

都市計画関係便覧

(改訂版)

令和4年2月

鳥取県県土整備部技術企画課都市計画室

(表紙裏余白)

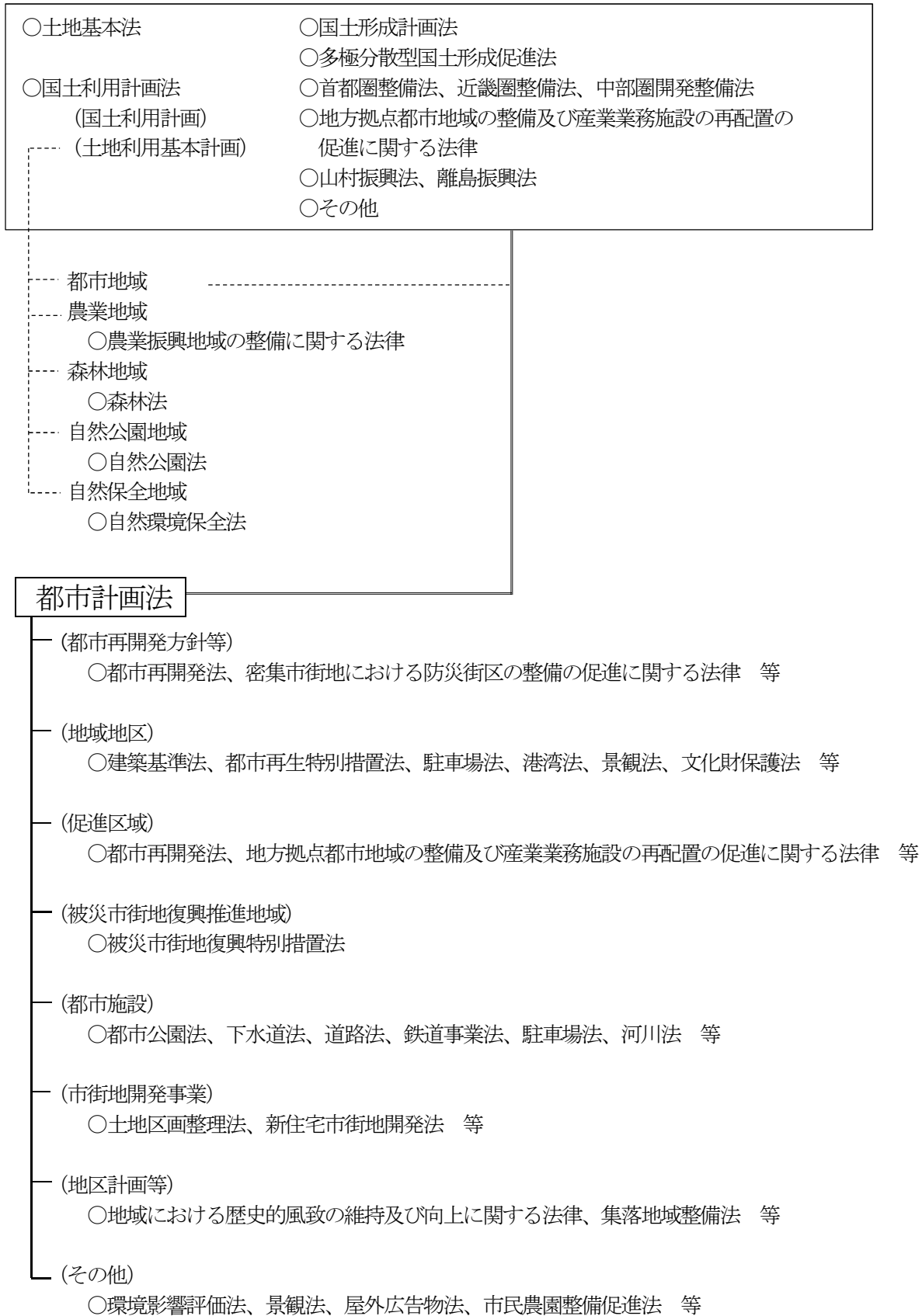
都市計画関係便覧（R4.2改訂版） 目次

| | | |
|------------|-------------------------------------|----|
| 第1章 | 都市計画法の概要（法令体系、変遷、関連法規） | |
| 1-1 | 都市計画関係法令体系 | 1 |
| 1-2 | 都市計画関連法規..... | 2 |
| 1-3 | 都市計画法等及び県都市計画の変遷 | 3 |
| 第2章 | 都市計画制度 | |
| 2-1 | 都市計画制度の概要（第1条—第6条） | 5 |
| | ・ 都市計画法の目的及び基本理念 | |
| | ・ 都市計画区域 | |
| | ・ 都市計画に関する基礎調査 | |
| 2-2 | 都市計画の内容（第6条の2—第14条） | 11 |
| | ・ 都市計画の体系 | |
| 2-3 | 都市計画に関するマスタープラン | 14 |
| | ・ マスタープランについて | |
| | ・ 立地適正化計画 | |
| 2-4 | 土地利用に関する計画 | 17 |
| | ・ 区域区分 | |
| | ・ 市街化調整区域における開発許可等の立地基準 | |
| | ・ 地域地区 | |
| | ・ 用途地域 | |
| 2-5 | 都市施設に関する都市計画 | 29 |
| 2-6 | 市街地開発事業に関する都市計画 | 33 |
| 2-7 | 地区計画等 | 34 |
| 第3章 | 都市計画の決定及び変更（第15条—第28条） | |
| 3-1 | 都市計画の決定権者 | 39 |
| | ・ 都市計画を定める者 | |
| 3-2 | 都市計画決定等の手続き | 43 |
| | ・ 市町村が決定する都市計画の県協議 | |
| | ・ 都市計画決定（変更）手続き | |
| | ・ 建築基準法第51条ただし書きによる産業廃棄物処理施設等の位置の承認 | |
| 3-3 | 都市計画の変更 | 53 |
| 3-4 | 都市施設に関する都市計画の変更 | 58 |
| 第4章 | 都市計画制限等（第29条—第58条） | |
| 4-1 | 開発行為等の規制 | 64 |
| 4-2 | その他都市計画に関する建築等の規制 | 69 |

| | | |
|------------|---|------------|
| 第5章 | 都市計画事業 | |
| 5-1 | 都市計画事業の認可等（第59条—第64条） | 72 |
| 5-1-1 | 都市計画事業 | 72 |
| 5-2 | 都市計画事業の施行（第65条—第75条） | 76 |
| 5-2-1 | 市街地整備事業 | 76 |
| 5-2-2 | 街路事業 | 78 |
| 5-2-3 | 都市緑地法・都市公園法に係る制度 | 78 |
| 5-2-4 | 下水道事業 | 84 |
| 5-2-5 | 都市災害復旧事業 | 88 |
| 第6章 | 都市計画と環境影響評価（法アセス、条例アセス） | 90 |
| 第7章 | 都市計画に関する最近の動き（抜粋：令和3年度 全国都市計画担当課長会議資料） | 96 |
| 7-1 | コンパクト・プラス・ネットワークの取組 | 96 |
| 7-2 | 自然災害の頻発化・激甚化を踏まえた安全なまちづくりの取組 | 97 |
| 7-2-1 | 水災害リスクを踏まえた防災まちづくりガイドライン | 97 |
| 7-2-2 | 都市計画法等の改正（頻発・激甚化する自然災害に対応した安全なまちづくり） | 98 |
| 7-2-3 | 特定都市河川浸水被害防止法等（流域治水関連法）の改正 | 99 |
| 第8章 | 資料・参考図書 | 100 |

第1章 都市計画法の概要（法令体系、変遷、関連法規）

1-1 都市計画関係法令体系



[参考図書1：都市計画法令要覧]

1-2 都市計画関連法規

都市計画法は多くの法律と関連しており、都市計画区域の指定により様々な法的効果が生じる。

| 関係法令 | 法的効果の概要 |
|-----------|--|
| 都市計画法 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 「都市計画」とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画。 [法第4条第1項] ・ 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都市計画区域として指定する。 [法第5条第1項] ・ 都市計画区域又は準都市計画区域内において、一定規模以上の開発行為をしようとする者は、知事等の許可を受けなければならない。 [法第29条第1項] ・ 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、一定規模以上の開発行為をしようとする者は、知事等の許可を受けなければならない。 [法第29条第2項] |
| 建築基準法 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画区域若しくは準都市計画区域内において建築物を建築しようとする場合、建築主事の確認を受けなければならない。 [法第6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、ごみ焼却場その他政令で定める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政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おいては、この限りでない。 [法第51条] |
| 都市再生特別措置法 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 市町村は、都市計画区域内の区域について、都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設等）の立地の適正化を図るための計画（立地適正化計画）を作成することができる。 [法第81条] |
| 土地区画整理法 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 「土地区画整理事業」とは、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、この法律で定めるところに従って行われる土地の区画形質の変更等に関する事業。 [法第2条第1項] |
| 都市公園法 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市公園とは、地方公共団体が都市計画区域内において設置する公園又は緑地。 [法第2条第1項] |
| 国土利用計画法 | <p>① 規制区域の指定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画区域にあっては、その全部又は一部の区域で土地の投機的取引が相当範囲にわたり集中して行われ、又は行われる恐れがあり、及び地価が急激に上昇し、又は上昇する恐れがあると認められるものは、規制区域として指定する。 [法第12条第1項第1号] ・ 都市計画区域以外の区域にあっては、上記のような事態が生じていて、その事態を緊急に除去しなければ適性かつ合理的な土地利用の確保が著しく困難と認められる区域は、規制区域として指定する。 [法第12条第1項第2号] <p>② 土地に関する権利の移転又は設定後における利用目的等の届出</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 土地売買等の契約を締結した場合には、権利取得者は、当該土地が所在する市町村の長を経由して、知事に届け出なければならない。 [法第23条] |
| 地価公示法 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 土地鑑定委員会は、都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域内の標準地について、毎年1回、一定の基準日における当該標準地の単位面積あたりの正常な価格を判定し公示する。 [法第2条] |
| 駐車場法 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画区域内において、路外駐車場でその利用について料金を徴収するものを設置する者は、あらかじめ、路外駐車場の位置、規模、構造、設備その他必要な事項を都道府県知事（市の区域内にあっては、市長）に届出なければならない。 [法第12条] |

1-3 都市計画法等及び県都市計画の変遷

| 都市計画法等 | | 県都市計画 | |
|------------|---|------------|--|
| 1919 (T8) | 旧都市計画法施行 ・東京・横浜・大阪・名古屋・京都・神戸に適用 | | |
| 1923 (T12) | 旧都市計画法改正 ・地方主要都市25都市(人口9万人以上)に適用 | 1930 (S5) | 鳥取都市計画区域(鳥取市及び国府町の一部)及び米子都市計画区域(米子市の一部)を当初指定 |
| 1933 (S8) | 旧都市計画法改正 ・全市に適用, 町村は条例により適用 | 1934 (S9) | 岩美都市計画区域を当初指定 |
| | | 1935 (S10) | 境港都市計画区域(市全域)を当初指定 |
| | | 1939 (S12) | 倉吉都市計画区域を当初指定 |
| | | 1940 (S15) | 県内初の土地区画整理事業施行(鳥取市立川町) |
| 1950 (S25) | 建築基準法施行 | 1951 (S26) | 東郷都市計画区域 |
| 1954 (S29) | 土地区画整理法施行 | 1954 (S29) | 智頭都市計画区域 |
| 1956 (S31) | 都市公園法施行 | 1955 (S30) | 気高都市計画区域 |
| 1957 (S32) | 駐車場法施行 | 1956 (S31) | 赤碕都市計画区域 |
| 1958 (S33) | 下水道法施行 | 1957 (S32) | 鹿野都市計画区域 |
| | | 1958 (S33) | 三朝都市計画区域 |
| | | 1959 (S34) | 郡家都市計画区域 |
| | | 1960 (S35) | 日吉津村全域を米子都市計画区域に編入 |
| | | 1962 (S37) | 羽合都市計画区域を当初指定 |
| | | 1964 (S39) | 青谷都市計画区域を当初指定 |
| | | 1966 (S41) | 関金町の一部を倉吉都市計画区域に編入 |
| 1968 (S43) | 新都市計画法施行 ・区域区分、開発許可制度の導入 | 1969 (S44) | 鳥取県都市計画審議会条例施行 |
| | | 1970 (S45) | 県内で初めて区域区分を決定(鳥取) |
| | | 1971 (S46) | 境港都市計画区域を米子都市計画区域に編入し、米子境港都市計画区域とする(併せて区域区分決定) |
| | | | 東伯都市計画区域を当初指定 |
| | | 1976 (S51) | 淀江都市計画区域を当初指定 |
| | | | 若桜都市計画区域を当初指定 |
| 1980 (S55) | 都市計画法、建築基準法改正 ・地区計画制度の創設 | | 河原町の一部、船岡町の一部を郡家都市計画区域に編入し八頭中央都市計画区域とする。 |
| 1992 (H4) | 都市計画法、建築基準法改正 ・用途地域の細分化(8→12用途地域) | 1997 (H9) | 福部都市計画区域 |
| 1997 (H9) | 環境影響評価法制定 | 1998 (H10) | 大栄都市計画区域 |
| 1998 (H10) | 中心市街地活性化法制定 | 1999 (H11) | 北条都市計画区域 |
| | 都市計画法、建築基準法改正 ・特別用途の類型廃止 ・市町村決定権限の拡大 | | |
| 2000 (H12) | 都市計画法、建築基準法改正 ・都市計画に関するマスタープランの充実 ・準都市計画区域の創設 ・線引き制度の選択制 ・市街化調整区域の地区計画の創設 | | |
| 2002 (H14) | 都市計画法改正 | | |

| | | | |
|------------|--|------------|--|
| 2004 (H16) | <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画提案制度の導入 景観緑三法制定 | 2004 (H16) | <ul style="list-style-type: none"> 都市計画区域マスタープラン作成 ・19区域 |
| 2006 (H18) | <ul style="list-style-type: none"> 都市計画法、建築基準法、中心市街地活性化法 改正 ・大規模集客施設の立地規制 等 歴史まちづくり法制定 | | |
| 2008 (H20) | <ul style="list-style-type: none"> 第1次地方分権一括法施行 | 2009 (H21) | <ul style="list-style-type: none"> 大規模集客施設適正立地広域ビジョン ・条例制定 |
| 2011 (H23) | <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法改正（大都市等の都市計画決定に係る大臣同意協議の廃止） | | |
| 2012 (H24) | <ul style="list-style-type: none"> 第2次地方分権一括法施行 ・都市計画法改正（権限移譲） | | |
| 2013 (H25) | <ul style="list-style-type: none"> 第3次地方分権一括法施行 ・都市計画法改正（事務の簡素化） | | |
| 2014 (H26) | <ul style="list-style-type: none"> 第4次地方分権一括法施行 ・都市計画法改正（都市計画マスタープランの決定を指定都市に移譲） | | |
| 2015 (H27) | <ul style="list-style-type: none"> 第5次地方分権一括法施行 ・都市計画法改正（農水大臣協議の対象範囲の見直し） | 2015 (H27) | <ul style="list-style-type: none"> 東伯都市計画区域と赤碕都市計画域を一の都市計画区域とし、琴浦都市計画区域に変更。 米子境港都市計画区域、淀江都市計画区域のマスタープラン変更。 |
| 2018 (H30) | <ul style="list-style-type: none"> 都市計画法改正（田園住居地域の創設） 第10次地方分権一括法施行 | | |
| 2020 (R2) | <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法改正（町村による都市計画決定に係る県同意の廃止） 都市計画法等の一部改正 ・都市計画法改正（災害レッドゾーンにおける開発の原則禁止） ・都市再生特別措置法改正（居住誘導区域内における災害レッドゾーンの原則除外） | | |

第2章 都市計画制度

2-1 都市計画制度の概要（第1条—第6条）

（1）都市計画法の目的及び基本理念

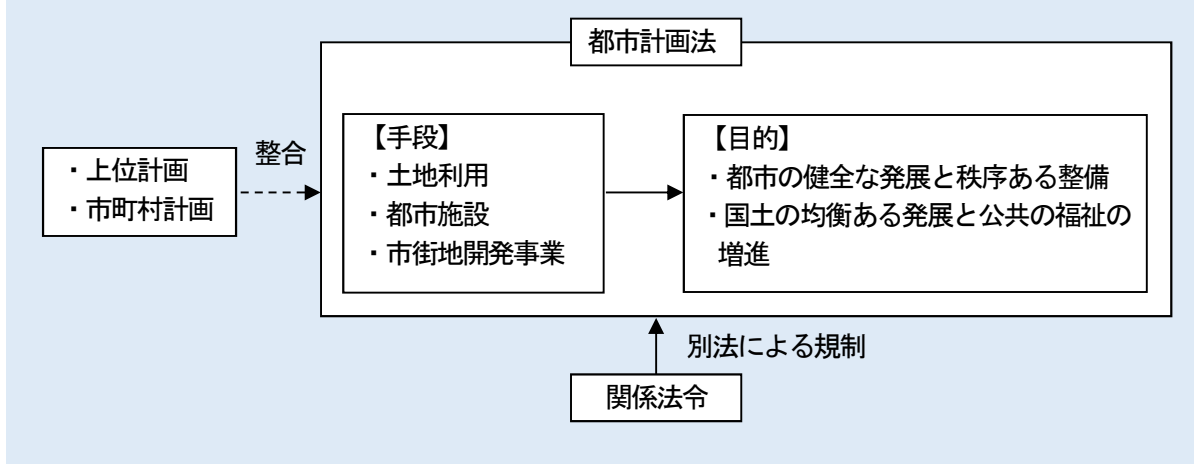
都市計画法第1条（目的）

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ことを目的とする。

都市計画法第2条（都市計画の基本理念）

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。

＜図一 都市計画法と上位計画・関係法令との関係＞



- 図のように、都市計画を決定又は変更する際は、国土利用計画法等に基づく上位計画や市町村の各計画等と整合を図る必要がある。
- 都市計画の内容について、都市計画法のほか建築基準法等の関係法令の規制を受ける場合がある。

＜都市計画法の構成＞

- ① 総 則： 第1条 ～ 第6条
- ② 都市計画の内容： 第6条の2～ 第28条
- ③ 都市計画制限等： 第29条 ～ 第58条の11
- ④ 都市計画事業： 第59条 ～ 第78条
- ⑤ 雑 則、罰 則： 第79条 ～ 第98条

(2) 都市計画区域

都市計画区域とは、都道府県が指定する区域で「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」のこと。(法第5条)

【都市計画区域の概要】

| 指定する区域 (法第5条第1項) | 指定の要件 (都計令第2条) | その他 (運用指針) |
|--|--|--|
| 市又は人口、就業者数その他の事項が政令で定める要件(右記)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、交通量その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して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 | 都市計画区域に係る町村の要件 ※次のいずれかに該当 ① 町村の人口1万人以上かつ、商業その他の都市的業態の従業者が全就業者数の50%以上 ② 概ね10年以内に①に該当 ① 中心市街地を形成している区域内の人口が3千人以上 ② 温泉その他の観光資源があり多数人が集中し、良好な都市環境の形成を図る ③ 火災、震災等の災害により市街地を形成している区域内の相当数の建築物が滅失した場合で、市街地の健全な復興を図る | <ul style="list-style-type: none"> 「商業その他の都市的業態」とは、国勢調査の産業分類のうち第2次、第3次産業 「中心市街地を形成している区域」とは、人口密度40人/ha超の区域及び近接した集落の区域 「その他の観光資源があり多人数が集中する」とは、テーマパーク、海水浴場等のレクリエーション施設や史跡等の観光資源があり観光客等多数人が集中する場合 |

(3) 準都市計画区域

準都市計画区域とは、都道府県が指定する区域で「都市計画区域外の区域のうち、そのまま土地利用を整理し、環境を保全するための措置を講じることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、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一定の区域」のこと。

(法第5条の2)

- 準都市計画区域は、都市計画区域外の土地利用の整理又は環境の保全が必要な区域であるため、都市計画税の徴収、都市施設(道路等)・地区計画・都市計画事業等の都市計画決定ができない。
 - また、他の法令による土地利用の規制の実態に照らして開発の可能性が極めて低いと考えられる区域(保安林、国立公園及び国定公園特別地域等)は、準都市計画区域に含めるべきではない。
- (運用指針IV-2-1IIA)

【準都市計画区域の概要】

| 指定する区域 | 定めることができる地域地区 | その他 (開発行為の許可等) |
|---|--|--|
| 都道府県は、都市計画区域外のうち、自然的及び社会的条件並びに農業振興地域の整備に関する法律その他政令による土地利用の規制の状況その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び推移を勘案して、そのまま土地利用を整理し、又は環境を保全するための措置を講じることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、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一定の区域(法第5条の2) | <ul style="list-style-type: none"> 用途地域 特別用途地区 特定用途制限地域 高度地区 景観地区 風致地区 緑地保全地域 伝統的建造物群保存地区 <p>(法第8条第2項)</p> | <ul style="list-style-type: none"> 開発行為の許可 3,000m²以上の開発行為(法第29条) 都市計画区域等における建築物の敷地、構造、建築設備及び用途で定められた、敷地と道路に関する基準等の集団規定(建基法第41条の2) |

