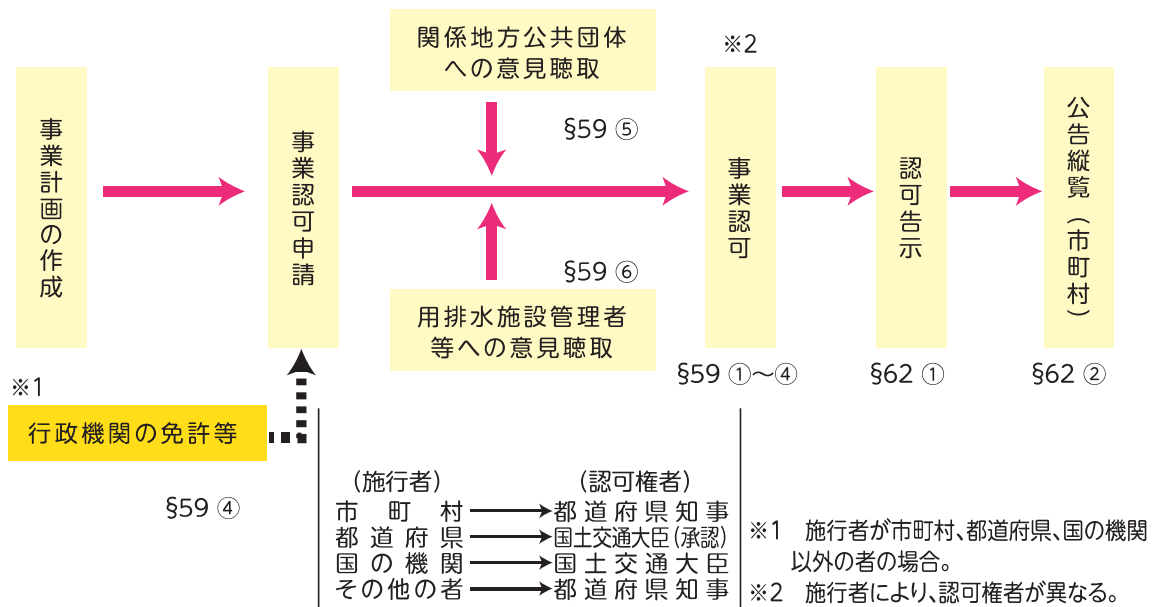


## 1 都市計画事業

都市計画事業とは、都市計画で定められた道路、公園などの都市施設の整備や市街地の合理的で健全な土地利用を図るために行われる市街地開発事業をいいます。都市計画事業の施行者は、市町村、都道府県、国の機関、その他の者に区分されます。施行者は、原則として都市計画事業の認可を受けて、必要な土地を取得し、施設等の整備を行います。また、都市計画事業には土地収用法が適用されるので、必要な土地の取得ができない場合には、強制的に用地を取得することができます。

### (1) 事業認可手続きの流れ



### (2) 土地の先買い

#### (ア) 市街地開発事業等予定区域内

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価格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§52の3、法§57の4)

### (イ) 事業予定地内

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、相手方等を知事等(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。(法§57)

### (ウ) 都市計画事業の事業地内

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。(法§67)

## (3) 土地の買取り請求

### (ア) 市街地開発事業等予定区域

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準用されます。(法§52の4、法§57の5)

### (イ) 事業予定地内

事業予定地内の土地の所有者は、法第53条第1項の許可がされないときは、土地の利用に  
著しい支障を来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。(法§56)

### (ウ) 都市計画事業の事業地内

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または土地に関し  
て権利を有する関係者は、起業者に対し、所有権以外の権利に対する補償請求を行うことが  
できます。(法§68、土地収用法§46の2)

#### (4) 公有地拡大

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(公拡法)」に基づき、土地の所在・面積等について、知事(市にあたっては市長、町村は経由)に届出をする義務があります。

- ・ 道路・公園・河川予定地等で200㎡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㎡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条第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㎡以上の一団の土地の所有者は、知事(市にあたっては市長、町村は経由)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§5①)

#### (5) 環境影響評価(環境アセスメント)

環境影響評価とは、開発事業の内容を決定するにあたってそれが環境にどのような影響を及ぼすかについて、調査、予測、評価を行い、その結果を公表して、住民、地方公共団体などが意見を出し合い、それらを踏まえて環境の保全の観点からよりよい事業計画を作り上げていこうという制度です。

