

# 第2章 都市計画の概要



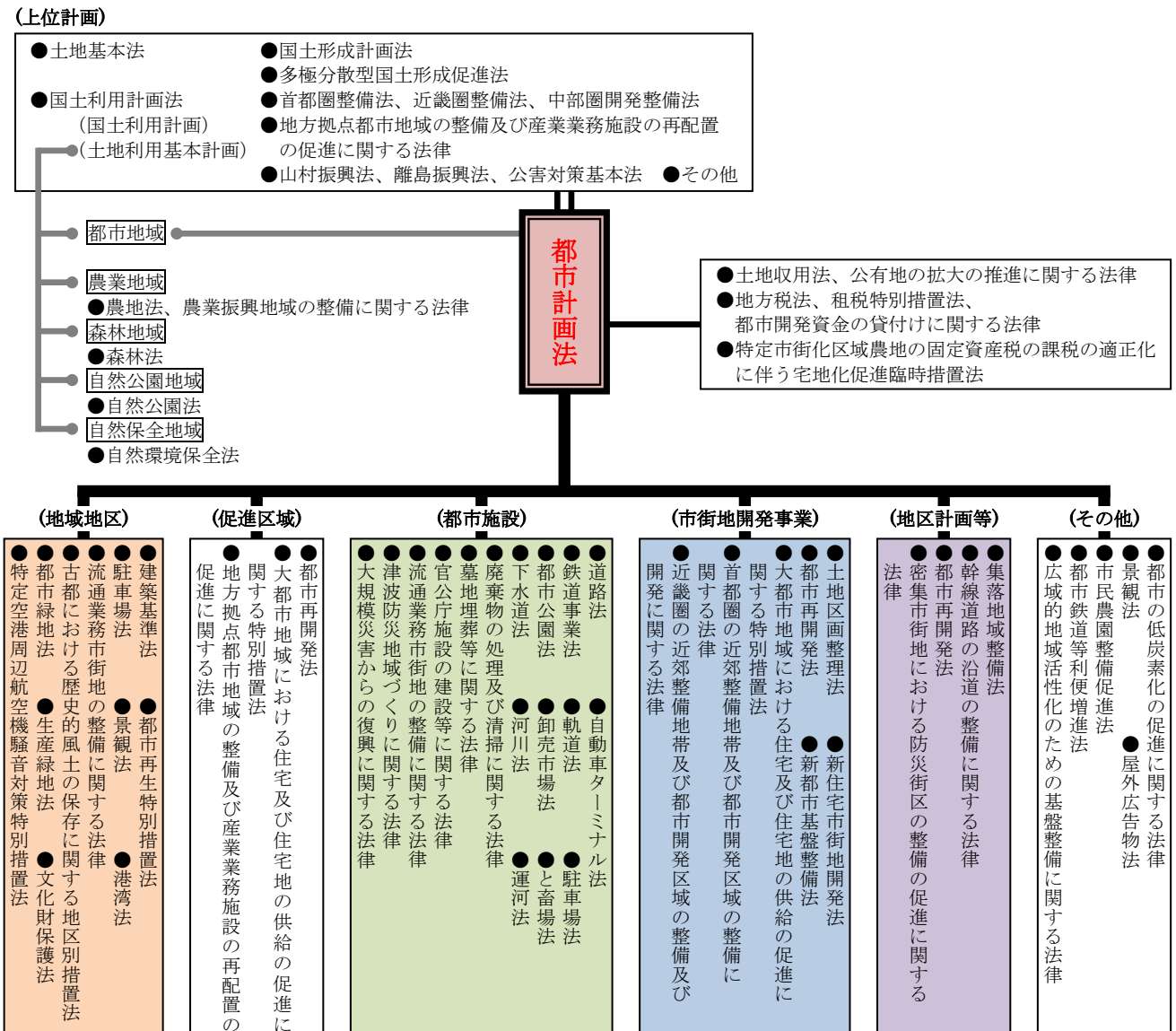
## 1 都市計画の基本理念

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、都市の基盤施設用地、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及び機能的な都市活動を確保することを目的とした計画です。

### 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。

### 都市計画法関係法体系





## 2 都市計画の役割及び種類

### ○ 都市地域における一体的・総合的な計画の確立

適正な土地利用の配置とその都市の機能向上を図る基盤整備等を行うためには、都市の将来計画を明確に確立することが必要です。

- ◆ 都市計画を策定すべき都市計画区域の指定
- ◆ 個々の都市計画を実施するための根拠となるマスタープラン等の策定
  - ・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)
  - ・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)

