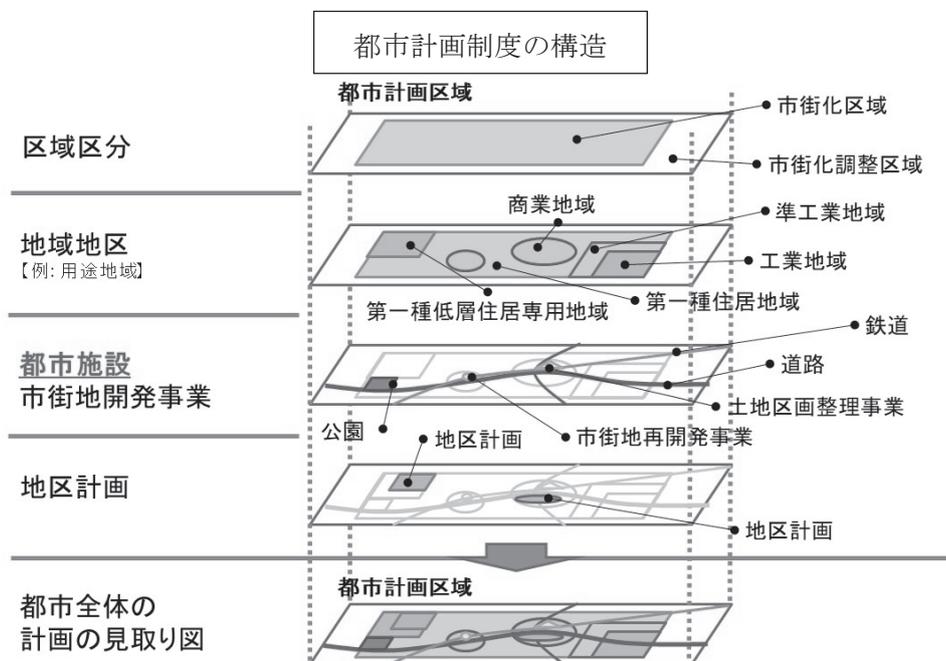


I 『都市計画』とは

1. 基本的事項

本書の目的の一つである『都市計画』の普及・情報提供として、まず、都市計画法の目的等の基本的事項を確認しておく。



出典：国土交通省 都市計画法〔昭和四十三年六月十五日法律第百号〕

(1) 目的（法第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、もっ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。

(2) 都市計画の基本理念（法第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。

(3) 国、地方公共団体及び住民の責務（法第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。
- 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。
- 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。

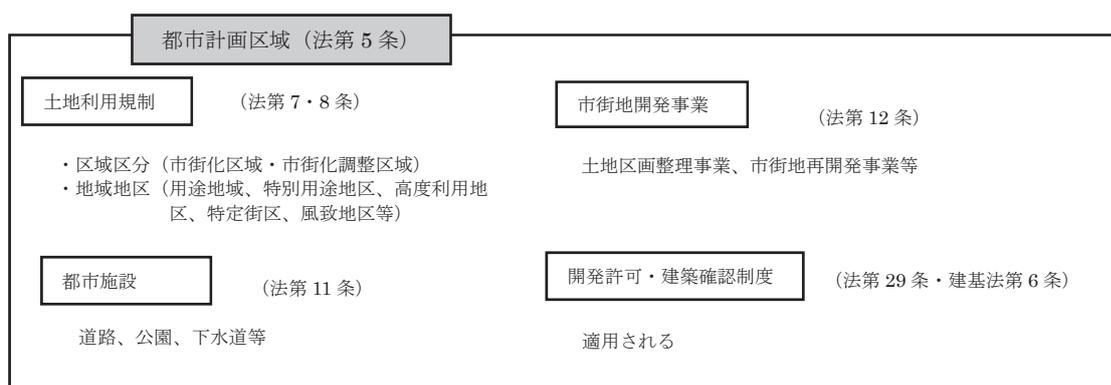
(4)都市計画区域（法第5条）・準都市計画区域（法第5条の2）

◆都市計画区域

- 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。
- 都道府県は、前項の規定によるもののほか、首都圏整備法による都市開発区域、近畿圏整備法による都市開発区域、中部圏開発整備法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。

