

第8章 都市計画の手続き等

1 都市計画の決定

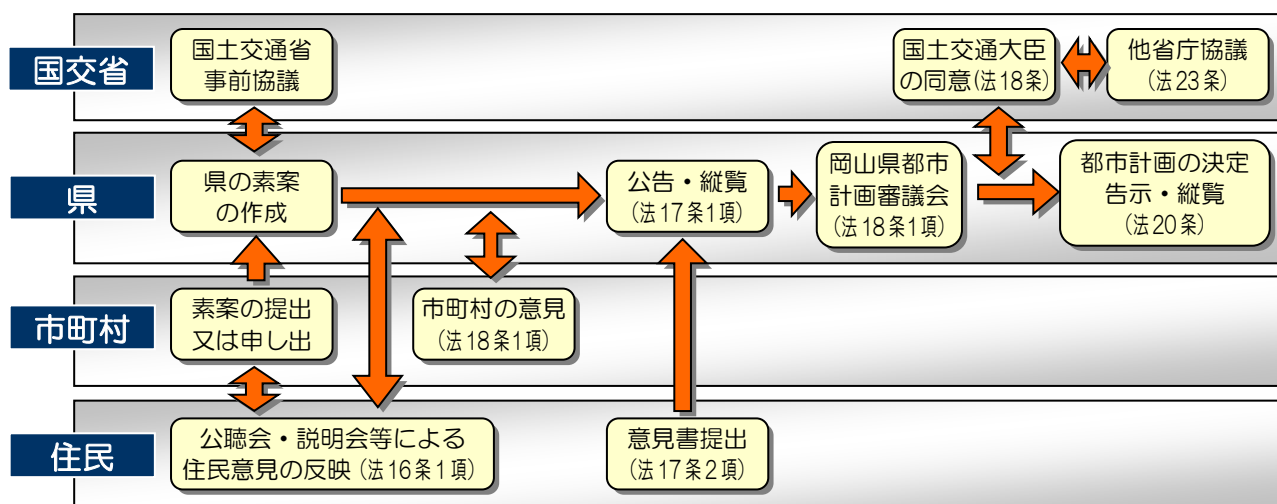
都市計画を定めるためには、一定の手続きが必要で、その都市計画には県が定めるものと、市町村が定めるものがあります。

県は市町村の区域を越える広域的・根幹的な都市計画を定め、その他のものは市町村が定めます。この場合、県決定の都市計画案は岡山県都市計画審議会で審議され、また、市町村決定の都市計画案は市町村都市計画審議会（設置されていない場合は岡山県都市計画審議会）で審議され、その後都市計画の内容を告示することによってその効力を発します。

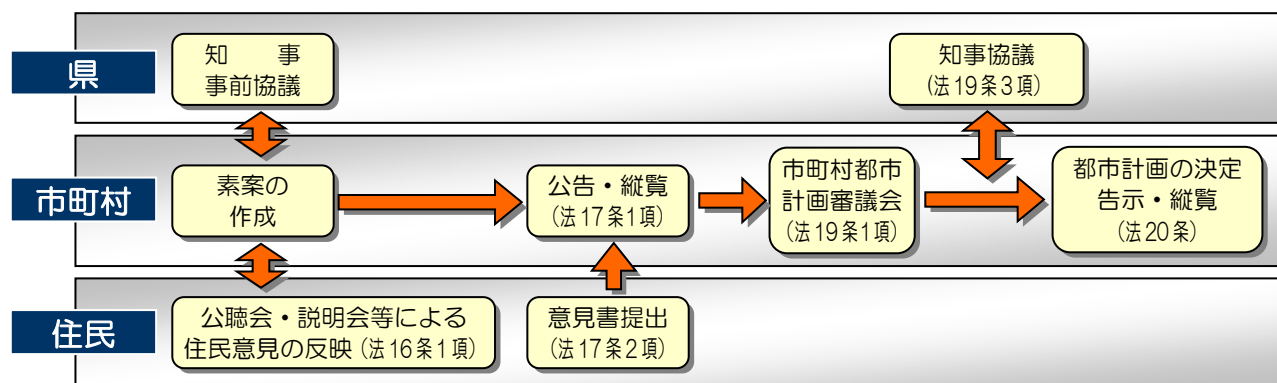
また、都市計画を定めようとするときは、住民意見を反映するために必要に応じて公聴会や説明会などを開催しています。

