

第4章 都市計画制限等(第29条—第58条)

4-1 開発行為等の規制

(1) 開発行為の許可

開発許可制度は、一定の開発行為について許可を要することとして、当該開発行為が行われる区域の性質に応じた許可基準に該当しない開発行為を制限するものである。具体的には、公共施設等の整備や防災上の措置を講ずることを義務付けるなど良好な宅地水準を確保すること、都市計画などに定められた土地の利用目的に沿って開発行為が行われることにより立地の適正性の確保を図ることという二つの役割を有しており、この二つの役割を果たすため、開発許可制度における許可基準としては、公共施設の整備や防災上の措置が講じられているかを判断する技術基準と立地の適正性を判断する立地基準が用意されているところである。(都市計画運用指針IV-3-1-1)

1) 土地の区画形質の変更

都市計画法第4条第12項(定義)(抜粋)

この法律において、「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。

- ① 「区画の変更」とは、建築物の建築又は特定工作物の建設のための土地の区画の変更をいい、単なる土地の分合筆は含まれない。
- ② 「形質の変更」とは、切土、盛土又は整地をいう。ただし、通常一連の行為として既成宅地における建築行為又は建設行為と密接不可分と認められるもの、例えば基礎打ち、土地の掘削等の行為は、該当しないと考える。

建築物の建築に際し、切土、盛土等の造成工事等を伴わず、かつ、従来の敷地の境界の変更について、既存の建築物の除去や、塀、垣、さく等の除去、設置が行われるにとどまるもので公共施設の整備の必要がないと認められるものについては、建築行為と不可分一体のものであり、開発行為に該当しない。

2) 許可を要する開発行為の規模

一定規模以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ知事等の許可を受ける必要がある。

【許可が必要な開発行為の規模】

都市計画区域	線引都市計画区域	市街化区域	1,000 m ² 以上
		市街化調整区域	原則として全ての開発行為
	非線引都市計画区域		3,000 m ² 以上
準都市計画区域			3,000 m ² 以上
都市計画区域及び準都市計画区域外の区域			1ha 以上

都市計画法第29条(開発行為の許可) (抜粋)

都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事(地方自治法(昭和22年法律第67号)第252条の19第1項の指定都市又は同法第252条の22第1項の中核市(以下「指定都市等」という。)の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。)の許可を受けなければならない。

2 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。

都市計画法施行令第19条(許可を要しない開発行為の規模) (抜粋)

法第29条第1項第1号の政令で定める規模は、次の表の第1欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第2欄に掲げる規模とする。ただし、同表の第3欄に掲げる場合には、都道府県(指定都市等(法第29条第1項に規定する指定都市等をいう。以下同じ。))又は事務処理市町村(法第33条第6項に規定する事務処理市町村をいう。以下同じ。)の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。第22条の3、第23条の3及び第36条において同じ。)は、条例で、区域を限り、同表の第4欄に掲げる範囲内で、その規模を別に定めることができる。

第1欄	第2欄	第3欄	第4欄
市街化区域	1,000m ²	市街化の状況により、無秩序な市街化を防止するため特に必要があると認められる場合	300 m ² 以上 1,000m ² 未満
区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域	3,000m ²	市街化の状況等により特に必要があると認められる場合	300 m ² 以上 3,000m ² 未満

都市計画法施行令第22条の2(法第29条第2項の政令で定める規模)

法第29条第2項の政令で定める規模は、1haとする。

3) 技術基準

良好な宅地水準の確保は、具体的には法第33条(開発許可の基準)の技術基準によって担保されるものである。すなわち、一定の開発行為が行われた場合には、従前と異なった規模ないし密度における土地利用が行われることから、これを許可に係らしめることによって、宅地に一定の水準を保たせ、良好な市街地の形成を図るものである。

【技術基準の適用区分】

法第33条 根拠号	技術基準	自己用			非自己用
		居住用住宅	業務用建築物	特定工作物	建築物 特定工作物
第1号	用途地域への適合	○	○	○	○
第2号	道路、公園、広場等	—	○	○	○
第3号	排水施設	○	○	○	○
第4号	給水施設	—	○	○	○
第5号	地区計画等への適合	○	○	○	○
第6号	公共施設、公益的施設	○	○	○	○
第7号	防災安全施設	○	○	○	○
第8号	災害危険区域等の除外	—	—	—	○
第9号	樹木の保存、表土の保全	△	△	△	△
第10号	緑地等の緩衝帯	△	△	△	△
第11号	輸送施設	▲	▲	▲	▲
第12号	申請者の資力・信用	—	△	△	○
第13号	工事施工者の能力	—	△	△	○
第14号	権利者の同意	○	○	○	○

