

第五十八回国会 建設委員会 議 録 第十七号

昭和四十三年四月十九日(金曜日)

午前十一時二十八分開議

出席委員

委員長 加藤常太郎君

理事

理事

理事

理事

理事

理事

理事

理事

理事

理事

理事

理事

理事

理事

理事

理事

理事

理事

理事

理事

理事

理事

理事

理事

理事

理事

理事

理事

理事

理事

理事

理事

理事

理事

理事

理事

四月十八日

都市計画法及び都市再開発法制定反対等に関する請願(野間千代三君紹介)(第四一六二号)

同(岡本隆一君紹介)(第四一六二号)

同(島上善五郎君紹介)(第四一六三三三)

都市計画法制定反対等に関する請願(帆足計君紹介)(第四一六四号)

同外二件(内海清君紹介)(第四一六五号)

同(島上善五郎君紹介)(第四二五八号)

同(松本善明君紹介)(第四二五九号)

は本委員会に付託された。

本日の会議に付した案件

都市計画法案(内閣提出、第五十五回国会案第一五二号)

都市計画法施行法案(内閣提出第五六号)

○加藤委員長

これより会議を開きます。

都市計画法、都市計画法施行法案、右両案を一括議題とし、審査を進めます。

両案に対し質疑の通告があります。これを許します。岡本隆一君。

○岡本(隆)委員

いよいよきょうで都市計画法案についての審査を終わる段階になったのでござい

ますが、この法律案は、単に建設省だけでなしに、他の各省とも非常に関連の深い法律案でございま

すので、きょうは総理にお出ましを願ひまして、いろいろ総理からお約束をしておいていただかな

ければならないことがたくさんありますので、お

忙しい中を来ていただいたのでございしますが、これ

は単に社会党だけではございまして、本日は社会

党、民社党、公明党三党を代表して私が総理に

御質問を申し上げる、こういうことになっており

ます。

この都市計画法案の提案されてまいりました経緯

につきましましては、総理もすでに御承知であらう

と思つてございすけれども、これは昨年の通

常国会において、政府が地価安定法案の一環とし

て、とにかく土地収用権を強化する、認定時価格

でもって土地収用を行なう、こういう法律案を出

してまいりました。その際私どもは、収用権だけ

を強化するのでは筋が通らぬではないか。もっと

強力な地価の安定をはからなければならぬ、そ

れにはどうしても土地利用計画を樹立しなくては

だめではないか、こういうことで、土地利用計画

を出すというたてまえでもって、地価安定案の一

つとしてこの法律案を要求し、また、それに基づ

いて前国会の審議になつてようやく間に合せて

本案を出してもらつた、こういうことになつて

おるのであります。

ところが、出てまいりましたこの法律案という

ものは、地価安定案として国会に提案されなが

ら、いわば一番のきめ手の地価安定案というもの

を持つておりません。言いかえしますと、刀を忘れ

て戦場へ出たさむらいといったかっこうのものな

んです。そこで、この法律案についていろいろ

論議いたしておりますが、保利建設大臣も、委員

会でもって、この法律案にはなるほど地価対策の

きめ手はありません、だから税制その他の制度を

もってこれを補わなければ、ものの役に立ちませ

せん、こういうことをはっきり言っておられるの

です。それなら、それを同時にだせ、出すべきで

なかつたかというのを私どもは要求いたしてお

るのであります。建設大臣は、いや必ずやります

のであります。建設大臣は、いや必ずやります

のであります。建設大臣は、いや必ずやります

のであります。建設大臣は、いや必ずやります

す。ところが、従来の経緯——総理のほうがよく

御存じでございすますが、どうも私どもはそう簡単

に信用できないのです。というのは、二昨年の通

常国会に税制改革を出しになりました。それは

は、譲渡所得税の二分の一課税をやめて、地価の

値上がり差益をがぼと取つて、そのことによつ

て土地の思惑買いを抑制しよう。とにかく、一昨

年出てまいりましたところの租税特別措置法の改

正、これは土地収用法と一緒に地価安定案として

出してきたのです。その地価安定案として出てき

た租税特別措置法、なるほど思惑買いの抑制に役

立ちますが、しかしながら、われわれは、それだ

けでは不十分だ、もっと土地を吐き出すような、

土地の供給を豊富にするような税制を一緒に伴わ

なければだめだということを言つておつたのであ

ります。しかしながら、とにかくにも、いろいろ

議論をし、修正もされましたが、結局、衆議院

は通過いたしましたけれども、参議院で廃案にな

つてしまつた。だから、一昨年土地収用法と一

緒に譲渡所得税の特別措置の改正を出してこれ

なら、引き続き昨年この土地収用法を再び提

案される場合には、一緒にのみきどつくりで出し

ていただくべきが筋合ひである。ところが、それ

を出してこれなかつた。そのときに、たしか総

理に、土地収用法の採決の際に来ていただいて、

食い逃げじゃないか、こういうことを私は申しま

した。いや食い逃げではございせん、これは必ず

ずやるから、信用してやつてくれというふうなお

約束があるわけなんです。ところが、そういうふ

うな意味において、都市計画法が先国会に出て

きて、今般審議された、都市計画法がこうして土

地収用法で出てまいりましたら、当然それに伴う

ところの税制改正というものは今国会に出される

べきだ。出されるべきものが、いや税調の答申が

まだだからと、うまいこと隠れみのに隠れて一寸

のがれにのがれておられる、こういうふうには私どもには思われるわけなんです。だから、今度の論議の中におきましても、建設大臣は、政府の今後の打つ手を信頼してくれ、こうき然として胸を張っておっしゃいますけれども、しかし、私どもはどうにも信頼できない。

そこで、私も社会党をいたしましては、独自の地価安定策を出し、これをひとつ修正して織り込もうではないかということをお願いしたのであります。その内容は、土地基金をつくりなさい、市街化区域の土地は全部土地基金が買うことにして、個人間の売買は全然禁止する、市街化区域の中で土地の要らない人は基金に売る、また、土地のほしい人は基金から買う、こういうような、公的機関によって土地の売買をあっせんいたしましたら、地価の変動というものは一応なくなるわけですね。もう競争がなくなりますから。だから、一定の基準を審議会できめて、その基準によるものの基準価格によって土地の売買をやれば、地価は安定する。のみならず、一面、土地を安く売ってしまつたのであとの生活に困るというふうないろいろのながれば、土地を貸すという制度でもいいじゃないか。だから土地取用法を改正して、土地の要らない人から土地を買ってしまうのではないし、基金が借り受ける、そしてまた、それを公的な用にも供すると同時に、ほしい人にも貸しつける、その借り入れる地代というものは物価にさへスライドしていくなら、提供した人は年金をもらえますから、その人の生活の将来の保障にもなれば、同時に、一面、公共事業をやるにも、用地費がうんと要らないことになりますから、公共事業も進むではないか、こういうふうなことから、土地基金の制度を出し、そしてまた、その土地基金の土地買収の財源は、土地公債を発行したり、あるいは買い入れにあたって交付公債で買うということができるではないか、こういう形の土地基金の制度を持ち出して、ひとつこれで地価の安定をやつてこの都市計画をどんどん進めようじゃないか、こういうことを申し入れたのです。

ところが、自民党のほうからは、そういうことは土地の半公有制になるから、ほとんど公有制に近いことになるから、それだけはんべんしてくれ、こういう強いことでございまして、結局、長い間折衝いたしました結果、それではひとつ税制改革をやろうではないか、従来から問題になっておりました税制改革をこの際思い切つてやることを法律案の中にきちつと書き込むということで、八十五条の改正の条項をいたしまして、本日後ほど修正案が提案されますが、その八十五条に「国又は地方公共団体は、都市計画の適切な遂行を図るため、市街化区域内の土地について、その有効な利用の促進及びその投機的取引の抑制に關し、税制上の措置その他の適切な措置を講ずるものとする。」「こういう修正を入れることになつたわけですね。したがって、今回のこの法律案がかりに成立いたしましたとするならば、土地の保有に對し、非常にたくさん土地を持つておるといふふうな人に対しては果敢的な課税をする、あるいは土地を遊ばせておる人には重い課税をする、こういうふうな形で、土地の利用の促進をはかるということと一緒に、土地の投機的な取引を抑制するために譲渡所得税を増徴することによって思惑買ひの規制をやる、思惑買ひの甘みをなくする、こういうふうな修正が加えられたわけでございます。私も、この修正を伴うことによりまして、相当地価安定の一步を踏み出すことができるのではないかと、こういうふうな期待を持つてございまして、言うところの土地基金の制度がつくれなければ、少なくともこうした形の税制を設けなければ、地価の安定はございせんし、同時にまた、地価の安定がなければ、都市計画法をつくらざるに際して、土地利用の、こちらは調整区域だ、市街化を促進する地域だ、この線からこちらは市街化を促進する地域だといふふうに分けると、片や地価はものすごく上がります。片や地価はどつと下がつていきます。そうすると財産に非常に大きな影響がございまして、地価の安定施策というものがなし

には、都市計画そのものを立てるといふこと自体、それすら不可能なことでありまして、ぜひともこの税制は来国会に間に合うようにやつていかなければならぬ。その話し合いの過程の中では、都市計画法が実施されても、実際に動き出すのは二、三年先だから、それまでにやればいいじゃないかといふのんきな意見も出ておりました。しかしながら、そういうことがきちんと出ませんと、そういう税制によって、もう土地のいわゆる思惑買ひをしたつてだめだ、あるいは地価の変動というものはあまりなくなるのだといふことにしなければ、都市計画そのものが出発できない、私はこう思うのです。だから、その意味におきましては、八月の税制調査会の答申を待つてこれでは、ひとも次の通常国会には必ず提案する、こういうお約束を総理からいただかないと、この法律案を本日採決に應じるといふことはできないのでございまして、総理の御所信をこの際承つておきたいと思ひます。

○佐藤内閣総理大臣 最初は御高説を拝聴しておりましたが、しまいになるとやや恐喝じみてきて、約束がでないときよりの採決は無理だといふふう言われると、ちよつとそこらがやや話が違ふように思ひます。

とにかく、いま岡本君がいろいろお話しになりましたが、土地で一番問題なのは、土地の取得に困難ですが、それよりも、何といつても投機的にこれが扱われて、物価の基礎になるものだ、こういう批判を受けておる地価がどんどん一方で上がる――まああまり下がるものはいないんですが、そういうところでこれはたいへん問題です。しかし、そのためにはどうしても利用計画を立てなければだめだ、ここらまでは皆さんから賛成をしておいたのだ、その利用計画を立てると、一つそこに投機的な思惑が動くだろう、これはものの道理だろうと私は思ひます。過去におきまして、新産都市あるいは工業整備特別地域等々におきまして現に価格が非常に上がった、変動した、これはございまして、したがって、今

回の利用計画を立てた場合に、その弊害が生じないようにももちろんこれに最善の注意をすることが必要だと思ひます。

そこで、社会党の御提案まで御議論になりましたが、これは委員諸君がいろいろ内輪話をされたように、たいへんドラチックな処置のように思ひますから、どうも私もとしては一がいには賛成しかねますけれども、しかし、社会党の方がこの地価問題と真剣な姿勢で取り組んでおられるその一証左だと思つて、私はそういう意味で評価したいと思ひます。とにかく、この地価の問題は、これはいいかげんにほうつてはおけない。取得が楽になつたといふだけで満足してはいけません、これは物価の基礎になるといふ意味で取り組んでいかなければならぬ。

そこで、ただいまの税制調査会の問題になりますが、税の改正の場合は、いつでも税制調査会の答申を得てという経過でございます。この答申なしに税の問題と取り組めと言われても、これは無理だと思ふ。すでにこの問題は昨年来あるいは一昨年来問題になつておる事柄でありますし、あるいは、一昨年といふよりもっと前から、遊んでおる土地に税を課せとか、あるいは不労所得について課税したらどうかといふような話がございます。しかし、どうも税のかけ方によつては地価の中にその税の負担だけがまた織り込まれる、こういう結果もしばしばあるのでありますから、必ずしも税をかけることがいいか悪いか一がいには言いかねると思ふ。しかし、問題が、先ほどから議論になつておりますように、都市計画をやり、土地の利用計画をやり、そして当然そこに価格の変動がある、かように考えると、そういうものは不労所得でもないようなものになるだろう、かように考えると、それについて税制の処置をとるのは当然だろう、私はかような結論を持つております。それについてはぜひとも税制調査会の答申を得なければならぬ。これはもう数年前から継続した問題でありますから、ますますいきなり出せ、かように申しまして、すぐできる問題では

「発言する者あり」

○加藤委員長 御静粛に願います。

○岡本(隆)委員 次に、従来都市計画をやり直す場合には、しばしば、こつそり計画しておいてはさつと発表するというふうなことで、計画を立てること自体に住民参加がないために非常に紛争が起るということがあるが、この点につきまして、地方自治の本旨に基づいて、審議会をつくつて民意の反映をやり、それで十分な住民の納得の上で都市計画を進めていくというふうな点で、これは行政指導の面になります、そういう用意がしていただけるのか。

もう一つ——もう一つにお尋ねをいたしておきます。総理は時間がないので、そわそわしておられるから、こつちも気をきかすのですが、市街化区域の農地の問題です。これは今度、適用除外の場合、届け出制になることに修正されようとしてあるわけです。そこで、農業団体その他からは、優良農地はできるだけ保全してほしいという強い要望が出ております。その場合、やはりこれは税制上の問題と非常に関係がありまして、市街化区域にあるからやはり税制上は農地として扱いくにくいというふうな言いが大蔵省からついてくると、これは実質上、相続税であるとかあるいは固定資産税の面から、農地の保全が困難になつてまいります。だから、これは農林省だけでなしに、建設省、さらにまた大蔵省、自治省その他各省が協力して、市街化区域になつても、優良農地で、そこで近郊蔬菜の農業をやっている、こういう強い意思を持っている人たちの農業を保全する、こういう点については、ある程度の適切な措置を講じていただきたい、こういうふう

