

4. 都市計画法の概要

1. 都市計画法の目的等(法第1条、2条)

都市計画法は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業、その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、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を目的としている。

また、都市計画の基本理念として、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活等を確保すべきことや適正な制限のもとに合理的な土地利用が図られるべきであるとしている。

2. 都市計画区域(法第5条)

県は、市又は人口、就業者数その他の事項が政令で定める要件に該当する町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を「都市計画区域」として指定するものとする。この場合において、必要があるときは、当該市町村の区域外にわたり、都市計画区域を指定することができる。

●現在、静岡県内で都市計画区域を指定している市町は平成26年3月末時点で全市町の人口割合で約97%に及んでいる。県は、都市計画区域を指定しようとするときは、市町及び静岡県都市計画審議会の意見を聴くとともに、国土交通大臣の同意

を得なければならない。

3. 準都市計画区域(法第5条の2)

県は、都市計画区域外の区域のうち、相当数の建築物その他の工作物の建築若しくは建設又はこれらの敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに農業振興地域の整備に関する法律その他の法令による土地利用の規制の状況その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域を、「準都市計画区域」として指定することができる。

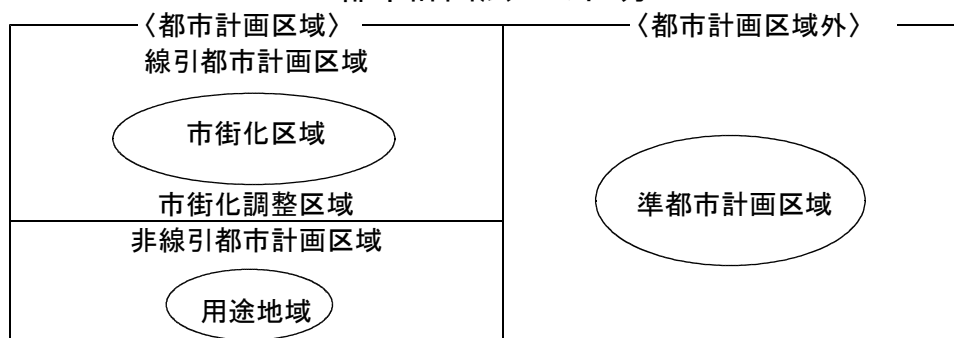
4. 区域区分(法第7条)

都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、「市街化区域」と「市街化調整区域」との区分(「区域区分」という。)を定めることができる。

(1)「市街化区域」は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。

(2)「市街化調整区域」は、市街化を抑制すべき区域とする。

都市計画法上の区分



5. 地域地区 (法第8～10条)

街には住宅、商店、工場など、さまざまな建物が建てられ都市を構成しているが、こうした都市における住居の環境を保護し、商業・工業等の利便の増進を図り、火災等の危険を防止し、さらに都市としての美観・風致を維持するなど、都市機能及び都市環境の向上を図る必要があることから、合理的な土地利用計画をつくり、建築物その他の工作物について適切な誘導を図るため、「地域地区」を都市計画として定めることとなっている。

「地域地区」は、次に掲げる地域、地区又は街区で必要なものを定めることとなっている。

(1) 用途地域

① 第一種低層住居専用地域

低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。

② 第二種低層住居専用地域

主として低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。

③ 第一種中高層住居専用地域

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。

④ 第二種中高層住居専用地域

主として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。

⑤ 第一種住居地域

住居の環境を保護するため定める地域。

⑥ 第二種住居地域

主として住居の環境を保護するため定める地域。

⑦ 準住居地域

道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域。

⑧ 近隣商業地域

近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域。

⑨ 商業地域

主として商業その他の業務の利便を増進するた

め定める地域。

⑩ 準工業地域

主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域。

⑪ 工業地域

主として工業の利便を増進するため定める地域。

⑫ 工業専用地域

工業の利便を増進するため定める地域。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 特例容積率適要地区

