

# 2 都市計画の概要

## (1) 都市計画の目的

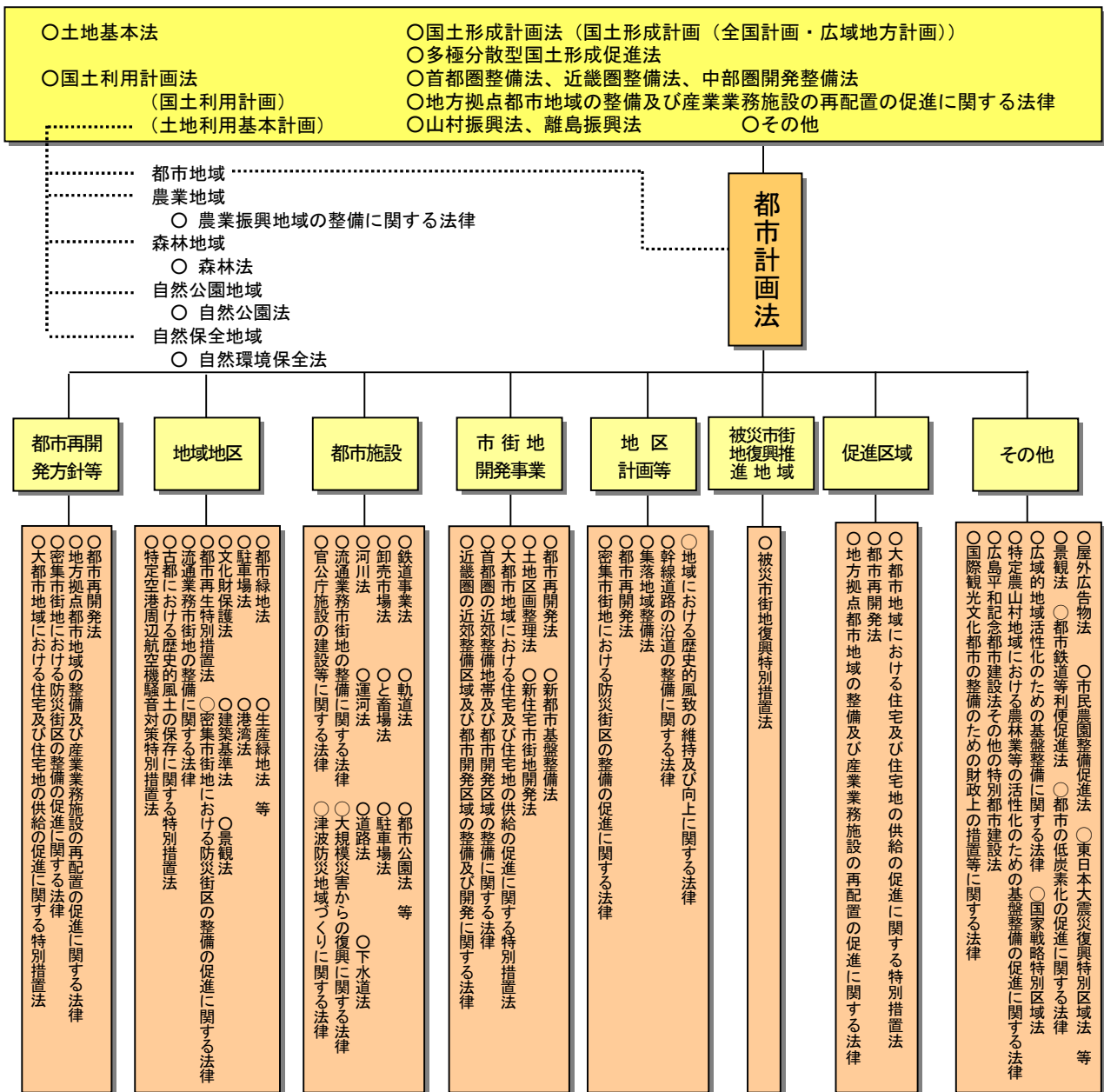
都市では、多くの方が働き、学び、遊び、日々の生活を営んでいます。機能や人口が集中することにより、さまざまな問題が生じてきます。

