

## II 都市計画の位置付け

### 1 都市計画法上の位置付け（関連条文）

#### (1) 都市計画とは（法第4条）

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である。

#### (2) 都市計画区域とは（法第5条）

都市計画区域は、健康で文化的な都市生活と、機能的な都市活動を確保するという都市計画の基本理念を達成するため、都市計画法その他の関係法令の適用を受けるべき土地の区域である。

具体的には市町の中心市街地を含み、かつ自然的・社会的条件、人口・土地利用・交通量などの現況や推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備、開発、保全する必要がある区域を指定する。

#### (3) 都市計画の概要

##### ア 土地利用

都市計画の基本理念を具体的に実行するため、都市計画において将来にわたっての合理的な土地利用を定めると同時に、それを実現していくための規制、誘導手段を定めるものである。

##### (a) 地域地区（法第8条）

都市計画区域内の土地をその利用目的によって区分し、建築物や土地の区画形質の変更などについて、必要な制限を課すことにより、土地の合理的な利用を誘導するものである。

・用途地域、高度利用地区、防火地域及び準防火地域など21種類

##### (b) 開発行為（法第29条、法附則第4項）

都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域の内外を問わず、一定規模以上の開発行為について、公共施設や排水設備等の必要な施設整備を義務付け、良質な宅地水準を確保することを目的とするものである。このため開発行為をしようとするものは、あらかじめ許可を受けなければならない。

##### (c) 地区計画等（法第12条の4）

都市全体の骨格を対象に計画される都市計画と、個々の建築計画との中間的な位置にあり、用途地域等の都市計画と調和を図りながら、地区の特性に応じたきめ細かいまちづくりのルールを定めるものである。

また、計画策定の段階から地区住民等の意向を十分に反映することが義務づけられており、住民参加のまちづくりを目指す手法となっている。

・地区計画、沿道地区計画など5種類

## イ 都市施設（法第11条）

円滑な都市活動と良好な都市環境を確保するとともに、将来の土地利用や交通体系等が調和したまちづくりを進めるため、都市計画区域内において、適切な規模を適正に配置するもので、必要なものを定めることができる。また特に必要があるときは、都市計画区域外においても定めることができる。

- ・ 交通施設（道路、駐車場他）、公共空地（公園、緑地）など14種類

## ウ 市街地開発事業（法第12条）

都市計画で定められた土地利用計画を計画的に誘導し、秩序ある市街地を形成するとともに、道路、公園、下水道等の公共施設の整備に合わせて良好な住環境を確保するために、面的な広がりを持った区域で総合的、一体的に行われる事業である。

- ・ 土地区画整理事業、市街地再開発事業（第一種、第二種）など4種類

### （a）土地区画整理事業

都市基盤が未整備な市街地を健全な市街地にするため、土地の交換分合整頓（換地）により、道路、公園などの公共施設を整備するとともに、宅地の区画形状を整える事業であり、区域内の利用価値増進の範囲内で、権利者が公共施設用地を生み出すために必要な土地を公平に供給（減歩）するという仕組みを持っている。

