

都市計画概要 2013

第 1 編 総論

第 3 章 都市計画法の概要

- 3－1 都市計画とは
- 3－2 都市計画に関する法律
- 3－3 都市計画の理念
- 3－4 都市計画区域・準都市計画区域
- 3－5 都市計画の内容
- 3－6 都市計画決定手続

3-1 都市計画とは

都市計画は、都市の環境を保全し、その機能を増進するために、一体的な都市の区域内において、長期的（おおむね20年）な見通しのうえに土地利用を決め、さらに道路、公園、下水道などの都市施設について、位置、規模、配置などを決め、その計画に基づいて公的機関が事業を実施し、住民によるまちづくりを誘導することによって、全体として調和のとれた市街地を計画的につくり上げるものである。

このように都市計画では、ものをつくるという「事業」と、土地の合理的利用を図るための、また、将来の事業の支障にならないようにするための「規制」の二つが大きな内容となっており、さらにこの計画を誰が、どんな方法で決めるかという「手続」が重要となっている。

3-2 都市計画に関する法律

(1) 都市計画の法体系

都市計画の法体系としては、都市計画の基本法として都市計画法（昭和43年制定。以下「法」という。）があり、都市計画の内容、決定手続、都市計画制限、都市計画事業等の事項が定められている。

都市計画の主要な内容としては、土地利用、都市施設、市街地開発があるが、その詳細については他の法律に委ねられていることが多い。例えば、地域地区に関する制限については、建築基準法（昭和25年制定）、港湾法（昭和25年制定）等があり、都市施設の事業、管理を規定するものとしては、道路法（昭和27年制定）、都市公園法（昭和31年制定）、下水道法（昭和33年制定）等がある。さらに、市街地開発事業の事業施行を規定するものとして、土地区画整理法（昭和29年制定）、都市再開発法（昭和44年制定）等がある。

また、都市計画を側面的に支えるものとしては、公共用地の取得について土地収用法（昭和26年制定）、公共用地の先行取得について公有地の拡大の推進に関する法律（昭和47年制定）、都市開発資金の貸付けに関する法律（昭和41年制定）があり、公共事業に関連した用地補償費等による所得に対する税の減免について租税特別措置法（昭和32年制定）、都市計画事業の財源とする都市計画税等について地方税法（昭和25年制定）、都市再生を図るための特例を規定するものとして都市再生特別措置法（平成14年制定）がある。（図1-3-1参照）

(2) 都市計画法の上位法

国やより広域の土地利用について定める法律として、国土利用計画や土地利用基本計画の根拠となる国土利用計画法（昭和49年に制定）や、国土形成計画の根拠となる国土形成計画法（国土総合開発法が平成17年に改称）、中部圏開発整備計画の根拠となる中部圏開発整備法（昭和41年制定）がある。

国土利用計画は国土の利用に関する基本的な事項を定めるもので、全国計画、都道府県計画、市町村計画がある。国が策定する計画のうち、国土の利用に関するものについては、国土利用計画（全国計画）を基本としている。

また土地利用基本計画は、適正かつ合理的な土地利用をはかるため。国土利用計画を基本に定めるもので、都市計画法などの土地利用に関する個別規正法は、土地利用基本計画に即して適正かつ合理的な土地利用を図られるよう、土地利用の規制に関する措置等を講じるとされている。

国土形成計画は、国土の利用、整備及び保全を推進するための総合的かつ基本的な計画で、全国計画と広域地方計画がある。国土形成計画法において、国土形成計画（全国計画）と国土利用計画（全国計画）は一体のものとして定めることとしている。（国土形成計画法第6条第7項）

また、中部圏開発整備法（昭和41年制定）を根拠とする「中部圏開発整備計画」は、中部圏（富山県、石川県、福井県、長野県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県、及び滋賀県の区域を一体とした広域）の建設とその均衡ある発展をはかるための計画で、計画の実施のため国土交通大臣は都市整備区域や都市開発区域を指定することができ、これらの区域は都市計画法における都市計画区域の指定や区域区分に反映することとなっている。（法第5条第2項、法第7条第1項1号）