### ○ 計画的な土地利用の実現のための規制と誘導

長期計画に基づき、都市全体として適正な土地の利用を推進するためには、土地利用制度を活用した規制や誘導が必要です。

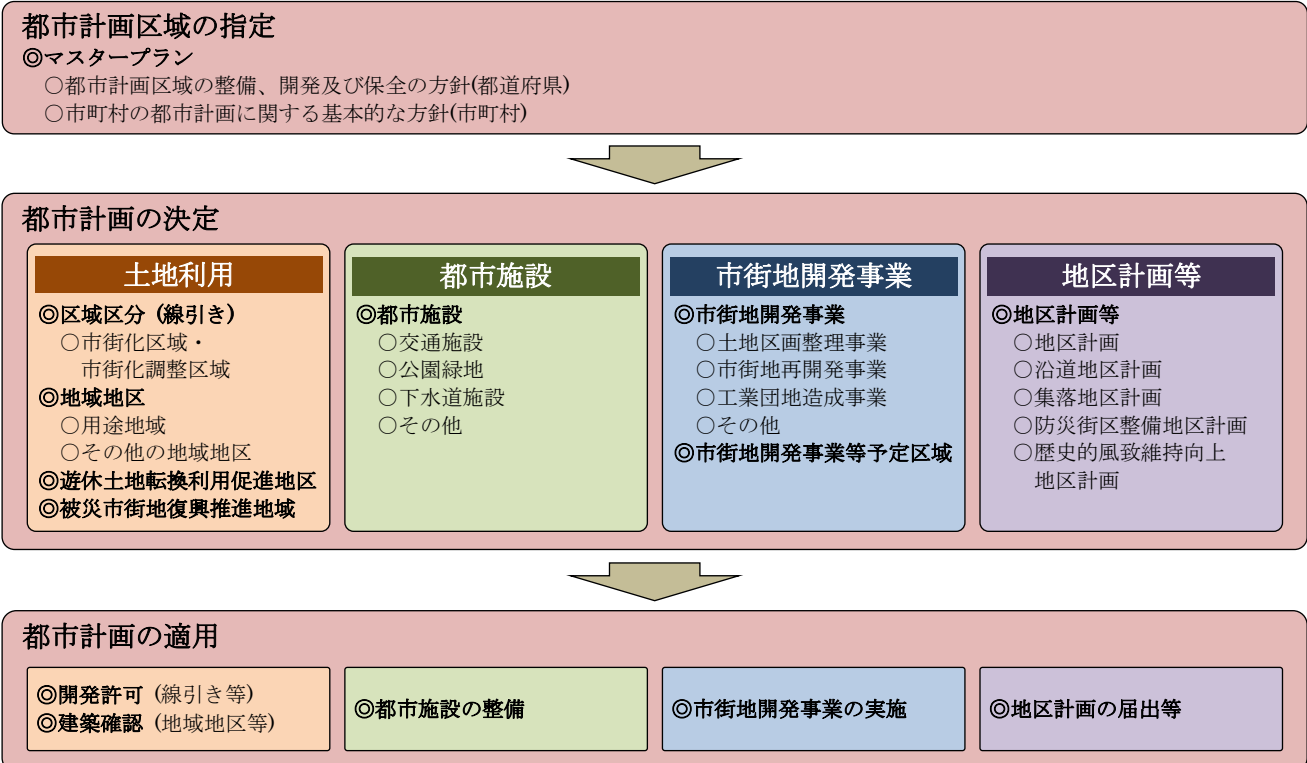
- ◆ 無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るための区域区分の選択
- ◆ 市街地の適正な土地利用を誘導する地域地区の決定
- ◆ 区域区分制度の担保と良質な宅地水準の確保のための開発許可制度
- ◆ 地域の実情に応じたきめ細かなまちづくりのための地区計画等の決定