◆準都市計画区域

- 都道府県は、都市計画区域外の区域のうち、相当数の建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の建築若しくは建設又はこれらの敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含み、かつ、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その他の法令による土地利用の規制の状況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、そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、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一定の区域を、準都市計画区域として指定することができる。



◎小金井市は全域が「都市計画区域」に指定されている。

2. 都市計画の内容等

(1)都市計画の内容

「都市計画の内容」を《図表1-①》のように整理し、主なものについて補足説明を加える。

《図表 1 - ①》都市計画法による都市計画一覧表



(2) 区域区分 (法第7条関係)

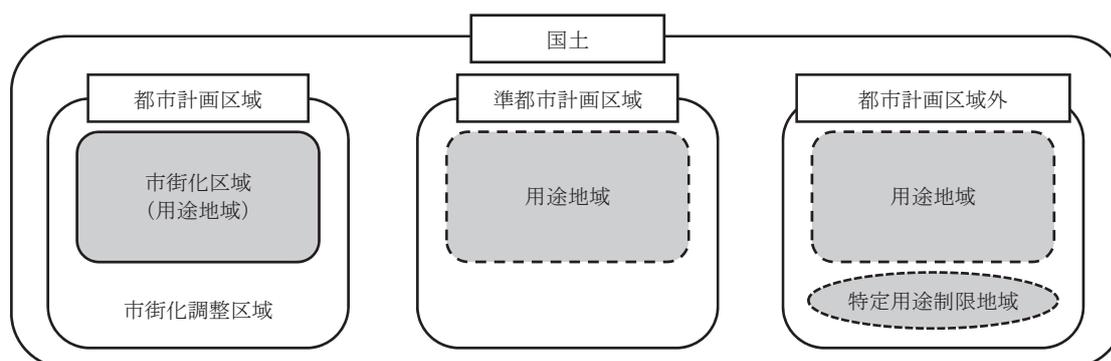
都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図る必要があるとき、都道府県は、都市計画に市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることができる。

市街化区域	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 (法第7条) …用途地域が定められる
市街化調整区域	市街化を抑制すべき区域 (同上)

ただし、次の都市計画区域については、区域区分を定めることが義務付けられている。

(法第7条)

