

2-5 都市施設

都市施設とは、交通施設(道路・都市高速鉄道・駐車場…)、公共空地(公園・緑地…)、供給処理施設(水道・下水道…)などの都市における生活や都市機能を維持していくために必要な施設であり、街づくりの骨格となるものです。

このような施設のうち必要なものを都市計画で定めています。

①交通施設(道路・都市高速鉄道・駐車場)

(1)道路(都市計画道路)

都市における道路は、都市交通施設(交通路・沿道利用)としての機能のほか、良好な街区を形成する空間機能、居住環境を維持する空間(通風、採光、オープンスペース等)としての機能、都市防災空間(避難路、避難所、延焼防止)としての機能、供給処理施設(電気、電話、上下水道、ガス等)のための収容空間としての機能等、さまざまな機能をもっています。

本県では、都市計画道路は446路線、約1,151kmが都市計画決定されています。

(ア)街路

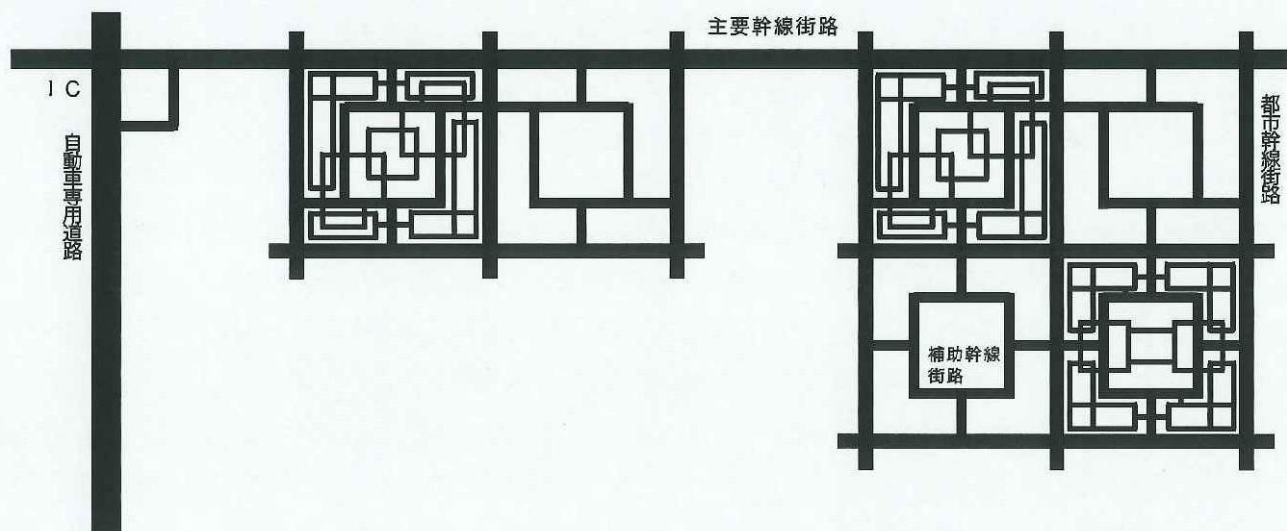
街路は、市街地内の道路であり、都市基盤施設の中で最も基本となるもので、街づくりの基本となる施設です。街路事業は、都市計画法に基づき都市計画事業の認可を行い、都市計画決定された道路を整備する事業のひとつです。また、街路を整備する手法として、ほかに土地区画整理事業、市街地再開発事業等によるものがあります。

■都市計画道路の種別と機能

(平成25年3月末現在)

種別	機能	県内の決定状況
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、車両の出入り制限を行い、自動車専用とする道路	6路線、85.94km
幹線街路	主要幹線街路	380路線、1,026.45km
	都市幹線街路	
	補助幹線街路	
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	17路線、9.28km
特殊街路	もっぱら歩行者、自転車、モノレール、路面電車等自動車以外の交通の用に供するための道路	43路線、28.88km

■都市計画道路の配置概念図





主要幹線街路(八戸市)



都市幹線街路(弘前市)



区画街路(青森市)



特殊街路(弘前市)

(1) 駅前広場

駅前広場は、鉄道と人、自転車、バス、タクシー、自家用車などの交通機関を結ぶ交通結節点として、円滑な乗り継ぎを確保する「交通空間」としての役割を持つ一方、買い物客や待ち合わせなどの人々の交流や都市景観を形づくるなどの「環境空間」としての役割を担っています。

本県では、25箇所が都市計画決定されています。



JR青森駅駅前広場(青森市)

(2) 都市高速鉄道

JR、地下鉄、民間鉄道等の鉄道は、都市における通勤、通学、その他の日常生活に必要な交通を処理し、道路とともに都市を形成する根幹的な交通施設であり、公共交通機関として重要な役割を果たしています。都市高速鉄道として連続立体交差事業、都市モノレール等が都市計画決定されています。

市街地における道路と鉄道の平面交差は、踏切事故や踏切遮断による交通渋滞を引き起こしているばかりでなく、鉄道により市街地が分断されていることは、地域の一体的な発展の障害となっています。このような状況を解消するためには、数多くの踏切を同時に除去して鉄道を連続的に立体化する連続立体交差事業が非常に効果的です。

本県では、1箇所(八戸市のJR八戸線)で、連続立体交差事業として都市計画決定されています。

(3) 駐車場

駐車場は、自動車と他の交通機関との結節点として、また、交通目的地の近くにおけるターミナルとしての役割をもち、都市交通の円滑化、都市機能の低下抑制を図るため、都市交通体系の一環として計画設置するもので、下図のように分類されます。

(ア) 都市計画駐車場

都市計画駐車場とは、その対象とする駐車需要が広く一般公共の用に供するべき基幹的なもので、かつ、その位置に永続的に確保すべきものである場合に、都市計画に定められる路外駐車場です。

自動車駐車場

商業・業務施設が集積している都市の中心部や鉄道駅周辺で、その施設に発生集中する車の路上駐車を排除することや、その周辺の交通混雑の解消を目的として設置する必要があります。

本県では、7箇所が都市計画決定されています。

自転車駐車場

鉄道駅周辺の通勤・通学者の自転車利用の増加による放置自転車の急激な増大に対応するため、放置自転車防止条例と併せて設置する必要があります。

本県では、1箇所が都市計画決定されています。

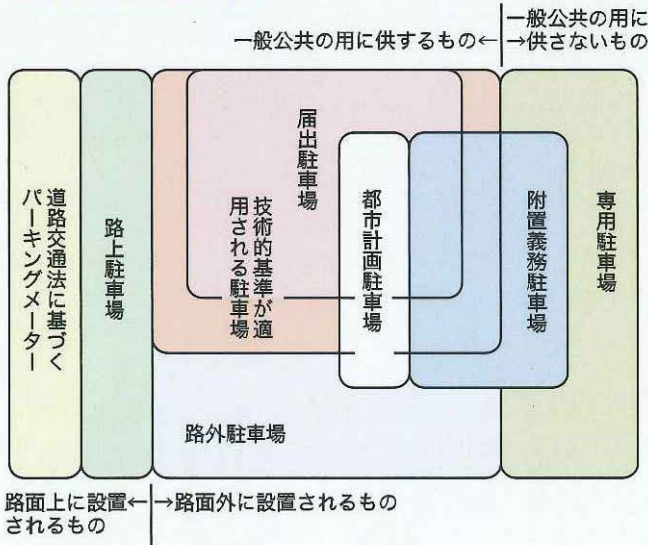
(イ) 届出駐車場

届出駐車場とは、都市計画区域内において、自動車の駐車場の用に供する部分が500㎡以上で、駐車料金を徴収する路外駐車場のことをいい、その位置・規模・構造・設備その他必要な事項について、知事に届け出なければなりません。(本県では、青森市は中核市、八戸市は特例市、他の8市は市長に事務を委任しています。)

