

Ⅱ 都市計画の内容

○都市計画とは

昭和30年後半からの高度経済成長の過程で、都市への急速な人口・諸機能の集中が進み、大都市が形成されてきました。

都市化が進むにつれて狭小な住宅の乱立や、上・下水道、道路といったインフラ整備の不足、ごみ問題といった都市問題が表面化し、生活の場として都市の質の向上が求められるようになりました。

また、都市は、わたしたちが生活する場であるとともに、個人や企業が経済活動する場でもあるという2つの側面を持っています。そのため、個々の土地利用には一定のルールが必要になってきます。

それに加え近年では、人口減少・高齢化社会の到来、中心市街地の活力低下、地球環境問題、地域防災力の低下等が課題となっています。

このような都市問題を解決することや、また居住、生産、レクリエーションなど将来の都市像を実現させるため、それぞれに対応できるような土地利用と道路網、鉄道網などを考え、将来の都市の構造を計画することが都市計画です。

都市計画は、主に道路、鉄道、河川、公園といった都市の骨格となる都市基盤施設の整備と、将来の土地利用を想定した土地利用規制を、地域の経済活動、社会活動、文化活動などを踏まえて都市機能の仕組みを方向付けるものです。

○栄町の都市計画

栄町は、昭和52年11月29日に成田都市計画区域に編入し、道路・公園・下水道等の都市計画決定を行い、都市計画事業に取り組みました。また、昭和53年頃から62年頃にかけて、大手企業5社による宅地造成が進められ、安食台・酒直台・竜角寺台の3地区について、昭和60年5月31日に市街化区域の編入手続きを行い、その後、平成13年3月の定期線引きにより、現在の市街化区域と市街化調整区域に区分（線引き）されました。

この当初線引きから35年が経過し、都市計画事業による都市基盤整備と並行して、新市街地においては建築協定や緑化協定によって良好な環境・景観の街並みが整えられ、現在も協定の期限経過後、ほとんどの地区で地区計画制度を導入し、良好な住環境を維持しています。

各種都市計画事業は、開発行為を含め順調に進められ、公共下水道については市街化区域のほとんどが整備を完了し、現在市街化調整区域の整備を進めています。また、都市公園については、計画決定されている35箇所の全てが整備済みです。さらに、都市計画道路については、計画総延長16.09km(うち5.88kmが特殊街路)のうち約7割の10.46km(うち3.28kmが特殊街路)が整備済みです。今後の整備については、計画決定当初と整備の必要性に変化が生じていることから見直しを検討する必要があります。

○都市計画法

都市計画法は、高度経済成長期におこった都市への人口集中等による無秩序な開発を防止し、計画的な市街化を図るため、昭和43年に制定され、昭和44年6月14日から施行されました。

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、適正な制限のもとに土地の合理的利用が図られるべきことを基本理念とし、その目的が第1条に『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、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与する』と明記されています。

この都市計画法が制定されてから約45年が経過し、当時からの社会経済情勢等の変化により、急速な都市化の時代から安定した都市型の時代を迎えた今、現行の制度ではなじまない点も出てきたことからその都度、見直しがされ、直近においては平成23年8月30日に改正法が公布され平成24年4月1日に施行されました。

各都市計画の具体的な内容については、都市計画法のほか、都市計画法を受けた別の法律により規定されています。

○都市計画の内容

都市計画の種類 <u>アンダーライン</u> は柴町で決定済み(平成24年3月末現在)	
マスタープラン(方針) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 都市再開発の方針 住宅市街地の開発整備方針 拠点業務市街地の開発整備の方針 防災再開発の方針	促進区域 市街地再開発促進区域 土地区画整理促進区域 住宅街区整備促進区域 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区域
土地利用 市街化区域と市街化調整区域との区分(区域区分) 市街化区域 市街化調整区域	地区計画等 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 沿道整備地区計画 集落地区計画
地域地区 用途地域 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 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 特別用途地区 特定用途制限地区・特例容積率適用地区・高層住居誘導地区 高度地区・高度利用地区・特定街区 都市再生特別地区 防火地域・ <u>準防火地域</u> ・特定防災街区整備地区 景観地区・風致地区 駐車場整備地区 臨港地区 歴史的風土特別保存地区・第1種歴史的風土保存地区・第2種歴史的風土保存地区 緑地保全地域・特別緑地保全地区・緑化地域 流通業務地区 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	都市施設 交通施設(<u>道路</u> ・都市高速鉄道・ <u>駐車場</u> ・自動車ターミナル・その他) 公共空地(<u>公園</u> ・緑地・広場・墓園・その他) 供給施設(水道・電気供給施設・ガス供給施設・その他の供給施設) 処理施設(<u>下水道</u> ・汚物処理場・ごみ焼却場・ごみ処理場・その他の処理施設) 水路(河川・運河・その他の水路) 教育文化施設(学校・図書館・研究施設・その他の教育文化施設) 医療施設・社会福祉施設(病院・保育所・その他の医療施設または社会福祉施設) <u>市場</u> ・と畜場・ <u>火葬場</u> 一団地の住宅施設・一団地の官公庁施設 電気通信事業の用に供する施設 電気通信事業の用に供する施設 防風・防火・防水・防雪・防砂・防潮の施設
	市街地再開発 市街地開発事業(市街地開発事業予定区域は省略) <u>土地区画整理事業</u> 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 新都市基盤整備事業 住宅街区整備事業 防災街区整備事業

