都市計画 REPORT

都市計画に関する情報のまとめ

対象地点　　中頭郡西原町上原２丁目２８付近

(株)山商
沖縄県那覇市牧志３丁目２２－２２
098-866-0444
https://yamasyo.okinawa/

レポート提供 アットホーム株式会社　　データ提供 国際航業株式会社　　作成日： 2026/04/20

「都市計画レポート」のご利用について

はじめに

本規約は、アットホーム株式会社（以下、「当社」といいます。）が提供する周辺調査レポート（以下「本レポート」といいます。）の利用に関して生じるすべての関係に適用されるものとします。なお、本規約において、「利用者」とは、当社が提供するサービスである「不動産データプロ」を利用し本レポートを取得する者を指します。また、「利用者の顧客」とは、利用者より本レポート又は本レポートにかかる情報の提供を受ける者を指します。

第1条（レポートの性質）

１．本レポートは、公的機関等により公開されている情報及び国際航業株式会社（以下、「提供兼許諾者」といいます。）が提供する情報（以下、「基礎情報」といいます。）を整理し、まとめたものです。なお、基礎情報は、当社が提供兼許諾者より提供及び許諾を受けて本レポートの作成に利用するものであり、現地調査を行って作成したものではありません。よって、その性質上、内容が必ずしも的確でない場合がありますので、以下の点に注意のうえ自己の判断に基づいてご利用ください。

①基礎情報の整備時点及び整備縮尺の違いやメッシュ化処理による誤差等の理由により、指定地点の現況が十分に反映できていない場合があること。

②基礎情報には、過去に遡ってさまざまな地域で作成されたものが混在しているため、基礎情報の整備後の開発、あるいは被災等で、地形、土地条件、構造物、周辺建物等が変化している場合があること。

③本レポートは、あくまでも地理・地形的な要素に基づいて作成しているため、各種施設の整備状況や行政による施策・制限など、地形以外の要因で評価の内容が変わることも考えられること。

④行政コードによる集計に関しての統計値は、提供兼許諾者が独自の按分推計処理を行っているため、他の機関等が提供するものとは異なっている場合があること。

２．本レポートは、利用者又は利用者の顧客が必要とするすべての情報を含むことを意図したものではありません。

３．本レポートに記載されているデータ等は、独自の情報源及び方法に基づき収集したものであり、行政機関を含む他の機関等が提供する同様のデータとは異なっている場合があります。

第２条（著作権等）

本レポートで表示又は出力される文章、画像、プログラム等のデータ、その他すべてのコンテンツに関する著作権等の権利は、当社、提供兼許諾者又はこれらのデータ等を当社若しくは提供兼許諾者に提供する第三者（以下、「権利元」といいます。）にそれぞれ帰属しています。但し、本レポートの表紙が利用者オリジナルデザインの場合及び「ご挨拶」ページがある場合、その部分のデザイン、文章、画像等の利用者が本レポートに追加掲載した内容に関する著作権等の権利は利用者に帰属します。

第３条（引用・転載資料について）

１．本レポートでは、基礎情報の提供元（提供兼許諾者及び権利元をいい、以下本条において同様とします。）の出所を明示して引用又は転載した地図及び説明資料があります。

２．引用・転載資料に関しては、書面であるか電子媒体であるかを問わず、基礎情報の提供元が著作権その他のデータに関する権利を有しており、本レポートに使用することの許諾のみを得ています。

第４条（遵守事項）

１．利用者及び利用者の顧客は、次に定める行為を行ってはならないものとします。

①当社、提供兼許諾者及び権利元の著作権その他の権利を侵害する行為、又は侵害するおそれのある行為。

②本レポートの全部又は一部について、第三者に販売又は貸与する行為。

③本レポートの全部又は一部について、利用者及び利用者の顧客以外の第三者に対して公開又は公衆送信する行為。

④本レポートの全部又は一部について、宅地建物取引業法第三十五条の重要事項の説明等の根拠とする行為。

⑤本レポートに含まれる出典元の記載を改変、削除等をする行為。

⑥本レポートに記載されたシリアル番号を改変、削除等をする行為。

２．利用者は、利用者の顧客へ本レポートにかかる情報を提供するにあたって、当社の事前の承諾なく、本レポートの内容の全部若しくは一部を翻案又は改変をしてはならないものとします（翻案又は改変の内容によっては、提供兼許諾者より許諾を得る必要が生じるため、利用者に対する承諾に時間を要する場合があります。当社に承諾を求める場合は時間に余裕をもってご連絡ください。）。なお、承諾にあたって当社が条件若しくは制限を付した場合には、これを遵守するものとします。

３．利用者は、前項に基づいて翻案又は改変をする場合であっても、本レポートに含まれる数値、地図、図表、グラフ（これらの情報の出典元を含みます。）については、いかなる翻案、改変又は削除をも行ってはならず、また、これらの情報及び出典元の記載の近接の箇所に、本レポートに記載のシリアル番号を明示的に表示しなければならないものとします。

第５条（免責事項）

１．本レポートは、情報提供のみを目的として作成したものであり、特定の不動産の売買・賃貸借及び投資の推奨、勧誘又は申込みを目的としたものではありません。また、個々の利用者又は利用者の顧客のニーズや不動産売買・賃貸借・投資の目的、財務状況等を考慮して作成しているものではありません。

２．当社、提供兼許諾者及び権利元は、本レポートで提供する内容について、その有用性、有効性、正確性、信頼性、最新性、網羅性及び利用者又は利用者の顧客が本レポートを入手する目的への合目的性をなんら保証するものではありません。

３．当社は、本レポートを利用したこと、又は本レポートに依拠したことによる結果のいかなるもの（直接・間接の損失、逸失利益及び損害を含むがこれらに限られない）についても一切責任を負わないとともに、本レポートを直接・間接的に受け取るいかなる個人・法人に対しても法的責任を負うものではありません。

４．利用者又は利用者の顧客は、本レポートに記載の地点にかかる不動産の各種取引を行うにあたっては、当該不動産及び近辺にかかる現況並びに行政機関等の第三者が提供する情報を必要に応じて自ら確認したうえで取引を行うものとし、本レポートに記載の情報のみを拠り所とし、これらの確認を怠ったことにより生じた損害については、当社、提供兼許諾者及び権利元は、一切の賠償責任を負わないものとします。

