

資料 1

区域区分・開発行為等の制限（都市計画法第29条第1項・第2項）

区域区分（注1）	区域の特性	開発行為等の制限（注2）	規 模	用 途	開発許可を必要としない開発行為 公共性がある施設・事業 のためのもの・その他
都 市 計 画 区 域	市街化区域	市街化を促進する区域であり用途地域等の定めがあります。	1,000㎡（三大都市圏では500㎡。また、地域によって300㎡から1,000㎡（又は500㎡）の範囲内で知事が規則で定める規模）未満のもの。 （注3）	農林漁業用の建築物又はこれらを営む者が居住する住宅のためのもの （資料2 参照）	①一定の公益的施設〔駅舎その他の鉄道施設、図書館、公民館、変電所等〕 ②都市計画としてオーストラライズされた事業（都市計画事業） ③他の法律に基づき許認可がある開発事業（土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業） ④公有水面埋立事業 ⑤その他（非常災害のための応急措置、通常の管理行為、軽易な行為等）
	市街化調整区域	市街化を抑制すべき区域で、原則として建築物の建築はできません。	一定規模（原則として3,000㎡、又は都道府県の規則で定めた面積（300㎡以上3,000㎡未満））未満のもの。		
	線引きされていない区域（非線引き都市計画区域）	市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない区域です。	※都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域での開発行為についての開発許可をする場合には、建築物の建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を指定することができ、この区域内においては、原則としてその制限に違反して建築することができません。（都市計画法第41条第1項・第2項）	1 ha 未満のもの	
外	準都市計画区域	都市計画区域に準ずる街づくりの基本となる区域で、土地利用に関しては、都市計画区域に準ずる制限が定められています。			
	都市計画区域・準都市計画区域外				

（注1） 区域区分：街づくりの基本になる区域で、都市計画法に基づき土地の利用について同法をはじめいくつかの法令に制限が定められています。

（注2） 開発行為：「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物（コンクリートプラント等）の建設の用に供する目的で行う、土地の区画・形質の変更をいいます。

具体的事例について、開発行為に該当するか否かの判断は、市（区）町村（都道府県）に窓口で事前に問い合わせる必要があります。

区画の変更：道路・垣根等による土地の物理的区分の変更で、道路・水路等の新設・廃止・拡幅・付け替・交換等を含みますが、単なる登記簿上の合・分筆は含みません。

形質の変更：切土・盛土による土地の物理的形質の変更をいいますが、既に建築物の敷地となっている土地で、建築物の建築と一体の工事と認められる土地の掘削等は、区画の変更を伴わない限り除外されます。

（注3） 多くの自治体では、それぞれ独自の条例・指導要綱に基づいて1区画の土地の最低面積、道路の幅員、公園・緑化、義務教育施設の負担等の細かい規制を行っています。