

令和8年 秋田県の都市計画



街路事業 八幡根岸線（横手市根岸町工区 R7.12供用開始）

令和8年8月

秋田県建設部都市計画課

令和8年 秋田県の都市計画

【Ⅰ】都市計画制度の概要

【Ⅰ】 都市計画制度の概要

第1章 都市計画の概要

1-1 都市計画とは	1
1-2 都市計画区域	2
1-3 準都市計画区域	2

第2章 都市計画の内容

2-1 都市計画のマスタープラン	
(1) 都市計画区域マスタープラン	4
(2) 市町村マスタープラン	5
(3) 立地適正化計画	5
(4) 広域緑地計画	6
(5) 緑の基本計画	6
2-2 区域区分（市街化区域・市街化調整区域）	7
2-3 都市計画の内容	8
2-4 地域地区	9
(1) 用途地域	10
(2) 特別用途地区	13
(3) 特定用途制限地域	13
(4) 高度利用地区	13
(5) 防火地域及び準防火地域	13
(6) 風致地区	13
(7) 臨港地区	13
(8) 特別緑地保全地区	13
(9) 伝統的建造物群保存地区	13
2-5 都市施設	
(1) 交通施設	14
(2) 公園、緑地等	17
(3) 下水道	19
(4) その他の都市施設	21
2-6 市街地開発事業	
(1) 土地区画整理事業	22
(2) 市街地再開発事業	24
2-7 地区計画等	25

第3章 都市計画の決定

3-1 都市計画に関する調査	27
3-2 都市計画の決定権者	30
3-3 都市計画決定の手続き	35
3-4 都市計画審議会	36
3-5 都市計画の提案制度	36

第4章 都市計画制限

4-1 都市計画制限	37
4-2 開発許可制度	37

第5章 都市計画事業

5-1 都市計画事業	39
5-2 都市計画事業の施行者及び事業認可	39
5-3 都市計画税	39

第6章 まちづくり

6-1 中心市街地活性化基本計画	40
6-2 都市再生整備計画	41

第7章 景観行政

7-1 景観法	44
7-2 秋田県の景観を守る条例	46
7-3 歴史まちづくり	46
7-4 屋外広告物	47

第8章 その他

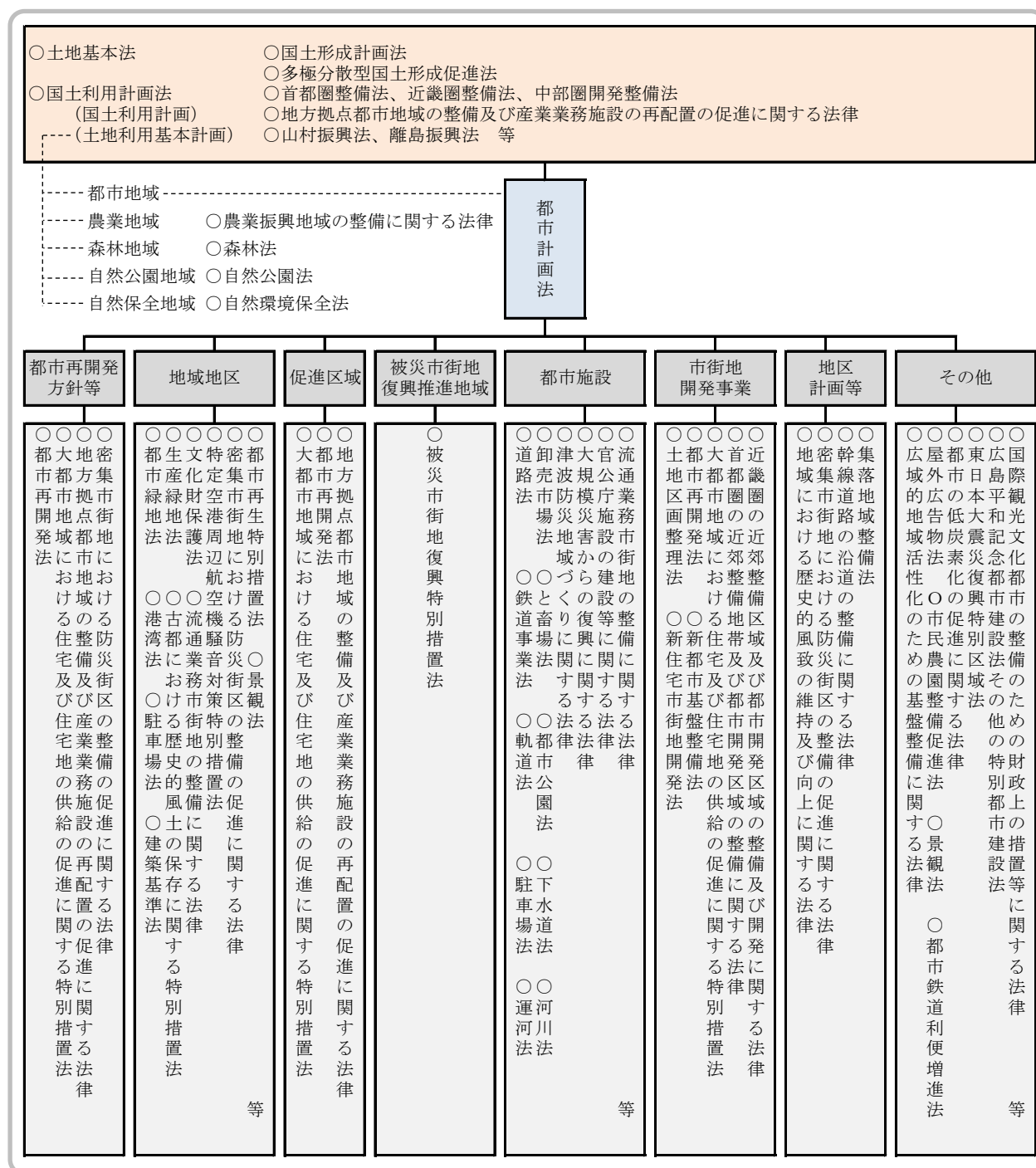
8-1 公園の指定管理者制度	49
----------------	----

【Ⅰ】都市計画制度の概要

第1章 都市計画の概要

1-1 都市計画とは

都市計画とは、都市の発展を計画的に誘導し、秩序ある市街地を形成し、人々の健康で文化的な生活と機能的な活動を確保することを目的として、土地の合理的な利用を図る計画であり、また、これらの目的を効果的に実現するための活動であるといえる。そこで、都市計画の基本法である都市計画法においては、その目的を「都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与すること」としている。この目的は、農林漁業との健全な調和を図り、広域的な見地から定められている国土利用計画をはじめとする上位計画に適合しつつ、他の法令との連携をもって達成されるものである。（図－１）



图一1 都市計画法関係法令体系

1-2 都市計画区域

都市計画区域とは、都市計画を策定する区域であり、次の要件に該当する中心市街地を含み、かつ、自然的、社会的条件等を勘案し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区域について都道府県が指定するものである。

(都市計画区域指定の要件) (法第5条、政令第2条)

①市の中心市街地を含めた区域

②町村は以下のいずれかの要件に該当する中心市街地を含めた区域

- ・町村の人口が1万人以上であり、かつ、商工業その他の都市的業態（第2次、第3次産業）に従事する者の数が全就業者数の50%以上
- ・概ね10年以内に上記に該当
- ・中心市街地を形成している区域内の人口が3千人以上
- ・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
- ・火災、震災等の災害により市街地の相当数の建築物が滅失し、市街地の健全な復興を図る必要がある

(都市計画区域指定の主な効果)

- ①土地利用 : 線引き、地域地区、地区計画等都市計画制度の活用
- ②都市開発 : 都市施設の計画的配置と整備、市街地開発事業の円滑な実施
- ③開発許可 : 一定の開発行為に対し許可制度を適用
- ④建築行為 : 一定の建築物の建築に対し建築確認制度を適用
集団規定（接道義務、用途地域、建ぺい率・容積率規定など）の適用
- ⑤その他 : 都市計画税の徴収、地価公示の対象、一定の土地有償譲渡の届出 など

1-3 準都市計画区域

準都市計画区域とは、都市計画区域外において、積極的な整備又は開発を行う必要がないものの、一定の開発行為、建築行為等が現に行われ、又は行われると認めら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、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、用途の混在や不適切な農地の浸食、散発的な土地利用等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おそれがある区域について、都道府県が広域の観点から土地利用の整序又は環境の保全が必要な区域について指定する制度である。このため、準都市計画区域に定めることができる都市計画は、地域地区の一部に限定されている。

準都市計画区域の指定権者は、制度が創設された平成12年の法改正では市町村であったが、平成18年の法改正で都道府県とされた。

(準都市計画区域指定の要件) (法第5条の2)

都市計画区域外の区域のうち、次の要件のいずれにも該当する区域

- ①相当数の建築物、その他の工作物の建築若しくは建設又はこれらの敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる区域。
- ②自然的及び社会的条件並びに農業振興地域の整備に関する法律その他の法令による土地利用の規制の状況等を勘案して、そのまま土地利用を整序し、又は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あると認められる区域。

なお、農地については、農業振興地域の整備に関する法律等による規制と相まうことで、土地利用の整序がより効果的に実現されることから、準都市計画区域は、同法第8条第2項第1号に規定する農用地区域内等に存する農地と重複して指定して差し支えない。

一方、他の法令による土地利用の規制の実態に照らして開発の可能性が極めて低いと考えられる区域（森林法による保安林等の区域、自然公園法による国立公園の特別地域等）は、準都市計画区域に含めるべきではない。

(準都市計画区域指定の主な効果)

- ①土地利用 : 地域地区のうち、用途地域、特別用途地区、高度地区などの指定が可能
地区計画の都市計画は適用対象外
- ②都市開発 : 都市施設や市街地開発事業の規定は適用対象外
- ③開発許可 : 3, 0 0 0 m²以上の規模の開発行為に対し許可制度を適用
(都道府県の条例で3 0 0 m²まで引き下げ可)
- ④建築行為 : 一定の建築物の建築に対し建築確認制度を適用
集団規定の一部を適用(接続義務など一部の規定は適用外)
- ⑤その他 : 建築基準法第5 1 条(卸売市場・火葬場・ごみ焼却場等の敷地位置の制限)は適用されない

第2章 都市計画の内容

2-1 都市計画のマスタープラン

都市計画のマスタープランは、都市計画の目標や長期的な視点に立って、都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を、住民に理解しやすい形でとりまとめられるものである。

都市計画のマスタープランとしては、都道府県が都市計画区域全体の広域的、根幹的な事項について定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）と、市町村が市町村ごとに地域に密着した事項について定める「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（以下「市町村マスタープラン」及び「立地適正化計画」という。）がある。

また、都市の緑地の保全及び緑化の推進に関するマスタープランとして、都道府県が定める「広域緑地計画」と市町村が定める「緑の基本計画」がある。

（1）都市計画区域マスタープラン

都市計画区域マスタープランは、都道府県が都市の発展の動向や人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案し、長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにすることにより、都市計画区域における都市計画の基本的な方向性を示すものとして定めるものである。

都市計画区域マスタープランでは、どのような方針でどのような都市を目指すのか、それを実現するために主要な土地利用、都市施設、市街地開発事業について、将来のおおむねの配置、規模等について示される。

表－1 都市計画区域マスタープランに示されるもの

項 目	内 容	具体的な都市計画
都市計画の目標	広域的な観点から概ね20年後の都市の将来像の他、これを実現するための都市づくりの基本理念を示すもの。	都市計画全般に関する基本的な方針
区域区分（市街化区域及び市街化調整区域）の有無	市街化区域及び市街化調整区域を指定するかどうかの判断及び設定する場合の市街化区域の規模を示すもの。	
主要な都市計画の決定の方針	土地利用、都市施設、市街地開発事業、自然的環境の整備・保全の方針を示すもの。	
土地利用の方針	主要な用途の配置や市街地の密度構成、住区構成とその整備方針を示すもの。	土地利用
都市施設の方針	主要な施設の配置や整備の方針を示すもの。	
交通施設の方針	基幹的交通施設の配置や整備の方針を示すもの。	都市施設 (道路、鉄道等)
下水道及び河川の方針	下水道・河川の配置や整備の方針を示すもの。	都市施設 (下水道、河川等)
その他の都市施設の方針	供給処理施設等の配置や整備の方針を示すもの。	都市施設 (ごみ焼却場等)
市街地開発事業の方針	都市化が進行する市街地や新しく開発する市街地の整備や古くからの市街地の再整備の方針を示すもの。	土地区画整理事業 市街地再開発事業
自然的環境の保全及び公共空地の方針	公園や緑地の配置、整備・保全の方針を示すもの。	都市施設 (公園、緑地等)

（２）市町村マスタープラン

市町村マスタープランは、住民に最も近い立場にある市町村がその創意工夫の下に、まちづくりの具体性のある将来ビジョンを確立することにより、市町村自らが定める都市計画の方針として定められるものである。

（市町村マスタープランで示すことが考えられる事項）

- ①まちづくりの理念
- ②都市計画の目標
- ③全体構想（目指すべき都市像とその実現のための主要課題、課題に対応した整備方針など）
- ④地域別構想（あるべき市街地像等の地域像、実施されるべき施策など）

（３）立地適正化計画

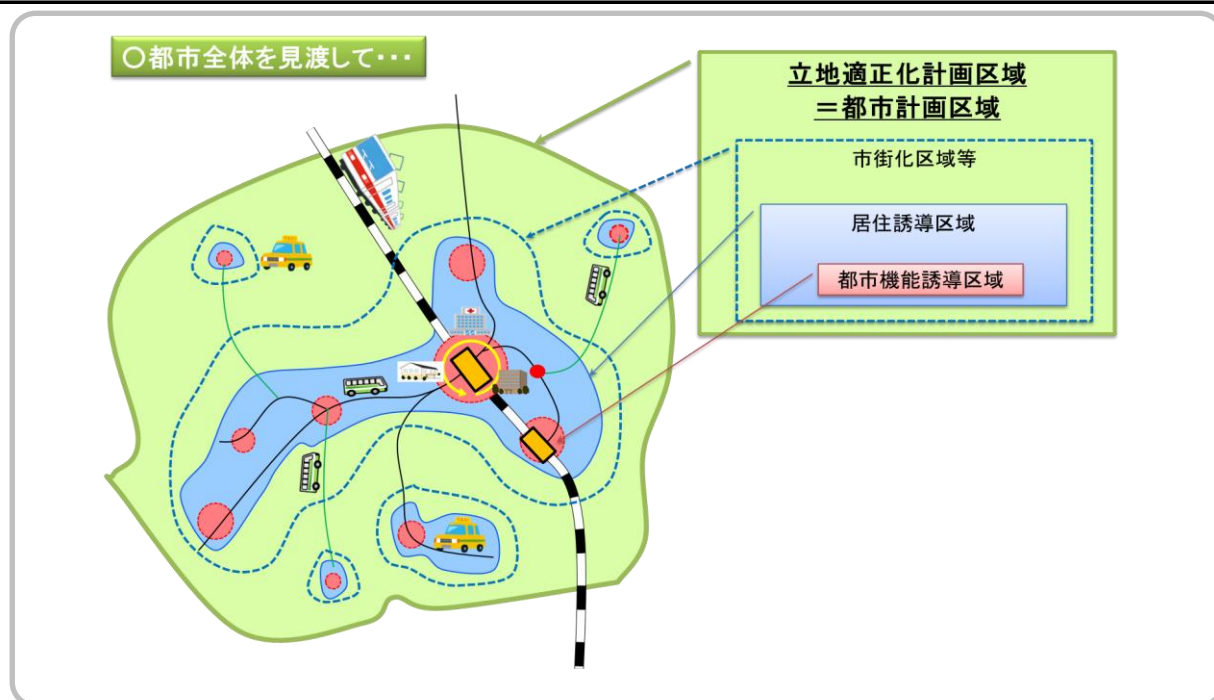
立地適正化計画は、住民に最も身近でありまちづくりの担い手である市町村が、都市全体を見渡しながらか住や都市機能を誘導する区域を設定するとともに、これらを誘導するための施策等を定めるものである。

（立地適正化計画で定めるべき事項）

- ①立地適正化計画の区域
- ②立地の適正化に関する基本的な方針（まちづくりの理念や目標、目指すべき都市像）
- ③居住誘導区域
- ④都市機能誘導区域
- ⑤誘導施設（都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定）
- ⑥防災指針

（立地適正化計画で定めることが望ましい事項）

- ⑦防災指針に則した事業
- ⑧居住環境向上施設（居住誘導区域内に設定）
- ⑨駐車場配置適正化区域（都市機能誘導区域内に設定）
- ⑩老朽化した都市計画施設の改修に関する事業に関する事項
- ⑪立地誘導促進施設に関する事項
- ⑫低未利用土地利用等指針等
- ⑬跡地等管理等区域（居住誘導区域外に設定）
- ⑭公共交通等に関する事項



（４）広域緑地計画

広域緑地計画とは、平成６年の「緑の基本計画」の創設に伴う建設省通達（平成６年１０月２０日）を受け、今後、市町村が「緑の基本計画」を策定する上での指針とするべく、都道府県が都市計画区域全域を対象に一の市町村を越える広域的観点から策定されてきたものである。

なお、都市緑地法運用指針（平成１６年１２月１７日国都公緑第１５０号 国土交通省都市・地域整備局通知）においても、「都市住民の活動、行動が広域化している今日、都市における緑のあり方を定める場合、一の市町村を越えた広域の見地から検討を行うことも必要である。この場合、都道府県は地域の実情に応じて必要な緑地の保全及び緑化の推進に関する計画を都道府県の広域緑地計画として定めることも考えられる。」としている。

（５）緑の基本計画

緑の基本計画とは、都市緑地法第４条に規定する「市町村の緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画」の通称で、主として都市計画区域内において講じられる緑地の適正な保全及び緑化の推進に関する事項として、緑地の保全及び緑化に係る目標や施策のほか、必要に応じて都市公園の整備の方針等について定めることとされている。

緑の基本計画は、平成６年一部改正された都市緑地保全法（平成１６年の法改正で名称を都市緑地法に改称）で創設され、従前の緑とオープンスペースの整備及び保全を図る「緑のマスタープラン」（昭和５２年建設省都市局長通達）と、公共公益施設及び民有地の緑化推進施策を定める「都市緑化推進計画」（昭和６０年建設省事務次官通達）とを統合・拡充した計画である。

緑の基本計画は、景観法の景観計画との調和が保たれ、かつ、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想に即し及び、市町村マスタープランはこの基本計画に適合したものでなければならない。

なお、「緑地」とは、樹林地、草地、水辺地、岩石地もしくはその状況がこれらに類する土地が、単独でもしくは一体となって、又はこれらに隣接している土地が、これらと一体となって、良好な自然的環境を形成しているものをいう。

2-2 区域区分（市街化区域・市街化調整区域）

都市計画では、無秩序な市街化の拡散（スプロール現象）を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を「市街化区域」と「市街化調整区域」の2つに区分する「区域区分」という制度が設けられている。この区域区分は、一般的には「線引き」と呼ばれている。

市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及び今後概ね10年以内に計画的・優先的に市街化を図るべき区域について定めるものであり、一方、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域として位置づけられている。

なお、本県では、秋田都市計画区域（秋田市、潟上市）においてのみ定められている。

市街化区域では、道路・公園・下水道といった公共施設の整備を優先的かつ計画的に進めて行くことで、住み良いまちづくりが進められることを目指している。

表-2 市街化区域と市街化調整区域

項目	市街化区域	市街化調整区域
地区の位置づけ	すでに市街地を形成している区域 おおむね10年以内に優先的、計画的に市街化を図るべき区域	市街化を抑制すべき地域
用途地域	少なくとも定める	原則として定めない
都市施設	少なくとも道路、公園及び下水道を定める	定めることができる
市街地開発事業	定めることができる	定めることができない
地区計画	定めることができる	定めることができる (ただし、事項が限定される)※
開発許可	都市計画に適合し、一定の要件を具備していれば許可	原則として許可しない
農地転用	届出制（許可不要）	許可制

