

# 土 木 部 専 門 研 修 用地初任者 「都市計画法(開発許可制度)」

令和7年4月

福島県土木部都市計画課

## ◆本日の講義内容

- 1.都市計画(開発許可)の必要性
- 2.都市計画の概要
- 3.開発許可について
- 4.開発許可の基準
- 5.建築等の許可

## 1. 都市計画（開発許可）の必要性

# 1 都市計画（開発許可）の必要性

2

## 1. 都市計画（開発許可）の必要性

○そもそも「開発」とはなにか。

- ・開発に関して耳にする語句  
研究開発、資源開発、低開発、都市再開発.....
- ・都市計画上の開発  $\equiv$  **宅地造成**  
建築物を建てられる土地を整備すること。  
(※ 詳細な定義は後で説明します。)



3

## 1. 都市計画（開発許可）の必要性

○なぜ自治体が開発を規制する必要があるのか。

- ①開発は、町の活性化に繋がるので、規制の必要はない。  
雇用の創出、企業経済圏の形成、税金の増収と  
経済的なメリットが予測できるが、一方でデメリットもある。
- ②農地を守るために開発は規制すべきだ。  
開発が行われることによる農地の縮小は問題の一つ。  
しかし、都市計画法は農地保全を目的とするものではない。

よくある  
誤解

## 1. 都市計画（開発許可）の必要性

○無秩序な開発の事例

無計画な都市の例（中国：九龍城砦）



このような都市ではどのような問題が  
起こると考えられますか？

## 1. 都市計画（開発許可）の必要性

○開発規制がないと起こる問題

「無秩序な市街化（スプロール）」

開発事業者としてはなるべく費用をかけずに宅地造成したい

→適切な公共施設（道路・水路等）が整備されない状態の市街化

EX) ①狭い道路・街路

→交通渋滞、視認性の悪化による事故や犯罪の発生

②排水路や下水道の未整備

→溢水・浸水事故、衛生環境の悪化

③公園や緑地のない町

→災害時の緊急避難場所の不備、ゆとりのない街並みの形成  
安全な市街地とは言えない。

Q.では、都市がこのような状態になったとき、誰が整備するのか。

A.行政。

6

## 1. 都市計画（開発許可）の必要性

○開発許可の二つの目的

開発事後の是正整備は非常に非効率。

EX) 狭い街路の整備

用地買収 → 公共工事 → 維持管理

このような①非効率的な公共投資を防止するため、  
最初の開発からその内容を許可係らしめて、  
②良好な宅地水準に適う宅地（公共施設）を  
開発事業者を整備させること。