さらに都市計画の案は2週間縦覧され、その間に住民や利害関係者は意見書を提出することができるという手続きを行っています。

■県が定める都市計画



■市町村が定める都市計画



■岡山県都市計画審議会（法第 77 条）

岡山県都市計画審議会は、都市計画法第 77 条の規定により設置されている知事の諮問機関で、学識経験のある者、関係行政機関の職員、市町村の長を代表する者、都道府県の議会の議員及び市町村の議会の議長を代表する者によって構成されています。

法第 18 条の規定により、県が都市計画決定を行おうとする際には、この審議会の議を経なければなりません。このため審議会は、県が都市計画を定めるときに都市計画法に基づき都市計画案を調査・審議するほか、知事の諮問に応じて都市計画に関する事項の答申をします。

審議会の組織や運営については、「岡山県都市計画審議会条例」で定めています。



■都市計画の提案制度（法第 21 条の 2）

まちづくりへの関心が高まる中で、その手段としての都市計画に対する関心が高まってきており、まちづくり協議会などの地域住民が主体となったまちづくりに関する取り組みが多く行われるようになっていきます。

このような動きを踏まえて、地域のまちづくりに対する取り組みを今後の都市計画行政に積極的に取り込んでいくため、地域住民等の都市計画に対する能動的な参加を促進することとし、住民又はまちづくり団体からの都市計画の提案制度が創設されました（平成 14 年の都市計画法改正）。

＜提案制度の概要＞

- ①土地所有者、まちづくりNPO等は、都道府県又は市町村に対し、都市計画区域内の0.5haの面積以上の一体的な区域について、都市計画基準その他の法令の基準に基づく都市計画に関する基準に適合すること、及び土地所有者の3分の2以上の同意を得ることにより、都市計画の決定又は変更をすることを提案することができます。
- ②都道府県又は市町村は、提案が行われたときは、遅滞なく、当該提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかを判断し、当該都市計画の決定又は変更をする必要があると認めるときは、その案を作成しなければなりません。
- ③都道府県又は市町村は、提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をしようとするときは、当該都市計画の案を都市計画審議会に付議する際に、当該提案に係る都市計画の素案を提出しなければなりません。
- ④都道府県又は市町村は、提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を当該提案をした者に通知し、その際、あらかじめ都市計画審議会に当該提案を提出してその意見を聴かなければなりません。

■都市計画を定める者（岡山市域以外）（法第15条）

都市計画の内容		市町村決定	岡山県決定	
		市町村：知事協議	大臣同意 不 要	大臣同意 必 要
都市計画区域の整備、 開発及び保全の方針	区域区分の有無及び方針並び に国の利害に重大な関係がある 都市計画の決定の方針			○
	その他		○	
区域区分				○
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	○		
	特例容積率適用地区	○		
	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			○
	居住調整地域	○		
	居住環境向上用途誘導地区	○		
	特定用途誘導地区	○		
	防火地域・準防火地域	○		
	特定防災街区整備地区	○		
	景観地区（旧美観地区）	○		
	風致地区	面積10ha以上（2以上の市町村の区域 にわたるものに限る）	○	
		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	2以上の市町村の区域にわたる場合	○	
		その他	○	
	特別緑地 保全地区	面積10ha以上（2以上の市町村の区域 にわたるものに限る）	○	
		その他	○	
	緑化地域	○		
	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	○		
	住宅街区整備促進区域	○		
	土地区画整理促進区域	○		
	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		○		

都市計画の内容			市町村決定	岡山県決定	
			市町村：知事協議	大臣同意 不 要	大臣同意 必 要
都市施設	道路	一般国道			○
		都道府県道		○	
		その他の道路	○		
		自動車専用道路		○	○
		高速自動車国道 その他			
	都市高速鉄道				○
	駐車場		○		
	自動車ターミナル		○		
	空港	国際空港等（空港法4条）			○
		地方管理空港（空港法5条）		○	
		その他	○		
	公園・ 緑地	国が設置する面積10ha以上のもの			○
		県が設置する面積10ha以上のもの		○	
		その他	○		
	広場・ 墓園	国、県が設置する面積10ha以上のもの		○	
		その他	○		
	その他公共空地		○		
	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2以上の市 町村の区域	○	
			その他	○	
		流域下水道		○	
			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	○		
	地域冷暖房施設		○		
	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		○		

