

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

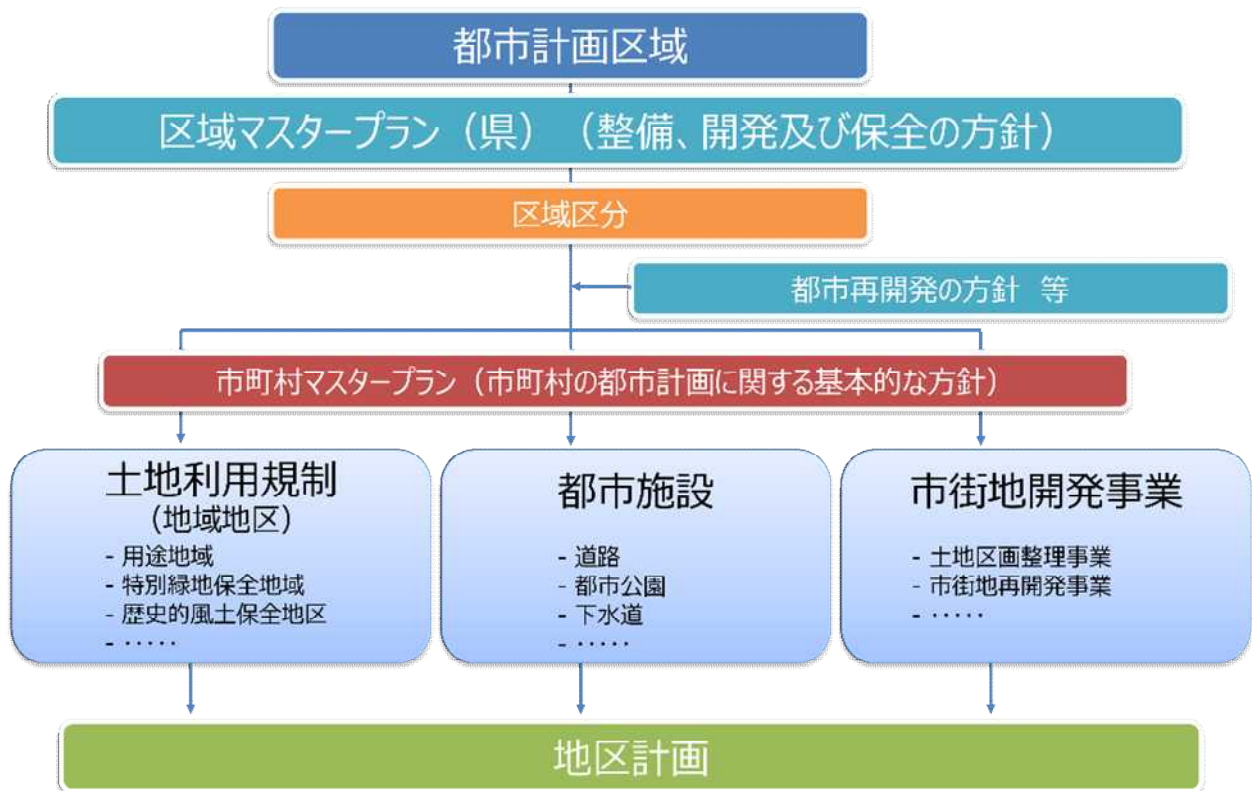
① 都市計画制度の意義（基本理念）

都市計画は、都市内の限られた土地資源を有効に配分し、建築敷地、基盤施設用地、緑地・自然環境を適正に配置することにより、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と機能的な都市活動を確保しようとするものです。

