

第1章 都市計画法

この法律では「都市計画の内容」から1問、「開発行為の規制」から1問の計2問出題されます。
とにかく、法律の全体像を把握しないことには、細かな知識は頭に入ってきませんので、
まずは第1節で法律の全体像を確認してから、第2節以降の具体的な内容を読むようにして下さい
また、似た用語が沢山出てきますので、用語の意味を正確に把握するようにしましょう。

1節 都市計画法の全体像

1 都市計画法の目的

土地の所有者は、その土地をどう使おうが何をしようが、その人の自由です。
しかし、みんなが好き勝手に土地の開発をしたり、建物を建てられることになると
街が無秩序な状態になり、住民が安心・安全に暮らせる街になりません。

【大事な考え方】 無秩序な開発の何が問題なのか。

都心部から郊外に向けて無秩序かつ無計画に開発が進められる状態を

スプロール化現象といいます。「sprawl：無計画に広がる・ぶざまに広がる」という意味です。

都市の無秩序な開発によって以下のような影響が発生します。

- ・建物の乱開発 ⇒ 景観が乱れる、日照・風通しなど住環境の悪化
- ・道路の乱開発 ⇒ 環境・騒音問題、交通渋滞の発生
- ・土地の乱開発 ⇒ 土砂災害・水害のリスク増 ・・・・などなど。

そこで、都市計画法という法律を定め、

乱開発を防ぎ、みんなが安心して暮らせる街をつくるために様々な規制を設けました。

(都市計画法 第一条)

都市の**健全な発展**と**秩序ある整備**を図り、

もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与すること

2 都市計画法の流れ

都市計画法に基づいた、街づくりの大まかな流れは以下の通りです。

都市計画法の大まかな流れ

- ① 「どこ」に街を作るかを決める
- ② 「どんな」街を作るかを決める
- ③ 実際に街を作る

① 「どこ」に街を作るか決める

場所を決めないことには、街づくりができません。まずは「どこ」に街を作るのかを決めます。

② 「どんな」街を作るかを決める

次に、その場所を「どのような」街にするかの計画を立てます。以下のことを決めます。

1. 都市計画の方針・ビジョンを決める
2. 乱開発を防止するため、開発する区域・しない区域に分ける
3. 開発する区域を具体的にどのように利用するか決める
4. インフラ(道路、下水、電線など)をどうするか決める
5. 区画整理や都市の再開発をするかどうか決める
6. 小さい単位の地域ごとに、その地域の特性に応じた細かなルールを決める

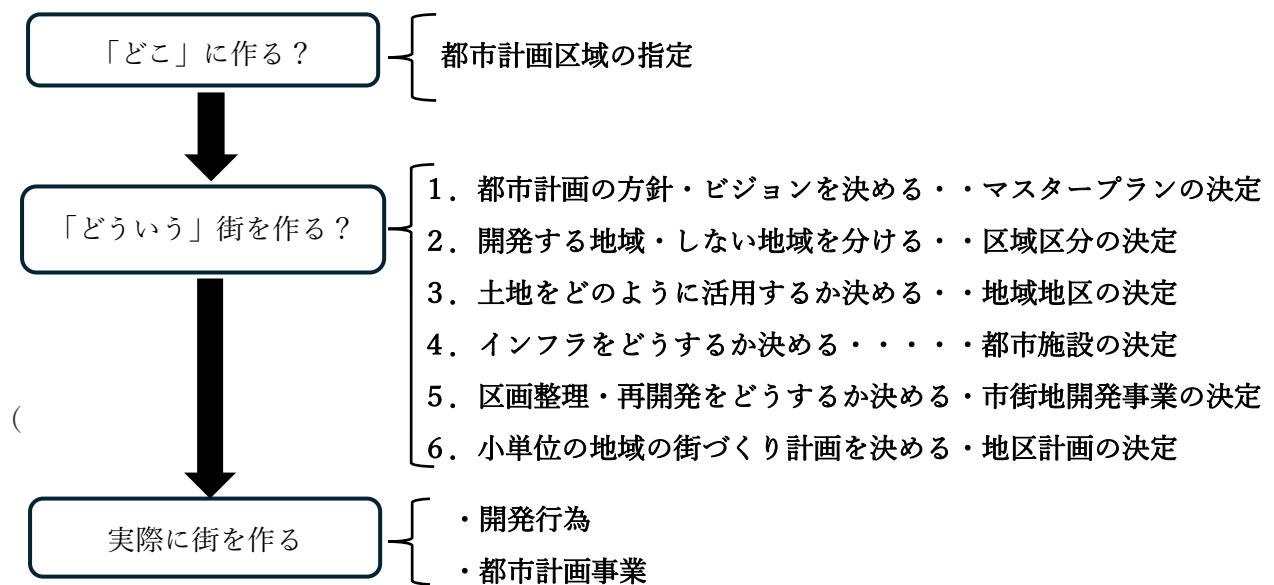
③ 実際に街を作る

②の計画に基づいて、**工事を行い**、街づくりをしていきます。

地方公共団体が主導して、インフラの整備、区画整理、再開発など行います。

宅地の開発を行う場合は、乱開発を防止するための規制(開発許可制度)が設けられています。

【図で記憶】都市計画の全体像



この後の流れは、

「どこにまちをつくるか？」⇒ 2 節：都市計画区域の指定

「どういう街をつくるか？」⇒ 3 節：都市計画の内容

「実際に街をつくる」⇒ 4 節：開発行為、5 節：都市計画事業

・・・というように解説していきます。

都市計画法はこの「流れ・全体像」を把握した上で、細かい知識の肉付けをしていきます。

学習する際は「**自分が今、法律のどの部分を学習しているのか**」を常に意識してください。

2節 どこに街を作るか ～都市計画区域の指定～

場所を決めないことには街づくりも何もないので、まずは「どこ」に街を作るかを決めます。
この街づくりをする場所、つまり都市計画を実行する場所のことを**都市計画区域**といいます。

都市計画区域の指定は、**行政区画**(県境、市境、町境など)に**関係なく**指定されます。

【都市計画区域を指定する主体】

- 1つの都道府県内に指定・・・・・・・・・・**都道府県**
- 2つ以上の都道府県に**またがって**指定・・・・・・・・**国土交通大臣**

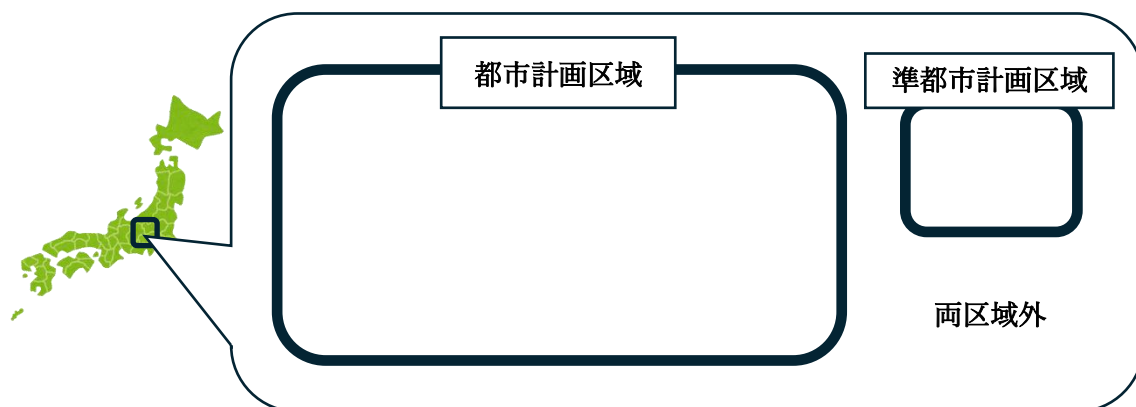
また、都市計画区域の**区域外**において、
将来的に市街化が進行すると**見込まれる**場所に、**準都市計画区域**を指定することができます。

例えば、都市計画区域外の**幹線道路沿い**、**インターチェンジ等の近辺**がこの区域に指定されます。
こういう場所が都市計画区域外だからと言って無秩序な開発が行われてしまうと、
将来の街づくりに支障を来してしまいます。
このように「**放置しておく**と**将来の街づくりに影響が生じる区域**」を準都市計画区域として
指定しておくことで、あらかじめ土地利用を制限しておくワケです。

準都市計画区域は**都道府県**が指定します。

ここまでの流れを図で表現すると以下の通りです。

【図で記憶】都市計画区域の指定



※ 両区域外は、たとえば「人里離れた山奥」みたいなところをイメージしてください。

街づくりをするエリアが決まったので、次の節で「そのエリアをどう活用するか」を計画します。

3節 どんな街をつくるか ～都市計画の内容～

さて、街づくりをする場所が決まりました。

次の工程は、その場所で「どのような街をつくるか」という都市計画を立てることです。

都市計画では以下の内容を決めることになります。

都市計画の内容

- 1 都市計画の方針・ビジョンを決める・・・マスタープランの決定
- 2 乱開発を防止するため、開発する・しない区域に分ける・・・区域区分の決定
- 3 土地をどのように利用するか決める・・・地域地区の決定
- 4 インフラ(電気・水道・ガスなど)をどうするか決める・・・都市施設の決定
- 5 区画整理や都市の再開発をやるかどうか決める・・・市街地開発事業の決定
- 6 小単位の地域の街づくりのルールを決める・・・地区計画の決定

これらの内容は、後でひとつずつ詳しく解説しますので、とりあえず先に進みます。

上記1～6の都市計画は、規模が異なりますので、計画を決定する者も変わります。

【都市計画の決定権者】

都道府県・・・マスタープラン、区域区分、都市施設、市街地開発事業

市町村・・・地域地区、地区計画、都市施設、市街地開発事業

※都市計画が都府県をまたがる場合は、都道府県ではなく大臣が決定権者になる。

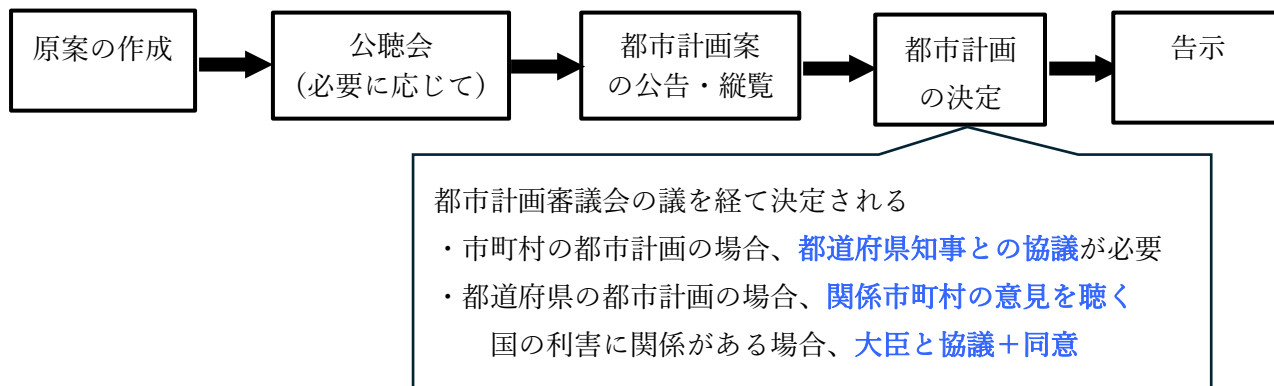
※都市施設、市街地開発事業が大規模の場合は、都道府県が決定権者になる。

大規模な計画は「都道府県」、小規模な計画は「市町村」が決定するというイメージです。

このとき、市町村の都市計画が、都道府県の都市計画に抵触する場合、

都道府県の都市計画を優先します。(親分の都市計画を優先しましょうということです)