① → 無秩序な市街化の防止

② → 安全な市街地の形成

この法制度の趣旨を踏まえて、業務に取り組んでください。

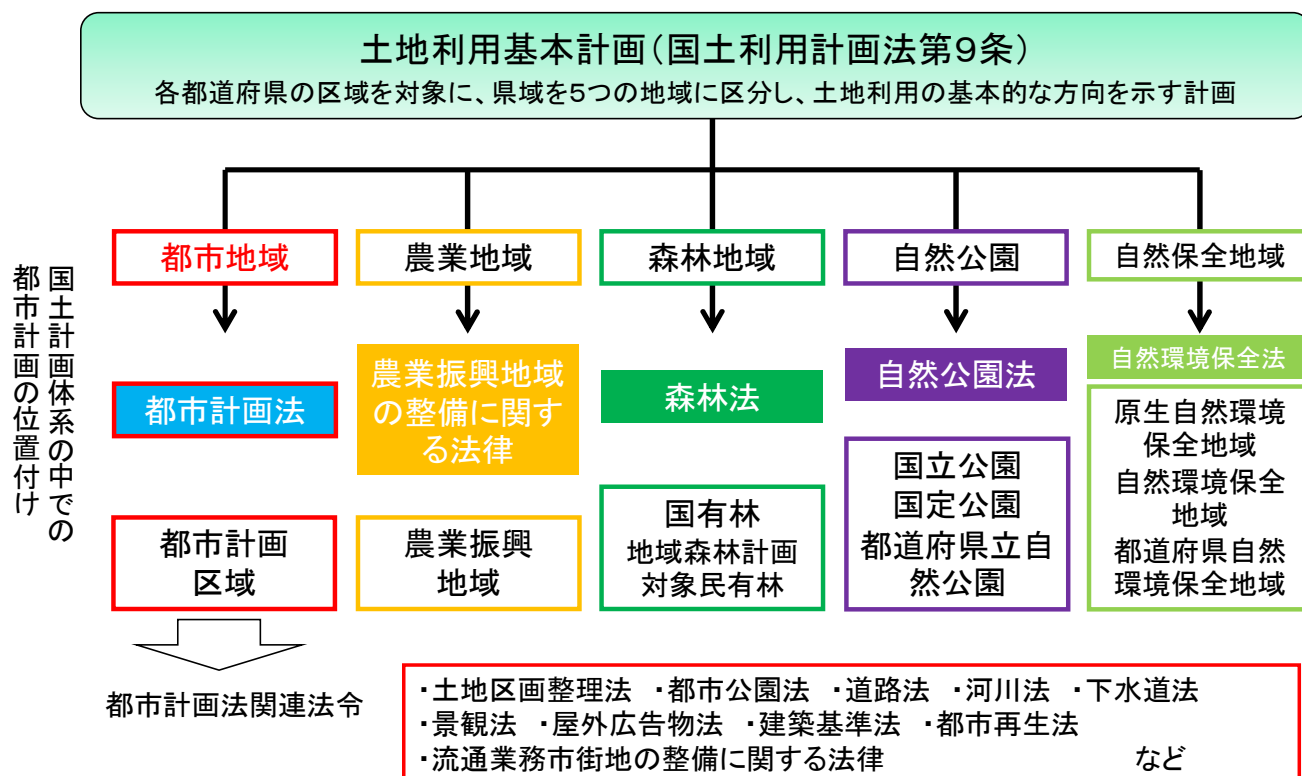
7

## 2. 都市計画の概要

## 2 都市計画の概要

8

## 2. 都市計画の概要



9

## 2. 都市計画の概要

### 都市計画法とは

◇産業及び人口の都市への集中、市街地の無秩序な拡大等を背景に昭和43年に制定。



◇土地利用や新たな建築物の造営に関してそれを規制する権限を法的に示した法律。

・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（第1条）

10

## 2. 都市計画の概要

### 都市計画の意義

都市活動を支えるため、相当の長期の見通しに立って

- 土地利用の面からの都市構造の枠組みを構築して、用途・機能の配分、密度等を定め
- 必要な道路、公園、下水道等の都市施設の位置、規模等を定め
- これに基づく「土地利用制限」と「事業」により、調和のとれた市街地を作り上げる（市街地開発）

11



## 2. 都市計画の概要



12

## 都市計画法制の沿革

|   |   |
|---|---|
| 1867  | 明治維新  |
| <b>1868~1945</b>  | <b>近代化</b>  |
| 1888(明治21)<br>1919(大正8)<br>1923(大正12)<br>1941~45(昭和16~20)   | 東京市区改正条例<br>(旧)都市計画法、市街地建築物法<br>関東大震災 → 特別都市計画法<br>第二次世界大戦                              |
| <b>1945~1975</b>  | <b>戦後復興~高度経済成長期</b>   |
| 1946(昭和21)<br>1950(昭和25)<br>1968(昭和43)                      | 特別都市計画法<br>建築基準法<br>(新)都市計画法  |
| <b>1975~1985</b>  | <b>安定成長期</b>  |
| 1980(昭和55)  | 地区計画制度の創設   |
| <b>1985~</b>  | <b>バブル経済とその崩壊</b>   |
| 1992(平成4)<br>2000(平成12)<br><br>2002(平成14)<br><br>2004(平成16) | 用地地域の細分化<br>都市計画区域マスタープランの義務化、<br>線引きの選択制、準都市計画区域の創設<br>都市計画提案制度の創設<br>都市再生特別措置法<br>景観法 |
| <b>2006~</b>  | <b>人口減少社会</b>   |
| 2006(平成18)  | 大規模集客施設に係る立地規制の見直し  |

13

# 都市計画法制の沿革

|       | 市区改正条例(明21)   | 旧都市計画法(大8)  | (新)都市計画法(昭43)   |
|-------|---|---|---|
| 時代背景  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢東京における伝染病や大火等の多様な都市問題の発生</li> <li>➢近代国家としての体制整備の要請</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢大都市における人口流入に伴う住宅問題、保健衛生問題の発生</li> <li>➢近代産業の発展</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢高度成長を背景とする都市への人口流入に伴う都市内の環境悪化及び都市周辺地域における土地利用の混乱</li> </ul> |
| 計画手続  | ➢市区改正委員会において審議し、 <b>内務大臣が決定</b>   | ➢都市計画地方委員会の議を経て <b>内務大臣が決定</b>  | ➢公告・縦覧等の <b>住民参加手続</b> を経て <b>都道府県・市町村等が決定</b>  |
| 制度の特徴 | <p>街路整備に重点を置いた施設設計</p> <p>東京のほか、五<br/>大都市に適用</p> <p>(※)五大市：横浜、名古屋、京都、大阪、神戸</p>                        | <p>地域地区・事業を含む重要施設の計画</p> <p>(※)地域地区の規制内容は「市街地建築物法」に規定</p> <p>法適用の全国拡大</p>                         | <p><b>区域区分・開発許可制度の導入</b></p> <p>地方の権限の拡大</p> <p>住民参加の拡大</p> <p>今日の都市計画制度の骨格の完成</p>                  |

14

# 都市計画法制の沿革

|      |   |  |   |   |
|------|---|--|---|---|
| 社会背景 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・東京における伝染病、大火災等の問題</li> <li>・近代国家としての体制整備</li> </ul>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・大都市への人口流入に伴う住宅・保健衛生の問題</li> <li>・近代産業の発展</li> </ul> <p>震災復興<br/>戦災復興</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・高度経済成長による都市への人口流入と、それに伴う環境悪化、土地利用の混乱</li> </ul>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区環境に係わる住民主体のまちづくり活動の展開</li> </ul>                        |
| 制度   | 1888(明治21年)<br>東京市区改正条例   | 1919(大正8年)<br>旧都市計画法   | 1968(昭和43年)<br>新都市計画法   | 1980(昭和55年)<br>〇地区計画制度  |
| 内容   |  <p>千代田区 内幸町通り</p> |  <p>大田区京浜国道(震災復興)</p>         |  <p>新百合ヶ丘駅周辺<br/>(土地区画整理事業)</p> |  <p>地区計画</p> |