環境影響評価は、基本的には対象事業を実施する事業者が自ら行いますが、環境影響評価法及び鹿児島県環境影響評価条例に規定される対象事業が県が定める都市計画に該当する場合は、事業者にかわって県が都市計画の決定若しくは変更の手続きと併せて行います。

## 環境影響評価の対象事業及び規模

対象事業	上:法第1種事業規模 下:法第2種事業規模	条例一般地域 規 模	条例特定地域 規 模
高速自動車国道	すべて		
道路 (一般国道、県道 市町村道、農道)	(一般国道) 4車線以上、10km以上 7.5km以上10km未満	4車線以上、6km以上	4車線以上、4km以上
道路(林道)	(山のみち地域づくり交付金により整備される林道) 幅員6.5m以上、20km以上 幅員6.5m以上、15km以上20km未満	幅員6.5m以上、10km以上	幅員6.5以上、7km以上
ダム、堰、湖沼水位調節施設、放水路	100ha以上 75ha以上100ha未満	40ha以上	30ha以上
新幹線鉄道	すべて		
普通鉄道及び新設軌道	10km以上 7.5km以上10km未満	5km以上	3km以上
飛行場	2,500m以上 1,875m以上	1,250m以上	900m以上
水力発電所	3万kW以上 2.25万kW以上3万kW未満	1.5万kW以上	1.1万kW以上
火力発電所	15万kW以上 11.25万kW以上15万kW未満	7万kW以上	5.5万kW以上
地熱発電所	1万kW以上 0.75万kW以上1万kW未満	0.5万kW以上	0.35万kW以上
原子力発電所	すべて		
風力発電所	1万kW以上 0.75万kW以上1万kW未満		
太陽電池発電所	4万kW以上 3万kW以上4万kW未満	40ha以上	30ha以上
廃棄物最終処分場	30ha以上 25ha以上30ha未満	10ha以上	8ha以上
公有水面の埋立又は干拓	50ha超 40ha以上50ha未満	20ha以上	16ha以上
土地区画整理事業	100ha以上 75ha以上100ha未満	40ha以上	30ha以上
新住宅市街地開発事業	100ha以上 75ha以上100ha未満	40ha以上	30ha以上
住宅用地の造成	100ha以上 75ha以上100ha未満	40ha以上	30ha以上
工業団地の造成	100ha以上 75ha以上100ha未満	40ha以上	30ha以上
新都市基盤整備事業	100ha以上 75ha以上100ha未満		
流通業務団地造成事業	100ha以上 75ha以上100ha未満	40ha以上	30ha以上
農用地の造成又は改良		造成 40ha以上 改良 200ha以上	造成 30ha以上 改良 150ha以上
ゴルフ場の建設		新設ホール数:18以上 平均距離100m以上、又は ホール数9以上18未 満、平均距離150m以上 変更:増設9ホール以上	新設ホール数:18以上 平均距離100m以上、又は ホール数9以上18未 満、平均距離150m以上 変更:増設6ホール以上
養豚場の建設		豚房面積7,500㎡以上	豚房面積5,500㎡以上
工場等の建設		最大排出ガス量 20万㎡/時以上 又は平均排水量 5,000㎡/日以上	最大排出ガス量 15万㎡/時以上 又は平均排水量 3,750㎡/日以上
その他の土地の改変		改変面積 40ha 以上	改変面積 30ha 以上
港湾計画	埋立・掘込面積 300ha 以上 2 種事業設定なし	120ha 以上	90ha 以上