に思うのでございますが、いかがですか。

○佐藤内閣総理大臣 第一点の地域住民の協力、理解を求めるというお話、これはもう私が言うまでもなく、公共事業を遂行する場合におきましては、地域住民の理解と協力がなければならぬものじゃないですか。でありますから、どういふような協力方法をつくるか、これは別でござい

ますが、とにかく地域住民の協力を求めることに最大の注意をしていく、そういう意味におきまして、また審議会、委員会等も設けるし、あるいは説明会を設ける等々の運用をすべきだ、かように思います。これは最も大事なことであります。

それからもう一つの、優良農地についての扱い方の問題、これは私が申し上げるまでもなく、この都市計画法をつくりました際に、関係大臣、農林あるいは大蔵、建設等々が一致した考え方でございまして、ただいま御指摘のとおりになるだろう、これは御期待になつてもう御心配ないこと

でございます。

○岡本(隆)委員 今日日本の土地事情というのは、国民生活の上にも、また日本経済の上にも、もう放置できないような状態になつておるといふことは、総理も御承知のとおりでございまして、したがって、この都市計画法が成立いたしましたら、これが地価安定への一つの足がかりになる、日本の国民生活を正常な姿に戻す第一歩を踏み出すことになるだろうと私も思つておりますので、この点、特にいろいろいままで議論されましたことを中心にして適切な措置を、かつ、迅速にとつていただくことをお願いいたします。四党を代表しての質問を終わります。(拍手)

○加藤委員長 これにて両案に対する質疑を終了するに御異議ありませんか。

「異議なし」と呼ぶ者あり

○加藤委員長 御異議なしと認めます。よつて、両案に対する質疑は終了いたしました。

○加藤委員長 両案に対し、渡辺栄一君外三名よりそれぞれ修正案が提出になっております。

都市計画法案に対する修正案

都市計画法案の一部を次のように修正する。

目次中「第八十六条」を「第八十八条」に、「第八十七条」を「第九十五条」を「第八十九条」第九十七

条に改める。

第十二条第一項第四号中「昭和四十二年」を「昭和四十二年」に改める。

第十三条第三項を同条第四項とし、同条第二項中「前項」を「前二項」に改め、同項を同条第三項とし、同条第一項の次に次の一項を加える。

2 都市計画は、当該都市の住民が健康で文化的な都市生活を享受することができるよう、住宅の建設及び居住環境の整備に関する計画を定めなければならない。

第十六条第一項及び第二項の規定をそれぞれ第十五条第三項及び第四項とし、第十六条を次のように改める。

(公聴会の開催等)

第十六条 都道府県知事又は市町村は、都市計画の案を作成しようとする場合において必要がある

と認めるときは、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

第二十二條中、「第十六條」を削る。

第二十九條第七号中「竣工」を「竣工」に改める。

第五十五條の見出し中「特例」を「特例等」に改め、同条第一項中「次条において」を「以下次条及び第五十七條において」に改め、同条第二項及び第三項を次のように改める。

2 都市計画事業を施行しようとする者その他政令で定める者は、都道府県知事に対し、前項の規定による土地の指定をすべきこと又は次条第一項の規定による土地の買取りの申出及び第五十七條第二項本文の規定による届出の相手方として定めるべきことを申し出ることができる。

3 都道府県知事は、前項の規定により土地の指定をすべきことを申し出た者を次条第一項の規定による土地の買取りの申出及び第五十七條第二項本文の規定による届出の相手方として定めることができる。

4 都道府県知事は、第一項の規定による土地の指定をするとき、又は第二項の規定による申出

に基づき、若しくは前項の規定により、次条第一項の規定による土地の買取りの申出及び第五十七條第二項本文の規定による届出の相手方を定めるときは、建設省令で定めるところにより、その旨を公告しなければならない。

第五十六條第一項及び第三項中「第三項後段」を「第四項」に、「定められ」を「公告され」に改める。

第五十七條中「前条」を削り、同条の規定を第五十六條第四項とし、第五十七條を次のように改める。

(土地の先買等)

第五十七條 市街地開発事業に係る第二十條第一項(第二十一條第二項において準用する場合を含む。)の規定による告示又は市街地開発事業若しくは市街化区域内の都市計画施設に係る第五十五條第四項の規定による公告があつたときは、都道府県知事(同項の規定により、次項本文の規定による届出の相手方として公告された者があるときは、その者。以下この条において同じ。)は、すみやかに、建設省令で定める事項を公告するとともに、建設省令で定めるところにより、事業予定地内の土地の有償譲渡について、次項から第四項までの規定による制限があることを関係権利者に周知させるため必要な措置を講じなければならない。

2 前項の規定による公告の日の翌日から起算して十日を経過した後に事業予定地内の土地を有償で譲渡しようとする者(土地及びこれに定着する建築物その他の工作物を有償で譲渡しようとする者を除く)は、当該土地、その予定対価の額(予定対価が金銭以外のものであるときは、これを時価を基準として金銭に見積つた額。以下この条において同じ。)及び当該土地を譲渡しようとする相手方その他建設省令で定める事項を書面で都道府県知事に届け出なければならない。ただし、当該土地の全部又は一部が、文化財保護法(昭和二十五年法律第二百四十四号)第四十六條(同法第五十六條の十四において準用する場合を含む。)の規定の適用を受けるものであ

いたしました。

第三は、都市計画に対する住民の意見の反映についてであります。この点につきましては、都市計画法案におきまして、すでに都市計画の案の縦覧や住民の意見書の提出の措置が講ぜられることとしておりますが、さらに、都道府県知事または市町村が都市計画の案を作成しようとする場合においても必要があると認めるときは、公聴会の開催等、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとするといったしました。

第四に、市街化区域内の都市計画として決定した重要な都市施設または市街地開発事業の区域内の土地につきましては、地方公共団体が先買権を行使できるものとし、その先買を行なうため、都道府県または指定都市に土地基金を設置することができるといたしました。この土地基金は、先買権の行使による用地の取得のほか、都市計画施設または市街地開発事業の用地の先行取得、工場と地等の再開発事業の用地取得、買取り請求に応じて行なう土地の買取り等を行なうものとし、国は、この基金の財源を確保するため、都道府県または指定都市に対し、必要な資金の融通またはあつせんその他の援助につとめるものといったしました。

第五に、国または地方公共団体は、都市計画の適切な遂行をはかるため、市街化区域内の土地について、その有効な利用の促進及びその投機的取引の抑制に関し、税制上の措置その他の適切な措置を講ずるものとするといったしました。

第六は、市街化区域内の農地転用の特例についてであります。市街化区域内の農地につきましても、あらかじめ、都道府県知事に届け出て、農地以外のものにする場合には、転用の許可を要しないものとするものといったしました。

次に、都市計画法施行法案に対する修正案について御説明申し上げます。

都市計画法施行法案に対する修正案は、都市計画法案に対する修正に伴い必要になります条文の技術的整理を行なうものであります。

以上が、都市計画法案に対する修正案及び都市計画法施行法案に対する修正案の趣旨であります。各委員の御賛同をお願いいたしまして、趣旨の説明を終わることいたしました。

○加藤委員長 以上で趣旨説明は終わりました。本修正案について別に御発言の申し出もありません。

○加藤委員長 これより都市計画法案、都市計画法施行法案、及び両修正案を一括して討論に付します。

討論の申し出がありますので、順次これを許します。浦野幸男君。

○浦野幸男 私は、自由民主党を代表して、都市計画法案に対する修正案及び都市計画法施行法案に対する修正案について賛成の意見を述べます。

近年における人口、産業の都市集中ははなはだしく、その結果、都市地域の無秩序な市街地形成、都市環境の悪化と公共投資の非効率等の弊害、または、公害等の問題を惹起しておるのは、御承知のとおりであります。

このような事態に対処するために、現行の都市計画を改め、今日の時代に即すべき新都市計画法案の提案をみたのであります。新都市計画の大きな要点は、国、地方公共団体と住民が一体となつて、広域的、総合的観点から都市計画を強力に進めようとするものであります。本都市計画には、なお住宅問題に対する配慮、土地等を提供する者への生活再建の措置、都市計画事業の推進のための土地基金の設置等について不備な点が指摘され、都市計画法案のより充実をはかるため、たゞいま提案の都市計画における住宅建設の計画策定、土地提供者に対する生活再建の措置、都市計画事業推進のための土地基金の設置、土地投機的取引の抑制及び土地の有効利用の促進のための税制上の措置、農地転用の特例等の措置は、はなはだ時宜に適し、適切妥当な修正案と信じてやまない次第であります。都市計画法案に対する修正

案、及び都市計画法施行法案に対する修正案につきまして、大いに賛成の意を表する次第であります。

次に、修正部分を除く原案につきましては、提案理由及び審査の過程において委員各位御承知のとおり、都市計画区域の決定、都市計画の決定における市街化区域及び市街地調整区域の区分その他開発許可制度の創設等、今日の都市問題にはなほ即応した法案と確信いたしており、大いに賛成の意を表する次第であります。

以上をもつて私の賛成討論といたします。

(拍手)

○阿部昭吾 阿部昭吾君。

○阿部昭吾 私は、ただいま議題となりました新都市計画法案並びに新都市計画法施行法案に対し、日本社会党を代表し、その重要な点について反対の討論を行なうもののであります。

今日のわが国における都市社会は決定的な行き詰まりと混乱を引き起こし、人間生活の基礎的環境条件を全く喪失し、きわめて深刻な事態にあるのであります。大都市への急激な人口集中は、住宅難、交通戦争、公害、災害の激発、緑地や遊園地などのない今日のこの潤いのない非人間的な都市の姿を現出したのであります。他方において、地方農村社会の人口流出はいわゆる過疎現象を引き起こし、わが国農業と農村社会を根本的崩壊過程に追い込み、大きな打撃を与えつつあります。

私は、今日のこの深刻な都市問題こそは、一言にして、積年にわたる保守政治の失政によるものであり、保守政治の本質と限界を端的に物語っていると思ふのであります。今日の行き詰まったわが国都市社会の姿こそは、企業利益の追求をすべてのことに優先させてきた保守政治が、体質的にもたらした当然の結果であるといわねばならぬのであります。この事実を保利建設大臣も認めているところであります。都市改進黨政策は、企業利益の追求や単なる経済合理性の追求ではなしに、そこに住む生きた人間を中心に潤いのある、人間味豊かなものでなければならぬのであります。都

市改革の政策は、進歩的な社会政策と計画的な推進によつてこそ着実に進められ得るのであります。総理が、寛容と調和を言い、調和と風格ある社会などと言ひ、ことばだけを何万言演説されましても、戦後歴代内閣の中で一番の右傾化内閣といわれる佐藤総理のもとでは、この新都市計画法が目ざしている、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などということは、木によつて魚を求めようなどと思はざるを得ないのであります。

私は、以下、われわれの主張を展開せんとするものであります。第一に、本法案の最大の欠陥であり、われわれの容認し得ない点は、地価安定策について政府は何らの保障、何らの歯どめを示しておらないのであります。地価の高騰を野放しにしておらぬという点であります。今日の都市計画の課題は、都市の秩序なきスプロールを防止し、はてしなき地価の高騰に対し、いかにこれを抑制し、安定させるかということが根本にあるのであります。われわれはこのような立場から、国及び都道府県、また市町村の出資による土地基金を設置し、市街化区域における土地の売買、貸借等の権利移転をすべてこの基金によつてのみ一元的に行ない、基金がこの土地の管理と運営を行なうことによつて土地に対する投機や思惑を抑制し、土地基準価格を定めるための審議会を設置することなどによつて地価安定を確実に実施することを提案してきただけであります。また、税制による開発利益の社会還元措置を提案したのであります。政府・自民党も、このような情勢の中で、われわれの提案からははるかな後退ではあります。が、土地基金の設置、基金による土地の先買権、基金に対する資金の裏づけ、さらには、市街化区域内の土地の有効利用促進と、投機的取引を抑制するために税制上の措置を講ずるといふ修正が行なわれたのであります。これらはかすかな一歩前進であります。しかしながら、本院における

昭和三十九年の地価安定対策強化に関する決議、また昭和四十一年、四十二年、本院における土地収用法案の審議に際し、地価安定対策についての佐藤総理の答弁があるのがありますが、これがただの一度も尊重され実行されたためしがなかったものであります。佐藤内閣のその場しのぎのから手形政策の歴史的経過がございしますから、なかなかもって信用できないのであります。

次に、本法案は、住民に対し私権の制限を明らかにしたという点でまさに画期的であります。また、住民に対し負担と義務を強要しながら、住民に計画参加と権利の保障を認めないということも、まことに特徴的であります。これは二十世紀後半の近代文明国家のやり方ではなくて、十六世紀時代の封建国家における帝王のやり方であり、まさにこの事実が、戦後一番の右傾化内閣と呼ばれる佐藤内閣らしい、なるほどのやり方と思わざるを得ないのであります。

われわれは、都市計画の遂行による都市改革の目的は、ただ一つ、住民の幸福にあると信ずるのであります。都市計画策定の過程において、住民の積極的な参加を保障し、計画確定後における住民の協力による計画の実行性が確保されなければならぬのであります。われわれは、そのために、都市計画の策定権者は市町村長でなければならぬと主張するのであります。市町村に都市計画審議会を設け、計画策定以前に公聴会を開いて住民の意見を十分に聞き、計画を一定期間縦覧後に供し、不服申し立ての道を開き、一定期間縦覧後において初めて計画は確定するという、住民の参加と協力、住民を中心とした都市計画策定手続制度の確立を提唱してまいりましたのであります。これに対し、都市計画権利者が必要があると認めるときは、公聴会の開催等、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるという修正や、自治法上の審議会を市町村に設置することを約束してはいるのであります。依然として住民の権利は何ら保障されるに至っておらないという、あいまいな規定になっておるのであります。

