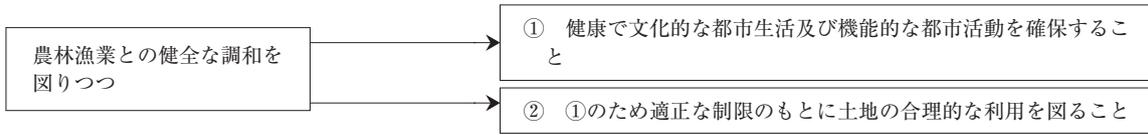


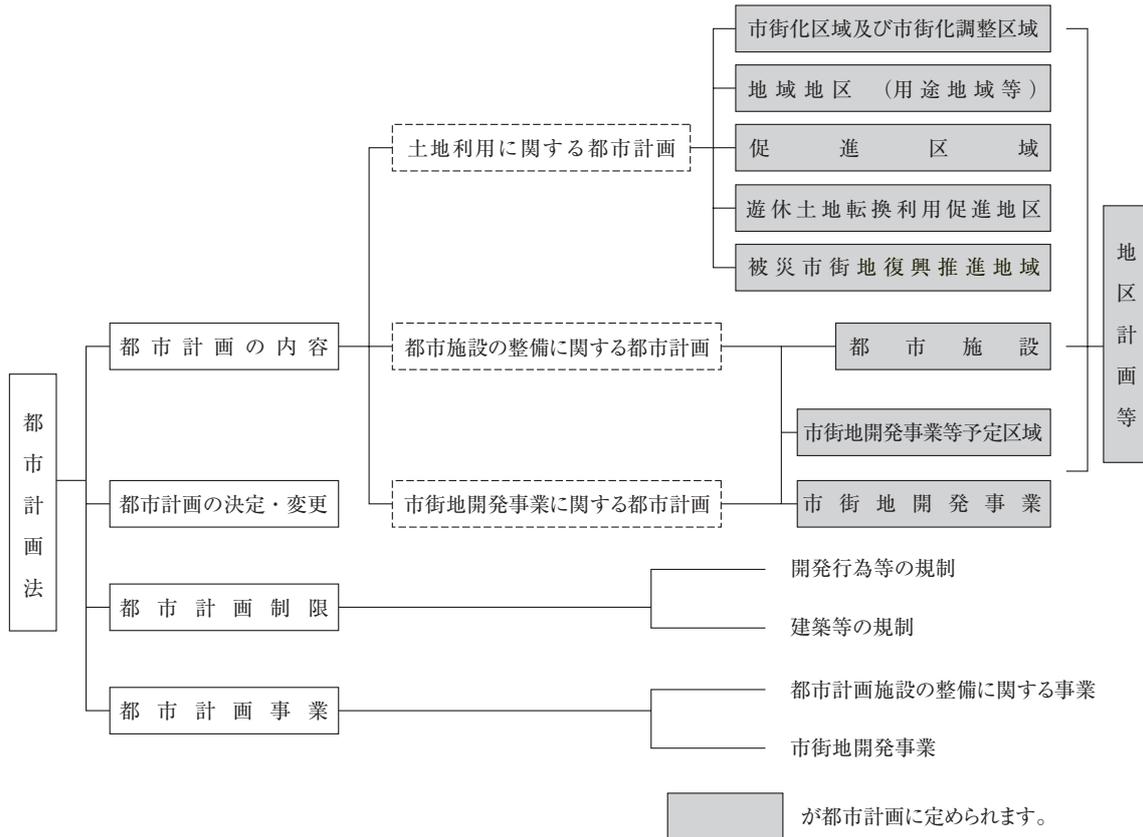
都市計画法

(昭和43.6.15) 最近改正 令和2.6.10 法41号

1. 都市計画の基本



2. 法の体系



3. 都市計画

都市計画とは、都市における多種多様な建築需要を制限し、都市自体が無計画な雑居建築物の乱立集合体となり、やがては都市機能をも麻痺させることとならないよう、「農林漁業との健全な調和を図りつつ、文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保」し、このために「適正な制限のもとに土地の合理的な利用」を図る、総合的な都市づくりの基本となる計画のことです。

最近では、市町村にも都市計画策定のマスタープランを持たせ、道路、公園、下水道、教育施設等の都市施設や住宅地、商業地を含め都市環境や都市機能の向上を図ることとなっています。

具体的には、都市計画区域（都市計画法の規制を受ける区域として指定された区域）と都市計画区域外があります。都市計画区域には、市街化区域と市街化調整区域に区分された区域とこのような区域区分がなされていない区域があります。市街化区域は、既に市街地を形成しているか、若しくは既ね10年以内に市街化を計画的に図る地域で、市街化調整区域は、当分の間、市街化を抑制すべき地域です。都市計画区域外には、準都市計画区域が指定されることがあります。

4. いろいろな区域と開発行為等の制限（法第29条第1項・第2項）

1. 区域について

都市計画の区域は、以下の通りに分かれています。

(1) 都市計画区域

街づくりの基本になる区域で、この区域内に都市計画法に基づく色々な都市計画が定められ、それに基づき土地の利用について同法をはじめ他の法令に制限が定められています。

(2) 区域区分

区域区分とは都市計画区域を市街化区域及び市街化調整区域に分けることを言います。

① 市街化区域

市街化を促進する区域であり、用途地域等の定めがあります。

② 市街化調整区域

市街化を抑制すべき区域で、原則として開発行為や建築物の建築はできません（法第43条第1項）。P7以降の5と6も参照して下さい。

(3) 区域区分されていない都市計画区域（非線引き都市計画区域）

市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない区域です。

(4) 準都市計画区域

都市計画区域に準ずる街づくりの基本となる区域で、土地利用に関しては、都市計画区域に準ずる制限が定められています。

(5) (準) 都市計画区域外の区域

都市計画区域外かつ準都市計画区域外であっても、開発許可等の都市計画制限がかかる場合があります。

2. 開発行為等の制限

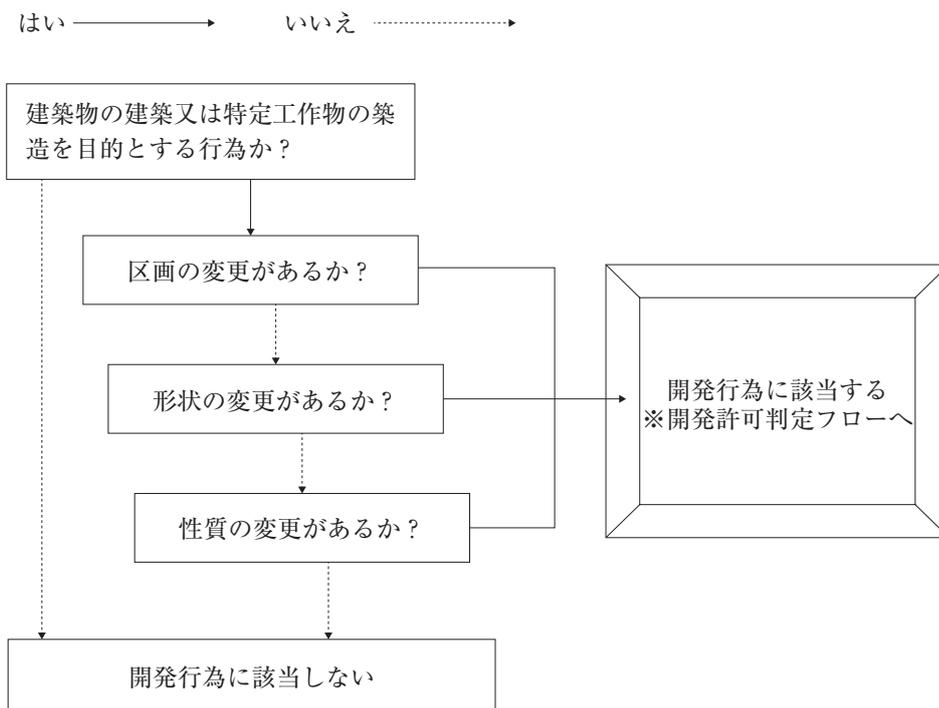
開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う「土地の区画形質変更」をいい（法第4条第12項）、開発行為を行うときは原則として都道府県知事の許可が必要になります（法第29条）。また、開発許可を変更しようとする場合も、あらかじめ許可が必要です（法第35条の2第1項）。