### ○ 快適な都市生活・活動のための都市基盤整備

快適な都市生活・活動を行うためには、都市施設の整備や宅地の増進、土地利用の高度化等を一体的に行う市街地開発事業等の都市基盤整備が必要です。

- ◆ 道路、公園、下水道等の都市施設の整備
- ◆ 土地区画整理事業や市街地再開発事業等の市街地開発事業の実施

## 都市計画法の体系



# 都市計画の種類

赤字：倉敷市内において都市計画決定されているもの

|                                     |   |  |
|-------------------------------------|---|--|
| <p>マスタープラン</p>                      | <p><b>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）</b> <small>法第6条の2</small><br/> <b>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）</b> ※ <small>法第18条の2</small><br/> <small>※：倉敷市都市計画マスタープラン（令和3年3月公表）</small></p>   |  |
| <p>土地利用</p>                         | <p><b>区域区分</b> <small>法第7条</small></p> <p><b>地域地区</b> <small>法第8条</small></p> <p><b>促進区域</b> <small>法第10条の2</small></p> <p>遊休土地転換利用促進地区 <small>法第10条の3</small></p> <p>被災市街地復興推進地域 <small>法第10条の4</small></p>  | <p><b>市街化区域、市街化調整区域</b></p> <p><b>用途地域</b></p> <p>第1種低層住居専用地域<br/>         第2種低層住居専用地域<br/>         第1種中高層住居専用地域<br/>         第2種中高層住居専用地域<br/>         第1種住居地域<br/>         第2種住居地域<br/>         準住居地域<br/>         田園住居地域（H30.4～）<br/>         近隣商業地域<br/>         商業地域<br/>         準工業地域<br/>         工業地域<br/>         工業専用地域</p> <p><b>特別用途地区</b>（特別工業地区、大規模集客施設制限地区）<br/>         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</p> <p><b>高度地区、高度利用地区</b></p> <p>特定街区、都市再生特別地区、居住調整地域、<br/>         居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区</p> <p><b>防火地域、準防火地域、特定防災街区整備地区</b></p> <p><b>景観地区、風致地区、駐車場整備地区、臨港地区</b></p> <p>歴史的風土特別保存地区、<br/>         第1種歴史的風土保存地区、第2種歴史的風土保存地区、<br/>         緑地保全地域、特別緑地保全地区、緑化地域、<br/>         流通業務地区、生産緑地地区、<b>伝統的建造物群保存地区</b>、<br/>         航空機騒音障害防止地区、航空機騒音障害防止特別地区</p> <p>市街地再開発促進区域、土地区画整理促進区域、<br/>         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</p> |
| <p>都市施設 <small>法第11条</small></p>    | <p><b>道路、都市高速鉄道、駐車場</b>（自転車駐車場）、自動車ターミナルその他の交通施設（空港、軌道、通路、交通広場）<br/> <b>公園、緑地、広場、墓園</b>その他公共空地（運動場、遊歩道）<br/>         水道、電気供給施設、<b>ガス供給施設、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場</b>その他供給施設又は処理施設（地域冷暖房施設、ごみ処理施設、石油パイプライン、中水道施設）<br/>         河川、運河その他の水路<br/>         学校、図書館、研究施設<b>その他の教育文化施設</b>（博物館、美術館、会議場、展示場、公民館、給食センター、体育館、職業訓練施設）<br/>         病院、保育所その他の医療施設（保健所、診療所、助産所）又は社会福祉施設（乳児院、母子寮、養護老人ホーム、障害福祉施設）、市場、と畜場、<b>火葬場</b><br/>         一団地の住宅施設、一団地の官公庁施設、一団地の都市安全確保拠点施設、流通業務団地<br/>         一団地の津波防災拠点市街地形成施設、一団地の復興再生拠点市街地形成施設<br/>         一団地の復興拠点市街地形成施設<br/>         電気通信事業の用に供する施設、防風・防火・防水・防雪・防砂若しくは防潮の施設</p> |  |
| <p>市街地開発事業</p>                      | <p><b>市街地開発事業</b> <small>法第12条</small></p> <p>市街地開発事業等予定区域 <small>法第12条の2</small></p>   | <p><b>土地区画整理事業</b>、新住宅市街地開発事業、工業団地造成事業、<br/> <b>市街地再開発事業</b>、新都市基盤整備事業、住宅街区整備事業、<br/>         防災街区整備事業</p>   |
| <p>地区計画等 <small>法第12条の4</small></p> | <p><b>地区計画</b>、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</p>   |  |