(ウ) 附置義務駐車場

附置義務駐車場とは、地方公共団体が駐車場整備地区又は商業地区もしくは近隣商業地域において、一定規模の建築物を新設するものに対して、条例で施設の設置を義務づけることができるものです。

■ 駐車場法に基づく分類



弘前駅前地下自転車駐車場(弘前市)

(4) 河川

河川は、洪水被害を軽減する治水上の機能に加え、多様な機能を持つ施設です。都市部においては、潤いある水辺環境を創出することにより、安全で快適な都市環境を維持・保全するために都市計画決定されます。

本県では、8河川が都市計画決定されています。



腰巻川(弘前市)

②公園・緑地等

公園・緑地は、健康で文化的な都市環境を形成する上で不可欠な都市空間として、活力ある長寿・福祉社会の形成、都市の潤い創出に資するとともに、自然とのふれあい、コミュニティーの形成、広域レクリエーション活動等国民の多様なニーズに対応する国民生活に密着した施設です。

さらに、災害時には避難地・避難路・火災の延焼の防止、ボランティア等の救援活動拠点、復旧・復興の拠点等の機能を発揮するなど、安全でゆとりある生活に不可欠な施設でもあります。

■公園の種類

公園	営造物公園	国の営造物公園	国民公園(皇居外苑、新宿御苑、京都御苑)	国土交通省設置法等
		地方公共団体の営造物公園	都市公園(国営公園)	都市公園法
			都市公園	
	その他の公園			
	地域制公園	国立公園、国定公園、県立自然公園		自然公園法

■ 都市計画が取扱う公園、緑地(都市公園法第2条の規定する公園・緑地等)。

※「都市計画法第4条第6項に規定する公園、緑地(都市計画に定められたもの)で、都市公園法第2条の規定にも適合する施設(都市公園として開設するもの)」が対象です。

■都市公園等の種類と配置

種類	種別	内容
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1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地区当たり1箇所面積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以上を標準として配置する。
	都市基幹公園	総合公園
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15~75haを標準として配置する。
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。
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。
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50ha以上を標準として配置する。
	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を標準として配置する。
国営公園		一の都道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以上を標準として配置する。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整備する。
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箇所あたり面積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)。
緑道		災害時における避難路の確保、市街地における都市生活の安全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、駅前広場等を相互に結ぶよう配置する。

注) 1. 近隣住区=幹線街路等に囲まれたおおむね1km四方(面積100ha)の居住単位(小学校区に相当) 2. 都市公園事業費補助の種別体系とは異なる。

街区公園



自由ヶ丘西公園(青森市)

近隣公園



長者森公園(八戸市)

地区公園

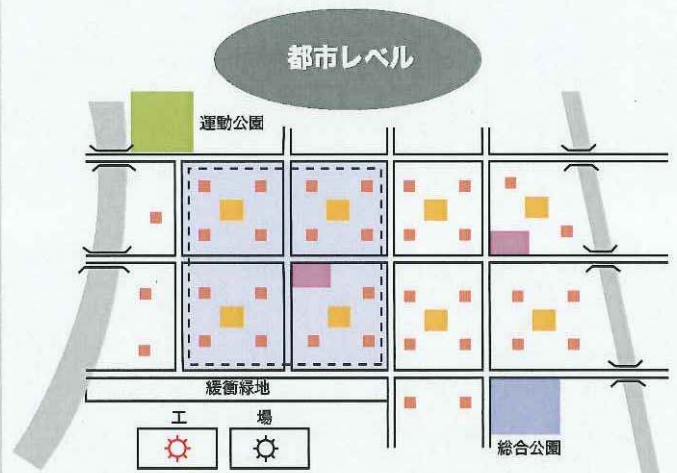


愛宕公園(野辺地町)

都市の基幹的公園の配置基準及び模式図
(歩いていける範囲の公園ネットワークの整備)

都市公園の配置については、高齢者、障害者を含むすべての人々が、緑豊かで安全、快適な生活環境を享受できるよう、生活に密着した街区公園、近隣公園、地区公園等の整備を推進する必要があります。

また、それぞれの都市公園の機能を有機的に連携させ、公園のネットワークの形成を図り、歩いて行ける範囲の公園のネットワークの整備率を高めることも必要です。



総合公園：標準面積10～50ha
運動公園：標準面積15～75ha都市の規模に応じて配置

広域公園



三内まほろばパーク(青森市)



街区公園: 標準面積0.25ha 誘致距離250m
近隣公園: 標準面積2ha 誘致距離500m



地区公園: 標準面積4ha 誘致距離1km



総合公園

鷹揚公園(弘前市)



運動公園

東運動公園(八戸市)



広場公園

駅前広場公園(弘前市)



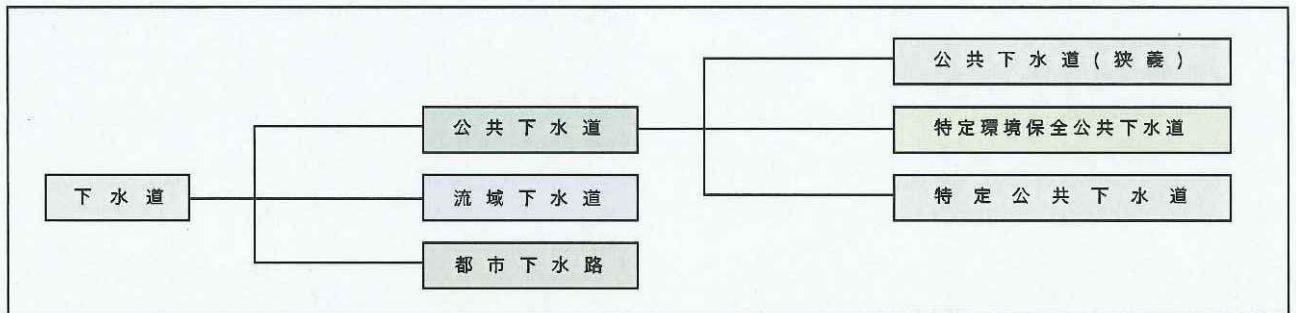
風致公園

猿賀公園(尾上町)

③下水道

下水道は、家庭や事務所、店舗等から出される汚水を河川や海に排出する前に浄化することにより、河川や湖、海の水質を保全するとともに、快適で衛生的な暮らしや浸水被害を防止するためのものです。