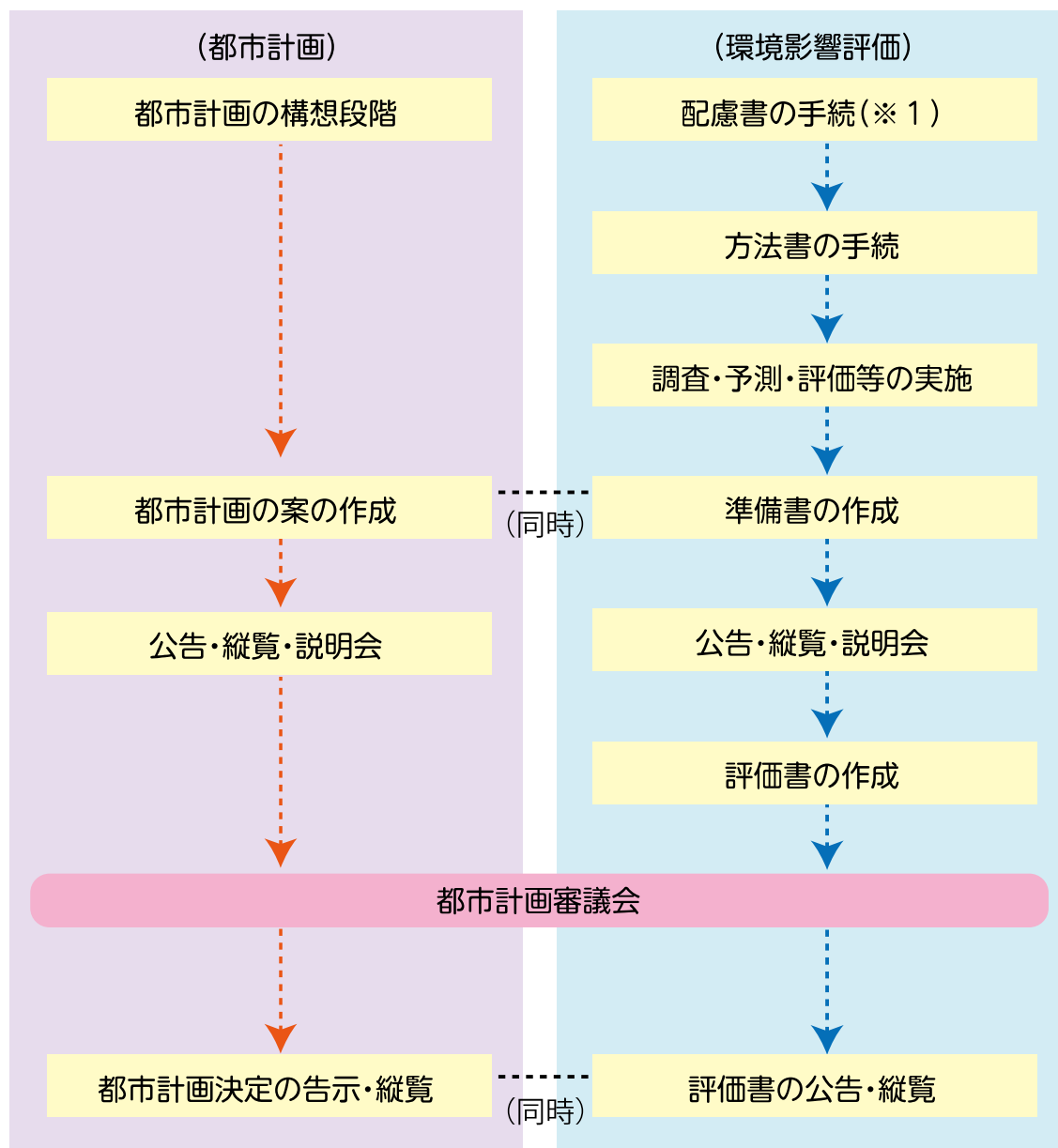
※1 法第1種事業とは、必ず環境影響評価を行う事業であり、法2種事業とは、環境影響評価が必要かどうかを主務大臣等が個別に判定する事業である。

※2 条例の特定地域は、自然公園法の特別地域、自然環境保全法の特別地域など、特に配慮が必要な地域をいう。

※3 港湾計画については、港湾環境影響評価の対象となる。

※ 環境影響評価法：平成11年6月12日施行、鹿児島県環境影響評価条例：平成21年10月1日施行

## 都市計画に係る環境影響評価の手續の主な流れ



※ 配慮書の手続きは、法第1種事業は必須。法第2種事業は任意、鹿児島県環境影響評価条例対象事業はなし。

## 2 都市計画制限

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、大きく分けると二つに分類されます。

一つは、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、開発行為や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です。