(4) 都市計画区域等の指定に関する考え方

○都市計画区域の指定

都市計画区域は、市町村の行政区域にとらわれず、実質上一体の都市として整備、開発及び保全する必要がある区域として、指定するべきである。

【都市計画運用指針Ⅳ-1-1 1 (1) 都市計画区域の指定に関する基本的な考え方】

都市計画区域は、市町村の行政区域にとらわれず、土地利用の状況及び見通し、地形等の自然的条件、通勤、通学等の日常生活圏、主要な交通施設の設置の状況、社会的、経済的な区域の一体性等から総合的に判断し、現在及び将来の都市活動に必要な土地や施設が相当程度その中で充足できる範囲を、実質上一体の都市として整備、開発及び保全する必要がある区域として指定するべきである。この際、近年、商業施設やレジャー施設などの大規模施設あるいは廃棄物処理施設などが郊外部の土地や山間部などに散発的に立地する傾向があることから、これらに適切に対応できるよう、当該地域を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に含めるべきかどうかについて勘案した上で、含めるべき地域については都市計画区域を指定することが望ましい。

なお、それ以外の土地利用の整序又は環境の保全が必要な地域については準都市計画区域を指定することが望ましい。

【留意事項】

市町村合併後の都市計画区域の再編については、

- 合併後の市町村が同一の都市圏を形成している場合は、合併後の市町村区域が同一の都市計画区域に含まれるよう指定を行う。
- 合併後の市町村が地理的な条件等により一体の都市として整備することが困難であること等により、同一の都市計画区域に含めることがふさわしくない場合は、実質的に一体の都市として整備することが適切な地域ごとに、複数の都市計画区域に含めて指定することも考えられる。

○準都市計画区域の指定

準都市計画区域は、都市計画区域外で広域の観点から土地利用の整序又は環境の保全が必要な範囲について、指定するべきである。

【運用指針Ⅳ-2-1 II) A 準都市計画区域】

準都市計画区域は、積極的な整備又は開発を行う必要はないものの、一定の開発行為、建築行為が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含む一定の区域であって、そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講じることなく放置すれば、用途の混在や農地転用に対する無用な圧力による不適切な農地の浸食等が生じ、又はモータリゼーションの進展等を背景とした散発的な都市的土地利用が発生するおそれがある等将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがある区域について、これらの問題を避けるため、土地利用の整序又は環境の保全を行う制度である。

(5) 都市計画区域に含まれる土地

都市計画区域は、市町村の行政区域にとらわれず実質上一体の都市を単位として指定することができる。都市計画区域に含まれる土地の区域については、市町村の行政区域の全域とする場合と行政区域の一部とする場合がある。

【都市計画区域の指定における表記例】

- 行政区域の全域とする場合：「令和〇年〇月〇日における〇市（町村）の全域」
- 行政区域の一部とする場合：市町村の町丁目、字（地先公有水面を含めようとする場合はその旨を併記）

(6) 都市計画区域等の指定

○都市計画区域

都市計画区域の指定は、「都市計画の決定」に該当しないため、法第15条～第28条の都市計画の決定及び変更の手続きが適用されない。

なお、都市計画区域の指定に併せて、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）の都市計画の決定をする場合は、都市計画区域マスタープランに係る公聴会の開催や都市計画の案の縦覧等の手続きが必要となる。

【都市計画区域の指定手続き（法第5条第3項、同条第5項）】

- 関係市町村及び都道府県都市計画審議会の意見聴取
- 国土交通大臣への協議とその同意
- 公告（県公報）

○準都市計画区域

【準都市計画区域の指定手続き（法第5条の2第2項、同条第3項）】

- 関係市町村及び都道府県都市計画審議会の意見聴取
- 公告（県公報）

【補足】

- 準都市計画区域の指定の手続きにおいては、国土交通大臣への協議とその同意が不要。
- 関係行政機関との調整等については、運用指針IV-2-1A(3)を参照。

(7) 都市計画に関する基礎調査

1) 基礎調査の実施

県は、都市計画区域について、おおむね5年ごとに、都市計画に関する基礎調査として、現況及び将来の見通しについての調査を行うものとされている。(法第6条第1項)

また、県は、準都市計画区域について、必要と認めるときは基礎調査として、現況及び将来の見通しについての調査を行うものとされている。(法第6条第2項)

さらに、都市計画基準を適用するに当たっては、県が5年ごとに行うこととされる都市計画に関する基礎調査の結果に基づくこととされている。(法第13条第1項第19号、同条第3項第2号)

2) 基礎調査の方法

基礎調査の項目及び方法について、「都市計画基礎調査実施要領(第4版)(令和3年5月国土交通省都市局)」を参考として、「鳥取県都市計画基礎調査実施要領(令和3年7月 鳥取県県土整備部技術企画課)」を定め、基礎調査を実施している。

【都市計画に関する基礎調査の項目(法第6条第1項及び第2項)】

| 調査項目 (法・省令) | 調査項目 (県実施要領) | 対象区域 | 県調査 |
|-------------------------------|--------------------|--------|-----|
| 一 地価の公布の状況 | ⑦地価 | 行政区域 | なし |
| 二 事業所数、従業者数、製造業出荷額及び商業販売額 | ②産業 | 行政区域 | あり |
| 三 職業分類別就業人口の規模 | ①人口 | 行政区域 | あり |
| 四 世帯数及び住宅戸数、住宅の規模その他の住宅事情 | ①人口、④建物 | 行政区域 | あり |
| 五 建築物の用途、構造、建築面積及び延べ面積 | ④建物 | 都市計画区域 | なし |
| 六 都市施設の位置、利用状況及び整備の状況 | ⑤都市施設 | 都市計画区域 | なし |
| 七 国有地及び公有地の位置、区域、面積及び利用状況 | ③土地利用 | 都市計画区域 | なし |
| 八 土地の自然的環境 | ⑧自然的環境等 | 行政区域 | なし |
| 九 宅地開発の状況及び建築の動態 | ③土地利用 | 行政区域 | あり |
| 十 公害及び災害の発生状況 | ⑩その他 (景観・歴史資源等) | 行政区域 | なし |
| 十一 都市計画事業の執行状況 | ⑤都市施設 | 都市計画区域 | なし |
| 十二 レクリエーション施設の位置及び利用の状況 | ⑩その他 (景観・歴史資源等) | 行政区域 | なし |
| 十三 地域の特性に応じて都市計画策定上必要と認められる事項 | — | — | なし |

【留意事項1】

○都市計画と農林漁業との調整措置に係る調査項目の設定

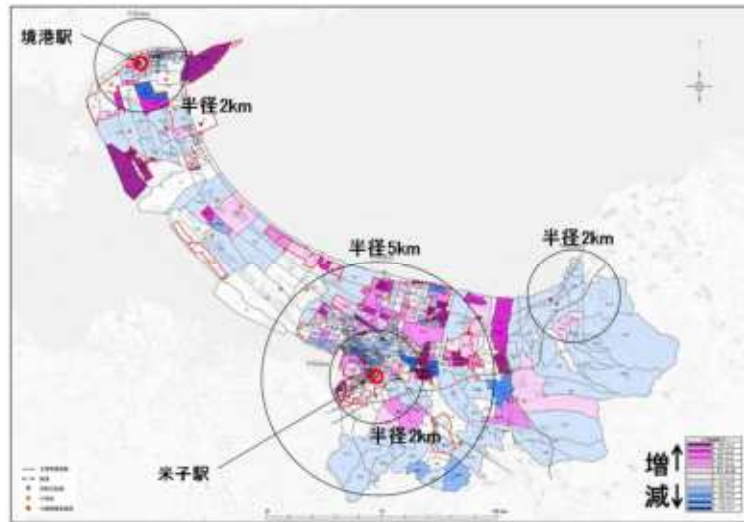
- 都市計画区域マスタープラン若しくは区域区分に関する都市計画を定めようとするときは、県は農林水産大臣に協議しなければならない。(法23条)
- 都市計画区域マスタープラン(法第6条の2第2項第1号に掲げる事項に限る。)・区域区分の変更(線引き見直し)に係る農政局協議において、市街化区域の規模・配置に関する事項の説明を行うが、この説明には法令以外の調査項目(例:工業出荷額当たり工業用地面積、商業用地の面積の推計等)が必要となるため、基礎調査を実施する際に調査項目の設定に注意すること。
- 詳細は、3-3-1区域区分・マスタープランに関する都市計画の変更を参照。

[参考図書5:都市計画と農林漁業との調整措置について(平成十四年14農振一四五二号農村振興局長通知)]

【留意事項2】

○統計資料のとりまとめ項目

- 都市計画区域マスタープラン若しくは区域区分の変更（線引き見直し）については、「都市の拡散状況」や「中心市街地の土地利用の状況」等を把握することが望ましい。
- 基礎調査の結果から統計資料をとりまとめる際は、次の項目をとりまとめておくが良い。
 - ① 人口・少子化率・高齢化率・農地転用率・D I D等の面的区分
 - ② 中心市街地の商店数や販売額の推移・空き地等の状況・未利用地等の分布状況



例：人口の面的区分

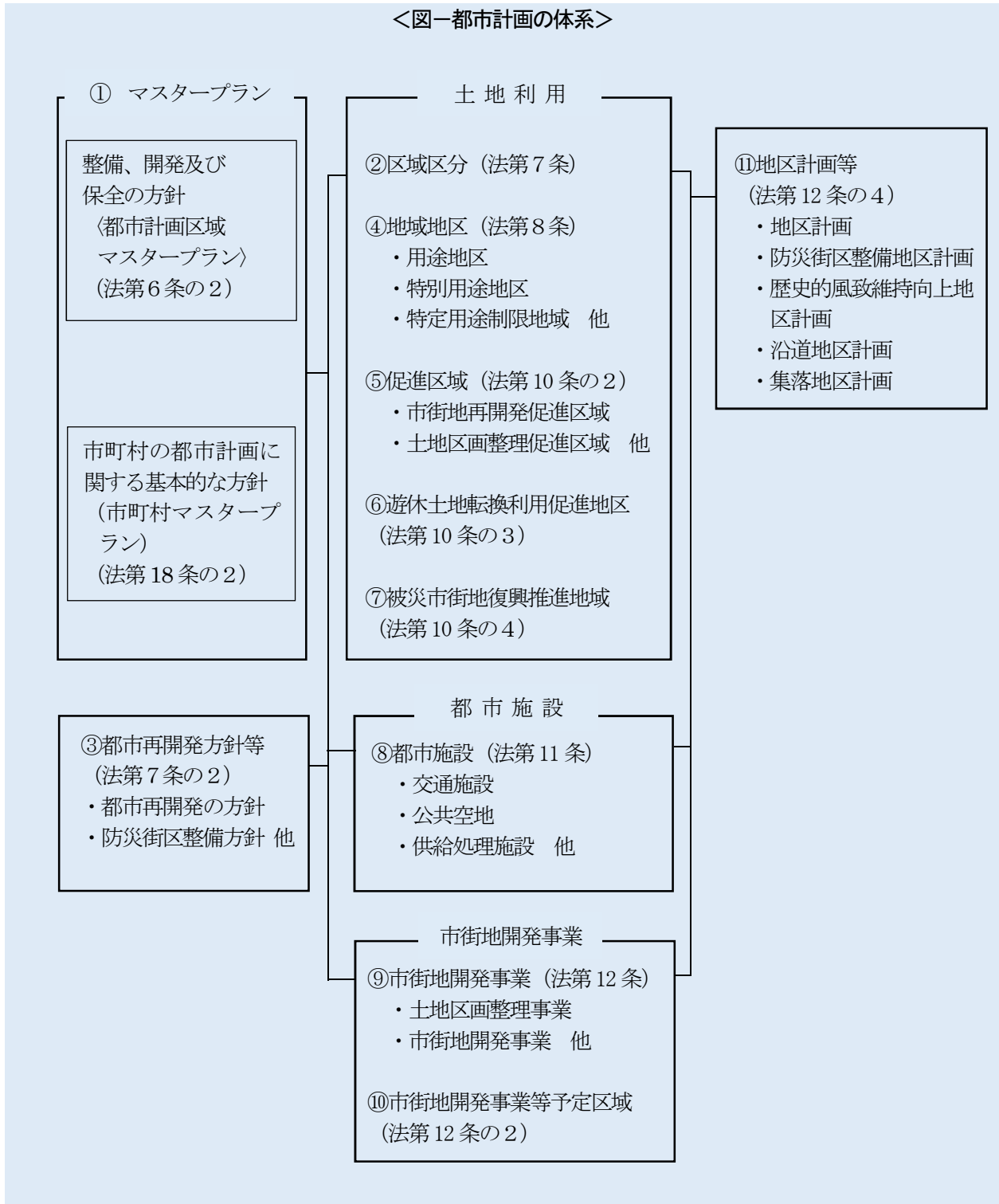
3) 基礎調査結果の通知

基礎調査の結果は、関係市町村に遅滞なく通知しなければならない。（法第6条第4項）

2-2 都市計画の内容（第6条の2—第14条）

○都市計画の体系

都市計画は、都市計画法第2条の基本理念に基づいて、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、都市の長期的な観点から定められるマスタープランを基本として、都市計画区域内に、「土地利用、都市施設、市街地開発事業、地区計画等」に関する計画を総合的かつ一体的に定める『まちづくり』を行うための計画であり、以下のように体系化される。



① 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（法第6条の2）

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」は、「都市計画区域マスタープラン」ともいい、都市計画区域の「都市計画の基本的考え方・都市計画の目標・区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針・主要な都市計画の決定方針」等を示したものであり、都市計画区域について定められる都市計画は当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即したものでなければならない。

なお、平成12年の法改正前は、線引きをしない都市計画区域には都市計画区域マスタープランがなかったが、法改正後は、全ての都市計画区域（線引きしない都市計画区域を含む）に都市計画区域マスタープランを定めている。

また、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（法第18条の2）は、「市町村マスタープラン」ともいい、都市計画区域内の市町村の区域を対象として、都市計画決定権者である市町村が住民の意見を十分に反映しながら定めるもの。「市町村マスタープラン」は、都市計画法上の都市計画ではない。

② 区域区分（法第7条）

都市計画区域について、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、市街化区域と市街化調整区域との区分（区域区分）を定めることができる。

区域区分は、すでに市街地を形成している区域（既成市街地）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を「市街化区域」とし、市街化を抑制すべき区域を「市街化調整区域」として定めること（いわゆる「線引き」）。区域区分を基礎として、各種の都市計画を定め、併せて開発許可制度を適用することにより計画的な市街化を図ることができる。

③ 都市再開発方針等（法第7条の2）

都市計画区域については、都市計画に、都市再開発方針等を定めることができる。

④ 地域地区（法第8条―第10条）

都市計画区域については、都市計画に用途地域等、地区又は街区を定めることができる。

地域地区は、都市の区域内の土地を機能的に異なるいくつかの地域に分化し、土地利用に計画性を与え、適正な制限のもとに土地の合理的な利用を図ること。

⑤ 促進区域（法第10条の2）

促進区域は、区域区分に関する都市計画並びに地域地区に関する都市計画とともに、土地利用に関する計画として位置づけられること。

⑥ 遊休土地転換利用促進地区（法第10条の3）

遊休土地転換利用促進地区は、有効利用の必要性の高い低・未利用地を都市計画上、遊休土地として指定すること。

⑦ 被災市街地復興推進地域（法第10条の4）

被災市街地復興推進地域は、「都市計画区域内における市街地の土地の区域」で、大規模な火災、震災その他の災害により当該区域内において相当数の建築物が滅失したこと等の要件を充足する土地の区域のことで、都市計画決定権者である市町村が定めることができる。

⑧ 都市施設（法第11条）

都市施設は、円滑な都市活動を支え、都市生活者の利便性の向上、良好な都市環境を確保するうえで必要な施設のこと。（都市施設：道路、公園、水道、下水道、ごみ焼却場、河川、学校、病院など）

都市計画区域については、都市計画に道路等の都市施設を定めることができ、特に必要があるときは、当該都市計画区域外においても、都市施設を定めることができる。

なお、ごみ焼却場その他の処理施設の用途に係る建築物については、一定規模以上のものについて、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、都市計画区域内においては、新築し、又は増築してはならないこととされている。（建築基準法第51条）

⑨ 市街地開発事業（法第12条）

市街地開発事業は、計画的かつ良好な市街地を一体的に整備する必要があるときには、土地利用や都市施設に関する都市計画との総合性、一体性を確保しつつ、都市計画を定めること。

⑩ 市街地開発事業等予定区域（法第12条の2）

市街地開発事業等予定区域は、大規模開発事業の適地を早い段階から適正に保全し、面開発事業の円滑かつ迅速な実施を図るため、事業の種類や区域等の基本的事項が明らかになった段階において、予定区域として都市計画を定めること。

⑪ 地区計画等（法第12条の4）

地区計画は、良好な市街地の環境を形成していくため、細街区・小公園等の宅地回りの施設と建築物の形態、敷地等に関する事項を一体的に定め、開発行為や建築行為等を誘導し規制する計画のこと。

2-3 都市計画に関するマスタープラン

(1) マスタープランについて

【運用指針IV-1-2-I マスタープラン全般にわたる事項】

(マスタープランに要請される指針的役割)

- 都市計画は、その実現に時間を要するものであることから、本来的に中長期的な見通しをもって定められる必要がある。
- マスタープランにおいては、住民に理解しやすい形であらかじめ中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにしておくことが、極めて重要であり、そうした機能の発揮こそマスタープランに求められている。

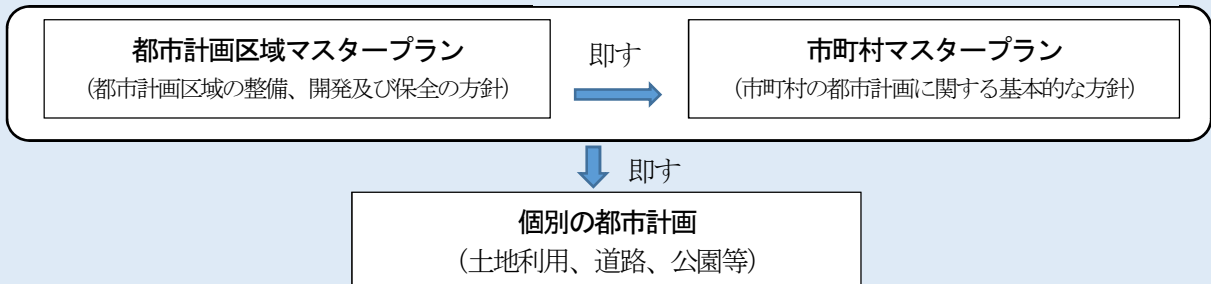
(都市計画区域マスタープランと市町村マスタープラン及び立地適正化計画の関係)

- 都市計画区域マスタープランは、一体の都市として整備、開発及び保全すべき区域として定められる都市計画区域全体を対象として、一市町村を超える広域的観点から、区域区分をはじめとした都市計画の基本的な方針を県が定めるもの。
- 市町村マスタープラン及び立地適正化計画は、都市計画区域マスタープランに即し、各市町村の区域を対象として、市町村の定める都市計画の方針を市町村が定めるもの。

(マスタープランの見直し)

- マスタープランは、策定時点である程度見通しが可能な事項について記載し、その後、ある程度明確な見通しが立った事項を追加する等、記述内容に弾力性を持たせる、あるいは部分的改訂を機動的に行う等の対応を視野に入れて策定を行い、そのフォローアップを行うこと。

<図一都市計画区域マスタープランのイメージ>



(2) 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）

1) 都市計画の目標

都市計画区域マスタープランの「都市計画の目標」としては、おおむね20年後の都市の姿を展望した上で、当該都市計画区域の都市づくりの基本理念、地域毎の市街地像を定めることが望ましい。

2) 記載事項（法第6条の2第2項、運用指針Ⅳ-1-2-II）-1)

| 記載事項 | 補 足 |
|--|---|
| 1 都市計画の目標 ・都市づくりの基本理念や、人口、産業等について都市計画で実現しようとする目標 2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定めるときはその方針 ・「区域区分の決定の有無」は区域区分を決定するか否かを、「区域区分を定めるときはその方針」は市街地の規模や密度構成についての方針（いわゆる人口フレーム） 3 土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針 ・用途地域や大規模な風致地区に関する都市計画（土地利用）、根幹的な道路、公園などの都市施設に関する都市計画（都市施設の整備）、大規模な土地区画整理事業や市街地再開発事業に関する都市計画（市街地開発事業）の決定の方針等 | ・都市計画区域マスタープランの記載事項の詳細は、地方公共団体の判断に委ねられる。 ・市町村が決定権限を有する用途地域などの都市計画の決定方針についても、当該都市計画区域における「主要な都市計画の決定の方針」として記載することが可能であるが、その場合には、市町村から都道府県への案の申し出の手続き等を通じて、市町村の意向が十分に反映されなければならない。 |