### 3 都市計画を定める者(法第15条)

| 都市計画の内容                     |   | 市町村決定                         |             | 都道府県決定   |        |   |
|-----------------------------|---|-------------------------------|-------------|----------|--------|---|
|                             |   | 知事への協議<br>市については同意不要          |             | 大臣同意不要   | 大臣同意必要 |   |
| 都市計画区域の<br>整備、開発及び<br>保全の方針 | 区域区分の有無及び方針並びに国の利害に<br>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                                    | ○                             |             |          |        |   |
|                             | 高度利用地区                                    | ○                             |             |          |        |   |
|                             | 防火地域・準防火地域                                | ○                             |             |          |        |   |
|                             | 景観地区(旧美観地区)                               | ○                             |             |          |        |   |
|                             | 風致地区                                      | 2以上の市町村の区域にわたる面積10ha以<br>上のもの |             |          | ○      |   |
|                             |   | その他                           | ○           |          |        |   |
|                             | 臨港地区                                      | 国際戦略港湾及び国際拠点港湾                |             |          | ○      |   |
|                             |   | 重要港湾                          |             |          | ○      |   |
|                             |   | その他                           | ○           |          |        |   |
| 伝統的建造物群保存地区                 |   | ○                             |             |          |        |   |
| 都市施設                        | 道路  | 一般国道                          | 指定区間        |          | ○      |   |
|                             |   |                               | 指定区間外       | △(*1,*2) |        | ○ |
|                             |   | 都道府県道                         |             |          | △(*1)  | ○ |
|                             |   | 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                                       |                               | ○           |          |        |   |
|                             | 公園・緑地                                     | 国が設置する面積10ha以上のもの             |             | △(*1,*2) |        | ○ |
|                             |   | 県が設置する面積10ha以上のもの             |             | △(*1)    | ○      |   |
| その他                         |   | ○                             |             |          |        |   |
| 広場・墓園                       | 国、県が設置する面積10ha以上のもの                       |                               | △(*1,広場に限る) | ○        |        |   |
|                             | その他                                       |                               | ○           |          |        |   |
| その他公共空地                     |   | ○                             |             |          |        |   |
| 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<br>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                                       |                               | ○           |          |        |   |
| 図書館・研究施設等                   |   | ○                             |             |          |        |   |
| 病院・保育所等                     |   | ○                             |             |          |        |   |
| 火葬場                         |   | ○                             |             |          |        |   |
| 市街地<br>開発事業                 | 土地区画整理事業                                  | 国の機関又は県が施行する面<br>積50ha超       | △(*1)       | ○        |        |   |
|                             |   | その他                           | ○           |          |        |   |
|                             | 市街地再開発事業                                  | 国の機関又は県が施行する面<br>積3ha超        | △(*1)       | ○        |        |   |
|                             | その他                                       | ○                             |             |          |        |   |
| 地区計画                        |   | ○(*3)                         |             |          |        |   |

\*1 △印の都市計画は、市町村が作成する都市再生整備計画に都道府県知事の同意を得て当該都市計画の決定等を記載した場合に限る  
 \*2 都道府県知事同意に加えて、大臣同意が必要  
 \*3 都道府県知事の協議事項は、地区計画等の位置及び区域、地区施設等の配置及び規模等に限定



