

3 都市計画の概要

1. 都市計画の基本理念（都市計画法第2条）

都市計画とは、農林漁業との調和を図り、都市の発展を計画的に誘導し、秩序ある市街地を形成し、市民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、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業等の計画を内容とするものです。

また、その役割は、都市計画を通じ都市の成長及び発展を適正にコントロールすることにあります。

2. 都市計画区域（都市計画法第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基本理念を達成するために、都市計画法その他の法令の規制を受けるべき土地として指定した区域をいいます。すなわち、自然的、社会的条件並びに人口、土地利用、交通量等の現況及び推移を勘案して、行政区域にとらわれず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です。

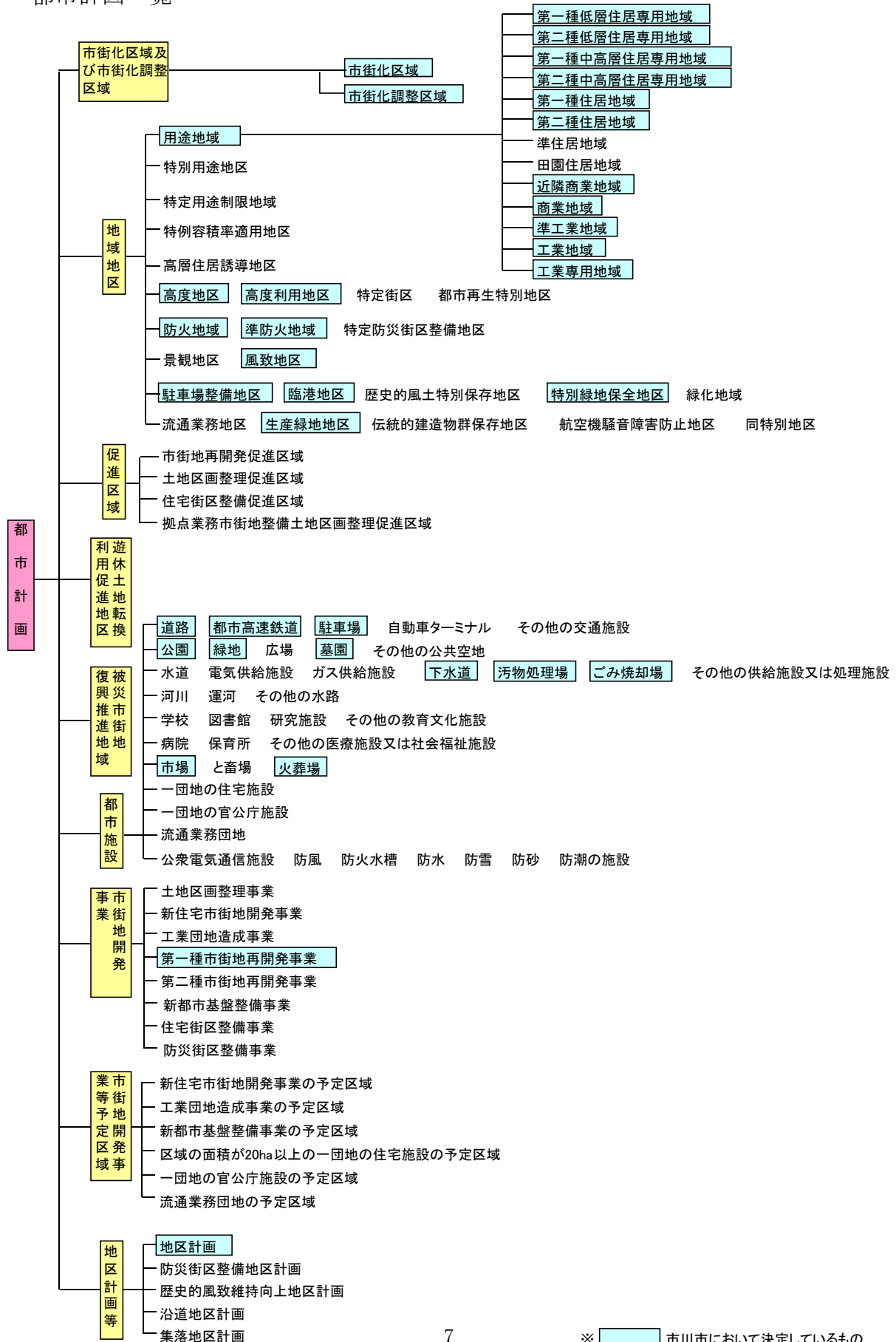
都市計画区域を定めることにより、様々な都市計画事業が施行される場となり開発や建築をする場合に制限が課せられます。