② 都市計画制度の概要

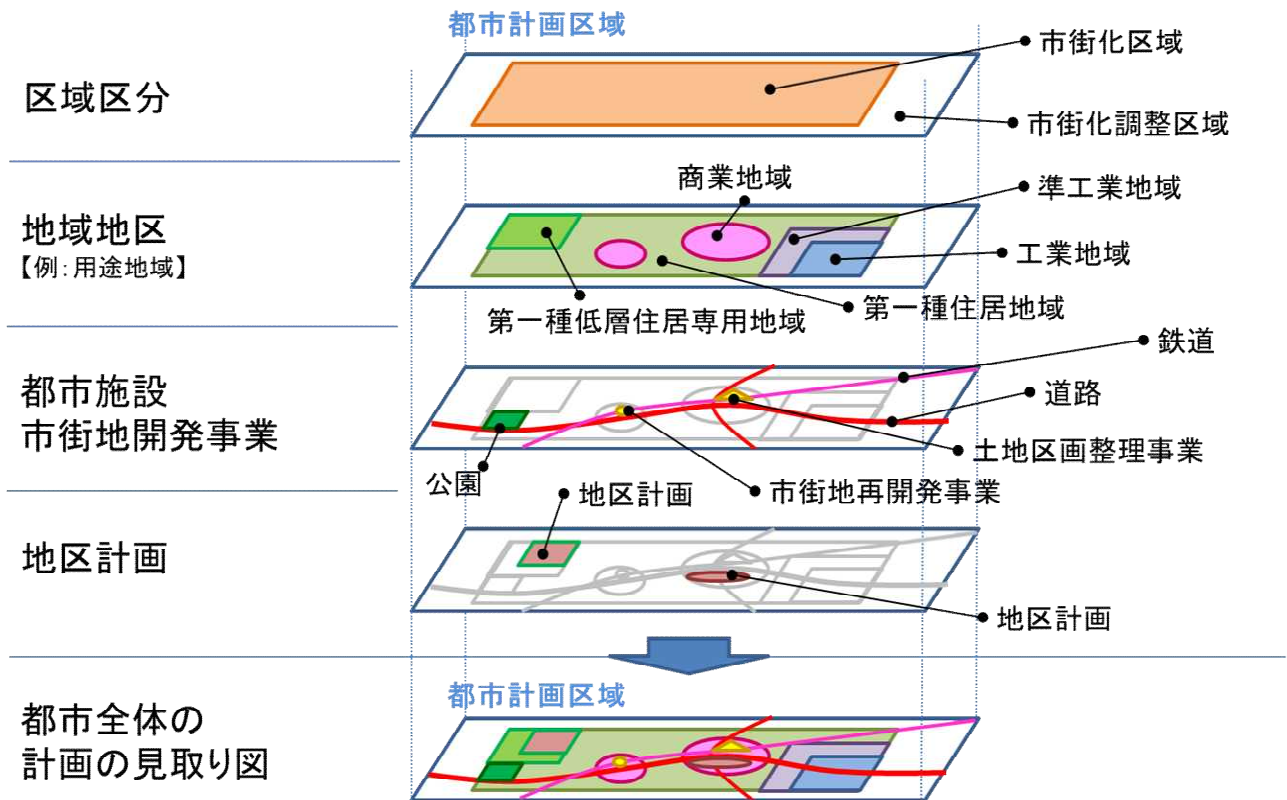
都市計画制度は、都市計画法を適用する範囲として都市計画区域を指定し、当該区域における整備、開発及び保全の方針を定めます。その方針に則して、都市計画区域内に土地利用や都市施設、市街地開発事業などの都市計画を定め、その計画に基づき、土地利用の誘導規制や道路などの基盤整備、市街地の開発を行います。

【都市計画制度の構造①】



※出典：国土交通省 HP (https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000043.html)

【都市計画制度の構造②】



※出典：国土交通省 HP (https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000043.html)