なお、この「中部圏開発整備計画」は上記の「国土形成計画」との調和が保たれたものでなければならない。

（中部圏開発整備法第9条第2項）

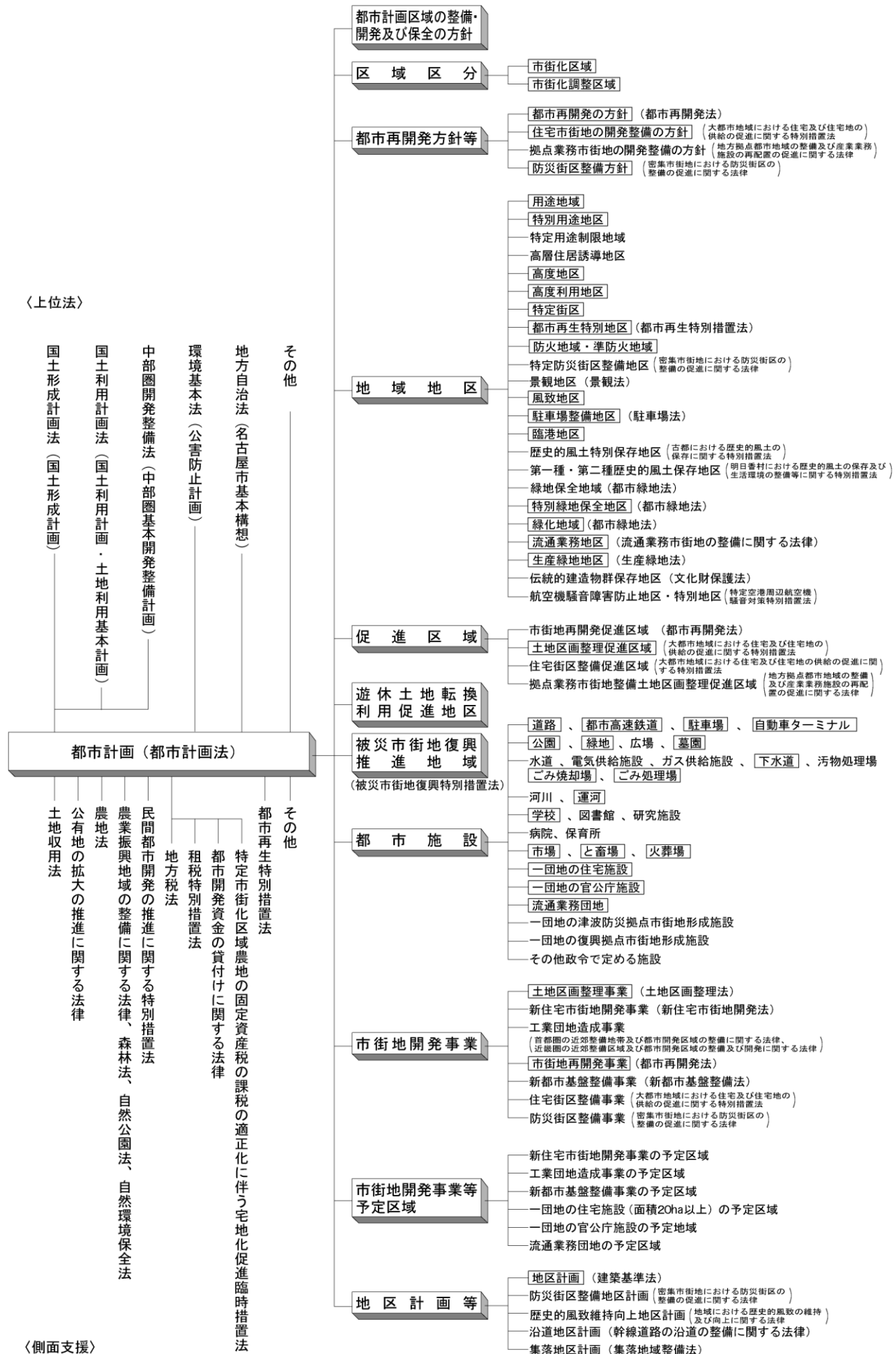


図1-3-1 都市計画の法体系

3-3 都市計画の理念

法では、都市計画を「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関する計画」と定義している(法第4条第1項)。

そして、その基本理念を「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」と定めている。(法第2条)

さらに、国・地方公共団体の責務として「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」こと、また、都市の住民の責務としてそのために「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」ことをあげている。また、国・地方公共団体には、「都市の住民に対し、都市計画に関する知識の普及及び情報の提供に努めなければならない」ともしている。(法第3条)

3-4 都市計画区域・準都市計画区域

(1) 都市計画区域

市町村の中心市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量等に関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に都市計画区域を指定するほか、首都圏整備法・近畿圏整備法・中部圏整備法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に都道府県が指定する。(法第5条)

(2) 準都市計画区域

積極的な整備又は開発を行う必要はないものの、一定の開発行為、建築行為等が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含む一定の区域で、そのまま土地利用を整序し、又は環境(都市環境)を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じる区域に都道府県が指定する。(法第5条の2)

準都市計画区域には、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、高度地区、景観地区、風致地区、緑地保全地域及び伝統的建造物群保存地区に関する都市計画を定めることができる。(法第8条第2項)

3-5 都市計画の内容

都市計画法上、都市計画区域に都市計画として決定できる内容は、次の11種類である。(法第2章第1節)

(1) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

都市計画区域については、都市計画に、整備、開発及び保全の方針を定める。(法第6条の2)

(2) 区域区分

都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、市街化区域(既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域)と市街化調整区域(市街化を抑制すべき区域)との区分を定めること(いわゆる線引き)ができる。(法第7条)

(3) 都市再開発方針等

以下の4種類の方針のうち必要なものを定める。(法第7条の2)

- ① 都市再開発の方針(都市再開発法第2条の3第1項又は第2項)
- ② 住宅市街地の開発整備の方針(大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第4条第1項)
- ③ 拠点業務市街地の開発整備の方針(地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律第30条)
- ④ 防災街区整備方針(密集市街地整備法第3条第1項)

(4) 地域地区

土地を利用目的により区分し、法律又は条例に基づいて建築物等についての必要な制限を課すことにより、その目的とする土地の合理的利用を図り、都市の健全な発展と秩序ある整備に資する。(法第8条)

① 用途地域

建築基準法により、建築物の用途、建ぺい率、容積率、高さ等を規制する地域。(法第9条第1項～12項)