(5) 高層住居誘導地区

(6) 高度地区、高度利用地区

(7) 特定街区

(8) 都市再生特別地区、居住調整地域、特定用途誘導地区

(9) 防火地域、準防火地域

(10) 特定防災街区整備地区

(11) 景観地区

(12) 風致地区

(13) 駐車場整備地区

(14) 臨港地区

(15) 歴史的風土特別保存地区

(16) 第一種・第二種歴史的風土保存地区

(17) 緑地保全地域、特別緑地保全地区、緑化地域

(18) 流通業務地区

(19) 生産緑地地区

(20) 伝統的建造物群保存地区

(21) 航空機騒音障害防止地区、航空機騒音障害防止特別地区

※(15)、(16)、(21)は本県対象外である。

6. 促進区域等（法第10条の2～10条の4）

都市計画には、次に掲げる区域等で必要なものを定めることとなっている。

- (1) 市街地再開発促進区域
- (2) 土地区画整理促進区域
- (3) 住宅街区整備促進区域
- (4) 拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域
- (5) 遊休土地転換利用促進地区
- (6) 被災市街地復興推進地域

※(2)、(3)は本県対象外である。

7. 都市施設（法第11条）

都市計画には、次に掲げる施設で必要なものを定めることとなっている。

- (1) 道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナルその他の交通施設
- (2) 公園、緑地、広場、墓園その他の公共空地
- (3) 水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場その他の供給施設又は処理施設
- (4) 河川、運河その他の水路
- (5) 学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設
- (6) 病院、保育所その他の医療施設又は社会福祉施設
- (7) 市場、と畜場又は火葬場
- (8) 一団地の住宅施設
- (9) 一団地の官公庁施設
- (10) 流通業務団地
- (11) 一団地の津波防災拠点市街地形成施設
- (12) 一団地の復興再生拠点市街地形成施設
- (13) 一団地の復興拠点市街地形成施設
- (14) 電気通信事業の用に供する施設又は防風、防火、防水、防雪、防砂若しくは防潮の施設

※(12)は本県対象外である。

8. 市街地開発事業（法第12条）

一定の区域を新たに開発し、又は再開発する事業で、次のものがある。

- (1) 土地区画整理事業
- (2) 新住宅市街地開発事業

- (3) 工業団地造成事業
- (4) 市街地再開発事業
- (5) 新都市基盤整備事業
- (6) 住宅街区整備事業
- (7) 防災街区整備事業

※(3)、(5)、(6)は本県対象外である。

9. 市街地開発事業等予定区域（法第12条の2）

都市計画には、次に掲げる予定区域で必要なものを定めることとなっている。

- (1) 新住宅市街地開発事業の予定区域
- (2) 工業団地造成事業の予定区域
- (3) 新都市基盤整備事業の予定区域
- (4) 区域の面積が20ha以上の一団地の住宅施設の予定区域
- (5) 一団地の官公庁施設の予定区域
- (6) 流通業務団地の予定区域

※(2)、(3)は本県対象外である。

10. 地区計画等（法第12条の4～12条の13）

地区計画制度は、それぞれの区域の特性にふさわしい良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画であり、現在、県内では、平成27年3月末時点で169地区で策定されている。

9. 静岡県の開発許可制度の概要(都市計画法)

(1) 許可権者

開発許可等の許可権者は、政令指定都市である静岡市及び浜松市、施行時特例市である沼津市及び富士市、事務処理市町である熱海市、三島市、富士宮市、伊東市、島田市、磐田市、焼津市、掛川市、藤枝市、御殿場市、袋井市、裾野市、湖西市、伊豆市、御前崎市、菊川市、伊豆の国市、牧之原市、函南町、清水町、長泉町及び小山町の 22 市 4 町の長と、県知事である。

◎開発区域が、県が権限を有する区域と許可等の権限を有する上記 22 市 4 町の区域にまたがる場合は、県及び当該市町の双方、又は上記 22 市 4 町にまたがる場合双方に許可申請等をしなければならない。