都市計画の内容			市町村決定	岡山県決定	
			市町村：知事協議	大臣同意 不 要	大臣同意 必 要
市街地開発事業	土地区画 整理事業	国の機関、県が施行する面積50ha超 その他	○	○	
	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	国の機関、県が施行する面積3ha超 その他	○	○	
	新都市基盤整備事業			○	
	住宅街区 整備事業	国の機関、県が施行する面積20ha超 その他	○	○	
	防災街区 整備事業	国の機関、県が施行する面積3ha超 その他	○	○	
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			○	
	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		○		
	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		○		

■（参考）政令指定都市（岡山市）の区域に係わるもの（法第87条の2）

都市計画の内容		政令市（岡山市）決定		岡山県決定	
		知事協議	大臣同意 必 要	大臣同意 不 要	大臣同意 必 要
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	区域区分の有無及び方針並びに国の利害に重大な関係がある都市計画の決定の方針				○
	その他			○	
区域区分			○		
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	○			
	特例容積率適用地区	○			
	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		○		
	居住調整地域	○			
	居住環境向上用途誘導地区	○			
	特定用途誘導地区	○			
	防火地域・準防火地域	○			
	特定防災街区整備地区	○			
	景観地区（旧美観地区）	○			
	風致地区	面積10ha以上（2以上の市町村の区域にわたるものに限る）	○		
		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		○		
	緑地保全地区	2以上の市町村の区域にわたる場合	○		
		その他	○		
	特別緑地保全地域	面積10ha以上（2以上の市町村の区域にわたるものに限る）	○		
		その他	○		
	緑化地域	○			
	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	○			
	住宅街区整備促進区域	○			
	土地区画整理促進区域	○			
	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		○			

都市計画の内容				政令市（岡山市）決定		岡山県決定	
				知事協議	大臣同意 必 要	大臣同意 不 要	大臣同意 必 要
都市施設	道路	一般国道			○		
		都道府県道		○			
		その他の道路		○			
		自動車専用道路	高速自動車国道		○		
	その他		○				
	都市高速鉄道			○			
	駐車場		○				
	自動車ターミナル		○				
	空港	国際空港等（空港法4条）					○
		地方管理空港（空港法5条）				○	
		その他		○			
	公園・ 緑地	国が設置する面積10ha以上のもの					○
		県が設置する面積10ha以上のもの		○			
		その他		○			
	広場・ 墓園	国、県が設置する面積10ha以上のもの		○			
		その他		○			
	その他公共空地		○				
	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2以上の市 町村の区域			○	
			その他	○			
		流域下水道				○	
		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	○			
	地域冷暖房施設		○				
	河川	一級河川					○
		二級河川				○	
		二級河川（※1）		○			
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		○					