ア 第一種低層住居専用地域

低層住宅に係る良好な住居の環境を保護する。

イ 第二種低層住居専用地域

主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護する。

ウ 第一種中高層住居専用地域

中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護する。

エ 第二種中高層住居専用地域

主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護する。

オ 第一種住居地域

住居の環境を保護する。

カ 第二種住居地域

主として住居の環境を保護する。

キ 準住居地域

道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護する。

ク 近隣商業地域

近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進する。

ケ 商業地域

主として商業その他の業務の利便を増進する。

コ 準工業地域

主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進する。

サ 工業地域

主として工業の利便を増進する。

シ 工業専用地域

工業の利便を増進する。

② 特別用途地区

用途地域の指定を補完し、当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進等特別の目的の実現を図るため、地方公共団体の条例により建築物の用途等を規制する地区。
(法第 9 条第 13 項)

ア 特別工業地区

特定の工業の利便の増進を図り、又はその利便の増進を図りつつ、これと調和した住居等の環境の保護を図る。

イ 文教地区

学校その他の教育文化施設に係る良好な環境の保護又は住宅地の良好な文教的環境の保護を図る。

ウ 中高層階住居専用地区

建築物の中高層階における住宅の確保及び住居の環境の保護を図るために定める地区で、都心部、都心周辺部等において定住人口の確保を図る。

エ 研究開発地区

研究所、研究支援施設その他の研究開発施設の集約

的な立地を図り、これらの研究開発施設に係る環境の保護及び業務の利便の増進を図る。

オ 大規模集客施設制限地区

都市構造や周辺環境に大きな影響を与える大規模集客施設の立地を制限し、都市機能が適切に配置された都市構造とする。

③ 特定用途制限地域

用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）内において、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める。（法第 9 条第 14 項）

④ 特例容積率適用地区

一定の用途地域内の適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、建築物の容積率の限度からみて未利用となっている建築物の容積の活用を促進して土地の高度利用を図る。（法第 9 条第 15 項）

⑤ 高層住居誘導地区

利便性の高い高層住宅の建設を誘導するため、一定の範囲において建築物の容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度及び敷地面積の最低限度を定める。（法第 9 条第 16 項）

⑥ 高度地区

用途地域内において市街地の環境維持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。（法第 9 条第 17 項）

⑦ 高度利用地区

用途地域内において市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度並びに壁面の位置を定める。（法第 9 条第 18 項）

⑧ 特定街区

市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区について、建築物の容積率・高さの最高限度、壁面の位置を定める。（法第 9 条第 19 項）

⑨ 都市再生特別地区

都市再生緊急整備地域において、都市再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、既存の用途地域等による制限にかわり、誘導すべき用途や容積率、高さ等のうち必要な事項を定める。（都市再生特別措置法第 36 条）

⑩ 防火地域又は準防火地域

市街地における火災の危険を防除するため定める地域で、一定の建築物を耐火建築物又は準耐火建築物とするなどの制限を行う。（法第 9 条第 20 項）

⑪ 特定防災街区整備地区

防火地域又は準防火地域において、防災都市計画施設と一体となって特定防災機能を確保するための防災街区として整備すべき区域(密集市街地整備法第31条第1項)

⑫ 景観地区

市街地の良好な景観の形成を図るために、建築物の形態意匠の制限を定めるとともに、建築物の高さの最高限度又は最低限度、壁面の位置の制限、建築物の敷地面積の最低限度のうち必要なものを定める。(景観法第61条第1項)

⑬ 風致地区

都市の風致を維持するため定める地区であり、条例により建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採等を規制する。(法第9条第21項、法第58条)

⑭ 駐車場整備地区

商業地域内、近隣商業地域内などにおいて自動車交通が著しくふくそうする地区等で、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保すべき区域を定め、条例で駐車施設の設置を求めることができる。(駐車場法第3条第1項)

⑮ 臨港地区

港湾を管理運営するために定める地区であり、港湾管理者が地区内において指定した分区の区域内において、各分区の目的を著しく阻害する条例で定める建築物等を規制する。(法第9条第22項、港湾法第38条)

⑯ 歴史的風土特別保全地区

古都(京都市、奈良市、鎌倉市及び政令で定めるその他市町村)における歴史的風土を保存するために必要な土地の区域として指定される歴史的風土保存区域内において、区域内の行為の規制その他歴史的風土の維持保存に関する事項等を定めた歴史的風土保存計画に基づき定めることができる。(古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法第6条第1項)

⑰ 第一種・第二種歴史的風土保存地区

明日香村(奈良県)の区域については、明日香村歴史的風土保存計画に基づき当該区域を区分して定める。第一種歴史的風土保存地区は、歴史的風土の保存上重要な部分を構成していることにより、現状の変更を厳に抑制し、その状態において歴史的風土の維持保存を図るべき地域であり、第二種歴史的風土保存地区は、著しい現状の変更を抑制し、歴史的風土の維持保存を図るべき地域である。(明日香村における歴史的風土の保存及び生活環境の整備等に関する特別措置法第3条第1項)

⑱ 緑地保全地域

無秩序な市街地化の防止又は公害若しくは災害の防止のため適正に保全する必要がある緑地、あるいは地域住民の健全な生活環境を保全する必要がある緑地について、行為の届出等の行為の規制又は措置の基準を定めた緑地保全計画を定める。(都市緑地法第5条、第6条、第8条)