次に、われわれが特に重要視しなければならぬのは、この新都市計画法実施に際し、その財政措置については、従来の都市計画事業からほとんど前進しておる事実が見られないのであります。一方的に住民と地方公共団体にしわ寄せされておるという点であります。この点はわれわれのとうてい容認し得ないところであります。われわれは、市町村が都市計画に基づく公共施設の整備に要する経費に充てるために起こす地方債については、他の地方債に優先させること、この地方債の元利償還に要する経費については、その市町村の基準財政需要額に算入する、地方道路譲与税の増額と市町村に対する譲与、また都市計画先行投資の財源措置、都市計画事業に対する国庫補助は事業費の三分の二とすること等々、われわれの主張は政府当局と並行線をたどり、依然として激しい対立の姿に置かれておるのであります。

第四点は、農業を圧迫し、農民生活に与える大きな不安についてであります。そしてまた、わが国の地方総合開発計画の策定されておらない今日の現段階から見て、今後のわが国全体の進路と、今日の都市計画がいかなる位置づけを持てて相関連するかということが何ら明らかにされていないという点であります。二十世紀の終末における段階は、人類が決定的な食糧危機に見舞われるといわれ、おるのであります。今日のこの新都市計画法案が、わが国の長期的な総合的計画の中でどれだけの農地を市街地として食いつぶさんというのであるかということが不明確であります。わが民族の食糧自給体制や食糧確保の計画など、これらの関係は全く明らかにされないものであります。われわれは緑と潤いのある都市社会、快適な住宅と居住環境の整備のために、土地の合理的な利用を長きにわたって提唱し続けてまいりましたのであります。しかし、同時に、市街地の中に没し去っていく農地に対し、反面においてはわが国土の中に積極的な農地開発が行なわれて、それこそ調和ある計画的な発展がなければならぬと思うのであります。これが今日の佐藤内閣の政策では著しく

後退している点であります。

また、都市計画というものは、国民に対し、あすへのエネルギーを養うに足る快適な住宅を供給することであり、環境を整備するというものであり、この住宅計画を明らかにすることは当然の責任であると思われべきであります。土地提供者に対する生活再建の措置と責任を明らかにすることであり、調整区域は、農業振興の地域として十分な農業投資を行なうべきこと、市街化区域においては、一定の優良農地については、農地法上、税制上、農地としての保護を受けるべきといった具体的な主張を行なうべきこと、幾つかの点で法案修正が行なわれることになったのであります。さきに指摘いたしましたとおり、土地基金の設置と土地の先買権及びその資金対策、公聴会の開催、土地の有効利用の促進と、投機的投資を抑制するための税制上の措置、土地を提供する者に對する生活再建の措置、市街化区域内の優良農地の取り扱い等について、また住宅建設と環境整備について明らかにするという修正が行なわれることになったのであります。これらの修正は、確かに一歩ささやかな前進ではあります。

また、現行法が大正八年、半世紀前に制定されて以来、かたかな法文というスタイルにも示されているように、今日の急激な都市社会の変化に対応し得ない、全くの時代的な陳腐なものであることはもちろんであります。その意味で、今日の本法案に歴史的な期待と希望が大きく集中することは、けだし当然のことであり得ます。しかし、今日の法案が都市計画の土地利用の野放しを抑制するだけにとどまって、さきに指摘いたしましたように、最も大切な地価安定対策の欠落をはじめ幾つかの根本的な点で欠陥を持っているばかりでなく、今日の保守政治と資本家本位の政策がもたらす都市の暴発に対して、とうてい実効のある成果を期待することはできないのであります。われわれはかような観点に立つて、今後も、われわれが今日まで主張してまいりました潤いのあ

る豊かな都市形成のために努力することを申し上げまして、本法案に対する討論を終わりたいと思

います。(拍手)

○加藤委員長 内海清君。

○内海(清)委員 私は、民主社会党を代表いたしまして、内閣提出の都市計画法案及び都市計画法施行法案に關し、ただいま提案されました修正案並びに修正部分を除く原案に對しまして、賛成の意を表明いたしたいと思います。

近年、著しい都市化の進行によりまして、都市、特に大都市におきましては、深刻な住宅難、地価高騰、そして都市の周辺地域における無秩序な市街化の進行、さらには交通渋滞と通勤、通学難、都市機能の麻痺等、都市の過密と膨張による弊害はいよいよ深刻化し、これら都市問題の解決は、もはや一刻の猶予も許されない状態となっております。これらの弊害を除去し、秩序ある正しい都市形成を行なうため都市の発展に即応する基本計画を策定し、都市の計画的な建設と整備をはかることは、いまや緊急の課題、必要欠くべからざる問題であります。

現行の都市計画が大正八年に制定されて以来現在まで何らの根本的な改正が行なわれず、今日の急激な都市化に全く対処し得ないものとなっております。都市計画法案並びにこの修正案は、第一に、市街化区域と市街化調整区域の区分をはじめとする土地利用計画を策定し、かつ開発許可制度を創設して、秩序ある市街地形成のための制度の確立をはかっていること、第二に、都市計画の内容の総合性をはかっていること、第三に、都市計画区域の広域化と実態化、並びに都市計画策定の主体と手続の合理化がはかられていること、また、修正案で、都市計画策定に對する住民の意見を反映する措置、土地基金の設置、都市計画事業に土地を提供する住民の生活再建、さらに、都市計画の遂行を促進するための税制上の措置等が課せられることによつて、今後の都市建設と整備を促進するにあたり、一歩の前進を示すものであると考

えまして、賛成するものであります。

しかしながら、本都市計画法に基づく総合的な土地利用計画の合理的な実施を担保するため、かつ、都市計画事業の円滑な進捗をはかるためにも、抜本的な地価対策が本法と同時に実施されることが必要不可欠であります。よって、政府にあっては今後早急に一定時点における土地の基準価格を設定して、これを公示する制度を設けるとともに、公共用地等の取得価格をこの基準価格に統一し、土地価格の評価にかかる混乱を是正し、また、土地高価譲渡税の制度を設けて開発利益の帰属の合理化、適正化をはかり、また、余剰地税等の制度を確立することによって土地の有効利用の促進をはかるなど、地価に対する総合的な施策を確立するため、別途地価抑制法等を早急かつ確実に制定するようにつとめるべきであります。また、都市整備の促進のためには、各省の縦割り行政の弊害を除去し、都市行政の一元化措置を講ずるとともに、都市計画事業の実施年次計画とその財源を明示した実施計画を作成することによって、本法に基づく都市計画の完全実施をはかつていく必要があると考へます。

これら地価対策をはじめとする諸対策の裏づけなくしては、本都市計画法によって都市の健全な発展とその整備をはかることは困難であつて、解決を迫られている都市過密の弊害の解消なども不可能であることは明らかであると存じます。本法を有効ならしめるために以上の諸対策の実施をはかることを条件といたしまして、私は本法案並びに修正案に賛成するものであります。(拍手)

○加藤委員長 小川新一郎君。
○小川(新)委員 私は、公明党を代表いたしました。内閣提出の都市計画法並びに都市計画法施行法案に關しまして、四党共同提案による修正案並びに修正部分を除く原案に對し、賛成の意を表明いたします。

わが国におきまして二十世紀後半の重大な課題は、宇宙開発と都市問題の解決であるといわれております。今日ほど都市政策の重要性が痛切に感じられるときはありません。

都市は、大衆福祉の源泉にして、国民文化の淵源でありまして、今日における、世界各国に類を見ない都市への過度集中の問題は、日本民族に課せられた最も重要な政治的課題であります。それは、一都市の形態の回復の問題ではなくして、実にわが国の経済発展と国民生活改善の基盤を形成するものといふべきであります。

都市は、複雑多岐な性格を有し、したがって、都市政策も総合的に計画されなければならないのであります。よって、都市政策の中心的な法律である都市計画法は、都市再開発法、建築基準法等の一連の關係法律とともに審議されなければならないことは、さきの委員会におきまして指摘したところでありまして、都市三法の連係された審議なくしては完全な審議は望めないということをあらためて警告し、反省のかてとされたいこととあります。

都市は、人間が造成したものであり、それゆゑに人間の組織体といわれておりますが、今日の都市政策は、やがてと人間の存在を忘却し、市民なき都市建設がなされようとしております。市民のための、市民により創造された都市は、単に輪奐の美を誇る高樓により形式的に完成されたものではなく、産業基盤施設が整備され、かつ、生活基盤施設が完備されたものでなければならぬことは、言をまちません。今日のわが国における住宅政策の立ちおくれば、近代都市の理想から遠く、それは憲法第二十五条の基本的精神を没却するものであります。よって、都市政策は、住宅政策を中心として強力かつ緊急に遂行され、健康で文化的生活を具現するものでなければなりません。近代都市生活における人間尊重の立場から、住宅の整備こそ焦眉の急務であります。

今日、世界的に問題になっております都市化現象は、とどめるすべもない、世の発展の姿であります。しかも、各国に比し急激に過ぎ、都市政策を困難にしております。さらに、過密と過疎の現象が生じておりますが、かかる時運の歩みを当然のものとして受けとめ、しかも人間の力で正しい

方向に導かなければなりません。都市の建設改造計画は、今日の問題であるとともに、永久の問題であります。

わが国の都市計画は、各国に比しておくれている。しかし、ロンドンがまだテムズ河岸の土屋の団にすぎなかった日に、わが国の奈良の都は、高度の都市計画技術により、咲く花のごとくにおつておりました。かのトインビー教授の言つた、都市は民族のつくつた偉大な芸術品であるといふことが正しいならば、京都、奈良としていまも残る平安、平城のいにしへの都は、わが民族の創造した偉大な芸術品の一つであるのであります。かかる史実に對しても、今日において後世に残る都市建設がなされなければならないのであります。

私は、修正案及び修正案を除く原案に對して賛成はいたしますが、これは、修正案が理想的の最善のものであるがゆゑに賛成するものではないのであります。わが党は最善のものを求めて鋭意努力をいたしてまいりましたが、改善の修正に終わつたことは、最善を望みながら改善に満足せざるを得ないという、人間の宿命的な問題であるかもしれないのであります。しかし、まことに残念なことでありまして、しかしながら、大局的に見て、都市政策の一つの進展といふことができま

す。この際、特にわが党として主張することは、都市政策における国家責任と都市政策の総合性の確保であります。そして、そのためには国土省の新設を要望しておきます。すなわち、都市問題は、行政区域としての一都市内の問題ではなく、広範な広がりを持ち、広域的性格を有しておりますので、高度の広域的対策を講ずる必要のある国家的問題といふべく、諸都市にその対策をまかせるのみでなく、国家的立場からその責任において対処する必要があります。また、都市政策は、大都市の過密化防止、大都市周辺地域の整備、地方中核都市の育成、都市と農村の配置の調整、産業の適正立地、あるいは住宅、土地、水、交通、

公害、災害等の問題を包含するのであります。したがって、総合的に計画されなければならないことは申すまでもありません。そのためには、一元的な行政機構の確立が最も必要でありますので、現在の建設省を母体としたところの、国土建設に關連する行政を総合する、縦割り行政のひずみ是正のためにも、新しい省を設置し、国土省と名づけ、大衆に對して政府の責任を遂行できる体制を確立することが必要であります。

「今日を目標として建設することなく、永遠を目標として建設せられよ」とのことばは、帝都復興の重責をになつて、都市計画について国民を指導してまいりました当時の内務大臣後藤新平氏あてのピーアド博士の書簡の結びであるのです。将来の都市像、国土像は、わが国の歴史と風土と国民性を基礎として、人類永遠の福祉に指向するものでなければならぬ。都市政策において、今日国民大衆のために奉仕している実力大臣である保利建設大臣は、この都市計画法の通過を將來への一歩といたしまして、さらに永遠を目標として都市政策の遂行を祈念してやまないものであります。以上をもつて私の意見並びに討論といたします。(拍手)

○加藤委員長 以上で討論は終局いたしました。これより採決いたします。まず都市計画法案に對する渡辺栄一君外三名提出の修正案について採決いたします。本修正案に御異議ありませんか。

「異議なし」と呼ぶ者あり
○加藤委員長 御異議なしと認めます。よつて、本修正案は可決いたしました。(拍手)
次に、ただいま議決いたしました修正部分を除く原案を採決いたします。

「賛成者起立」
○加藤委員長 起立多数、よつて、修正部分を除く原案は可決され、都市計画法案は修正議決すべきものと決しました。次に、都市計画法施行法案に對する渡辺栄一君

外三名提出の修正案について採決いたします。

本修正案に御異議ありませんか。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕

○加藤委員長 御異議なしと認めます。よって、本修正案は可決いたしました。

次に、ただいま議決いたしました修正部分を除く原案を採決いたします。

これに賛成の諸君の起立を求めます。

〔賛成者起立〕

○加藤委員長 起立多数。よって、修正部分を除く原案は可決され、都市計画法施行法案は修正議決すべきものと決しました。

○加藤委員長 なお、ただいま議決されました都市計画法案につきまして、渡辺栄一君外三名より、四党共同提案による附帯決議を付すべしとの動議が提出されております。

まず、提出者から趣旨の説明を聴取いたします。渡辺栄一君。

○渡辺(栄)委員 私は、ただいま議題となりました自由民主党、日本社会党、民主社会党及び公明党の四党共同提案による都市計画法案に対する附帯決議案の趣旨につきまして、四派を代表して御説明申し上げます。

