

第4章 開発行為の規制 重要度 ★★★

4-1 都市計画制限～開発行為の規制

都市計画の決定を行っても、都市計画の方針とは異なる建築物等が、無秩序にガンガン建てられてしまつては、予定した都市計画は実現しない。そこで、都市計画法では、都市計画が計画どおり実現するように、それを妨げるような建築物の建築その他の行為を制限している。これを都市計画制限という。

都市計画の決定 → 開発行為の規制・建築物の建築規制

そして、市街化区域は、開発を積極的に行うことで、商業地や工業地や住宅地にしようとする区域である。したがって、開発行為の規制は、市街化調整区域よりも緩やかなものとなる。一方、市街化調整区域は、市街化を抑制することにより、自然を残し、自然と密接な関連を有する産業である農業、林業、漁業を推進する区域である。したがって、開発行為の規制は市街化区域よりも厳しいものとなる。

4-2 開発行為の規制

開発行為を行おうとする者は、原則として、**都道府県知事の許可**を受けなければならない(都計法29条1項)。

4-3 開発行為の意義

開発行為とは、主として、**建築物の建築**または**特定工作物の建設**の用に供する目的で行う**土地の区画形質の変更**をいう(都計法4条12項)。

特定工作物には次の2つがある(都計法4条11項、都計法施行令1条1項)。

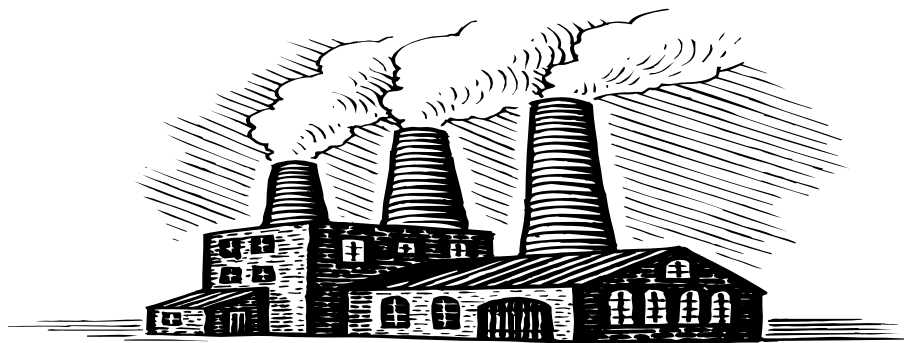
(1) 第一種特定工作物

周辺の環境悪化をもたらすおそれのある一定の工作物

(例) **コンクリートプラント・アスファルトプラント**・危険物の貯蔵または処理に関する工作物等

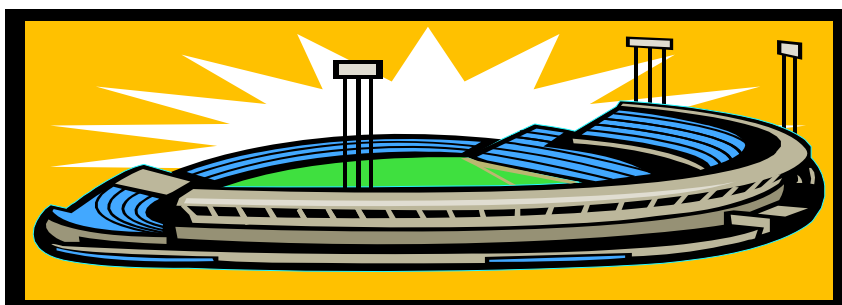
建築物の建築とは、例えば、土地に定着する工作物のうち、屋根および柱、もしくは壁を有するもの等の新築、増築、改築、移転のことをいう。

プラントとは、大型の機械設備のことである。



(2) 第二種特定工作物

- ① ゴルフコース
- ② 1ha(10,000㎡)以上の野球場・庭球場・動物園その他の**運動・レジャー施設**や**墓園**等の大規模な工作物



用語解説

土地の区画形質の変更とは、土地の区画変更、形状変更、性質変更のことで、例えば、敷地分割・造成(盛土、切土等)などがこれにあたる。

ポイント

- ・ **土地の区画形質の変更を伴わない**建築物の建築をする場合
⇒ そもそも**開発行為にあたらない**から、**開発許可不要**。
- ・ **土地の区画形質の変更のみ(建築物の建築等を行わない)**の場合
⇒ そもそも**開発行為にあたらない**から、**開発許可不要**。
- ・ **ゴルフコースを造成するための土地の区画形質の変更は、面積に関係なく開発行為にあたる**
⇒ あとは、例外にあたるかどうかチェック(後述)すること。
- ・ **野球場等の運動・レジャー施設、墓園などを造成するための土地の区画形質の変更**
⇒ **10,000㎡(1ha)未満**であれば、そもそも**開発行為にあたらない**から**開発許可不要**。
⇒ 10,000㎡(1ha)以上であれば、**開発行為にあたる**。あとは、例外にあたるかどうかチェック(後述)すること。

ゴルフコースは規模を問わないが、それ以外は1ha以上という規模が必要となる。

なお、1a(アール)は100㎡である。

4-4 例外～許可を要しない開発行為(都計法29条但書各号、都計法施行令19条～22条等)

都市計画法は、開発許可につき主に6つの例外、つまり開発行為を許可なしで行ってよい場合を認めている。その6つとはどのような場合なのか、以下で確認しよう。

(1) 例外① 公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為 公益上必要な建築物を建築する目的で行う開発行為

(例) 駅舎等の**鉄道施設**、**学校**(**大学・専修学校・各種学校を除く**)、**公民館**、**医療施設**、**社会福祉施設**、**変電所**など



(2) 例外② 公的機関の行う開発行為

公的機関(**国、都道府県**、指定都市、中核市、特例市、事務処理市町村など)の行う開発行為 ※**一般の市町村は含まれない**ので注意!

