

第6章 都市計画制限等

都市計画法によって決定された計画の実効性を確保するためには、適正な制限のもとに土地の合理的な利用を図る必要があります。このため、都市計画では、次のような制限があります。

1. 開発許可制度

(1) 開発許可制度とは

開発許可制度は、市街化を概ね 10 年以内に優先的かつ計画的に図る地域と抑制すべき地域を区分する線引き制度を担保するとともに、良質な宅地水準を確保することを目的とした制度です。

一定規模以上の開発行為^(注1)を行おうとする者は、あらかじめ、知事（高知市、南国市の場合は市長）の許可が必要です。

また、市街化調整区域における開発行為及び建築行為についての審議や、開発許可等の処分に関する不服申し立てについての審査を行うために、開発審査会を設置しています。

なお、高知県では、これらのことに関する「高知県都市計画法施行条例」及び「同施行細則」を定めています。

注1) 開発行為：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^(注2)の建設の用に供する目的で行う「土地の区画形質の変更」をいいます（都市計画法第4条第12項）。

注2) 特定工作物：次の2種類が定められています。

○第一種特定工作物：周辺地域の環境に悪化をもたらすおそれがある工作物（コンクリートプラント等）

○第二種特定工作物：大規模な工作物（1ha以上のゴルフコース、運動・レジャー施設、墓園）

(2) 許可を要する開発行為（都市計画法 第29条）

下表に示す区域の区分に応じ、それぞれ定められる規模以上となる開発行為（法令により許可不要なもの及び協議が必要なものを除く）を行おうとする者は、あらかじめ、知事（高知市、南国市の場合は市長）の許可が必要です。

■ 面積要件

区域の区分		規模	
都市計画区域	線引き都市計画区域	市街化区域	開発区域の面積が 1,000 m ²
		市街化調整区域	規模に関係なく全て対象
	非線引き都市計画区域及び準都市計画区域	開発区域の面積が 3,000 m ²	
都市計画区域外	都市計画区域及び準都市計画区域外の区域	開発区域の面積が 10,000 m ²	

開発許可申請事務の流れ

線引き都市計画区域

香美市、いの町 申請者→市町→県（都市計画課）
高知市、南国市 申請者→市

非線引き都市計画区域

3,000 m²以上 50,000 m²未満 申請者→市町→県（管轄土木事務所）
50,000 m²以上 申請者→市町→県（管轄土木事務所→都市計画課）

都市計画区域外

10,000 m²以上 50,000 m²未満 申請者→市町村→県（管轄土木事務所）
50,000 m²以上 申請者→市町村→県（管轄土木事務所→都市計画課）

(3) 許可を要する建築行為（都市計画法 第43条）

市街化調整区域では、開発行為を伴わない場合であっても、建築物の建築や用途の変更等（法令により許可不要なものを除く）を行おうとする者は、知事（高知市、南国市の場合は市長）の許可が必要です。

2. 都市計画施設等の区域内における建築の制限

都市計画決定された都市施設（道路、公園等）の区域又は市街地開発事業（土地区画整理事業、市街地再開発事業等）の施行区域内において、建築物の建築を行おうとするときは、知事（市の区域にあっては、市長）の許可が必要です（都市計画法第53条）。

建築しようとする建築物が都市計画に適合している場合、または階数が2以下で地階がなく、主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造等で容易に移転、除却できる場合などについては許可されます（同法第54条）。

なお、都市計画事業の認可の告示後は、都市計画事業制限^(注)に変わります。

注) 都市計画事業制限：都市計画事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更、若しくは建築物の建築その他工作物の建設を行い、又は、政令で定める移動の容易でない物件の設置若しくは堆積を行おうとする者は、知事の許可が必要です（都市計画法 第65条）。

