

1 土地利用計画

土地利用計画は、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に、適正な制限の下に都市における土地の合理的利用が図られるよう定めます。

また、土地の造成や建築行為などに対し、一定の制限を加えることにより、健全な市街地への誘致・形成を図ります。

市街地の無秩序な拡大を防止し、機能的な都市を形成するとともに快適な都市生活を実現するため、都市地域全体の合理的な土地利用計画を立て、開発行為、建築行為を計画的に誘導していく必要があります。

都市計画法においては、市街化区域及び市街化調整区域や用途地域、特別用途地区などの制度があります。

2 区域区分

都市計画区域においては、無秩序な市街化(スプロール化)を防止し、計画的な市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域に区分する区域区分を定めることができます。

区域区分を定めるか否かは、平成12年の都市計画法改正により、都市計画区域マスタープランにおいて判断することとなっています。

なお、鹿児島県では、鹿児島都市計画区域においてのみ定めています。

(1) 市街化区域

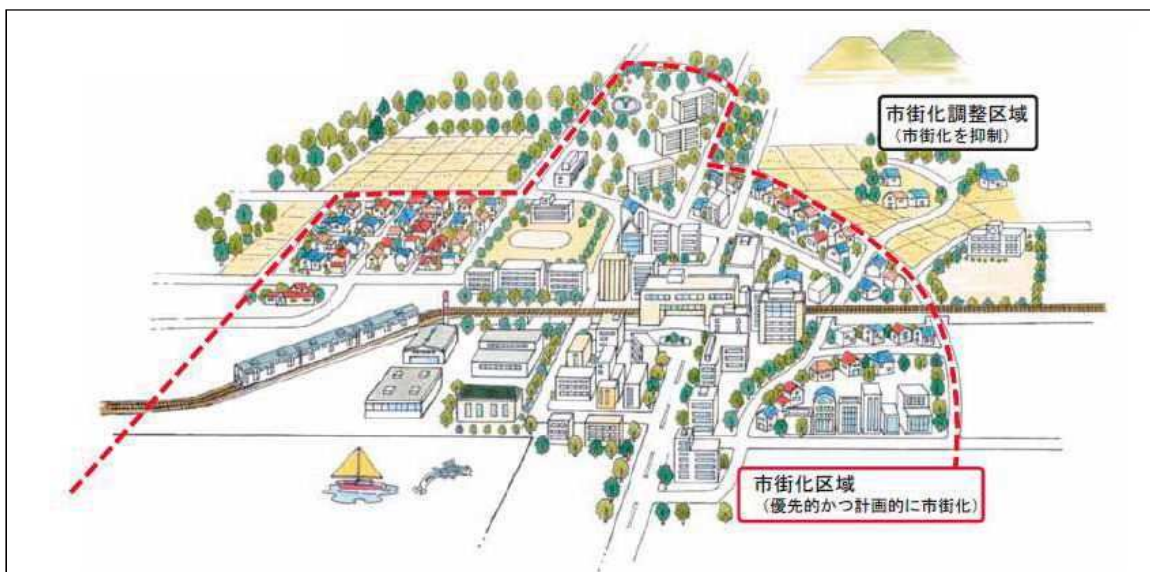
既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域です。市街化区域内においては、少なくとも用途地域、道路、公園、下水道を定めるとされています。

(2) 市街化調整区域

市街化を抑制すべき区域で、特定の場合を除いて、開発行為や建築行為は原則として禁止となり、都市施設についても市街化を促進する恐れのある整備は行わないことになっています。

また、原則として用途地域を定めないこととされています。

区域区分の状況



出典：国土交通省ホームページ

	市街化区域	市街化調整区域
設定の目的	○既に市街地を形成している区域 ○概ね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域	○市街化を抑制する区域
地域地区	○用途地域その他の地域地区を定める	○原則として用途地域は定めない
都市施設等の整備	○道路、公園、下水道等の整備を積極的に行う	○市街化を促進するものは、原則として定めない
市街地開発事業	○積極的に行う	○原則として行わない
開発行為	○都市計画に適合し、一定の要件を備えている物について許可する	○原則として許可しない
農地転用	○届出制	○許可制

※ 市街化調整区域の土地利用について

区域区分は無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地形成を図るために非常に有効制度です。しかし、一方では、市街化調整区域の開発が原則禁止とされているため、土地利用に関する私権が大きく制約されています。また、住宅建築、企業立地、医療福祉施設の建設などが規制され地域の発展を阻害しているとの指摘もあります。

