

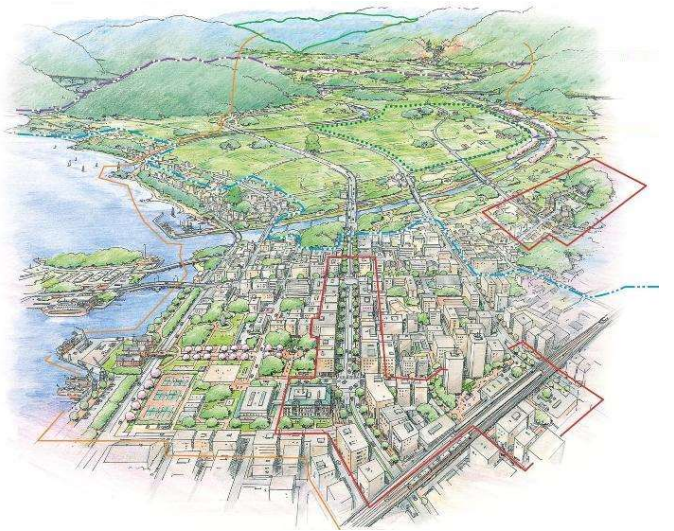
# 都市計画とは

## 1. 都市計画法ってどんな法律？

### 1-1 都市計画法の目的

都市計画とは誰もが安全・安心で快適に生活できる都市をつくるための計画のことです。好き勝手な開発が方々で行われると、人口が少ない市街地が点在することになります。そうすると、空き家や空き地、空き店舗が増え、産業や商業が発展しづらく、税収が減ることにつながり、結果的に行政サービスを提供し続けることが困難になります。

快適に生活でき、行政サービスが行き届いた都市をつくるための法律として都市計画法（以下「法」といいます）が定められています。



（図：国土交通省資料より）

#### 法における都市計画の基本理念：

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る

### 1-2 都市計画で定められるもの

法は、原則として都市計画区域内に適用されます。都市計画として定めることができる内容は主に以下のものとされています。

#### 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（法第6条の2）

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」とは、「都市計画区域マスタープラン」とも呼ばれるものです。

都市計画の適切な運用を図るため、広域的な視点から、人や物の動き、土地利用のしかた、道路や公園等の施設の整備について、将来を踏まえて具体的な方針を定めるものです。

この計画は都道府県が定めています。

加茂市では、田上町とともに「加茂都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」が定められています



地域地区（22種類の地域地区 法第8条）

- ①用途地域      ②特別用途地域      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
- ⑦高度利用地区      ⑧特定街区      ⑨都市再生特別地区
- ⑩防火地域又は準防火地域      ⑪特定防災街区整備地区      ⑫景観地区
- ⑬風致地区      ⑭駐車場整備地区      ⑮臨港地区
- ⑯歴史的風土特別保存地区      ⑰第一種・第二種歴史的風土保存地区
- ⑱緑地保全地域・特別緑地保全地区・緑化地域      ⑲流通業務地区
- ⑳生産緑地地区      ㉑伝統的建造物群保存地区
- ㉒航空機騒音障害防止地区又は航空機騒音障害防止特別地区

「地域地区」とは、都市計画区域内の土地をどのように利用していくのか、その目的によって区分し、建築物などの種類や高さ、建て方のルールを定めたものです。

22種類の地域地区を地域の実情や目的に応じて選んで定めることができます。

加茂市では、①用途地域と⑩準防火地域が定められています



都市施設（11種類の都市施設 法第11条）

- ①道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナルその他の交通施設
- ②公園、緑地、広場、墓園その他の公共空地
- ③水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場その他の供給施設又は処理施設
- ④河川、運河その他の水路
- ⑤学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設
- ⑥病院、保育所その他の医療施設又は社会福祉施設
- ⑦市場、と畜場又は火葬場
- ⑧一団の住宅施設
- ⑨一団の官公庁施設
- ⑩流通業務団地
- ⑪一団の津波防災拠点市街地形成施設