５．本レポートにより提供したデータ、表、グラフの表示・表現・体裁・内容等は提供後に予告なしに変更されることがあります。その場合であっても、当社及び提供兼許諾者は本レポートに含まれる情報等を更新する義務を負うものではありません。

６．本レポートの表紙が利用者オリジナルデザインの場合及び「ご挨拶」ページがある場合、その部分に関するすべての掲載内容は、利用者の責任において作成、掲載されたものであり、当社及び提供兼許諾者は内容の正確性・信頼性について、なんら保証をするものではなく、一切の責任を負わないものとします。

第６条（準拠法及び管轄裁判所）

この利用規約に関する準拠法は日本法とし、訴訟の必要が生じた場合、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とします。

附則　本規約は2021年6月17日より適用します。

以上

都市計画に関する情報のまとめ

1 区域区分

都市計画区域　市街化区域

…P1

2 用途地域

第１種中高層住居専用地域　建ぺい率－%／容積率－%

…P2

3 地域・地区・街区

…P3～14

1 特別用途地区	6 風致地区	11 特定用途制限地域
2 高度地区	7 地区計画	12 特定防災街区整備地区
3 高度利用地区	8 都市再生特別地区	13 特定用途誘導地区
4 防火地域	9 高層住居誘導地区	
5 準防火地域	10 特例容積率適用地区	

各項番の前に〇が付くものが指定されている計画です。非公開の情報は反映されません。詳細は各ページをご確認下さい。

4 都市計画施設（道路、広場・公園・緑地・墓園）

…P15

〇1 道路　調査地点から東方向に直線22mに都市計画道路があります。

2 施設　調査地点から半径200m以内に都市計画施設の指定はありません。

5 土地区画整理事業

土地区画整理事業

…P16

6 その他　法令に基づく制限

…P17～19

1 歴史的風土保存区域、歴史的風土特別保存地区

2 緑化地域

3 立地適正化計画　立地適正化計画区域の指定はありません。

各項番の前に〇が付くものが指定されている計画です。非公開の情報は反映されません。詳細は各ページをご確認下さい。

【注意事項】
1、宅地建物取引業法第三十五条の重要事項の説明等の根拠としないでください。
2、地区・地域の範囲は、概ねの位置を示すものであり実際と異なる場合があります。
3、地方公共団体がGISデータを保有していない、あるいは、公表できないといった理由から、都市計画決定があっても本サービスに掲載されていないデータがあります。
4、最新のものではないことがあります。最新の正確な情報が必要な場合は、各地方公共団体の担当課までお問い合わせください。
5、指定地点を判定しているため、実際に調査する土地が２つ以上の異なる地域地区にまたがる場合の判定はできません。
6、利用者が掲載データを用いて行う一切の行為及び、掲載データの利用によって発生した直接または間接の損失、損害等について、何ら責任を負うものではありません。

1 区域区分（都市計画区域、準都市計画区域、区域区分）

区域区分の結果を示します。

凡例　□ 都市計画区域　□ 市街化区域　□ 市街化調整区域　□ 準都市計画区域　■ 非公開

※非線引き都市計画区域：都市計画区域内で、市街化区域や市街化調整区域の区分がされていない区域
※都市計画区域外：都市計画区域に指定されていない区域

都市計画区域　市街化区域

※詳細については、必ず各地方公共団体の担当課へお問い合わせください。

■「都市計画区域」とは
人や物の動き、都市の発展を見通し、地形などからみて、一体の都市として捉える必要がある区域です。都市計画では、無秩序にまちが広がらないように、一定のルールに基づいて建物の建築や開発行為などを制限しています。（都市計画法第5条）

■「市街化区域」とは
既に市街地を形成している区域または、概ね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。この区域内での建築や開発は一定の基準を満たせば可能です。

■「市街化調整区域」とは
市街化を抑制すべき区域です。この区域内ので建築や開発行為は原則として禁止され、都道府県又は市の許可をうけた場合にのみ可能となります。

■「非線引き都市計画区域」とは
市街化区域と市街化調整区域の区分が設定されていない都市計画区域です。この区域内では市街化調整区域のような厳しい開発規制はかかりません。（都市計画法第7条）

■「都市計画区域外」とは
都市計画区域に指定されていない区域です。原則的には、開発規制や建物の用途規制などはかかりません。（都市計画法第5条）

■「準都市計画区域」とは
高速道路のインター周辺や幹線道路の沿道を中心に大規模な開発、建設などにより、無秩序な土地の利用や良好な景観の喪失とならないよう、土地の使われ方を決めるために必要な都市計画を定めるための区域です。特定の用途の建築物などの建築が制限されます。（都市計画法第5条の2）

（引用：国土交通省 北海道開発局「知っておきたい土地の話」[https://www.hkd.mlit.go.jp/ky/jg/tosijyu/ud49g70000008q1m.html]）

【注意事項】
1、宅地建物取引業法第三十五条の重要事項の説明等の根拠としないでください。
2、地区・地域の範囲は、概ねの位置を示すものであり実際と異なる場合があります。
3、地方公共団体がGISデータを保有していない、あるいは、公表できないといった理由から、都市計画決定があっても本サービスに掲載されていないデータがあります。
4、最新のものではないことがあります。最新の正確な情報が必要な場合は、各地方公共団体の担当課までお問い合わせください。
5、指定地点を判定しているため、実際に調査する土地が２つ以上の異なる地域地区にまたがる場合の判定はできません。
6、利用者が掲載データを用いて行う一切の行為及び、掲載データの利用によって発生した直接または間接の損失、損害等について、何ら責任を負うものではありません。

