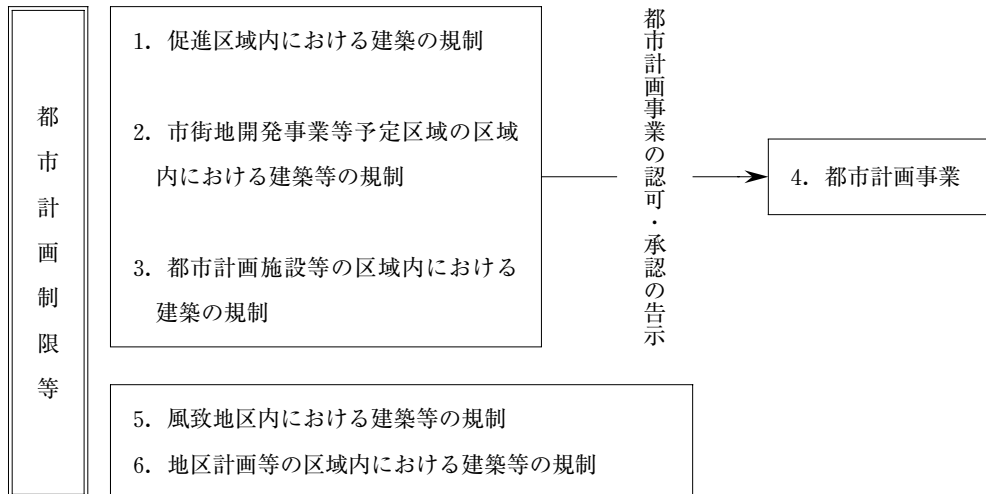


資料 3 都市計画制限

都市計画制限とは、都市計画法によって決定される計画の実効性を担保するため、土地利用に関して制限を課すものです。以下の1～6の制限があります。



1. 促進区域内における建築等の制限（都市計画法第10条の2）

促進区域には以下のものがあり、区域内における建築物の建築その他の行為に関する制限が、それぞれの法律で別に定められています。

	区 域	法 律	制 限 の 内 容
①	市街地再開発促進区域	<u>都市再開発法第7条の4・第1項</u>	区域内において建築物の建築をしようとする者は、原則として、都道府県知事の許可を受けなければなりません。
②	土地区画整理促進区域	<u>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第7条第1項</u>	区域内において、土地の形質の変更又は建築物の新築、改築若しくは増築をしようとする者は、原則として都道府県知事の許可を受けなければなりません。
③	住宅街区整備促進区域	<u>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第26条第1項</u>	
④	拠点業務市街地整備 土地区画整理促進区域	<u>地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律第21条第1項</u>	

2. 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

市街地開発事業等予定区域（注1）は、都市計画で、近い将来必ず事業地内となることが予定されている区域です。従って、市街地開発事業等予定区域内では、事業の認可・承認の段階前であるにも関わらず、都市計画事業の事業地内での制限に準じた厳しい規制がなされています。

（注1）市街地開発事業等予定区域とは、新住宅市街地開発事業の予定区域・工業団地造成事業の予定区域・新都市基盤整備事業の予定区域・20ha以上の一団地の住宅施設の予定区域・一団地の官公庁施設の予定区域・流通業務団地の予定区域をいいます（都市計画法第12条の2・第1項）。

(1) 建築等の許可（都市計画法第52条の2・第1項）

市街地開発事業等予定区域内において、土地の形質の変更または建築物の建築その他工作物の建設を行う場合には、原則として、都道府県知事の許可が必要です。

(2) 市街地開発事業等予定区域内での施行予定者による土地建物等の先買いに伴う土地建物等の有償譲渡の届出（都市計画法第52条の3・第2項、第4項）

都市計画決定後の公告の後に、土地建物等の先買いのために施行予定者は公告を行います。この公告の日の翌日から起算して10日を経過した後に市街地開発事業等予定区域内の土地建物等を有償譲渡しようとする者は、原則として、一定の事項を書面により施行予定者に届け出なければなりません。

また、届出をした者は届出後30日間は、その土地建物等を譲渡してはなりません。

3. 都市計画施設等の区域内における建築の規制

(1) 建築の許可（都市計画法第53条第1項）

都市計画施設（注2）の区域または市街地開発事業（注3）の施行区域内で、建築物の建築をしようとする者は、原則として、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

（注2）都市計画施設とは、都市計画決定された都市施設（都市計画法第11条第1項）をいい、具体的には次のようなものがあります。

- ・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
- ・公園、緑地、広場、墓園その他の公共空地
- ・水道、電気・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
- ・河川、運河その他の水路
- ・学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設
- ・病院、保育所その他の医療施設又は社会福祉施設
- ・市場、と畜場又は火葬場
- ・一団地の住宅施設
- ・一団地の官公庁施設
- ・流通業務団地

（注3）市街地開発事業（都市計画法第12条第1項）とは、次の通りです。

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

(2) 市街地開発事業等の予定地内での都道府県知事による土地の先買いに伴う土地の有償譲渡についての制限（都市計画法第57条第2項、第4項）

市街地開発事業に関する都市計画決定後の公告の後に、土地の先買いについて都道府県知事または届出の相手方として公告された者によって公告が行われます。この公告の日の翌日から起算して10日を経過した後に事業予定地内の土地を有償譲渡しようとする者は、原則として、一定事項を書面により都道府県知事に届け出なければなりません。

