

1 都市計画区域の概要

(1) 制度の概要

都市計画区域とは、市又は人口・就業者数など一定の要件を満たす町村の中心の市街地を含み、かつ自然及び社会的条件ならびに人口、土地利用、交通量その他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、保全する必要がある区域です。

都市計画区域は、市町村の行政区域にとらわれず、土地利用の状況及び見通し、地形等の自然的条件、通勤、通学等の日常生活圏、主要な交通施設の設置の状況、社会的、経済的な区域の一体性等から総合的に判断し、現在及び将来の都市活動に必要な土地や施設が相当程度そのなかで充足できる範囲を、実質上、一体の都市として整備し、開発し、保全する必要がある区域として指定します。

(2) 指定要件

都市計画区域は、都道府県が、都市計画法に基づく指定要件により、市及び一定の要件(都市計画法施行令第2条)を満たす町村において区域の指定を行います。

この場合、必要があるときは、複数の市町村の行政界にまたがって都市計画区域を指定することができます。

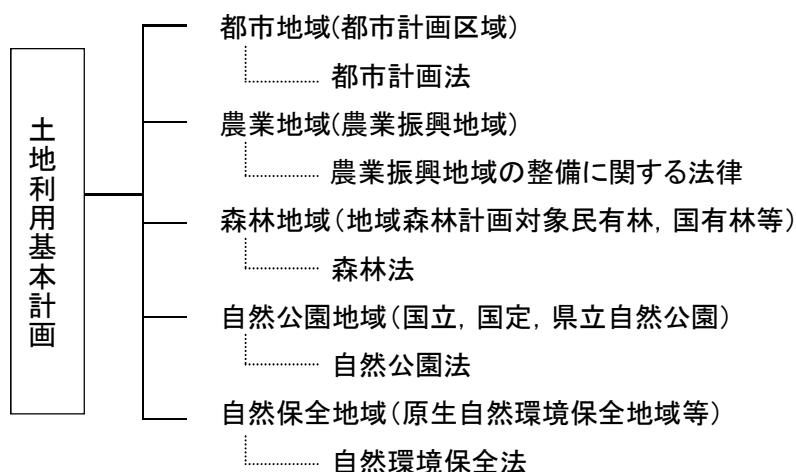
都市計画法施行令第2条(都市計画区域に係る町村の要件)

- 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パーセント以上であること。
- 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。

(3) 他法令との関係

都市計画法は、基本的に都市計画区域という県土の一部を対象に適用されるものです。県土全体の土地利用に関する総合的な上位計画としては、国土利用計画法に基づく国土利用計画があり、それをもとにした都道府県単位の土地利用基本計画が定められています。

土地利用基本計画には、都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域、自然保全地域の5地域区分と土地利用の調整等に関する事項が定められ、都市地域は都市計画区域が対応します。



「土地利用基本計画における5地域区分と関連法の対応」

土地利用基本計画における5地域は、一定の条件のもとで重複が可能で、都市計画区域であっても他法令の土地利用規制を受けている地域もあり、いわゆる非線引き用途白地地域の土地利用の規制・誘導等に大きな役割を担っています。

「5地域区分の重複する地域の土地利用の調整方針」

5地域区分	5地域区分 細区分	都市地域			農業地域		森林地域		自然公園地域		自然保全地域		
		市街化区域及び用途地域	市街化調整区域	その他	農用地区域	その他	保安林	その他	特別地域	普通地域	原生自然環境保全地域	特別地区	普通地区
都市地域	市街化区域及び用途地域												
	市街化調整区域	×											
	その他	×	×										
農業地域	農用地区域	×	←	←									
	その他	×	①	①	×								
森林地域	保安林	×	←	←	×	←							
	その他	②	③	③	④	⑤	×						
自然公園地域	特別地域	×	←	←	⑥	←	○	○					
	普通地域	⑦	○	○	○	○	○	○	×				
自然保全地域	原生自然環境保全地域	×	×	×	×	×	×	○	×	×			
	特別地区	×	×	×	←	←	○	○	×	×	×		
	普通地区	×	×	×	○	○	○	○	×	×	×	×	