# 都市計画法制の沿革

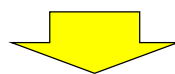
|      |  |   |   |   |
|------|--|---|---|---|
| 社会背景 | バブル景気を背景とした住宅地へのオフィス進出<br>・市町村主体の計画策定の気運の高まり | ・地方分権に向けた社会的要請の高まり  | ・人口集中圧力の低下<br>・都市計画区域外への無秩序な立地  | ・中心市街地の衰退<br>・人口密度の低下   |
|      | 1992(平成4年)<br>○用途地域細分化・市町村マス                 | 1999(平成11年)<br>○地方分権一括法   | 2000(平成12年)<br>○線引き選択制<br>○区域マス・準都市計画区域   | 2006(平成18年)<br>○まちづくり三法改正<br>2014(平成26年)<br>○立地適正化計画制度  |
|      | 江戸川区(用途地域細分化)                                | <p>➢機関委任業務の廃止<br/>➢市町村の権限拡大</p>  |  <p>準都市計画区域</p> |  <p>公共交通軸<br/>富山市が目指す「まちとおく」の都市構造<br/>都市機能集積地<br/>集約型都市構造形成イメージ(富山市)</p> |
|      | 制度   | 内容  |   |   |

16

## 2. 都市計画の概要

### 都市計画区域

- 市街地から、郊外の農地、田園地域まで、将来を見据え、一体の都市として捉える必要のある区域を「都市計画区域」として指定
- 都市計画区域外でも、ある程度土地利用のルールが必要と判断されれば、都市計画区域に準じて「準都市計画区域」を指定できる



まちが、無秩序に広がらないよう  
一定のルールにより建築等を制限

17

## 2. 都市計画の概要

### 都市計画区域の要件(第5条)

- 市又は一定の条件(\*)に該当する町村の中心の市街地を含み、
- 一体の都市として総合的に整備、開発、保全する必要がある区域

(＊ 町村の要件)

- ・人口が1万人以上かつ第2次、第3次産業就業者割合50%以上
- ・概ね10年以内に上記に該当する
- ・中心の市街地の区域内人口が3千人以上 等

18

## 2. 都市計画の概要

### 都市計画区域指定の効果

- ① 都市計画の決定
- ② 開発許可の対象面積
- ③ 都市施設の整備
- ④ 市街地開発事業の施行
- ⑤ 地価公示の対象(地価公示法第2条)
- ⑥ 建築確認(建築基準法第6条) 等

19

## 2. 都市計画の概要

### 都市計画区域の面積と人口

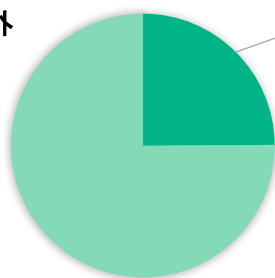
□福島県の都市計画区域は、県土の25%

□都市計画区域内に、県民の94%が居住

#### 都市計画区域・区域外のア積

(福島県の面積1,378,276ha)

都市計画区域外  
1,034,926 ha  
75%



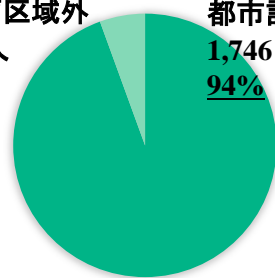
都市計画区域  
343,350 ha  
25%

平成31年3月現在

#### 都市計画区域・区域外のア口

(福島県の人口1,848.6千人)

都市計画区域外  
102.6千人  
6%



都市計画区域  
1,746 千人  
94%

平成27年国勢調査より

## 2. 都市計画の概要

### 区域区分(第7条)

□無秩序な市街化を防止し、都市の健全で計画的な市街化を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分する制度