国立大学法人は、公的機関にはあたらないので、開発許可が必要である。

(3) 例外③ 都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業等の施行として行う開発行為

都市計画事業、土地区画整理事業などの施行として行う開発行為、その他の開発行為

(例) 都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業などの施行として行う開発行為

(4) 例外④ 小規模開発

市街化区域 ⇒ **1,000㎡未満**なら許可不要

(**三大都市圏の一定の区域** ⇒ **500㎡未満**なら許可不要)

市街化調整区域 ⇒ **開発面積に関係なく**許可必要

非線引都市計画区域 ⇒ **3,000㎡未満**なら許可不要

準都市計画区域 ⇒ **3,000㎡未満**なら許可不要

都市計画区域および準都市計画区域外の区域 ⇒ **1ha未満**なら許可不要

(5) 例外⑤ **農林漁業用建築物**

農林漁業用建築物（例）畜舎、温室、サイロなど

（注：**農林漁業者の住居を含む。**）

市街化区域 ⇒ 1,000㎡未満なら許可不要（例外④の小規模開発と同じ規制がかかる）

市街化調整区域 ⇒ 許可不要

非線引都市計画区域 ⇒ 許可不要

準都市計画区域 ⇒ 許可不要

都市計画区域および準都市計画区域外の区域 ⇒ 許可不要

(6) 例外⑥ その他の開発行為

その他の許可不要な開発行為として、

- i. **公有水面埋立法の免許を受けた埋立地**で、**竣工認可告示前**に行う開発行為
- ii. **非常災害の応急措置**として行う開発行為
- iii. **通常の管理行為**または**軽易な行為**（仮説建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為等）

用語解説

以上・以下はピッタリを含む。未満・超えるはピッタリを含まない。

ポイント

開発許可の要否のまとめ

	小規模開発	農林漁業用建築物	公益上必要な建築物 ※1	公的機関が行う開発行為 ※2	都市計画事業等の施行として行うもの・その他 ※3
市街化区域	1,000㎡未満は許可不要 ※4	不要		不要	
市街化調整区域	必要				
非線引都市計画区域	3,000㎡未満は許可不要				
準都市計画区域	3,000㎡未満は許可不要				
都市計画区域および準都市計画区域以外の区域	1ha未満は許可不要				

- ※1 駅舎、学校(大学、専修学校、各種学校を除く。)、公民館、医療施設、社会福祉会館、変電所など。
- ※2 国、都道府県、政令指定都市、中核市等が行う開発行為。
- ※3 土地区画整理事業、市街地再開発事業などの施行として行う開発行為。その他の許可不要の開発行為としては、非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為、通常管理行為、軽易な行為などがある。
- ※4 三大都市圏(東京・大阪・名古屋)の一定の区域では、500㎡未満なら許可不要。

※ 前頁の表中の2つ以上の区域にまたがって開発行為を行う場合はどうなるのか？

この場合には、それぞれの区域の部分だけで見ると開発許可不要の面積であったとしても、開発行為を行う全体の合計面積が開発許可必要の面積(3,000㎡または1ヘクタール)に達すると開発許可が必要になる。以下、具体例で見ていこう。