- ① 次の区域の全部又は一部を含む都市計画区域
首都圏等の既成市街地又は近郊整備地帯
- ② 指定都市の区域の全部または一部を含む都市計画区域



◎小金井市は全域が「都市計画区域」の「市街化区域」に指定されている。

(3) 地域地区

「地域地区」については、《図表1-②》に整理する。

(4) 都市施設

「都市施設」については、《図表1-①》に整理する。

《図表 1 - ②》

【地域地区】（法第 8～10 条）

種 類	趣 旨	定めるよう努める事項 (注)	
用 途 地 域	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の地域。	容、敷、建、外、高
	第 2 種低層住居専用地域	小規模な日用品販売店舗等の立地を許容する、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するための地域	容、敷、建、外、高
	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の地域。	容、敷、建
	第 2 種中高層住居専用地域	日常生活の利便から中規模な店舗等の立地を許容する、中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するための地域。	容、敷、建
	第 1 種住居地域	住居の環境を保護するための地域。	容、敷、建
	第 2 種住居地域	住居と店舗、事務所等の併存を許容する、住居の環境を保護するための地域。	容、敷、建
	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の地域。	容、敷、建
	田園住居地域	農業の利便の増進を図りつつ、これ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地域。	容、敷、建、高
	近隣商業地域	近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うこと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の地域。	容、敷、建
	商業地域	主として商業その他の業務の利便を増進するための地域。	容、敷、建
	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の地域。	容、敷、建
	工業地域	主として工業の利便を増進するための地域。	容、敷、建
工業専用地域	工業の利便を増進するための地域。	容、敷、建	
特別用途地区	用途地域内の一定の地区における当該地区の特性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充して定める地区。		
特定用途制限地域	制限すべき特定の建築物等の用途の概要		
特例容積率適用地域	用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）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、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域。		
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、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域でこれらの地域に関する都市計画において建築基準法第五十二条第一項第二号に規定する建築物の容積率が十分の四十又は十分の五十と定められたものの内において、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度及び建築物の敷地面積の最低限度を定める地区。		
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地区。		
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位置の制限を定める地区。		
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街区。		
都市再生特別地区	都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る特別の用途、容積、高さ、配列等の建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域。（都市再生特別措置法第三十六条）		
居住調整地区	立地適正化計画の区域（市街化調整区域を除く。）のうち、当該立地適正化計画に記載された居住誘導区域外の区域で、住宅地化を抑制すべき区域（都市再生特別措置法第八十九条）		

《図表 1-②》

居住環境向上用途誘導地区	立地適正化計画に記載された居住誘導区域のうち、当該居住誘導区域に係る居住環境向上施設を有する建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域（都市再生特別措置法第九十四条の二）	
特定用途誘導地区	立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域のうち、当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を有する建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域（都市再生特別措置法第九九条）	
防火地域・準防火地域	市街地における火災の危険を防除するための地域	
特定防災街区整備地区	密集市街地内の土地の区域については、当該区域及びその周辺の密集市街地における特定防災機能の確保並びに当該区域における土地の合理的かつ健全な利用を図るため、都市計画に、特定防災街区整備地区（密集市街地整備法第三十一条第一項）	
景観地区	都市計画区域又は準都市計画区域内の土地の区域については、市街地の良好な景観の形成を図るための地区（景観法（平成十六年法律第百十号）第六十一条第一項）	
風致地区	都市の風致を維持するための地区…（10ha 以上は都道府県決定）	
駐車場整備地区	商業地域（以下「商業地域」という。）、同号の近隣商業地域（以下「近隣商業地域」という。）、同号の第一種住居地域、同号の第二種住居地域、同号の準住居地域若しくは同号の準工業地域（同号の第一種住居地域、同号の第二種住居地域、同号の準住居地域又は同号の準工業地域にあつては、同項第二号の特別用途地区で政令で定めるものの区域内に限る。）内において自動車交通が著しくふくそうする地区又は当該地区の周辺の地域内において自動車交通が著しくふくそうする地区で、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する必要があると認められる区域（駐車場法第三条）	
臨港地区	港湾を管理運営するための地区	
歴史的風土特別保存地区	歴史的風土保存区域内において歴史的風土の保存上当該歴史的風土保存区域の枢要な部分を構成している地域（古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法（昭和四十一年法律第一号）第六条第一項）	
歴史的風土保存地区	第一種歴史的風土保存地区は、歴史的風土の保存上枢要な部分を構成していることにより、現状の変更を厳に抑制し、その状態において歴史的風土の維持保存を図るべき地域とし、第二種歴史的風土保存地区は、著しい現状の変更を抑制し、歴史的風土の維持保存を図るべき地域	
緑地保全地区（特別緑地保全地区）	都市の無秩序な拡大の防止に資する緑地、都市の歴史的・文化的価値を有する緑地、生態系に配慮したまちづくりのための動植物の生息、生育地となる緑地等の保全を図るための地区…（10ha 以上は都道府県決定）	
緑化地域	用途地域が定められた土地の区域のうち、良好な都市環境の形成に必要な緑地が不足し、建築物の敷地内において緑化を推進する必要がある区域（都市緑地法三十四条）	
流通業務地区	特定の大都市区域内で、幹線道路、鉄道等の交通施設の整備の状況に照らして、流通業務市街地として整備することが適当であると認められる区域については、当該都市における流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図るための区域	
生産緑地地区	市街化区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項の規定による市街化区域をいう。）内にある農地等で、次に掲げる条件に該当する一団のもの区域（生産緑地法第三条）	
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を保存するための地区（文化財保護法第百四十三条第一項）	
航空機騒音障害防止（特別）地区	都市計画区域内の地域においては、都市計画に航空機騒音障害防止地区及び航空機騒音障害防止特別地区（定空港周辺航空機騒音対策特別措置法第四条）	

