

愛知県の都市計画

令和5年11月1日(水)

愛知県 都市・交通局
都市基盤部 都市計画課



愛知県庁について

国指定重要文化財

愛知県庁本庁舎



愛知県庁 本庁舎 議事堂

AICHI PREFECTURAL GOVERNMENT

政策企画局	総務局	人事局
防災安全局	経済産業局	労働局
観光コンベンション局	建設局	都市・交通局
建築局	会計局	選挙管理委員会
収用委員会	県議	

本日の講義の内容

1. はじめに

- (1)都市計画とは
- (2)県庁内の事務分担

2. 愛知県の都市計画

- (1)都市計画区域
- (2)マスタープラン
- (3)土地利用
- (4)都市施設
- (5)市街地開発事業
- (6)都市計画の手続き

3. 最近の 都市計画を巡る動き

- (1)都市計画道路の見直し
- (2)立地適正化計画
- (3)新型コロナ危機を契機
としたまちづくりの
方向性

1. はじめに

(1) 都市計画とは ①

□都市計画とは

○都市で生活する多くの人々が安全で快適な生活や機能的な都市活動を行うために、**計画的なまちづくり**を行うことを都市計画といいます。

○具体的には、

- ・都市計画に関する基本的な方針(**マスタープラン**)を定める。
- ・土地の使い方や建物の建て方に共通のルール(**土地利用計画**)を定める。
- ・日常生活・都市活動(産業活動)に必要な道路、公園、下水道など(**都市施設**)を整備する。
- ・都市基盤の未整備な市街地の面的に整備(**市街地開発事業**)する。

⇒**地域の特性**に合った、より良い都市環境を形成するため、**総合的・一体的な計画**を確立

(目的)

第1条 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。

(都市計画の基本理念)

第2条 都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには**適正な制限のもとに土地の合理的な利用**が図られるべきことを基本理念として定めるものとする。

