

第 1 編

都市計画法に基づく開発許可制度の解説

第 1 章

序

論

第 1 節 開発許可制度の趣旨

第 2 節 都市計画の区域・区分

第 3 節 開発許可制度の概要

第 4 節 延岡市における都市計画の概要

第 1 編

第 1 章 序 論

第 1 節 開発許可制度の趣旨

昭和30年代から始まった高度経済成長と産業構造の変化に伴い、産業と人口の都市集中が急速に進み、都市部とその周辺に工場や住宅等の用地に対する膨大な需要が生じ、地価の高騰や市街地の無秩序な拡大をもたらしました。

これらの状況を背景に、宅地の需要が比較的平坦な土地の地域における宅地の供給量を上回り、必ずしも開発に適しているといえない地域において、単発的な開発が行われるようになりました。その結果、農地や山林が虫食い状に宅地化され、無秩序な市街地が拡散し、道路、排水等の公共施設の整備が不十分である不良市街地が形成されることとなり、様々な弊害が生じることとなりました。

これに伴い、工場と住宅が隣接するような土地利用の混乱や、排水施設の不備による周辺地域への溢水被害、道路の不備による交通の阻害や消防活動に支障をきたすなどの劣悪な都市環境が形成されるとともに、一方では、不良市街地の形成によって公共施設の後追い整備による非効率な公共投資を余儀なくされるなど、健全な“まちづくり”が困難な状況となりました。

これらの弊害を排除し、市民に健康で文化的な生活を保障し、機能的な経済活動の運営を確保するためには、早急に総合的な土地利用計画を確立し、その実現を図ることが必要となりました。このため、都市地域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昭和43年6月15日に都市計画法が公布されました。

都市計画法の実効性を担保するため、延岡市においては、昭和45年11月27日に日向延岡新産業都市計画区域の指定を受け、市街化区域と市街化調整区域の区分（いわゆる「線引き制度」）、地域・地区、都市施設の計画決定及び開発許可制度が定められました。

しかし、制度が施行され30年以上が経過し、モータリゼーション等の発達に伴い、都市部である都市計画区域内から郊外である都市計画区域外への人口の流出等が表れ、都市計画区域外における無秩序な造成工事等による影響が出てきたために、都市計画区域外であっても一定規模以上の造成工事であれば、都市計画区域内と同等の開発許可を要することとして、平成13年5月18日に改正都市計画法が施行されました。

さらに、平成18年5月31日に公布された「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成18年法律第46号）」では、人口減少・超高齢化社会を迎える中、これまでの都市の拡大を前提とした都市計画制度の考え方が転換されました。都市機能の無秩序な拡散に歯止めをかけ、高齢者も含めた多くの人々にとっての暮らしやすさを確保するため、様々な都市機能がコンパクトに集積した都市機能を実現することが重要であるとの考え方にに基づき、都市機能の適正立地を確保するため、土地利用コントロールの機能が十分発揮されるよう、広域的に都市構造やインフラに影響を与える大規模な集客施設に係る立地制限の強化並びに開発許可制度における大規模開発及び公共公益施設に係る取扱いの見直し等の改正が行われ、平成19年11月30日に全面施行されました。

平成23年12月14日には、平成23年3月11日に発生した東日本大震災で生じた津波により、2万人もの尊い人命が失われたことから、自然災害による人的被害を最小限に抑え込もうと津波防災地域づくりに関する法律が公布され、開発行為に係る技術的基準も改正され、平成24年6月13日に全面施行されました。

開発許可制度は、道路、公園、排水施設、給水施設等について一定の基準を設け、この基準に適合したものにより開発行為を認めることによって、宅地の安全性及び機能性の確保、公共施設整備に係る公共と民間の役割分担の明確化、地域の活性化や良好な景観の創出、周辺環境と調和のとれた地域の“まちづくり”の誘導を行うことにより、健康で文化的な都市生活と機能的な経済活動を確保することを目的としています。

市街化調整区域における土地利用については、無秩序な市街化を抑制し、土地利用の適正化を図るため、開発行為のみならず建築行為に関しても市長の許可を要することとなっており、土地利用の目的が一定の条件を満たす場合を除いて、市街化を促進しないものに限定されています。

今後とも、農林漁業の保全、周辺環境との調和を図りながら、都市の健全な発展と秩序ある土地の合理的利用を基本とし、都市計画法その他の関係法令の適正な運用を推進していかなければなりません。

都市計画法

（目的）

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。

（都市計画の基本理念）

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。

（国、地方公共団体及び住民の責務）

第3条 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。

第4条 略

（都市計画区域）

第5条 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。

3～6 （略）

(準都市計画区域)

第5条の2 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（以下「建築物等」という。）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（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。

2～5 (略)

(都市計画基準)

第13条 都市計画区域について定められる都市計画（区域外都市施設に関するものを含む。次項において同じ。）は、国土形成計画、首都圏整備計画、近畿圏整備計画、中部圏開発整備計画、北海道総合開発計画、沖縄振興計画その他の国土計画又は地方計画に関する法律に基づく計画（当該都市について公害防止計画が定められているときは、当該公害防止計画を含む。第3項において同じ。）及び道路、河川、鉄道、港湾、空港等の施設に関する国の計画に適合するとともに、当該都市の特質を考慮して、次に掲げるところに従って、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する事項で当該都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため必要なものを、一体的かつ総合的に定めなければならない。この場合においては、当該都市における自然的環境の整備又は保全に配慮しなければならない。

