定面積以上の開発や建築の際に許可等が必要になります。

敷地と接する道路の条件が必要になります。

床面積の合計が1万平方メートルを超える劇場、映画館、店舗などが建築できなくなります。

建ぺい率、容積率が定められます。

建築物の高さに制限がかかります。

一定面積以上の開発や建築の際に許可等が必要になります。

- 建築物、工作物を設置する目的で行う3千平方メートル以上の開発行為について、道路や宅地の造成に関する一定の水準を確保するため、県知事の許可を受ける必要があります。
- 建築物を建築しようとする場合、「建築確認申請の手続き」が必要となります。また、工事が完了した際には「工事の完了検査」を受ける必要があります。（建築基準法第6条）

敷地と接する道路の条件が必要になります。（建築基準法第43条）

建築物の敷地は、原則として幅員4m以上の道路に2m以上接しなければならない

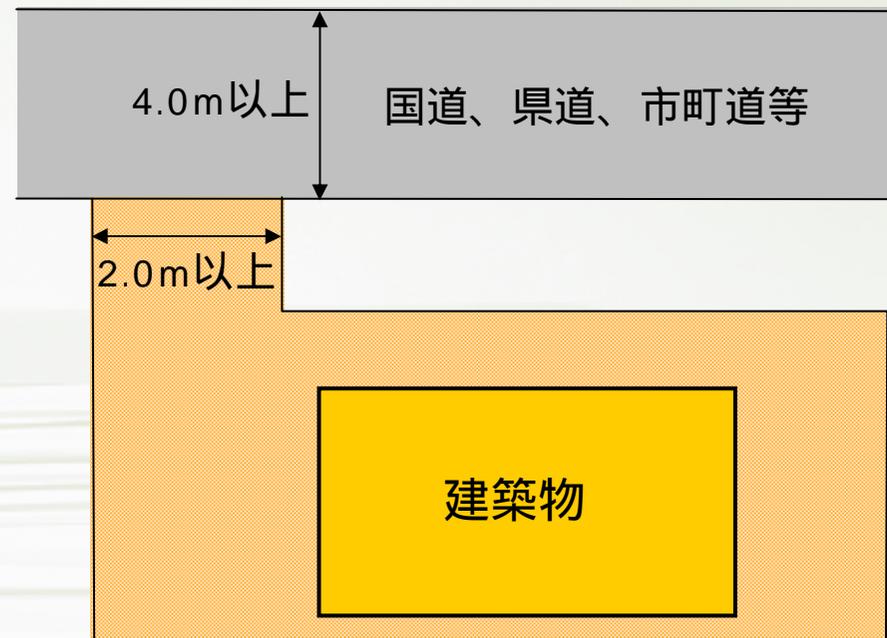
道路とは・・・建築基準法第42条で定義された道をいう

幅員4.0m以上の道路（法第42条第1項各号）

道路法の道路や都市計画法、土地区画整理法等による
有効幅員4.0m以上の道路

新しく整備された幅員
4.0m以上の農道や林道は
該当しない

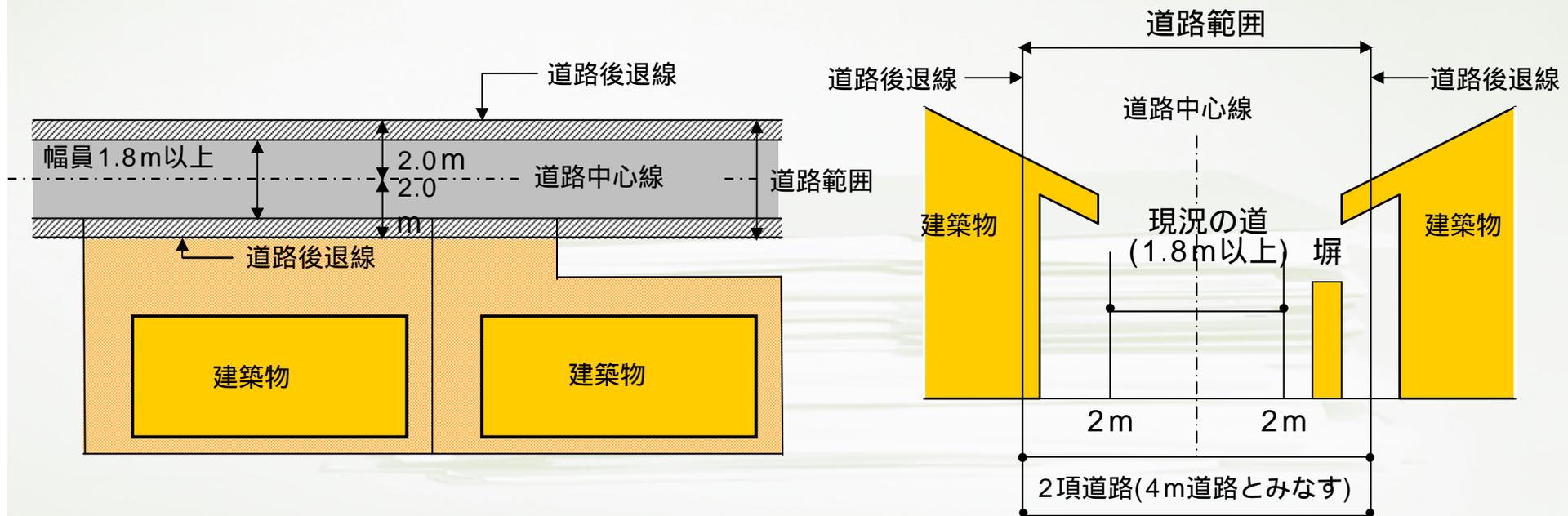
準都市計画区域指定され
た際、現に存在する道は可



幅員1.8m～4.0mの道路（法第42条第2項）