## 4 都市計画の決定手続き

### (1) 都市計画の決定

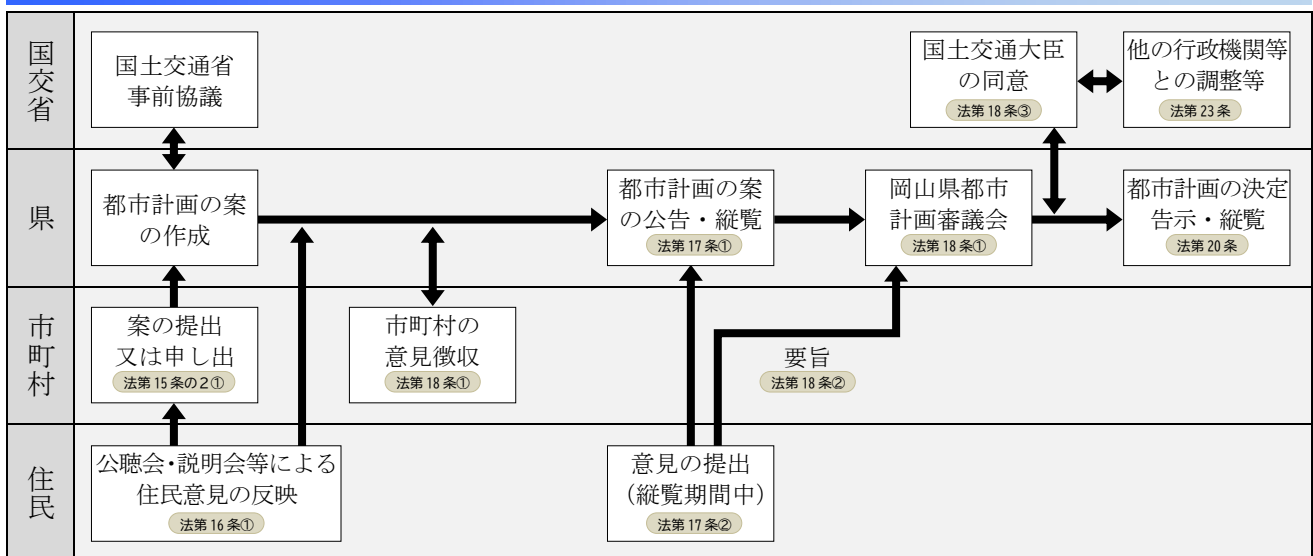
都市計画を定めるためには、一定の手続きが必要で、その都市計画には県が定めるものと、市町村が定めるものがあります。

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倉敷市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。

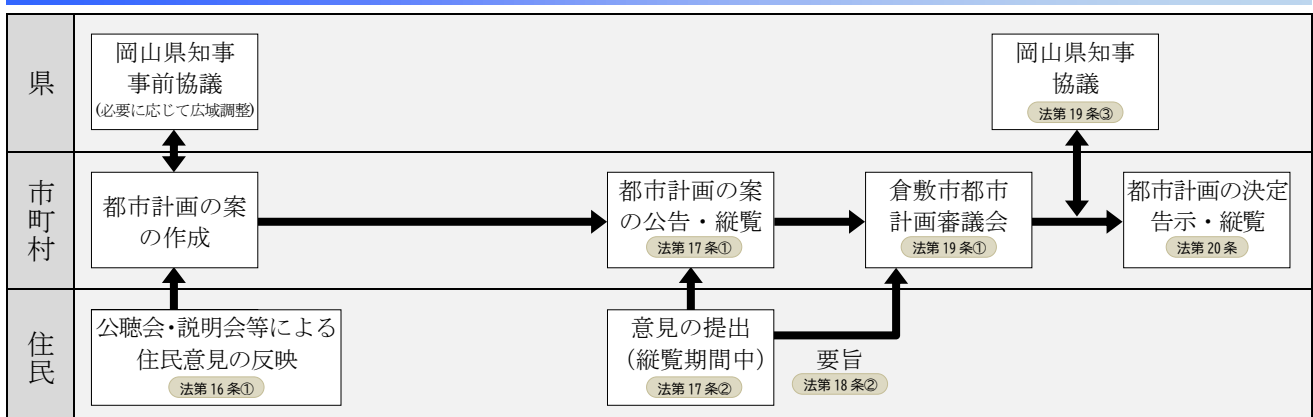
また、都市計画を定めようとするときは、住民意見を反映するために必要に応じて公聴会や説明会などを開催しています。

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



## ■ 倉敷市都市計画審議会(法第 77 条の 2)

倉敷市都市計画審議会は、都市計画法第 77 条の 2 第 1 項の規定により設置されている市長の諮問機関で、学識経験のある者、市議会の議員、関係行政機関の職員等によって構成されています。

法第 19 条の規定により、市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、市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、市長の諮問に応じて都市計画に関する事項の答申をします。