(1) 都市計画とは ②

都市計画の関連法体系

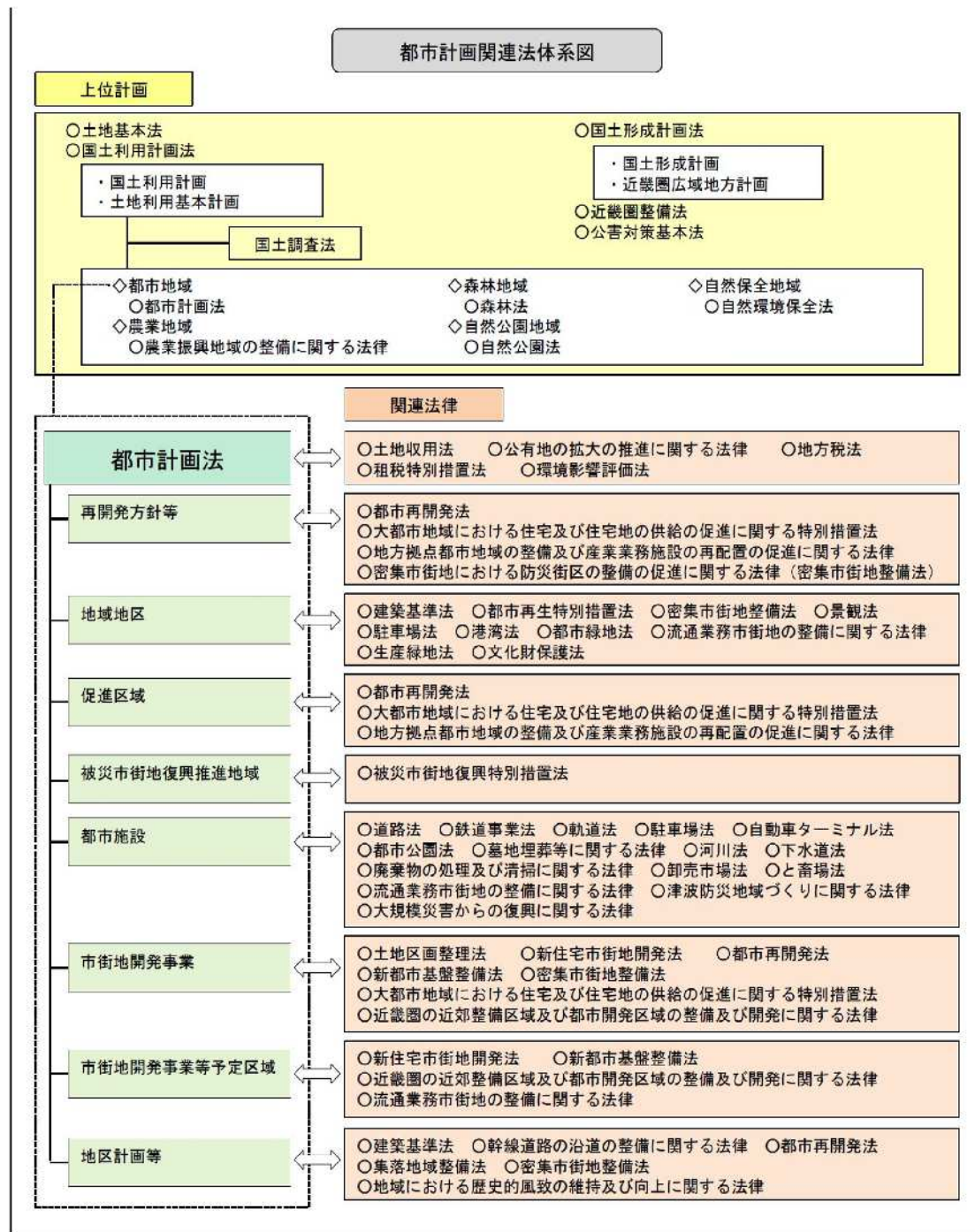
【上位計画】

土地基本法、国土利用計画法、国土形成計画法等に基づく上位計画と整合を図る。

【関連法令】

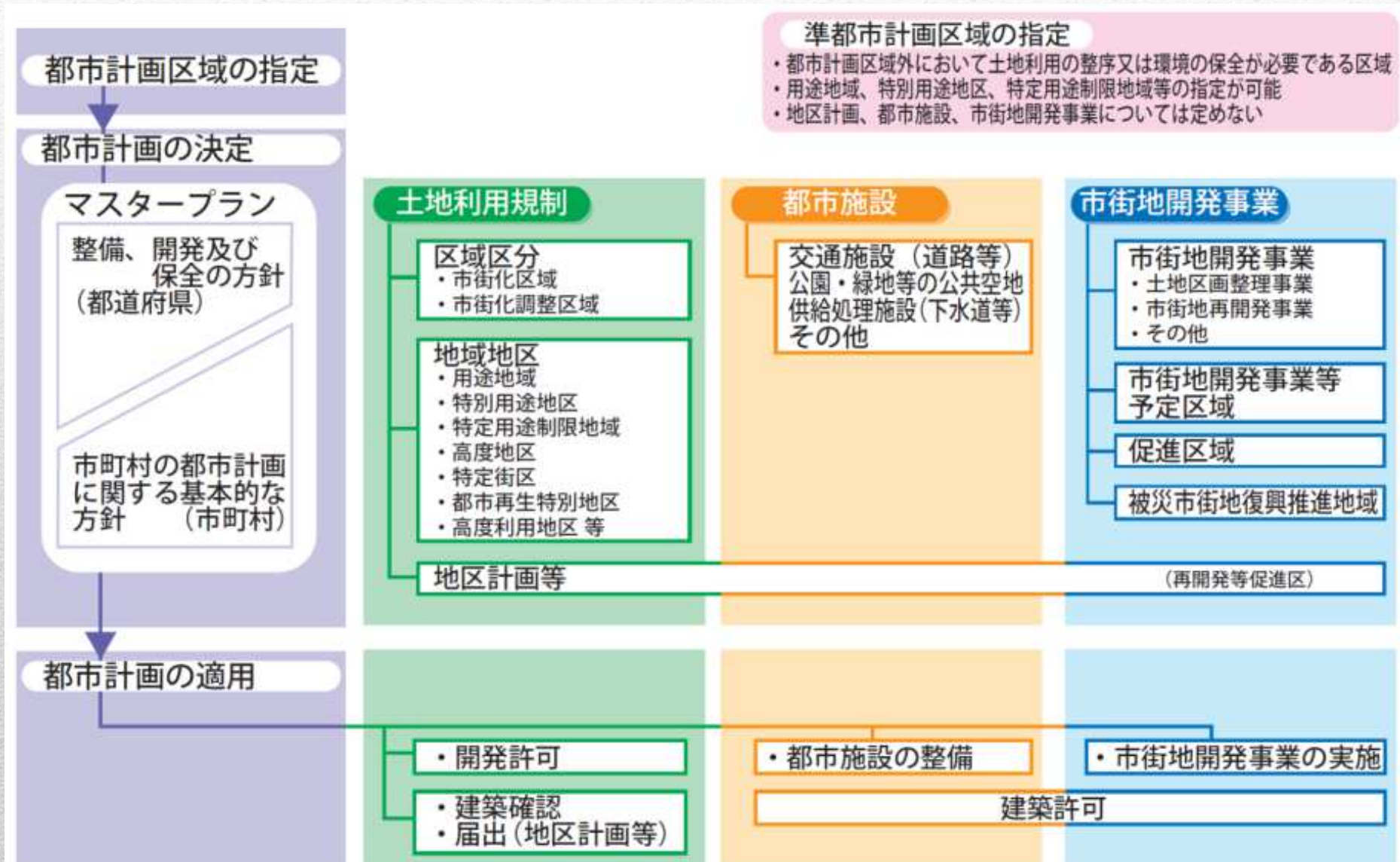
都市計画法を受け、別法で具体的な内容を規定

例えば、「用途地域」については指定要件を都市計画法で定め、各種用途地域における規制内容等を建築基準法で詳細に定めている



(1) 都市計画とは ③

【都市計画の枠組み】

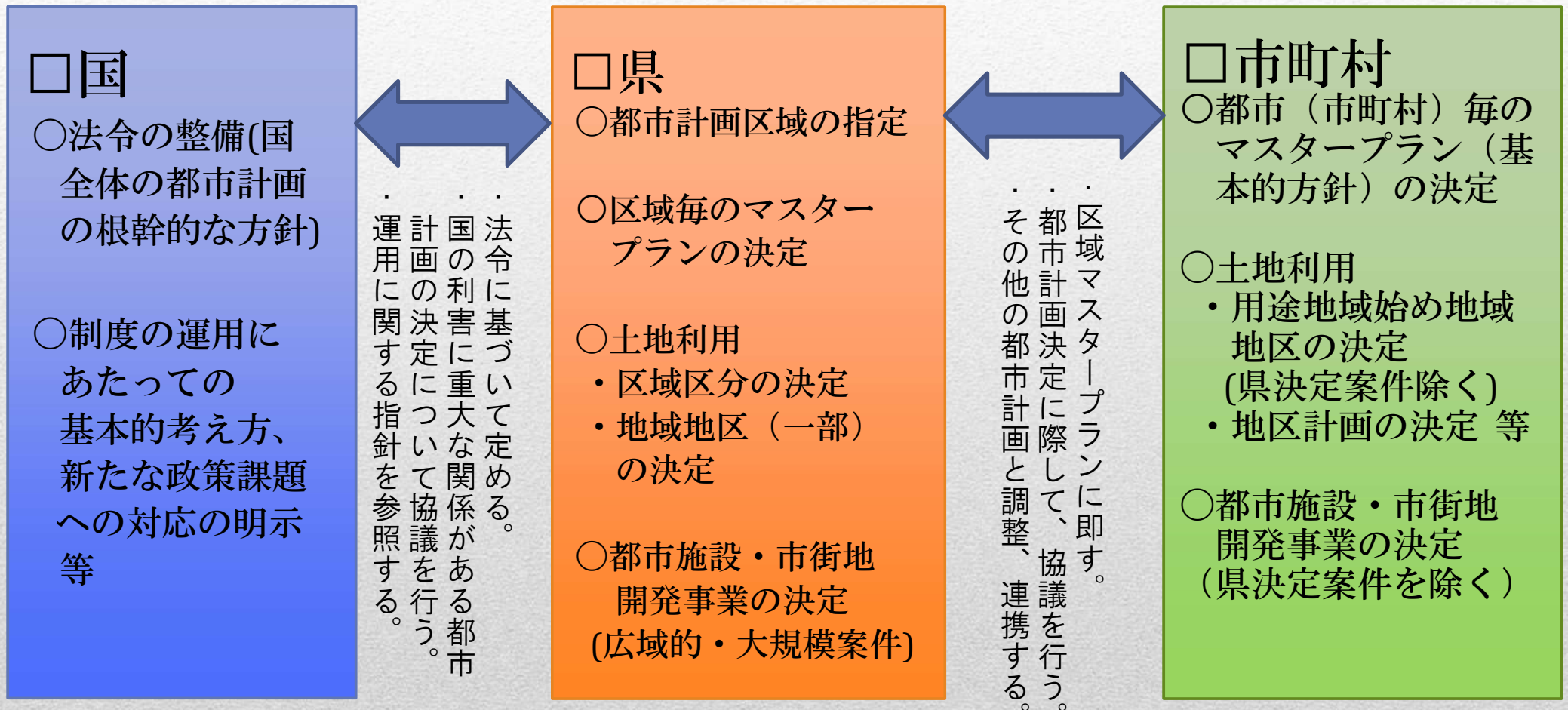


準都市計画区域の指定

- 都市計画区域外において土地利用の整序又は環境の保全が必要である区域
- 用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域等の指定が可能
- 地区計画、都市施設、市街地開発事業については定めない

(1) 都市計画とは ④

【国・県・市町村の役割分担】（事業実施関係を除いた計画に関するもの）



※都市施設、市街地整備事業は、主に県の事業となるものを県が決定している。

2. 愛知県の都市計画

(1) 都市計画区域①

□都市計画区域（法第5条）

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



愛知県では、
県土の約69%が都市計画区域で、
その中で約99%の人が居住。

面積
約69%
約3543／約5170km²

人口
約99%
約745／約750万人

県内、54市町村のうち
51市町村が都市計画区域
に指定されている

6都市計画区域（名古屋、尾張、知多、豊田、西三河、東三河）

(1) 都市計画区域 ②

□準都市計画区域(法第5条の2)

積極的に整備・開発を行う必要はないものの、放置すれば将来における都市としての総合的な整備、開発および保全に支障が生じるおそれがある区域

愛知県の準都市計画区域

- 新城市 長篠地域 (約 252 ha)

新東名高速道路の新城 I Cから約5キロ圏内と近く、国道に沿った集落内に散在する平坦地などで、開発が誘発される危惧があった。
(平成22年に指定)



	準都市計画区域
土地利用規制	区域区分は不可 用途地域等は可能
建築物規制	建築基準法の集団規定(接道、建蔽率・容積率等)の適用
都市計画事業	—
その他 (都市計画税)	徴収できない

(1) 都市計画区域 ③

		都市計画区域	準都市計画区域	都市計画区域外
目的		「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指定する（法第5条）」ことにより、 <u>効率的な公共投資を図り、健全かつ合理的な土地の利用を推進する。</u>	「そのまま土地利用を整序することなく放置すれば、将来における都市としての整備、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区域を指定する（法第5条の2）」ことにより、 <u>土地利用整序を行う。</u>	—
効果・制度概要等	土地利用規制	区域区分、用途地域等により無秩序な市街地拡大を防止	用途地域、特定用途制限地域等により土地利用整序、一定の開発抑制が可能（ <u>区域区分は定められない</u> ）	—
	開発許可	市街化区域内500㎡（東三河地域は1,000㎡）以上の開発行為が対象 <u>市街化調整区域では、技術基準+立地基準の適用により強力な開発規制</u>	3,000㎡以上の開発行為が対象（技術基準のみ適用される）	10,000㎡（1ha）以上の開発行為が対象（技術基準のみ適用される）
	建築物規制	建築基準法の <u>集団規定</u> （接道義務、建ぺい率・容積率等の形態制限）の適用により、計画的な土地利用コントロール、一定の基盤整備水準の確保が可能（= <u>地域環境・防災性の向上</u> ）	建築基準法の <u>集団規定</u> （接道義務、建ぺい率・容積率等の形態制限）の適用により、計画的な土地利用コントロール、一定の基盤整備水準の確保が可能（= <u>地域環境・防災性の向上</u> ）	建築基準法の <u>単体規定（構造、設備）のみ</u> 適用される（= 建物単体での安全性等の確保）
	都市計画事業	街路や土地区画整理事業等の <u>各種都市計画事業の活用が可能</u>	不可	不可
	その他（都市計画税）	<u>徴収できる（原則、市街化区域内）</u>	徴収できない	徴収できない

(2) マスタープラン①

□ 都市計画区域マスタープラン（法第6条の2）

- ・ 正式名称：「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」
- ・ 県が、都市計画区域ごとに都市の将来像を明らかにし、基本的な方針を広域的な見地から定めるもの。