⑲ 特別緑地保全地区

無秩序な市街化の防止、公害又は災害の防止等のために必要な遮断地帯等として適切な規模及び形態を有する緑地や神社、寺院等の建造物、遺跡等と一体となって、又は伝承若しくは風俗慣習と結びついて当該地域において伝統的又は文化的意義を有する緑地等について定め、建築物その他工作物の新築、改築又は増築等の行為を制限する。(都市緑地法第12条、第14条)

⑳ 緑化地域

用途地域が定められた区域で、良好な都市環境の形成に必要な緑地が不足し、建築物の敷地内において緑化を推進する必要がある区域において、建築物の緑化率の最低限度等を定める。(都市緑地法第34条)

㉑ 流通業務地区

特定の大都市の区域内で、幹線道路、鉄道等の整備状況に照らし、流通業務市街地として整備することが適当な区域について施設の建設、改築等を規制する。(流通業務市街地の整備に関する法律第4条第1項)

㉒ 生産緑地地区

市街化区域内の一定規模以上農地等の区域について、建築物の建築、宅地の造成、土石の採取その他の土地の形質の変更、水面の埋立て等一定の行為を制限して公害の防止又は災害の防止等良好な生活環境の確保と公共施設等の敷地の確保を図る。(生産緑地法第3条第1項)

㉓ 伝統的建造物群保存地区

伝統的建造物群及びこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保存するため、市町村の条例により、当該地区の保存のための必要な現状変更の規制を行う。(文化財保護法第143条第1項)

㉔ 航空機騒音障害防止地区及び航空機騒音障害防止特別地区

特定空港周辺の都市計画区域内の地域において定めることができる。学校、病院、住宅等の建築物について、航空機騒音障害防止地区内では構造の制限を、航空機騒音障害防止特別地区内では建築の制限を定める。(特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法第4条第1項)

(5) 促進区域

一定要件に基づく土地の区域について、土地所有者等に一定期間内に一定の土地利用を実現することを義務づけ、主として民間の手で土地の積極的利用の実現を図ることを目的とし、区域内での一定の建築行為等を規制する。(法第 10 条の 2)

① 市街地再開発促進区域

市街地再開発事業の促進を図る目的を有する。(都市再開発法第 7 条第 1 項)

② 土地区画整理促進区域

特定土地区画整理事業の促進を図る目的を有する。(大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第 5 条第 1 項)

③ 住宅街区整備促進区域

住宅街区整備事業の促進を図る目的を有する。(大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第 24 条第 1 項)

④ 拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域

拠点業務市街地整備事業の促進を図る目的を有する。(地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律第 19 条第 1 項)

(6) 遊休土地転換利用促進地区

市街化区域内の一定の条件に該当する低・未利用地について指定し、その土地の有効かつ適切な利用を促し、周辺地域と一体となった良好な市街地の形成と都市機能の増進を図る。(法第 10 条の 3)

(7) 被災市街地復興推進地域

被災市街地について防災性の向上が図られた健全な市街地の整備を早期に図るため、必要最小限の建築制限を行うとともに、当該区域の早期整備の責務を市町村に課す。(法第 10 条の 4)

(8) 都市施設

交通施設などの都市施設を必要に応じて都市計画において定める。都市計画施設の区域内においては、建築物の建築等が制限される。(法第 11 条、53 条)

① 交通施設 (道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナル等)

② 公共空地 (公園、緑地、広場、墓園等)

③ 供給施設 (水道、電気供給施設、ガス供給施設等)、
処理施設 (下水道、汚物処理場、ごみ焼却場等)

④ 水路 (河川、運河等)

⑤ 教育文化施設 (学校、図書館、研究施設等)

⑥ 医療施設 (病院等)、社会福祉施設 (保育所等)

⑦ 市場、と畜場、火葬場

⑧ 一団地の住宅施設

⑨ 一団地の官公庁施設

⑩ 流通業務団地

⑪ 一団地の津波防災拠点市街地形成施設

⑫ 一団地の復興拠点市街地形成施設

⑬ その他政令で定める施設

(9) 市街地開発事業

市街地の計画的な開発又は整備を図るため、一定の区域について、公共施設の整備とともに宅地の利用増進又は建築物の整備を一体的かつ総合的に進める事業。(法第 12 条)

① 土地区画整理事業

公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更を行うもの。(土地区画整理法)

② 新住宅市街地開発事業

人口集中の著しい市街地周辺の地域において、健全な住宅市街地の開発及び住宅に困窮する国民のための居住環境の良好な住宅地の大規模な供給を行うもの。(新住宅市街地開発法)

③ 工業団地造成事業

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による工業団地造成事業並びに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による工業団地造成事業。

④ 市街地再開発事業

市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備を行うもの。(都市再開発法)

⑤ 新都市基盤整備事業

人口集中の著しい大都市の周辺地域において、新都市の基盤となる根幹公共施設の用に供すべき土地及び開発誘導地区にあてるべき土地の整備を行うもの。(新都市基盤整備法)

⑥ 住宅街区整備事業

大量の住宅地の供給と良好な住宅街区の整備を目的に、住宅街区整備促進区域内において、土地の区画形質の変更、公共施設の新設・変更、共同住宅の建設等を行うもの。

の。(大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法)

⑦ 防災街区整備事業

密集市街地において特定防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るため、この法律で定めるところに従って行われる建築物及び建築物の敷地の整備並びに防災公共施設その他の公共施設の整備に関する事業並びにこれに付帯する事業。(密集市街地整備法)