→ 一般的に「線引き」と呼ばれる。

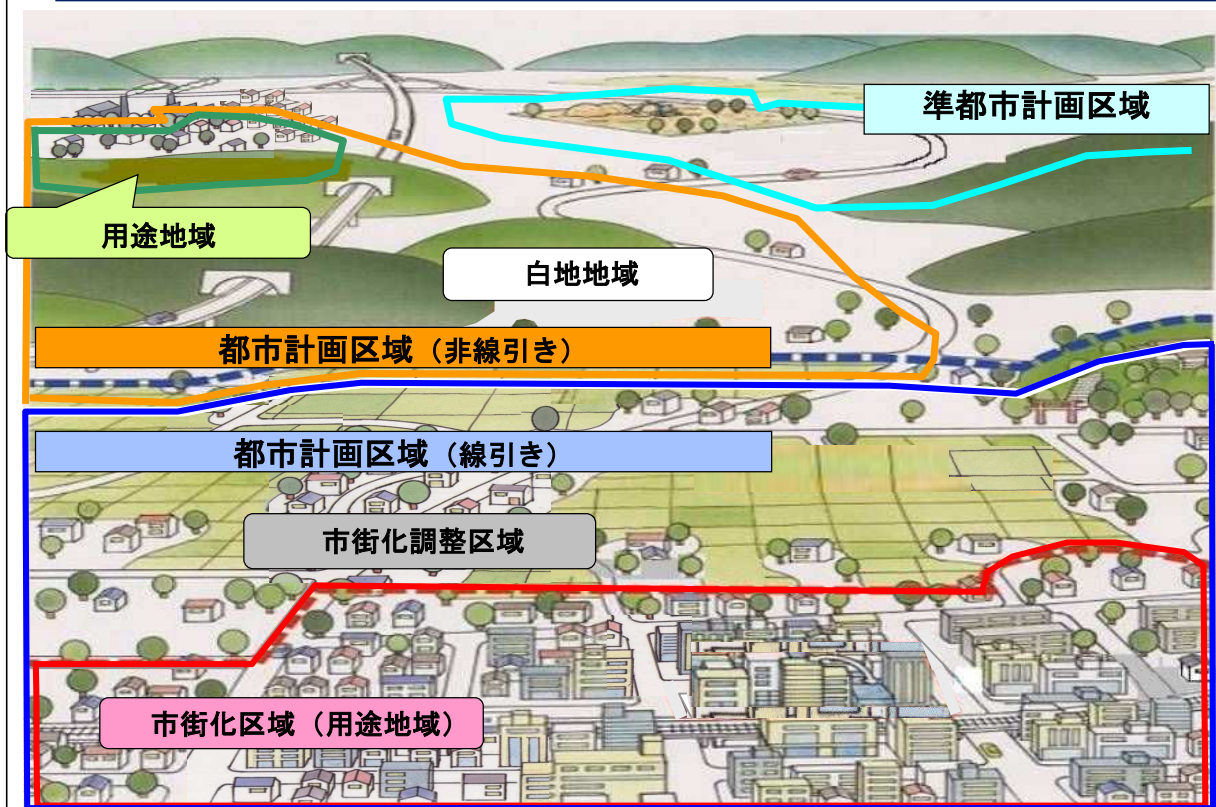
市街化区域

既に市街地を形成している区域及び優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

市街化調整区域

市街化を抑えようとする区域

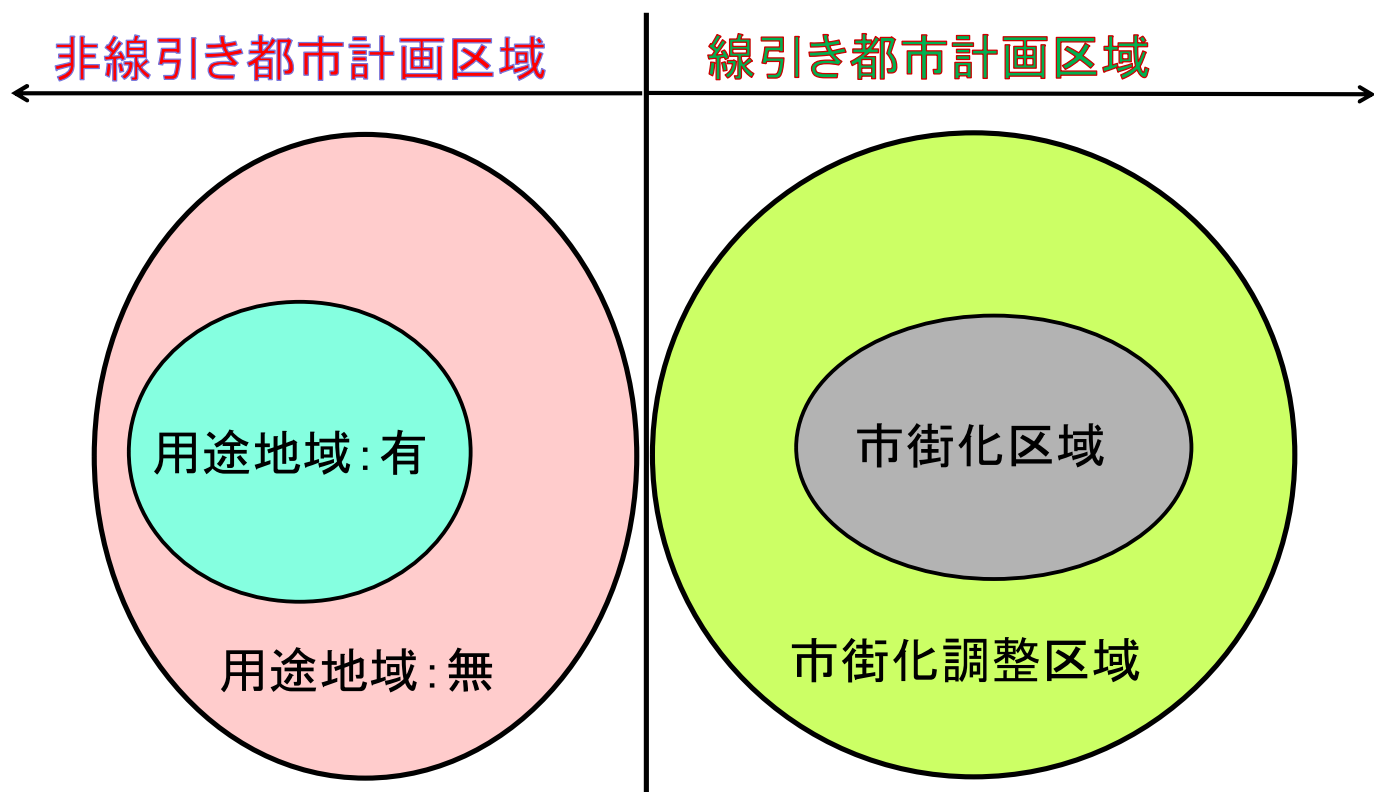
# 都市計画区域・準都市計画区域・区域区分



地域の選択によるまちづくり

22

## 2. 都市計画の概要



23

## 2. 都市計画の概要

### 都市計画区域と市町村

□福島県には「21」の都市計画区域

・線引き区域が「4」、非線引き区域が「17」

□市町村の約3/4(44市町村)が都市計画区域を有する

### 21の都市計画区域

区域区分あり  
(線引き都市計画区域)

区域区分なし  
(非線引き都市計画区域)

県北、県中、会津、いわき  
4都市計画区域  
(市街化区域・市街化調整区域)