＜出典＞　都市計画決定GISデータ(2024) / 国際航業(株)
※「都市計画決定GISデータ/国土交通省」を元に、国際航業(株)が編集・加工した情報です。

＜監修＞　一般財団法人 土地総合研究所

2 用途地域

用途地域の結果を示します。

凡例

第１種低層住居専用地域	第２種中高層住居専用地域	準住居地域	準工業地域	田園住居地域
第２種低層住居専用地域	第１種住居地域	近隣商業地域	工業地域	非公開
第１種中高層住居専用地域	第２種住居地域	商業地域	工業専用地域	

第１種中高層住居専用地域　建ぺい率－%／容積率－%

※詳細については、必ず各地方公共団体の担当課へお問い合わせください。

■第１種中高層住居専用地域とは

中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域です。病院、大学、500m2までの一定のお店などが建てられます。(都市計画法 第9条 第3項)

■「用途地域」とは、
都市における住居、商業、工業といった土地利用は、似たようなものが集まっていると、それぞれにあった環境が守られ、効率的な活動を行うことができます。しかし、種類の異なる土地利用が混じっていると、互いの生活環境や業務の利便が悪くなります。そこで、都市計画では都市を住宅地、商業地、工業地などいくつかの種類に区分し、これを「用途地域」として定めています。
■「建ぺい率」「容積率」とは、
建ぺい率は、敷地の中で建物を建てられる割合を示しています。例えば、建ぺい率が60%であれば、建物が建っている部分は敷地面積の60%であることになります。容積率は、建物の床面積の敷地面積に対する割合を示しています。例えば、容積率が200%であれば、建物の床面積が、敷地面積の２倍であることになります。なお、建ぺい率や容積率は、用途地域に応じて上限が定められています。
（引用：国土交通省「みらいに向けたまちづくりのために」[https://www.mlit.go.jp/common/000234476.pdf]）

【注意事項】
1、宅地建物取引業法第三十五条の重要事項の説明等の根拠としないでください。
2、地区・地域の範囲は、概ねの位置を示すものであり実際と異なる場合があります。
3、地方公共団体がGISデータを保有していない、あるいは、公表できないといった理由から、都市計画決定があっても本サービスに掲載されていないデータがあります。
4、最新のものではないことがあります。最新の正確な情報が必要な場合は、各地方公共団体の担当課までお問い合わせください。
5、指定地点を判定しているため、実際に調査する土地が２つ以上の異なる地域地区にまたがる場合の判定はできません。
6、利用者が掲載データを用いて行う一切の行為及び、掲載データの利用によって発生した直接または間接の損失、損害等について、何ら責任を負うものではありません。

＜出典＞　都市計画決定GISデータ(2024) / 国際航業(株)
※「都市計画決定GISデータ/国土交通省」を元に、国際航業(株)が編集・加工した情報です。

＜監修＞　一般財団法人 土地総合研究所

3 特別用途地区

特別用途地区の結果を示します。

凡例

特別工業地区	事務所地区	観光地区	商業専用地区	非公開
文教地区	厚生地区	特別業務地区	研究開発地区	
小売店舗地区	娯楽レクリエーション地区	中高層階住居専用地域	その他	

特別用途地区の指定はありません。

※詳細については、必ず各地方公共団体の担当課へお問い合わせください。

特別用途地区の指定はありません。

■特別用途地区とは

特別用途地区は、用途地域を補完する地域地区で、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護など、特別の目的の実現を図るために指定します。特別用途地区内では、条例を定めることで、用途地域による全国一律的な用途の制限を修正するものです。市町村（一部例外的に都道府県の場合もあります）が、地域の特性に応じて、用途地域による用途制限の強化または緩和を定めることができます。

（引用：国土交通省「みらいに向けたまちづくりのために」[https://www.mlit.go.jp/common/000234476.pdf]）

【注意事項】
1、宅地建物取引業法第三十五条の重要事項の説明等の根拠としないでください。
2、地区・地域の範囲は、概ねの位置を示すものであり実際と異なる場合があります。
3、地方公共団体がGISデータを保有していない、あるいは、公表できないといった理由から、都市計画決定があっても本サービスに掲載されていないデータがあります。
4、最新のものではないことがあります。最新の正確な情報が必要な場合は、各地方公共団体の担当課までお問い合わせください。
5、指定地点を判定しているため、実際に調査する土地が２つ以上の異なる地域地区にまたがる場合の判定はできません。
6、利用者が掲載データを用いて行う一切の行為及び、掲載データの利用によって発生した直接または間接の損失、損害等について、何ら責任を負うものではありません。

＜出典＞　都市計画決定GISデータ(2024) / 国際航業(株)
※「都市計画決定GISデータ/国土交通省」を元に、国際航業(株)が編集・加工した情報です。

＜監修＞　一般財団法人 土地総合研究所

3 高度地区

高度地区の結果を示します。

凡例　□ 高度地区　■ 非公開

高度地区の指定はありません。

※詳細については、必ず各地方公共団体の担当課へお問い合わせください。

■高度地区とは

用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区です。この地区内で建築物を建築する場合には、高度地区に定めてある高さの最高限度の数値又は最低限度の数値を守る必要があります。（都市計画法 第9条 第18項）

■建築の制限

この地区内で建築物を建築する場合には、高度地区に定めてある高さの最高限度の数値又は最低限度の数値を守る必要があります。ただし、その例外として、都市計画において建築物の高さの最高限度が定められていても、再生可能エネルギー源の利用に資する設備の設置のため必要な屋根に設置する一定の部分については、特定調整庁の許可をうければ、その高さの最高限度を超えて建てることができます。（都市計画法 第9条 第18項、建築基準法第58条）

【注意事項】
1、宅地建物取引業法第三十五条の重要事項の説明等の根拠としないでください。
2、地区・地域の範囲は、概ねの位置を示すものであり実際と異なる場合があります。
3、地方公共団体がGISデータを保有していない、あるいは、公表できないといった理由から、都市計画決定があっても本サービスに掲載されていないデータがあります。
4、最新のものではないことがあります。最新の正確な情報が必要な場合は、各地方公共団体の担当課までお問い合わせください。
5、指定地点を判定しているため、実際に調査する土地が２つ以上の異なる地域地区にまたがる場合の判定はできません。
6、利用者が掲載データを用いて行う一切の行為及び、掲載データの利用によって発生した直接または間接の損失、損害等について、何ら責任を負うものではありません。

