

都市計画概要 2013

第 2 編 名古屋の都市計画の現況

第 9 章 都市計画制限

- 9－1 開発行為等の規制
- 9－2 都市計画施設の区域及び市街地開発事業施行区域内における建築の規制
- 9－3 事業予定地内の建築制限
- 9－4 市街地開発事業等予定区域内における建築等の規制
- 9－5 施行予定者が定められている都市計画施設の区域等の建築等の制限
- 9－6 都市計画事業制限
- 9－7 風致地区内における建築等の規制
- 9－8 緑化地域内の制限
- 9－9 地区計画等の区域内における建築等の規制

都市計画制限は、都市計画の実効性を担保するため、土地利用に制限を課することであり、都市計画法（以下「法」という。）では、開発行為等の規制、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、都市計画施設の区域及び市街地開発事業の施行区域における建築等の規制、風致地区内における建築等の規制並びに地区計画等の区域内における建築等の規制などについて規定している。

9-1 開発行為等の規制

（1）開発許可制度の意義

開発許可制度は、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を計画的な市街化を促進すべき市街化区域と市街化を抑制すべき市街化調整区域に区域区分した目的を担保すること、及び都市計画区域内の開発行為について道路や排水施設等最低限必要な公共施設の整備を義務づけるなど良質な宅地水準を確保することという二つの役割を果たす目的で創設されたものである。

（2）開発行為の許可

開発行為（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）をしようとする者は、原則として知事又は指定都市等（指定都市、中核市又は特例市）の市長の許可を受けなければならない（法第29条）。

ただし、市街化区域内で行う開発行為でその規模が500㎡未満のもの、市街化調整区域内で行う開発行為で農林漁業の用に供する一定の建築物又はこれらの業務を営む者の居住用の建築物を建築するために行うもの、鉄道施設・社会福祉施設等公益上必要な建築物を建築するために行うもの、国・都道府県・指定都市等が行うもの、都市計画事業・土地区画整理事業・市街地再開発事業・住宅街区整備事業・公有水面埋立事業の施行として行うもの、非常災害の応急措置として行うもの等については許可は不要とされている。

開発許可を受けた開発区域内においては、原則として開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築・新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して予定建築物以外の建築物としてではない（法第42条）。

なお、本市では、名古屋市開発行為の許可等に関する

条例により、法第29条第1項に規定する開発行為の許可等に関し必要な事項を定めている。

（3）開発許可の基準

開発許可の基準は、市街地として最低限必要な水準を確保するためのものであって、法第33条に定める技術基準（用途地域、道路・公園・排水施設・給水施設等の配置・構造、公共公益施設及び建築物の用途配分、地形地質等の見地からする安全上・防災上の措置、環境保全上の措置、輸送上その他の見地からする立地条件など）に適合していなければならない。

なお、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であるため、原則として開発行為を行うことはできないが、上記の技術基準に該当するほか、法第34条各号に定める立地基準（周辺居住者の日常生活に必要な物品販売の店舗等、やむを得ない開発行為であらかじめ開発審査会の議を経たものなど）に該当する場合、周辺の状況等によっては許可を行うことがある。

（4）市街化調整区域の建築許可

市街化調整区域においては、市街化を抑制するため、開発許可のほか、建築許可によっても、建築行為（建築物の新築、改築もしくは用途の変更又は第1種特定工作物の新設）を規制する。

建築行為等を行おうとする者は、原則として知事又は指定都市等の市長の許可を受けなければならない（法第43条）。建築許可の基準として、市街化調整区域における立地基準等に適合していなければならない。

（5）開発審査会

開発審査会は、法第78条の規定に基づき設置される知事又は指定都市等の市長の附属機関である。

名古屋市開発審査会は、市街化調整区域内で行われる開発行為又は建築行為で市街化を促進するおそれがなく、かつ市街化調整区域内で行うことがやむを得ないと認められるものに対する議決及び審査請求に対する裁決を審議事項としている。

9-2 都市計画施設の区域及び市街地開発事業 施行区域内における建築の規制

道路、公園、緑地等の都市計画が定められている区域（都市計画施設の区域）又は土地区画整備事業等の市街地開発事業の都市計画が定められている区域内において建築物を建築しようとする者は、知事又は指定都市等の市長の許可を受けなければならない。

ただし、「階数が2以下で、かつ、地階のない木造建築物の改築又は移転」、「非常災害のため必要な応急措置として行う行為」、「都市計画事業の施行として行う行為」、「国、都道府県若しくは市町村又は当該都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設又は市街地開発事業に関する都市計画に適合して行う行為」、「都市計画施設の区域について都市施設を整備する立体的な範囲が定められている場合において、離隔距離の最小限度及び載荷量の最大限度が定められている都市計画施設の区域内において行う行為であって、当該離隔距離の最小限度及び載荷量の最大限度に適合するもの」等については許可を受ける必要がない（法第53条）。