※市街化調整区域内において定められる地区整備計画については、建築物の容積率の最低限度、建築物の建築面積の最低限度及び建築物等の高さの最低限度を除く。

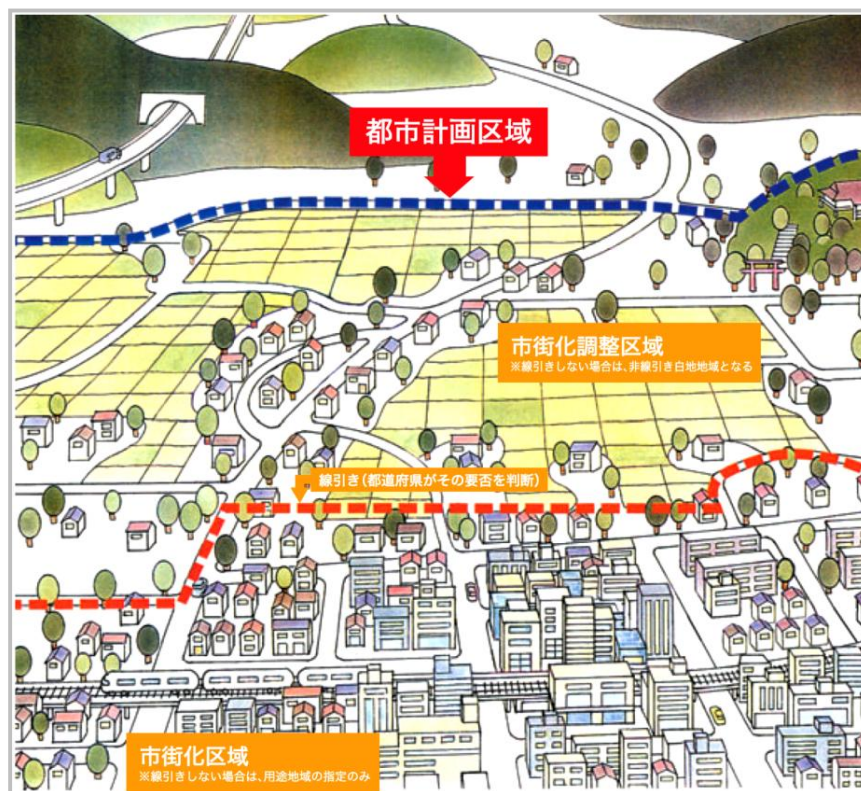


図-2 区域区分のイメージ

2-3 都市計画の内容

都市計画法における都市計画の内容は、大別すると、①土地利用に関するもの、②都市施設の整備に関するもの、③市街地の一体的な開発、整備を目的とする市街地開発事業に関するものの3本柱から成り立っており、さらにそれぞれが細分化されている。

- ・秋田県内で決定しているものは**太字+下線**で表記
- ・※は準都市計画区域においても定めることができる都市計画

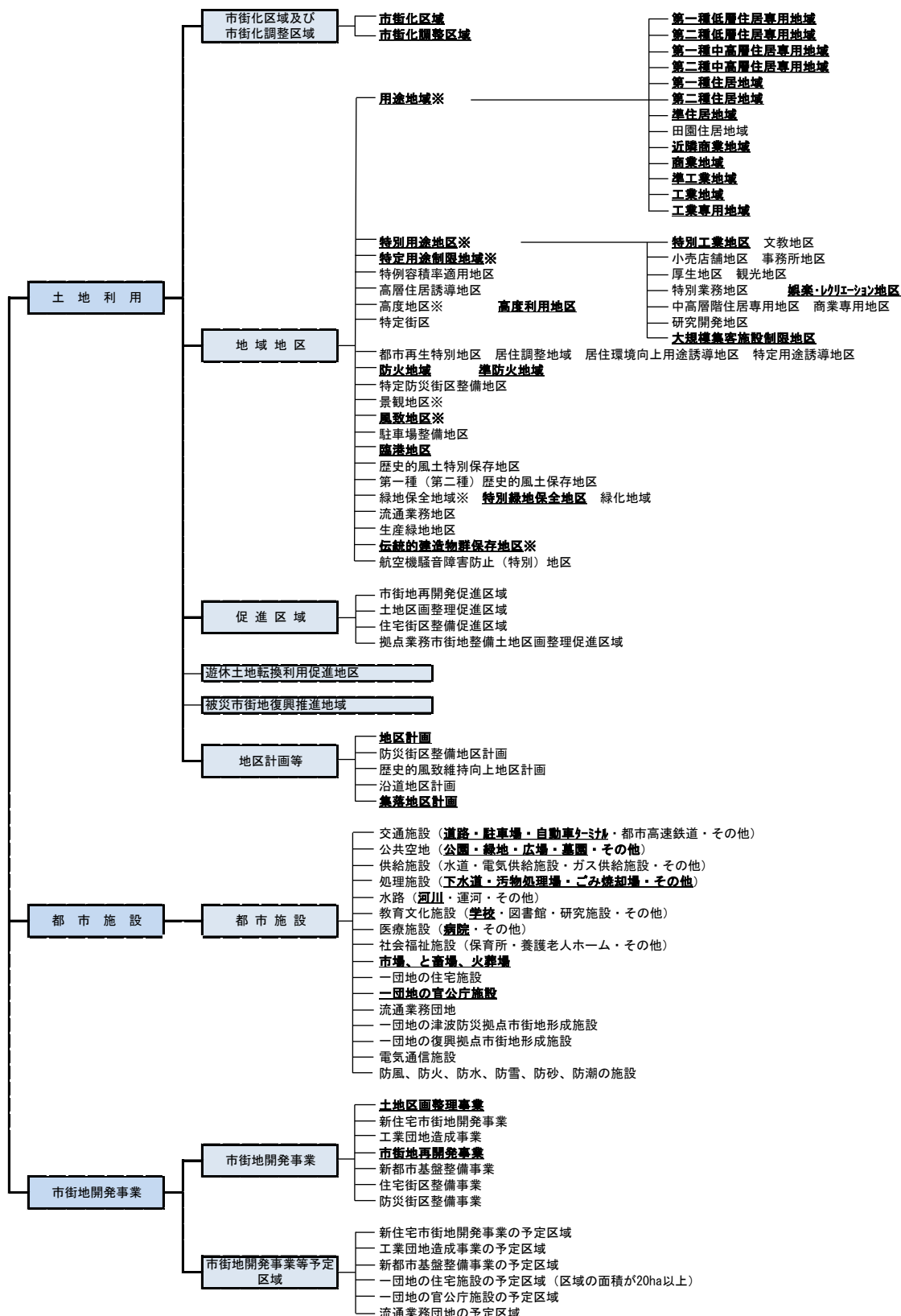


図-3 都市計画の内容

2-4 地域地区

地域地区は、土地の自然的条件及び土地利用の動向を勘案して、住居の環境を保護し、商業、工業等の利便を増進し、災害、公害を予防する等良好な都市環境を確保すべく、主として建築物の利用目的及び形態に制限を加え、土地の合理的かつ適正な利用を図ろうとするものである。

表-3 地域地区の種類（主なもの）（法第8条）

地域地区の種類	都市計画の内容・目的等	規制内容
1. 用途地域 → (1)	良好な市街地環境の形成や都市における住居、商業、工業などの適正な配置による機能的な都市活動の確保を目的として、建築物の用途、容積率、建蔽率、高さなどを規制・誘導する。	建築物の用途、容積率、建蔽率、高さ
2. 特別用途地区 → (2)	用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため、用途地域の指定を補完して定める地区。	建築物の用途、敷地、構造、設備
2の2. 特定用途制限地域 → (3)	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、その良好な環境の形成又は保持のため当該地区の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域。	建築物等の用途
2の3. 特例容積率適用地区	用途地域内において密集市街地の整備を促進するため、容積の移転を行うことで未利用容積の活用を促進する地区。	容積率
2の4. 高層住居誘導地区	住居と住居以外の用途を適正に配分し、利便性の高い高層住宅の建設を誘導するため、建築物の容積率、建蔽率の最高限度及び敷地面積の最低限度を定める地区。	建築物の容積率、建蔽率、敷地面積
3. 高度地区	用途地域内において市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度または最低限度を定める。	建築物の高さ
3. 高度利用地区 → (4)	用途地域内の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および最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度ならびに壁面の位置の制限を定める。	建築物の容積率、建蔽率、建築物の建築面積、壁面位置
4. 特定街区	市街地の整備改善を図るため街区の整備または造成が行われる地区であり、建築物の容積率、高さの最高限度、壁面の位置の制限を定める。	建築物の容積率、高さ、壁面の位置
4の2. 都市再生特別地区	都市再生特別措置法で定めた都市再生緊急整備地域内において、既存の用途地域等による制限に代わり、誘導すべき用途や容積率、高さ等を定めることにより、都市開発を積極的に誘導する地区。	建築物の用途、容積率、建蔽率、建築面積、高さ、壁面の位置
4の2. 居住調整地域	立地適正化計画の区域のうち、居住を誘導しないこととする区域において住宅地化を抑制するために定める地域。	開発行為、建築物の用途
4の2. 特定用途誘導地区	立地適正化計画の区域のうち、都市機能誘導区域内において、誘導施設に限定して容積率や用途規制の緩和を行う地区。	建築物の用途、容積率
5. 防火地域、準防火地域 → (5)	市街地における火災の危険を防止するために定める地域。	建築物の構造
5の2. 特定防災街区整備地区	防火地域又は準防火地域が定められている土地の区域のうち、防災上危険な密集市街地における特定防災機能の確保及び当該地区の土地の合理的な利用を図ることを目的として定める地区。	建築物の構造、高さ、敷地面積、壁面の位置、間口率
6. 景観地区	市街地の良好な景観の形成を図るために定める地区。	建築物の敷地、構造、建築設備
7. 風致地区 → (6)	都市の風致を維持するため定める地区。	建築、宅地造成、木材伐採等
8. 駐車場整備地区	商業地域もしくは近隣商業地域等で自動車交通が著しくふくそうする地区で、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保すべき地域。	大規模建築物に対する駐車施設の設置
9. 臨港地区 → (7)	港湾を管理運営するため定める地区。	建築物その他の建造物の建築等
12. 緑地保全地域、特別緑地保全地区 → (8)	緑地保全地域＝無秩序な市街化の防止、地域住民の健全な生活環境の確保等の観点から適正に保全する必要がある緑地を指定。 特別緑地保全地区＝都市の無秩序な拡大の防止に資する緑地、都市の歴史的・文化的価値を有する緑地、生態系に配慮したまちづくりのための動植物の生息、生育地となる緑地等の保全を図ることを目的とする地域。	建築物その他の工作物の設置、宅地造成その他の土地の区画形質の変更、木竹の伐採等
12. 緑化地域	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地域。	建築物の緑化率
13. 流通業務地区	幹線道路や鉄道等の交通施設が整備され、物資の流通が効率的に行えるよう流通業務施設の立地を誘導するために定める地区。	建築物その他の施設の建設等
14. 生産緑地地区	市街化区域内において緑地機能及び多目的保留地機能の優れた農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成に資することを目的として指定する地区。	農地以外への転用・転売、建築物の建築等
15. 伝統的建造物群保存地区 → (9)	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定める地区。	建築物その他の工作物の建設、宅地造成その他の土地の形質の変更、木竹の伐採等
16. 航空機騒音障害防止地区、航空機騒音障害防止特別地区	特定空港の周辺について、航空機騒音により生ずる障害を防止し、あわせて適正かつ合理的な土地利用を図ることを目的とする地区。	建築物の防音上有効な構造、建築物の用途

※表中の番号は、都市計画法第8条第1項における号番号を引用して記載しています。

(1) 用途地域

用途地域は、地域地区の中でも最も基本となる都市計画で、住居、商業、工業その他の用途を適正に配置することにより、都市機能を向上させるとともに良好な都市環境を維持、改善することを目的として定めるものであり、建築基準法により、建築物の用途、形態等についての規制がなされる。

表－４ 用途地域の種類

種 類	性 格
第一種低層住居専用地域	低層住宅の良好な環境保護のための地域
第二種低層住居専用地域	小規模な店舗の立地は認められる、低層住宅の良好な環境保護のための地域
第一種中高層住居専用地域	中高層住宅の良好な環境保護のための地域
第二種中高層住居専用地域	一定の利便施設の立地は認められる、中高層住宅の良好な環境保護のための地域
第一種住居地域	大規模な店舗、事務所の立地は制限される、住宅の環境保護のための地域
第二種住居地域	大規模な店舗、事務所の立地も認められる、住宅の環境保護のための地域
準住居地域	道路の沿道において、自動車関連施設等と住宅が調和して立地する地域
田園住居地域	農業の利便の増進を図りつつ、低層住宅の良好な環境を保護のための地域
近隣商業地域	近隣の住宅地の住民のための店舗、事務所等の利便の増進を図る地域
商業地域	店舗、事務所等の利便の増進を図る地域
準工業地域	環境の悪化をもたらす恐れのない工業の利便の増進を図る地域
工業地域	工業の利便の増進を図る地域
工業専用地域	専ら工業の利便の増進を図るための地域

○容積率、建蔽率について

容積率制限は建築物の密度を規制することにより、それぞれの地域で行われる各種の経済・社会活動の総量を誘導し、建築物と道路等の公共施設との総体的なバランスに配慮しつつ、市街地の良好な環境の確保を図ろうとするものであり、用途地域制度の規制内容の一つとして位置付けられている。

建蔽率制限は、建築面積の敷地面積に対する割合を規制することにより、敷地内に一定の空地を確保し、いわゆる建て詰まりを防止し、建築物の採光、通風を確保するとともに、良好な市街地環境の確保を図ろうとするものであり、建築基準法で定められた次のメニューの中から選択し、用途地域に関する都市計画で定められる。

表－５ 容積率、建蔽率に関する制限

用 途 地 域	容 積 率 (%)	建蔽率 (%)
第一種低層住居専用地域	50 60 80 100 150 200	30 40 50 60
第二種低層住居専用地域	50 60 80 100 150 200	30 40 50 60
第一種中高層住居専用地域	100 150 200 300 400 500	30 40 50 60
第二種中高層住居専用地域	100 150 200 300 400 500	30 40 50 60
第一種住居地域	100 150 200 300 400 500	50 60 80
第二種住居地域	100 150 200 300 400 500	50 60 80
準住居地域	100 150 200 300 400 500	50 60 80
田園住居地域	50 60 80 100 150 200	30 40 50 60
近隣商業地域	100 150 200 300 400 500	60 80
商業地域	200 300 400 500 600 700 800 900 1000 1100 1200 1300	80
準工業地域	100 150 200 300 400 500	50 60 80
工業地域	100 150 200 300 400	50 60
工業専用地域	100 150 200 300 400	30 40 50 60
都市計画区域内で用途地域指定のない区域	※50 80 100 200 300 400	※30 40 50 60 70

※都市計画区域内で用途地域指定のない区域の容積率・建蔽率の制限は、特定行政庁が都市計画審議会の議を経て定める。



図－４ １３種類の用途地域のイメージ図

表－6 用途地域による建築物の用途制限の概要

各用途地域における住居の環境の保護や、商業・工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次のとおりの制限が行われる。

例 示	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田住地	園住地	近商地	商業地	準工業地	工業地	工業専用地域	白地	地域
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿																
兼用住宅のうち店舗、事務所の部分が一定の規模以下のもの																
幼稚園、小学校、中学校、高等学校																
図書館等																
神社、寺院、教会等																
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等																
保育所等、公衆浴場、診療所																
老人福祉センター、児童厚生施設等	1)	1)														
巡査派出所、公衆電話所等																
大学、高等専門学校、専修学校等																
病院																
2階以下かつ床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食店等														5)		
〃 500㎡ 〃								6)						5)		
上記以外の店舗、飲食店			2)	3)	4)	4)							4)	5)	4)	
上記以外の事務所等			2)	3)												
ボーリング場、スケート場、水泳場等				3)												
ホテル・旅館				3)												
自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎				3)												
マージャン屋、ばちこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等					4)	4)							4)		4)	
カラオケボックス等					4)	4)							4)	4)	4)	
2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車車庫																
営業用倉庫、3階以上又は床面積の合計が300㎡を超える自動車車庫（一定規模以下の付属車庫等を除く）																
倉庫業を営まない倉庫			2)	3)				7)								
客席部分の床面積の合計が200㎡未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場																
〃 200㎡以上 〃																
劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、車券売場、勝舟投票券発売所に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの																
キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等																
個室付浴場業に係る公衆浴場等																
作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの																
作業場の床面積の合計が150㎡以下の自動車修理工場																
作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場又は危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの																
日刊新聞の印刷所、作業場の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場																
作業場の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの																
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場																
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設			2)	3)												
〃 少ない施設																
〃 やや多い施設																
〃 多い施設																

☐ 建てられる用途
☒ 建てられない用途

- 1) については、一定規模以下のものに限り建築可能。
 2) については、当該用途に供する部分が2階以下かつ1,500㎡以下の場合に限り建築可能。
 3) については、当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能。
 4) については、当該用途に供する部分が10,000㎡以下の場合に限り建築可能。
 5) については、物品販売店舗、飲食店が建築禁止。
 6) 農産物直売所、農家レストラン等に限り建築可能
 7) 農作物又は農業の生産資材の貯蔵に供するものに限り建築可能

(2) 特別用途地区

用途地域内において、特別の目的からする土地利用の規制、増進及び環境の保護等を図るため、基本となる用途を補完して定める地区である。

地区内用途の制限については、建築基準法の規定に基づき地方公共団体の条例で定めることとなり、また国土交通大臣の承認を得て、条例で用途の制限を緩和することができる。（建築基準法第49条）

(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内において、その良好な環境の形成等を行うために、周辺の良好な居住環境に支障を生じさせる、あるいは良好な居住環境にそぐわないおそれのある建築物などの建築を制限する必要がある場合に定める。

(4) 高度利用地区

用途地域内の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の制限を定める地区である。

(5) 防火地域及び準防火地域

都市防災上の観点から特に重要な地域において建築物の構造等を規制し、火災の危険を防除するために定める地域である。

これらの地域における規制は建築基準法に定められており、防火地域においては耐火又は準耐火建築物としなければならない、ほぼ100%不燃化される。また、準防火地域においては一定規模以上の建築物は耐火又は準耐火建築物とし、木造建築物は延焼防止のため構造の一部を防火構造としなければならない、火災発生時における延焼の防止が図られる。

(6) 風致地区

風致地区は、都市における良好な自然的景観を形成している土地について、これを計画的に保存し、都市の環境保全を図るために定めるものである。

風致地区においては、条例により建築等が規制され、建築物の建築、宅地の造成、木材の伐採、水面の埋立等を行う場合には知事等の許可を受けなければならない。

(7) 臨港地区

臨港地区は、港湾を管理運営するために定める地区であり、港湾管理者が申し出た案に基づいて定めることとされている。臨港地区の指定又は変更に当たっては、一般的都市機能と港湾機能のための土地利用規制が重層的に適用される場合があり、両者の機能の調和の観点から相互の土地利用規制について十分調整する必要がある。

臨港地区内においては、工場等の新增設などについて港湾管理者への届出が義務づけられる。また、分区（※）の指定に伴い、各分区の目的を著しく阻害する建築物などに対する規制が課せられる。なお、分区については用途地域や特別用途地区等の建築物の用途規制（建築基準法第48条及び第49条）は適用除外となる。（港湾法第38条、39条、40条、58条）

※ 分区には、「商港区」「特殊物資港区」「工業港区」「鉄道連絡港区」「漁港区」「バンカー港区」「保安港区」「マリーナ港区」「修景厚生港区」がある。

(8) 特別緑地保全地区

特別緑地保全地区は都市計画区域内の緑地で、次に該当する地区について定めるものであり、特別緑地保全地区においては、建築物の新築や宅地の造成等、緑地の保全に影響を及ぼすおそれのある行為は、知事の許可を受けなければならない。

①無秩序な市街化の防止、公害又は災害の防止等のため必要な遮断地帯、緩衝地帯又は避難地帯として適切なもの。

②地域において伝統的又は文化的意義を有するもの。

③風致又は景観が優れている、又は動植物の生息地又は生育地として適正に保全する必要がある、かつ、当該地域の住民の健全な生活環境を確保するため必要なもの。

(9) 伝統的建造物群保存地区

伝統的建造物群保存地区は、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に定める地区であり、市町村の条例により現状変更の規制を行うものである。（文化財保護法第143条第1項）