(1) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針は、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口及び産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、当該都市計画区域を一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全することを目途として、当該方針に即して都市計画が適切に定められることとなるように定めること。

(2) 区域区分は、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口及び産業の将来の見通し等を勘案して、産業活動の利便と居住環境の保全との調和を図りつつ、国土の合理的利用を確保し、効率的な公共投資を行うことができるように定めること。

(3)～(6) (略)

(7) 地域地区は、土地の自然的条件及び土地利用の動向を勘案して、住居、商業、工業その他の用途を適正に配分することにより、都市機能を維持増進し、かつ、住居の環境を保護し、商業、工業等の利便を増進し、良好な景観を形成し、風致を維持し、公害を防止する等適正な都市環境を保持するように定めること。この場合において、市街化区域については、少なくとも用途地域を定めるものとし、市街化調整区域については、原則として用途地域を定めないものとする。

(8)～(19) (略)

2 都市計画区域について定められる都市計画は、当該都市の住民が健康で文化的な都市生活を享受することができるように、住宅の建設及び居住環境の整備に関する計画を定めなければならない。

3 準都市計画区域について定められる都市計画は、第1項に規定する国土計画若しくは地方計画又は施設に関する国の計画に適合するとともに、地域の特質を考慮して、次に掲げるところに従って、土地利用の整序又は環境の保全を図るため必要な事項を定めなければならない。この場合においては、当該地域における自然的環境の整備又は保全及び農林漁業の生産条件の整備に配慮しなければならない。

(1) 地域地区は、土地の自然的条件及び土地利用の動向を勘案して、住居の環境を保護し、良好な景観を形成し、風致を維持し、公害を防止する等地域の環境を適正に保持するように定めること。

(2) (略)

4～5 (略)

6 都市計画の策定に関し必要な技術的基準は、政令で定める。

第2節 都市計画の区域・区分

1. 市街化区域・市街化調整区域の区分

開発許可制度は、市街化区域・市街化調整区域の区分制度を担保するもので、強力な私権の制限を伴うものであり、法律で次のように定められています。

都市計画法

(区域区分)

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、次に掲げる都市計画区域については、区域区分を定めるものとする。

(1) 次に掲げる土地の区域の全部又は一部を含む都市計画区域

イ 首都圏整備法第2条第3項に規定する既成市街地又は同条第4項に規定する近郊整備地帯

ロ 近畿圏整備法第2条第3項に規定する既成都市区域又は同条第4項に規定する近郊整備区域

ハ 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

(2) 前号に掲げるもののほか、大都市に係る都市計画区域として政令で定めるもの

2 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。

3 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

市街化区域・市街化調整区域の区域区分を行うことにより、次の表のような都市計画法その他の法令による多数の法的効果が生じます。

表1-2-1

	市街化区域	市街化調整区域
①他の都市計画 ▽地域地区 ▽都市施設 ▽その他	少なくとも用途地域を定める。 少なくとも道路、公園及び下水道を定める。 市街地開発事業、促進区域等は市街化区域において定める。	原則として用途地域を定めない。
②開発許可	良好な市街地の形成の視点から、宅地に一定の水準を保たせるための技術基準（空地の配置、道路の設計、給排水施設等に関する基準）に合致していれば許可される。	左記の基準に合致したうえ、次のような立地基準に合致したものについてのみ許可される。 ▽日常生活に必要な店舗等、鉱物資源・観光資源の利用のための施設、農林水産物の貯蔵・加工のための施設等の用に供するもの ▽前記以外でも、周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、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なもの。

③他の制度		
▽農地転用	農地転用許可が不要となり、農業委員会への届出で足りる。	農地の転用については、宮崎県知事又は延岡市長の許可を要する。
▽農振法	農振地域を指定してはならない。	
▽国土法	土地に関する権利の移転等の届出は、2,000㎡以上の土地についてしなければならない。	左記に届出は、5,000㎡以上の土地についてしなければならない。
▽税制	市街化区域内農地に対する固定資産税の宅地並み課税の制度等が存する。	

また、法第7条第1項本文に「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を定めることができる」と規定されているのは、スプロール現象を防止し、計画的な市街地の形成を目的とする開発許可制度の趣旨に鑑み、スプロール現象の乏しい都市計画区域については、土地利用（私権）を制限する合理性に欠け、その効果もさして大きくないと考えられたからです。

2. 市街化区域の設定

市街化区域は、すでに市街地を形成している区域（既成市街地及びその周辺部）とおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域（新市街地）であり、その設定の基準は政令で次のように定められています。

