

## 準都市計画区域における規制の内容

準都市計画区域では、都市計画法の定めにより一定規模以上の開発について県知事の開発許可を受ける必要があります。また、建築基準法の定めにより、小規模な建築物を建築する場合でも、建築確認申請等の手続きが必要になるとともに、建築基準法の集団規定が適用されます。

### 用語の解説

開発許可：建物をつくることを目的に、一定面積以上の田んぼなどを造成する際に必要な許可のことです。

建築確認申請：建築物の工事を始める前に、その計画が建築基準法に適合しているかどうかの確認を受けるため、特定行政庁（佐賀県の場合、佐賀市内は佐賀市長、それ以外は佐賀県知事のこと）又は民間の確認検査機関に申請することをいいます。

集団規定：建物の敷地と道路との関係や、敷地の広さに応じた建物の面積や高さの限度などを定めたものです。

## 1 開発許可制度

建築物や工作物を建築する目的で行う開発については、良好な宅地水準等を確保するため、開発許可を受ける必要があります。都市計画区域外では、1万平方メートル以上の開発について許可が必要でしたが、準都市計画区域では3千平方メートル以上の開発について許可が必要になります。

## 2 建築規制の適用

建築物を建築（新築、増築、改築、ただし10㎡以内の増築を除く）しようとする場合には、建築基準法の定めにより、着工前に建築確認申請を提出し、確認済証の交付を受けなければなりません。また、工事が完了したときは、検査を受ける必要があります。

建築基準法は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、公共の福祉の増進を目的としています。都市計画区域外においては建築物の構造性能、防火性能などの単体規定といわれる規定のみが適用されますが、準都市計画区域に指定されると、これに加えて建築物の形態、用途、敷地と道路の関係などの集団規定が適用されることとなります。

### 用語の解説

確認済証：建築確認申請を審査し、建築基準関係規定に適合すると認められた場合に交付されるものです。

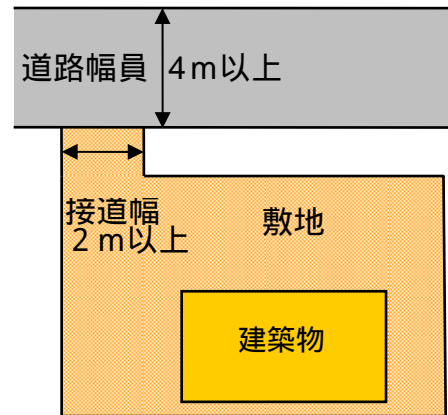
単体規定：個々の建築物への制限として、構造、換気、設備、防火などの最低の基準を定めたもので、全国どこでも建築物単体で適用されるものです。

(1) 敷地と道路の関係 (建築基準法第43条)

建築物の敷地は、原則として道路(幅員4m以上)に2m以上接してはなりません。

「道路」とは、同法第42条で定義された、幅員4m以上のものをいい、道路法や道路交通法にいう「道路」とは、同じではありません。

接道幅や道路幅員については、建築物の用途や規模によっては、佐賀県条例による制限がある場合もあります。



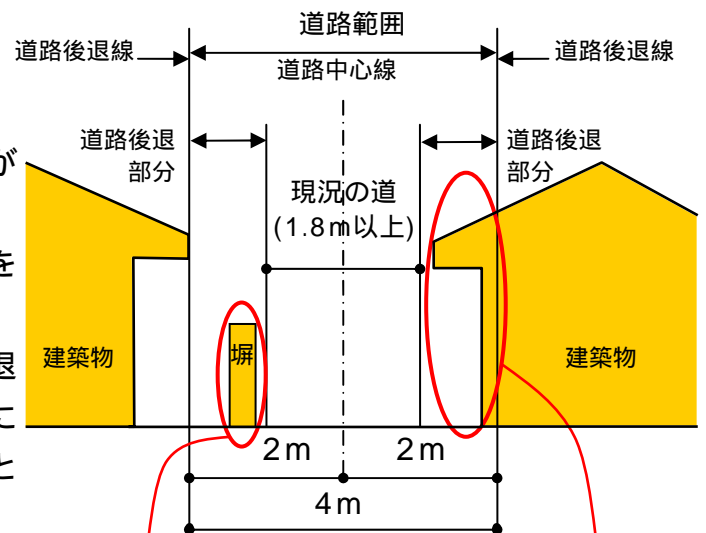
建築物の敷地が幅員1.8m以上かつ4m未満の道で特定行政庁(県)が指定した道に接する場合、原則として、その中心線から2mの敷地後退を行うことにより建築が可能となります。

前面道路が4mない場合でも、準都市計画区域が指定された際に、既に2戸以上の建ち並びがある1.8m以上の道は、市町道、里道、農道、私道を問わず、幅員4mの道路とみなします。