許可の申請があった場合、知事又は指定都市等の市長は、都市計画施設又は市街地開発事業に関する都市計画のうち建築物について定めるものに適合するもの、都市計画施設を整備する立体的な範囲が定められている場合において、当該立体的な範囲外において行われ、かつ、当該都市計画施設を整備するうえで著しい支障を及ぼすおそれがないと認められるもの又は次の要件（「階数が2以下で地階がないこと」、「主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること」及び「容易に移転、除却することができるもの」のすべて）に該当するものは許可をしなければならない（法第54条）。

9-3 事業予定地内の建築制限

事業予定地とは、近い将来に事業化が見込まれる都市計画施設の区域内で市長が指定した区域又は市街地開発事業（土地区画整理事業及び新都市基盤整備事業を除く。）の施行区域をいい、この区域内においては、知事又は指定都市等の市長は、法第53条1項の許可をしないことができる（法第55条）。

本市においては、都市計画公園・緑地の区域において事業予定地に指定されている箇所では、原則として建築

物の建築を禁止している。

9-4 市街地開発事業等予定区域内における建築等の規制

昭和49年の法改正により、新住宅市街地開発事業等の大規模な用地を必要とする事業について、都市計画の細部にわたる事項が確定するまで乱開発等の進行を防止するため、事業の種類、名称、区域、施行予定者等の基本的事項が定まった時点で、市街地開発事業等予定区域を都市計画として定める制度が創設された。

予定区域内において、土地の形質の変更を行い、又は建築物の建築その他工作物の建設を行おうとする者は、原則として、知事又は指定都市等の市長の許可を受けなければならない（法第52条の2）。

予定区域が定められると、都市計画事業制限に準ずる厳しい都市計画制限が課せられることとなる。なお、本市においては、現在のところ予定区域は定められていない。

9-5 施行予定者が定められている都市計画施設の区域等の建築等の制限

市街地開発事業等予定区域内における建築等の制限がされることに関連して、施行予定者が定められている都市計画施設及び市街地開発事業の区域内では、予定区域内における制限に準じた建築等の規制が課せられる（法第57条の2）。

9-6 都市計画事業制限

都市計画法においては、都市計画事業の迅速な施行を確保するため都市計画事業制限を定めている。これは、すでに事業化された区域に係る制限であるため、都市計画制限よりも内容が厳しいものとなっている。

都市計画事業（土地区画整理事業、市街地再開発事業及び住宅街区整備事業を除く。）の認可又は承認を受けた区域内において、当該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重量が5トンを超える物件の設置若しくはたい積を行おうとする者は知事又は指定都市等の市長の許可を受けなければならない（法第65条）。

表 2-9-1 都市計画制限と都市計画事業制限の内容

	制限のかかる 区域	制限対象	制 限 内 容	都市計画法における関連項目
都市 計 画 制 限	市街化区域	開発行為	500㎡以上の開発行為を行う場合は、原則として市長の許可を必要とする。	
	市街化調整区域	開発行為、建築物の建築等	農林漁業の用に供する建築のための開発行為その他特定の場合を除き、開発行為、建築物の建築等を行うことができない。	
	開発行為の許可を受けた区域	建築物の建築等	当該開発行為の工事完了までの間は、原則として建築物の建築等を行うことができない。また、工事完了後は、原則として当該開発行為に係る予定建築物以外の建築等はできない。	
	都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域	建築物の建築	市長等の許可を必要とし、下記の基準により許可される。 1 階数が2以下で地階がないこと。 2 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。 3 容易に移転、除去することができるものであること。	
	事業予定地 （上記区域のうち近い将来事業化の見込まれる区域など）	建築物の建築	原則として許可をしていない。	[土地の買取りの申出] 建築物の建築が許可されない時、市長等に対し当該土地を買い取るべき旨を申し出ることができる。 [土地の有償譲渡の届出] 事業予定地の土地を有償で譲り渡そうとする者は必要事項を市長等に届け出なければならない。 [土地の先買い] 有償譲渡の届出に基づき、市長等が当該土地を優先して買うことができる。
都市 計 画 事 業 制 限	都市計画事業として承認又は認可を受けた区域	土地の形質の変更、建築物の建築、工作物の建設等	本市では原則として土地の形質の変更、建築物の建築、工作物の建設等を行うことができない。	[土地建物等の有償譲渡の届出] 当該土地建物等を有償で譲り渡そうとする者は施行者に、必要事項を届け出なければならない。 [土地建物等の先買い] 有償譲渡の届出に基づき、施行者が当該土地建物等を買うことができる。 [土地の買取請求] 当該土地のうち、特定の土地について、その所有者が施行者に対し、当該土地を買い取るべきことを請求することができる。

9－7 風致地区内における建築等の規制

従来、本市における風致地区内の建築等の制限は、旧都市計画法施行令第13条の規定に基づく名古屋市風致地区取締規則により、建築物その他工作物の建築又は除却、土地の形質の変更、木竹、土石類の採取、その他風致維持に影響を及ぼすおそれのある行為をしようとする者は、市長の許可を受けなければならないものとされていた。