近年における都市への人口、産業の集中は激烈をきわめ、これに伴い都市内、特に大都市における土地需給のアンバランスはますますひどくなり、無秩序な市街化の現象及び都市機能維持のために絶対必要な各種都市施設用地の確保の困難性等々の現状にかんがみ、ただいま議決されました都市計画法案を施行することにより、市街化区域における土地の適正利用、さらには、市街化調整区域におけるスプロール化の防止等を強力にはかろうとすることは、質疑応答において各委員ともに御承知のとおりであります。また補足すべき必要規定は、さきの修正にて補われたのであります。しかし、本都市計画法案をより充実させ、実効

ある法律とするために、政府は、法の施行にあたり、次の諸点について適切な措置を講じ、その運用に遺憾なきを期すべきことを強く要望してやまない次第であります。

その第一点は、地価の抑制に資するため、すみやかに地価の公示制度を実施するとともに、宅地の大量にしてかつ計画的な供給措置を講ずることとあります。

第二点は、市街化区域内において、市街地としての環境が整備されるに至らない地域にある農地については、固定資産税等の課税にあたつては、土地所有者の税の負担が増加しないように配慮し、農業経営の継続にできるだけ支障を及ぼさないよう所要の措置を講ずることとあります。

第三点は、市街化区域内において行なう都市計画事業の推進をはかるため、地方債については特別に配慮することとあります。

第四点は、都市計画の策定にあたつては、地方自治のたてまえを尊重し、住民の意思が反映されるよう配慮するとともに、住民の都市計画に対する自発的協力を促す措置を講ずることとあります。以上が都市計画法案に対する附帯決議案の趣旨であります。委員各位の御賛成をお願いして趣旨の説明を終わります。

都市計画法案に対する附帯決議案

政府は、都市計画法の施行に当たり、左の諸点について適切な措置を講じ、その運用に遺憾なきを期すべきである。

一 地価の抑制に資するため、すみやかに、地価公示制度の実施、宅地の大量かつ計画的な供給等の措置を講ずること。

二 市街化区域内において、市街地としての環境が整備されるに至らない地域に存する農地につ

いては、固定資産税等の課税にあたり、土地所有者の税負担が増加しないよう配慮する等農業経営の継続に支障を及ぼさないよう所要の措置を講ずること。

三 市街化区域内において行なう都市計画事業の推進を図るため、地方債について特別の配慮をすること。

四 都市計画の策定にあたつては、地方自治の建前を尊重し、住民の意志が反映されるよう配慮する等住民の自発的な協力を促す措置を講ずること。

右決議する。

○加藤委員長 以上で趣旨の説明は終わりました。本動議について別に発言の申し出もありませんので、これより採決いたします。

本動議に賛成の諸君の起立を求めます。

〔賛成者起立〕

○加藤委員長 起立総員。よって、渡辺栄一君外三名提出の動議のとおり附帯決議を付することに決定いたしました。

この際、保利建設大臣より発言を求められておりますので、これを許します。保利建設大臣。

○保利国務大臣 委員各位の連日御熱誠なる御審議に對しまして、心から感謝をいたす次第であります。

ただいま御決議のごさいました都市計画法案に対する附帯決議につきましては、政府といたしましても、御趣旨を尊重し、その運用に遺憾のないように措置してまいりたいと存じます。(拍手)

○加藤委員長 おはかりいたします。

ただいま議決いたしました両案に対する委員会報告書の作成等につきましては、委員長に御一任願いたいと存じますが、御異議ありませんか。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕

○加藤委員長 御異議なしと認めます。よって、さよう決定いたしました。

〔報告書は附録に掲載〕

○加藤委員長 次回は、来たる二十四日午後一時理事会、午後一時三十分委員会を開会することとし、本日はこれにて散会いたします。

午後零時四十三分散会

〔参照〕

都市計画法案

都市計画法

目次

第一章 総則(第一条—第六条)

第二章 都市計画

第一節 都市計画の内容(第七条—第十四条)

第二節 都市計画の決定及び変更(第十五条—第二十八条)

第三章 都市計画制限

第一節 開発行為等の規制(第二十九条—第五十二条)

第二節 都市計画施設等の区域内における建築の規制(第五十三条—第五十七条)

第三節 風致地区内における建築等の規制(第五十八—第六十一条)

第四章 都市計画事業

第一節 都市計画事業の認可等 (第五十九
条―第六十四条)

第二節 都市計画事業の施行 (第六十五条―
第七十五条)

第五章 都市計画中央審議会等 (第七十六條―
第七十八條)

第六章 雑則 (第七十九條―第八十六條)

第七章 罰則 (第八十七條―第九十五條)

附則

第一章 総則

(目的)

第一条 この法律は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に關し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もつて国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。

(都市計画の基本理念)

第二条 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。

(国、地方公共団体及び住民の責務)

第三条 国及び地方公共団体は、都市の整備、開発その他都市計画の適切な遂行に努めなければならない。

2 都市の住民は、国及び地方公共団体がこの法律の目的を達成するため行なう措置に協力し、良好な都市環境の形成に努めなければならない。

(定義)

第四条 この法律において「都市計画」とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に關する計画で、次章の規定に従い定められたものをいう。

2 この法律において「都市計画区域」とは、次条の規定により指定された区域をいう。

3 この法律において「地域地区」とは、第八条第一項各号に掲げる地域、地区又は街区をいう。

4 この法律において「都市施設」とは、都市計画において定められるべき第十一条第一項各号に掲げる施設をいう。

5 この法律において「都市計画施設」とは、都市計画において定められた第十一条第一項各号に掲げる施設をいう。

6 この法律において「市街地開発事業」とは、第十二条第一項各号に掲げる事業をいう。

7 この法律において「建築物」とは建築基準法(昭和二十五年法律第二百一十号)第二条第一号に定める建築物を、「建築」とは同条第十三号に定める建築をいう。

8 この法律において「開発行為」とは、主として建築物の建築の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。

9 この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

10 この法律において「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

11 この法律において「都市計画事業」とは、この法律で定めるところにより第五十九条の規定による認可又は承認を受けて行なわれる都市計画施設の整備に關する事業及び市街地開発事業をいう。

12 この法律において「施行者」とは、都市計画事業を施行する者をいう。

(都市計画区域)

第五条 都道府県知事は、市又は人口、就業者数その他の事項が政令で定める要件に該当する町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量その他建設省令で定める事項に關する現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、

開発し、及び保全する必要がある区域を都市計画区域として指定するものとする。この場合において、必要があるときは、当該市町村の区域外にわたり、都市計画区域を指定することができる。

2 都道府県知事は、前項の規定によるもののほか、首都圏整備法(昭和三十一年法律第八十三号)による都市開発区域、近畿圏整備法(昭和三十一年法律第九十九号)による都市開発区域中部圏開発整備法(昭和四十一年法律第二百一十号)による都市開発区域その他新たに住居都市、工業都市その他の都市として開発し、及び保全する必要がある区域を都市計画区域として指定するものとする。

3 都道府県知事は、前二項の規定により都市計画区域を指定しようとするときは、あらかじめ、関係市町村及び都市計画地方審議会の意見をきくとともに、建設省令で定めるところにより、建設大臣の認可を受けなければならない。

4 二以上の都府県の区域にわたる都市計画区域は、第一項及び第二項の規定にかかわらず、建設大臣が、あらかじめ、関係都府県知事の意見をきいて指定するものとする。この場合において、関係都府県知事が意見を述べようとするときは、あらかじめ、関係市町村及び都市計画地方審議会の意見をきかなければならない。

5 都市計画区域の指定は、建設省令で定めるところにより、公告することによつて行なう。

6 前各項の規定は、都市計画区域の変更又は廃止について準用する。

(都市計画に關する基礎調査)

第六条 都道府県知事は、都市計画区域について、おおむね五年ごとに、建設省令で定めるところにより、人口規模、産業分類別の就業人口の規模、市街地の面積、土地利用、交通量その他建設省令で定める事項に關する現況及び将来の見通しについての調査を行なうものとする。

2 都道府県知事は、前項の規定による基礎調査

の結果を、建設省令で定めるところにより、建設大臣に報告するとともに、関係市町村長に通知しなければならない。

第二章 都市計画

第一節 都市計画の内容

(市街化区域及び市街化調整区域)

第七条 都市計画には、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を区分して、市街化区域及び市街化調整区域を定めるものとする。

2 市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。

3 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

4 市街化区域及び市街化調整区域については、その区分及び各区域の整備、開発又は保全の方針を都市計画に定めるものとする。

(地域地区)

第八条 都市計画には、当該都市計画区域について、次の各号に掲げる地域、地区又は街区で必要なものを定めるものとする。

一 住居地域、商業地域、準工業地域又は工業地域(以下「用途地域」と総称する。)

二 住居専用地区又は工業専用地区

三 特別工業地区、文教地区その他政令で定める特別用途地区

四 空地地区、高度地区、容積地区又は特定街区

五 防火地域又は準防火地域

六 美観地区

七 風致地区

八 駐車場法(昭和三十三年法律第六十号)第三条第一項の規定による駐車場整備地区

九 臨港地区

十 古都における歴史的風土の保存に關する特別措置法(昭和四十一年法律第一号)第六条第一項の規定による歴史的風土特別保存地区

十一 首都圏近郊緑地保全法（昭和四十一年法律第百一号）第五條第一項の規定による近郊緑地特別保全地区又は近畿圏の保全区域の整備に関する法律（昭和四十二年法律第

号）第六條第一項の規定による近郊緑地特別保全地区

十二 流通業務市街地の整備に関する法律（昭和四十一年法律第百十号）第四條第一項の規定による流通業務地区

地域地区については、次に掲げる事項を都市計画に定めるものとする。

一 地域地区の種類（空地地区にあつては建築基準法別表第四（欄）の、容積地区にあつては同法別表第五（欄）の、位置及び区域

二 次に掲げる地域地区については、それぞれ次に定める事項

イ 高度地区 建築物の高さの最高限度又は最低限度

ロ 特定街区 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限

三 その他政令で定める事項

第九條 住居地域は、主として住居の環境を保護するため定める地域とする。

二 商業地域は、主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域とする。

三 準工業地域は、主として環境の悪化をもたらしおそれのない工業の利便を増進するため定める地域とする。

四 工業地域は、主として工業の利便を増進するため定める地域とする。

五 住居専用地区は、住居地域内において特に良好な住居の環境を保護するため定める地区とする。

六 工業専用地区は、工業地域内において特に工業の利便を増進するため定める地区とする。

七 特別用途地区は、用途地域内において特別の目的からする土地利用の増進、環境の保護等を

図るため定める地区とする。

八 空地地区は、住居地域内において住居の良好な環境を保護するため、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合又は建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を定める地区とする。

九 高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区とする。

十 容積地区は、用途地域内において良好な都市空間を確保するため、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を定める地区とする。

十一 特定街区は、市街地の整備改善を図るため、街区の整備又は造成が行なわれる地区について、その街区内における建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定める街区とする。

十二 防火地域又は準防火地域は、市街地における火災の危険を排除するため定める地域とする。

十三 美観地区は、市街地の美観を維持するため定める地区とする。

十四 風致地区は、都市の風致を維持するため定める地区とする。

十五 臨港地区は、港灣を管理運営するため定める地区とする。

第十條 地域地区内における建築物その他の工作物に関する制限については、この法律に特に定めるもののほか、別に法律で定める。

（都市施設）

第十一條 都市計画には、当該都市計画区域における次の各号に掲げる施設で必要なものを定めるものとする。この場合において、特に必要があるときは、当該都市計画区域外においても、これらの施設を定めることができる。

一 道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナルその他の交通施設

二 公園、緑地、広場、墓園その他の公共空地

三 水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水

道、汚物処理場、ごみ焼却場その他の供給施設又は処理施設

四 河川、運河その他の水路

五 学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設

六 病院、保育所その他の医療施設又は社会福祉施設

七 市場、と畜場又は火葬場

八 一団地の住宅施設（一ヘクタール以上の一団地における五十戸以上の集団住宅及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。）

九 一団地の官公庁施設（一団地の国家機関又は地方公共団体の建築物及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。）

十 流通業務団地

十一 その他政令で定める施設

第十二條 都市計画には、当該都市計画区域における次の各号に掲げる事業で必要なものを定めるものとする。

一 土地区画整理法（昭和二十九年法律第百十九号）による土地区画整理事業

二 新住宅市街地開発法（昭和三十八年法律第百三十四号）による新住宅市街地開発事業

三 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律（昭和三十三年法律第九十八号）による工業団地造成事業又は近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律（昭和三十九年法律第百四十五号）による工業団地造成事業

四 都市再開発法（昭和四十二年法律第

号）による市街地再開発事業

二 市街地開発事業については、市街地開発事業の種類、名称及び施行区域その他政令で定める事項を都市計画に定めるものとする。

三 土地区画整理事業については、前項に定めるもののほか、公共施設の配置及び宅地の整備に関する事項を都市計画に定めるものとする。

四 土地区画整理事業以外の市街地開発事業については都市計画に定めるべき事項は、第二項に定めるもののほか、別に法律で定める。

（都市計画基準）

第十三條 都市計画は、全国総合開発計画、首都圏整備計画、近畿圏整備計画、中部圏整備計画、北海道総合開発計画、地方総合開発計画、都府県総合開発計画その他の国土計画又は地方計画に関する法律に基づく計画及び道路、河川、鉄道、港灣、空港等の施設に関する国の計画に適合するとともに、当該都市の特質を考慮して、次の各号に掲げるところに従つて、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する事項で当該都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため必要なものを、一体的かつ総合的に定めなければならない。この場合において、当該都市について公害防止計画が定められているときは、都市計画は、当該公害防止計画に適合したものでなければならない。