2-5 都市施設

都市施設とは、道路、公園、下水道など安全で快適な都市生活と機能的な都市活動に欠かせない公共施設で、都市としての根幹を形成するものである。

都市施設のうち、土地利用や交通の将来的な見通しを勘案し良好な都市生活を保持し、円滑な都市活動を確保するために必要なものについて都市計画で定める。

表-7 主な都市施設

交通施設	道路，都市高速鉄道，駐車場，自動車ターミナル，その他
公共空地	公園，緑地，広場，墓園，その他
供給施設・処理施設	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
水路	河川，運河，その他
教育文化施設	学校，図書館，研究施設，その他
医療施設・社会福祉施設	病院，保育所，その他
その他の公共施設	市場，と畜場，火葬場

(1) 交通施設

都市における交通は、交通の主体である人や物と交通の手段である電車や自動車、更に交通施設としての道路、軌道などで構成される。こうした都市交通に関する計画として、都市計画において対象とするのは、交通施設に関する計画である。

交通施設を計画し、整備していく上での基本的な課題としては、

- ・都市化の進展による交通需要の増加に対応する。
- ・市街地の拡大、工場、流通施設の立地等、土地利用の変化に伴う交通パターンの変化に対応する。
- ・既存市街地等における地域内交通や、防災・コミュニティなど生活環境の改善・保全に配慮する。

等があり、これらの課題を解決していくには、

- ・交通施設計画を総合的な都市計画の一環として捉え、他部門の計画、中でも土地利用計画との整合を図る。
- ・それぞれの交通機関（手段）の特性に応じた総合的な交通体系を確立し、その中で交通施設計画を位置付ける。
- ・更に交通施設の利用規制・誘導等ソフト面での計画も合わせて検討することが必要である。

① 道路

● 機能

都市内の道路は、都市交通施設のうち最も基本的な施設であり、交通処理機能にとどまらず、公共空間の確保や都市機能の誘導、形成等多様な機能を有している。

表-8 都市内道路の多様な機能

道路機能			効果等
交通機能	トラフィック機能	・自動車、自転車、歩行者等の通行サービス ・公共交通機関(バス等)の基盤形成	・道路交通の安全確保 ・時間距離の短縮 ・交通混雑の緩和、輸送費低減 ・交通公害の低減、エネルギー節約
	アクセス機能	・沿道の土地、建物、施設等への出入りサービス	
市街地形成機能			・都市構造の誘導 ・都市の骨格形成 ・コミュニティ、街区の外郭形成
空間機能			・公共公益施設の収容 ・良好な居住環境の形成 ・防災機能の強化
			・電気、電話、ガス、上下水道、地下鉄等の収容 ・都市の骨格形成、緑化、通風、採光 ・避難道、消防活動、延焼防止

●種類

都市内の道路は、人の血管のように大動脈から毛細血管に至るまでの樹枝状パターンを形成し、それらが有機的に接続されることにより、効果的に機能が発揮されるものであり、道路網の計画上及び交通機能上から次のように分類される。

表－９ 道路の種類

種類		定義
自動車専用道路		比較的長いトリップの交通を処理するため設計速度を高く設定し、車両の出入制限を行い、自動車専用とする道路。
幹線街路	主要幹線街路	都市間交通や通過交通等の比較的長いトリップの交通を、大量に処理するため、高水準の規格を備え、高い交通量を有する道路。
	都市幹線街路	主要幹線街路及び主要交通発生源等を結び、都市全体に網状に配置され都市の骨格を形成する道路。
	補助幹線街路	近隣住区と幹線道路を結ぶ集散道路であり、近隣住区内での幹線としての機能を有する道路。
区画街路		沿道宅地へのサービスを目的とし、密に配置される道路。
特殊街路		もっぱら歩行者、自転車、モノレール等自動車以外の交通の用に供するための道路。

(参考) 街路番号の付し方

○	○	○○
区分	規模	一連番号

表－１０ 区分

区 分		
1	自動車専用道路	
3	幹線街路	
7	区画街路	
8	特殊街路	歩行者専用道、自転車専用道又は自転車歩行者専用道
9		都市モノレール専用道等
10		路面電車道

表－１１ 規模

規 模 (幅員の範囲)		
1	40m以上	
2	30m以上	40m未満
3	22m以上	30m未満
4	16m以上	22m未満
5	12m以上	16m未満
6	8m以上	12m未満
7	8m未満	

一連番号	当該都市計画区域ごとに、区分ごとの一連番号を付す。
------	---------------------------

●計画

都市計画道路は、他の都市交通施設と一体となって、網として総合的に体系化されなければならない。その計画にあたっては以下のようなことに留意する必要がある。

- ・土地利用計画と整合させる
- ・他の交通施設との間の需給バランス、配置計画の整備を図る
- ・交通需要に対応して、合理的な交通処理ができる道路網とする
- ・生活環境及び供給処理施設のための空間等、多様な機能に注目して計画する
- ・自然環境、生活環境の保全に配慮すると共に、良好な都市環境の創出を図る

以上のことを踏まえ、市街地における幹線道路網全体の整備水準として、道路密度3.5km/km²を目標としたネットワークを形成し整備を推進する。

表－１２ 土地利用の用途と道路密度

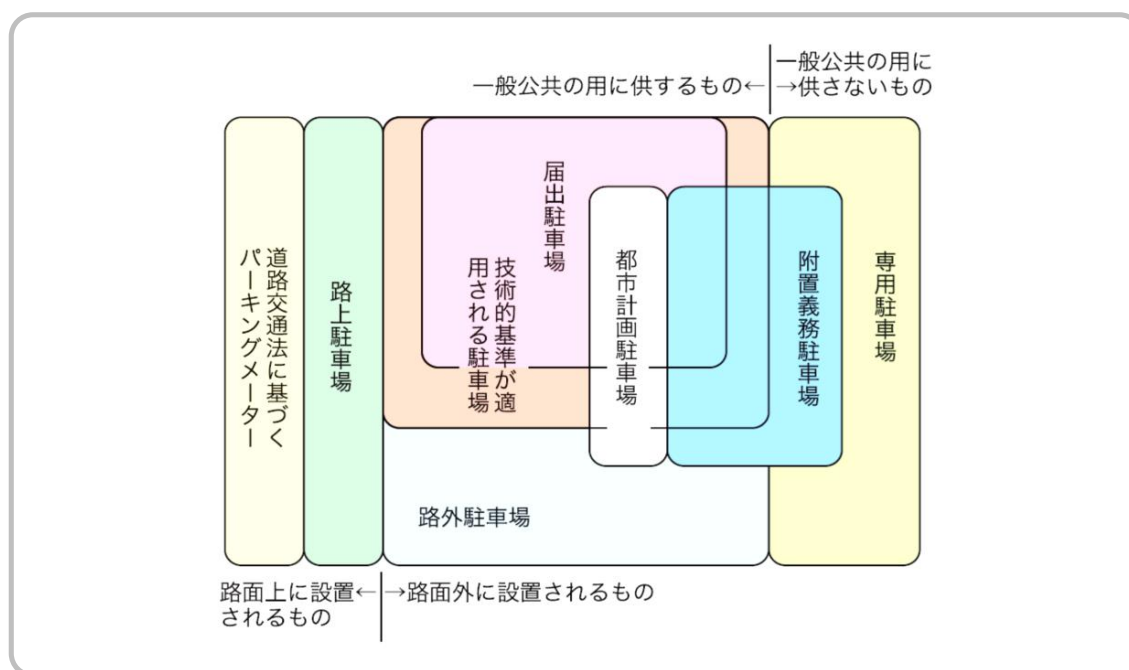
用途	道路密度 (km/km ²)
住居系	4.0
商業系	6.0
準工業・工業系	2.0
工業専門系	1.0

②駐車場

自動車駐車場は、自動車から歩行への移行等自動車交通の末端処理施設としての役割を果たしており、特にモータリゼーションの進展により、重要性が増している。駐車場法による分類は以下のとおりである。

表－１３ 駐車場法上の駐車場の分類

路上駐車場	駐車場整備地区内の道路の路面に一定の区画を限って設置される自動車の駐車のための施設であって、一般公共の用に供されるものをいう。市町村が駐車場整備計画を定め、道路管理者である地方公共団体が設置し、条例で定めるところにより駐車料金を徴収することができる。
都市計画駐車場	都市計画において定められた路外駐車場（道路の路面外に設置される自動車の駐車のための施設であって、一般公共の用に供するものをいう。以下同じ。）であって、設置主体としては、地方公共団体、公社・公団・民間等がある。
届出駐車場	路外駐車場で、駐車のために供する部分の面積が500㎡以上のものの構造及び設備は、建築基準法その他の法令によるほか、政令で定める技術的基準によらなければならない。 このうち、都市計画区域内にあって料金を徴収するものについては、あらかじめ位置、規模、構造、設備その他必要な事項を都道府県知事あてに届け出なければならないこととなっている。
附置義務駐車場	地方公共団体は一定地域内において、一定規模以上の建築物を新築又は増築するものに対して条例で駐車施設の附置義務を課することができ、これに基づく駐車施設を附置義務駐車施設と呼んでいる。



図－５ 駐車場法に基づく分類

③その他の交通施設

その他の交通施設として、空港、軌道、通路及び交通広場が挙げられる。

交通広場のうち駅前広場は、鉄道と他の交通機関との結節点として、駅前に集中する交通を円滑に処理するために設けられるが、同時に都市景観上及び都市防災上も重要な役割を果たす。

(2) 公園、緑地等

都市における公園、緑地等は、市街地の内外に緑とオープンスペースを配置することにより、都市環境を改善し、憩いの場、レクリエーションの場としてやすらぎを与え、地域のコミュニティ形成の場となり、更に災害時における避難場所、大気汚染等の緩衝地帯としての効果をもつ等、都市の構造上極めて大きな役割をはたす都市施設である。また近年、地球温暖化対策、ヒートアイランド対策、生物多様性保全対策として、都市における公園緑地の確保が不可欠となっている。

都市公園法に基づいた公園、緑地を総称して都市公園といい、それらのうち都市計画決定されたものについては、特に都市計画公園、緑地、広場、墓園等という。

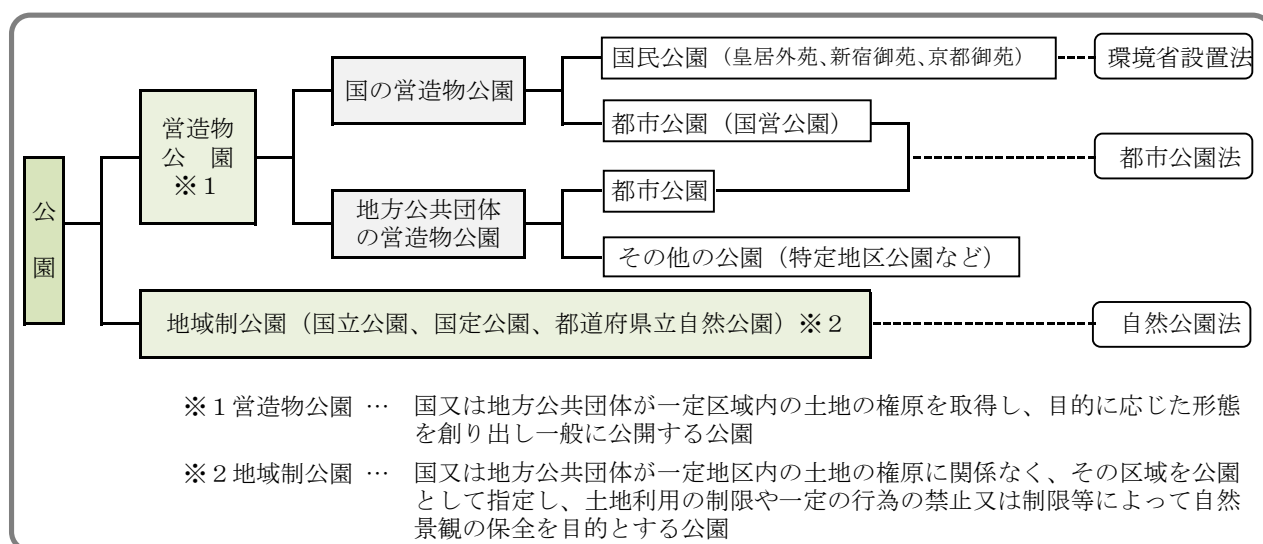


図-6 公園の分類

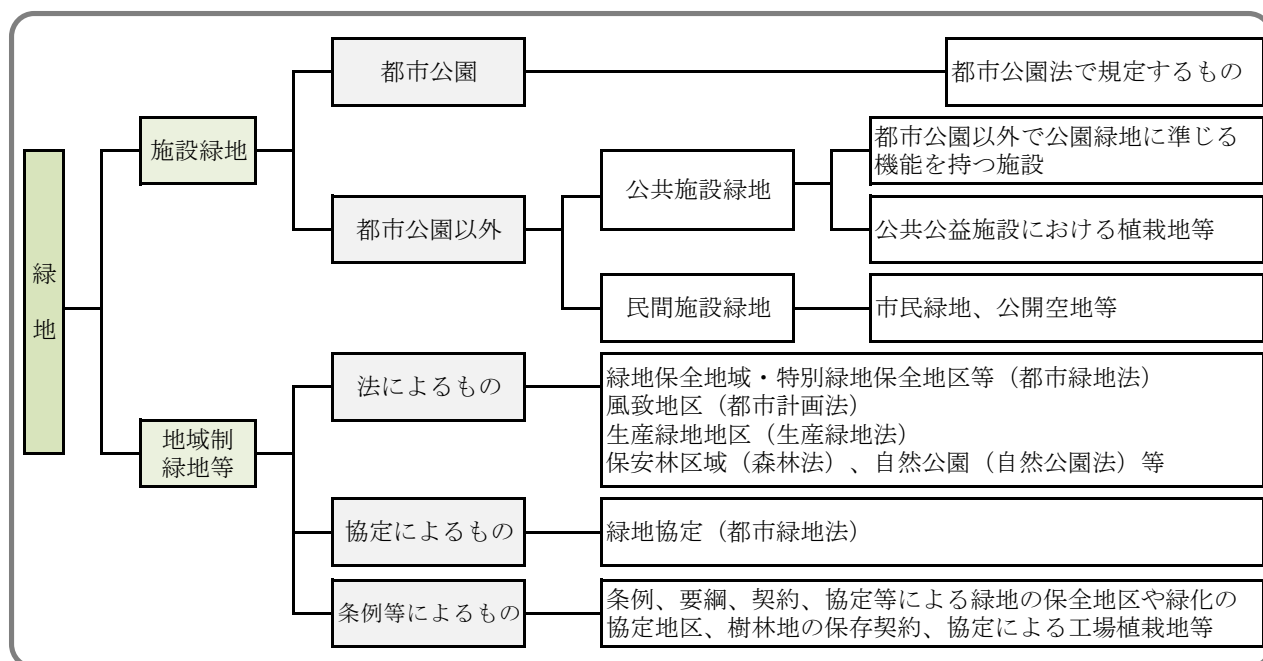


図-7 緑地の分類

(参 考) 公園番号

○	○	○○
区分	規模	一連番号

表－１４ 区分

区 分		
2	街区公園	
3	近隣公園	
4	地区公園	
5	総合公園	
6	運動公園	
7	特殊公園	主として風致の享受の用に供することを目的とする公園
8		動物公園、植物公園、歴史公園その他特殊な利用を目的とする公園
9	広域公園	

表－１５ 規模

規模（面積の範囲）		
2	1ha未満	
3	1ha以上	4ha未満
4	4ha以上	10ha未満
5	10ha以上	50ha未満
6	50ha以上	300ha未満
7	300ha以上	

一連番号	当該都市計画区域ごとに区分ごとの一連番号を付す
------	-------------------------

表－１６ 都市公園等の種類

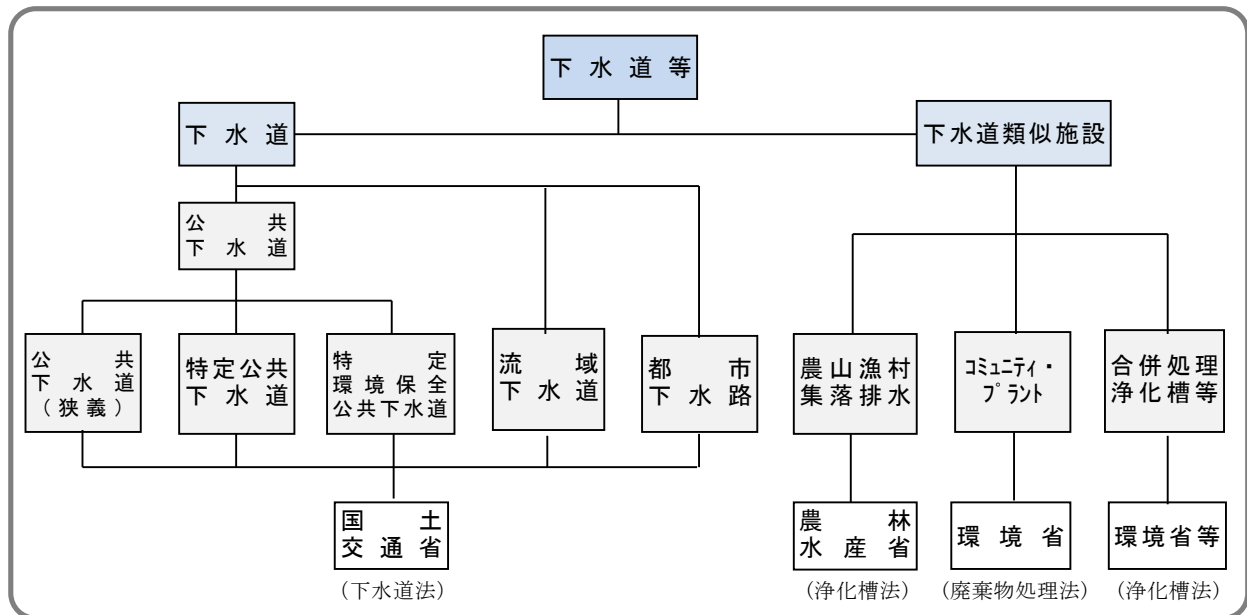
種 類	種 別	内 容
住区基幹公園	街区公園	主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で誘致距離250mの範囲内で1箇所当たり面積0.25haを標準として配置する。
	近隣公園	主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園で近隣住区当たり1箇所を誘致距離500mの範囲内で1箇所当たり面積2haを標準として配置する。
	地区公園	主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で誘致距離1kmの範囲内で1箇所当たり面積4haを標準として配置する。 都市計画区域外の一定の町村における特定地区公園（カントリーパーク）は、面積4ha以上を標準とする。
都市基幹公園	総合公園	都市住民全般の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園で都市規模に応じ1箇所当たり面積おおむね10ha以上を標準として配置する。
	運動公園	都市住民全般の主として運動の用に供することを目的とする公園で都市規模に応じ1箇所当たり面積おおむね15ha以上を標準として配置する。
特殊公園		風致公園、動植物公園、歴史公園、墓園等特殊な公園でその目的に則し配置する。
大規模公園	広域公園	主として一の市町村の区域を超える広域のレクリエーション需要を充足することを目的とする公園で、地方生活圏等広域的なブロック単位ごとに1箇所当たり面積おおむね50ha以上として配置する。
	レクリエーション都市	大都市その他の都市圏域から発生する多様かつ選択性に富んだ広域レクリエーション需要を充足することを目的とし、総合的な都市計画に基づき、自然環境の良好な地域を主体に、大規模な公園を核として各種のレクリエーション施設が配置される一団の地域であり、大都市圏その他の都市圏域から容易に到達可能な場所に、全体規模1,000haを標準として設置する。
国営公園		一の都府県の区域を超えるような広域的な利用に供することを目的として国が設置する大規模な公園にあっては、1箇所当たり面積おおむね300ha以上として配置する。国家的な記念事業等として設置するものにあっては、その設置目的にふさわしい内容を有するように配置する。
緩衝緑地		大気汚染、騒音、振動、悪臭等の公害防止、緩和若しくはコンビナート地帯等の災害の防止を図ることを目的とする緑地で、公害、災害発生源地域と住居地域、商業地域等とを分離遮断することが必要な位置について公害、災害の状況に応じ配置する。
都市緑地		主として都市の自然的環境の保全ならびに改善、都市景観の向上を図るために設けられている緑地であり、1箇所当たり面積0.1ha以上を標準として配置する。但し既成市街地等において良好な樹林地等がある場合あるいは植樹により都市に緑を増加又は回復させ都市環境の改善を図るために緑地を設ける場合にあってはその規模を0.05ha以上とする。（都市計画決定を行わずに借地により整備し都市公園として配置するものを含む。）
都市林		主として動植物の生息地または生育地である樹林地等の保護を目的とする都市公園であり、都市の良好な自然的環境を形成することを目的として配置する。
緑道		災害時における避難路の確保、都市生活の安定性及び快適性の確保等を図ることを目的として近隣住区又は近隣住区相互を連絡するように設けられる植樹帯及び歩行者路又は自転車路を主体とする緑地で幅員10～20mを標準として、公園、学校、ショッピングセンター、駅前広場を相互に結ぶよう配置する。
広場公園		主として商業・業務系の土地利用が行われる地域において都市の景観の向上、周辺施設利用者のための休息等の利用に供することを目的として配置する。

