

「区域指定」、「地区計画」及び「特定用途制限地域」に関する制度概要比較一覧表

参考資料 ③（議題第2号関係）

制度名称	区域指定	地区計画	特定用途制限地域	
制度概要・特徴	調整区域で、50戸連たん等の要件を満たした区域をあらかじめ指定し、当該区域内での住宅等の立地について出身者要件を問わずに許可の対象とする制度。建築物等に関する制限として、①用途制限、②最低敷地面積、③高さ制限の3区分が定められている。 区域指定制度は、開発許可権者が定める開発許可基準であり、狭義の都市計画（都市計画法第2章第1節に規定する都市計画）ではない。このため、純粋な都市計画である地区計画と比較すると、形態意匠の制限等のきめ細かい内容設定は不可能であり、 区域指定は、単に立地基準を緩和するためのだけの制度 とみることができる。しかし、その分、市内を一律に指定するため、指定に要する期間は地区計画よりも短い。 また、追加的公共投資が発生しない区域との前提があるため、 指定要件が厳格で、適合しない区域は一切指定できないし、優良農地等は原則指定できない 。 なお、事務処理市は、区域指定に関する条例の制定権を有するが、条例の内容は、開発審査会の審査基準又は実務の集積から定型化されたものが対象になるため、開発審査会を設置できない事務処理市では、その独創性を完全に発揮することは難しい。（あくまで「事務処理」市）	市町村が定める都市計画。調整区域で定めることで、建築物等に関する規定は、地区計画の規定が開発許可立地基準より優先される。また、区域指定と比較して、形態意匠の制限等のきめ細かい内容設定が可能であり、用途制限について市町村長による特例的許可規定を置くことができるなど幅広く柔軟な対応が可能である。 このため、 地区計画は、調整区域の開発許可立地基準を事実上“白紙化”し、建築物等の用途制限及び形態規制を事実上“上書き”することができる制度 とみることができる。その反面、地区ごとに決定手続を行わなければならないため、決定に要する期間は区域指定よりも長い。 指定対象区域については、追加的公共投資が発生しない区域との前提がある区域指定とは異なり、市町村として「整備し、開発し、及び保全するための」区域であるため、 50戸連たん要件のほか、公共施設立地要件が設けられている。ただし、区域指定と同様に、優良農地等は指定することができないことから、実際にどこまで区域を設定できるかが“鍵”である 。 なお、下記の指定対象区域及び建築物等に関する制限の要件については、「市街化調整区域における地区計画の知事同意又は協議にあたっての判断指針／茨城県」に規定する「既存集落維持活性」の要件を記載する。	市町村が定める都市計画。用途地域と同じ「地域地区」に分類される。地方分権改革に伴う都市計画法改正（いわゆる“2000年改正”）を受けて非線引き都市計画区域が公式に認められ、恒久的なものとなったことから、非線引き白地における良好な環境の形成又は保持のために創設された制度。地区計画と比較して、形態意匠の制限こそ難しいものの、用途制限について市町村長による特例的許可規定を置くことができるなど幅広く柔軟な対応が可能である。 このように、 特定用途制限地域は、区域指定よりも地区計画に近い性質を有しているが、都市計画法第29条による開発許可が1000㎡未満で不要となる（※）ほか、同法第43条による建築許可が不要となる点で大きく異なる 。 また、市内を一度に指定できるため、指定に要する期間自体は地区計画より短い。線引き廃止の手続きまで含めた場合、最も長期化すると想定される。 指定対象区域については、優良農地まで含めて指定が可能であり、最も面的に市域を網羅することができる。 ただし、 効率的公共投資の視点や（前述のとおり）景観の視点が欠如していることから、それらに対応する措置（例：安曇野市や伊賀市の自主条例）が別途必要となる 。 ※ 条例による適用強化を前提とする。	
根拠規定	都市計画法第34条第11号及び第12号	都市計画法第12条の4	都市計画法第8条第1項第2の2号	
決定主体	開発許可権者 （県、水戸市、つくば市又は事務処理市）	市町村	市町村	
制度趣旨	おおむね50戸以上の建築物が連たんしている区域は、既に相当程度公共施設が整備されており、開発行為が行われたとしても、 積極的な公共投資は必ずしも必要とされないとの考え で設けられたものである。また、 開発審査会の審査基準のうち定型的なものは、原則、条例化することが可能 であり、実務の積み重ねがあるものは条例化の対象となると考えられる。 （「開発許可制度運用指針／国土交通省」から）	地区計画は、建築物の建築携帯、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 とする。 （都市計画法第12条の4から）	特定用途制限地域は、非線引き白地内において、その良好な環境の形成等を行うために、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。 （「都市計画運用指針／国土交通省」から）	