都市計画法施行令

（都市計画基準）

第8条 区域区分に関し必要な技術的基準は、次に掲げるものとする。

- (1) 既に市街地を形成している区域として市街化区域に定める土地の区域は、相当の人口及び人口密度を有する市街地その他の既成市街地として国土交通省令で定めるものと並びにこれに接続して現に市街化しつつある土地の区域とすること。
 - (2) 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して市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。
 - イ 当該都市計画区域における市街化の動向並びに鉄道、道路、河川及び用排水施設の整備の見通し等を勘案して市街化することが不適当な土地の区域
 - ロ 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域
 - ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域
 - ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備するため保全すべき土地の区域
 - (3) 区域区分のための土地の境界は、原則として、鉄道その他の施設、河川、海岸、崖その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることとし、これにより難しい場合には、町界、字界等によること。
- 2 用途地域には、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。
- (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域又は農地法（昭和27年法律第229号）第5条第2項第1号ロに掲げる農地若しくは採草放牧地の区域
 - (2) 自然公園法第20条第1項に規定する特別地域、森林法（昭和26年法律第249号）第25条又は第25条の2の規定により指定された保安林の区域その他これらに類する土地の区域として国土交通省令で定めるもの

新市街地は、市街地の発展の動向、当該区域の地形、自然条件、交通条件を考慮し、かつ、都市施設を効果的に配置し、整備することができるよう定められています。

3. 地域地区

都市には様々な建築物があり、様々な集団的社会生活が営まれています。地域地区は、土地の自然的条件及び土地利用の動向を勘案して、住居、商業、工業、その他の用途を適正に配分することにより、都市機能を維持増進し、かつ、住居環境の保護、商工業等の利便性の向上、美観風致の維持、公害の防止等を図り、適正な都市環境を保持するように定められています。この場合において、市街化区域については少なくとも用途地域を定めるものとし、市街化調整区域については、原則として用途地域を定めないものとする。（法第13条第1項第7号）とされています。

都市計画による地域地区は、用途地域、密度・形態地区、防火地域、景観保全地区等に分類され、次の表1-2-2のような構成となっています。

表1-2-2 地 域 地 区 の 種 類

種 類		設 定 目 的	規 制 法 令
(1) 用 途 地 域	① 第1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。	建築基準法 第48条、第50条、第52条、 第53条、第53条の2、第54条、第55条、 第56条、第56条の2、第57条、第59条の2 地方公共団体の条例
	② 第2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。	
	③ 第1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。	
	④ 第2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。	
	⑤ 第1種住居地域	住居の環境を保護するため定める。	
	⑥ 第2種住居地域	主として住居の環境を保護するため定める。	
	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。	
	⑧ 近隣商業地域	近隣住民に対する日用品の供給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。	
	⑨ 商業地域	主として商業その他の利便を増進するため定める。	
	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。	
	⑪ 工業地域	主として工業の利便を増進するため定める。	
	⑫ 工業専用地域	工業の利便を増進するため定める。	
(2)	特別用途地区	用途地域内の一定の地区において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。	建築基準法 第49条、第50条、 地方公共団体の条例
	中高層階住居専用地区、商業専用地区、特別工業地区、文教地区、小売店舗地区、事務所地区、厚生地区、娯楽・レクリエーション地区、観光地区、特別業務地区、研究開発地区		
(3)	特定用途制限地域	用途地域が定められていない市街化調整区域以外の土地の区域内において、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、制限すべき建築物等の用途の概要を定める。	建築基準法 第49条の2、 第50条、 地方公共団体の条例
(4) 密度・ 形態 地区	特例容積率適用地区	第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2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、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見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	建築基準法 第57条の2、 第57条の4、 第59条の2

種 類		設 定 目 的	規 制 法 令
(4) 密度・形態地区	高層住居誘導地区	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1種住居、第2種住居、準住居、近隣商業、準工業）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400%、500%と定められたものについて、建築物の容積率及び建ぺい率の最高限度並びに建築物の敷地面積の最低限度を定める。	建築基準法第57条の5
	高度地区	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・最低限度を定める。	建築基準法第58条
	高度利用地区	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、建ぺい率の最高・最低限度、建築面積の最低限度、壁面の制限定める。	建築基準法第59条
	特定街区	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、高さの最高限度及び壁面の制限を定める	建築基準法第60条
	都市再生特別地区	建築物その他の工作物の誘導すべき用途（当該地区の指定の目的のために必要な場合に限る。）、建築物の容積率の最高限度（400%以上の数値を定めるものに限る。）及び最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度、建築物の高さの最高限度並びに壁面の位置の制限を定める。	建築基準法第50条、第60条の2 地方公共団体の条例
(5) 防火地域	防火地域 準防火地域	市街地における火災の危険を防除するため定める。	建築基準法第61条～第67条
	特定防災街区整備地区	建築物の敷地面積の最低限度、壁面位置の制限、建築物の防災都市計画施設に係る間口率・建築物の高さの最低限度を定める	建築基準法第53条の2、第67条の2
(6) 景観・保全地区	景観地区	建築物の形態意匠の制限並びに建築物の高さの最高・最低限度、壁面の位置の制限、建築物の敷地面積の最低限度	建築基準法第53条の2、第68条 地方公共団体の条例
	風致地区	都市の風致を維持するため定める	都市計画法第58条 都道府県の条例