そのため、鹿児島市では、市街化調整区域に居住する方々の住環境の改善及び保全、農村集落が自立的に存続していくための環境整備及び適切な土地利用を図るため、開発許可制度について地域の実情に応じて柔軟な規制ができるよう開発許可の立地基準の見直しを行ったところです。(市街化調整区域における住宅建築等に関する条例)

- ・ 指定既存集落内、もしくは一定数の建築物が連たんするなどの条件を満たす土地では、二戸以内の住宅のための開発ができる
- ・ 定型的な建築開発申請に対する開発審査会の省略 など














3 地域地区

地域地区は、都市における土地の利用を計画的に行うため、建物の用途・形態(建ぺい率、容積率、高さ等)、土地の区画形質の変更などについて一定の制限を設けることで、都市活動の安全性、利便性及び快適性など良好な都市環境の確保を図るために定める都市計画です。

(1) 用途地域

人口や産業が集中し様々な活動が行われる都市では、規制を行わず放置しておく、住居、商業、工業など種類の異なる土地利用が混在し、お互いに生活環境や業務の利便に支障を来すおそれがあります。そのため、それぞれの土地利用にあった環境を保ち、また、効率的な活動を行うことができるよう、各地域にふさわしい建物の用途、形態(建ぺい率、容積率、高さ等)などのルールを定めて、機能的で良好な都市環境を作るものです。

(ア) 13種類の用途地域

<p>第一種低層住居専用地域</p>  <p>低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅、小中学校などが建てられます。</p>	<p>第二種低層住居専用地域</p>  <p>主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。</p>	<p>第一種中高層住居専用地域</p>  <p>中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。</p>	<p>第二種中高層住居専用地域</p>  <p>主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。</p>
<p>第一種住居地域</p>  <p>住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。</p>	<p>第二種住居地域</p>  <p>主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。</p>	<p>準住居地域</p>  <p>道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。</p>	<p>田園住居地域</p>  <p>農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。</p>
<p>近隣商業地域</p>  <p>まわりの住民が日用品の買い物などをとするための地域です。住宅や店舗の他に小規模の工場も建てられます。</p>	<p>商業地域</p>  <p>銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。</p>		
<p>準工業地域</p>  <p>主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。</p>	<p>工業地域</p>  <p>どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>	<p>工業専用地域</p>  <p>工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>	

(イ) 建築物の用途制限

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第三種高層住居専用地域	第一種中層住居専用地域	第二種中層住居専用地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域※	備考	
用途地域内の建築物の用途制限 ○：建てられる用途 ×：原則として建てられない用途 ①、②、③、④、▲、△、■：面積、階数などの制限あり																
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	④	○	①：日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③：2階以下。 ④：物品販売店舗、飲食店を除く。 ■：農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④	○	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	
事務所等	1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲：2階以下
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	×	×	○	▲：3,000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	○	▲：3,000㎡以下	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	▲	▲	▲	▲：10,000㎡以下	
	麻雀屋、パチンコ屋、勝馬投票券発売所、場外車券場等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	▲	×	▲	▲：10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	△	×	○	○	×	×	×	▲：客席10,000㎡以下 △客席200㎡未満	
	キャバレー、料理店、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	▲	×	×	×	▲：個室付浴場等を除く	
公共施設・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○		
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	×	×	○		
	神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○		
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	①：2階以下かつ1,500㎡以下、②：3,000㎡以下 ■：農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。	
	危険性及び環境を悪化させるおそれ非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	作業場の床面積①：50㎡以下、②：150㎡以下 ■：農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。 ※著しい騒音を発生するものを除く。	
	危険性及び環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○		
	危険性及び環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
自動車修理工場		×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	作業場の床面積①：50㎡以下、②：150㎡以下、③：300㎡以下 原動機の制限あり	

注 本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではない
 ※ 都市計画法第七条第一項に規定する市街化調整区域を除く。

(ウ) 建築物の形態制限

用途地域	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域
容積率(%)	50 60 80 100 150 200				100 150 200 300 400 500			50 60 80 100 150 200	100 150 200 300 400 500	200 300 400 500 600 700 800 900 1,000 1,100 1,200 1,300	100 150 200 300 400 500	100 150 200 300 400		50 80 100 200 300 400 ※
建蔽率(%)		30 40 50 60			50 60 80			30 40 50 60	60 80	80	50 60 80	50 60	30 40 50 60	30 40 50 60 70 ※

※ 特定行政庁が都市計画審議会の議を経て定める

出典：国土交通省ホームページ

(エ) 白地地域

都市計画区域内において用途地域が定められていない区域(いわゆる、白地地域)においては、建物用途に関連した規制が緩やかであることが原因で土地利用の混在や郊外の幹線道路沿いに大規模商業施設が立地するなどの問題が生じている地域が散見されています。