(3) 下水道

下水道は、都市の健全な発展及び公衆衛生の向上に寄与し、生活環境改善のため、公共用水域の水質保全に資することを目的として計画される施設である。

●下水道の種類

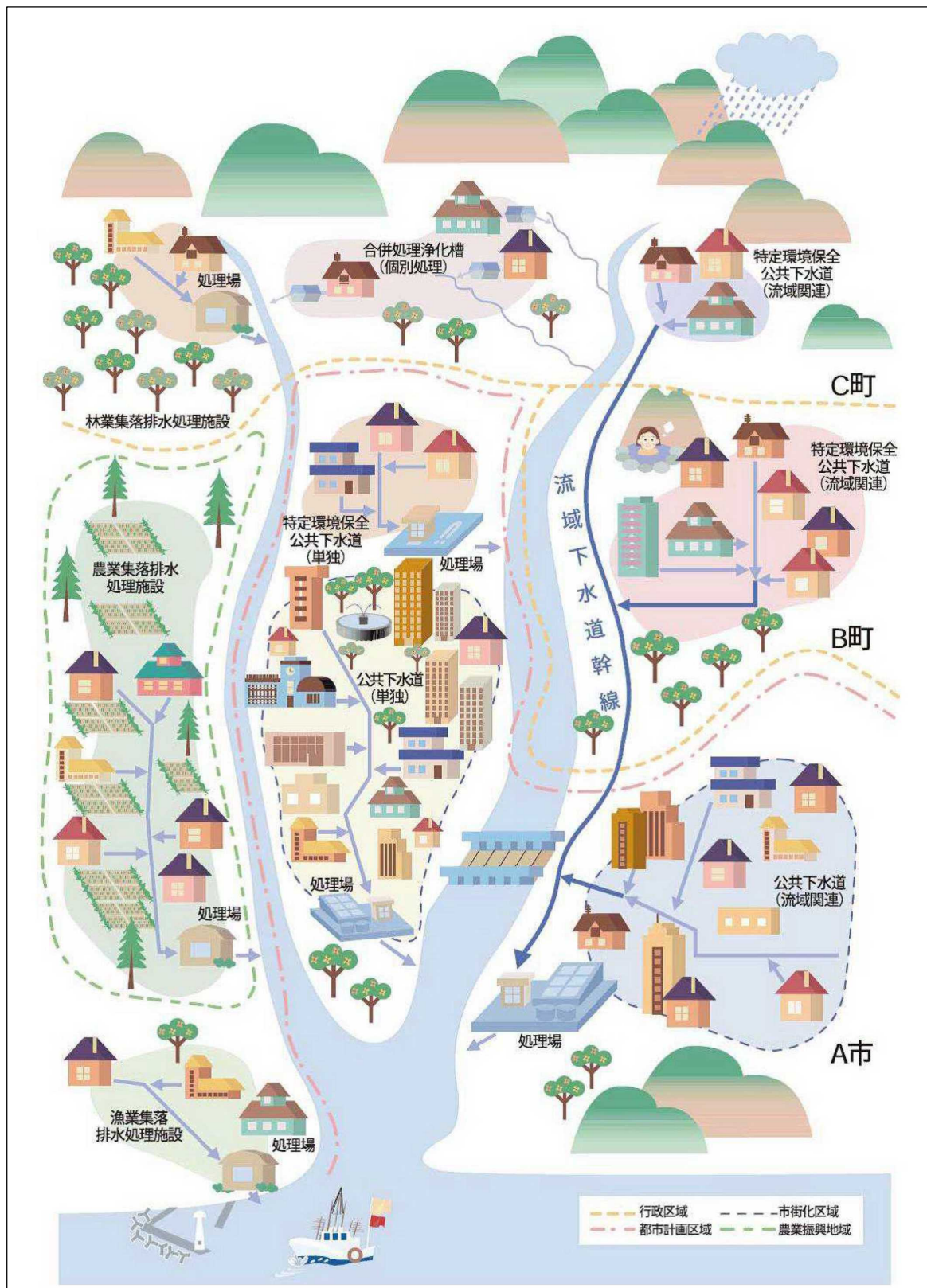
下水道法に基づいて下水（汚水・雨水）を排除し、又は処理するために設けられる施設をいい、公共下水道、流域下水道、都市下水路に大別される。その他にも、水洗化のための施設として、他の法令（浄化槽法等）に基づいて設置される施設があり、これらの事業を地域の特色に合わせて整備していくことで地域全体の水洗化が図られる。



図－８ 下水道の種類

表－１７ 下水道の種類

①公共下水道	公共下水道（狭義）	主に都市計画区域における下水を対象として、地方公共団体が管理する下水道で、終末処理場を有するもの（単独公共下水道）と流域下水道に接続するもの（流域関連公共下水道）とがある。
	特定公共下水道	公共下水道のうち、特定の事業者の事業活動に主として利用されるもので、当該公共下水道の計画汚水量のうち事業者の事業活動に起因し、又は付随する計画汚水量が概ね３分の２以上を占めるもの。
	特定環境保全公共下水道	公共下水道のうち主に都市計画区域外の区域に設置されるものをいい、「自然保護下水道」、「農山漁村下水道」及び処理対象人口が概ね1000人未満で水質保全上特に必要な地域において施行される「簡易な下水道」。
②流域下水道		流域下水道は、２以上の市町村の区域における公共下水道から排除される下水を受け入れ終末処理場で一括処理するものであり、事業主体は原則として都道府県である。
③都市下水路		都市下水路は、主として市街地における雨水排除を目的とするもので、その構造は開渠を主とする。



図－9 下水道の概要

（４）その他の都市施設

都市計画については、道路、公園及び下水道等の根幹的施設のほかに、汚物処理場、ごみ焼却場などの処理施設、学校、図書館に関する教育文化施設及び市場、と畜場等の諸施設で必要なものを定めることになっている。

表－１８ その他の主な都市施設と機能

都市施設	機 能
汚物処理場	公共下水道で処理されないし尿などを処理するための施設
ごみ焼却場	都市から排出される一般ごみを埋立処分するため、焼却により減量化、衛生的に安定化、無公害化等を図る施設
ごみ処理場	粗大ごみ、不燃ごみ等を焼却、資源回収、埋立処分する前処理として、破碎、圧縮などの処理をする施設
市場	野菜、果物、魚類、肉類等の生鮮食料品等の卸売活動をするための施設
と畜場	食用にする目的で、牛、馬、豚などをと畜解体するための施設
自動車ターミナル	バス、トラックの発着場、積（乗）換え機能を集約し、効率を高めるための施設
一団地の官公庁施設	国又は地方公共団体の建築物等を一定地区に集中配置し、公衆の利便と公務の能率増進、土地の高度利用を図るための施設

※建築基準法第５１条のただし書き許可について

建築基準法第５１条の規定では、都市計画区域内に卸売市場、火葬場、又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他政令で定める処理施設の用途に供する建築物を建築する場合には、都市計画においてその敷地の位置が決定しているものでなければ、新築し、又は増築してはならないとされている。

ただし、特定行政庁が都市計画審議会の議を経てその敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可した場合は、新築、若しくは増築することができる。

2-6 市街地開発事業

(1) 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図るため、土地の区画形質の変更を行う事業であり、「都市計画の母」ともいわれる総合的な市街地整備手法である。事業の仕組みは、一定の区域内で土地所有者等からその所有土地等の面積や位置などに応じて、少しずつ土地を提供してもらい（以下、「減歩」という。）これを道路、公園などの公共施設用地に当て、これを整備することにより残りの土地の利用価値を高め、健全な市街地とするものである。

表-19 土地区画整理事業の施行者

個人	土地区画整理組合	区画整理会社	地方公共団体	行政庁	公団・公社
・土地の所有者又は借地権者は、自らの土地について1人で、又は数人共同して、施行することができる。 ・土地の所有権又は借地権者の同意を得た者は、これらの者に代わって施行することができる。 ・農住組合 農住組合が土地区画整理事業を行う場合には、数人共同して施行する個人施行者とみなされる。	・土地の所有者又は借地権者が、7人以上共同して設立する土地区画整理組合は、土地の所有者及び借地権者のそれぞれ2/3以上の同意を得た区域内の土地について、施行することができる。	・土地の所有者及び借地権者が議決権の過半数を保有し、それらの土地の所有者及び借地権者と宅地(借地)総地積の3分の2以上を所有(借地)している区画整理会社(株式会社)又は有限会社は、その区域内の土地について施行することができる。	・市町村 ・都道府県 (都市計画で施行区域と定められた区域内において、都市計画事業として、施行することができる。)	・市町村長 ・都道府県知事 ・国土交通大臣 (都市計画で施行区域と定められた区域内において、都市計画事業として、施行することができる。)	・都市再生機構 ・地方住宅供給公社 (都市計画で施行区域と定められた区域内において、都市計画事業として施行することができる。)

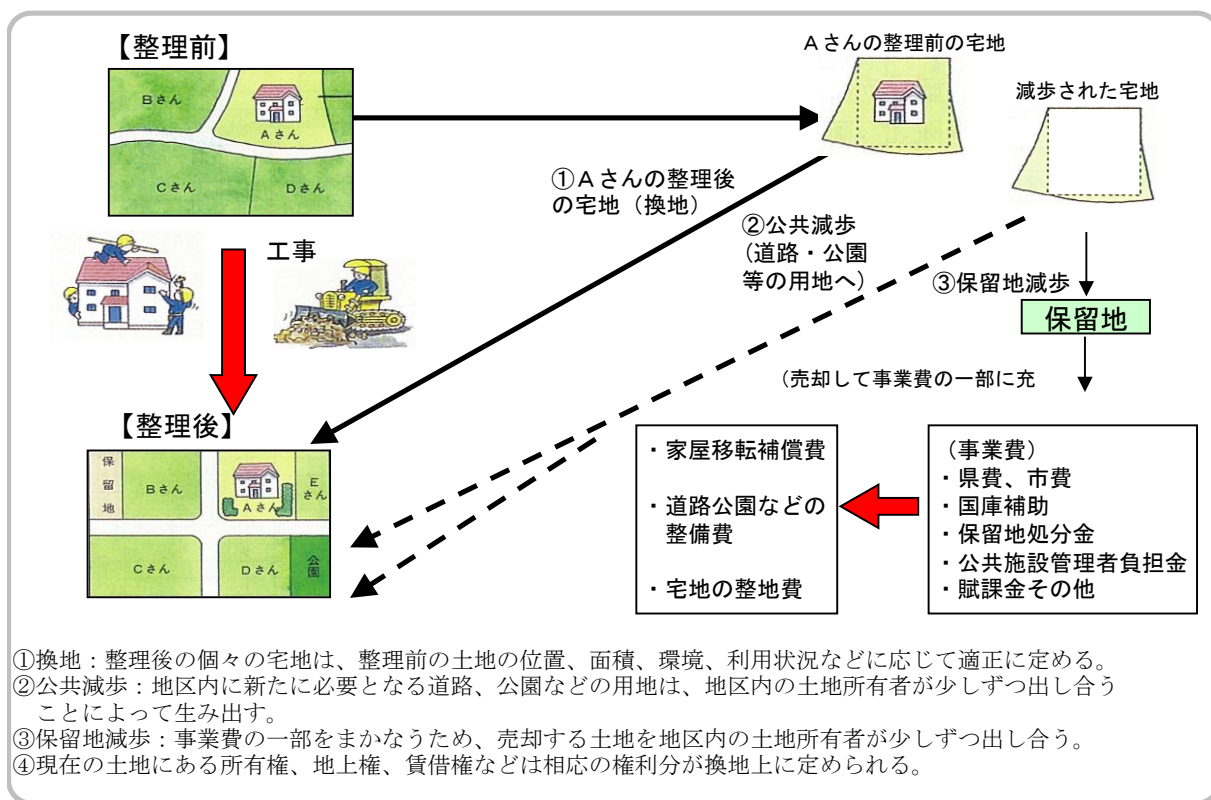
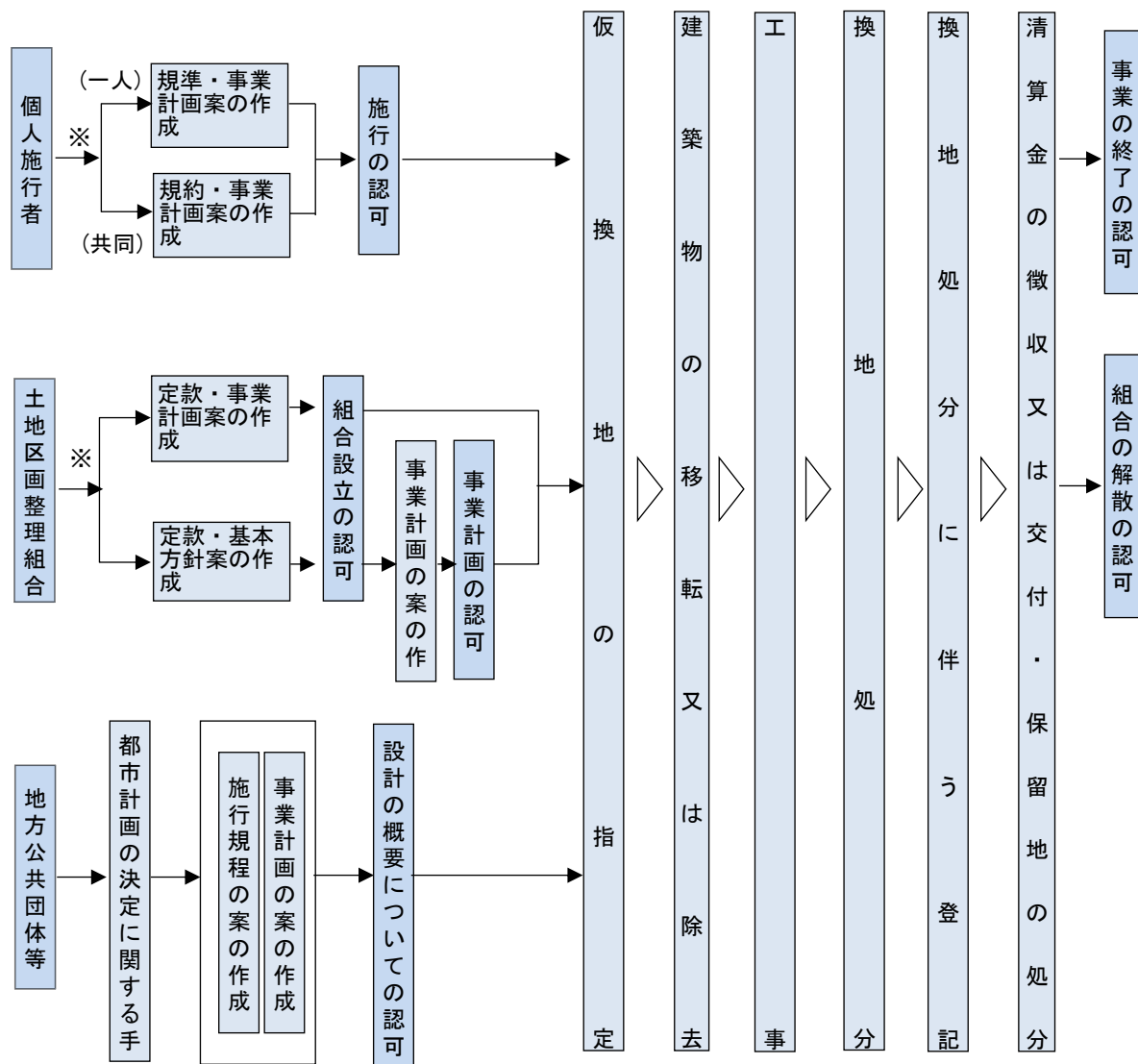


図-10 土地区画整理事業のしくみ



※都市計画事業として施行する場合は、都市計画の決定に関する手続が必要。

(注) 国土交通大臣、都市再生機構及び地方住宅供給公社については、地方公共団体に準じた手続き、区画整理会社については、土地区画整理組合に準じた手続きが別途定められている。

図－１１ 土地区画整理事業の流れ

(2) 市街地再開発事業

市街地再開発事業は、都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市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ものである。

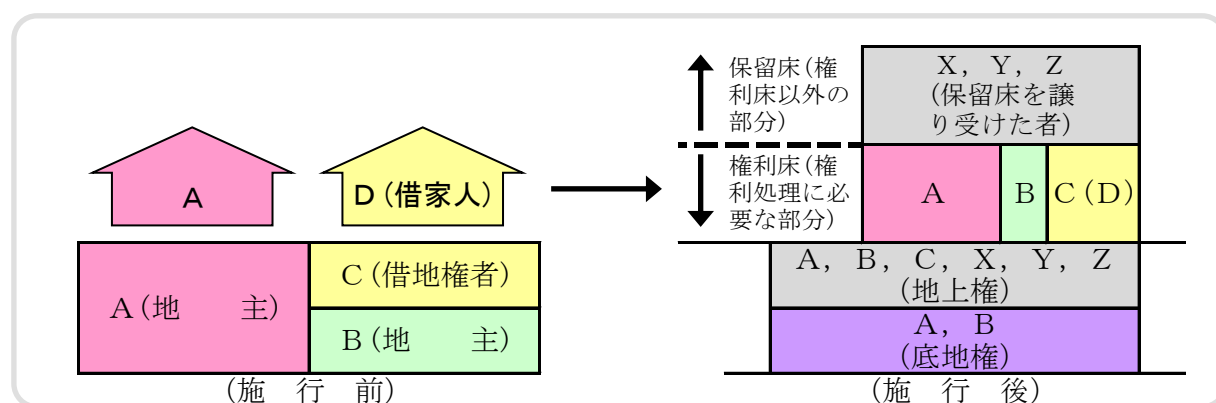
表－２０ 再開発事業の概要

○事業の仕組み

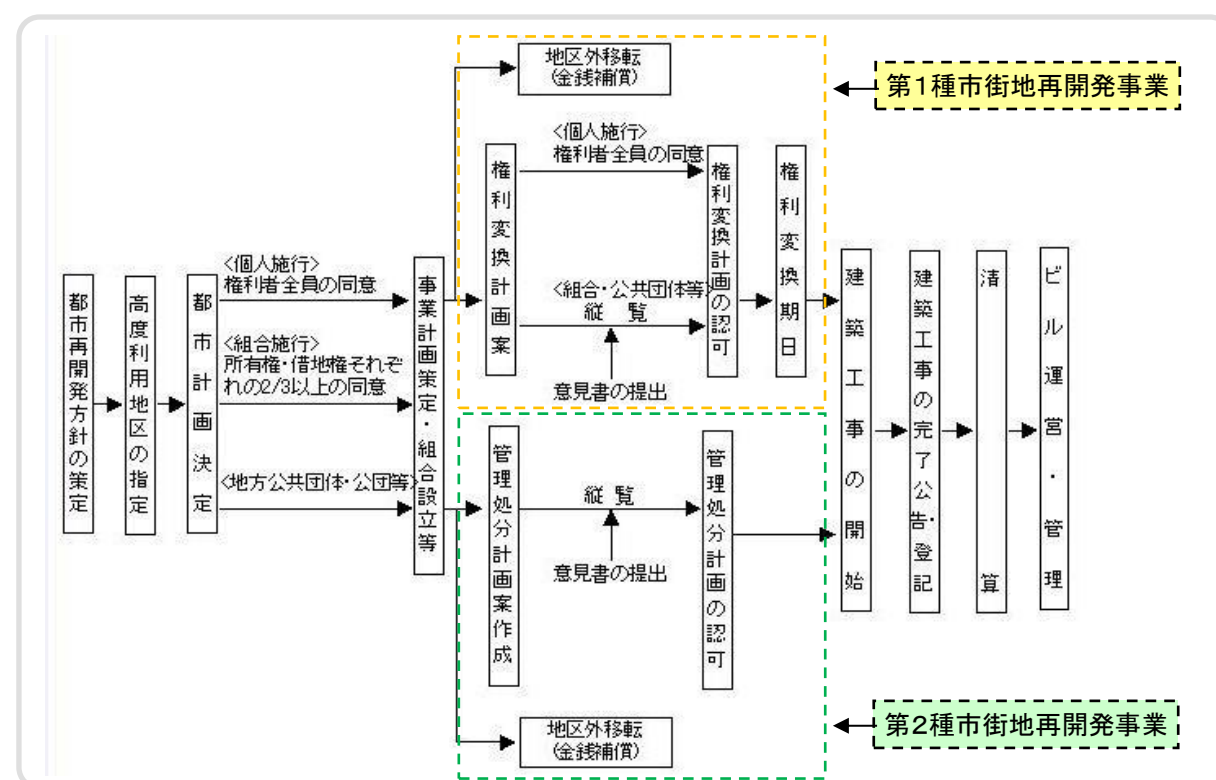
- ・敷地を共同化し、高度利用することにより、公共施設用地を生み出す
- ・従前の権利者の権利は、原則として等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられる（権利床）
- ・高度利用で新たに生み出された床（保留床）を処分し事業費に充てる