一 市街化区域と市街化調整区域との区分は、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口及び産業の将来の見通し等を勘案して、産業活動の利便と居住環境の保全との調和を図りつつ、国土の合理的利用を確保し、効率的な公共投資を行なうことができるように定めること。

二 地域地区は、土地の自然的条件及び土地利用の動向を勘案して、住居、商業、工業その他の用途を適正に配分することにより、都市機能を維持増進し、かつ、住居の環境を保護し、商業、工業等の利便を増進し、美観風致を維持し、公害を防止する等適正な都市環境

を保持するように定めること。この場合において、市街化区域については、小なくとも用途地域を定めるものとし、市街化調整区域については、原則として用途地域を定めないものとする。

三 都市施設は、土地利用、交通等の現状及び将来の見通しを勘案して、適切な規模で必要な位置に配置することにより、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するように定めること。この場合において、市街化区域については、少なくとも道路、公園及び下水道を定めるものとし、住居地域については、義務教育施設をも定めるものとする。

四 市街地開発事業は、市街化区域内において、一体的に開発し、又は整備する必要がある土地の区域について定めること。

五 前各号の基準を適用するについては、第六条第一項の規定による都市計画に関する基礎調査の結果に基づき、かつ、政府が法律に基づき行なう人口、産業、住宅、建築、交通、工場立地その他の調査の結果について配慮すること。

2 第八条第一項第八号及び第十号から第十二号までに掲げる地域地区、流通業務団地並びに市街地開発事業に関する都市計画の策定に關し必要な基準は、前項に定めるもののほか、別に法律で定める。

3 都市計画の策定に關し必要な技術的基準は、政令で定める。

(都市計画の圖書)

第十四条 都市計画は、建設省令で定めるところにより、總括圖、計画圖及び計画書によつて表示するものとする。

2 計画圖及び計画書における市街化区域の区域、地域地区の区域、都市計画施設の区域及び市街地開発事業の施行区域の表示は、土地に關し權利を有する者が自己の權利に係る土地がこれらの区域に含まれるかどうかを容易に判断す

ることができらるものでなければならぬ。

第二節 都市計画の決定及び変更
(都市計画を定める者)

第十五条 次の各号に掲げる都市計画は都道府県知事が、その他の都市計画は市町村が定める。

一 市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画

二 第八条第一項第九号から第十二号までに掲げる地域地区に関する都市計画

三 一の市町村の区域をこえる広域の見地から決定すべき地域地区若しくは都市施設として政令で定めるもの又は根幹的都市施設として政令で定めるものに関する都市計画

四 市街地開発事業(政令で定める小規模な土地地区画整理事業を除く。)に関する都市計画

2 市町村の合併その他の理由により、前項第三号に該当する都市計画が同号に該当しないこととなつたとき、又は同号に該当しない都市計画が同号に該当することとなつたときは、当該都市計画は、それぞれ市町村又は都道府県知事が決定したものとなす。

第十六条 市町村が定める都市計画は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想に即し、かつ、都道府県知事が定めた都市計画に適合したものでなければならぬ。

2 市町村が定めた都市計画が、都道府県知事が定めた都市計画と抵触するときは、その限りにおいて、都道府県知事が定めた都市計画が優先するものとする。

(都市計画の案の縦覧等)

第十七条 都道府県知事又は市町村は、都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、建設省令で定めるところにより、その旨を公告し、当該都市計画の案を、当該公告の日から二週間公衆の縦覧に供しなくてはならない。

2 前項の規定による公告があつたときは、関係市町村の住民及び利害関係人は、同項の縦覧期

間満了の日までに、縦覧に供された都市計画の案について、都道府県知事の作成に係るものにあつては都道府県知事に、市町村の作成に係るものにあつては市町村に、意見書を提出することができる。

3 特定街区に関する都市計画の案については、政令で定める利害関係を有する者の同意を得なければならぬ。

(都道府県知事の都市計画の決定)

第十八条 都道府県知事は、関係市町村の意見をきき、かつ、都市計画地方審議会の議を経て、都市計画を決定するものとする。

2 都道府県知事は、前項の規定により都市計画の案を都市計画地方審議会に付議しようとするときは、前条第二項の規定により提出された意見書の要旨を都市計画地方審議会に提出しなければならない。

3 都道府県知事は、大都市及びその周辺の都市に係る都市計画区域その他の政令で定める都市計画区域に係る都市計画(政令で定める軽易なものを除く。)又は国の利害に重大な関係がある政令で定める都市計画の決定をしようとするときは、あらかじめ、建設省令で定めるところにより、建設大臣の認可を受けなければならない。

(市町村の都市計画の決定)

第十九条 市町村は、都道府県知事の承認を受け、都市計画を決定するものとする。

2 都道府県知事は、前項の規定による承認をしようとするときは、あらかじめ、都市計画地方審議会の議を経なければならない。

(都市計画の告示等)

第二十条 都道府県知事又は市町村は、都市計画を決定したときは、その旨を告示し、かつ、都道府県知事にあつては建設大臣及び関係市町村長に、市町村にあつては建設大臣及び都道府県知事に、第十四条第一項に規定する圖書の写しを送付しなければならない。

2 都道府県知事及び市町村長は、建設省令で定めるところにより、前項の圖書又はその写しを当該都道府県又は市町村の事務所において公衆の縦覧に供しなくてはならない。

3 都市計画は、第一項の規定による告示があつた日から、その効力を生ずる。

(都市計画の変更)

第二十一条 都道府県知事又は市町村は、都市計画区域が変更されたとき、第六条第一項の規定による都市計画に関する基礎調査又は第十三条第一項第五号に規定する政府が行なう調査の結果都市計画を変更する必要があるとなつたとき、その他都市計画を変更する必要があるとき、遅滞なく、当該都市計画を変更しなければならない。

2 第十七条から前条までの規定は、都市計画の変更について準用する。ただし、第十七条並びに第十八条第二項及び第三項の規定については、政令で定める軽易な変更をしようとする場合を除く。

(建設大臣の定める都市計画)

第二十二条 二以上の都府県の区域にわたる都市計画区域に係る都市計画は、建設大臣及び市町村が定めるものとする。この場合においては、第十五条、第十六条、第十七条第一項及び第二項、第十八条第一項及び第二項、第十九条並びに前条第一項中「都道府県知事」とあるのは「建設大臣」と、第二十条第一項中「都道府県知事又は」とあるのは「建設大臣又は」と、第二十一条中「都道府県知事又は市町村は」とあるのは「建設大臣又は」と、第二十条第一項中「都道府県知事又は」とあるのは「建設大臣又は」と、同第二項中「前項の圖書又はその」とあるのは「前項の圖書の」とする。

2 建設大臣は、都道府県知事が作成する案に基づいて都市計画を定めるものとする。

3 都府県の合併その他の理由により、二以上の都府県の区域内にわたる都市計画区域が一の都府県の区域内の区域となり、又は一の都府県の区

域内の都市計画区域が二以上の都府県の区域にわたることとなつた場合における必要な経過措置については、政令で定める。

(他の行政機関等との調整等)

第二十三条 建設大臣は市街化区域に関する都市計画を定め、若しくは認可し、又は都道府県知事の市街化区域に関する都市計画を定めようとするとき、又は建設大臣の認可を要するときは、建設大臣又は都道府県知事は、あらかじめ、農林大臣に協議しなければならない。

2 建設大臣は、市街化区域に関する都市計画を定め、又は認可し、又は都道府県知事の市街化区域に関する都市計画を定めようとするときは、あらかじめ、通商産業大臣及び運輸大臣の意見をきかなければならない。

3 厚生大臣は、必要があると認めるときは、市街化区域に関する都市計画及び用途地域に関する都市計画に關し、建設大臣に意見を述べることができる。

4 臨港地区に関する都市計画は、港灣法(昭和二十五年法律第二百十八号)第二条第一項の港灣管理者が申し出た案に基づいて定めるものとする。

5 建設大臣は、都市施設に関する都市計画を定め、又は認可し、又は都道府県知事の都市施設に関する都市計画を定めようとするときは、あらかじめ、当該都市施設の設置又は経営について、免許、許可、認可等の処分をする権限を有する国の行政機関の長に協議しなければならない。

6 建設大臣、都道府県知事又は市町村は、都市施設に関する都市計画を定めようとするときは、あらかじめ、当該都市施設を管理することとなる者その他政令で定める者に協議しなければならない。

(建設大臣の指示等)

第二十四条 建設大臣は、国の利害に重大な関係がある事項に關し、必要があると認めるときは、都道府県知事に對し、又は都道府県知事を通じて市町村に對し、期限を定めて、都市計画

区域の指定又は都市計画の決定若しくは変更のため必要な措置をとるべきことを指示することができる。この場合においては、都道府県知事又は市町村は、正当な理由がない限り、当該指示に従わなければならない。

2 国の行政機関の長は、その所管に係る事項で国の利害に重大な関係があるものに關し、前項の指示をすべきことを建設大臣に對し要請することができる。

3 前条第一項及び第二項の規定は、市街化区域に關する都市計画に關し第一項の指示をする場合に、同条第五項の規定は、都市施設に關する都市計画に關し第一項の指示をする場合に準用する。

4 建設大臣は、都道府県知事又は市町村が所定の期限までに正当な理由がなく第一項の規定により指示された措置をとらないときは、正当な理由がないことについて都市計画中央審議会の確認を得たり、みずから当該措置をとることができるとする。ただし、市町村がとるべき措置については、建設大臣がみずから行なう必要があると認める場合を除き、都道府県知事に行なわせるものとする。

5 都道府県知事は、必要があると認めるときは、市町村に對し、期限を定めて、都市計画の決定又は変更のため必要な措置をとるべきことを求めることができる。

6 都道府県知事は、都市計画の決定又は変更のため必要があるときは、みずから、又は市町村の要請に基づいて、国の関係行政機関の長に對して、都市計画区域に係る第十三条第一項に規定する国土計画若しくは地方計画又は施設に關する国の計画の策定又は変更について申し出ることができる。

7 国の行政機関の長は、前項の申出があつたときは、当該申出に係る事項について決定し、その結果を都道府県知事に通知しなければならない。

(調査のための立入り等)

第二十五条 建設大臣、都道府県知事又は市町村は、都市計画の決定又は変更のために他人の占有する土地に立ち入つて測量又は調査を行なう必要があるときは、その必要の限度において、他人の占有する土地に、みずから立ち入り、又はその命じた者若しくは委任した者に立ち入らせることができる。

2 前項の規定により他人の占有する土地に立ち入ろうとする者は、立ち入ろうとする日の三日前までに、その旨を土地の占有者に通知しなければならない。

3 第一項の規定により、建築物が所在し、又はかき、さく等で囲まれた他人の占有する土地に立ち入ろうとするときは、その立ち入ろうとする者は、立ち入りの際、あらかじめ、その旨を土地の占有者に告げなければならない。

4 日出前又は日没後においては、土地の占有者の承諾があつた場合を除き、前項に規定する土地に立ち入つてはならない。

5 土地の占有者は、正当な理由がない限り、第一項の規定による立ち入りを拒み、又は妨げてはならない。

(障害物の伐除及び土地の試掘等)

第二十六条 前条第一項の規定により他人の占有する土地に立ち入つて測量又は調査を行なう者は、その測量又は調査を行なうにあたり、やむを得ない必要があつて、障害となる植物若しくはかき、さく等(以下「障害物」という。)を伐除しようとする場合又は当該土地に試掘若しくはボーリング若しくはこれらに伴う障害物の伐除(以下「試掘等」という。)を行なうときは、当該障害物の所在地を管轄する市町村長の許可を受けて当該障害物を伐除し、又は当該土地の所在地を管轄する都道府県知事の許可を受けて当該土地に試掘等を行なうことができる。

この場合において、市町村長が許可を与えようとするときは障害物の所有者及び占有者に、都道府県知事が許可を与えようとするときは土地又は障害物の所有者及び占有者に、あらかじめ、意見を述べる機会を与えなければならない。

2 前項の規定により障害物を伐除しようとする者又は土地に試掘等を行なうとする者は、伐除しようとする日又は試掘等を行なうとする日の三日前までに、その旨を当該障害物又は当該土地若しくは障害物の所有者及び占有者に通知しなければならない。

3 第一項の規定により障害物を伐除しようとする場合(土地の試掘又はボーリングに伴う障害物の伐除をしようとする場合を除く。)において、当該障害物の所有者及び占有者がその場所にいらないためその同意を得ることが困難であり、かつ、その現状を著しく損傷しないときは、建設大臣、都道府県知事若しくは市町村又はその命じた者若しくは委任した者は、前二項の規定にかかわらず、当該障害物の所在地を管轄する市町村長の許可を受けて、ただちに、当該障害物を伐除することができる。この場合において、当該障害物を伐除した後、遅滞なく、その旨をその所有者及び占有者に通知しなければならない。

(証明書等の携帯)

第二十七条 第二十五条第一項の規定により他人の占有する土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯しなければならない。

2 前条第一項の規定により障害物を伐除しようとする者又は土地に試掘等を行なうとする者は、その身分を示す証明書及び市町村長又は都道府県知事の許可証を携帯しなければならない。

3 前二項に規定する証明書又は許可証は、関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

(土地の立入り等に伴う損失の補償)

第二十八條 建設大臣、都道府県知事又は市町村は、第二十五條第一項又は第二十六條第一項若しくは第三項の規定による行為により他人に損失を与えたときは、その損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならない。

2 前項の規定による損失の補償については、損失を与えた者と損失を受けた者とが協議しなければならない。

3 前項の規定による協議が成立しないときは、損失を与えた者又は損失を受けた者は、政令で定めるところにより、取用委員会に土地取用法(昭和二十六年法律第二百十九号)第九十四条第二項の規定による裁決を申請することができ

第三章 都市計画制限

第一節 開発行為等の規制

(開発行為の許可)

