

## 第3節 用途地域等との適合

### 1 一般事項

開発行為を行う土地について、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、流通業務地区又は、港湾法の分区が定められているときは、予定建築物の用途がこれらに適合しているか否かを開発行為の段階で審査します。建築基準法に基づく建築確認においても、改めて確認することになりますが、その時点での混乱を避けることを目的としています。

#### 都市計画法

##### 第33条第1項

(1) 次のイ又は、ロに掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該イ又は、ロに定める用途の制限に適合していること。ただし、都市再生特別地区の区域内において、当該都市再生特別地区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあつては、この限りでない。

イ 当該申請に係る開発区域内の土地について、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、特定用途誘導地区、流通業務地区、又は、港湾法第39条第1項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合、当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第49条第1項若しくは第2項、第49条の2若しくは第60条3の3項（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）又は、港湾法第40条第1項の条例による用途の制限を含む。）

ロ 当該申請に係る開発区域内の土地（都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は、準都市計画区域内の土地に限る。）について、用途地域等が定められていない場合、建築基準法第48条第13項及び第68条の3第7項（同法第48条第13項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第88条第2項において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限。

なお、「これらに適合している」とは、建築基準法第48条各項のただし書により許可を受けた場合等、それぞれの法律において例外許可が見込まれる場合も含まれます。

### 2 用途地域等との適合

(1) 「用途地域」とは、法第8条第1項第1号に規定する地域であり、建築の用途の規制は、建築基準法第48条により定められています。

(2) 「特別用途地区」とは、法第8条第1項第2号に基づき、用途地域内の一定の地区内における当該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当該用途地域の指定を補完して定める地区（法第9条第13項）で、建築の用途の規制は、建築基準法第49条第1項又は第2項に基づく地方公共団体の条例により定められています。

(3) 「特定用途制限地域」とは、法第8条第1項第2号の2の規定に基づき、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、その良好な環境の形成又は保持のため、当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地区（法第9条第14項）で、建築の用途の規制は、建築基準法第49条の2により定められています。

- (4)「流通業務地区」とは、法第8条第1項第13号に規定する地域であり、用途の規制は、流通業務市街地の整備に関する法律(昭和41年法律第110号)第5条により定められています。
- (5)「港湾法の分区」とは、港湾法第39条第1項に規定されており、商港区、特殊物資港区、工業港区、鉄道連絡港区、漁港区、バンカー港区、保安港区、マリーナ港区、修景厚生港区を指定することになります。用途の規制は、福島県の管理する港湾の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例(昭和40年福島県条例第3号)により定められています。