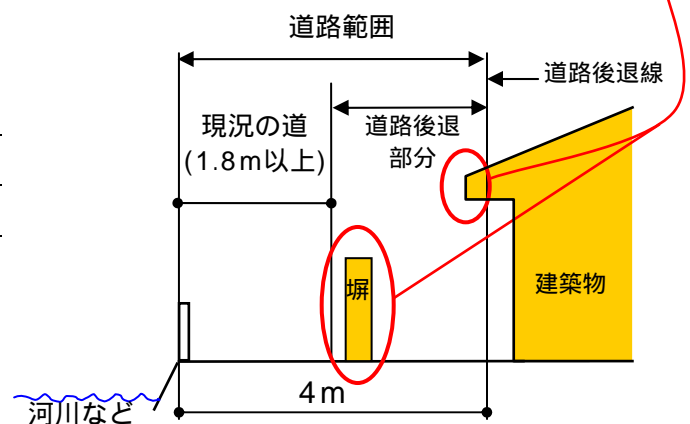
この場合、道路中心線から水平距離2mずつ後退した線を道路境界線とみなします。道路後退部分には、新たに建築物(門・塀も含む)を建築することはできません。

また、道の一方に、がけ地や川など道路後退が出来ない場合は、その境界線から水平距離4mの線を、道路後退線とみなします。

準都市計画区域に指定されたからといって、直ちに道路後退部分の建築物の取り壊しや、改修をしなければならないということではありません。区域の指定後、新築又は増改築する際には、既存の部分を含め後退してください。



道路後退部分にある建築物(門、塀を含む)は、増改築の際には、後退させてください。



(2) 用途地域 (建築基準法第48条)

今回の準都市計画区域には用途地域の指定はありません。用途地域の指定のない区域では1万平方メートルを超える店舗等(大規模集客施設)の立地が制限されます。

大規模集客施設とは

...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の床面積の合計が1万平方メートルを超えるものをいいます。

( 3 ) 容積率、建ぺい率制限 ( 建築基準法第 5 2 条、第 5 3 条 )

容積率、建ぺい率の制限とは、日照、通風、採光等の環境を確保するため、一定の空地を確保して、建築物の密度を制限するものです。

・容積率

建築物の延床面積 ( 各階の床面積の合計 ) を敷地面積で割ったものです。

用途地域の指定のない区域は、50%、80%、100%、200%、300%、400%のうち特定行政庁が土地利用の状況等を考え合わせて定めたものとなります。

・建ぺい率

建築物の建築面積 ( 建築物の水平投影面積 ) を敷地面積で割ったものです。

用途地域の指定のない区域は、30%、40%、50%、60%、70%のうち特定行政庁が土地利用の状況等を考え合わせて定めたものとなります。

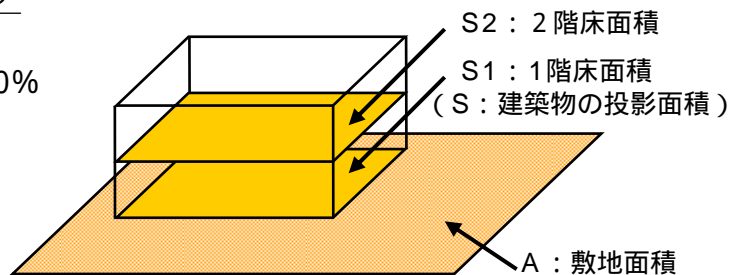
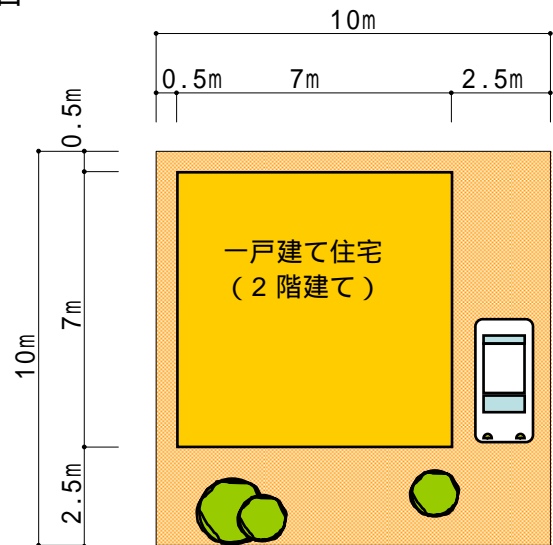
( 例 ) 一戸建て住宅 ( 2 階建て )

建ぺい率 : 60%、容積率 200% の場合

敷地面積 ( A )  $10\text{m} \times 10\text{m} = 100\text{ m}^2$   
建築面積 ( S )  $7\text{m} \times 7\text{m} = 49\text{ m}^2$   
1 階床面積 ( S1 )  $49\text{ m}^2$   
2 階床面積 ( S2 )  $49\text{ m}^2$   
延べ面積 ( S1 + S2 )  $49\text{ m}^2 + 49\text{ m}^2 = 98\text{ m}^2$

$$\begin{aligned} \text{建ぺい率} &= \frac{\text{建築面積 ( S )}}{\text{敷地面積 ( A )}} \\ &= \frac{49}{100} = 49\% \quad 60\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{容積率} &= \frac{\text{延べ面積 ( S 1 + S 2 )}}{\text{敷地面積 ( A )}} \\ &= \frac{98}{100} = 98\% \quad 200\% \end{aligned}$$