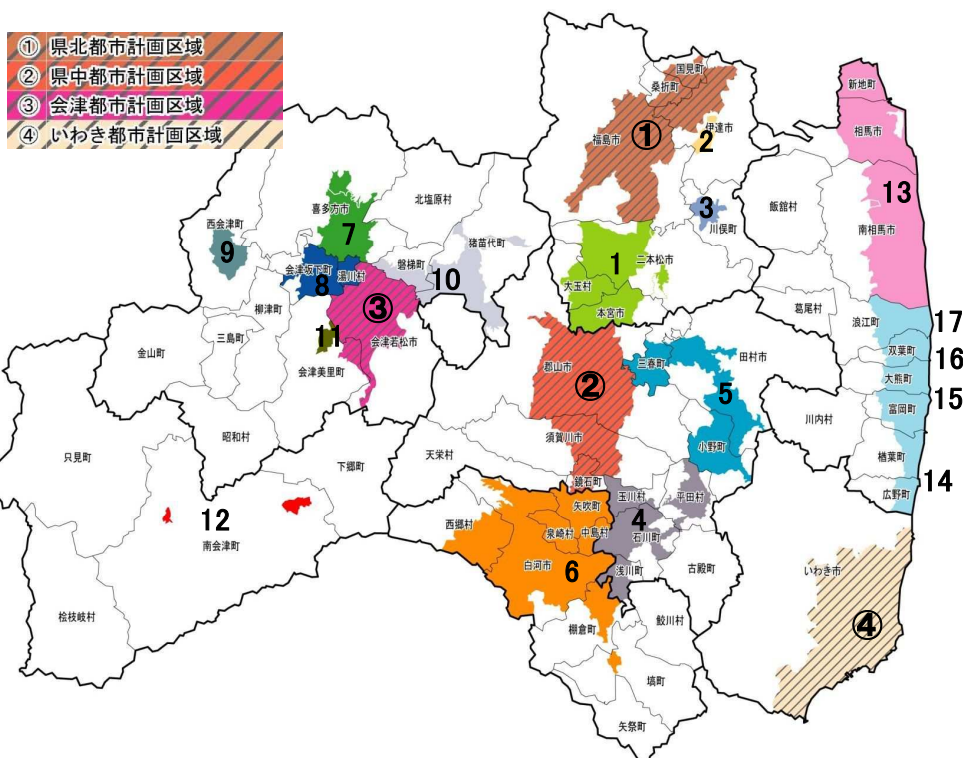
線引きの4都市計画区域  
を除く17都市計画区域  
(用途地域・地区計画等)

24

## 2. 都市計画の概要

【非線引き都市計画区域(17)】 【線引き都市計画区域(4)】

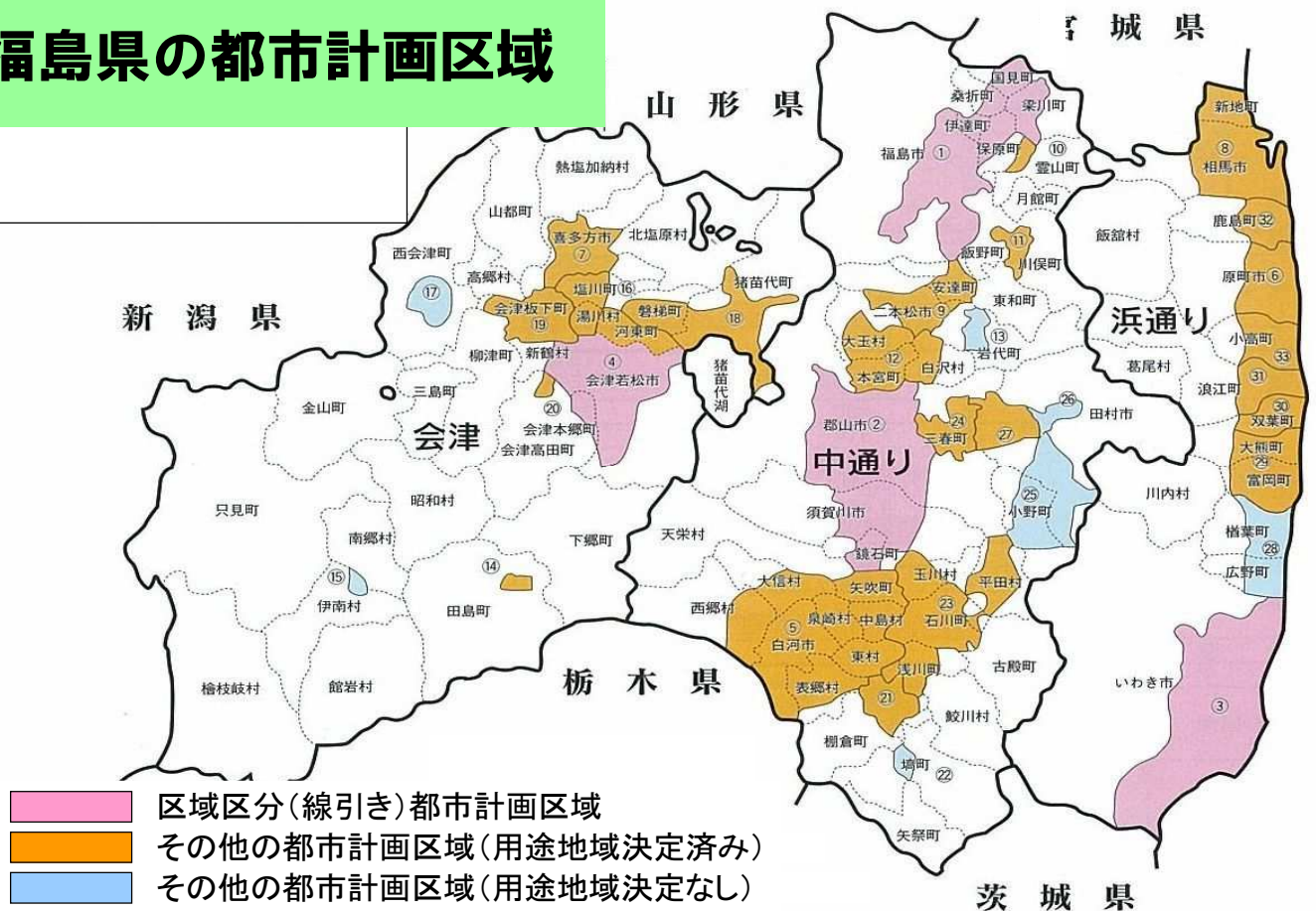
|                |
|----------------|
| 県北地域           |
| 1 二本松本宮都市計画区域  |
| 2 霊山都市計画区域     |
| 3 川俣都市計画区域     |
| 県中地域           |
| 4 石川都市計画区域     |
| 5 田村三春小野都市計画区域 |
| 県南地域           |
| 6 県南都市計画区域     |
| 会津地域           |
| 7 喜多方都市計画区域    |
| 8 会津坂下都市計画区域   |
| 9 西会津都市計画区域    |
| 10 猪苗代都市計画区域   |
| 11 会津高田都市計画区域  |
| 南会津地域          |
| 12 南会津都市計画区域   |
| 相馬地域           |
| 13 相馬地方都市計画区域  |
| 14 広野樺葉都市計画区域  |
| 15 富岡都市計画区域    |
| 16 双葉都市計画区域    |
| 17 浪江都市計画区域    |