【参考：米子境港都市計画区域 都市計画区域マスタープラン（H27改訂）】

| 記載事項 | 補 足 |
|--|---|
| 1 都市計画の目標 (1) 都市づくりの基本理念 (2) 米子市・境港市・日吉津村の広域的位置づけ (3) 都市づくりの目標 2 区域区分の方針 (1) 区域区分の決定の有無 (2) 区域区分の方針 (3) 市街化区域の規模 3 主要な都市計画決定の方針 (1) 土地利用に関する主要な都市計画決定の方針 1) 土地利用の基本方針 2) 主要用途の配置方針 3) 市街地における建築物の密度の構成に関する方針 4) 市街地における住宅建設の方針 5) 市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針 6) 市街地調整区域の土地利用の方針 (2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画決定の方針 1) 交通施設の都市計画決定の方針 2) 下水道、河川の都市計画の決定の方針 3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針 (3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針 (4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針 | ・区域区分の決定の有無にあたっては、市街地の拡大の可能性、良好な環境を有する市街地の形成、緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮の視点から行う。 ・人口は、都市計画区域内人口及び市街地内人口の概ね10年後とする。 ・土地利用の基本方針は、業務地・商業地・工業地等の用途区域別に記載。 ・その他の都市施設は、ごみ処理、し尿浄化槽等。 ・自然的環境の整備又は保全の方針は、緑地の確保目標面積や都市計画区域内住民一人当たりの都市施設としての公共空地の面積等の具体的な指標。 |

(3) 市町村の都市計画に関する基本的な方針（市町村マスタープラン）

1) 基本的な考え方

市町村マスタープランは、住民に最も近い立場にある市町村が、その創意工夫のもとに住民の意見を反映し、まちづくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、地域別のあるべき市街地像を示すとともに、地域別の整備課題に応じた整備方針、地域の都市生活、経済活動等を支える諸施設の計画等をきめ細かく総合的に定める都市計画の方針のこと。（運用指針 IV-1-2-II）-2）

なお、市町村マスタープランを策定した場合は、公表するとともに県知事に通知しなければならない。（法第18条の2第3項）

2) 基本的な方針の内容（記載事項）

ア 当該市町村のまちづくりの理念や都市計画の目標

イ 全体構想（目指すべき都市像とその実現のための主要課題、課題に対応した整備方針等）

ウ 地域別構想（あるべき市街地像等の地域像、実施されるべき施策）

(4) 立地適正化計画

立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能の誘導により、都市全域を見渡したマスタープランとして位置づけられる市町村マスタープランの高度化版。

市町村は、立地適正化計画において、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針、都市の居住者の居住を誘導すべき区域（居住誘導区域）、都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域（都市機能誘導区域）を定め、居住や都市機能の誘導を図っていくことができる。

また、立地適正化計画は、都市計画区域マスタープランに即するとともに、市町村マスタープランとの調和が保たれたものでなければならない。（都市再生特別措置法第81条）

(5) 都市再開発方針等（法第7条の2）

都市再開発方針等は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」と同様に、個別の都市計画の上位に位置する都市計画に位置付けるもの。なお、本県においては定めていない。

2-4 土地利用に関する計画

(1) 区域区分

| |
|--|
| <p>都市計画法第7条（区域区分）（抜粋）</p> <p>都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）を定めることができる。</p> <p>2 市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。</p> <p>3 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。</p> <p>都市計画法第13条（都市計画基準）（抜粋）</p> <p>2 区域区分は、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口及び産業の将来の見通し等を勘案して、産業活動の利便と居住環境の保全との調和を図りつつ、国土の合理的利用を確保し、効率的な公共投資を行うことができるように定めること。</p> |
|--|

我が国の高度成長期の人口、産業等の急激な都市集中による都市の過密化と郊外への無秩序な拡散の弊害を除き、都市の健全で秩序ある発展を図るため、当該都市の発展の動向等を勘案し、市街地として積極的に整備する区域と当分の間市街化を抑制する区域とを区分し、無秩序な市街化を防止することが必要であった。

そこで、都市計画の一環として、すでに市街地を形成している区域（既成市街地）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を「市街化区域」とし、市街化を抑制すべき区域を「市街化調整区域」として定めることができるとし、この区域区分を基礎として、各種の都市計画を定め、併せて開発許可制度を適用することにより計画的な市街化を図ることができることとした。

なお、平成12年都市計画法改正により、区域区分をするか否かを、都市計画区域を定めた都道府県が、地域の実情を踏まえて、都市計画区域マスタープランの中で判断する仕組みとなった。

【都市計画区域一覧】

○：あり、－：なし

| 都市計画区域名 | 市町村名 | 区域区分 | 用途地域 |
|------------|--------------|------|------|
| 鳥取都市計画区域 | 鳥取市 | ○ | ○ |
| 福部都市計画区域 | | － | － |
| 気高都市計画区域 | | － | － |
| 鹿野都市計画区域 | | － | － |
| 青谷都市計画区域 | | － | － |
| 八頭中央都市計画区域 | 鳥取市河原町、八頭町 | － | － |
| 岩美都市計画区域 | 岩美町 | － | － |
| 若桜都市計画区域 | 若桜町 | － | － |
| 智頭都市計画区域 | 智頭町 | － | － |
| 倉吉都市計画区域 | 倉吉市 | － | ○ |
| 羽合都市計画区域 | 湯梨浜町 | － | － |
| 東郷都市計画区域 | | － | － |
| 三朝都市計画区域 | 三朝町 | － | － |
| 北条都市計画区域 | 北栄町 | － | － |
| 大栄都市計画区域 | | － | － |
| 琴浦都市計画区域 | 琴浦町 | － | － |
| 米子境港都市計画区域 | 米子市、境港市、日吉津村 | ○ | ○ |
| 淀江都市計画区域 | 米子市淀江町 | － | － |

※大山町、南部町、伯耆町、日南町、日野町、江府町は、都市計画区域を定めていない。

【参考】

○線引きとは

市街化区域及び市街化調整区域の決定は、一般に「線引き」と言われている。

○特定用途制限地域制度とは

平成12年都市計画法改正による「線引き」制度の選択制の導入に併せ、良好な環境の形成又は保持を図る観点から必要な土地利用規制を課すことを目的として、特定の用途の建築物その他の工作物の立地のみを規制する「特定用途制限地域制度」が導入された。具体的には、非線引き白地地域において、大規模店舗、ホテル、レジャー施設、パチンコ屋などの建築物等の規制が想定される。

なお、本県においては、大規模集客施設の適切な場所への立地を誘導するため、「鳥取県大規模店舗立地誘導条例（平成21年3月27日鳥取県条例第5号）」を制定している。

【鳥取県大規模店舗立地誘導条例の概要】

1 大規模店舗の立地誘導の基本方針（条例第3条）

- 都市計画区域の内外を問わず、大規模店舗の施設規模（床面積）に応じて、立地を誘導すべき地域の要件を定めている。
- 立地を誘導する施設は、床面積1,500m²超の店舗、飲食店等とし、次の3段階に区分している。
 - ① 床面積10,000m²超
 - ② 床面積5,000m²超10,000m²以下
 - ③ 床面積1,500m²超5,000m²以下

2 条例手続き

大規模店舗を新設、増築又は改築（大規模店舗に該当しない建築物を増築若しくは改築又は用途変更することにより大規模店舗にすることを含む。）する者は、「大規模店舗立地誘導条例」に基づき、所要の手続きを行うことになる。

3 地域貢献活動の推進

施設設置者は、大規模店舗の設置が、コンパクトなまちづくりと調和するのみならず、地域社会に貢献するものとなるよう、当該施設及びその周辺地域において、地域社会の活性化に資する活動を住民と協働で積極的に推進するものとしている。

[資料13：大規模店舗の適正立地（鳥取県大規模店舗立地誘導条例）]

(2) 区域区分の技術的基準

| 都市計画法施行令、施行規則 | 運用指針Ⅳ－２－１－Ⅱ）－B |
|--|---|
| <p>【すでに市街地を形成している区域】 (令第8条第1項第1号)</p> <p>既に市街地を形成している区域として市街化区域に定める土地の区域は、相当の人口及び人口密度を有する市街地その他の既成市街地として国土交通省令で定めるもの並びにこれに接続して現に市街化しつつある土地の区域とすること。</p> <p>(規則第8条)</p> <p>次の各号に掲げる土地の区域で集団農地以外のものとする。</p> <p>1 50ha 以下のおおむね整形の土地の区域ごとに算定した場合における人口密度が1ha 当たり40人以上である土地の区域が連たんしている土地の区域で、当該区域内の人口が3,000人以上であるもの。</p> <p>2 前号の土地の区域に接続する土地の区域で、50ha 以下のおおむね整形の土地の区域ごとに算定した場合における建築物の敷地その他これに類するものの面積の合計が当該区域の面積の1/3以上であるもの。</p> | <p>【すでに市街地を形成している区域】</p> <p>すでに市街地を形成している区域として市街化区域に編入する区域は、令第8条第1項第1号及び規則第8条の規定に適合する必要があるが、この場合、国勢調査における人口集中地区の設定に準じて区域の標準の単位を設定することも考えられる。</p> |
| <p>【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】 (令第8条第1項第2号)</p> <p>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市街化区域に定める土地の区域は、原則として、次に掲げる土地の区域を含まないものとする。</p> <p>イ 当該都市計画区域における市街化の動向並びに鉄道、道路、河川及び用排水施設の整備の見通し等を勘案して市街化することが不適当な土地の区域</p> <p>ロ 溢いつ水、湛たん水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域</p> <p>ハ 優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域</p> <p>ニ 優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵かん養し、土砂の流出を防備する等のため保全すべき土地の区域</p> | <p>【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】</p> <p>1) 既成市街地の周辺部として市街化区域に編入する区域は、次に掲げる条件の全てを満たすことが望ましい。</p> <p>a 既成市街地に連続していること。</p> <p>b 現に相当程度宅地化している区域であること。</p> <p>c おおむね10年で既成市街地になることが見込まれること</p> <p>2) 新市街地は、市街地の発展の動向、当該区域の地形、自然条件及び交通条件を配慮し、かつ、都市施設を効果的に配置し、整備することができるよう定めることが望ましい。</p> <p>3) 既成市街地と連続しない新市街地は、1つの独立した市街地を形成するに十分な規模の区域とし、その規模はおおむね50ha以上であり、周辺における農業等の土地利用に支障のない区域とすべきである。</p> |
| <p>【区域区分の土地の境界】 (令第8条第3項)</p> <p>区域区分のための土地の境界は、原則として、鉄道その他の施設、河川、海岸、崖その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることとし、これにより難い場合には、町界、字界等によること。</p> | |

(3) 区域区分による法的効果

| | 市街化区域 | 市街化調整区域 |
|---|---|---|
| ① 他の都市計画 ➤ 地域地区 ➤ 都市施設 | 少なくとも用途地域を定める。 少なくとも道路、公園及び下水道を定める。 | 原則として用途地域を定めない。 |
| ② 開発許可 | 良好な市街地の形成の視点から、宅地に一定の水準を保たせる技術基準（空地の配置、道路の設計、給排水施設等に関する基準）に合致していれば許可される。 | 左記の基準に合致したうえ、次のような立地基準に合致したものについてのみ許可される。 ・日常生活に必要な店舗等 ・周辺の市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当なもの。 |
| ③ 他の制度 ➤ 農地転用 ➤ 国土利用計画法 など | 農地転用許可が不要となり、農業委員会への届出で足りる。 土地に関する権利の移転等の届出は、2,000m ² 以上の土地についてしなければならない。 | 農地の転用については、都道府県知事等の許可を要する。 左記の届出は、5,000m ² 以上の土地についてしなければならない。 |

(4) 市街化調整区域における開発許可等の立地基準

| |
|--|
| <p>都市計画法第34条（開発許可の基準）（抜粋）</p> <p>市街化調整区域に係る開発行為については、当該申請に係る開発行為及びその申請の申請の申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発を許可してはならない。</p> <p>10 地区計画又は集落地区計画の区域内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第1種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為</p> <p>11 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの</p> <p>12 開発区域の周辺における市街化を促進する恐れがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの</p> |
|--|

○法第34条10号～12号の県内指定状況^{※1}

| | |
|-----|--|
| 10号 | 市街化調整区域における地区計画は、鳥取市里仁地区、日吉津村今吉地区など。 |
| 11号 | 境港市と日吉津村は、県条例 ^{※2} により許可されるエリア・用途を指定。 米子市は、市条例 ^{※3} により許可される用途を指定。（エリアを指定していない） |
| 12号 | 各自治体の条例（県条例又は市条例）により用途を指定。（エリアを指定していない） 事務処理権限 ^{※4} が県の場合は県条例、市の場合は市条例。 |

※1 [資料12：市街化調整区域における開発許可等の立地基準について]

※2 鳥取県市街化区域と一体的な地域等に係る開発許可等の基準に関する条例（平成29年施行）

※3 米子市市街化区域と一体的な地域等に係る開発許可等の基準に関する条例（平成21年施行）

※4 [資料14：県から市町村への権限移譲の状況（都市計画法に係る市町村への権限移譲等）]

(5) 地域地区

「地域地区」とは、法第8条第1項各号に掲げる地域、地区又は街区のこと。














都市計画区域内の土地をどのような用途に利用すべきか、どの程度に利用すべきかなどということをも地域地区に関する都市計画として定め、建築物の用途、容積、構造等に関し一定の制限を加え、あるいは土地の区画形質の変更、木竹の伐採等に制限を加えることにより、その適正な利用と保全を図るものである。

(5-1) 用途地域

用途地域は、「市街化区域については、少なくとも用途地域を定めるものとし、市街化調整区域については、原則として用途地域を定めないもの」とされている。(法第13条第1項第7号)

用途地域とは、第1種低層住居専用地域や近隣商業地域などのことで、13種類ある。

1) 用途地域の概要

| | | |
|---|--|---|
| <p>第1種低層住居専用地域</p>  <p>低層住宅のための地域</p> | <p>第2種低層住居専用地域</p>  <p>主に低層住宅のための地域</p> | <p>第1種中高層住居専用地域</p>  <p>中高層住宅のための地域</p> |
| <p>第2種中高層住居専用地域</p>  <p>主に中高層住宅のための地域</p> | <p>第1種住居地域</p>  <p>住居の環境を守るための地域</p> | <p>第2種住居地域</p>  <p>主に住居の環境を守るための地域</p> |
| <p>準住居地域</p>  <p>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</p> | <p>近隣商業地域</p>  <p>まわりの住民が日用品の買い物などをするための地域</p> | <p>商業地域</p>  <p>銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域</p> |
| <p>準工業地域</p>  <p>主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域</p> | <p>工業地域</p>  <p>どんな工場でも建てられる地域</p> | <p>工業専用地域</p>  <p>工場のための地域</p> |
| <p>田園住居地域</p>  <p>農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域</p> | | <p>(出典) みんなで進めるまちづくりの話</p> |

2) 用途地域における建築物の制限

① 建築物の主な用途制限

| 建築物の用途 | 用途地域 | 用途地域 | | | | | | | | | | | 備考 | | | | |
|---|--|-----------------|-------------|-------------|--------------|--------------|---------|---------|-------|--------|------|-------|------------------------------|------|--------|--|---|
| | | 田園住居地域 | 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 | | |
| 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50m ² 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150m ² 以下のもの | 1,2 | | 2 | 3 | 4 | | | | | | | | | | 5 | 1: 地域で生産された農産物の販売店舗・農家レストラン。2階以下。 2: 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業務用店舗のみ。2階以下。 3: 1に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店等のサービス業用店舗のみ。 4: 2階以下。 5: 物品販売店舗、飲食店を除く |
| | 店舗等の床面積が150m ² を超え、500m ² 以下のもの | 1 | | | 3 | 4 | | | | | | | | | | 5 | |
| | 店舗等の床面積が500m ² を超え、1,500m ² 以下のもの | | | | | 4 | | | | | | | | | | 5 | |
| | 店舗等の床面積が1,500m ² を超え、3,000m ² 以下のもの | | | | | | | | | | | | | | | 5 | |
| | 店舗等の床面積が3,000m ² を超えるもの | | | | | | | | | | | | | | | 5 | |
| | 店舗等の床面積が10,000m ² を超えるもの | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 事務所等 | 事務所等の床面積が150m ² 以下のもの | | | | | | | | ▲ | | | | | | | | ▲: 2階以下 |
| | 事務所等の床面積が150m ² を超え、500m ² 以下のもの | | | | | | | | ▲ | | | | | | | | |
| | 事務所等の床面積が500m ² を超え、1,500m ² 以下のもの | | | | | | | | | ▲ | | | | | | | |
| | 事務所等の床面積が1,500m ² を超え、3,000m ² 以下のもの | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 事務所等の床面積が3,000m ² を超えるもの | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ホテル、旅館 | | | | | | | | | ▲ | | | | | | | ▲: 3,000m ² 以下 | |
| 遊戯・風俗施設 | ホーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場 等 | | | | | | | | 1 | 2 | 2 | | | | 2 | 1: 3,000m ² 以下 2: 10,000m ² 以下 | |
| | カラオケボックス 等 | | | | | | | | | ▲ | ▲ | | | | ▲ | ▲: 10,000m ² 以下 | |
| | 麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所 等 | | | | | | | | | ▲ | ▲ | | | | ▲ | ▲: 10,000m ² 以下 | |
| | 劇場、映画館、演芸場、観覧場 | | | | | | | | | | ▲ | | | | | ▲: 客席200m ² 未満 | |
| | キャバレー、ダンスホール、個室付浴場 等 | | | | | | | | | | | | | | ▲ | ▲: 個室付き浴場等を除く | |
| 公共施設・病院・学校等 | 幼稚園、小学校、中学校、高等学校 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 大学、高等専門学校、専修学校等 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 図書館 等 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 巡査派出所、一定規模以下の郵便局 等 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 神社、寺院、教会 等 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 病院 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 公衆浴場、診療所、保育所等 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム 等 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 老人福祉センター、児童厚生施設 等 | | ▲ | ▲ | ▲ | | | | | | | | | | | | ▲: 600m ² 以下 |
| | 自動車教習所 | | | | | | | | | ▲ | | | | | | | ▲: 3,000m ² 以下 |
| 工場・倉庫等 | 単独車庫(付属車庫を除く) | | | | | | | | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ | | | | | ▲: 300m ² 以下、2階以下 |
| | 建築物付属自動車車庫(1,2,3については、建築延べ面積の1/2かつ備考欄に記載の制限) | 1 | 1 | 1 | 2 | 2 | 3 | 3 | | | | | | | | | 1: 600m ² 以下、1階以下 2: 3,000m ² 以下、2階以下 3: 2階以下 |
| | 倉庫業倉庫 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 畜舎(15m ² を超えるもの) | | | | | | | | | ▲ | | | | | | | ▲: 3,000m ² 以下 |
| | パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、自転車店等で作業場の床面積が50m ² 以下 | ▲ | | ▲ | ▲ | ▲ | | | | | | | | | | | 原動機の制限あり ▲: 2階以下 |
| | 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 | | | | 原動機・作業内容の制限あり 1: 作業場の床面積50m ² 以下 2: 作業場の床面積150m ² 以下 |
| | 危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場 | | | | | | | | | | | 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 | | | 原動機の制限あり 1: 作業場の床面積50m ² 以下 2: 作業場の床面積150m ² 以下 3: 作業場の床面積300m ² 以下 |
| 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量 | 量が非常に少ない施設 | | | | | | | | 1 | 2 | | | | | | | 1: 1,500m ² 以下、2階以下 2: 3,000m ² 以下 |
| | 量が少ない施設 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 量がやや多い施設 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 量が多い施設 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ゴミ焼却場 等 | | 敷地の位置の都市計画決定が必要 | | | | | | | | | | | ※都市計画審議会の議を経て特定行政庁が許可した場合を除く | | | | |

②容積率・建蔽率

| | 地域区分 | 容積率(%) | 建蔽率(%) |
|--------------|--------------|------------------------------------|----------------|
| 用途地域 | 田園住居地域 | 50 60 80 100 150 200 | 30 40 50 60 |
| | 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 | 100 150 200 300 400 500 | 50 60 80 |
| | 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 | | 60 80 |
| | 商業地域 | 200 300 400 500 600 | 80 |
| | | 700 800 900 1000 1100 1200 1300 | |
| | 準工業地域 | 100 150 200 300 400 500 | 50 60 80 |
| | 工業地域 | 100 150 200 300 400 | 50 60 |
| | 工業専用地域 | | 30 40 50 60 |
| 用途地域の指定のない区域 | | 50 80 100 200 300 400 | 30 40 50 60 70 |

【留意事項】

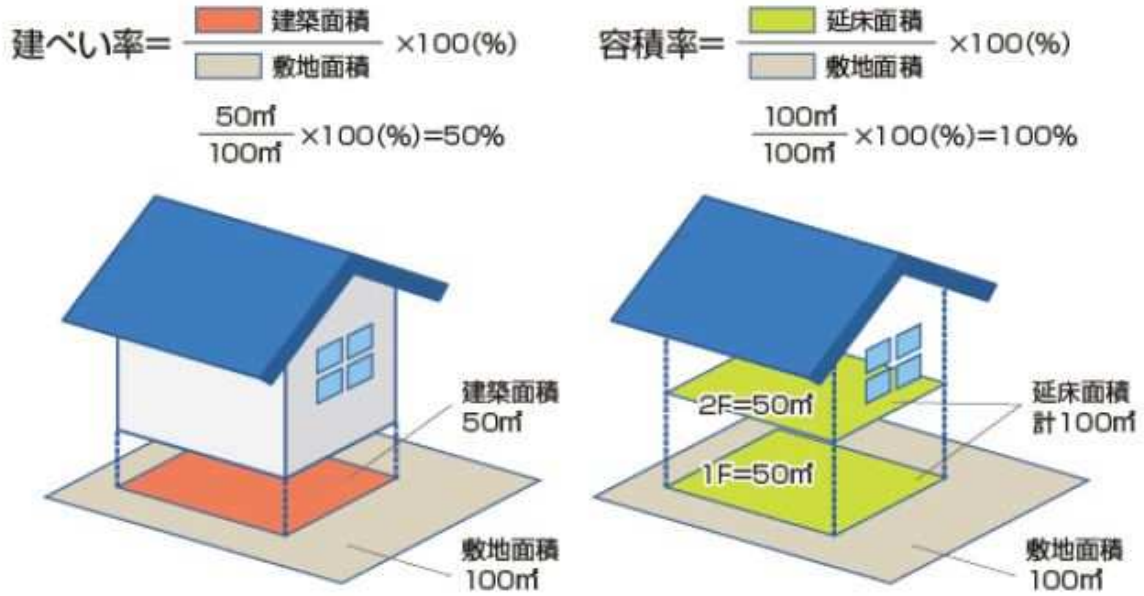
- ・ 建蔽率について、建築敷地が防火地域内や角地にある場合は、上表の数値と異なる場合がある。
- ・ 容積率について、前面道路が12m未満の場合は、上表の数値と異なる場合がある。
- ・ 都市計画区域内の用途地域の指定のない区域（鳥取市及び米子市の区域を除く。）については、容積率400%、建蔽率70%（白地地区の容積率、建蔽率、各部分の高さの限度で特定行政庁が定めるもの 平成16年3月2日鳥取県告示第144号）