加茂市では、①道路、交通施設（広場）、②公園、緑地、③下水道が定められ、整備が進められています



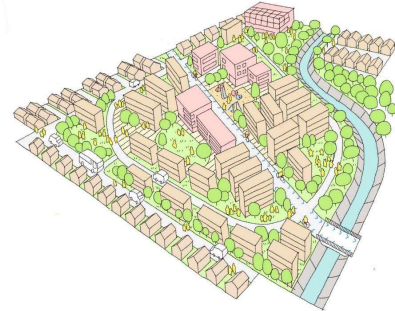
「都市施設」とは、安全・安心で快適な都市環境を支えるために必要な公共施設で、その種類や位置、構造、規模を都市計画で定めることができます。

市街地開発事業（7種類の都市計画事業 法第12条）

- 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
- ⑦防災街区整備事業

「市街地開発事業」とは、一定のエリアを区切って、そのエリア内で道路や公園などの公共施設の整備や住宅地の開発を一体的に行うものです。

加茂市では、土地区画整理事業として西加茂や加茂駅前地区など3事業が実施され、計画的な市街地の整備が進められてきました。



（図：国土交通省資料より）

地区計画等（5種類の地区計画等 法第12条の4）

- ①地区計画      ②防災街区整備地区計画      ③歴史的風致維持向上地区計画
- ④沿道地区計画      ⑤集落地区計画

「地区計画」とは、地区単位でつくる計画で、建物の用途、高さ、位置、色などのルールや地区道路・地区公園などについて地区の住民などで話し合って定めることができます。

加茂市では、15地区で地区計画が指定されており、それぞれの地区で独自のルールを定めてまちづくりが進められています。



市町村の都市計画に関する基本的な方針（法第18条の2）

「市町村都市計画マスタープラン」と呼ばれる計画で、県の「都市計画区域マスタープラン」や市の上位計画である「総合計画」に即して定める市の将来のまちづくりに関する羅針盤のような役割を持ちます。

加茂市ではこれまで策定されておらず、令和5年度現在、策定に向けた検討が進められています。





## 2. 都市計画でできることは何？





### 2-1 土地利用をコントロールする！

持続可能で賑わいのある、住みよい都市にしていくためには、住むところや買い物や飲食をするところ、ものづくりを進める工場など、うまく土地を使えるようにする必要があります。一方で、住宅の横に工場が建つなど土地の使い方が混在すると、生活環境の悪化につながります。

都市計画は、まとまりある土地の使い方についてエリアを決めてコントロールするルール（用途地域など）を定めることにより、住みよい環境を守り、活かしていくものです。








#### ★用途地域の種類（13種類）と土地利用のイメージ

<p>第一種低層住居専用地域</p> 	<p>平屋や2階建ての戸建て住宅など低層住宅のための地域です。 小規模やお店や事務所を兼ねた住宅、小中学校などが建てられます。</p>
<p>第二種低層住居専用地域</p> 	<p>主に平屋や2階建ての戸建て住宅など低層住宅のための地域です。 小中学校などのほか、150m<sup>2</sup>までの一定の規模のお店などが建てられます。</p>
<p>第一種中高層住居専用地域</p> 	<p>マンションや集合住宅など中高層住宅のための地域です。 病院、大学、500m<sup>2</sup>までの一定の規模のお店などが建てられます。</p>
<p>第二種中高層住居専用地域</p> 	<p>主にマンションや集合住宅など中高層住宅のための地域です。 病院、大学などのほか、1,500m<sup>2</sup>までの一定の規模のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。</p>