以下の手続きで、都市計画が決定します。



※公聴会・・・利害関係人(住民)や有識者などから意見を聴取する会

※告示・・・国や地方公共団体などの公的機関が必要な事項を一般公開(公示)すること

ここから、試験によく出る「都市計画の内容」の詳細を解説していきます。

かなりボリュームのある内容ですが、後の章で学習する建築基準法などでも使う知識が沢山出てきますから気合を入れて学習してください。

繰り返しますが、「**今自分がどこの勉強をしているか**」を見失わないように意識してください。

1 マスタープラン

都市計画の内容

- ➡ 1 都市計画の方針・ビジョンを決める・・・・・・・・・・マスタープランの決定
- 2 乱開発を防止するため、開発する・しない区域に分ける・・・・・・区域区分の決定
- 3 土地をどのように利用するか決める・・・・・・・・・・地域地区の決定
- 4 インフラ(電気・水道・ガスなど)をどうするか決める・・・・・・都市施設の決定
- 5 区画整理や都市の再開発をするかどうか決める・・・・・・市街地開発事業の決定
- 6 小単位の地域の街づくりのルールを決める・・・・・・地区計画の決定

都市計画の最初の作業は、「**街づくりの方針やビジョン**」を決めることです。

この方針・ビジョンのことを**マスタープラン**といいます。

マスタープランは「都市計画区域マスタープラン」と「市町村マスタープラン」に分けられます。

前者は県・指定都市が街づくりの大枠の方針・ビジョンを決め、

後者は市町村が細かな街づくりの方針・ビジョンを決めるものです。

都市計画の内容は、このマスタープランに沿ったものでなければなりません。

2 区域区分（線引き）

次は2番目、区域区分の決定です。

都市計画の内容

- 1 都市計画の方針・ビジョンを決める・・・・・・・・・・マスタープランの決定
- ➡ 2 乱開発を防止するため、開発する・しない区域に分ける・・・・・・区域区分の決定
- 3 土地をどのように利用するか決める・・・・・・・・・・地域地区の決定
- 4 インフラ(電気・水道・ガスなど)をどうするか決める・・・・・・都市施設の決定
- 5 区画整理や都市の再開発をするかどうか決める・・・・・・市街地開発事業の決定
- 6 小単位の地域の街づくりのルールを決める・・・・・・地区計画の決定

マスタープランに基づいて、無秩序な開発を防ぐため、

都市計画区域を「開発を積極的に進める区域」と「開発を抑制する区域」にわけます。

区域区分（線引き）

都市計画区域を「開発を積極的に進める区域」と「開発を抑制する区域」に区分すること

都市計画区域を線引きするか・しないかは任意であり、都道府県・大臣が決めます。

この分けられたときの、

「ドンドン街づくりを行い、開発を積極的に進める区域」を市街化区域、

「田んぼや畑、森林などの自然を残し、開発を抑制する区域」を市街化調整区域といいます

また、区域区分（線引き）がされない区域もあります。

これを「区域区分が定められていない都市計画区域」といいます。（別名：非線引区域）

つまり、市街化区域にも市街化調整区域にも属さない区域です。

【大事な考え方】 「区域区分が定められていない都市計画区域」のイメージ

大都市ではない地方の場合、自然環境と住環境が混在していることが多く、

市街化を進める・抑制するという明確な線引きをすることが難しいエリアもあります。

このような地域は無理に区域区分（線引き）せず、非線引き区域として保留することになります。

区域区分の用語は、何度も出てきますので正確に覚えましょう。

【区域区分で分けられるエリア】

・市街化区域

「すでに市街地を形成している区域」および、

「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

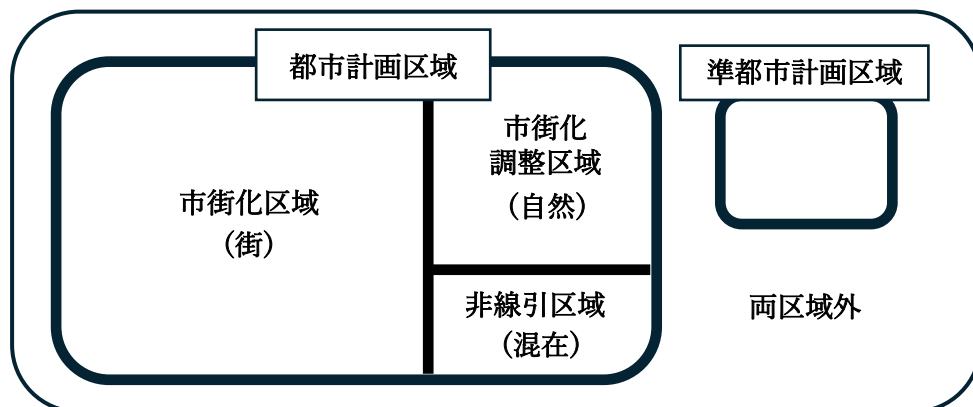
市街化を抑制すべき区域。（つまり、無秩序な開発（スプロール化）を防止するための区域）

・区域区分が定められていない都市計画区域（非線引区域）

市街化区域・市街化調整区域のどちらにも入らない区域

区域区分（線引き）の様子を図で表現すると次のようになります。イメージで覚えましょう。

【図で記憶】 区域区分（線引き）



※準都市計画区域は積極的に街づくりをする区域ではないので、区域区分（線引き）はされません。

3 地域地区

3 番目の計画では、都市計画区域内の土地を具体的に**どのように活用していくか**を決めます。

都市計画の内容

- 1 都市計画の方針・ビジョンを決める・・・・・・・・・・マスタープランの決定
- 2 乱開発を防止するため、開発する・しない区域に分ける・・・・区域区分の決定
- ➡ 3 **土地をどのように利用するか決める**・・・・・・・・・・**地域地区の決定**
- 4 インフラ(電気・水道・ガスなど)をどうするか決める・・・・都市施設の決定
- 5 区画整理や都市の再開発をしようかどうか決める・・・・市街地開発事業の決定
- 6 小単位の地域の街づくりのルールを決める・・・・地区計画の決定

※この地域地区が、都市計画法の最初の関門です。ボリュームもかなりあります。

都市計画区域内の土地を「**利用目的**」によって分類したものを**地域地区**といいます。

土地を利用目的によって区分し、そこに建てる建物などに必要な規制をかけることで、土地を効率よく、かつ合理的に活用することができます。

地域地区は「用途地域」と「補助的地域地区」に大別されます。

用途地域（基本的地域地区）

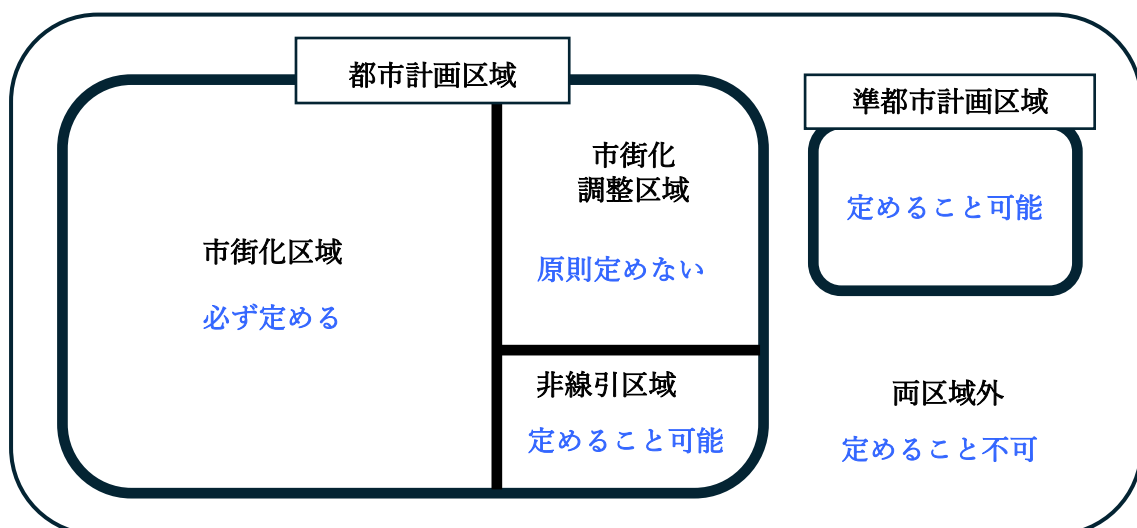
計画的な市街地を形成するため、土地の**用途に応じて**区分された地域。13 種類ある。

補助的地域地区

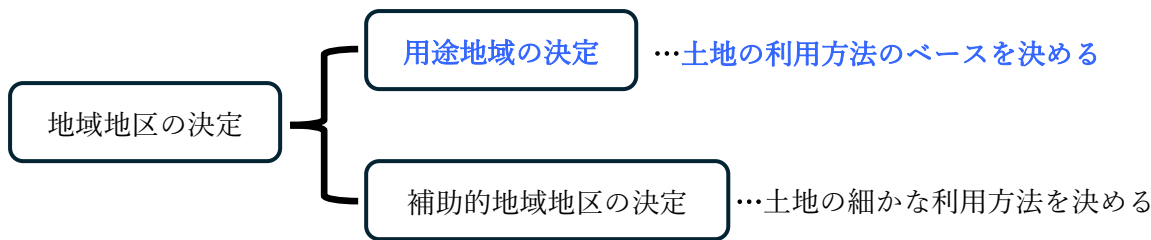
きめ細やかな土地の利用を実現するため、用途地域だけでは区分けしきれない場合に、**地域の特性**を考慮して「**補助的**」に設定される地域。

