

開発許可制度事務ハンドブック

1

1 都市計画法概説

県土整備部

建築開発課

1 都市計画法概説

1-1	都市計画法の概要	1-1
1-1-1	都市計画の目的	1-1
1-1-2	都市計画の基本理念等	1-1
1-1-3	国、地方公共団体及び住民の責務	1-1
1-1-4	都市計画	1-1
1-1-5	都市計画区域	1-1
1-1-6	準都市計画区域	1-1
1-1-7	都市計画の内容	1-2
1-1-8	都市計画基準	1-5
1-1-9	都市計画の法定及び変更	1-5
1-1-10	開発行為等の規制	1-5
1-1-11	都市計画制限等	1-5
1-1-12	都市計画事業	1-6
1-1-13	社会資本整備審議会等	1-6
1-1-14	雑則	1-6
1-1-15	罰則	1-6

1-1 都市計画法の概要

1-1-1 都市計画の目的（法第1条）

この法律は、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、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を目的とする。

1-1-2 都市計画の基本理念等（法第2条）

都市計画は、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及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として定めるものとする。

1-1-3 国、地方公共団体及び住民の責務（法第3条）

- (1) 国及び地方公共団体は、都市の整備、開発その他都市計画の適切な遂行に努めなければならない。
- (2) 都市の住民は、国及び地方公共団体がこの法律の目的を達成するため行なう措置に協力し、良好な都市環境の形成に努めなければならない。
- (3) 国及び地方公共団体は、都市の住民に対し、都市計画に関する知識の普及及び情報の提供に努めなければならない。

1-1-4 都市計画（法第4条第1項）

この法律において「都市計画」とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画で、法第6条の2から第28条の規定に従い定められたものをいう。

1-1-5 都市計画区域（法第5条）

- (1) 都道府県は、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。
- (2) 都道府県は、前項の規定によるもののほか、首都圏整備法(昭和31年法律第83号)による都市開発区域、近畿圏整備法(昭和38年法律第129号)による都市開発区域、中部圏開発整備法(昭和41年法律第102号)による都市開発区域その他新たに住居都市、工業都市その他の都市として開発し、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。
- (3) 都道府県は、前2項の規定により都市計画区域を指定しようとするときは、あらかじめ、関係市町村及び都道府県都市計画審議会の意見を聴くとともに、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。

1-1-6 準都市計画区域（法第5条の2）

- (1) 都道府県は、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、

1 都市計画法概説

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(昭和44年法律第58号)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。

- (2) 都道府県は、前項の規定により準都市計画区域を指定しようとするときは、あらかじめ、関係市町村及び都道府県都市計画審議会の意見を聴かなければならない。
- (3) 準都市計画区域の全部又は一部について都市計画区域が指定されたときは、当該準都市計画区域は、前項の規定にかかわらず、廃止され、又は当該都市計画区域と重複する区域以外の区域に変更されたものとみなす。

1-1-7 都市計画の内容

(1) 「市街化区域及び市街化調整区域」(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(以下「区域区分」という。)を定めることができる。ただし、法第7条第1項第一号に掲げる都市計画区域(本県においては、中部圏開発整備法第2条第3項に規定する都市整備区域)については、区域区分を定めるものとする。

ア 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。

イ 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

(2) 「地域地区」(法第8条)

都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる地域、地区又は街区を定めることができる。

ア 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域(以下「用途地域」と総称する。)

イ 特別用途地区

ウ 特定用途制限地域

エ 特例容積率適用地区

オ 高層住居誘導地区

カ 高度地区又は高度利用地区

キ 特定街区

ク 都市再生特別措置法(平成14年法律第22号)第36条第1項の規定による都市再生特別地区、同法第89条の規定による居住調整地域、同法第94条の2第1項の規定による居住環境向上用途誘導地区又は同法第109条第1項の規定による特定用途誘導地区

ケ 防火地域又は準防火地域

コ 密集市街地整備法第31条第1項の規定による特定防災街区整備地区

サ 景観法(平成16年法律第110号)第61条第1項の規定による景観地区

シ 風致地区

ス 駐車場法(昭和32年法律第106号)第3条第1項の規定による駐車場整備地区

セ 臨港地区

- ソ 古都における歴史的風土の保存に関する特別処置法(昭和41年法律第1号)第6条第1項の規定による歴史的風土特別保存地区
- タ 明日香村における歴史的風土の保存及び生活環境の整備等に関する特別措置法(昭和55年法律第60号)第3条第1項の規定による第一種歴史的風土保存地区又は第二種歴史的風土保存地区
- チ 都市緑地法(昭和48年法律第72号)第5条の規定による緑地保全地域、同法第12条の規定による特別緑地保全地区又は同法第34条第1項の規定による緑化地域
- ツ 流通業務市街地の整備に関する法律(昭和41年法律第110号)第4条第1項の規定による流通業務地区
- テ 生産緑地法(昭和49年法律第68号)第3条第1項の規定による生産緑地地区
- ト 文化財保護法(昭和25年法律第214号)第143条第1項の規定による伝統的建造物群保存地区
- ナ 特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法(昭和53年法律第26号)第4条第1項の規定による航空機騒音障害防止地区又は航空機騒音障害防止特別地区