一般に下水道と呼ばれるものには、次のような種類があります。



- 公共下水道(狭義)** 公共下水道とは、都市計画区域内の下水を排除し又は処理するために、主として市町村が管理する下水道で、終末処理場を有するもの又は流域下水道(後述)に接続するものであり、かつ、汚水を排除すべき排水施設の相当部分が暗渠である構造のものをいいます。
- 特定環境保全公共下水道** 特定環境保全公共下水道(特環)とは、都市計画区域外でも下水道整備ができるようにしたものであり、これにも公共下水道と同じように単独と流域関連があります。
- 特定公共下水道** 主として工場などから排水を受け集め処理するものであり、工場などの事業活動によって生じる公害の防止を目的としています。
- 流域下水道** 各市町村が各々に終末処理場を有するよりも、隣接する市町村の汚水を広域的に処理したほうが効率的な場合、流域関連公共下水道または流域関連特環下水道から排出される汚水を県が一体的に排除、終末処理を行うと共に管理するものです。
- 都市下水路** 主として市街地における雨水を排除して浸水を防除するために、市町村が整備および管理する下水道をいいます。公共下水道との違いは、排水施設の構造が主として開渠であり、雨水のみを対象としているため処理場がないことです。



岩木川浄化センター全景(弘前市)

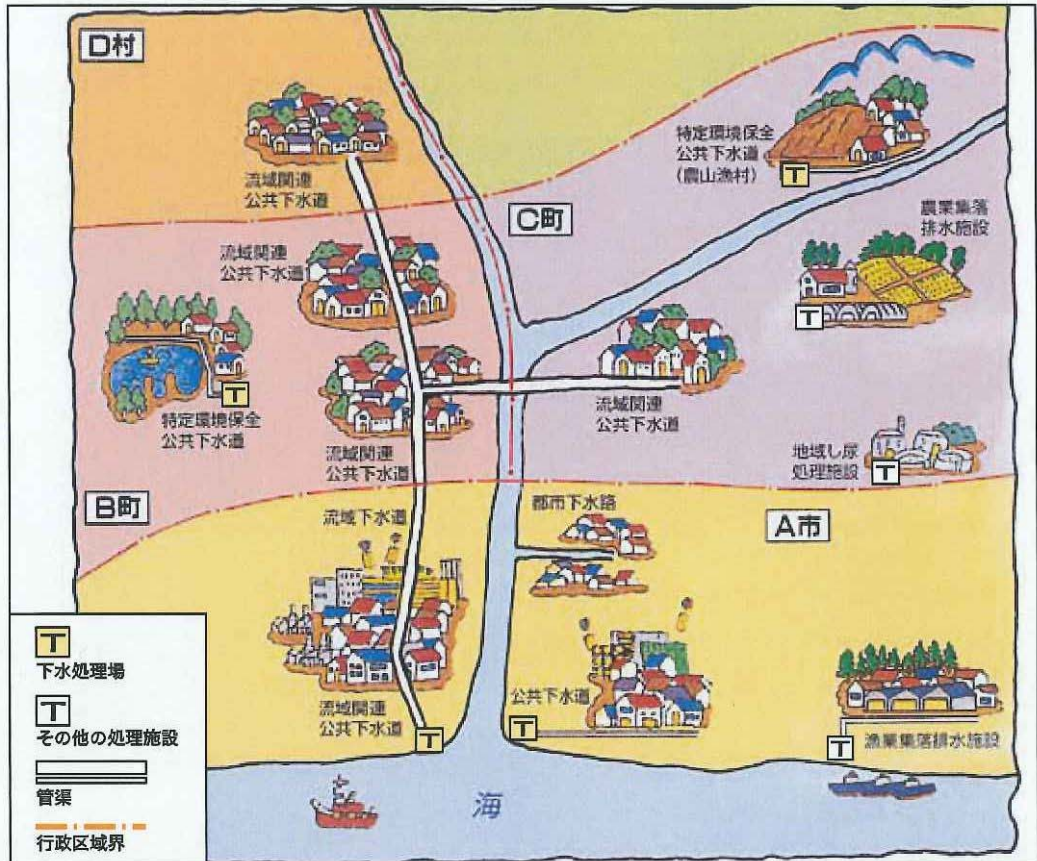


馬淵川浄化センター全景(八戸市)

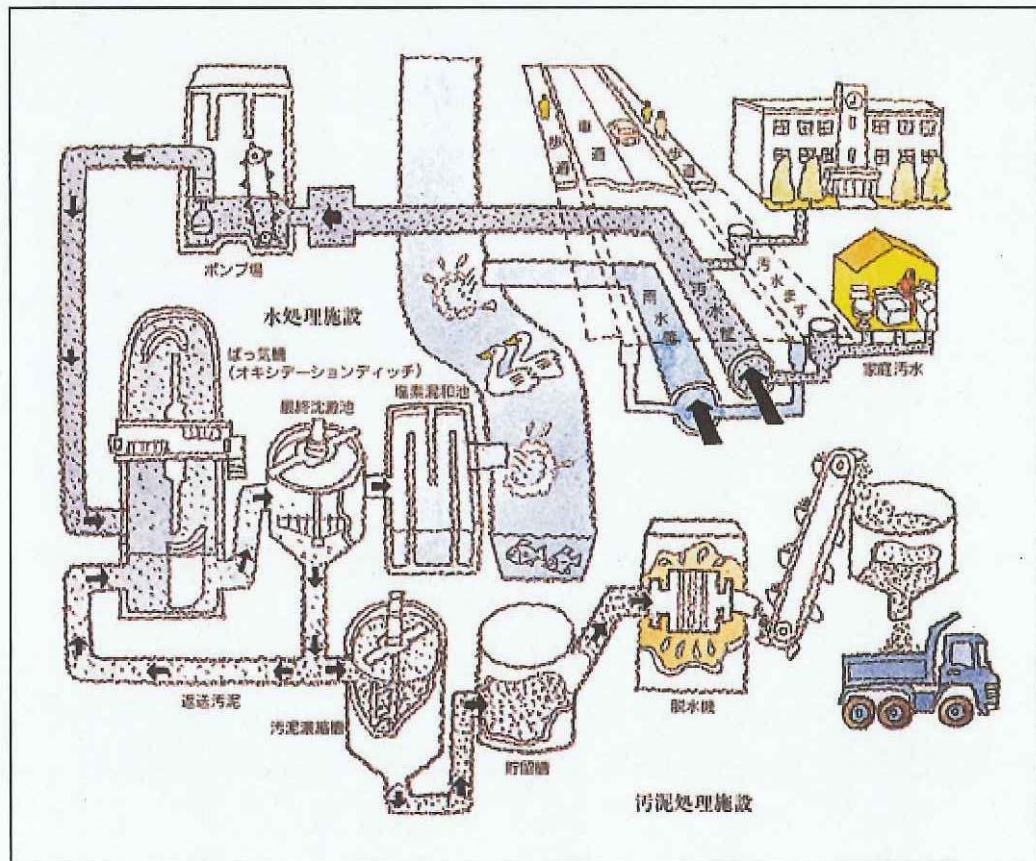


弘前市中心市街地を貫流する土淵川等においては、下水道の整備により生活雑排水が河川に流れ込まなくなったことから水質が向上しました。この結果、レッドデータブックにおいて準絶滅危惧種に指定されている「ミズアオイ(一年草)」が毎年美しい花を咲かせるようになりました。

■下水道等の種類



■下水道のしくみ



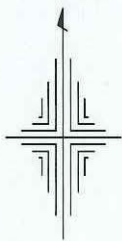
■下水道事業実施市町村図(平成25年度)

凡 例		実施箇所
	流域下水道	12市町村
	公共下水道	単独 19市町村
		流域関連 12市町村
	特定環境保全	単独 16市町村
	供用開始市町村	32市町村
	未供用市町村	2市町村
	基本計画策定(済)	3市町村



