

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 日向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、日向市においては、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、これまで秩序ある都市形成が行われてきました。

しかし、制度が施行され30年が経過した頃には、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ることとなりました。また、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を転換し、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構造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に発揮されるよう、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。

令和2年6月10日に交付された、「安全なまちづくり」及び「魅力的なまちづくり」の推進を柱とする、「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」（令和2年法律第43号）では、人々が活動し、集まる場所の魅力を高めつつ、人々が活動する場所をより安全なエリアへ誘導しその安全性を高めることで、都市の魅力・活動の向上、防災機能・安全性の向上の両面から都市の再生に向けた取組を進

めるとの考え方に基づき、開発不適地における開発の原則禁止の対象に自己業務用施設を追加、11号条例等の基準となる政令の見直し、開発不適地からの移転を許容する基準の創設等の改正が行われ、令和4年4月1日に全面施行されました。

さらに、近年は盛土等が関係する大規模な土砂災害が各地で発生し、多数の人的被害・家屋被害が生じました。このような状況を踏まえ、盛土等に起因する崩落等から国民の生命・身体を保護することを目的として、「宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号。この章において「盛土規制法」という。）」が改正され、令和5年5月に施行されました。その後、関係政省令及び技術基準の運用の具体化を経て、令和7年5月1日には、県内のほぼ全域を「宅地造成等工事規制区域」又は「特定盛土等規制区域」のいずれかに指定し、本格的な規制運用が開始されました。

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限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”の誘導を行うとともに、盛土規制法の趣旨を踏まえた総合的な防災・減災に資する開発を図ることにより、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、もつ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。

（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 都道府県は、前2項の規定により都市計画区域を指定しようとするときは、あらかじめ、関係市町村及び都道府県都市計画審議会の意見を聴くとともに、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。
- 4 二以上の都府県の区域にわたる都市計画区域は、第1項及び第2項の規定にかかわらず、国土交通大臣が、あらかじめ、関係都府県の意見を聴いて指定するものとする。この場合において、関係都府県が意見を述べようとするときは、あらかじめ、関係市町村及び都道府県都市計画審議会の意見を聴かなければならない。
- 5 都市計画区域の指定は、国土交通省令で定めるところにより、公告することによつて行なう。
- 6 前各項の規定は、都市計画区域の変更又は廃止について準用する。

（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、全国総合開発計画、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、地方総合開発計画、都道府県総合開発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) 都市再開発の方針は、市街化区域内において、計画的な再開発が必要な市街地について定めること。
- (4) 住宅市街地の開発整備の方針は、大都市地域における住宅及び住宅市街地の供給の促進に関する特別措置法第3条の6第1項に規定する都市計画区域について、良好な住宅市街地の開発整備が図られるように定めること。
- (5) 拠点業務市街地の開発整備の方針は、地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律第8条第1項の同意基本計画において定められた同法第2条第2項の拠点地区に係る市街化区域について、当該同意基本計画の達成に資するように定めること。
- (6) 防災街区整備方針は、市街化区域内において、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2条第1号の密集市街地の土地の区域内の各街区について同条第2号の防災街区としての整備が図られるように定めること。

(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、美観風致を維持し、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) 促進区域は、市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域内において、主として関係権利者による市街地の計画的な整備又は開発を促進する必要があると認められる土地の区域について定めること。

(9) 遊休土地転換利用促進地区は、主として関係権利者による有効かつ適切な利用を促進する必要があると認められる土地の区域について定めること。

(10) 被災市街地復興推進地域は、大規模な火災、震災その他の災害により相当数の建築物が滅失した市街地の計画的な整備改善を推進して、その緊急かつ健全な復興を図る必要があると認められる土地の区域について定めること。

(11) 都市施設は、土地利用、交通等の現状及び将来の見通しを勘案して、適切な規模で必要な位置に配置することにより、円滑な都市活動を確保し、良好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、市街化区域及び区域区分が定められていない都市計画区域については、少なくとも道路、公園及び下水道を定めるものとし、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域については、義務教育施設をも定めるものとする。

(12) 一団地の都市安全確保拠点施設については、前号に定めるもののほか、次に掲げるところに従って定めること。

イ いつ溢水、たん湛水、津波、高潮その他の自然現象による災害の発生のおそれが著しく、かつ、当該災害が発生した場合に居住者等の安全を確保する必要性が高いと認められる区域（当該区域に隣接し、又は近接する区域を含む。）について定めること。