当該制限がかかるかどうかは、(1) その行為が開発行為に該当するかどうかを判定し、次に開発行為に該当すれば(2) 開発許可が必要かどうかを判定します。

(1) 開発行為に該当するか

開発行為に該当するかどうかは、以下のフローチャートで判定します。

図1 開発行為に該当するかどうかの判定フロー



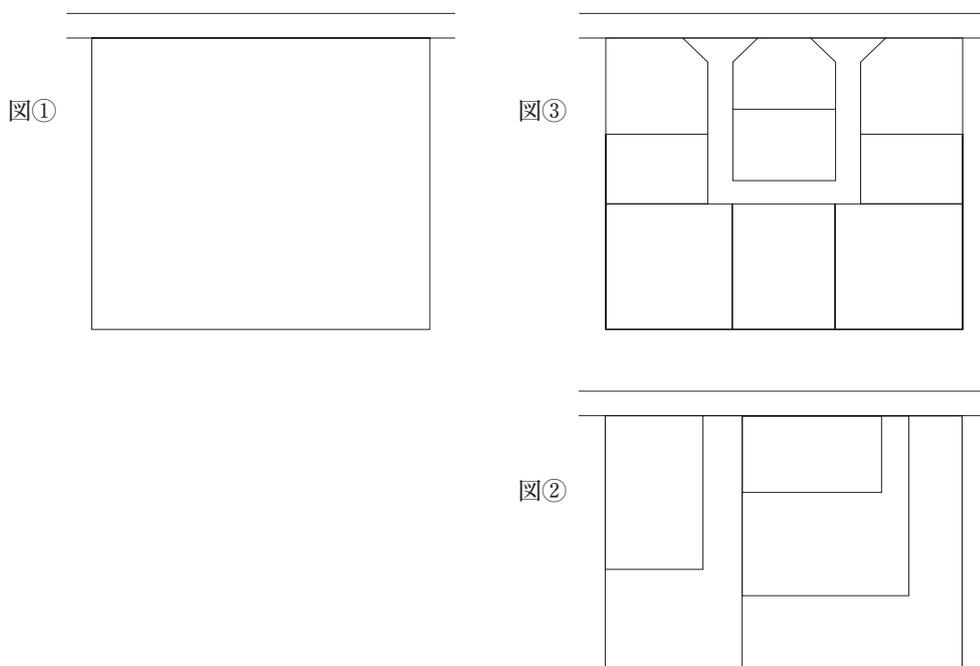
① 建築物の建築又は特定工作物の築造を目的とする行為か

主として、a 建築物の建築、b 第1種特定工作物（コンクリートプラント等）の建設、c 第2種特定工作物（ゴルフコース、1ha以上の墓園等）の建設が対象になります。主たる利用目的が建築物又は特定工作物に係るものではないと認められる場合は、開発行為に該当しません。

開発行為に該当しない例 ： 露天資材置場、無蓋駐車場、家庭菜園

② 区画の変更があるか

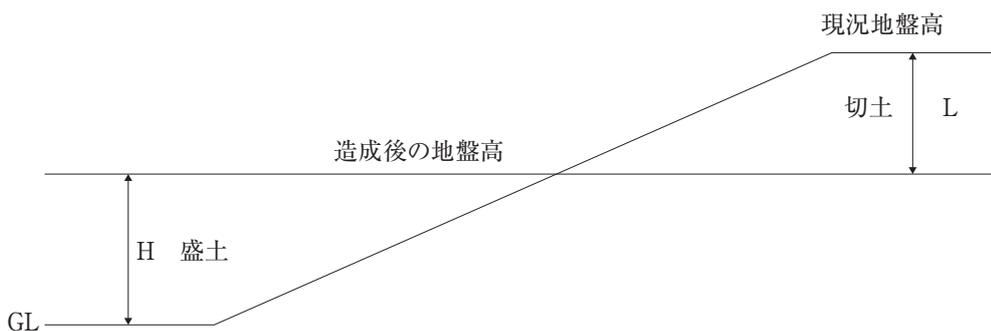
「区画の変更」とは、「建築等の目的」で宅地の境界を変更し、または道路等の公共施設に係る土地の境界を変更（新設、廃止等）する行為をいいます。



図①を③、図②を③のように道路を築造する場合は区画の変更となり開発行為に該当します。逆に、図①から②のように公共施設の整備を伴わない、単なる敷地の分割は区画の変更ではなく開発行為に該当しません。