種 類		設 定 目 的	規 制 法 令
(6) 景観・保全地区	歴史的風土特別保存地区	古都における歴史的風土を保存するため定める。	古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法 第7条、第8条
	歴史的風土保存地区 (第1種・第2種)	明日香村における歴史的風土の保存及び住民の生活との調和を図るため定める。	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
	緑地保全地区 特別緑地保全地区 緑化地域	都市計画区域内の樹林地、草地、水辺地等の緑地の保全のため定める。	都市緑地法 第5条、第12条、 第34条第1項
	生産緑地地区	市街化区域内の農地等（生産緑地）の保全のため定める。	生産緑地法 第3条第1項、 第8条
	伝統的建造物群保存地区	伝統的建造物群及びこれと一体をなしてその価値を形成している環境（伝統的な町並み）を保存するため定める。	文化財保護法 第143条 市町村の条例
(7) 機能的用途地区	臨海地区	港湾を管理運営するため定める	港湾法第38条の2、第39条、第40条、第58条、 地方公共団体の条例
	流通業務地区	流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図るため定める	流通業務市街地の整備に関する法律第5条
	航空機騒音障害防止地区 航空機騒音障害防止特別地区	特定空港の周辺で航空機の著しい騒音が及ぶこととなる地域及びこれと一体的に土地利用を図るため定める	特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法第5条
(8) その他	駐車場整備地区	道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保するため定める	駐車場法 第20条、 第20条の2
	被災市街地復興推進地域	市街地の土地の区域で、大規模な火災、震災その他の災害により当該区域内において相当数の建築物が滅失し、公共の用に供する施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあり、当該区域の緊急かつ健全な復興を図るため、土地区画整理事業、市街地再開発事業その他建築物若しくは建築敷地の整備又はこれらと併せて整備されるべき公共の用に供する施設の整備に関する事業を実施する必要がある場合に定める。	被災市街地復興特別措置法 第7条

第3節 開発許可制度の概要

1. 都市計画区域内外及び区域区分等による規制の相違

都市計画法第2条に規定される基本理念に基づいて、総合的な見地から都道府県が、「市又は人口、就業者数その他の事項で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該当する現況及び推移を勘案して、一体の土地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」を市町村の行政区内外に関わらず、都市計画区域として指定しています。

都市計画区域内においては、区域区分並びに地域地区等の指定がなされています。

都市計画区域の内外に関わらず、土地利用を具体的に担保し、実現する方法として都市計画法により開発許可の制度が規定されています。また、「開発行為」に関する規制については、都市計画法だけではなく、関係個別法として農地法、森林法、自然環境保全法、その他の法令で規制がなされており、都市計画法の開発許可制度と並行して、これらの法令が適用されます。

開発許可制度の規制の概要は次のとおりとなっています。

(1) 線引都市計画区域

線引都市計画区域では、市街化区域と市街化調整区域の線引区分がなされており、この区分により規制の内容が異なります。

① 市街化区域

市街化区域においては、用途地域を定めることとしており、建築基準法に基づく用途規制が図られています。

開発許可制度においては、都市計画法の除外規定に該当するもの（許可が不要のもの）を除く開発行為で、その開発区域の面積が1,000㎡以上のものが対象となり、法第33条第1項第1号により、予定建築物等の用途が用途地域等に適合していることが許可の要件となっています。

② 市街化調整区域

市街化調整区域は、法の除外規定に該当するもの又は許可の要件に合致することとして、市長の許可（平成8年度以前のものについては、県知事の許可）を受けたもの以外の開発行為や建築行為等は行うことができません。

(2) 非線引都市計画区域

非線引都市計画区域は、スプロールの著しい区域ではないため、市街化調整区域における土地利用の制限は行われておらず、宮崎県内においては、都城広域都市計画区域が該当します。この区域における規制の内容は、ほぼ市街化区域と同等のもので法の除外規定に該当するもの以外の開発行為で開発面積が、原則として3,000㎡以上（都城広域都市計画区域においては、1,000㎡以上）が開発許可の対象となります。用途地域等が指定されている区域では、予定建築物等の用途が用途地域等に適合していることが許可の要件となっています。

(3) 準都市計画区域

準都市計画区域は、高速道路のインターチェンジ周辺などの都市計画区域外における大規模な開発行為や建築行為等に対応するため都道府県が指定し※、用途地域の指定などにより土地利用規制をおこなうことができるものであり、平成12年の都市計画法改正で創設された制度です。

この準都市計画区域が指定された場合には、開発面積が3,000㎡以上の開発行為（一定の適用除外のものを除く。）について、開発許可制度が適用されます。また、都市計画区域内と同様に建築基準法の集団規定が適用され、併せて建築確認制度も適用されることになります。

なお、用途地域等が定められている場合には、予定建築物等の用途が用途地域等に適合してい

ることが許可の要件の一つとなっています。

※ 平成19年11月30日施行の法改正により、準都市計画区域の指定が市町村から都道府県に変更されました。

(4) 都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域

都市計画区域及び準都市計画以外の区域（つまり、都市計画法上、何ら指定のない区域）であっても、法の除外規定に該当するもの以外で一定の市街地を形成すると見込まれる開発行為を行う場合、開発面積が1 ha以上であれば開発許可の対象となります。