もう一つは、都市計画施設の区域や市街地開発事業の施行区域内における建築などの制限で、将来の都市計画事業の障害となるような行為を排除しようとするものです。

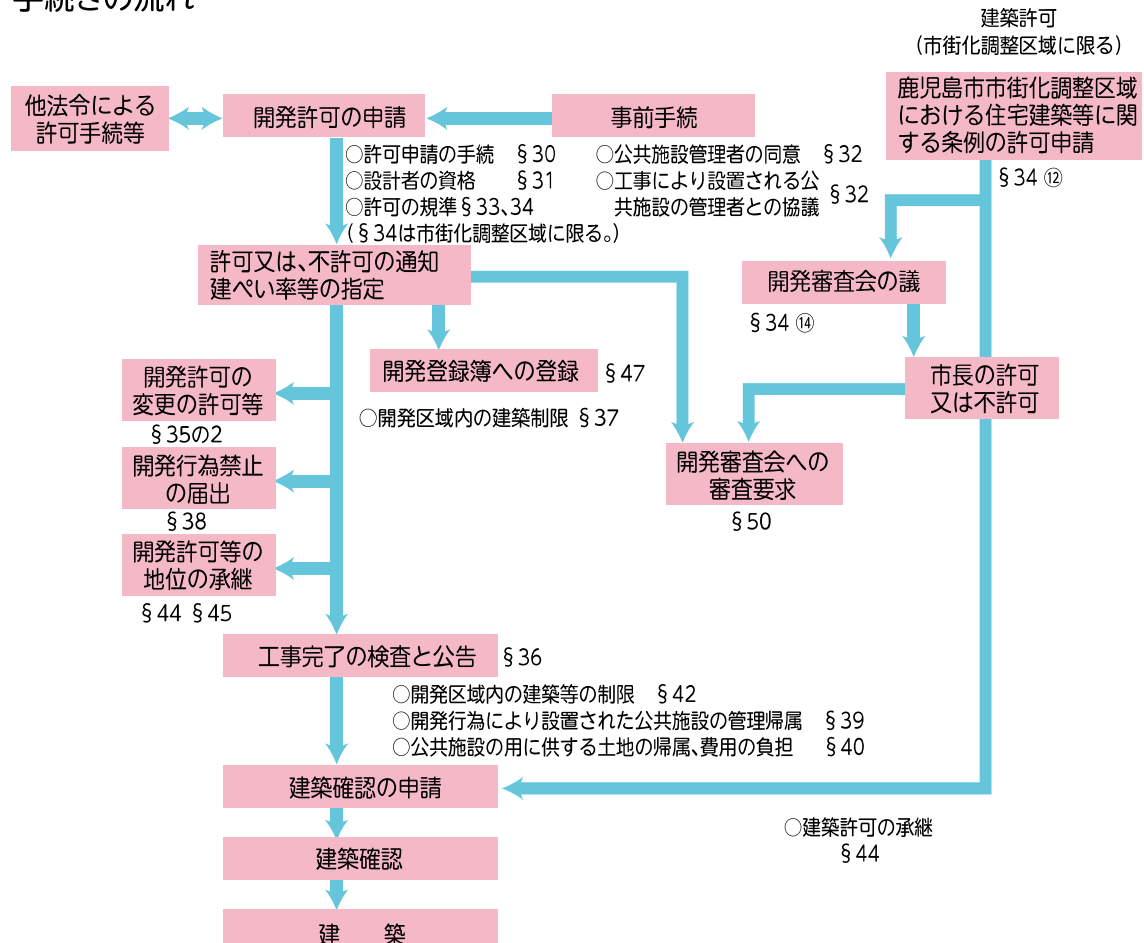
### (1) 開発許可制度

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いいます。

無秩序な開発やスプロールを防止するために許可制にして、開発行為に一定の水準を保持させるのが開発許可制度です。

都市計画区域内外にかかわらず、一定規模以上の開発行為を行う場合は、あらかじめ知事(鹿児島市(中核市)は鹿児島市長)の許可が必要です。(法§29)

#### 手続きの流れ





## (ア) 市街化調整区域における開発等

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であるため、開発行為は原則として認められず、開発行為を行わずに建築だけを行う場合や建築の用途を変更する場合にも許可が必要であり、区域内で行うことのできる開発・建築行為は、農林漁業や公益上必要なものなどに限られます。(法§29、法§34)