#### (4) 高さ制限（建築基準法第56条）

建築物の高さを制限することにより、道路そのものの採光、通風の確保を図るほか、建築物自体の日照・採光・通風を確保するためのものです。

##### ・道路斜線制限

前面道路の幅員、さらには緩和措置により道路境界線から建物を後退して建てる距離により、道路から一定の範囲内で建築物の各部分の高さを制限するものです。図3のように、道路境界線から、Bだけ後退して建築物を建てる場合、その後退した距離Bだけ前面道路の反対側の境界線が、向かい側に移動したものととして、道路境界線を適用します。

##### ・隣地斜線制限

隣地境界線からの水平距離による建築物の高さの制限で、用途地域の指定のない区域内の建築物は高さ20mを超える部分について、一定の斜線制限により建築物の各部分の高さを制限するものです。（図4）

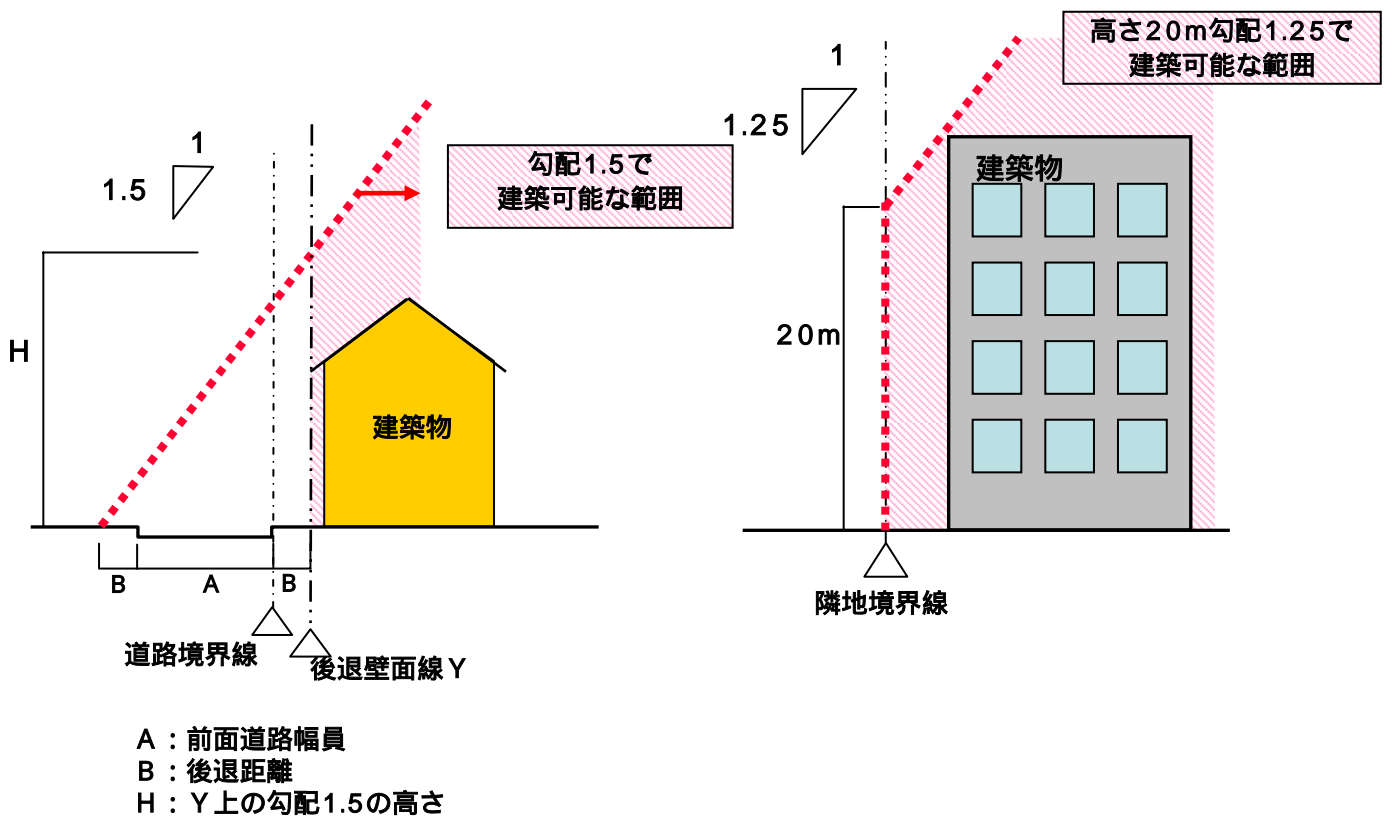


図3：道路斜線制限

図4：隣地斜線制限