

1-2 本県における都市計画区域の概要

都市計画区域は、いわば都市計画を策定する場というべきものであり、健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保するという都市計画の基本理念を達成するために、都市計画法その他の法令の規制を受けべき土地として指定した、一体の都市として総合的に整備、開発し、あるいは保全する必要がある区域をいう。

都市計画区域は、土地利用の状況及び見通し、地形等の自然条件、通勤・通学圏等の日常生活圏、主要な交通施設の設置状況、社会的、経済的な区域の一体性等から総合的に判断して、一つの都市計画として策定すべき範囲を指定し、その規模は一つの市町村の一部に存するものから複数の市町村にわたって広域な都市計画区域を形成するものまでである。

都市計画区域の指定は、通常、国土交通大臣の同意を得て都道府県知事が行い、複数の都道府県にまたがる都市計画区域は、国土交通大臣が指定する。

都市計画区域は都市の実態に即して指定するものなので、市町村の行政界にとらわれず指定すべきものである。都市の一体性は時代とともに変化していくものであり、実態の都市が広域化する現在にあっては、都市計画区域が隣接し中心市街地が連担する場合など都市計画区域の統合等を検討する必要がある。

都市計画区域が指定されたことによる法律上の効果は、主に次に掲げるようなものがある。

- ① 都市計画区域は、都市計画を策定すべき場というべきものであるから、都市計画は都市施設に関する都市計画について例外的に当該都市計画区域外において定めることができるとされているほかは、すべて当該都市計画区域内において策定される。
- ② 都市計画区域又は準都市計画区域内において一定の開発行為をしようとする場合においては、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- ③ 市街地再開発事業は、都市計画事業で施行されるものはもちろん、非都市計画事業として施行される個人施行又は組合施行の土地区画整理事業及び住宅街区整備事業並びに個人施行の市街地再開発事業もすべて都市計画区域内において行われなければならない。
- ④ 都市公園法上の都市公園とは、都市計画区域内において地方公共団体が設置する公園若しくは緑地又は都市計画において定められた公園若しくは緑地で地方公共団体が設置するものをいう。

令和3年3月現在、本県には12の都市計画区域（14市18町1村）があり、都市計画区域の面積は約2,100km²で県土の約29%となっている。

なお、昭和45年8月31日に仙塩広域都市計画区域の線引きが行われ、同年12月25日に石巻広域都市計画区域及び松島観光都市計画区域の線引きが行われている。（8市5町1村）

表 1 - 2 都市計画区域の現況

(令和3年3月現在)