■流域別下水道整備総合計画流域界及び事業実施箇所図

凡 例	
	流域界
	公共下水道実施都市(平成25年度)



④その他の都市施設

かつては都市部及びその周辺部において、自分のところで井戸をもち、糞尿を処理し、作物を生産するなど自給自足的生活をしていました。ところが、都市が発達するとこのような自給自足的生活は不可能となり、共同して水道、下水、学校、病院、墓地などを備えることになりました。

住まいに便所、台所、居間、寝室、客間があるように、独立した都市にはゴミ焼却場、ゴミ処分場、下水処理場、火葬場などの都市施設がきちんと確保されていなければなりません。商店街と住宅と公園や運動場だけというわけにはいきません。これらをどこにどのように配置するかが「都市計画」の主題なのです。

都市に居住する人々が快適な都市生活を営むために欠くことのできないこれらの都市施設は、周辺に与える影響も大きいことから、建設する場合には原則として都市計画でその敷地の位置をきめることにしています。

青森県では、次のような都市施設が計画決定されています。

なお、近年では、これらの都市施設は複数の市町村において、共同で建設・管理運営する傾向にあります。

(平成25年3月末現在)

その他の都市施設	機能	県内の決定状況
汚物処理場	公共下水道で処理されない、くみとりし尿などを処理するための施設	6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、焼却により減容化、無公害化等を図る施設	11施設
その他の供給施設 又は処理施設	ごみ焼却場に該当しない、廃棄物の処理を行う施設	4施設
市場	野菜、果物、魚類、肉類などの生鮮食料品等の卸売り活動をするための施設	10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	4施設
火葬場	死体を焼き、骨を拾って葬ることを行う施設	18施設



青森市中央卸売市場花き棟(青森市)



豆知識

青森県環境影響評価条例(平成11年12月青森県条例第56号)において、次の規模の施設が環境影響評価の対象事業のひとつに定められています。

焼却施設	焼却能力1日100t以上
し尿処理施設	処理能力1日100kℓ以上

<都市計画法>

■都市施設

[第11条]

都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる施設に必要なものを定めるものとする。この場合において、特に必要があるときは、当該都市計画区域外においても、これらの施設を定めることができる。

- 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) 一団地の住宅施設(50戸以上の集団住宅及び付帯施設)
- 9) 一団地の官公庁施設
- 10) 流通業務団地
- 11) 電気通信事業の用に供する施設、防風・防火・防水・防雪・防砂・防潮施設

<建築基準法(昭和25年法律第201号)>

■卸売市場等の用途に供する特殊建築物の位置

[第51条]

都市計画区域内においては、卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設の用途に供する建築物は、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。ただし、特定行政庁が都道府県都市計画審議会(その敷地の位置を都市計画に定めるべき者が市町村であり、かつ、その敷地が所在する市町村に市町村都市計画審議会が置かれている場合にあっては、当該市町村都市計画審議会)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又は法令で定める規模の範囲内において新築し、若しくは増築する場合には、この限りでない。

お問い合わせ

■青森県県土整備部建築住宅課
建築指導グループ…017-734-9693

2-6 市街地開発事業

市街地開発事業は既成市街地や今後市街化を図る区域において、都市機能・防災・日常生活等の観点から計画的に面的な広がりをもった区域で総合的なまちづくりを進める事業です。

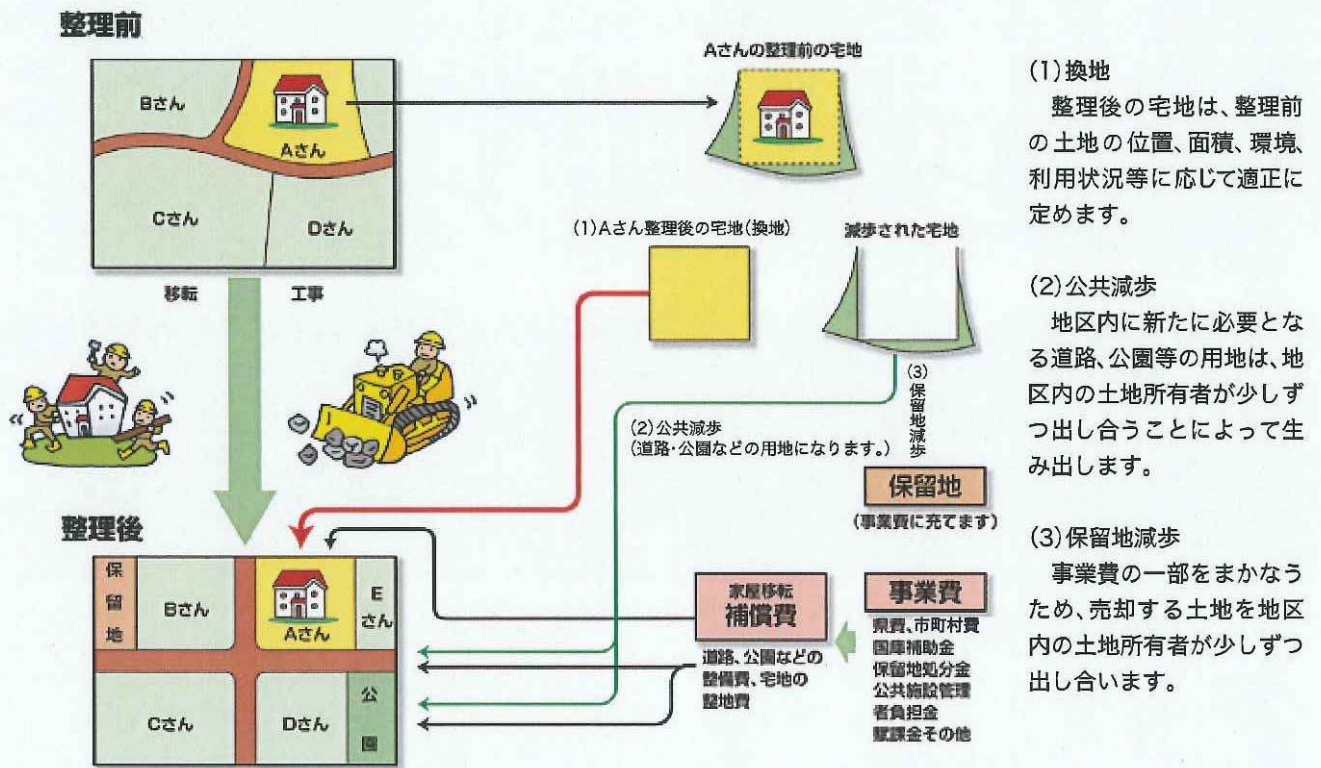
市街地開発事業では健康で文化的な都市生活や機能的な都市活動を営める良好な市街地の形成を目標に道路、公園等の公共施設の整備や住宅の造成、建築物の改善を行います。

①土地区画整理事業

土地区画整理事業は、都市基盤が未整備な市街地や市街化の予想される区域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、河川、広場などの公共施設の整備を行うとともに宅地の区画形状を整える事業であり、区域内の権利者から土地の利用増進の範囲内で公共施設用地等を生み出すために必要な土地を公平に提供(減歩)してもらうという仕組みを持った事業です。

