

# 第1章 都市計画法

## 過去10年の出題分析

↓テキスト項目	出題年→	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
第1章全体		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
1 都市計画法の目的・全体像											
2 総則											
3 都市計画の内容		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
1 マスタープラン											
2 区域区分				●							
3 地域地区		●	●	●	●		●	●	●	●	●
4 都市施設と市街地開発事業			●		●						
5 地区計画等		●	●	●	●	●			●	●	
4 都市計画の決定と変更				●							
5 都市計画制限等		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
1 開発行為		●									●
2 開発許可が不要な場合		●	●			●	●	●		●	●
3 開発行為の許可手続					●				●		●
4 開発許可を受けた後から工事完了公告前の手続等				●	●						
5 工事完了の公告後の規制等				●	●		●		●		
6 都市計画事業		●				●	●		●		

※出題されている年度に●を記入しています。

# 1 都市計画法の目的・全体像

場所を選んで優先順位を決めて規制をかけます

学習時間 15分

## (1) なんて都市計画法を作ったの？

都市計画法は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図ることで、日本の国土の均衡ある発展と公共の福祉を増進することを目的としています。言い換えれば、誰もが快適に暮らせる街づくりをするための法律です。

## (2) どうやって街を作るの？

この広い日本の国土を、人が住みやすい環境にしていくためにはどうすればよいでしょうか。それぞれ好き勝手に家や店や工場を建てていたのではとうてい人が住みやすい快適な街にはなりません。そこで、都市計画法は、快適な街をつくるために、次の手順を定めています。

### ① 場所を決める

まず、計画的な街づくりをする場所を決めます。これを**都市計画区域**と呼びます。

### ② 優先順位を決める

都市計画区域といってもかなり広い地域を指定するので、一斉に開発するのは不可能ですし、また効率的ではありません。そこで、**都市計画区域内をさらに、積極的に街づくりをする場所(市街化区域)**と、とりあえずは**現状を保存して市街化区域の開発が終了から手を付ける場所(市街化調整区域)**に分けます。これを**区域区分**といいます。

### ③ 目的に従って住み分ける

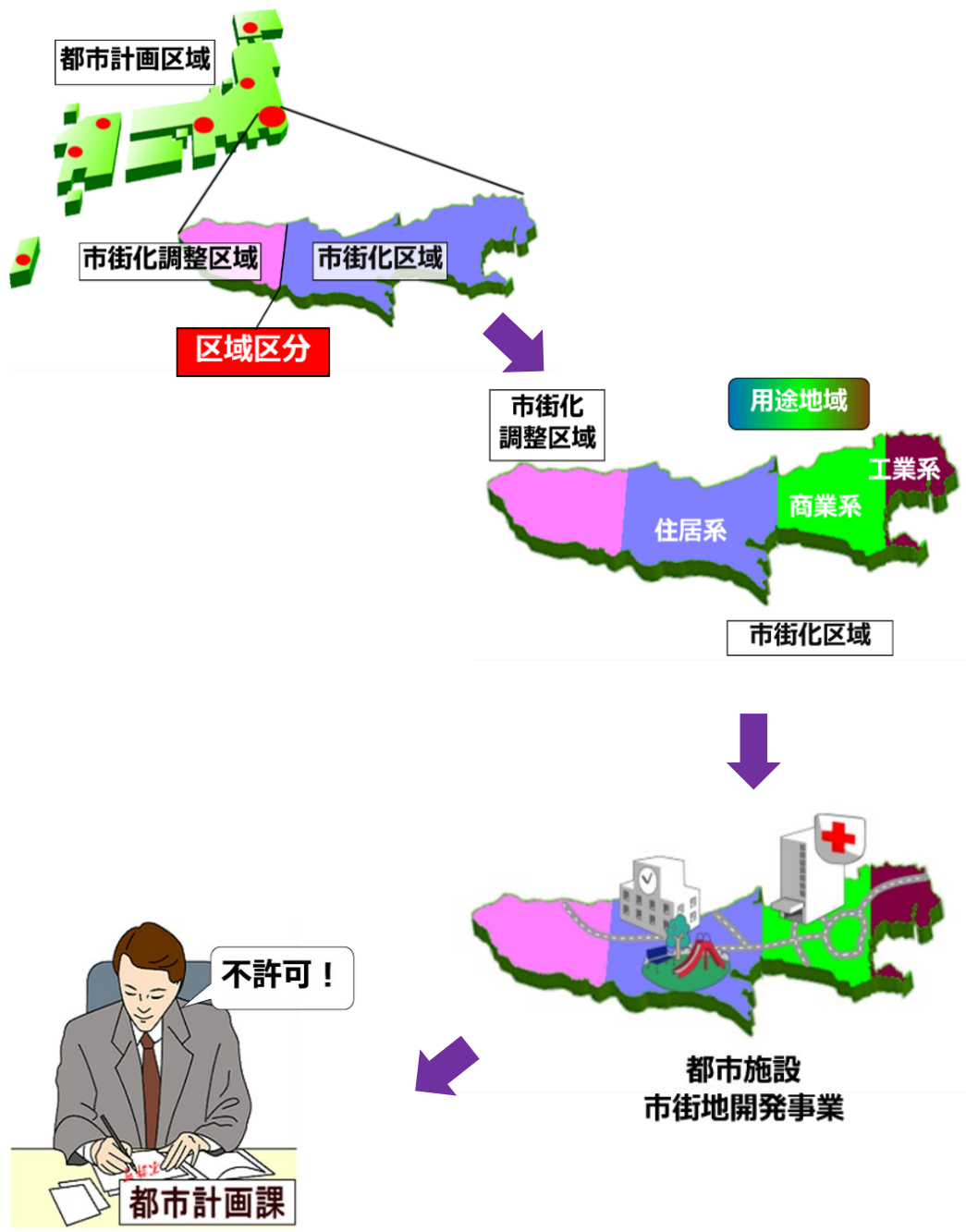
特に**市街化区域に用途による住み分けを行います**。「住宅街(住居地域)」「商店街(商業地域)」「工業地帯(工業地域)」の大きく3つに分けて、快適な街づくりの青写真を作っていきます。

