

I 都市計画の概要

1 都市計画の意義

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られます。(都市計画法第2条)

都市計画の役割として、次の三点があげられます。

- 1 都市地域（都市計画区域）における一体的、総合的な土地利用計画を確立すること。
- 2 規制と誘導を通じて計画的な土地利用を図ること。
- 3 都市施設用地を確保するとともに都市計画事業の円滑な推進を図ること。

2 都市計画区域

都市計画区域は、都市計画を策定する場というべきもので、健康で文化的な都市計画と機能的な都市活動を確保するために、都市計画法その他の法令の規則を受けるべき土地の範囲であり、自然的、社会的に一体性のある区域を総合的に判断して県が指定します。

都市計画区域では、都市計画の基本理念を達成するために都市計画法等の適用を受けます。

決定年月日	面積 (ha)	備考
昭和 9. 11. 17	7, 741	赤穂村全域
31. 3. 3		町村合併による名称変更
32. 12. 28	16, 353	市全域
44. 5. 20	2, 313	天竜川西平野部のうち南東及び南西の区域を除いた区域
46. 12. 27	2, 330	中部圏開発整備法の都市開発区域に指定され、新たに田園工業都市として開発、保全する必要がある区域として宮田村と一体の計画区域となる。全体面積3, 827ha。駒ヶ根市分は、太田切中島及び太田切川北の区域増。
50. 3. 27	5, 100	中央アルプス県立公園および国有林を除いた天竜川西の区域に変更。全体6, 642ha（宮田村含む）。

3 都市計画法の改正

高齢者も含めた多くの人々にとっての暮らしやすさを確保するという観点から、これまでの拡大成長を前提とするまちづくりのあり方を転換し、都市の既存ストックを有効活用しつつ、様々な都市機能がコンパクトに集積した都市構造を実現することが、人口減少・超高齢社会に対応したまちづくりを実現するために重要である。

改正法においては、こうした考え方に立って、都市機能の適正立地を確保するため、土地利用コントロールの機能が十分に発揮されるよう、広域的に都市構造やインフラに影響を与える大規模な集客施設に係る立地制限の強化、準都市計画区域制度の拡充並びに開発許可制度における大規模開発及び公共公益施設に係る取扱いの見直しを行うとともに、併せて都市計画制度の柔軟化・機動化のための措置、広域調整手続の円滑化のための措置等を講じたものである。

■大規模集客施設に係る立地制限（平成 19 年 11 月 30 日施行）

- 立地可能な用途地域を現行の 6 地域から 3 地域（近隣商業地域、商業地域、準工業地域）に限定。
- 非線引き都市計画区域、準都市計画区域内の白地地域では原則立地不可。