(10) 市街地開発事業等予定区域

市街地開発事業等の円滑化を図る目的で決定される。予定区域に関する都市計画を定めた場合には、その後 3 年以内に、施行区域、区域内の公共施設の配置、宅地の利用計画等を内容とする都市計画決定を、さらに、この都市計画の決定後 2 年以内に都市計画事業の認可又は承認の申請をしなければならない。予定区域内の土地については建築等の制限がされる。(法第 12 条の 2)

- ① 新住宅市街地開発事業の予定区域
- ② 工業団地造成事業の予定区域
- ③ 新都市基盤整備事業の予定区域
- ④ 一団地の住宅施設の予定区域(区域面積 20ha 以上)
- ⑤ 一団地の官公庁施設の予定区域
- ⑥ 流通業務団地の予定区域

(11) 地区計画等

① 地区計画

一体的に整備、開発及び保全を図るべき地区について、道路・公園等の地区施設の配置及び規模に関する事項、建築物の形態・用途・敷地等に関する事項、その他土地利用の制限に関する事項を総合的かつ一体的にひとつの計画として定めるもの。これに基づいて開発行為・建築行為等を誘導・規制することによって、地区の特性にふさわしい良好な市街地の整備、開発及び保全を図ろうとする制度であり、市町村が地権者の意向を十分に反映しながら策定する。(法第 12 条の 4～12 条の 12)

ア 再開発等促進区

用途地域を定めている区域内で、土地の利用状況が著しく変化しつつあるものの、適正な配置及び規模の公共施設がない区域等において、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を行い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図る区域で、道路、公園等を整備することにより、容積率の緩和等を認めるもの。

イ 開発整備促進区

平成 18 年の法改正により、床面積の合計が 1 万㎡を超える大規模集客施設の立地が新たに制限された地域において、都市機能の増進に貢献するものと判断される場合に、適正な配置及び規模の公共施設の整備を図りつつ、建築物等に関する必要な制限を一体的に講じることにより、その立地にかかる用途制限の緩和を認めるもの。

ウ 誘導容積型

道路等の公共施設の整備が十分になされていない地区について、地区整備計画に区域の特性に応じた容積率(目標容積率)と地区内の公共施設の現状に見合った容積率(暫定容積率)という二重の容積率を定め、公共施設が不十分な段階では暫定容積率を適用して市街地環境を保全し、地区施設の配置・規模が定められて公共施設整備の条件が整った場合に目標容積率を適用するもの。

エ 容積適正配分型

適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、有効高度利用を図るべき区域と容積を抑えるべき区域を区分して、用途地域で指定された容積率の範囲内で容積率を配分することによって、容積率規制の詳細化を図り、良好な市街地環境の形成及び合理的な土地利用を図るもの。

オ 高度利用型

すでに公共施設の整備がなされている土地の区域について、建築物の建築形態を規制し、敷地内に空地を確保することによって、その区域の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るもので、容積率の緩和や道路斜線制限の緩和を行うことができる。

カ 用途別容積型

住宅の減少の著しい地区等において当該地区の特性に応じた合理的な土地利用の促進を図るため、住居と住居以外の用途を適正に配分することが特に必要であると認められる場合に、地区計画において、住宅を含む建築物に係る容積率の最高限度をそれ以外のもの以上に定めることにより、住宅供給の促進を図るもの。

キ 街並み誘導型

区域の特性に応じた建築物の高さ、配列及び形態を地区計画として一体的に定め、工作物の設置の制限等必要な規制を行うことにより、前面道路幅員による容積率制限などの建築物の形態に関する制限の緩和を行い、個別の建築活動を通じて街並みを誘導しつつ、土

地の合理的かつ健全な有効利用の推進及び良好な環境の形成を図るもの。

ク 立体道路型

都市計画施設である道路の整備とあわせて、当該道路の上空又は路面下において建築物等の整備を一体的に行うことが適切であると認められる区域において、地区計画で重複利用区域、建築物等の建築限界等を定めることにより、道路上空及び路面下において建築物の建築を可能にするもの。

② 防災街区整備地区計画

密集市街地の区域内で火事又は地震が発生した場合に、延焼防止及び避難上の機能確保と土地利用の合理的かつ健全な利用を図るもの。(密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第32条の2～32条の4)

③ 歴史的風致維持向上地区計画

用途地域による制限にかかわらず、歴史的風致にふさわしい用途として歴史的な建造物を利活用することにより、その保全を促し、歴史的風致の維持及び向上と土地の合理的かつ健全な利用を図るもの。(地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第31条、32条)

④ 沿道地区計画

自動車交通量の増大、車両の大型化による幹線道路沿道の騒音・振動・排ガス等による環境問題を解決するため、幹線道路と沿道の土地利用の調和を図ることを基調として、道路交通騒音などにより生ずる障害の防止と沿道の適正かつ合理的な土地利用を図るもの。(幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条～9条の6)

⑤ 集落地区計画

集落地域内において営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図るため、地区の特性を踏まえて、目標、方針、公共施設の配置、建築物・工作物に関する制限、土地利用を一体的に定めるもの。地区計画と同じ性格の制度であるが、対象地域、計画事項、市街化調整区域の開発許可基準が緩和される点が異なる。(集落地域整備法第5条)