○都市計画の決定権者

都市計画を定めるためには、一定の手続きが必要で、その都市計画には県が定めるものと、市町村が定めるものとがあります。

県が定めるものとして、市街化区域及び市街化調整区域との区分、広域的見地から定める必要がある地域地区、広域的又は根幹的都市施設等に関する都市計画であり、市町村はその他の都市計画を定めることとなっています。なお、都市計画の内容及び決定権者等は下表に示すとおりです。

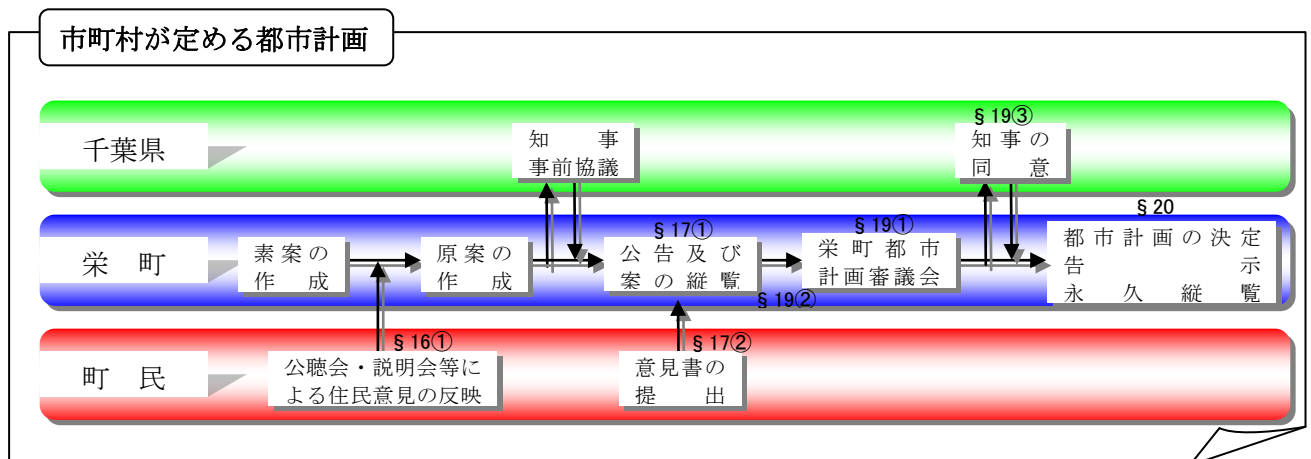
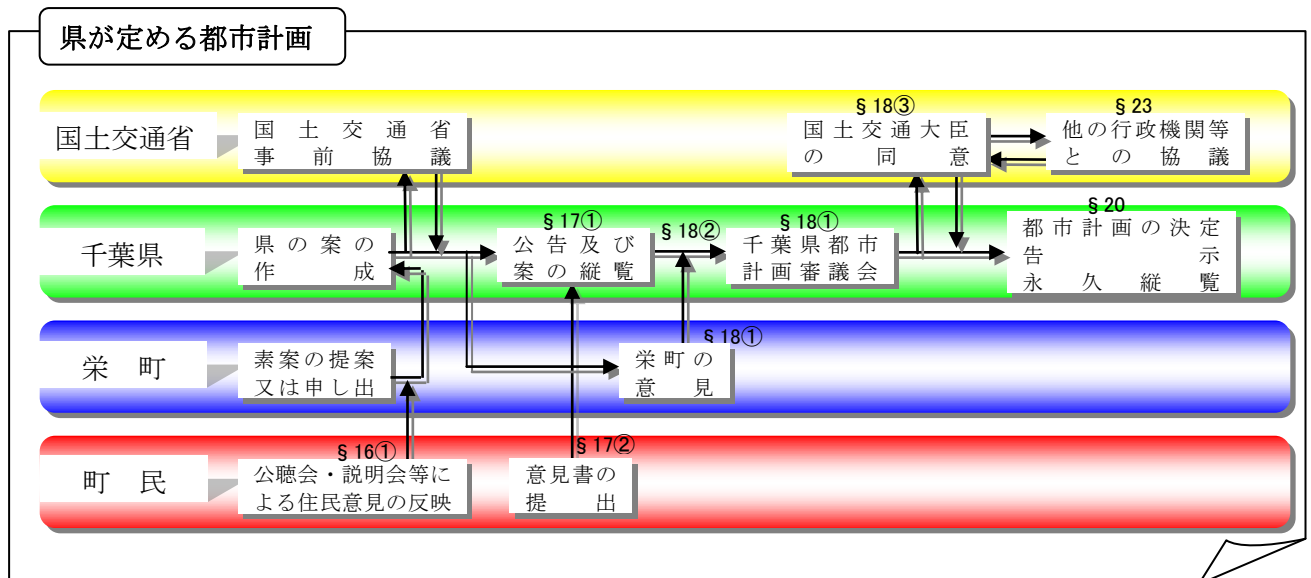
都市計画の内容		決定権限		都市計画の内容		決定権限	
		市町村	県			市町村	県
都市計画区域			○	新住宅市街地開発事業の予定区域		△	○
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針			○	工業団地造成事業の予定区域		△	○
準都市計画区域			○	新都市基盤整備事業の予定区域		△	○
市街化区域及び市街化調整区域の区域区分		△	○	面積20ha以上の一団の住宅施設の予定区域		○	
都市再開発の方針		△	○	一団地の官公庁施設の予定区域		△	○
住宅市街地の開発整備の方針		△	○	流通業務団地の予定区域		△	○
拠点業務市街地の開発整備の方針		△	○	地区計画		○	
防災街区整備方針		△	○	防災街区整備地区計画		○	
用途地域		○		歴史的風致維持向上地区計画		○	
特別用途地区		○		沿道地区計画		○	
特定用途制限地区		○		集落地区計画		○	
特例容積率適用地区		○		道	一般国道・都道府県道	△	○
高層住居誘導地区		○		路	その他の道路	△	○
高度地区・高度利用地区		○			自動車専用道路	△	○
特定街区		○			その他	○	
都市再生特別地区		△	○	都市高速鉄道		△	○
防火地域・準防火地域		○		駐車場		○	
特定防災街区整備地区		○		自動車ターミナル		○	
景観地区		○		空港	国際空港・地方管理空港		○
風致地区	面積10ha以上(※2)	△	○		その他	○	
	その他	○		その他の交通施設		○	
駐車場整備地区		○		公園・緑地	面積10ha以上(国が設置するもの)		○
