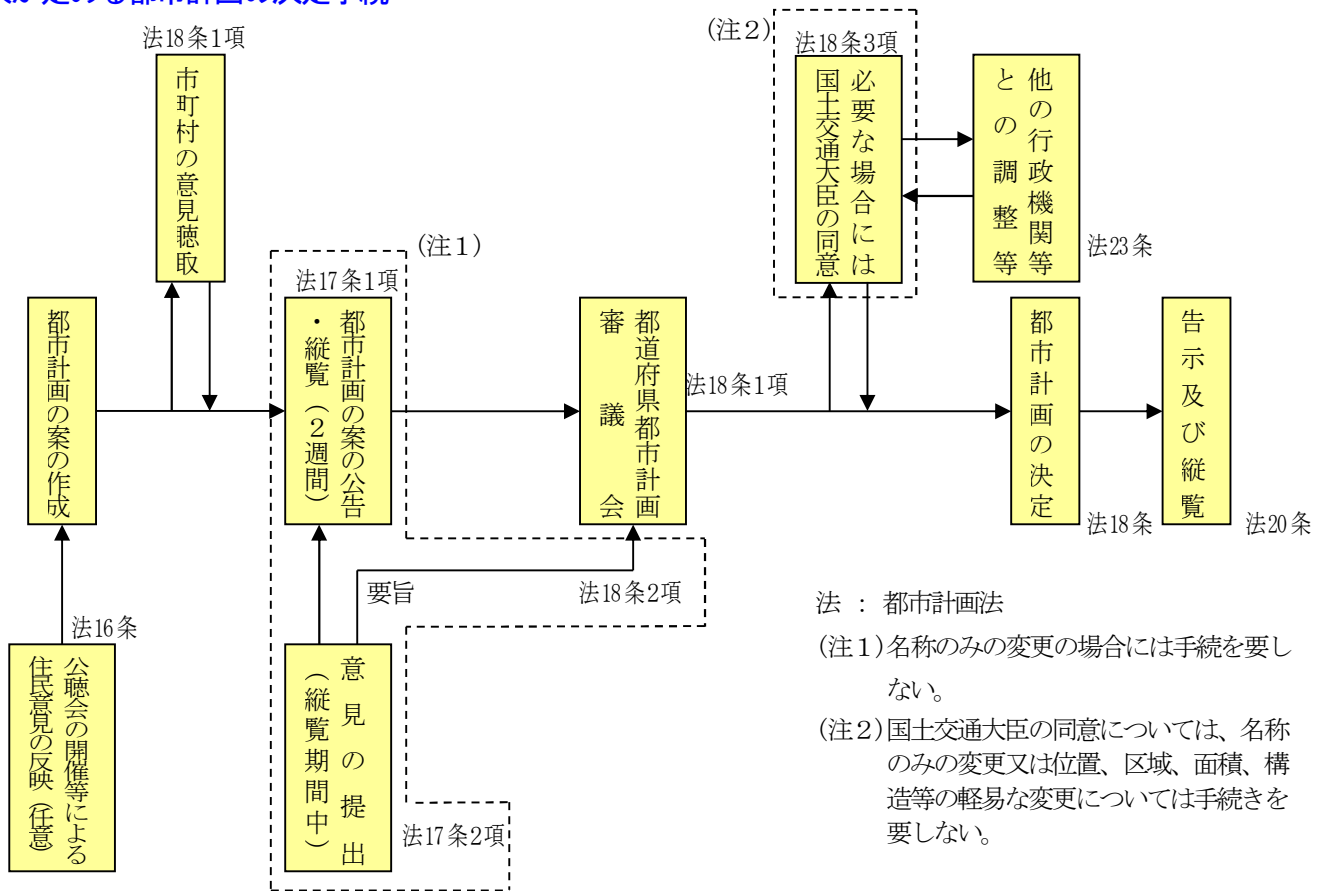


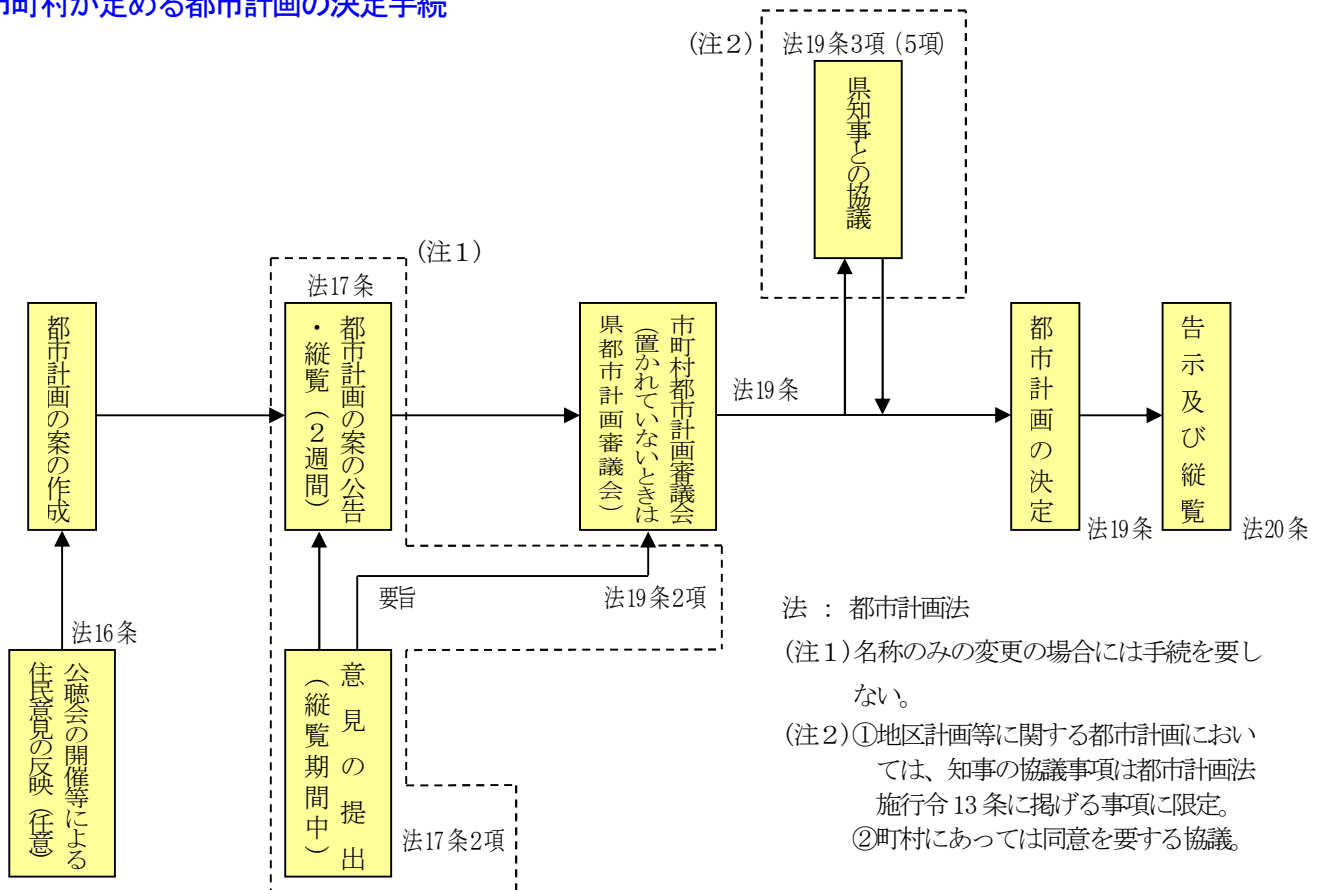
IV. 都市計画の手続きと効果

(1) 都市計画の決定手続

■県が定める都市計画の決定手続



■市町村が定める都市計画の決定手続



(2) 都市計画の決定権者

都市計画の種類		市町村決定(法19)	都道府県決定(法18)		
		知事協議 (町村は同意)	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	区域区分の決定の有無及び定めるときはその方針並びにその他土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針			○	
	その他		○		
市街化区域及び市街化調整区域の区域区分				○	
都市再開発の方針			○		
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・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	○			
	風致地区	面積10ha以上(二以上の市町村の区域にわたるもの)		○	
		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			○	
