

都市計画の概要

1 基本理念と概要

(1) 都市計画制度の概要

① 都市計画とは

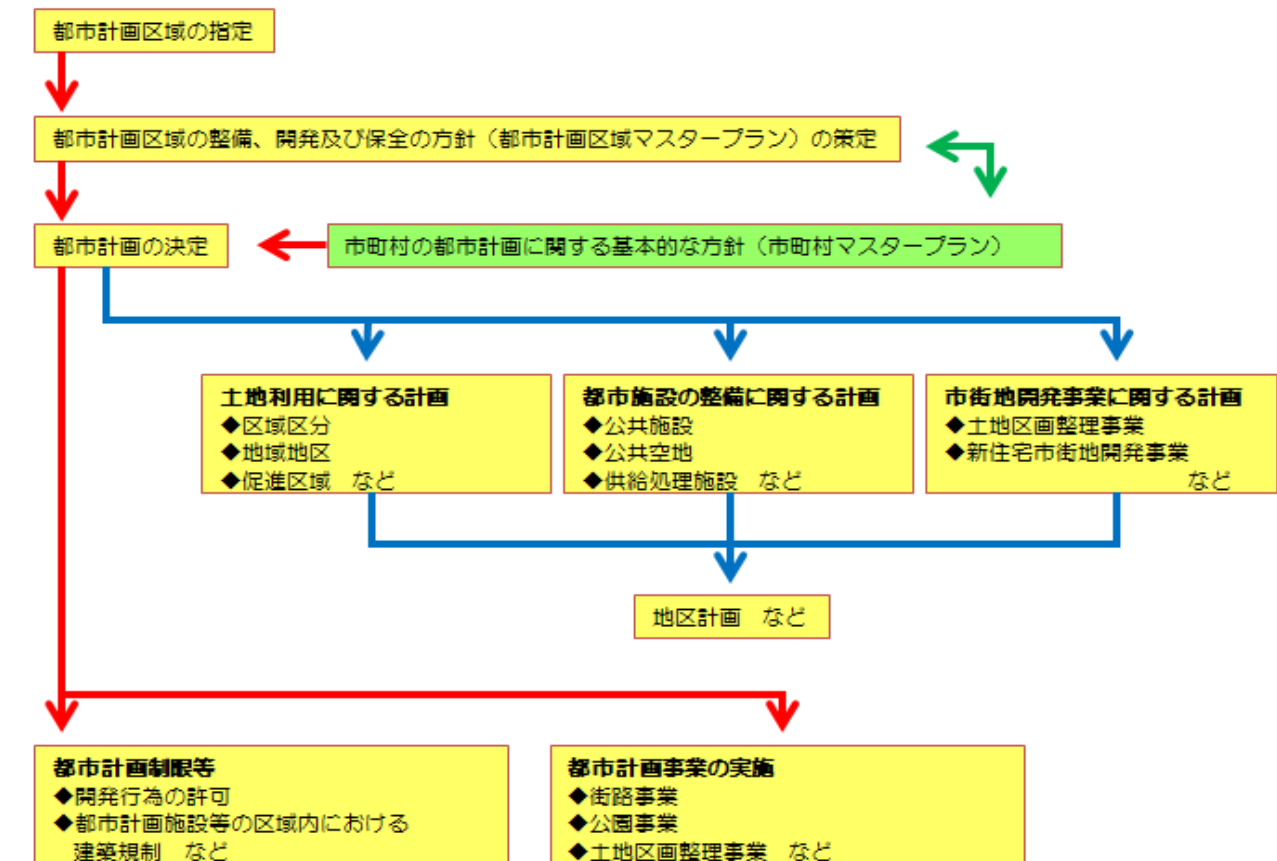
都市計画は、都市内の限られた土地資源を、農林漁業との調整を図りつつ、合理的な利用が図られるよう適正な制限のもとに有効に配分し、健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保しようとするものです。