これらの白地地域においても特定用途制限地域や地区計画の活用のほか建ぺい率・容積率等を定め、良好な環境の形成や保持を図っています。

（２）特別用途地区

用途地域内において、特別の目的から土地利用の増進、環境の保護等を図るため、基本となる用途を補完して定められる地区のことです。具体的な規制の内容については、建築基準法(第49条第2項)の規定により地方公共団体の条例にて定めることになっています。なお、国土交通大臣の承認を得ることで用途の制限を緩和することもできます。

（３）特定用途制限地域

都市計画区域内において用途地域が定められていない区域(いわゆる、白地地域、市街化調整区域を除く。)内において、良好な環境の形成または保持のため、地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき建築物等の用途の概要を定める地域のことです。

例えば、床面積が1万㎡以下の建築物であっても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ものや、騒音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おそれのある建築物などを制限する必要がある場合に定めることが考えられます。

具体的な制限の内容については、建築基準法第49条の2の規定により地方公共団体の条例に定めることになっております。

（４）高度地区・高度利用地区

高度地区は、用途地域内において、市街地環境の維持(日照、通風、採光など)または土地利用の増進を図るために、建築物の高さの最高限度または最低限度を定めるものです。

高度利用地区は、用途地域内の市街地における土地の、合理的でかつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限を定め、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに、建築物の敷地内に有効な空地を確保しようとするものです。

（５）居住環境向上用途誘導地区

居住環境向上用途誘導地区は、居住誘導区域内において、居住環境向上施設に限定して用途規制や容積率の緩和を行う一方、それ以外の建築物については従前通りの規制を適用することにより、居住環境向上施設を有する建築物の建築を誘導することを目的とする地域地区です。

また、用途地域内において、指定容積率は、建築物の用途にかかわらず、全ての建築物について一律に適用されるものであるのに対し、居住環境向上用途誘導地区内においては、居住環境向上施設を有する建築物について、指定容積率とは別に定められた容積率の最高限度が適用されます。

（６）防火地域・準防火地域

市街地における火災の危険を防除するため定める地域であり、建築物の構造物等の規制により耐火性を促進し、都市の不燃化を図っていかうとするものです。

具体的にはこれらの地域の一定の建築物を耐火建築物や準耐火建築物等にすることを義務化して、防災上の観点から建築規制を行うこととしています。

（７）風致地区

良好な自然的景観を形成している土地についてその風致を維持し、都市環境を保全するため定める地区です。本県では地方公共団体の各条例に基づき、地区内における建築物の建築、宅地の造成、樹木の伐採その他の行為が規制されています。

（８）駐車場整備地区

自動車交通が著しく輻そうする地区において、駐車場の整備を推進することにより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域について指定されます。

この地区を定めたときは、市町村は駐車場整備計画を定めて、地区内の駐車需要の現況と将来の見通しから必要な施設整備などを実施することになります。

（９）臨港地区

港湾の管理運営を円滑に行うため、水域である港湾区域と一体として機能すべき陸域であり、港湾周辺の効率的な土地利用を図るための地域として、港湾法に基づき、必要な土地利用規制が課せられる地域です。

こうした地域の性格を反映して、臨港地区においては、都市の一般市街地における土地利用規制と港湾機能の維持増進のための土地利用規制が重層的に適用される場合があり、港湾機能と都市機能の調和の観点から、両者の規制が十分調整される必要があります。

地区内では大規模な工場・事業場等を新增設する場合等に届け出が必要であるとともに、水際線利用の工場と港湾の管理運営を円滑に行うため、港湾管理者が分区を指定し、条例によってその分区の目的に合わない構築物の建築や使用用途の変更等を禁止するなどの規制を行う場合は、都市計画法に基づく用途地域、特別用途地区等の用途規制は適用除外となります。

港湾計画

「港湾計画」とは、一定の水域と陸域からなる港湾という空間について、これを計画的に開発・整備し、また、適正かつ効率的に管理・運営・保全するために、港湾管理者が、規制・誘導などをする場合の指針（判断基準）ともなります。

港湾法

第1条 この法律は、交通の発達及び国土の適正な利用と均衡ある発展に資するため、環境の保全に配慮しつつ、港湾の秩序ある整備と適正な運営を図るとともに、航路を開発し、及び保全することを目的とする。

(分区の指定)

