

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	中央アルプス国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。

◆都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律の概要

(公布：平成18年5月31日 施行：平成19年11月30日 (全面施行))

- 1) 大規模集客施設の立地規制
 - ・床面積の合計が一万平方メートルを超える劇場、店舗、飲食店等は、第二種住居地域、準住居地域、工業地域並びに非線引き都市計画区域及び準都市計画区域内の白地地域において、原則として建築してはならないこととなった。(建築基準法第48条)
- 2) 準都市計画区域制度の拡充
 - ・農地を含む土地利用の整序が必要な区域等に広く指定できるよう、準都市計画区域の指定要件を緩和し、指定権者が都道府県に変更された。
- 3) 都市計画手続きの円滑化、広域調整手続きの充実
 - ・一定の開発事業者が都市計画提案を行えるよう、都市計画提案者の範囲を拡大した。また、広域調整の強化のため、都道府県知事が市町村の都市計画決定に対する協議同意を行う際に、関係市町から意見を聴取できることとなった。
- 4) 開発許可制度の見直し
 - ・市街化調整区域内の大規模開発を許可できる基準を廃止し、病院、福祉施設、学校、庁舎等の公共公益施設が開発許可の対象となった。

◆地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(平成20年法律第40号)による都市計画法の一部改正の概要

(公布：平成20年5月23日 施行：平成20年11月4日)

- ・「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(歴史まちづくり法)」に伴い、地区計画に歴史的風致維持向上地区計画が追加された。

◆地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律(第1次一括法)による都市計画法の一部改正の概要

(公布：平成23年5月2日 施行：平成23年8月2日)

- ・市が都市計画を決定しようとする際の都道府県との協議について、その同意を得ることが不要とされた。

◆地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（第2次一括法）による都市計画法の一部改正の概要

（公布：平成23年8月30日 施行：平成24年4月1日）

- ・地域地区や都市施設に係る都市計画決定が基礎自治体へ権限移譲された。

◆都市の低炭素化の促進に関する法律（略称：エコまち法）

（公布：平成24年9月5日 施行：平成24年12月4日）

- ・住民や民間事業者と一体となって、コンパクトなまちづくりに取り組むことを目的として「都市の低炭素化の促進に関する法律（エコまち法）」が制定された。

◆地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（第3次一括法）による都市計画法の一部改正の概要

（公布：平成25年6月14日 平成26年4月1日 等）

- ・都市計画決定後の国土交通大臣への図書の送付（法第20条第1項）が廃止された。

◆都市再生特別措置法の一部改正（平成26年法律第39号）の概要

（公布：平成26年5月21日 施行：平成26年8月1日）

- ・人口減少と高齢者の増加を背景として、市町村による持続可能なまちづくりを支援するため、立地適正化計画が創設された。

◆地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（第5次一括法）による都市計画法の一部改正の概要

（公布：平成27年6月26日 施行：平成28年4月1日）

- ・区域区分に関する都市計画決定に係る農林水産大臣協議について、協議の対象となる都市計画を農用地区域等が含まれる場合に限定することとなった。

◆都市緑地法等の一部改正（平成29年法律第26号）の概要

（公布：平成29年5月12日 施行：平成30年4月1日）

- ・生産緑地地区の一律500㎡の面積要件を、市区町村が条例で300㎡まで引き下げることが可能となった。
- ・都市計画法及び建築基準法、都市公園法及び都市開発資金の貸付けに関する法律、都市緑地法、生産緑地法の改正により、様々な役割を担っている都市の緑空間を、民間の知恵や活力をできる限り活かしながら保全・活用できるようになった。
- ・住居系用途地域の一類型として、田園住居地域が新たに創設された。