【凡例】

×：制度上又は、実態上、一部の例外を除いて重複のないもの

←：相互に重複している場合は、矢印方向の土地利用を優先するものとする。

○：相互に重複している場合は、両地域が両立するよう調整を図るものとする。

①：土地利用の現況に留意しつつ、農業上の利用との調整を図りながら、都市的利用を認めるものとする。

②：原則として、都市的な利用を優先するが、緑地としての森林の保全に努めるものとする。

③：森林としての利用の現況に留意しつつ、森林としての利用との調整を図りながら、都市的な利用を認めるものとする。

④：原則として、農用地としての利用を優先するものとするが、農業上の利用との調整を図りながら、森林としての利用を認めるものとする。

⑤：森林としての利用を優先するものとするが、森林としての利用との調整を図りながら、農業上の利用を認めるものとする。

⑥：自然公園としての保護及び利用との調整を図りながら、農業上の利用を認めるものとする。

⑦：自然公園としての機能をできる限り維持するよう調整を図りながら、都市的利用を図っていくものとする

(4) 指定の効果

都市計画区域が指定されると、良好な環境や景観を有する都市をつくるために様々なルールが定められます。また、道路、公園、土地区画整理事業など、都市をかたちづくるための様々な事業も進められます。こうした、様々なルールや、事業の進捗により、都市に住む人々に対しては、建築に対する規制や事業のための立ち退きなどの負担を求め一面も有しています。

具体的な都市づくりのルールとしては、区域区分制度の決定による土地利用規制や、開発許可制度、建築基準法による集団規定(用途制限、接道義務、容積率、建ぺい率、高さ制限など)があります。

都市計画区域の指定効果に関する制度を整理すると、以下のとおりです。

「都市計画区域の指定効果に関連する制度の概要(その1)」
(新都市計画マニュアルⅠ〔土地利用編〕都市計画区域・区域区分等を参考に作成)

法	条文	内容
都市 ・ 建築	都市計画法	
	第5条	●都市計画区域 一体の都市として総合的に整備し、開発し、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
	第5条の2	●準都市計画区域 都市計画区域外で、土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講じなければ、将来一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じる恐れがある区域を指定する
	第7条	●区域区分 都市計画区域を区分し、市街化区域及び市街化調整区域を定める
	第8条	●地域地区 用途地域や防火地域等のうち、必要なものを都市計画に定める
	第10条の2	●促進区域 市街地再開発促進区域のうち、必要なものを都市計画に定める
	第11条	●都市施設 道路や公園など、必要な都市施設を定めることができる (必要に応じ、当該都市計画区域外においても定めることができる)
	第12条	●市街地開発事業 市街地開発事業等のうち、必要なものを都市計画で定める
	第12条の2	●市街地開発事業等予定区域 新住宅市街地開発事業や工業団地造成事業等の予定区域のうち、必要なものを都市計画で定める
	第12条の4	●地区計画 地区計画や住宅地高度利用地区計画等のうち、必要なものを都市計画に定める
第29条	●開発行為の許可 都市計画区域又は準都市計画区域において開発行為をしようとする者は、予め都道府県知事(指定都市にあつては、その長)の許可を受けなければならない	
第59条	●都市計画事業 都市計画事業は、市町村が都道府県知事の認可を受け施行する	

「都市計画区域の指定効果に関連する制度の概要(その2)」
 (新都市計画マニュアル I [土地利用編]都市計画区域・区域区分 等を参考に作成)