○事業の種類

種 類	第１種市街地再開発事業	第２種市街地再開発事業
方 式	権利変換方式	管理処分方式（用地買収方式）
内 容	権利変換手続きにより、従前建物、土地所有者等の権利を再開発ビルの床に関する権利に原則として等価で変換する。	公共性、緊急性が著しく高い事業で、一旦施行地区内の建物・土地等を施行者が買収又は収用し、買収又は収用された者が希望すれば、その代償に代えて再開発ビルの床を与える。
施行者	個人、組合、再開発会社、地方公共団体、都市再生機構、高速道路公団、地方住宅供給公社	左記から個人、組合を除く



図－１２ 市街地再開発事業のしくみ



図－１３ 市街地再開発事業の流れ

2-7 地区計画等

地区計画等は、住民の生活に身近な空間を対象とした地区レベルでのまちづくりの要請に応え、地区を単位として、道路、公園等の配置や建築物に関する制限などについて、地区の特性に応じてきめ細かく定めるまちづくりの計画である。

今後、地区計画等を積極的に活用して地区の実情に即し、地域住民に密着したまちづくりを推進することが望まれる。

※昭和55(1980)年、地区計画制度創設

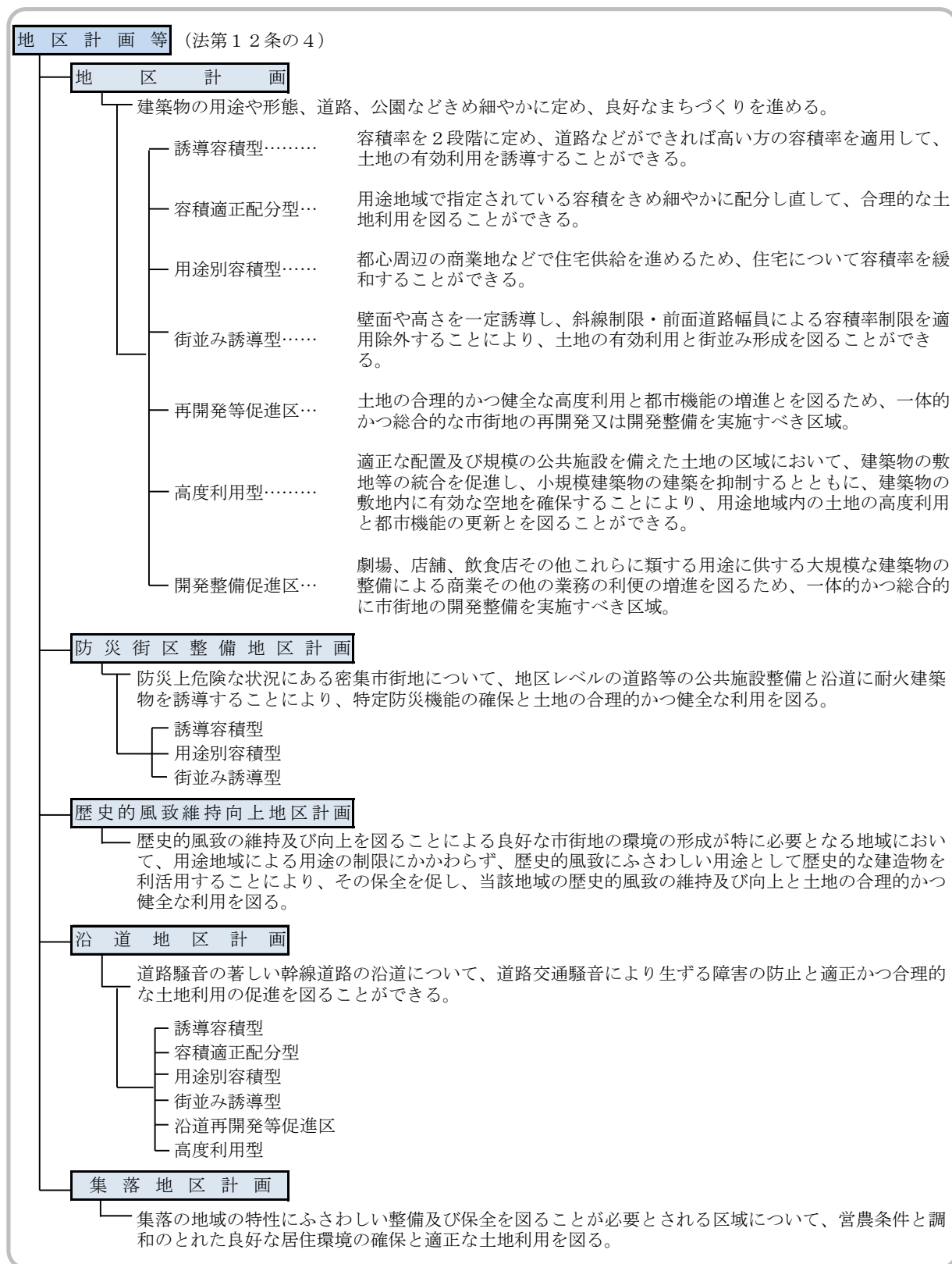
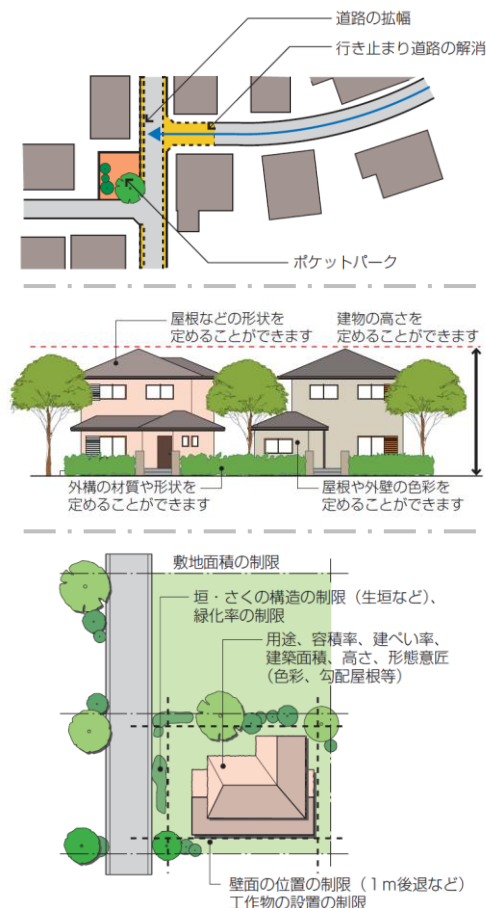


図-14 地区計画等の種類

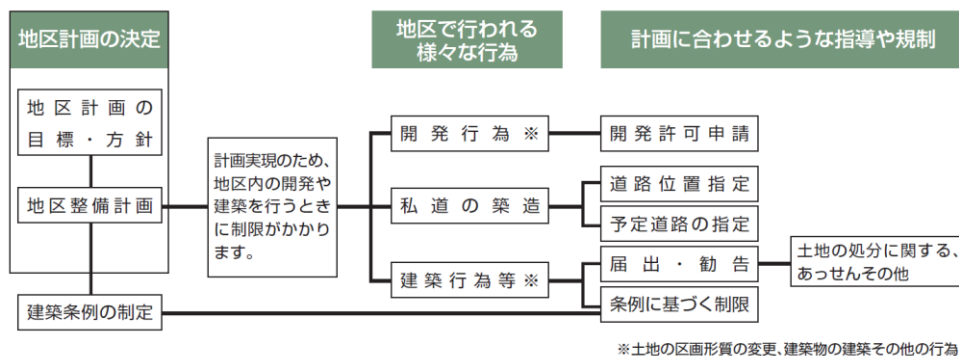
地区計画	①地区計画の目標	地区のまちづくりの目標
	②地区計画の方針	地区計画の目標を実現するための方針（地区の整備、開発及び保全に関する方針）
	③地区整備計画	地区のまちづくりの内容を具体的に定めるものであり、「地区計画の方針」に従って、地区計画区域の全部または一部について、主として地区の居住者等が利用する道路、公園、広場などの地区施設の配置や、建築物及び土地利用に関する制限などを詳しく定める。

図－１５ 地区計画の構成（法第１２条の５）

ア．地区施設の配置及び規模
地区施設とは主として、地区住民の利用する道路、公園、緑地、広場、その他の公共空地をいい、それらの位置や規模を定める。
イ．建築物等の制限
①建築物等の用途の制限 ②建築物の容積率の最高限度又は最低限度 ③建築物の建ぺい率の最高限度 ④建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度 ⑤壁面の位置の制限 ⑥壁面後退区域の工作物の設置の制限 ⑦建築物等の高さの最高限度又は最低限度 ⑧建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 ⑨建築物の緑化率の最低限度 ⑩垣又はさくの構造の制限
ウ．樹林地や草地等の保全
現存する樹林地や草地等を残すことを定める



図－１６ 地区整備計画で定める内容



図－１７ 地区計画制度による地区計画の運用

地区計画で定められた地区の将来像は、地区住民による家の新築や建て替え等を通じて、長い時間をかけて実現されることになる。

第3章 都市計画の決定

3-1 都市計画に関する調査

①都市計画基礎調査（法第6条）

都道府県は、都市計画区域について、おおむね5年ごとに、人口規模、産業分類別の就業人口の規模、市街地の面積、土地利用、交通量等に関する現況及び将来の見通しについての調査を行い、その調査結果については、都市計画決定等の基礎資料として利用される。

表-21 都市計画基礎調査項目

1	人口	人口規模、D I D、将来人口、人口増減、通勤・通学移動、昼間人口
2	産業	産業・職業分類別就業者数、事業所数・従業者数・売上金額
3	土地利用	区域区分の状況、土地利用現況、国公有地の状況、宅地開発状況、農地転用状況、林地転用状況、新築動向、条例・協定、農林漁業関係施策適用状況
4	建物	建物利用現況、大規模小売店舗等の立地状況、住宅の所有関係等別世帯数
5	都市施設	都市施設の位置・内容等、道路の状況
6	交通	主要な幹線の断面交通量等、自動車流動量、バス・鉄道・路面電車等状況
7	地価	地価の状況
8	自然環境	地形・水系・地質条件、気象状況、緑の状況、動植物調査
9	災害	災害の発生状況、防災拠点・避難場所
10	景観・歴史資源等	観光の状況、景観・歴史資源等の状況、公害の発生状況、レクリエーション施設

②街路交通調査

総合的な都市交通マスタープラン等を策定する「総合都市交通体系調査」と特定の重要な街路事業について事業計画を策定する「街路事業調査」を実施する。

●総合都市交通体系調査

複雑で多様な都市交通問題を解決するため、道路計画と合わせて、公共交通計画、交通結節点計画、TDM施策（交通需要管理）、土地利用計画等を総合的に検討し、総合的な都市交通マスタープラン等を策定する調査。

A 総合的な都市交通計画を策定する調査

1) 都市交通実態調査

2) 都市交通マスタープラン等策定調査

- ア) パーソントリップ調査
- イ) 都市OD調査
- ウ) 中間年補完調査
- エ) 全国都市交通特性調査

1) 都市交通実態調査

三大都市圏、地方中枢都市圏、地方中核都市圏および地方中心都市圏の各都市圏において、総合的な都市交通マスタープラン等を策定するため、概ね10年に1度、都市圏の課題に応じた都市交通実態調査を実施する。なお、必要に応じて中間年に補完調査を行う。

ア) パーソントリップ（PT）調査

都市圏内の1日の人の動きを調べる調査で、アンケート調査により各トリップ ※ ごとの出発地、目的地、移動目的、交通手段などを把握する調査

※トリップ：人がある目的をもってある地点からある地点へ移動した単位

イ) 都市OD調査

都市圏内の1日の自動車の動きを調べる調査で、5年に一度実施される道路交通センサスにあわせて自動車OD調査の抽出率を高めて実施する調査

ウ) 中間年補完調査（事業所交通調査、休日交通調査等）

パーソントリップ調査の中間年に実施する調査で、事業所の交通実態を把握する事業所交通調査や、休日の人の動きを把握する休日交通調査

エ) 全国都市交通特性調査

5年に1度（直近では平成27年度に実施）、道路交通センサスの実施年において、全国の都市交通の特性を把握する調査で、全国から都市圏規模ごとに都市を抽出し、交通手段など、平日・休日の1日の人の動きを把握する調査

2) 都市交通マスタープラン等策定調査

都市交通実態調査に基づき、交通実態の分析や都市圏の将来交通量予測を行い、総合的な都市交通マスタープランを策定する調査

(都市交通マスタープラン等の主な内容)

- ・都市圏構造と将来土地利用計画
- ・道路計画（都市計画道路等）
- ・公共交通計画（地下鉄、新交通システム、L R T、バス等）
- ・交通結節点計画（駅前広場、バスターミナル等）
- ・TDM施策（パークアンドライド、時差出勤等）
- ・整備プログラム

B 都市圏が抱える交通課題に対応した特定の都市交通計画を検討する調査

(課題の例)

- ・新交通システム、都市モノレール、L R T等中量軌道システムの検討
- ・都市計画道路網の見直し検討
- ・市町村合併に伴う都市交通計画課題の検討
- ・都市交通社会実験の検討
- ・都心交通対策の検討
- ・パーソントリップ調査や中間年補完調査の事前検討調査
- ・その他（バス交通対策、駐車場整備計画、歩行者・自転車交通計画等の検討）

図－１８ 総合都市交通体系調査の内容

●街路事業調査

特定の重要な街路事業について事業計画の策定を行う調査。

- 1) 都市・地域総合交通戦略策定調査
- 2) 地域高規格道路調査
- 3) 連続立体交差事業調査
- 4) 歴史的環境整備街路事業調査
- 5) 市街地再開発等調査
- 6) 土地区画整理事業調査

③土地区画整理事業調査

本調査は、早急に市街地整備を施行する必要があると判断される区域において、事業に先立ち調査を行うもので、調査内容により「まちづくり基本調査」（従前のA調査）、「区画整理事業調査」（従前のB調査）、「区画整理促進調査」（従前のC調査）の3つに区分される。

1) まちづくり基本調査

市街地整備のプログラムから区画整理予定地区を含む市街地整備の緊急性が高い地区について、計画の前提条件を整理し、市街地環境評価から整備の必要性を明確化し、整備課題を設定した上で、まちづくりの基本構想を作成する。さらに、基本構想の実現方策を検討する。

2) 区画整理事業調査

まちづくり基本調査またはこれに相当する調査により、基本構想を作成して事業化の機運が醸成されている区画整理予定地区について、現況測量や区画整理設計を行い、それを基に事業計画の案を作成する。

3) 区画整理促進調査

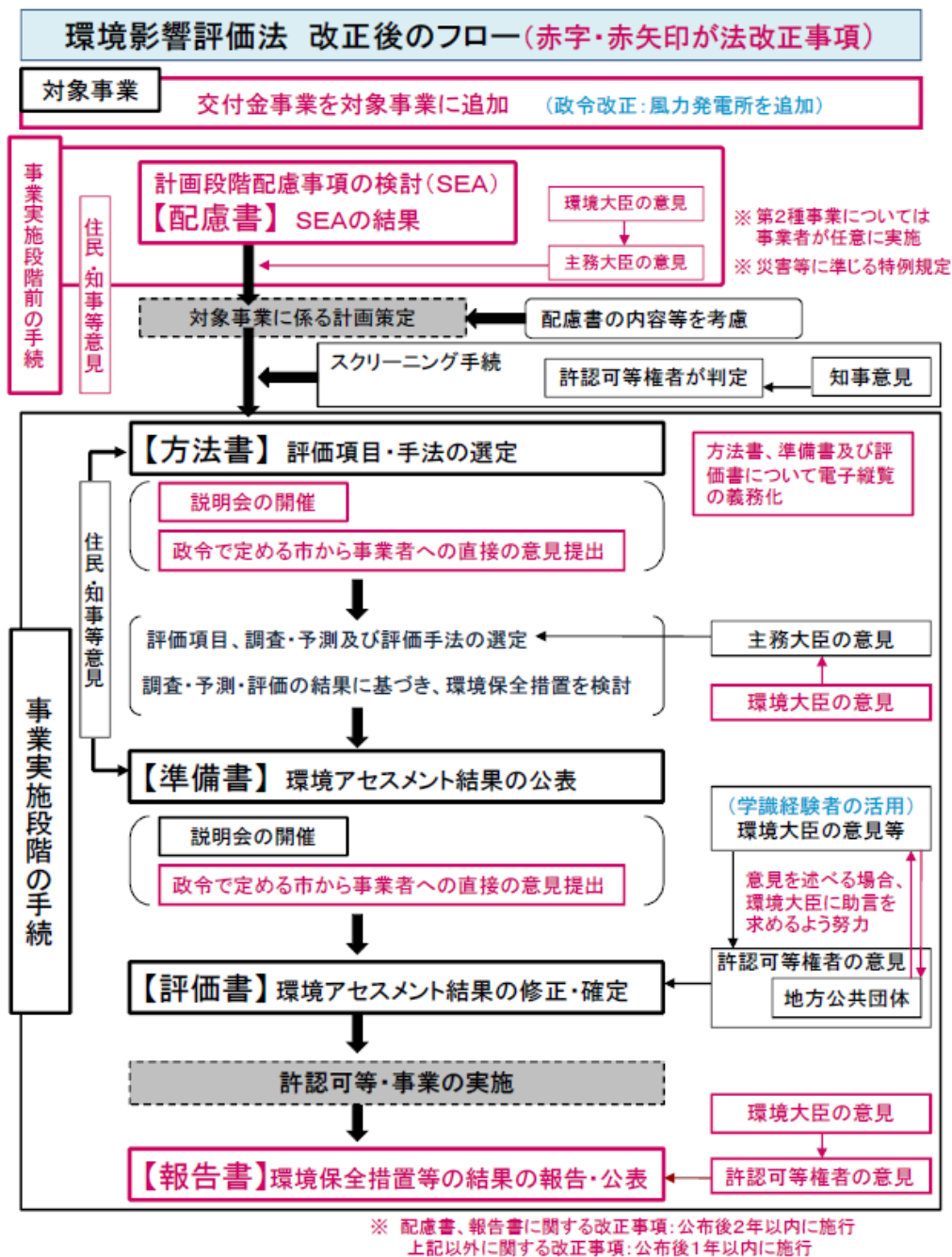
まちづくり基本調査、区画整理事業調査またはこれらに相当する調査と併行して、事業化を確実にさせることが必要な地区について、換地設計の準備、その他必要な事項を行う。