※太字波線表記は、令和 4 年 3 月現在、小金井市において定められているものを示す。

- （注）容：建築基準法第五十二条第一項第一号から第四号までに規定する建築物の容積率
 敷：同法第五十三条の二第一項及び第二項に規定する建築物の敷地面積の最低限度
 建：同法第五十三条第一項第一号に規定する建築物の建蔽率
 外：同法第五十四条に規定する外壁の後退距離の限度
 高：同法第五十五条第一項に規定する建築物の高さの限度

3. 都市計画の決定及び変更

(1) 都市計画を定める者（法第 15 条）

- ・ 次に掲げる都市計画は都道府県が、その他の都市計画は市町村が定める。
 - ① 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に関する都市計画
 - ② 区域区分に関する都市計画
 - ③ 都市再開発方針等に関する都市計画
 - ④ 都市再生特別地区（都市再生特別措置法第三十六条第一項の規定によるものに限る）、臨港地区（港湾法第二条第二項の国際戦略港湾、国際拠点港湾又は重要港湾に係るものに限る）、歴史的風土特別保存地区、歴史的風土保存地区、緑地保全地域（都市緑地法第五条の規定による緑地保全地域（二以上の市町村の区域にわたるものに限る）・特別緑地保全地区（第四条第二項第三号の近郊緑地特別保全地区及び近畿圏の保全区域の整備に関する法律第六条第二項の近郊緑地特別保全地区に限る）・緑化地域、流通業務地区に関する都市計画
 - ⑤ 一の市町村の区域を超える広域の見地から決定すべき地域地区として政令で定めるもの又は一の市町村の区域を超える広域の見地から決定すべき都市施設若しくは根幹的都市施設として政令で定めるものに関する都市計画
 - ⑥ 市街地開発事業（土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業にあつては、政令で定める大規模なものであつて、国の機関又は都道府県が施行すると見込まれるものに限る。）に関する都市計画
 - ⑦ 市街地開発事業等予定区域（区域の面積が 20ha 以上の一団地の住宅施設の予定区域、一団地の官公庁施設の予定区域、流通業務団地の予定区域にあつては、一の市町村の区域を超える広域の見地から決定すべき都市施設又は根幹的都市施設の予定区域として政令で定めるものに限る。）に関する都市計画
- ・ 市町村の合併その他の理由により、前項第五号に該当する都市計画が同号に該当しないこととなったとき、又は同号に該当しない都市計画が同号に該当することとなったときは、当該都市計画は、それぞれ市町村又は都道府県が決定したものとみなす。
- ・ 市町村が定める都市計画は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想に即し、かつ、都道府県が定めた都市計画に適合したものでなければならない。
- ・ 市町村が定めた都市計画が、都道府県が定めた都市計画と抵触するときは、その限りにおいて、都道府県が定めた都市計画が優先するものとする。

なお、「地域地区」及び「都市施設」に関して政令で細目が定められているものは、それぞれ《図表 1－①》及び《図表 1－②》の中に記載する。

◆都市計画における権限移譲等

地方分権に係る一括法により、都市計画において以下の権限移譲等が行われた。

◎ 第1次一括法による国や都道府県の関与の縮小

【平成23年5月2日交付・同年8月2日施行】

1) 三大都市圏等の大都市における都市計画に係る国土交通大臣との協議の廃止

区 分	改正前	改正後（現行）
① 国の利害に重大な関係がある都市計画 ・都市計画区域の整備、開発及び保全に関する方針 ・区域区分 ・一般国道	同意を要する協議	改正なし
② 三大都市圏 [※] 等の大都市における都市計画（①を除く） ・用途地域 ・風致地区（10ha以上） など	同意を要する協議	廃止