都市・建築	建築基準法	第6条第1項 第3号	○建築確認について 都市計画区域および準都市計画区域、景観法に定める準景観地区、都道府県知事が指定する区域における建築物は、建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない
		第41条の2	○建築基準法の適用について 第三章(第八節を除く)の規定は、都市計画区域及び準都市計画区域内に限り適用する
	都市の低炭素化の促進に関する法律(エコまち法)	第7条	●低炭素まちづくり計画 市町村は、単独で又は共同して、市街化区域(市街化区域が定められていない市町は用途地域)内に、都市の低炭素化に関する施策を総合的に推進するための計画(低炭素まちづくり計画)を作成することができる。
市街地開発事業等	都市再開発法	第2条	●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行われる建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業をいう
		第2条の3	●都市再開発方針 人口集中の特に著しい大都市を含む市街化区域では、都市計画に都市再開発の方針を定めなければならない
	都市再生特別措置法	第81条	●立地適正化計画 市町村は、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画(立地適正化計画)を作成することができる
	土地区画整理法	第2条	●土地区画整理事業 都市計画区域内の土地について、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等を行う
	流通業務市街地の整備に関する法律	第4条第1項	●流通業務地区 流通業務市街地として整備することが適当であると認められる区域は、都市計画に流通業務地区を定めることができる
	駐車場法	第3条第1項	●駐車場整備地区 商業地域や近隣商業地域等で道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する必要があると認められる区域は、都市計画に駐車場整備地区を定めることができる
公園・緑地法	都市公園法	第2条	●都市公園 都市計画施設である公園又は緑地で地方公共団体が設置するもの及び地方公共団体が都市計画区域内で設置する公園又は緑地もしくは国営公園をさす
	都市緑地法	第5条 第12条	●緑地保全地域 都市計画区域又は準都市計画区域内の緑地のうち一定の要件に該当する土地の区域は、都市計画に緑地保全地域を定めることができる ●特別緑地保全地区 都市計画区域内の緑地のうち一定の要件に該当する区域については、特別緑地保全地区を定めることができる。

▼都市計画区域の指定効果に関連する制度の概要(その3)
 (新都市計画マニュアル I [土地利用編]都市計画区域・区域区分 等を参考に作成)

都市緑地法	第 34 条	●緑化地域 用途地域のうち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ついては、都市計画に緑化地域を定めることができる。	
	第 45 条, 第 54 条	●緑地協定の締結 都市計画区域又は準都市計画区域内の土地等は、市街地の良好な環境を確保するため、土地所有者等の同意に基づき、緑地協定を定めることができる	
	第 55 条	●市民緑地の設置 都市計画区域又は準都市計画区域内の一定の要件に該当する緑地には、市民緑地を設置することができる	
生産緑地法	第3条	●生産緑地地区 市街化区域内にある一団の農地等は、都市計画に生産緑地地区を定めることができる	
都市の美観風致を維持するための樹木の保存に関する法律	第2条	●保存樹・保存樹林 都市計画区域内において、美観風致を維持するために必要がある樹木又は樹木の集団は、保存樹又は保存樹林として指定することができる	
農住組合法	第1条	○市街化区域内農地の住宅地等への転換について 市街化区域内農地の所有者等が協同して、当該区域内農地を円滑かつ速やかに住宅地等へ転換するための事業を行うために必要な組織を設けることができる	
景観	景観法	第 61 条	●景観地区 都市計画区域又は準都市計画区域の土地については、市街地の良好な形成を図るため、都市計画に景観地区を定めることができる。
	文化財保護法	第 143 条	●伝統的建造物群保存地区 市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域内においては、都市計画に伝統的建造物群保存地区を定めることができる
歴史	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)	第5条	●歴史的風致維持向上計画 市町村は、歴史的風致維持向上基本方針に基づき、当該市町村の区域における歴史的風致の維持及び向上に関する計画を作成することができる。
	税制・地価	地方税法	第 702 条第1項
地価公示法		第2条	○地価の公示について 土地鑑定委員会は、都市計画区域内の標準地について、毎年1回、2人以上の不動産鑑定士等の鑑定評価を求め、その結果を審査し、正常な価格を判定し、公示するものとする

2 都市計画区域の指定・変更の考え方



(1) 都市計画区域の指定方針

ア 都市計画区域は、一体の都市として整備、開発及び保全すべき区域について、以下の視点から総合的に判断し、指定するものとします。

- (ア) 土地利用の状況及び見通し
- (イ) 地形等の自然的条件
- (ウ) 通勤・通学等の日常生活圏
- (エ) 主要な交通施設の設置状況
- (オ) 社会的、経済的な区域の一体性

出典：(新都市計画マニュアルⅠ〔土地利用編〕都市計画区域・区域区分 P9)