③ 形状の変更があるか

形状の変更とは、切土、盛土等により、土地に物理的な行為を加えることをいいます。建築行為、建設行為と不可分一体の基礎打ち、土地の掘削等は形質変更には該当しません。



ここで形状の変更となる「切土の高さ(L)」や「盛土の高さ(H)」は、自治体ごとに定義が異なっていますので、役所窓口で確認して下さい。

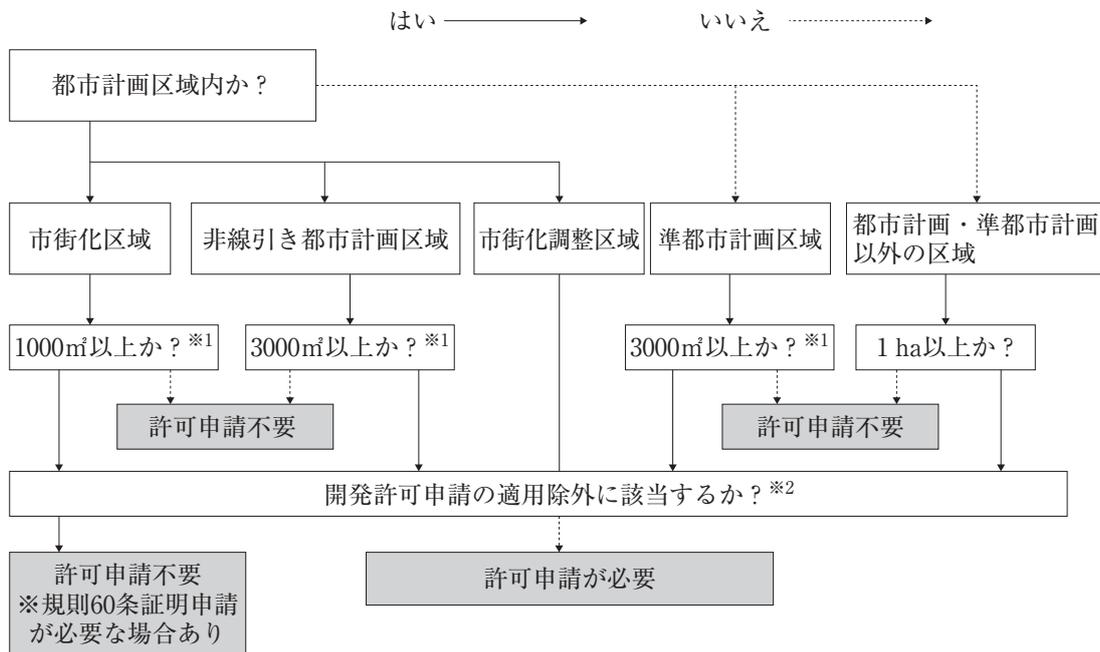
④ 性質の変更があるか

農地など「宅地以外の土地」を「宅地」にする場合は、原則として性質の変更には該当するものとして扱われます。

(2) 開発許可が必要かどうか

次に、開発行為に該当した場合、開発許可が必要かどうかは、以下のフローチャートで判定します。

図2 開発許可が必要かどうかの判例フロー



※1：市街化区域について、三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯等は500㎡以上になります。また、市街化区域、非線引き都市計画区域及び準都市計画区域について、開発許可権者は条例で300㎡まで引き下げることができますので、必ず担当部署で確認して下さい。

※2：開発許可申請の適用除外は、P 7の5の表のうち「都市計画法第29条」の欄を参照して下さい。

(3) 開発許可に関する注意点と例外

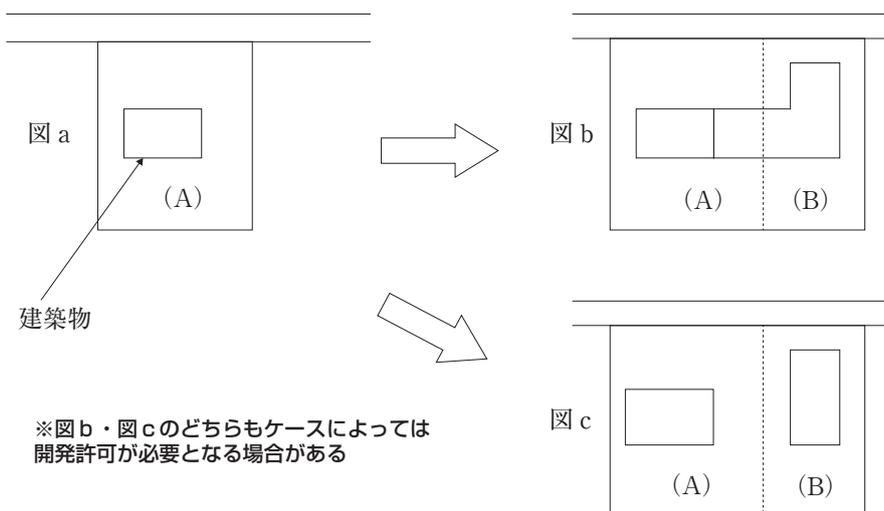
以上が都市計画法における原則ですが、注意すべき点と例外があります。

① 注意点1 (一体開発について)

隣地又は近隣の開発行為が一体的な開発行為と認められる場合は、「一体開発」として、これらの土地の区域を合わせた全体の区域を開発区域とみなす自治体がほとんどです。

一体開発を行う開発区域の規模が規制対象規模以上となる場合は、開発許可が不要となる場合を除き、開発許可を受けなければなりません。

例えば、下記のように増築に伴い敷地が増える場合、既存建物があっても建物のある宅地と宅地以外の駐車場や畑などを一体利用する場合、当初の区画より質の異なる土地が増えれば「区画の変更」や「性質の変更」と見做す自治体が一定数あります。この場合、(B)が規制対象規模未満であっても(A)との合計が規制対象以上であれば、開発許可が必要となります。



区画の判定にあたっては、建築物を中心とした土地利用に着目して判断することとなりますので、既存建築物の敷地と一体として利用される露天駐車場、資材置場等の増設についても、原則として「区画の変更」や「性質の変更」と判断されます（どちらに該当するかは自治体によって判断が異なりますが、いずれであっても開発行為に該当し許可が必要になります）。

さらに (B) は必ずしも「隣接」している場合だけでなく、「近接」している場合も同様に扱われます。近接の定義や具体的な範囲は自治体ごとに異なっていますので、付近に買主の所有地がある場合は、必ず一体開発に該当しないか役所担当部署で確認して下さい。

② 注意点 2（用途地域が定められていない場合）

都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合に、必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建蔽率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができます。

この規定により制限が定められた土地の区域内において、原則として建築物は、これらの制限に違反して建築することはできません（法第41条）。

③ 例外

地方公共団体では、総合的、計画的なまちづくりを推進することを目的として、開発許可に関する条例を定めている場合があります。

この場合、(1) で示した開発行為に該当しなくとも、条例に基づく許可等が必要な場合がありますので、必ず、取引する物件が所在する地方公共団体の条例を確認して下さい。

(4) 開発許可を受けた土地における建築等の制限（法第42条第1項）

工事完了公告の後は、開発区域内の土地に用途地域等が定められているときを除き、原則として予定建築物等以外の建築物や特定工作物の建築が禁止されています。

5. 市街化調整区域内における開発行為等の制限

●開発行為に対する制限

1. 次のいずれかに該当する場合は開発許可不要。	
都 市 計 画 法 第 29 条	第2号 農林漁業用建築物のうち政令（施行令第20条）で定めるもの又は農林漁業を営む者の居住用建築物の建築の目的で行う開発行為
	第3号 公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして建築物の建築を目的で行う開発行為
	第4号 都市計画事業の施行として行う開発行為
	第5号 土地区画整理事業
	第6号 市街地再開発事業
	第7号 住宅街区整備事業
	第8号 防災街区整備事業の施行として行う開発行為
	第9号 公有水面埋立法第2条第1項の免許を受けた埋立地のうち同法第22条第2項の告示がないものにおいて行う開発行為
	第10号 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為
	施行令第22条
	第2号 車庫、物置等の付属建築物の建築の目的で行う開発行為
	第3号 増築に係る床面積の合計が10㎡以内の増築、増設の目的で行う開発行為（建築物、特定工作物）
	第4号 法第29条第2号、第3号以外の建築物の改築で用途変更のないもの又は特定工作物の改築の目的で行う開発行為
	第5号 改築に係る床面積の合計が10㎡以内の改築の目的で行う開発行為
	第6号 延べ面積50㎡以内の日用品店舗等のうち一定のものの新築の目的で当該調整区域に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、規模が100㎡以内のもの
2. 次のいずれかに該当する場合は例外的に許可され得る。（法第33条の基準を満たすことが前提）	
都 市 計 画 法 第 34 条	本文 第2種特定工作物
	第1号 政令で定める公益上必要な建築物又は日用品店舗及び日常生活に必要なサービス施設の建築の目的で行う開発行為
	第2号 調整区域で鉱物資源、観光資源の有効な利用上必要な建築物、第1種特定工作物の建築等の目的で行う開発行為
	第3号 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業のための建築物、第1種特定工作物
	第4号 農林漁業用建築物のうち法第29条第2号以外のものの建築目的の開発行為 調整区域内の農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物、第1種特定工作物の建築等を目的とする開発行為
	第5号 特定農山村法に基づく所有権移転等促進計画に従って行われるもの
	第6号 都道府県が国又は中小企業事業団と一体となって助成する中小企業の事業の共同化、工場、店舗等の集団化に寄与する事業用の建築物、第1種特定工作物の建築等を目的とする開発行為
	第7号 調整区域内の工場の効率化を図るため必要な密接関連事業のための建築物、第1種特定工作物の建築等を目的とする開発行為
	第8号 政令で定める危険物の貯蔵、処理のための建築物、第1種特定工作物で市街化区域に立地することが不適当なものとして政令で定めるものの建築等を目的とする開発行為
	第9号 市街化区域に立地することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物、第1種特定工作物の建築等を目的とする開発行為
	第10号 集落地区整備計画が定められている区域において、集落地区計画の内容に適合する建築物又は第1種特定工作物の建築等を目的とする開発行為
	第11号 市街化区域に隣接又は近接し、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成している概ね50以上の建築物が連担している地域で行う開発行為で、予定建築物の用途が開発区域及びその周辺の環境の保全上支障があると認められるもの（都道府県の条例で定める。）に該当しないこと
	第12号 開発区域の周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として都道府県の条例で定められたもの
	第13号 自己用の建築物、第1種特定工作物のための既存の権利の届出をなしたものが、当該目的に従って行う開発行為（5年以内の開発が必要）
第14号 都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認める開発行為	