### ④ インフラを整備する

多くの人が集まって生活をするためには、家があるだけでは快適な街とはいえません。そこには、**道路・上下水道・送電設備・学校・病院などの施設(都市施設)**があってはじめて街と呼べるのではないのでしょうか。また、このような都市施設は単体で設置することもできますが、**総合的に整備していくこともできます(市街地開発事業)**。

### ⑤ 規制を強化する

このような青写真ができあがっても、すぐには実現しません。時間をかけてひとつひとつ建設する必要があります。その過程で、青写真とは異なる建築や開発が行われたのでは、すべてが水の泡となります。そこで、**作ろうとしている街の青写真に反する開発行為や建築が行われないように制限をかけます(都市計画制限)**。



## 2-1 都市計画区域の指定<総則

都市化する場所を決める手続です

学習時間 20分

日本の国土すべてを一斉に都市化することは、物理的にも財政的にも不可能です。またその必要もないでしょう。そこで、まず都市化する場所を決めます。その場所が**都市計画区域**です。

都市計画区域は、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当該市町村の区域の区域内に限り指定する。

2011(×)

必要があるときは、市町村の区域外にわたり、指定できます。

### 用語

都道府県都市計画審議会…都道府県が都市計画を定めるときに、都市計画法に基づき都市計画案を調査審議する機関です。都市計画は都市の将来の姿を決定するものであり、住民の生活に大きな影響を及ぼします。このため、都市計画を定めるときは、行政機関だけでなく、学識経験者や議会の議員、関係する国の機関、区市町村の長などから構成される審議会の調査審議を経て決定することとなっています。

### (1) 都市計画区域って何？

都市計画区域とは、市または人口(1万人以上)、就業者数等が政令で定める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、交通量等を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、および保全する必要があるとして指定された区域をいいます。つまり、街づくりをする場所のことです。そして、必要があるときは、隣接する都府県や市町村にわたって指定することができます。

### (2) 都市計画区域は誰が指定するの？

1の都道府県に定める場合は都道府県が指定します。それに対して、複数の都府県にわたる場合は国土交通大臣が指定します。

### (3) 都市計画区域を指定する流れは？

1の都道府県内に定める場合、都道府県は、あらかじめ、関係市町村およ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りません。

複数の都府県の区域をまたぐ場合、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します。関係都府県が意見を述べようとするときは、あらかじめ、関係市町村および都道府県都市計画審議会の意見を聴かなければなりません。

都市計画区域の指定は公告することによって行います。



ここではコシを覚える

過去問 11-16

- 都市計画区域**とは、一体の都市として総合的に整備し、開発し、および保全する必要があるとして指定された区域をいう。
- 行政区画**とは関係なく定められる。
- 都市計画区域は**都道府県**が指定する。ただし、複数の都府県にわたる場合は**国土交通大臣**が指定する。