イ なお、本県の既存都市計画区域は、地形的な特徴などから、ほとんどの区域で行政区域内に収まっています。

ウ 本県においては、山地部が多いことから山地部の扱いについては以下の点を考慮することとします。

都市計画区域に含めない 山地部の地域	<ul style="list-style-type: none"> ・ 山地部の急傾斜地等で開発行為や建築行為が行われる見込みのない地域 ・ 自然公園地域の特別地域の指定地域等、当該区域の土地利用規制の状況から将来的にも開発行為や建築行為が行われる見込みのない地域 ・ 集落が衰退化し、人口減少が著しい地区や将来的にも道路、廃棄物処理施設の整備計画等、都市的な土地利用の展開が図られる見込みのない区域
都市計画区域に含める 山地部の地域	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自然公園法による特別地域の指定区域等の土地利用規制が無い場合、開発行為や建築行為が行われる見込みが高く土地利用の整序が必要な区域 ・ 温泉地等の観光地などで、土地利用の整序を放置すれば、将来における都市としての整備、開発及び保全に支障を招くおそれのある区域 ・ 景観や自然環境等、都市計画上積極的に保全する必要がある区域

(2) 都市計画区域の変更の方針

都市計画区域の変更にあたっては、一体の都市として、整備、開発及び保全する区域の妥当性及び将来動向への対応の必要性を踏まえ、区域の拡大、縮小等について検討します。

ア 都市計画区域の拡大

(ア) 現在指定している都市計画区域の区域外が次のいずれかに該当する場合は都市計画区域の拡大について検討を行います。

- ・ 開発行為、建築行為が活発に行われている区域で、自然公園法による特別区域の指定地域等の土地利用規制が無く、土地利用の整序が必要な区域
- ・ 広域道路網(高規格幹線道路など)、広域交通施設(インターチェンジなど)の整備が計画されており、都市利用の整序を放置すれば、将来における都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれのある区域

(イ) 既存都市計画区域に隣接する都市計画区域未指定の町村については、都市的土地利用の連坦状況などから「一体の都市として総合的に整備、開発及び保全」する必要があると判断された場合については、隣接する既存都市計画区域の拡大(広域都市計画区域の指定)について検討します。

イ 都市計画区域の縮小、廃止

(ア) 現在、指定している都市計画区域が次の状況に該当する場合、都市計画区域の縮小の検討を行います。

- ・ 山地部の急傾斜地等で開発行為や建築行為が行われる見込みのない地域
- ・ 自然公園地域の特別地域の指定地域等、当該区域の土地利用規制の状況から将来的にも開発行為や建築行為が行われる見込みのない地域
- ・ 集落が衰退化し、人口減少が著しい地区や将来的にも道路、廃棄物処理施設の整備計画等、都市的な土地利用の展開が図られる見込みのない区域
- ・ 景観や自然環境等、都市計画上積極的に保全する必要がない区域

(イ) なお、本県においては将来的に都市計画制度の適用を必要としない場合以外、都市計画区域の廃止は行わないものとします。

ウ 変更の際の留意点

- (ア) 都市計画区域の変更を行う場合、現在の区域は直近の都市計画区域変更時(変更がなければ、当初指定時)の図面のとおりですので、この図面に対して変更がないか確認します。地籍調査等により字名や字界が変更となっても、当時の図面が現在の都市計画区域となります。
- (イ) 区域を拡大する場合は、新たに区域に編入する箇所と、既存区域のまま残す箇所とで、都市計画区域とする考え方に差が生じないようにします。このため、拡大する箇所がある一方で、既存区域では区域を見直した結果、縮小する箇所が生じることもありえます。見直す箇所それぞれで、理由の整理が必要となります。