第39条 港湾管理者は、臨港地区内において次に掲げる分区を指定することができる。

- 一 商港区 旅客又は一般の貨物を取り扱う区域
- 二 特殊物資港区 石炭、鉱石その他大量ばら積を通例とする物資を取り扱う区域
- 三 工業港区 工場その他工業用施設を設置する区域
- 四 鉄道連結港区 鉄道と鉄道連絡船との連絡のための区域
- 五 漁港区 水産物を取り扱う、又は漁船の出漁の準備のための区域
- 六 バンカー港区 船舶用燃料の貯蔵及び補給のための区域
- 七 保安港区 爆発物その他の危険物を取り扱う区域
- 八 マリーナ港区 スポーツ又はレクリエーションの要に供するヨット、モーターボートその他の船舶の利便のための区域
- 九 クルーズ港区 専ら観光旅客の利便に供するための区域
- 十 修景厚生港区 その景観を整備するとともに、港湾関係者の厚生の増進のための区域

(10) 流通業務地区

「流通業務市街地の整備に関する法律」に基づき、その指定都市において都心地区に無秩序に集中立地しているトラックターミナル、問屋、倉庫、市場等の流通業務施設を既成市街地の外周の地域で、かつ、交通等立地条件の良好な位置に集約を図るとともに、既存の流通機能を誘導して計画的に再編成を行い、あわせて大都市における流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図るために指定するものです。

(11) 伝統的建造物群保存地区

伝統的な建造物群及びこれと一体をなして歴史的風致を形成している価値の高い環境を保全するために定められる地区であり、市町村の条例(文化財保護法第143条)により現状の変更の規制、保存のための必要な措置を行うものです。また、必要に応じて、条例で建築基準法の規定による制限を緩和することができることとされています。

4 地区計画

地区計画とは、それぞれの地区の特性にふさわしいまちづくりを進めるため、身近な生活空間である地区レベルの視点に立って、宅地まわりの生活環境の整備や保全など、きめ細かく土地利用をコントロールする制度です。地区単位のまちづくりの方針を定めるとともに、その地区の状況や特性に応じて、道路、公園等の地区施設の配置や建築物の用途、形態の制限などまちづくりに必要なルールを選択的に定めることができます。

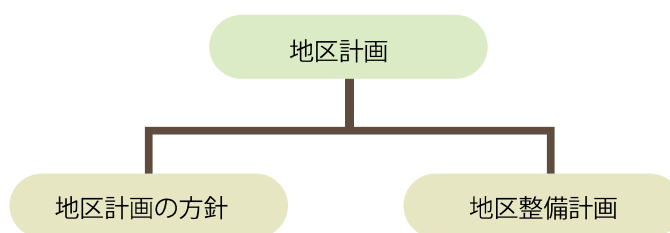
基本的には市街化区域や用途地域が定められている土地の中で定めるものですが、不良な街区が形成される恐れがある場合などには、市街化調整区域においても定めることができます。

具体的には、建築物の建築形態や色彩のルール等、各区域の特性にふさわしい良好な環境の街区を整備、保全するための計画として、必要な公共施設と建築物等の土地利用制限を定めることができます。

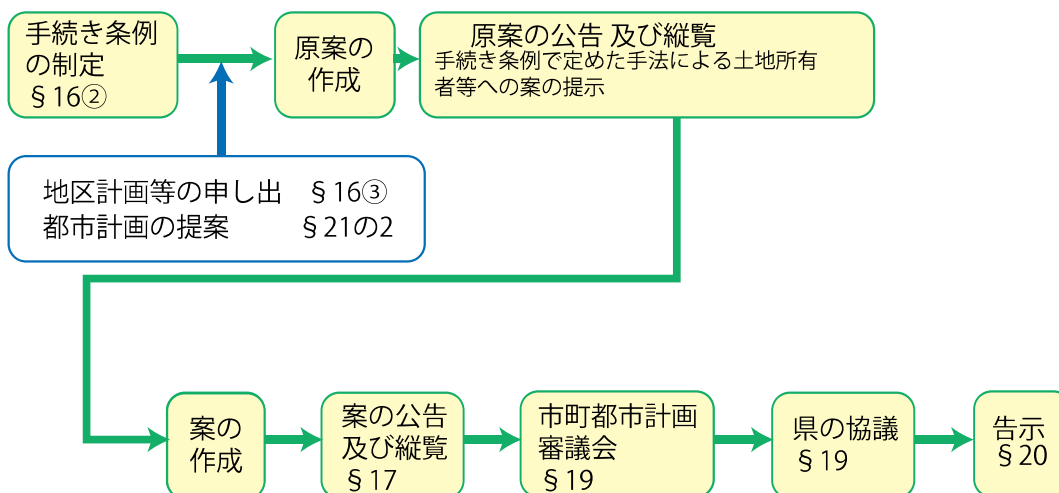
また、策定の際に市町村の条例により地区計画の案となるべき事項の提示方法及び意見の提出方法を定めて、住民意見を求め、その意向を反映させる点が大きな特徴です。

