

都市計画法の世界

- 1.都市計画法
- 2.区域
- 3.地域地区
- 4.都市施設と市街地開発事業
- 5.都市計画事業
- 6.市街地開発事業等予定区域
- 7.地区計画等
- 8.都市計画の決定及び変更
- 9.開発行為等の規制

都市計画法の世界

< この章の前提 >

日本の国土（約 3,780 万 ha）を「都市計画区域」と「都市計画区域外」に分ける。

- ・都市計画区域に都市を建設していく
- ・そのために、法令で国民の土地所有権（使用・収益・処分）に制限を加える
- ・都市計画区域に指定するためには一定の要件がある
- ・都市計画区域の指定状況（R6.3.31 現在）：都市計画区域の数：997 で約 1,029 万 ha（約 27.2%）

その都市計画区域を、市街化区域と市街化調整区域に区域区分している場合あり

- ・「区域区分」している都市計画区域：246（約 25%）
- ・「区域区分の定めのない都市計画区域」のほうが圧倒的に多い

市街化区域：すで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

市街化調整区域：市街化を抑制すべき区域

- ・市街化区域の面積：145 万 ha（国土の約 3.8%）
- ・市街化調整区域の面積：376 万 ha（国土の約 10%）

（参考）景品表示法（不動産の表示に関する公正規約）による制限

市街化調整区域の不動産販売広告

「市街化調整区域。宅地の造成及び建物の建築はできません。」という定型文言を、16 ポイント（JIS 規格 / 約 5.6mm 四方）以上の大きさの文字で目立つように明示する必要がある。

日本の現況

- ・市街化区域 145 万 ha（国土の約 3.8%）に、9,100 万人（約 75%）が住んでいる。
- ・人口密度

エリア	面積	人口	人口密度 (1km ²)
日本全体	3,780 万 ha	1 億 2,200 万人	317 人
市街化区域	145 万 ha	9,100 万人	6,319 人
（参考）東京 23 区	6.3 万 m ²	990 万人	15,700 人

1. 都市計画法

第1条 目的

この法律は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もつ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を目的とする。

- ・「都市の健全な発展と秩序ある整備」を図るために、土地の所有者の使用・収益・処分に対して「あれしちゃダメこれしちゃダメ」をしていく

2. 区域

第5条 都市計画区域

- ① 都道府県は、市又は人口、就業者数その他の事項が一定の要件に該当する町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量などの事項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を都市計画区域として指定するものとする。この場合において、必要があるときは、当該市町村の区域外にわたり、都市計画区域を指定することができる。
- ② 都道府県は、①の規定によるもののほか、首都圏整備法による都市開発区域など、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を都市計画区域として指定するものとする。
- ③ 都道府県は、都市計画区域を指定しようとするときは、あらかじめ、関係市町村及び都道府県都市計画審議会の意見を聴くとともに、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。
- ④ 2以上の都府県の区域にわたる都市計画区域は、①及び②の規定にかかわらず、国土交通大臣が、あらかじめ、関係都府県の意見を聴いて指定するものとする。この場合において、関係都府県が意見を述べようとするときは、あらかじめ、関係市町村及び都道府県都市計画審議会の意見を聴かなければならない。

- ・はじめに都市計画区域ありきで、そこに都市計画を定めていく
- ・都市計画区域は都道府県が指定するが、2以上の都府県にわたる都市計画区域は国土交通大臣だ
- ・都市計画区域には①の自然発生型（江戸の昔から町だったエリア）と②のニュータウン型がある

第5条の2 準都市計画区域

都道府県は、都市計画区域外の区域のうち、相当数の建築物その他の工作物（「建築物等」という。）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を含み、かつ、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などの現況及び推移を勘案して、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生じるおそれがあると認められる一定の区域を、準都市計画区域として指定することができる。

- ・「支障が生じるおそれがある」というのがキーワードで、都市計画区域外において無秩序な開発が進むのを防ぐために指定するのが準都市計画区域
- ・「積極的な都市建設（アクセル）」を目指す都市計画区域とは対照的に、現状の環境保全や土地利用の整序といった「乱開発の防止（ブレーキ）」のために指定する

第6条の2 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、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定めるものとする。

- ・いわゆるコンセプトっすね

第7条 区域区分

- ① 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必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分（「区域区分」という。）を定めることができる。ただし、次に掲げる都市計画区域については、区域区分を定めるものとする。
- (1) 次に掲げる土地の区域の全部又は一部を含む都市計画区域
- a. 首都圏整備法第二条第三項に規定する既成市街地又は同条第四項に規定する近郊整備地帯
 - b. 近畿圏整備法第二条第三項に規定する既成都市区域又は同条第四項に規定する近郊整備区域
 - c. 中部圏開発整備法第二条第三項に規定する都市整備区域
- (2) 上記に掲げるもののほか、大都市に係る都市計画区域として政令で定めるもの（指定都市の区域の全部又は一部を含む都市計画区域）
- ② 市街化区域は、すで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する。
- ③ 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

- ・都市計画区域を「市街化区域（家を建てていい区域＝市街化）と市街化調整区域（家を建ててはいけない区域＝抑制）に分けよう」という趣旨で、大都市の都市計画区域については「定めるものとする＝区域区分しろ」となっている
- ・人の流入が多く、放っておくと、『道路や下水道が未整備の町はずれにあつという間に家が立ち並び、気が付いたら劣悪な市街地が形成されていた』というような事態を防ごうというのが狙いで、結果、市街化調整区域は農地などになっていることが多い
- ・区域区分に関する都市計画は、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口及び産業の将来の見通し等を勘案して、産業活動の利便と居住環境の保全との調和を図りつつ、国土の合理的利用を確保し、効率的な公共投資を行うことができるように定めることとされている（13条）
- ・市街化区域と市街化調整区域に分けていない都市計画区域のことを「区域区分の定めのない都市計画区域」と表現する

3. 地域地区

第8条 地域地区

- ① 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる (1)(2) の地域、地区又は街区を定めることができる。
- ② 準都市計画区域については、都市計画に、用途地域・特別用途地区・特定用途制限地区・高度地区・風致地区・景観地区・緑地保全地域・伝統的建造物群保存地区を定めることができる

用途地域

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ため定める地域とする。
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ため定める地域とする。
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ため定める地域とする。
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ため定める地域とする。
第一種住居地域	住居の環境を保護するため定める地域とする。
第二種住居地域	主として住居の環境を保護するため定める地域とする。
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ため定める地域とする。
田園住居地域	農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とする。
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ため定める地域とする。
商業地域	主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域とする。
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ため定める地域とする。
工業地域	主として工業の利便を増進するため定める地域とする。
工業専用地域	工業の利便を増進するため定める地域とする。

- ・市街化区域については少なくとも用途地域を定めるものとする（＝定める）（13 条）
- ・市街化調整区域については、原則として用途地域を定めないものとする（13 条）
- ・区域区分の定めのない都市計画区域と準都市計画区については、用途地域を定めることができる（任意）
- ・都市計画区域外には用途地域を定めることはできない
- ・用途地域ごとに建物の用途規制を行い、建蔽率や容積率などにより規模も規制する
- ・都市計画法では「ここは第一種低層住居専用地域だ」と指定しておき、具体的な用途制限や建蔽率・容積率などは建築基準法に任せている

第 52 条 田園住居地域内における建築等の規制

田園住居地域内の農地の区域内において、土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設又は土石などの堆積を行おうとする者は、市町村長の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- (1) 通常の管理行為、軽易な行為
- (2) 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- (3) 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為

- ・田園住居地域は農地の保全を目途としているので、農地に対する建築等の規制として、このような制限を課している