ロ 第11条第4項第1号に規定する施設は、いつ溢水、たん湛水、津波、高潮その他の自然現象による災害が発生した場合においてイに規定する区域内における同条第1項第10号に規定する機能が一体的に発揮されるよう、必要な位置に適切な規模で配置すること。

ハ 第11条第4項第2号に掲げる事項は、いつ溢水、たん湛水、津波、高潮その他の自然現象による災害が発生した場合においてイに規定する区域内における居住者等の安全の確保が図られるよう定めること。

(13) 市街地開発事業は、市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域内において、一体的に開発し、又は整備する必要がある土地の区域について定めること。

(14) 市街地開発事業等予定区域は、市街地開発事業に係るものにあつては市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域内において、一体的に開発し、又は整備する必要がある土地の区域について、都市施設に係るものにあつては当該都市施設が第11号前段の基準に合致することとなるような土地の区域について定めること。

(15) 地区計画は、公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、当該区域の各街区における防災、安全、衛生等に関する機能が確保され、かつ、その良好な環境の形成又は保持のためその区域の特性に応じて合理的な土地利用が行

われることを目途として、当該計画に従って秩序ある開発行為、建築又は施設の整備が行われることとなるように定めること。この場合において、次のイからハまでに掲げる地区計画については、当該イからハまでに定めるところによること。

イ 市街化調整区域における地区計画 市街化区域における市街化の状況等を勘案して、地区計画の区域の周辺における市街化を促進することがない等当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がないように定めること。

ロ 再開発等促進区を定める地区計画 土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とが図られることを目途として、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備が実施されることとなるように定めること。この場合において、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域については、再開発等促進区の周辺の低層住宅に係る良好な住居の環境の保護に支障がないように定めること。

ハ 開発整備促進区を定める地区計画 特定大規模建築物の整備による商業その他の業務の利便の増進が図られることを目途として、一体的かつ総合的な市街地の開発整備が実施されることとなるように定めること。この場合において、第二種住居地域及び準住居地域については、開発整備促進区の周辺の住宅に係る住居の環境の保護に支障がないように定めること。

(16) 防災街区整備地区計画は、当該区域の各街区が火事又は地震が発生した場合の延焼防止上及び避難上確保されるべき機能を備えるとともに、土地の合理的かつ健全な利用が図られることを目途として、一体的かつ総合的な市街地の整備が行われることとなるように定めること。

(17) 歴史的風致維持向上地区計画は、地域におけるその固有の歴史及び伝統を反映した人々の活動とその活動が行われる歴史上価値の高い建造物及びその周辺の市街地とが一体となって形成してきた良好な市街地の環境の維持及び向上並びに土地の合理的かつ健全な利用が図られるように定めること。

(18) 沿道地区計画は、道路交通騒音により生ずる障害を防止するとともに、適正かつ合理的な土地利用が図られるように定めること。この場合において、沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第九条第三項の規定による沿道再開発等促進区をいう。以下同じ。）を定める沿道地区計画については、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とが図られることを目途として、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備が実施されることとなるように定めることとし、そのうち第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域におけるものについては、沿道再開発等促進区の周辺の低層住宅に係る良好な住居の環境の保護に支障がないように定めること。

(19) 集落地区計画は、営農条件と調和のとれた居住環境を整備するとともに、適正な土地利用が図られるように定めること。

(20) 前各号の基準を適用するについては、第6条第1項の規定による都市計画に関する基礎調査の結果に基づき、かつ、政府が法律に基づき行う人口、産業、住宅、建築、交通、工場立地その他の調査の結果について配慮すること。

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、地域の特質及び当該地域における自然的環境の整備又は保全の重要性を考慮して、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

においては、当該地域における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) 前号の基準を適用するについては、第6条第2項の規定による都市計画に関する基礎調査の結果に基づくこと。
- 4 都市再開発方針等、第8条第1項第4号の2、第5号の2、第6号、第8号及び第10号から第16号までに掲げる地域地区、促進区域、被災市街地復興推進地域、流通業務団地、一団地の津波防災拠点市街地形成施設、一団地の復興再生拠点市街地形成施設、一団地の復興拠点市街地形成施設、市街地開発事業、市街地開発事業等予定区域（第12条の2第1項第4号及び第5号に掲げるものを除く。）、防災街区整備地区計画、歴史的風致維持向上地区計画、沿道地区計画並びに集落地区計画に関する都市計画の策定に関し必要な基準は、前3項に定めるもののほか、別に法律で定める。
 - 5 地区計画を都市計画に定めるについて必要な基準は、第1項及び第2項に定めるもののほか、政令で定める。
 - 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