都市計画で定める内容

- ・「土地利用」に関すること
- ・「都市施設の整備」に関すること
- ・「市街地開発事業」に関すること

② 都市計画制度の概要

都市計画制度の概要フロー



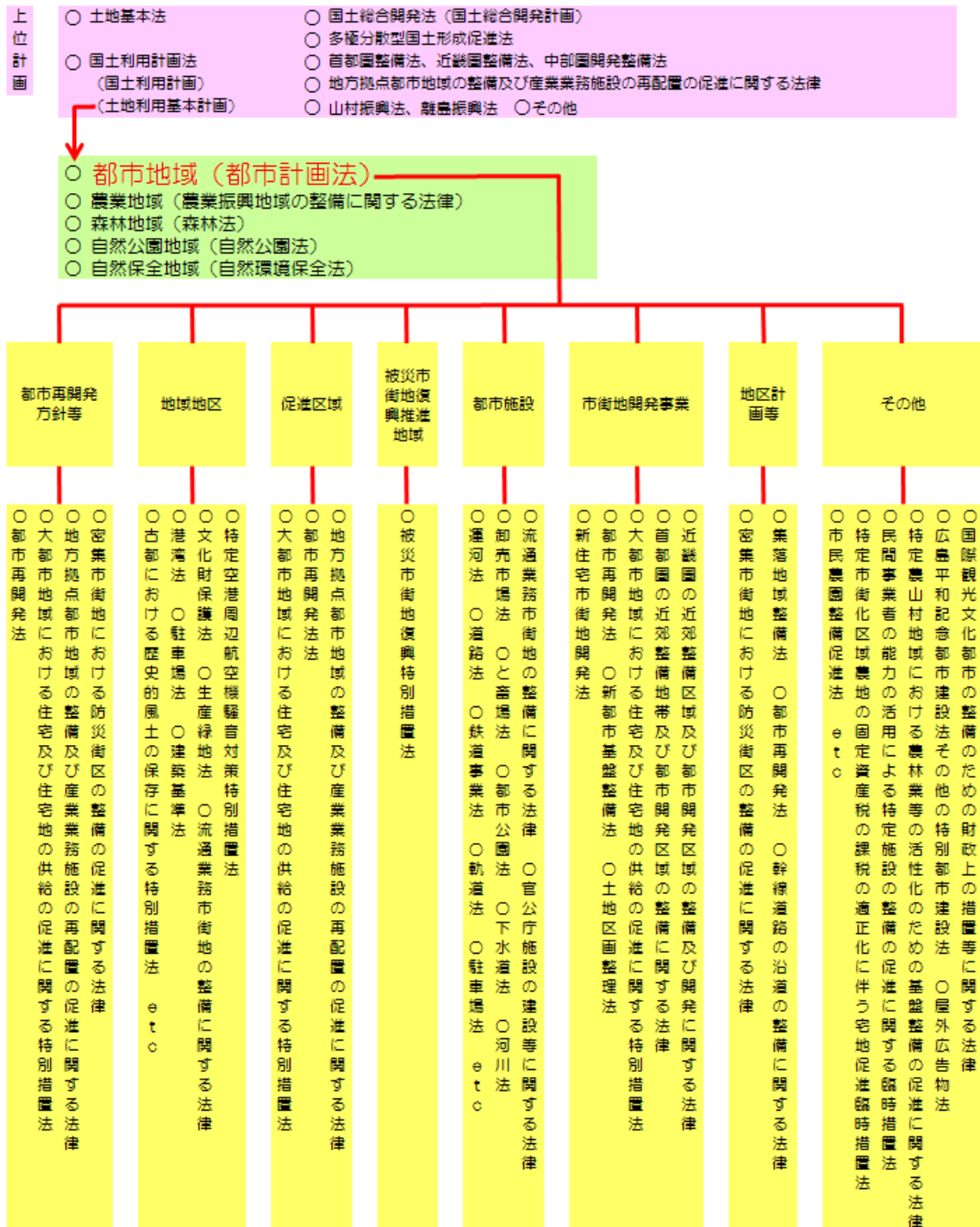
宮崎県の都市計画HP

(2) 都市計画の法体系

都市計画法は、都市を単位とした都市計画の内容、手続、制限、効果などを規定したものです。

我が国の土地利用計画、施設計画などは、全国レベル、都道府県レベル、都市レベルなどにおいて重層的に定められており、都市計画として適合すべき上位計画などについて、それぞれ根拠法があります。都市計画法は、このような上位法及び個別法の規定を受けて、各種都市計画について統一的に規定している法律です。

都市計画の法体系



宮崎県の都市計画HP

(3) 都市計画区域と準都市計画区域

① 都市計画区域 法第5条

都市計画区域は、都市計画を行う区域の単位となるものであり、行政区画の単位でとらえるものではなく、現実の市街地の広がりや住民の生活圏なども考慮して、現在と将来の都市活動に必要な土地や施設が相当程度その中で充足できる範囲を、一体の都市として総合的に整備、開発、保全すべき区域として県が指定します。

また、都市計画区域は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」で定める区域区分（市街化区域と市街化調整区域との区分。いわゆる線引き）の有無により、区域区分を行う都市計画区域と区域区分を行わない都市計画区域に分かれます。

宮崎県内で区域区分を行っている都市計画区域は宮崎広域都市計画区域（宮崎市、国富町の一部）と日向延岡新産業都市計画区域（延岡市、日向市、門川町の一部）のみで、そのほかの都市計画区域は、区域区分を行っていません。

② 準都市計画区域 法第5条の2

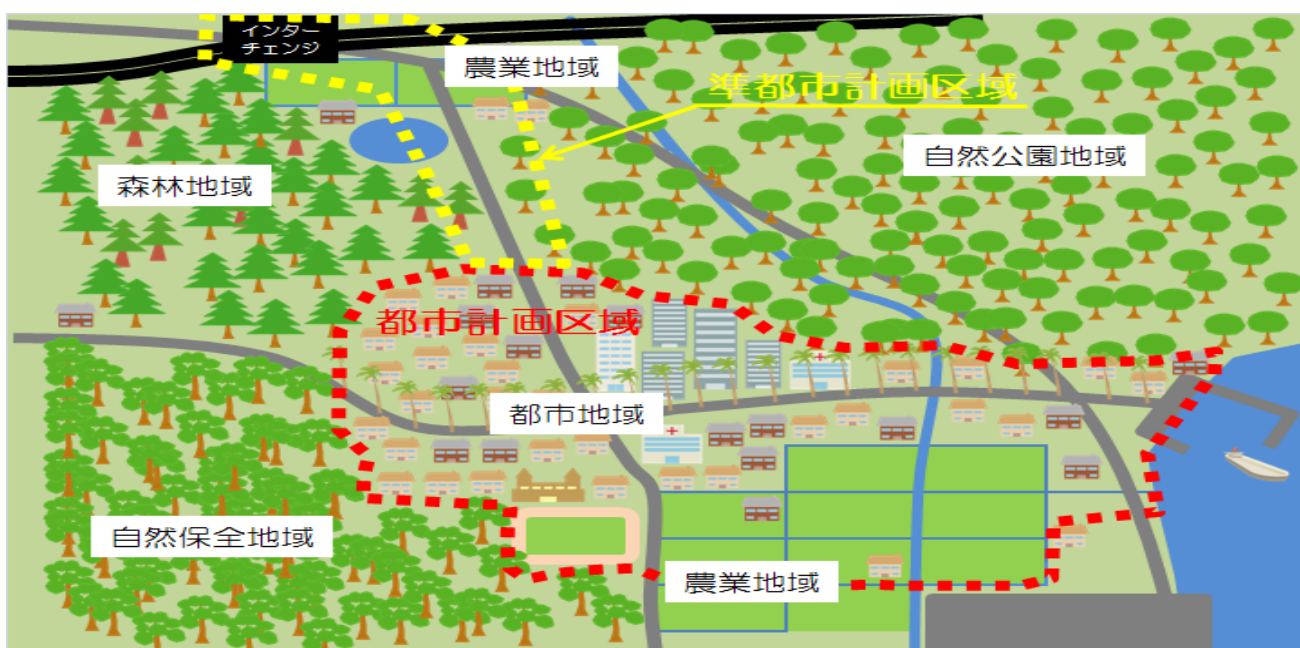
準都市計画区域は、都市計画区域外において、高速道路のインター周辺や幹線道路の沿道などを中心に大規模な開発、建築など、都市的な土地利用が拡大又は見込まれる土地の区域で、そのまま計画的な土地利用を図ることなく放置すれば、将来の都市としての整備、開発、保全に支障が生じるおそれがあると認められる区域を県が指定します。

この区域内で定める都市計画は、計画的な土地利用の観点から、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、風致地区などを定めることができます。