準都市計画区域指定された際、現に建築物が建ち並んでいる幅員4m未満、かつ1.8m以上の道
（市町道、里道、林道、農道、私道等を問わない）

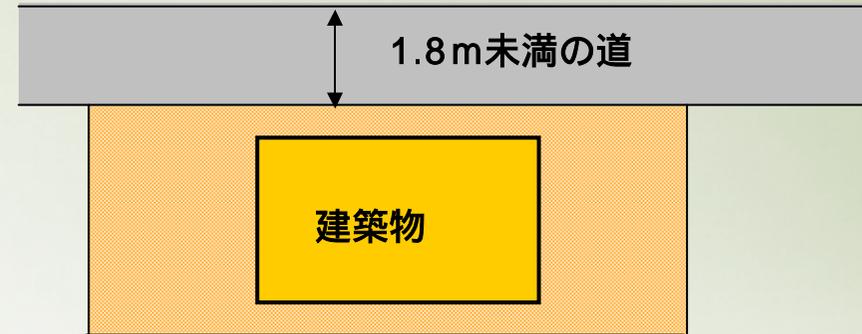
道路範囲内は、建築物（門、塀含む）は建築できない
当該道に一戸だけ接している場合は、建ち並びがあるとみなせない



道路範囲内は、建築物（門・塀も含む）は建築できない 21

幅員1.8m未満の道

幅員が1.8m未満の道に接する敷地では、建築不可



その他

道路幅員、接道幅については、建築物の用途や規模により、条例による制限の追加がある

敷地の周囲に広い空地进行を有する建築物等で、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合については、例外許可手続もある

床面積の合計が1万平方メートルを超える劇場、映画館、店舗などが建築できなくなります。

建築基準法第48条 別表第2

用途地域の指定のない区域内に建築してはならない建築物

劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの

建ぺい率、容積率が定められます。

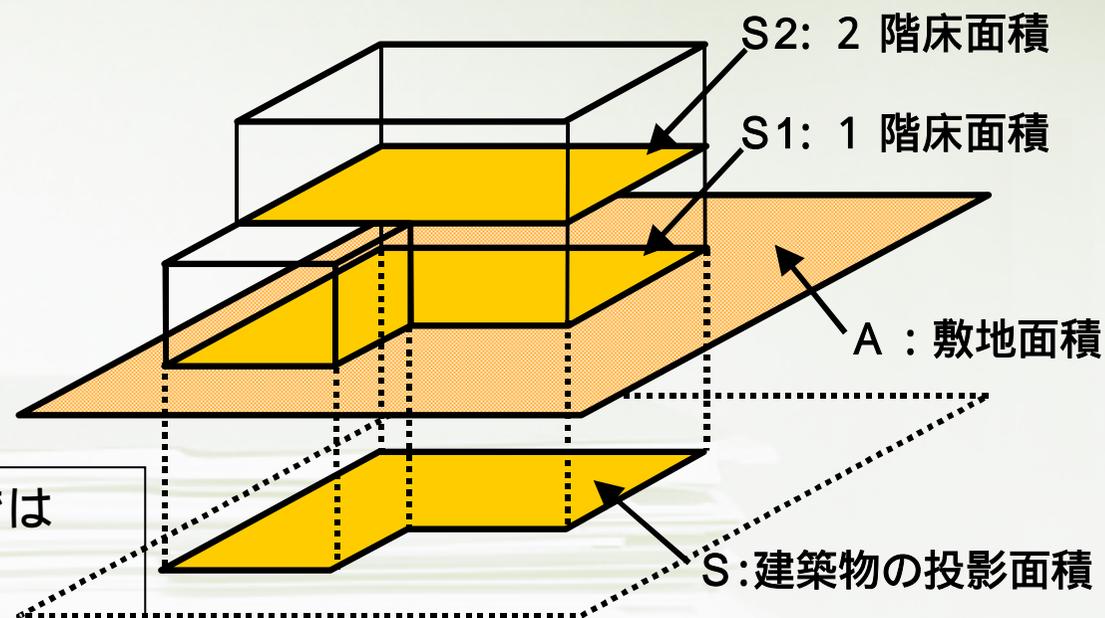
建ぺい率、容積率を指定し、建築物の規模（建築面積、床面積）を制限（建築基準法第52条、第53条）