④環境影響評価

環境に著しい影響を及ぼすおそれのある事業について、その事業が環境にどのような影響を与えるかを事業者自らが、事前に調査、予測及び評価するとともに環境保全措置の検討を行い、その結果を公表して、住民や行政から意見を聴き、それらを踏まえて環境に配慮したよりよい事業計画を作り上げていく制度である。

都市計画における環境影響評価は、良好な都市環境を保持するために、一定規模以上の都市施設や市街地開発事業に関する都市計画を定める際に、都市計画決定権者が事業者に代わって環境影響評価を実施する特例が設けられている。（環境影響評価法第39条～第46条）

なお、環境影響評価法については、計画段階配慮書の手続の新設等を内容とする一部改正（平成23年4月27日公布）が行われており、新たに創設された計画段階環境配慮書手続及び環境保全措置等の報告等の手続については平成25年4月1日から施行され、その他の規定については平成24年4月1日から施行されている。



図－１９ 環境影響評価法の手続の流れ（法改正後）

3-2 都市計画の決定権者

都市計画は現在及び将来における都市の機能を確保し、発展の動向を定めるものであるから、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らない。このことは事業の実施等を通じて都市計画の内容を効果的に実現するという観点からも必要である。しかし、一方では都市の広域化に対処して、国又は都道府県からの広域的調整を図ることも必要である。

また、都市計画は市民の財産権に相当の制約を加えるものであるから、その妥当性について国及び都道府県が十分にチェックすることが必要である。このような要請から、広域的な観点から定めるべきもの及び根幹的な施設等については、都道府県が関係市町村の意見を聴き、一定の場合には国土交通大臣に協議して決定し、その他のものについては一部を除き、市町村が都道府県に協議して決定することとされている。

なお、都市計画区域については都道府県の指定（国土交通大臣の同意が必要）とされている。

表-22 都市計画決定一覧表

(凡例) ●：県決定(大臣同意必要※¹)
◎：県決定(大臣同意不要)
○：市町村決定(知事協議必要)

都市計画の種類	決定権者	
	県	市町村
都市計画区域の整備・開発及び保全の方針		
区域区分の有無及び方針並びに国の利害に重大な関係がある都市計画の決定方針	●	
その他	◎	
都市再開発方針等		
都市再開発方針等	◎	
区域区分		
市街化区域及び市街化調整区域	●	
地域地区		
用途地域		○
特別用途地区		○
特定用途制限地域		○
特例容積率適用地区		○
高層住居誘導地区		○
高度地区		○
高度利用地区		○
特定街区		○
都市再生特別地区	●	
居住調整地域		○
居住環境向上用途誘導地区		○
特定用途誘導地区		○
防火地域及び準防火地域		○
特定防災街区整備地区		○
景観地区		○
風致地区（10ha以上で2以上の市町村にわたるもの）	◎	
風致地区（上記以外のもの）		○
駐車場整備地区		○
臨港地区（国際戦略港湾、国際拠点港湾）	●	
臨港地区（重要港湾）	◎	
臨港地区（その他）		○
歴史的風土特別保存地区	●	
緑地保全地域（2以上の市町村にわたるもの）	◎	
緑地保全地域（上記以外のもの）		○

都市計画の種類			決定権者	
			県	市町村
地域地区				
特別緑地保全地区（10ha以上で2以上の市町村にわたるもの）			◎	
特別緑地保全地区（上記以外のもの）				○
緑化地域				○
流通業務地区			◎	
生産緑地地区				○
伝統的建造物群保存地区				○
航空機騒音障害防止（特別）地区			◎	
促進区域				
市街地再開発促進区域				○
土地区画整理促進区域				○
住宅街区整備促進区域				○
拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域				○
遊休土地転換利用促進地区				
遊休土地転換利用促進地区				○
被災市街地復興推進地域				
被災市街地復興推進地域				○
都市施設				
交通施設	道路	一般国道	●	
		都道府県道	◎	
		その他の道路		○
		自動車専用道路（高速自動車国道、一般国道）	●	
		自動車専用道路（その他）	◎	
		都市高速鉄道	●	
		駐車場		○
		自動車ターミナル（一般）		○
		自動車ターミナル（専用）		○
		空港（第1種）	●	
		空港（第2、3種）	◎	
		空港（その他）		○
	公共空地	公園（10ha以上で国が設置するもの）	●	
		公園（10ha以上で県が設置するもの）	◎	
		公園（上記以外のもの）		○
		緑地（10ha以上で国が設置するもの）	●	
		緑地（10ha以上で県が設置するもの）	◎	
		緑地（上記以外のもの）		○
		広場（10ha以上で国・県が設置するもの）	◎	
		広場（上記以外のもの）		○
墓園（10ha以上で国・県が設置するもの）		◎		
墓園（上記以外のもの）			○	
その他の公共空地		○		
供給施設	水道（水道用水供給事業）		◎	
	水道（その他）			○
	電気・ガス供給施設			○
	地域冷暖房施設			○
処理施設	下水道	公共下水道（排水区域が複数市町村）	◎	
		公共下水道（その他）		○
		流域下水道	◎	
		その他		○
	汚物処理場・ゴミ焼却場・ゴミ処理場			○
産業廃棄物処理施設		◎		

都市計画の種類		決定権者	
		県	市町村
都市施設			
水路	河川（一級河川）	●	
	河川（二級河川）	◎	
	河川（準用河川）		○
	運河	◎	
教育文化施設	学校（大学・高等専門学校）		○
	学校（その他）		○
	図書館・研究施設・博物館・美術館等		○
医療施設（病院・保健所・診療所・助産所等）			○
社会福祉施設（保育所・乳児院・母子寮・養護老人ホーム）			○
市場			○
と畜場			○
火葬場			○
一団地の住宅施設			○
一団地の官公庁施設		●	
流通業務団地		◎	
電気通信事業用施設			○
防風・防火・防水・防雪及び防砂施設			○
防潮施設			○
市街地開発事業			
土地区画整理事業（50ha超で国・県施行見込みのもの）		◎	
土地区画整理事業（上記以外のもの）			○
新住宅市街地開発事業		◎	
工業団地造成事業		◎	
市街地再開発事業（3ha超で国・県施行見込みのもの）		◎	
市街地再開発事業（上記以外のもの）			○
新都市基盤整備事業		◎	
住宅街区整備事業（20ha超で国・県施行見込みのもの）		◎	
住宅街区整備事業（上記以外のもの）			○
防災街区整備事業（3ha超で国・県施行見込みのもの）		◎	
防災街区整備事業（上記以外のもの）			○
市街地開発事業等予定区域			
新住宅市街地開発事業予定区域		◎	
工業団地造成事業予定区域		◎	
新都市基盤整備事業予定区域		◎	
一団地の住宅施設予定区域（20ha以上）			○
一団地の官公庁施設予定区域		●	
流通業務団地予定区域		◎	
地区計画等			
地区計画※2			○
防災街区整備地区計画			○
歴史的風致維持向上地区計画			○
沿道地区計画			○
集落地区計画			○

※1 国土交通大臣の同意は、名称の変更等軽易な変更については、これを要しない。（法21②、令14）

※2 地区計画等については、特定の事項のみ知事協議が必要。（法19③、令13）

■第2次地域主権改革一括法施行に伴う都市計画道路の決定権限の取り扱いについて

都市計画道路の決定権者の区分については、次の点に留意する必要がある。

○都道府県が定める都市計画道路の区分

【改正前】 ①一般国道又は都道府県道

②その他の道路で、車線数が4以上のもの又は自動車専用道路



【改正後】 ①一般国道又は都道府県道

②その他の道路で自動車専用道路

○車線数に加え、市町村道や県道などの管理主体が定まっていない都市計画道路の決定区分
(ex: 現道のない全く新規の都市計画道路)

県決定に係る政令の規定に該当せず、その他道路となるので市町村

(具体例)

【変更前】

管理主体未決定(幅員22m)

→その他の道路

車線数を4車線に決定

決定権者: 県



【変更後】

管理主体未決定(幅員22m)

→その他の道路

車線数を4車線に決定

決定権者: 市町村

(根拠法令等)

○政令第9条第2項

法第15条第1項第5号の広域の見地から都道府県が決定する都市計画道路

→ ①一般国道又は都道府県道

②その他の道路で自動車専用道路であるもの

■その他都市計画の決定権者の区分に係る留意事項

①変更前・後の都市計画で、都市計画決定権者が異なる場合

→ 変更前が都道府県、変更後が市町村又はその逆のいずれにおいても、都市計画変更の手続きは広域的又は根幹的な観点から都道府県が実施(都市計画法の運用Q&A P.1021)

(具体例)

【変更前】

施行区域55haで、国・県施行見込みの区画整理

決定権者: 県

面積要件(50ha超え)を適用



【変更後】

施行区域を45haに縮小

決定権者: 市町村

面積要件(50ha超で国・県施行見込み以外→市町村決定)に該当



○変更主体は、都道府県

②市町村合併その他の理由により、都市計画決定権者が異なることとなった場合

→ 市町村又は県が決定したものとみなす(法第15条第1項第5号、同条第2項)

(具体例)

【合併前】

排水区域が2以上の市町村の区域にわたる公共下水道

決定権者: 県



【合併後】

市町村合併で排水区域が1の市町村

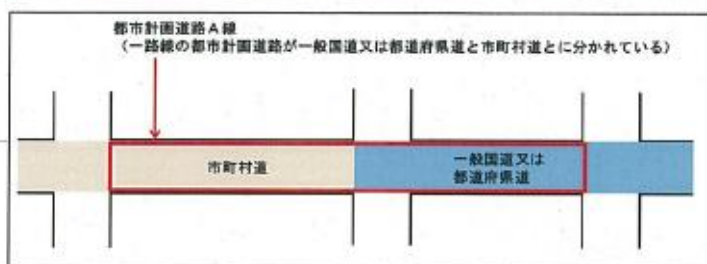
決定権者: 市町村



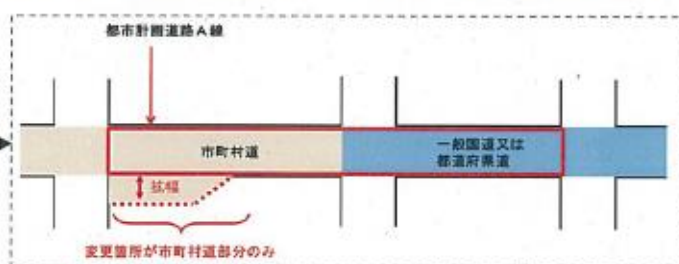
○合併前の県決定の都市計画を合併後の市町村が決定したものとみなす

- 一般国道又は都道府県道と市町村道で構成される一の路線の都市計画道路に係る都市計画を変更する主体について（平成27年12月22日 技術的助言）

一般国道又は都道府県道と市町村道で構成される一の路線の都市計画道路（イメージ）

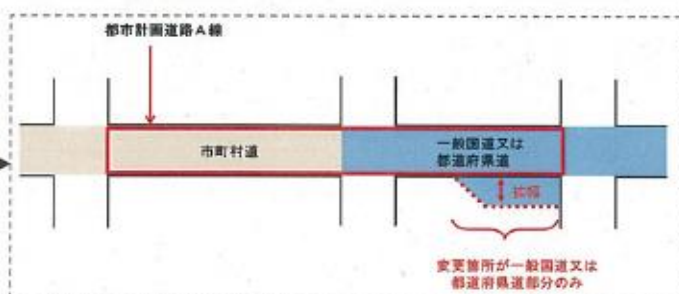


事例1：市町村道部分のみの変更



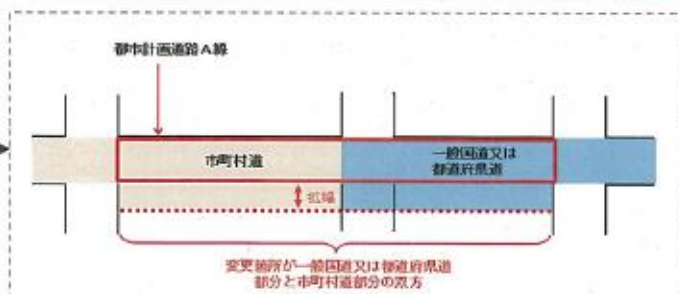
市町村が変更

事例2：一般国道又は都道府県道部分のみの変更



都道府県が変更

事例3：一般国道又は都道府県道部分と市町村道部分の双方を含む変更



**（原則として）
都道府県が変更**

3-3 都市計画決定等の手続き

都市計画を決定する手続きは、決定権者によって図-20、21のようになる。

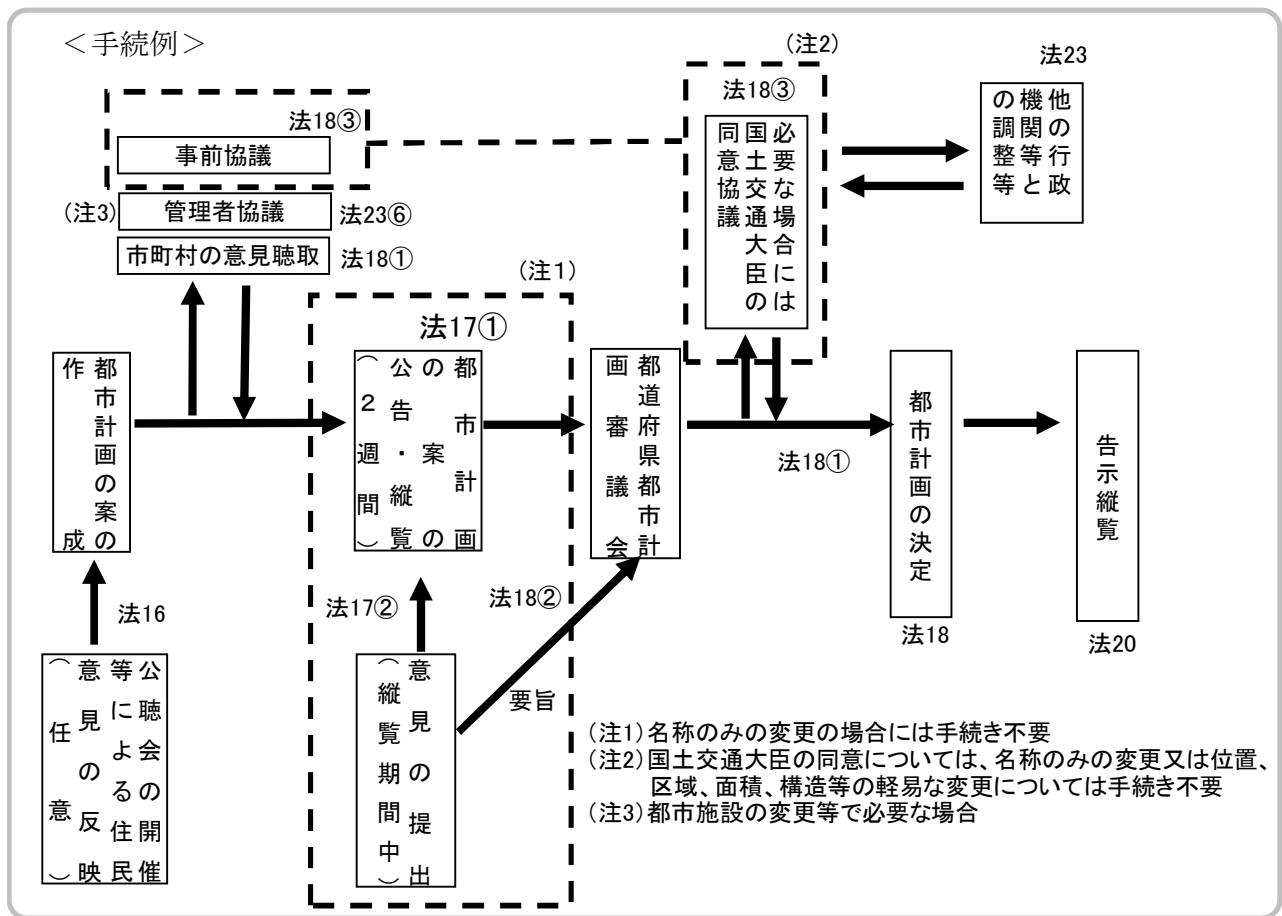


図-20 都道府県が定める都市計画決定の手続き

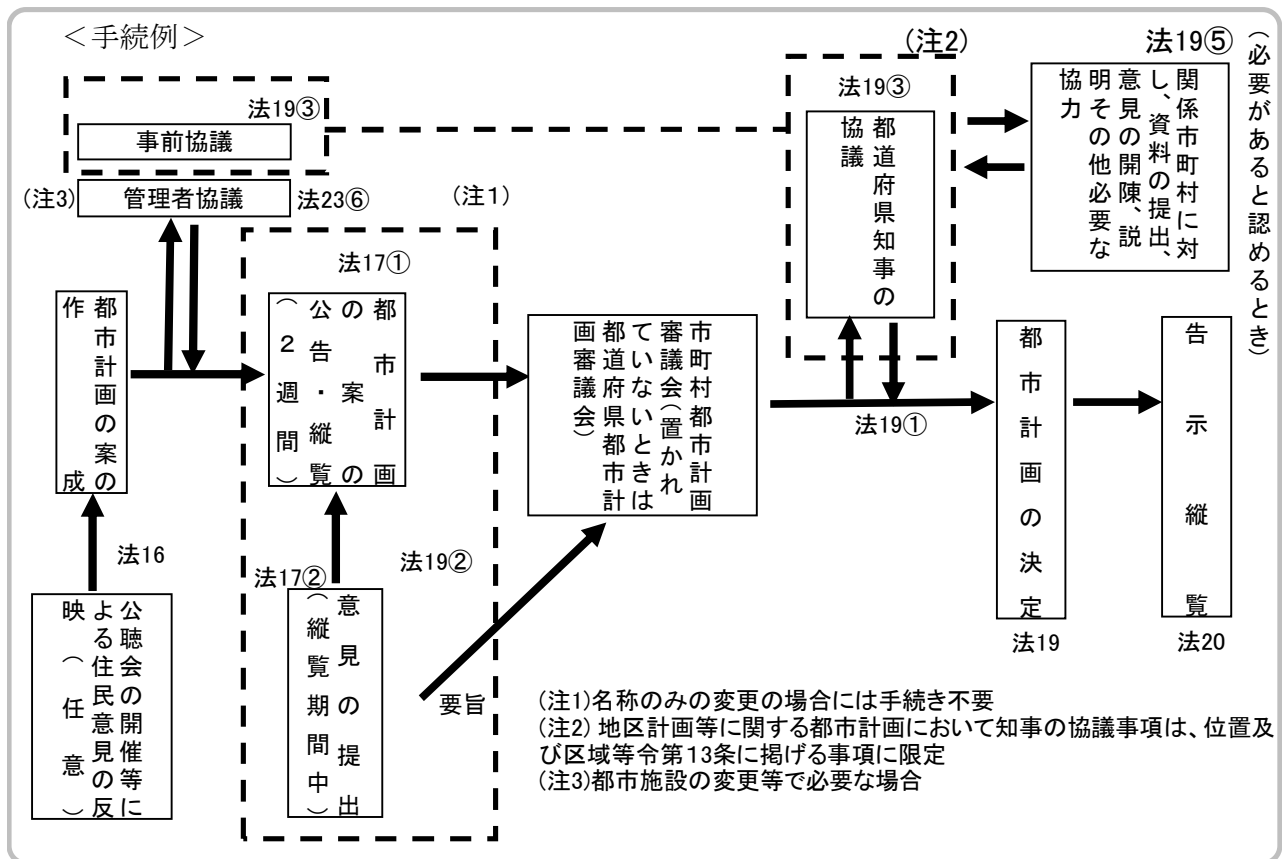


図-21 市町村が定める都市計画決定の手続き

3-4 都市計画審議会

①都道府県都市計画審議会

都市計画法第77条第1項の規定に基づき、都道府県が定めようとする都市計画案を調査審議するほか、都道府県知事の諮問に応じ都市計画に関する事項を調査審議するために設置されている。