新都市計画法の施行により風致地区内の建築等の制限については、同法第58条の規定による政令に定める基準に従い、都道府県（指定都市）の条例で規制することとなった。これを受け、本市においては、名古屋市風致地区内建築等規制条例を定め、風致地区内における建築等の規制を行っている。

同条例第2条により、建築物の建築その他工作物の建設、宅地の造成・土地の開墾その他の土地の形質の変更、水面の埋立て又は干拓、木竹の伐採、土石の類の採取、移動の容易でない物件の設置又はたい積を行う場合は、市長の許可を受けなければならない。

表 2-9-2 風致地区内の制限

行為の種類		特定第1種風致地区	第1種風致地区	第2種風致地区
建築する場合	建ぺい率（敷地面積に対する建築面積の場合）	30%以下	30%以下	40%以下
	高さ	10m以下	10m以下	10m以下
	道路境界から建物の外壁までの距離	2m以上	2m以上	2m以上
	隣地境界から建物の外壁までの距離	1.5m以上	1.5m以上	1m以上
建築物等の色彩の変更		周辺の風致と著しく不調和でないこと		
工作物の建設、土地の形質の変更、木竹の伐採、水面の埋立、土石の採取等の場合		風致を損なわない一定の基準による		
緑地率（色彩の変更以外の行為を行う場合）		40%以上※	30%以上	30%以上

注）本表は名古屋市風致地区内建築等規制条例に基づくものである。
※建築物が伴う場合は30%以上

表 2-9-3
風致地区申請件数

年度	件数
18	431
19	371
20	405
21	392
22	463
23	494
24	491

9－8 緑化地域内の制限

緑化地域制度は、幅広く市域の緑化を進めるために、一定規模以上の敷地において建築物の新築や増築を行う場合に、定められた緑化率以上の緑化を義務づける制度で、都市緑地法により規定されている。また、建ぺい率の最高限度が 80%を超える場合や市街化調整区域についても、緑のまちづくり条例により緑化を義務づけている。対象となる敷地面積と緑化率の最低限度は表に示す。

表 2-9-4 緑化地域内の制限

区域	建ぺい率の最高限度	対象となる敷地面積	必要な緑化面積	根拠法令
市街化区域	50%以下	300m2以上	敷地面積の20%以上	都市緑地法
	50%を超え60%以下		敷地面積の15%以上	
	60%を超え80%以下	500m2以上	敷地面積の10%以上	緑のまちづくり条例
	80%を超えるもの			
市街化調整区域	—	1,000m2以上	敷地面積の20%以上	

9－9 地区計画等の区域内における建築等の規制

地区計画等の区域において土地の区画形質の変更、建築物の建築等の行為を行おうとする者は、当該行為に着手する日の 30 日前までに、市町村長に届け出なければならないとされている（都市計画法第 58 条の 2、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、地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第 33 条、幹線道路の沿道の整備に関する法律第 10 条、集落地域整備法第 6 条）。

市町村長は、届出があった場合において、その届出に係る行為が地区計画等に適合しないと認めるときは、届出をした者に対し、その届出に係る行為に関し設計の変更等の措置をとることを勧告することができるとされている（同上）。

本市における地区計画の区域内における建築等の届出件数は図 2-9-5 のとおりである。また、勧告件数は 1 件である。

また、地区整備計画として定められたもののうち、必要な事項を条例で定めることができるものとされており（建築基準法第 68 条の 2）、条例に適合しない建築物は建築することができない。本市では平成 5 年に「名古屋市地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例」を制定している。

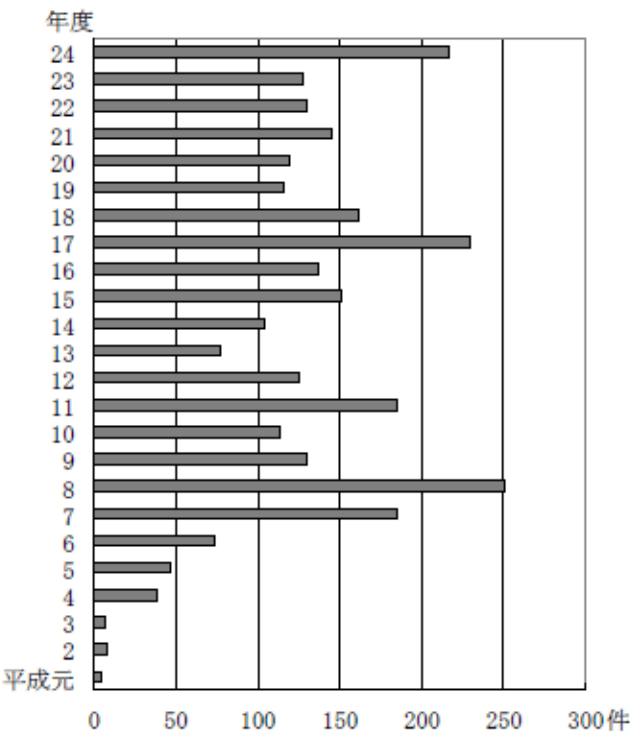


図 2-9-5 地区計画の区域内における建築等の届出件数