25



# 福島県の都市計画区域



26

## 3. 開発許可

### 3 開発許可

27

### 3. 開発許可

## 開発の定義

- 「開発行為」の定義(第4条第12項)  
建築物の建築又は特定工作物(※)の建設を  
目的として行う**土地の区画形質の変更**

※ 建築物等を建設しない目的の造成は開発行為  
に該当しない。

※ 特定工作物

第1種 : 周辺地域の環境を悪化させる  
おそれがある工作物(アスファルトプラント等)

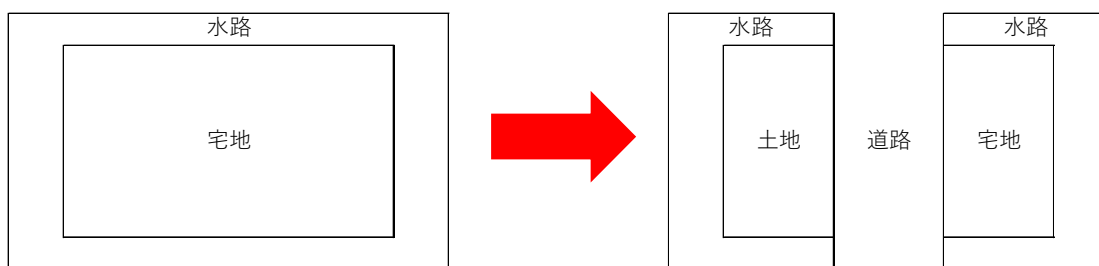
第2種 : 大規模な工作物 (ゴルフコース、野球場等)