◎許可等の権限を有する市町の運用・取扱い等は、各市町ごと異なるので、各許可権者に確認を！

(2) 開発許可制度の概要

A. 開発許可制度の目的

- ①都市周辺部における無秩序な市街化の防止
- ②良質な宅地水準の確保
- ③都市計画区域の内外を問わず適正な都市的土地利用の実現

B. 開発許可制度の概要

開発行為を行おうとする者は、次の①、②に該当する場合を除き、知事等の許可を受けなければならない。

- ①市街化区域で1,000㎡未満、非線引都市計画区域及び準都市計画区域で3,000㎡未満、準都市計画区域及び都市計画区域外で1ha未満の場合
- ②「許可不要の開発目的等」に該当する場合

◎県の土地利用指導との関係

県は、5ha以上(用途地域内は10ha以上)の開発行為については、指導要綱に基づき、土地利

用対策委員会において災害防止・環境保全の見地から審査基準を設けて審査・指導しているので、開発行為申請は同委員会の承認を得てから行う。

◎開発行為の予備審査

県は、許可申請しようとする者の利便を図るため、その者の依頼により、許可申請前に予備審査を行い公共施設の管理者との協議や設計図書作成時等において留意すべきことなどを示すこととしているので、予備審査を経た上で許可申請をすることが望ましい。

なお、県の予備審査依頼に係る開発行為が市町の土地利用事業の審査対象である場合、原則として、市町の土地利用事業の審査・指導と並行し、市町と連携して処理することとしている。

◎市町の土地利用指導との関係

市町では、一定規模(市町により異なる)以上の土地利用事業について指導要綱により審査・指導しているので、その承認を得てから、その承認書を添付して開発許可申請をする。

C. 開発許可申請前に行っておくべきこと等

- ①開発行為に関係する公共施設の管理者との協議とその同意の取得、新設する公共施設の管理者となるべき者との協議
- ②開発区域内の妨げとなる権利者の相当数の同意の取得(すべての権利者の同意を得る)。
- ③設計者が一定の資格者であること(規模が1ha以上の開発行為の場合)
- ④工事施行者が開発行為に関する工事を完了するために必要な能力を有すること。(開発行為の目的によって該当しない場合有り)

D. 許可の要件

- ①申請手続が適法になされていること……申請書及び添付書類等が揃っていて適切、かつ、県の収入証紙が適額貼付されていること。

⑤都市計画法（以下「法」という）第33条に定める「技術基準」に適合していること。

③市街化調整区域における開発行為については、法第34条各号に定める、いわゆる「立地基準」に該当すると認められること。

E. 開発許可を受けた土地での建築等の制限

開発許可を受けた開発区域内においては、開発行為に関する工事完了公告後は、①一定の要件に該当すると認めて知事が許可したとき、②用途地域等が定められているときを除き、予定建築物等以外の新築等や用途変更をすることはできない。

(3) 「開発行為」 定義規定と運用

都市計画法において「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う土地の区画形質の変更をいう。

※特定工作物…第一種特定工作物には、アスファルトプラント、クラッシャープラント、危険物の貯蔵又は処理施設など環境の悪化をもたらすおそれのある施設がある。第二種特定工作物には、ゴルフコース及び1 ha 以上の野球場、テニスコート、陸上競技場、遊園地、動物園その他運動・レジャー施設が含まれる。

【本県の運用】

- ①「主として建築物の建築の用に供する」とは、敷地全体について、機能的な面から判断して、その利用目的が、建築物に係るものであるか否かによって判断する。したがって、区画形質の変更を行う土地の一部に建築物が建築される場合であっても、建築物の機能が土地全体の利用態様からみて、付随的なものと認められる場合には、開発行為に該当しない。例えば、屋外駐車場に付随施設としての料金所を建築したとしても、開発行為には該当しない。
- ②「供する目的」とは、土地の区画形質の変更を行う主たる目的が、建築物の建築をしようとするにあり、これを意味する。例えば、屋外駐車場を建設するための造成は、開発行為に当た

