

第 1 章 都市計画の概念

1. 都市計画の基本理念（法第2条）

都市計画法は、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るために適正な制限のもと、土地の合理的な利用を図ることを基本理念として定められました。

2. 都市計画の主な内容

(1) 土地利用の規制及び計画的な誘導

① 都市計画区域（法第5条関係）

都市計画区域とは、住民の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ために、都市計画法等の規制を受ける土地の範囲のことです。都市計画区域ごとに各種の都市計画が定められ、それに基づいて土地利用の規制や都市計画事業等が実施されます。

② 市街化区域と市街化調整区域（法第7条関係）

都市計画では、無秩序な市街化を防止し、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に区分する方法を選択することができます。市街化区域は、既に市街地を形成している区域とおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域で、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域です。

根室市の場合は、市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない都市（非線引き都市という。）を選択しているため、法第8条による用途地域の指定によりまちの無秩序な市街化を防止しています。

③ 用途地域とその他の地域地区（法第8条関係）

用途地域には 13 種類の地域があり、建物の用途や形態等をさまざまに制限しております。根室市においては、平成7年10月に12種類に変更したもので、この用途地域を、それぞれの地域の特性にあわせて定め、居住環境の保護や都市機能の維持増進を図っています。

都市計画法では、このほかにも、地域ごとの土地利用の目的により、必要に応じて特別用途地区、高度地区、高度利用地区、防火・準防火地域、風致地区、臨港地区等の地域地区が定められており、根室市の場合においては、準防火地域と臨港地区が定められています。

④ 開発行為許可制度（法第29条関係）

開発行為とは建築物の建築を目的として土地の形質を変更することをいいます。開発行為にあたっては良好な宅地が形成されるように、都市計画区域内は 3,000 m²以上、都市計画区域外では 10,000 m²以上の面積を越える開発行為について、許可を必要とし、一定の基準に基づき指導が行われます。

(2) 都市施設の計画的な整備（法第 11 条関係）

道路、公園、下水道、市場など都市の骨格を形成し、円滑な都市活動の確保や良好な都市環境を保持するための施設であり、また、都市施設のうち、重要なものを都市計画施設として決定し、一定の規格で整備します。

(3) 市街地の面的、総合的な整備―市街地開発事業（法第 12 条関係）

①土地区画整理事業（土地区画整理法関係）

無秩序に広がった市街地を区画整理する事業です。

②市街地再開発事業（都市再開発法第 2 条関係）

老朽化した都市機能を一定の計画の下につくりかえる事業です。

③その他

ニュータウンをつくりだす新市街地整備事業などがあります。

3. 都市計画決定の手続き（法第 15 条関係）

広域的根幹的な都市計画は知事が定め、その他は市が決定し知事の同意を受けます。

用途地域や防火地域等については、知事協議を経て市が決定し、臨港地区（重要港湾）については知事が決定します。

都市計画の原案は、先に市または道で作成されます。用途地域や道路網の全体見直しなど重要な都市計画決定については、市民の意見を都市計画に反映するために説明会が開かれ、次に市民の代表、学識経験者等で構成される市の都市計画審議会に審議されます。

このようにして確定した案は、市役所等において2週間、市民が自由に見られるように縦覧されます。案に対し意見がある場合は、縦覧期間中に意見書を提出することができ、この意見書の要旨は道の都市計画審議会に提出され審議の資料とされます。

都市計画を決定する際の最も重要な機関は、道の都市計画審議会です。この審議会の同意を得て、都市計画として決定されます。都市計画の決定は告示によって示され、告示のあった日から法定都市計画としての効力が生じます。

このように、都市計画は広く市民の意見・考え方をとり入れて計画案をつくり、定めていくものとなっています。