なお、この区域は、都市として積極的な整備を進めるべき都市計画区域とは異なるため、都市施設や市街地開発事業に関する都市計画を定めることは出来ません。

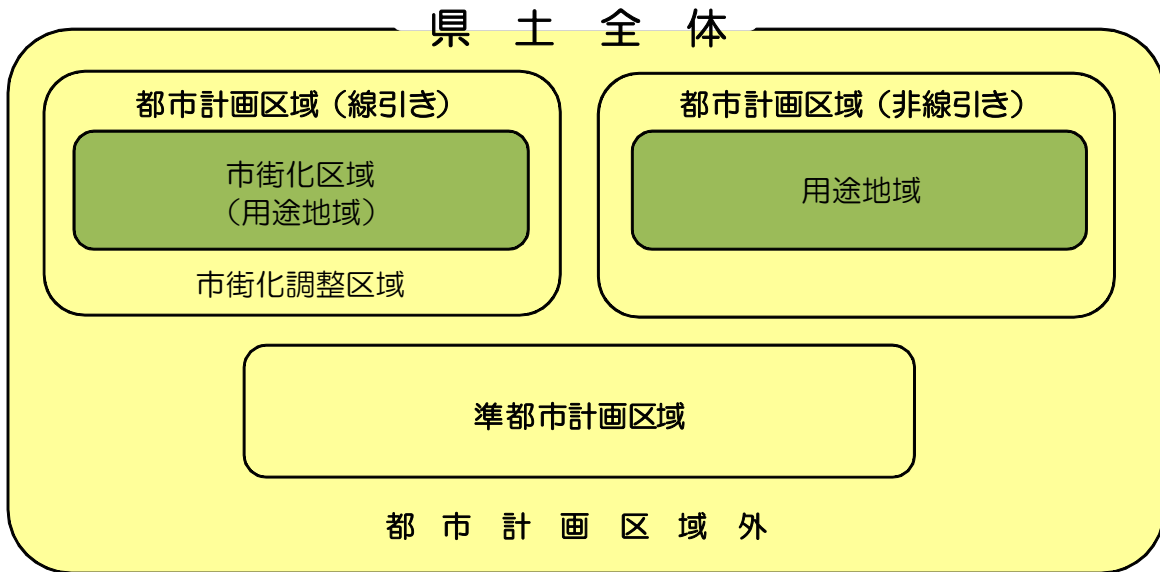
近年、九州各県では都市計画区域外の開発動向を懸念して、準都市計画区域の指定が進められています。

区域指定のイメージ



宮崎県の都市計画HP

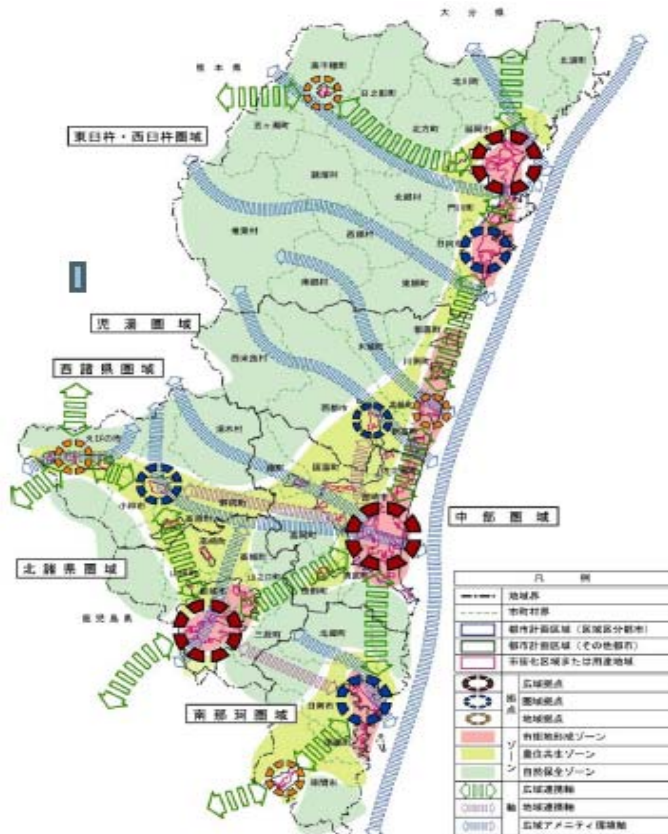
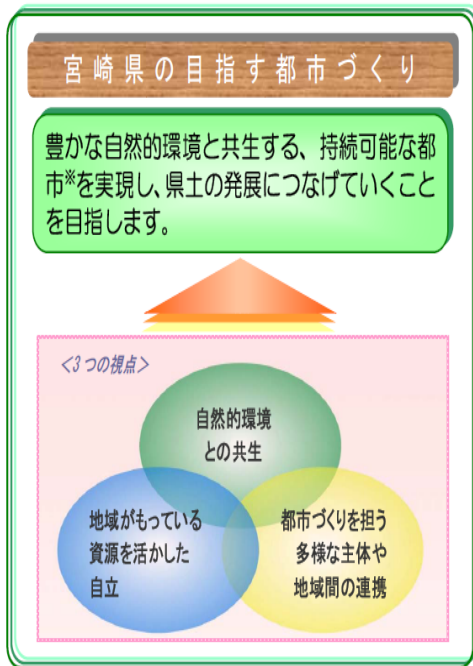
都市計画区域等の概念図



(4) 都市計画に関する基本方針

「都市計画に関する基本方針」とは、県が「第五次宮崎県総合長期計画」などの上位計画を踏まえ、県としての概ね20年後を目標とした県全体の都市計画に関する基本的な考え方などを示したものです。

※ 「都市計画に関する基本方針」は宮崎県庁ホームページにも掲載しています。



宮崎県の都市計画HP

(5) 宮崎県まちづくり基本方針

本格的な少子高齢社会の到来に対応すべく、平成18年に都市計画法をはじめとする「まちづくり3法(※)」の改正が行われました。宮崎県においては、「様々な都市機能が集約されたコンパクトな都市づくりを推進し、田園地域等との共存・共生を目指した都市づくりを推進します。」の基本理念のもと、下に示す6つの方向性を設定し、将来にわたって持続可能な都市づくりを目指しています。

- ・ 広域的に影響の大きな都市機能の無秩序な郊外への拡散を抑制します
- ・ 既存の社会資本ストックを有効活用し、様々な都市機能の集約を図り、人と環境にやさしいまちづくりを推進します。
- ・ 安全で安心な暮らしを確保するために、災害に強いまちづくりを推進します。
- ・ 高齢者をはじめとした多くの住民にとって、暮らしやすいまちづくりを推進します。
- ・ 都市と田園地域等との共存共生が図られるまちづくりを推進します。
- ・ まちの顔である中心市街地の活性化を推進し、誇りのもてるまちづくりを推進します。

※ 「都市計画法」「大店立地法」「中心市街地活性化法」をまちづくり3法といいます。



(6) 都市計画のマスタープラン

都市計画のマスタープランは、住民の方々に理解しやすい形で、あらかじめ長期的な視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにすることを目的としています。

これにより、住民自らが都市の将来像について考え、都市づくりの方向性についての合意形成が促進されることを通じ、道路や公園など具体的な都市計画の計画的・効率的な整備の促進が期待されます。

都市計画のマスタープランには、県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)」と、市町村が定める「市町村の都市計画に関する基本的な方針(市町村マスタープラン)」の二つがあります。

① 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン) 法第6条の2

都市計画区域マスタープランは、県が、県内に18箇所ある都市計画区域ごとに、一市町村を超える広域的見地から、概ね20年後の都市の将来像を展望した上で、今後10年間の都市計画の基本的な方針を定めるもので、「都市計画に関する基本方針」「宮崎県まちづくり基本方針」等に基づき策定します。