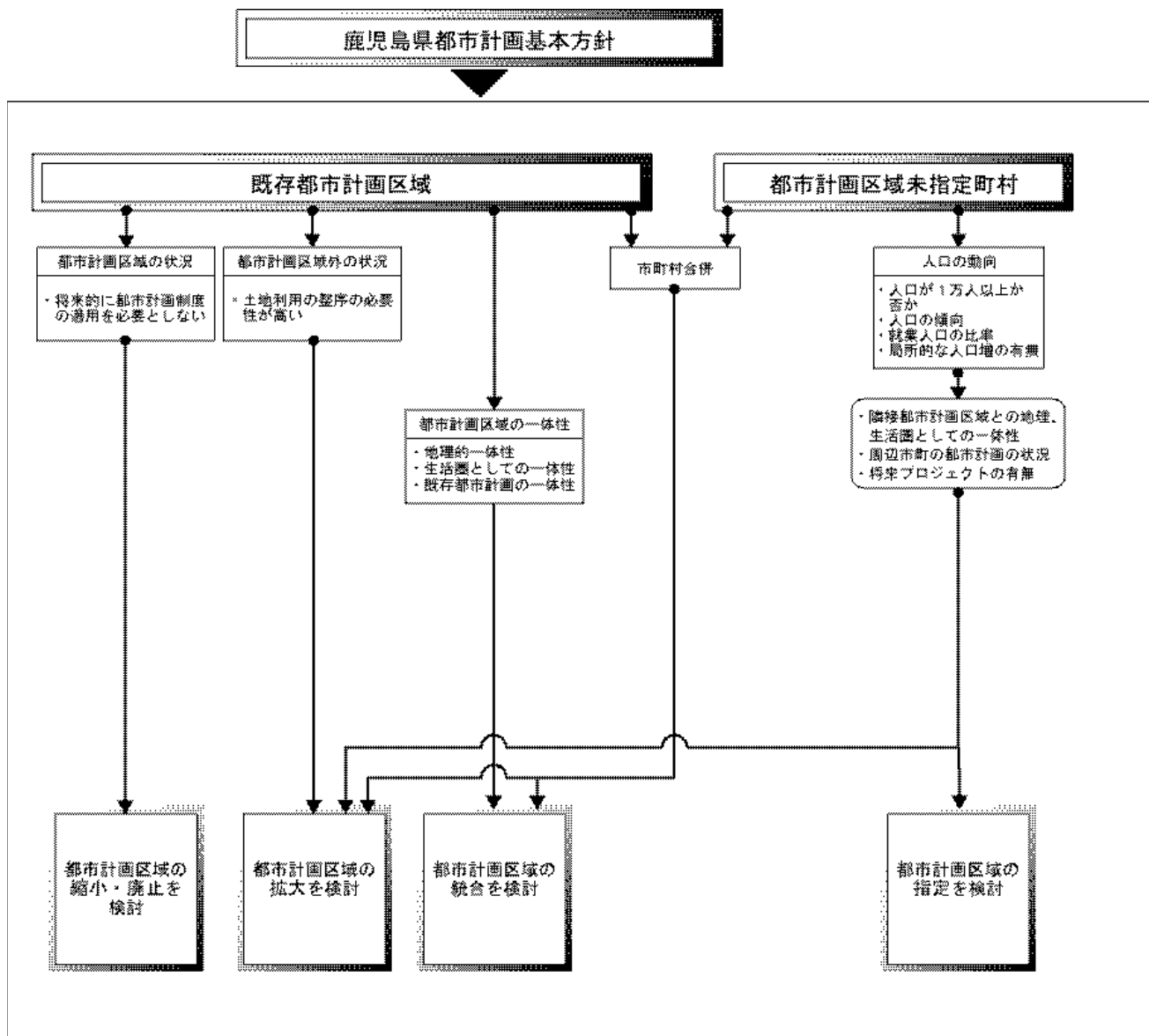
(3) 市町村合併後の都市計画区域の見直しの考え方

- ア 市町村が合併した場合、広域的な視点から行政を行うことを目的とする合併の趣旨からも、当該合併後の市町村区域においては、区域の一体性を勘案したうえで、原則として同一の都市計画区域に指定し、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全を行うものとします。
- イ しかし、1市町村1都市計画区域の原則が適用できない場合も想定されることから、本県における市町村合併に伴う都市計画区域のあり方に関する基本方針を、以下の表のとおり示します。

「本県における市町村合併に伴う都市計画区域の指定・変更に関する基本方針」

- ① 合併前の各市町村の区域をめぐる社会的、経済的状況等地域的特性に相当の差異があること。
- ② 地理的条件等により一体の都市として整備することが困難であること。
- などにより、一つの都市計画区域を指定することが困難である場合には、実質的に一体の都市として整備することが適切な区域ごとに、複数の都市計画区域を指定し、あるいは存続するが、将来的には、一つの都市計画区域の統合を検討する。
- 上記①・②等の理由以外の場合には、実質的に一体の都市として整備、開発及び保全する必要のある区域の指定を検討する。

以上までの都市計画区域の指定, 変更に関する考え方を整理すると, 以下のとおりとなります。



「都市計画区域の指定・変更に関する検討フロー」