■準都市計画区域制度の拡充（平成 18 年 11 月 30 日施行）

- 都市計画区域外において農地を含み広く指定できるよう、指定要件を緩和。
- 指定権者を市町村から都道府県に変更。

■開発許可制度の見直し（平成 19 年 11 月 30 日施行）

- 公共公益施設（病院、福祉施設、学校、庁舎等）を開発許可等の対象に。
- 市街化調整区域内の大規模開発を許可できる基準の廃止。

■新たな地区計画制度の創設（平成 19 年 11 月 30 日施行）

- 規制強化される用途地域及び非線引き都市計画区域内の白地地域において、大規模集客施設の立地を認める新たな地区計画制度（開発整備促進区）を創設。

■都市計画提案権者の見直し（平成 18 年 8 月 30 日施行）

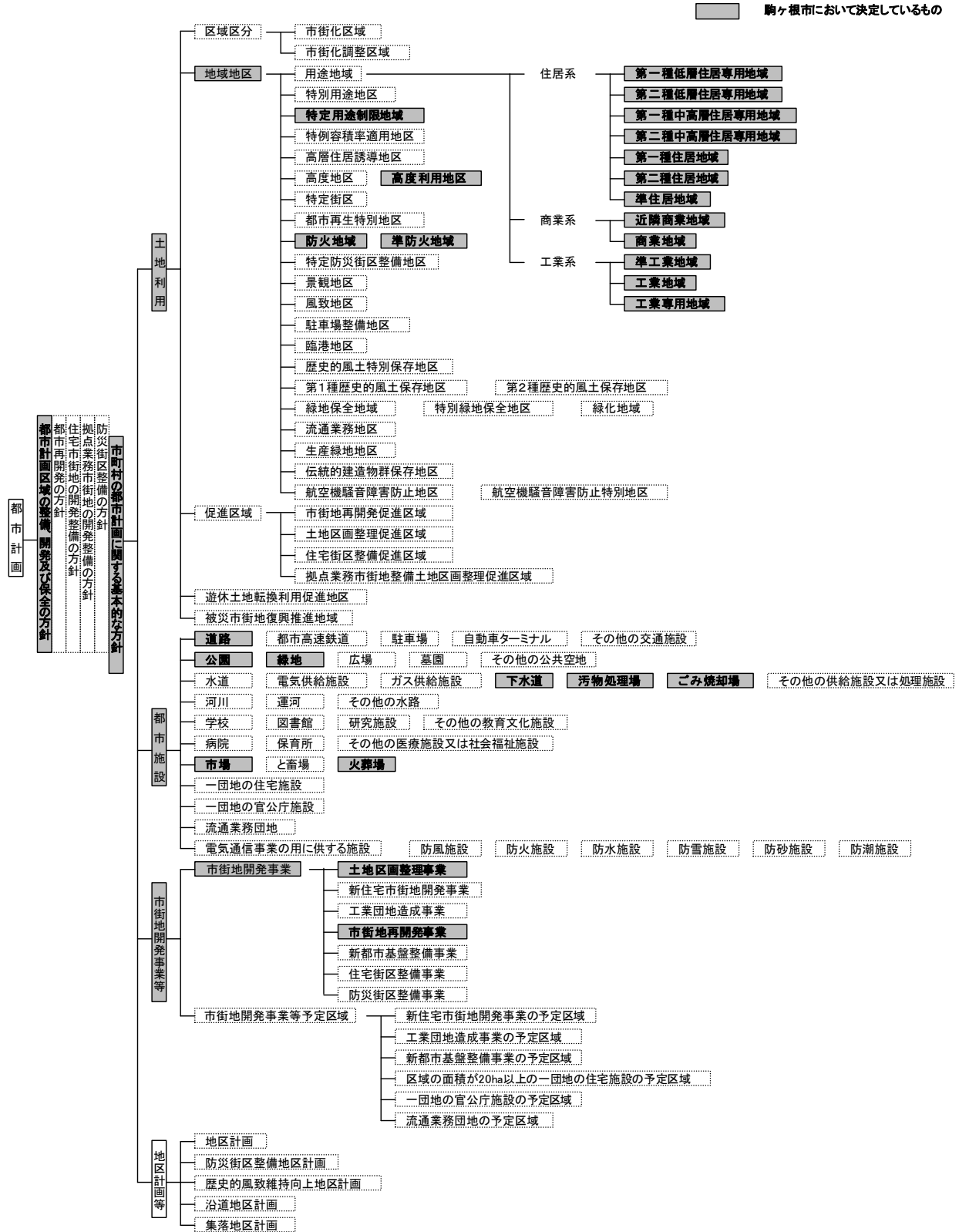
- 一定の開発事業者が都市計画提案を行えるよう、都市計画提案権者の範囲を拡大。

■広域調整手続きの充実（平成 18 年 11 月 30 日施行）

- 都道府県知事が市町村の都市計画決定等に対する協議、同意手続きを行う際に、関係市町村から意見の聴取ができる。

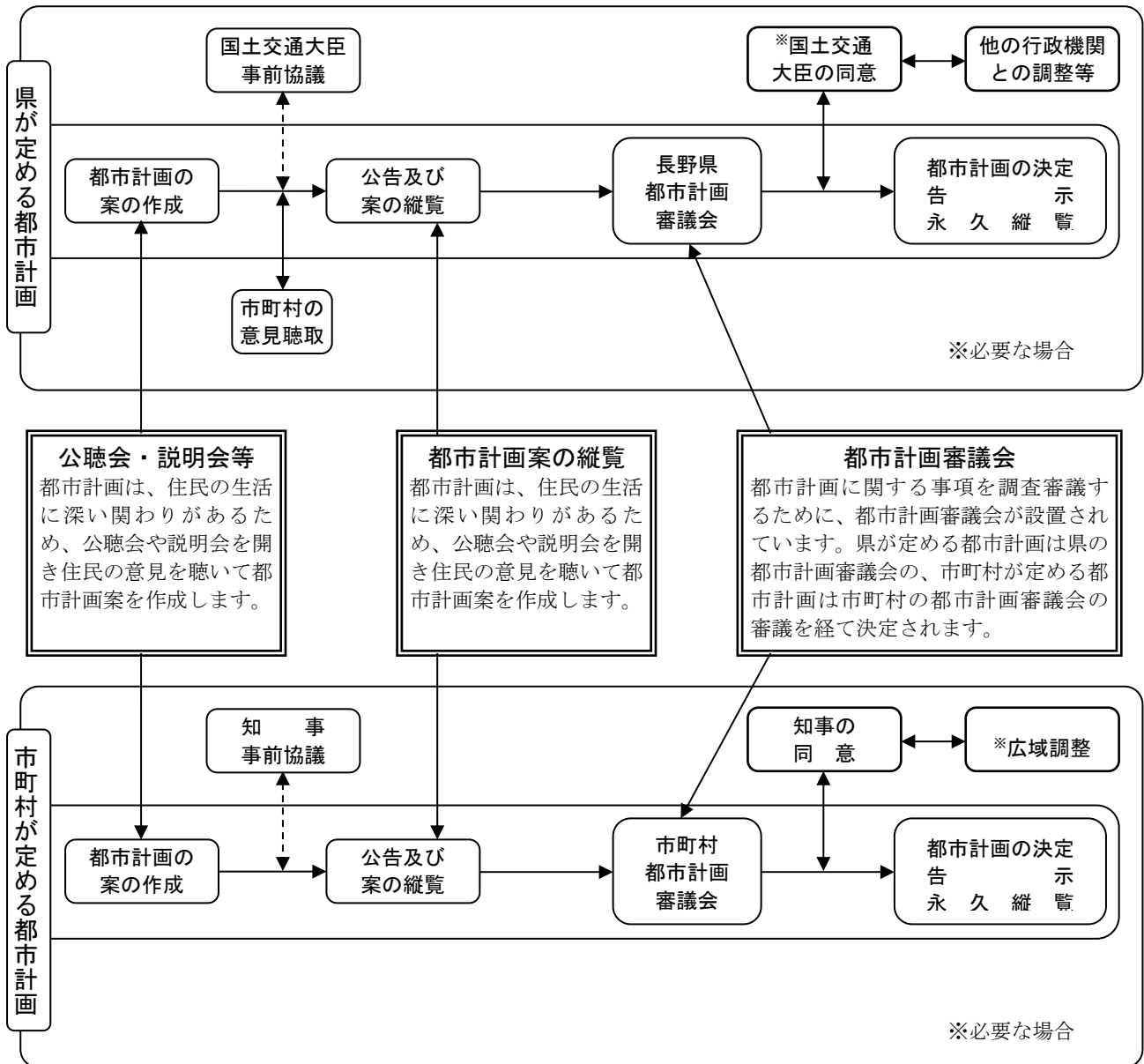
4 都市計画の内容

都市計画は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、都市計画区域において、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。



5 都市計画の決定

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に分かれています。



都市計画の提案制度

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、一定の開発事業者を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。

