

10 都市計画による規制

都市計画が決定されることにより、都市計画制限と呼ばれる制限が働くことになります。この制限は、合理的な土地利用の実現や将来の都市計画事業の円滑な実施を実現することを目的としています。

(1) 開発許可制度

開発許可制度は区域区分制度の目的を達成し、一定の良好な宅地水準を確保するために、一定規模以上の開発行為や建築行為などについて知事(長野市及び松本市の区域内にあっては、当該市長)の許可が必要となります。(法29条)

許可を要する規模

- ①市街化区域 面積が 1,000 m²以上
- ②市街化調整区域 すべての開発行為
- ③区域区分が定められていない
都市計画区域及び準都市計画区域 3,000 m²以上
- ④上記①～③以外の区域 1 ha 以上

★ 開発行為とは

建物を建てるために、宅地以外の土地を宅地化したり、宅地であっても新たな切土、盛土等を行ったり、土地の区画を道路・水路・擁壁などで分けたりすること(土地の区画形質の変更)を「開発行為」といいます。

(2) 地域地区内における制限

用途地域等の地域地区が定められると、建築基準法等により建築行為、建築物の用途・形態等が地域地区の規制内容に適合することが要求されます。

(3) 都市計画施設等の区域内での建築制限

都市計画道路などの都市計画施設内において、建築物を建築しようとする場合は、市町村への許可申請手続きが必要となります。(法53条)

(4) 都市計画事業制限

都市計画事業の認可又は承認が行われると、事業地においては、都市計画事業の施行に障害となるおそれがある建築行為等について、市町村の許可を受けることが必要になります。(法65条)