用途地域は、以下のように区域によって定める・定めないが決められています。

【図で記憶】用途地域を定める・定めない区域



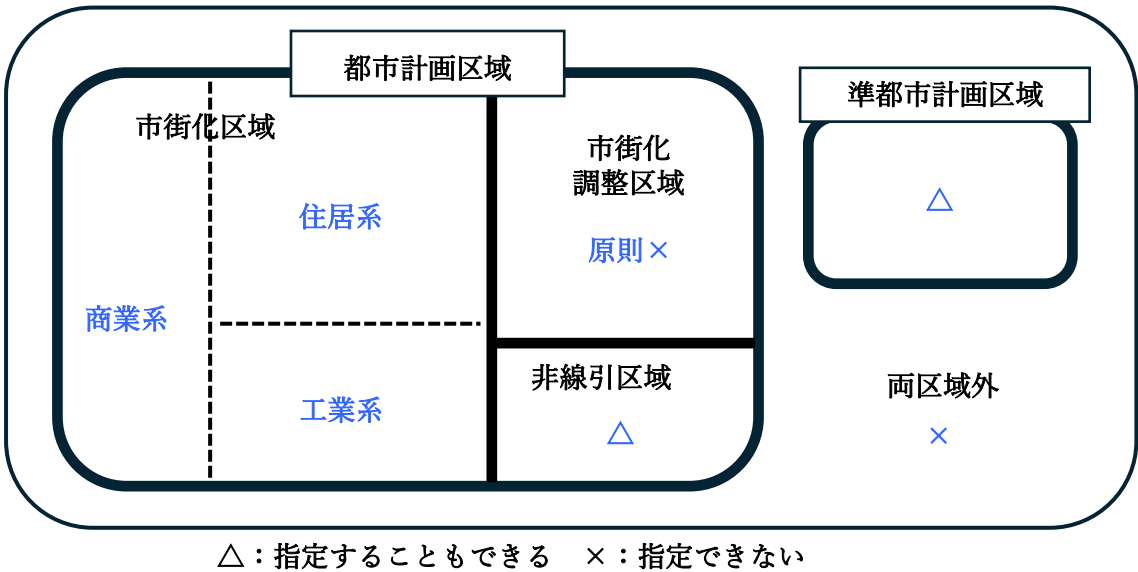
A. 用途地域



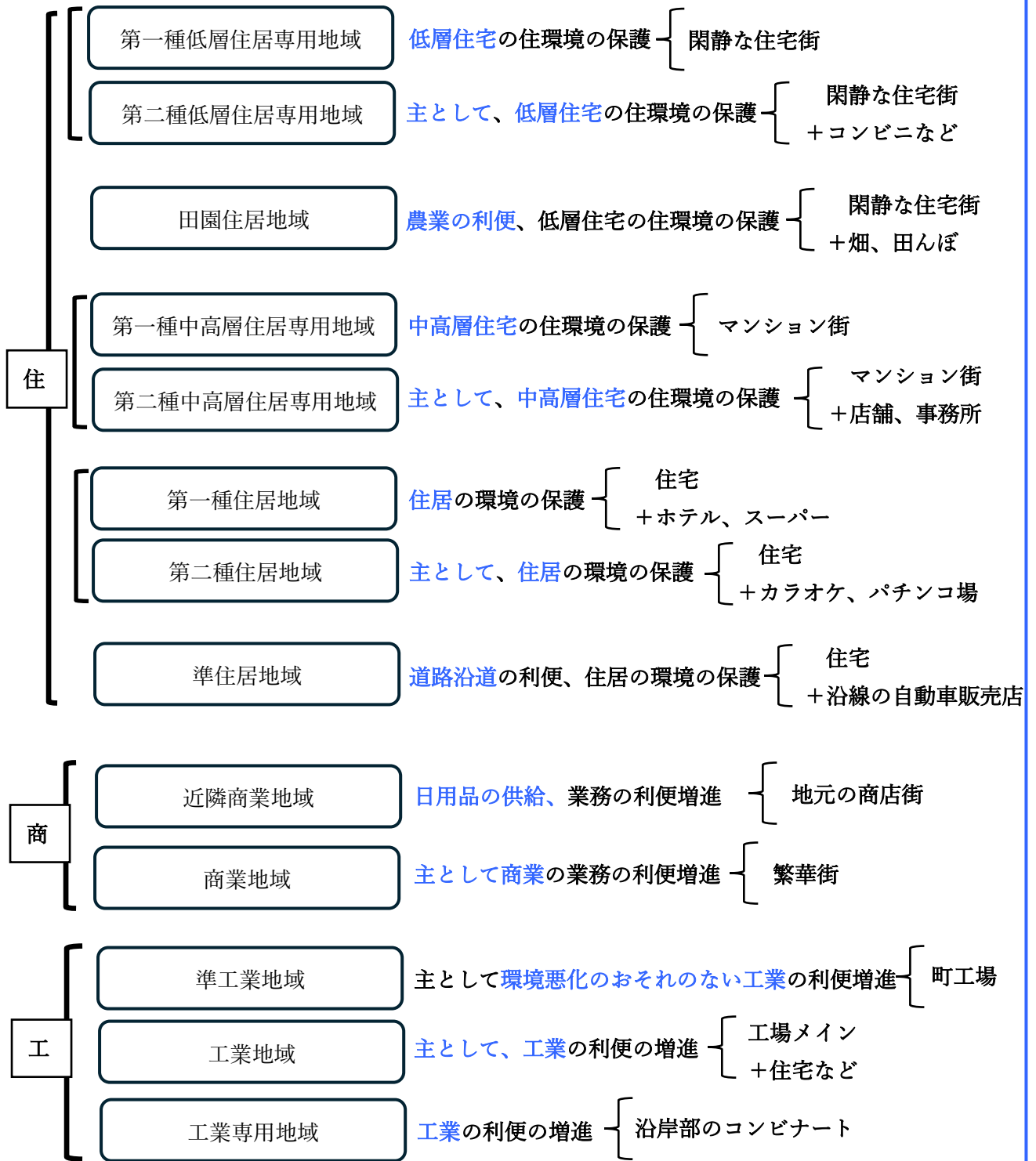
まず、土地の利用方法のベースを決めます。用途地域は、土地の用途・利用目的に応じて、住居系 8 つ・商業系 2 つ・工業系 3 つの計 13 種類に分けられます。

【用途地域の名称】	【土地の利用目的】	【略式】
(住居系)		
第一種低層住居専用地域・・・	低層住宅の良好な住環境の保護	1 低
第二種低層住居専用地域・・・	主として、低層住宅の良好な住環境の保護	2 低
田園住居地域・・・	農業の利便、低層住宅の良好な住環境の保護	田園
第一種中高層住居専用地域・・・	中高層住宅の良好な住環境の保護	1 中高
第二種中高層住居専用地域・・・	主として、中高層住宅の良好な住環境の保護	2 中高
第一種住居地域・・・	住居の環境を保護	1 住
第二種住居地域・・・	主として、住居の環境を保護	2 住
準住居地域・・・	道路沿道の業務の利便、住居の環境を保護	準住居
(商業系)		
近隣商業地域・・・	近隣住民への日用品の供給、業務の利便を増進	近隣商業
商業地域・・・	主として商業、その他の業務の利便の増進	商業
(工業系)		
準工業地域・・・	主として、環境悪化のおそれのない工業の利便を増進	準工業
工業地域・・・	主として、工業の利便を増進	工業
工業専用地域・・・	工業の利便を増進	工業専用

用途地域は以下のようなイメージで指定されます。



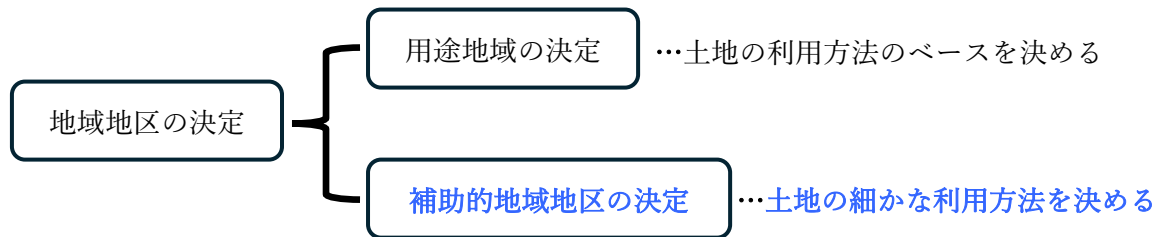
【図で記憶】用途地域の種類



【学習のポイント】用途地域を覚える際のヒント

- ・住居系は、第一種低層(規制ガチガチ)⇒⇒⇒⇒準住居(規制比較的緩い)というイメージ
- ・「第二種」には「主として」というワードが入る。
- ・「主として」は「大部分」という意味。それ以外の部分も少しはあるというイメージ。
- ・それぞれの地域の「青字キーワード」をしっかりと押さえるようにして下さい。

B. 補助的地域地区



続いての補助的地域地区は、

用途地域では区分けしきれない、「**細かな土地利用**」を設定するために指定されます。

地域の特性を活かすため、以下のように様々なバリエーションがあります。

- ① **用途地域「内」にのみ**定められる地区
 - ・ 特別用途地区
 - ・ 高度地区
 - ・ 高度利用地区
 - ・ 高層住居誘導地区
 - ・ 特別容積率適用地区
- ② **用途地域「外」にのみ**定められる地区
 - ・ 特定用途制限地域
- ③ 用途地域の**内外問わず**定められる地区
 - ・ 風致地区
 - ・ 景観地区
 - ・ 特定街区
 - ・ 防火地域、準防火地域

このあと**建蔽率・容積率**という用語が登場します。

くわしくは第2章の建築基準法でしっかり解説しますので、この段階では

- ・ 建蔽率が大きい⇒隣の敷地の建物との距離が狭くなる(エリアが建物で密になっている)
 - ・ 容積率が大きい⇒敷地に対して建物の面積・階数が増える
- みたいなイメージで押さえておいてください。

では、それぞれについて解説していきます。

① 用途地域「内」にのみ定められる地区（主な5つ）

○ **特別用途地区**

その地区の特性にふさわしい土地利用をするために、用途地域が指定されている区域に**重ねて**指定することで、用途地域の規制だけでは足りない制限をかけたり、緩めたりする地区です。

用途地域の土地利用を補完するために指定されるというイメージです。

例：文教地区・・・学校などの教育施設を集め、その環境を守る地区

：小売店舗地区・・・小売店舗を集め、利便性を図る地区

○ **高度地区**

用途地域内において市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図るため、建築物の「**高度＝高さ**」の**最高限度**または**最低限度**を定める地区。

高さの最高限度・・・これより高い建物はダメよ

高さの最低限度・・・これより高い建物にしてよ。

○ 高度利用地区

この地区の『高度』は、「高さ」という意味でなく、「**ハイスペック＝建蔽・容積率が大きい**」という意味です。(例：三軒茶屋駅近くのキャロットタワー)

小規模な建物の建築を抑制するとともに建物の敷地内に**有効な空地を確保**することにより、土地の高度利用と都市機能の更新を図る目的で指定されます。以下の4つが規制されます。

- ・ **容積率の最高限度と最低限度**の指定
- ・ **建蔽率の最高限度**の指定
- ・ 建築面積の最低限度の指定
- ・ 壁面の位置の制限の指定

○ 高層住居誘導地区

職住近接の都市環境の形成などを目的に、大都市の都心地域などで住宅を確保するため、高層住宅の建築を誘導する地区。

第一種・第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域内に設定可能。

「職住近接＝職場の近く」に設定される地区なので、住環境の保護がメインである「○○住居専用地域」には指定できません。

○ 特例容積率適用地区

未利用となっている容積率の活用を促進して土地の高度利用を図ることを目的とした地区。一定の用途地域(第一種・第二種低層住居専用地域、田園住居地域、工業専用地域を**除く**)で、指定されます。

【コラム】 JR 東京駅の改修工事

東京駅の敷地は、本来であればもっと高い建物を建てるのが可能ですが、改修工事の目的は歴史的建造物である「東京駅舎の佇まい」を残すことです。つまり、高い建物を建てられるのに、あえて低い建物を残したということです。これは東京駅の敷地の容積率が余っているということを意味します。これでは東京駅というドー等地の土地が有効活用できていないということになってしまいます。そこで特例容積率適用地区を指定することで、この「余った容積率」を他の敷地で活用することができるという非常にトリッキー仕組みを作りました。「余った容積率」を買い取った敷地の所有者は、より高い建物を建てるのが可能になるということです。

② 用途地域外にのみ定められる（主な1つ）

○ 特定用途制限地域

用途地域が定められていない「非線引区域」や「準都市計画区域」において、良好な環境づくりや環境維持を目的とし、各地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、建築物の用途に対して規制できる地域。

用途地域を指定して全面的に規制するほどではないが、限定された範囲で周辺環境に影響を与えかねない建物の建築を制限するための地域です。観光地やインターチェンジ周辺に設定されます。

※**市街化調整区域**において、特定用途制限地域は指定されません。

③ 用途地域の内外問わず定められる（主な4つ）

○ 風致地区（ふうちちく）

緑や水辺など良好な自然的景観(風致)を保持するために指定される地域地区。
地方公共団体の**条例**で必要な規制をすることができる。(例：明治神宮の内外苑付近)