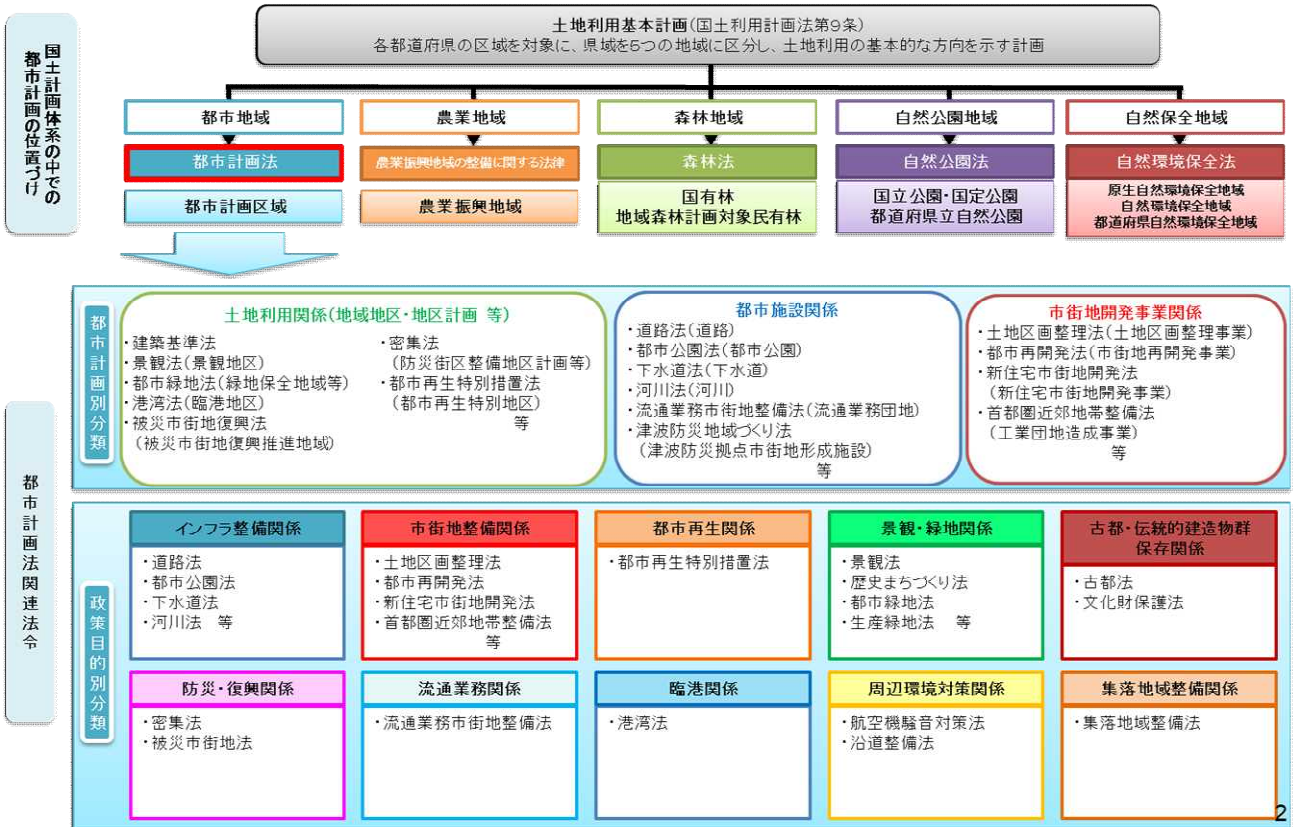
(2) 都市計画の法体系

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、施設計画等は、全国レベル、都道府県レベル、都市レベル等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等について、それぞれに根拠法があります。

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。

【都市計画法の位置付け】



※出典：国土交通省 HP (https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000043.html)

(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、行政区域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。

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等を中心に大規模な開発、建築等、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。

準都市計画区域内では、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、風致地区等8種類の都市計画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できません。

