

あたらしい笠岡の都市計画

「共生型土地利用」による
活力ある福祉都市を目指して



笠 岡 市

特定用途制限地域における建築制限はどうか？ (旧市街化調整区域)



○：建てられる用途 ×：建てられない用途

建 築 例		田園居住地区	環境共生地区	特定沿道地区
		第一種中高層住居専用地域並	第一種住居地域並	近隣商業地域並
住宅、アパート等		○	○	○
店舗・事務所	スーパー等 	○ 〔2階以下、500㎡以下〕	○ 〔3,000㎡以下〕	○ 〔10,000㎡以下〕
	事務所等 	○ 〔2階以下、500㎡以下〕	○ 〔3,000㎡以下〕	○
遊戯施設		×	×	○ 〔キャバレー、ダンスホール、個室付浴場等は建築できない〕
ホテル、旅館		×	○	○
公共施設、病院		○	○	○
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等		○	○	○
自家用倉庫		○ 〔2階以下、1,500㎡以下〕	○ 〔3,000㎡以下〕	○
工 場	家内工業施設 危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場、施設	×	○ 〔原動機・作業内容の制限あり （作業場：50㎡以下）〕	○ 〔原動機・作業内容の制限あり （作業場：150㎡以下）〕
	サービス工業施設 危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場、施設	×	×	○ 〔原動機・作業内容の制限あり （作業場：150㎡以下）〕
	軽工業施設 危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場、施設	×	×	×
	重工業施設 危険性が大きい又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場、施設	×	×	×



田園居住地区	環境共生地区	特定沿道地区
第一種住居地域並	近隣商業地域並	準工業地域並
○	○	○
○ 〔3,000㎡以下〕	○ 〔10,000㎡以下〕	○ 〔10,000㎡以下〕
○ 〔3,000㎡以下〕	○	○
×	○ 〔キャバレー、ダンスホール、個室付浴場等は建設できない〕	○
○	○	○
○	○	○
○	○	○
○ 〔3,000㎡以下〕	○	○
○ 〔原動機・作業内容の制限あり （作業場：50㎡以下）〕	○	○
×	○	○
×	×	○
×	×	×

注) 本表は、建築制限に関する市条例の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。
詳細については、「笠岡市特定用途制限地域内における建築物等の用途の制限に関する条例」を参照して下さい。

【特定用途制限地域位置図】

凡例

- 都市計画区域
- 用途地域
(旧市街化区域)
- 環境共生地区
- 特定沿道地区
- 田園居住地区

※特定用途制限地域から
農用地区域及び保安林等
区域は除かれます。

鉄道
 主要な道路
 (国道・県道・主要地方道)

N

0 2,500 5,000m

【島しょ部】
都市計画区域外
(従前と同じ)



●田園居住地区

環境共生地区、特定沿道地区を除く
旧市街化調整区域の全域

●環境共生地区

- ① 県道笠岡美星線沿道地区 (小平井～甲努)
- ② 県道園井里庄線沿道地区 (園井～広浜)
- ③ 市道笠岡中央線等沿道地区 (相生～用之江)
- ④ 市道笠岡中央線沿道地区 (今立～笠岡)
- ⑤ 県道倉敷長浜笠岡線等沿道地区 (西大島新田)
- ⑥ 県道笠岡井原線沿道地区 (小平井～東大戸)
- ⑦ 県道井原福山港線沿道地区 (篠坂～用之江)

●特定沿道地区

- ⑧ 一般国道2号沿道地区 (生江浜～用之江)

旧市街化調整区域 (10,931ha)

特定用途制限地域 約 68%

農用地区域
約 17%

保安林区域
約 15%

※特定用途制限地域から農用地区域
及び保安林等区域は除かれます。

線引き廃止後の土地利用規制はどうなるの？



笠岡都市計画区域においては、市街化区域と市街化調整区域とに区分していた、いわゆる「線引き」が平成21年4月1日に廃止されます。

線引き廃止後は、笠岡市らしさを活かした「共生型土地利用」を目指して、次のとおり土地利用規制を行っていきます。

・旧市街化区域では

用途地域の
継続

・旧市街化調整区域では

特定用途制限地域の
導入

・都市計画区域全域では

開発許可対象面積の
見直し

用途地域はどうなるの？

線引きが廃止されると、市街化区域はなくなりますが、これまでに築いてきた市街地環境を保ちながら、引き続きまちづくりを進めていくため、用途地域は現状のまま継続します。

また、用途地域における建築制限は、これまでと同様に、それぞれの用途地域における建築制限となります。

特定用途制限地域とは？

線引きが廃止されると、現在の市街化調整区域は、建築物の用途上の制限がなくなるため、周辺の環境を悪化させる建築物が建築される恐れがあります。

このため、良好な自然・居住環境の形成又は保持を図るため、旧市街化調整区域全域に、3つの特定用途制限地域を設定しました。

また、それぞれの区域における建築制限は市の条例で定めています。

特定用途制限地域の設定範囲はどうなるの？

現在の市街化調整区域のうち、農用地区域及び保安林等の区域を除いた区域に3種類の特定用途制限地域（田園居住地区、環境共生地区、特定沿道地区）を設定します。（特定用途制限地域位置図を参照）

それぞれの地区の設定範囲については、環境共生地区、特定沿道地区はそれぞれ道路の端から両側50mの範囲、田園居住地区はそれ以外の範囲に設定されます。

●特定用途制限地域内における建築物等の用途の制限に関する基本的な考え方

従前の市街化調整区域において建築可能であったものを認めつつ、地域の課題などに応じて、用途地域における建築制限を参考に、各地区の建築制限を定めています。

また、以下に示す「認定」、「特例許可」を受けることにより建築することができる規定を別途定めています。

- ・認定・・・従前の市街化調整区域において建築可能であった建築物等については、市長の認定手続きを経ることにより建築を認めるものです。
※農林水産物の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物等
- ・特例許可・・・市長が当該地域の良好な環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可する建築物については、当該許可に利害関係を有する者を対象として意見聴取を行うとともに、市の建築審査会への諮問などの手続きを踏まえることにより、特例として建築を認めるものです。