市街化区域	800㎡
非線引都市計画区域	2,100㎡

この場合には、合計面積が2,900㎡であるから、開発許可は不要となる。

市街化区域	800㎡
非線引都市計画区域	2,300㎡

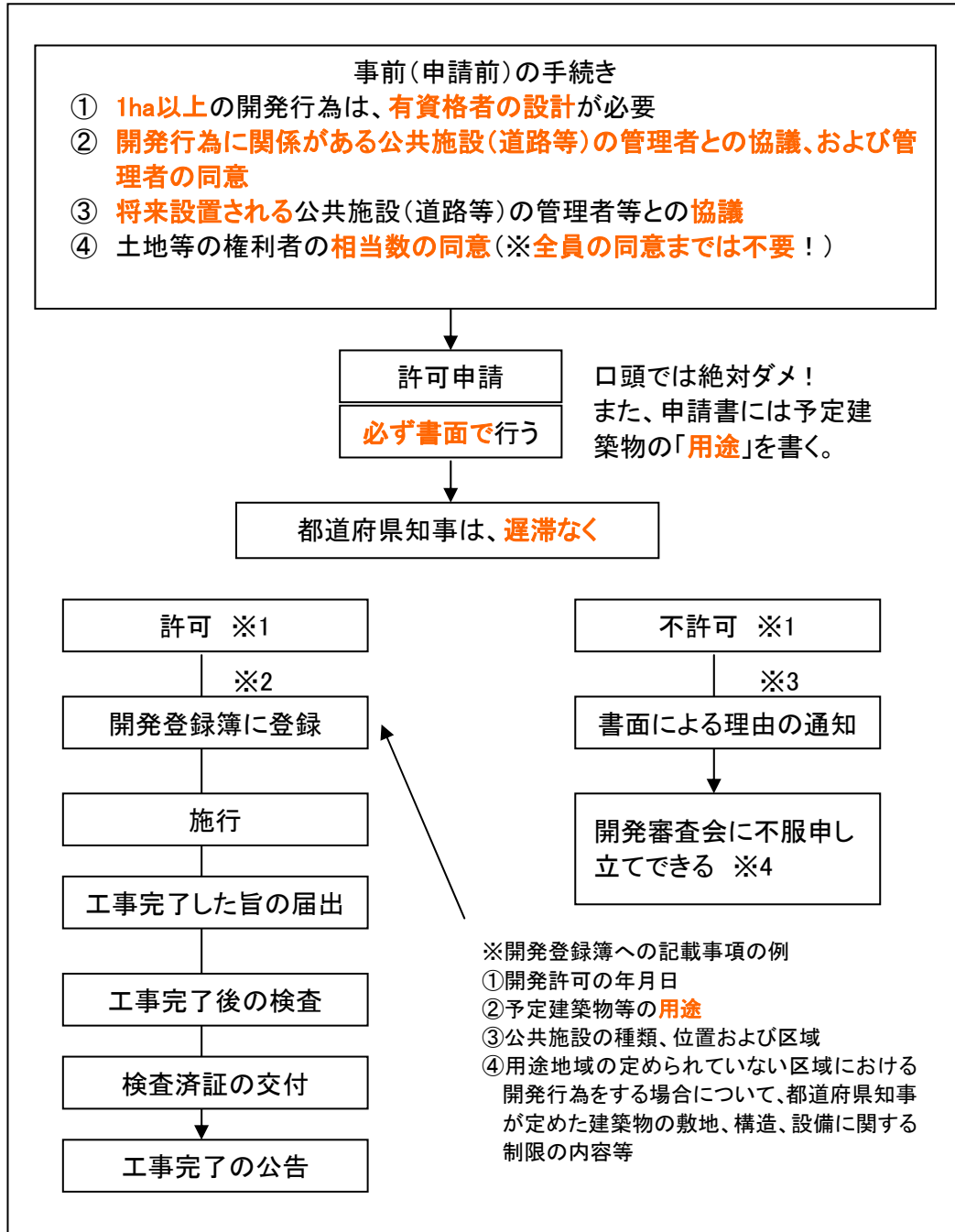
この場合には、合計面積が3,100㎡となり、開発許可が必要となる。この理由について、仮に3,100㎡のすべてが、非線引都市計画区域内にあったなら開発許可が必要な

に、一部分(800㎡)がより規制の厳しい市街化区域にはみ出すことで開発許可不要となってしまうのは明らかにおかしいからである。

第5章 開発行為の規制手続き 重要度 ★★★

5-1 許可手続き

ポイント



申請書に予定建築物の高さ・構造・設備・建築価額は記載不要である(開発行為に関する設計、工事施行者は必要である。)。また、申請書には、「許可申請前」で説明した土地等の権利者の同意を得たことを証する書面や、管理者との協議の経過を示す書面等も添付する必要がある。

開発登録簿は誰でも見ることができるし、コピーももらえる。

※1 許可・不許可の審査

市街化区域(または非線引都市計画区域、準都市計画区域、都市計画区域および準都市計画区域以外の区域)の場合、都道府県知事は、開発行為の内容や種類に応じて、環境保全、災害防止などの観点から定めた**33条で定める一定の技術的水準**(「用途地域が定められているときは、予定建築物等の用途がこれに適合していること」など)にすべて適合し、かつ、申請手続きが適法なときは許可しなければならない。これに対して、**市街化調整区域の場合、上記の33条の許可基準を満たし、かつ、申請手続きが適法であるうえ、34条の各項目のいずれかに該当するのでなければ許可してはならない。**

知事は、市街化調整区域での開発行為を許可する場合には、開発審査会の議を経なければならないことがある。

知事は開発許可を与えるに際して、道路整備を義務づけることができる。

※2 許可処分

許可の処分は、文書をもって申請者に通知してなされる。都道府県知事は**用途地域が定められていない土地の区域**における開発行為について開発許可をする場合に、必要があると認めるときは、その開発区域内で将来建築される**建築物の建ぺい率・高さ・壁面の位置、その他建築物の敷地・構造・設備に関する制限を定めることができる。**そして、これらの制限が定められた場合は、建築物をこれらの制限に違反して建築することはできない。ただし、**都道府県知事が**環境の保全上支障がないと認め、または公益上やむをえないと認めて**許可したときは、建築できる。**

※3 不許可処分

文書による不許可の通知と、不許可の理由の通知が必要である。

※4 処分に対する不服申立て

開発許可などの処分に不服がある場合は、開発審査会へ審査請求ができる。裁判所へ訴える前に、必ず開発審査会へ審査請求をしなければならない。開発審査会は、審査請求を受理した日から2ヶ月以内に**裁決**をしなければならない。