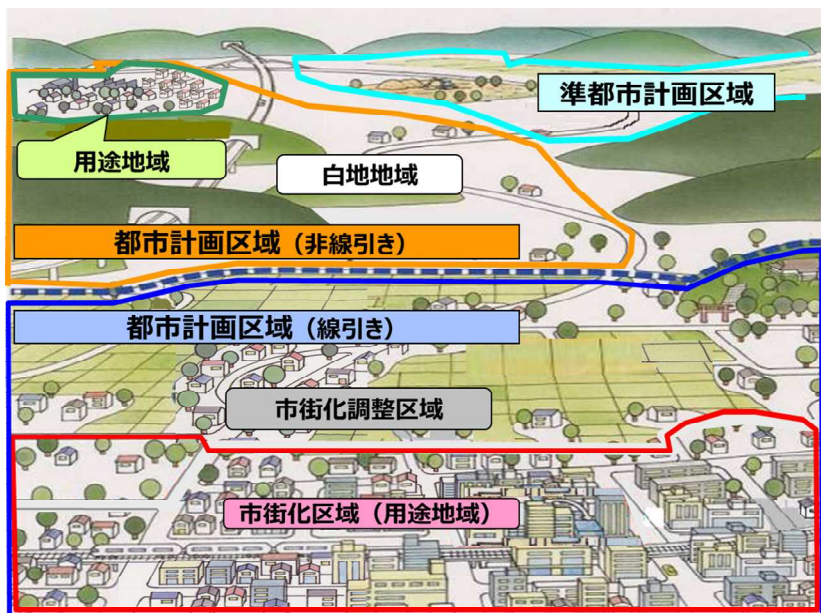
本県では、令和7年5月8日に清武南IC周辺にて県内初の準都市計画区域の指定を行いました。

(4) 区域区分（線引き）制度

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ため必要があるときは、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ます。

宮崎県内で区域区分（線引き）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）の一部で、そのほかの都市計画区域は、区域区分（線引き）を行っていません。

【都市計画区域等の概念図】



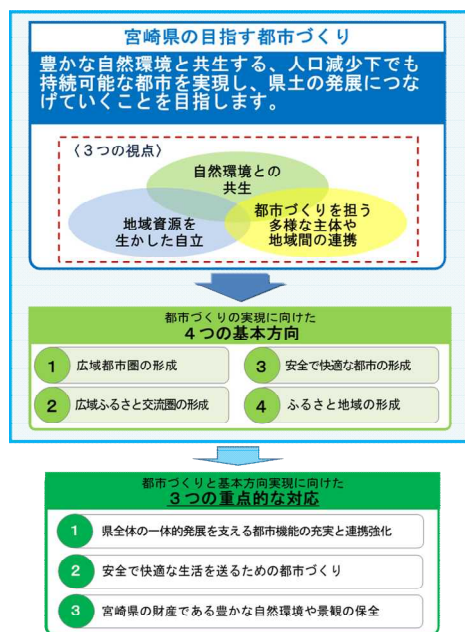
※出典：国土交通省 HP (https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000043.html)

(5) 都市計画に関する基本方針

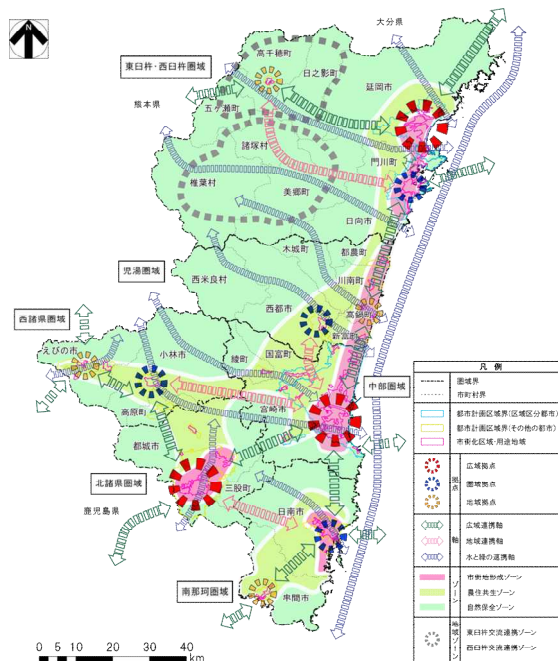
「都市計画に関する基本方針」とは、県政運営の指針である「宮崎県総合計画」等の上位計画を踏まえ、県としての概ね20年後を目標とした県全体の都市計画に関する基本的な考え方等を示したものです。