＜出典＞　都市計画決定GISデータ(2024) / 国際航業(株)
※「都市計画決定GISデータ/国土交通省」を元に、国際航業(株)が編集・加工した情報です。

＜監修＞　一般財団法人 土地総合研究所

シリアルNo. 20260420111318583866

3 高度利用地区

高度利用地区の結果を示します。

凡例　□高度利用地区　■非公開

高度利用地区の指定はありません。

※詳細については、必ず各地方公共団体の担当課へお問い合わせください。

■高度利用地区とは
市街地再開発事業を実施する地区において、容積率等を緩和するために定める地区です。（都市計画法 第9条 第19項）

■建築の制限
この地区内で建築物を建築する場合には、高度利用地区の都市計画に定めている容積率の最高限度、最低限度の数値、建ぺい率の最高限度の数値、敷地面積の最低限度の数値、壁面の位置を守る必要があります。（都市計画法 第9条 第19項、建築基準法第59条）

【注意事項】
1、宅地建物取引業法第三十五条の重要事項の説明等の根拠としないでください。
2、地区・地域の範囲は、概ねの位置を示すものであり実際と異なる場合があります。
3、地方公共団体がGISデータを保有していない、あるいは、公表できないといった理由から、都市計画決定があっても本サービスに掲載されていないデータがあります。
4、最新のものではないことがあります。最新の正確な情報が必要な場合は、各地方公共団体の担当課までお問い合わせください。
5、指定地点を判定しているため、実際に調査する土地が２つ以上の異なる地域地区にまたがる場合の判定はできません。
6、利用者が掲載データを用いて行う一切の行為及び、掲載データの利用によって発生した直接または間接の損失、損害等について、何ら責任を負うものではありません。

＜出典＞　都市計画決定GISデータ(2024) / 国際航業(株)
※「都市計画決定GISデータ/国土交通省」を元に、国際航業(株)が編集・加工した情報です。

＜監修＞　一般財団法人 土地総合研究所

シリアルNo. 20260420111318583866

3 防火・準防火地域

防火・準防火地域の結果を示します。

凡例　□防火地域　□準防火地域　■非公開

データが公開されていません。各自治体にご確認下さい。

※詳細については、必ず各地方公共団体の担当課へお問い合わせください。

■防火地域又は準防火地域とは
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す。　（引用：都市計画法 第9条 第21項）この地区内で建築物を建築する場合には、建築基準法に定めている耐火性能を満たした構造にする必要があります。

■建築の制限
防火地域・準防火地域で求められる耐火性能は、階数と床面積によって異なり、階数が高いほど、また、床面積が大きいほど、厳しい耐火性能を求められます。耐火性能が高い順に、耐火建築物、準耐火建築物となります。
かなり複雑な規制なので、必要な場合には建築士に問い合わせてください。

【注意事項】
1、宅地建物取引業法第三十五条の重要事項の説明等の根拠としないでください。
2、地区・地域の範囲は、概ねの位置を示すものであり実際と異なる場合があります。
3、地方公共団体がGISデータを保有していない、あるいは、公表できないといった理由から、都市計画決定があっても本サービスに掲載されていないデータがあります。
4、最新のものではないことがあります。最新の正確な情報が必要な場合は、各地方公共団体の担当課までお問い合わせください。
5、指定地点を判定しているため、実際に調査する土地が２つ以上の異なる地域地区にまたがる場合の判定はできません。
6、利用者が掲載データを用いて行う一切の行為及び、掲載データの利用によって発生した直接または間接の損失、損害等について、何ら責任を負うものではありません。

＜出典＞　都市計画決定GISデータ(2024) / 国際航業(株)
※「都市計画決定GISデータ/国土交通省」を元に、国際航業(株)が編集・加工した情報です。

＜監修＞　一般財団法人 土地総合研究所

3 風致地区

風致地区の結果を示します。

凡例　□風致地区　■非公開

風致地区の指定はありません。

※詳細については、必ず各地方公共団体の担当課へお問い合わせください。

■風致地区とは
都市の風致を維持するため定める地区です。風致地区内における建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採その他の行為については、政令で定める基準に従い、地方公共団体の条例で、都市の風致を維持するため必要な規制をすることができる地区です。この地区内で建築物の建築又は開発行為をする場合には、地方公共団体で定めた条例に従って行う必要があります。（都市計画法 第9条22項　第58条）

■建築、宅地造成等の許可
風致地区内においては、次に掲げる行為は、あらかじめ、下記①又は②の許可を受けなければなりません。
①面積が十ヘクタール以上の風致地区：都道府県知事
②その他の風致地区：市町村の長
　一、建築物の建築その他工作物の建設　二、建築物その他の工作物の色彩の変更
　三、宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更　四、水面の埋立て又は干拓
　五、木竹の伐採　六、土石の類の採取　七、屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積
　八、前各号に掲げるもののほか、都市の風致の維持に影響を及ぼすおそれのあるものとして条例で定める行為
（風致地区内における建築などの規制に係る条例の制定に関する基準を定める政令（昭和44年政令第317号）第3条）

【注意事項】
1、宅地建物取引業法第三十五条の重要事項の説明等の根拠としないでください。
2、地区・地域の範囲は、概ねの位置を示すものであり実際と異なる場合があります。
3、地方公共団体がGISデータを保有していない、あるいは、公表できないといった理由から、都市計画決定があっても本サービスに掲載されていないデータがあります。
4、最新のものではないことがあります。最新の正確な情報が必要な場合は、各地方公共団体の担当課までお問い合わせください。
5、指定地点を判定しているため、実際に調査する土地が２つ以上の異なる地域地区にまたがる場合の判定はできません。
6、利用者が掲載データを用いて行う一切の行為及び、掲載データの利用によって発生した直接または間接の損失、損害等について、何ら責任を負うものではありません。