ポイント

開発許可基準

【技術的水準(都計法33条1項各号)】

①	用途地域等適合性(1号)
②	道路、公園等公共用空地の配置等(2号)
③	排水施設の配置(3号)
④	給水施設の配置(4号)
⑤	地区計画等適合性(5号) ※地区計画等が定められているとき。
⑥	公共施設、公益的施設との適正な用途配分(6号)
⑦	防災安全施設の設置等(7号)
⑧	災害危険区域等の排除(8号) ※ 災害危険区域や地すべり防止区域等開発行為を行うのに適さない区域内の土地を含まないこと。
⑨	樹木の保存、表土の保全等(9号) ※原則として1ha以上の開発行為のみ。
⑩	緩衝帯の配置(10号) ※ 1ha以上の開発行為のみ。騒音等の防止のため緑地帯その他の緩衝帯が必要。
⑪	輸送の便の確保(11号) ※40ha以上の開発行為のみ。
⑫	申請者の資力、信用(12号)
⑬	工事施行者の能力(13号)
⑭	権利者の同意(14号)

ただし、主として自己の居住用または業務の用に供する建築物、第一種特定工作物、第二種特定工作物のために行われる開発行為については、適用されない基準もある。

【市街化調整区域内における開発許可基準:33条+34条の基準】

ここでは、34条の基準(立地基準)のうち、本試験で出題される可能性のあるものを列挙する。なお、市街化調整区域内における開発行為については、33条の要件をすべて充足し、かつ、34条の立地基準のいずれかに該当するものでなければ、都道府県知事は、原則として、許可を与えることができない。

①	開発区域の 周辺地域の居住者の日常生活に必要な 物品の販売、加工等の業務を営む店舗、事業場等の建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
②	市街化調整区域内に存する 鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上 必要な建築物、または第一種特定工作物の建築等の用に供する目的で行う開発行為
③	都道府県が、国または独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する 中小企業者の行う 他の事業者との連携、もしくは事業の共同化、または中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物、または第一種特定工作物の建築等の用に供する目的で行う開発行為
④	政令で定める 危険物の貯蔵、または処理に供する 建築物、または第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、または建設することが不適当なものとして政令で定めるものの建築、または建設の用に供する目的で行う開発行為
⑤	市街化区域に、隣接または近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成しているとみとめられる地域であって、おおむね 50以上の建築物(市街化区域内に存するものも含む。) が 連たん している地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県等の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域およびその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの
⑥	以下のいずれかに該当する開発行為で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの i. 開発区域の面積が 20ha以上の開発行為 で、市街化区域における市街化の状況等からみて、その申請にかかる開発区域内において行うことが 都市計画区域における計画的な市街化を図るうえで支障がない と認められるもの ii. 開発区域の周辺における 市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難、または著しく不適当と認められるもの

※ 市街化調整区域内であっても、第二種特定工作物の建設を目的とするものについては、一般的許可基準のみ満たせばよいことに注意！

5-2 工事が完了した旨の届出

開発行為に関する工事が完了した場合には、その旨を都道府県知事に**届け出なければならない**(都計法36条1項)。そして、届け出を受けた都道府県知事は、その工事が開発許可の内容に適合しているかどうかを遅滞なく検査し、それが適合していると認めたときは、「**検査済証**」を交付しなければならない(都計法36条2項)。さらに、都道府県知事は検査済証を交付したときは、**遅滞なく工事が完了した旨を公告しなければならない**(都計法36条3項)。

5-3 開発行為により設置された公共施設の管理

原則 **工事完了の公告の日の翌日**において、**所在市町村の管理に属する**(都計法39条本文)。

例外 他の法律に基づく管理者が別にあるとき、または、事前手続きの協議の際に管理者について別段の定めをした場合は、それらの者の管理に属する(都計法39条但書)。

5-4 公共施設の敷地の帰属(都計法40条)

原則 開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、工事完了公告日の翌日に、公共施設の管理者に帰属する。

例外 道路の付替え等公共施設の代替の場合
従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されることとなる場合においては、**従前の公共施設の用に供していた土地**で、国または地方公共団体が所有するものは、**工事完了の公告日の翌日に、開発許可を受けた者に帰属する**。そして、これに代わるものとして設置された**新たな公共施設の用に供する土地は、工事完了の公告日の翌日において、国または地方公共団体に帰属することになる**。

5-5 工事完了前の手続き

(1) **一般承継**の場合 (例) **相続**・会社の合併

⇒ 被承継人の有していた地位を当然に(無条件に)承継する(都計法44条)。

(2) **特定承継** (例)開発区域内の土地の売買

⇒ **都道府県知事の承認**を受けて、地位を**承継する**(都計法45条)。

(3) 工事の廃止

開発許可を受けたものの、何らかの事情により**開発行為を廃止した場合**、開発許可を受けた者は、その旨を**遅滞なく都道府県知事へ届け出なければならない**(都計法38条)。

(4) 内容の変更

原則 都道府県知事の許可が必要(都計法35条の2第1項)

例外 ① **開発許可不要の開発行為への変更**

(例) 予定建築物を住宅から公民館に変更する場合
→ **許可も届出も不要。**

② **軽微な変更**

→ **都道府県知事に、遅滞なく届出が必要。**

※ 軽微な変更の例

(ア) 設計の変更のうち予定建築物等の敷地の形状の変更。ただし、次のものは除く。

i. 予定建築物等の敷地の規模の1/10以上の増減を伴うもの

ii. 住宅以外の建築物または第一種特定工作物の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が1,000㎡以上となるもの