○：適用あり —：適用なし △：1ha以上の開発行為に適用 ▲：40ha以上の開発行為に適用

4) 市街化調整区域の立地基準

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされ(法第7条第3項)、市街化調整区域において許可し得る開発行為は法第34条各号において限定されている。また、原則として用途地域の指定は行われず、都市施設の整備、市街地開発事業の実施も予定されない。なお、こうした性格づけの市街化調整区域の中であっても、既存の集落等において最低限必要と認められる開発はあることから、法第34条は保全することが適当な区域など厳しく許可基準を運用することが求められる区域を除き、地域の実情によっては、市街化を促進するおそれがなく市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為や、地区計画等を策定した上でこれに適合した開発行為については、個別に許可を行う場合もある。

【開発許可の基準】

法第34条各号	立地できる施設等	備考
第1号	公共公益施設・日用便利施設	
第2号	鉱物資源・観光資源等の利用施設	
第3号	自然条件を必要とする施設	第3号は政令未制定のため第3号の許可は存しない。
第4号	農産物加工施設等	
第5号	農林業等活性化基盤施設	
第6号	中小企業高度化施設	
第7号	既存工場関連施設	
第8号	危険物貯蔵施設等	
第9号	沿道サービス施設	
第10号	地区計画等適合施設	
第11号	条例で定められた区域内の自己用住宅	県条例 [※] は境港市と日吉津村の市街化調整区域に適用されるもので、鳥取市(中核市)と米子市(事務処理市)には適用されない。
第12号	条例で定められた開発行為等	
第13号	既存権利者の施設	
第14号	開発審査会の議を経るもの	

[資料12：市街化調整区域における開発許可等の立地基準について]

※(鳥取縣市街化区域と一体的な地域等に係る開発許可等の基準に関する条例)

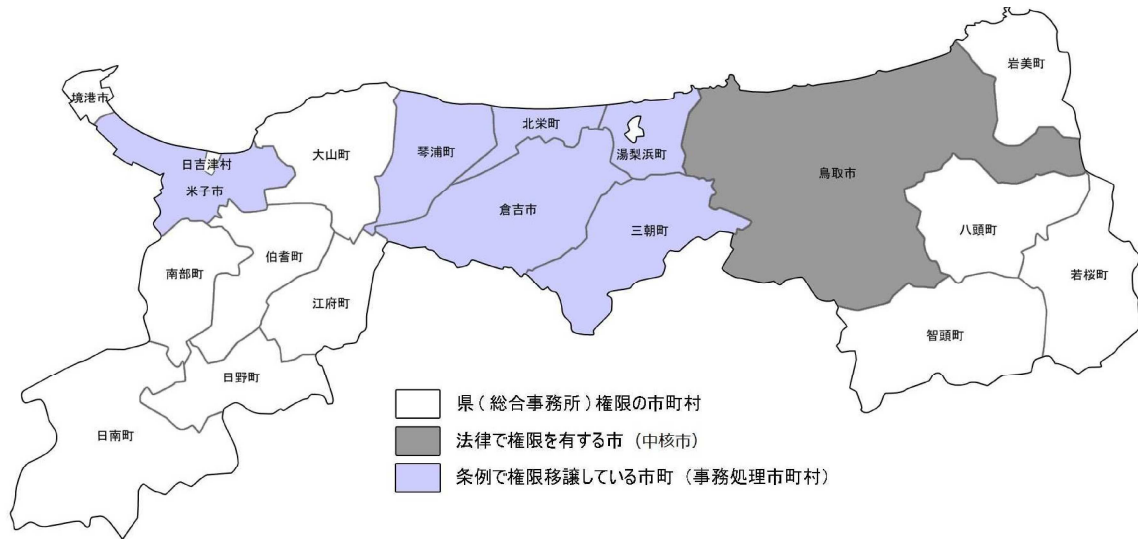
(2) 市街化調整区域内における建築等の制限

市街化調整区域は、市街化を抑制する区域であり、開発行為を伴わない建築行為等について規制を行わなければ、開発行為のみを規制しても、市街化を抑制するという目的を達成することは困難なため、法第43条により開発許可を受けた土地以外の土地における建築物の建築等について規制されている。規制の内容は、開発行為についての市街化調整区域内での規制とほぼ同様のものとなっている。