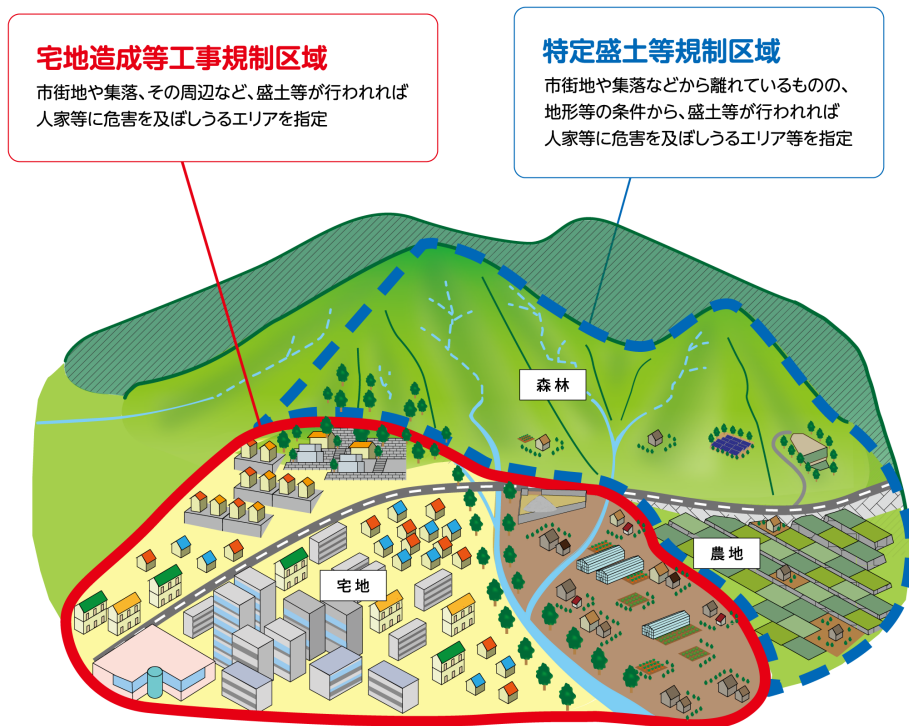
3. 宅地造成及び特定盛土等規制法（通称：盛土規制法）

令和3年7月、静岡県熱海市で大雨に伴って盛土が崩落し、大規模な土石流災害が発生したことや、危険な盛土等に関する法律による規制が必ずしも十分でないエリアが存在していること等を踏まえ、「宅地造成等規制法」を抜本的に改正して、「宅地造成及び特定盛土等規制法」とし、土地の用途にかかわらず、危険な盛土等を包括的に規制します。

「宅地造成等工事規制区域」及び「特定盛土等規制区域」内で盛土等を行う場合は、知事（高知市は市長）の許可が必要です。

なお、高知県内では、規制区域の指定をするために令和5年度から基礎調査を行い、令和7年度から規制開始を予定しています（令和5年9月30日現在）。

■ 規制区域のイメージ



出典) 国土交通省ウェブサイト (<https://www.mlit.go.jp/toshi/web/morido.html>)

■ 許可対象となる盛土等の規模

許可対象となる盛土等の規模

赤文字 宅地造成等工事規制区域 青文字 特定盛土等規制区域

<土地の形質の変更(盛土・切土)>

例えば… ●宅地を造成するための盛土・切土 ●残土処分場における盛土・切土 ●太陽光発電施設の設置のための盛土・切土 等

要件	①盛土で高さが 1m超 2m超 の崖※を生ずるもの	②切土で高さが 2m超 5m超 の崖を生ずるもの	③盛土と切土を同時に行い、高さが 2m超 5m超 の崖を生ずるもの(①、②を除く)	④盛土で高さが 2m超 5m超 となるもの(①、③を除く)	⑤盛土又は切土をする土地の面積が 500㎡超 3,000㎡超 となるもの(①~④を除く)
イメージ図					

※「崖」とは、地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で、硬岩盤(風化の著しいものを除く)以外のものをいいます。

<一時的な土石の堆積>

例えば… ●土石のストックヤードにおける仮置き 等

要件	⑥最大時に堆積する高さが 2m超 5m超 かつ面積が 300㎡超 1,500㎡超 となるもの	⑦最大時に堆積する面積が 500㎡超 3,000㎡超 となるもの
イメージ図		

出典) 国土交通省ウェブサイト (<https://www.mlit.go.jp/toshi/web/morido.html>)