○ 景観地区（けいかんちく）

市街地の良好な景観の形成を図るために指定される地域地区。(例：鎌倉市の一部)

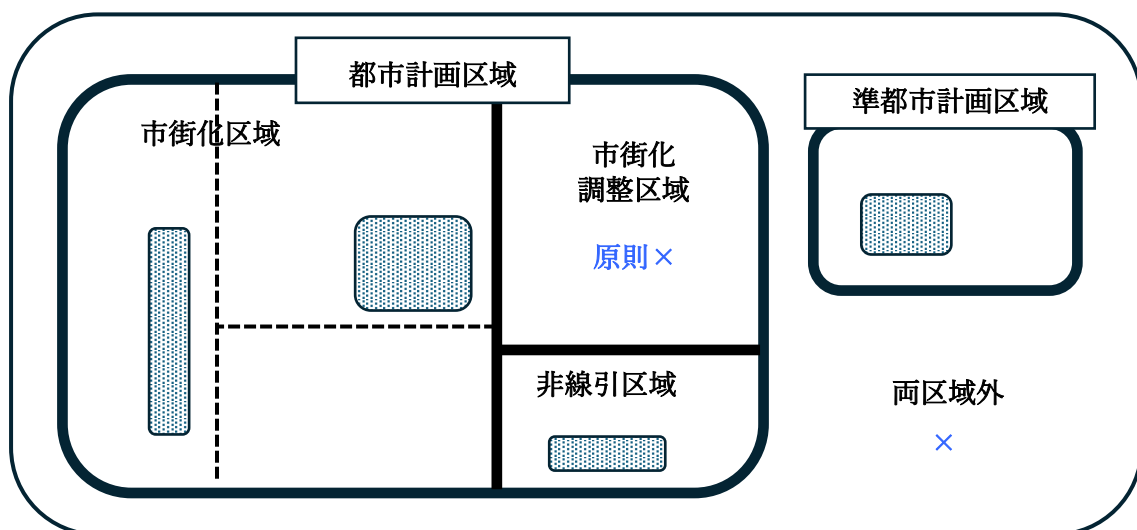
○ 特定街区

超高層ビル街を建設する目的で、**既定の容積率や建築基準法の高さ制限を適用せず**、都市計画で別に建築物の容積率、建築物の高さの最高限度および壁面の位置の制限を定めるエリア。
(例：東京都庁を含む西新宿の高層ビル群)

○ 防火・準防火地域

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。詳しくは建築基準法で学習します

補助的地域地区の指定は、以下の図の網掛けのように行います。



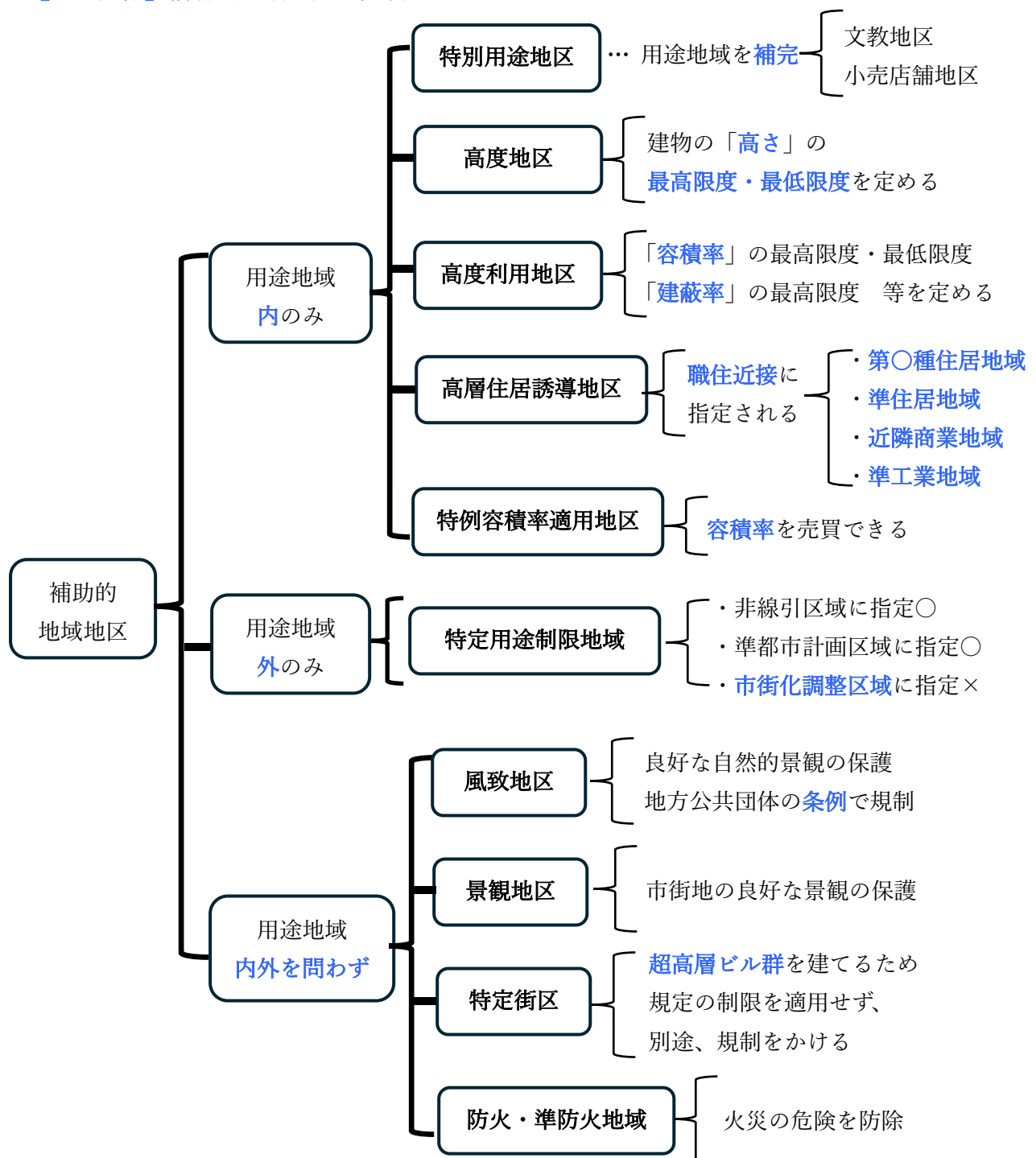
補助的地域地区は細かな土地利用のための「トッピング」みたいなイメージです。

【学習のポイント】自分の住んでいる地域などの用途地域を調べる

「○○(市区町村の名前) 用途地域 マップ」で検索をかけると用途地域マップが出てきます。
自分の住んでる地域、よく使う駅周辺、実家のある地域などで検索をかけ、
自分になじみのあるお店、商店街、通学路、ビルなどがどのような用途地域に属しているのか
を調べてみて下さい。

このあたりの商店街は商業地域なんだ、こっちの建物は第一種中高層に属するんだな、
というように、無機質な法律用語を、自分の経験・記憶に結びつけてみましょう。

【図で記憶】補助的地域地区の種類



【発展】準都市計画区域に定めることができる地域・地区(よくでる)

- ・用途地域
- ・高度地区(高さの最高限度)
- ・特別用途地区
- ・特別用途制限地域
- ・景観地区
- ・風致地区 など

ここにはない、「区域区分」、「防火・準防火地域」、「高度利用地区」は定めることができない！！

4 都市施設

4 番目の都市計画では、人々の生活に不可欠な**インフラ設備**をどうするか決定します。

都市計画の内容

- 1 都市計画の方針・ビジョンを決める・・・・・・・・・・マスタープランの決定
- 2 乱開発を防止するため、開発する・しない区域に分ける・・・・区域区分の決定
- 3 土地をどのように利用するか決める・・・・・・・・・・地域地区の決定
- 4 **インフラ(電気・水道・ガスなど)をどうするか決める・・・・・・都市施設の決定**
- 5 区画整理や都市の再開発をしようかどうか決める・・・・・・市街地開発事業の決定
- 6 小単位の地域の街づくりのルールを決める・・・・・・・・・・地区計画の決定

都市施設とは何でしょうか。

都市施設

都市での諸活動を支え、生活に必要な都市の骨組みを形作る施設

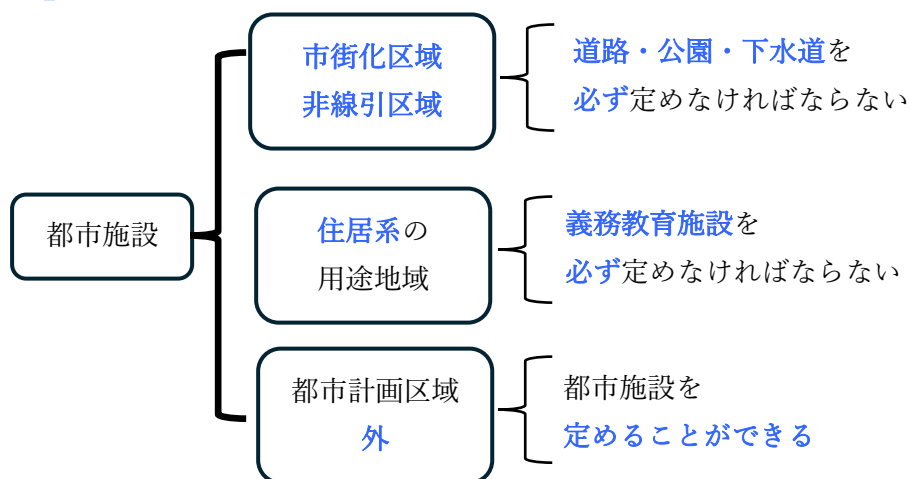
(例：道路、下水道、公園、電気供給施設、ガス供給施設、河川、学校、病院などなど)

都市施設は、都市の現状や将来の見通しなどを考慮し、適切な規模で必要な位置に定められます。

【都市施設で覚えておくべきポイント】

- ・ **市街化区域**と**非線引区域**には、**道路・公園・下水道**を必ず定めなければならない。
- ・ **住居系の用途地域**には、**義務教育施設**を必ず定めなければならない。(子供が沢山いるもんね)
- ・ 都市計画区域**外**でも、**都市施設**を定めることができる。(市街化しなくても道路は必要でしょ)

【図で記憶】都市施設



5 市街地開発事業

4の都市施設と並行して、市街地開発事業についての計画を立てます。

都市計画の内容

- 1 都市計画の方針・ビジョンを決める・・・・・・・・・・マスタープランの決定
- 2 乱開発を防止するため、開発する・しない区域に分ける・・・・区域区分の決定
- 3 土地をどのように利用するか決める・・・・・・・・・・地域地区の決定
- 4 インフラ(電気・水道・ガスなど)をどうするか決める・・・・都市施設の決定
- ➡ 5 区画整理や都市の再開発を**するかどうか決める**・・・・・・・・**市街地開発事業の決定**
- 6 小単位の地域の街づくりのルールを決める・・・・・・・・地区計画の決定

都市施設が「市街地を**線的(道路)・点的(公園)に整備する**」のであれば、
市街地開発事業は、「市街地を**面的(あるエリア全体)に整備する**」といえます。
市街地を面的に整備するかどうかを都市計画で決定します。