本格的な少子高齢・人口減少社会の深刻化や、甚大な被害が想定される南海トラフ巨大地震や河川の氾濫による洪水等の自然災害、これらの課題に対応するため、土地利用や都市施設、防災都市づくりに関する基本方針等を定めております。

※「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。



<宮崎県の目指す都市づくり図>



<宮崎県の将来都市構造図>

(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の都市計画の計画的・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、「宮崎県総合計画」「都市計画に関する基本方針」等に基づき策定します。

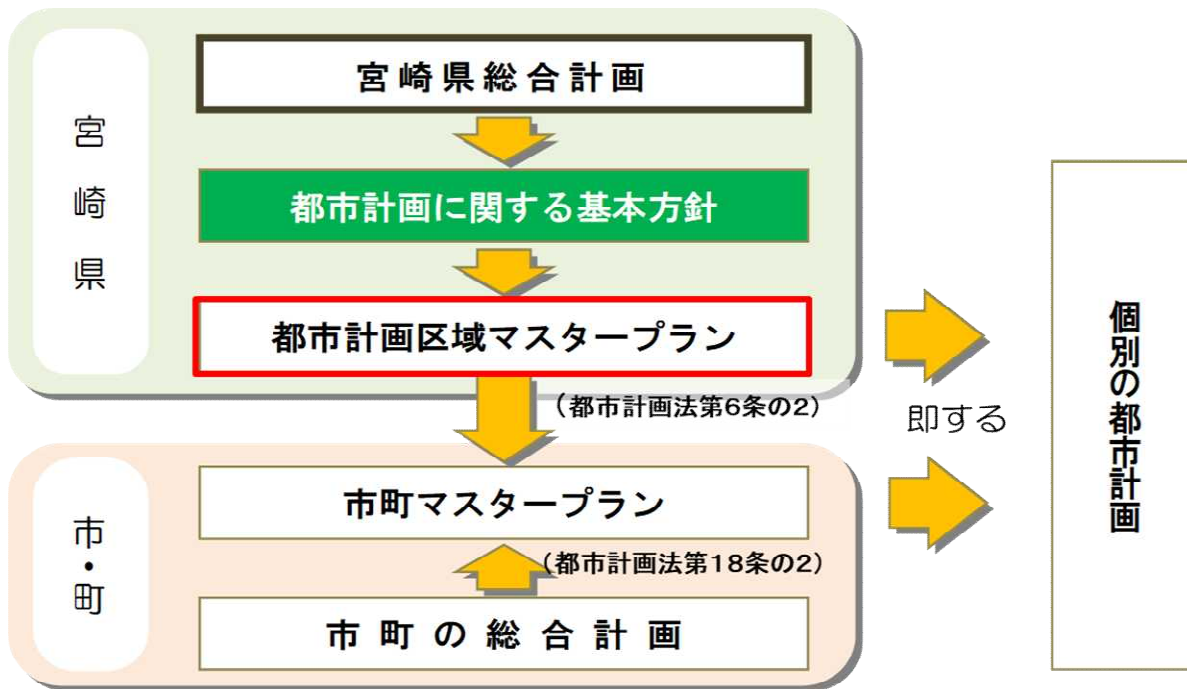
※各都市計画区域マスタープランは、宮崎県庁ホームページに掲載しています。