建ぺい率：敷地面積に対する
建築面積の割合

$$\text{建ぺい率} = S \div A$$

容積率：敷地面積に対する延
べ面積の割合

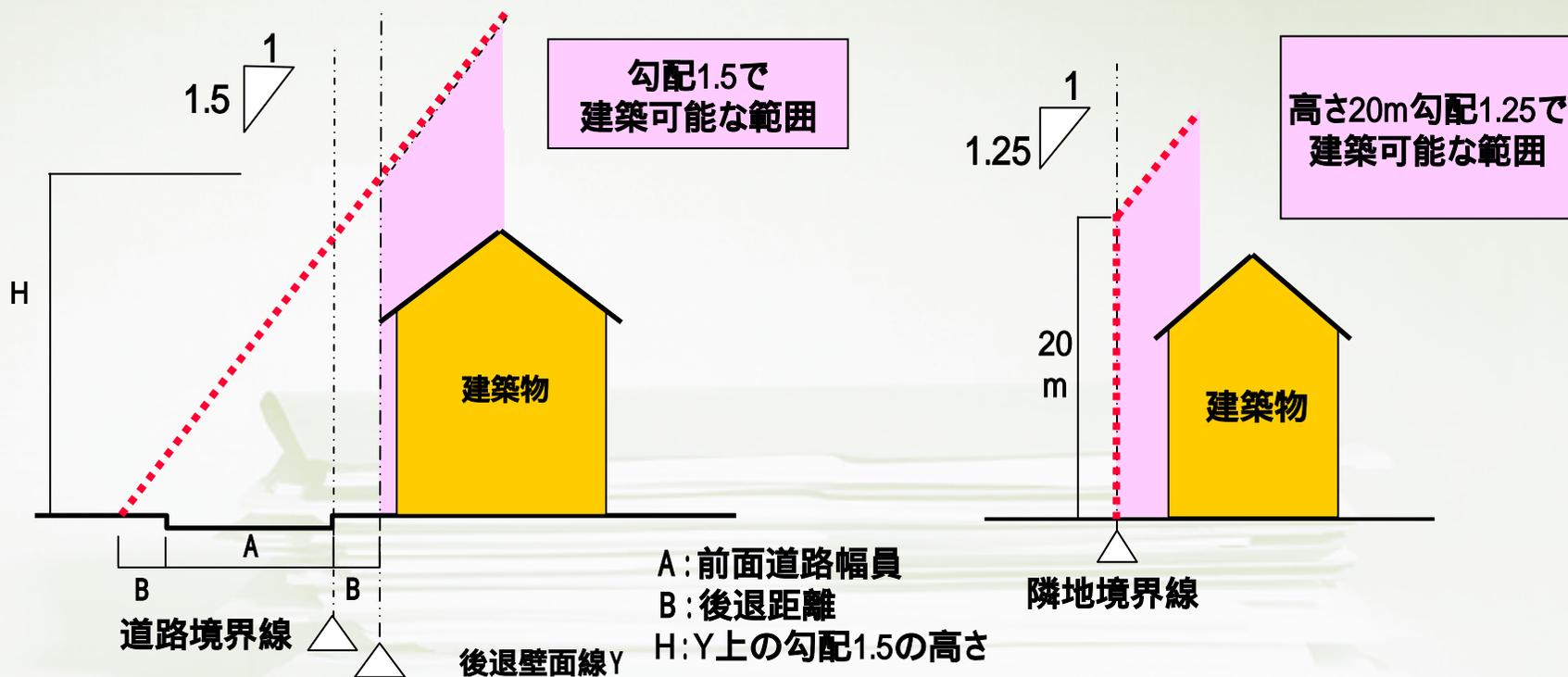
$$\text{容積率} = (S1+S2) \div A$$



建ぺい率 70% 容積率 200% の場合では
(例)
敷地面積 200m² (A)
延べ面積 220m² (S1+S2)
建築面積 130m² (S)
建ぺい率 65%・・・O.K. 容積率 110%・・・O.K.

建築物の高さに制限がかかります。

道路幅員や隣地からの離れ距離に応じ、建築物の高さを制限（建築基準法第56条）



今後のスケジュール（予定）

- ・ 準都市計画区域指定の説明会 …… 平成20年10～11月
- ・ パブリックコメント …… 平成20年11～12月
- ・ 佐賀県都市計画審議会 …… 平成21年2月
- ・ 準都市計画区域の指定公告 …… 平成21年7月