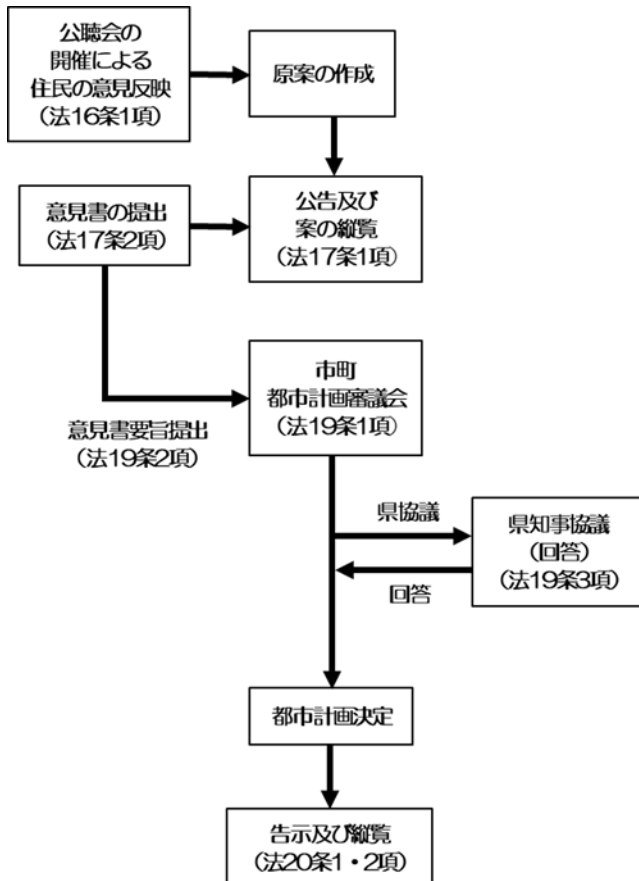
### （b）市街地再開発事業

低層で老朽化した建物の密集や、公共施設が不足しているなどの理由により、生活環境の悪化し、活力が失われた市街地において、敷地の共同利用、高度利用により、建築物の不燃化、共同化を進め、道路、駅前広場等のオープンスペースを確保し、快適で安全なまちにつくりかえる事業であり、関係権利者の従前の土地、建設等に関する権利を、再開発ビルの床等に関する権利に変換する立体的整備手法である。

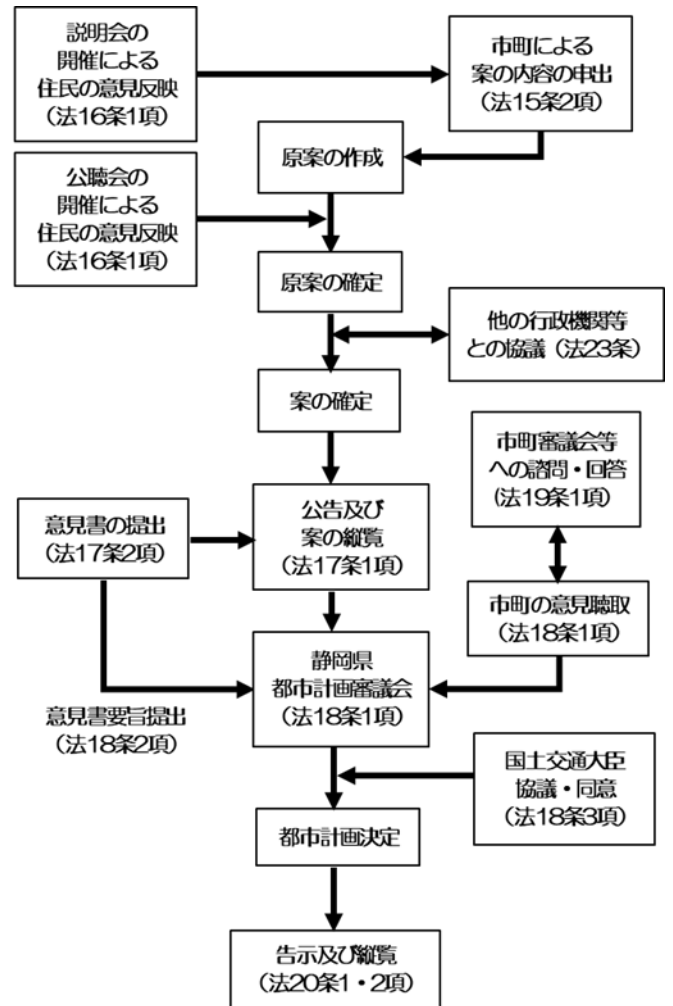
## 2 都市計画の決定手続き

都市計画の決定は、広域的な観点から定めるべきものについては、知事が関係市町の意見を聴き、国土交通大臣の同意を得て定める。その他のものについては、市が知事との協議を経て定めることになっている。