らないが、駐車場として利用した後、建築物の建築をしようとする段階で規制の対象となる。

③「区画形質の変更」のうち「区画の変更」とは、道路、生垣等による土地の物理的状況の区分の変更をいい、単なる区画だけの変更、すなわち、分・合筆のような権利区画の変更は、開発行為ではない。

「区画形質の変更」のうち「形質の変更」とは、切土、盛土、整地等による物理的な行為を加えることをいう。農地、森林、屋外駐車場や露天資材置き場等の雑種地、池沼等の「宅地以外の土地」を宅地として利用する行為は「形質の変更」に該当するが、適法な既存建築物の敷地（跡地）や市街化調整区域内において既存宅地の確認を受けた土地は、原則、宅地として差し支えない。また、小規模な敷地におけるわずかな形質の変更は、公共施設の整備の必要性及び周辺への影響が小さいことから、許可を要する開発行為としてとらえる必要性は少ない。

○開発行為としてとらえる数値基準

- i 盛土をした土地の部分の高さが 50cm 超
- ii 切土をした土地の部分の高さが 1 m 超
- iii 盛土と切土を同時にする場合、切土及び盛土をした土地の部分の高さの合計が 1 m 超
- iv 切土または盛土をする土地の面積が 300 m²超
- v 宅地以外の土地を宅地とする場合で、その面積が 300 m²を超えるもの。

(4) 開発行為の目的

開発行為の目的は、「自己の居住用」「自己の業務用」「その他」に区分される。この目的により「技術基準の適用の区分」「立地基準の適用の区分」「申請手数料」等が定められている。

①「自己の居住用」

会社が従業員宿舎の建設のために行う開発行為や組合が組合員に譲渡することを目的とする住宅建設のための開発行為は、これに該当しない。

②「自己の業務用」

ホテル、旅館、結婚式場、企業の福利厚生施設等はこれに該当するが、分譲又は賃貸のための

住宅の建設や宅地の造成のための開発行為は、これに該当しない。

③「その他」

上記①②に該当しないもの。分譲住宅、賃貸住宅、寮、社宅、寄宿舎、貸店舗、貸事務所、貸倉庫、別荘、墓園など。

「自己用」と「非自己用」の区別……野球場、テニスコート、遊園地、動物園、ゴルフコース等は「自己の業務用」として取り扱う。墓園については、区分所有権を分譲する場合又は永代供養という形態で運営が行われる場合は、一般の造成宅地分譲と同様、「非自己用」とされる。

(5) 市街化調整区域での立地基準

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であり、農家住宅や農業用施設等を建築する場合を除き、建築物を建築することができない。

例外的に建築等ができる場合

〈建築物を新築する場合〉

A. 自己用住宅

- ①農林漁業者の自己用住宅
- ②既存宅地確認済地（平成13年5月17日までに申請して県知事の「線引前から宅地であったこと」の確認を受けた土地）
- ③農家等の分家住宅（線引前から本家である世帯が所有している一定の土地に建築する場合）
- ④既存集落内（50戸以上が連たん）の線引き前からの所有地における自己用住宅
- ⑤線引前に県土地利用対策委員会の承認を受けて造成された別荘分譲地等
- ⑥指定大規模既存集落内で概ね50%以上が宅地等に利用されている街区内の土地
- ⑦既存集落内の線引き前宅地の利用
- ⑧優良田園住宅

B. 店舗

- ①日用品店舗（周辺居住者の日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等を営む店舗）
- ②日用品店舗に準ずる施設（指定大規模既存集落内で拠点地区として指定された土地）