3-6 都市計画決定手続

(1) 都市計画を定める者(都市計画決定権者)

都市計画は、原則として市町村の区域を越える広域的、根幹的なものを都道府県が、その他のものは市町村が定める。平成11年のいわゆる地方分権一括法の制定により、機関委任事務は廃止され、都市計画が自治事務となった

ことにあわせて、市町村の都市計画決定権限は大幅に拡大された。特に指定都市は、都市計画区域の指定や区域区分、広域的な観点から決定すべき都市施設などを除き、ほとんどの都市計画を決定できることとなった。

その後、平成23年の第2次地域主権一括法により、「義務付け・枠付け見直し等」と「基礎自治体への権限移譲」が進められ、区域区分についても指定都市が決定できることとなった。

本市における都市計画の種類と決定権者の対照については、表1-3-2のとおりである。(法第15条、87条の2)

(2) 都市計画の決定手続

都市計画の案は、必要に応じ公聴会の開催等住民の意見反映の措置を経て作成される。案は2週間公衆の縦覧に供され、住民等ははこの縦覧期間中に意見書を提出することができる。

都道府県が定める都市計画の場合、関係市町村の意見を聴き、都道府県都市計画審議会の議を経た後、決定する。ただし、国の利害に重大な関係がある政令で定める都市計画については、国土交通大臣との協議・同意を得て決定される。

市町村が定める都市計画については、市町村都市計画審議会の議を経た後、一定の場合を除き、市は知事との協議、町村は知事の同意を得て決定される。なお、指定都市の特例により、指定都市が国の利害に重大な関係がある政令で定める都市計画を定める場合は、知事意見を添えて国土交通大臣との協議・同意を得て決定される。

本市における決定手続の流れは、図1-3-3のとおりである。(法第16条～21条)

(3) 都市計画審議会

都市計画審議会は、都市計画法によりその権限に属せられた事項及び長の諮問による都市計画に関する事項の調査審議等を行う長の附属機関である。

従来、その設置が法定されていたのは都道府県のみで、市町村については国の通達に基づき条例設置されていたに過ぎなかったが、平成11年の法改正により、市町村都市計画審議会は新たに法上の位置づけを得た(ただし指定都市以外は任意設置)。これにより、都市計画審議会を設置した市町村は、決定権限のある都市計画について、その議を経れば、都道府県都市計画審議会の議を経ることなく、決定できることとなった。

本市では、平成12年、従前の条例にかわり、新たに名

古屋市都市計画審議会条例を制定し、学識委員、市議会議員委員あわせて20名以内で構成される名古屋市都市計画審議会を設置した。同審議会は、市決定の都市計画に

についての審議及び県決定の都市計画に係る本市の意見等についての審議などを行っている。(法第77条、77条の2)

表 1-3-2 本市市域内における都市計画の決定権者

決定権者 種類	名古屋市(知事協議)	名古屋市(大臣協議・同意)	愛知県
整開保	—	—	(1)整備、開発及び保全の方針
区域区分	—	(1)市街化区域及び市街化調整区域	—
再開発方針等	(1)都市再開発の方針 (2)住宅市街地開発整備の方針 (3)拠点業務市街地の開発整備の方針 (4)防災再開発の方針	—	—
地域地区	(1)用途地域 (2)特別用途地区 (3)特定用途制限地域 (4)特例容積率適用地区 (5)高層住居誘導地区 (6)高度地区・高度利用地区 (7)特定街区 (8)防火地域・準防火地域 (9)特定防災街区整備地区 (10)景観地区 (11)風致地区 (12)駐車場整備地区 (13)緑地保全地域 (14)特別緑地保全地区 (15)緑化地域 (16)流通業務地区 (17)生産緑地地区 (18)伝統的建造物群保存地区	(1)都市再生特別地区 (2)臨港地区	—
促進区域	(1)市街地再開発促進区域 (2)土地区画整理促進区域 (3)住宅街区整備促進区域 (4)拠点業務市街地整備区画整理促進区域	—	—
促進地区	(1)遊休土地転換利用促進地区	—	—
推進地域	(1)被災市街地復興推進地域	—	—
都市施設	(1)都道府県道、その他の道路、指定都市高速道路 (2)駐車場 (3)自動車ターミナル (4)公園・緑地・広場・墓園 (5)水道用水供給事業の用に供する水道以外の水道 (6)公共下水道で排水区域が市域内のみのもの、都市下水路 (7)電気供給施設、ガス供給施設、汚物処理施設、ごみ焼却場、ごみ処理場 (8)二級河川で市内流域のみに存するもの、運河 (9)学校、図書館、研究施設 (10)病院、保育園 (11)市場、と畜場、火葬場 (12)一団地の住宅施設 (13)流通業務団地 (14)防潮施設 (15)その他の施設	(1)一般国道、高速自動車国道 (2)都市高速鉄道 (3)一団地の官公庁施設	(1)空港 (2)国が設置する公園・緑地(10ha以上) (3)水道用水供給事業の用に供する水道 (4)公共下水道で排水区域が2以上の市町村の区域にわたるもの、流域下水道 (5)一般河川、二級河川(市域内のみに存するものを除く。)
市街地開発事業	(1)土地区画整理事業 (2)新住宅市街地開発事業 (3)工業団地造成事業 (4)市街地再開発事業 (5)新都市基盤整備事業 (6)住宅街区整備事業	—	—
市街地開発事業等予定区域	(1)新住宅市街地開発事業の予定区域 (2)新都市基盤整備事業の予定区域 (3)一団地の住宅施設の予定区域 (4)流通業務団地の予定区域	(1)一団地の官公庁施設の予定区域	—
地区計画等	(1)地区計画 (2)防災街区 (3)沿道地区計画 (4)集落地区計画	—	—