市街地開発事業

都市計画法では、以下の7つの事業を市街地開発事業と定義している。

- 土地区画整理事業** ○新住宅市街地開発事業 ○工業団地造成事業 ○新都市基盤整備事業
○**市街地再開発事業** ○住宅街区整備事業 ○防災街区整備事業

土地区画整理事業については、6章で詳しく学習します。

【覚えておくべきポイント】

市街地開発事業は、**市街化区域・非線引区域のみ**で行われ、
積極的な開発が行われない市街化調整区域・準都市計画区域では行われない。

6 地区計画

1～5の工程で、都市計画の大筋は決まりました。最後に、細かな単位の都市計画を決めます。

都市計画の内容

- 1 都市計画の方針・ビジョンを決める・・・・・・・・・・マスタープランの決定
- 2 乱開発を防止するため、開発する・しない区域に分ける・・・・区域区分の決定
- 3 土地をどのように利用するか決める・・・・・・・・・・地域地区の決定
- 4 インフラ(電気・水道・ガスなど)をどうするか決める・・・・都市施設の決定
- 5 区画整理や都市の再開発を**するかどうか決める**・・・・・・・・市街地開発事業の決定
- ➡ 6 **小単位の地域の街づくりのルールを決める**・・・・・・・・**地区計画の決定**

語句の確認から行きましょう。

地区計画

住民と市町村とが連携しながら、その地区の特性を活かして街づくりを行うための都市計画。

地区計画は、「**小さな街づくり**」ですから、その計画の主体は**市町村**となります。

地区計画に関する都市計画には、「種類・名称・位置・地区整備計画・地区施設」を**必ず定め**、「区域の面積、当該地区計画の目標・方針」を定めるように**努める**とされています。

地区整備計画

市町村という小さい単位において、公園や道路をどう配置していくか、その地区に建築できる建物の用途や大きさなどをどうするか定めること。

① 地区計画が定められる場所

地区計画は、以下の区域で定めることができます。

原則：**用途地域が定められている区域**

例外：用途地域が定められていない区域で次のいずれかに当たる区域。

- ア. 住宅市街地の開発や建築物の敷地の整備に関する事業が行われる区域
- イ. 土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがある区域
- ウ. 良好な居住環境、優れた街区の環境が形成されている土地の区域

【大事な考え方】 用途地域が定められている区域ってどこ？

市街化区域 ⇒ 必ず用途地域が定められる ⇒ 地区計画を定めることができる
市街化調整区域 ⇒ 原則、用途地域を定めない ⇒ 地区計画を定めることが可能な場合もある
非線引き区域 ⇒ 用途地域を定めることが可能 ⇒ 地区計画を定めることができる。

※**準都市計画区域**は、進んで開発する場所ではないので、**地区計画を定めることはできない**。

② 地区計画で定める特別な区域

地区計画でしか定められない特別な区域があります。

ア 再開発等促進区

市街地の再開発、開発整備を実施すべき区域。(例：六本木ヒルズ)

イ 開発整備促進区

大規模商業施設(10,000 m²超)などを建てることのできる区域(例：アウトレットモール)

「第二種住居地域、準住居地域、工業地域が定められている区域」と

「用途地域が定められていない区域(市街化調整除く)」

に指定することが可能です。

以上、3節までが、「どこに、どのような街を作るか」という計画段階の話です。

4節からは、実際に街を作る際の様々なルールについて学習していきます。

4節 実際に街を作る① ～開発行為～

建物やインフラなどを設置する前提として、

田んぼを宅地にしたり、山を切り開いたりなど土地を整備しておく必要があります。

この**土地の区画や形質を変更すること**を**開発行為**といいます。

都市計画法は、無秩序な開発を防止し、計画通りの街づくりが進行するよう、

この開発行為に対して「許可制」を導入しました。

民間業者が乱開発するのを防止するための制度と考えてください。

以下、開発行為とは具体的に何か、開発行為の許可制度などについて詳しく見ていきます。

1 開発行為とは

まず、許可が必要となる「開発行為」とは具体的にどういう行為なのかを見ていきます。

開発行為

主として、**建築物の建築**または**特定工作物の建設**の用に供する目的で行う**土地の区画形質の変更**

つまり、「**建物や工作物**」をつくる目的で「**土地の整備をすること**」です。

この開発行為を行う場合、原則、**都道府県知事の許可(開発許可)**を得なければなりません。

建物ではないが、開発行為の対象となる「特定工作物」とは具体的に何でしょうか。

特定工作物 第一種・第二種に分かれます。

① 第一種特定工作物

コンクリートプラント、アスファルトプラントなど、

周辺地域に環境悪化をもたらす恐れのある工作物(規模は問わず)

② 第二種特定工作物

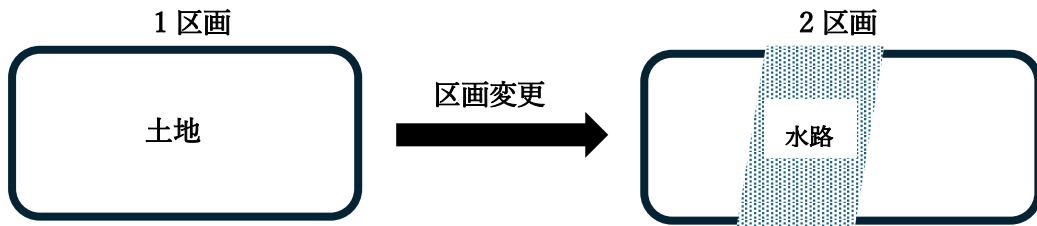
ゴルフコース(面積問わず)や、

1 ha 以上のスポーツ・レジャー施設(野球場、遊園地、動物園など)、墓園などの
大規模な工作物

注) 1 ha(ヘクタール)=10,000 m²

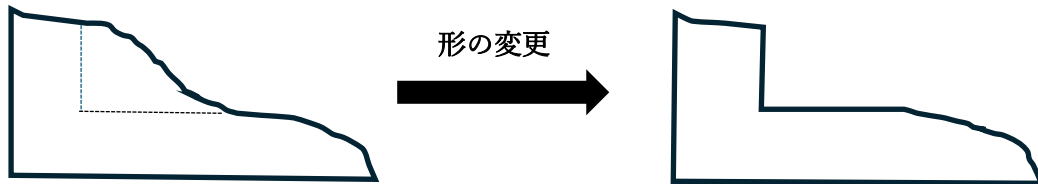
次に、開発行為の対象となる「土地の区画形質の変更」です。次の3つに分かれます。

- ① 土地の「**区画**」の変更・・・道路、水路の廃止、新設によって土地利用の形態を変更すること
(例)



- ② 土地の「**形**」の変更・・・切土、盛土によって土地の造成を行うこと。

(例)



- ③ 土地の「**質**」の変更・・・宅地以外の土地(農地など)を宅地にすること

(例)



「**建築物の建築**」または「**特定工作物**」の建設の用に供する目的で行う「**土地の区画形質の変更**」のことを開発行為というので、以下の行為は開発行為になりません。

- ・すでに整備された土地に建物を建てる ⇒ 土地は整備されているので、区画形質の変更なし
- ・駐車場の整備 ⇒ 建物・工作物を建てる目的で土地を整備していない。

2 開発許可が不要なケース

以下の場合、**開発許可が不要**になります。無許可で開発行為ができるということです。

- ① 小規模な開発行為
- ② 農林水産関連の建物を建てるための開発行為
- ③ 公益性のある建物を建てるための開発行為、
- ④ その他、許可が不要な開発行為

※**国、都道府県**が行う開発行為であっても、開発許可は必要です。ただし、**知事との協議**が成立すれば、開発許可があったものとみなされ、別途許可をとる必要はなくなります。

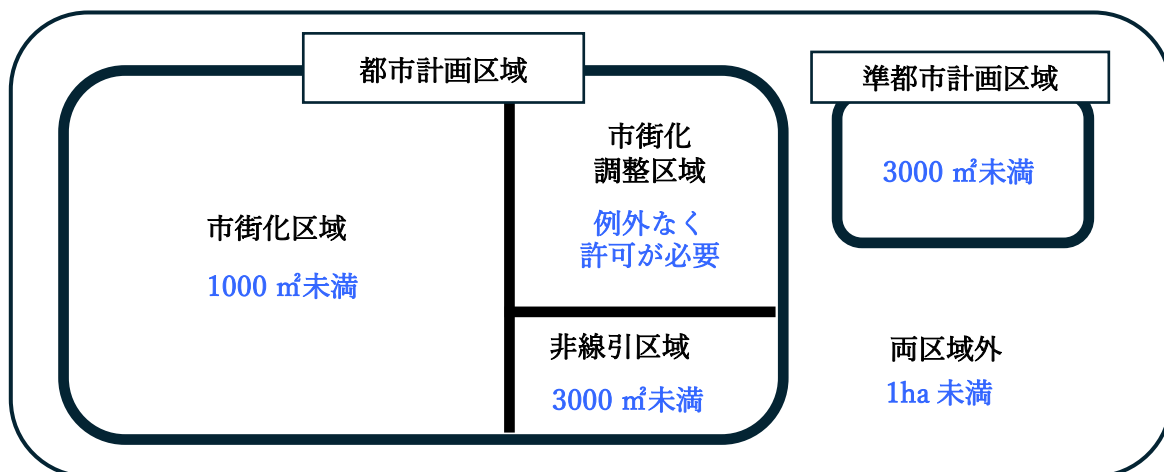
① 小規模な開発行為

開発予定の土地面積が、次のような小規模の場合、開発許可が不要になります。

【開発許可が不要である「小規模開発」】

- ・都市計画区域
 - 市街化区域・・・**1,000 m²未満**
 - 市街化調整区域・・・**例外なく許可が必要**
 - 非線引き区域・・・**3,000 m²未満**
- ・準都市計画区域・・・**3,000 m²未満**
- ・上記以外の区域・・・**10,000 m²未満**

市街化区域に関しては、**条例**で上記の面積を 300 m²以上、1000 m²未満で定めることができます。
また、三大都市圏(東京圏、大阪圏、名古屋圏)の一定区域では、500 m²以上で許可が必要です。



② 農林漁業用の建築物を建てるための開発行為

農林漁業用の建築物を建てるための開発行為は、原則として許可が不要です。

【開発許可が不要である「農林漁業用の建築物を建てるための開発行為」】

原則：規模・場所問わず、許可は不要

例外：市街化区域だけ 1000 ㎡以上の開発は許可必要(①の小規模開発に該当)