＜出典＞　都市計画決定GISデータ（2024）／ 国際航業（株）
※「都市計画決定GISデータ/国土交通省」を元に、国際航業（株）が編集・加工した情報です。

＜監修＞　一般財団法人 土地総合研究所

シリアルNo. 20260420111318583866

3 地区計画

地区計画の結果を示します。

凡例　□ 地区計画　■ 非公開

データが公開されていません。各自治体にご確認下さい。

※詳細については、必ず各地方公共団体の担当課へお問い合わせください。

■地区計画とは

それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要となる詳細な内容を市町村が定める、「地区計画レベルの都市計画」です。地区計画は、地区の目標、将来像を示す「地区計画の方針」と、生活道路の配置、建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」とからなり、住民などの意見を反映して、街並みなどその地区独自のまちづくりのルールを、きめ細かく定めるものです。

（引用：国土交通省「みらいに向けたまちづくりのために」[https://www.mlit.go.jp/common/000234476.pdf]）

■建築の届出と制限

地区計画の区域内において、下記①②を行おうとする者は、当該行為に着手する日の30日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。

①土地の区画形質の変更

②建築物の建築その他政令で定める行為

地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められるとともに市町村条例が制定されている場合には、地区計画に定められた建築物に関する内容に従って建築をしなければいけません。

【注意事項】

1、宅地建物取引業法第三十五条の重要事項の説明等の根拠としないでください。
2、地区・地域の範囲は、概ねの位置を示すものであり実際と異なる場合があります。
3、地方公共団体がGISデータを保有していない、あるいは、公表できないといった理由から、都市計画決定があっても本サービスに掲載されていないデータがあります。
4、最新のものではないことがあります。最新の正確な情報が必要な場合は、各地方公共団体の担当課までお問い合わせください。
5、指定地点を判定しているため、実際に調査する土地が２つ以上の異なる地域地区にまたがる場合の判定はできません。
6、利用者が掲載データを用いて行う一切の行為及び、掲載データの利用によって発生した直接または間接の損失、損害等について、何ら責任を負うものではありません。

＜出典＞　都市計画決定GISデータ(2024) / 国際航業(株)

※「都市計画決定GISデータ/国土交通省」を元に、国際航業(株)が編集・加工した情報です。

＜監修＞　一般財団法人 土地総合研究所

3 都市再生特別地区

都市再生特別地区の結果を示します。

凡例　□都市再生特別地区　■非公開

都市再生特別地区の指定はありません。

※詳細については、必ず各地方公共団体の担当課へお問い合わせください。

■都市再生特別地区とは、
都市再生を進めるべき地域として政府が定めた都市再生緊急整備地域のうち、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る特別の用途、容積、高さ、配列等の建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域について、都市計画に定めることができる地区です。大都市の都心部で高度利用を実現する事業に対して定められます。（都市再生特別法 第36条、建築基準法第60条の2）

■建築の制限の緩和
都市再生特別地区においては、以下①～⑥の事項を従前の用途地域等に基づく規制にとらわれずに定めることができます。
①誘導すべき用途（用途規制の特例が必要な場合のみ）　②容積率の最高限度（４００％以上）及び最低限度
③建ぺい率の最高限度　④建築面積の最低限度　⑤高さの最高限度　⑥壁面の位置の制限
これにより、以下①から⑤の用途地域等による規制が適用除外となります。
①用途地域及び特別用途地域による用途制限　②用途地域による容積率制限　③斜線制限
④高度地区による高さ制限　⑤日影規制
（引用：国土交通省「都市再生特別地区 制度の内容」[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/seido/kisei/60-2toshisaisei.html]）

【注意事項】
1、宅地建物取引業法第三十五条の重要事項の説明等の根拠としないでください。
2、地区・地域の範囲は、概ねの位置を示すものであり実際と異なる場合があります。
3、地方公共団体がGISデータを保有していない、あるいは、公表できないといった理由から、都市計画決定があっても本サービスに掲載されていないデータがあります。
4、最新のものではないことがあります。最新の正確な情報が必要な場合は、各地方公共団体の担当課までお問い合わせください。
5、指定地点を判定しているため、実際に調査する土地が２つ以上の異なる地域地区にまたがる場合の判定はできません。
6、利用者が掲載データを用いて行う一切の行為及び、掲載データの利用によって発生した直接または間接の損失、損害等について、何ら責任を負うものではありません。

＜出典＞　都市計画決定GISデータ(2024) / 国際航業(株)
※「都市計画決定GISデータ/国土交通省」を元に、国際航業(株)が編集・加工した情報です。

＜監修＞　一般財団法人 土地総合研究所

シリアルNo. 20260420111318583866

3 高層住居誘導地区

高層住居誘導地区の結果を示します。

凡例　□ 高層住居誘導地区　■ 非公開

高層住居誘導地区の指定はありません。

※詳細については、必ず各地方公共団体の担当課へお問い合わせください。

■高層住居誘導地区とは、
住居と住居以外の用途とを適正に配分し、利便性の高い高層住宅の建設を誘導するため、第一種住居地域など住宅と商業等の混在系の用途地域において、容積率が400%又は500%と定められたものの内において、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度及び建築物の敷地面積の最低限度を定める地区です。これによって用途地域で規定されている容積率、建ぺい率が高層住居誘導地区で定めた内容まで緩和されます。（引用：都市計画法 第９条 第17項）

■建築の制限の緩和
都市における居住機能の適正な配置を図るため、高層住宅の建設を誘導すべき地区を都市計画に位置づけ、
下記①②を緩和、下記③を適用除外します。
①容積率制限　②斜線制限　③日影規制
対象地域は第1種住居地域、第二種住居地域、準住居地地域、近隣商業地域又は準工業地域等の混在系の用途地域で、400%又は500%の容積率が指定されている地域内に指定されます。
（引用：国土交通省「高層住居誘導地区 制度の内容」[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/seido/kisei/57-5koso.html]）

【注意事項】
1、宅地建物取引業法第三十五条の重要事項の説明等の根拠としないでください。
2、地区・地域の範囲は、概ねの位置を示すものであり実際と異なる場合があります。
3、地方公共団体がGISデータを保有していない、あるいは、公表できないといった理由から、都市計画決定があっても本サービスに掲載されていないデータがあります。
4、最新のものではないことがあります。最新の正確な情報が必要な場合は、各地方公共団体の担当課までお問い合わせください。
5、指定地点を判定しているため、実際に調査する土地が２つ以上の異なる地域地区にまたがる場合の判定はできません。
6、利用者が掲載データを用いて行う一切の行為及び、掲載データの利用によって発生した直接または間接の損失、損害等について、何ら責任を負うものではありません。