- 6つの都市計画区域ごとに策定（平成31年3月）
- 目標年次：
 - ・ 基準年次（平成30年）から概ね20年後の都市の姿を展望。
 - ・ 都市施設等の整備目標は10年後の令和12年（2030年）を目標年次。
- マスタープランに定める内容：
 - ・ 都市計画の目標
 - ・ 区域区分の有無及びこれを定める際の方針
 - ・ 主要な都市計画の決定等の方針（土地利用、都市施設、市街地開発事業等）

名古屋都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (名古屋都市計画区域マスタープラン) —概要版—

はじめに

●本方針の対象範囲は、12市4町1村が構成される以下の範囲です。

【名古屋都市計画区域の対象範囲】



※下記市町村の行政区域全域

名古屋市、稲沢市、津島市、豊田市長浜市、豊田市、日進市、豊田西市、清須市、北名古屋市、津島市、あま市、長久手市、豊田町、豊田町、大治町、豊田町、飛鳥町
(池田公有水前倉町)

1 基本的事項

- 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）は、都市計画法第6条の2の規定に基づき、長期的な視点に於いて都市の将来像を明らかにし、その実現に向けての重大な道筋を明確にするため、都市計画区域ごとに都市計画の基本的な方針や将来像が広域的見地から定められる。
- 基準年次を平成30年として、概ね20年後の都市の姿を展望し、都市計画の基本的な方向を定めます。なお、市街化区域の規模などは、平成42年（2030年）を目標年次として定めます。

(2) マスタープラン②

【市町村都市計画マスタープラン】

(法第18条の2)

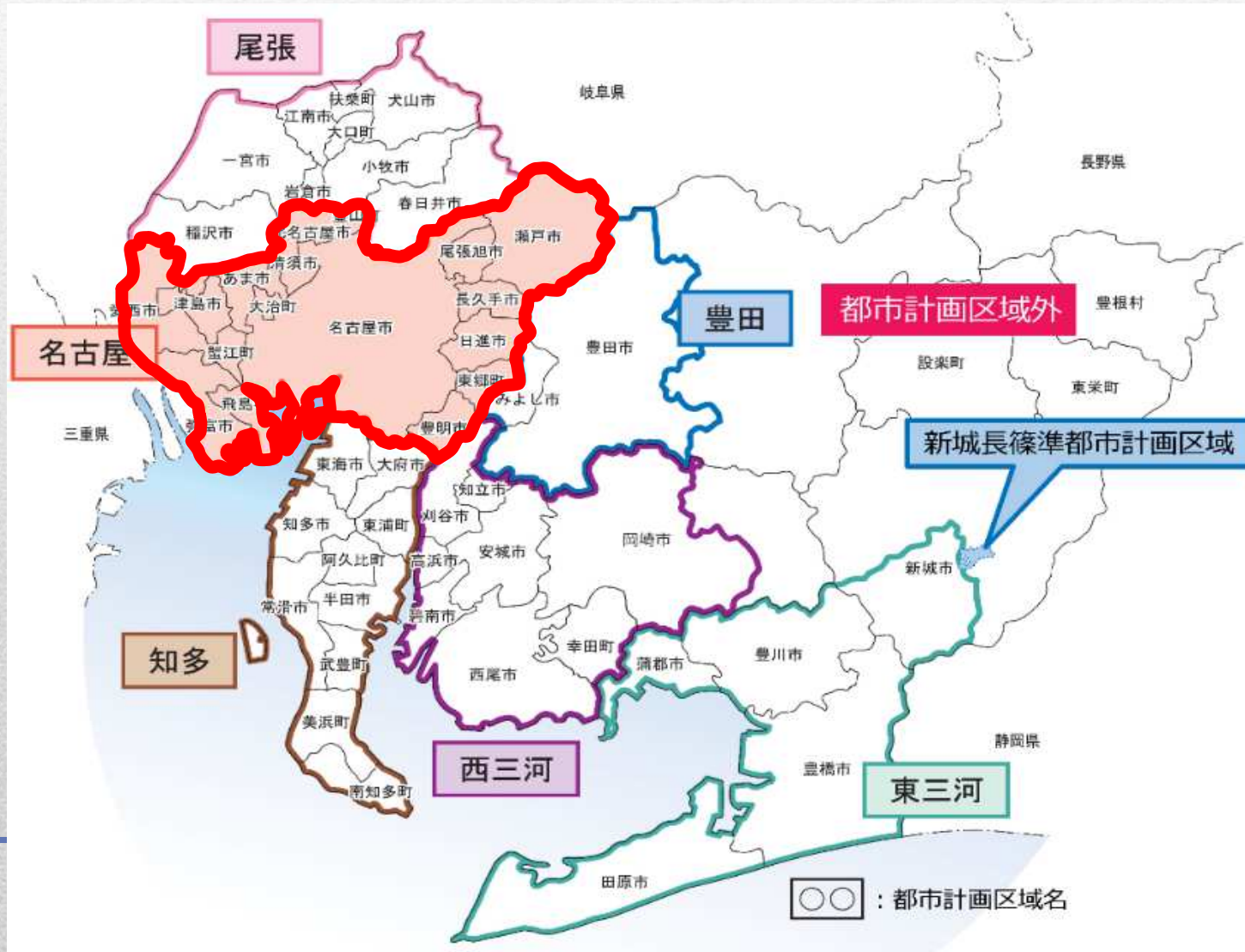
- ・ 市町村が策定
 - ※都市計画決定するものでない
- ・ 正式名称：
 - 「市町村の都市計画に関する基本的な方針」
- ・ 市町村が策定する「市町村基本構想（市町村総合計画）」と県が策定する「都市計画区域マスタープラン」に即する必要がある。
- 目的と役割
 - ・ 市町村が自ら定める都市計画の総合的な指針
 - ・ まちづくりの具体性のある将来ビジョン
 - ・ 地区別のあるべき市街地像を示す



(2) マスタープラン③

名古屋都市計画区域 (12市 4町 1村)

名古屋市、瀬戸市、尾張旭市、豊明市、日進市、清須市、北名古屋市、長久手市、津島市、愛西市、あま市、弥富市、東郷町、豊山町、大治町、蟹江町、飛島村



(2) マスタープラン④

基本理念（名古屋都市計画区域）

**リニア開業によるインパクトを活かし、
多様な産業と高次の都市機能が集積した世界へ飛躍する都市づくり**

「元気」

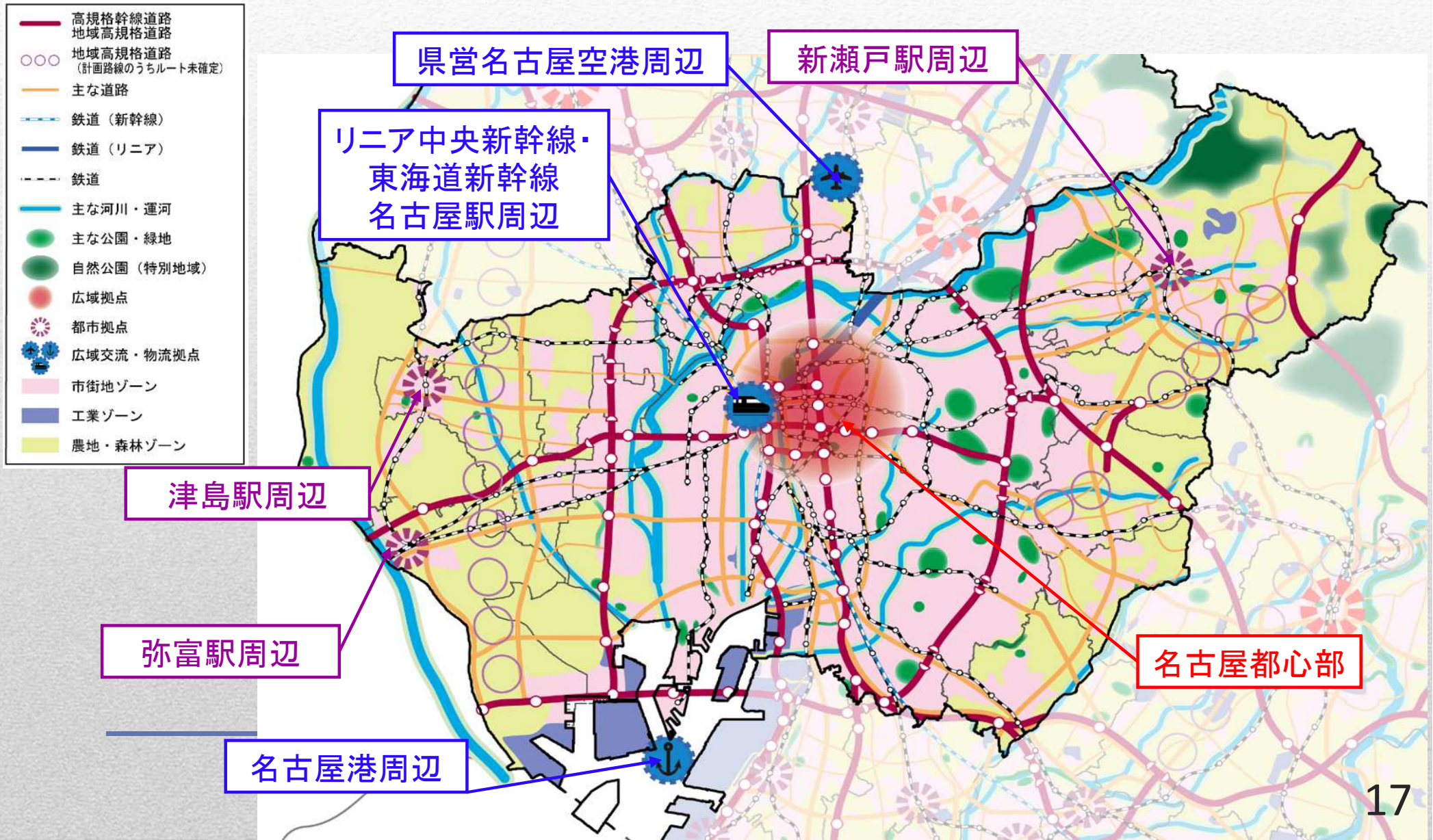
リニア中央新幹線開業に伴うヒト、モノなどの動きの広域化、
県営名古屋空港・名古屋港といった交流拠点とその周辺における
航空宇宙産業をはじめとする産業の集積など、充実した国際的・
広域的基盤を活かした都市づくり