農林漁業用の建築物とは

サイロ、温室(ビニールハウス)、畜舎、農林漁業を営む者の居住用建物などをいいます。

※農林水産物を保管・加工する建物は「倉庫・工場」なので農林漁業用の建築物ではありません。

③ 公益性のある建物を建てるための開発行為

公共性のある建物を建てるための開発行為は、許可不要となります。

【公益性のある建物を建てるための開発行為】

公共性のある建物：図書館、駅舎(鉄道施設)、公民館、変電所など

注) 医療施設(病院、診療所)、学校(小中高大学)、社会福祉施設(老人ホーム、介護施設)を建てるための開発行為は、許可が必要。

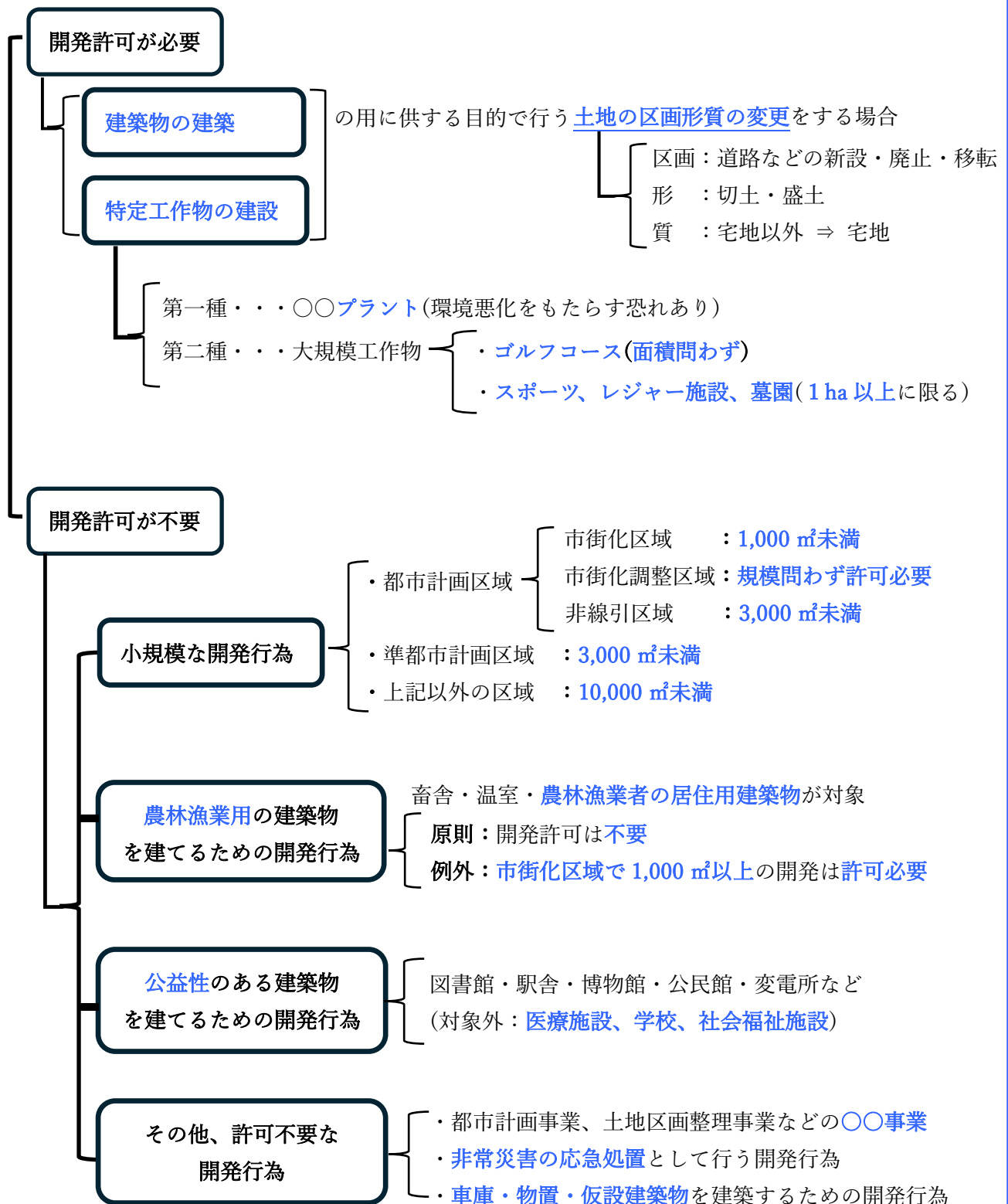
④ その他、許可が不要な開発行為（規模は問わず）

【開発許可が不要なその他の開発行為】

- ・都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業などの〇〇事業として行う開発行為
- ・非常災害の応急処置として行う開発行為
- ・車庫・物置・仮設建築物などを建築するための開発行為

以下の図で、開発許可が必要・不要な場合をまとめておきます。記憶するのに役立ててください。

【図で記憶】開発許可が必要・不要な行為



【大事な考え方】医療施設、学校、社会福祉施設は公益性ありそうだけど・・・

イメージとして、これらの建物は「民間(私立)が参入しやすい」と覚えるようにしましょう。利益を上げるため乱開発されては困りますから、これらの建物を建てるための土地整備は開発許可がいて考えてください。

本試験では、事例問題で開発許可が必要かどうかが頻繁に問われます。
事例を読むにあたっては、以下のような手順で考えていきましょう。

- ① そもそも開発行為に該当するか。
- ② 開発許可が不要な例外に該当するか

実際の事例問題で、知事の開発許可が必要かどうかの当てはめを練習しましょう。

事例 1

区域区分の定められていない都市計画区域内で、8,000 m²のゴルフコースの建設を目的とする
土地の区画形質の変更

- ① そもそも開発行為に該当するか。

ゴルフコースは、その面積に関係なく第二種特定工作物である。よって「特定工作物」の建設を目的とする「土地の区画形質の変更」なので開発行為に該当する。

- ② 開発許可が不要な例外に該当するか。

区域区分の定められていない都市計画区域(非線引区域)では、3,000 m²未満の場合には許可不要
以上より、事例 1 は開発行為にあたり、許可不要の例外には該当しないので、**許可が必要**となる。

事例 2

市街化調整区域で、農産物の加工工場の建築を目的とした 500 m²の土地の区画形質の変更

- ① そもそも開発行為に該当するか。

加工工場という「建築物の建築」を目的とした「土地の区画形質の変更」なので開発行為に該当。

- ② 開発許可が不要な例外に該当するか

農産物の「加工」工場は、農林漁業用の建築物には該当しないので、許可不要の特例は使えない。
また、市街化調整区域では、建物の規模を問わず開発許可が必要である。

以上より、事例 2 は開発行為に当たり、許可不要の例外には該当しないので、**許可が必要**となる。

事例 3

準都市計画区域における変電所の建築を目的とした 6,000 m²の土地の区画形質の変更

- ② 開発許可が不要な例外に該当するか

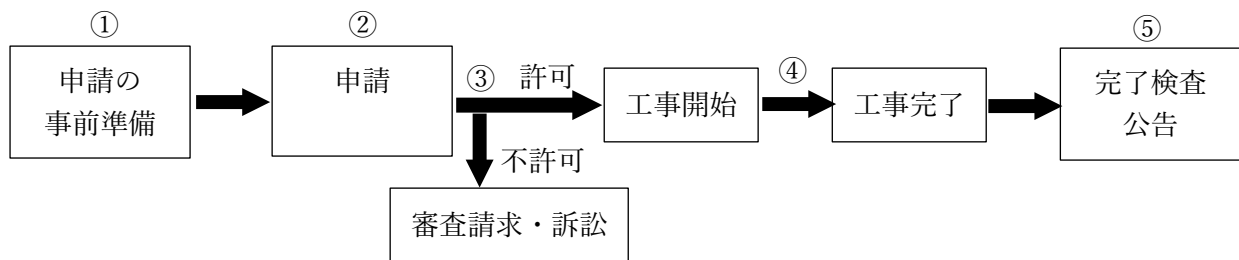
変電所は、公益上必要な建築物に当たるので、どの区域でも許可が不要な例外に該当する。

以上より、開発許可は**常に不要**となる。

「開発許可が必要かどうか」という問題は、パターンを変えて何度も出題されています。
過去問を通して、当てはめの練習を繰り返し行って下さい。

3 開発許可の手続き

ここでは、開発許可の申請をした後、開発行為が完了するまでの流れを見ていきます。
以下の図が大まかな流れです。①～⑤のシーン別に解説していきます。



① 申請の事前準備

開発行為を申請しようとする者は、あらかじめ利害関係者との協議や同意をとる必要があります。

【開発許可の申請前の協議・同意】

- ア. 開発行為に関係がある**既存の**公共施設の管理者との**協議**し、その**同意**。
- イ. 開発行為により**これから設置される**公共施設を管理することとなる者との**協議**
- ウ. 開発区域内の土地の所有者等の**相当数の同意**（×全員の同意）

② 申請

①で得た同意書や協議書を添付し、**都道府県知事**に**書面で申請**します。

【開発許可の申請内容】

- ・ 開発区域の位置、区域、規模
- ・ 開発行為に関する設計（**1ha 以上**の開発行為は、一定の**有資格者**が設計図書を作成しないとダメ）
- ・ 工事の施行者、工事着手および完成予定日
- ・ **予定建築物の用途**（構造・規模・価格などは不要）

③ 許可・不許可処分

都道府県知事（許可権者）は、開発許可の申請があった場合、**遅滞なく**、許可または不許可の処分をし、申請者に**文書によって通知**しなければなりません。
許可するか、不許可にするかは、以下の開発許可の基準に沿って決定されます。

開発許可の基準

【技術的な基準の例】

- ・ 予定建築物の用途が一定の用途制限に適合しているか
- ・ 排水施設が適切に配置されるように設計されているか
- ・ 申請者に開発行為を行うための資力や信用があるか など

【立地的な基準の例】（**市街地調整区域でのみ**、追加チェックされる基準）

- ・ 公益のためや日常生活に必要な物品の販売等を行う建物の建築に供する開発行為であるか
- ・ 農作物等の処理・貯蔵・加工を行う建物の建築に供する開発行為であるか など

市街地調整区域は開発を抑制する地域ですから、許可の下りの基準がより厳しくなっています。

都道府県知事は開発の許可をしたとき、一定の事項を**開発登録簿**に登録しなければなりません。
この登録簿で、許可した開発行為の内容を管理するわけです。
登録簿は**公衆の閲覧**に供するように保管され、請求があった時は**写しを交付**しなければなりません

一方、申請に対して不許可の処分がなされた場合、開発行為ができなくなってしまうわけですが、
それでは納得いかんという人もいますでしょう。

開発行為の許可申請に対する不許可処分や不作為(処分をしないこと)について、不服がある者は、
開発審査会に対して**審査請求**をすることができます。

また、不許可処分、不作為、開発審査会の裁決について不服がある者は、
裁判所に対して、不許可処分の取消しの訴えなどを提起することができます。
この取消しの訴えは、**開発審査会の裁決を経た後でなくとも提起できます**。

【発展】 用途地域の定められていない区域の開発許可

用途地域の定めのない区域は、建築基準法による規制がなされない場合が多いので、
都道府県知事が開発許可をする際に、都市計画法に基づいて以下の制限をかけます。

・建ぺい率 ・建築物の高さ ・壁面の位置 など

この制限が定められた場合、知事の許可がなければ、制限に違反する建築物を建築できません。

④ 開発行為の途中

開発許可が下りた場合、いよいよ土地の工事ができるようになります。

ここでは、工事の途中で次のことが起きた場合、どういう手続きをするかを見ていきます。

ア. 開発許可内容の変更

開発許可を受けた者が、開発許可の申請書に記載した事項(開発区域の位置・区域・規模、予定
建築物の用途)を変更するときは、**都道府県知事の許可**を受けなければなりません。

ただし、以下の場合には知事の許可は不要です。

小規模・軽微な変更 ⇒ ただし、知事への**届出**は必要
開発許可を要しない開発行為に変更 ⇒ 知事の**許可・届出も不要**

イ. 開発行為の廃止

開発許可を受けた者が、開発行為に関する**工事を廃止**したときは、
遅滞なく、その旨を都道府県知事に**届出**しなければなりません。

ウ. 地位の承継

開発許可を受けた者が、何らかの理由で別の者になった場合です。

一般承継(**相続・会社合併**) ⇒ 一般承継人が「許可を受けた地位を**そのまま**」承継する。
特定承継(開発地の**売買・譲渡**) ⇒ 特定承継人は「**都道府県知事の承認**を受けて」承継する。