28

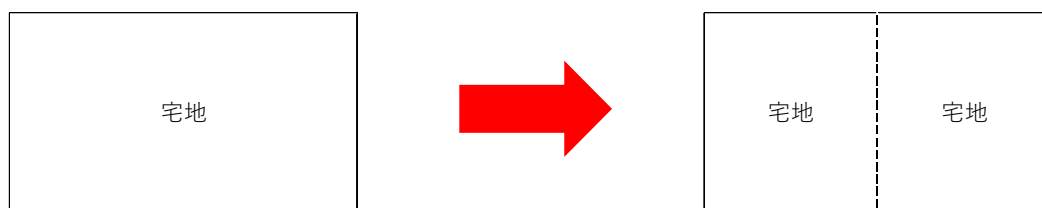
### 3. 開発許可

## 土地の区画形質の変更①

- 区画の変更



↑ 公共施設の変更を伴う物理的な区画の変更



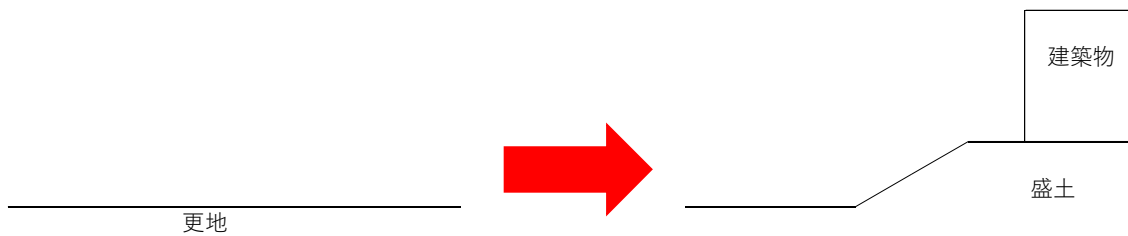
※例外 ↑ ただし、単なる権利区画の変更は開発行為には当たらない

29

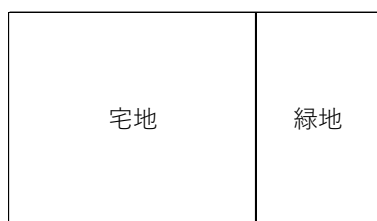
### 3. 開発許可

## 土地の区画形質の変更②

### □ 形の変更



↑ 切り土、盛り土を伴う造成



↑ 公共施設の改廃も開発行為となる

30

### 3. 開発許可

## 土地の区画形質の変更③

### □ 質の変更



※ ↑ 原則として地目の変更が伴うが、登記上の地目が農地であっても、既に造成されており、実態としては宅地であるような場合には、質の変更には当たらない。

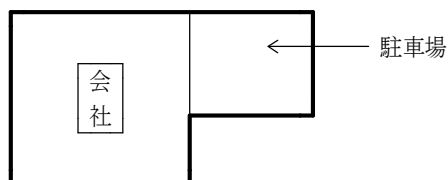
31

### 3. 開発許可

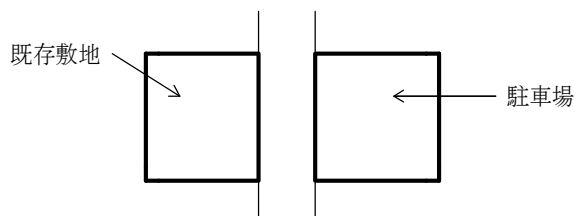
## 開発区域

開発区域とは、開発行為をする土地の区域

- ① 建築物の建築を行わない区域でも、駐車場のように建築物の敷地と一体として造成・利用を図る土地も含む



- ② 公道、河川等により明らかに分断され、技術基準を一体として審査する必要性がない場合は、別々の区域



32

### 3. 開発許可

## 開発許可の対象(第29条第1項)

|         | 区域名       | 許可必要規模   |
|---------|-----------|----------|
| 都市計画区域  | 市街化区域     | 1,000㎡以上 |
|         | 市街化調整区域   | すべて必要    |
|         | 非線引都市計画区域 | 3,000㎡以上 |
| 都市計画区域外 | 準都市計画区域   | 3,000㎡以上 |
|         | 準都市計画区域外  | 1ha以上    |

33

### 3. 開発許可

## 適用除外

#### □ 都市計画区域における許可不要の開発行為

- ①小規模開発行為(市街化区域で1,000m<sup>2</sup>未満等)
- ②農林漁業用施設(農林漁業者用住宅、畜舎等)
- ③公益上必要な建築物(鉄道、公民館等)
  - ※都市計画法の改正により、病院、福祉施設、学校、  
庁舎、宿舎の公共公益施設は許可対象(H19.11.30施行)
- ④他法令等による行為(市街地開発事業、区画整理事業等)
- ⑤非常災害時の応急措置として行う行為
- ⑥通常の利用行為、軽易な行為(仮設建築物等)

34

### 4. 開発許可の基準

## 4 開発許可の基準

35



## 4. 開発許可

### 開発許可の基準

#### □技術基準：法第33条

良好な市街地の形成を図るため、宅地に一定の水準を確保させる基準

- ・用途地域等の制限に適合
- ・公共施設等に支障がない規模、構造、配置
- ・排水、給水施設の適切な設計 等

基準に適合すれば許可しなければならない

#### □立地基準：法第34条

市街化調整区域において例外的に認められる開発行為を規定したもの

立地基準に該当すると認められなければ、許可してはならない

36

## 4. 開発許可の基準

### 立地基準（法第34条）

法第34条は、**市街化調整区域において**例外的に立地を認められる開発行為を規定したものであり、その適切な運用について特に留意することが必要である。

- ① 主として開発区域周辺において居住している者の利用に供する公共公益施設又は日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これに類する建築物
  - ※ 距離、世帯数等の条件あり。
  - ※ 市街化調整区域内の居住者にとっての必要性
- ② 鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要な建築物
  - ※ 市街化調整区域内の資源の有効活用（セメント製造業、粘土かわら製造業、観光資源鑑賞のための展望台等）
- ③ 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする建築物等
  - ※ 政令が未制定であり、許可されるものはない。
- ④ 農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物等
  - ※ 市街化調整区域内において生産される農林水産物を処理する施設等
- ⑤ 農林漁業等活性化基盤施設である建築物等
- ⑥ 中小企業団地
  - ※ 独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成を行うものに限る。

37

## 4. 開発許可の基準

### 立地基準（法第34条）

- ⑦ 既存の工場と密接な関連を有する建築物等
- ⑧ー① 危険物の貯蔵、処理に供する建築物等  
※ 保安距離の確保
- ⑧ー② 市街化調整区域内の災害危険区域等に存する建築物等の代替建築物等（移転）
- ⑨ 特殊な建物（沿道サービス施設等）  
※ ガソリンスタンド、ドライブイン、道路管理施設等
- ⑩ 地区計画又は集落地区計画区域内の開発行為
- ⑪ 市街化区域に近接又は隣接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を形成していると認められる地域であって、おおむね50以上の建築物が連たんしていると認められる地域のうち県の条例で指定する土地の区域内での開発行為
- ⑫ 条例で定める、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれ等がないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は不適当な開発行為  
ア 分家住宅（線引き前に本家が所有している土地）  
イ 収用対象事業（市街化調整区域内の移転）  
ウ 集会所等
- ⑬ 既存権利行使のための建築物等  
区域区分にかかる都市計画が決定、市街化調整区域が拡張されたとき、所有権等の権利を有していた者が権利の行使として行う開発行為