「暮らしやすさ」

商業・業務施設などの高次都市機能が集積し、都市住民がこれら
のサービスを楽しむことができる便利で豊かな都市づくり

(2) マスタープラン⑤

将来都市構造図(名古屋都市計画区域)



(3) 土地利用計画 区域区分①

□ 区域区分（法第7条）・・・いわゆる「線引き」

- ・ 区域区分とは、都市計画区域内を市街化区域と市街化調整区域に区分すること。
- ・ 都道府県*1が都市計画区域について区域区分を定めることができる。

*1 政令市内は政令市が決定



市街化区域

- ・ 既に市街地を形成している区域
- ・ 概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域
- ・ 愛知県内 約113,305ha (R5.4.1時点)

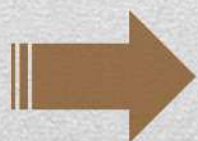
市街化調整区域

- ・ 市街化を抑制すべき区域
- ・ 開発、建築行為を厳しく制限
- ・ 愛知県内 約241,009ha (R5.4.1時点)

(3) 土地利用計画 区域区分②

【愛知県内の区域区分の状況】

- 区域区分を定める都市計画区域
 - ・ 都市整備区域（中部圏開発整備法第2条第3項）
 - ・ 政令指定都市
 - ⇒ 該当する都市計画区域：名古屋、尾張、知多、豊田、西三河
- 区域区分選択制の都市計画区域
 - ・ 上記以外の区域
 - ⇒ 該当する都市計画区域：東三河



都市計画区域マスタープランで「区域区分を定める」こととした結果的に…県内全ての都市計画区域で区域区分を定めている

(3) 土地利用計画 区域区分③

■ 市街化区域編入

◇編入時期

- ①定期的な見直し 概ね10年に一度(直近はH31. 3)
- ②随時の見直し 定期的な見直しで設定された**フレーム**の範囲

◇編入要件

- ①上位計画との整合
 - ・「都市計画区域マスタープラン」「市町村都市計画マスタープラン」等との整合
- ②基盤施設整備の確実性
 - ・道路、調整池など基盤整備の確実性があるもの
- ③位置の妥当性
 - ・鉄道駅など既存ストック等の活用が図られる地域
- ④規模の妥当性
 - ・飛び地の場合は、原則として50ha以上
- ⑤低・未利用地の状況
 - ・市街化区域における低・未利用地について考慮されていること。

(3) 土地利用計画 区域区分④

■ 市街化区域に含めない区域

【基本方針】

防災上、農林漁業振興上、自然環境の保全上、市街地として整備・開発することが望ましくない区域は市街化区域に含めないものとする。

【運用基準】

●原則として、次に該当する区域は市街化区域に含めないものとする。

- ①溢水、湛水、津波、高潮、土砂流出、地滑り等による**災害の恐れのある土地**の区域
(土砂災害特別警戒区域、津波災害特別警戒区域、災害危険区域、
地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域等が含まれている区域)。
- ②優良な集団農用地及び土地改良事業、その他の農業に関する基盤施設整備事業を
実施中等の区域で、今後とも**農用地として保全すべき一団の区域**。
- ③**優れた自然環境の保全**、優れた自然の風景及び田園的風景の維持、都市環境の保全、
水源のかん養、土砂の流出の防備等のために保全すべき土地の区域。

(3) 土地利用計画 用途地域①

(4) 地域地区等 (法第8条、9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、建築物などに対するルールを決め、土地の合理的な利用を図るために用途地域等を指定すること。

【用途地域】：都市を住宅地、商業地、工業地などいくつかの種類に区分し、建築できる建物の種類、用途の制限を定めたルール **H29法改正：田園住居地域を追加**

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。
小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。
小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。
病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。
病院、大学、1,500㎡までの一定のお店など利便施設が建てられます。

住居系

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。
3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。
店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

田園住居地域

農地と調和した低層住宅に係る良好な住居環境を保護するための地域です。

商業系

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。
住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。
住宅や小規模の工場も建てられます。

工業系

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。
危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。
住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



工場のための地域です。
どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

(3) 土地利用計画 用途地域②

用途地域内の建築物の用途制限		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	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
○：建てられる用途 ×：原則として建てられない用途 ①、②、③、④、▲、△、■：面積、階数などの制限あり															
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	①：日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、換保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③：2階以下。 ④：物品販売店舗、飲食店を除く。 ■：農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④	
事務所	1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	▲：2階以下
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	▲：3,000㎡以下
風俗施設・遊戯施設	ホーリング場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	▲：3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲：10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、勝馬投票券発売所、場外車券場等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲：10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	△	×	○	○	○	×	×	△客室200㎡未満
校舎・公共施設	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	▲：個室付浴場等を除く
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	①：2階以下かつ1,500㎡以下 ②：3,000㎡以下 ■：農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下 ■：農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。 ※新しい建物を築造するものを除く。
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○		
自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下、③：300㎡以下 原動機の制限あり	

卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等は、都市計画区域内においては都市計画決定が必要(法51条)

※本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではない

(3) 土地利用計画 用途地域③



第一種低層住居専用地域
(豊田市乙部ヶ丘地区)



第一種中高層住居専用地域
(名古屋市アーバンラフレ鳴子)



商業地域 (春日井市勝川駅北)



工業専用地域 (東海市臨海部)

(3) 土地利用計画 その他①

【その他】

主な地域地区	内 容	都市計画決定 (H31. 4. 1)
特別用途地区	建築物の用途に係る規制の強化又は緩和を行うために定める。(文教地区、観光地区など)	42地区
防火地域及び 準防火地域	一定の建築物を耐火建築物にし、防火上の観点から規制を行うもの。	45都市
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。	7,851地区
伝統的建造物群 保存地区	伝統的建造物群とこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保全するために定める。	1地区

名古屋市緑区有松の一部を初決定 (H27年度)

・近世から昭和初期にかけて絞り染めで発展した東海道沿いの町並み。豪壮な屋敷構えと絞業に関わる諸職の町家が建ち並ぶ特徴のある町並みを良く残している。



絞商の豪壮な屋敷構え
出典：愛知県HP

(3) 土地利用計画 地区計画①

(5) 地区計画等（法第12条の4、5）

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を進める手法。

地区計画とは…

- 地区計画は地区ごとの計画

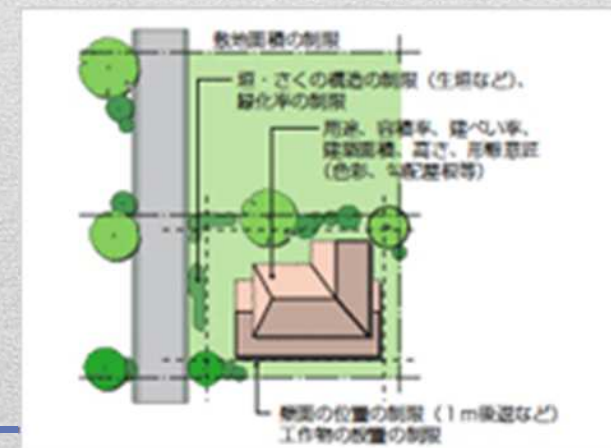
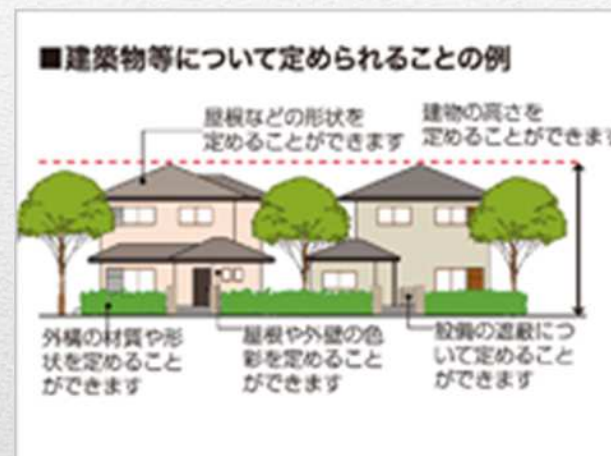
街区などの一定のエリア、あるいは共通した特徴を持つ地域ごとに計画をつくる。