決定手続等	開発許可権者は、あらかじめ、都市計画法第32条第11号及び第12号の規定に基づく条例を制定。個別の区域指定案件については、開発許可権者が、市町村からの申出を受けて（※） 開発審査会の意見を聴き 、上記の条例に基づき告示する。 ※ 市町村からの申出を要するのは、開発許可権者が県の場合	市町村が、下記の手続きを経て、都市計画の告示と条例の制定を行う。 ・都市計画公聴会 ・都市計画案の縦覧 ・市町村都市計画審議会への諮問 ・茨城県との法定協議（※） ・市町村議会での議決（条例の制定のみ） ※ 協議は県指針の適用を受ける。	市町村が、下記の手続きを経て、都市計画の告示と条例の制定を行う。 ・都市計画公聴会 ・都市計画案の縦覧 ・市町村都市計画審議会への諮問 ・茨城県との法定協議 ・市町村議会での議決（条例の制定のみ）	
指定対象区域	市街化調整区域	都市計画区域（※） ※ 調整区域で定めることで立地基準を“白紙化”し、建築物等の用途制限及び形態規制を“上書き”することができる。	非線引き白地（※） ※ 非線引き都市計画区域内で用途地域が定められていない区域	
主な指定要件	<ul style="list-style-type: none"> ■おおむね50戸以上の建築物が連たんしていること。 ■宅地化率40%以上 <ul style="list-style-type: none"> ・市街化区域から1km以内の場合：40%以上 ・市街化区域から1km超過の場合：30%以上 ■車道幅員5.5m以上の道路が配置されていること。 ■次の区域を含まないこと。 <ul style="list-style-type: none"> ・農地として保全すべき区域（農用地・甲種農地・一種農地等） ・環境条保全すべき区域（保安林・国定公園等） ・災害発生のおそれのある区域 ■原則として道路・河川その他の地形・地物を境界とすること。 	<ul style="list-style-type: none"> ■都市計画マスタープラン等で、土地利用方針を明確に位置付けられている区域であること。 ■下記のいずれかに適合すること。 <ul style="list-style-type: none"> ・おおむね50戸以上の建築物が連たんしている既存集落及びその隣接区域であること。 ・公共施設が存する既存集落及びその隣接区域であること。 ■面積は、おおむね1ha以上であること。 ■次の区域を含まないこと。 <ul style="list-style-type: none"> ・農地法による農地転用の見込みのない農地 ・農業振興地域の整備に関する法律による農用地区域 ・森林法による保安林等 ・自然公園法による特別地域等 ・災害の発生のおそれのある土地の区域等 ■原則として道路・河川その他の地形・地物を境界とすること。 	<ul style="list-style-type: none"> ■良好な環境の形成又は保持のために必要な範囲の区域 ■原則として次の区域は含まないこと。 <ul style="list-style-type: none"> ・森林法による保安林等 ■原則として道路・河川その他の地形・地物を境界とすること。 	
建築物等に関する制限	用途制限	第2種低層住居専用地域相当（※） ※ 幹線道路沿道や独立する既存集落では200㎡以下の事務所・作業所を立地させることができる。	準住居地域相当まで設定可能（※） ※ 「大規模集客施設立地型」地区計画を定めることで、床面積1万㎡以上の大規模集客施設を立地させることができる。 ※ 市町村長による特例的許可規定を置くことができる。	良好な環境の形成又は保持のために必要な範囲の制限（※） なお、非線引き白地であるため、床面積1万㎡以上の大規模集客施設を立地させることはできない。 ※ 市町村長による特例的許可規定を置くことができる。
	容積率	特定行政庁指定（200%）	原則80%以内	特定行政庁指定（200%）
	建ぺい率	特定行政庁指定（60%）	原則40%以内	特定行政庁指定（60%）
	敷地面積	300㎡以上	原則200㎡以上	条例で定めることができる。
	壁面後退	—	原則1m以上	条例で定めることができる。
	高さ制限	10m以下	原則10m以下	条例で定めることができる。
	その他	—	次の制限を定めることができる。 <ul style="list-style-type: none"> ・建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 ・壁面後退区域における工作物の設置の制限 ・建築物等の緑化率の最低限度 ・垣又はさくの構造の制限 	—
許可手続等	29条許可	原則すべての開発行為が必要 ※ 29条許可不要の場合、市町村への届出が必要	原則すべての開発行為が必要（※） ※ 29条許可不要の場合、市町村への届出が必要	1000㎡以上の開発行為が必要 （※） ※ 条例による適用強化を前提とする。
	43条許可	原則すべての建築行為が必要	原則すべての建築行為が必要（※） ※ 43条許可不要の場合、市町村への届出が必要	すべての建築行為で不要
	建築確認	原則すべての建築行為が必要	原則すべての建築行為が必要	原則すべての建築行為が必要
先進事例	県内18市町（桜川市真壁地区・筑西市・つくば市等）	県内6市町9地区（つくば市・鹿嶋市等）	全国29市町（県内は笠間市のみ）（※） ※ 22年度都市計画現況調査ベース	