38

## 4. 開発許可の基準

### 立地基準（法第34条）

- ⑭ 知事があらかじめ開発審査会の議を経た開発行為  
市街化促進の恐れがなく、かつ、市街化区域において行うことが困難又は不適当と認める開発行為

- ・収用対象事業の施行による移転  
（市街化区域から市街化調整区域への移転）
- ・社寺、仏閣、納骨堂
- ・既存事業に従事する者の住宅、寮等
- ・敷地の拡張
- ・有料老人ホーム
- ・既存集落内における自己用住宅
- ・大規模既存集落内における自己用住宅
- ・地域振興を図る市町村における技術先端型業種工場等
- ・指定沿道等における大規模流通業務施設
- ・介護老人保健施設
- ・既存の権利を期限内に行使できなかった者に係る自己用住宅

- ・農家住宅から一般専用住宅への用途変更
- ・農家民宿
- ・災害危険区域等に存する建築物の移転
- ・公共公益施設（社会福祉施設、医療施設、学校）
- ・東日本大震災等激甚災害における被災建築物の移転
- ・既存建築物の用途変更
- ・農産物直売所
- ・太陽光発電設備又は風力発電機の付属施設

39

## 4. 開発許可の基準（収用対象事業）

### 収用対象事業に係る基準（福島県） （市街化調整区域から市街化調整区域への移転）

1. 当該収用対象事業の施行が確実であること。
2. 移転対象となる建築物が不適法な建築物でないこと。
3. 建築物の全部又は一部を除却又は移転せねばならないこと。
4. 移転先は、同一の都市計画区域内であること。
5. 地域の土地利用と調和のとれた開発であり、予定建築物についても周辺の環境と調和のとれたものであること。
6. 敷地及び予定建築物の床面積が原則として従前とほぼ同程度の規模であること。ただし、やむを得ない理由がある場合には、別表の規模以内であること
7. 当該建築物の用途が同一であり、構造が著しく異なること。

郡山市といわき市は**開発審査会の議**を経ることが必要

40

## 4. 開発許可の基準（収用対象事業）

### 収用対象事業に係る基準（福島県） （市街化調整区域から市街化調整区域への移転）

（別表）

| < 敷地面積 > |                      |                      |                      |                       |                       |                       |
|----------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|          | 居 住 用                |                      | そ の 他                |                       |                       |                       |
| 移 転 前    | ～ 500 m <sup>2</sup> | 500 m <sup>2</sup> ～ | ～ 250 m <sup>2</sup> | ～ 1000 m <sup>2</sup> | ～ 2000 m <sup>2</sup> | 2000 m <sup>2</sup> ～ |
| 移転後上限    | 500 m <sup>2</sup>   | 従前と同程度               | 500 m <sup>2</sup>   | 1 0 割 増               | 1000 m <sup>2</sup> 増 | 5 割 増                 |
| < 床面積 >  |                      |                      |                      |                       |                       |                       |
|          | 居 住 用                |                      | そ の 他                |                       |                       |                       |
| 移 転 前    | ～ 280 m <sup>2</sup> | 280 m <sup>2</sup> ～ | す べ て                |                       |                       |                       |
| 移転後上限    | * 280 m <sup>2</sup> | 従前と同程度               | 5 割 増                |                       |                       |                       |

\* 車庫については 4 5 m<sup>2</sup> 以内を基準とし、主たる建築物とのバランスにより個別に判断すること。その他の附属建築物については一の用途につき 3 0 m<sup>2</sup> 以内であること。

41

## 4. 開発許可の基準（収用対象事業）

### 収用対象事業に係る基準（福島県） （市街化区域から市街化調整区域への移転）

市街化調整区域から市街化調整区域への移転の基準に次の基準が加わる。

- 市街化区域内に代替建築物を建築することが可能な土地を保有しておらず、かつ、次のいずれかに該当すること。
  - ① 密集市街地等により市街化区域内に適地を確保することが困難である場合
  - ② 申請者において、従前から適切な土地を保有しており、移転先を求めて市街化区域に求めさせる合理的事情に乏しい場合
  - ③ 起業者において代替地としてあつせんした、起業者、土地取得者及び土地譲渡者間での三者契約により土地を取得する場合

全ての許可権者において**開発審査会の議を経る**ことが必要

42

## 5. 建築等の許可

### 5 建築等の許可

43

## 5. 建築等の許可

### 開発許可を受けた土地における建築等の制限 (法第42条第1項)

- 開発許可の申請に際しては、予定建築物の用途等を勘案して道路、排水施設等を決定している。(33条)
- 市街化調整区域においては、一定の用途以外の開発行為は許可されないことになっている。(34条)



開発許可を受けた土地であっても、予定建築物以外の建築等をする場合や開発許可を受けて建築した建築物の用途を変更する場合は許可が必要。

- 当該土地の区域内に建築物を建築、又は改築あるいは用途変更をしようとするすべての者に及ぶ。
- 用途地域が定められた地域については、別途建築物に関する制限が定められているため、本条は適用されない。

44

## 5. 建築等の許可

### 開発許可を受けた土地以外における建築等の制限 (法43条第1項)

市街化調整区域においては、土地の区画形質の変更が生じない(開発行為に当たらない)既存宅地における建築行為についても、無秩序な市街化を防止する観点から立地を規制する必要がある。



- 本条の趣旨は、本質的には法第29条と同様であるから、本条の許可を不要とする行為の範囲は、法第29条第1項ただし書きに準ずるものである。また、許可基準についても、法第34条に規定されている基準に対応している。
- 特定工作物については、用途の変更は想定されていないので、本条においても用途変更の規制はない。
- 第2種特定工作物については、市街化調整区域に関する規制(法第34条の規制の対象外)は受けないので、本条においても規制されない。

45