※ 各都市計画区域マスタープランは宮崎県庁ホームページに掲載しています。

② 市町村の都市計画に関する基本的な方針(市町村マスタープラン) 法第18条の2

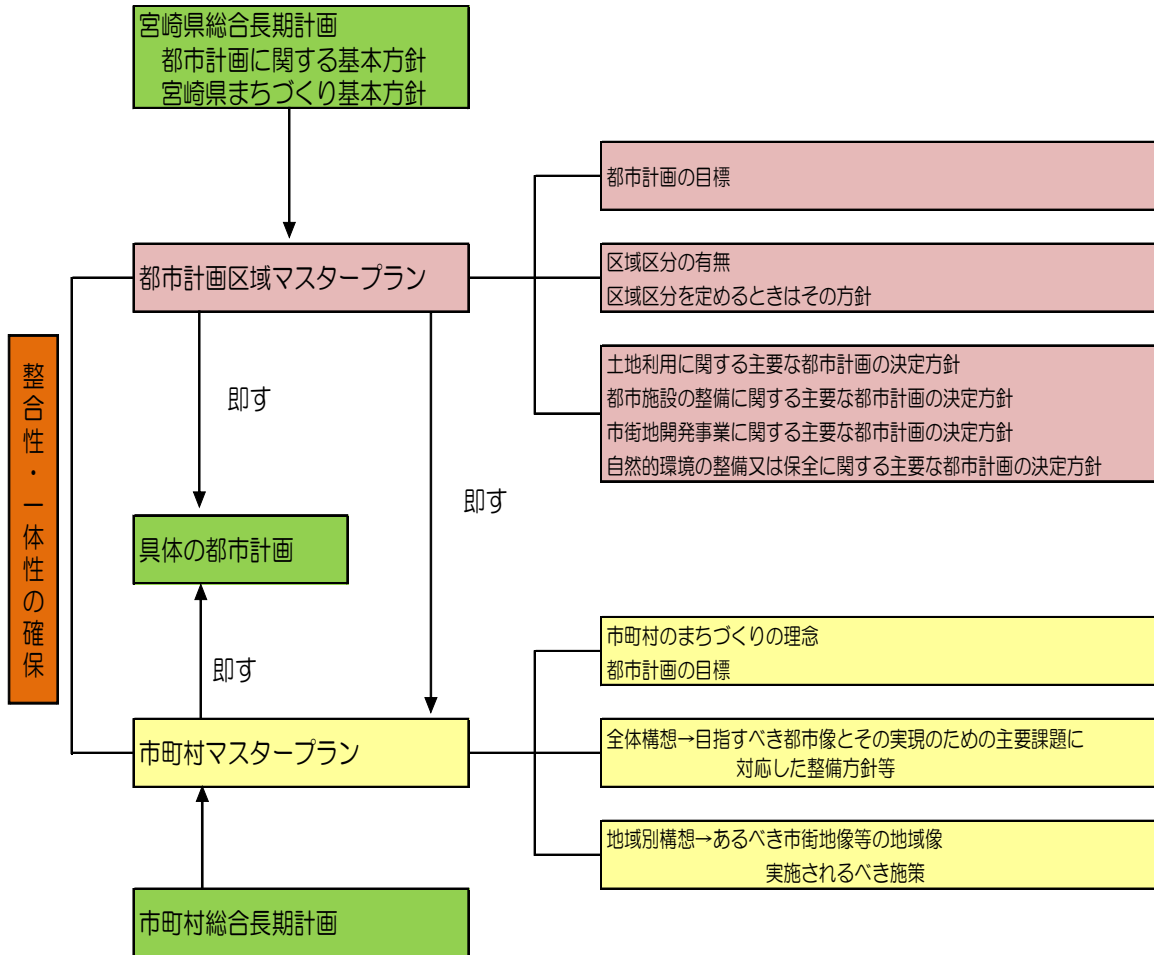
市町村マスタープランは、市町村が、都市計画区域マスタープランに即し、都市計画区域内の各市町村の区域を対象として、より地域に密着した見地から、その創意工夫の下に市町村の都市計画の方針を定めるものです。