	第一種歴史的風土保存地区			○	
	第二種歴史的風土保存地区			○	
	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	○		
	特別緑地保存地区	面積10ha以上(二以上の市町村の区域にわたるもの)		○	
		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	○			
	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		○	
		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	空港法第4条第1項第1号から第4号に掲げる空港			○
		空港法第4条第1項第5号に掲げる空港及び地方管理空港		○	
その他		○			
公園緑地	面積10ha以上(国が設置するもの)			○	
	面積10ha以上(県が設置するもの) その他	○	○		

都市計画の種類		市町村決定(法19)	都道府県決定(法18)			
		知事協議 (町村は同意)	大臣同意 不要	大臣同意 必要		
都市施設	広場、墓園	面積10ha以上(国又は県が設置するもの) その他	○	○		
	その他の公共空地		○			
	水道	水道用水供給事業 その他	○	○		
	電気・ガス供給施設		○			
	地域冷暖房施設		○			
	下水道	1) 公共下水道	排水区域が二以上の市町村の区域 その他	○	○	
		2) 流域下水道		○	○	
		3) その他		○		
	汚物処理場 ゴミ焼却場 ゴミ処理場	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			○		
	教育文化施設	学校		○		
		図書館・研究施設・博物館・美術館等		○		
	医療施設(病院・保健所・診療所・助産所等)		○			
	社会福祉施設(保育所・乳児院・母子寮・養護老人ホーム等)		○			
	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	面積50ha超で国又は県が施行		○		
		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	面積3ha超で国又は県が施行		○		
		その他	○			
	新都市基盤整備事業			○		
住宅街区整備事業	面積20ha超で国又は県が施行		○			
	その他	○				
防災街区整備事業	面積3ha超で国又は県が施行 その他	○	○			
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			○		
	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		○※			