- ③沿道サービス施設（ドライブイン、給油所、自動車整備工場、沿道サービス型コンビニ等）

C. 農林漁業用施設

D. 工場（個別事情の審査により特別に許可）

- ①地域振興のための工場等
- ②立地後10年経過した工場の隣接地への2倍以内で1ha未満の増設

E. 公益的施設（個別事情の審査により特別に許可） 社会福祉施設、医療施設、学校

F. 運動・レジャー施設に必要な不可欠な附属建築物 （個別事情の審査により特別に許可）

G. 老人保健施設、有料老人ホーム （個別事情の審査により特別に許可）

H. 大規模流通業務施設 （個別事情の審査により特別に許可）

〈既存建築物の建替え、増築の場合〉

A. 都市計画法上適法に建築された建築物が現存する場合の、従前の敷地の範囲内で行う、用途、規模及び構造が同一の建替え

B. 上記の建替えに当てはまらない次のもので許可基準に該当するもの

- ①建築物が現存しない場合（既存建築物が除却された1年以内のもの）
- ②従前の敷地に新たに敷地増を伴う建替え（建築可能な複数の敷地の利用、既存住宅の増築のためのやむを得ない敷地の拡大）
- ③用途を変更しての建替え（経営者の高齢化による廃業等やむを得ない理由での日用品店舗併用住宅から専用住宅への建替え、倒産会社等の工場敷地での分譲住宅の造成等）
- ④延床面積の合計が現在の1.5倍を超える自己専用住宅への建替え
- ⑤共同住宅の戸数が増加する建替え又は3階建てに階数が増加する建替え

〈許可を受けた建築物の譲渡〉

線引後、許可等を受けて建築した農家住宅、農家等の分家住宅等は、相続人を除き、他の者が利用することはできない。しかし、倒産、破産、遠隔地への転勤等やむを得ないと認められる場合に

は、許可を受ければ、住宅等を有しない者等に譲渡し、譲り受けた者が利用できる。

(6) 「適合証明」の添付

建築基準法の建築確認の手続きにおいて、都市計画法施行規則第60条のいわゆる「適合証明」の添付が必要な場合、当該書類の交付を開発許可権者に求めることができる。

11. 開発許可関係 受付窓口・相談窓口一覧

(1) 許可権限者が県知事の場合

申請書等の受付窓口は、開発行為地が所在する市町の担当課となる。また、相談窓口は、開発行為地が所在する市町の担当課又は開発行為地を所管する土木事務所となる。

(平成 28 年 4 月 1 日現在)

| 名 称 | 所 在 地 | 電話番号 |
|-------------------|-------------------------------|--------------|
| 下田土木事務所 都市計画課 | 〒 415-0016 下田市中 531 の 1 | 0558-24-2110 |
| 下田市建設課 都市住宅係 | 〒 415-8501 下田市東本郷 1 丁目 5 - 18 | 0558-22-2219 |
| 東伊豆町建設産業課 建設企画係 | 〒 413-0411 東伊豆町稲取 3354 | 0557-95-6303 |
| 河津町建設課管理係 | 〒 413-0595 河津町田中 212 - 2 | 0558-34-1952 |
| 南伊豆町建設課 管理係 | 〒 415-0392 南伊豆町下賀茂 315 - 1 | 0558-62-6277 |
| 松崎町企画観光課 まちづくり推進係 | 〒 410-3696 松崎町宮内 301 - 1 | 0558-42-3964 |
| 西伊豆町企画防災課 企画調整係 | 〒 410-3514 西伊豆町仁科 401 - 1 | 0558-52-1965 |
| 島田土木事務所 都市計画課 | 〒 427-0019 島田市道悦 5 丁目 7 - 1 | 0547-37-4181 |
| 川根本町 企画課 環境室 | 〒 428-0313 川根本町上長尾 627 | 0547-56-2221 |
| 吉田町 都市建設課 都市計画部門 | 〒 421-0395 吉田町住吉 87 | 0548-33-2161 |
| 袋井土木事務所 都市計画課 | 〒 437-0042 袋井市山名町 2 - 1 | 0538-42-3292 |
| 森町 企画財政課 企画係 | 〒 437-0293 森町森 2101 - 1 | 0538-85-6305 |