開発許可はどのようなの？



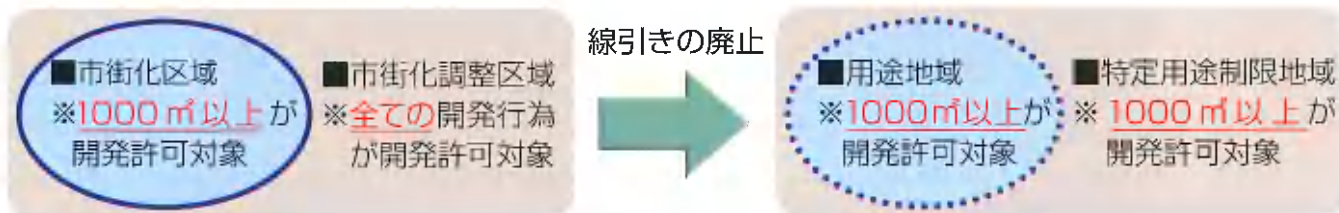
開発許可については、これまで、市街化区域においては1,000㎡以上、市街化調整区域においては全ての開発行為が対象でした。

線引きを廃止して土地利用規制を緩和しつつも、良好な自然・居住環境の保全・維持を図っていくため、都市計画区域内（島しょ部を除く全域）において、1,000㎡以上の開発行為を行う場合は、あらかじめ開発許可が必要です。

※開発許可対象面積については、市の条例で定めています。

【平成21年3月31日まで】

【平成21年4月1日から】



線引きが廃止されたらどこでも開発ができるの？

線引きが廃止されても、農地法、農振法などその他の法令に基づく規制はそのまま残るので、どこでも建築物を建てられるわけではありません。優良農地などは積極的に保全していきます。

特定用途制限地域と農地の関係は？

特定用途制限地域から農用地区域は除かれます。



建ぺい率、容積率はどうなるの？

線引きを廃止した後、建ぺい率、容積率は従前どおり変わりません。

- ・用途地域 (旧市街化区域) 各用途地域毎に定められています。
- ・特定用途制限地域 (旧市街化調整区域) 建ぺい率：70% (一部50%の地区あり)
容積率：100%

※詳細は、都市計画課へお問い合わせ下さい。



税金はどうなるの？



固定資産税・都市計画税の賦課期日は1月1日です。線引き廃止がこれらの税に反映されるのは、平成22年1月1日を賦課期日とする平成22年度分からとなります。

現在の市街化区域内に所在する農地(田・畑)については、現在は宅地なみ評価となっています。

線引き廃止後は原則として一般農地の評価になります。また、山林についても一般山林の評価になります。従って、固定資産税評価額が下がり、固定資産税額も下がります。

特に、都市計画税はどうなるの？

都市計画税は、都市計画事業(道路、公園、下水道といった基盤整備・環境整備)に充てるための目的税です。線引き廃止後も都市基盤整備は、現在の市街化区域を優先的に進めていくことを踏まえ、これまでどおり、現在の市街化区域内に所在する土地及び家屋に課税されます。

線引き廃止に伴う、他法令等への影響について

①農地法の農地転用手続き等

線引きを廃止しても、農地法、農振法などに基づく手続き(農地転用、農振除外)は従来どおり必要です。これまで市街化区域内の農地転用手続きは、農業委員会へあらかじめ届出をすればよかったのですが、市街化区域がなくなることにより農業委員会等の許可が必要となります。

②国土法の届出

国土利用計画法(国土法)に基づき、一定面積以上の土地取引については、契約締結日から2週間以内に市への届出が必要です。これまで市街化区域では、2,000㎡以上の土地取引を行った場合に、届出が必要でしたが、市街化区域がなくなることにより、届出対象面積が変わり、都市計画区域内全てにおいて5,000㎡以上が対象となります。

③公拡法の届出

公有地の拡大の推進に関する法律(公拡法)に基づき、一定規模以上の土地有償譲渡については、あらかじめ市への届出が必要です。これまで市街化区域では、5,000㎡以上の土地有償譲渡を行う場合に、届出が必要でしたが、市街化区域がなくなることにより、届出対象面積が変わり、都市計画区域内全てにおいて10,000㎡以上が対象となります。

県から市への事務の移譲について

平成21年4月1日より、これまで県が行っていた下記の3事務については、市で行うこととなります。

1. 移譲される事務

- ①都市計画法に基づく開発行為の許可等に関する事務
- ②宅地造成等規制法に基づく宅地造成に係る工事の許可等に関する事務
- ③租税特別措置法に基づく優良宅地の認定等に関する事務

2. 平成21年3月31日までの事務の担当窓口

- ①③について：岡山県土木部都市局建築指導課開発指導班
- ②について：岡山県備中県民局井笠支局地域建設室維持管理課管理班

3. 平成21年4月1日からの事務の担当窓口

- ①～③について：笠岡市 建設部都市計画課



- 都市計画法（開発許可、建築制限）、国土法、公拡法に関するお問い合わせ
都市計画課 0865-69-2138
- 農地法に関するお問い合わせ
農業委員会 0865-69-2143
- 税に関するお問い合わせ
税務課 0865-69-2118

〒714-8601 笠岡市中央町1番地1
<http://www.city.kasaoka.okayama.jp/>