

第9章 都市計画制限等

1 都市計画制限

都市計画が決定されると、その実現を確保するために制限が加わります。この都市計画制限には、大別して次に示す4種類があります。

■開発許可制度（法第29条）

開発許可制度とは、都市計画区域内等の無秩序な市街化をおさえ、安全で適正な市街地の形成を促すために、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目的で行う土地区画形質の変更）を規制・誘導するための制度です。

一定規模以上の開発行為を行う場合は、あらかじめ知事（岡山市、倉敷市、玉野市及び笠岡市にあっては各市長）の許可が必要です。開発面積や予定建築物に応じて、道路、公園、排水施設、防災施設等の技術基準（法第33条）等に適合する必要があります。なお、市街化調整区域では、前記技術基準に加え、一定の立地基準（法第34条）を満たす開発以外は開発できません。

区域の別			開発許可が必要な開発行為	許可基準
都市計画区域	線引き都市計画区域	市街化区域	1,000㎡以上の開発行為（法第29条1項）	法第33条の技術的基準を満足すること。
		市街化調整区域	すべての開発行為（法第29条1項）	法第34条の各号に該当し、かつ法第33条の技術的基準を満足すること。
	非線引都市計画区域		3,000㎡以上の開発行為（法第29条1項）	法第33条の技術的基準を満足すること。
都市計画区域外	準都市計画区域		3,000㎡以上の開発行為（法第29条1項）	法第33条の技術的基準を満足すること。
	準都市計画区域外		10,000㎡以上の開発行為（法第29条2項）	法第33条の技術的基準を満足すること。

注1）国、県等が行う開発行為、市街化調整区域内において農林漁業用の建築物を建築するための開発行為等、その規模にかかわらず開発許可が不要とされているものもあります。

注2）1ha以上の一団の土地について開発行為を行う場合、岡山県県土保全条例に基づく許可が必要な場合があります。

■地域地区内の建築制限（建築基準法第48条～）

地域地区等に関する都市計画が決定されると、建築行為、建築物の用途・形態及びその他の行為等がその地域地区の規制の内容に適合していることが求められます。

■都市計画施設等の区域内における建築制限（法第53条）

都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内において建築物を建築しようとする場合には、知事の許可（岡山県においては各市町村長）が必要です。

■市街地開発事業等予定区域の区域内における建築制限（法第52条の2、法第57条の2）

市街地開発事業等予定区域の区域内において土地の形質の変更又は建築物の建築その他工作物の建設を行う場合には、知事（市にあっては各市長）の許可が必要です。なお、施行者が定められている都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内についても同様です。

2 屋外広告物の制限

市街地、幹線道路の沿線、観光地等には、小さなポスターから大きな屋上ネオンサインや野立看板等の多種多様な屋外広告物が設置されていますが、これらの屋外広告は、社会生活に役立ち、街を活気づけるものです。

しかしながら、なされるがままに放置しておくと、屋外広告物の無秩序な氾濫で、街の美観や自然の風致を損なうこととなるため、周囲の景観と調和した適正な屋外広告物の設置が要請されます。

特に近年は、美しい自然環境や都市景観への住民の要望が高まっており、屋外広告物の質の高い、美しいものであることが要求されています。

また、屋外広告物の設置や管理が適正に行われないと、屋外広告物の落下や倒壊により公衆に危害を与えることも予想されます。

このため、岡山県では、屋外広告物法に基づいて制定された「岡山県屋外広告物条例」に基づき、屋外広告物の設置の場所、方法等について規制を行っています。

岡山県においては、各市の区域における屋外広告物に係る許可事務等については、平成19年4月より各市（岡山市及び倉敷市を除く。）で行っており、各町村の区域における許可事務等については、引き続き岡山県で行っています。



■屋外広告物の種類

