

都市計画運用指針改正案（新旧対照表）

（IV－2－1．D．3 特定用途制限地域） P 68～70

改 正 案	現 行
<p>3. 特定用途制限地域</p> <p>（1）趣旨</p> <p>特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）内において、その良好な環境の形成等を行うために、例えば、<u>床面積が1万㎡以下であっても</u>多数人が集中することにより周辺の公共施設に大きな負荷を発生させる建築物や、騒音、振動、煤煙等の発生により周辺の良好な居住環境に支障を生じさせる、あるいは良好な居住環境にそぐわないおそれのある建築物などの建築を制限する必要がある場合に定めることが考えられる。</p> <p>（2）基本的な考え方</p> <p>① 特定用途制限地域を定める区域</p> <p>特定用途制限地域を定める区域は、良好な環境の形成又は保持のために必要な範囲の区域とすべきである。</p> <p>そのため、例えば、他の法令等により土地利用規制が行われている以下の区域は、特定用途制限地域を定める必要がある状況が発生しないものと予測され、特定用途制限地域を指定すべきではない。</p> <p><u>a</u> 保安林等</p> <p><u>b</u> 港湾・海岸・埋立地に係る土地利用規制が行われている区域</p> <p><u>c</u> 工場立地法に基づく土地利用規制が行われている区域</p> <p>また、特定用途制限地域内の区域に港湾・海岸・埋立地に係る土地利用規制を行う区域が設定された場合、当該区域について特定用途制限地域を引き続き設定する必要がある状況は発生しないものと考えられる。</p>	<p>3. 特定用途制限地域</p> <p>（1）趣旨</p> <p>特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）内において、その良好な環境の形成等を行うために、例えば、多数人が集中することにより周辺の公共施設に<u>著しく</u>大きな負荷を発生させる建築物や、騒音、振動、煤煙等の発生により周辺の良好な居住環境に支障を生じさせる、あるいは良好な居住環境にそぐわないおそれのある建築物などの建築を制限する必要がある場合に定めることが考えられる。</p> <p>（2）基本的な考え方</p> <p>① 特定用途制限地域を定める区域</p> <p>特定用途制限地域を定める区域は、良好な環境の形成又は保持のために必要な範囲の区域とすべきである。</p> <p>そのため、例えば、他の法令等により土地利用規制が行われている以下の区域は、特定用途制限地域を定める必要がある状況が発生しないものと予測され、特定用途制限地域を指定すべきではない。</p> <p><u>a</u> 農用地区域</p> <p><u>b</u> 保安林等</p> <p><u>c</u> <u>農地法第5条第2項第1号ロに掲げる農地又は採草放牧地の区域</u></p> <p><u>d</u> 港湾・海岸・埋立地に係る土地利用規制が行われている区域</p> <p><u>e</u> 工場立地法に基づく土地利用規制が行われている区域</p> <p>また、特定用途制限地域内の区域に港湾・海岸・埋立地に係る土地利用規制を行う区域が設定された場合、当該区域について特定用途制限地域を引き続き設定する必要がある状況は発生しないものと考えられる。</p>

農用地区域及び農地法第5条第2項第1号ロに掲げる農地又は採草放牧地の区域については、原則として特定用途制限地域を指定するに及ばないものと考えられるが、集客施設が立地する可能性があり、その結果多数人が集中することにより周辺の公共施設に大きな負荷を発生させるおそれがある場合等に、農業振興地域の整備に関する法律等による規制と相まうことで良好な環境の形成又は保持をより効果的に実現する観点から、特定用途制限地域を活用することが考えられる。

② 制限すべき特定の建築物その他の工作物の用途

特定用途制限地域において定める、制限すべき特定の建築物等の用途は、当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるため、良好な環境の形成又は保持に支障を及ぼさないよう、適切かつ必要最小限のものを定めるべきである。また、建築基準法第49条の2において、特定用途制限地域内における建築物の用途の制限は地方公共団体の条例で定めることとされていることを踏まえ、都市計画において定める制限すべき特定の建築物等の用途は、概要を定めるにとどめるべきである。

なお、制限すべき特定の建築物等の用途の概要としては、例えば、以下のようなものが考えられる。

a 危険物の製造工場、貯蔵・処理の用に供する建築物

b 風俗営業施設

c 一定規模以上の集客施設（床面積〇〇平方メートル超の店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場等）