本市では、昭和11年に初めて都市計画区域が定められました。

3. 都市計画の内容（都市計画法第4条）

都市計画とは、市街化区域及び市街化調整区域の区分（線引き）、用途地域などにより土地利用に計画性を与え、さらに、適正な制限のもとで合理的な土地利用を図るとともに、道路、公園、下水道、ごみ焼却場等の都市施設、そして、土地区画整理事業、市街地再開発事業などの市街地開発事業等に関する計画のことをいいます。（次ページ「都市計画一覧」参照）

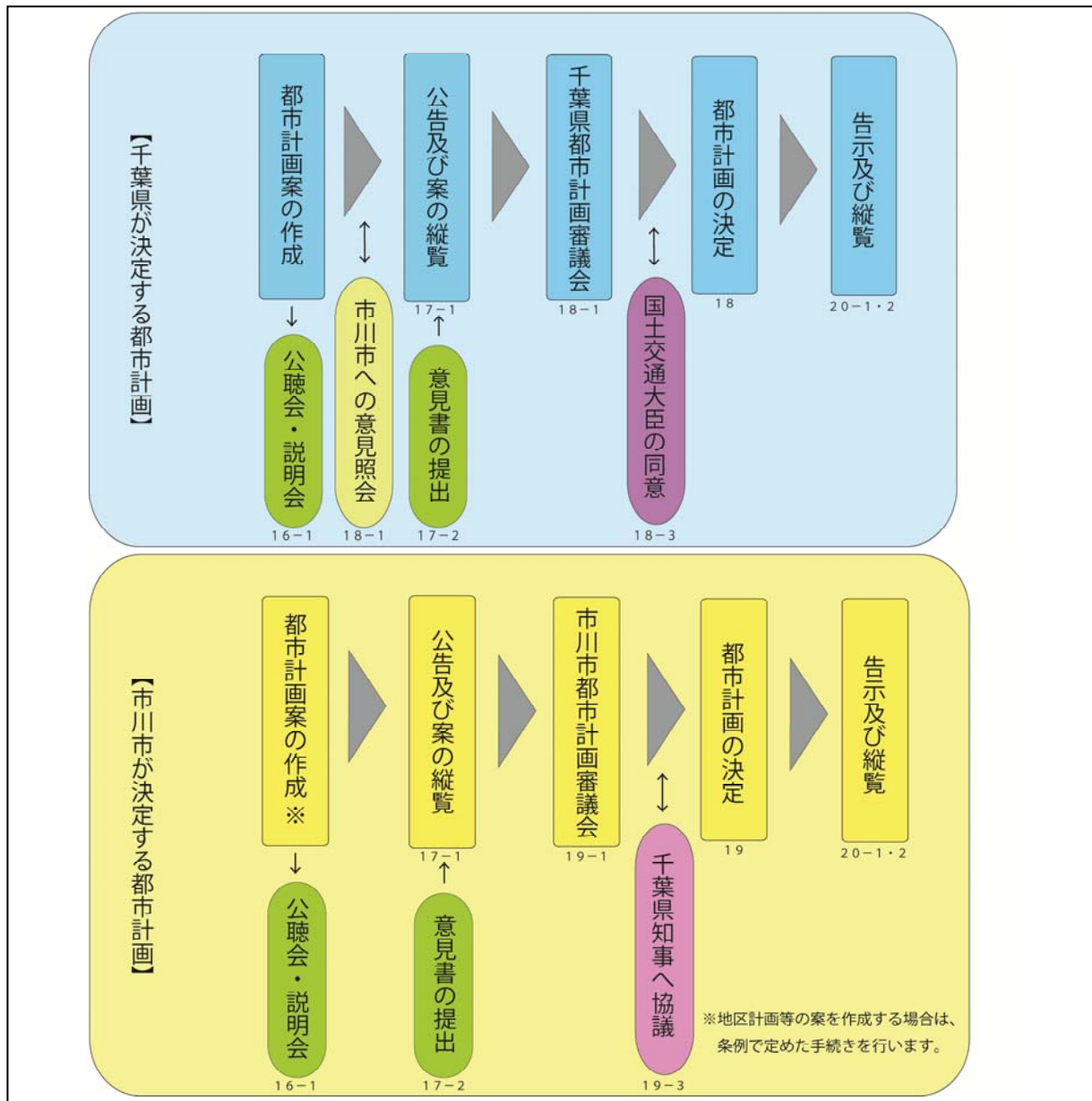
都市計画一覽



4. 都市計画の決定（都市計画法第15条・18条・19条）

都市計画を定める者は、広域的見地から都市計画を定める必要がある根幹的都市施設及び市街地開発事業等については都道府県が、その他については都道府県知事の同意又は協議（町村については都道府県知事の同意が必要）を行い、市町村が定めることになっています。