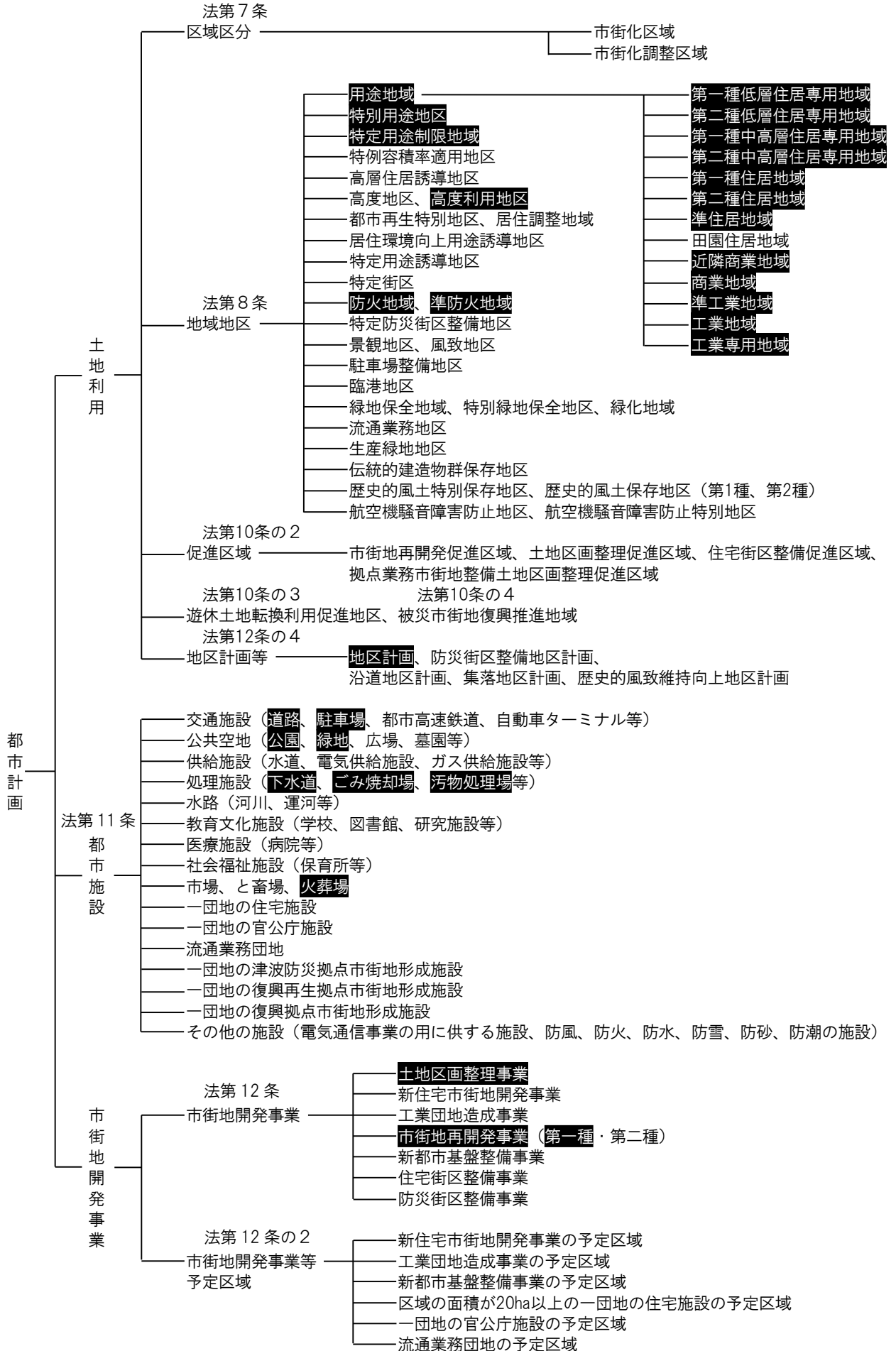
### (1) 市決定



### (2) 県決定



### 3 都市計画の決定内容



※ [ ] は、島田市において決定しているもの