- 地区計画は住民が主体となってつくる

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、考えを出し合いながら地区の実情に応じた計画をつくる。

- 建物・道路・公園等に関するルール

住民の意見を十分に反映させながら、建物や道路・公園などの施設のつくり方をあらかじめ計画し、その実現を図る。



出典：全国地区計画推進協議会HP

(4) 都市施設①

【都市施設】（法第11条）

産業活動や生活に必要な都市の骨組みを形成する施設。

都市にとって必要な施設を都市計画に定める。

- ・ 交通施設（道路、鉄道等）
- ・ 公共空地（公園、緑地等）
- ・ 供給処理施設（下水道等）
- ・ 水路（河川、運河等）
- ・ 教育文化施設
- ・ 市場、火葬場
- ・ 一団地の官公庁施設
- ・ 流通業務団地 など



出典：みんなで進めるまちづくりの話／みらいに向けたまちづくりのために
国土交通省HP

(4) 都市施設②

□都市施設の都市計画基準(法13条)

- 都市施設は、土地利用、交通等の現状及び将来の見通しを勘案して、適切な規模で必要な位置に配置
- 市街化区域については、少なくとも道路、公園、下水道を定める
⇒その他は必要に応じて

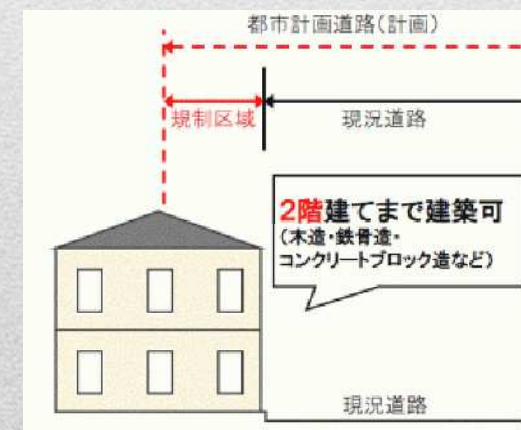
□都市施設を定める意義

- ①計画段階における整備に必要な区域の明確化
- ②土地利用や各都市施設間の計画の調整
- ③住民の合意形成の促進

□都市施設等区域内的の建築制限(法第53条～)

- 原則として、容易に移転し又は除去できる建築物以外は不可
具体的には、

- ・階数が二以下で、地階を有しないこと
- ・主要構造物が木造、鉄骨造、コンクリートブロック等→鉄筋コンクリートは不可



(4) 都市施設 都市計画道路①

【都市計画道路】

本県の都市計画道路の内
約24%が未整備 (R4. 3. 31)



菱野線（菱野トンネル）：瀬戸市



稲沢西春線：稲沢市

種別	目的	都市計画決定延長 (R4. 3. 31)
自動車専用道路	都市高速道路など専ら自動車の交通のための道路。	約279km
幹線街路	都市内におけるまとまった交通を受け持つとともに、都市の骨格を形成する道路。	約4,407km
区画街路	地区における宅地の利用のための道路。	約103km
特殊街路	専ら歩行者、自転車又は新交通等の交通のための道路等。	約75km

(4) 都市施設 都市高速鉄道

□ 基本的考え方

○ 都市高速鉄道については、以下のものを都市計画に定める。

① 連続立体交差事業にかかる鉄道

・ 知立連立、東海太田川連立 等

② 地下鉄等

・ 名古屋市都市高速度鉄道(地下鉄)、上飯田連絡線 等

③ 新交通システム

・ 東部丘陵線、ガイドウェイバス志段味線



東海太田川 連続立体交差事業



東部丘陵線(リニモ)

(4) 都市施設 その他交通施設

□ 駅前広場(R4.3.31)

- ・県内で198箇所
- ただし、道路の一部として決定



勝川駅 駅前広場(春日井市)

□自動車駐車場(R4.3.31)

- ・県内で34箇所

□自転車駐車場(R4.3.31)

- ・県内で38箇所




相生駐車場(刈谷市)

(4) 都市施設 その他

【その他】

出典：令和4年都市計画現況調査

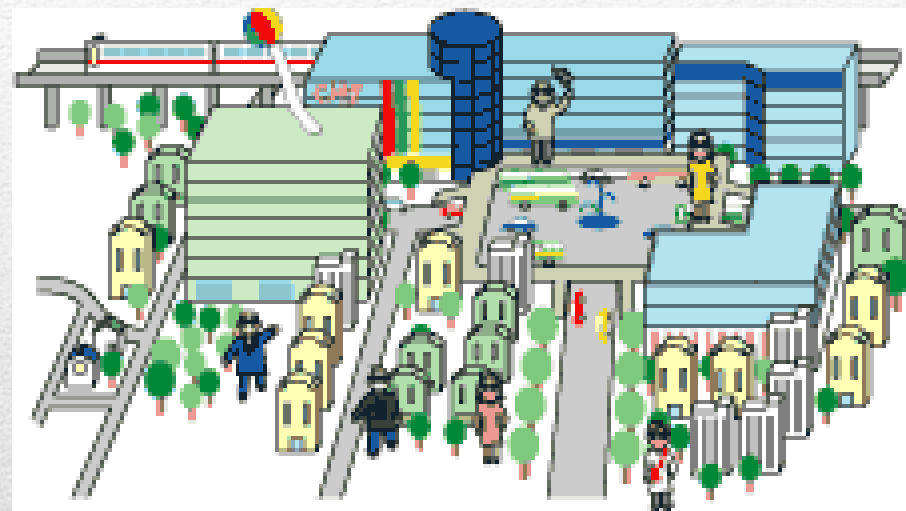
主な都市施設	対象等	都市計画決定箇所数 (R4.3.31)
河川	殿田川、矢作川、瀬戸川、天神川(約6.5km)	4
ゴミ焼却場	岡崎市リサイクルプラザ、東部知多クリーンセンターなど (20都市)	17
学校	名古屋大学(約69.7ha)	1
市場	知多南部食品流通センター、東三河食肉流通センター 豊田市公設地方卸売市場など(6都市)	7
一団地の官公庁施設	名城郭内団地(愛知県・名古屋市・国の諸機関) 約19.7ha	1

- 
- ・国や県や市町村の施設をまとめる官公庁施設の一団地。
 - ・官公庁施設の機能を十分に発揮できる様、市の中心部等適正な位置に官公庁施設群として都市計画決定する。