＜出典＞　都市計画決定GISデータ(2024) / 国際航業(株)
※「都市計画決定GISデータ/国土交通省」を元に、国際航業(株)が編集・加工した情報です。

＜監修＞　一般財団法人 土地総合研究所

3 特例容積率適用地区

特例容積率適用地区の結果を示します。

凡例　特例容積率適用地区　非公開

特例容積率適用地区の指定はありません。

※詳細については、必ず各地方公共団体の担当課へお問い合わせください。

■特例容積率適用地区とは、
歴史的建築物等を保全しながら地区全体で高度利用を進めるため、下記の①から④以外の用途地域において、未利用の容積率を、適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域内において、他の敷地に移転することができる地区です。

①第1種低層住居専用地域
②第2種低層住居専用地域
③田園住居地域
④工業専用地域

（引用：都市計画法 第９条 第16項、建築基準法第57条の2、第57条の4）

【注意事項】
1、宅地建物取引業法第三十五条の重要事項の説明等の根拠としないでください。
2、地区・地域の範囲は、概ねの位置を示すものであり実際と異なる場合があります。
3、地方公共団体がGISデータを保有していない、あるいは、公表できないといった理由から、都市計画決定があっても本サービスに掲載されていないデータがあります。
4、最新のものではないことがあります。最新の正確な情報が必要な場合は、各地方公共団体の担当課までお問い合わせください。
5、指定地点を判定しているため、実際に調査する土地が２つ以上の異なる地域地区にまたがる場合の判定はできません。
6、利用者が掲載データを用いて行う一切の行為及び、掲載データの利用によって発生した直接または間接の損失、損害等について、何ら責任を負うものではありません。

＜出典＞　都市計画決定GISデータ(2024) / 国際航業(株)
※「都市計画決定GISデータ/国土交通省」を元に、国際航業(株)が編集・加工した情報です。

＜監修＞　一般財団法人 土地総合研究所

3 特定用途制限地域

特定用途制限地域の結果を示します。

凡例　□ 特定用途制限地域　■ 非公開

特定用途制限地域の指定はありません。

※詳細については、必ず各地方公共団体の担当課へお問い合わせください。

■特定用途制限地域とは、
都市計画区域のうちで用途地域が定められていない区域（ただし、市街化調整区域を除く。）では原則として建築物の用途は制限されないのですが、特別に、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です。（都市計画法 第９条第15項）

■建築の制限
特定用途制限地域内における建築物の用途の制限は、当該特定用途制限地域に関する都市計画に即し、政令で定める基準に従い、地方公共団体の条例で定めています。（引用：建築基準法49条の2）

【注意事項】
1、宅地建物取引業法第三十五条の重要事項の説明等の根拠としないでください。
2、地区・地域の範囲は、概ねの位置を示すものであり実際と異なる場合があります。
3、地方公共団体がGISデータを保有していない、あるいは、公表できないといった理由から、都市計画決定があっても本サービスに掲載されていないデータがあります。
4、最新のものではないことがあります。最新の正確な情報が必要な場合は、各地方公共団体の担当課までお問い合わせください。
5、指定地点を判定しているため、実際に調査する土地が２つ以上の異なる地域地区にまたがる場合の判定はできません。
6、利用者が掲載データを用いて行う一切の行為及び、掲載データの利用によって発生した直接または間接の損失、損害等について、何ら責任を負うものではありません。

＜出典＞　都市計画決定GISデータ(2024) / 国際航業(株)
※「都市計画決定GISデータ/国土交通省」を元に、国際航業(株)が編集・加工した情報です。

＜監修＞　一般財団法人 土地総合研究所

シリアルNo. 20260420111318583866

3 特定防災街区整備地区

特定防災街区整備地区の結果を示します。

凡例　特定防災街区整備地区　非公開

特定防災街区整備地区の指定はありません。

※詳細については、必ず各地方公共団体の担当課へお問い合わせください。

■特定防災街区整備地区とは

密集市街地内の土地の区域のうち、防火地域、準防火地域のうち、道路などの防災都市計画施設と一体的に防災機能を確保する地区に定めます。その際には、都市計画事項として、以下の項目を定めます。

①敷地面積の最低限度
②壁面の位置の制限
③道路などの防災都市計画施設に対する間口率と高さの最低限度

（密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律　第31条第1項）

■建築の制限

特定防災街区整備地区内にある建築物は、耐火建築物等又は準耐火建築物等としなければなりません。また、都市計画に定められた敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、間口率、高さの最低限度に従って建築物を建築しなければいけません。（建築基準法　第67条　第1項）

【注意事項】
1、宅地建物取引業法第三十五条の重要事項の説明等の根拠としないでください。
2、地区・地域の範囲は、概ねの位置を示すものであり実際と異なる場合があります。
3、地方公共団体がGISデータを保有していない、あるいは、公表できないといった理由から、都市計画決定があっても本サービスに掲載されていないデータがあります。
4、最新のものではないことがあります。最新の正確な情報が必要な場合は、各地方公共団体の担当課までお問い合わせください。
5、指定地点を判定しているため、実際に調査する土地が２つ以上の異なる地域地区にまたがる場合の判定はできません。
6、利用者が掲載データを用いて行う一切の行為及び、掲載データの利用によって発生した直接または間接の損失、損害等について、何ら責任を負うものではありません。

＜出典＞　都市計画決定GISデータ(2024) / 国際航業(株)
※「都市計画決定GISデータ/国土交通省」を元に、国際航業(株)が編集・加工した情報です。

＜監修＞　一般財団法人 土地総合研究所

3 特定用途誘導地区

特定用途誘導地区の結果を示します。

凡例　特定用途誘導地区　非公開

特定用途誘導地区の指定はありません。

※詳細については、必ず各地方公共団体の担当課へお問い合わせください。

■特定用途誘導地区とは、
立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域において、誘導施設(※)を誘導するために用途地域に定めれた容積率、用途規制を緩和する区域です。（都市再生特別措置法 第109条）
※誘導施設（特定用途誘導地区において立地を誘導する施設）とは、 誘導すべき都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設など）です。 （都市再生特別措置法 第81条 第1項・第2項3号）