宮崎県においては、平成22年3月31日現在10市町(宮崎市、都城市、延岡市、日向市、小林市、国富町、綾町、高鍋町、新富町、都農町)で策定されています。

宮崎県の都市計画HP

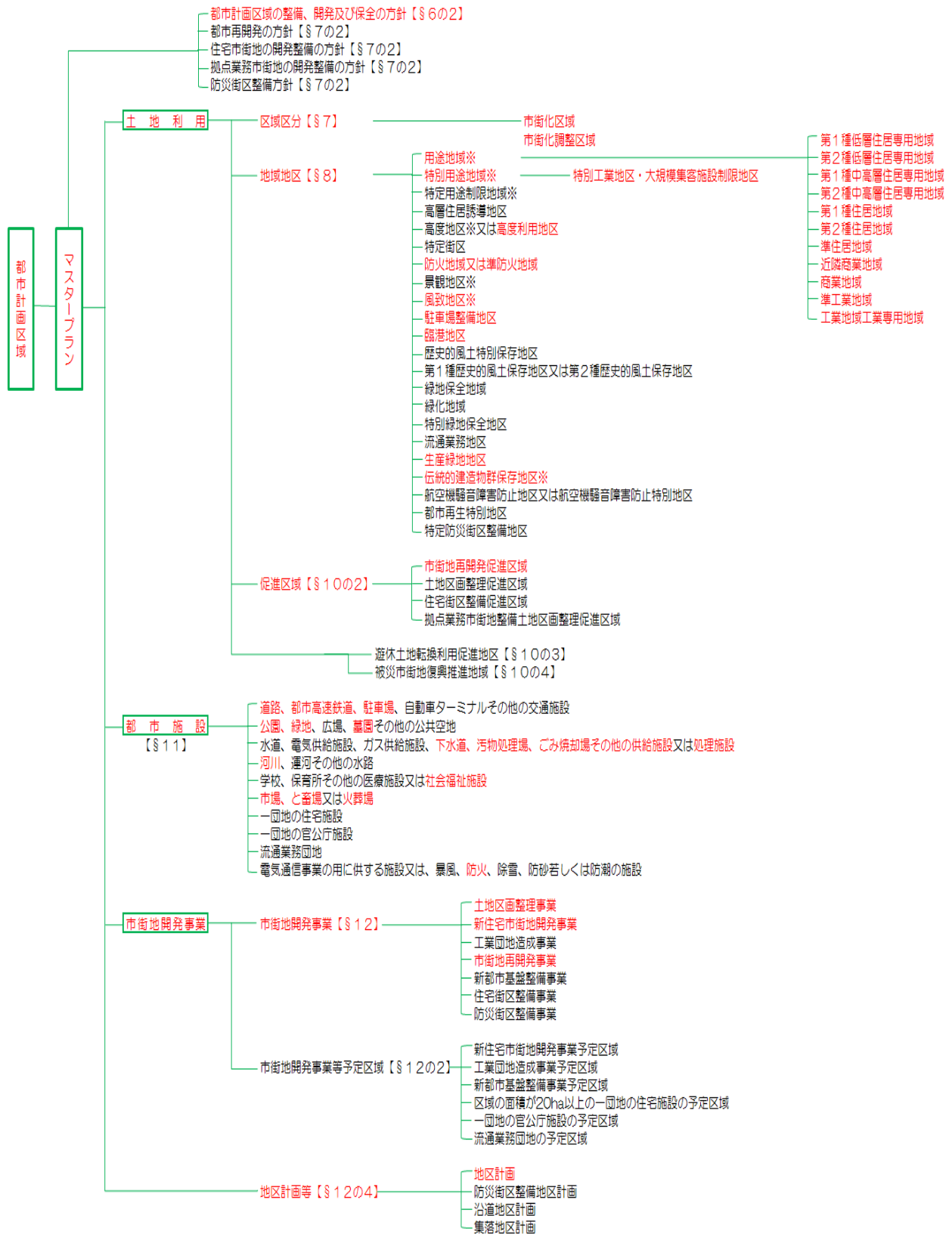
(7) 都市計画の内容

都市計画に関する基本方針と都市計画区域マスタープラン、市町村マスタープランの関係



宮崎県の都市計画HP

都市計画で定められる内容



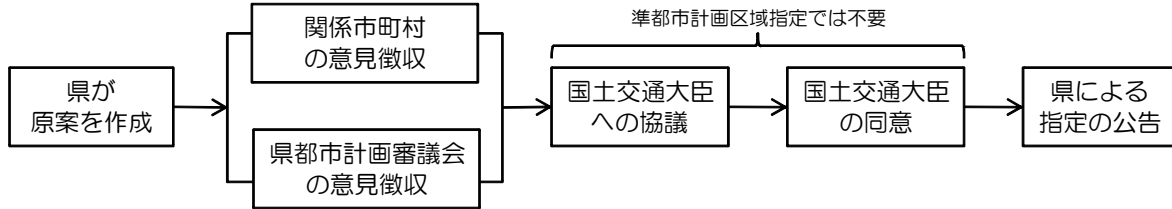
※は準都市計画区域において定めることが出来る都市計画。また、赤書きは宮崎県内において都市計画決定しているもの。

宮崎県の都市計画HP

2 都市計画区域と準都市計画区域の指定

都市計画区域と準都市計画区域を指定する者 法第5条、法第5条の2
 区域の指定はいずれも県が行い、指定のながれは以下のとおりです。

都市計画区域等の指定手続き（変更・廃止含む）



3 都市計画の手続き

(1) 都市計画を定める者

都市計画の決定権者

都市計画の内容		県決定			市町村決定	
		大臣同意不要	大臣同意必要	特定区域のみ		
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針				○		
区域区分				○		
都市再開発方針など			○			
地域地区	用途地域				○	
	特別用途地区				○	
	特定用途制限地域				○	
	高層住宅誘導地区				○	
	高度地区				○	
	高度利用地区				○	
	特定街区				○	
	防火地域				○	
	準防火地域				○	
	美観地区				○	
	風致地区	面積が10ha以上		○		○
		その他				○
	駐車場整備地区				○	
	臨港地区	重要港湾（宮崎港、細島港、油津港）		○		○
		その他				○
	緑地保全地区	面積が10ha以上		○		○
その他					○	
流通業務地区			○			
生産緑地地区					○	
伝統的建造物群保存地区					○	
航空機騒音防止地区			○			
航空機騒音障害防止特別地区			○			
促進	市街地再開発促進区域				○	
	拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域				○	
遊休土地利用転換利用促進地区					○	
被災市街地復興推進地域					○	

宮崎県の都市計画HP

都市計画の内容		県決定			市町村決定
		大臣同意不要	大臣同意必要	特定区域のみ 大臣同意必要	
都市施設	道路	一般国道			○
		県道（4車線以上）		○	
		県道（4車線未満）	○		
		その他の道路（4車線以上）		○	
		その他の道路（4車線未満）			○
		自動車専用道路（高速自動車国道）			○
		自動車専用道路（その他）		○	
	都市高速鉄道			○	
	駐車場				○
	自動車ターミナル	一般		○	
		専用			○
	空港	一種			○
		二種、三種		○	
		その他			○
	公園 緑地 広場	国が設置するもの			○
		面積が10ha以上		○	
		その他			○
	墓園	面積が10ha以上		○	
		その他			○
	その他の公共空地				○
	水道	水道用水供給事業の用に供するもの	○		
		その他			○
	電気及びガス供給施設				○
	下水道	公共下水道（排水区域が1市町村内）			○
		公共下水道（2以上の市町村を跨る）	○		
		流域下水道		○	
		その他			○
汚物処理場、ごみ焼却場、ごみ処理場				○	
地域冷暖房施設				○	
産業廃棄物処理施設	○				
河川	一級河川			○	
	二級河川	○			
	準用河川			○	
運河	○				
学校	大学、高等専門学校	○			
	その他			○	
図書館、研究施設その他の教育文化施設				○	
病院、保育所その他の医療施設又は福祉施設				○	
市場、と畜場又は火葬場				○	

宮崎県の都市計画HP

都市計画の内容		県決定			市町村決定
		大臣同意不要	大臣同意必要	特定区域のみ	
都市施設	一団地の住宅施設	2,000戸以上		○	
		2,000戸未満			○
	一団地の官公庁施設				○
	流通業務団地		○		
	電気通信事業用施設				○
	暴風、防火、防水、防雪及び防砂施設 防潮施設			○	○
市街地開発事業	土地区画整理事業	面積50ha超		○	
		面積50ha以下			○
	新住宅市街地開発事業		○		
	市街地再開発事業	面積3ha超		○	
	面積3ha以下			○	
	新都市基盤整備事業		○		
予市定街区域開発事業等	新住宅市街地開発事業予定区域		○		
	新都市基盤整備事業予定区域		○		
	面積20ha以上の一団地の住宅施設予定区域		○		
	一団地の官公庁施設予定区域			○	
	流通業務団地予定区域		○		
地区計画等	地区計画				○ ※
	住宅地高度利用地区計画				○ ※
	再開発地区計画				○ ※
	防災街区整備地区計画				○ ※
	沿道地区計画				○ ※
	集落地区計画				○ ※

都市計画の変更（法第21条）に関しても本表が適用されますが、軽易な変更（都市計画法施行令第15条第1項第2号及び第3号、都市計画法施行規則第13条及び第13条の2）の場合は、大臣同意及び知事同意が不要