(5) 市街地開発事業



土地区画整理事業のイメージ

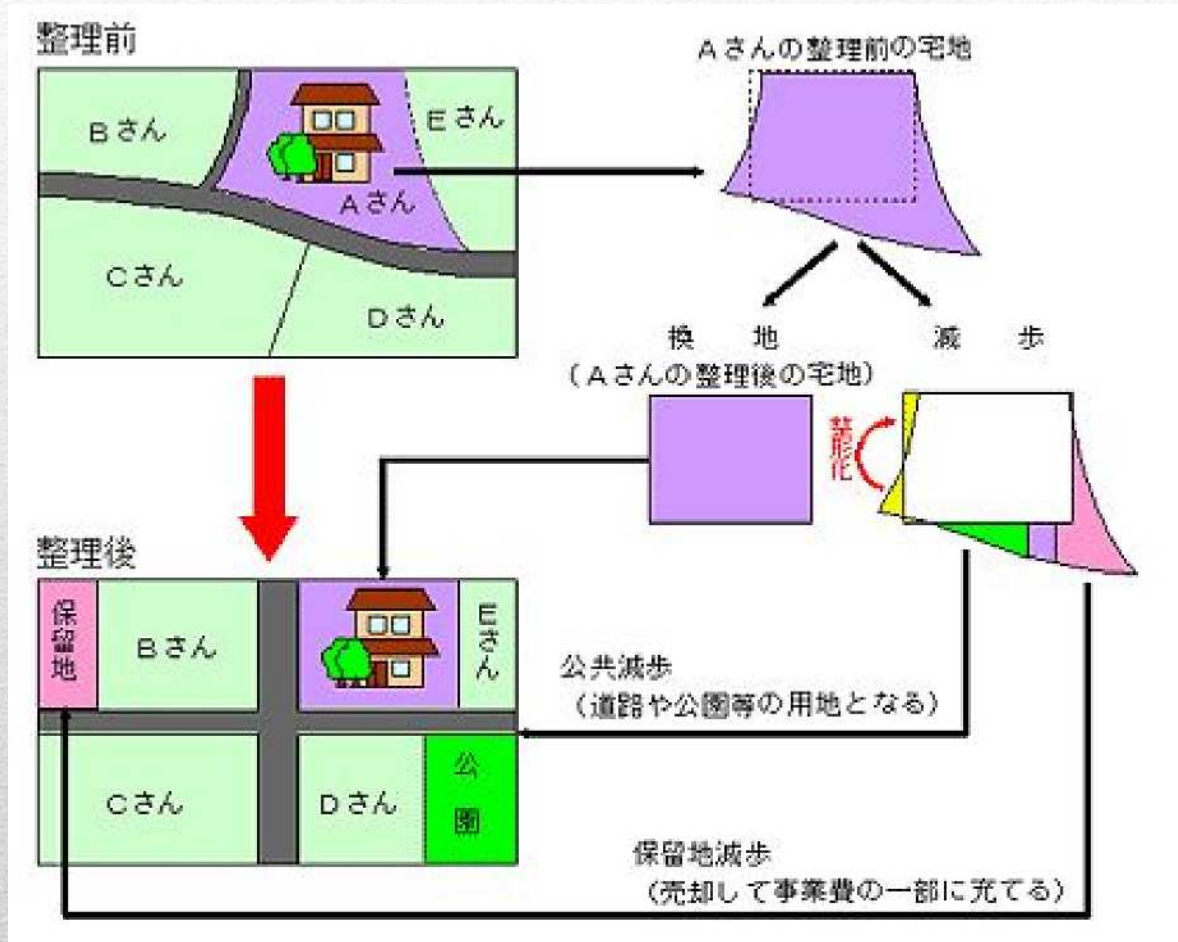


市街地再開発事業のイメージ

土地区画整理事業、市街地再開発事業などの
市街地開発事業を計画します。

(5) 市街地開発事業

土地区画整理事業のしくみ (根拠法:土地区画整理法)



(国土交通省HPより)

資金構成

【収入】

- 保留地処分金
- 補助金、助成金
- 公共施設管理者負担金

【支出】

- 道路などの整備費
- 建物移転補償費
- 宅地の整地費
- 調査費、設計費

「減歩」は、憲法第29条第3項の**私有財産権**の規定に違反しないか

⇒ 減歩によって面積は減少するが、「換地」の価格は整理前より高くなり、正当な補償がなされているとみなされ、憲法違反ではないと解されている。

(6) 都市計画の手続き 決定権者

▼ 都市計画の種類と都市計画を定める者

都市計画の種類		都市計画を定める者
都市計画区域マスタープラン		県
土地利用	区域区分 市街化区域 市街化調整区域	県又は 名古屋市
	地域地区など 用途地域など	市町村 (県も一部あり)
都市施設	道路、公園、ごみ焼却場など	市町村 又は県 (規模等による)
	市場、と畜場、火葬場など	市町村
市街地開発事業	土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業、市街地再開発事業など	市町村 又は県 (規模等による)

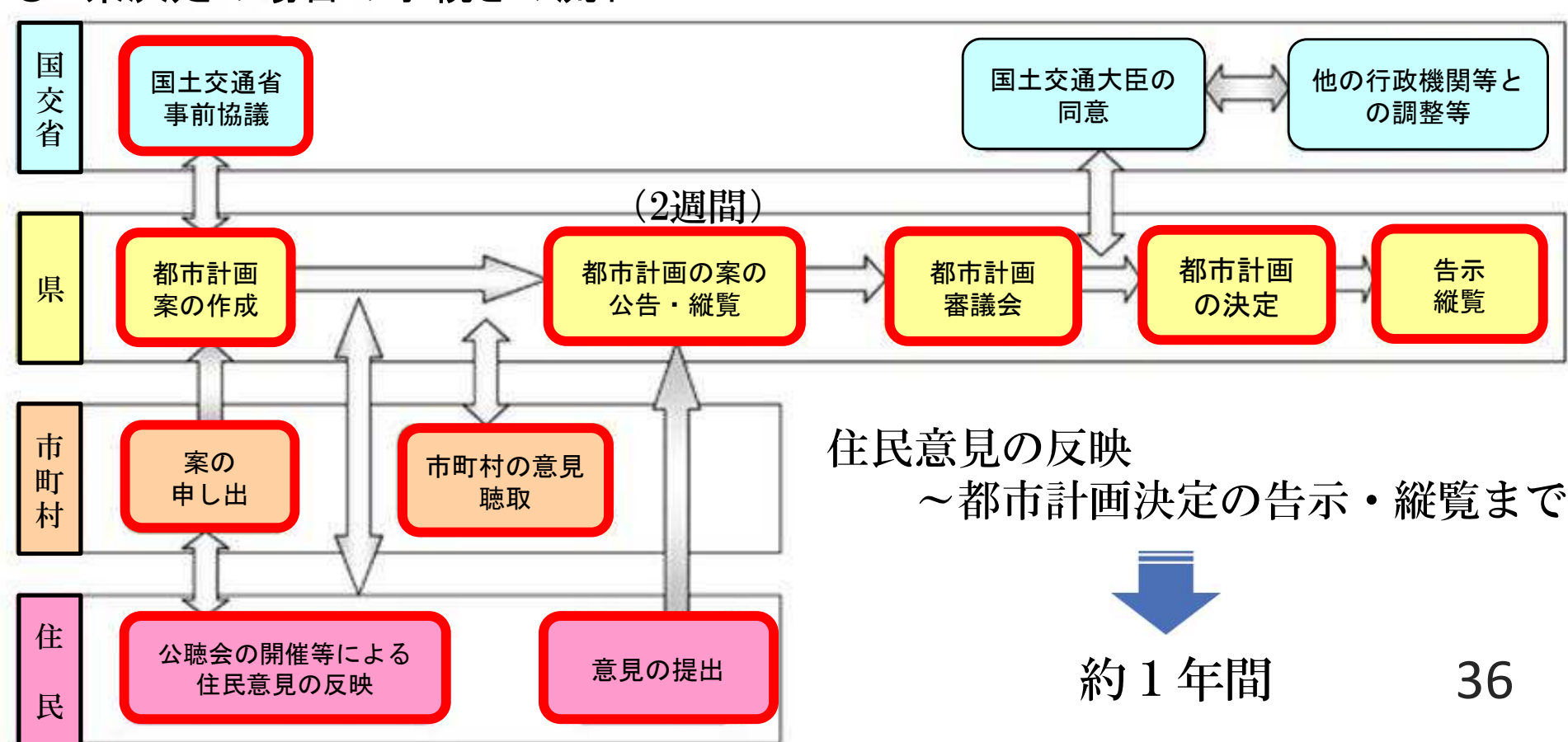
(6) 都市計画の手続き 手続きの流れ

▼ 都市計画決定の手続き

都市計画の案を作る段階で、説明会や公聴会を開催する必要があり、また住民は案の縦覧の際に意見書の提出も可能である。

案は、提出された意見書とともに都市計画審議会で審議され、必要な手続きを経た後決定される。

○ 県決定の場合の手続きの流れ



(6) 都市計画の手続き 環境影響評価①

(1) 都市計画における環境影響評価とは

- ▼ 規模が大きく環境影響の著しいものとなるおそれがある事業
 - ➔ 環境影響評価法 及び 愛知県環境影響評価条例に基づき、事業者自らが環境影響評価を実施
- ▼ 環境影響評価は、事業者が実施することを基本としているが、都市計画法に基づき、市街地開発事業及び都市施設の都市計画決定(変更)を行う場合には、都市計画決定権者が事業者に代わるものとして、都市計画手続きにあわせて環境影響評価その他の手続きを実施する。(通称、「都市計画アセス」という)

