

第6章 都市計画制限

① 都市計画制限

都市計画の制限は、都市計画が決定された土地について適正な制限を加えることによって、その都市計画の実現を担保するもので、大きく分けると2つに分類されます。

ひとつは、区域区分や地域地区など土地利用に関する都市計画の制限で、定められた基準に従って、開発行為や建築行為などを制限すること自体が、都市計画の実現の手段となるものです。「開発許可制度」や「地域地区の区域内における制限」がこれに該当します。

もう一つは、都市計画施設の区域や市街地開発事業の施行区域内における建築などの制限で、将来の都市計画事業の施行までの間、事業の障害となるような行為を排除しようとするものです。「都市計画施設等の区域内での建築制限」や「市街地開発事業等の予定区域内における建築等の規制」がこれに該当します。

a. 開発許可制度

開発許可制度は区域区分制度の目的を達成し、一定の良好な宅地水準を確保するために、これらの区域内における一定規模以上の開発行為や建築行為などについて知事（松江市、浜田市、出雲市、江津市は市長）の許可制としたものです。

なお、区域区分のない、（いわゆる「非線引」）都市計画区域内における一定規模以上の開発行為についても、一定水準以上の宅地を確保しようとする観点から知事の許可が必要です。

許可を要する規模

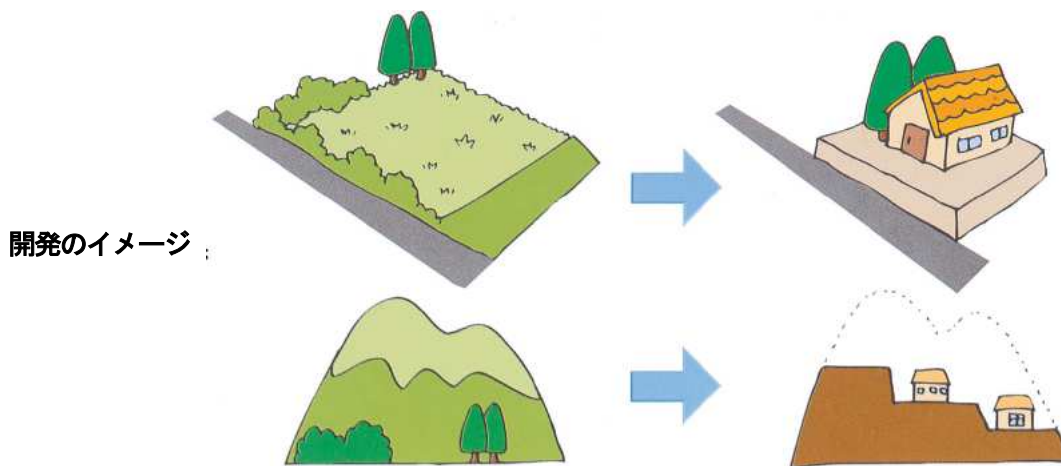
- ① 市街化区域 面積が1,000㎡以上のもの。
- ② 市街化調整区域 すべてのもの。
- ③ その他の都市計画区域及び準都市計画区域 3,000㎡以上のもの。
- ④ 都市計画区域、準都市計画区域以外の区域 1ha以上のもの。

b. 開発行為とは

建築物の建築又は特定工作物の建設のため、土地に新たな切土、盛土等を行ったり、土地の区画を道路・水路等で分けたり、農地などを宅地にすること（土地の区画形質の変更）を「開発行為」といいます。

c. 地域地区の区域内における規制

用途地域では建築物の用途、容積率、建蔽率、高さ、敷地、構造など、防火地域及び準防火地域では、建築物構造、階数などの規制が行われます。その他、特別用途地区、高度利用地区、特定用途制限地域などにおいても建築物の規制が行われます。



d. 都市計画施設等の区域内での建築制限

都市計画施設の区域や市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築を行おうとするときは、知事の許可を受けなければなりません。この許可申請を53条申請といいます。この場合、その建築物が都市計画法の基準に適合しているもの、また容易に移転除去できるものについては許可されます。(なお、島根県では知事の許可について、市町長へ権限を移譲しています。)

これは、都市計画決定された施設等を将来事業実施する際、円滑に施行できることを目的としています。

e. 都市計画事業制限

都市計画施設の区域内における建築制限は、都市計画事業の認可の告示後は都市計画事業制限に代わります。

都市計画事業の事業地内においては、事業実施の障害となるおそれがある土地の区画形質の変更や建築物の建築、5トンを超える物件の設置等を行おうとする場合には、知事の許可を受けなければなりません。これを都市計画事業制限といい、事業の円滑な施行を確保するため、都市計画施設の区域内における建築制限より厳しい内容となっています。