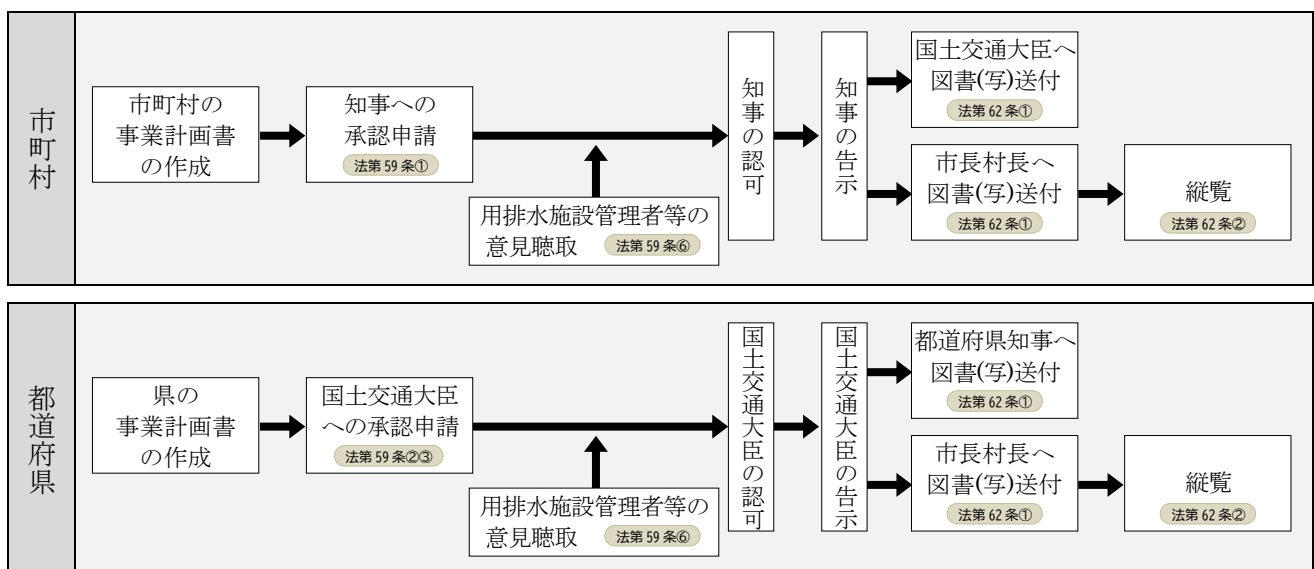
審議会の組織や運営については、「倉敷市都市計画審議会条例」で定めています。

## (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許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又は不適當なものは、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、知事の許可が必要となります。ただし倉敷市においては、この事務は委任等により市長が行っています。

## ■ 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、先買いに関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け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) 事業区域内における先買い(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)に届け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け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

地方公共団体等は、道路、公園等の公共施設を整備するため、「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、土地の所有者が有償譲渡を行う際に届け出することを義務付けたり(公拡法第4条)、土地の所有者が地方公共団体等に対して土地の買取りを申し出ることができる制度(公拡法第5条)を設けたりしています。

### ■ 届出の対象(公拡法第4条第1項)

土地を有償で譲渡しようとするとき、届出の対象となる土地は次のとおりです。

- (1)都市計画施設の区域内の土地※ (※200 m<sup>2</sup>以上)
- (2)都市計画区域内に所在する土地※で、道路、都市公園、河川等の予定地 (※200 m<sup>2</sup>以上)
- (3)市街化区域内の5,000 m<sup>2</sup>以上の土地

ただし、公拡法第4条第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 m<sup>2</sup>未満の土地等)は届出の必要はありません。

なお、都市計画施設などの区域内の土地が200 m<sup>2</sup>未満の場合であっても、有償譲渡する土地の面積が200 m<sup>2</sup>以上であれば届出の対象となります。

### ■ 土地の買取り希望の申出(公拡法第5条第1項)

公拡法第4条第1項で列記している届出義務のある土地や都市計画区域内に所在する100 m<sup>2</sup>※以上の一団の土地の所有者は、市町村長に対し当該土地の買取り希望を申し出ることができます。

※倉敷市では、「倉敷市における公有地の拡大の推進に関する法律に基づく申出の面積の下限を定める規則」に基づき100 m<sup>2</sup>と定められています。

## (6) 都市計画提案制度

都市計画提案制度とは、市民の主体的なまちづくりの推進や地域の活性化を図るため、土地所有者やまちづくりNPO法人等が一定の条件を満たした上で、県または市に都市計画の決定や変更を提案できる制度です。(法第21条の2)

### ◆提案できる都市計画

市・県が定める都市計画

(「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」及び「都市再開発方針等」に関するものを除く)