（※1）岡山市の区域内のみに存するもの。

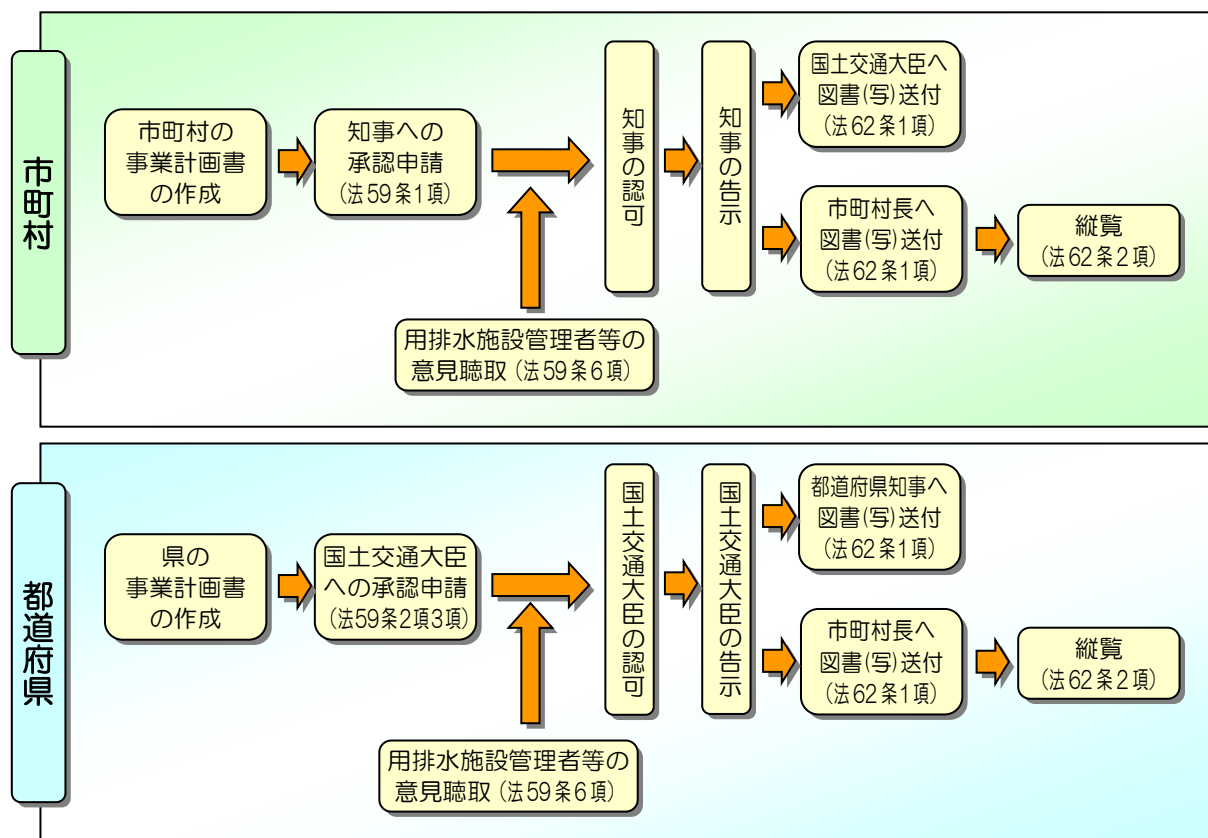
都市計画の内容			政令市（岡山市）決定		岡山県決定	
			知事協議	大臣同意 必 要	大臣同意 不 要	大臣同意 必 要
市街地開発事業	土地区画 整理事業	国の機関、県が施行する面積50ha超	○			
		その他	○			
	新住宅市街地開発事業		○			
	工業団地造成事業		○			
	市街地再 開発事業	国の機関、県が施行する面積3ha超	○			
		その他	○			
	新都市基盤整備事業		○			
	住宅街区 整備事業	国の機関、県が施行する面積20ha超	○			
		その他	○			
	防災街区 整備事業	国の機関、県が施行する面積3ha超	○			
		その他	○			
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		○			
	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		○			
	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		○			

2 都市計画事業の認可

都市計画事業は、原則として都道府県知事の認可を受けて市町村が施行します。

また、市町村が施行することが困難または不適当なものは、都道府県が国土交通大臣の認可を受けて、国の利害に重大な関係を有するものは国の機関が国土交通大臣の承認を受けて、それぞれ施行することができます。

■都市計画事業認可の手続き



■都市計画事業の制限（法第65条）

都市計画事業の認可又は承認が行われると、事業地内において、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、建築物の建築その他工作物の建設及び5 t以上の物件の設置等を行う場合、知事（市にあっては各市長）の許可が必要となります。

■事業施行の周知措置（法第66条）

事業の認可又は承認の告示があったときは、施行者はすみやかに、施行者の名称、事業地の所在等を公告するとともに、事業地内の土地建物等の有償譲渡について、先買いに關する届出義務のあることなどを関係権利者に周知させ、かつ、事業の概要について事業地及びその周辺の住民に説明する等の措置を講じることとされています。