6. 開発許可を受けていない土地における建築行為等の制限（法第43条第1項・第2項）

<p>1. 市街化調整区域内のうち開発許可を受けた区域以外の区域において、建物の新築、改築、用途変更を行う場合は、都道府県知事の許可が必要である。 ただし、次のいずれかに該当する場合は許可不要。</p>												
都市計画法第43条第1項	本文	農林漁業用建築物のうち政令（施行令第20条）で定めるもの又は農林漁業を営む者の居住用建築物の建築等一定の公益上必要な建築物の建築等（施行令第21条）										
	第1号	都市計画事業の施行として行う建築等										
	第2号	非常災害のため必要な応急措置として行う建築等										
	第3号	仮設建築物の新築										
	第4号	<table border="1"> <tr> <td>施行令第34条</td> <td> 第1号 法第29条第1項第4号～第9号の開発行為の行われた土地における建築等 第2号 旧住宅地造成事業に関する法律第4条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為が行われた土地における建築等 </td> </tr> </table>	施行令第34条	第1号 法第29条第1項第4号～第9号の開発行為の行われた土地における建築等 第2号 旧住宅地造成事業に関する法律第4条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為が行われた土地における建築等								
施行令第34条	第1号 法第29条第1項第4号～第9号の開発行為の行われた土地における建築等 第2号 旧住宅地造成事業に関する法律第4条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為が行われた土地における建築等											
第5号管理・軽易行為	<table border="1"> <tr> <td>施行令第35条</td> <td> 第1号 既存建築物敷地内での車庫、物置等の付属建築物の建築 第2号 改築又は用途変更に係る床面積の合計が10㎡以内の改築又は用途変更 第3号 延べ面積50㎡以内の日用品店舗等のうち一定のものの新築で当該調整区域に居住している者が自ら当該業務を営むため行うもの 第4号 土木事業等に一時的に使用するための第1種特定工作物の新設 </td> </tr> </table>	施行令第35条	第1号 既存建築物敷地内での車庫、物置等の付属建築物の建築 第2号 改築又は用途変更に係る床面積の合計が10㎡以内の改築又は用途変更 第3号 延べ面積50㎡以内の日用品店舗等のうち一定のものの新築で当該調整区域に居住している者が自ら当該業務を営むため行うもの 第4号 土木事業等に一時的に使用するための第1種特定工作物の新設									
施行令第35条	第1号 既存建築物敷地内での車庫、物置等の付属建築物の建築 第2号 改築又は用途変更に係る床面積の合計が10㎡以内の改築又は用途変更 第3号 延べ面積50㎡以内の日用品店舗等のうち一定のものの新築で当該調整区域に居住している者が自ら当該業務を営むため行うもの 第4号 土木事業等に一時的に使用するための第1種特定工作物の新設											
<p>2. 1の都市計画法第43条第1項のいずれの号にも該当せず許可を要する場合、次のいずれかに該当することが必要とされる。</p>												
都市計画法第43条第2項	施行令第36条第1項第3号	<table border="1"> <tr> <td>イ</td> <td>法第34条第1号～第10号に該当する建築物、第1種特定工作物の建築等</td> </tr> <tr> <td>ロ</td> <td>法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内で行う建築物等の建築等で、当該建築物等の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの</td> </tr> <tr> <td>ハ</td> <td>建築物等の周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物等の建築等として、都道府県の条例により区域、目的又は用途を限り定められたもの。</td> </tr> <tr> <td>ニ</td> <td>自己用の建築物、第1種特定工作物のための既存の権利の届出をなした者が、当該目的で行う建築等（5年以内の建築が必要）</td> </tr> <tr> <td>ホ</td> <td>周辺の市街化を促進するおそれがなく、市街化区域で行うことが困難又は著しく不適当な建築物、第1種特定工作物の建築等（開発審査会の議）</td> </tr> </table>	イ	法第34条第1号～第10号に該当する建築物、第1種特定工作物の建築等	ロ	法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内で行う建築物等の建築等で、当該建築物等の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの	ハ	建築物等の周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物等の建築等として、都道府県の条例により区域、目的又は用途を限り定められたもの。	ニ	自己用の建築物、第1種特定工作物のための既存の権利の届出をなした者が、当該目的で行う建築等（5年以内の建築が必要）	ホ	周辺の市街化を促進するおそれがなく、市街化区域で行うことが困難又は著しく不適当な建築物、第1種特定工作物の建築等（開発審査会の議）
	イ	法第34条第1号～第10号に該当する建築物、第1種特定工作物の建築等										
	ロ	法第34条第11号の条例で指定する土地の区域内で行う建築物等の建築等で、当該建築物等の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの										
	ハ	建築物等の周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物等の建築等として、都道府県の条例により区域、目的又は用途を限り定められたもの。										
ニ	自己用の建築物、第1種特定工作物のための既存の権利の届出をなした者が、当該目的で行う建築等（5年以内の建築が必要）											
ホ	周辺の市街化を促進するおそれがなく、市街化区域で行うことが困難又は著しく不適当な建築物、第1種特定工作物の建築等（開発審査会の議）											

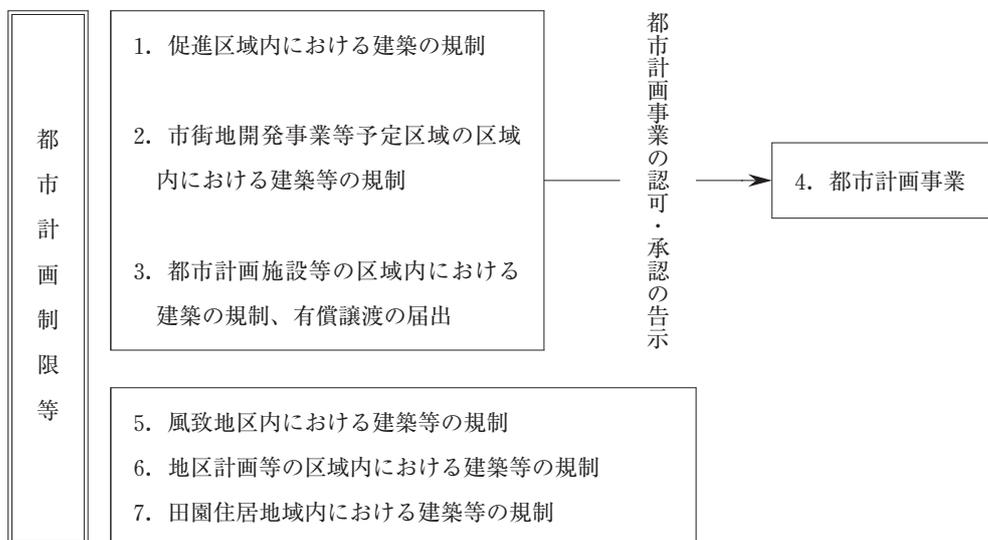
開発許可を受けた土地における建築行為	<p>法第42条第1項 工事完了公告後は、予定建築物等以外のものの新築、改築、用途変更は禁止 ただし、都道府県知事が許可したとき、用途地域等が定められているときはこの限りでない。</p>
--------------------	--