③建築物の形態制限

用途地域は、建築基準法による建築物の形態制限と密接に関連している。

| 形態制限 | 内容 |
|---------------------------|--|
| 容積率 (建築基準法第52条) | ・ 容積率は、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合のこと。 ・ 容積率制限は、建築物の密度を規制することにより、建築物が道路、下水道等の公共施設に与える負荷と公共施設の供給・処理能力との均衡を図るとともに、採光、日照、通風、開放感等の市街地環境を総合的に確保することを目的としている。 |
| 建蔽率 (建築基準法第53条) | ・ 建蔽率は、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合のこと。 ・ 建蔽率制限は、敷地内に一定の空地を確保することにより、日照、採光、通風等の環境を確保するとともに、火災等に対する防災上の安全性を確保することを目的としている。 |
| 建築物の敷地面積 (建築基準法第53条の2) | ・ 都市計画において、建築物の敷地面積の最低限度を定めることができる。（ただし、最低限度は200m ² を超えてはならない） |
| 外壁の後退距離 (建築基準法第54条) | ・ 外壁の後退距離制限は、低層住宅に係る良好な住居地域の環境を保護すること等を目的としている。 |
| 建築物の高さの限度 (建築基準法第55条) | ・ 低層住宅における絶対高さ制限は、低層住宅に係る採光、日照、通風、開放感等良好な住居の環境を保護するため、地域内に建築できる建築物を一定階数以下の低層建築物に限定することを目的としている。 |
| 建築物の各部分の高さ (建築基準法第56条) | ・ 「斜線制限」は、道路斜線制限、隣地斜線制限、北側斜線制限の3種類があり、道路、隣接する建築物への採光、通風等の環境を確保することを目的としている。 |

<図-容積率と建蔽率のイメージ>



<図-斜線制限のイメージ>

| | |
|---------------|--|
| <p>道路斜線制限</p> | |
| <p>隣接斜線制限</p> | |
| <p>北側斜線制限</p> | |

(5-2) 特別用途地区

1) 特別用途地区

特別用途地区は、用途地域の指定の目的を基本とし、当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため、建築基準法に基づき地区の特性や課題に応じて地方公共団体が定める条例で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ものである。

なお、用途地域による用途規制を緩和する場合には、国土交通大臣の承認を要することとされている。(建築基準法第49条)

【県内の特別用途地区】

| 特別用途地区 | 場所 | 条 例 |
|--------------|---------------|---|
| 大規模集客施設制限地区※ | 鳥取市 | 鳥取市特別用途地区建築条例 |
| 3市すべての準工業地域 | 米子市 | 米子境港都市計画大規模集客施設制限地区内における建築物の建築の制限に関する条例 |
| | 倉吉市 | 倉吉市特別用途地区における建築物の建築の制限に関する条例 |
| 娯楽レクリエーション地区 | 米子市崎津 | 米子境港都市計画娯楽・レクリエーション地区内における建築物の制限等に関する条例 |
| 境港市竹内特別業務地区 | 境港市竹内団地 | 境港市竹内特別業務地区建築規制条例 |
| 特別工業地区 | 境港市上道 ～中野町 | 未施行 |

※大規模集客施設制限地区

平成18年法改正により、大規模集客施設(店舗、飲食店、映画館、パチンコ屋、カラオケボックス等でその用途に使用する床面積が1万平方メートルを超える施設)の立地は、原則として、商業地域、近隣商業地域、準工業地域に限定された。

このうち、準工業地域における大規模集客施設の立地は、都市構造や周辺環境に与える影響が大きいため、県内の鳥取市、米子市、倉吉市の3市は、すべての準工業地域を「大規模集客施設制限地区」として特別用途地区の都市計画決定し、立地を制限する条例を定めている。

なお、中心市街地活性化基本計画の認定において、準工業地域における大規模集客施設の立地の制限が条件とされている。

(5-3) 防火地域又は準防火地域

防火地域又は準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するため定める地域である。

(建築基準法第61条から第67条まで)

防火地域及び準防火地域以外の市街地について、火災による類焼の防止を図る目的から、建築物の屋根を不燃材で葺くなどの防火上の措置をする区域を指定することができる。

(建築基準法第22条第1項)

特定行政庁は、区域を指定する場合には、あらかじめ、都市計画区域内にある区域については県都市計画審議会又は市町村都市計画審議会の意見を聴かなければならない。(建築基準法第22条第2項)

【県内の防火地域・準防火地域 (R3.1.1 現在)】

| 都市計画区域 | 都 市 | 防火地域 (ha) | 準防火地域 (ha) |
|--------|-----|-----------|------------|
| 鳥 取 | 鳥取市 | 15.9 | 542.2 |
| 米子境港 | 米子市 | — | 270.0 |
| | 境港市 | — | 140.6 |
| 倉 吉 | 倉吉市 | — | 250.0 |

(5-4) 景観地区

景観地区は、平成16年施行の景観法の制度により創設されたもの。

市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域内の土地の区域については、市街地の良好な景観の形成を図るため、都市計画に、景観地区を定めることができる。(景観法第61条第1項)

景観地区内で建築物の建築等を行う場合は、「建築物の形態意匠の制限」等について市町村長の認定を受けなければならない。(景観法第63条)

景観地区の都市計画には、建築物の高さの最高限度、壁面の位置等を定めることができ、これらの制限については建築確認の対象となる。(建築基準法第68条)

(5-5) 風致地区

風致地区は、都市の風致(樹木に富める土地、水辺地、農地などの良好な自然的景観)を維持するために定める地区である。景観地区など地域地区の多くは、建築基準法により建築等の規制が行われるが、風致地区は、都市計画法により建築等の規制が行われる。

風致地区における建築等の規制については、県又は市町村が風致条例を定めることとなる。

【県内の風致地区(R3.1.1現在)】

| 風致地区 | 都市 | 面積(ha) | 条例 |
|--------|-----|--------|--------------------------|
| 湊山風致地区 | 米子市 | 40 | 米子市風致地区内における建築等の規制に関する条例 |

(5-6) 駐車場整備地区

駐車場整備地区は、商業地域、近隣商業地域等で、自動車交通が著しく輻輳する地区において、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する必要があると認められる区域について、駐車施設の整備を促進すべき地区として都市計画に定めるものである。

駐車場整備地区内では、地方公共団体に対し駐車場整備計画を定めることが義務付けられるとともに、当該区域等では、市町村は一定の建築物の新築等に対して駐車施設の整備を義務付ける附置義務条例を制定することができる。

【県内の駐車場整備地区(R3.1.1現在)】

| 駐車場整備地区 | 都市 | 面積(ha) | 条例 |
|---------|-----|--------|----|
| 米子中央地区 | 米子市 | 116 | — |

(5-7) 臨港地区

臨港地区は、港湾を管理運営するため定める地域地区のこと。

法第8条の規定に基づく臨港地区(港湾法第2条第2項の国際戦略港湾、国際拠点港湾、重要港湾)は、都市計画区域内について都道府県が定めるものであり、港湾法第38条の規定に基づく臨港地区は、都市計画区域以外の地域について港湾管理者が定めるものである。

港湾管理者は、臨港地区内において分区(商港区、工業港区など)を指定することができ(港湾法第39条)、分区の区域内においては、地方公共団体の条例によって建築物の用途規制が行われ、建築基準法の用途地域等及び特別用途地区の規定は、指定された分区については適用されない。

【県内の臨港地区(R3.1.1現在)】

| 臨港地区 | 都市 | 分区 | 面積(ha) | 条例 |
|---------|-----|----------------------------|--------|------------------------------|
| 鳥取港臨港地区 | 鳥取市 | 商港区、漁港区、保安港区、マリーナ港区、修景厚生港区 | 52.9 | 鳥取港の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例 |
| 米子港臨港地区 | 米子市 | 商港区、漁港区 | 9.9 | 未施行* |

*米子港臨港地区の分区の区域内について、構築物の規制に関する条例が未施行であるため、禁止構築物が明示されていない。

【都市計画区域内における臨港地区に関する運用指針について（抜粋）】

| 区分 | | 港湾行政上の規制 | 都市行政上の規制 | 概要 |
|---------------|-----|--|---|--|
| 都市的 ↑ ↓ | 0 | なし | <ul style="list-style-type: none"> 用途地域及び特別用途地域による建築規制 | <ul style="list-style-type: none"> 臨港地区以外の一般的土地利用規制を行う区域 |
| | I | <ul style="list-style-type: none"> 臨港地区による届出・勧告書（分区を定めない） | <ul style="list-style-type: none"> 必要に応じ地区計画又は再開発地区計画による建築規制 | <ul style="list-style-type: none"> 港湾を一体的に管理運営する必要性から臨港地区に含める必要があるが、分区を定めない 必要に応じて用途地域や地区計画等により建築規制を行う区域 |
| 港湾的 | II | <ul style="list-style-type: none"> 臨港地区による届出・勧告書 分区条例による用途規制 | <ul style="list-style-type: none"> 必要に応じ地区計画等による建築規制 | <ul style="list-style-type: none"> 分区条例により港湾の管理運営に必要な用途規制を行う 必要に応じて地区計画等によって建築規制を併せて行う区域 |
| | III | | なし | <ul style="list-style-type: none"> 分区条例による用途規制を行う区域 |

○臨港地区に関する都市計画

臨港地区に関する都市計画は、実際に港湾を管理運営する港湾管理者の意思を尊重する趣旨からその申し出た案に基づいて定めることとしている。（法第23条第4項）

（5-8）流通業務地区

流通業務地区は、流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図り、もって都市の機能の維持及び増進に寄与することを目的とする。

流通業務施設の整備に関する基本方針^{*}に係る都市の区域のうち、幹線道路、鉄道等の交通施設の整備の状況に照らして、流通業務市街地として整備することが適当であると認められる区域については、当該都市における流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図るため、都市計画に流通業務地区を定めることができる。（流通業務市街地の整備に関する法律第4条第1項）

【県内の流通業務地区・団地（R3.1.1現在）】

| 流通業務地区 | 面積(ha) | 流通業務団地 | 面積(ha) | 参考 |
|--------|--------|--------|--------|--------------------------|
| 米子 | 42.0 | 米子 | 20.5 | 米子市流通町 H9～H26 団地整備・分譲 |

※米子市についての流通業務施設の整備に関する基本方針

（5-9）生産緑地地区

生産緑地地区は、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、もって良好な都市環境の形成に資することを目的として定めるもの。

市街化区域内にある農地等で、次に掲げる条件に該当する一団のもの区域については、都市計画に生産緑地地区を定めることができる。（生産緑地法第3条第1項）

【生産緑地地区の指定要件の概要】

| |
|--|
| <p>① 公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境の確保に相当な効用があり、かつ、公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているものであること。</p> <p>② 500m²以上の規模の区域であること。</p> <p>③ 用排水その他の状況を勘案して農林漁業の継続が可能な条件を備えていると認められるものであること。</p> |
|--|

※三大都市圏特定市では、生産緑地地区以外の市街化区域内農地は宅地並みに課税が適用されているのに対し、生産緑地は軽減措置が講じられている。

(5-10) 伝統的建造物群保存地区

伝統的建造物群保存地区は、伝統的建造物群及びこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保存するため定める地域地区のこと。

市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域内においては、都市計画に伝統的建造物群保存地区を定めることができる。また、市町村は、都市計画区域以外の区域においても、条例で伝統的建造物群保存地区を定めることができる。（文化財保護法第143条）

文部科学大臣は、市町村の申出に基づき、伝統的建造物群保存地区の区域の全部又は一部で、我が国にとってその価値が特に高いものを、重要伝統的建造物群保存地区として選定することができる。（文化財保護法第144条）

伝統的建造物群保存地区において現状変更（建築物等の建築、除却、修繕、外観の変更、木竹の伐採、市町村の条例で定めるもの等）を行う場合は、市町村長及び教育委員会の許可を受けなければならない。（文化財保護法施行令第4条）

【都市計画】

| 都市計画区域 | 名称 | 告示年月日 | 面積 (ha) |
|--------|--------------------|-----------|---------|
| 倉吉 | 倉吉市打吹玉川伝統的建造物群保存地区 | H10. 4. 3 | 9. 2 |
| 若桜 | 若桜町若桜伝統的建造物群保存地区 | R3. 2. 22 | 9. 5 |

【文化財】

| 名称 | 指定種別 | 選定年月日 |
|--------------------|----------------|-------------|
| 智頭町板井原伝統的建造物群保存地区※ | 県選定伝統的建造物群保存地区 | H16. 2. 3 |
| 倉吉市打吹玉川伝統的建造物群保存地区 | 重要伝統的建造物群保存地区 | H10. 12. 25 |
| 大山町所子伝統的建造物群保存地区※ | 重要伝統的建造物群保存地区 | H25. 12. 27 |
| 若桜町若桜伝統的建造物群保存地区 | 重要伝統的建造物群保存地区 | R3. 8. 2 |

※智頭町板井原及び大山町所子は、都市計画区域外であるため都市計画ではない。

2-5 都市施設に関する都市計画

(1) 都市施設の計画基準

都市計画法第13条第11項（都市計画基準）

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することにより、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するように定めること。

この場合において、市街化区域及び区域区分が定められていない都市計画区域については、少なくとも道路、公園及び下水道を定めるものとし、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、準住居地域及び田園住居地域については、義務教育施設をも定めるものとする。

- 都市施設の都市計画基準に係る可否の判断については、次の観点から審査すること。
 - ✓ 適切な規模か・・・ 不要な土地利用制限を与えない必要最小限の規模となっているか。
 - ✓ 必要な位置か・・・ この位置に必要なか。
 - ✓ 都市施設に関する個別法令（道路構造令等）に適合しているか。

【運用指針IV-2-2 都市施設を都市計画に定める意義】

①計画段階における整備に必要な区域の明確化

都市施設の整備に必要な区域をあらかじめ都市計画において明確にすることにより、長期的視点から計画的な整備を展開することができ、円滑かつ着実な都市施設の整備を図ることができる。

②土地利用や各都市施設間の計画の調整

都市内における土地利用や、各都市施設相互の計画の調整を図ることにより、総合的、一体的に都市の整備、開発を進めることができる。

③住民の合意形成の促進

将来の都市において必要な施設の規模、配置を広く住民に明確に示すとともに、開かれた手続きにおいて地域社会の合意形成を図ることができる。

(2) 区域区分と都市施設の関係

区域区分と都市施設の関係については、市街化区域、市街化調整区域、非線引き都市計画区域のそれぞれで、以下のように考えるのが望ましい。

【運用指針IV-2-2 区域区分と都市施設の関係】

① 市街化区域においては、少なくとも道路、公園、下水道を定めるべきである。

② 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であるので、市街化を促進する都市施設については、これを定めるべきではない。ただし、地域間道路、市街化区域と他の市街化区域とを連絡する道路等や、公園、緑地等の公共空地、河川、処理施設等で市街化を促進するおそれがないと認められるものは定めることができる。

③ 非線引き都市計画区域にあっては、用途地域が定められている地域においてはその目標とする市街地像の実現のために必要な都市施設を定めるべきであり、用途地域が定められていない地域においては当該地域の市街化の促進につながるような都市施設を都市計画に定めることは望ましくない。

(3) 当該都市計画区域外における都市施設

都市施設に関する都市計画は、当該都市計画区域内において定められることが通常であると考えられるが、ごみ焼却場、火葬場等の処理施設、上水道の水源地等の供給施設等についてその適地が当該都市計画区域内において見出せない場合など「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。」とされている。（法第11条第1項）

この「当該都市計画区域外」とは、その土地が他の都市計画区域として指定されているか否かを問わず、また、他の都市計画区域にわたる場合も含むものである。

(4) 都市施設の種類の種類と都市計画の内容

【都市施設の種類の種類と都市計画の内容】 (法第11条、都計令第6条、都計規則第7条)

| 分類 | 種類 | 都市計画に定める事項 |
|-------------------|---|--|
| 共通項目 | | 都市施設の種類の種類、名称、位置、区域 |
| 1 交通施設 | 道路 | <ul style="list-style-type: none"> 種別：自動車専用道路、幹線街路、区画街路、特殊街路の別 構造：車線の数、幅員並びに嵩上式、地下式、掘割式、地表式の別及び地表式の区間において鉄道又は自動車専用道路若しくは幹線街路と交差するときは立体交差又は平面交差の別 |
| | 都市高速鉄道 | <ul style="list-style-type: none"> 構造：嵩上式、地下式、掘割式又は地表式の別及び地表式の構造の区間においては鉄道又は自動車専用道路若しくは幹線街路と交差するときは立体交差又は平面交差の別 |
| | 駐車場 | <ul style="list-style-type: none"> 面積 構造：地上及び地下の階層 |
| | 自動車ターミナル | <ul style="list-style-type: none"> 種別：トラックターミナル又はバスターミナルの別 面積 |
| | 空港 | <ul style="list-style-type: none"> 面積 |
| 2 公共空地 | 公園 | <ul style="list-style-type: none"> 種別：街区公園、近隣公園、地区公園、総合公園、運動公園、広域公園又は特殊公園の別 面積 |
| | 緑地、広場、運動場、墓園 | <ul style="list-style-type: none"> 面積 |
| 3 供給施設 処理施設 | 下水道 | <ul style="list-style-type: none"> 排水区域 |
| | 汚物処理場 ごみ焼却場 ごみ処理場 | <ul style="list-style-type: none"> 面積 |
| | 水道 電機供給施設 ガス供給施設 | — |
| 4 | 河川、運河その他の水路 | <ul style="list-style-type: none"> 構造：堤防式又は掘込式の別及び単断面式又は複断面式の別 |
| 5 | 学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設 | <ul style="list-style-type: none"> 面積 |
| 6 | 病院、保育所その他の医療施設又は社会福祉施設 | <ul style="list-style-type: none"> 面積 |
| 7 | 市場、と畜場又は火葬場 | <ul style="list-style-type: none"> 面積 |
| 8 | 一団の住宅施設 (一団地における50戸以上の集団住宅及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。) | <ul style="list-style-type: none"> 面積 建築物の建ぺい率の限度 建築物の容積率の限度 住宅の低層、中層又は高層別の予定戸数 公共施設、公益的施設及び住宅の配置の方針 |
| 9 | 一団地の官公庁施設 (一団地の国家機関又は地方公共団体の建築物及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。) | <ul style="list-style-type: none"> 面積 建築物の建ぺい率の限度 建築物の容積率の限度 公共施設、公益的施設及び建築物の配置の方針 |
| 10 11～13 | 流通業務団地 一団地の津波防災拠点市街地形成施設 など | — |
| 14 | その他政令で定める施設 | — |

(5) 都市施設の立体都市計画

都市計画法第11条第3項（都市施設）
 道路、都市高速鉄道、河川その他の政令で定める都市施設については、前項に規定するもののほか、適切かつ合理的な土地利用を図るため必要があるときは、当該都市施設の区域の地下又は空間について、当該都市施設を整備する立体的な範囲を都市計画に定めることができる。この場合において、地下に当該立体的な範囲を定めるときは、併せて当該立体的な範囲からの離隔距離の最小限度及び載荷重の最大限度（当該離隔距離に応じて定めるものを含む。）を定めることができる。

都市施設の立体都市計画の趣旨は、都心部等において、周辺の土地利用状況から、道路、河川等の都市施設と建築物との複合的な土地利用のニーズが増大していることから、都市施設の整備に支障が生じないことが明らかな建築物の建築に係る規制の緩和を行うもの。

具体的効果としては、「離隔距離の最小限度及び載荷重の最大限度」が定められている都市計画施設の区域内において行う建築物の建築行為であって、「離隔距離の最小限度及び載荷重の最大限度」に適合するものについては、都市計画施設の区域内における建築制限（法第53条）の適用除外となる。

【立体都市計画】

| 都市計画区域 | 種別 | 名称 | | 延長 (m) | 幅員 (m) | 車線数 |
|--------|------|-------|-----------|-----------|-----------|-----|
| | | 番号 | 路線名 | | | |
| 倉吉 | 特殊街路 | 8・7・1 | 倉吉駅南北線 | 50 | 6 | — |
| 米子境港 | 特殊街路 | 8・7・1 | 米子駅南北自由通路 | 130 | 6 | — |