2. 技術基準の適用

技術基準は、法第33条と技術的細目として政令及び国土交通省令で定められています。この基準は、良好な市街地環境を実現するため、都市施設の整備に関する一定の基準を確保し、開発に伴い必要となる自然環境の保全への配慮や災害の防止を図ろうとするものです。

国、県、市等（この項において「許可不要団体等」という。）が病院、学校、社会福祉施設、庁舎等以外の建築物の建築を目的とする開発行為を行う場合、許可は不要となりますが、許可不要団体が病院、学校、社会福祉施設、庁舎等の建築物の建築を目的とする開発行為及び許可不要団体以外の者が建築物又は特定工作物の建築又は建設を目的とする開発行為を行う場合、それぞれの区域・区分での開発面積により開発行為の許可の対象となり、これらの開発行為については、法第33条以下の技術基準に適合することが開発許可の要件とされています。

これら区域区分毎の開発行為に係る規制の相違を図示（図1-3-1）すると次頁のようになります。また、開発許可申請を要するものは、次表（表1-3-1）の許可可能のもので、開発行為を行おうとする者は、あらかじめ申請手続きを行って開発許可を得なければなりません。

表1-3-1 都市計画法に基づく開発行為に対する規制の内容

	線引都市計画区域		非線引 都市計画区域 (該当なし)	準都市計画区域 (該当なし)	都市計画区域及び 準都市計画区域外
	市街化区域	市街化調整区域			
許可不要 のもの	(A)	(C)	(F)	(H)	(J)
	都市計画法第33条の技術基準に適合するものであることが前提				
許可を要 するもの	(B)	(D)	(G)	(I)	(K)
許可でき ないもの		(E)			