この事業は、計画的に市街地形成を実現するうえで最も有効な手段であるので「都市計画の母」とも呼ばれています。

■土地区画整理事業のしくみ



(1)換地

整理後の宅地は、整理前の土地の位置、面積、環境、利用状況等に応じて適正に定めます。

(2)公共減歩

地区内に新たに必要となる道路、公園等の用地は、地区内の土地所有者が少しずつ出さずことによって生み出します。

(3)保留地減歩

事業費の一部をまかなうため、売却する土地を地区内の土地所有者が少しずつ出します。

■土地区画整理事業の特徴・効果

1

道路、公園、河川等の公共施設と宅地の総合的・一体的整備により、新たな土地利用に対応し、かつ優れた都市空間を形成します。

2

既成市街地から新市街地までの多様な地域で、様々な目的に対応した市街地整備が可能です。また、多様な関連事業との組み合わせが可能です。

3

公共投資(補助金等)と民間資金(保留地処分金等)双方の活用が可能です。また、建築物の移転に伴う民間の関連投資の誘発など、経済波及効果が期待されます。

4

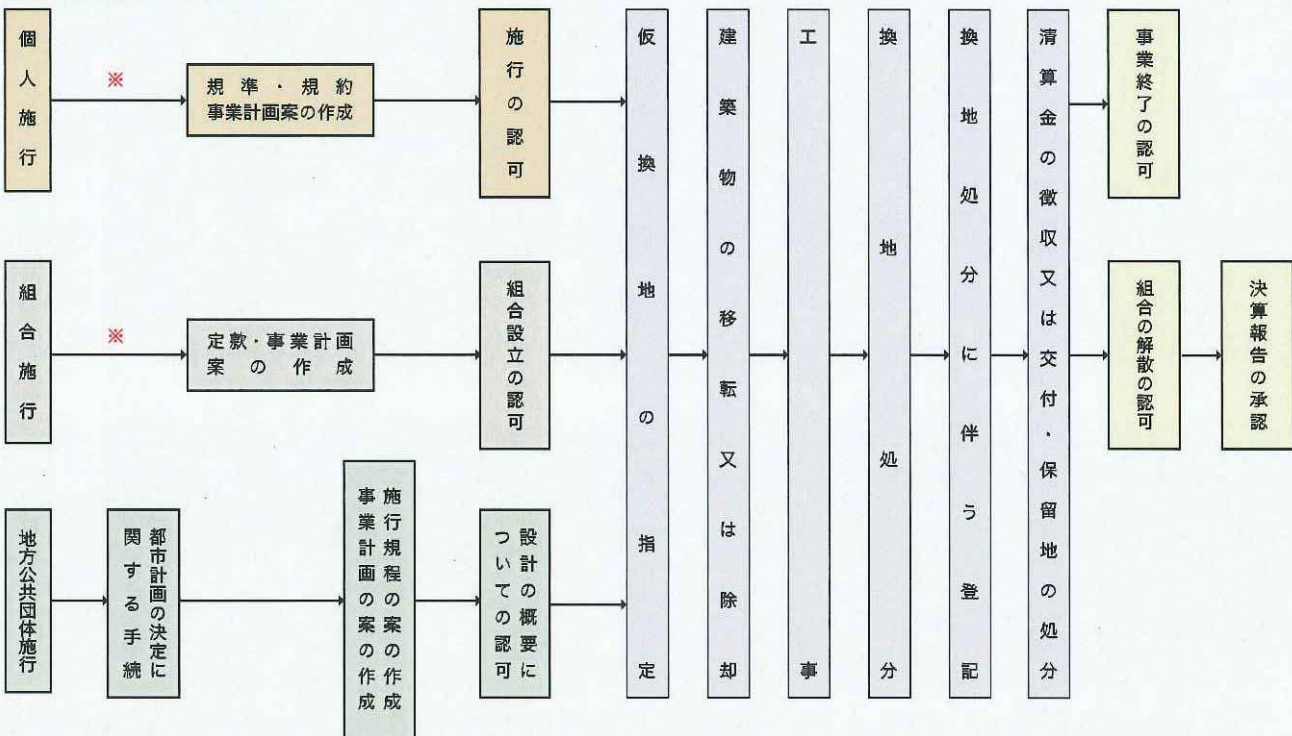
地権者自らが土地を所有したままでもまちづくりに参加できるため、地域のコミュニティを存続したままでのまちづくりが可能です。

■土地区画整理事業の施行

土地区画整理事業は地区の状況によって次のような組織でおこなわれます。

個人	土地所有者又は借地権者がその土地について一人又は、数人共同して施行します。
土地区画整理組合	土地所有者又は借地権者が7名以上で組合を設立して施行します。
地方公共団体	都道府県、市町村が都市計画決定された施行区域を都市計画事業として施行します。
国土交通大臣	国土交通大臣が自ら施行します。
機構・公社	都市再生機構、地方住宅供給公社が施行します。

■土地区画整理事業のながれ



※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です。
 (注)都市再生機構、及び地方住宅供給公社についても地方公共団体施行に準じて手続が定められています。

事業着手時(平成16年6月)



事業施工後(平成24年9月)



青森都市計画事業大野土地区画整理事業(青森市大野土地区画整理組合施行)

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、都市の中心商店街や駅前をはじめとする中心市街地内の木造家屋が密集して防災上危険な地区や、駅前広場等の公共施設の整備の遅れている地区を再整備することによって、活力あふれる豊かなまちづくりを推進する事業であり、土地区画整理事業が減歩・換地という平面的整備手法であるのに対し、市街地再開発事業は関係権利者の従前の土地、建物等に関する権利を再開発ビルの床に関する権利に変換する立体的整備手法です。

市街地再開発事業には、**権利変換方式**(※1)による第一種市街地再開発事業、**管理処分方式**(※2)による第二種市街地再開発事業があります。

■市街地再開発事業の特徴・効果

1

地域の新しい活力拠点の形成により、地域経済への多大な波及効果が生まれます。

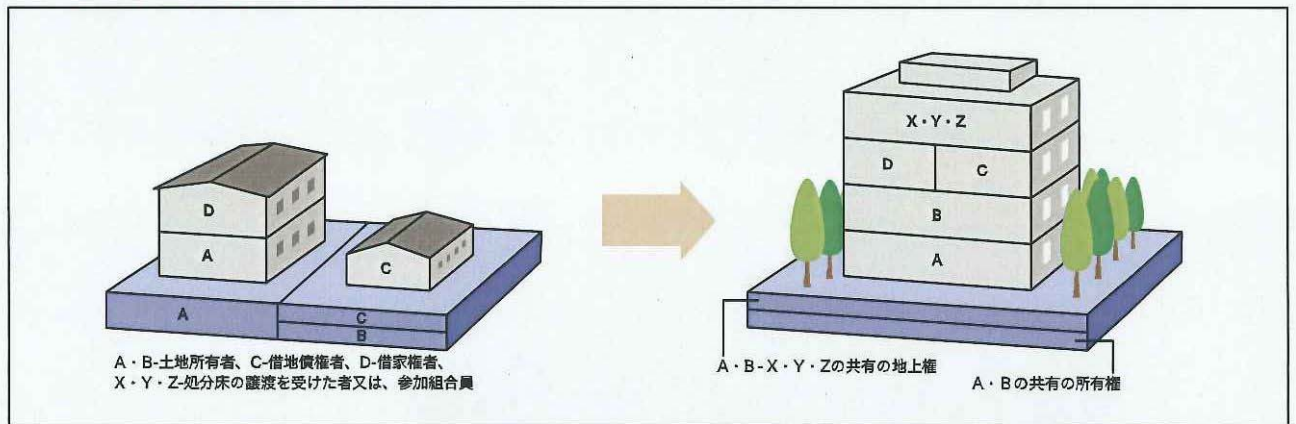
2

公益施設等の整備により市民交流やにぎわいの創出に寄与します。

3

良質な都市型住宅の供給と住環境(防災性の向上等)の整備がなされます。

■市街地再開発事業(権利変換方式)のしくみ



※1 権利変換方式

施行前の権利と等しい価格の再開発ビルの床を権利者に与えることを基本としています。

※2 管理処分方式

公共性、緊急性が著しく高い事業で、一旦建物、土地を施行者が買収し、買収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の権利を得ることができます。