(3) 地域地区の目的(法第9条)

- ア 第一種低層住居専用地域は、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とする。
- イ 第二種低層住居専用地域は、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とする。
- ウ 第一種中高層住居専用地域は、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とする。
- エ 第二種中高層住居専用地域は、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とする。
- オ 第一種住居地域は、住居の環境を保護するため定める地域とする。
- カ 第二種住居地域は、主として住居の環境を保護するため定める地域とする。
- キ 準住居地域は、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とする。
- ク 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ため定める地域とする。
- ケ 近隣商業地域は、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とする。
- コ 商業地域は、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とする。
- サ 準工業地域は、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とする。
- シ 工業地域は、主として工業の利便を増進するため定める地域とする。
- ス 工業専用地域は、工業の利便を増進するため定める地域とする。
- セ 特別用途地区は、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とする。
- ソ 特定用途制限地域は、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とする。
- タ 特例容積率適用地区は、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一

1 都市計画法概説

種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域又は工業地域内の適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、建築基準法第52条第1項から第9項までの規定による建築物の容積率の限度からみて未利用となっている建築物の容積の活用を促進して土地の高度利用を図るため定める地区とする。

チ 高層住居誘導地区は、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、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域でこれらの地域に関する都市計画において建築基準法第52条第1項第2号に規定する建築物の容積率が10分の40又は10分の50と定められたもの内において、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽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とする。

ツ 高度地区は、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とする。

テ 高度利用地区は、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区とする。

ト 特定街区は、市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区について、その街区内における建築物の容積率並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定める街区とする。

ナ 防火地域又は準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するため定める地域とする。

ニ 風致地区は、都市の風致を維持するため定める地区とする。

ヌ 臨港地区は、港湾を管理運営するため定める地区とする。

(4) 「促進区域」(法第10条の2)

都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる区域を定めることができる。

- ア 都市再開発法(昭和44年法律第38号)第7条第1項の規定による市街地再開発促進区域
- イ その他

(5) 「都市施設」(法第11条)

都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる施設を定めることができる。この場合において、特に必要があるときは、当該都市計画区域外においても、これらの施設を定めることができる。

- ア 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
- イ 公園、緑地、広場、墓園その他の公共空地
- ウ 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
- エ 河川、運河その他の水路
- オ 学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設
- カ 病院、保育所その他の医療施設又は社会福祉施設
- キ 市場、と畜場又は火葬場
- ク 一団地の住宅施設(一団地における50戸以上の集団住宅及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。)
- ケ 一団地の官公庁施設(一団地の国家機関又は地方公共団体の建築物及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。)
- コ 一団地の都市安全確保拠点施設(溢水、湛水、津波、高潮その他の自然現象による災害

が発生した場合における居住者等（居住者、来訪者又は滞在者をいう。以下同じ。）の安全を確保するための拠点となる一団地の特定公益的施設（避難場所の提供、生活関連物資の配布、保健医療サービスの提供その他の当該災害が発生した場合における居住者等の安全を確保するために必要な機能を有する集会施設、購買施設、医療施設その他の施設をいう。）及び公共施設をいう。）

サ 流通業務団地

シ 一団地の津波防災拠点市街地形成施設（津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）第2条第15項に規定する一団地の津波防災拠点市街地形成施設をいう。）

ス 一団地の復興再生拠点市街地形成施設（福島復興再生特別措置法（平成24年法律第25号）第32条第1項に規定する一団地の復興再生拠点市街地形成施設をいう。）

セ 一団地の復興拠点市街地形成施設（大規模災害からの復興に関する法律（平成25年法律第55号）第2条第8号に規定する一団地の復興拠点市街地形成施設をいう。）

ソ その他政令で定める施設

(6) 「市街地開発事業」（法第12条）

都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる事業を定めることができる。

ア 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)による土地区画整理事業

イ 新住宅市街地開発法(昭和38年法律第134号)による新住宅市街地開発事業

ウ 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律(昭和33年法律第98号)による工業団地造成事業又は近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律(昭和39年法律第145号)による工業団地造成事業

エ 都市再開発法による市街地再開発事業

オ 新都市基盤整備法(昭和47年法律第86号)による新都市基盤整備事業

カ 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法による住宅街区整備事業

キ 密集市街地整備法による防災街区整備事業

(7) 「地区計画等」（法第12条の4）

都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる計画を定めることができる。

ア 地区計画

イ 密集市街地整備法第32条第1項の規定による防災街区整備地区計画

ウ 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）第31条第1項の規定による歴史的風致維持向上地区計画

エ 幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号）第9条第1項の規定による沿道地区計画

オ 集落地域整備法（昭和62年法律第63号）第5条第1項の規定による集落地区計画

1-1-8 都市計画基準（法第13条）

1-1-9 都市計画の法定及び変更（法第15条～28条）

1-1-10 開発行為等の規制（法第29条～52条） 第2章を参照

1-1-11 都市計画制限等（法第52条の2～58条）

1 都市計画法概説

1-1-12 都市計画事業（法第59条～75条）

1-1-13 社会資本整備審議会等（法第76条～78条）

1-1-14 雑則（法第79条～88条の2）

1-1-15 罰則（法第89条～97条）