○ 特定区域：都市計画につき国土交通大臣の同意を要する都市計画区域。宮崎県では、宮崎広域都市計画区域が該当

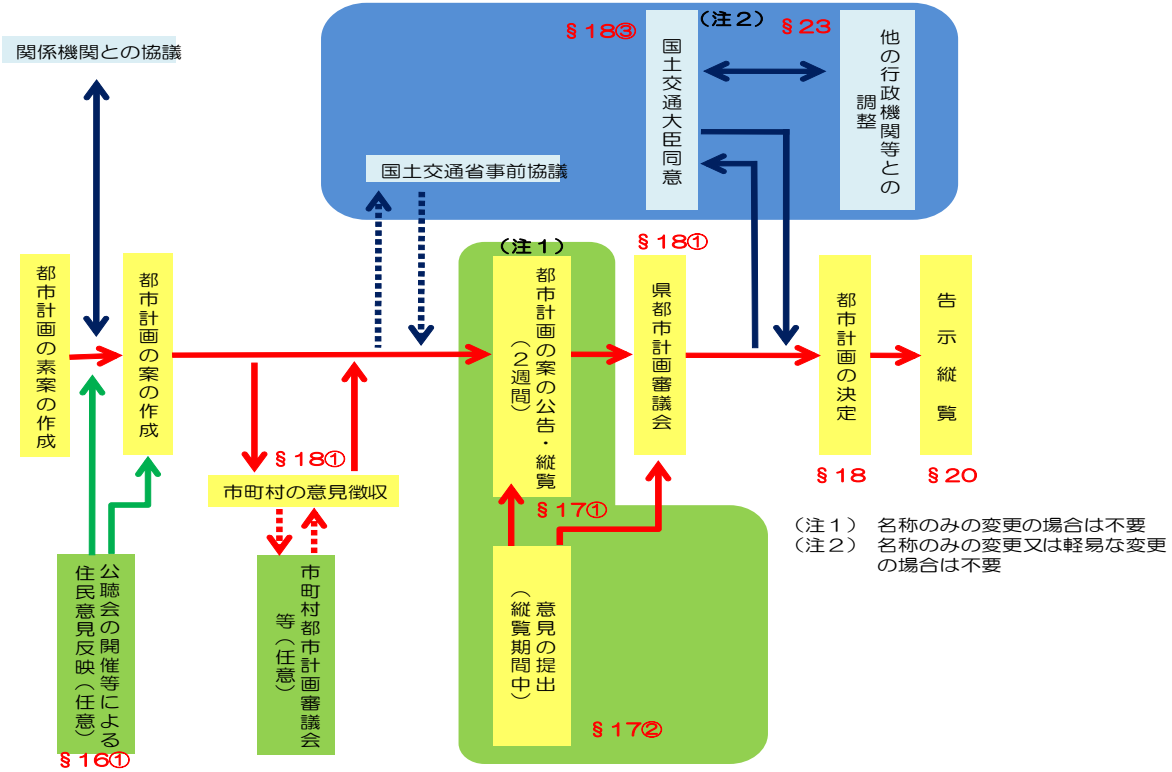
※ ：地区計画等に際しては、都市計画法施行令第14条の2で定める地区施設の配置及び規模その他の事項に限り、知事の同意が必要

宮崎県の都市計画HP

(2) 都市計画の決定

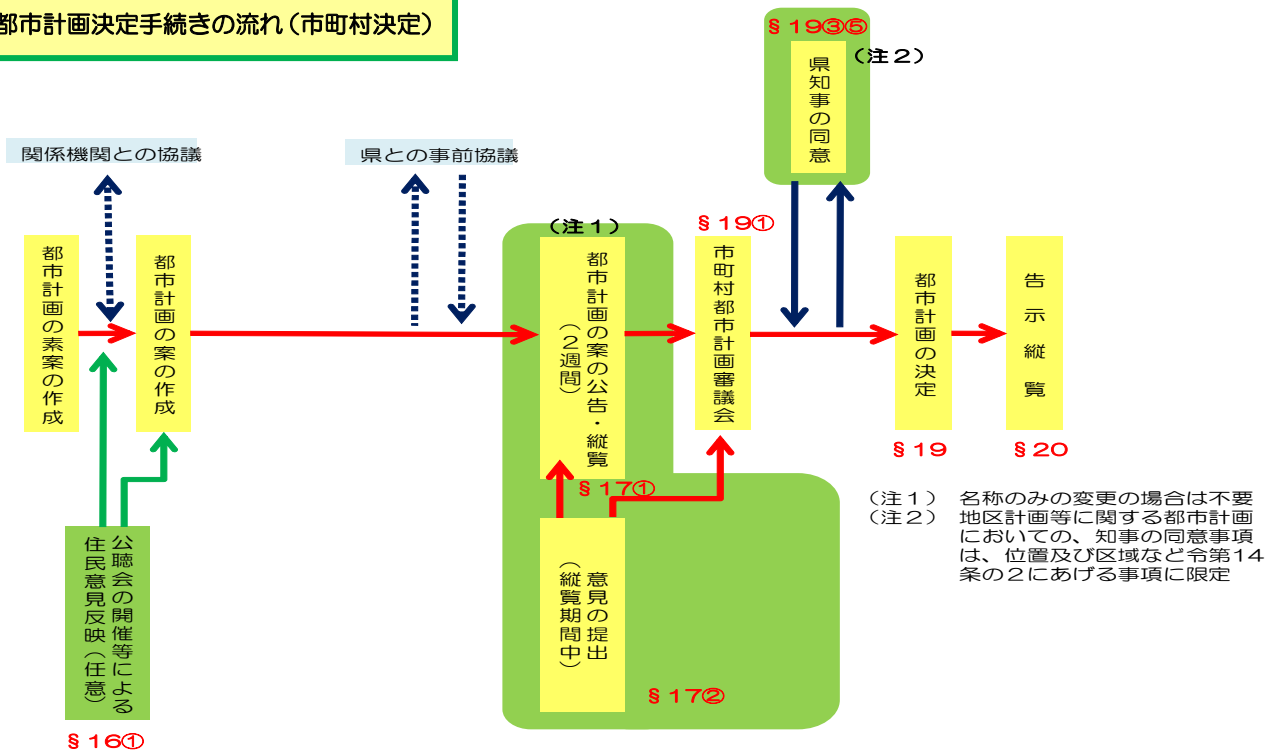
① 県が定める都市計画の手続き

都市計画決定手続きの流れ（県決定）



② 市町村が定める都市計画の手続き

都市計画決定手続きの流れ（市町村決定）



宮崎県の都市計画HP

(3) 都市計画審議会 法第77条

都市計画審議会は、都市計画法によりその権限に属せられた事項を調査審議させ、都道府県知事および市町村長の諮問に応じ都市計画に関する事項を調査審議させるために設置します。