青森駅前第二地区第一種市街地再開発事業(再開発組合施行):
青森駅前再開発ビル「AUGA(アウガ)」

2-7 個性あふれるまちづくり

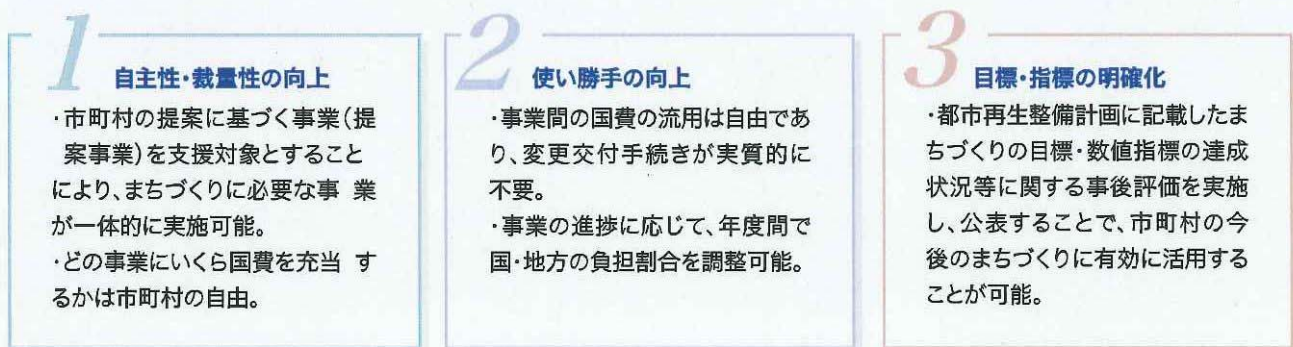
都市再生整備計画事業(旧まちづくり交付金)

●都市再生整備計画事業の目的

都市再生整備計画事業は、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実施し、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しています。まちづくりの主体となる市町村が作成した都市再生整備計画に基づき実施されることから、市町村の自主性・裁量性が大幅に向上しており、地域の創意工夫を活かした総合的・一体的なまちづくりを進めることが可能な制度となっています。

●都市再生整備計画事業の特徴とその効果

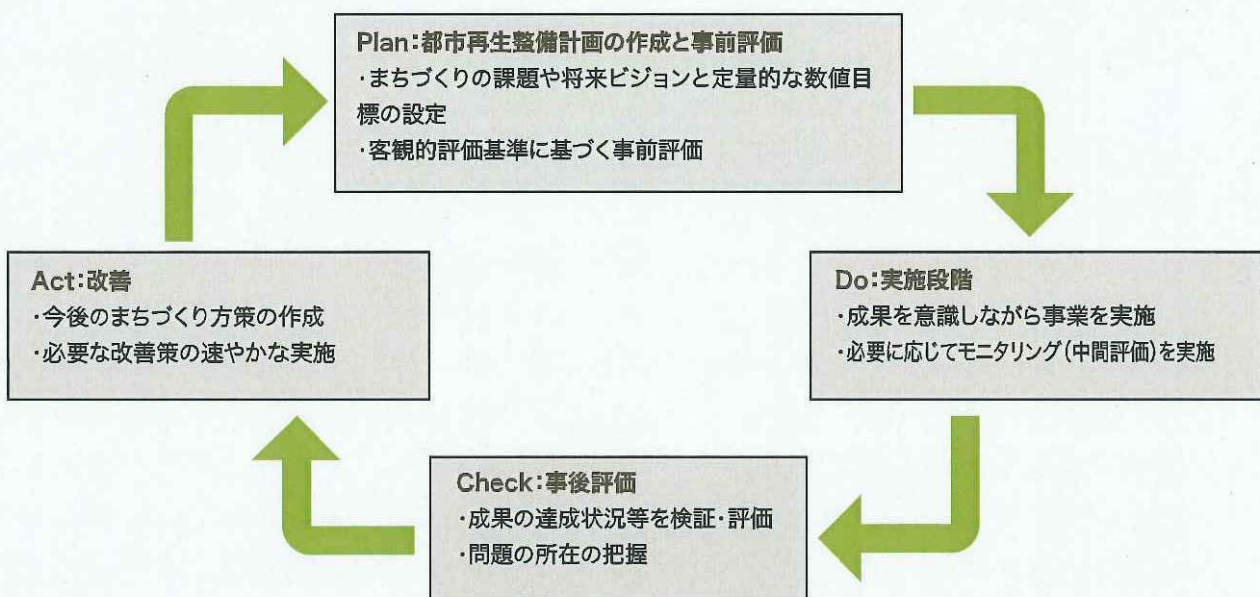
都市再生整備計画事業は、個別の事業に対する支援制度ではなく、地域の創意工夫を反映した総合的なまちづくりの計画(都市再生整備計画)に対する支援制度であるため、その計画に記載された内容の範囲であれば、柔軟な事業執行が可能となります。