(イ) 工事施行者の変更

(ウ) 工事の着手予定年月日または工事の完了予定年月日の変更

ポイント

- ・ 開発行為に関係がある公共施設の管理者
→ 協議し、同意
- ・ 将来開発行為により設置される公共施設を管理することとなる者
→ 協議
- ・ 開発許可手続きで届出が必要な場合
 - ① 工事の完了
 - ② 工事の廃止
 - ③ 軽微な変更

第6章 建築規制 重要度 ★★★

6-1 開発許可を受けた開発区域内における建築規制

開発許可を受けた開発区域内における建築規制について検討しよう。

(1) 工事完了の公告前

原則として、**工事完了の公告があるまでの間は、建築物の建築や特定工作物の建設をしてはならない**(都計法37条、ただし例外あり)。

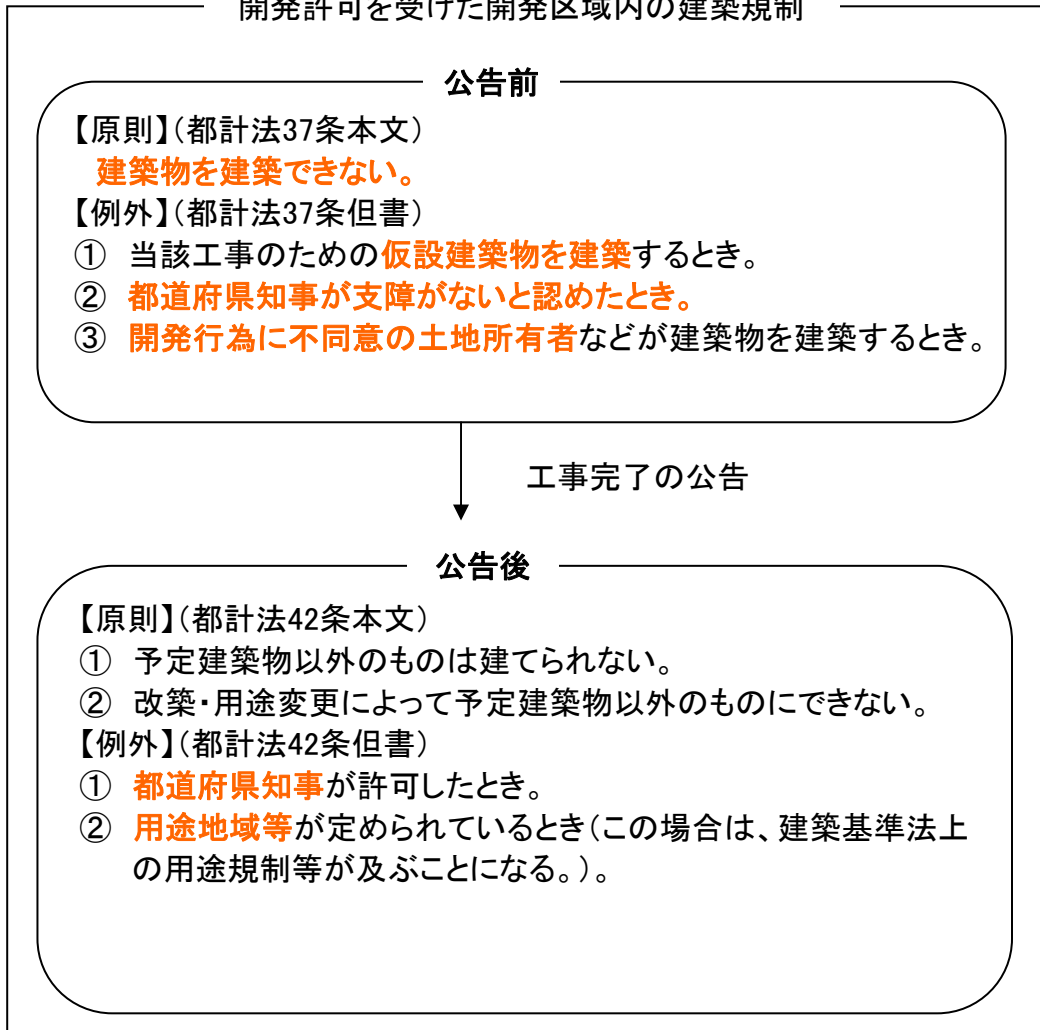
(2) 工事完了の公告後

原則として、**開発許可を受けた予定建築物、予定特定工作物以外の新築・新設が禁止され、また建築物を改築し、またはその用途を変更して予定建築物以外の建築物にすることが禁止される**(都計法42条、ただし例外あり)。

開発許可を受けて開発行為(土地の造成工事等)を行っているときに、工事の妨げになるような建築物の建築等が行われたりすると、開発行為がスムーズに進まないことになる。

ポイント

開発許可を受けた開発区域内の建築規制



6-2 開発許可を受けた開発区域以外の区域内における建築規制

開発許可を受けることなく、いきなり建築物の建築を行う場合、どのような規制があるのだろうか(開発許可を受けた開発区域以外の区域内における建築規制)。

1. **市街化調整区域以外の区域内の「開発許可を受けた開発区域以外の区域内」**の建築については、都市計画法で特に規制を設けていない。すなわち、建築物の建築について、都道府県知事の許可は不要である。もっとも、建築基準法による用途規制等の適用は受ける。

建築行為は、開発行為を行ってからでないとできないというわけではない。造成工事等の必要がないもともと整地されているような土地であれば開発行為をする必要はない。だから、開発許可を受けた開発区域以外の区域内とは、既成市街地などをイメージしてもらえばOK。