(3) 開発行為等の許可権者

許可権者は、県、中核市及び地方自治法の規定により条例で事務処理を行うこととされた市町であり、その管轄地域は下図のとおり。

【開発行為等許可権限の状況】



(4) 開発行為等の許可の手引き等

手引き等	対 象
都市計画法 開発許可制度の手引き (令和3年4月:住まいまちづくり課)	<ul style="list-style-type: none"> 一定規模以上の開発行為。 建築基準法に規定する建築物を建築するための造成等。
鳥取県開発事業指導要綱 (令和3年3月:住まいまちづくり課)	<ul style="list-style-type: none"> 1 ha 以上の大規模開発。 都市計画法開発許可を要しない造成(建築基準法の建築許可を受ける建築物が造成地に立地しない場合。残土処分場等)。 <p>【補足】</p> <ul style="list-style-type: none"> パネル等の太陽光発電設備は建築基準法に規定する建築物に該当しないため、都市計画法の開発許可手続は不要。

[資料10: 都市計画法に基づく開発許可制度]

[資料11: 鳥取県開発事業指導要綱]

4-2 その他都市計画に関する建築等の規制

(1) 市街地開発事業等予定区域の区域内における建築等の規制

予定区域の対象となる面的な開発事業については、予定区域に関する都市計画が定められると、それから最長5年以内に施行予定者は都市計画事業の認可又は承認の申請をしなければならないこととし(法第12条の2第4項、法第60条の2第1項)、5年以内に事業に着手することを法律上義務づけ、予定区域に関する都市計画をいわば事業段階に準ずる段階であると位置づけ、買取請求権(法第52条の4)等必要な措置を講じたうえで事業制限(法第65条)に準じた制限を設けたものである。

すなわち、通常の管理行為、非常災害のための必要な応急措置として行う行為等を除いて、予定区域内における土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設について法第65条のいわゆる事業制限に準じて、すべて許可にかからしめている。

都市計画法第52条の2(建築等の制限)

市街地開発事業等予定区域に関する都市計画において定められた区域内において、土地の形質の変更を行い、又は建築物の建築その他工作物の建設を行おうとする者は、都道府県知事等の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- 一 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
 - 二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
 - 三 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為
- 2 国が行う行為については、当該国の機関と都道府県知事等との協議が成立することをもつて、前項の規定による許可があつたものとみなす。
- 3 第一項の規定は、市街地開発事業等予定区域に係る市街地開発事業又は都市施設に関する都市計画についての第二十条第一項の規定による告示があつた後は、当該告示に係る土地の区域内においては、適用しない。

都市計画法第12条の2(市街地開発事業等予定区域)(抜粋)

4 市街地開発事業等予定区域に関する都市計画が定められた場合においては、当該都市計画についての第20条第1項の規定による告示の日から起算して3年以内に、当該市街地開発事業等予定区域に係る市街地開発事業又は都市施設に関する都市計画を定めなければならない。

都市計画法第60条の2(認可又は承認の申請の義務当)(抜粋)

施行予定者は、当該都市施設又は市街地開発事業に関する都市計画についての第20条第1項の規定による告示(施行予定者が定められていない都市計画がその変更により施行予定者が定められているものとなつた場合にあつては、当該都市計画についての第21条第2項において準用する第20条第1項の規定による告示)の日から起算して2年以内に、当該都市計画施設の整備に関する事業又は市街地開発事業について第59条の認可又は承認の申請をしなければならない。

都市計画法第52条の4(土地の買取請求)(抜粋)

市街地開発事業等予定区域に関する都市計画において定められた区域内の土地の所有者は、施行予定者に対し、国土交通省令で定めるところにより、当該土地を時価で買い取るべきことを請求することができる。ただし、当該土地が他人の権利の目的となつており、及び当該土地に建築物その他の工作物又は立木に関する法律(明治42年法律第22号)第1条第1項に規定する立木があるときは、この限りでない。

都市計画法第65条(建築等の制限)(抜粋)