健康で文化的な都市生活を送り、また、機能的な都市活動を確保するためには、計画的に整備等を図っていく必要があります。

都市計画は、都市の目指す将来像を実現するため、①土地利用、②都市施設、③市街地開発事業に関する計画を総合的・一体的に定め、街路・公園・下水道・その他の公共施設を整備するとともに、合理的な土地利用を行うための計画です。

## (2) 都市計画の位置付け

都市計画関係法令体系

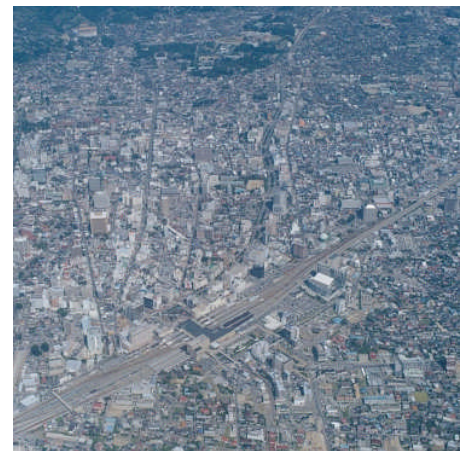


### (3) 都市計画区域等

#### ◆ 都市計画区域

都市計画区域は、一体の都市として整備、開発及び保全する必要がある区域を、効率的な公共投資を図り、健全かつ合理的な土地利用を推進することを目的に県が指定します。

また、区域の指定は、都市計画を行うべき都市の範囲を明示するとともに、開発行為や建築行為に対して、一定の制限を課すことにより、秩序ある土地利用の実現を目指しています。



長野市長野駅周辺

#### 都市計画区域の指定基準

I 市の中心市街地を含めた区域

II 次のいずれかの要件に該当する町村の中心市街地を含めた区域

- ①当該町村の人口が1万以上であり、かつ、商工業その他の都市的業態に従事する者の数が全就業者数の50%以上であること。
- ②当該町村の発展の動向、人口及び産業の将来の見通し等からみて、おおむね10年以内に前号に該当することとなると認められること。
- ③当該町村の中心の市街地を形成している区域内の人口が3,000人以上であること。
- ④温泉その他の観光資源があることにより多数人が集中するため、特に、良好な都市環境の形成を図る必要があること。
- ⑤火災、震災その他の災害により当該町村の市街地を形成している区域内の相当数の建築物が滅失した場合において、当該町村の市街地の健全な復興を図る必要があること。

#### ◆ 準都市計画区域

都市計画区域外で土地利用の整序又は環境の保全が必要な区域を、県が指定します。

この区域で定めることができる都市計画は、用途地域、風致地区等の土地利用整序のために必要なものに限られ、都市施設や市街地開発事業に関する都市計画を定めることはできません。