3 土地の先買い

(1) 市街地開発事業等予定区域内における先買い（法第 52 条の 3）

法第 52 条の 3 の公告の日の翌日から起算して 10 日を経過した後に市街地開発事業等予定区域内の土地建物等を有償で譲り渡す場合には、予定対価の額、相手方等を施行予定者に届出なければなりません。

この届出があった後 30 日以内に施行予定者が届出をした者に対し買取りの通知をしたときは、届出書に記載された予定対価の額に相当する代金で、売買が成立したものと見なされます。

また、施行予定者が定められている都市計画施設の区域、市街地開発事業の施行区域内の土地建物等の有償譲渡についても、準用されます。（法第 57 条の 4）

(2) 事業予定地内における先買い（法第 57 条）

法第 57 条の公告の日の翌日から起算して 10 日を経過した後に市街地開発事業（土地区画整理事業等を除く）の施行区域、市街化区域内の都市計画施設のうち事業予定地として指定された区域内の土地を有償で譲り渡す場合には、予定対価の額、相手方等を知事（届出の相手方として公告された者）に届出なければなりません。

この届出があった後 30 日以内に施行予定者が届出をした者に対し買取りの通知をしたときは、届出書に記載された予定対価の額に相当する代金で、売買が成立したものと見なされます。

(3) 都市計画事業の事業地内における先買い（法第 67 条）

法第 66 条の公告の日の翌日から起算して 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す場合には、予定対価の額、相手方等を施行者に届出なければなりません。

この届出があった後 30 日以内に施行予定者が届出をした者に対し買取りの通知をしたときは、届出書に記載された予定対価の額に相当する代金で、売買が成立したものと見なされます。

4 土地の買取り請求

(1) 市街地開発事業等予定区域内に買取り請求（法第 52 条の 4）

市街地開発事業等予定区域内の土地の所有者は、施行予定者に対し、当該土地を時価で買い取るべきことを請求することができます。

なお、施行予定者が定められている都市計画施設の区域、市街地再開発事業の施行区域内の土地の買取り請求についても同様です。（法第 57 条の 5）

(2) 事業予定地内の買取り申出（法第 56 条）

事業予定地内の土地の所有者は、法第 53 条 1 項の許可がされないときは、土地の利用に著しい支障をきたすことを理由として、知事等（届出の相手方として公告された者）に対し、土地の買取りを請求することができます。

（３）都市計画事業の事業地内の買取り請求（法第 68 条）

都市計画事業の事業地内において、収用手続きが保留されている場合に限り、土地（更地に限る）の所有者は、施行者に対して時価で土地の買取り請求を行うことができます。なお、手続きが保留されていない場合、土地収用法に基づき土地所有者又は土地に関して権利を有する関係者は、起業者に対し補償請求を行うことができます。

（土地収用法第 46 条の 2）

５ 公有地の拡大の推進

都市計画施設等の土地の先買いを行うため、都市計画区域内にある次の土地を有償で譲渡しようとする場合、「公有地の拡大の推進に関する法律（以下、「公拡法」という。）」に基づき、土地の所在・面積等について、市町村長に届出をする義務があります。

（公拡法第 4 条）

- ・都市計画区域内にある道路・公園・河川予定地等で 200 ㎡（※ 1）以上の土地。
- ・市街化区域内では 5,000 ㎡以上の土地、その他の都市計画区域（市街化調整区域を除く）では 10,000 ㎡以上の土地。

ただし、公拡法第 4 条 2 項に規定する土地（国・地方公共団体等に譲渡するもの、都市計画法による先買い制度の適用のある土地、国土利用計画法による事前の届出が必要な土地、面積 200 ㎡未満の土地等）は届出の必要はありません。

また、公拡法第 4 条 1 項で列記した届出義務のある土地や都市計画区域内に所在する 200 ㎡（※ 2）以上の一団の土地の所有者は、市町村長に対し地方公共団体等に当該土地の買取り希望を申し出ることができます。

（公拡法第 5 条 1 項）

（※ 1）市町村の条例により、100～200 ㎡の範囲内で、別途定められている場合があります。

（※ 2）市町村の規則により、100～200 ㎡の範囲内で、別途定められている場合があります。