（注） 旧都市計画法による「既存宅地の確認」制度の経過措置

平成12年の都市計画法改正で、旧法第43条第1項第6号に規定されていたいわゆる「既存宅地の確認」制度が廃止されました。したがって現在は経過措置もなくこのような既存宅地において建築物の建築等を行う場合には、法第43条第1項による許可が必要となります。なお、具体的な制限と手続は、地方公共団体により必ずしも同じとは限りませんので、その都度都市計画法の担当窓口で調査する必要があります。

7. 都市計画制限

都市計画制限とは、法によって決定される計画の実効性を担保するため、開発行為の制限のほかに、次のような土地利用に関して制限を課すものです。



(1) 促進区域内における建築等の制限（法第10条の2）

促進区域には以下のものがあり、区域内における建築物の建築その他の行為に関する制限が、それぞれの法律で別に定められています。

	区 域	法 律	制 限 の 内 容
①	市街地再開発促進区域	都市再開発法第7条第1項	区域内において建築物の建築をしようとする者は、原則として、都道府県知事の許可を受けなければなりません。
②	土地区画整理促進区域	大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第5条第1項	区域内において、土地の形質の変更又は建築物の新築、改築若しくは増築をしようとする者は、原則として都道府県知事の許可を受けなければなりません。
③	住宅街区整備促進区域	大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第24条第1項	
④	拠点業務市街地整備 土地区画整理促進区域	地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律第19条第1項	

(2) 市街地開発事業等予定区域の区域内における建築等の規制

市街地開発事業等予定区域（注1）は、都市計画で、近い将来必ず事業地内となることが予定されている区域です。したがって、市街地開発事業等予定区域内では、事業の認可・承認の段階前であるにも関わらず、都市計画事業の事業地内での制限に準じた厳しい規制がなされています。

（注1）市街地開発事業等予定区域とは、新住宅市街地開発事業の予定区域・工業団地造成事業の予定区域・新都市基盤整備事業の予定区域・20ha以上の一団地の住宅施設の予定区域・一団地の官公庁施設の予定区域・流通業務団地の予定区域をいいます（法第12条の2第1項）。

(1) 建築等の許可（法第52条の2第1項）

市街地開発事業等予定区域内において、土地の形質の変更又は建築物の建築その他工作物の建設を行う場合には、原則として、都道府県知事等の許可が必要です。

(2) 市街地開発事業等予定区域内での施行予定者による土地建物等の先買いに伴う土地建物等の有償譲渡の届出（法第52条の3第2項、第4項）

都市計画決定の公告の後に、土地建物等の先買いのために施行予定者は公告を行います。この公告の日の翌日から起算して10日を経過した後に市街地開発事業等予定区域内の土地建物等を有償譲渡しようとする者は、原則として、一定の事項を書面により施行予定者に届け出なければなりません。

また、届出をした者は届出後30日間は、その土地建物等を譲渡してはなりません。

(3) 都市計画施設等の区域内における建築等の規制

(1) 建築の許可（法第53条第1項）

都市計画施設（注2）の区域又は市街地開発事業（注3）の施行区域内で、建築物の建築をしようとする者は、原則として、都道府県知事等の許可を受けなければなりません。

（注2）都市計画施設とは、都市計画決定された都市施設（法第11条第1項）をいい、具体的には次のようなものがあります。

- ・道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナルその他の交通施設
- ・公園、緑地、広場、墓園その他の公共空地
- ・水道、電気・ガス供給施設、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場その他の供給施設又は処理施設
- ・河川、運河その他の水路
- ・学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設
- ・病院、保育所その他の医療施設又は社会福祉施設
- ・市場、と畜場又は火葬場
- ・一団地の住宅施設
- ・一団地の官公庁施設
- ・流通業務団地
- ・一団地の津波防災拠点市街地形成施設
- ・一団地の復興拠点市街地形成施設

（注3）市街地開発事業（法第12条第1項）とは、次のとおりです。

- ・土地区画整理事業
- ・新住宅市街地開発事業
- ・防災街区整備事業
- ・工業団地造成事業
- ・市街地再開発事業
- ・新都市基盤整備事業
- ・住宅街区整備事業

(2) 市街地開発事業等の予定地内での都道府県知事による土地の先買いに伴う土地の有償譲渡についての制限（法第57条第2項、第4項）

市街地開発事業に関する都市計画決定後の公告の後に、土地の先買いについて都道府県知事又は届出の相手方として公告された者によって公告が行われます。この公告の日の翌日から起算して10日を経過した後に事業予定地内の土地を有償譲渡しようとする者は、原則として、一定事項を書面により都道府県知事等に届け出なければなりません。

また、届出後30日間は、その土地を譲渡してはなりません。

(3) 施行予定者が定められている都市計画施設の区域等についての特例（法第57条の2、第57条の3第1項、第57条の4）

施行予定者が定められている都市計画施設の区域及び市街地開発事業の施行区域については、前述（1）（2）の制限は適用されません。

当該区域については、市街地開発事業等予定区域の区域内における、建築等の許可（法第52条の2第1項）、施行予定者による土地建物等の先買いに伴う土地建物等の有償譲渡についての届出（法第52条の3第2項、第4項）が準用されます。

(4) 都市計画事業制限

都市計画事業とは、市町村が都道府県知事の認可を受けて施行、都道府県又は国の機関が国土交通大臣の認可又は承認を受けて施行、又は、これら以外の者が都道府県知事の認可を受けて施行する都市計画施設の整備に関する事業及び市街地開発事業をいいます（法第59条第1項～第4項）。

(1) 都市計画事業の事業地内での建築等の許可（法第65条第1項）

都市計画事業の認可等の告示後に、当該事業地内で、事業の施行の障害となるおそれのある一定の行為をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

許可を受けなければならない一定の行為は次のとおりです。

- ① 都市計画事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更、建築物の建築、工作物の建設など
- ② 移動の容易でない物件（その重量が5tを超える物件）の設置又は堆積

(2) 都市計画事業の事業地内での施行者による土地建物等の先買いに伴う土地建物等の有償譲渡についての届出（法第67条第1項、第3項）

都市計画事業の認可等の告示の後に、土地建物等の先買いのために施行者が公告をします。この公告の日の翌日から起算して10日を経過した後に都市計画事業の事業地内の土地建物等を有償譲渡しようとする者は、原則として、一定事項を書面により施行者に届け出なければなりません。

また、届出をした者は、届出後30日間はその土地建物等を譲渡してはなりません。

(5) 風致地区内における建築等の規制（法第58条第1項）

風致地区は、都市の風致を維持するため、市街地にある自然景勝地等において指定されます。

風致地区内における建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採その他の行為については、地方公共団体の条例で規制されます。