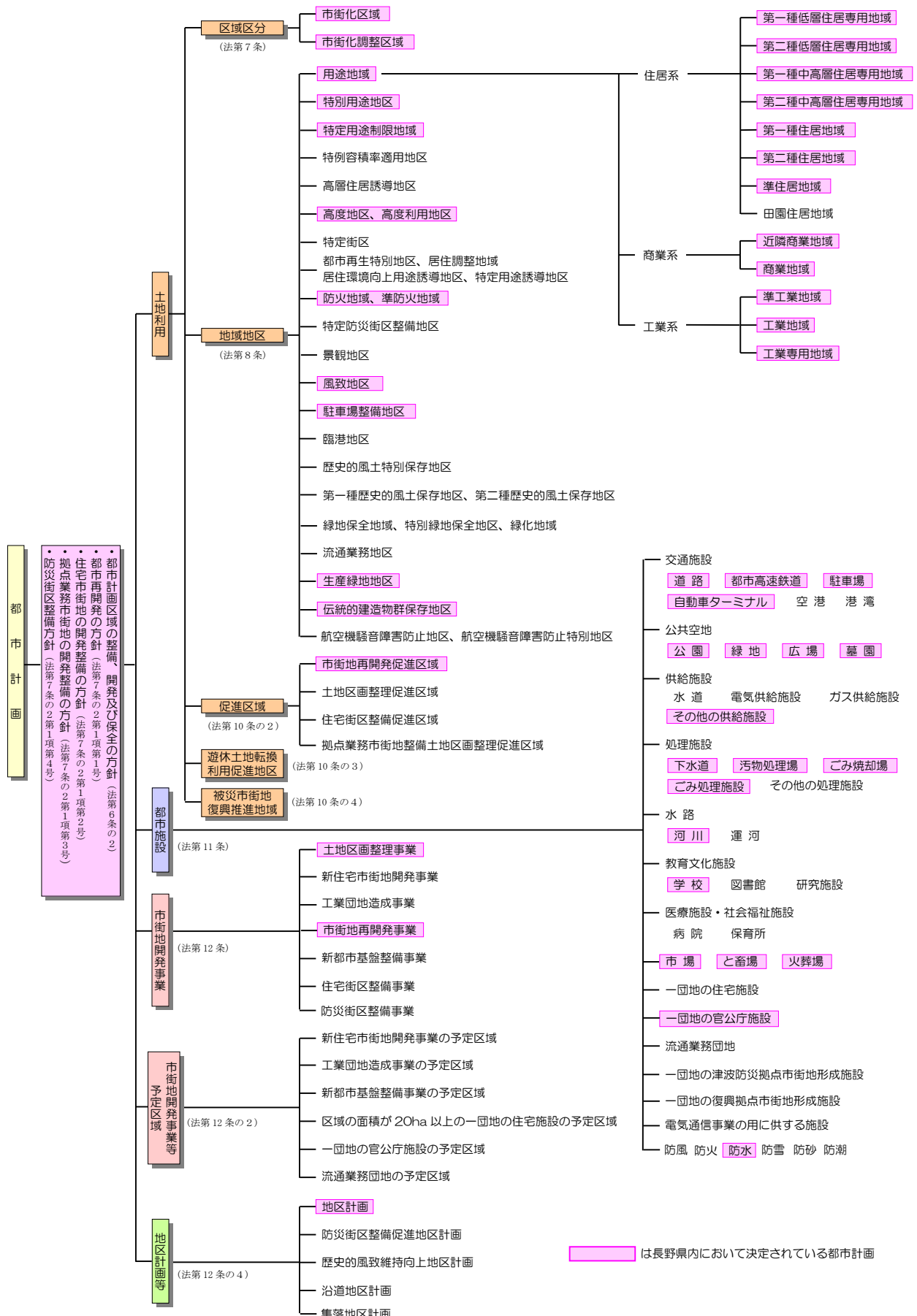


準都市計画区域(飯田市大平地区)

#### 都市計画区域又は準都市計画区域に指定されると

都市計画区域又は準都市計画区域においては、建築物の敷地の接道要件や建築物の高さ制限などの建築基準法の規程（集団規定）が適用され、土地利用の規制、誘導と連動して良好な都市環境の形成を図ります。

