

[1] 用途地域への適合

法律 第33条第1項第1号

- 一 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、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。）が定められているときは、予定建築物等の用途が当該用途地域等（特別用途地区にあっては建築基準法第49条第1項又は第2項の条例、特定用途制限地域にあっては同法第49条の2の条例、港湾法第39条第1項の分区にあっては同法第40条第1項の条例）に適合していること。ただし、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。

開発行為を行う土地について、用途地域等が定められている場合は、予定建築物等の用途がこれに適合しているか否かを開発行為の段階で審査します。建築確認において改めて確認されることとなりますが、その時点での混乱を避ける目的です。

(1) 用途地域への適合

「用途地域」とは法第8条第1項第1号に規定する地域で、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。

なお、用途地域には、第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域があります。

(2) 特別用途地区への適合

「特別用途地区」とは法第8条第1項第2号に規定する地区で、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。

特別用途地区：用途地域内の一定の地区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)

(3) 特定用途制限地域

「特定用途制限地域」とは法第8条第1項第2号の2に規定する地域で、用途の規制は建築基準法第49条の2に基づく地方公共団体の条例により定められています。

特定用途制限地域：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域(法第9条第14項)

(4) 流通業務地区への適合

「流通業務地区」とは法第8条第1項13号に規定する地区であり、用途の規制は流通業務市街地の整備に関する法律第5条に定められています。

(5) 港湾法の分区への適合

「港湾法の分区」とは港湾法第39条第1項の指定による商港区、特殊物質港区、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、修景厚生港区であり、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造物の規制に関する条例」に定められています。