(6) 地区計画等の区域内における建築等の規制

(1) 地区計画（再開発等促進区、開発整備促進区）

地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画です。用途地域及び用途地域以外の一定の条件を満たす区域内において定められます（法第12条の5第1項）。

地区計画の都市計画には、種類・名称・位置・区域等のほか、目標・方針・地区整備計画（地区施設・建築物等の整備及び土地利用に関する計画）が定められます（法第12条の5第2項）。

また、地区計画の区域の全部又は一部に、再開発等促進区又は開発整備促進区を定めることができます。再開発等促進区は、一定の条件に該当する土地の区域について、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図るため、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を実施すべきものとして、開発整備促進区は適正な配置の特定大規模建築物（商業施設等）を整備するためのものとして、それぞれ都市計画に定める

ものです（法第12条の5第3項、第4項）。

(2) 建築等の届出等（法第58条の2第1項、第2項）

地区整備計画が定められている地区計画の区域内（下表参照）において、土地の区画形質の変更、建築物の建築等を行おうとする場合には、原則として、その行為に着手する日の30日前までにその行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日等一定事項を市町村長に届け出なければなりません。

その届出にかかる事項を変更しようとするときも同様です。

届出の対象となる区域は下表のとおりです。

届出の対象となる地区計画等の区域	法律
地区計画の区域（再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第12条の5第5項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画が定められている区域に限る。）	法第58条の2第1項、第2項
歴史的風致維持向上地区計画の区域（歴史まちづくり法第31条第4項に規定する施設の配置及び規模が定められている歴史的風致維持向上整備計画が定められている区域に限る。）	地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第31条第1項、第4項
沿道地区計画の区域（沿道法第9条第4項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められている沿道再開発等促進区又は沿道地区整備計画が定められている区域に限る。）	幹線道路の沿道の整備に関する法律第10条第1項、第2項
防災街区整備地区計画の区域（地区防災施設の区域又は防災街区整備地区整備計画が定められている区域に限る。）	密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第33条第1項、第2項
集落地区計画の区域（集落地区整備計画が定められている区域に限る。）	集落地域整備法第6条第1項、第2項

(3) 建築等の許可（法第58条の3第1項）

市町村は、条例で、地区計画の区域内の農地の区域内における第52条第1項本文に規定する行為（土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設または土石その他の政令で定める物件の堆積を行おうとする場合）について、市町村長の許可を受けなければならないこととすることができます。

なお、地区整備計画において、現に存する農地（耕作の目的に供される土地をいいます。）で農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保するため必要なものにおける土地の形質の変更その他の行為の制限に関する事項が定められている区域に限ります。

(4) その他市町村の条例に基づく制限又は緩和

地区計画等の区域（地区整備計画等が定められている区域に限る）内において、建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する事項について、市町村の条例により制限されることがあります（建築基準法第68条の2第1項）。

また、用途地域における用途の制限を補完し、地区計画等（集落地区計画を除く。）の区域の特性にふさわしい土地利用の増進等の目的を達成するため必要と認める場合においては、市町村は、国土交通大臣の承認を得て第48条第1項から第12項までの規定（用途地域における用途制限）による規制を緩和することができます（建築基準法第68条の2第5項）。

(7) 田園住居地域内における建築等の規制

(1) 田園住居地域

田園住居地域は用途地域の1つで、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために指定されます（法第9条第8項）。

(2) 建築等の規制（法第52条第1項）

田園住居地域内の農地（※）の区域内において、土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設または土石その他の政令で定める物件の堆積を行おうとする場合は、原則として、市町村長の許可を受けなければなりません。

（※）耕作の目的に供される土地をいいます。

8. 特別用途地区・特定用途制限地域

(1) 特別用途地区の用途制限

特別用途地区は、用途地域内の一定の地区において、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため、用途地域の指定を補完して定める地区です（法第9条第13項）。

特別用途地区内では、建築物の制限又は禁止に関して必要な規定が、地方公共団体の条例で定められます（**建築基準法第49条第1項**）。

また、特別用途地区内では、地方公共団体は、国土交通大臣の承認を得て、条例で用途地域内での建築の制限を緩和することができます（**建築基準法第49条第2項**）。

特別用途地区の例

種 類	目 的 ・ 特 徴
1. 特別工業地区	工業・工業専用・準工業地域内の業種を制限する「公害防止型」と、準工業・商業・住居系の用途地域内の制限を緩和する「地場産業保護型」の2タイプがあります。東京都の第1種及び第2種特別工業地区は前者の、また、埼玉県川口市の特別工業地区は後者の例です。
2. 文教地区	教育、研究、文化活動のための環境の維持向上を図るため、学校や研究機関、文化施設などが集中する地域に指定され、風俗営業や映画館・ホテル等が禁止されます。
3. 小売店舗地区	近隣住民に日用品を供給する店舗が集まっている地区で、特に専門店舗の保護又は育成を図るため、風俗営業やホテル・デパート等が規制されます。
4. 事務所地区	商業地のうち官公庁、企業の事務所等の集中立地を保護育成する地区です。
5. 厚生地区	病院・診療所等の医療機関、保育所・母子寮等の社会福祉施設等の環境を保護するための地区です。
6. 娯楽・レクリエーション地区	商業地域のうち、劇場、映画館、バー・キャバレー等が集中する盛り場に指定する「娯楽街型」と、主に住宅地周辺のボーリング場・スケート場等の遊技場を対象とする「レクリエーション施設型」などがあり、それぞれの目的に沿って「用途地域」の規制が緩和又は強化されます。
7. 観光地区	温泉地・景勝地など観光地の観光施設の維持・整備を図るための地区です。
8. 特別業務地区	商業地のうち、特に卸売店舗を中心とした卸売業務機能の高い地区に指定される「卸売業務型」、主に準工業地域のトラックターミナル・倉庫などの流通関連施設向けの「ターミナル・倉庫型」及び幹線道路沿いの自動車修理工場・ガソリンスタンド等のための「沿道サービス型」があります。
9. 中高層階住居専用地区	大都市の都心部の夜間人口の過疎化対策の一環として、一定地域のビルの中高層階の用途を住宅に限定し、住民の増加・定住化を図るための地区です。
10. 商業専用地区	横浜の「みなとみらい21」や千葉の「幕張メッセ」などの、店舗・事務所等が集中する市街地でその他の用途を規制し、大規模ショッピングセンターや業務ビルの集約的な立地を保護・育成するための地区です。
11. 研究開発地区	製品開発の研究のための試作品の製造を主たる目的とする工場、研究所その他の研究開発施設の集積を図り、これらの施設に係る環境の保護及び利便の増進を図る。

以上のほかにも、地方公共団体が独自に定めている地区があります。

(2) 特定用途制限地域

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、良好な環境の形成又は保持のため、地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、特定の建築物等の用途の制限を定める地域です（法第9条第14項）。

特定用途制限地域内における建築物の用途の制限は、都市計画に即して地方公共団体の条例で定められます（**建築基準法第49条の2**）。

(3) 用途地域等における建築物の敷地、構造又は建築設備に対する制限

用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、都市再生特別地区又は特定用途誘導地区内においては、地方公共団体の条例により、建築物の敷地、構造又は建築設備に関する必要な制限が定められます（**建築基準法第50条**）。