(6) 都市計画の手続き 環境影響評価②

(2) 環境影響評価法又は県条例で対象となる事業の概要の例

対象事業の種類	アセス法対象事業		県条例対象事業	想定される都決権者
	第一種事業	第二種事業		
1. 道路				
高速自動車国道	全て	—	—	○県・政令市
指定都市高速道路（4車線）	全て	—	—	○県・政令市
一般国道（4車線）	L(延長) ≥ 10km	7.5km ≤ L < 10km	法二種事業に同じ	○県・政令市
大規模林道（幅員 6.5m以上）	L(延長) ≥ 20km	15km ≤ L < 20km	法二種事業に同じ	—
2. 河川				
ダム（①）	S(面積) ≥ 100ha	75ha ≤ S < 100ha	法二種事業に同じ	○一級河川 ⇒ 県 ○二級河川 ⇒ 県・政令市 ○その他 ⇒ 市町村
堰（②）	（①、②は水面の面積、			
湖沼水位調節施設（③）	③は新たに露出する面積、④は開発面積）			
放水路（④）				
3. 鉄道				
新幹線鉄道	全て	—	—	○県・政令市
普通鉄道	L(延長) ≥ 10km	7.5km ≤ L < 10km	法二種事業に同じ	
新設軌道	L ≥ 10km	7.5km ≤ L < 10km	法二種事業に同じ	
6. 廃棄物最終処分場				
廃棄物最終処分場	S(面積) ≥ 30ha	25ha ≤ S < 30ha	法二種事業に同じ	○産廃 ⇒ 県・政令市 ○その他 ⇒ 市町村
7. 公有水面の埋立・干拓				
公有水面の埋立・干拓	S(面積) > 50ha	40ha ≤ S ≤ 50ha	法二種事業に同じ	—
8. 土地区画整理				
都市計画決定されるもの	S(面積) ≥ 100ha	75ha ≤ S < 100ha	法二種事業に同じ	○50ha ^超 ⇒ 県・政令市 ○その他 ⇒ 市町村

(6) 都市計画の手続き 環境影響評価③

(3) 県条例のみで対象となる事業の概要の例

対象事業の種類	対象となる規模	想定される都決権者
A. 道路		
県道・市町村道（4車線）	L(延長) ≥ 7.5km	○県道 ⇒ 県・政令市 ○市町村道 ⇒ 市町村
B. 鉄道		
新幹線・普通鉄道以外の鉄道	L(延長) ≥ 7.5km	○県・政令市
新設軌道以外の軌道	L(延長) ≥ 7.5km	○県・政令市
C. 廃棄物処理施設		
ごみ処理施設	処理能力 ≥ 150t/日	○産廃 ⇒ 県・政令市
し尿処理施設	処理能力 ≥ 150kl/日	○その他 ⇒ 市町村
産業廃棄物焼却施設	処理能力 ≥ 150t/日	○県・政令市
D. 土地区画整理		
都市計画決定されないもの	S(面積) ≥ 75ha	—
G. 下水道終末処理場		
下水道終末処理場	S(処理場面積) ≥ 11.25ha	○排水区域が2以上の市町村にわたるもの ⇒ 県・政令市 ○その他 ⇒ 市町村

3. 最近の都市計画を巡る動き

(1) 都市計画道路の見直し①

(1)見直しの必要性

①都市計画法での位置づけ

- ・**法第21条**に、「都市計画基礎調査の結果等により必要が明らかになった場合は、遅滞なく、都市計画を変更しなければならない。」と規定

②長期未着手都市計画道路の存在

- ・本県の都市計画道路は戦後から高度経済成長期までに多くが決定。昭和50年頃には現在の都市計画道路網の原形が概ね形成。
また、近年、整備ペースも鈍化しており、**長期未着手の都市計画道路が多く存在。**

③社会情勢等の変化

- ・本格的な人口減少・高齢社会の到来に伴い、「拡散型社会」から「成熟型社会」に住民ニーズが変化。より安全・安心で質の高い都市計画道路が求められている。
- ・**建築制限に対する新たな司法の見解(法第53条)**

(1) 都市計画の見直し 都市計画道路の見直し④

近年の社会経済情勢の変化等に適切に対応するため、平成30年8月、改めて「都市計画道路見直し方針」を策定した。

都市計画道路見直し方針について

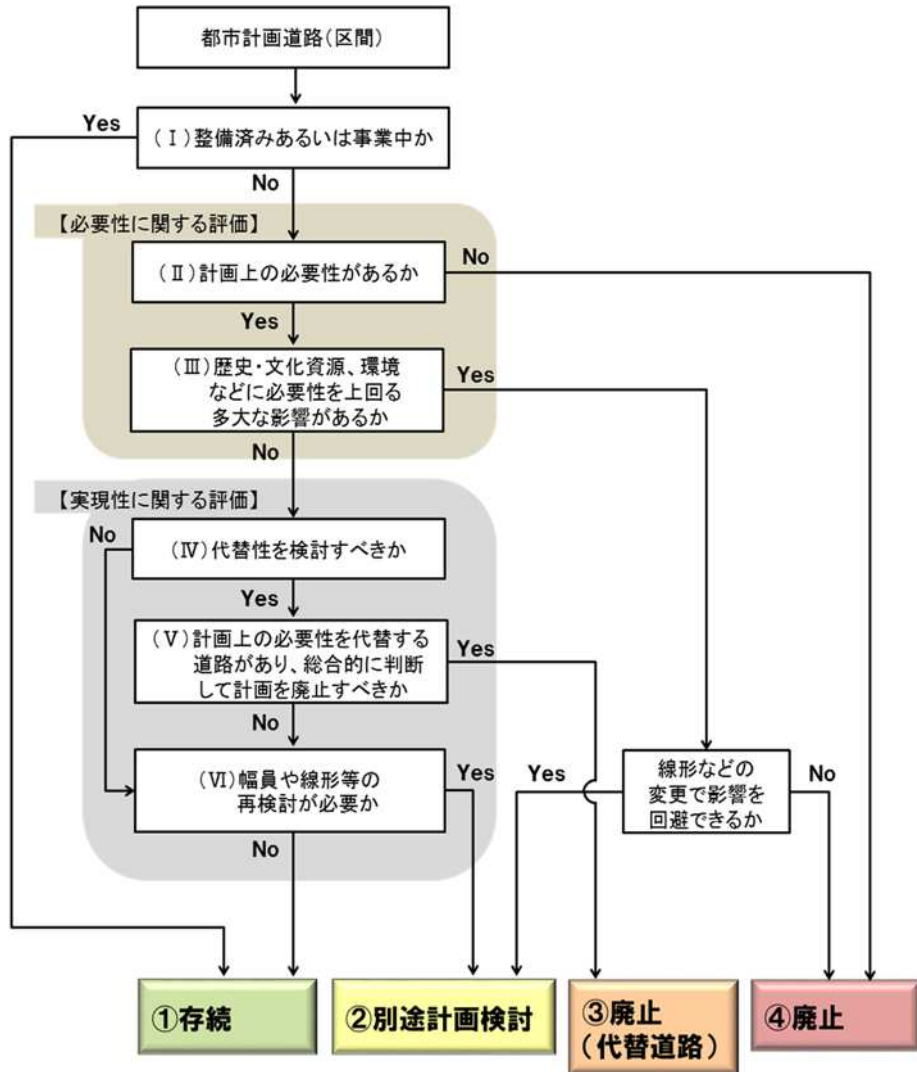
- 未着手の都市計画道路について、計画の必要性などを再検証し、計画の「**存続**」、「**廃止**」等の方向性を決定するにあたり、その基本的な考え方をまとめたもの。
- 今後、本県と各市町村が相互協力のもと、**地元の合意形成**を図りつつ、都市計画道路の見直しを行う。

都市計画道路の見直しの基本的な考え方

- (1) 未着手区間について見直しを検討
- (2) 社会経済情勢の変化などを考慮して必要性を検証
- (3) 財政負担の軽減、**既存ストックの有効活用**を考慮して代替性を検証

(1) 都市計画の見直し 都市計画道路の見直し④

見直し手順について



※廃止については、交通量推計により影響を検証

都市計画道路(区間)

- ・適宜、必要性などを検証する区間を設定
- ※主要な道路との交差点、区域区分の境界、整備済みの区間の境界等を考慮

(I) 整備済みあるいは事業中か

- ・整備済み、事業中の区間を確認することにより未着手区間を抽出

(II) 計画上の必要性があるか

- ・市街化区域→交通機能、空間機能、市街地形成機能より判断
- ・市街化調整区域→交通機能より判断
- ※ただし、沿道における人口の集積状況などにより、空間機能、市街地形成機能を評価することもあり得る。

①交通機能	②空間機能	③市街地形成機能
都市内や都市間等の円滑な移動を確保する機能	都市環境、都市防災等の面で良好な都市空間を形成し、供給処理施設(上・下水道、電気、ガス等)などの収容空間を確保する機能	都市構造を形成し、街区を形成する機能