都市計画区域	市町村名	都市計画区域							
		当初指定	最終指定	範囲	面積(ha)				
線計引き都市画区域	仙塩広域	仙台市	大正14. 3. 11 勅令第 276号	平成30. 5. 15 県告第 528号	一部	44,296			
		塩竈市	昭和10. 8. 30 内告第 485号		全域	1,737			
		名取市	昭和24. 11. 8 建告第 890号		全域	9,817			
		多賀城市	昭和10. 8. 30 内告第 485号		全域	1,969			
		岩沼市	昭和24. 10. 15 建告第 853号		全域	6,045			
		富谷市	昭和45. 7. 7 県告第 551号		全域	4,918			
		松島町	昭和20. 5. 5 内告第 182号		一部	5,352			
		七ヶ浜町	昭和10. 8. 30 内告第 485号		全域	1,319			
		利府町	昭和10. 8. 30 内告第 485号		全域	4,489			
		大和町	昭和43. 3. 30 建告第 937号		一部	6,190			
		大衡村	昭和43. 3. 30 建告第 937号		一部	2,802			
	小計				88,934				
線計引き都市画区域	石巻広域	石巻市(旧石巻市)	昭和10. 4. 11 内告第 215号	令和2. 5. 15 県告第 419号	一部	11,774			
		石巻市(旧河南町)	昭和45. 12. 1 県告第 986号		一部	1,240			
		東松島市(旧矢本町)	昭和24. 8. 19 建告第 732号		全域	4,981			
		東松島市(旧鳴瀬町)	昭和42. 9. 29 建告第3180号		全域	5,205			
		女川町	昭和9. 5. 17 内告第 273号		一部	3,851			
		小計					27,001		
非線計引き都市画区域	大崎広域	大崎市(旧古川市)	昭和11. 4. 22 内告第 242号	平成22. 3. 26 県告第 258号	一部	6,591			
		大崎市(旧三本木町)	昭和50. 4. 8 県告第 454号		一部	1,081			
		大崎市(旧岩出山町)	昭和24. 8. 19 建告第 736号		一部	1,537			
		大崎市(旧鳴子町)	昭和13. 2. 17 内告第 44号		一部	1,510			
		大崎市(旧鹿島台町)	昭和24. 10. 15 建告第 855号		一部	741			
		加美町(旧中新田町)	昭和24. 10. 15 建告第 851号		一部	1,197			
		美里町(旧小牛田町)	昭和23. 1. 1 建告第 262号		一部	1,929			
		涌谷町	昭和23. 9. 16 建告第 82号		一部	1,340			
		小計					15,926		
		非線計引き都市画区域	栗原		栗原市(旧築館町)	昭和22. 9. 11 建告第 297号	平成22. 3. 26 県告第 257号	一部	3,506
					栗原市(旧志波姫町)	昭和42. 5. 24 建告第1680号		一部	2,447
栗原市(旧栗駒町)	昭和24. 4. 21 建告第 367号			一部	794				
栗原市(旧若柳町)	昭和13. 2. 17 内告第 43号			一部	1,193				
栗原市(旧金成町)	昭和50. 4. 8 県告第 450号			一部	1,076				
登米市(旧石越町)	昭和42. 5. 24 建告第1681号			一部	125				
小計						9,141			
非線計引き都市画区域	登米	登米市(旧迫町)	昭和24. 4. 21 建告第 325号	平成22. 3. 26 県告第 256号	一部	677			
		登米市(旧中田町)	昭和42. 9. 29 建告第3181号		一部	222			
		登米市(旧東和町)	昭和26. 5. 24 建告第1299号		一部	412			
		登米市(旧中田町)	昭和42. 9. 6 建告第2818号		一部	120			
		登米市(旧登米町)	昭和24. 4. 21 建告第 321号		一部	539			
		登米市(旧豊里町)	昭和26. 1. 25 建告第 11号		一部	966			
		登米市(旧津山町)	昭和26. 1. 25 建告第 13号		一部	600			
		登米市	昭和22. 3. 26 県告第 256号		廃止	▲ 253			
		登米市	昭和22. 3. 26 県告第 256号		一部	4,783			
		小計					8,066		
非線計引き都市画区域	仙南広域	白石市	昭和11. 4. 22 内告第 240号	平成25. 3. 29 県告第 283号	一部	6,498			
		角田市	昭和24. 8. 19 建告第 726号		一部	3,612			
		蔵王町	昭和37. 1. 23 建告第 76号		一部	4,713			
		大河原町	昭和13. 6. 23 内告第 315号		全域	2,501			
		村田町	昭和24. 4. 21 建告第 323号		一部	6,775			
		柴田町	昭和13. 2. 16 内告第 39号		一部	3,200			
		川崎町	昭和24. 8. 19 建告第 730号		一部	7,312			
		丸森町	昭和40. 4. 10 建告第1233号		一部	1,927			
小計				36,538					
非線計引き都市画区域	気仙沼	気仙沼市	昭和10. 4. 11 内告第 216号	昭和42. 9. 6 建告第2816号	一部	4,682			
	志津川	南三陸町(旧志津川町)	昭和12. 3. 6 内告第 413号	昭和42. 9. 6 建告第2823号	一部	900			
非線計引き都市画区域	河北	石巻市(旧河北町)	昭和50. 4. 8 県告第 448号	昭和50. 4. 8 県告第 448号	一部	1,508			
	大郷	大郷町	平成2. 5. 25 県告第 720号	平成2. 5. 25 県告第 720号	一部	3,832			
非線計引き都市画区域	亘理	亘理町	昭和25. 6. 9 建告第 488号	平成8. 5. 31 県告第 710号	一部	7,000			
	山元	山元町	昭和56. 3. 20 県告第 278号	平成21. 3. 17 県告第 217号	全域	6,448			
合計						209,976			

1-3-2 知事の権限の委任（法第86条）

法第86条（都道府県知事の権限の委任）

都道府県知事は、第3章第1節の規定によりその権限に属する事務で臨港地区に係るものを、令で定めるところにより、港務局長に委任することができる。

本条は、開発許可に関する事務で臨港地区に係るものを、令第44条に定めるところによって、港務局長に委任することができることとしたものである。

1-3-3 開発審査会（法第78条）

法第78条（開発審査会）

第50条第1項に規定する審査請求に対する裁決その他この法律によりその権限に属させられた事項を行わせるため、都道府県及び指定都市等に、開発審査会を置く。

- 2 開発審査会は、委員5人以上をもって組織する。
- 3 委員は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから、都道府県知事又は指定都市等の長が任命する。
- 4 次の各号のいずれかに該当する者は、委員となることができない。
 - 一 破産者で復権を得ない者
 - 二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者
- 5 都道府県知事又は指定都市等の長は、委員が前項各号のいずれかに該当するに至ったときは、その委員を解任しなければならない。
- 6 都道府県知事又は指定都市等の長は、その任命に係る委員が次の各号のいずれかに該当するときは、その委員を解任することができる。
 - 一 心身の故障のため職務の執行に堪えないと認められるとき。
 - 二 職務上の義務違反その他委員たるに適しない非行があると認められるとき。
- 7 委員は、自己又は三親等以内の親族の利害に関係のある事件については、第50条第1項に規定する審査請求に対する裁決に関する議事に加わることができない。
- 8 第2項から前項までに定めるもののほか、開発審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、令で定める基準に従い、都道府県又は指定都市等の条例で定める。