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。

※市町村マスタープランは、各市町村ホームページに掲載されています。

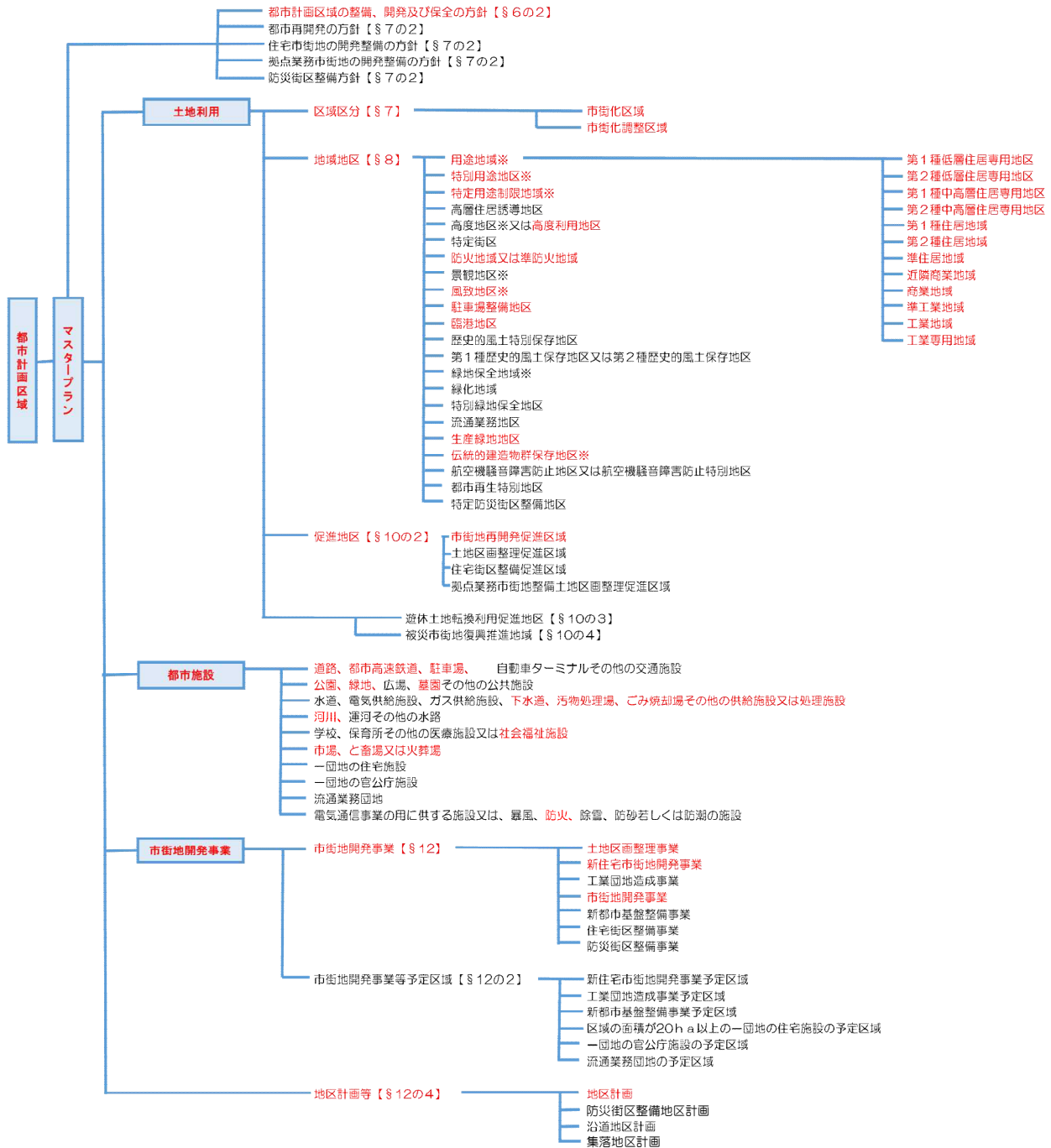
【都市計画に関する基本方針と都市計画区域マスタープラン、市町村マスタープランの関係】



2. 都市計画の手続き

(1) 都市計画の決定

【都市計画で定めることができる内容】



※は準都市計画区域において定めることができる都市計画。また、赤書き太字は宮崎県内において都市計画決定しているもの。

(2) 都市計画を定める者

都市計画の決定権者は、都道府県と市町村に分かれています。広域的・根幹的な観点から定められる都道府県決定の都市計画と、まちづくりの現場に近い観点から定められる市町村決定の都市計画が調和をもって決定されることで、一体的なまちづくりが可能になります。