(6) 道路の都市計画の取扱い

道路に関する都市計画に定める事項のうち、構造、名称についてはそれぞれ以下によることが望ましい。

1) 構造

①車線の数

「車線」とは道路構造令第2条第5号に規定する車線をいい、「車線の数」とは同令第5条に基づき定められる車線の数を用いる。また、車線数を定めるに当たって一の路線において車線数の異なる区間がある場合は、当該路線の延長の二分の一以上の区間を占める車線数を採用する。

なお、同令第3条第2項に規定する第3種5級及び第4種4級の道路、歩行者専用道、都市モノレール専用道、路面電车道その他の車線がない道路については、車線数を定めない。

【道路構造令】

第2条（用語の定義）

5 車線 一縦列の自動車を安全かつ円滑に通行させるために設けられる帯状の車道の部分（副道を除く。）をいう。

第5条（車線等）

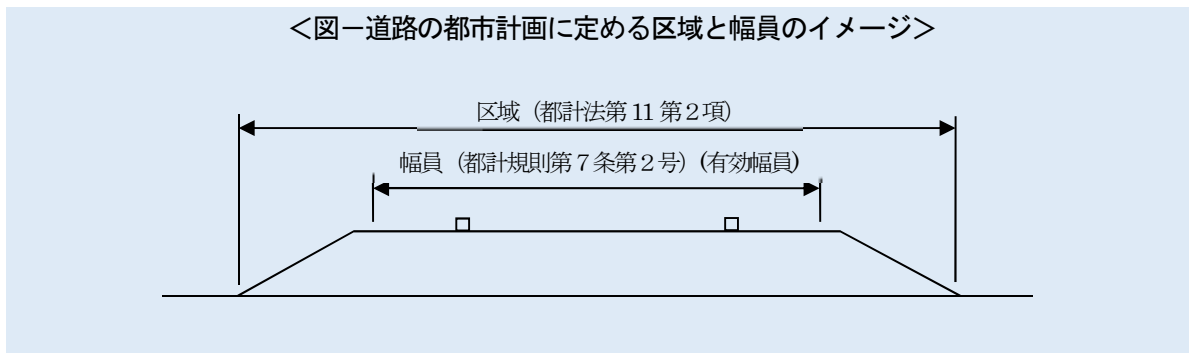
2 道路の区分及び地方部に存する道路にあつては地形の状況に応じ、計画交通量が次の表の設計基準交通量（自動車の最大許容交通量をいう。以下同じ。）の欄に掲げる値以下である道路の車線（付加越車線、登坂車線、屈折車線及び変速車線を除く。次項において同じ。）の数は、二とする。

②嵩上げ式、掘割式、地下式、地表式の別

| 都市計画に定める事項 | |
|------------|--|
| 嵩上式の区間 | 道路面が地表面よりおおむね5m以上高い区間が350m以上連続している区間 |
| 掘割式の区間 | 道路面が地表面よりおおむね5m以上低い区間が350m以上連続している区間で地下式の区間以外のもの |
| 地下式の区間 | 道路が連続して350m以上連続して地下にある区間 |
| 地表式の区間 | 嵩上式、掘割式、地下式の区間以外の区間 |

③幅員

幅員とは、車道、歩道、中央帯等の幅員の総和である道路の幅員をいう。



- 都市計画に定める道路の幅員は、原則として道路構造令に基づき構成される横断面の基本幅員とする。
- 法面を有する道路については、道路の構造上必要な範囲は、都市施設の区域に含めるものとする。

2) 名称

道路に関する都市計画に定める名称は番号及び路線名とし、番号の付し方は以下に示すところによる。

【凡例：番号の付し方】

| ① 区分 | ② 規模 | ③ 一連番号 |
|--|-----------------------|--------------------------|
| 区分1 自動車専用道路 | 1 幅員 40m 以上のもの | 当該都市計画区域毎に、区分毎の一連番号を付する。 |
| 区分3 幹線街路 | 2 幅員 30m 以上 40m 未満のもの | |
| 区分7 区画街路 | 3 幅員 22m 以上 30m 未満のもの | |
| 区分8 特殊街路アに相当する歩行者専用道、自転車専用道又は自転車歩行者専用道 | 4 幅員 16m 以上 22m 未満のもの | |
| | 5 幅員 12m 以上 16m 未満のもの | |
| | 6 幅員 8m 以上 12m 未満のもの | |
| 区分9 特殊街路イに相当する都市モノレール専用道等 | 7 幅員 8m 未満のもの | |
| 区分10 特殊街路ウに相当する路面電車道 | | |

【参考：鳥取都市計画区域 都市計画施設（道路）】

| 種別 | 名称 | | 延長 (m) | 幅員 (m) | 車線数 | 備考 |
|---------|-------|--------|--------|--------|-----|---------|
| | 番号 | 路線名 | | | | |
| 自動車専用道路 | 1・3・1 | 智頭鳥取線 | 5,730 | 22 | 4 | 鳥取道 |
| | 1・4・1 | 鳥取青谷線 | 10,410 | 20.5 | 4 | 山陰道 |
| 幹線街路 | 3・2・2 | 福部伏野線 | 11,040 | 30 | 4 | 国道9号 |
| | 3・5・3 | 美萩野覚寺線 | 9,240 | 15 | 2 | 県道伏野覚寺線 |

3) 一般国道又は都道府県道と市町村道とで構成される一の路線の都市計画道路に係る都市計画を変更する主体について（平成27年12月22日付国都計第127号：技術的助言）

| 変更区間 | 決定主体 | 補足 |
|-----------------------|------|--|
| 国道・県道部分のみの変更 | 県 | |
| 市町村道部分のみの変更 | 市町村 | |
| 国道・県道と市町村道の双方を含む場合の変更 | 県 | 県と市町村による協議の上、国道又は県道の変更について県が、市町村道部分について市町村がそれぞれ変更することも考えられる。 |

2-6 市街地開発事業に関する都市計画

(1) 市街地開発事業

市街地開発事業については、公共施設の整備状況や土地利用状況を踏まえ、計画的かつ良好な市街地を一体的に整備する必要があるときには、用途地域等の土地利用や道路、公園等の都市施設に関する都市計画との総合性、一体性を確保しつつ、積極的に都市計画に定めることが望ましい。

【市街地開発事業一覧】(法第12条第1項)

| 事業名 | 根拠法 | 施行年月日 |
|------------|--|-------------------------|
| 土地区画整理事業 | 土地区画整理法 | S29. 5. 20 |
| 新住宅市街地開発事業 | 新住宅市街地開発法 | S38. 7. 11 |
| 工業団地造成事業 | 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律 近畿圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律 | S33. 4. 28 S39. 7. 3 |
| 市街地再開発事業 | 都市再開発法 | S44. 6. 3 |
| 新都市基盤整備事業 | 新都市基盤整備法 | S47. 6. 22 |
| 住宅街区整備事業 | 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法 | S50. 7. 16 |
| 防災街区整備事業 | 密集市街地整備法 | H9. 5. 9 |

(2) 市街地開発事業等予定区域

都市計画法第12条第2項(市街地開発事業等予定区域)

市街地開発事業等予定区域については、都市計画に、市街地開発事業等予定区域の種類、名称、区域、施行予定者を定めるものとするとともに、区域の面積その他の政令で定める事項を定めるよう努めるものとする。

【予定区域制度の趣旨】

予定区域に関する都市計画の決定後3年以内に予定区域に係る市街地開発事業又は都市施設に関する都市計画へ移行(法第12条の2第4項)、さらにその後2年以内における事業の認可又は承認の申請を義務づけ(法第60条の2)、その間において買取請求権の付与と相まった現状凍結的な都市計画制限を課する(法第52条の2)ことにより、大規模面開発事業の数少ない適地をできるだけ早い段階から適正に保全し、これらの面開発事業の円滑かつ迅速な実施を図ろうとするもの。

2-7 地区計画等

(1) 地区計画等

地区計画等は、地区レベルの市街地の形成において生じるバラ建ちのスプロール、細街路・小公園等の未整備、ミニ開発の進行等種々の問題に対処するため、開発許可制度及び建築確認制度を補完し、これらの制度と相まって良好な市街地の整備及び保全を図るための制度である。

【地区計画等一覧】(法第12条の4第1項)

| 名称 | 根拠法 |
|---------------|---------------------------------|
| 地区計画 | 都市計画法第12条の5 |
| 防災街区整備地区計画 | 密集市街地整備法第32条第1項 |
| 歴史的風致維持向上地区計画 | 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第31条第1項 |
| 沿道地区計画 | 幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第1項 |
| 集落地区計画 | 集落地域整備法第5条第1項 |

(2) 地区計画

都市計画法第12条第5項(地区計画)

地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画とし、次の各号のいずれかに該当する土地の区域について定めるものとする。

- 一 用途地域が定められている土地の区域
- 二 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
 - イ 住宅市街地の開発その他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
 - ロ 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があるもの
 - ハ 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

<図-地区計画のイメージ>



1) 地区計画の構成

① 地区計画の目標等

・地区計画の目標及び当該区域の整備、開発及び保全に関する方針は、当該地区整備等の総合的な指針として定められる。

② 地区整備計画

・地区整備計画は、当該地区計画の方針に即して、地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図るため、地区施設の配置及び規模、建築物等に関する事項並びに土地の利用に関する事項について必要な事項を適切に定めるべきもの。

2) 地区計画の対象区域

用途が定められている区域はどこでも地区計画を策定することができ、一方、用途地域が定められていない区域については、不良な街区の環境が形成される場合等地区計画の策定が特に必要な場合に策定できる。

用途地域の定められていない土地の区域を地区計画の対象区域とする場合は、地区にふさわしい良好な市街地環境の形成を図るとともに、周辺の景観、営農条件等との調和を図るうえで、適切な規模及び形状を有するものとなるように定めることが望ましい。

3) 地区計画に定める事項等

| 地区計画に定める事項等 | 市街化区域 | 市街化調整区域 |
|---|-------|---------|
| 【定める事項】 ・地区計画の種類、名称、位置、区域 【定めるよう努める事項】 ・地区計画の区域の面積 ・地区施設 ^{※1} 及び 地区整備計画 ^{※2} ・当該地区計画の目標 ・当該区域の整備、開発及び保全に関する方針 | ○ | ○ |

※1 主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園その他の政令で定める施設

※2 建築物等の整備並びに土地の利用に関する計画

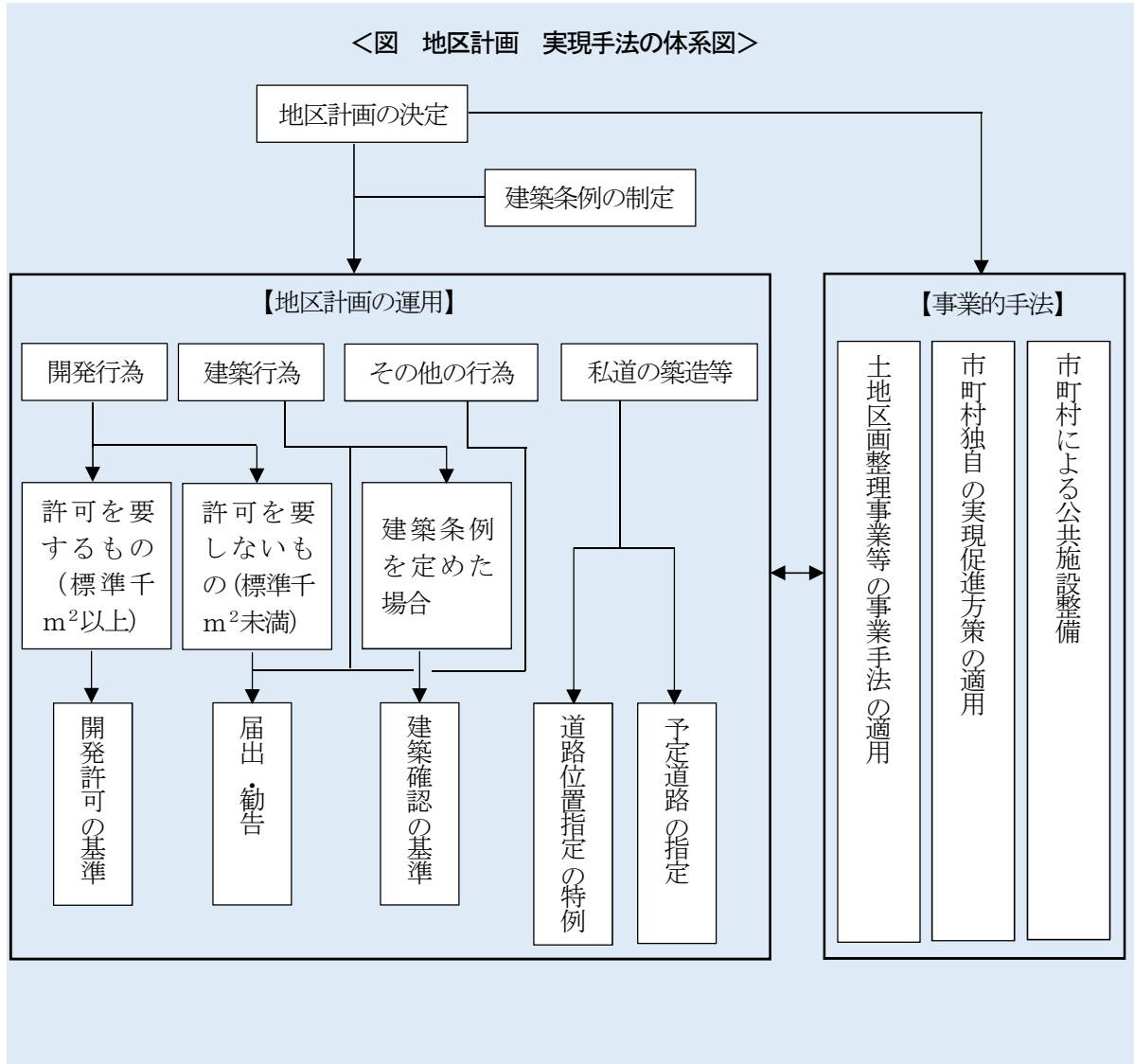
4) 地区整備計画に定めることができる事項

| 区分 | 地区整備計画に定めることができる事項 | 市街化区域 | 市街化調整区域 |
|-------|---|-------|---------|
| 地区施設 | 地区施設の配置及び規模 | ○ | ○ |
| 建築物等 | 建築物等の用途の制限 | ○ | ○ |
| | 建築物の容積率の最高限度 | ○ | ○ |
| | 建築物の容積率の最低限度 | ○ | - |
| | 建築物の建蔽率の最高限度 | ○ | ○ |
| | 建築物の敷地面積の最低限度 | ○ | ○ |
| | 建築物の建築面積の最低限度 | ○ | - |
| | 壁面の位置の制限 | ○ | ○ |
| | 壁面後退区域における工作物の設置の制限 | ○ | ○ |
| | 建築物の高さの最高限度 | ○ | ○ |
| | 建築物の高さの最低限度 | ○ | - |
| | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | ○ | ○ |
| | 建築物の緑化率の最低限度 | ○ | ○ |
| 土地の利用 | 現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項 | ○ | ○ |
| | 土地の利用に関する事項で政令で定めるもの | ○ | ○ |

5) 地区計画の実現方策

地区計画の実現にあたっては、地区計画の決定後、都市計画法に基づく届出・勧告制度により、市町村が事業者等に対して法的な位置付けのもとに的確な指導を行いながら、定められた計画に沿って整備を図っていくこととなる。

地区計画制度は、届出・勧告制度に加えて、建築条例、開発許可制度、道路位置指定の特例、予定道路の指定など、地区計画の目的や状況等に応じてこれらの仕組みを組み合わせ、地区計画の実現を図っていくものである。



①届出・勧告制度

届出・勧告制度は、地区整備計画が定められた土地の区域において、土地の区画形質の変更、建築物の建築等の行為を行う場合に、それを行おうとする者が市町村長に届け出て、その行為の内容が地区計画に適合していない場合には、市町村が勧告という法的な位置付けに基づく指導を行うことができる制度。

都市計画法第58条の2（建築等の届出等）（抜粋）

地区計画の区域内において、土地の区画形質の変更、建築物の建築その他政令で定める行為を行おうとするものは、当該行為に着手する日の30日前までに、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。

3 市町村長は、第1項又は前項の規定による届出があった場合において、その届出に係る行為が地区計画に適合しないと認めるときは、その届出をした者に対し、その届出に係る行為に関し設計の変更その他の必要な措置をとることを勧告することができる。

②建築条例

地区計画の実現手段としては、基本的には都市計画法に基づく届出・勧告制度という柔軟な仕組みによるところであるが、地区整備計画で定められた建築物等に関する事項のうち特に重要なものについては、建築基準法に基づく条例の制限として定めることができる。

建築基準法第68条の2第1項（市町村の条例に基づく制度）（抜粋）
 市町村は、地区計画等の区域内において、建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する事項で当該地区計画等の内容として定められたものを、条例で、これらに関する制度として定めることができる。

③地区施設

地区計画で定められた地区施設の整備方法は、土地地区画整理事業等の面整備事業により整備する方法や、市町村等の公的主体による事業等により整備する方法、個別の建築物の建築や建替え、開発行為等に際して民間の事業者等が整備する方法などが考えられる。

また、特に道路については、都市計画法に基づく開発許可制度や、建築基準法に基づく道路位置指定の特例運用、予定道路の指定などの仕組みを活用することにより、地区施設としての整備を行うことができる。

建築基準法第68条の7第1項（予定道路の指定）（抜粋）
 特定行政庁は、地区計画等に道の配置及び規模又はその区域が定められている場合で、次の各号の一に該当するときは、当該地区計画等の区域において、地区計画等に定められた道の配置及び規模又はその区域に即して、政令で定める基準に従い、予定道路の指定を行うことができる。

④開発許可制度

地区計画が定められている土地における開発行為（主として建築物の建築等の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更；法第4条第12項）は、地区計画の内容に従って行われるよう、地区計画と開発許可制度は、都市計画法において密接な関連をもって位置付けられている。

開発区域内の土地について地区計画が定められている場合には、予定建築物等（開発区域内において予定される建築物等；法第30条第1項第2条）の用途又は開発行為の設計が当該地区計画に定められた内容に「即して」計画されていることが、開発許可の条件となり（法第33条第1項第5号）、この条件を満たさなければ開発行為を行うことはできない。

6) 市街化調整区域の地区計画

都市計画法の改正により開発許可制度の見直しが行われ、大規模開発許可基準(旧第34条第10号(i))が廃止されたこと(H19.11.30))に伴い、市街化調整区域における相当規模の開発行為は、地区計画に適合する場合に限り許可できるとこととなった。

【市町村決定都市計画の県協議等に関する取扱い（R3.4改訂）抜粋】

8 市街化調整区域における地区計画
 8-2 基本的な考え方
 (1) 市街化調整区域は、「市街化を抑制すべき区域」という基本的な考え方に即し、ゆとりある緑豊かで良好な環境を確保し、秩序ある土地利用の形成を図ること。
 (2) 上位計画に位置付けられていない市街化調整区域における大規模集客施設の立地を含む地区計画については、将来的な都市構造への影響を考慮し、原則として計画しないこと。

[資料5：市町村決定都市計画の県協議等に関する取扱い（令和3年4月改訂）]

【参考：市街化調整区域内の大規模集客施設】

| 位置 | 大規模集客施設の開発許可（立地規制） | 施設概要 |
|------|--------------------|-----------------|
| 日吉津村 | 旧法：計画的な大規模開発は許可 | 商業施設（ショッピングモール） |
| 日吉津村 | 現法：地区計画に適合するものは許可 | 商業施設（家電量販店） |

7) その他の地区計画

① 再開発等促進区

再開発等促進区は、土地の利用状況が著しく変化しつつあるものの、適正な配置及び規模の公共施設がない区域等において、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を行い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図る区域として地区計画に定めるもの。

(法第12条の5第3項)

② 開発整備促進区

開発整備促進区は、第2種住居地域、準住居地域若しくは工業地域が定められている土地の区域又は用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く）において、特定大規模建築物（劇場、店舗、飲食店等で延べ面積10,000m²超）の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を実施すべき区域として地区計画に定めるもの。(法第12条の5第4項)

(3) 集落地区計画

集落地区計画は、都市計画区域（市街化区域を除く）内で、かつ、農業振興地域内にある土地の区域で、営農条件と調和のとれた居住環境の確保を図るべき地域について定められる。

集落地域整備法第5条（集落地区計画）（抜粋）

集落地域の土地の区域で、営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図るため、当該集落地域の特性にふさわしい整備及び保全を行うことが必要と認められるものについては、都市計画に集落地区計画を定めることができる。

農業振興地域の整備に関する法律第6条（農業振興地域の指定）（抜粋）

都道府県知事は、農業振興地域整備基本方針に基づき、一定の地域を農業振興地域として指定するものとする。

【参考：集落地区計画】

| 位置 | 名称 | 面積 | 方針 |
|--------|---------------|--------|---|
| 日吉津村今吉 | 今吉・海川新田集落地区計画 | 14.1ha | 一団の住宅地として低層住宅の誘導を図り、緑豊かなゆとりと潤いのあるまちなみ形成を創出するとともに、機能的で快適な団地として整備を図る。 |