(4) 都市計画の内容



都市計画の概要

## 2 都市計画の概要

### ◆ 都市計画の決定者

都市計画は県又は市町村が定めるもので、都市計画の内容により、次の表のとおり決定区分が定められています。

#### 都市計画を定める者

都市計画の種類		決定者		
		市町村	県	
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針			●	
発 方 針 等	都市再開発の方針		○	
	住宅市街地の開発整備の方針		○	
	拠点業務市街地の開発整備の方針		○	
	防災街区整備方針		○	
区域区分			●	
地 区 利 用	用途地域	○		
	特別用途地区	○		
	特定用途制限地域	○		
	特別容積率適用地区	○		
	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、居住環境向上用途誘導地区、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 以上で、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	国際戦略港湾又は国際拠点港湾 重要港湾 その他	○	●
	歴史的風土特別保存地区			●
	第一種・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	○	
	特別緑地保全地区	面積 10ha 以上で、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			○
	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		○		
道 路	高速自動車国道		●	
	一般国道		●	
	都道府県道		○	
	市町村道	自動車専用道路 その他	○	
	都市高速鉄道		●	
	駐車場		○	
	自動車ターミナル		○	
	空港	成田、東京、中部、関西 拠点空港、地方管理空港 その他	○	
	その他の交通施設		○	
	市 街 地 開 発 事 業	公園 緑地	面積が 10ha 以上で、国が設置するもの 面積が 10ha 以上で、都道府県が設置するもの その他	○
広場 墓園		面積が 10ha 以上で、国又は都道府県が設置するもの その他	○	
			○	

都市計画の種類		決定者	
		市町村	県
その他の公共空地		○	
水道	水道用水供給事業		○
	その他	○	
電気供給施設、ガス供給施設			○
その他の供給施設			○
下 水 道	公共下水道	排水区域が二以上の市町村の区域にわたるもの 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			○
その他の処理施設			○
河川	一級河川		●
	二級河川		○
	準用河川		○
運河			○
その他の水路			○
学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設			○
病院、保育所その他の医療施設又は社会福祉施設			○
市場、と畜場又は火葬場			○
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			○
一団地の復興拠点市街地形成施設			○
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			○
市 街 地 開 発 事 業	土地区画整理事業	面積 50ha 超で、国又は都道府県が施行すると見込まれるもの 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、国又は都道府県が施行すると見込まれるもの 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、国又は都道府県が施行すると見込まれるもの その他	○
防災街区整備事業	面積 3ha 超で、国又は都道府県が施行すると見込まれるもの その他	○	
市 街 地 開 発 事 業 予 定 区 域	新住宅市街地開発事業の予定区域		○
	工業団地造成事業の予定区域		○
	新都市基盤整備事業の予定区域		○
	区域面積が 20ha 以上の一団地の住宅施設の予定区域		○
	一団地の官公庁施設の予定区域		●
流通業務団地の予定区域		○	
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) 県決定の都市計画に係る国土交通大臣の同意は、次のとおり。