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) すで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等の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

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に定められています。

2. 地域地区

都市には多種多様の建築物があり、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、その他の用途を配分することにより、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。これらは用途地域、防火地域、景観保全地区等に分類され、次頁の表1-2-1のような構成となっています。

表1-2-1 地 域 地 区 の 種 類

種 類		設 定 目 的	根 拠 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 田園住居地域	農業と調和した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。	
	8 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。	
	9 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。	
	10 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。	
	11 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。	
	12 工業地域	主として工業の利便を増進するため定める。	
	13 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	14 中高層階住居専用地区 15 商業専用地区 16 特別工業地区 17 文教地区 18 小売店舗地区 19 事務所地区 20 厚生地区 21 娯楽・レクリエーション地区 22 観光地区 23 特別業務地区 24 研究開発地区 ・大規模集落施設の制限地区 ・段階的に土地利用を誘導する区域	用途地域内の一定の地区において当該地区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

	種 類	設 定 目 的	根 拠 法 令
③ 限定区域	25 特定用途制限地域	用地地域が定められていない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
	26 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、準工業地域又は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み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
④ 密度・ 形態地区	27 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、商業又は準工業）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%又は500%と定められたものの内において、建築物の容積率及び建ぺい率の最高限度及び敷地面積の最低限度を定める。	建築基準法 第57条の5
	28 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限度又は最低限度を定める。	建築基準法 第58条
	29 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、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の制限を定める。	建築基準法 第59条
	30 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並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定める。	建築基準法 第60条
	31 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、建築物の建蔽率の最高限度、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

種 類	設 定 目 的	根 拠 法 令	
⑤ 防 火 地 域	32 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62条、 第63条、第64条、 第65条
	33 準防火地域		
	34 特定防災街区整備地区	建築物の敷地面積の最低限度並びに壁面の位置の制限並びに建築物の防災都市計画施設に係る間口率の最低限度及び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
⑥ 景 観 ・ 保 全 地 区	35 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限度又は最低限度及び壁面の位置の制限及び建築物の敷地面積の最低限度を定める。	建築基準法 第53条の2、 第68条 地方公共団体の条例
	36 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
	37 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
	38 第1種歴史的風土保存地区 39 第2種歴史的風土保存地区	明日香村における歴史的風土の保存と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
	40 緑地保全地域 41 特別緑地保全地区 42 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
	43 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
	44 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	45 臨港地区	港湾を管理運営するため定める。	港湾法 第38条、第39条、 第40条、第58条 地方公共団体の条例
	46 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
	47 航空機騒音障害防止地区 48 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

	種 類	設 定 目 的	根 拠 法 令
⑧ そ の 他	49 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 地方公共団体の条例

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条において「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。」と規定されています。

この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が定められています。

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

市街化区域は、すでに市街地を形成している区域とおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域です。この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、建築基準法に基づき建築物の用途が制限されています。

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㎡以上のものが開発許可の対象となり、都市計画法第33条により、予定建築物等の用途が用途地域等に適合しているほか開発許可基準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、市街化を抑制すべき区域と位置付けされており、開発行為や建築行為等を伴う土地利用に対して制限が加えられています。従って、都市計画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（本市においては、平成20年7月31日以前のものについては宮崎県知事の許可）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、市街化区域、市街化調整区域の区分が定められていない都市計画区域で、県内においては、宮崎広域都市計画区域及び日向延岡新産業都市計画区域以外の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、都市計画法第33条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ほか開発許可基準に適合す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、都市計画区域外の区域のうち、相当数の住居その他の建築物等の建築又

はその敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる一定の区域で、当該区域の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等を勘案して、そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全する措置を講ずることなく放置すれば、将来における都市としての整備、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区域を県、市が指定した区域です（本市においては、指定した区域はありません。）。

この区域においては、都市計画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、3,000㎡以上の場合、開発許可の対象となります。

(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内において都市計画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1ha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

開発許可の基準として都市計画法第33条で技術基準が定められています。この基準は、良好な市街地環境の形成を実現するため、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保全への配慮や災害の防止を図ろうとするものです。