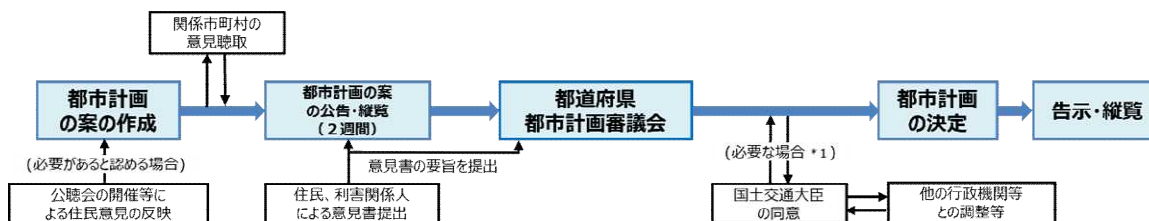
【都市計画の決定権者】

都市計画の種類（主なもの）		市・町決定	県決定	
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針			○	
区域区分（市街化区域と市街化調整区域との区分）			○	
都市再開発方針等			○	
地域地区	用途地域	○		
	特別用途地区	○		
	特定用途制限地域	○		
	特別容積率適用地区	○		
	高層住居誘導地区	○		
	高度地区	○		
	高度利用地区	○		
	特定街区	○		
	都市再生特別地区		○	
	防火地域・準防火地域	○		
	特定防災街区整備地区	○		
	景観地区	○		
	風致地区	二以上の市町村区域にわたる面積10ha以上のもの		○
		その他	○	
	駐車場整備地区		○	
	臨港地区	国際戦略港湾・国際拠点港湾		○
		重要港湾		○
		その他	○	
	歴史的風土特別保存地区		○	
	緑地保全地域	二以上の市町村の区域にわたるもの		○
		その他	○	
	特別緑地保全地区	二以上の市町村の区域にわたるもの		○
	緑化地域	二以上の市町村の区域にわたるもの	○	
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	○			
航空機騒音障害防止地区		○		
航空機騒音障害防止特別地区		○		
促進区域	市街地再開発促進区域	○		
	土地区画整理促進区域	○		
	住宅街区整備促進区域	○		
拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域	○			
遊休土地転換利用促進地区	○			
被災市街地復興推進地域	○			
都市施設	道路	一般国道		○
		県道		○
		その他	○	
		自動車専用道路	高速自動車国道	○
		首都高速道路	○	
	その他	○		
	都市高速鉄道		○	
	駐車場	○		
	自動車ターミナル	○		
	公園・緑地 広場・墓園	国が設置する公園・緑地で面積が10ha以上のもの		○
		国が設置する広場・墓園で面積が10ha以上のもの		○
県が設置する面積10ha以上のもの		○		
その他	○			
その他公共空地				

都市計画の種類（主なもの）		市・町決定	県決定	
都市施設	水道	水道用水供給事業		○
		その他	○	
	電気・ガス供給施設		○	
	下水道	公共下水道	排水区域が二以上の市町の区域	○
		流域下水道	その他	○
		その他	○	
	汚物処理場 ごみ焼却場	産業廃棄物処理施設		○
		その他	○	
	河川	一級河川		○
		二級河川		○
		準用河川	○	
	運河			○
	学校		○	
	図書館、研究施設等		○	
	病院、保育所等		○	
	市場、と畜場		○	
	火葬場		○	
一団地の住宅施設		○		
一団地の官公庁施設			○	
流通業務団地			○	
一団地の津波防災拠点市街地形成施設		○		
電気通信事業用施設		○		
防風・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		○	
	新住宅市街地開発事業		○	
	工業団地造成事業		○	
	市街地再開発事業	○		
	新都市基盤整備事業		○	
	住宅街区整備事業	○		
防災街区整備事業	○			
市街地開発事業等 予定区域	新住宅市街地開発事業予定区域		○	
	工業団地造成事業予定区域		○	
	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	地区計画	○		
	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	○		
	集落地区計画	○		