※ 表1-3-1のアルファベットは、次頁の図1-3、表1-3-2のアルファベットと符合します。

図1-3-1 都市計画法に基づく開発行為等の規制 概念図

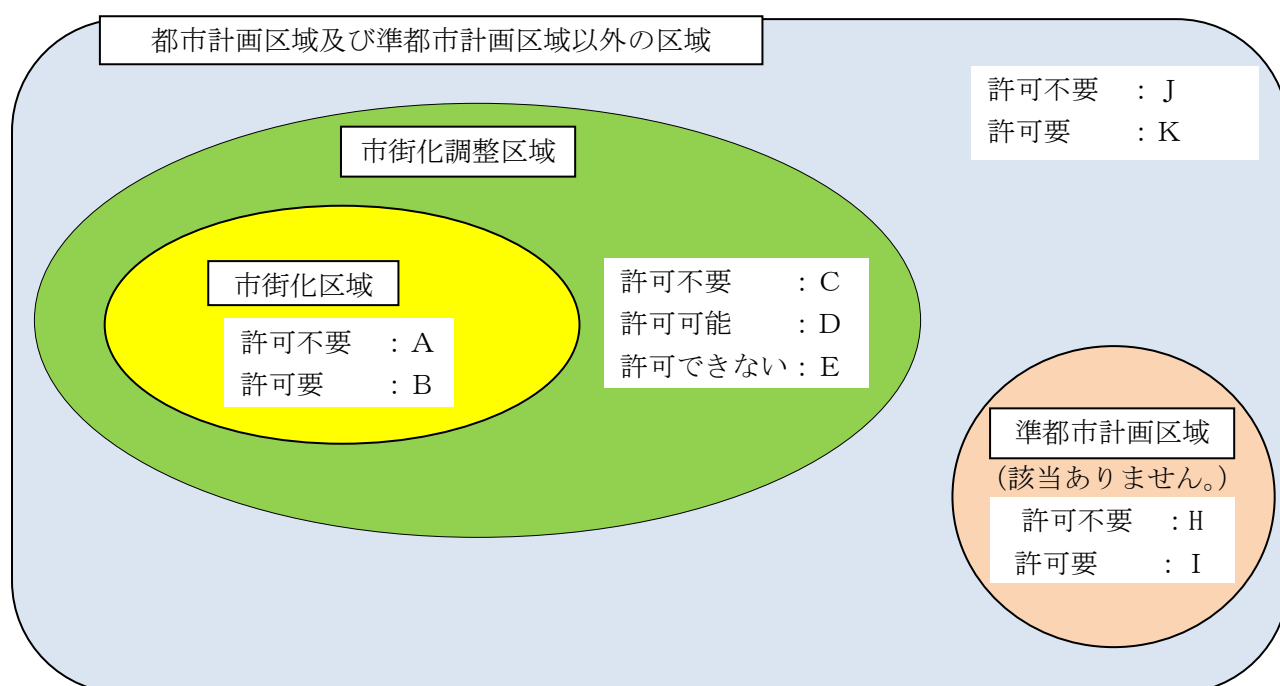


表1-3-2 都市計画法に基づく開発行為等の規制の内容について

1. 線引都市計画区域の場合（宮崎広域都市計画区域、日向延岡新産業都市計画区域）

行政区域	都市計画区域	市街化調整区域	許可が不要なもの（Ａ）	開発行為の目的	根拠条項
				1. 開発区域の面積が、1,000㎡未満のもの	法29-1-1 令19
				2. 公益上必要な建築物の建築を目的とするもの （例 駅舎、図書館、公民館等）	法29-1-3 令21
				3. 都市計画事業、公有水面埋立事業の施行として行うもの （事業の認可を要す。）	法29-1 -4～9
				4. 非常災害のための応急措置として行うもの	法29-1-10
				5. 通常の管理行為、軽易な行為 （例 仮設建築物、附属建築物、面積10㎡以下の増築、 又は増設、既存建築物の改築等）	法29-1-11 令22
		市街化調整区域	許可が必要なもの（Ｂ）	上記以外の開発行為 ※国、都道府県、指定都市、中核市等が行うものは、都 道府県知事（延岡市）との協議が成立することをもって 許可があったとみなすことができる。	法34条の2
				開発行為の目的	根拠条項
				1. 農林漁業用の施設、農林漁業従事者の自己用住宅 （例 畜舎、温室、サイロ、農林漁業用倉庫等）	法29-1-2 法43-1 令20
				2. 公益上必要な建築物の建築を目的とするもの （例 駅舎、図書館、公民館等）	法29-1-3 法43-1 令21
				3. 都市計画事業、公有水面埋立事業の施行として行うもの （事業の認可を要す。）	法29-1-4～9 法43-1-1 法43-1-4
				4. 非常災害のための応急措置として行うもの	法29-1-10 法43-1-2
				5. 通常の管理行為、軽易な行為 （例 仮設建築物、附属建築物、面積10㎡以下の増築又は増 設、市街化調整区域内居住者の日常生活に必要な物品の 店舗等で延べ床面積50㎡以下（当該業務部分が過半の もののみ）で開発区域の面積が100㎡以下であり市街化調整 区域内居住者が自ら営むもの、既存建築物の改築等）	法29-1-11 法43-1-5 令22 法34-1-1 令35-1-3

行政区域	都 市 計 画 区 域	市 街 化 調 整 区 域	開 発 行 為 の 目 的		根 拠 条 項
			許可が可能なもの（D） （開発審査会の議決を要するもの）	14. 市街化を促進するおそれがなく、市街化区域で行うことが困難又は不適用と認められるもの (1) 分家住宅 (1の2) 指定既存集落内の分家住宅 (2) 市街化調整区域内において収用対象事業の施行により移転する建築物等 (3) 社寺、仏閣及び納骨堂 (4) 研究対象が市街化調整区域にある研究施設 (5) 既存事業所等の従業員住宅・寮等 (6) 土地区画整理事業の施行された土地の区域内における建築物等 (7) 既存集落内の自己用住宅 (7の2) 指定既存集落内の自己用住宅 (8) 地区集会所その他都市計画法第29条第 3 号に準ずる施設である建築物 (9) 既存建築物の建替 (10) 建築基準法第39条第 1 項の災害危険区域等に存する建築物の移転 (11) 既存宅地における建築物 (11の2) 既存宅地の分割 (12) 市街化調整区域決定に伴う経過的措置 (13) 既存の権利の未届けに係る特別措置 (14) 既存の権利の未行使に係る救済措置 (15) 公営住宅 (16) 市街化調整区域の自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための施設を構成する建築物 (17) 指定既存集落内の小規模な工場等 (18) 地域振興のための工場等 (19) 幹線道路の沿道等における大規模な流通業務施設 (20) 有料老人ホーム (21) 都市計画法に基づき適法に建築された建築物のやむを得ない事情による用途変更 (22) その他（老人保健施設等）	法34－14 令36-1-3-ホ 宮崎県開発審査会審査基準
			許可できないもの（E）	上記以外のもの	

行政区域	都市計画	準都市計画区域内（延岡市での指定はありません）	許可が不要なもの（H）	1. 開発区域の面積が、3,000㎡未満のもの	法29-1-1 令19
				2. 農林漁業用の施設、農林漁業従事者の自己用住宅 （例 畜舎、温室、サイロ、農林漁業用倉庫等）	法29-1-2 令20
				3. 公益上必要な建築物の建築を目的とするもの （例 駅舎、図書館、公民館等）	法29-1-3 令21
				4. 都市計画事業、公有水面埋立事業の施行として行うもの （事業の認可を要す。）	法29-1-4、9
				5. 非常災害のための応急措置として行うもの	法29-1-10
				6. 通常の管理行為、軽易な行為 （例 仮設建築物、附属建築物、面積10㎡以下の増築又は増設、既存建築物の改築等）	法29-1-11 令22
			許可要（I）	上記以外のもの	
	区域外	都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域	許可が不要なもの（J）	開 発 行 為 の 目 的	根 拠 条 項
				1. 開発区域の面積が1ha未満のもの	法29-2 令22の2
				2. 農林漁業用の施設、農林漁業従事者の自己用住宅 （例 畜舎、温室、サイロ、農林漁業用倉庫等）	法29-2-1 令20
				3. 公益上必要な建築物の建築を目的とするもの （例 駅舎、図書館、公民館、変電所等）	法29-1-3 令21
				4. 都市計画事業、公有水面埋立事業の施行として行うもの （事業の認可を要す。）	法29-4、9
				5. 非常災害のための応急措置として行うもの	法29-1-10
				6. 通常の管理行為、軽易な行為 （例 仮設建築物、附属建築物、面積10㎡以下の増築又は増設、既存建築物の改築等）	法29-1-11 令22
			許可要（K）	上記以外のもの	

