

## 参考：市街化調整区域の地区計画の概要

### 開発許可と市街化調整区域における地区計画について

#### 1. 市街化区域と市街化調整区域（区域区分） ※都市計画法(以下「法」という)第7条

区域区分（線引き）：都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分すること

線引き都市計画区域：区域区分が定められた都市計画区域

非線引き都市計画区域：区域区分が定められていない都市計画区域

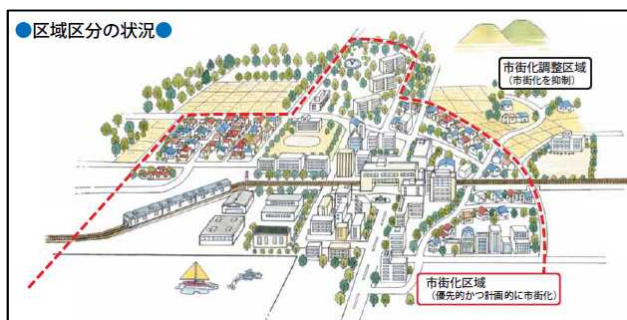
市街化区域：すでに市街地を形成している

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

市街化調整区域：市街化を抑制すべき区域

※沖縄県では、「那覇広域都市計画区域」が「線引き都市計画区域」である。

■那覇広域都市計画区域 構成11市町村



国土交通省 HP より

那覇市、浦添市、宜野湾市、糸満市、豊見城市、北中城村、中城村、西原町、与那原町、八重瀬町（旧東風平町の区域）、南風原町

#### 2. 都市計画区域内の開発許可制度

開発行為：主として建築物の建築又は特定建築物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。

※市街化調整区域内で建築等を行う場合、原則として全ての開発行為において、開発許可の申請が必要となる。

開発許可の基準：「技術基準（法第33条）」と「市街化調整区域の許可基準（立地基準）（法第34条）」の2つで構成されており、市街化調整区域においては、「技術基準」と「立地基準」の両方を満たす必要がある。

#### ■開発許可の対象規模

線引き 都市計画区域	市街化区域	1,000 m <sup>2</sup> 以上
	市街化調整区域	原則として 全ての開発行為
非線引き都市計画区域		3,000 m <sup>2</sup> 以上

#### 3. 市街化調整区域の地区計画制度

市街化調整区域の開発行為は、「市街化を抑制すべき区域」という性格から、法第34条各号（立地基準）に該当すると認める場合に限り、都道府県知事が許可できるものである。

法第34条第10号：地区計画又は集落地区計画の区域内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

市街化調整区域において、市町村が地区計画を定めることにより、地区計画に定められた内容に適合する開発行為を行うことができるようになる。