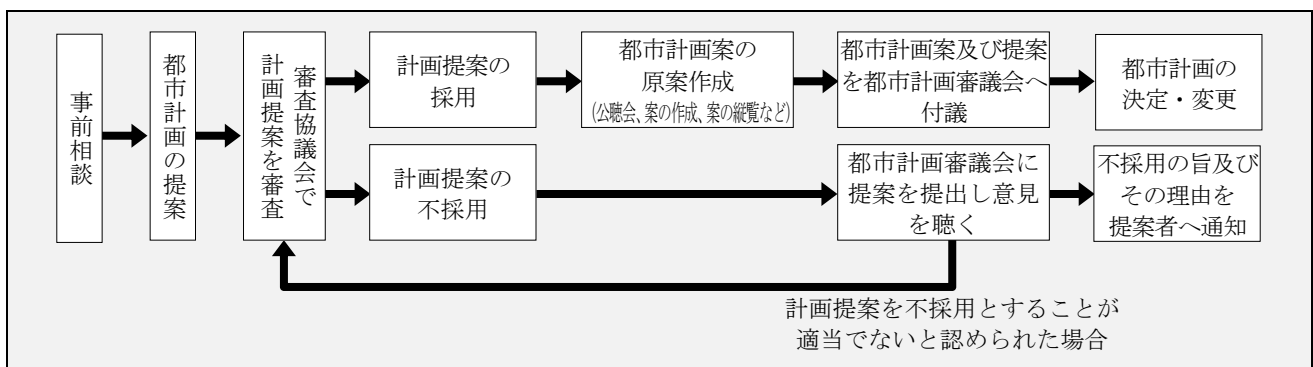
### ◆提案できる者

土地所有者、まちづくりNPO法人、都市計画協力団体等

### ◆提案に必要な条件

- (1) 都市計画区域内の0.5ha以上の一体的な一団の土地であること
- (2) 都市計画に関する基準に適合していること
- (3) 提案区域内の土地の所有者等の2/3以上の同意(人数と面積)があること

## ■ 提案制度の手続き





## 5 都市計画制限等

### 都市計画制限

都市計画が決定されると、その実現を確保するために制限が加わります。この都市計画制限には、大別して次に示す4種類があります。

#### ■ 開発許可制度(法第29条)

開発許可制度とは、都市計画区域内等の無秩序な市街化をおさえ、安全で適正な市街地の形成を促すために、開発行為(主として建築物の建築又は特定工作物の建設の目的で行う土地の区画形質の変更)を規制・誘導するための制度です。

一定規模以上の開発行為を行う場合は、あらかじめ岡山県知事の許可が必要です。ただし、倉敷市は中核市であるため許可権限を有するので、市長が許可します。開発面積や予定建築物に応じて、道路、公園、排水施設、防災施設等の技術基準(法第33条)等に適合する必要があります。なお、市街化調整区域では、技術基準に加え、一定の立地基準(法第34条)を満たす開発行為以外は開発できません。

| 区域の別    |           | 開発許可が必要な開発行為 | 許可基準                     |                                    |
|---------|-----------|--------------|--------------------------|------------------------------------|
| 都市計画区域  | 線引き都市計画区域 | 市街化区域        | 1,000㎡以上の開発行為(法第29条第1項)  | 法第33条の技術的基準を満足すること。                |
|         |           | 市街化調整区域      | すべての開発行為(法第29条第1項)       | 法第34条の各号に該当し、かつ法第33条の技術的基準を満足すること。 |
| 都市計画区域外 |           |              | 10,000㎡以上の開発行為(法第29条第2項) | 法第33条の技術的基準を満足すること。                |

※市街化調整区域内における農林漁業用の建築物を建築するための開発行為等、その規模にかかわらず開発許可が不要とされているものもあります。

※10ha以上の一団の土地について開発行為を行う場合、岡山県県土保全条例に基づく許可が必要な場合があります。

#### ■ 地域地区内の建築制限(建築基準法第48条～)

地域地区等に関する都市計画が決定されると、建築行為、建築物の用途・形態及びその他の行為等がその地域地区の規制の内容に適合していることが求められます。

#### ■ 都市計画施設等の区域内における建築制限(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を建築しようとする場合には、知事の許可が必要です。ただし倉敷市においては、この事務は委任等により市長が行っています。

## ■ 市街地開発事業等予定区域の区域内における建築制限(法第 52 条の 2、法第 57 条の 2)

市街地開発事業等予定区域の区域内において土地の形質の変更又は建築物の建築その他工作物の建設を行う場合には、知事の許可が必要です。ただし倉敷市においては、この事務は委任等により市長が行っています。

なお、施行者が定められている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ついても同様です。