◆都市再生特別措置法の一部を改正する法律（平成30年法律第22号）の概要

（公布：平成30年4月25日 施行：平成30年7月15日）

- ・空き地・空き家等の利用促進による、まちのにぎわい創出に向け、都市のスポンジ化対策を総合的に推進するため、都市再生事業の規模要件が緩和された。

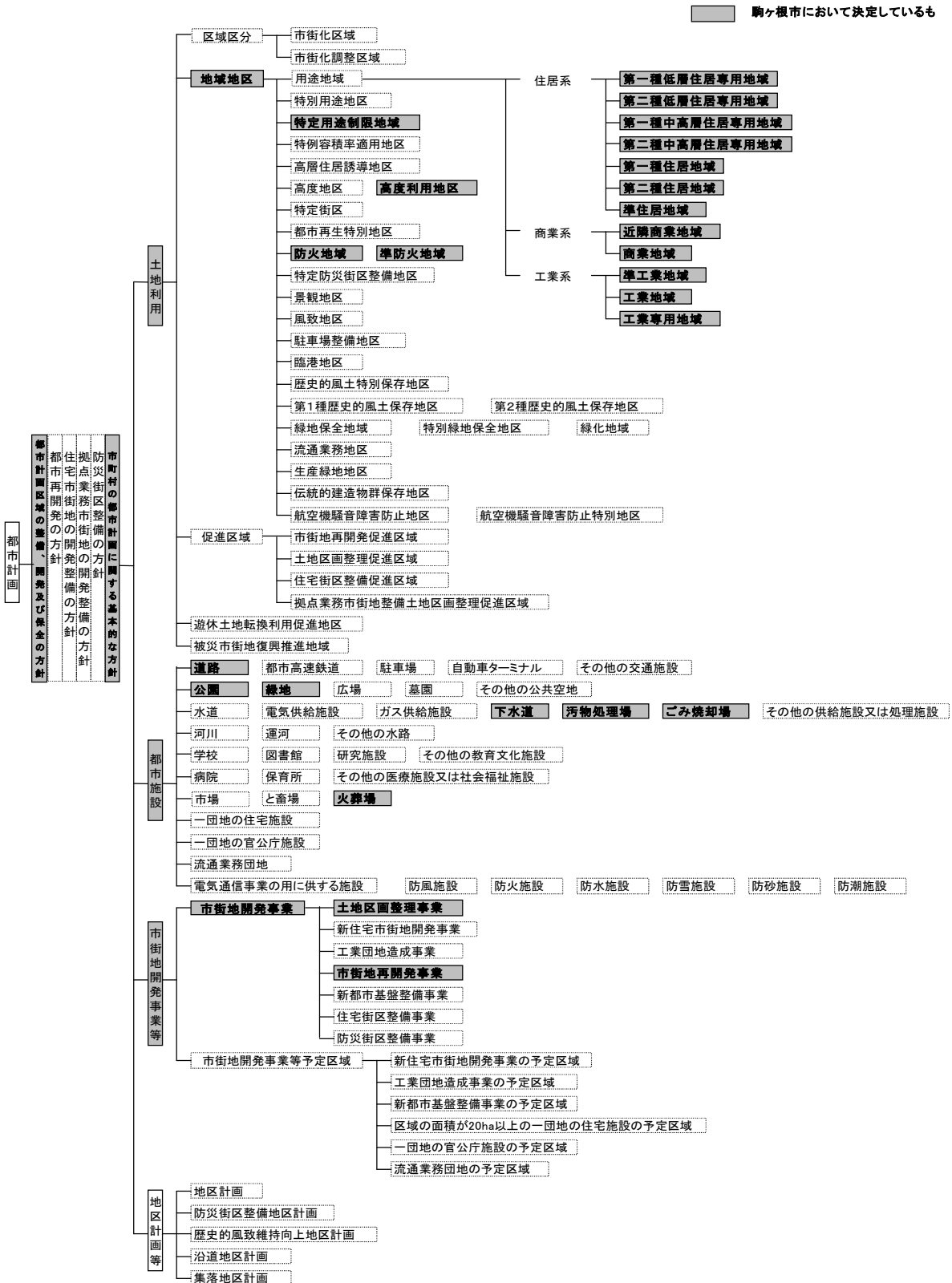
◆都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和2年法律第43号）の概要

（公布：令和2年6月10日 施行：令和4年4月1日（全面施行））

- ・地域地区に、居住環境向上用途誘導地区が追加された。
- ・地区整備計画においては、現に存する農地で農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保するため必要なものにおける土地の形質の変更その他の行為の制限に関する事項を定めることができることとなった。
- ・災害ハザードエリアにおける新規立地を抑制するため、災害レッドゾーンにおける自己業務用施設の開発を原則禁止する（都市計画法第33条）とともに、市街化調整区域の浸水ハザードエリア等における住宅等の開発許可が厳格化された。（都市計画法第34条）
- ・災害危険区域等からの移転の目的で行う市街化調整区域内における開発行為については、開発許可できることとする基準が追加された。
- ・立地適正化計画の作成にあたっては、居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定める「防災指針」を記載することが追加された。