※ 国、都道府県、指定都市、中核市等が行うものは、延岡市長との協議が成立することをもって許可があったとみなされます。

第4節 延岡市における都市計画の概要

1. 宮崎県の都市計画

宮崎県における都市計画の芽生えは、昭和2年に宮崎市が、翌年に都城市が都市計画法（旧法）の適用を受けたことに始まりました（この時点で市制が施行されていた都市は、宮崎市（大正13年）と都城市（大正13年）のみ）。

旧法適用後の昭和5年にこれら2市について、まちづくりの土台となる都市計画が決定され、宮崎市においては、87.3km²と当時の市域面積45.3km²の1.9倍の区域を都市計画区域とし、計画人口を254,000人、計画人口に達する年次を昭和125年（平成62年）と推定していました。また、都城市においては、区域面積を59.7km²、計画人口を238,000人、年次を昭和155年（平成95年）としていました。さらに昭和7年には、宮崎市で38路線、延長96kmに達する街路を決定したのを始め、翌年には、都城市で同様に38路線、延長100kmを決定する等、都市の根幹計画づくりが始まり、戦前までにおおかたの市町についての都市計画はその基礎的なものがなされました。

その後、戦後の混乱を経て、昭和21年9月の特別都市計画法（戦災復興都市計画）による戦災復興土地地区画整理事業が宮崎市、都城市、延岡市、日南市、日向市、高鍋町で実施され、これらの都市についての都市づくりがなされました。

昭和43年6月には、市街化のスプロール防止を主眼とした都市計画法（現行法）がスタートし、現在に至っています。

2. 延岡市の都市計画

延岡市は、先に述べたように昭和21年9月の特別都市計画法による戦災土地地区画整理事業を経て、人口及び産業の過度の集中防止、地域格差の是正、雇用の安定を図るため、産業の立地条件や都市施設の整備を行い、地方の開発発展の中核となる新産業都市の建設を促進し、国土の均衡ある開発発展及び国民救済の発達に資することを目的として、昭和37年に施行された新産業都市建設促進法により、日向市及び門川町を合わせて、新産業都市の区域に指定されました。

昭和43年6月に交付された都市計画法により、昭和45年11月27日に新産業都市の区域である2市1町で構成された「日向延岡新産業都市計画区域」が指定され、また、同時に“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”である「市街化区域」と“市街化を抑制すべき区域”である「市街化調整区域」の区域区分がなされました。

平成13年4月1日に施行された新産業都市建設促進法等を廃止する法律によって、新産業都市建設促進法が廃止され、新産業都市の区域の指定もなくなりましたが、都市計画区域の名称に残っています。

その後、平成13年5月18日に施行された改正都市計画法により、従来、開発行為の許可を要しなかった都市計画区域外の土地の区域において、準都市計画区域の指定が可能となり、当該指定を受けた区域内においては、開発区域の面積が一定規模以上（原則3,000m²以上）の開発行為について、開発行為の許可が必要となりました。

また、準都市計画区域及び都市計画区域以外の土地の区域においても、準都市計画区域と同様に開発区域の面積が一定規模以上（1ha以上）の開発行為について、開発行為の許可が必要となりました。

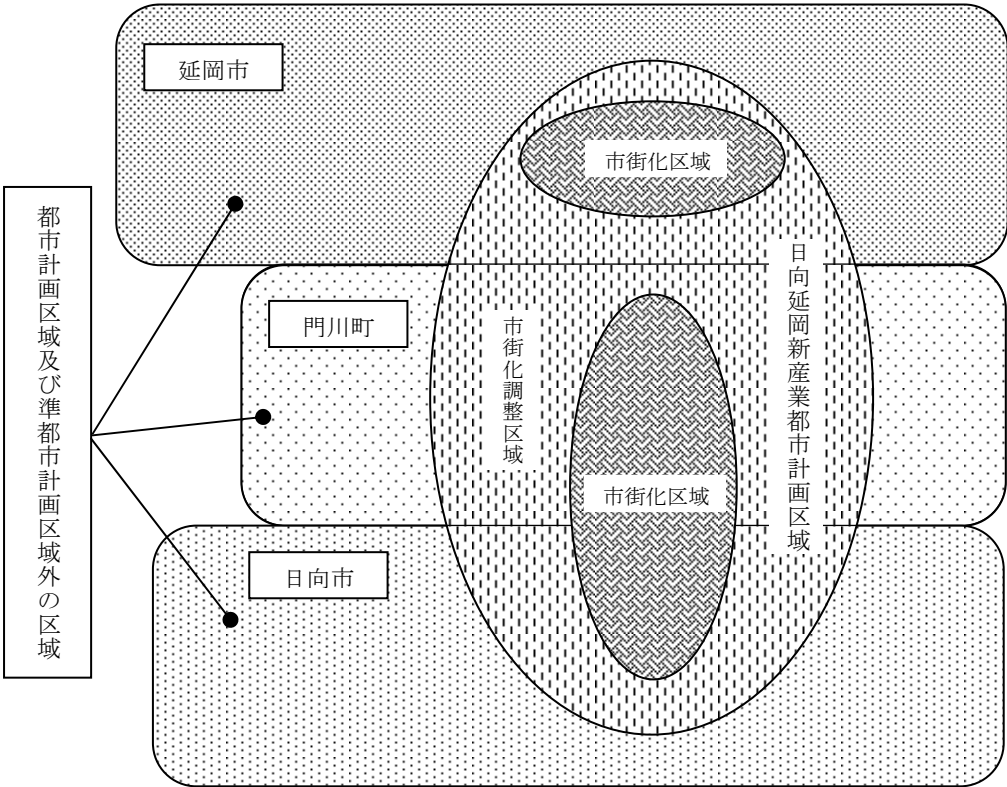
さらに、平成18年5月には、人口減少、超高齢化社会を迎える中、都市機能をコンパクトに集積した都市構造にすることが重要であるという考え方にに基づき、大規模な集客施設に係る立地制限の強化並びに開発許可制度における大規模開発及び公共公益施設に係る取扱いの見直し等の法改正が行われ、平成19年11月30日に施行されました。