(III) 歴史・文化資源、環境などに必要性を上回る多大な影響があるか

- ・計画上の必要性を大きく上回るデメリットがあるか否か
- ※ただし、計画の変更、廃止による周辺への影響を確認した上で判断

(IV) 代替性を検討すべきか

- ・事業の見通しや周辺の道路状況などから代替性を検討すべきか
- ※事業の見通しについては、近接区間の整備状況や用地取得状況を考慮

(V) 計画上の必要性を代替する道路があり、総合的に判断して計画を廃止すべきか

- ・計画上の必要性を代替し得る道路があるか否か
- ・代替道路や未着手区間の状況等を総合的に勘案
- ※道路：今後整備する都市計画道路含む

(VI) 幅員や線形等の再検討が必要か

- ・技術的に計画どおりに道路築造することが可能か
- ・まちづくりなどの観点から、幅員や線形等の再検討が必要か

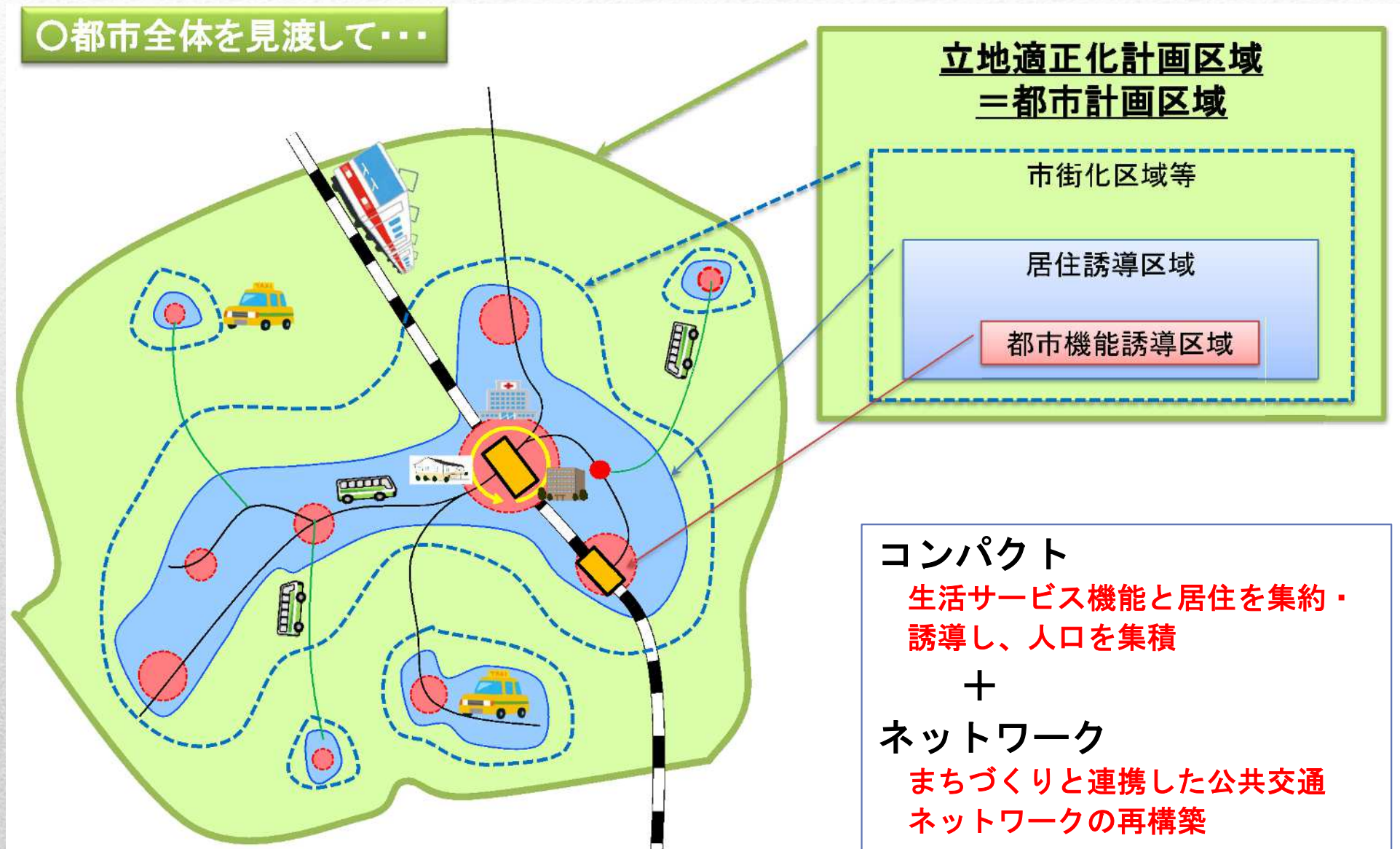
(2) 立地適正化計画①

●立地適正化計画とは

- ・少子高齢化が進む中、医療・福祉施設・商業施設や住居などがまとまって立地し、公共交通によりアクセスできるなど、**コンパクト・プラス・ネットワーク**の考えに基づき、持続可能なまちづくりを目的とした計画
- ・市町村都市計画マスタープランの高度化版

都市再生特別措置法の改正(平成26年8月1日施行)により新たに創設された。

(2) 立地適正化計画②



(2) 立地適正化計画③

頻発・激甚化する自然災害に対応した「安全なまちづくり」

都市計画法・都市再生特別措置法の改正（令和2年6月10日公布）

○ 頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける開発抑制、移転の促進、立地適正化計画の強化など、安全なまちづくりのための総合的な対策を講じる。

◆災害ハザードエリアにおける開発抑制 (開発許可の見直し)

<災害レッドゾーン>

- 都市計画区域全域で、住宅等（自己居住用を除く）に加え、**自己の業務用施設**（店舗、病院、社会福祉施設、旅館・ホテル、工場等）の**開発を原則禁止**

<浸水ハザードエリア等>

- 市街化調整区域における住宅等の開発許可を**厳格化**（安全上及び避難上の対策を許可の条件とする）

(開発許可の対象とならない小規模な住宅等の開発に対する勧告・公表)

- 災害レッドゾーン内での住宅等の開発※について**勧告に従わない場合は公表**できることとする

※ 3戸以上又は1000㎡以上の住宅等の開発で開発許可の対象とならないもの

区域	対応
災害レッドゾーン	市街化区域 市街化調整区域 非線引き都市計画区域 開発許可を原則禁止
浸水ハザードエリア等	市街化調整区域 開発許可の厳格化

【都市計画法、都市再生特別措置法】

災害レッドゾーン

- ・災害危険区域（崖崩れ、出水等）
- ・土砂災害特別警戒区域
- ・地すべり防止区域
- ・急傾斜地崩壊危険区域



◆立地適正化計画の強化 (防災を主流化)

- 立地適正化計画の**居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外**
- 立地適正化計画の居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定める「**防災指針**」の作成
 - 避難路、防災公園等の避難地、
 - 避難施設等の整備、
 - 警戒避難体制の確保等

【都市再生特別措置法】

◆災害ハザードエリアからの移転の促進

- 市町村による防災移転支援計画
 - 市町村が、移転者等のコーディネートを行い、移転に関する具体的な計画を作成し、手続きの代行等
- ※上記の法制上の措置とは別途、予算措置を拡充（防災集団移転促進事業の要件緩和（10戸→5戸等））

【都市再生特別措置法】

- 市街化調整区域
- 市街化区域
- 居住誘導区域
- 災害レッドゾーン
- 浸水ハザードエリア等

(3) 新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性

- 人々の働く場所・住む場所の選択肢を広げるとともに、大都市・郊外・地方都市と、規模の異なる複数の拠点が形成され、役割分担をしていく形が考えられる。
- 複数の用途が融合した職住近接に対応し、様々なニーズ、変化に柔軟に対応できるようなまちづくりが必要。



愛知県は市町村と連携して、
笑顔で暮らせるまちづくりを
進めていきます



開設しました！！



市町村 まちづくり支援窓口

愛知県は、笑顔で暮らせるまちづくりを進めるため、市町村の
まちづくりを支援する「市町村まちづくり支援窓口」を開設しました。

市町村まちづくり支援窓口では

POINT
01

まちづくりの計画策定支援

➤ まちづくり計画の立案を構想段階から支援

POINT
02

まちづくりの実現に向けた支援

➤ 事業手法や事業スキームの検討などを支援

POINT
03

まちづくりに関する情報提供

➤ 制度の新設・改正の解説や先進的な取組の紹介

市町村まちづくり支援窓口

愛知県 都市整備局 都市基盤部
都市計画課 企画・調査グループ

☎ 052-954-6516

✉ toshi@pref.aichi.lg.jp