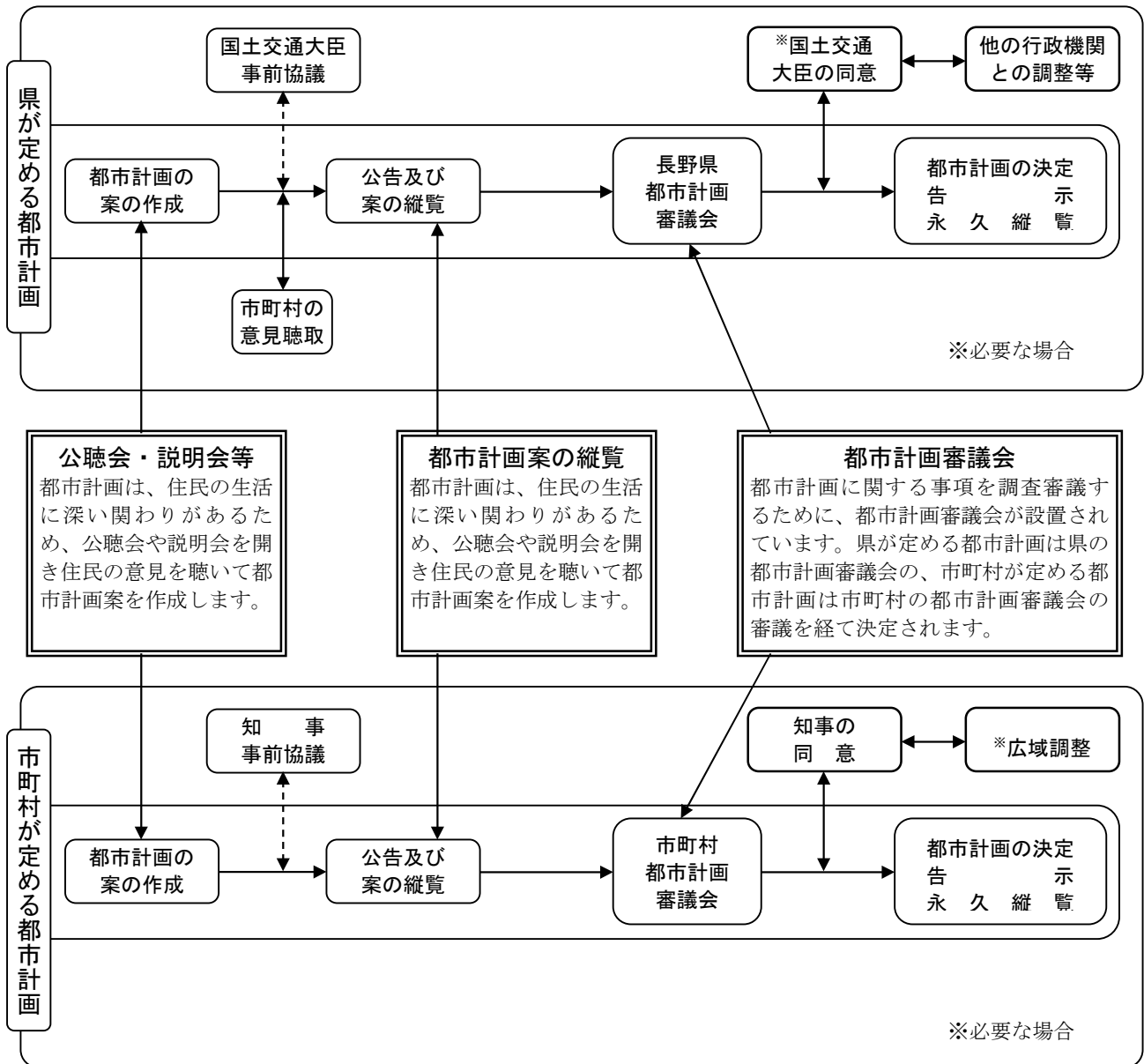
4 都市計画の内容

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】