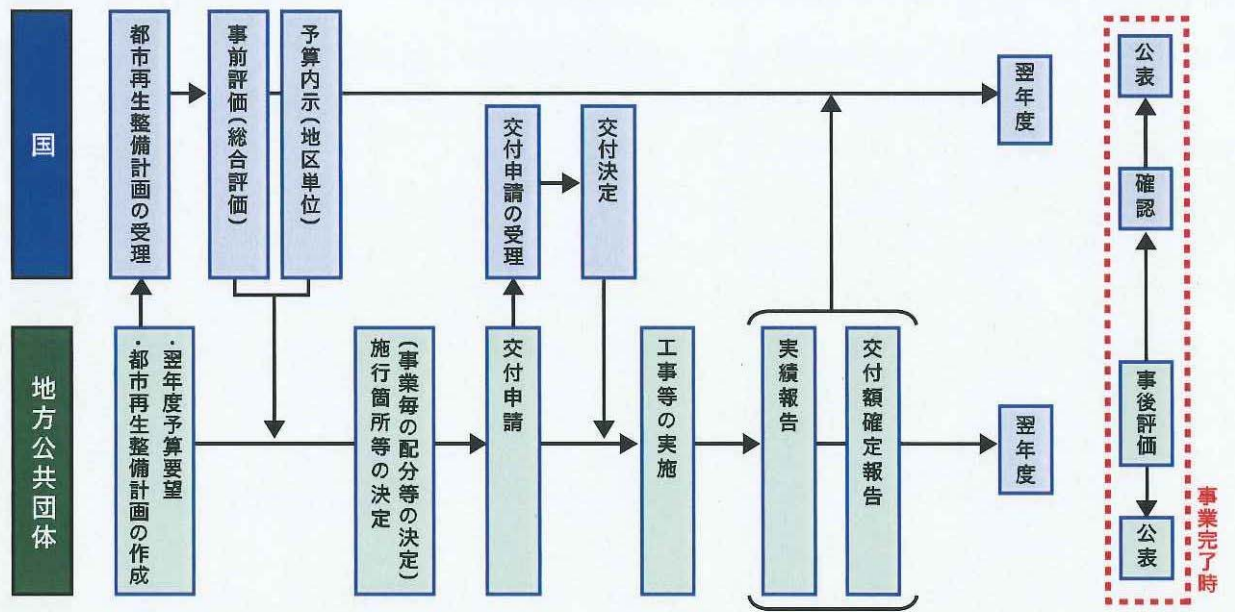
●都市再生整備計画事業の概要

市町村は地域の特性を踏まえ、地域に根ざした課題やまちづくりのビジョンに基づき、まちづくりの目標や数値化された指標を達成するために必要な事業を記載した「都市再生整備計画」を作成し、そして客観的評価基準に基づく事前評価を実施(Plan)し、成果を意識しながら事業を実施(Do)することになります。

交付終了年度には成果の達成度を事後評価(Check)するとともに、必要な改善点は速やかに改善(Act)を図り、次のまちづくりに経験を活かしていくという一連のサイクル(PDCAサイクル)を導入しています。



●都市再生整備計画事業手続きの流れ



●都市再生整備計画事業の整備イメージ

都市再生整備計画事業では、市町村が目標や指標について自由に設定し、目標達成のために各種事業を実施することができます。都市再生整備計画事業の活用により、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化が図られ、また、イベントへの支援や商業施策、福祉施策等との連携により、より高い効果が期待できます。



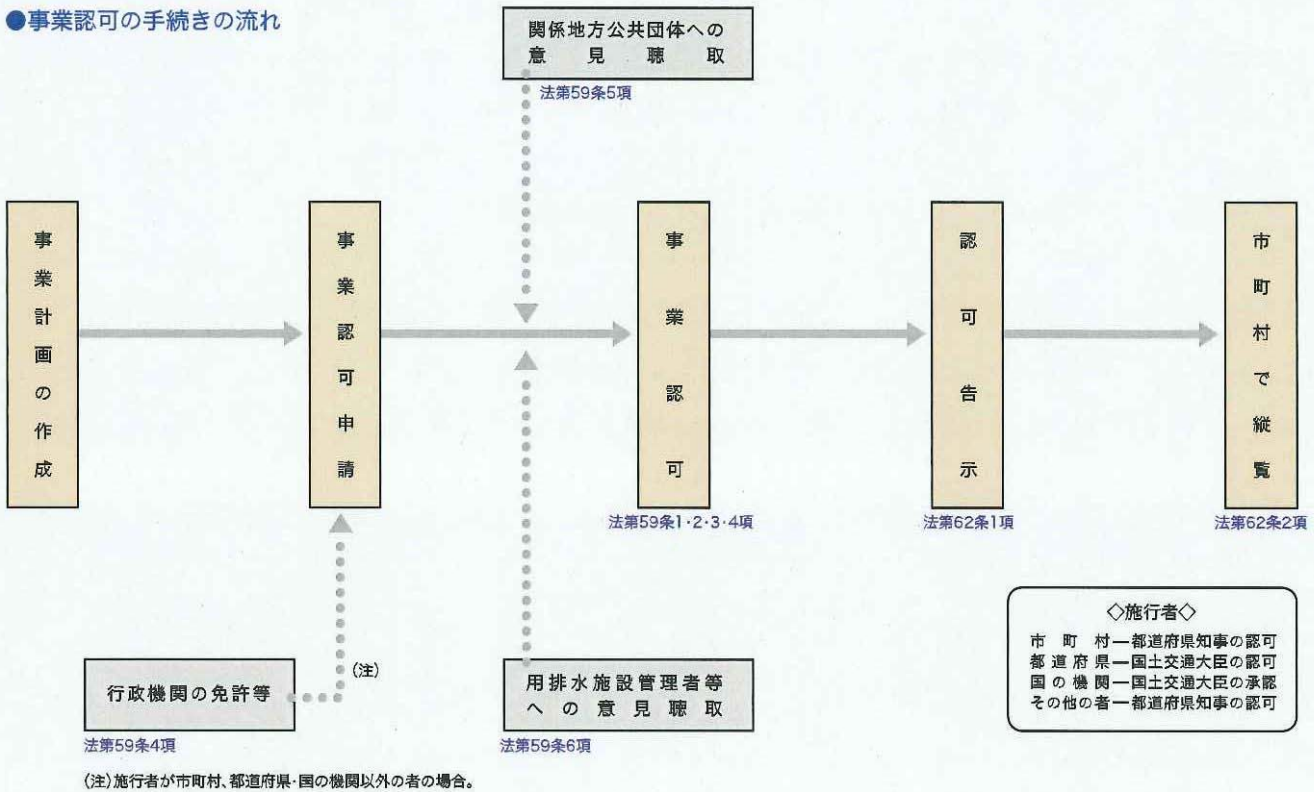
①都市計画事業認可の手続き

都市計画事業とは、都市計画で定められた道路、公園などの都市施設の整備や市街地の合理的で健全な土地利用を図るため行われる市街地開発事業をいいます。都市計画事業の施行者は、市町村、県、国の機関、その他の者に区別されます。施行者は、原則として、都市計画事業の認可を受けて、必要な土地の取得を行い、施設等の整備を行います。

また、都市計画事業には土地収用法が適用されるので、必要な土地の取得ができない場合には、強制的に用地を取得することができます。

なお、都市計画事業は、それぞれの事業が個別の法律により施行者や事業の手続き等を定めています。

●事業認可の手続きの流れ



●都市計画の決定による規制

都市計画が定められると、事業の障害となるような行為を排除し、将来実施される都市計画事業が確実かつ円滑に進められるよう制限が与えられます。

なお、***1**都市計画施設等の区域内における建築の規制は、都市計画事業の認可の告示後は、***2**都市計画事業制限に変わります。

②都市計画制限

●建築の許可(都市計画法第53条) (*1)

都市計画施設の区域や市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築を行おうとするときは知事の許可を受けなければなりません。この許可を建築の許可と呼びます。この場合、この建築物が都市計画に適合しているか、又は階数が2以下で地階が無く主要構造部分が木造、鉄骨造りで容易に移転除去できるものについては許可されます。これは、都市計画決定された施設等が将来円滑に事業が施行できることを目的としています。

●都市計画制限(都市計画法第65条) (*2)

都市計画事業の事業地内においては、事業実施の障害となるおそれがある土地の区画形質の変更や建築物の建築、5トンを超える物件の設置等を行おうとする場合には知事の許可を受けなければなりません。これを都市計画事業制限といい、事業の円滑な施行を確保するため、都市計画法第53条より厳しい内容となっています。