（※）三大都市圏：首都圏整備法に規定する既成市街地、近郊整備地帯及び都市再開発区域の全部又は一部を含む都市計画区域等

2) 区市町村決定の都市計画に係る都道府県知事の同意の廃止

	改正前	改正後（現行）
市	同意を要する協議	同意を要しない協議 [※] （同意の廃止）
町村	同意を要する協議	改正なし

（※）都道府県知事の同意は廃止されたが、都道府県への協議は必要。

◎ 第2次一括法による都市計画決定権限の委譲（主なもの）

【平成23年8月30日交付・平成24年4月1日施行】

（都市計画法施行令の改正：平成23年11月28日公布、平成24年4月1日施行）

都市計画の種類		決定権者	
		都道府県	市町村
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 （法第15条第1項第1号）		○	—
区域区分（法第15条第1項第2号）		○	—
都市再開発方針等（法第15条第1項第3号）		○	—
地域地区	風致地区 （法第15条第1項第5号） （令第9条第1項第1号）	○ （面積10ha超で二以上の市 町村の区域に渡るもの）	○ （左記以外）
	特別緑地保全地区 （法第15条第1項第5号） （令第9条第1項第2号）	○ （面積10ha超で二以上の市 町村の区域に渡るもの）	○ （左記以外）
	上記以外の地域地区 （法第15条第1項） 用途地域、高度地区・高度利 用地区、特定街区、防火・準防 火地域、生産緑地等	—	○
都市施設	一般国道及び都道府県道 （法第15条第1項第5号） （令第9条第2項第1号）	○	—
	都市高速鉄道 （法第15条第1項第5号） （令第9条第2項第2号）	○	—
	公園、緑地、広場、墓園 （法第15条第1項第5号） （令第9条第2項第4号）	○ （面積10ha超で国又は都道 府県が設置するもの）	○ （左記以外）
	上水道 （法第15条第1項第5号） （令第9条第2項第5号）	○	—
	公共下水道・流域下水道 （法第15条第1項第5号） （令第9条第2項第6号）	○ （排水区域が二以上の市町 村の区域に渡るもの）	○ （左記以外）

	産業廃棄物処理施設 (法第 15 条第 1 項第 5 号) (令第 9 条第 2 項第 7 号)	○	—
	一級河川・二級河川 (法第 15 条第 1 項第 5 号) (令第 9 条第 2 項第 8 号)	○	—
	一団地の官公庁施設 (法第 15 条第 1 項第 5 号) (令第 9 条第 2 項第 9 号)	○	—
	その他の都市施設 (法第 15 条第 1 項) ごみ焼却場、学校、病院、火葬場、一団地の住宅施設等	—	○
市街地開発事業	土地区画整理事業 (法第 15 条第 1 項第 6 号) (令第 10 条第 1 項第 1 号)	○ (面積が 50ha 超)	○ (左記以外)
	市街地再開発事業 (法第 15 条第 1 項第 6 号) (令第 10 条第 1 項第 2 号)	○ (面積が 3ha 超)	○ (左記以外)
	住宅街区整備事業 (法第 15 条第 1 項第 6 号) (令第 10 条第 1 項第 3 号)	○ (面積が 20ha 超)	○ (左記以外)
	防災街区整備事業 (法第 15 条第 1 項第 6 号) (令第 10 条第 1 項第 4 号)	○ (面積が 3ha 超)	○ (左記以外)
	その他の市街地開発事業 (法第 15 条第 1 項) 新住宅市街地開発事業、工業団地開発事業等	—	○
地区計画等 (法第 15 条第 1 項)		—	○
建築の許可等	都市計画施設及び市街地開発事業の区域内における建築の許可 (法第 53 条)	○	○ (当該市の区域内に限る)
	都市計画事業地内における建築の許可等 (法第 65 条)	○	○ (当該市の区域内に限る)