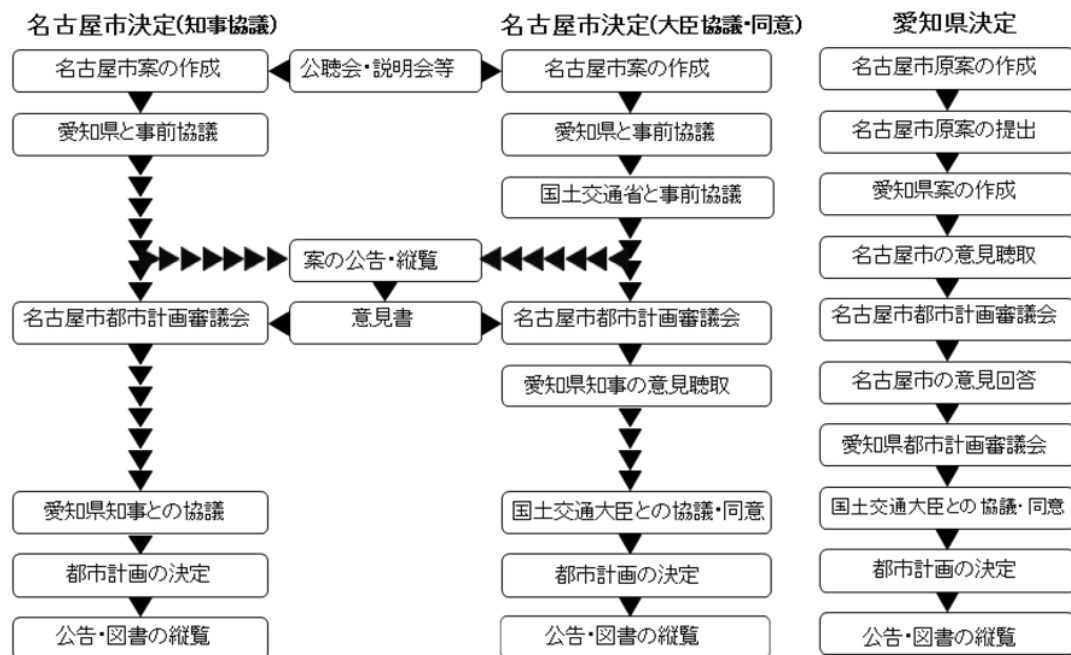


図 1-3-3 本市市域内における都市計画の決定手続きの流れ

(4) 都市計画提案制度

① 都市計画法に基づく都市計画提案制度

まちづくりへの関心が高まる中で、地域のまちづくりに対する取組みを今後の都市計画行政に積極的に取り込んでいくため、平成 14 年の都市計画法改正において、まちづくりに関する都市計画の提案制度が創設された。

本制度は、住民等の自発的なまちづくりの推進や、地域の活性化を図りやすくするため、土地所有者等（土地の所有権又は一定の地上権・賃借権を有する者）、まちづくり NPO（Non-profit Organization 民間非営利組織）などが一定の条件を満たしたうえで、都市計画の提案ができるというものであり、提案を受けた決定権者は遅滞なく手続を行わなければならない。

提案の一定の要件として、0.5ha 以上の一体的な区域で、都市計画に関する法令上の基準に適合しており、かつ土地所有者等の 3 分の 2 以上の同意が求められている。（法第 21 条の 2）

その後、平成 18 年に都市計画法が改正され、まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体が都市計画提案者として追加された。

本市では、平成 25 年 10 月 1 日までに 6 件の都市計画法に基づく提案を受け都市計画の決定・変更を行った。

② 都市再生特別措置法に基づく都市計画提案制度

都市計画法に基づく都市計画提案制度の他に、都市計画法の改正と同年の平成 14 年に制定された都市再生特別措置法に基づく都市計画提案制度がある。

都市再生緊急整備地域内における都市開発事業であつ

て、当該地区の地域整備方針に定められた都市機能の増進を主たる目的とし、その施行区域の土地の面積が 0.5ha 以上となる都市再生事業を行うものが、都市再生事業を行うために必要となる都市計画を提案することができる。（第 2 編第 15 章 15-2(1)②③参照）