また、住民の意見を都市計画に反映させるための公聴会の開催、都市計画案の縦覧及び意見書の提出が都市計画法に規定されており、都市計画の決定にあたっては、市町村都市計画審議会（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都道府県都市計画審議会）の議を経ることになっています。※図中の数字は条文番号。



都市計画の決定権者

都市計画の種類		決定権者	
		市町村	県
都市計画区域		-	○
市街化区域・市街化調整区域		-	○
地域地区	用途地域(首都圏整備法に規定する既成市街地、近郊整備地帯又は都市開発区域)	○	-
	特別用途地区 高度地区 高度利用地区 特定街区 防火地域 準防火地域 景観地区	○	-
	風致地区(10ha以上)	右記以外	2以上の市町村にわたるもの
	風致地区(10ha未満)	○	-
	駐車場整備地区	○	-
	臨港地区(国際戦略港湾・国際拠点港湾・重要港湾)	-	○
	臨港地区(その他)	○	-
	歴史的風土特別保全地区	-	○
	特別緑地保全地区(10ha以上)	右記以外	2以上の市町村にわたるもの
	特別緑地保全地区(10ha未満)	○	-
	近郊緑地特別保全地区	-	○
	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地区 航空機騒音障害防止特別地区	-	○
	区促進	市街地再開発促進区域 住宅街区整備促進区域 土地区画整理促進区域 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		○	-
被災市街地復興推進地域		○	-
主な都市施設		道路(一般国道、県道又は自動車専用道路)	-
	道路(上記以外)	○	-
	都市高速鉄道	-	○
	駐車場	○	-
	公園・緑地(10ha以上)	右記以外	国・県が設置するもの
	公園・緑地(10ha未満)	○	-
	広場・墓園(10ha以上)	右記以外	国・県が設置するもの
	広場・墓園(10ha未満)	○	-
	下水道(公共下水道で排水区域が2以上の市町村にわたるもの又は流域下水道)	-	○
	下水道(上記以外)	○	-
	汚物処理場、ごみ処理場	○	-
	産業廃棄物処理施設	-	○
	上記以外の供給処理施設	○	-
	河川	右記以外	一級・二級河川
	学校	○	-
	図書館、研究施設、その他の教育文化施設等	○	-
	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	-	○

都市計画の種類		決定権者	
		市町村	県
市街地開発事業	土地区画整理事業(50ha超)	右記以外	国・県が 施行するもの
	土地区画整理事業(50ha以下)	○	-
	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)	右記以外	国・県が 施行するもの
	市街地再開発事業(3ha以下)	○	-
	新都市基盤整備事業	-	○
	住宅街区整備事業(20ha超)	右記以外	国・県が 施行するもの
	住宅街区整備事業(20ha以下)	○	-
	防災街区整備事業(3ha超)	右記以外	国・県が 施行するもの
	防災街区整備事業(3ha以下)	○	-
予 定 区 域 市街地開発事業	新住宅市街地開発事業	-	○
	工業団地造成事業	-	○
	新都市基盤整備事業	-	○
	一団地の住宅施設(20ha以上)	○	-
	一団地の官公庁施設	-	○
	流通業務団地	-	○
地区計画	地区計画	○	-
	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	○	-

5. 都市計画制限

都市計画制限は、都市計画に定められた土地利用のあるべき姿に応じ、公法上の制限を課し土地利用を誘導するもので、一定の開発行為、建築行為等を制限することにより都市計画の実現手段となるものです。

(1) 開発行為等の規制

都市計画法の規定に基づき、一定規模の開発行為の規制及び市街化調整区域内の建築等が制限されることとなります。なお、市川市では市川市宅地開発事業に係る手続き及び基準等に関する条例を定め、無秩序な開発を抑制しています。

(2) 地域地区・促進区域内の制限

用途地域、風致地区等の地域地区及び促進区域内については、建築基準法その他の法令に基づき建築物の建築（用途、容積率、建ぺい率、構造等）、建築設備及び土地の形質等が制限されることとなります。

(3) 地区計画等の区域内の制限

地区計画等の定められた区域内においては、その地区整備計画に基づき建築行為及び開発行為が誘導、規制されることとなります。また、地区計画の内容として定められた建築物の敷地、構造又は用途に関する事項を条例により制限することができます。

(4) 都市計画施設等区域内の制限

都市計画施設の区域内又は市街地開発事業の施行区域内の建築が制限されることとなります。

6. 都市計画事業（都市計画法第59条）

都市計画が将来における都市施設の整備や市街地開発事業を行うことについての計画であるのに対し、都市計画事業は、都市施設及び市街地開発事業に関する都市計画を具体的に実施していくための事業です。

都市計画事業は、事業の認可又は承認をもってその意思決定が行われ、その告示が行われることにより都市計画事業の効力が発生することとなります。