6 都市計画上の制限

都市計画が決定されることにより、都市計画制限と呼ばれる制限が働くこととなります。この制限は、合理的な土地利用の実現や将来の都市計画事業の円滑な実施を実現することを目的としており、以下のようなものがあります。

(1) 開発許可制度（都市計画法第29条第1～2項）

無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域内における3,000㎡以上の開発行為や、都市計画区域外における10,000㎡以上の開発行為は、知事の許可が必要です。

開発行為とは、建物を建てるために宅地以外の土地を宅地化したり、宅地であっても新たな切土・盛土等を行ったり、土地の区画を道路・水路・擁壁などで分けたりすること（土地の区画形質の変更）です。

(2) 地域地区内における制限

用途地域等の地域地区内では、建築基準法等により、建築行為や建築物の用途・形態等が地域地区の規制内容に適合することが要求されます。

(3) 都市計画施設等の区域内における建築制限（都市計画法第53条）

都市計画道路などの都市計画施設内において、建築物を建築しようとする場合は、市町村への許可申請手続きが必要となります。

(4) 都市計画事業制限（都市計画法第65条）

都市計画事業の認可又は承認が行われると、事業地においては、都市計画事業の施行に障害となるおそれがある建築行為等について、市町村への許可申請手続きが必要となります。

7 マスタープラン

地域住民の意見を十分に反映させて、まちづくりの方針、将来の目標などを総合的にまとめるものが、都市計画マスタープランです。マスタープランは土地利用について拘束力を持つものではなく、具体的な土地利用規制などを定める都市計画の指針です。まず、マスタープランによって、まち全体の長期的な構想を立て、これに沿って都市計画の詳細を決定・実現していくことでバランスのとれた優良なまちづくりが可能になります。

【体系】