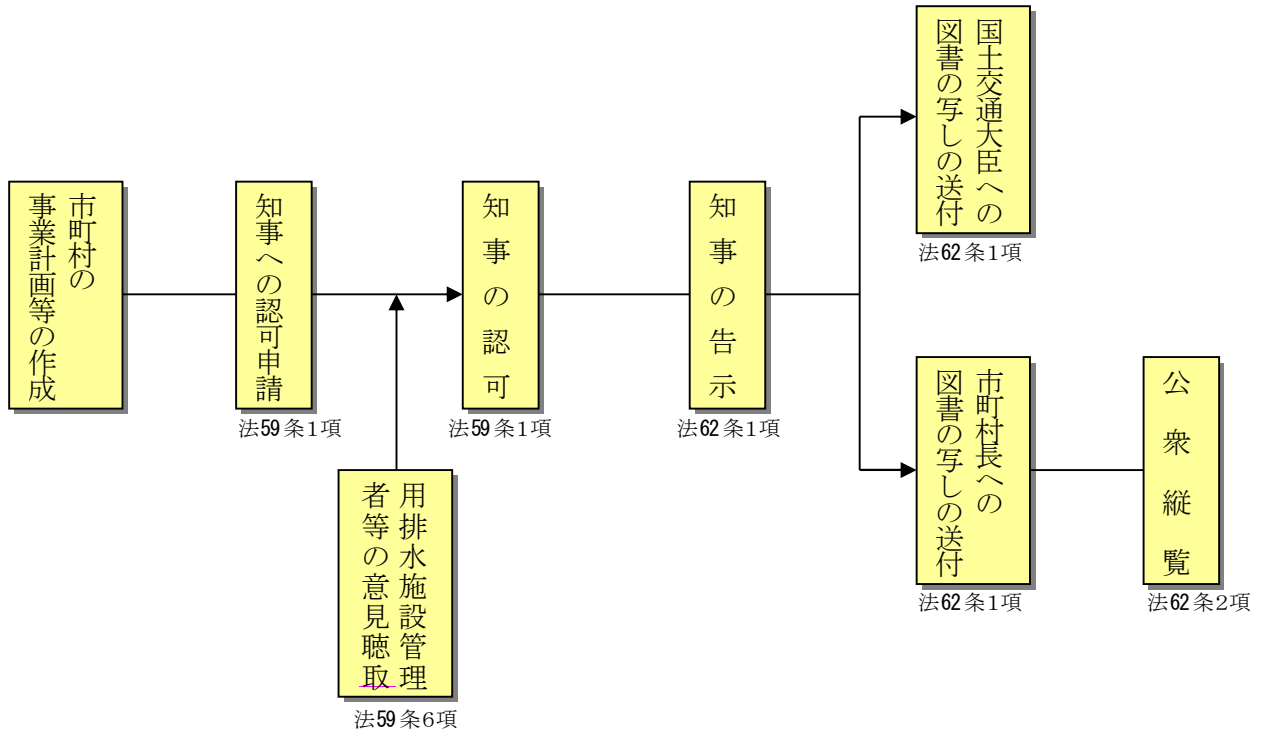
(注1)※知事への協議事項は、位置及び区域等、令13条に掲げる事項に限定

(注2)国土交通大臣の同意は、名称の変更等軽易な変更については、これを要しない。

(3) 都市計画事業の認可

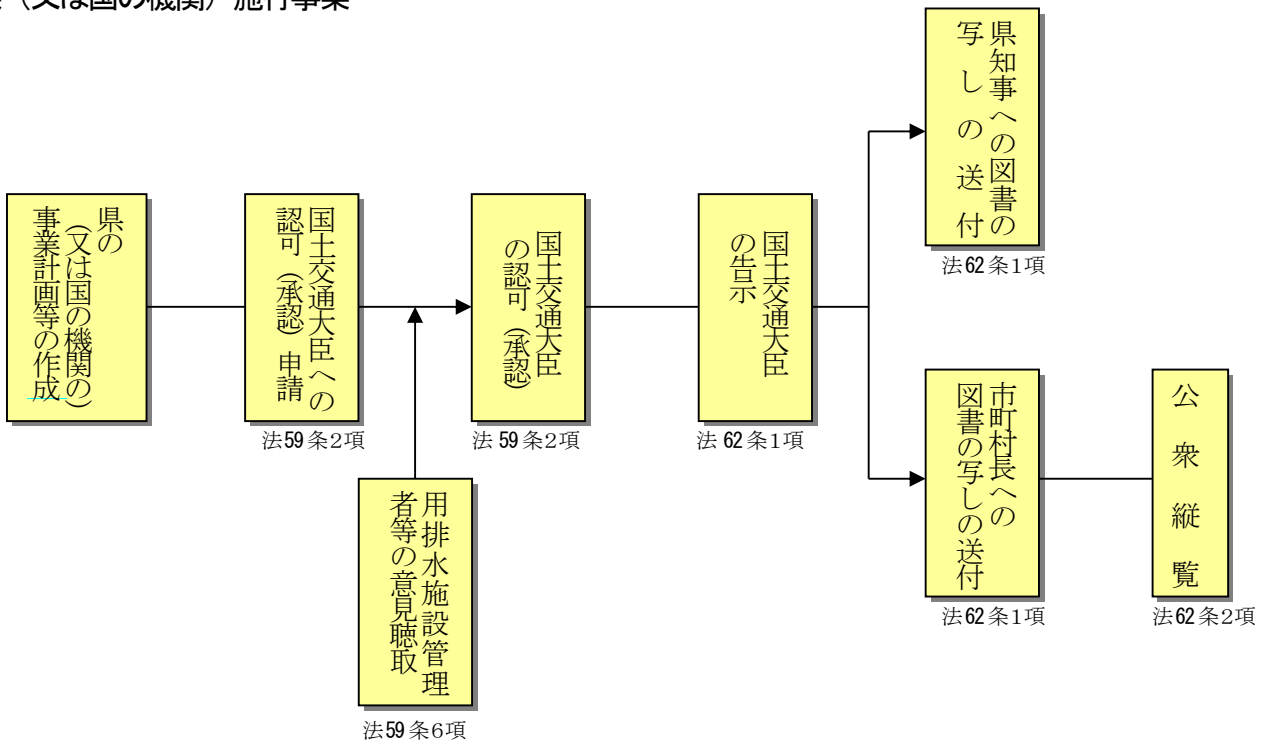
■事業認可の手続

○市町村施行事業



法：都市計画法

○県（又は国の機関）施行事業



(4) 都市計画決定及び事業認可の法的効果

都市計画の決定及び都市計画事業の認可(承認)の告示がなされることによる効果として、事業実施の際に支障となる行為の制限や土地建物等の先買いなどがあります。

■都市計画制限

○開発行為の許可(都市計画法第29条)

都市の周辺における無秩序な市街化を防止し、計画的な土地利用を図るため、宅地造成などの開発行為に対して、一定の公共施設等の整備を義務付けるとともに、市街化調整区域における開発行為については、県知事(富山市、高岡市は市長)の許可を受けなければなりません。

- ・ **開発行為とは**
建築物の建築や特定工作物(ゴルフ場など)の建設のため、土地の区画の変更や形質の変更(土地への新たな切土・盛土・田畑の宅地化など)を行うことをいいます。
- ・ **開発許可の基準**
開発許可の基準は、大別して技術基準と立地基準とに分かれます。
技術基準とは、建築物の用途や、道路、公園、給排水施設等の規模・構造・配置等に関する基準です。技術基準は全ての開発行為に適用されます。
立地基準とは、市街化調整区域における開発行為に適用される基準です。市街化調整区域については、市街化を抑制すべき区域であるため、開発行為の目的とする建築物の用途等が一定の基準を満たしたものでなければ許可されません(開発行為のほか建築等の行為も規制があります)。
- ・ **開発許可が必要となる面積**
市街化区域：開発行為の面積が1,000㎡以上のもの
市街化調整区域：すべての開発行為
非線引き都市計画区域：開発行為の面積が3,000㎡以上のもの