■建築の制限の緩和
特定用途誘導地区に関する都市計画に定める事項は以下の項目です。
①その全部又は一部を誘導すべき用途に供する建築物の容積率の最高限度
②建築物等の誘導すべき用途
③建築物の高さの最高限度（市街地の環境を確保するために必要な場合のみ）
以上の項目を定めた場合、容積率や用途規制が緩和されます。
例） 容積率200%のところを病院に限定して400%にするなど
（引用：国土交通省「特定用途誘導地区」[URL：https://www.mlit.go.jp/common/001049770.pdf]）

【注意事項】
1、宅地建物取引業法第三十五条の重要事項の説明等の根拠としないでください。
2、地区・地域の範囲は、概ねの位置を示すものであり実際と異なる場合があります。
3、地方公共団体がGISデータを保有していない、あるいは、公表できないといった理由から、都市計画決定があっても本サービスに掲載されていないデータがあります。
4、最新のものではないことがあります。最新の正確な情報が必要な場合は、各地方公共団体の担当課までお問い合わせください。
5、指定地点を判定しているため、実際に調査する土地が２つ以上の異なる地域地区にまたがる場合の判定はできません。
6、利用者が掲載データを用いて行う一切の行為及び、掲載データの利用によって発生した直接または間接の損失、損害等について、何ら責任を負うものではありません。

＜出典＞　都市計画決定GISデータ(2024) / 国際航業(株)
※「都市計画決定GISデータ/国土交通省」を元に、国際航業(株)が編集・加工した情報です。
＜監修＞　一般財団法人 土地総合研究所

シリアルNo. 20260420111318583866

4 都市計画施設

都市計画道路の結果を示します。

都市計画施設の結果を示します。

凡例　都市計画道路　広場（都市計画道路以外）　都市計画公園　都市計画緑地　都市計画墓園　非公開

都市計画道路	調査地点から東方向に直線22mに都市計画道路があります。
都市計画施設	調査地点から半径200m以内に都市計画施設の指定はありません。

※詳細については、必ず各地方公共団体の担当課へお問い合わせください。

■都市計画施設とは
都市計画に定められた道路などの都市施設(生活に必要な施設で都市計画に定めることができるもの)のことです
都市計画施設の区域内では、将来の事業が円滑に実施できるよう、3階以上の恒久的な建築物が建築できないなど、建築規制が課されます。
（引用：国土交通省 関東地方整備局HP 都市施設 [https://www.ktr.mlit.go.jp/city_park/chiiki/city_park_chiiki00000012.html]）

■建築の許可
都市計画施設の区域で建築物の建築をしようとする者は、都道府県知事等の許可を受けなければなりません。
■許可の基準
当該建築物が下記①②該当し、かつ、容易に移転、又は除却することができるものであると認められる場合に許可がされます。
①階数が二以下で、かつ、地階を有しないこと。
②主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。
（都市計画法 第53条 第1項　第54条 第3項）

【注意事項】
1、宅地建物取引業法第三十五条の重要事項の説明等の根拠としないでください。
2、地区・地域の範囲は、概ねの位置を示すものであり実際と異なる場合があります。
3、地方公共団体がGISデータを保有していない、あるいは、公表できないといった理由から、都市計画決定があっても本サービスに掲載されていないデータがあります。
4、最新のものではないことがあります。最新の正確な情報が必要な場合は、各地方公共団体の担当課までお問い合わせください。
5、指定地点を判定しているため、実際に調査する土地が２つ以上の異なる地域地区にまたがる場合の判定はできません。
6、利用者が掲載データを用いて行う一切の行為及び、掲載データの利用によって発生した直接または間接の損失、損害等について、何ら責任を負うものではありません。

＜出典＞　都市計画決定GISデータ(2024) / 国際航業(株)
※「都市計画決定GISデータ/国土交通省」を元に、国際航業(株)が編集・加工した情報です。

＜監修＞　一般財団法人 土地総合研究所

シリアルNo. 20260420111318583866

5 土地区画整理事業

土地区画整理事業の結果を示します。

凡例　□土地区画整理事業　■非公開

土地区画整理事業

※詳細については、必ず各地方公共団体の担当課へお問い合わせください。

■土地区画整理事業とは
土地所有者等が少しずつ土地を提供して、この土地を公園などの公共用地に充てる事業です。土地区画整理事業の都市計画が定められている地区は、将来土地区画整理事業の施行が計画されている区域です。
（引用：国土交通省「土地区画整理事業とは」[https://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/toshi_urbanmainte_tk_000020.html]）

■建築の許可
土地区画整理事業の都市計画が定まっている区域において、建築物の建築をしようとする者は、都道府県知事等の許可を受けなければなりません。（都市計画法 第53条 第1項）
■許可の基準
当該建築物が下記①②該当し、かつ、容易に移転、又は除却することができるものであると認められる場合に許可がされます。
①階数が二以下で、かつ、地階を有しないこと。
②主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。
ただし、土地区画整理事業の都市計画が定まっている区域内では、上記の許可の基準にかかわらず、都道府県知事等は建築行為を不許可とすることができます。　（都市計画法 第54条 第3項、第55条）

【注意事項】
1、宅地建物取引業法第三十五条の重要事項の説明等の根拠としないでください。
2、地区・地域の範囲は、概ねの位置を示すものであり実際と異なる場合があります。
3、地方公共団体がGISデータを保有していない、あるいは、公表できないといった理由から、都市計画決定があっても本サービスに掲載されていないデータがあります。
4、最新のものではないことがあります。最新の正確な情報が必要な場合は、各地方公共団体の担当課までお問い合わせください。
5、指定地点を判定しているため、実際に調査する土地が２つ以上の異なる地域地区にまたがる場合の判定はできません。
6、利用者が掲載データを用いて行う一切の行為及び、掲載データの利用によって発生した直接または間接の損失、損害等について、何ら責任を負うものではありません。