これらの手続きを経て、景観の優れたより良いまちづくりを進めることができます。

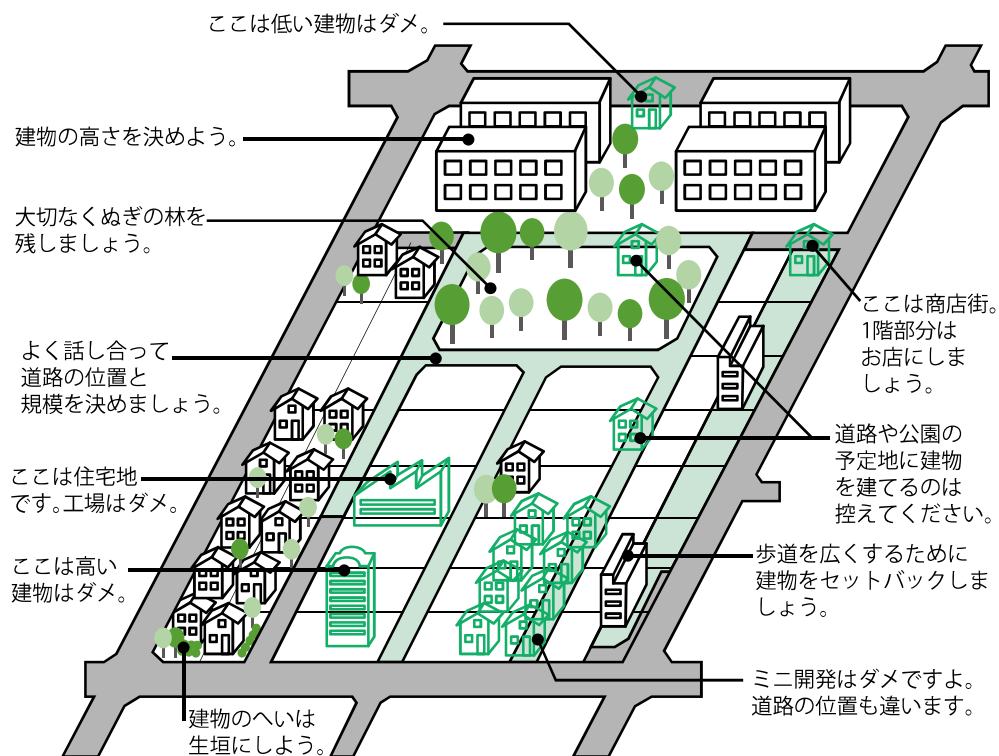
地区計画の構成



手続きの流れ



地区計画のイメージ



出典: 国土交通省ホームページ

建築協定との比較

	地区計画 都市計画法	建築協定 建築基準法
根拠法	都市計画法	建築基準法
決定主体	・市町村（区域内住民等の合意を図る）	・区域内住民（合意した土地に対し効力が働く）
対象区域	・用途地域が定められている区域 ・用途地域が定められていない区域で、都市計画法第12条の5第1項第2号に該当する区域	・全域（都市計画区域外含む）
内容	・以下の事項を都市計画決定 ①地区計画の目標 ②地区計画の方針 ③方針に基づく地区整備計画（道路、公園等の配置、建築物やその敷地等の制限）	・住宅地や商店街の良好な環境を高度に維持するため、以下の事項を協定として定める。 ①建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準 ②区域③有効期間④違反があった場合の措置
決定手続	・市町村→公聴会の開催等→利害関係者意見→案の縦覧→住民等意見→都市計画審議会→知事協議（同意）→都市計画決定告示	・区域内住民（全員の合意）→公聴会→県知事に意見を送付（建築主事を置かない市町村の長→特定行政庁の認可・公告）
建築物の規制	・土地の区画形質の変更、建築物の用途等の変更を行う者は、市町村に届出をしなければならない。 ・届出内容が地区計画に適合しない場合は、届出者に対して設計の変更等の勧告ができる。	・通常は、協定運営委員会で自主的に審査、規制する。 ・違反者に対しては協定運営委員会で措置し、従わないときは裁判所へ出訴できる。
適用期限	・なし	・協定で定める。