本市では平成 25 年 10 月 1 日までに 6 件の都市再生特別措置法に基づく提案を受け都市計画の決定・変更を行った。

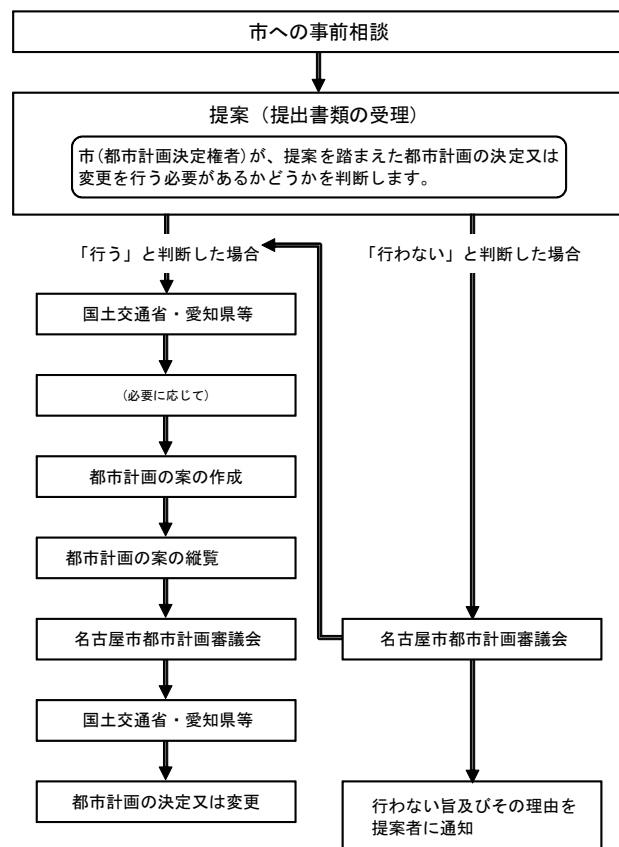


図 1-3-4 都市計画法に基づく都市計画提案制度の流れ

(5) 都市計画における環境影響評価の実施

本市は、大規模事業等の実施による環境の悪化を未然に防ぐため、昭和54年に制定した名古屋市環境影響評価指導要綱と昭和60年の建設省都市局長通達「都市計画における環境影響評価の実施について」を根拠に環境影響評価を実施してきた。

その後、平成9年6月に環境影響評価法（以下、法という）が公布され環境影響評価に関する統一的なルールが示されたことを踏まえ、環境影響評価の手続を充実し、環境への配慮がより適切に行われるように、平成10年12月に名古屋市環境影響評価条例（以下、市条例という）を制定し、平成11年6月に施行した。

法、市条例において、都市計画の対象事業が市街地開発事業として都市計画に定められる場合、又は対象事業に係る施設が都市施設として都市計画に定められる場合は、都市計画決定権者が事業者に代わるものとして、都市計画手続にあわせ環境影響評価その他の手続を実施する、又は実施することができる旨が規定されている。

なお、平成23年4月に法の一部が改正されたこと及び市条例の施行状況等を踏まえ、平成24年10月に市条例の一部を改正し平成25年4月1日に施行した。改正後の市条例では、新たに計画段階配慮の手続等を導入した。

環境影響評価の対象となる事業は、表1-3-5のとおりその種類や規模に応じて定められている。

表1-3-5 環境影響評価対象事業の種類と要件

事業の種類	市条例	法	県条例
1 道路の建設			
＜高速自動車国道＞	すべて	すべて	-
＜指定都市高速道路＞	すべて	4車線以上	-
＜一般国道＞	4車線以上かつ1km以上	4車線以上10km以上(第2種事業は4車線以上7.5km以上)	4車線以上7.5km以上10km未満
＜その他の道路＞	4車線以上かつ1km以上	-	4車線以上7.5km以上
2 鉄道又は軌道の建設			
＜新幹線鉄道＞	すべて	すべて	-
＜その他の鉄道、軌道＞	すべて	10km以上(第2種事業は7.5km以上)	7.5km以上
3 発電所の建設	出力5万kw以上	出力15万kw以上(第2種事業は出力11.25万kw以上)(火力発電所)	出力11.25万kw以上15万kw未満(火力発電所)
4 工場又は事業場の建設	排出ガス量1時間当たり4万Nm ³ 以上又は特定排水1日当たり7,500m ³ 以上	-	燃料使用量1時間当たり11.25t以上又は特定排水1日当たり7,500m ³ 以上
5 下水道終末処理場の建設	すべて	-	面積11.25ha以上
6 廃棄物処理施設の建設			
＜廃棄物最終処分場＞	面積3ha以上かつ埋立容積15万m ³ 以上	面積30ha以上(第2種事業は面積25ha以上)	面積25ha以上30ha未満
＜ごみ焼却等施設＞	処理能力1日当たり150t以上	-	1日当たり150t以上
＜産業廃棄物焼却施設＞	処理能力1日当たり150t以上	-	1日当たり150t以上
7 公有水面の埋立て	面積10ha以上	面積50ha超(第2種事業は面積40ha以上)(埋立・干拓)	面積40ha以上50ha以下(埋立・干拓)
8 住宅団地の建設	戸数1,000戸以上	造成面積100ha以上(第2種事業は造成面積75ha以上)	造成面積75ha以上
9 大規模建築物の建築	高さ100m以上かつ延べ面積5万m ² 以上	-	-
10 レクリエーション施設の建設	面積10ha以上	-	造成面積75ha以上
11 工業団地の造成	面積3ha以上	面積100ha以上(第2種事業は面積75ha以上)	面積75ha以上
12 流通業務団地の造成	面積10ha以上	面積100ha以上(第2種事業は面積75ha以上)	面積75ha以上
13 土地区画整理事業	面積50ha以上	面積100ha以上(第2種事業は面積75ha以上)	面積75ha以上
14 開発行為に係る事業 (前各号に掲げるものを除く。)	面積10ha以上	-	-

※事業が市内で行われる場合は、県条例ではなく、市条例の手続による。

※法や県条例では、この表に記載されている事業の他に、ダム、飛行場なども対象とする。