## (イ) 許可を要しない開発行為

線引き都市計画区域		非線引き都市計画区域 準都市計画区域	左記以外の区域
市街化区域	市街化調整区域		
<ul style="list-style-type: none"><li>○開発面積が一定規模未満のもの (鹿児島市においては1,000㎡未満)</li><li>○公益上必要な建築物(図書館、公民館等)</li><li>○その他(都市計画事業等)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>○農林漁業用建築物</li><li>○公益上必要な建築物(図書館、公民館等)</li><li>○その他(都市計画事業等)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>○開発面積が一定規模未満のもの (鹿児島県においては3,000㎡未満)</li><li>○農林漁業用建築物</li><li>○公益上必要な建築物(図書館、公民館等)</li><li>○その他(都市計画事業等)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>○開発面積が1ha未満のもの</li><li>○公益上必要な建築物(図書館、公民館等)</li><li>○その他(都市計画事業等)</li></ul>

## (ウ) 開発審査会

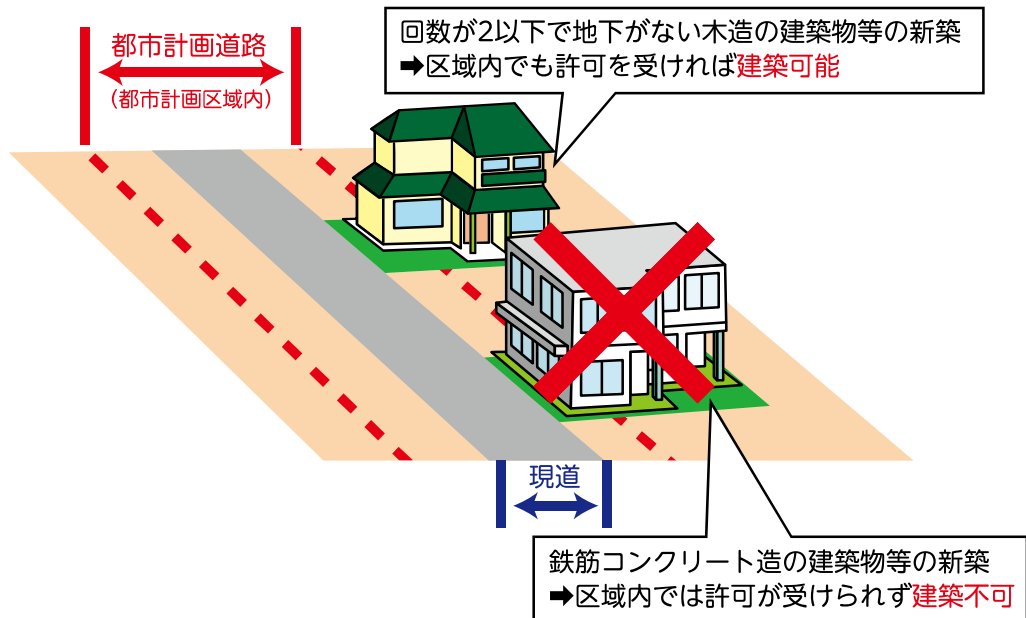
開発許可処分についての審査請求に対する採決を行うとともに、市街化調整区域内で行われる開発行為及び建築行為に関する知事(鹿児島市(中核市)は鹿児島市長)からの諮問事案の議決を行います。(法§78)

## (2) 建築制限

都市施設の区域内において建築物の建築をしようとする場合は、軽易な行為(2階以下で地階なしの木造建築物の改築移転)、非常災害のため必要な応急措置として行う行為、都市計画事業の施行として行う行為またはこれに準ずる行為などを除き、知事または市長、権限委譲町長の許可が必要となります。(法§53)

県知事または市長、権限委譲町長は、許可の申請があった場合において、当該建築が都市施設に関する都市計画に適合し、または当該建築物が許可基準に該当するときは、それを許可しなければなりません(法§54)。

建築物の建築に限って許可制としたのは、建築物以外の工作物は一般的には移転または除却が容易であることから、制限を行うことが必ずしも適当でないと考えられたからです(既存建築物は存続可)。



## (3) 都市計画事業制限

上記「(2) 建築制限」は、都市計画事業の認可の告示後は、都市計画事業制限に変わります。

都市計画事業の事業地内において、事業の施行の障害となる恐れがある土地の形質の変更、建築物の建築、その他の工作物の建設、5トンを超える物件の設置等を行おうとするときには、知事(または市長、権限委譲町長)の許可が必要です(法§65)。

これは、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、法第53条より厳しい内容となっています。