(2) 都道府県の都市計画の決定（法第 18 条）

- 都道府県は、関係市町村の意見を聴き、かつ、都道府県都市計画審議会の議を経て、都市計画を決定するものとする。
- 都道府県は、前項の規定により都市計画の案を都道府県都市計画審議会に付議しようとするときは、第十七条第二項の規定により提出された意見書の要旨を都道府県都市計画審議会に提出しなければならない。
- 都道府県は、国の利害に重大な関係がある政令で定める都市計画の決定をしようとするときは、あらかじめ、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。
- 国土交通大臣は、国の利害との調整を図る観点から、前項の協議を行うものとする。

(3) 市町村の都市計画に関する基本的な方針（法第 18 条の 2）

- 市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（区域マスタープラン）に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下この条において「基本方針（市町村マスタープラン）」という。）を定めるものとする。
- 市町村は、基本方針を定めようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 市町村は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県知事に通知しなければならない。
- 市町村が定める都市計画は、基本方針に即したものでなければならない。

(4) 市町村の都市計画の決定（法第 19 条）

- 市町村は、市町村都市計画審議会（当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれていないときは、当該市町村の存する都道府県の都道府県都市計画審議会）の議を経て、都市計画を決定するものとする。
- 市町村は、前項の規定により都市計画の案を市町村都市計画審議会又は都道府県都市計画審議会に付議しようとするときは、第十七条第二項の規定により提出された意見書の要旨を市町村都市計画審議会又は都道府県都市計画審議会に提出しなければならない。
- 市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域について都市計画（都市計画区域について定めるものにあつては区域外都市施設に関するものを含み、地区計画等にあつては当該都市計画に定めようとする事項のうち政令で定める地区施設の配置及び規模その他の事項に限る。）を決定しようとするときは、あらかじめ、都道府県知事に協議しなければならない。
- 都道府県知事は、一の市町村の区域を超える広域の見地からの調整を図る観点又は都道府県が定め、若しくは定めようとする都市計画との適合を図る観点から、前項の協