都市計画法の除外規定に該当する開発行為（許可不要のもの）以外の開発行為については、それぞれの区域・区分で開発面積により開発許可の対象となり、これらの開発行為については、すべて法第33条の技術基準に適合する必要があります。

開発許可申請を要するものは、次表（表1-3-1）の「許可可能なもの」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。

また、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）すると次頁のようになります。

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

【※A～Kについては、表1-3-2参照】

	線引都市計画区域		非線引 都市計画区域	準都市計画 区域	都市計画区域 及び準都市 計画区域以外
	市街化区域	市街化調整区域			
許可不要なもの	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				
許可可能なもの	B	D	G	I	K
許可できないもの		E			

図1-3 都市計画法に基づく開発行為等の規制の概念図

【※A～Kについては、表1-3-2参照】

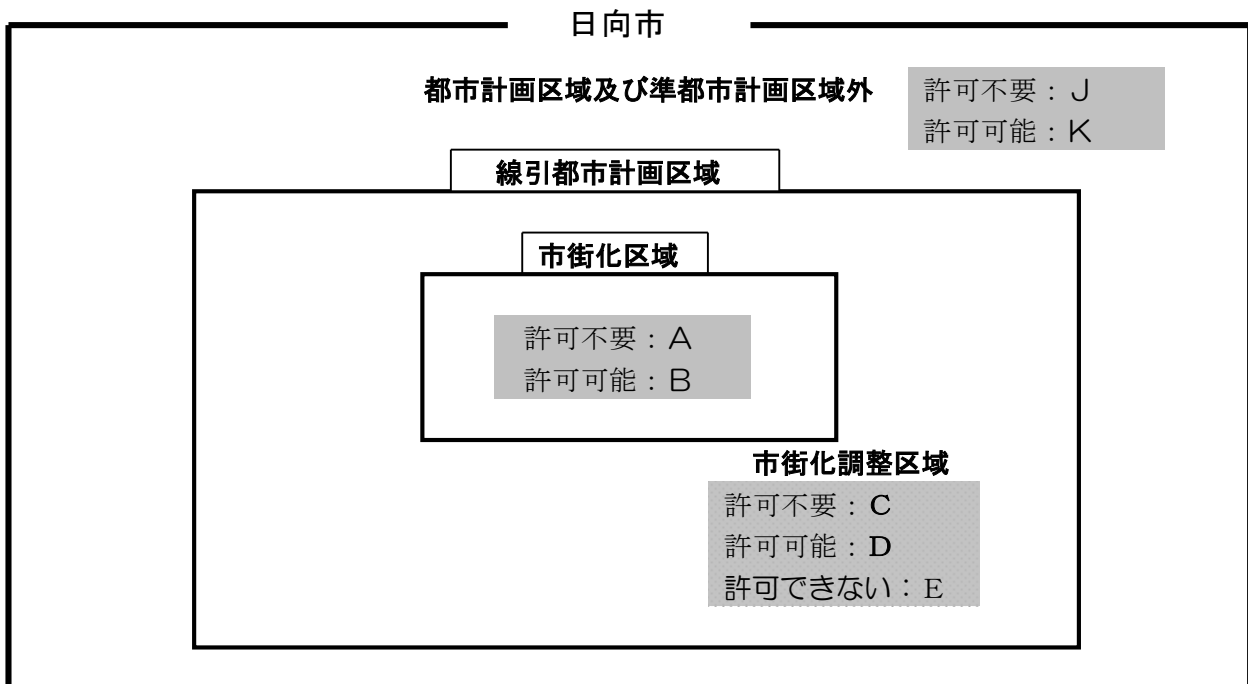
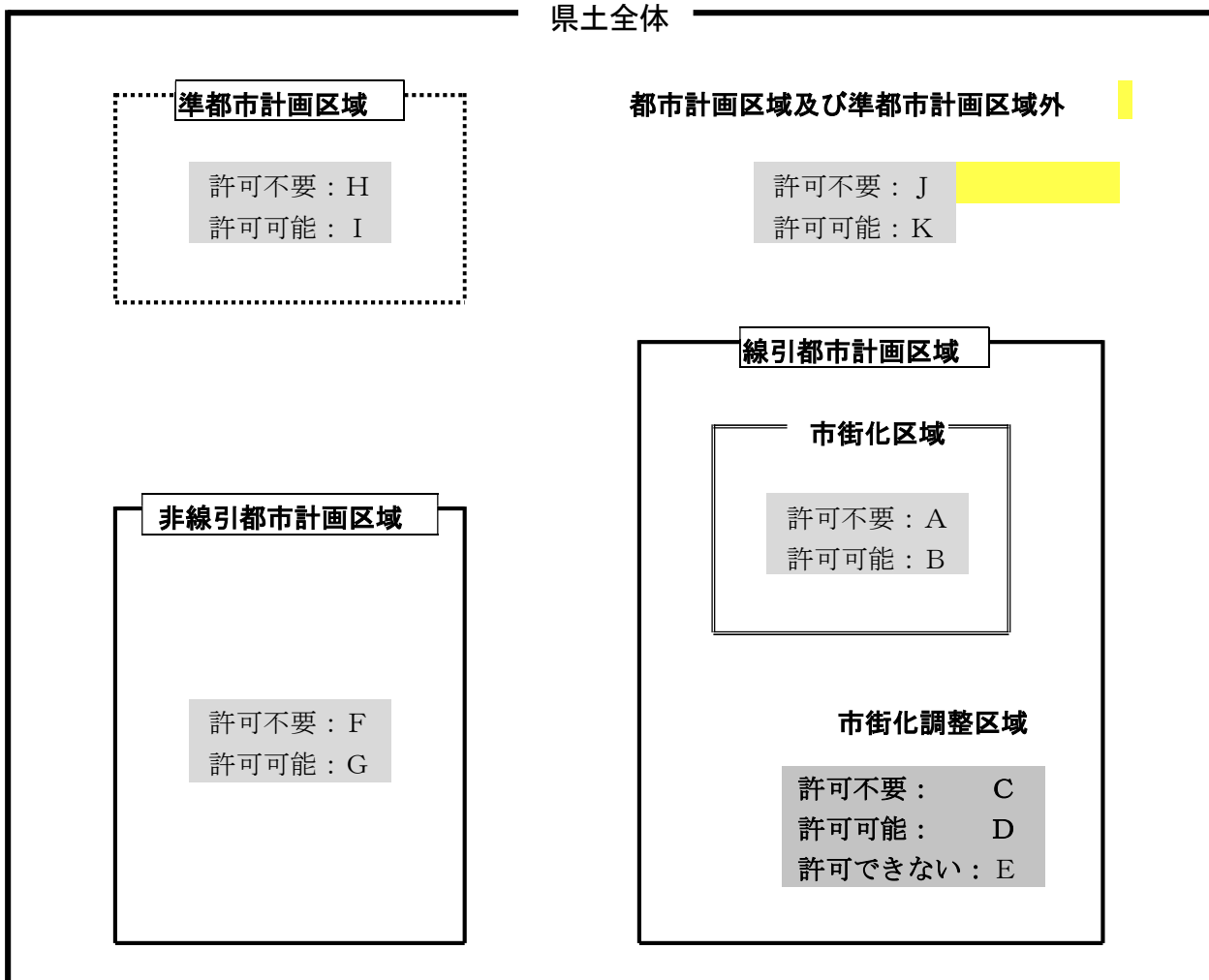