第二十九條 市街化区域又は市街化調整区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、建設省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りではない。

一 市街化区域内において行なう開発行為で、その規模が政令で定める規模未満であるもの
二 市街化調整区域内において行なう開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行なうもの

三 駅舎その他の鉄道の施設、社会福祉施設、医療施設、学校教育法(昭和二十二年法律第二十六号)による学校(大学及び各種学校を除く)、公民館、変電所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行なう開発行為

四 国、都道府県、地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百五十二条の十九第一項の指定都市(以下単に「指定都市」という。)、都道府県若しくは指定都市がその組織に加わっている一部事務組合若しくは港務局又は都道府県若しくは指定都市が設置団体である地方開発事業団が行なう開発行為
五 都市計画事業の施行として行なう開発行為
六 土地区画整理事業の施行として行なう開発行為
七 公有水面埋立法(大正十年法律第五十七号)第二条の免許を受けた埋立地であつて、また同法第二十二条の竣工認可を受けていないものにおいて行なう開発行為
八 非常災害のため必要な応急措置として行なう開発行為
九 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

(許可申請の手続)

第三十條 前条の許可(以下「開発許可」という。)を受けようとする者は、建設省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を都道府県知事に提出しなければならない。

一 開発区域(開発区域を工区に分けたときは、開発区域及び工区)の位置、区域及び規模
二 開発区域内において予定される建築物(以下「予定建築物」という。)の用途
三 開発行為に関する設計(以下「設計」という。)

四 工事施行者(開発行為に関する工事の請負人又は請負契約によらないでみずからその工事を施行する者をいう。以下同じ。)
五 その他建設省令で定める事項
2 前項の申請書には、第三十二条に規定する同意を得たことを証する書面、同条に規定する協議の経過を示す書面その他建設省令で定める図書を添附しなければならない。(設計者の資格)

第三十一條 前条の場合において、設計に係る設計図書(開発行為に関する工事のうち建設省令で定めるものを実施するため必要な図面(現寸図その他これに類するものを除く。))及び仕様書をいう。は、建設省令で定める資格を有する者の作成したものでなければならない。

第三十二條 開発許可を申請しようとする者は、あらかじめ、開発行為に係る公共施設の管理者の同意を得、かつ、当該開発行為又は当該開発行為に関する工事により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなければならない。

(開発許可の基準)

第三十三條 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が次の各号(主として、自己の居住の用に供する住宅又は住宅以外の建築物で自己の業務の用に供するものの建築の用に供する目的で行なう開発行為)にあつては、第一号、第三号、第六号、第八号及び第十一号)に規定する基準に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一 当該申請に係る開発区域内の土地について、用途地域、流通業務地区又は港湾法第三十九条第一項の分区(以下「用途地域等」という。))が定められているときは、予定建築物の用途がこれに適合していること。

二 道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地(消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。))が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に

接続するように設計が定められていること。
この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
ハ 予定建築物の用途
ニ 予定建築物の敷地の規模及び配置

三 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法(昭和三十三年法律第七十九号)第二条第一号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によつて開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 当該地域における降水量
ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況
四 水道その他の給水施設が、第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障をきたさないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

五 当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び予定建築物の用途の配分が定められていること。

六 開発区域内の土地が、地盤の軟弱な土地、がけくずれ又は出水のおそれが多い土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の

改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

七 開発区域内に建築基準法第三十九条第一項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和三十三年法律第三十号）第三条第一項の地すべり防止区域その他政令で定める開発行為を行なうのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

八 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

九 申請者に当該開発行為を行なうために必要な資力及び信用があること。

十 工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

十一 当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

十二 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。

十三 公有水面埋立法第二十二條の竣功認可を受けた埋立地であつて同法第二十七條の処分の制限の登記がされているものにおいて行なう開発行為については、当該埋立地に関する同法第二條の免許の条件において第一項各号に規定する事項に関する定めがあるときは、その定めをもつて開発許可の基準とし、同項各号に規定する基準は、当該条件に抵触しない限度において適用する。

第三十四条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定め

る要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号の一に該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

一 当該開発区域の周辺の地域において居住している者の日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行なう開発行為

二 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の建築の用に供する目的で行なう開発行為

三 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築することが困難なものの建築の用に供する目的で行なう開発行為

四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第二十九條第二号の政令で定める建築物以外のもの又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物の建築の用に供する目的で行なう開発行為

五 都道府県が国又は中小企業振興事業団と一体となつて助成する中小企業の事業の共同化又は工場、店舗等の集団化に寄与する事業の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行なう開発行為

六 市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築することが必要なものの建築の用に供する目的で行なう開発行為

七 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物で、市街化区域内において建築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の用に供する目的で行なう開発行為

八 前各号に規定する建築物のほか、市街化区域内において建築することが困難又は不適当なものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行なう開発行為

九 市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際、自己の居住又は業務の用に供する建築物を建築する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して六月以内に建設省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従つて、当該土地に関する権利の行使として行なう開発行為（政令で定める期間内に行なうものに限る。）

十 前各号に掲げるもののほか、次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

イ 開発区域の面積（開発区域が市街化調整区域の内外にわたるときは、その全体の面積）が政令で定める面積を下らない開発行為で、市街化区域における市街化の状況等からみて当該申請に係る開発区域内において行なうことが当該都市計画区域における計画的な市街化を図るうえに支障がないと認められるもの

ロ 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なうことが困難又は著しく不適当と認められるもの

（許可又は不許可の通知）
第三十五条 都道府県知事は、開発許可の申請があつたときは、遅滞なく、許可又は不許可の処分をしなければならない。

2 前項の処分をするには、文書をもつて当該申請者に通知しなければならない。この場合において、不許可の処分をするときは、その理由をあわせて通知しなければならない。

（工事完了の検査）
第三十六条 開発許可を受けた者は、当該開発区域（開発区域を工区に分けたときは、工区）の全部について当該開発行為に関する工事（当該開発行為に関する工事のうち公共施設に関する部分については、当該公共施設に関する工事）を完了したときは、建設省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

2 都道府県知事は、前項の規定による届出があつたときは、遅滞なく、当該工事が開発許可の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該工事が当該開発許可の内容に適合していると認めるときは、建設省令で定める様式の検査済証を当該開発許可を受けた者に交付しなければならない。

3 都道府県知事は、前項の規定により検査済証を交付したときは、遅滞なく、建設省令で定めるところにより、当該工事が完了した旨を公告しなければならない。

（建築制限）
第三十七条 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第三項の公告があるまでの間は、建築物を建築してはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。

一 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物を建築するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき。

二 第三十三条第一項第十一号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築するとき。

（開発行為の廃止）
第三十八条 開発許可を受けた者は、開発行為に関する工事を廃止したときは、遅滞なく、建設省令で定めるところにより、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

（開発行為等により設置された公共施設等の管理）

第三十九条 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に關する工事により公共施設が設置されたときは、その公共施設は、第三十六条第三項の公告の日の翌日において、その公共施設の存する市町村の管理に属するものとする。ただし、他の法律に基づく管理者が別にあるとき、又は第三十二条の協議により管理者について別段の定めをしたときは、それらの者の管理に属するものとする。

(公共施設の用に供する土地の帰属)
第四十条 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に關する工事により、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又は地方公共団体が所有するものは、第三十六条第三項の公告の日の翌日において当該開発許可を受けた者に帰属するものとし、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、その日においてそれぞれ国又は当該地方公共団体に帰属するものとする。

2 開発許可を受けた開発行為又は開発行為に關する工事により設置された公共施設の用に供する土地は、前項に規定するもの及び開発許可を受けた者がみずから管理するものを除き、第三十六条第三項の公告の日の翌日において、前条の規定により当該公共施設を管理すべき者(その者が、国の機関であるときは国、地方公共団体の機関であるときは当該地方公共団体)に帰属するものとする。

3 市街化区域内における都市計画施設である幹線街路その他の主要な公共施設を政令で定めるものの用に供する土地が前項の規定により国又は地方公共団体に帰属することとなる場合においては、当該帰属に伴う費用の負担について第三十二条の協議において別段の定めをした場合を除き、従前の所有者(第三十六条第三項の公告の日において当該土地を所有していた者をい

う)は、国又は地方公共団体に對し、政令で定めるところにより、当該土地の取得に要すべき費用の額の全部又は一部を負担すべきことを求めることができる。
(建築物の敷地面積に対する建築面積の割合等の指定)
第四十一条 都道府県知事は、市街化調整区域内における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の敷地面積に対する建築面積の割合、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に關する制限を定めることができる。

2 前項の規定により建築物の敷地、構造及び設備に關する制限が定められた土地の区域内においては、建築物は、これらの制限に違反して建築してはならない。ただし、都道府県知事が当該区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りでない。
(開発許可を受けた土地における建築等の制限)
第四十二条 何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第三十六条第三項の公告があつた後は、当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物を新築してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物としてはならない。ただし、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているとき、又は都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したときは、この限りでない。

2 国が行なう行為については、当該国の機関と都道府県知事との協議が成立することをもつて、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。
(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)
第四十三条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第二十九条第二号又は第三号に規定する建築物以外の建築物を新築してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して第二十九条第二号又は第三号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築又は用途の変更については、この限りでない。
一 国又は第二十九条第四号に規定する地方公共団体若しくは港務局が行なう建築物の新築、改築又は用途の変更
二 都市計画事業の施行として行なう建築物の新築、改築又は用途の変更
三 非常災害のため必要な応急措置として行なう建築物の新築、改築又は用途の変更
四 仮設建築物の新築
五 第二十九条第七号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行なわれた土地の区域内において行なう建築物の新築、改築又は用途の変更
六 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
2 前項の規定による許可の基準は、第三十三条及び第三十四条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。
(許可に基づく地位の承継)
第四十四条 開発許可又は前条第一項の許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継する。

第四十五条 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に關する工事を施行する権限を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承

継することができる。
(開発登録簿)
第四十六条 都道府県知事は、開発登録簿(以下「登録簿」という。)を調製し、保管しなければならない。

第四十七条 都道府県知事は、開発許可をしたときは、当該許可に係る土地について、次に掲げる事項を登録簿に登録しなければならない。
一 開発許可の年月日
二 予定建築物(用途地域等の区域内のものを除く)の用途
三 公共施設の種類、位置及び区域
四 前三号に掲げるもののほか、開発許可の内容
五 第四十一条第一項の規定による制限の内容
六 前各号に定めるもののほか、建設省令で定める事項

2 都道府県知事は、第三十六条の規定による完了検査を行なつた場合において、当該工事が当該開発許可の内容に適合すると認めたときは、登録簿にその旨を附記しなければならない。
3 都道府県知事は、第八十一条第一項の規定による処分により第一項各号に掲げる事項について変動を生じたときは、登録簿に必要な修正を加えなければならない。

4 都道府県知事は、登録簿をつねに公衆の閲覧に供するように保管し、かつ、請求があつたときは、その写しを交付しなければならない。
5 登録簿の調製、閲覧その他登録簿に關し必要な事項は、建設省令で定める。

(国及び地方公共団体の援助)
第四十八条 国及び地方公共団体は、市街化区域内における良好な市街地の開発を促進するため、市街化区域内において開発許可を受けた者に対する必要な技術上の助言又は資金上その他の援助に努めるものとする。
(開発許可手数料)
第四十九条 開発許可に關し地方自治法第二百一

二

十七条第二項の規定により徴収することができ
る手数料の額は、一件につき十万円をこえるこ
とができない。

(不服申立て)

第五十条 第二十九条、第四十一条第二項ただし
書、第四十二条第一項ただし書若しくはこれに
係る不作為(行政不服審査法(昭和三十七年法律
第百六十号)第二条第二項に規定する不作為を
いふ)又はこれらの規定に違反した者に対する
第八十一条第一項の規定に基づく監督処分につ
いての審査請求は、開発審査会に対してするも
のとする。

2 開発審査会は、前項の規定による審査請求を
受理した場合においては、審査請求を受理した
日から二月以内に、裁決をしなければならな
い。

3 開発審査会は、前項の裁決を行なう場合にお
いては、あらかじめ、審査請求人、処分庁その
他の関係人又はこれらの者の代理人の出頭を求
めて、公開による口頭審理を行なわなければなら
ない。

4 開発審査会の裁決に不服がある者は、建設大
臣に対して再審査請求をすることができる。

第五十一条 第二十九条、第四十二条第一項た
し書又は第四十三条第一項の規定による処分に
不服がある者は、その不服の理由が鉱業、採石
業又は砂利採取業との調整に関するものである
ときは、土地調整委員会に裁定の申請をするこ
とができる。この場合においては、行政不服審
査法による不服申立てをすることができない。

(審査請求と訴訟との関係)

第五十二条 第五十条第一項に規定する処分の取
消しの訴え(前条第一項の規定により土地調整

委員会に裁定の申請をすることができ、事項に
関する訴えを除く)は、当該処分についての審
査請求に対する開発審査会の裁決を経た後でな
ければ、提起することができない。

第二節 都市計画施設等の区域内におけ
る建築の規制

(建築の許可)

第五十三条 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の建築をしよ
うとする者は、建設省令で定めるところによ
り、都道府県知事の許可を受けなければならな
い。ただし、都市計画事業の施行として行なう
行為(これに準ずる行為として政令で定めるも
のを含む)、非常災害のため必要な応急措置と
して行なう行為又はその他の政令で定める軽易
な行為については、この限りでない。

2 第四十二条第二項の規定は、前項の規定によ
る許可について準用する。

3 第一項の規定は、第六十五条第一項に規定す
る告示があつた後は、当該告示に係る土地の区
域内においては、適用しない。

(許可の基準)

第五十四条 都道府県知事は、前条第一項の規定
による許可の申請があつた場合において、当該
建築が都市計画施設若しくは市街地開発事業に
関する都市計画に適合し、又は当該建築物が次
に掲げる要件に該当し、かつ、容易に移転し、
若しくは除却することができると認めるときは、
その許可をしなければならない。