第3章 都市計画の決定及び変更（第15条—第28条）

3-1 都市計画の決定権者

（1）都市計画の決定主体

都市計画の決定主体としては、市町村を中心的な主体としつつ、市町村の区域を超える広域的・根幹的な都市計画については都道府県が関係市町村の意見を聞き、国の利害に重大な関係がある場合には国土交通大臣の同意を得て定めることとしているものである。

（2）市町村が定める都市計画

市町村が都市計画を定める場合には法律上は議会の関与は不要とされているが、市町村の将来のあり方を定める都市計画の決定に関しては議会の意見が反映されるべきである。

そこで、法第15条第3項により、議会の議決を経て定められた市町村の建設に関する基本構想がある場合は、これに基づいて都市計画を決定することとしたものである。

都市計画法第15条第3項（都市計画を定める者）（抜粋）

市町村が定める都市計画は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想に即し、かつ、都道府県が定めた都市計画に適合したものでなければならない。

（3）都市計画の告示等

県知事及び市町村長は、都市計画を決定したときの図書又はその写しを公衆の縦覧に供することとされており、当該都市計画が定められている期間中は、縦覧に供する必要がある。

都市計画法第20条（都市計画の公告等）

都道府県又は市町村は、都市計画を決定したときは、その旨を告示し、かつ、都道府県にあつては関係市町村長に、市町村にあつては都道府県知事に、第十四条第一項に規定する図書の写しを送付しなければならない。

2 都道府県知事及び市町村長は、国土交通省令で定めるところにより、前項の図書又はその写しを当該都道府県又は市町村の事務所に備え置いて一般の縦覧に供する方法その他の適切な方法により公衆の縦覧に供しなければならない。

3 都市計画は、第一項の規定による告示があつた日から、その効力を生ずる。

（4）地域地区図及び都市計画施設等図の更新

県及び市町村が決定している全ての都市計画について、都市計画図（総括図・計画図）にとりまとめ、毎年1回、各市町村が必要に応じて都市計画図の更新を行っている。なお、鳥取市は、地域地区図及び都市計画施設等図をデジタル図面に移行している。

[資料3：都市計画図の作成及び取扱要領]

(5) 都市計画を定める者

①都市計画区域

(法第15条、施行令第9条・12条)

| 都市計画の内容 | | 市町村決定 | 県 決 定 | |
|------------------|---|--------------------------------------|-------------|-------------|
| | | 知事への協議 | 大臣同意 不 要 | 大臣同意 必 要 |
| 都市計画区域 | 区域区分の決定の有無及び方針並びに国の の利害に重大な関係がある都市計画の決定の 整備、開発及方針 | | | ○ |
| | 及び保全の方針その他 | | ○ | |
| | 区域区分 | | | ○ |
| | 都市再開発方針等 | | ○ | |
| 地 域 | 用途地域 | ○ | | |
| | 特別用途地区 | ○ | | |
| | 特定用途制限地域 | ○ | | |
| | 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・準防火地域 | ○ | | |
| | 特定防災街区整備地区 | ○ | | |
| | 景観地区 | ○ | | |
| | 風致地区 | 2以上の市町村の区域にわたる 面積10ha以上のもの その他 | ○ | |
| 地 区 | 駐車場整備地区 | ○ | | |
| | 臨港地区 | 国際戦略港湾及び国際拠点港湾 重要港湾 その他 | ○ | ○ |
| | 歴史的風土特別保存地区 | | | ○ |
| | 特別緑地保全地区 | 2以上の市町村の区域にわたる 面積10ha以上のもの その他 | ○ | |
| | (近郊緑地特別保全地区) | | | ○ |
| 緑地保全地域 | 2以上の市町村の区域にわたる もの その他 | ○ | ○ | |
| 緑地地域 | ○ | | | |
| 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 | | ○ | | |
| 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地区 | | | ○ | | |
| 被災市街地復興推進地域 | | | ○ | | |
| 都 市 施 設 | 道 路 | 一般国道 | | ○ | |
| | | 都道府県道 | | ○ | |
| | | その他の道路 | ○ | | |
| | | 自動車専用道路 | 高速自動車国道 | | ○ |
| | | | その他 | ○ | |
| | 都市高速鉄道 | | | | ○ |
| | 駐車場 | | ○ | | |
| | 自動車ターミナル | | ○ | | |
| | 空 港 | 成田国際空港等 | | | ○ |
| | | 新千歳空港等、地方管理空港 | | | ○ |
| | | その他 | | ○ | |
| | 公 園・緑地 | 国が設置する面積10ha以上のもの | | | ○ |
| | | 県が設置する面積10ha以上のもの | | | ○ |
| | | その他 | | ○ | |
| | 広 場・墓園 | 国又は県が設置する面積10ha以上のもの | | | ○ |
| | | その他 | | ○ | |
| | その他公共空地 | | ○ | | |
| | 水 道 | 水道用水供給事業 | | | ○ |
| | | その他 | | ○ | |
| | 電気・ガス供給施設 | | ○ | | |
| 下 水 道 | 公共下水道 | 排水区域が2以上の市町村区域 | | ○ | |
| | | その他 | ○ | | |
| | 流域下水道 | | ○ | | |
| | その他 | | ○ | | |
| 汚 物 処 理 場・ご み 焼 却 場 | 産業廃棄物処理施設 | | | ○ | |
| | その他 | | ○ | | |
| 地域冷暖房施設 | | ○ | | | |
| 河 川 | 一級河川 | | | ○ | |
| | 二級河川 | | | ○ | |
| | 準用河川 | | ○ | | |
| 運河 | | | ○ | | |
| 学 校 | 大学・高専 | | ○ | | |
| | その他 | | ○ | | |
| 図書館・研究施設等 | | ○ | | | |
| 病院・保育所等 | | ○ | | | |
| 市場・と畜場 | | ○ | | | |
| 火葬場 | | ○ | | | |
| 一団地の住宅施設 | | ○ | | | |
| 一団地の官公庁施設 | | | | ○ | |
| 流通業務団地 | | | ○ | | |
| 一団地の津波防災拠点市街地形成施設 | | ○ | | | |
| 電気通信事業用施設 | | ○ | | | |
| 防風・防火・防水・防雪及び砂防施設 | | ○ | | | |
| 防潮施設 | | ○ | | | |

| | | | | | |
|--------------|-----------------------|------------------------|---|---|---|
| 市街地開発事業 | 土地区画整理事業 | 国の機関又は都道府県が施行する面積50ha超 | | ○ | |
| | | その他 | ○ | | |
| | 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 | 国の機関又は都道府県が施行する面積3ha超 | | ○ | |
| | | その他 | ○ | | |
| | 新都市基盤整備事業 | | | ○ | |
| 住宅街区整備事業 | | 国の機関又は都道府県が施行する面積20ha超 | | ○ | |
| | | その他 | ○ | | |
| | 防災街区整備事業 | 国の機関又は都道府県が施行する面積3ha超 | | ○ | |
| | | その他 | ○ | | |
| 市街地開発事業等予定区域 | 新住宅市街地開発事業予定区域 | | | ○ | |
| | 工業団地造成事業予定区域 | | | ○ | |
| | 新都市基盤整備事業予定区域 | | | ○ | |
| | 面積20ha以上の一団地の住宅施設予定区域 | | ○ | | |
| | 一団地の官公庁施設予定区域 | | | | ○ |
| | 流通業務団地予定区域 | | | ○ | |
| 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 | | ○ | | |
| | 沿道地区計画 | | ○ | | |
| | 集落地区計画 | | ○ | | |

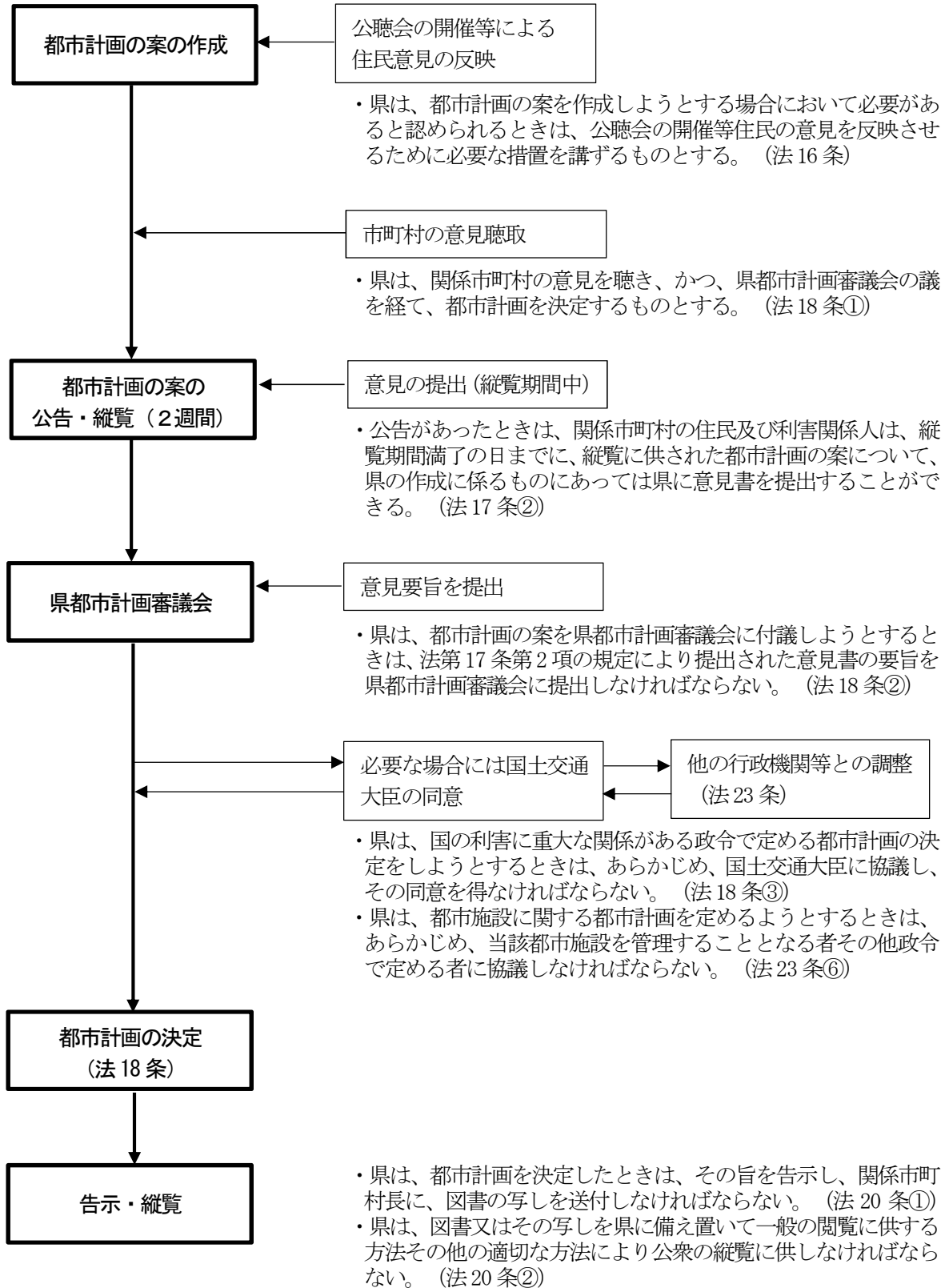
②準都市計画区域

| 都市計画の内容 | | 市町村決定 | 県決定 | |
|---------|-------------|--------------|-------------|-------------|
| | | 知事協議 (同意) | 大臣同意 不 要 | 大臣同意 必 要 |
| 準都市計画区域 | | | 指定 | |
| 地 域 地 区 | 用途地域 | ○ | | |
| | 特別用途地区 | ○ | | |
| | 特定用途制限地域 | ○ | | |
| | 高度地区 | ○ | | |
| | 景観地区 | ○ | | |
| | 風致地区 | 面積10ha以上 | ○ | |
| | | その他 | ○ | |
| | 緑地保全地域 | | ○ | |
| | 伝統的建造物群保存地区 | ○ | | |

3-2 都市計画決定等の手続き

(1) 都市計画決定等の手続き

【手続例】 県が定める都市計画決定等の手続き



(2) 鳥取県都市計画審議会

1) 審議会の位置づけ

鳥取県都市計画審議会は、都市計画法によりその権限に属された事項を調査審議させ、県知事の諮問に応じて都市計画に関する事項を調査審議させるため、県に置かれているもの。（法第77条第1項、鳥取県都市計画審議会条例、鳥取県都市計画審議会議事運営規則）

【鳥取県都市計画審議会の主な調査審議事項】

①都市計画法によりその権限に属された事項

- ア 県が都市計画区域を指定しようとするとき、その意見を聴くこと。（法第5条第3項）
- イ 国土交通大臣が指定する2以上の県の区域にわたる都市計画区域について、県が意見を述べようとするとき、その意見を聴くこと。（法第5条第4項）
- ウ 県が都市計画を決定するとき、その議を経ること。（法第18条第1項）
- エ 市町村都市計画審議会が置かれていない場合において、市町村が都市計画を決定しようとするとき、その議を経ること。（法第19条第1項）

②他の法令によりその権限に属された事項

- ア 特定行政庁が卸売市場、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の敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可する場合（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を除く。）、その議を経ること。（建築基準法第51条）
- イ 景観行政団体が、景観計画を定めようとするときは、都市計画区域又は準都市計画区域に係る部分について、その意見を聴くこと。（市町村である景観行政団体に市町村都市計画審議会が置かれているときを除く。）（景観法第9条第2項）
- ウ 鳥取県大規模店舗立地誘導条例（平成21年3月27日鳥取県条例第5号）に基づく知事意見等への異議について、知事は申出の審査を行うに当たっては、その意見を聴くこと。（条例第12条第4項）
- エ 市町村決定都市計画の県協議等に関する取扱い（令和3年4月改訂）に基づく広域調整の手続きにおいて、県はその意見を踏まえて、協議に対する回答内容を決定すること。

2) 審議会の組織及び運営

審議会の組織及び運営は、都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会の組織及び運営の基準を定める政令（昭和44年政令第11号）及び鳥取県都市計画審議会条例（昭和44年6月28日鳥取県条例第27号）により、委員数、各委員の構成、任期、議事等が定められている。

【参考：鳥取県都市計画審議会】

| 委員 | 範囲 (名) | 任期 (年) | 参 考 |
|----------------------|-----------|-----------|--|
| 1号委員：学識経験者のある者 | 13 | 2 | 専門分野（都市計画、まちづくり、商工観光、建築、防災減災、福祉、生活環境、公衆衛生、法律、農業など） |
| 2号委員：市町村長を代表する者 | 1 | — | |
| 3号委員：県議会の議員 | 1 | — | |
| 4号委員：市町村の議会の議長を代表する者 | 1 | — | |
| 計 | 16 | | |

3) 重要案件の審議

①重要案件の予備審議の実施

都市構造や住民の権利制限等に重大な影響を与える重要案件については、関係機関と調整を終えていない段階で予備審議を実施し、審議会に基本方針、概要を説明し、意見を伺うこと。

②重要案件の要件

- ア 都市計画区域及び準都市計画区域の決定及び変更
- イ 都市計画区域マスタープランの決定及び変更
- ウ 区域区分の決定及び変更
- エ 都市構造に大きな影響を及ぼす都市計画の新規決定（原則、全ての県決定の都市計画）
 - ・地域地区（風致地区、臨港地区 等）
 - ・都市施設（国道、県道、県が設置する10ha以上の公園、産業廃棄物処理施設 等）
 - ・市街地開発事業（国又は県が施行する50ha以上の土地区画整理事業 等）
- オ その他審議会が必要と認める案件

③予備審議の実施時期

予備審議は、素案作成後に実施する。

[資料2：鳥取県都市計画審議会における審議方法の見直し]

(3) 市町村都市計画審議会

県内の全ての都市計画区域指定市町村は、都市計画審議会を設置している。

都市計画法第77条の2（市町村都市計画審議会）（抜粋）

この法律によりその権限に属させられた事項を調査審議させ、及び市町村長の諮問に応じ都市計画に関する事項を調査審議させるため、市町村に、市町村都市計画審議会を置くことができる。

(4) 市町村が決定する都市計画の県協議

都市計画の決定に当たっては、市町村が中心となるべきであり、市町村の区域を超える特に広域的・根幹的な都市計画についてのみ、県が決定することとされている。

これまで、町村による都市計画の決定について、都市計画法第19条第3項の規定により、町村は県知事に協議し同意を得なければならなかったが、協議手続きの円滑化や地域の特性等を活かしたより主体的なまちづくりの推進を図るため、法改正（令和2年6月10日施行）され、県知事同意が廃止された。

市町村が決定又は変更する都市計画に係る県知事協議について、都市計画運用指針「V-2（都道府県の協議等）」を踏まえ、協議の透明化、実質化、円滑化等を図るため、「市町村決定都市計画の県協議等に関する指針」（令和3年4月改訂）で協議の時期、方法及び判断基準等を定めている。

また、広域的な影響を与える都市計画について協議があった場合、法第19条第5項の規定により、県知事は関係市町村に対し、資料の提出、意見の開陳、説明その他必要な協力を求めることができるため、円滑な広域調整の手続きについても指針に定めている。

[資料5：市町村決定都市計画の県協議等に関する取扱い]

都市計画法第19条（市町村の都市計画の決定）

市町村は、市町村都市計画審議会（当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれていないときは、当該市町村の存する都道府県の都道府県都市計画審議会）の議を経て、都市計画を決定するものとする。

2 市町村は、前項の規定により都市計画の案を市町村都市計画審議会又は都道府県都市計画審議会に付議しようとするときは、第十七条第二項の規定により提出された意見書の要旨を市町村都市計画審議会又は都道府県都市計画審議会に提出しなければならない。

3 市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域について都市計画（都市計画区域について定めるものにあつては区域外都市施設に関するものを含み、地区計画等にあつては当該都市計画に定めようとする事項のうち政令で定める地区施設の配置及び規模その他の事項に限る。）を決定しようとするときは、あらかじめ、都道府県知事に協議しなければならない。

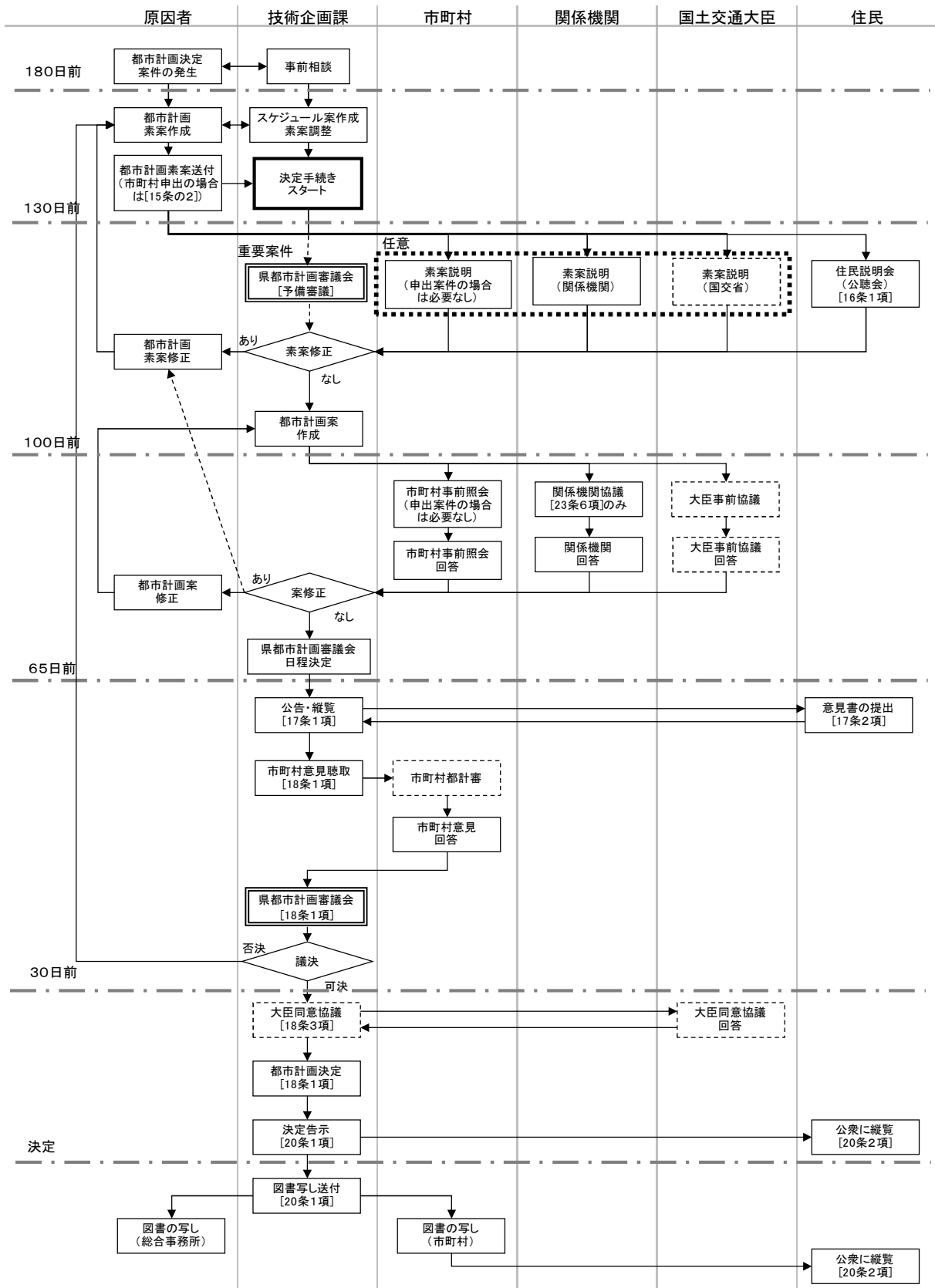
4 都道府県知事は、一の市町村の区域を超える広域の見地からの調整を図る観点又は都道府県が定め、若しくは定めようとする都市計画との適合を図る観点から、前項の協議を行うものとする。