臨港地区	国際戦略港湾・国際拠点港湾・重要港湾	△	○		面積10ha以上(都道府県が設置するもの)	△	○
	その他	○			その他	○	
歴史的風土特別保存地区		△	○	広場・墓地	面積10ha以上(国・都道府県が設置するもの)	△	
緑地保全地区	二以上の市町村の区域にわたるもの	△	○		その他	○	
	その他	○		その他公共空地		○	
特別緑地保全地区	近郊緑地特別保全区域	△	○	水道	水道用水供給事業		○
	面積10ha以上(※2)	△	○		その他	○	
	その他	○		電気供給施設・ガス供給施設		○	
緑化地域		○		下水道	公共下水道		○
流通業務地区		△	○		排水区域が2以上の市町村の区域		○
生産緑地地区		○			その他	○	
伝統的建造物群保存地区		○			流域下水道		○
航空機騒音障害防止地区・同特別防止地区		△	○		その他	○	
促進区域	市街地再開発促進区域	○		汚物処理場・ゴミ焼却場		○	
	土地区画整理促進区域	○		産業廃棄物処理施設		△	○
	住宅街区整備促進区域	○		その他の供給施設・処理施設		○	
	拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域	○		河川	一級河川		○
遊休土地転換利用促進地区		○			二級河川(一の指定都市の区域内のみに存するもの)	△	
被災市街地復興推進地域		○			二級河川(その他)		○
					その他	○	
市街地開発事業	土地区画整理事業	面積50ha超(※3)	△	○	運河	△	○
		その他	○		その他の水路	○	
	新住宅市街地開発事業		△	○	学校・図書館・研究施設・その他の教育文化施設	○	
	工業団地造成事業		△	○	病院・保育所・その他の医療施設・社会福祉施設	○	
	市街地再開発事業	面積3ha超(※3)	△	○	市場・と畜場・火葬場	○	
		その他	○		一団地の住宅施設	△	○
	新都市基盤整備事業		△	○	一団地の官公庁施設	△	○
	住宅街区整備事業	面積20ha超(※3)	△	○	流通業務団地	○	
		その他	○		一団地の津波防災拠点市街地形成施設	○	
	防災街区整備事業	面積3ha超(※3)	△	○	電気通信通信事業用施設	○	
		その他	○		防風・防火・防水・防雪・防砂・防潮施設	○	