令第43条（開発審査会の組織及び運営に関する基準）

法第78条第8項の令で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

- 一 開発審査会に会長を置き、委員の互選によってこれを定めるものとする。
- 二 会長に事故あるときは、委員のうちから会長があらかじめ指名する者がその職務を代理するものとする。
- 三 開発審査会は、会長（会長に事故があるときは、その職務を代理する者。次号において同じ。）のほか、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができないものとする。
- 四 開発審査会の議事は、出席者の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによるものとする。

13 平成23年改正(平成24年6月13日施行)

平成23年に発生した東日本大震災での甚大な津波被害を踏まえ、津波による災害から国民の生命、身体、及び財産の保護を図るため、津波防災地域づくりに関する法律が制定された。それに伴い、津波防災地域づくりに関する法律で規定する津波災害特別警戒区域内の開発行為の許可において、同法に規定する技術基準を適合することと完了検査後の公告に関して同法と同様な手続きを求めることについて、都市計画法が改正された。

14 令和2年改正(令和4年4月1日施行)

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に誘導しその安全性を高めることで、都市の魅力・活力の向上、搭載機能・安全性の向上の両面から都市の再生にむけた取組を進めるべく都市計画法等が改正された。

開発許可制度に関する主な改正点は次のとおりである。

(1) 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

自己業務用の施設に係る開発行為について、原則として、災害危険区域等の区域を含まないこととされた。なお、自己居住用の住宅に係る開発行為については、市街化の進展に与える影響や災害時に第三者に直接の被害を及ぼすおそれが少ないことなどを踏まえ、引き続き規制の対象外とされた。

(2) 11号条例等の基準となる政令の見直し

市街化調整区域において特例的に開発を認める法第34条第11号又は第12号の区域等において、都道府県が条例で定める際に基準とすべき政令については、災害の防止その他の事情を考慮して定めるとし、令第29条の9等において災害危険区域や一定の浸水想定区域等を当該条例の区域に原則として含まないことが明確にされた。

(3) 開発不適地からの移転を許容する基準の創設

市街化調整区域の災害危険区域等の区域に存する建築物及び第1種特定工作物が、当該区域外において従前と同一の用途で同じ市街化調整区域内に移転する場合には、開発許可を可能とすることとされた。

15 令和3年改正(令和3年11月1日施行(法第33条)、令和4年4月1日施行(法第34条))

特定都市河川浸水被害対策法の改正において浸水被害防止区域が創設され、法第33条第1項第8号及び法第34条第8号の2の区域に浸水被害防止区域が追加された。

16 本県における開発許可制度の経過

昭和43年 6月15日 都市計画法 公布

昭和44年 6月14日 都市計画法 施行

昭和45年 8月31日 仙塩広域都市計画区域の区域区分の決定

仙塩広域都市計画区域に開発許可制度が適用される

昭和45年12月25日 石巻広域都市計画区域及び松島観光都市計画区域の区域区分の決定

石巻広域都市計画区域及び松島観光都市計画区域に開発許可制度が適用される

昭和49年 5月 1日 市街化調整区域を除いた区域における5,000㎡未満の開発許可等及び法第43条(令第36条第1項第3号イ、ロ、ハ及びニに係るものに限る。)の建築許可等の事務が土木事務所長に委任される

昭和49年 6月 1日 改正都市計画法 公布

昭和50年 3月31日 法第43条(令第36条第1項第3号イ、ロ、ハ及びニに係るものに限る。)の建築許可等の事務委任が廃止される

昭和50年 4月 1日 改正都市計画法 施行

非線引き都市計画区域に開発許可制度が適用される

特定工作物が開発許可制度の対象となる

			既存宅地の確認制度が設けられる
平成10年	4月 1日		市街化調整区域を除いた区域における10,000㎡未満の開発許可等の事務が土木事務所長に委任される
			既存宅地の確認事務が土木事務所長に委任される
平成12年	4月 1日		石巻市における開発許可等の事務が石巻市長に移譲される
平成12年	5月19日	改正都市計画法	公布
平成13年	5月18日	改正都市計画法	施行
			都市計画区域外に開発許可制度が適用される
			既存宅地の確認制度が廃止される
平成18年	5月17日		既存宅地に関する緩和措置期間が終了する
平成18年	5月31日	改正都市計画法	公布
平成19年	11月30日	改正都市計画法	施行
			国、県等に開発許可制度が適用される
			学校、医療施設、社会福祉施設に開発許可制度が適用される
平成20年	4月 1日		大崎市における開発許可等の事務が大崎市長に移譲される
平成24年	6月13日	改正都市計画法	施行
			津波防災地域づくりに関する法律で規定する津波災害特別警戒区域内の開発行為の許可において、同法に規定する技術基準に適合することと完了検査後の公告に関して同法と同様の手続きを求めることとされる。
令和 2年	6月10日	改正都市計画法	公布
令和 3年	10月29日	改正都市計画法	公布
令和 3年	11月 1日	改正都市計画法	施行
			法第33条第1項第8号に特定都市河川浸水被害対策法の浸水被害防止区域が追加される。
令和 4年	4月 1日	改正都市計画法	施行
			法第33条第1項第8号の対象に自己業務用施設が追加されたほか、法第34条第8号の2が創設され、浸水被害防止区域が追加される。