5 都道府県知事は、第三項の協議を行うに当たり必要があると認めるときは、関係市町村に対し、資料の提出、意見の開陳、説明その他必要な協力を求めることができる。

(5) 都市計画決定（変更）手続き

【県決定：都市計画決定（変更）手続き】

都市計画決定（変更）手続きの流れ【県決定】



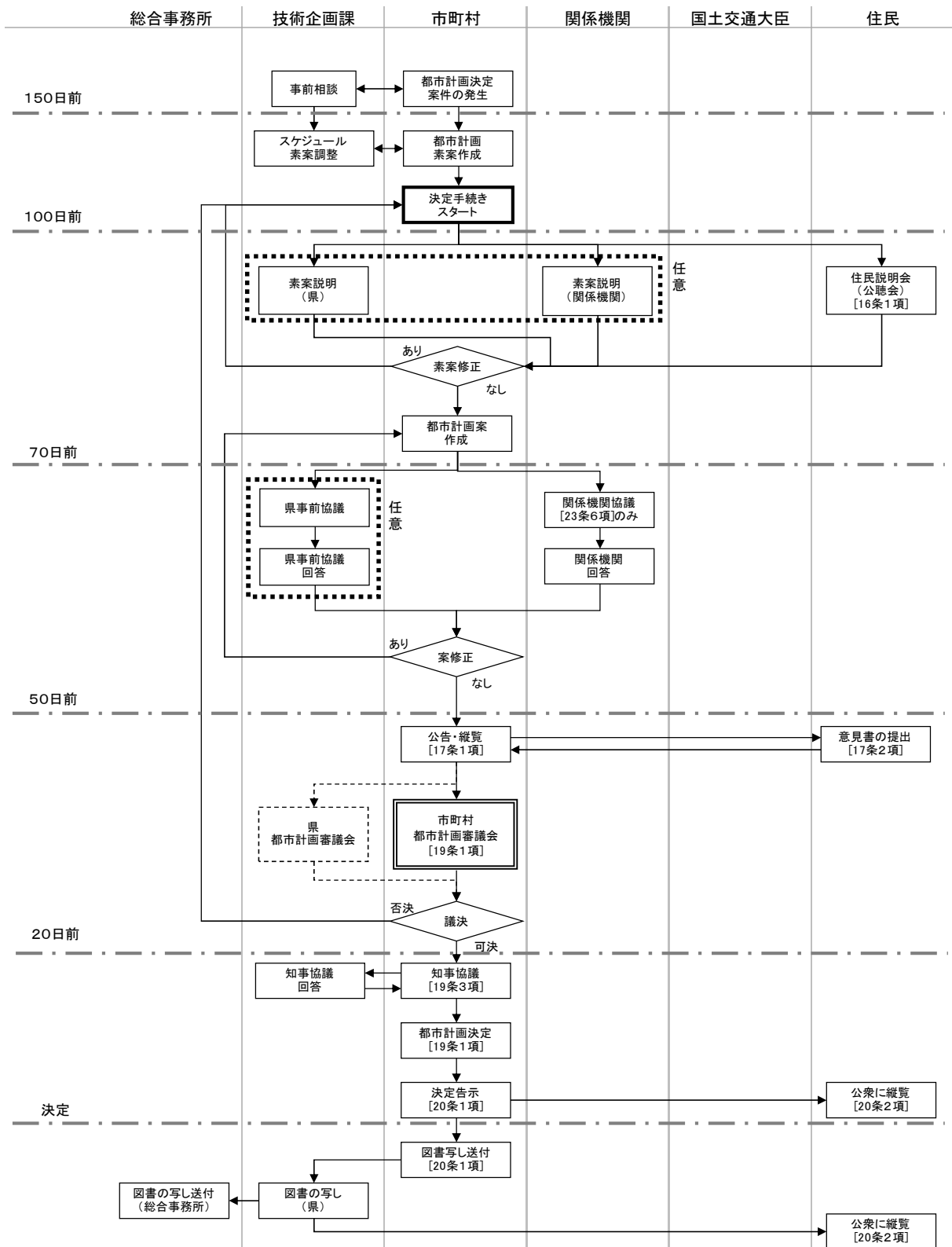
注1) このフローは原因者（事業者または市町村）発意による都市計画決定（変更）の場合を想定している。

注2) 都市計画担当課発意の場合は「原因者＝技術企画課」となる。

注3) 日数は大臣同意案件で手続きが順調に進んだ場合の概ねの目安である。

【市町村決定：都市計画決定（変更）手続き】

都市計画決定（変更）手続きの流れ【市町村決定】



注1)このフローは市町村が決定する都市計画の手続きの望ましい流れを示したものであり、順序を指定するものではない。
 注2)市町村において独自に手続きの流れ等を定めている場合は、そちらが優先するものとする。
 注3)日数は手続きにかかる概ねの目安であり、出来るだけ早い段階でのスケジュール調整が望ましい。
 注4)広域調整の対象となる都市計画の場合は、県協議手続きにおいて別途広域調整が必要となる。

(6) 公聴会等の開催

公聴会は、法第17条の縦覧及び意見書の提出とは別に、都市計画の案の作成の段階でも住民の意見をできるだけ反映させるため、住民が公開の下で意見陳述を行う場である。

説明会は、県又は市町村が作成した都市計画の原案（素案）について、住民に説明を行う場である。

都市計画法第16条（公聴会の開催）（抜粋）
 都道府県又は市町村は、次項の規定による場合を除くほか、都市計画の案を作成しようとする場合において必要があると認めるときは、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

【平成14年8月26日付都計第261号県部長通知：都市計画案の公聴会等の開催について】

(1) 公聴会を開催する場合

次のいずれかに該当する場合、公聴会と拡大説明会を開催する。

- ①都市計画区域マスタープランの決定及び変更
- ②市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画（線引き）を定める場合
- ③用途地域の全般的な見直しなど、都市の将来をある程度決定するような地域地区の再編を行う場合
- ④道路網について全体的な見直しをする場合
- ⑤環境影響評価対象事業に係る都市計画の決定（変更）など、都市構造に大きな影響を及ぼす根幹的な都市施設を定める場合
- ⑥その他都市計画決定権者が必要と認める場合

(2) 公聴会を開催しないが、拡大説明会を開催する場合（町内会単位の説明会）

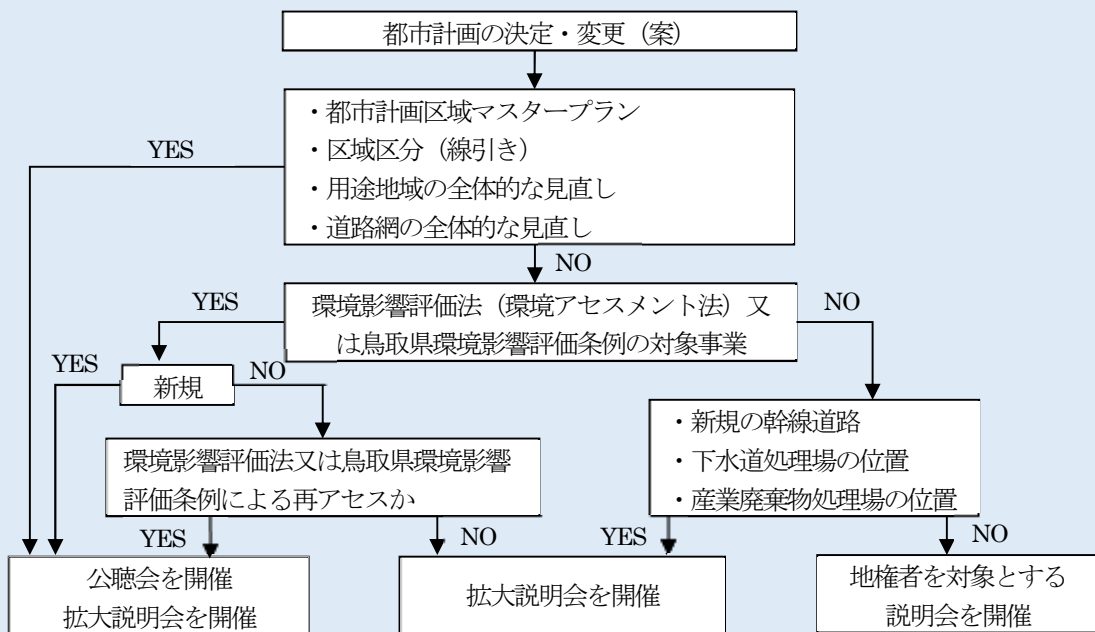
(1)に該当しないが次のいずれかに該当する場合、地域住民を対象とする町内会単位の説明会を開催する。

- ①新規の幹線道路に係る都市計画を決定する場合
- ②下水道処理場の位置を決定する場合
- ③産業廃棄物処理施設（環境影響評価対象外のものに限る）の位置を決定する場合

(3) 地権者を対象とする説明会を開催する場合

(1)、(2)に該当しない場合、地権者を対象とする説明会を開催する。

(4) 公聴会等の開催フロー



（7）都市計画提案制度

近年、まちづくりへの関心が高まる中で、都市計画への関心も高まり、住民やまちづくりNPO等が主体となったまちづくりに対する多くの取組みが見受けられるようになった。

法第21条の2から第21条の5まで及び第75条の9に規定する都市計画の提案制度は、住民等が行政の提案に対して単に受身で意見を言うだけではなく、より主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくことを期待し、また可能とするための制度として創設されたものである。

都市計画法第21条の2（都市計画の決定等の提案）（抜粋）

都市計画区域又は準都市計画区域のうち、一体として整備し、開発し、又は保全すべき土地の区域としてふさわしい政令で定める規模以上の一団の土地の区域について、当該土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。以下「借地権」という。）を有する者（以下この条において「土地所有者等」という。）は、一人で、又は数人共同して、都道府県又は市町村に対し、都市計画（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに都市再開発方針等に関するものを除く。次項及び第七十五条の九第一項において同じ。）の決定又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、当該提案に係る都市計画の素案を添えなければならない。

計画提案手続きの概要

（1）計画提案できる者

- ①土地の所有者、借地権者など
- ②まちづくりNPO法人
- ③営利を目的としない公益法人
- ④まちづくりの推進に関し経験・知識を有する者など

（2）計画提案できる都市計画

- 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）並びに都市再開発方針等に関するものを除く県が定める都市計画が対象となる。

（3）計画提案に必要な要件

- ①提案に係る区域は、一体として整備し、開発し、又は保全すべき土地の区域としてふさわしい0.5ha以上の一団の土地の区域であること。（法21条の2第1項、都計令第15条）
- ②提案に係る都市計画の素案の内容が、都市計画区域マスタープランなど、都市計画に関する基準に適合するものであること。（法第21条の2第3項）
- ③提案に係る都市計画の素案の対象となる土地の区域内の土地所有者等の2/3以上の同意を得ていること（同意した者が所有するその区域内の土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっているその区域内の土地の地積の合計が、その区域内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の2/3以上となる場合に限る。）。（法第21条の2第3項）

（4）計画提案の判断

- 県は、計画提案について都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうか、総合的に判断する。
- 県は、判断を行おうとするときは、あらかじめ、当該計画提案に係る関係市町村の意見を聴くものとする。

（5）都市計画決定等

- 県は、計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があると判断したときは、都市計画の案を作成し、都市計画の決定又は変更の手続きを行うものとする。
- 県は、計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要がないと判断したときは、法第21条の5に規定する措置を講ずるものとする。

[資料6：都市計画法に基づく都市計画提案手続要領の改正について]

(8) 建築基準法第51条ただし書きによる産業廃棄物処理施設等の位置の承認

1) 建築基準法第51条ただし書き

卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等の建築物は、都市において少数ではあるが絶対不可欠であり、加えて周辺の環境に対する影響が大きいものであるため、このような建築物の位置については、周辺の状況にも十分配慮しつつ、都市全体の中で最適の位置が選択されることを確保するとともに、都市計画の手続きを経ることによって、周辺住民の意見も反映された形で決定することとしているものである。

このような趣旨から、原則としてこれらの施設については都市計画決定する必要があるが、例外的に、特定行政庁が都市計画審議会の議を経て許可することにより建築することも可能である。

建築基準法第51条（卸売市場等の用途に供する特殊建築物の位置）
 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、ごみ焼却場その他政令で定める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つては、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に上支障がないと認めて許可した場合又は政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おいてはこの限りではない。

| 県内の特定行政庁 | 備考 |
|-----------------------------|-------------|
| 鳥取市、米子市、倉吉市、境港市（各市の建築住宅担当課） | 境港市は限定特定行政庁 |
| 4市以外（県総合事務所等の建築住宅担当課） | |

2) 特定行政庁の許可による産業廃棄物処理施設等の設置

特定行政庁が都市計画審議会の議を経て、廃棄物処理施設の敷地の位置が都市計画に上支障がないと認めて許可した場合は、廃棄物処理施設の建築ができる。

一般廃棄物処理施設の設置については市町村の都市計画審議会の議を、産業廃棄物処理施設の設置については県都市計画審議会の議を経ることとなる。

なお、同一の施設で一般廃棄物と産業廃棄物を処理する場合、産業廃棄物の処理能力が廃棄物処理法施行令第5条または第7条の規定を超えるときは、両方の廃棄物処理施設の設置許可が必要となる。

また、同一施設において処理能力を変更せず処理する廃棄物の種類（一般廃棄物または産業廃棄物）を追加する場合、建築物の用途の変更に当たるため、敷地の位置について改めて市町村もしくは県の都市計画審議会の議を経て、特定行政庁の許可を受ける必要がある。

（建築基準法第87条第2項）

都市計画法第15条（都市計画を定める者）
 次に掲げる都市計画は都道府県が、その他の都市計画は市町村が定める。
 5 一の市町村の区域を超える広域の見地から決定すべき地域地区として政令で定めるもの又は一の市町村の区域を超える広域の見地から決定すべき都市施設若しくは根幹的都市施設として政令で定めるものに関する都市計画

都市計画法施行令第9条（都道府県が定める都市計画）（抜粋）
 2 法第十五条第一項第五号の広域の見地から決定すべき都市施設又は根幹的都市施設として政令で定めるものは、次に掲げるものとする。
 七 産業廃棄物処理施設

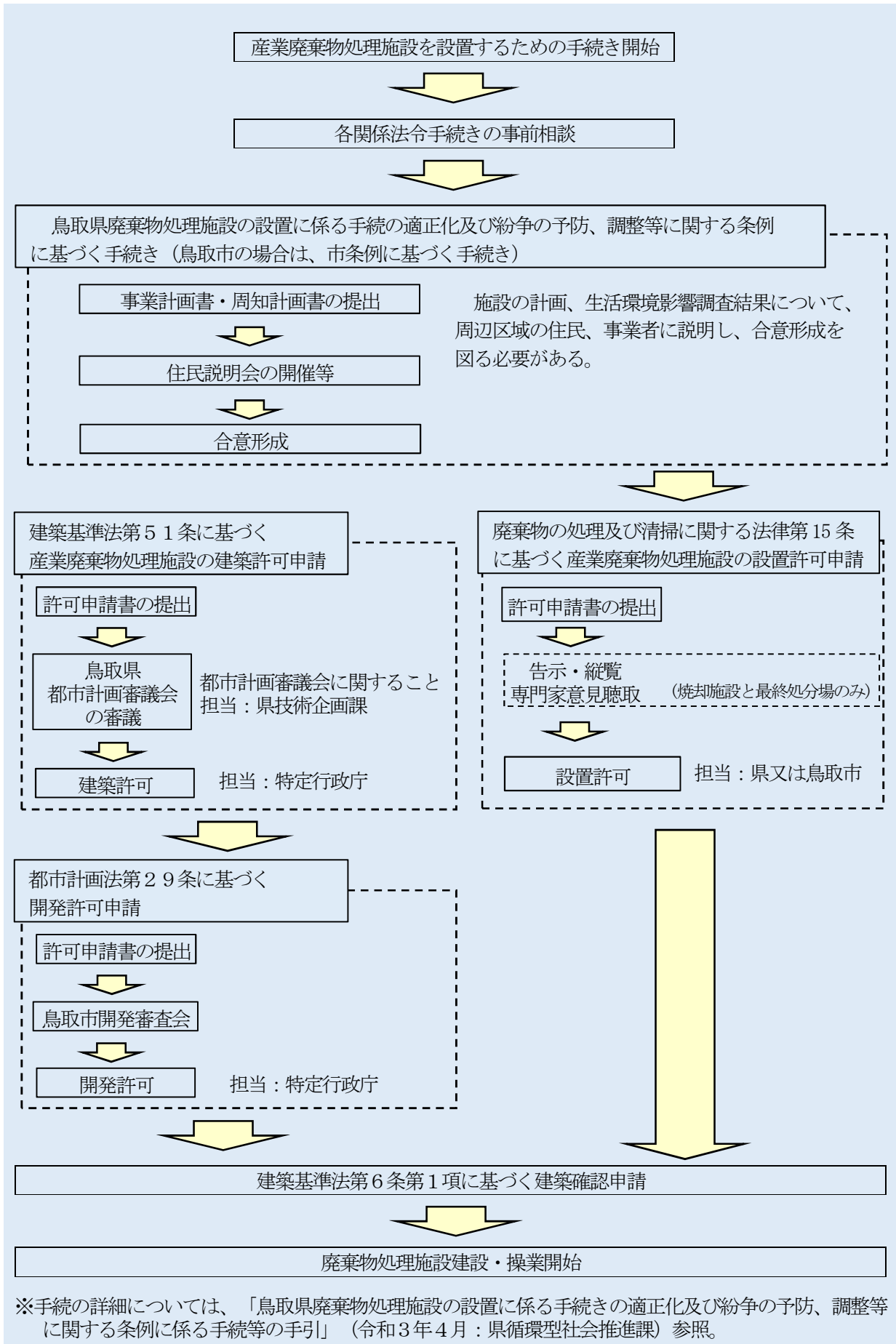
3) 産業廃棄物処理施設となる規模等

産業廃棄物処理施設とは、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（以下「廃棄物処理法」という。）で定められた一定規模の処理能力を備えている施設のことをいう。

| 廃棄物処理法第15条第1項、同法施行令第7条 | | 建築基準法施行令第130条の2の3第3号 | |
|------------------------|---------------------------------|--|--------------------------|
| 処理施設の種類 | | 規模（処理能力） | |
| 第1号 | 汚泥の脱水施設 | 10m ³ /日を超える | 30m ³ /日以下 |
| 第2号 | 汚泥の乾燥施設 | 天日乾燥以外 | 10m ³ /日を超える |
| | | 天日乾燥 | 100m ³ /日を超える |
| 第3号 | 汚泥の焼却施設 | 次のいずれかに該当するもの イ) 5m ³ /日を超える ロ) 200kg/h以上 ハ) 火格子面積2m ² 以上 | 10m ³ /日以下 |
| 第4号 | 廃油の油水分離施設 | 10m ³ /日を超える | 30m ³ /日以下 |
| 第5号 | 廃油の焼却施設 | 次のいずれかに該当するもの イ) 1m ³ /日を超える ロ) 200kg/h以上 ハ) 火格子面積2m ² 以上 | 4m ³ /日以下 |
| 第6号 | 廃酸・廃アルカリの中和施設 | 50m ³ /日を超える | 60m ³ /日以下 |
| 第7号 | 廃プラスチック類の破碎施設 | 5 t/日を超える | 6 t/日以下 |
| 第8号 | 廃プラスチック類の焼却施設 | 次のいずれかに該当するもの イ) 100kg/日を超えるもの ロ) 火格子面積2m ² 以上 | 1 t/日以下 |
| 第8号の2 | 木くず又はがれき類の破碎施設 | 5 t/日を超える | 100 t/日以下 |
| 第9号 | 金属等*又はダイオキシン類を含む汚泥のコンクリート固型化施設 | 全ての施設 | 4m ³ /日以下 |
| 第10号 | 水銀またはその化合物を含む汚でのいのばい焼施設 | 全ての施設 | 6m ³ /日以下 |
| 第11号 | 汚泥、廃酸または廃アルカリに含まれるシアン化合物の分解施設 | 全ての施設 | 8m ³ /日以下 |
| 第11号の2 | 廃石綿等又は石綿含有産業廃棄物の熔融施設 | 全ての施設 | — |
| 第12号 | 廃PCB等、PCB汚染物またはPCB処理物の焼却施設 | 全ての施設 | 0.2 t/日以下 |
| 第12号の2 | 廃PCB等又は、PCB処理物の分解施設 | 全ての施設 | 0.2 t/日以下 |
| 第13号 | PCB汚染物の洗浄施設又は分離施設 | 全ての施設 | 0.2 t/日以下 |
| 第13号の2 | 産業廃棄物の焼却施設（第3号、第5号、第8号、第12号を除く） | 次のいずれかに該当するもの イ) 200kg/h以上 ロ) 火格子面積2m ² 以上 | 6 t/日以下 |
| 第14号 | 産業廃棄物の最終処分場 | 全ての施設 | |