## ★用途地域の種類（13種類）と土地利用のイメージ（続き）

<p>第一種住居地域</p> 	<p>住宅を中心とした住環境を守るための地域です。 3,000m<sup>2</sup>までのお店や事務所、ホテルなどは建てられます。</p>
<p>第二種住居地域</p> 	<p>主に住宅を中心とした住環境を守るための地域です。 お店や事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。</p>
<p>準住居地域</p> 	<p>道路の沿道において、自動車関連施設などの立地とこれと調和した住環境を保護するための地域です。</p>
<p>田園住居地域</p> 	<p>市街地において、農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。 住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。</p>
<p>近隣商業地域</p> 	<p>まわりの住民が日用品の買い物などをするための地域です。 住宅やお店のほかに小規模の工場も建てられます。</p>
<p>商業地域</p> 	<p>銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。 住宅やお店のほかに小規模の工場も建てられます。</p>
<p>準工業地域</p> 	<p>主に軽工業の工場やサービス施設などが立地する地域です。 危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんどの施設が建てられます。</p>
<p>工業地域</p> 	<p>どんな工場でも建てられる地域です。 住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>
<p>工業専用地域</p> 	<p>工場が立地するための地域です。 どんな工場でも建てられますが、住宅やお店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>

（図：国土交通省資料より）

## 2-2 都市施設を整備する！

都市で生活し、学びや仕事などをするためには、市民が共同で利用する道路や公園、下水道などの基本的なインフラが必要になります。

都市計画では、将来のまちづくりを考えて、このような都市の骨組みを形作っている都市施設の位置、規模、構造などを定めます。都市計画決定された施設については、計画的に整備を進めます。

都市施設の種類は前述した 11 種類となります。市民や地域社会のニーズ、目指すべき都市の姿を考えて、必要な都市施設を定め、社会経済情勢を踏まえて、事業性（事業費、行政の予算）や必要性（緊急度、整備効果の大きさ）に基づいて整備を行うこととなります。



## 2-3 計画的に市街地を整備する！

都市の中で、住宅や商店街、工場などが集まっている地域のことを「市街地」と呼びます。

この市街地は、古くから町が栄え、近年まで発展してきている「既成市街地（旧市街地。国勢調査の人口集中地区など一定の人口密度があるエリア。）」と農地などから新しい住宅地などに整備された「新市街地」に分けられます。

こうした市街地では、古い建物や幅の狭い道など生活の利便性が低くなっている地域もあり、地域住民や地権者などで話し合い、市街地再開発事業などで新しくまちを再整備することができます。

また、人口の増加や世帯分離による宅地需要の増加、新しい産業用地の確保などの進出企業ニーズがあれば、農地や使われていない土地を宅地に転換して、土地区画整理事業などで新市街地を整備することができます。

都市計画の目的の中には、こうした市街地の整備を計画的に進めていくこともあります。



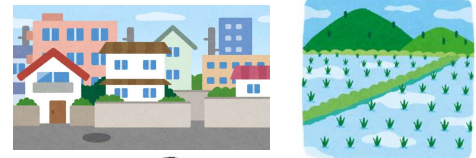
(図：国土交通省資料より)



### 3. 都市計画マスタープランってどんな計画？

#### 3-1 長い目で描いたまちの設計図

都市計画は、法に基づいて土地利用のコントロールを行ったり、道路や公園などの必要な都市施設を整備したりするものです。このため、長期的な見通しを持って都市の将来像を明らかにして定める必要があります。



この都市の将来像を示し、その実現に向けた基本的な方針を明らかにする役割を担うのが「都市計画マスタープラン」であり、言わばまちの設計図です。



場当たりの整備を行うのではなく、長い目で考えて、どんな都市を目指すのか、そしてどこで何から始めるのかを設計図として示し、具体的に事業等を進める際の羅針盤として活用することが重要です。



事業などについて詳細な内容を示すと社会情勢の変化ですぐにズレが生じてしまう恐れがあります。多くの自治体ではあくまでも「方向性を示す」ものとし、長期的な視点で読み取れる表現を中心に、見通しが可能な事柄のみ具体的に示す計画となっています

#### 3-2 市の総合計画や個別の事業との役割分担

持続的に発展する都市づくりを進めるためには様々な計画が必要です。市の「総合計画」は全ての分野の取り組みについて計画として示したもので、「都市計画マスタープラン」はその中でも「都市計画」の分野に関する取り組み方針を示したものです。

土地利用のルールや都市施設の整備事業などは「都市計画マスタープラン」に示される方針に基づき審議され、都市計画決定の後に、事業化されます。「都市計画マスタープラン」はこうした個別事業の大本となる計画です。



(図：国土交通省資料より)