表1-3-2都市計画法に基づく開発行為等の規制の内容

日向延岡新産業都市計画区域	市街化区域	許可不要のもの(A)	A-(1) 開発面積が1,000㎡未満の場合〔法第29条-1項-1号〕 A-(2) 公益上必要な建築物の建築を目的とするもの〔29-1-3〕 (駅舎、図書館、公民館等) ※1 A-(3) 都市計画事業、土地区画整理事業等の施行として行うもの〔29-1-4~9〕 A-(4) 非常災害のため必要な応急措置として行うもの〔29-1-10〕 A-(5) 通常管理行為、軽易な行為〔29-1-11〕 (仮設建築物、付属建築物、10㎡以内の増築、用途の変更を伴わない改築、用途変更を伴う改築で床面積が10㎡以下のもの等)
		許可要のもの(B)	上記(A)以外のもの ※国、都道府県、指定都市、事務処理市町村等が行うものは、都道府県知事(日向市にあっては、日向市長)との協議が成立することをもって許可があったとみなす
宮崎広域都市計画区域	市街化調整区域	許可不要のもの(C)	C-(1) 上記A-(2)~(5)〔29-1-3~9〕 C-(2) 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建築物(畜舎、温室、サイロ、農機具収納施設等)〔29-1-2〕 C-(3) 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床面積が50㎡以内(当該業務部分が過半のものに限る。)で開発区域の面積が100㎡以内のものであり市街化調整区域内居住者が自ら営むもの〔29-1-11〕
		許可できるもの(D)	開発審査会の議決不要 D-(1) 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〔34-1〕 D-(2) 鉱物資源、観光資源等の有効利用上必要なもの(砕石製造業、粘土かわら製造業、観光地の展望台等)〔34-2〕 D-(3) 温度、湿度、空気等に特別な条件を必要とするもの〔34-3〕 D-(4) 農林漁業用建築物又は農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要なもの(野菜、果実、かん詰製造業、脱穀業、製材業等)〔34-4〕 D-(5) 特定農山村地域内の農林業等活性化基盤施設〔34-5〕 D-(6) 都道府県が国又は中小企業事業団と一体となって助成する中小企業事業の共同化、工場、店舗等の集団化に寄与する事業の用に供するもの(中小企業団地等)〔34-6〕 D-(7) 市街化調整区域内の既存工場と密接な関連を有する工場〔34-7〕 D-(8) 火薬庫〔34-8〕 D-(8-2) 災害危険区域等に存する建築物の移転〔34-8-2〕 D-(9) 市街化区域では困難又は不適当な次のもの〔34-9〕 ① 道路の円滑な交通の確保のための道路管理施設、休憩所又は給油所等 ② 火薬類製造所 D-(10) 地区計画又は集落地区計画の区域内で行われるもの〔34-10〕 D-(11) 市街化区域に隣接又は近接する一定の地域のうち、都道府県等の条例で指定する区域内において、都道府県等の条例(日向市にあっては、日向市)で定める周辺環境の保全上支障がある用途に該当しないもの(市条例未制定のため、該当なし)〔34-11〕 D-(12) 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著しく不適当なものとして都道府県等の条例(日向市にあっては、日向市)で定める区域、目的又は予定建築物等の用途に該当するもの(市条例未制定のため、該当なし)〔34-12〕 D-(13) 市街化調整区域決定日から6ヶ月以内に既得権を届け出た者が5年以内に行うもの〔34-13〕

※1 旧法で許可不要であった社会福祉施設、病院及び小・中学校等並びに国土交通省令で定める多数の者の利用に供する庁舎及び同省令で定められた以外の宿舍は、許可が必要となった。

日向延岡新産業都市計画区域・宮崎広域都市計画区域	許可できるもの(D)	開 発 審 査 会 の 議 決 が 必 要	D-(14) 市街化促進のおそれなく、市街化区域で行うことが困難又は著しく不適當なもの [34-14] [具体例の一部] ① 分家住宅 ② 市街化調整区域において取用対象事業の施行に伴う移転建築物等 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 土地区画整理事業地内の建築物等 ⑦ 既存集落内の自己用住宅 ⑧ 地区集会所等 ⑨ 既存建築物の建替 ⑩ 災害危険区域等に存する建築物の移転 ⑪ 既存宅地における暫定措置 ⑫ 公営住宅 ⑬ 市街化調整区域における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 ⑭ 指定既存集落内の小規模な工場等 ⑮ 地域振興のための工場等 ⑯ 幹線道路の沿道等における大規模な流通業務施設 ⑰ 有料老人ホーム ⑱ その他(老人保健施設等)
	許可できないもの(E)		上記(C)及び(D)以外のもの
非都市計画区域	許可不要のもの(F)		F-(1) 開発面積が3,000㎡未満の場合 [29-1-1] (都城広域都市計画区域は1,000㎡未満の場合) F-(2) 上記A-(2)～(5) [29-1-3~9] F-(3) 上記C-(2) [29-1-2]
	許可不要のもの(G)		上記(F)以外のもの ※国、都道府県、指定都市、事務処理市町村等が行うものは、都道府県知事(日向市にあっては、日向市長)との協議が成立することをもって許可があったとみなす
準都市計画指定区域	許可不要のもの(H)		H-(1) 開発面積が3,000㎡未満の場合 [29-1-1] H-(2) 上記A-(2), (4)及び(5) [29-2-2] H-(3) 上記C-(2) [29-2-1] H-(4) 都市計画事業又は公有水面埋立事業の施行として行うもの
	許可不要のもの(I)		上記(H)以外のもの ※国、都道府県、指定都市、事務処理市町村等が行うものは、都道府県知事(日向市にあっては、日向市長)との協議が成立することをもって許可があったとみなす
都及区市町村計画区域以外	許可不要のもの(J)		J-(1) 開発面積が10,000㎡未満の場合 [29-2] J-(2) 上記A-(2), (4)及び(5) [29-2-2] J-(3) 上記C-(2) [29-2-1] J-(4) 都市計画事業又は公有水面埋立事業の施行として行うもの [29-2-2]
	許可不要のもの(K)		上記(J)以外のもの ※国、都道府県、指定都市、事務処理市町村等が行うものは、都道府県知事(日向市にあっては、日向市長)との協議が成立することをもって許可があったとみなす