平成23年3月11日に発生した東日本大震災で生じた津波により、2万人もの尊い人命が失われたことから、津波を原因とする人的被害を最小限に抑え込もうと津波防災地域づくりに関する法律が平成23年12月14日に公布され、津波災害特別警戒区域内における開発行為の基準に、津波による「波力」に耐えうる擁壁の構造とすることや宅地の地盤高を津波の浸水深より高くする等の新たな概念が導入されることとなり、平成24年6月13日に全面施行されました。

(1) 各区域区分の構成

日向延岡新産業都市計画区域における延岡市、日向市及び門川町における都市計画の区域区分の概略構成は、次の図1-4-1のとおりとなっています。

図1-4-1 日向延岡新産業都市計画区域における都市計画の概略図



※2市1町には、準都市計画区域の指定はありません。

(2) 各区域区分の面積

延岡市における都市計画区域（市街化区域・市街化調整区域）、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域の面積は、次の表1-4-1のとおりとなっています。

表1-4-1 延岡市における区域の区域区分別面積

(平成25年6月現在)

区域区分	行政区の面積	都市計画区域内		都市計画区域外	
		市街化区域	市街化調整区域	準都市計画区域	都市計画区域及び準都市計画区域外の区域
延岡市	86,800ha	2,510ha	7,866ha	0ha	76,424ha
行政区に占める割合		2.89%	9.06%	0%	88.04%

(3) 宮崎県内の他市町村における都市計画の状況

宮崎県内の他市における都市計画の区域区分別の面積は次の表1-4-2のとおりとなっています。

表1-4-2 宮崎県内の他市における区域区分別面積

(平成25年3月31日現在)

区 域 区 分	行 政 区 の 面 積	都 市 計 画 区 域 内		都 市 計 画 区 域 外	
		市街化区域・ 用 途 地 域	市街化調整区域・ 用 途 地 域 外	準都市計画 区 域	都 市 計 画 区 域 及 び 準 都 市 計 画 区 域 外 の 区 域
宮 崎 市 (田野除く)	64,461ha	6,253ha 市街化区域	21,325ha 調 整 区 域	0ha	36,118ha
宮 崎 市 (田野のみ)		235ha 用 途 地 域	530ha 用 途 地 域 外		
都 城 市 (高崎除く)	65,331ha	2,703ha 用 途 地 域	13,688ha 用 途 地 域 外	0ha	48,513ha
都 城 市 (高崎のみ)		142ha 用 途 地 域	285ha 用 途 地 域 外		
日 南 市 (南郷除く)	53,612ha	943ha 用 途 地 域	3,153ha 用 途 地 域 外	0ha	48,653ha
日 南 市 (南郷のみ)		128ha 用 途 地 域	735ha 用 途 地 域 外		
日 向 市	33,629ha	1,729ha 市街化区域	3,376ha 調 整 区 域	0ha	28,524ha
小 林 市	56,309ha	495ha 用 途 地 域	1,865ha 用 途 地 域 外	0ha	53,949ha
串 間 市	29,496ha	314ha 用 途 地 域	1,387ha 用 途 地 域 外	0ha	27,795ha
西 都 市	43,856ha	386ha 用 途 地 域	2,185ha 用 途 地 域 外	0ha	41,285ha
え び の 市	28,300ha	576ha 用 途 地 域	2,504ha 用 途 地 域 外	0ha	25,220ha

この表のうち、宮崎市、都城市及び日向市は、許可権者となっております。

また、このほか北諸県郡三股町、西諸県郡高原町、東諸県郡国富町及び綾町、児湯郡高鍋町、新富町、川南町及び都農町、東臼杵郡門川町、西臼杵郡高千穂町においても都市計画区域が設定されています。そのうち、国富町、門川町には、市街化調整区域が設定されています