⑤ 工事の完了検査・公告

開発行為に関する工事が完了した後の流れは次の通りです。

1. 開発許可を受けた者が、工事が完了したことを都道府県知事に届出する
2. 知事は、工事の内容が開発許可の内容に適合しているかどうか検査する
3. 適合している場合、知事は開発許可を受けた者に**検査済証**を交付する
4. 検査済証を交付した場合、知事は工事が完了した旨の**公告**をする

公共施設の管理権

開発行為により設置された公共施設は誰が管理するのでしょうか。

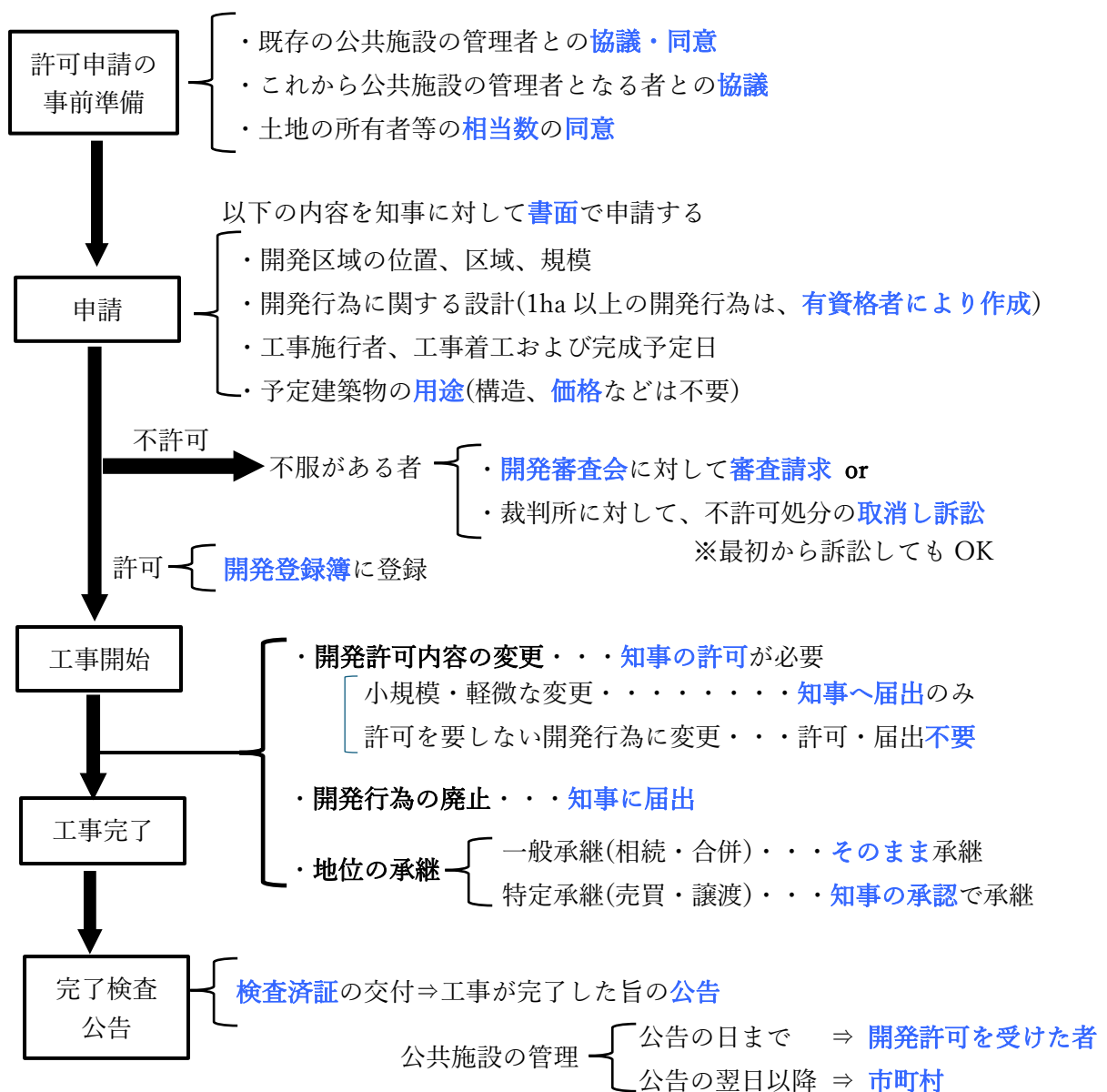
工事完了の公告の日までは、開発許可を受けた者が管理し、

工事完了の公告の日の翌日以降は、原則として公共施設が存する**市町村**が管理します。

ただし、他の法律や事前の協議で管理者が別に定められているときは、その者が管理します。

以下、開発許可を受けてから工事完了までの流れを図で確認しましょう。

【図で記憶】開発許可の手続き



4 開発区域内の建築制限など

繰り返しになりますが、開発許可の制度は乱開発を防止するための制度です。
それは土地の乱開発を防止するためだけでなく、
開発した土地の上に建てる**建物の乱開発も防止**しなければ意味がありません。

ここでは、開発行為に伴う建物の建築制限について見ていきます。

- ①、②は工事完了の公告の前後で、建築制限がどうなるか、
③、④は、特定の区域における特別な制限です。

① 工事完了の公告前の建築制限

工事完了**公告前**の開発区域内では、原則として、建築物の建築や特定工作物の建設は**禁止**です。
「工事完了の公告前」は、ざっくりいうと「開発行為の最中＝宅地の造成工事中」です。
宅地の造成を行っている最中に建物を建てることは、シンプルに宅地を造成している業者の邪魔になります。ただし、次の場合は、例外的に建築が許可されます。

【工事完了の公告前に建築が許可される場合】

- ・ 開発行為に関する**工事用の仮設建築物**等の建築
- ・ 都道府県知事が、**支障がない**と認めた場合
- ・ 開発行為に**不同意の者**が、その権利の行使として行う建築行為
(開発行為に賛成していない人まで、建築を制限されるのは不公平だからです)

② 工事完了の公告後の建築制限

造成され、整備された土地の上に建築物を建てられるようになるわけですが、
開発許可を申請した際に**予定されていた建築物以外の建築物を建てることはできません**。
なんでも建ててOKとなると、乱開発の防止という開発許可の目的の意味がなくなるからです。
ただし、次の場合は予定建築物以外のものを建築することができます。

【予定建築物以外で建築可能な場合】

- ・ **都道府県知事**が環境の保全上支障がないなどの理由で**許可**をしたとき
- ・ 開発区域内に**用途地域**が定められているとき(建築基準法で規制できるからです)

③ 市街化調整区域における建築制限

市街化調整区域は、開発を抑制する地域ですから、市街化調整区域内で「開発許可を受けた開発区域」**以外**の区域でも、建物を建てたりする場合、原則として**都道府県知事の許可**が必要になります。

知事の許可が必要な行為

「建築物」または「第一種特定工作物」を建築・改築または用途変更する場合

知事の許可が不要な建築物

- ・ **農林漁業用**の建築物・農林漁業を営む者の**居住用建物**
- ・ **駅舎(鉄道施設)、図書館、公民館、変電所**など
- ・ **非常災害の応急措置**としておこなう建築
- ・ **車庫・物置・仮設建築物**の新築
- ・ 都市計画事業などの**〇〇事業**で建てる建物



「開発許可を受けた開発区域」以外の区域

④ 田園住居地域内での制限

田園住居地域は、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護する目的で設置される用途地域です。農地の乱開発の防止のため、田園住居地域内の**農地**(工作目的の土地)で、次の行為を行おうとする者は、**市町村長の許可**が必要になります

市町村長の許可が必要な行為

- ・ 土地の形質変更
- ・ 建築物の建築、その他工作物の建設
- ・ 土石などの物件の堆積

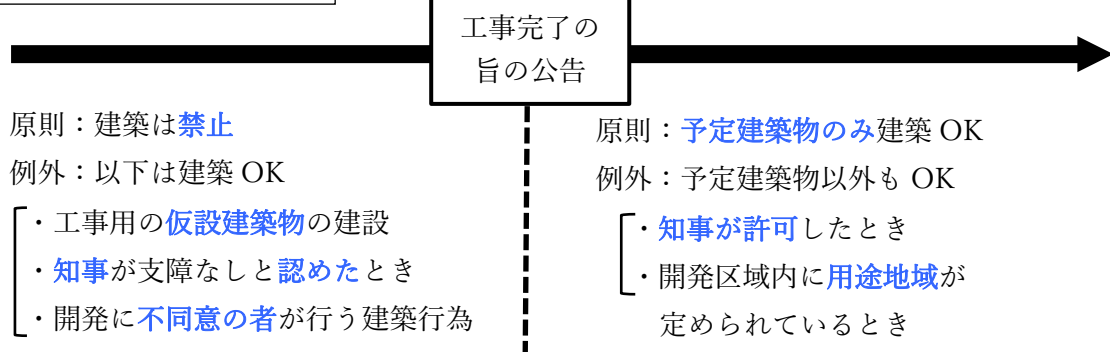
市町村長の許可が不要な行為

- ・ 通常の**管理行為・軽易な行為**(仮設建築物の建築)
- ・ **非常災害のため必要な応急措置**として行う行為
- ・ **都市計画事業の施行**として行う行為
- ・ 現に農業を営む者が、**農業を営むために行う土地形質の変更**
- ・ 国、地方公共団体が行う行為(あらかじめ**市町村長に協議**する必要あり)