(2) 独自の開発許可等の権限を有する市町とその相談窓口

(平成 28 年 4 月 1 日現在)

| 名 称 | 所 在 地 | 電話番号 |
|--------------------------|-----------------------------|--------------|
| 静岡市 開発指導課 開発審査係 | 〒 420-8602 静岡市葵区追手町 5 - 1 | 054-221-1118 |
| 浜松市 土地政策課 開発指導グループ | 〒 430-0946 浜松市中区元城町 216-4 | 053-457-2373 |
| 浜松市北部都市整備事務所 都市計画グループ | 〒 434-8550 浜松市浜北区西美園 6 | 053-585-1161 |
| 沼津市 まちづくり指導課開発指導係 | 〒 410-8601 沼津市御幸町 16 - 1 | 055-934-4761 |
| 富士市 土地対策課 | 〒 417-8601 富士市永田町 1 丁目 100 | 0545-55-2796 |
| 熱海市 まちづくり課土地対策室 | 〒 413-8550 熱海市中央町 1 - 1 | 0557-86-6388 |
| 伊東市 都市計画課まちづくり推進係 | 〒 414-8555 伊東市大原 2 - 1 - 1 | 0557-32-1783 |
| 三島市 都市計画課土地対策係 | 〒 411-8666 三島市北田町 4 - 47 | 055-983-2632 |
| 裾野市 まちづくり課 | 〒 410-1192 裾野市佐野 1059 | 055-995-1856 |
| 御殿場市 都市計画課 開発スタッフ | 〒 412-8601 御殿場市萩原 483 | 0550-82-4222 |
| 伊豆市 土地対策課 土地対策スタッフ | 〒 410-2592 伊豆市八幡 500-1 | 0558-83-5206 |
| 伊豆の国市 都市計画課 土地対策係 | 〒 410-2292 伊豆の国市長岡 340 - 1 | 055-948-2909 |
| 富士宮市 都市計画課 土地対策係 | 〒 418-8601 富士宮市弓沢町 150 | 0544-22-1167 |
| 焼津市 都市計画課 土地対策担当 | 〒 425-0022 焼津市本町 5 丁目 6 - 1 | 054-626-2162 |
| 藤枝市 都市政策課 土地対策係 | 〒 426-8722 藤枝市岡出山 1 丁目 11-1 | 054-643-3373 |
| 島田市 都市計画課 土地対策係 | 〒 427-8501 島田市中央町 1 - 1 | 0547-36-7179 |
| 御前崎市 都市建設課 都市計画係 | 〒 437-1692 御前崎市池新田 5585 | 0537-85-1122 |
| 牧之原市 都市計画課 都市建築係 | 〒 421-0592 牧之原市相良 275 | 0548-53-2633 |
| 菊川市 都市計画課 都市計画係 | 〒 439-8650 菊川市堀之内 61 | 0537-35-0932 |
| 掛川市 都市政策課 土地利用促進係 | 〒 436-8650 掛川市長谷 1 丁目 1-1 | 0537-21-1151 |
| 袋井市 都市計画課 まちづくり計画室 | 〒 437-8666 袋井市新屋 1 - 1 - 1 | 0538-44-3122 |
| 磐田市 都市計画課 土地対策グループ | 〒 438-8650 磐田市国府台 3 - 1 | 0538-37-4935 |
| 湖西市 都市計画課 開発係 | 〒 431-0492 湖西市吉美 3268 | 053-576-1693 |
| 函南町 都市計画課 土地対策係 | 〒 419-0192 函南町平井 717-13 | 055-979-8117 |
| 清水町 都市計画課 計画指導係 | 〒 411-8650 清水町堂庭 210 - 1 | 055-981-8225 |
| 長泉町 建設計画課 計画チーム | 〒 411-8668 長泉町中土狩 828 | 055-989-5520 |
| 小山町 都市整備課 計画・整備班 | 〒 410-1395 小山町藤曲 57-2 | 0550-76-6104 |

開発行為許可(都市計画法)フロー図



※ 留意事項等

- ・ 申請書等の提出先は、市町開発許可担当窓口であるので、留意すること。
- ・ 市街化調整区域は、本来、市街化を抑制すべき区域であるため、その立地については、法第34条において限定的に列挙されているので留意すること。
- ・ 許可申請前までに公共施設管理者の同意等が必要となるので留意すること。