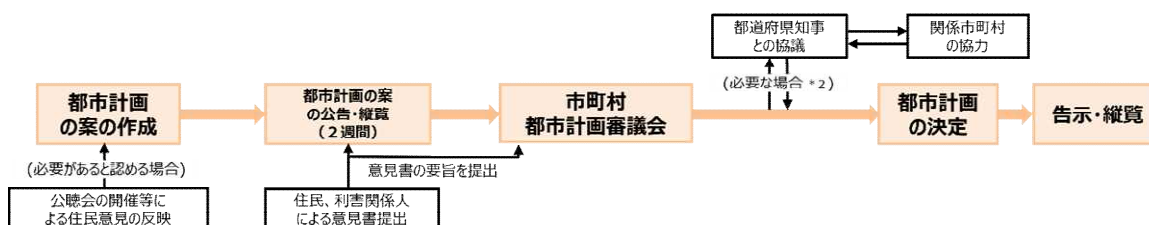
(3) 都市計画の策定手続

【県が定める都市計画の手続】



※出典：国土交通省 HP (https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000043.html)

【市町村が定める都市計画の手続】



※出典：国土交通省 HP (https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000043.html)

(4) 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。

3. 都市計画制限

都市計画が定められると、その目的を達成するために、都市計画法やその他の関係法令に基づき建築物の建築等に対して制限が行われます。

都市計画の制限は、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、その都市計画の実現を担保するもので、大きく次の3つに分類されます。

(1) 開発行為の制限 法第29条

開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で土地の区画形質を変更する行為を言います。

都市計画区域（準都市計画区域）内外で一定規模以上の開発行為を行う場合は、あらかじめ、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。

(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、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）の許可を受けなければなりません。

なお、この建築の制限は、都市計画事業認可等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、面積が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。

- 建築物の建築その他工作物の建設
- 建築物その他の工作物の色彩の変更
- 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
- 屋外における土石・廃棄物又は再生資源の堆積
- ほか、都市の風致の維持に影響を及ぼすおそれのあるものとして条例で定める行為

4. 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、下水道等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に、市町村が都道府県知事の認可を受けて施行します。なお、市町村が施行することが困難である場合等については、都道府県知事が国土交通大臣の認可を受けて施行することができます。

また、都市計画事業については、必要な土地を取得するため土地収用法が適用されるほか、事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質変更や建築物の建築等が制限されます。

(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れる者は以下のとおりです。

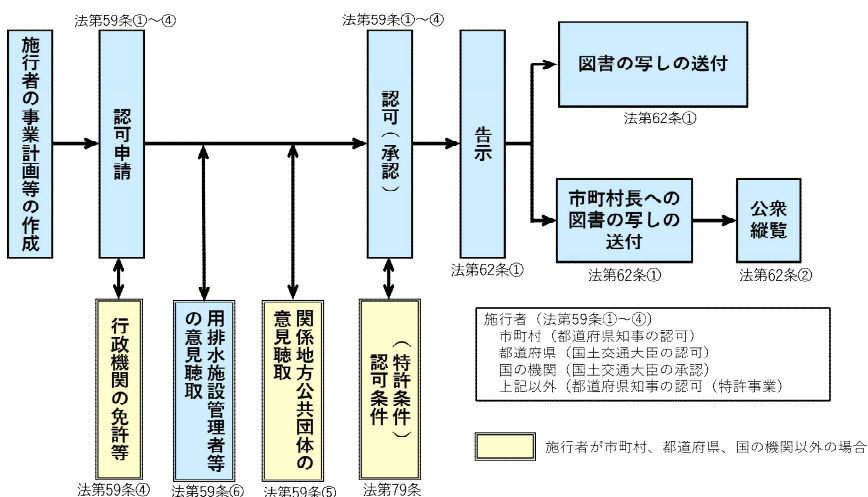
【都市計画事業の施行者】

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、その他特別な事業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は以下のとおりです。

【都市計画事業の流れ】



※出典：国土交通省 HP (https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000043.html) を一部引用

(3) 都市計画事業認可の法的効果

① 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。

② 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日以内に買い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。

③ 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。）