＜出典＞　都市計画決定GISデータ(2024) / 国際航業(株)
※「都市計画決定GISデータ/国土交通省」を元に、国際航業(株)が編集・加工した情報です。
＜監修＞　一般財団法人 土地総合研究所

6 歴史的風土保存区域・特別保存地区

歴史的風土保存区域・歴史的風土特別保存地区の結果を示します。

凡例　歴史的風土保存区域　歴史的風土特別保存地区　非公開

歴史的風土保存区域の指定はありません。

※詳細については、必ず各地方公共団体の担当課へお問い合わせください。

■歴史的風土保存区域とは、
京都市、奈良市などの古都の歴史的風土を保存するために必要な土地の区域であり、その中で、特に枢要(一番大切)な区域に歴史風土特別保存地区を定めます。この歴史的風土特別保存地区では、建築物の建築、宅地の造成などついて都道府県知事の許可が必要です。
（引用：国土交通省「古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法(古都保存法)）

■建築などの許可・届出
歴史的風土保存区域（特別保存地区を除く）では、建築物の建築、宅地の造成、木材の伐採、土石の採取、その他、歴史的風土の保存に影響を及ぼす恐れのある行為を行う場合、あらかじめ府県知事(政令市においては市長)への届出が必要となります。
歴史的風土特別保存地区内では、建築物の建築、宅地の造成、木材の伐採、土石の採取、建築物等の色彩の変更、屋外広告物の表示等について府知事の許可が必要です。
（古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法第7条、第8条）

【注意事項】
1、宅地建物取引業法第三十五条の重要事項の説明等の根拠としないでください。
2、地区・地域の範囲は、概ねの位置を示すものであり実際と異なる場合があります。
3、地方公共団体がGISデータを保有していない、あるいは、公表できないといった理由から、都市計画決定があっても本サービスに掲載されていないデータがあります。
4、最新のものではないことがあります。最新の正確な情報が必要な場合は、各地方公共団体の担当課までお問い合わせください。
5、指定地点を判定しているため、実際に調査する土地が２つ以上の異なる地域地区にまたがる場合の判定はできません。
6、利用者が掲載データを用いて行う一切の行為及び、掲載データの利用によって発生した直接または間接の損失、損害等について、何ら責任を負うものではありません。

＜出典＞　都市計画決定GISデータ(2024) / 国際航業(株)
※「都市計画決定GISデータ/国土交通省」を元に、国際航業(株)が編集・加工した情報です。

＜監修＞　一般財団法人 土地総合研究所

シリアルNo. 20260420111318583866

6 緑化地域

緑化地域の結果を示します。

凡例　緑化地域　非公開

緑化地域の指定はありません。

※詳細については、必ず各地方公共団体の担当課へお問い合わせください。

■緑化地域とは

都市計画区域内の用途地域が定められた土地の区域のうち、良好な都市環境の形成に必要な緑地が不足し、建築物の敷地内において緑化を推進する必要がある区域で、敷地面積あたりの緑地の率（緑化率(※)）の規制がかかります。　(都市緑地法 第34条 第1項)

(※)緑化率とは、建築物の緑化施設（植栽、花壇、樹木園路、土留その他の施設など）の面積の敷地面積に対する割合の最低限度を定めるものとされています。（都市緑地法 第34条）

■建築の制限

緑化地域内においては、一定の敷地面積以上の建築物の新築又は増築をしようとする者は、当該建築物の緑化率を、緑化地域に関する都市計画において定められた建築物の緑化率の最低限度以上としなければなりません。（都市緑地法 第35条）

【注意事項】
1、宅地建物取引業法第三十五条の重要事項の説明等の根拠としないでください。
2、地区・地域の範囲は、概ねの位置を示すものであり実際と異なる場合があります。
3、地方公共団体がGISデータを保有していない、あるいは、公表できないといった理由から、都市計画決定があっても本サービスに掲載されていないデータがあります。
4、最新のものではないことがあります。最新の正確な情報が必要な場合は、各地方公共団体の担当課までお問い合わせください。
5、指定地点を判定しているため、実際に調査する土地が２つ以上の異なる地域地区にまたがる場合の判定はできません。
6、利用者が掲載データを用いて行う一切の行為及び、掲載データの利用によって発生した直接または間接の損失、損害等について、何ら責任を負うものではありません。

＜出典＞　都市計画決定GISデータ(2024) / 国際航業(株)
※「都市計画決定GISデータ/国土交通省」を元に、国際航業(株)が編集・加工した情報です。

＜監修＞　一般財団法人 土地総合研究所

6 立地適正化計画

立地適正化計画の結果を示します。

凡例

- 立地適正化計画区域など
- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 非公開

立地適正化計画区域の指定はありません。

※詳細については、必ず各地方公共団体の担当課へお問い合わせください。

立地適正化計画の指定はありません。

【注意事項】

1、宅地建物取引業法第三十五条の重要事項の説明等の根拠としないでください。
2、地区・地域の範囲は、概ねの位置を示すものであり実際と異なる場合があります。
3、地方公共団体がGISデータを保有していない、あるいは、公表できないといった理由から、都市計画決定があっても本サービスに掲載されていないデータがあります。
4、最新のものではないことがあります。最新の正確な情報が必要な場合は、各地方公共団体の担当課までお問い合わせください。
5、指定地点を判定しているため、実際に調査する土地が２つ以上の異なる地域地区にまたがる場合の判定はできません。
6、利用者が掲載データを用いて行う一切の行為及び、掲載データの利用によって発生した直接または間接の損失、損害等について、何ら責任を負うものではありません。

＜出典＞　都市計画決定GISデータ(2024) / 国際航業(株)

※「都市計画決定GISデータ/国土交通省」を元に、国際航業(株)が編集・加工した情報です。

＜監修＞　一般財団法人 土地総合研究所

都市計画レポート

レポート提供　/　アットホーム株式会社

データ提供　/　国際航業株式会社

本資料の無断転載・複製・配布を禁止します。