一 階数が二以下で、かつ、地階を有しないこ
と。

二 主要構造部(建築基準法第二条第五号に定
める主要構造部をいう)が木造、鉄骨造、コ
ンクリートブロック造その他これらに類する
構造であること。

(許可の基準の特例)

第五十五条 都道府県知事は、都市計画施設の区
域内の土地でその指定したものの区域又は市街

地開発事業(土地区画整理事業を除く)の施行
区域(次条において「事業予定地」という)内に
おいて行なわれる建築物の建築については、前
条の規定にかかわらず、第五十三条第一項の許
可をしないことができる。ただし、次条第二項
の規定により買収しない旨の通知があつた土
地における建築物の建築については、この限り
でない。

2 前項の規定による土地の指定は、建設省令で
定めるところにより、次条第一項の規定による
土地の買取りの申出の相手方その他建設省令で
定める事項を公告しなければならない。

3 都市計画事業を施行しようとする者その他政
令で定める者は、都道府県知事に対し、第一項
の規定による土地の指定をすべきことを申し出
ることができる。この場合において、都道府県
知事は、当該申出に基づいてその指定をしよう
とするときは、当該申出をした者を次条第一項
の規定による土地の買取りの申出の相手方とし
て定めることができる。

(土地の買取り)

第五十六条 都道府県知事(前条第三項後段の規
定により、土地の買取りの申出の相手方として
定められた者があるときは、その者)は、事業
予定地内の土地の所有者から、前条第一項本文
の規定により建築物の建築が許可されないとき
はその土地の利用に著しい支障をきたすことと
なることを理由として、当該土地を買い取るべ
き旨の申出があつた場合においては、特別の事
情がない限り、当該土地を時価で買い取るもの
とする。

2 前項の規定による申出を受けた者は、遅滞な
く、当該土地を買い取る旨又は買収しない旨
を当該土地の所有者に通知しなければならない
い。

3 前条第三項後段の規定により土地の買取りの
申出の相手方として定められた者は、前項の規
定により土地を買い取らない旨の通知をしたと

きは、ただちに、その旨を都道府県知事に通知
しなければならない。

(買収した土地の管理)

第五十七条 前条第一項の規定により土地を買い
取つた者は、当該土地に係る都市計画に適合す
るようこれを管理しなければならない。

第三節 風致地区内における建築等の規
制

(建築等の規制)

第五十八条 風致地区内における建築物の建築、
宅地の造成、木竹の伐採その他の行為について
は、政令で定める基準に従い、都道府県の条例
で、都市の風致を維持するため必要な規制をす
ることができる。

2 第五十一条の規定は、前項の規定に基づく条
例の規定による処分に対する不服について準用
する。

第四章 都市計画事業

第一節 都市計画事業の認可等

(施行者)

第五十九条 都市計画事業は、市町村が、都道府
県知事の認可を受けて施行する。

2 都の特別区は、主として当該特別区の住民の
用に供する都市施設に関する都市計画事業に限
り、都知事の認可を受けて、これを施行するこ
とができる。

3 都道府県は、市町村が施行することが困難又
は不適当な場合、前項の規定により都の特別区
が施行することができない都市計画事業に係る
場合その他特別な事情がある場合においては、
建設大臣の認可を受けて、都市計画事業を施行
することができる。

4 国の機関は、建設大臣の承認を受けて、国の
利害に重大な関係を有する都市計画事業を施行
することができる。

5 国の機関、都道府県及び市町村以外の者は、
事業の施行に関して行政機関の免許、許可、認
可等の処分を必要とする場合においてこれらの

処分を受けているとき、その他特別な事情がある場合においては、都道府県知事の認可を受け、都市計画事業を施行することができる。

6 都道府県知事は、前項の認可をしようとするときは、あらかじめ、関係地方公共団体の長の意見をきかなければならない。

7 建設大臣又は都道府県知事は、第一項から第五項までの規定による認可又は承認をしようとする場合において、当該都市計画事業が、用排水施設その他農用地の保全若しくは利用上必要な公共の用に供する施設を廃止し、若しくは変更するものであるとき、又はこれらの施設の管理、新設若しくは改良に係る土地改良事業計画に影響を及ぼすおそれがあるものであるときは、当該都市計画事業について、当該施設を管理する者又は当該土地改良事業計画による事業を行なう者の意見をきかなければならない。ただし、政令で定める軽易なものについては、この限りでない。

(認可又は承認の申請)

第六十条 前条の認可又は承認を受けようとする者は、建設省令で定めるところにより、次に掲げる事項を記載した申請書を建設大臣又は都道府県知事に提出しなければならない。

一 施行者の名称

二 都市計画事業の種類

三 事業計画

四 その他建設省令で定める事項

2 前項第三号の事業計画には、次に掲げる事項を定めなければならない。

一 収用又は使用の別を明らかにした事業地

(都市計画事業を施行する土地をいう。以下同じ。)

二 設計の概要

三 事業施行期間

3 第一項の申請書には、建設省令で定めるところにより、次に掲げる書類を添付しなければならない。

一 事業地を表示する図面

二 設計の概要を表示する図書

三 資金計画書

四 事業の施行に關して行政機関の免許、許可、認可等の処分を必要とする場合においては、これらの処分があつたことを証明する書類又は当該行政機関の意見書

五 その他建設省令で定める図書

4 第十四条第二項の規定は、第二項第一号及び前項第一号の事業地の表示について準用する。

(認可等の基準)

第六十一条 建設大臣又は都道府県知事は、申請手続が法令に違反せず、かつ、申請に係る事業が次の各号に該當するときは、第五十九条の認可又は承認をすることができ、

一 事業の内容が都市計画に適合し、かつ、事業施行期間が適切であること。

二 事業の施行に關して行政機関の免許、許可、認可等の処分を必要とする場合においては、これらの処分があつたこと又はこれらの処分がされることが確実であること。

(都市計画事業の認可等の告示)

第六十二条 建設大臣又は都道府県知事は、第五十九条の認可又は承認をしたときは、遅滞なく、建設省令で定めるところにより、施行者の名称、都市計画事業の種類、事業施行期間及び事業地を告示し、かつ、建設大臣にあつては関係都道府県知事及び関係市町村長に、都道府県知事にあつては建設大臣及び関係市町村長に、第六十条第三項第一号及び第二号に掲げる図書の写しを送付しなければならない。

2 市町村長は、前項の告示に係る事業施行期間の終了の日又は第六十九条の規定により適用される土地収用法第三十条の二の規定により準用される同法第三十条第二項の告示の日まで、建設省令で定めるところにより、前項の図書を当該市町村の事務所において公衆の縦覧に供しなければならない。

(事業計画の変更)

第六十三条 第六十条第一項第三号の事業計画を変更しようとする者は、国の機関にあつては建設大臣の承認を、都道府県にあつては建設大臣の認可を、その他の者にあつては都道府県知事の認可を受けなければならない。ただし、設計の概要について建設省令で定める軽易な変更をしようとするときは、この限りでない。

2 第五十九条第七項及び前三条の規定は、前項の認可又は承認について準用する。

(認可に基づく地位の承継)

第六十四条 第五十九条第五項の認可に基づく地位は、相続その他の一般承継による場合のほか、建設省令で定めるところにより、都道府県知事の承認を受けて承継することができる。

2 第五十九条第五項の認可に基づく地位が承継された場合においては、この法律又はこの法律に基づく命令の規定により被承継人がした処分、手続その他の行為は、承継人がしたものとみなし、被承継人に対してした処分、手続その他の行為は、承継人に対してしたものとみなす。

第二節 都市計画事業の施行

(建築等の制限)

第六十五条 第六十二条第一項の規定による告示又は新たな事業地の編入に係る第六十三条第二項において準用する第六十二条第一項の規定による告示があつた後においては、当該事業地内において、都市計画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若しくは建築物の建築その他工作物の建設を行ない、又は政令で定める移動の容易でない物件の設置若しくは堆積を行なうとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。

2 都道府県知事は、前項の許可の申請があつた場合において、その許可を与えようとするときは、あらかじめ、施行者の意見をきかなければならない。

3 第四十二条第二項の規定は、第一項の規定による許可について準用する。

(事業の施行について周知させるための措置)

第六十六条 前条第一項に規定する告示があつたときは、施行者は、すみやかに、建設省令で定める事項を公告するとともに、建設省令で定めるところにより、事業地内の土地又は土地及びこれに定着する建築物その他の工作物(以下「土地建物等」という。)の有償譲渡について、次条の規定による制限があることを関係権利者に周知させるため必要な措置を講じ、かつ、自己が施行する都市計画事業の概要について、事業地及びその附近地の住民に説明し、これらの者から意見を聴取する等の措置を講ずることにより、事業の施行についてこれらの者の協力が得られるように努めなければならない。

(土地建物等の先買)

第六十七条 前条の公告の日の翌日から起算して十日を経過した後に事業地内の土地建物等有償で譲渡せようとする者は、当該土地建物等、その予定対価の額(予定対価が金銭以外のものであるときは、これを時価を基準として金銭に見積もつた額。以下この条において同じ。及び当該土地建物等を譲り渡そうとする相手方その他建設省令で定める事項を書面で施行者に届け出なければならない。ただし、当該土地建物等の全部又は一部が文化財保護法(昭和二十五年法律第二百四十四号)第四十六条(同法第五十六条の十四)において準用する場合を含む。)の規定の適用を受けるものであるときは、この限りでない。

2 前項の規定による届出があつた後三十日以内に施行者が届出をした者に対し届出に係る土地建物等を買取るべき旨の通知をしたときは、当該土地建物等について、施行者と届出をした者との間に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みなす。

3 第一項の届出をした者は、前項の期間(その

期間内に施行者が届出に係る土地建物等を買収しない旨の通知をしたときは、その時までの期間内は、当該土地建物等を譲り渡してはならない。

(土地の買取請求)

第六十八條 事業地内の土地で、次条の規定により適用される土地収用法第三十一条の規定により収用の手続が保留されているものの所有者は、施行者に対し、建設省令で定めるところにより、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る。ただし、当該土地が他人の権利の目的となつていたり、及び当該土地に建築物その他の工作物又は立木に関する法律(明治四十二年法律第二十二号)第一条第一項に規定する立木があるときは、この限りでない。

2 前項の規定により買い取るべき土地の価額は、施行者と土地の所有者とが協議して定めらる。

3 第二十八條第三項の規定は、前項の場合について準用する。

(都市計画事業のための土地等の収用又は使用)

第六十九條 都市計画事業については、これを土地収用法第三各号の一に規定する事業に該当するものとみなし、同法の規定を適用する。

第七十條 都市計画事業については、土地収用法第二十条(同法第三十八條第一項において準用する場合を含む。)の規定による事業の認定は行なわず、第五十九條の規定による認可又は承認をもつてこれに代えるものとし、第六十二條第一項の規定による告示をもつて同法第二十六条第一項(同法第三十八條第一項において準用する場合を含む。)の規定による事業の認定の告示とみなす。

2 事業計画を変更して新たに事業地に編入した土地については、前項中「第五十九條」とあるのは「第六十三條第一項」と、「第六十二條第一項」とあるのは「第六十三條第二項において準用する第六十二條第一項」とする。

第七十一條 都市計画事業については、土地収用法第二十九條及び第三十四條の六(同法第三十八條第一項においてこれらの規定を準用する場合を含む。)の規定は適用せず、同法第二十九條第一項(同法第三十八條第一項において準用する場合を含む。)の規定により事業の認定が効力を失うべき理由に該当する理由があるときは、前条第一項の規定にかかわらず、その理由の生じた時に同法第二十六條第一項(同法第三十八條第一項において準用する場合を含む。)の規定による事業の認定の告示があつたものとみなして、同法第八條第三項、第三十五條第一項、第三十六條第一項、第三十九條第一項、第四十六條の二第一項、第七十一條第一項(これを準用し、又はその例による場合を含む。)及び第八十九條第一項(同法第三十八條第一項において準用する場合を含む。)の規定を適用する。

2 権利取得判決があつた後、第六十二條第一項(第六十三條第二項において準用する場合を含む。)の規定による告示に係る事業施行期間を経過するまでに明渡裁判の申立てがないときは、その期間を経過した時に、すでにされた裁判手続開始の決定及び権利取得判決は、取り消されたものとみなす。

第七十二條 施行者は、第六十九條の規定により適用される土地収用法第三十一条の規定によつて収用又は使用の手続を保留しようとするときは、建設省令で定めるところにより、第五十九條又は第六十三條第一項の規定による認可又は承認を受けようとする際、その旨及び手続を保留する事業地の範囲を記載した申立書を提出しなければならない。この場合においては、第六十條第三項第一号(第六十三條第二項において準用する場合を含む。)に掲げる図面に手続を保留する事業地の範囲を表示しなければならぬ。

2 第十四條第二項の規定は、前項の規定による事業地の範囲の表示について準用する。

3 建設大臣又は都道府県知事は、第一項の申立てがあつたときは、第六十二條第一項(第六十三條第二項において準用する場合を含む。)の規定による告示の際、あわせて、事業の認可又は承認後の収用又は使用の手続が保留される旨及び手続が保留される事業地の範囲を告示しなければならない。

第七十三條 前四條に定めるもののほか、都市計画事業に対する土地収用法の適用に関しては、次の各号に定めるところによる。

一 土地収用法第二十八條の三(同法第三十八條第一項において準用する場合を含む。)及び第四十二條の規定は適用せず、同法第八十九條第三項中「第二十八條の三第一項」とあるのは、「都市計画法第六十五條第一項」とする。