県が都市計画を定める場合は、都道府県都市計画審議会、市町村が都市計画を定める場合は、市町村都市計画審議会にて調査審議されます。都市計画審議会の組織及び運営に関しては、政令で定める基準に従い、都道府県または市町村の条例で定めています。

※宮崎県都市計画審議会の会議および議事録は原則として公開しています。

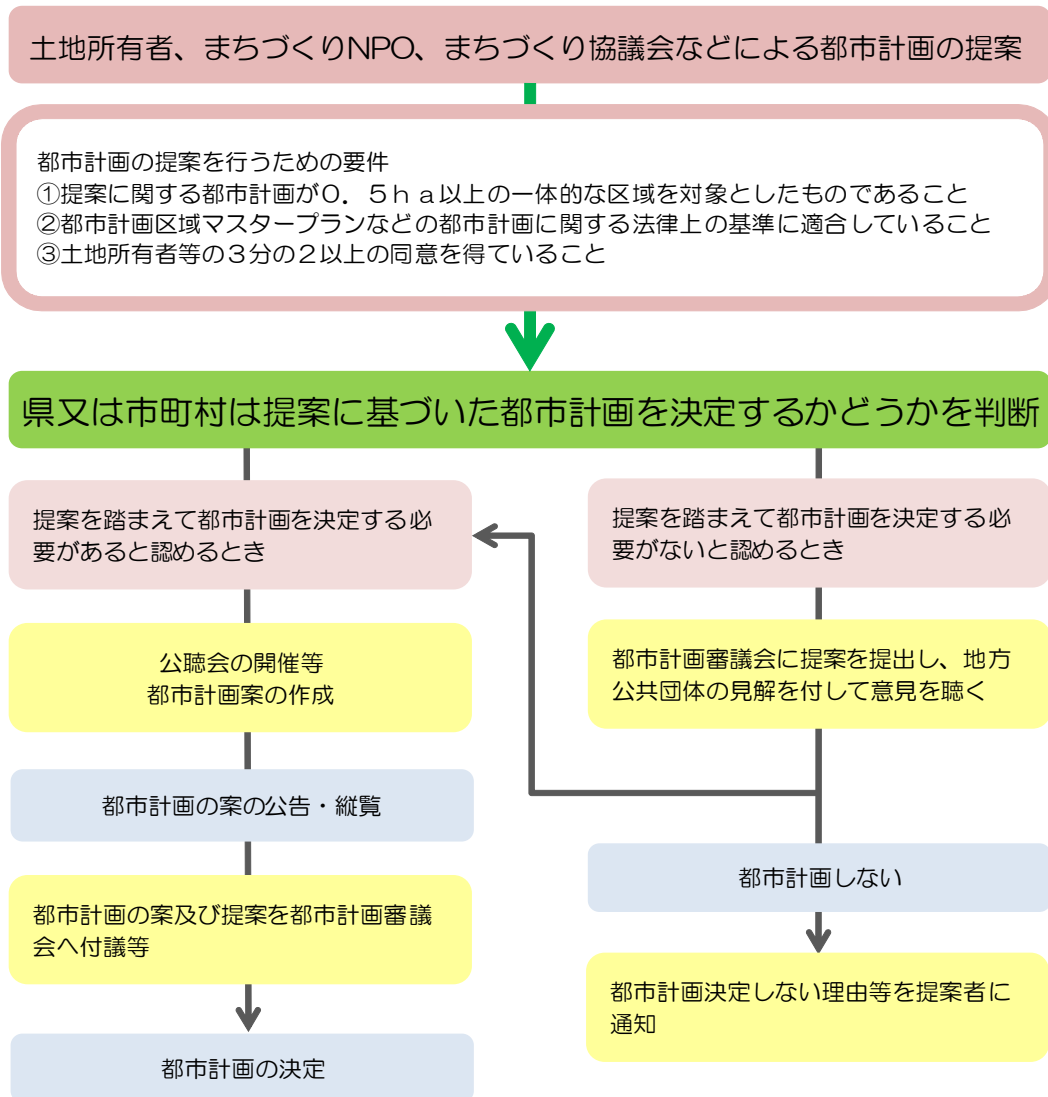
(4) 都市計画に関する提案制度 法第21条の2～5

土地所有者等は、県又は市町村に対し、都市計画の決定・変更について提案することができます。

提案できる都市計画の内容は、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）を除くすべてとなっています。

手続きの流れは以下のとおりです。

都市計画提案制度のながれ



4 都市計画制限

都市計画制限は、都市計画が決定された土地について適正な制限を加えることによって、都市計画の実現を担保するもので、次の2つに分類されます。

- ・開発行為等の制限

土地利用に関する都市計画の制限で、定められた基準に従って開発行為、建築行為などを制限すること自体が都市計画の実現の手段となるもの。

- ・都市計画施設等の区域内における建築の規制

将来の都市計画事業の施行までの間、事業の障害となるような建築行為を制限しようとするもので、都市計画施設の区域及び市街地開発事業の施行区域内における建築の制限。

(1) 開発行為等の制限 法第29条ほか

都市計画法において開発行為とは、主として建築物の建築また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いいます。

この開発行為をしようとする者は、下図のとおり都道府県知事（宮崎市、都城市、延岡市、日向市の特定行政庁においては、当該市長）の許可が必要です。

区域別の開発許可の必要な要件

県 土 全 体

都市計画区域（線引き）

市街化区域

開発許可必要規模：1,000㎡以上

市街化調整区域

開発行為原則禁止
(開発許可の立地上の要件あり)
(開発許可不要のものあり)

都市計画区域（非線引き）

開発許可必要規模：3,000㎡以上
(ただし、都城広域は1,000㎡以上)
(許可不要のものあり)

準都市計画区域

開発許可必要規模：3,000㎡以上

都市計画区域外

開発許可必要規模：1ha以上

(ア) 開発許可を受けた開発区域内の建築等の制限

以下に掲げる行為は、原則として禁止されており、これらの行為を行う場合には知事（特定行政庁においてはその長）の許可又は承認が必要な場合があります。

- 開発行為に関する工事完了の公告の前に建築物又は特定工作物の建築などを行う場合（法第37条）
- 開発許可に係る建築物の形態などの制限に適合しない建築物の建築を行う場合（法第41条）
- 開発許可に係る予定建築物等以外の建築物の建築などを行う場合（法第42条）

(イ) 開発許可を受けた土地以外の土地における建築物の制限（法第43条）

市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の土地における一定の建築物の新築、改築などを行う場合には、知事（特定行政庁においてはその長）の許可が必要な場合があります。