議を行うものとする。

- ・ 都道府県知事は、第三項の協議を行うに当たり必要があると認めるときは、関係市町村に対し、資料の提出、意見の開陳、説明その他必要な協力を求めることができる。

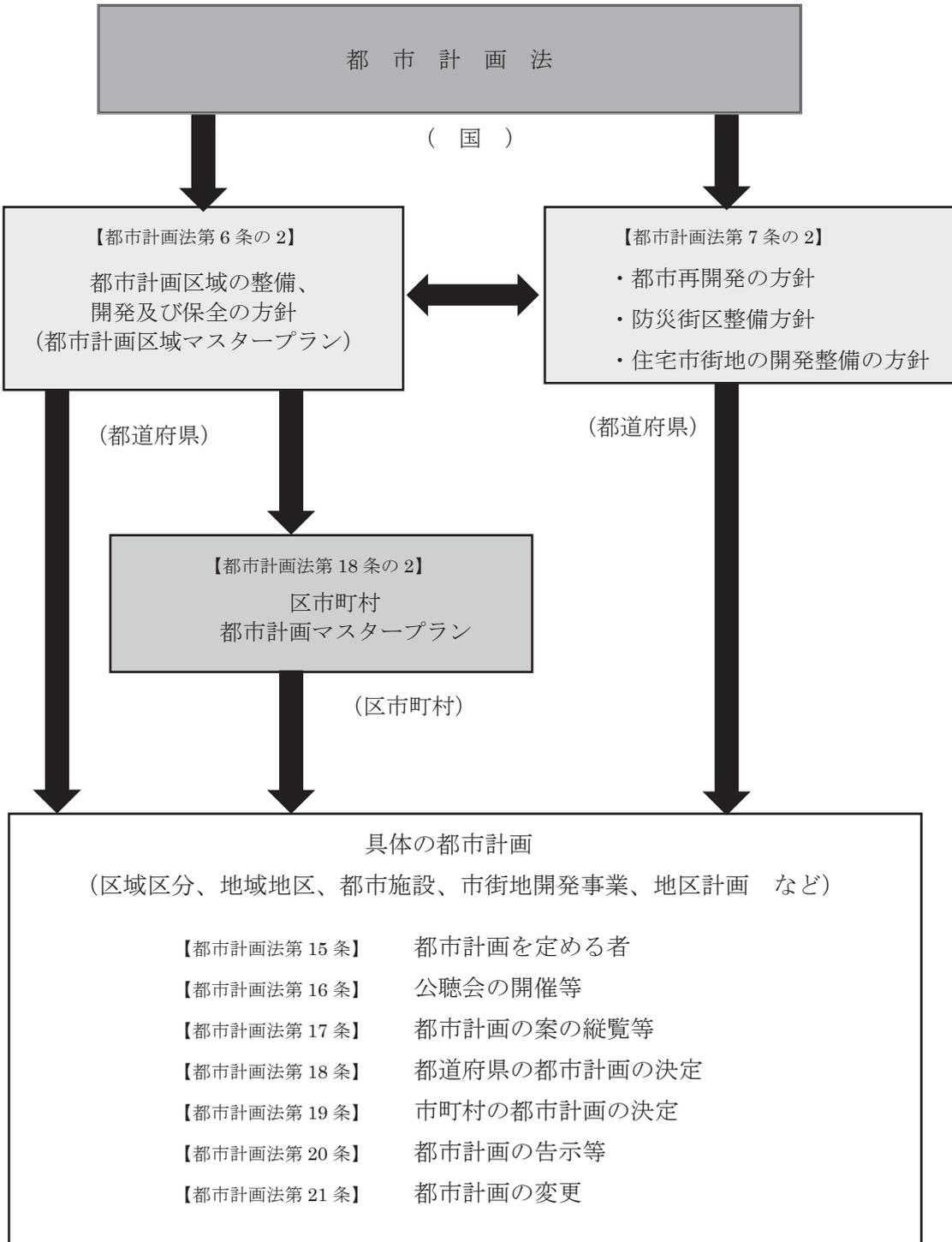
(5)都市計画の告示等（法第20条）

- ・ 都道府県又は市町村は、都市計画を決定したときは、その旨を告示し、かつ、都道府県にあっては関係市町村長に、市町村にあっては都道府県知事に、第十四条第一項に規定する図書の写しを送付しなければならない。
- ・ 都道府県知事及び市町村長は、国土交通省令で定めるところにより、前項の図書又はその写しを当該都道府県又は市町村の事務所に備え置いて一般の閲覧に供する方法その他の適切な方法により公衆の縦覧に供しなければならない。
- ・ 都市計画は、第一項の規定による告示があつた日から、その効力を生ずる。

(6)都市計画の変更（法第21条）

- ・ 都道府県又は市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域が変更されたとき、第六条第一項若しくは第二項の規定による都市計画に関する基礎調査又は第十三条第一項第十九号に規定する政府が行う調査の結果都市計画を変更する必要性明らかとなったとき、遊休土地転換利用促進地区に関する都市計画についてその目的が達成されたと認めるとき、その他都市計画を変更する必要性が生じたときは、遅滞なく、当該都市計画を変更しなければならない。
- ・ 第十七条から第十八条まで及び前二条の規定は、都市計画の変更（第十七条、第十八条第二項及び第三項並びに第十九条第二項及び第三項の規定については、政令で定める軽易な変更を除く。）について準用する。この場合において、施行予定者を変更する都市計画の変更については、第十七条第五項中「当該施行予定者」とあるのは、「変更前後の施行予定者」と読み替えるものとする。