2. 市街化調整区域内の「開発許可を受けた開発区域以外の区域内」において
は、

原則 都道府県知事の許可を受けなければ、建築物の建築・第一種特定工作物の新築・新設などをしてはならない(都計法43条)。

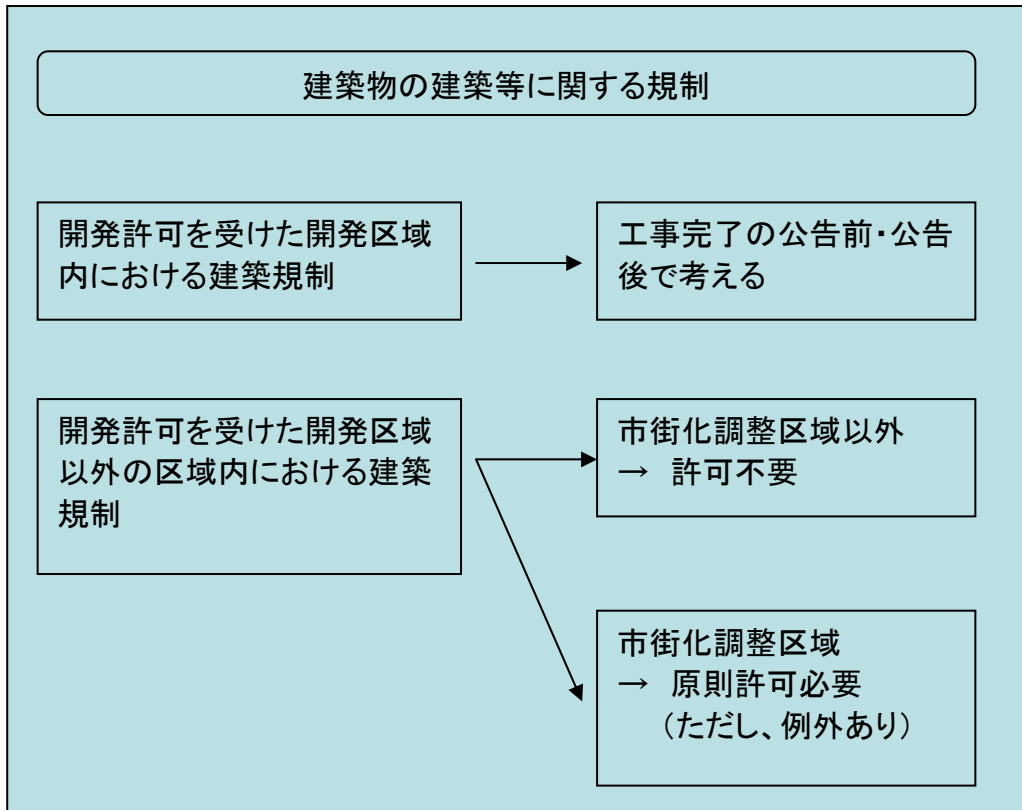
例外 開発許可不要の場合とほぼ同じ(都計法43条)

(すなわち、農林漁業用建築物、公益上必要な建築物、公的機関が行う新築等、土地区画整理事業の施行として行う新築等、非常災害のため必要な応急措置として行う新築等、仮設建築物の新築、通常の管理行為・軽易な行為など)

ポイント

「開発許可を受けた開発区域以外の区域内」における建築規制

市街化調整区域		その他の区域
原則	都道府県知事の許可を受けなければ、建築物の新築・第一種特定工作物の新設をしてはならず、また、建築物を改築し、または用途変更してはならない。	都道府県知事の許可なしに新築可。ただし、建築基準法による用途制限等の適用は受ける。
例外	開発許可不要の場合とほぼ同様 <ul style="list-style-type: none"> ・ 公的機関が行う新築等 ・ 農林漁業用建築物の新築等 ・ 公益上必要な建築物の新築等 ・ 都市計画事業の施行として行う建築物の新築等 ・ 第二種特定工作物の建設 	



第7章 その他の都市計画制限 重要度 ★★

7-1 都市計画制限

すでに学習したように、都市計画の決定を行っても、都市計画の方針と違った建築物等が好き勝手に建てられてしまつては、予定した都市計画の実現はおぼつかない。そこで、予定している都市計画が計画どおり実現するように、都市計画法では計画を妨げるような建築物の建築その他の行為を制限している。これを**都市計画制限**という。

例えば、市街化区域と市街化調整区域の線引きが決定されると、開発行為の規制や建築規制が加わることになる。

以下では、地区計画、促進区域、遊休土地転換利用促進地区について検討することにする。

7-2 地区計画

地区計画とは、比較的小規模な地区を単位として、それぞれの区域の特性にふさわしい街づくりを行う都市計画である(小さな街づくり)。すなわち、その地区の諸事情を知り尽くした住民の意見をできるだけ取り入れ、住民がより快適な生活を営めるような街づくりを行っていく必要から生まれた制度である。

2-11も参照して欲しい。

7-3 地区整備計画

地区計画については、当該地区計画の目標、当該区域の整備、開発および保全に関する方針を定めることにする。この方針にしたがって、具体的な建築規制等を盛り込んだ**地区整備計画**を定める。なお、地区計画を都市計画に定める際、その地区計画の全部または一部について、地区整備計画を定めることができない特別の事情があるときは、地区整備計画を定めなくても構わない。