二 土地収用法第三十四條及び同法第二項後段に定める期間の終期は、第六十二條第一項(第六十三條第二項において準用する場合を含む。)の規定による告示に係る事業施行期間の経過の時とする。

三 土地収用法第三十四條の四第二項中「第二十八條第二項の図面」とあるのは、「都市計画法第六十二條第二項(第六十三條第二項において準用する場合を含む。)の図面」とする。

四 土地収用法第九十二條第一項中「第二十九條若しくは第三十四條の六の規定によつて事業の認定が失効し」とあるのは、「第三十九條第一項の規定による収用又は使用の裁判の申請の期限を徒過し」とする。

(受益者負担金)

第七十四條 国、都道府県又は市町村は、都市計画事業によつて著しく利益を受ける者があるときは、その利益を受ける限度において、当該事業に要する費用の一部を当該利益を受ける者に負担させることができる。

ける者の範囲及び徴収方法については、国が負担させるものにあつては政令で、都道府県又は市町村が負担させるものにあつては当該都道府県又は市町村の条例で定める。

(受益者負担金の強制徴収)

第七十五條 前条の規定による受益者負担金(以下この条において「負担金」という。)を納付しない者があるときは、国、都道府県又は市町村(以下この条において「国等」という。)は、督促状によつて納付すべき期限を指定して督促しなければならない。

2 前項の場合においては、国等は、政令(都道府県又は市町村にあつては、条例)で定めるところにより、百円につき一日四銭の割合を乗じて計算した額をこえない範囲内の延滞金を徴収することができる。

3 第一項の規定による督促を受けた者がその指定する期限までにその納付すべき金額を納付しない場合においては、国等は、国税滞納処分の例により、前二項に規定する負担金及び延滞金を徴収することができる。この場合における負担金及び延滞金の先取特権の順位は、国税及び地方税に次ぐものとする。

4 延滞金は、負担金に先だつたものとする。

5 負担金及び延滞金を徴収する権利は、五年間行なわれないときは、時効により消滅する。

第五章 都市計画中央審議会等

(都市計画中央審議会)

第七十六條 この法律によりその権限に属せられた事項を調査審議させ、及び建設大臣の諮問に応じ都市計画に関する重要事項を調査審議させるため、建設省の附属機関として、都市計画中央審議会を置く。

2 都市計画中央審議会は、都市計画に関する重要事項について、関係行政機関に建議することができる。

3 都市計画中央審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、政令で定める。

(都市計画地方審議会)

第七十七条 この法律によりその権限に属させられた事項を調査審議させ、及び都道府県知事の諮問に応じ都市計画に関する事項を調査審議させるため、都道府県に、都市計画地方審議会を置く。

2 都市計画地方審議会は、都市計画に関する事項について、関係行政機関に建議することができ、

3 都市計画地方審議会の組織及び運営に關し必要な事項は、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で定める。

(開発審査会)

第七十八条 第五十条第一項に規定する審査請求に対する裁決その他この法律によりその権限に属させられた事項を行なわせるため、都道府県に、開発審査会を置く。

2 開発審査会は、委員七人をもつて組織する。

3 委員は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に關しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に關し公正な判断をすることが出来る者のうちから、都道府県知事が任命する。

4 次の各号の一に該当する者は、委員となることができない。

一 禁治産者若しくは準禁治産者又は破産者で復権を得ない者

二 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者

5 都道府県知事は、委員が前項各号の一に該当するに至つたときは、その委員を解任しなければならない。

6 都道府県知事は、その任命に係る委員が次の各号の一に該当するときは、その委員を解任することができる。

一 心身の故障のため職務の執行に堪えないと認められるとき。

二 職務上の義務違反その他委員たるに適しない非行があると認められるとき。

7 委員は、自己又は三親等以内の親族の利害に關係のある事件については、第五十条第一項に規定する審査請求に対する裁決に關する議事に加わることができない。

8 第二項から前項までに定めるもののほか、開発審査会の組織及び運営に關し必要な事項は、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で定める。

第六章 雑則

(許可等の条件)

第七十九条 この法律の規定による許可、認可又は承認には、都市計画に必要なる条件を附することが出来る。この場合において、その条件は、当該許可、認可又は承認を受けた者に不当な義務を課するものであつてはならない。

(報告、勧告、援助等)

第八十条 建設大臣は国の機関以外の施行者に対し、都道府県知事は施行者である市町村又はこの法律の規定による許可、認可若しくは承認を受けた者に対し、この法律の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又は必要な勧告若しくは助言をすることが出来る。

2 市町村又は施行者は、建設大臣又は都道府県知事に対し、都市計画の決定若しくは変更又は都市計画事業の施行の準備若しくは施行のため、それぞれ都市計画又は都市計画事業に關し専門的知識を有する職員を技術的援助を求めることが出来る。

(監督処分)

第八十一条 建設大臣又は都道府県知事は、次の各号の一に該当する者に対して、都市計画に必要なる限度において、この法律の規定によつてした許可、認可若しくは承認(都市計画の決定又は変更に係るものを除く。以下この条において同じ。)を取り消し、変更し、その効力を停止

し、その条件を変更し、若しくは新たに条件を附し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相當の期限を定めて、建築物その他の工作物若しくは物件の改築、移転若しくは除却その他違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることが出来る。

一 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定又はこれらの規定に基づく処分違反した者

二 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定若しくはこれらの規定に基づく処分違反した工事の注文主若しくは請負人(請負工事の下請人を含む。)又は請負契約によらないでみずからその工事をしてゐる者若しくはした者

三 この法律の規定による許可、認可又は承認に附した条件に違反している者

四 詐欺その他不正な手段により、この法律の規定による許可、認可又は承認を受けた者

2 建設大臣又は都道府県知事は、前項の規定により処分をし、又は必要な措置をとることを命じようとするときは、あらかじめ、当該処分又は措置を命ずべき者について聴聞を行なわなければならない。

3 第一項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなく当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、建設大臣又は都道府県知事は、その者の負担において、当該措置をみずから行ない、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行なわせることができる。この場合において

は、相當の期限を定めて、当該措置を行なうべき旨及びその期限までに当該措置を行なわないときは、建設大臣若しくは都道府県知事はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行なう旨を、あらかじめ、公告しなければならない。

(立入検査)

第八十二条 建設大臣若しくは都道府県知事又はその命じた者若しくは委任した者は、前条の規定による権限を行なうため必要がある場合においては、当該土地に立ち入り、当該土地若しくは当該土地にある物件又は当該土地において行なわれている工事の状況を検査することが出来る。

2 前項の規定により他人の土地に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯しなければならない。

3 前項に規定する証明書は、関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

4 第一項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

(国の補助)

第八十三条 国は、地方公共団体に対し、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、重要な都市計画又は都市計画事業に要する費用の一部を補助することが出来る。

(都道府県知事の権限の委任)

第八十四条 都道府県知事は、第三章第一節の規定によりその権限に属する事務については、地方自治法第五十三條第二項の規定にかかわらず、人口十以上の市の長に限り、これを委任することが出来る。

2 都道府県知事は、前項の事務で臨港地区に係るものを、政令で定めるところにより、港務局長又は港務管理者である地方公共団体の長に委任することが出来る。

(大都市の特例)

第八十五条 建設大臣又は都道府県知事は、指定都市の区域を含む都市計画区域に係る都市計画を決定し、又は変更しようとするときは、当該指定都市の長と協議するものとする。

2 第二十六条、第二十七条、第三章及び第六十五條第一項の規定により都道府県が処理することとされている事務又は都道府県知事の権限に

属するものとされている事務で政令で定めるものは、指定都市においては、政令で定めるところにより、当該指定都市が処理し、又は当該指定都市の長が行なう。この場合においては、この法律の規定中都道府県又は都道府県知事に関する規定は、指定都市又は指定都市の長に関する規定として指定都市又は指定都市の長に適用があるものとする。

(政令への委任)

第八十六条 この法律に定めるもののほか、この法律の実施のため必要な事項は、政令で定める。

第七章 罰則

第八十七条 第五十九条第五項の規定により認可を受けて都市計画事業を施行する者(以下「特別施行者」という。)又は特別施行者である法人の役員若しくは職員が、当該都市計画事業に係る職務に關し、賄賂を受受し、又は要求し、若しくは約束したときは、三年以下の懲役に処する。よつて不正の行為をし、又は相当の行為をしなかつたときは、七年以下の懲役に処する。

2 特別施行者又は特別施行者である法人の役員若しくは職員であつた者が、その在職中に請託を受けて当該都市計画事業に係る職務上不正の行為をし、又は相当の行為をしなかつたことにつき賄賂を受受し、又は要求し、若しくは約束したときは、三年以下の懲役に処する。

3 特別施行者又は特別施行者である法人の役員若しくは職員が、当該都市計画事業に係る職務に關し、請託を受けて第三者に賄賂を供与させ、又はその供与を約束したときは、三年以下の懲役に処する。

4 犯人又は情を知つた第三者の收受した賄賂は、没収する。その全部又は一部を没収することができないときは、その価額を追徴する。

第八十八条 前条第一項から第三項までに規定する賄賂を供与し、又はその申込み若しくは約束をした者は、三年以下の懲役又は二十五万円以下

下の罰金に処する。

2 前項の罪を犯した者が自首したときは、その刑を減軽し、又は免除することができる。

第八十九条 第八十一条第一項の規定による建設大臣又は都道府県知事の命令に違反した者は、六月以下の懲役又は十万円以下の罰金に処する。

第九十条 次の各号の一に該当する者は、十万円以下の罰金に処する。

一 第二十五条第五項の規定に違反して、同条第一項の規定による土地の立入りを拒み、又は妨げた者

二 第二十六条第一項に規定する場合において、市町村長の許可を受けないで障害物を伐除した者又は都道府県知事の許可を受けないで土地に試掘等を行つた者

三 第二十九条の規定に違反して、開発行為をした者

四 第三十七条、第四十一条第二項、第四十二条第一項又は第四十三条第一項の規定に違反して、建築物を建築した者

五 第四十二条第一項又は第四十三条第一項の規定に違反して、建築物の用途を変更した者

第九十一条 次の各号の一に該当する者は、一万円以下の罰金に処する。

一 第八十条第一項の規定による報告又は資料の提出を求められて、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者

二 第八十二条第一項の規定による立入検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

第九十二条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務又は財産に關して前三条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して各本条の罰金刑を科する。

第九十三条 次の各号の一に該当する者は、十万円以下の過料に処する。

一 第六十七条第一項の規定に違反して、届出をしないで土地建物等を有償で譲り渡した者

二 第六十七条第一項の届出について、虚偽の届出をした者

三 第六十七条第三項の規定に違反して、同項の期間内に土地建物等を譲り渡した者

第九十四条 第三十八条の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者は、一万円以下の過料に処する。

第九十五条 第五十八条第一項の規定に基づく条例には、罰金のみを科する規定を設けることができる。

附則

1 (施行期日) この法律は、別に法律で定める日から施行する。

2 (都市計画法等の廃止) 次に掲げる法律は、廃止する。

一 都市計画法(大正八年法律第三十六号)

二 住宅地造成事業に關する法律(昭和三十一年法律第六十号)

(開発行為の規制等の適用除外)

3 この法律中市街化区域、市街化調整区域及び第三章第一節の規定による開発行為等の規制に關する規定は、当分の間、大都市及びその周辺の都市に係る都市計画区域その他の政令で定める都市計画区域以外の都市計画区域については、適用しない。

(農地法の一部改正)

4 農地法(昭和二十七年法律第二百二十九号)の一部を次のように改正する。

第四十一条第五号を次のように改める。

五 市街化区域(都市計画法(昭和四十二年法律第七号)第七條第一項の市街化区域と定められた区域で、同法第二十三条第一項の規定による協議がとつたものをいう。)内にある農地を農地以外のものにする場合

第五條第一項第三号を次のように改める。

三 前条第一項第五号に規定する市街化区域内にある農地又は採草放牧地につき、省令で定めるところによりあらかじめ都道府県知事に届け出て、農地及び採草放牧地以外のものにするためこれらの権利を取得する場合

第七條第一項第十号を次のように改める。

十 第五條第一項第三号の届出をして農地若しくは採草放牧地を取得した者又はその一般承継人が所有する当該届出に係る農地又は採草放牧地で、小作地又は小作採草放牧地であるもの

第七十三條第一項中第三号を削り、第四号を第三号とする。

(経過措置等)

5 前三項に定めるもののほか、この法律の施行に伴い必要な経過措置その他の事項については、別に法律で定める。

理由

都市及びその周辺の地域における市街地の無秩序な拡散が都市環境の悪化と公共投資の非効率化をもたらし、現下の情勢にかんがみ、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を区分して市街化区域及び市街化調整区域とし、開発許可の制度により都市の健全な発展と秩序ある整備を図ることとする等都市計画制度を全面的に改革する必要がある。これが、この法律案を提出する理由である。

建設委員會議録第二号中正誤

ページ	段	行	誤	正
一	四	九	概成	既成
四	一	末	繰上	繰り上
四	三	七	地区それぞれ	地区 それぞれ
四	四	七	工業地域	工業地域(以下 第五十五条第一 項において「用 途地域」と総称 する。)
五	二	三	並びに	「の規定並びに
七	三	五	同条	同項
三	三	末	加え、「事業計 画」を「施行計 画」に改め、同 条中	加え、同条中
三	三	末	知事に	知事
四	四	九	並びに	「の規定並びに
五	三	五	指定	「を指定
六	四	元	第二項中「まで の規定」	第二項中「第五 十三条」を「第五 十二条」に改め 「までの規定」
七	一	二	市町村に	市町村長に
七	三	六	その変更の認可	その認可
八	一	末	「(罰則)」を削る。	

昭和四十三年四月二十四日印刷

昭和四十三年四月二十五日発行

衆議院事務局

印刷者 大蔵省印刷局