- ：必要（ただし、政令で定める軽易な変更該当するものは、不要）
- ：不要

注2) 市町村決定の都市計画に係る知事の同意は、次のとおり。

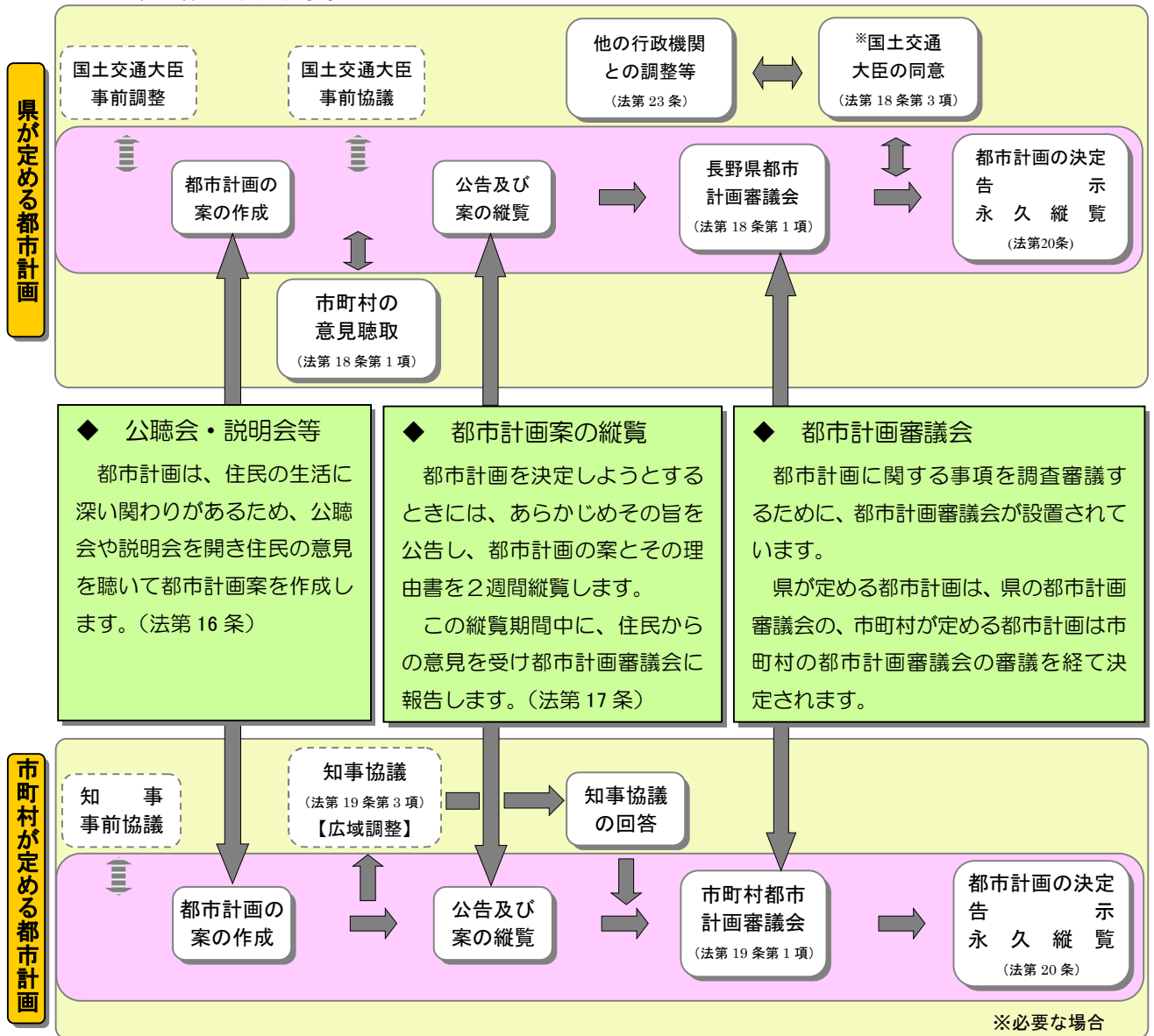
- 市：不要（同意を要しない協議は、必要。）
- 町村：政令で定める地区計画等に係る事項の一部又は政令で定める軽易な変更該当するものを除き、必要。



### (5) 都市計画の手続き

都市計画は、現在及び将来における都市の機能を確保し、発展の方向を定めるものであることから、その策定にあたっては、都市の行政上の単位である市町村の立場が十分に尊重されなければなりません。しかし、一方では都市の広域化に対処するため、国又は都道府県からの広域的調整を図ることも必要です。

このような二つの立場から、都市計画の決定は、計画される区域、内容により、県が決定するものと市町村が決定するものとの分かれています。いずれも、公聴会等による地域住民の参加と協力のもとに案が作成されます。



#### ◆ 都市計画の提案制度 (法第 21 条の 2)

土地所有者、まちづくりNPO等は、県又は市町村に対して、都市計画区域又は準都市計画区域のうち、一定面積以上の区域について、都市計画に関する基準に適合し、かつ土地所有者等の三分の二以上の同意を得て、都市計画の決定又は変更を提案することができます。

都市計画法の改正により、一定の開発事業者も都市計画の提案ができることとされたことから、今後は民間事業者の経験と知識を活かして、提案制度の積極的な活用が期待されています。