※ 地区整備計画とは、地区施設(主として街区内の居住者などの利用に供される道路、公園などの施設)および建築物などの整備ならびに土地利用に関する計画をいう。

7-4 届出制

(1) 地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められている区域内等においては、地区計画の実行が間近に迫っているため、計画実現を阻害しないため、次の行為をする場合は、**行為着手の30日前までに、必要事項を市町村長に届け出なければならない**。届け出た内容を変更する場合も同様である。

- ① 土地の区画形質の変更
- ② 建築物の建築
- ③ その他政令で定める行為(工作物の建設、建築物の用途の変更、建築物の形態の変更等)

(2) (1)の届出が地区計画に適合しない場合、市町村長は、計画変更の勧告をすることができる。 ※命令はできないので注意。

(3) ただし、次の行為をする場合は、届出は必要ない。

- ① **通常の管理行為、軽易な行為**
- ② **非常災害のため必要な応急措置として行う行為**
- ③ **国または地方公共団体が行う行為**
- ④ **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**
- ⑤ **開発許可を要する行為**

「前日まで」とか「着手後30日以内」といったひっかけの肢に注意！いずれも×

「知事に届け出」というひっかけに注意！「市町村長に届け出る」のである(また、許可ではないので合わせて注意すること)。

7-5 再開発等促進区(都計法12条の5第3項)

地区計画の区域の全部または一部に、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図るため、一体的かつ総合的な市街地の**再開発**、または**開発整備を実施すべき**区域として、再開発等促進区を定めることができる。

再開発等促進区を定めることのできる区域の要件は次のとおり。

- ① 現に土地の利用状況が著しく変化しつつあり、または著しく変化することが確実であると見込まれる区域であること。
- ② 土地の合理的かつ健全な高度利用を図るうえで必要となる適正な配置および規模の公共施設がない区域であること。
- ③ 当該区域内の土地の高度利用を図ることが、当該都市の機能の増進に貢献すること。
- ④ **用途地域**が定められている区域であること。

再開発等促進区が定められた区域では、一定の場合には、容積率制限、建ぺい率制限が緩和され、また、斜線制限や用途制限が適用されない。これにより、効率的な再開発等を行うことができる。

7-6 促進区域内における建築等の制限

土地区画整理促進区域、住宅街区整備促進区域および拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域内においては、原則として、土地の形質の変更または建築物の新築等をしようとする者は、**都道府県知事の許可**を受けなければならない。

市街地再開発促進区域内においては、主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造等で、階数が2以下で地階を有せず、容易に移転除去できる建築物の建築をしようとする者は、原則として、**都道府県知事の許可**を受けなければならない。

7-7 遊休土地転換利用促進地区内における建築等の制限

1. 土地所有者等の責務

遊休土地転換利用促進地区内の土地について、所有権または地上権等を有する者は、できる限り速やかに、その土地の有効かつ適切な利用を図ること等により、遊休土地転換利用促進地区に関する都市計画の目的を達成するよう努めなければならない。

2. 土地が遊休土地となった場合の手続き

(1) 遊休土地である旨の通知

遊休土地転換利用促進地区の都市計画が決定された後、2年経過した後もなお有効利用されていない土地の所有者等に対し、市町村長は、遊休土地である旨を通知する。

(遊休土地の認定要件)

①	その土地が、1,000㎡以上の一段の土地であること
②	その土地の所有者が土地を取得した後2年以上経過したものであること
③	低利用、未利用の状態にあること
④	その土地およびその周辺の地域における計画的な土地利用の増進を図るために、土地の有効かつ適切な利用を特に促進する必要があること

(2) 計画の提出

通知を受けた者は、その通知があった日の翌日から起算して6週間以内に、遊休土地の利用または処分に関する計画を市町村長に届け出なければならない。

(3) 勧告等

市町村長は、届出のあった利用または処分に関する計画が適切でないとき、計画の変更等必要な措置を講ずるべきことを勧告できる。

そして、勧告に従わない場合には、市町村長が選んだ買取りを希望する地方公共団体等は、勧告に従わない者とその遊休土地の買取りの協議を行うことができる。

第8章 都市計画事業制限 重要度 ★★

8-1 都市計画事業

例えば、「道路を造る」とした場合、建設工事を行う。そして、このような建設工事には、完成までに長い時間を必要とし、それに関わる利害関係者も多数にのぼることが多い。

そこで、都市計画法は、道路建設のような事業をスムーズに行うために、事業の妨げとなるような行為について規制を加えている。

用語解説

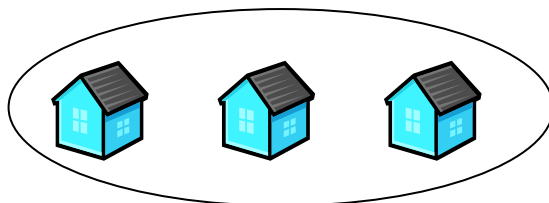
都市計画事業とは、都道府県知事または国土交通大臣の認可または承認を受けて行われる、**都市計画施設の整備に関する事業および市街地開発事業**をいう(都計法4条15項)。