準都市計画区域：開発行為の面積が3,000㎡以上のもの
その他の区域：開発行為の面積が10,000㎡以上のもの
※市街化調整区域内で農林漁業用の建築物を建築する目的で行う開発行為など特定の行為については許可を不要とする除外規定が設けられています。

○建築の許可(都市計画法第53条)

都市計画施設等の区域及び市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築を行おうとする者は、市町村長の許可を受けなければなりません。この場合、この建築物が都市計画に適合しているか、又は階数が2以下で地階が無く主要構造部分が木造、鉄骨造りで容易に移転除去出来るものについては許可されます。

○建築等の許可(都市計画法第52条の2、第57条の3、第65条)

市街地開発事業等予定区域や施行予定者を定めた都市施設等の区域内において、土地の形質の変更や建築物の建築等を行おうとする者は、市町村長の許可を受けなければなりません。また、都市計画の事業地内において、事業施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更や建築物の建築、5トンを超える物件の設置等を行おうとする者も、市町村長の許可を受けなければなりません。

■土地建物等の先買い

○市街地開発事業等予定区域及び施行予定者が定められている都市計画施設の区域内における土地建物等の先買い等(都市計画法第52条の3、第57条の4)

○事業予定地における土地の先買い等(都市計画法第57条)

○都市計画事業の事業地内における先買い(都市計画法67条)

市街地開発事業等予定区域や施行予定者が定められている都市計画施設の区域等内、及び都市計画事業の事業地内において、土地建物を有償で譲り渡そうとする者は、施行予定者に届け出なければなりません。また、施行予定者はこの届出に基づき、民間の売買に先んじて買い取ることができます。

■土地収用

都市計画事業の認可(承認)をもって土地収用法による事業の認定の告示とみなされます。