②市町村都市計画審議会

都市計画法第77条の2第1項の規定に基づき、市町村が定めようとする都市計画案を調査審議するほか、市町村長の諮問に応じ都市計画に関する事項を調査審議するために設置することができる。

当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれていないときは、当該市町村の存する都道府県の都道府県都市計画審議会の議を経て、都市計画を決定する。

3-5 都市計画の提案制度

地域住民によるまちづくりの取組や都市再生に資する民間都市開発事業者の創意工夫を都市計画に積極的に反映させていくため、民間等が都市計画の提案をすることができる。

提案できるのは、当該土地の所有者、まちづくりの推進を図ることを目的として設立された特定非営利活動法人（NPO）、一般社団法人又は一般財団法人その他の非営利法人、まちづくりの推進に関し経験と知識を有する一定の団体及び公共団体の条例で定める団体等であり、都市計画区域又は準都市計画区域のうち、一体として整備・開発及び保全すべき土地としてふさわしい区域について、県又は市町村に対し、提案の素案を添え都市計画（区域マス等を除く。）の決定又は変更を提案するものである。

提案を受けた地方公共団体は、提案を基に都市計画の決定をすべきかどうか判断し、必要と認める場合は、都市計画の決定手続きを行う。（法第21条の2）

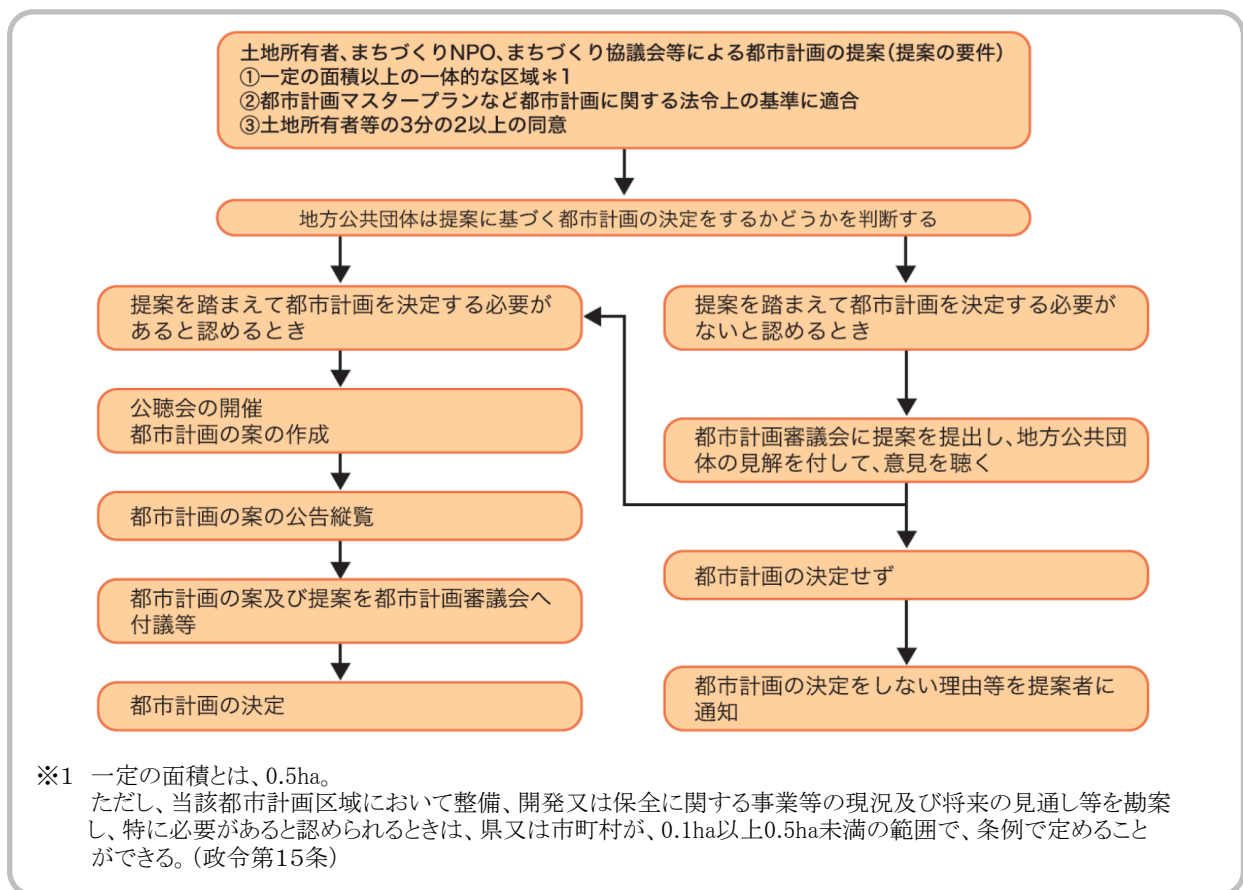


図-22 まちづくりに関する都市計画の提案制度のフロー

第4章 都市計画制限

4-1 都市計画制限

都市計画が決定された土地について、適正な制限を加えることにより、都市計画の実現を担保するものであり、規制による土地利用の誘導それ自体が都市計画の実現の手段であるもの（①、②）と、将来の都市計画事業の障害となるような行為を制限するもの（③）に大別される。

①開発許可制度（法第29条～52条）

無秩序な市街地の形成によるスプロール化の進行と都市環境の悪化を防ぎ、良好な市街地の計画的・段階的な整備を図るため、一定規模以上の開発行為については、原則として都道府県知事等の許可が必要である。なお、都市計画法第78条に基づき設置される開発審査会は、開発許可処分に係る審査請求に対する裁決を行うほか、市街化調整区域に係る開発行為のうち一定のものについて、都道府県知事等が許可しようとする場合、知事の諮問に応じ、審査を行う。（詳細は4-2参照）

②地域地区の区域内における規制

それぞれの地域地区において、建築物の用途、容積率、建ぺい率、敷地、構造等についての規制がなされており、それに適合しない建築物の新築、改築を行ってはならない。

③都市計画施設等の区域内における建築等の規制

●建築の許可（法第53条）

都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築をしようとする者は、都道府県知事等の許可を受けなければならない。ただし、階数が2以下で、かつ、地階を有しない木造の建築物の改築又は移転の軽易な行為等については許可不要。

●建築等の制限（法第65条）

都市計画事業の認可又は承認の告示後は、都市計画事業の事業地内において、都市計画事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更や建築物の建築その他工作物の建設、重量が5トンを超える物件の設置又は堆積を行おうとする者は都道府県知事等の許可を受けなければならない。

4-2 開発許可制度

■開発許可制度の目的

開発許可制度は、都市計画法に基づき、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更（開発行為）を都道府県知事等の許可対象とすることにより、市街化区域と市街化調整区域のいわゆる「線引き」制度を担保するとともに良好な宅地水準を確保することを目的とするものである。

市街化調整区域にあつては、一定の要件に適合するものを除き、原則として開発行為を許可しないほか、「線引き」のされていない都市計画区域内及び都市計画区域外においても、適切な市街地の形成を図るため、一定面積以上の開発行為について許可が必要とされている。

※昭和43(1968)年の新都市計画法制定で、区域区分及び開発許可制度が創設された。

■許可が必要な開発行為

主として建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更で次表の面積以上のもの

表-23 開発許可が必要となる規模（開発区域の面積）

市街化区域	1,000㎡以上
市街化調整区域	全て
非線引き都市計画区域	3,000㎡以上
都市計画区域外	1ha以上

※県が許可権限を有する区域の場合

■適用除外となる開発行為（規模にかかわらず許可不要）

- ① 農林漁業の用に供する特定の建築物の建築の目的で行われる開発行為（市街化区域を除く）
- ② 農林漁業従事者の住宅の建築の目的で行われる開発行為（市街化区域を除く）
- ③ 公益上必要な建築物の建築の目的で行われる開発行為（鉄道施設、図書館、公民館等）
- ④ 都市計画事業、土地区画整理事業等の施行として行われる開発行為
- ⑤ 非常災害の応急措置、通常管理行為又は軽易な行為 等

■許可権者

- ① 都道府県知事、政令指定都市の長、中核市の長及び特例市の長（法第29条）
- ② 権限移譲を受けた市町村の長

■開発許可事務の流れ

①許可又は変更の許可（法第29条、法第35条の2）

ア）法第29条に基づく（変更）許可申請

法第33条の許可基準（技術的基準）に基づき審査、適合する場合は（変更）許可する

イ）市街化調整区域内における開発行為

上記技術基準及び法第34条の立地基準に適合しなければ許可をしてはならず、案件によっては、開発審査会の議決が必要

②完了届の受理、完了検査、検査済証の交付、完了公告（法第36条）

開発行為に関する工事（土地の造成等）完了後に工事完了届出書の提出を受け、開発行為の完了検査を行う。完了検査後、検査済証を交付するとともに、当該工事が完了した旨を公告。

※法第37条の規定により完了公告前は、建築物の建築が制限されるほか、法第42条の規定により完了公告後において当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物の建築等が制限される。

③開発登録簿の調製、保管及び閲覧（法第46条及び第47条）

開発許可を受けた土地については、法第42条の建築制限がなされ、原則として当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物の建築等ができなくなるため、開発許可の内容を開発登録簿に記載・保管するとともに、公衆の閲覧に供することで、建築制限を受ける土地である旨明確化。

第5章 都市計画事業

5-1 都市計画事業

都市計画事業は、都市計画として定められたまちづくり計画のなかで、都市施設及び市街地開発事業の整備を実現するための事業であり、都市計画法第59条の規定による認可又は承認の手続きを経て施行することができる。

5-2 都市計画事業の施行者及び事業認可

都市計画事業の施行者は、都市計画の実現により地元市町村が特にその恩恵を受けることから、原則市町村とされているが、市町村が施行することが困難な場合又は不適当な場合は都道府県が、国の利害に重大な関係を有する事業については国の機関が施行者となることができる。

（表-24）なお、都市計画事業の認可（承認）後、その告示を行うことにより、表-25に掲載する法的効果が生じることになる。

表-24 都市計画事業の施行者及び手続き

施行者	施行する場合	手続き
市町村	原則、全ての都市計画事業	都道府県知事の認可
都道府県	①市町村が施行することが困難又は不適当な場合 ②その他特別な事情がある場合	国土交通大臣の認可
国の機関	国の利害に重大な関係を有する都市計画事業の場合	国土交通大臣の承認
上記以外の者	①事業の施行に関して行政機関の免許、許可、認可等の処分を受けている場合 ②その他特別な事情がある場合	都道府県知事の認可（関係地方公共団体の長の意見聴取要）

表-25 事業認可（承認）の法的効果

法的効果	根拠法令
①建築等の制限	都市計画法第65条
②先買権	都市計画法第67条
③買取請求権	都市計画法第68条
④土地収用法の適用	都市計画法第69～73条
⑤受益者負担金	都市計画法第75条
⑥都市計画税の賦課	地方税法第702条

5-3 都市計画税

都市計画事業が実施される市町村においては、地方税法に基づいて、都市計画事業や土地区画整理事業に要する費用に充てるため、市街化区域内や、それぞれ市町村の条例で定めた区域内の土地及び家屋に対して税率100分の0.3を限度として都市計画税を徴収することができる。

（地方税法）

第七百二条

市町村は、都市計画法に基づいて行う都市計画事業又は土地区画整理法に基づいて行う土地区画整理事業に要する費用に充てるため、当該市町村の区域で都市計画法第五条の規定により都市計画区域として指定されたもの（以下この項において「都市計画区域」という。）のうち同法第七条第一項に規定する市街化区域（当該都市計画区域について同項に規定する区域区分に関する都市計画が定められていない場合にあっては、当該都市計画区域の全部又は一部の区域で条例で定める区域）内に所在する土地及び家屋に対し、その価格を課税標準として、当該土地又は家屋の所有者に都市計画税を課することができる。当該都市計画区域のうち同項に規定する市街化調整区域内に所在する土地及び家屋の所有者に対して都市計画税を課さないことが当該市街化区域内に所在する土地及び家屋の所有者に対して都市計画税を課することとの均衡を著しく失すると認められる特別な事情がある場合には、当該市街化調整区域のうち条例で定める区域内に所在する土地及び家屋についても、同様とする。

第七百二条の四

都市計画税の税率は、百分の〇.三を超えることができない。

第6章 まちづくり

6-1 中心市街地活性化基本計画

中心市街地活性化基本計画は、中心市街地活性化法に基づき、市町村が、地域住民、関連事業者等の様々な主体の参加・協力を得て作成する、自主的・自立的な取組を内容とする中心市街地の活性化に関する施策を総合的かつ一体的に推進するための基本的な計画である。

内閣総理大臣の認定を受けた基本計画に基づく事業及び措置に対しては、国が集中的かつ効果的に支援を実施することとされている。（補助率かさ上げなど）

なお、「中心市街地の活性化を図るための基本的な方針」（H18.9.8閣議決定）においては、基本計画の認定を受ける場合、地方都市については、当該市町村内におけるすべての準工業地域における大規模集客施設の立地を制限する特別用途地区等（特別用途地区又は地区計画）の都市計画決定及び必要な条例の整備が行われていることが条件となっている。

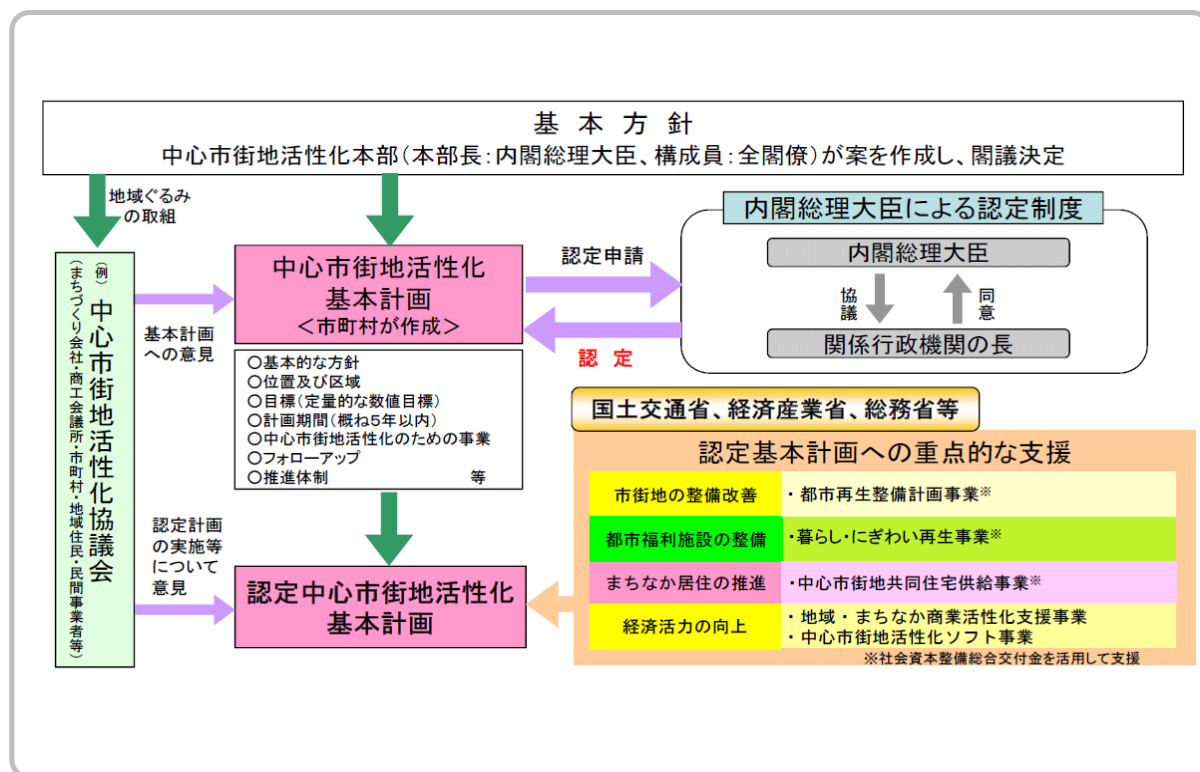


図-23 中心市街地活性化法のスキーム

○都市再生整備計画は、都市再生特別措置法に基づき、都市の再生に必要な公共施設の整備等を重点的に実施すべき土地の区域を対象として、市町村が作成することができる。

都市再生整備計画関連事業による国からの予算支援

都市構造再編集集中支援事業

○「立地適正化計画」に基づき、地方公共団体や民間事業者等が行う都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化、災害からの復興、居住の誘導の取組等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業。

事業主体：地方公共団体、市町村都市再生協議会、民間事業者等

国費率：1/2(都市機能誘導区域内等、地域生活拠点内)、45%(居住誘導区域内等) ※基幹事業「こどもまんなかまちづくり事業」の国費率：1/2

対象事業

＜市町村、市町村都市再生協議会＞

○都市再生整備計画※に基づき実施される次の事業等のうち立地適正化計画の目標に適合するものをパッケージで支援。

※市町村が作成する都市の再生に必要な公共公益施設の整備等に関する計画

【基幹事業】

道路、公園、河川、下水道、地域生活基盤施設（緑地、広場、地域防災施設、再生可能エネルギー施設等）、高質空間形成施設（歩行支援施設等）、高次都市施設（地域交流センター、観光交流センター、テレワーク拠点施設、賑わい・交流創出施設等）、誘導施設※・広域連携誘導施設（医療、社会福祉、教育文化施設等）、既存建造物活用事業、土地区画整理事業、エリア価値向上整備事業、こどもまんなかまちづくり事業、暑熱対策事業等

【提案事業】

事業活用調査、まちづくり活動推進事業（社会実装等）、地域創造支援事業（提案に基づく事業）

＜民間事業者等＞、＜都道府県等＞（複数市町村もしくは都道府県が広域的な立地適正化の方針等を定めた場合に限り。）＜都市再生整備計画に位置付けられた都市機能誘導区域内の誘導施設・広域連携誘導施設の整備＞

一 民間事業者に対する支援については、市町村又は都道府県が事業主体として公的不動産等活用支援を行う事業であることを要件とし、事業主体に対する市町村の支援額と補助金率（補助対象事業額の2/3）に国費率を乗じて得られた額のいずれか低い額を補助金の額とする。

※地域生活拠点内では、一部の基幹事業を除く。

※誘導施設については、三大都市圏の政令市・特別区における事業は支援対象外だが、広域連携を行った場合は政令市を支援対象とする。

施行地区

○立地適正化計画の「都市機能誘導区域」及び「居住誘導区域」

※大規模災害復旧法に規定する特定大規模災害を受けて復興計画等を作成し、かつ、立地適正化計画を有さない市町村において復興計画等に都市機能や居住の立地・誘導に関する方針を記載、②一定の期間内に立地適正化計画の作成に着手・完成することが確実であり、当該区域として定めることが確実である区域を含む。

○立地適正化計画に位置付けられた「地域生活拠点」(都市計画区域外、都市機能誘導区域から公共交通で概ね30分)※

※立地適正化計画と整合した市町村管理構想・地域管理構想において、地域生活拠点として位置付けられた区域を含む。

○その他、以下の地区においても実施可能

・立地適正化計画に基づいて誘導施設を統合・整備する場合、廃止された施設の跡地等
・都市機能誘導区域及び居住誘導区域に隣接する区域において水辺まちづくり計画がある場合、計画に位置付けられている事業
・市街化区域等内の居住誘導区域外において、あるべき将来景観を提示している場合、緑地等の整備
・0.居住誘導区域面積が市街化区域等面積の1/2以下の市町村の居住誘導区域外、0.居住誘導区域に即して災害リスクの高い地域であって居住誘導区域外、0.市街化区域を市街化調整区域に編入した当該区域、から居住誘導区域への誘導を促進するために必要な事業
ただし、都市計画運用指針に反して居住誘導区域に土砂災害特別警戒区域等の災害ハザードゾーンを含めている市町村、市街化調整区域で都市計画法第34条第11号に基づき条例の区域を図面、住所等で客観的に明示していない等不適切な運用を行っている市町村は対象外。

市町村が立地適正化計画を作成・公表

まちづくりの方針、都市機能誘導区域、居住誘導区域等を設定



まちづくりに必要な事業を都市再生整備計画に位置づけ

市町村が都市再生整備計画を作成・公表

都市構造再編集集中支援事業による支援



都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）

○市町村等が行う地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを総合的に支援し、全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的とする事業。