都市計画施設とは、都市計画によって建設の決定がなされた**都市施設(道路・公園など)**のことをいう。

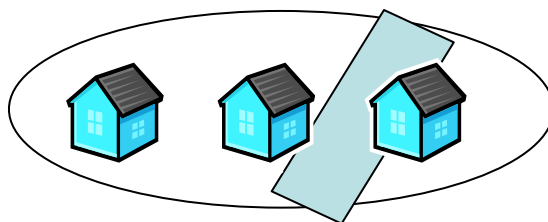
8-2 都市計画事業制限のイメージ

都市計画事業決定の告示

今、この土地に道路を造ろうと考えている。

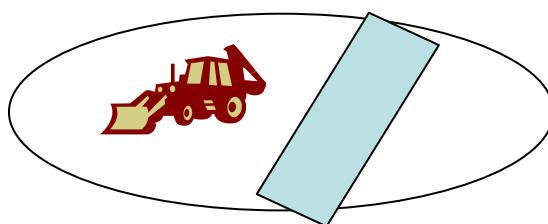


この段階では、計画はまだ青写真の段階にすぎないので、「**都市計画施設等の区域内の制限**」という**ゆるい制限**がなされる。



都市計画事業の認可・承認の告示

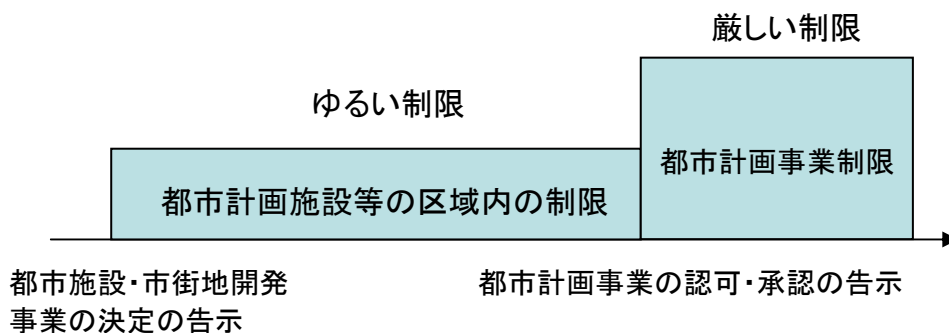
いよいよ工事が始まるので「**都市計画事業の事業地内の制限**」という**厳しい制限**がなされる。



工事完了

「都市計画施設等」というのは、都市計画施設と市街地開発事業をあわせた概念だからである。

8-3 都市計画事業に関する制限



8-4 規制の内容(施行予定者が定められていない場合)

○: 都道府県知事の許可必要 ×: 許可不要

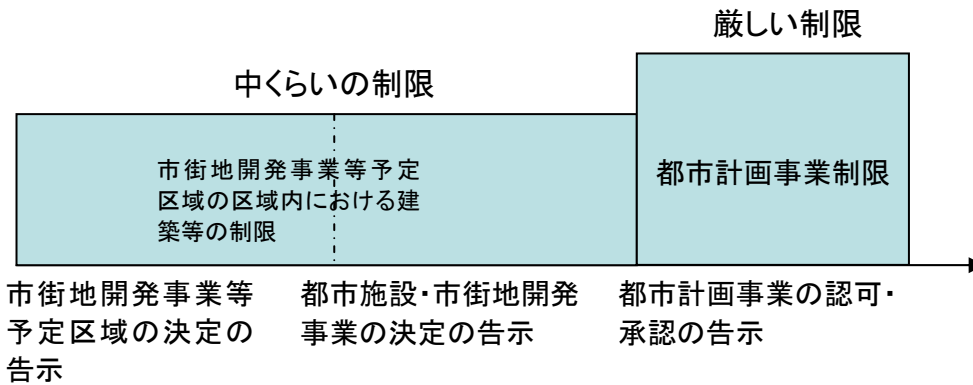
	都市計画施設等の区域内の制限	都市計画事業の事業地内の制限
建築物の建築	○	○
工作物の建設	×	○
土地の形質の変更	×	○
物件の設置・堆積 (重量5t超)	×	○
許可不要の場合	あり※	なし

※ 許可不要の場合

- ① 政令で定める軽易な行為、具体的には、
階数が2以下で、かつ地階を有しない木造の建築物の**改築、または移転**のことである。なお、**新築の場合は許可が必要**である。
- ② 非常災害のため必要な応急措置
- ③ 都市計画事業の施行として行う行為(準ずる行為も含む。)

※ 施行予定者を定めている場合の制限は、次頁8-6記載の制限と同様である。

8-5 予定区域を定める場合



大規模な開発適地が見つかった時点で、市街地開発事業等(市街地開発事業と都市施設を含んだ言い方)予定区域という都市計画を定めることがある。

8-6 規制の内容

○:都道府県知事の許可必要 ×:許可不要

	市街地開発事業等予定区域内の制限	都市計画事業の事業地内の制限
建築物の建築	○	○
工作物の建設	○	○
土地の形質の変更	○	○
物件の設置・堆積 (重量5t超)	×	○
許可不要の場合	あり ※	なし

【都市計画事業の事業地内の制限の補足】

事業の障害になる建築や5トンを超える物の設置等については、たとえ非常災害の応急措置でも知事の許可が必要になる。

※ 許可不要の場合

- ① 通常の管理行為、軽易な行為等
- ② 非常災害のため必要な応急措置
- ③ 都市計画事業の施行として行う行為(準ずる行為も含む。)