9. その他の地域地区による制限等

	地域地区 (法第8条)	目 的	類 型	
①	特例容積率適用地区	未利用となっている建築物の容積の活用を促進して土地を高度利用	建築物の密度等を規制	1) 市街地環境形成型
②	高層住居誘導地区	土地の有効高度利用を通じた良質な共同住宅の供給促進、職住近接の都市構造の実現		
③	高度地区	建築物の高さの最高限度又は最低限度の規制を通じ市街地環境の保持又は土地利用増進		
④	高度利用地区	建築物の高さ、容積率、建蔽率、建築面積、壁面の位置の規制を通じ市街地の合理的で健全な高度利用		
⑤	特定街区	建築物の容積率、高さの最高限度、壁面の位置の規制を通じ街区の整備と空地確保		
⑥	都市再生特別地区	特別の用途、容積、高さ、配列等の建築物を誘導		
⑦	防火地域、準防火地域	建築物の構造の規制を通じ市街地の火災の危険の防除	建築物の構造を規制	2) 保全型
⑧	特定防災街区整備地区	木造建築物が密集している区域の防災機能の確保と土地の合理的で健全な利用	建築物の種類・形態等を規制	
⑨	居住環境向上用途誘導地区	立地適正化計画における居住誘導区域に、居住環境向上施設を有する建築物の建築を誘導	建築物の形態を規制、用途を緩和	
⑩	景観地区	建築物の形態意匠、色彩等の規制により、良好な景観を形成	建築物の形態・意匠、高さ、壁面又は敷地面積を規制	
⑪	風致地区	都市の自然的景観の維持	緑地の保全	
⑫	緑地保全地域	無秩序な市街地化の防止、公害、災害の防止、生活環境の確保のための規制	建築物等の新築、増・改築、宅地造成の規制等	
⑬	特別緑地保全地区	緑地の無秩序な市街地化の防止等を規制	建築物等の新築、増・改築、宅地造成、木竹の伐採等の規制	
⑭	緑化地域	建築物の敷地内の緑化を推進	緑地の保全	
⑮	生産緑地地区	市街化区域内農地等の適正な保全		
⑯	歴史的風土特別保存地区	古都の歴史的風土を保存	歴史の保全	
⑰	第1種・第2種歴史的風土保存地区	明日香村における歴史的風土の保存		
⑱	伝統的建造物群保存地区	伝統的街並みを保全		
⑲	駐車場整備地区	交通の輻輳する市街地での都市機能の維持		
⑳	臨港地区	港湾を管理運営（港湾の機能に支障となる土地利用を規制）	都市に必要な地区又は施設の機能の増進	3) 都市機能増進型
㉑	流通業務地区	流通業務の機能を増進（流通業務の運営に支障となる土地利用を規制）		
㉒	航空機騒音障害防止地区・同防止特別地区	特定空港の騒音障害の発生を防止し、結果的に円滑な空港機能を確保		

(注) 美観地区は、景観法の施行により景観地区となりました。

① 特例容積率適用地区

未利用となっている容積の活用を促進し土地を高度利用するために定められる地区で、土地所有者等の申請に基づいて特例容積が定められます。

この特例容積率の適用を受ける特例敷地については、その容積率が限度となります（**建築基準法第57条の2**）。

また、都市計画に建築物の高さの最高限度が定められたときは、高さはその限度以下でなければなりません（**建築基準法第57条の4**）。

② 高層住居誘導地区

郊外への拡散した住宅地を都心部に呼び戻し、利便性の高い高層住宅の建築を誘導するため、高層住宅の建設を誘導すべき地区を都市計画において位置付けるものです。

高層住居誘導地区は、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域のうち、指定容積率が400%又は500%である地域に指定されます。

高層住居誘導地区内では、その高層住居誘導地区に関する都市計画において建蔽率の最高限度又は建築物の敷地面積の最低限度が定められた場合には、建築物はこの内容に適合するものでなければなりません（**建築基準法第57条の5**）。

また、以下のような制限の緩和があります。

- (a) 容積率の緩和——住宅の用途に供する部分の床面積が3分の2以上である建築物について、その住宅割合に応じた容積率の引上げ（指定容積率の1.5倍以下）
- (b) 前面道路幅員よりの容積率の緩和——商業系用途地域と同じ制限を適用（幅員×6/10）
- (c) 斜線制限の緩和——商業系用途地域と同じ制限を適用（道路・隣地斜線勾配）
- (d) 日影規制の適用除外——ただし、高層住居誘導地区内であっても、日影規制の対象区域内（高層住居誘導地区を除く。）に日影を生じさせる場合には日影規制が適用されます。

③ 高度地区

高度地区は、建物の高さの最高限度（最高限高度地区）又は最低限度（最低限高度地区）を定め、用途地域の高さの制限を強化するもので、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図ることを目的としています。

高度地区内においては、建築物の高さは、高度地区に関する都市計画において定められた内容に適用するものでなければなりません（**建築基準法第58条**）。

- (a) 最高限高度地区——高さの最高限度を定めてあまり高い建物が建たないようにして市街地の環境や都市景観の保全を図るものです。
※この目的を有する高度地区は、準都市計画区域にも定めることができます。
- (b) 最低限高度地区——高さの最低限度を定めてそれ以上の高さの建物を確保することにより、市街地の土地利用の増進や災害時の火災に対する防御壁としての避難地避難路の確保を図るものです。
また、単なる高さの絶対値の制限のほか斜線制限等の形態もあります。

④ 高度利用地区

市街地の高度利用を図る地域地区ですが、単に高度利用を図るだけでなく、空地の確保と規模の大きな開発を目指すものです。

建築面積の狭小ないわゆる鉛筆ビルを防止するとともに高度利用を図るべき容積率を使いきっていないところや土地の細分化が進んでおり、かつ公共施設が不十分なところ、第1種及び第2種中高層住居専用地域内で未利用地の多いところ等に指定するものとされています（**通達**）。

(a) 容積率、建蔽率、建築面積及び壁面の位置の規制 (建築基準法第59条第1項、第2項)

高度利用地区では、高度利用地区に関する都市計画において、

- ・容積率の最高限度・最低限度
- ・建蔽率の最高限度
- ・建築面積の最低限度
- ・壁面の位置の制限

が定められ、建築物はこれに適合するものでなければなりません。

(b) 適用除外

高度利用地区に関する都市計画において定められた容積率、建蔽率及び建築面積の制限は、次に掲げる建築物について適用がありません。

- ア. 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であって、2階以下で地階がなく、容易に移転又は除却ができる建築物
- イ. 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物
- ウ. 学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物 (特定行政庁が許可したものに限る。)

⑤ 特定街区

特定街区とは、個々の敷地単位ではなくて街区(ブロック)単位で良好な市街地を形成するために、都市計画で指定される地区です。

この地区内では、都市計画で、建築物の容積率、高さの最高限度、壁面の位置の制限の3つが定められ、用途地域における一般的な容積率、建蔽率等の規制が適用されません(建築基準法第60条第1項、第2項)。

この制度は、敷地内に有効な空地を確保させる代わりに、容積率、高さ制限等の一般的な形態規制を一般の地区より緩和するものです。

⑥ 都市再生特別地区

この地区は、「都市再生特別措置法(平成14年6月施行)」に基づく都市再生緊急整備地域のうち、都市再生に貢献し土地の合理的かつ健全な高度利用を図る特別の用途、容積、高さ、配列等の建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域について、都市計画に定められる地区です。

