

制度名称	法第34条第11号及び第12号の規定に基づく条例区域		地区計画	特定用途制限地域
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	【第 1 1 号 関係】 おおむね 5 0 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。 【第 1 2 号 関係】 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。他にも 定形的なものであれば開発審査会の承諾を受けて条例化することも可能 である。したがって、既存集落の計画的な整備等について都市計画区域のマスタープラン等と整合を図りつつ条例の制定を行う等地域の実情に沿った運用が可能である。（「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。 ※市町村からの申出及び開発審査会の意見聴取を要するのは、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	開発許可制度運用指針／国土交通省	茨城県知事同意又は協議にあたるための判断指針における「既存集落維持活性型」の要件	
		「参考」茨城県における区域指定要件及び制限内容		
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 2 0 0 ㎡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。また、 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（ 2 0 0 ％）	原則 8 0 ％以内	条例で定めることができる。
	建ぺい率	特定行政庁指定（ 6 0 ％）	原則 4 0 ％以内	条例で定めることができる。
	敷地面積	3 0 0 ㎡以上	原則 2 0 0 ㎡以上	条例で定めることができる。
	壁面後退	－	原則 1 m 以上	条例で定めることができる。
	高さ制限	1 0 m 以下	原則 1 0 m 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。 ・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	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	3, 000㎡以上の開発行為が必要 （※） ※ 条例で 300㎡ まで適用の強化が可能
	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 1 8 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 2 9 市町（県内は笠間市のみ）（※） ※ 22年度 都市計画現況調査ベース