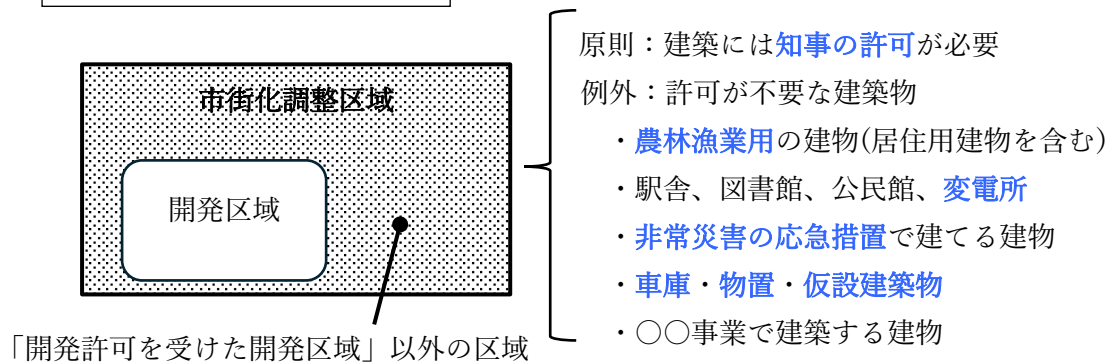
ここまでの開発区域内の建築制限を図で確認しておきましょう。

【図で記憶】開発区域内の建築制限など

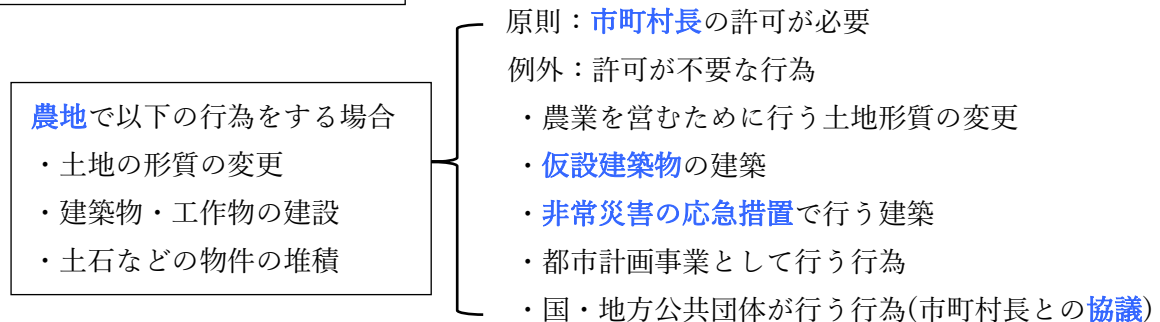
公告の前後での建築制限



市街化調整区域内の建築制限



田園住居地域内の制限



5 節 実際に街を作る② ～都市計画事業～

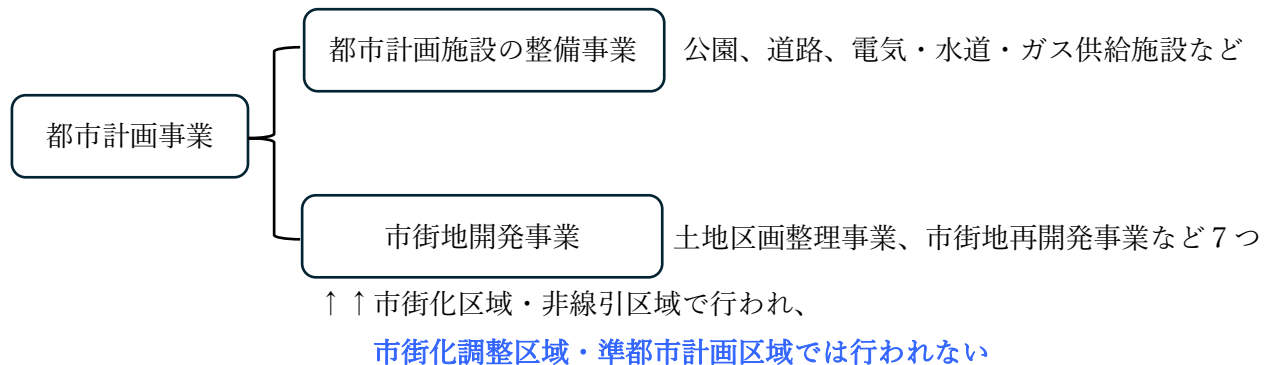
この節は、あとまわしでも OK です。

都市計画事業

都市計画を実現するために行われる

「都市計画施設の整備に関する事業」および「市街地開発事業」のこと

都市計画の段階で、インフラをどうするのか、市街地の開発をどうするのかを決めますが、その計画を実現させるものがこの都市計画事業です。



都市計画事業は、都道府県知事の認可を受けて市町村が施行します。

ただし、市町村が施行することが困難又は不適当な場合その他特別な事情がある場合において、都道府県は国土交通大臣の認可を受けて、都市計画事業を施行することができます。

民間の事業者が地方自治体などから施工を委託するケースも、もちろんあります

都市計画法では、この都市計画事業が計画通りに進行するよう、

「事業の対象となる土地に邪魔なものを作らないでね」と様々な制限を課しています。

これを都市計画事業制限といいます。

都市計画事業の規模で、制限される内容も当然変わってきます。

以下、「小規模」な事業、「大規模」な事業と分けて解説していきます。

1 「小規模」な都市計画事業における制限

小規模な都市計画事業といっても、道路を引いたり、公園をつくったりする事業です。
いわゆる「スタンダード」な都市計画事業の制限を見ていきます。

まず、都市計画が決定した段階で「ここに道路を引こう、ここを市街地開発していこう」という、都市計画事業を実行する「場所」が決まります。

都市計画施設の整備事業を行うことが決まった場所を、**都市計画施設の区域**
市街地開発事業を行うことが決まった場所を、**市街地開発事業の施行区域** といいます。

この場所で、好き勝手に建物などを建てられたら、これから行われる工事の邪魔になりますので、以下のような「**緩い規制**」をかけます。（まだ工事中ではないので、ガチガチに規制はされません）

【都市計画事業の認可・承認「前」の規制】

原則：次の場合、**都道府県知事の許可が必要**。

「都市計画施設の区域」または「市街地開発事業の施行区域」で**建築物の建築**をしようとする時

例外：以下の場合、**許可は不要**。

- ・ **仮設建築物**の建築など軽易な行為
- ・ **非常災害の応急処置**として行う行為
- ・ 都市計画事業の施行として行う行為

続いて、「そこに道路を引いていいですよ、市街地開発していいですよ」という

都市計画事業の認可・承認を受けると、いよいよ、実際の工事が開始されます。

この認可・承認があると、先ほどの事業をする2つの区域の呼び名が「**事業地**」に変わります。

工事が始まった以上、事業地での規制は、以下のように「**厳しい規制**」となります。

【都市計画事業の認可・承認「後」の規制】

事業地内において、都市計画事業の施行の障害となる恐れのある次の行為を行おうとする者は、**都道府県知事の許可**を得なければならない。（※**例外規定はない**）

- ・ 建築物の建築、工作物の建設
- ・ 土地の形質の変更
- ・ 重量5t超の物件の設置・堆積

「例外規定がない」ということは、たとえ非常災害の応急措置として行う行為でも、上記の行為に該当すれば、知事の許可が必要になるということです。

2 「大規模」な都市計画事業における制限

「大規模」とは、ニュータウンや工業団地を作るといった規模です。

ニュータウンのイメージ

「郊外の住宅が集まるところで、道路や公園が整備され、学校・病院など施設がある街」

こういう規模の都市計画事業を行う場合、**計画そのものを決めるまでに相当な時間がかかります**。
計画の内容を練っている間に、計画予定地に建物が建てられたりしてしまっは、計画自体がご破算になってしまいます

そこで都市計画法では、大規模な都市計画事業をする場合、
都市計画を決定する前にあらかじめ「**市街地開発事業等予定区域**」を定め、
その予定区域においては、好き勝手に建物を建築したりすることはできないよ、としました。

小規模な事業では「都市計画の決定の告示」から規制がかかりましたが、
大規模な事業では「都市計画の決定の告示」**より前**から規制をかけておこうということです。

市街地開発事業等予定区域が定められた場合、その区域では以下の規制がかかります。

【市街地開発事業等予定区域での規制】

原則：次の場合、**都道府県知事の許可**が必要

- ・建築物の建築、工作物の建設
- ・土地の形質の変更

例外：次の場合は**許可が不要**

- ・仮設建築物の建設など軽易な行為
- ・非常災害の応急処置として行う行為
- ・都市計画事業の施行として行う行為

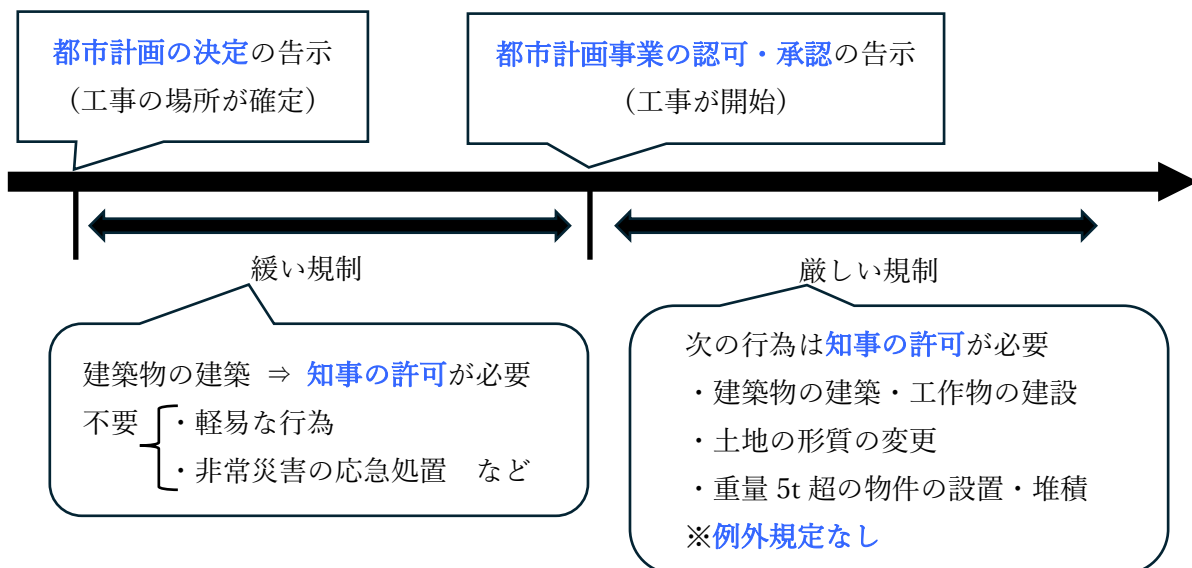
予定区域に関する都市計画には、必ず施行予定者を定めるものとします。

その後、都市計画が決定された後も、緩い規制が続き、

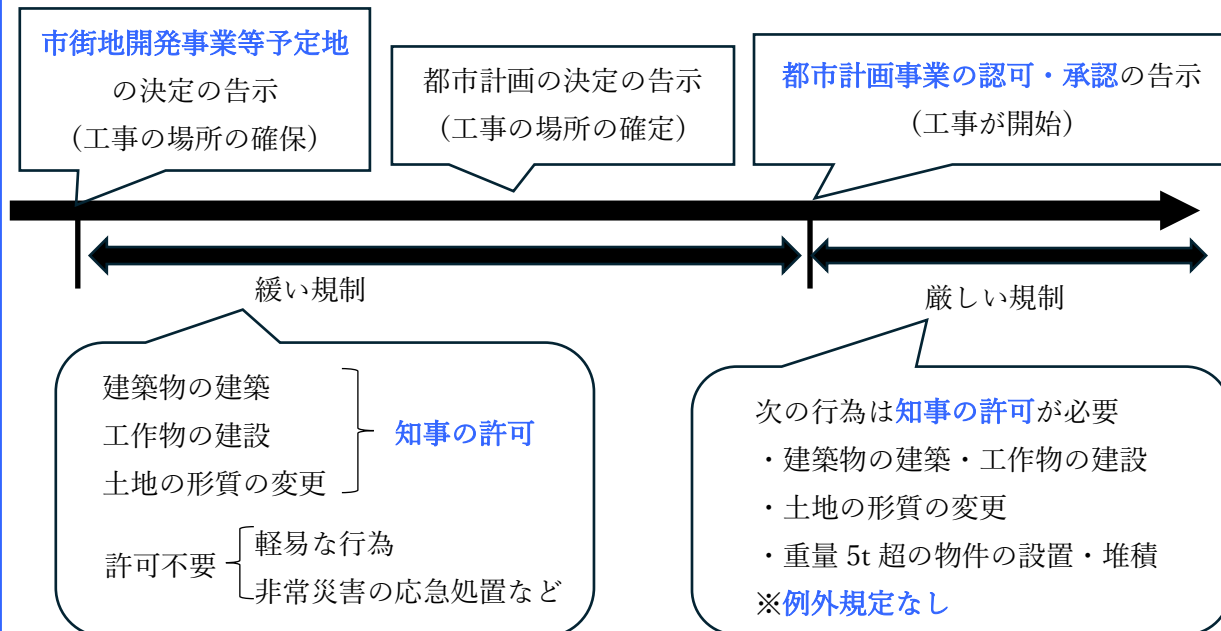
都市計画事業の認可・承認が行われた後は、小規模の時と同じガチガチの厳しい規制になります。

【図で記憶】都市計画事業制限

小規模な都市計画事業の制限



大規模な都市計画事業の制限



※都市計画事業の認可・承認の告示があった後の規制は、小規模・大規模問わず同じです。