都市再生特別地区内では、容積率、建蔽率などいろいろな建築制限の特例があります。

《都市再生特別地区における建築制限の特例の内容》

(1) 建築物の容積率及び建蔽率、建築物の建築面積並びに高さの制限 (建築基準法第60条の2第1項)

都市再生特別地区内の建築物については、その容積率及び建蔽率、建築物の建築面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それぞれの建築面積)並びに建築物の高さは、当該地区の都市計画において定められた内容に適合しなければなりません。

(2) 建築物の壁面の位置の制限 (建築基準法第60条の2第2項)

都市再生特別地区内における建築物の壁又は柱は、建築物の地盤面下の部分及び国土交通大臣が指定する歩廊の柱その他これに類するものを除き、当該地区の都市計画において定められた壁面の位置の制限に反して建築することはできません。

※上記(1)、(2)の制限が適用除外とされる建築物

- I 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であって、階数が2以下で、かつ、地階を有しない建築物で、容易に移転し、又は除却することができるもの
- II 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの

Ⅲ 学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物で、特定行政庁が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの

(3) 誘導すべき用途に供する建築物に関する用途規制の適用除外 **〔建築基準法第60条の2第3項〕**

都市再生特別地区に関する都市計画において定められた誘導すべき用途に関する建築物については、建築基準法第48条（用途地域）及び第49条（特別用途地区）の規定は適用されません。

(4) 日影規制の一部適用除外 **〔建築基準法第60条の2第6項〕**

都市再生特別地区内の建築物については、原則として建築基準法第56条の2第1項（日影による建築物の高さの制限）に規定する日影規制対象区域外にある建築物とみなされます。

ただし、都市再生特別地区内の高さ10m超の建築物で、冬至日において同地区外にある日影規制対象地区内の土地に日影を生じさせる場合には、建築基準法第56条の2第1項の規定が適用され、日影規制が適用されます。

〈その他の留意点〉

(1) 都市再生特別地区の建築物については、当該地区の都市計画において定められた容積率の最高限度を建築基準法第52条（容積率）第1項各号に掲げる数値とみなして、同条の規定が適用されます（建築基準法第60条の2第4項）。

(2) 都市再生特別地区内の建築物については、建築基準法第56条（建築物の各部分の高さ《道路斜線制限・隣地斜線制限・北側斜線制限》、第57条の4（特例容積率適用地区内における建築物の高さの制限）及び第58条（高度地区）の規定は適用されません（建築基準法第60条の2第5項）。

⑦ 防火地域、準防火地域

(a) 防火地域

防火地域、準防火地域とは、市街地における火災の危険を防除するため定める地域（法第8条第1項第5号、第9条第21項）をいいます。

防火地域及び準防火地域内の建築物には、以下の制限があります **〔建築基準法第61条〕**。

(a) 防火地域、準防火地域内の建築物

防火地域又は準防火地域内にある建築物は、その外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸その他の政令で定める防火設備を設け、かつ、壁、柱、床その他の建築物の部分及び当該防火設備を通常の火災による周囲への延焼を防止するためにこれらに必要とされる性能に関して防火地域及び準防火地域の別並びに建築物の規模に応じて政令で定める技術的基準（建築基準法施行令第136条の2）に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法（令和元年国土交通省告示第194号）を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものとしなければなりません。

(b) 次に該当するものは、(a)の制限はありません **〔建築基準法第61条但書き〕**。

a 高さ2m以下の門または塀

b 準防火地域内にある建築物（木造建築物等を除く。）に附属するもの

⑧ 特定防災街区整備地区

「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（密集市街地整備法）」に基づく地区です。

密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律を参照してください。

⑨ 居住環境向上用途誘導地区

この地区は、立地適正化計画に記載された居住誘導区域のうち、当該居住誘導区域に係る居住環境向上施設を有する建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域について、都市計画に定められる地区です（都市再

生特別措置法第94条の2第1項)。

居住環境向上用途誘導地区内においては、都市計画に建築物の建蔽率の制限、壁面の位置の制限、高さ制限が定められたときは、建築物はこれに適合するものでなければなりません(建築基準法第60条の2の2第1項、2項、3項)。

また、地方公共団体は、居住環境向上誘導地区内における特定の建築物等に関し、用途及び容積率の制限の緩和をすることができます(建築基準法第60条の2の2第4項)。

ここで居住環境向上施設とは、病院、店舗その他の都市の居住者の日常生活に必要な施設であって、居住環境の向上に資するものと定義されています(都市再生特別措置法第81条第5項)。

⑩ 景観地区

「景観法」に基づく地区です。景観法を参照してください。

⑪ 風致地区

風致地区は、市街地に残されている自然景勝地、市街地周辺の丘陵地、歴史的な意義のある地区等、都市の風致を維持するために指定される地区です。

風致地区内では、地方公共団体の条例により、建築物の建築・宅地の造成・木材の伐採等一定の行為が規制されています。

⑫ 緑地保全地域 ⑬ 特別緑地保全地区 ⑭ 緑化地域

「都市緑地法」に基づく地区です。

都市緑地法を参照してください。

⑮ 生産緑地地区

「生産緑地法」に基づく地区です。

生産緑地法を参照してください。

⑯ 歴史的風土特別保存地区 ⑰ 第1種・第2種歴史的風土保存地区

「古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法(古都保存法)」に基づき都市計画に設けられた地区です。

古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法を参照してください。

⑱ 伝統的建造物群保存地区

「文化財保護法」に基づく地区です。都市計画区域及び準都市計画区域内において指定される場合のみ都市計画の地域地区となり、それ以外の区域では条例で定められます。

文化財保護法を参照してください。

⑲ 駐車場整備地区

交通が著しく混み合う地区で、必要な駐車施設を確保することにより円滑な道路交通の機能の確保を図り、都市機能を維持、増進することを目的としています。

内容は以下のとおりです。

(a) 商業地域、近隣商業地域、住居地域等で指定

駐車場整備地区は、商業地域、近隣商業地域、並びに一定の特別用途地区の定められた第1種住居地域、第

2種住居地域、準住居地域及び一定の準工業地域内又はその周辺で自動車交通が著しく混み合う地区において、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する必要があると認められる地区について都市計画で指定します（駐車場法第3条）。

(b) 駐車場の附置義務

この地区においては、延べ面積が2,000㎡以上で条例で定める規模以上の建築物や劇場、百貨店、事務所等の特定用途で条例で定める規模以上のものは、床面積に応じて一定の駐車場を確保することが条例で義務付けられることとなっています（駐車場法第20条）。

(c) 市町村の努力義務

駐車場整備地区が定められたときは、市町村に対しても、駐車場整備計画策定義務、駐車場の整備のための指導を講ずる努力義務を課す等、その責任をも明確にしています（駐車場法第4条、第4条の2）。

⑩ 臨港地区

「港湾法」に基づき都市計画に定められた地区です。都市計画区域及び準都市計画区域内において指定される場合のみ都市計画の地域地区となり、それ以外の地域では条例で定められます。

港湾法を参照してください。

⑪ 流通業務地区

「流通業務市街地の整備に関する法律（流通業務市街地整備法）」に基づく地区です。

流通業務市街地の整備に関する法律を参照してください。

⑫ 航空機騒音障害防止地区・同防止特別地区

政令で指定する特定空港（現在は成田国際空港）の周辺において航空機騒音対策基本方針に基づき定められる地区で、航空機の著しい騒音の及ぶこととなる地域等に指定されることとなっています（特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法第4条）。

特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法（特定空港周辺特別措置法）を参照してください。