※1 △は指定都市決定(法第87条の2)
 ※2 二以上の市町村の区域にわたるものに限る
 ※3 国の期間または、都道府県が施行すると見込まれるものに限る

○都市計画の決定手続き

県が定める都市計画の決定手続き（都市計画法第18条）は、市町村の協力により県が案を作成し、必要に応じて公聴会を開催して住民の意見の反映を図り、また、市町村の意見聴取や関係行政機関への協議等、種々の調整を行います。その後住民に都市計画決定しようとする旨を公告し、その都市計画の案を2週間縦覧に供し案に対する意見書の提出がある場合、その要旨と併せて千葉県都市計画審議会で審議され可決された後に、必要なものは国土交通大臣の同意を得て、都市計画の内容を告示することにより効力が発生します。

市町村が定める都市計画の決定手続き（都市計画法19条）は、基本的には県が定める場合と同様ですが、都市計画の案は地方自治法に定められた市町村の基本構想及び市町村の都市計画に関する基本方針に即したものでなければならないこと、また市町村の区域を超える広域の調整を図る観点、または、県が定め若しくは定めようとする都市計画と適合を図る観点から、市町村都市計画審議会で可決された後に知事に協議する(町村は知事の同意を得る)こととなっています。



(§ = 都市計画法における条文の番号)

○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)

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」は、長期的視点のもと、都市計画区域内における土地利用の基本的な方向を示し都市計画の一体性及び総合性を確保するため、知事が定めるものです。

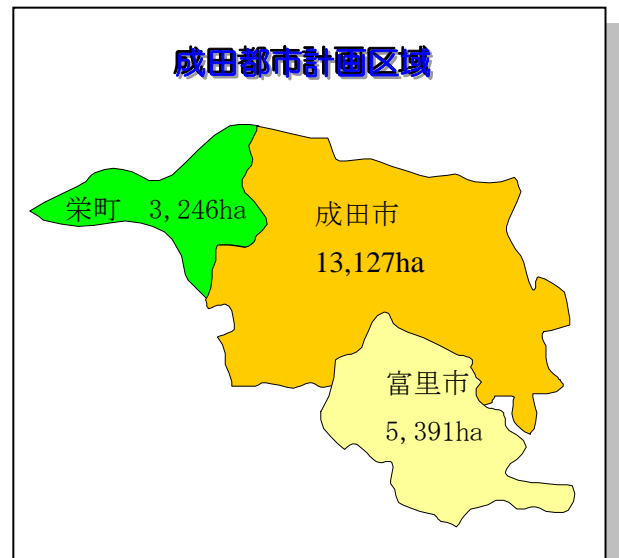
現在栄町における都市計画は、「成田都市計画に係る市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針」に基づき決定されていますが、平成12年に都市計画法が改正されたことを受け、これに代わり、平成16年3月に、知事が「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を定め、その後、平成18年に変更をしています。

○都市計画区域

都市計画区域は、市町村の行政区域にとらわれず、自然的・社会的条件や人口、土地利用、交通量などの現状や推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要のある区域として指定します。

栄町は、昭和52年11月29日、成田都市計画区域(成田市・昭和29年、富里市・昭和54年)に編入し、現在は、全体で21,764haの広域都市計画区域となっています。

都市計画区域	栄町全域 (3,246ha)
決定告示	昭和52年11月29日



○市街化区域と市街化調整区域(区域区分)

無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地の形成を図るため、栄町では市街化区域と市街化調整区域に区分されています。これがいわゆる「線引き」といわれるもので、昭和52年11月29日に線引きの決定を実施し、以来2回の見直しを行い、現在町の市街化区域は、安食地区(一部を除く。)及び安食台地区から酒直台地区にかけての住宅地、並びに竜角寺台地区、さらに工業団地の矢口神明地区を含めた計343haで、町域全体の約1割程度になっています。

市街化区域とは、既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として指定する、都市としての市街化を促進する区域です。

市街化調整区域とは、市街化を抑制するため定める区域です。「農業振興地域の整備に関する法律」に基づく農業振興地域や農用地区域、すぐれた自然を保全する区域等がこの区域とされます。この区域では原則として建物の建築が制限されます。

区 分	面 積 (ha)
市 街 化 区 域	343
市 街 化 調 整 区 域	2,903
計	3,246
決 定 告 示	昭和52年11月29日
変 更	昭和60年5月31日
変 更	平成13年3月30日