◆都市計画決定の流れ



4. 都市計画制限等

(1) 主な建築制限

都市計画においては、開発事業、建設事業等に対して様々な制限を付している。「主な建築制限」を以下にまとめ、「開発行為」に関する説明を補足する。

【主な建築制限(概要)】

種別	建築に対する規制	その他の規制
(市街化区域における) 開発行為 (法第 29 条)	下記の場合、原則として都道府県知事の許可が必要。 1,000 m ² (特別区・三大都市圏の一定の区域は 500 m ²) 以上の開発行為 (ただし、都市計画事業等の施行として行う開発行為や通常の管理行為、軽易な行為として行う開発行為は除く)	
田園住居地域内の農地 (法第 52 条)	下記の場合、原則として市町村長の許可が必要 ・土地の形質の変更 ・建築物の建築 ・その他の工作物の建設 (ただし、通常の管理行為、軽易な行為等で政令で定めるものは除く)	許可されるのは、下記の条件を満たすものとなっている。 ・敷地の規模が 300 m ² 未満であること ・農業の利便の増進と良好な住居の環境の保護を図る上で支障がないこと
市街地開発事業等の予定区域内 (法第 52 条の 2～4)	下記の場合、原則として都道府県知事又は市町村長の許可が必要。 ・土地の形質の変更 ・建築物の建築 ・その他の工作物の建設 (ただし、通常の管理行為、軽易な行為等で政令で定めるものは除く)	施行予定者は、土地建物等の先買いができる。また、土地の所有者は施行予定者に対し、当該土地を時価で買い取ることを請求できる。その土地に関する都市計画が変更になったとき、その土地の所有者、関係者のうち損失を受けた者があるときは都市計画を決定すべき者が、それぞれの損失の補償をしなければならない。
都市計画施設の区域又は市街地開発事業の予定区域内 (法第 53 条～57 条)	建築物の建築は原則として都道府県知事又は市町村長の許可が必要。 ただし、次のもので容易に移転、除却できるものは原則として許可される。 ・階数 2 以下で、かつ、地階を有しないこと ・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	上記 2 に準じて土地、建物の先買い、土地の買取請求、損失の補償等の規定がある。
都市計画事業地内 (法第 65 条)	建築物の建築は原則として禁止。 ただし、次のものは原則として都道府県知事又は市町村長の許可が必要。 ・土地の形質の変更 ・建築物の建築 ・その他の工作物の建設 ・5 トンを超える物件の設置又は堆積	施行者は土地の先買いができる。 また、土地の所有者は施行者に対し、時価で買い取るべきことを請求できる。
風致地区内 (法第 58 条)	建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採その他の行為については、地方公共団体の条例で都市の風致を維持するため必要な規制が定められている。都道府県知事又は市町村長の許可が必要。	許可基準は条例で定めているので内容は一定しない。高さ・建ぺい率・建物の色彩等についても制限がある。
地区計画等区域内 (法第 58 条の 2)	下記の場合は市町村長に届け出が必要 ・土地の区画形質の変更 ・建築物の建築等	土地の先買権、買取請求権の規定はないが、市町村で必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

◆開発行為

主として建築物の建築又は、特定工作物*¹の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更*²のことをいう。

- * 1 第1種特定工作物（コンクリートプラント等）と第2種特定工作物（1ha以上の運動施設・墓園やゴルフコース）をいう。
- * 2 「区画」とは、地番境、道・水路等で分けられたもの、がけ・擁壁等で高低差のあるものをいい、「形質」とは、切土、盛土、整地その他をいい、これらが物理的に変更される場合をいう。

◎小金井市では、500㎡以上の開発行為を行う場合は、都市計画法第29条の許可（開発許可）が必要となる。

なお、建築基準法第48条で定められている「用途地域による建築物の用途制限」及び「用途地域の決定等の経過」を資料として添付（p.85～86）する。