第4節 日向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、都市計画の土俵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（西暦2050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（西暦2083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. 日向市の都市計画

日向市は、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、延岡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。

その後、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、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さなかった都市計画区域外の土地の区域において、各市町村が都市計画審議会の議を経て、準都市計画区域を指定することができるようになりました。

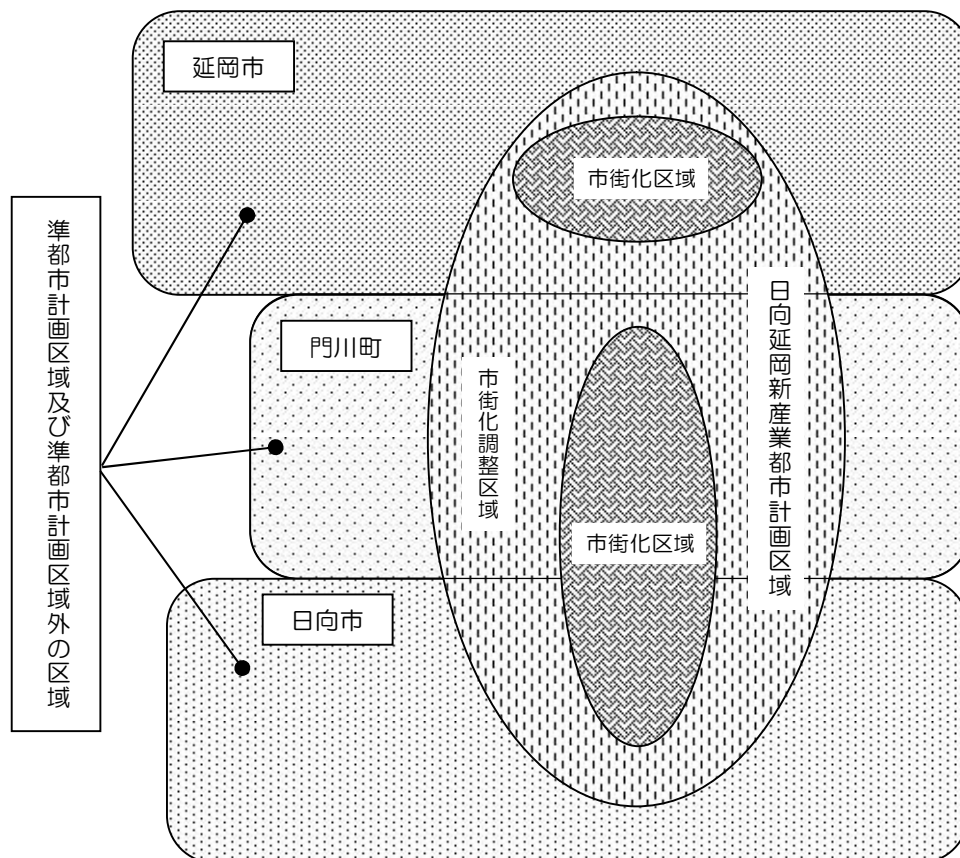
当該準都市計画区域内においては、開発区域の面積が一定規模以上（原則3,000m²以上）の開発行為について、開発行為の許可が必要となり、また、準都市計画区域及び都市計画区域以外の土地の区域においても、準都市計画区域と同様に開発区域の面積が一定規模以上（1ha以上）の開発行為について、開発行為の許可が必要となりました。

また、本市においては、県からの権限委譲により平成20年8月1日から開発行為許可等の事務を取り扱っています。

(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) 各区域区分の面積

日向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 日向市における区域の区域区分別面積

(令和7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	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
日向市	33,690ha	1,740ha	3,366ha	0ha	28,584ha
行政区に占める割合		5.16%	9.99%	0%	84.85%