交付対象：市町村、市町村都市再生協議会

交付率：40%（歴史的風致維持向上計画関連、脱炭素先行地域関連、産業関連等、国の重要施策に適合するもの、基幹事業「こどもまなまなかまちづくり事業」については交付率を45%に引き上げ）

対象事業

○市町村が作成する都市の再生に必要な公共公益施設の整備等に関する計画（都市再生整備計画）に基づき実施される以下の事業等

【基幹事業】

道路、公園、河川、下水道、地域生活基盤施設（緑地、広場、地域防災施設、再生可能エネルギー施設等）、高質空間形成施設（歩行者支援施設等）、高次都市施設（地域交流センター、観光交流センター等）、誘導施設相当施設（医療、社会福祉、教育文化施設等）、既存建造物活用事業、土地区画整理事業、エリア価値向上整備事業、こどもまなまなかまちづくり事業、暑熱対策事業等

【提案事業】

事業活用調査、まちづくり活動推進事業（社会実験等）、地域創造支援事業（市町村の提案に基づくソフト事業・ハード事業）
※誘導施設相当施設は、地域生活拠点内に限る。また、誘導施設相当施設を統合・整備する場合、廃止された施設の除却等を対象。
※地域生活拠点内、産業促進区域内では、一部の基幹事業を除く。



施行地区

【要件①：コンパクトなまちづくりの推進】

○市町村において、立地適正化計画策定に向けた具体的な取組を開始・公表しており、かつ、以下のいずれかの区域

- (1) 市街化区域等内のうち、鉄道・地下鉄駅※1から半径1kmの範囲内 又は バス・軌道の停留所・停車場※2から半径500mの範囲内の区域
- (2) 市街化区域等内のうち、人口集中地区（DID）※3かつデマンド交通等の公共交通による利便性確保を図る区域（拠点となる施設から半径500mの範囲内の区域）
- (3) 都市再生整備計画に拠点となる施設の設置方針を記載し、市町村の都市計画に関する基本的な方針等の計画において、都市機能や居住を誘導する方針を定めている区域

※1 ヒーロー計画で本数が外道で1時間当たり3本以上あるものに限る。
※2 直前の国勢調査に基づき（今後、直前の国勢調査の結集に基づくDIDに含められる見込まれる区域を含む）
※3 令和9年度以降に国に提出される都市再生整備計画に基づき（事業については、市街化調整区域で都市計画第34条第11号に基づき（条例の区域を）図面、住所等で客観的に明示してない等不適切な運用を行っている市町村は対象外）
立地適正化計画の策定に向けた具体的な取組を開始・公表している市町村には、都市構造上の理由等（1）市街化区域内の人口密度が40.0/a以上あり、当該人口密度が統計上今後とも維持される、（2）都市計画区域に対する市街化区域の割合が20%以下等）により立地適正化計画により人口密度が統計上今後とも維持される市町村を含む。

【要件②：観光等地域資源の活用】

○地方公共団体において、以下のような観光等地域資源の活用に関する計画があり、かつ、当該区域の整備が都市のコンパクト化の方針と調和しないと認められる区域

- (1) 歴史的風致維持向上計画
- (2) 観光圏整備実施計画
- (3) 文化観光拠点施設を中核とした地域における文化観光の総合的かつ一体的な推進に関する計画等

【要件③：都市計画区域外における地域生活拠点の形成】

○地域生活拠点：都市計画区域外における地域の拠点となる区域であり、かつ、以下の要件のいずれかの区域（基幹市町村※の都市機能誘導区域から公共交通で概ね30分）

- (1) 広域的な立地適正化の方針※において、連携市町村の拠点として位置付けられた区域。
- (2) 広域的な立地適正化の方針※と整合した市町村管理構想・地域管理構想において、連携市町村の拠点として位置付けられた区域。

※基幹市町村：都市機能誘導区域を有する市町村、連携市町村：都市計画区域を有しない市町村
※広域的な立地適正化の方針は、基幹市町村と連携市町村が共同して作成したもの、又は都道府県（都道府県と市町村の協定を含む、以下同）が作成したもの、なお、令和9年度以降に作成される広域的な立地適正化の方針に位置付けられた地域生活拠点において実施される事業については都道府県が作成したものに限る。

【要件④：産業・物流機能の強化】

○産業促進区域（市町村が都市再生整備計画に位置付ける区域（市街化区域等外を含む））であり、以下のいずれかの区域【（1）、（2）ともに、複数の要件を満たす必要】

- (1) 半導体等の戦略分野に関する国家的プロジェクトに関連する区域。
（国家的プロジェクトは内閣府が選定）
- (2) 以下のいずれかに該当する企業が立地する区域（同地面積が概ね10ha以上等の要件有り）
【令和10年度までに国に提出される都市再生整備計画に限り】

- 新しい資本主義の推進及びデジタル田舎都市2025年計画に位置付けられた戦略分野を取扱う企業
- 経済安全保障推進法施行令に基づき特定重要物資を製造・加工する企業
- 地域未来投資促進法に基づき地域経済牽引事業の承認要件を満たす企業

第7章 景観行政

7-1 景観法

景観法は、都市、農山漁村等における良好な景観の形成を促進するため、平成16年6月18日に制定された。（平成16年12月17日一部施行、平成17年6月1日全面施行）

①背景

地域の良好な街並みや自然景観の整備・保全に対しては、これまで地方公共団体が自主的に景観条例を制定するなどして取り組んできたが、法律の後ろ盾がなく、次のような限界があった。

- ・景観を整備・保全するための国民共通の基本理念が未確立
- ・行為の届出勧告等の緩い規制のみで、変更命令措置等の強制力がない。
- ・建築物や工作物が対象である。
- ・景観保全の取り組みに対して、国としての税・財政上の支援が不十分。

こうした中、国においては、景観の価値に対する国民の意識の高まりを踏まえ、「美しい国づくり政策大綱」（平成15年7月11日）、「観光立国行動計画」（同年7月31日）を相次いで公表し、良好な景観の形成に向けた取り組みを推進することとした。

②目的

（法第1条）

我が国の都市、農山漁村等における良好な景観の形成を促進するため、景観計画の策定その他の施策を総合的に講ずることにより、美しく風格のある国土の形成、潤いのある豊かな生活環境の創造及び個性的で活力ある地域社会の実現を図り、もって国民生活の向上並びに国民経済及び地域社会の健全な発展に寄与する。



図-24 景観法の概要

景観行政団体	828団体	(39都道府県、789市区町村)
景観計画策定団体 (重点的な取組を進める市区町村)	683団体	(22都道府県、661市区町村) (432市区町村)
景観地区	57地区	(33市区町村)
準景観地区	9地区	(7市町)
景観協定	160件	(3都道府県、62市区町村)
景観重要建造物	828件	(2都道府県、114市区町村)
景観重要樹木	296件	(73市区町村)
景観整備機構	113法人	(17都道府県、62市区町村)
景観協議会	98組織	(1都道府県、61市区町)

図－２７ 景観法活用状況の概要（令和８年３月末時点）



図－２５ 景観法対象地域のイメージ

1) 景観重要公共施設

- ・景観重要公共施設の管理者は、景観計画に基づいて公共施設の整備を行う。
- ・対象となる公共施設は道路、河川、都市公園、海岸、港湾、漁港、自然公園法による公園事業に係わる施設等

2) 景観農業振興地域整備計画

- ・景観計画区域内にある農業振興地域について、景観施策と農業施策の調和を図るために策定することができる。
- ・景観農業振興地域整備計画に従った利用がなされていない耕作放棄地等について、景観整備機構が土地所有者に代わって耕作することができる。

7-2 秋田県の景観を守る条例

秋田県では、豊かな自然に恵まれた景観を大切に、かけがえのない財産として後世に引き継いで行くために、平成5年4月に「秋田県の景観を守る条例」を施行した。

これにより、沿道・沿線地域等^{※1}において一定規模以上の建築物及び工作物の新築や増改築、物品の集積、土石等の採取、宅地造成などの土地の区画形質の変更を行う場合は、届出行為景観保全基準^{※2}に基づき周辺の景観と調和を保つよう配慮した上で、県（権限移譲を受けている市町村にあっては市町村）に対して事前に行為の届出（行為に着手する30日前まで）が必要となった。

※1 沿道・沿線地域とは、高速自動車国道、一般国道若しくは県道又は旅客鉄道線路の境界線から200m以内の地域をいう。

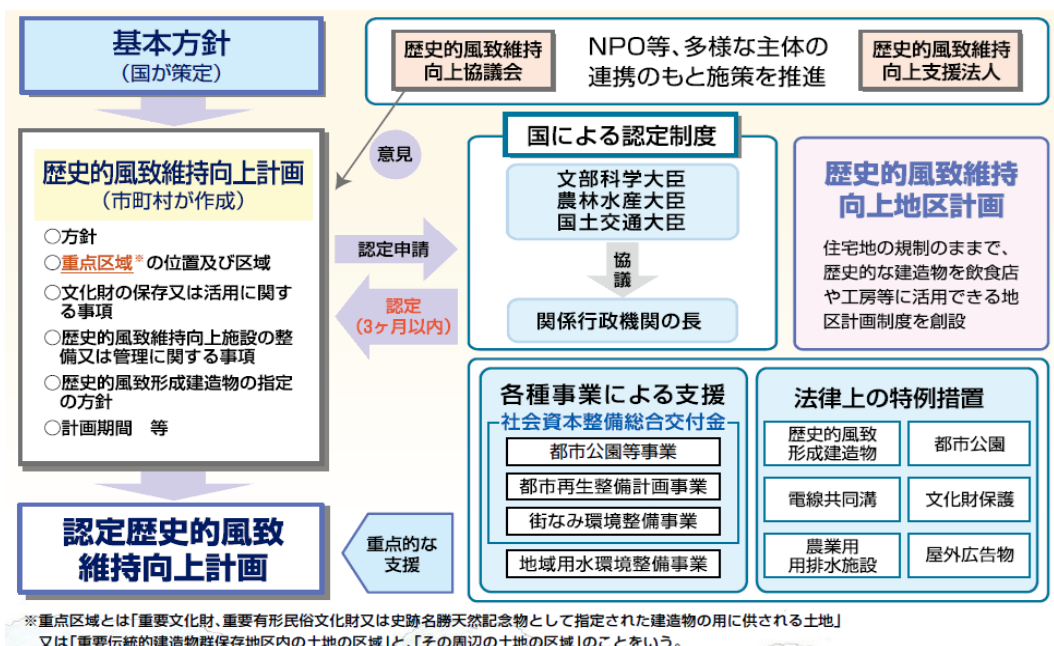
※2 景観保全を図るに配慮すべき事項（位置、素材・材料、色彩、方法、擁壁の外観、遮へい又は敷地の緑化、事後措置）についての基準を定めたもの。

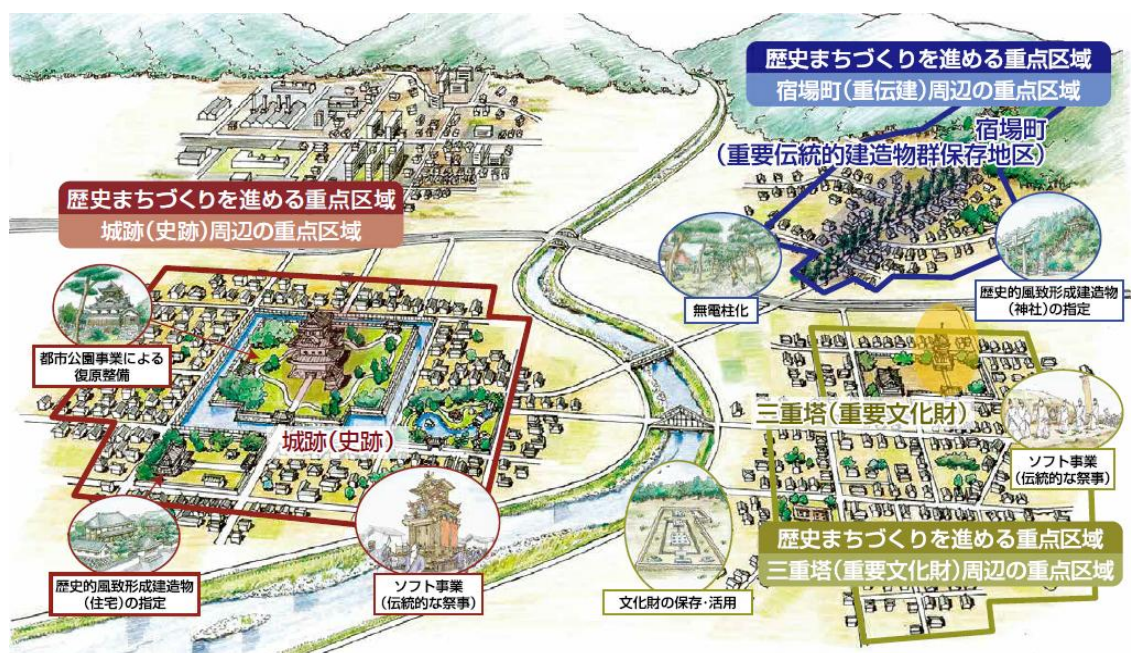
○秋田県景観保全審議会

「秋田県の景観を守る条例」第17条に基づき、知事が定める景観保全基本方針や届出行為景観保全基準、公共事業等景観保全基準、届出行為に対する勧告等について調査審議するため、「秋田県景観保全審議会」が設置されている。

7-3 歴史まちづくり

歴史まちづくり法は、良好な市街地の環境（歴史的風致）を維持・向上させ、後世に継承するために、平成20年11月4日に施行された。市町村は、国が策定する基本方針に基づき、歴史的風致維持向上計画を策定し、国に認定を申請することができる。





7-4 屋外広告物

○目的

良好な景観を形成し、若しくは風致を維持し、又は公衆に対する危害を防止するために、屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置並びにこれらの維持並びに屋外広告業について、必要な規制の基準を定めることを目的とする。（屋外広告物法第1条）

○概要

屋外広告物の制度においては、屋外広告物の表示又は屋外広告物を掲出する物件の設置に関し、これを禁止する地域及び物件が定められている。禁止地域以外の地域において広告物の表示等を行う場合には、許可が必要となる。

○禁止地域（秋田県屋外広告物条例第3条第1項）

- ① 住宅地、景観の優れた地域、緑地（都市計画法、景観法、都市緑地法）
- ② 文化財、史跡のある地域（文化財保護法、秋田県文化財保護条例）
- ③ 保安林の区域（森林法）
- ④ 保存樹林の地域（樹木保存法）
- ⑤ 道路及び鉄道のうち、知事が指定する区間
- ⑥ 原生自然環境保全地域及び自然環境保全地域（自然環境保全法）、自然環境保全地域及び緑地環境保全地域（秋田県自然環境保全条例）
- ⑦ 都市公園の区域（都市公園法）
- ⑧ 港湾、空港、駅前広場及びこれらの付近の地域で、知事が指定する区域
- ⑨ 河川、湖沼、溪谷、海浜、高原、山岳及びこれらの付近の地域で、知事が指定する区域
- ⑩ 官公署、学校、図書館、病院、公衆便所などの公共施設及びその敷地
- ⑪ 古墳、墓地、火葬場及び葬祭場
- ⑫ 社寺、仏堂及び教会の境域

○禁止物件（秋田県屋外広告物条例第3条第2項、第3項、第4項）

- ① 橋りょう、トンネル、高架構造物、分離帯
- ② 石垣、擁壁の類
- ③ 街路樹、路傍樹、保存樹
- ④ 信号機、道路標識、道路元標、里程標、道路上のさく、駒止め
- ⑤ 電柱、街路柱その他電柱の類で知事が指定するもの
- ⑥ 消火栓、火災報知機、火の見やぐら
- ⑦ 郵便ポスト、電話ボックスの類
- ⑧ 送電塔、送受信塔
- ⑨ 煙突、石油タンク、ガスタンクその他タンク類
- ⑩ 銅像、記念碑の類
- ⑪ 景観重要建造物、景観重要樹木（景観法）
- ⑫ 電柱、街路柱その他電柱の類（⑤に該当するものが除く）※1
- ⑬ 道路の路面

※1 袖型広告、巻付広告のみ許可を受けて表示可能。

※2 ①から⑫の物件が道路区域内にある場合は、別途道路法に基づく規制も適用される。

○許可権者

- ①秋田県知事（屋外広告物法第4条）
- ②秋田市の区域内においては、秋田市長（屋外広告物法第27条、中核市）
- ③横手市の区域内においては、横手市長（屋外広告物法第28条、景観行政団体の特例）

○屋外広告業の登録（秋田県屋外広告物条例第18条）

平成17年7月1日から従来の屋外広告業の届出制度に替わり登録制度が開始された。

秋田県内において屋外広告業を営もうとする者は、知事の登録を受けなければならない（秋田市の区域内においては、秋田市長）。

登録の有効期限は新規、更新ともに5年間。

○屋外広告物審議会

秋田県屋外広告物条例第22条に基づき、知事の諮問に応じ、広告物に関する重要事項を調査審議するため、審議会を置くこととされている。

○審議対象

- ① 禁止地域を指定、変更又は廃止しようとするとき
- ② 許可の基準を規定、変更又は廃止しようとするとき
- ③ 適用除外の基準を規定、変更又は廃止しようとするとき
- ④ 景観保全型広告整備地区を指定、変更又は廃止しようとするとき
- ⑤ 広告物協定地区を設定しようとするとき

第8章 その他

8-1 公園の指定管理者制度

(1) 概要

●地方自治法改正（平成15年）の内容

地方公共団体の出資法人等に対する管理の委託制度から、出資法人以外の民間事業者を含む地方公共団体が指定する者（指定管理者）による管理の代行制度へ転換。

●目的

多様化する住民ニーズに、より効果的、効率的に対応するため民間事業者などのノウハウを活用し、利用者に対するサービスの向上や管理に要する経費の縮減等を図る。

●基本協定の主な内容（基本協定…期間（10年間）の管理業務の範囲等を定める）

- ①管理業務の範囲（管理業務の細目、実施条件は仕様書による）
 - ※行為の許可（都市公園条例4条第1項及び第3項）
 - ・公園の利用の禁止又は制限（都市公園条例5条）
 - ・利用の許可（" 5条の2第2項）
 - ・監督処分（" 8条）
 - ・届出の受理（" 13条第6号）
 - ・公園施設の維持管理
 - ・その他必要と認める業務
- ②管理施設の修繕（大規模修繕：県、小破修繕（50万円以下）：指定管理者）
- ③個人情報の保護（県個人情報保護条例及び個人情報取扱特記事項の遵守）
- ④業務実施に係る県の確認（事業報告書の提出、県の実施調査・業務改善指示等）
- ⑤指定管理料（具体の指定管理料は年度協定によること、支払計画書の作成）
- ⑥損害賠償等（故意・過失による物件損傷や第三者への損害は指定管理者）
- ⑦指定期間満了以前の指定取消（不正行為や協定不履行などの場合）
- ⑧運営協議会の設置（関連する企業、団体、外部有識者、県民等による情報交換及び業務調整）

(2) 公園管理業務について

- ①維持管理 … 公園機能の保持、利用効果を発揮するため物的整備等
(例：施設管理、植物管理等)
- ②運営管理 … 利用効果を直接的に発揮させるためのサービス
(公園の存在効果に対する理解、認識、参加度を高める。)
(例：利用受付、利用案内、広報広告、利用指導、催事等)
- ③法令管理 … 法令に定められている義務行為〈間接的に公園の保全と利用を確保する〉
(例：財産管理、許認可、監督処分、賠償責任等)

(関係法令)

都市公園法	(第5条)	公園管理者以外の者の公園設置の設置等
"	(第6条)	都市公園の占用の許可
"	(第27条)	監督処分
都市公園条例	(第3条)	行為の禁止
"	(第4条)	行為の制限
"	(第5条)	使用の禁止又は制限
"	(第5条の二)	使用の許可
"	(第14条)	使用料の徴収
"	(第19条)	指定管理者による管理



秋田県立北欧の杜公園　～わんぱく広場トイレ～