※都市計画法第53条及び第65条の申請窓口は市町村(第65条については、県が施行する事業は各地域県民局地域整備部)となります。

地区計画とは？

まちには様々な個性があり、それぞれの地区の良いところを守ったり、あるいはさらに良くしたり、また、問題点を改善したりする手法も地区毎に違います。

地区毎にまちづくりを進める手法として地区計画制度があります。

●地区毎の計画です

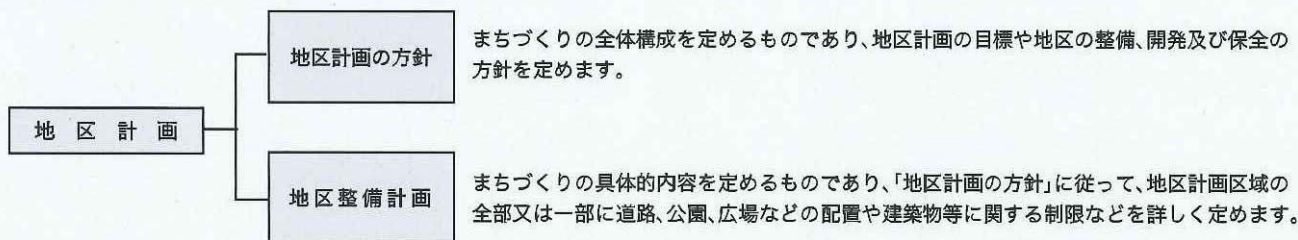
地区計画は、生活に密着した身近な計画です。町丁や街区、あるいは共通した特徴を持つ地域毎に計画をつくります。

●住民が主役となってつくります

地区計画は、土地や建物の所有者などの住民が主役となって話し合い、また、考えを出し合いながら地区の実情に応じた計画をつくります。

●計画の構成

地区計画は次の2つから成り立っています。



●地区整備計画で定める内容

1. 地区施設の配置及び規模

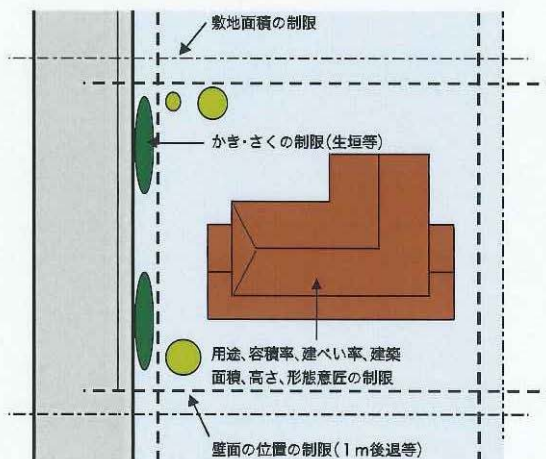
皆さんが利用する道路、公園、緑地、広場などを地区施設として定めて確保します。

2. 建築物やその敷地などの制限に関すること

- ・ 建築物等の用途の制限
- ・ 容積率の最高限度又は最低限度
- ・ 建ぺい率の最高限度
- ・ 建築物の敷地面積の最低限度
- ・ 建築面積の最低限度
- ・ 壁面の位置の制限
- ・ 建築物等の高さの最高限度又は最低限度
- ・ 建築物等の形態又は意匠の制限
- ・ かき又はさくの構造の制限

3. その他、土地利用の制限

- ・ 樹林地、草地などの良好な環境を守り、壊さないように制限することができます。
- ・ 一定の区域（再開発等促進区）において公共施設の整備と併せて容積率を緩和することができます。特定行政庁の許可により用途規制を緩和することができます。



●地区計画の運用

地区計画は次の地区で定めることが可能です。

1. 用途地域が定められている土地の区域

2. 用途地域が定められていない土地の区域のうち次のいずれかに該当するもの

- ・ 住宅市街地の開発その他の建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は、行われた土地の区域
- ・ 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれのあるもの
- ・ 健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域

なお、地区計画は住民一人ひとりの生活に、より密接につながっている計画ですから、計画の内容をきめるときは、地区住民など関係者の意見を聞かなければなりません。

この意見を求める方法は市町村の条例で定めることとされています。（一般に「手続き条例」といいます。）

また、地区計画の案は、地区住民や関係者から申し出ることでもできます。

地区計画のつくり方

●まちづくりのスタート

「戸建て住宅地の中に高層マンションが建てられそうだ。」
「商店街の道を整備するので併せて建物も綺麗にしたい。」
など、まちづくりのきっかけは様々です。

まちづくりの芽が芽生えたら行政に相談してみてください。
そこからまちづくりがスタートします。

●地区の調査及び課題の検討

まず、皆さんの住んでいるまちを調べてみましょう。例えば、みんなでまちを歩いて感想を話し合ったり、行政の人に地区の建物や道路の状況などを話してもらうことも考えられます。

これらを基に、地区のまちづくりの課題を検討します。

●地区計画の素案の作成

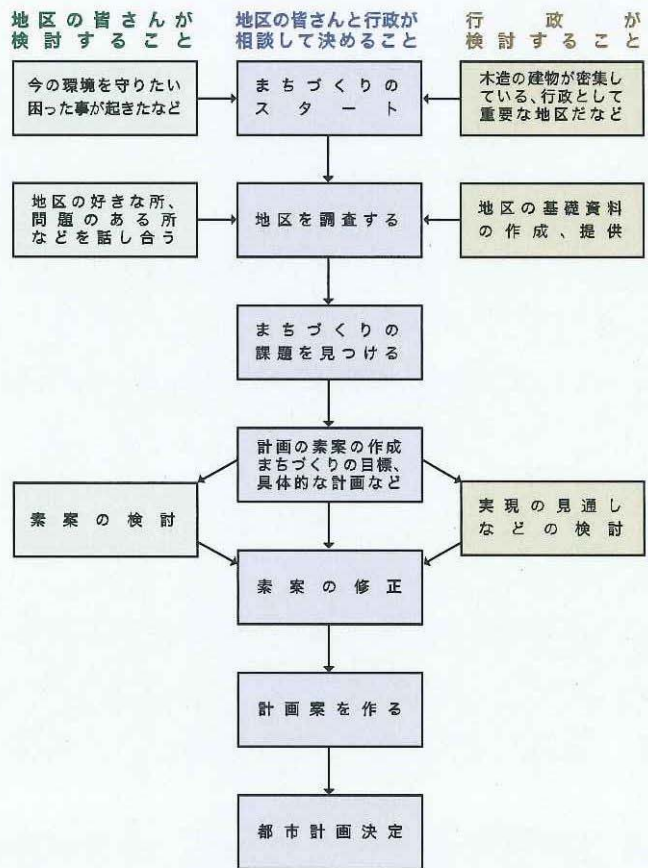
次に、まちづくりの課題を解決すると共に、将来、まちをどのようにしたいかを話し合い、「まちづくりの目標」をつくります。また、目標を実現するための具体的なルールを検討し、地区の素案をつくります。

●素案の検討と修正

素案をいろいろな角度から検討し、必要に併せて素案を修正します。

●地区計画案の作成と都市計画決定

作成された地区計画案は、都市計画審議会の議を経て、市町村が地区計画を都市計画として決定します。



その他の地区計画

防災街区整備地区計画

密集市街地の土地の区域内で、当該区域における特定防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図ります。

沿道地区計画

道路交通騒音の著しい幹線道路の沿道について、騒音による障害の防止と合理的な土地利用の促進を図ります。

集落地区計画

市街化調整区域などで、営農条件と都市環境との調和のとれた地域の整備を計画的に推進します。

歴史的風致維持向上地区計画

歴史的風致地区などで地域の整備や保存を計画的に推進します。



八戸新都市地区計画(八戸市)