(ウ) 開発審査会（法第78条）

開発審査会は、開発許可制度執行の付属機関として県及び宮崎市におかれ、各分野の学識経験者7人をもって組織されています。その役割は以下のとおりです。

- 開発許可に関する不服申し立てに関する裁決
- 市街化調整区域における大規模開発の開発許可に関する諮問についての審議
- 市街化調整区域における開発行為又は建築物の新築、改築、用途変更若しくは第1種特定工作物の新設で市街化を促進するおそれがなく、かつ、やむを得ないと認められるものの開発許可又は建築許可に関する諮問についての審議
- 市街化調整区域における土地区画整理事業の許可に関する審議

(2) 都市計画施設等の区域内における建築の規制 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の建築をしようとする者は、知事（特定行政庁においてはその長）の許可を受けなければなりません。

なお、この建築の規制は、都市計画事業認可の告示があった後は、都市計画事業制限（法第65条）に代わります。

(3) 風致地区内における建築物等の規制 法第58条

風致地区内における制限は、10ha以上の風致地区では県の条例で、10ha未満の風致地区では市町村の条例で定められており、都市環境を維持し、都市内の自然を保護するために、次の行為については、知事又は市町村長の許可が必要です。

- 建築物の新築、改築、増築又は移転
- その他の工作物（門、塀、井戸など）の新築、改築、増築又は移転
- 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更
- 水面の埋め立て又は干拓
- 木竹の伐採
- 土石の類の採取
- 建築物等の色彩の変更
- 屋外における土石・廃棄物又は再生資源の堆積

5 都市計画事業

都市計画事業は、都市計画として定められた道路、公園、下水道などの都市施設及び土地区画整理事業などの市街地開発事業を実現するため施行されるもので、主として公共的なものについて行います。

都市計画事業は、「市町村」が知事の認可を受けて施行することが原則となっていますが、市町村が施行することが困難か不適當な場合などにおいて、県及び国の機関などが施行することができます。

都市計画事業の実施に当たっては、必要な土地の強制取得をするため土地収用法が適用されるほか、都市計画事業制限が設けられ、事業の円滑な施行が確保されます。

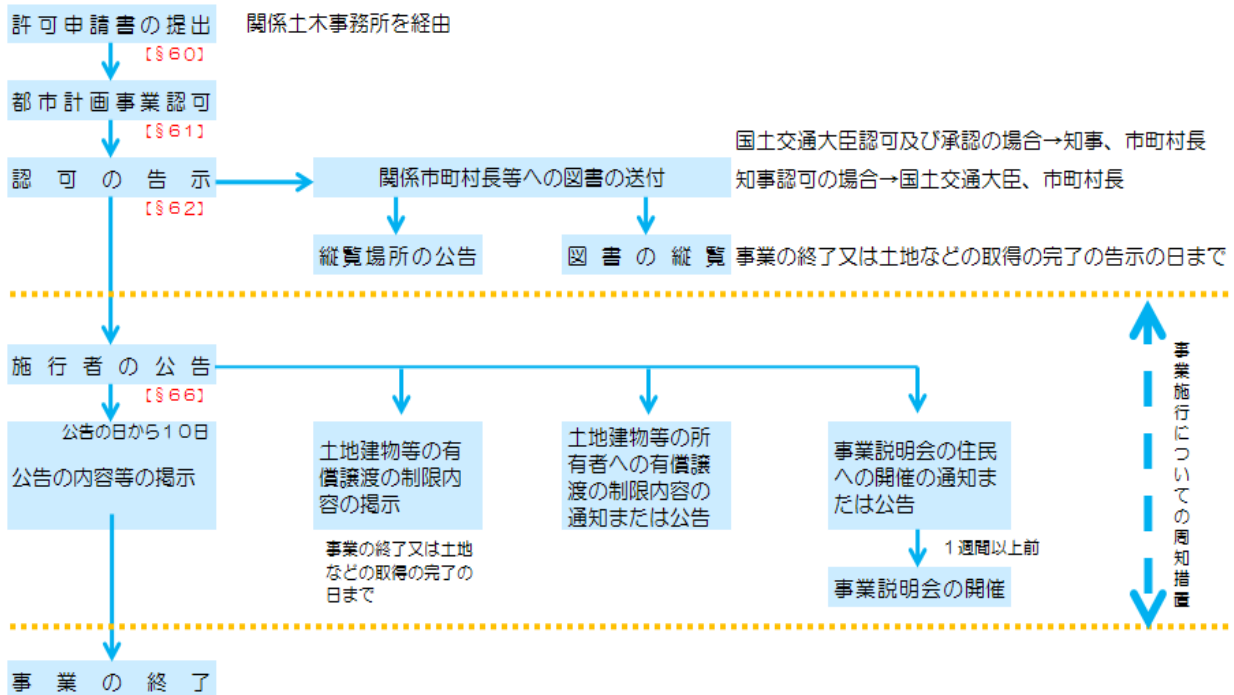
(1) 都市計画事業の施行者 法第59条

都市計画事業の施行者となる者

市 町 村	→	知事（第1号法定受託事務として施行する場合は国土交通大臣）の認可により施行
県	→	国土交通大臣の認可により施行
国の機関	→	国土交通大臣の承認により国の利害に重大な関係を有するものについて施行
上記以外の者	→	事業の施行に関して行政機関の免許等の処分を受けているとき、その他特別な事情がある場合において、知事の認可を受けて施行

(2) 都市計画事業の手続き

都市計画事業の流れ



宮崎県の都市計画HP

(3) 都市計画事業認可の法的効果

(ア) 都市計画事業制限 法第65条

都市計画法第53条の都市計画制限とは異なり、事業の施行が目前に迫っているため、事業の円滑な施行を確保し、経済的な損失を防止するために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、その他工作物の建築、または移動が容易でない物件の設置若しくは堆積をしようとする者は、知事（宮崎市においては市長、権限移譲を受けた市町村においてはその長）の許可を受けなければなりません。

(イ) 土地建物等についての先買い 法第67条

都市計画事業に係る公告の日の翌日から10日を経過した後に、事業地内の土地建物等を有償で譲り渡そうとする者は、譲り渡そうとする土地建物及びその土地のほか必要な事項を書面にて都市計画事業施行者（以下「施行者」という。）に届け出る必要があります。

施行者は届け出を出された方に対して、土地建物等を買取る権利があり、30日以内に買取るかどうかの通知を行わなければなりません。届け出から30日間もしくは施行者からの通知があるまでは、土地建物等を有償で譲り渡そうとする者は、譲り渡しを行ってはいけません。

(ウ) 土地収用法の適用 法第69条

都市計画事業を実施するに当たって、必要な土地の強制取得のため、都市計画事業には土地収用法の規定が適用されます。

都市計画事業は、計画決定を基礎としており、事業の認可手続きを経ていることからしても、公共の利益となる事業であり、土地収用法第3条各号の1に規定する収用該当事業と見なされます。

※都市計画法第60条から74条までの規定は、都市計画事業として施行する土地区画整理事業には適用されません。（土地区画整理事業については、土地区画整理法に基づき制限がかかることになります。）