(3) 配慮すべき事項

1) 特定用途制限地域の区域を決定又は変更する場合には、農林水産担当部局等の関係行政機関と調整することが望ましい。

2) 港湾・海岸・埋立地に係る土地利用規制が行われている地域については、(2)①の通り特定用途制限地域を定める必要のある状況は発生しないと考えられるが、仮に定める必要のあるような特段の事情により特定用途制限地域を定めようとする場合には、都市計画行政と港湾行政の調和を

② 制限すべき特定の建築物その他の工作物の用途

特定用途制限地域において定める、制限すべき特定の建築物等の用途は、当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるため、良好な環境の形成又は保持に支障を及ぼさないよう、適切かつ必要最小限のものを定めるべきである。また、建築基準法第49条の2において、特定用途制限地域内における建築物の用途の制限は地方公共団体の条例で定めることとされていることを踏まえ、都市計画において定める制限すべき特定の建築物等の用途は、概要を定めるにとどめるべきである。

なお、制限すべき特定の建築物等の用途の概要としては、例えば、以下のようなものが考えられる。

a 危険物の製造工場、貯蔵・処理の用に供する建築物

b 風俗営業施設

c 一定規模以上の大規模ショッピングセンター

(3) 配慮すべき事項

1) 特定用途制限地域の区域を決定又は変更する場合には、農林水産担当部局等の関係行政機関と調整することが望ましい。

2) 港湾・海岸・埋立地に係る土地利用規制が行われている地域については、(2)①の通り特定用途制限地域を定める必要のある状況は発生しないと考えられるが、仮に定める必要のあるような特段の事情により特定用途制限地域を定めようとする場合には、都市計画行政と港湾行政の調和を

図る観点から、関係港湾管理者又は海岸管理者と十分な調整を行うことが望ましい。

3) 特定用途制限地域において、制限すべき特定の建築物等の用途を定める場合には、土地改良施設、林道その他農林漁業関係の施設の維持管理、改修、更新、新設等に支障が生じないよう、農林漁業との調和を図ることが望ましい。

また、自然環境の保全等の観点から必要とされる、例えば以下に示す施設については、特定用途制限地域において制限すべき特定の建築物等には含まないことが望ましい。

a 自然公園法に基づき指定された都道府県立自然公園の区域内にあって都道府県が定める当該公園の保護又は利用のための施設

b 自然環境保全法に基づき指定された都道府県自然環境保全地域の区域内において都道府県が定める当該地域における自然環境の保全のための施設

c 鳥獣保護及狩猟ニ関スル法律に規定する鳥獣保護事業計画に基づき地方公共団体が即地的にその配置を定める施設

さらに、制度の趣旨を踏まえ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するため公益上必要な建築物等についても、制限すべき特定の建築物等には含まないことが望ましい。公益上必要な建築物等としては、例えば、鉄道施設その他の運輸関係の施設、郵便事業の用に供する施設、認定電気通信事業者がその事業に供する施設などが考えられる。

4) 特定用途制限地域内における建築物の建築の制限については、建築基準法第49条の2の規定に基づく条例で定めることとされているので、事前に建築担当部局と調整することが望ましい。

図る観点から、関係港湾管理者又は海岸管理者と十分な調整を行うことが望ましい。

3) 特定用途制限地域において、制限すべき特定の建築物等の用途を定める場合には、土地改良施設、林道その他農林漁業関係の施設の維持管理、改修、更新、新設等に支障が生じないよう、農林漁業との調和を図ることが望ましい。

また、自然環境の保全等の観点から必要とされる、例えば以下に示す施設については、特定用途制限地域において制限すべき特定の建築物等には含まないことが望ましい。

a 自然公園法に基づき指定された都道府県立自然公園の区域内にあって都道府県が定める当該公園の保護又は利用のための施設

b 自然環境保全法に基づき指定された都道府県自然環境保全地域の区域内において都道府県が定める当該地域における自然環境の保全のための施設

c 鳥獣保護及狩猟ニ関スル法律に規定する鳥獣保護事業計画に基づき地方公共団体が即地的にその配置を定める施設

さらに、制度の趣旨を踏まえ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するため公益上必要な建築物等についても、制限すべき特定の建築物等には含まないことが望ましい。公益上必要な建築物等としては、例えば、鉄道施設その他の運輸関係の施設、郵便事業の用に供する施設、認定電気通信事業者がその事業に供する施設などが考えられる。

4) 特定用途制限地域内における建築物の建築の制限については、建築基準法第49条の2の規定に基づく条例で定めることとされているので、事前に建築担当部局と調整することが望ましい。