第62条第1項の規定による告示又は新たな事業地の編入に係る第63条第2項において準用する第62条第1項の規定による告示があつた後においては、当該事業地内において、都市計画事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更若しくは建築物の建築その他工作物の建設を行い、又は政令で定める移動の容易でない物件の設置若しくは堆積を行おうとする者は、都道府県知事等の許可を受けなければならない。

(2) 都市計画施設等の区域内における建築等の規制(第53条—第57条の6)

法第53条の規定による建築物の建築の制限は、都市計画として決定される計画について、将来の事業の円滑な施行を確保するため行われるものである。

なお、都市計画事業の認可等の告示があった事業地内についても工作物の建設や物件の設置等の制限が適用される。

都市計画法第53条(建築の許可)(抜粋) 都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の許可を受けなければならない。

【行為制限一覧表】

事項		法第52条の2 (建築等の制限)	法第53条 (建築の許可)	法第65条 (建築等の制限)
許可権者		都道府県知事等 (市の区域内は当該市の長、知事の権限に属する事務処理の特例に関する条例で許可権者となった各町村長)	都道府県知事等 (同左)	都道府県知事等 (知事は、あらかじめ、施行者の意見を聴かなければならない。)
対象	区域	市街地開発事業等予定区域に関する都市計画において定められた区域内の土地 (法第57条の3による本条の準用により、施行予定者が定められている都市計画施設の区域及び市街地開発事業の施行区域内の土地についても対象となる。)	都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内の土地	都市計画事業の認可又は承認を受けた土地 (同趣旨の規定として、土地区画整理法第76条、都市再開発法第66条)
	行為	(1) 土地の形質の変更 (2) 建築物の建築その他工作物の建設	建築物の建築	(1) 土地の形質の変更 (2) 建築物の建築その他の工作物の建設 (3) 重量が5トンを超える物件の設置又は堆積
許可不要の行為		(1) 通常管理行為、軽易な行為で次の掲げるもの ① 工作物(建築物以外の工作物をいう。以下同じ。)で仮設のもの建設 ② 法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う工作物の建設又は土地の形質の変更 ③ 既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物(階数が2以下で、かつ、地階を有しない木造のものに限る。)の建築又は既存	(1) 階数が2以下で、かつ、地階を有しない木造の建築物の改装又は移転 (2) 非常災害のため必要な応急措置として行う行為 (3) 都市計画事業の施行として行う行為 (4) 国、都道府県若しくは市町村又は当該都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設又は市街地開発事業に關す	(1) 都市計画事業の施行の障害となるおそれがない土地の形質の変更又は建築物の建築その他工作物の建設 (2) 容易に分割され、分割された各部分の重量がそれぞれ5トン以下となる物件の設置又は堆積

	<p>の建築物の敷地内において行う当該建築物に附属する工作物の建設</p> <p>④現に農林漁業を営む者が農林漁業を営むために行う土地の形質の変更</p> <p>⑤既存の建築物又は工作物の管理のため必要な土地の形質の変更</p> <p>(2) 非常災害のため必要な応急措置として行う行為</p> <p>(3) 都市計画事業の施行として行う行為</p> <p>(4) 国、都道府県若しくは市町村又は当該都市施設を管理することとなる者が都市施設に関する都市計画に適合して行う行為</p>	<p>る都市計画に適合して行う行為</p> <p>(5) 立体道路一体建築物の建築又は立体道路管理者が行う建築物の建築</p>	
--	---	---	--

(3) 風致地区内における建築等の規制 (第58条)

地域地区の一つである風致地区内においては、建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採その他の行為の規制が行われている。

県は、法第58条第1項の規定に基づき、「風致地区内における建築等の規制に関する条例(昭和45年鳥取県条例第11号)」を定めたが、政令の一部が改正され権限が都道府県から市町村に変更されたことに伴い、平成26年4月に当該条例を廃止した。

なお、県内で唯一風致地区が指定されている米子市は、「米子市風致地区内における建築等の規制に関する条例(平成25年米子市条例第41号)」を平成26年4月に施行し、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の規制が行われている。

都市計画法第58条(建築等の規制) (抜粋)

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。

(4) 地区計画等の区域内における建築等の届出 (第58条の2)

地区計画の区域(再開発等促進区若しくは開発整備促進区又は地区整備計画が定められている区域に限る。)内において、土地の区画形質の変更、建築物の建築等の行為を行おうとする場合は、当該行為に着手する日の30日前までに、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日等を市町村長に届け出なければならない。