また、届出後30日間は、その土地を譲渡してはなりません。

- (3) 施行予定者が定められている都市計画施設の区域等についての特例（都市計画法第57条の2、第57条の3・第1項、第57条の4）

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については、前述（1）（2）の制限は適用されません。

当該区域については、市街地開発事業等予定区域の区域内における、建築等の許可（都市計画法第52条の2・第1項）、施行予定者による土地建物等の先買いに伴う土地建物等の有償譲渡についての届出（都市計画法第52条の3・第2項、第4項）〔前述2〕が準用されます。

4. 都市計画事業制限

都市計画事業とは、市町村が都道府県知事の認可を受けて施行、都道府県又は国の機関が国土交通大臣の認可又は承認を受けて施行、又は、これら以外の者が都道府県知事の認可を受けて施行する都市計画施設の整備に関する事業及び市街地開発事業をいいます（都市計画法第59条第1項～第4項）。

- (1) 都市計画事業の事業地内での建築等の許可（都市計画法第65条第1項）

都市計画事業の認可等の告示後に、当該事業地内で、事業の施行の障害となる恐れのある一定の行為をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

許可を受けなければならない一定の行為は次の通りです。

- ① 都市計画事業の施行の障害となる恐れがある土地の形質の変更、建築物の建築、工作物の建設など
- ② 移動の容易でない物件（その重量が5tを超える物件）の設置又は堆積

- (2) 都市計画事業の事業地内での施行者による土地建物等の先買いに伴う土地建物等の有償譲渡についての届出（都市計画法第67条第1項、第3項）

都市計画事業の認可等の告示の後に、土地建物等の先買いのために施行者が公告をします。この公告の日の翌日から起算して10日を経過した後に都市計画事業の事業地内の土地建物等を有償譲渡しようとする者は、原則として、一定事項を書面により施行者に届け出なければなりません。

また、届出をした者は、届出後30日間はその土地建物等を譲渡してはなりません。

5. 風致地区内における建築等の規制（都市計画法第58条第1項）

風致地区は、都市の風致を維持するため、市街地にある自然景勝地等において指定されます。

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、地方公共団体の条例で規制されます。

6. 地区計画等の区域内における建築等の規制

- (1) 地区計画と再開発等促進区

地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた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す。用途地域及び用途地域以外の一定の条件を満たす区域内において定められます。（都市計画法第12条の5・第1項）

地区計画の都市計画には、種類・名称・位置・区域等のほか、目標・方針・地区整備計画（地区施設・建築物等の整備及び土地利用に関する計画）が定められます。（都市計画法第12条の5・第2項）

また、地区計画の区域の全部又は一部に、再開発等促進区を定めることができます。再開発等促進区は、一定の条件に該当する土地の区域について、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図るため、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を実施すべき区域として都市計画に定めるものです。（都市計画法第12条の5・第3項）

この再開発等促進区を定める地区計画においては、

- ① 土地利用に関する基本方針（第12条の5・第4項第1号）
- ② 道路、公園等の施設の配置及び規模（第12条の5・第4項第2号）

が定められます。

〔H14.7改正〕

(2) 建築等の届出等（都市計画法第58条の2・第1項、第2項）

地区整備計画が定められている地区計画等の区域内等（下表参照）において、土地の区画形質の変更、建築物の建築等を行おうとする場合には、原則として、その行為に着手する日の30日前までにその行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日等一定事項を市町村長に届け出なければなりません。

その届出にかかる事項を変更しようとするときも同様です。

届出の対象となる区域は下表の通りです。

届出の対象となる区域	法律
地区計画の区域（都市計画法第12条の5・第4項第2号に規定する施設の配置及び規模が定められている再開発等促進区、及び、地区整備計画が定められている区域に限る）	都市計画法第58条の2・第1項、第2項
沿道地区計画の区域（沿道法第9条第4項第2号に規定する施設の配置及び規模が定められている沿道再開発等促進区又は沿道地区整備計画が定められている区域に限る）	幹線道路の沿道の整備に関する法律第10条第1項、第2項
防災街区整備地区計画の区域（地区防災施設の区域又は防災街区整備地区整備計画が定められている区域に限る）	密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第33条第1項、第2項
集落地区計画の区域（集落地区整備計画が定められている区域に限る）	集落地域整備法第6条第1項、第2項

(3) 市町村の条例に基づく制限又は緩和

地区計画等の区域（地区整備計画等が定められている区域に限る）内において、建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する事項について、市町村の条例により制限されることがあります。（建築基準法第68条の2・第1項）

また、用途地域における用途の制限を補完し、地区計画等（集落地区計画を除く）の区域の特性にふさわしい土地利用の増進等の目的を達成するため必要と認める場合においては、市町村は、国土交通大臣の承認を得て第48条第1項から第12項までの規定（用途地域における用途制限）による規制を緩和することができます。

（建築基準法第68条の2・第5項）〔H14.7改正〕