※廃棄物処理法施行令別表第3の3に掲げる物質

【参考：県内に産業廃棄物処理施設を設置する手続きの流れ】



3-3 都市計画の変更

(1) 都市計画の変更

都市計画決定権者は、以下のような場合、遅滞なく当該都市計画を変更しなければならない。

- 都市計画区域又は準都市計画区域が変更されたとき。
- 都市計画に関する基礎調査又は政府が行う調査の結果、都市計画を変更する必要性が明らかとなったとき。
- 遊休土地転換利用促進地区に関する都市計画についてその目的が達成されたと認めるとき。
- その他都市計画を変更する必要性が生じたとき。

都市計画法第21条第1項（都市計画の変更）（抜粋）

都道府県又は市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域が変更されたとき、第6条第1項若しくは第2項の規定による都市計画に関する基礎調査又は第13条第1項第19号に規定する政府が行う調査の結果都市計画を変更する必要性が明らかとなったとき、遊休土地転換利用促進地区に関する都市計画についてその目的が達成されたと認めるとき、その他都市計画を変更する必要性が生じたときは、遅滞なく、当該都市計画を変更しなければならない。

(2) 区域区分・都市計画区域マスタープランの変更

市街化区域は、すで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である。

区域区分の見直しは、都市計画基礎調査の結果を踏まえて見直すことが想定されており、その見直しに当たっては、単に大規模な宅地開発その他のまとまった市街地を機械的に市街化区域に編入するのでなく、市街化区域に接する土地の区域について、土地利用の動向や基盤施設の整備状況を詳細に検討し、街区単位、土地単位等の小規模な区域でも、市街化しているものは市街化区域に編入することが望ましい。

区域区分の要否の判断及び区域区分を定める場合の市街化区域の面積の算定を行うに当たっては、いわゆる人口フレーム方式を基本とすることが妥当である。（都市計画運用指針IV-2-1）

(3) 市街化区域の規模の設定

市街化区域の設定は、都市計画区域マスタープランにおける区域区分の方針において、人口を最も重要な市街地規模の算定根拠としつつ、これに世帯数や産業活動の将来の見通しを加え、市街地として必要と見込まれる面積（以下単に「フレーム」という。）をそのまま即地的に割り付ける方式（いわゆる人口フレーム方式）を基本とすべきである。なお、都市計画区域のうち、農林業上その他の土地利用規制等により市街化することが想定されない土地の区域以外の区域にある土地について、都市計画区域の人口及び産業の将来の見通し、市街地における土地利用の現状及び将来の見通し等を総合的に勘案して、都市的土地利用への転換の適否を明らかにする方法が可能であれば、試行的に検討していくことも考えられる。（都市計画運用指針IV-2-1）

このように、都市計画運用指針は、市街化区域の設定の基本的な考え方や留意点を示したものであり、人口フレーム方式の算定方法などの具体的な市街化区域の規模の設定方法を示していない。

そのため、米子境港都市計画区域マスタープランの見直し（平成27年3月改訂）においては、「市街化区域の規模の設定方法（試案）」を参考に、市街化区域の規模の見直しを行った。

なお、この試案は、一般的な方法として示されたものであり、これ以外の方法により算定することを妨げるものではないとされている。

[参考図書4：市街化区域の規模の設定方法について（試案）（平成23年6月国土交通省都市計画課）]

（4）国土交通大臣との協議

都道府県が定める都市計画のうち、国の政策や利害に関係のある計画については、国家的な観点から国と調整する仕組みが必要であるため、国土交通大臣の同意を要することとされている。

都市計画区域マスタープランや区域区分の決定（変更）をしようとするときは、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。

都市計画法第18条第3項（都道府県の都市計画の決定）（抜粋）

都道府県は、国の利害に重大な関係がある政令で定める都市計画の決定をしようとするときは、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。

都市計画法施行令第12条（国の利害に重大な関係がある都市計画）（抜粋）

法第18条第3項（法第21条第2項において準用する場合を含む。）の国の利害に重大な関係がある政令で定める都市計画は、次に掲げるものに関する都市計画とする。

- 1 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（法第6条の2第2項第1号に掲げる事項及び同項第3号に掲げる事項のうち第3号から第5号までに掲げるものに関する都市計画の決定の方針に限る。）
- 2 区域区分

（5）農林水産大臣等との協議等

都市計画は、行政の各分野にわたる事項を総合的に調整する機能を有するものであるから、その決定に際しては、都市計画を所管する行政機関が関係行政機関と十分調整を図る必要がある。

市街化区域に関する都市計画は、農林漁業に重大な影響を与え、また、市街化区域では農地転用許可等の制限が適用除外されることに鑑み、その決定又は同意にあたり、農林水産大臣と協議しなければならないこととされている。

また、市街化区域に関する都市計画の決定又は同意にあたり、産業活動の効率化の見地から経済産業大臣の意見、公害の防止及び自然環境の保全の見地から環境大臣の意見も聴かななければならないこととされている。

さらに、厚生労働大臣は市街化区域に関する都市計画及び用途地域に関する都市計画について公衆衛生等の見地から意見を述べるができることとされている。

都市計画法第23条（他の行政機関等との調整等）（抜粋）

国土交通大臣が都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（第6条の2第2項第1号に掲げる事項に限る。以下この条及び第24条第3項において同じ。）若しくは区域区分に関する都市計画を定め、若しくはその決定若しくは変更に同意しようとするとき、又は都道府県が都市計画区域の整備、開発及び保全の方針若しくは区域区分に関する都市計画を定めようとするとき（国土交通大臣の同意を要するときに除く。）は、国土交通大臣又は都道府県は、あらかじめ、農林水産大臣に協議しなければならない。ただし、国土交通大臣が区域区分に関する都市計画を定め、若しくはその決定若しくは変更に同意しようとする場合又は都道府県が区域区分に関する都市計画を定めようとする場合（国土交通大臣の同意を要する場合を除く。）にあつては、当該区域区分により市街化区域に定められることとなる土地の区域に農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域その他政令で定める土地の区域が含まれるときに限る。

2 国土交通大臣は、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針若しくは区域区分に関する都市計画を定め、又はその決定若しくは変更に同意しようとするときは、あらかじめ、経済産業大臣及び環境大臣の意見を聴かななければならない。

3 厚生労働大臣は、必要があると認めるときは、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、区域区分並びに用途地域に関する都市計画に関し、国土交通大臣に意見を述べるができる。

| |
|--|
| <p>都市計画法施行令第16条の2（農林水産大臣への協議に係る土地の区域）</p> <p>法第23条第1項ただし書の政令で定める土地の区域は、次に掲げるものとする。</p> <p>1 農業振興地域（農業振興地域の整備に関する法律第6条第1項に規定する農業振興地域をいう。以下この号において同じ。）の区域（農用地区域を除く。）内にある農地法第2条第1項に規定する農地（同法第43条第1項の規定により農作物の栽培を耕作に該当するものとみなして適用する同法第2条第1項に規定する農地を含む。以下この号において単に「農地」という。）若しくは採草放牧地の区域又は農業振興地域の区域外にある4ヘクタールを超える農地の区域</p> <p>2 森林法第25条又は第25条の2の規定により指定された保安林の区域その他これらに類する土地の区域として国土交通省令で定めるもの</p> |
|--|

| |
|---|
| <p>都市計画法施行規則第13条の5（令第16条の2第2号の国土交通省令で定める土地の区域）</p> <p>令第16条の2第2号の国土交通省令で定める土地の区域は、森林法第30条若しくは第30条の2の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第41条の規定により指定された保安施設地区又は同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区とする。</p> |
|---|

【農林水産大臣との協議が必要な場合】

| | |
|----------|----------------------------|
| 法23条第1項 | 農業振興地域の農用地区域が含まれるとき |
| 政令第16条の2 | 農業振興地域内にある農地が含まれるとき |
| | 農業振興地域外にある4haを超える農地が含まれるとき |
| | 保安林の区域が含まれるとき |
| 省令第13条の5 | 保安林予定森林の区域が含まれるとき |
| | 保安施設地区が含まれるとき |
| | 保安施設地区に予定された地区が含まれるとき |

法第23条第1項の農林水産大臣との協議に係る調整の判断基準を含めた都市計画制度と農林漁業との調整全般について、地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4の規定に基づく技術な助言として「都市計画と農林漁業との調整措置」が定められている。

[参考図書5：都市計画と農林漁業との調整措置について（平成十四年 14農振一四五二号農村振興局長通知）]

（6）関係機関との協議の流れ

| 項目 | 協議先 |
|------|--|
| 事前調整 | 県技術企画課 → 中国地方整備局建政部 |
| | 県技術企画課 → 県経営支援課 → 中四国農政局 |
| 事前協議 | 県技術企画課 → 中国地方整備局建政部 → 中四国農政局、環境省、経済産業省 |
| 本協議 | 県技術企画課 → 中国地方整備局建政部 → 中四国農政局、環境省、経済産業省 |

【手続き上の留意事項】

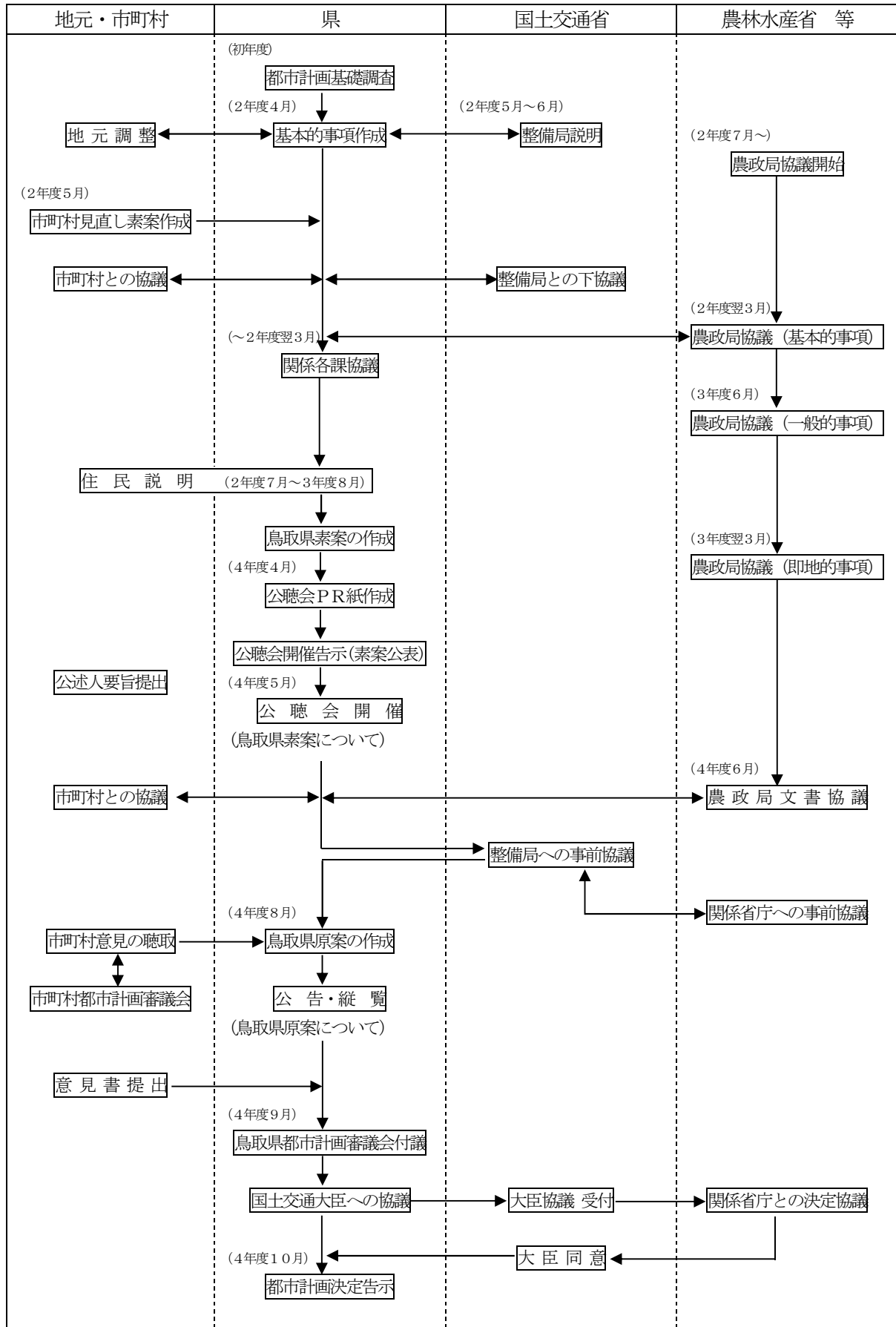
①農政局の判断基準

- 市街化区域の規模の設定は、概ね10年後の人口及び産業の見通しに基づき、住宅・商業・工業用地等の必要な面積算出の上、その範囲内で行うことが望ましい。
- 都市計画区域における人口・産業の将来見通し、これらを収容するのに必要な市街地面積、当該都市の発展動向を勘案するなど、法令等への適合性を確認の上、農林漁業との関係を検討することが望ましい。

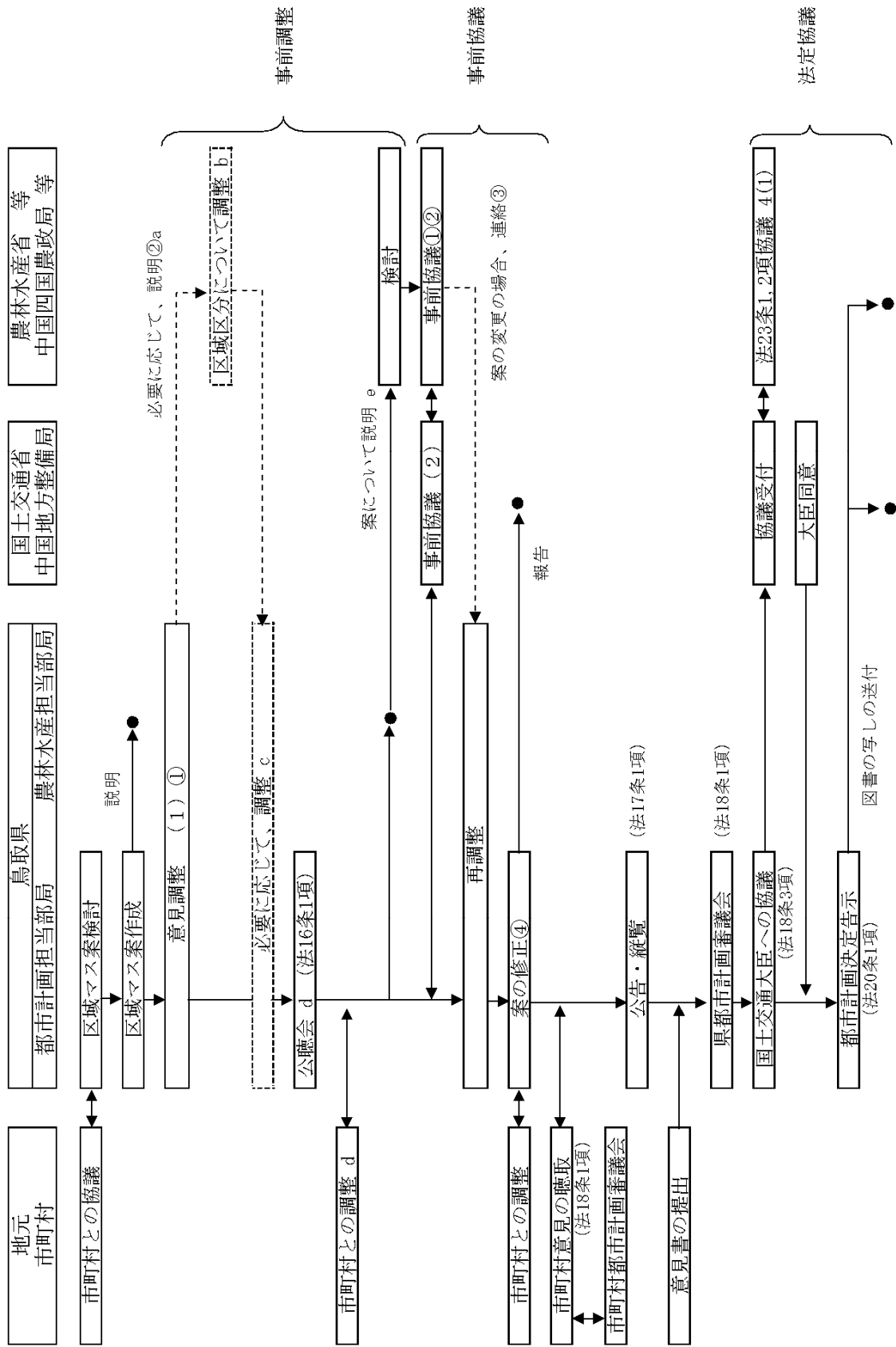
②企業誘致等に関連する随時変更

- 設定した市街化区域の規模の範囲で、全てを具体の土地に割り付けることなく一部を保留した場合で、後に企業誘致等に関連して市街地を拡大する必要がある場合、一部保留した範囲内であれば随時での具体の土地の割り付けが可能。

【線引き見直しに関する都市計画の手続きの流れ】



●都市計画区域マスタープランと農林漁業との調整手続き（フロー図）



3-4 都市施設に関する都市計画の変更

(1) 都市施設に関する都市計画の変更時期

事業中において都市計画変更の必要が生じた場合は、遅延なく、当該都市計画を変更することを原則とするが、都市計画に支障がないと判断される場合は、早期事業効果の発現の観点から、事業実施と都市計画手続きを並行して行うことができるものとしている。

[資料1：都市計画変更時期の適正化に関する方針]

[資料8：都市計画決定図書作成の手引き（都市施設編）]

(2) 都市施設に関する都市計画の軽易な変更

都市計画の軽易な変更については、手続きの一部を省略することができる。

【手続きを省略できる軽易な変更】

| 省略できる手続き | | 軽易な変更 |
|----------|------------------------------------|--|
| 法第17条 | 県又は市町村の都市計画の案の縦覧 | 名称の変更 |
| 法第18条第2項 | 県が県都市計画審議会に意見書の要旨の提出 | |
| 法第19条第2項 | 市町村が市町村都市計画審議会又は県都市計画審議会に意見書の要旨の提出 | |
| 法第18条第3項 | 県が国土交通大臣への協議同意 | 名称の変更 |
| | | 位置、区域、面積又は構造の変更 一団地の官公庁施設に関する都市計画における公共施設、公益的施設又は建築物の配置の方針の変更 |
| 法第19条第3項 | 市町村が県知事への協議 | 名称の変更 |
| | | 位置、区域、面積又は構造の変更 一団地の住宅施設に関する都市計画における住宅の低層、中層若しくは高層別の予定戸数又は公共施設、公益的施設若しくは住宅の配置の方針の変更 |

都市計画法第21条第2項（都市計画の変更）（抜粋）

2 第17条から第18条まで及び前2条の規定は、都市計画の変更（第17条、第18条第2項及び第3項並びに第19条第2項及び第3項の規定については、政令で定める軽易な変更を除く。）について準用する。この場合において、施行予定者を変更する都市計画の変更については、第17条第5項中「当該施行予定者」とあるのは、「変更前後の施行予定者」と読み替えるものとする。

都市計画法施行令第14条（法第21条第2項の政令で定める軽易な変更）

法第21条第2項の政令で定める軽易な変更は、次の各号に掲げる規定を準用する場合について、それぞれ当該各号に定めるものとする。

- 1 法第17条、第18条第2項又は第19条第2項の規定名称の変更
- 2 法第18条第3項の規定次に掲げるもの（ロ及びハに掲げるものにあつては、それぞれ国土交通省令で定めるものに限る。）
 - イ 名称の変更
 - ロ 位置、区域、面積又は構造の変更
 - ハ 一団地の官公庁施設に関する都市計画における公共施設、公益的施設又は建築物の配置の方針の変更
- 3 法第19条第3項の規定次に掲げるもの（ロ及びハに掲げるものにあつては、それぞれ国土交通

省令で定めるものに限る。）

イ 名称の変更

ロ 位置、区域、面積又は構造の変更

ハ 一団地の住宅施設に関する都市計画における住宅の低層、中層若しくは高層別の予定戸数又は公共施設、公益的施設若しくは住宅の配置の方針の変更

都市計画法施行規則第13条（都市計画の軽易な変更）

令第14条第2号の国土交通省令で定めるものは、次の各号に掲げる都市計画について、それぞれ当該各号に掲げるものとする。

1 区域区分に関する都市計画 区域区分のための土地の境界とされている鉄道その他の施設又は河川、崖その他の地形若しくは地物の位置の変更（水面の埋立てによる湖岸又は海岸の位置の変更を除く。）に伴う区域の変更で、当該変更に係る部分の面積の合計が4ha未満であるもの

2 地域地区（法第8条第1項第4号の二に掲げる地区及び同項第9号に掲げる地区のうち港湾法（昭和25年法律第218号）第2条第2項の国際戦略港湾又は国際拠点港湾に係るものに限る。）に関する都市計画 次に掲げる変更に伴う位置、区域又は面積の変更

イ 区域の境界とされている道路、鉄道、空港、公園、緑地又は河川の位置の変更で、それぞれ、次号から第7号までに掲げる区域の変更に相当するもの

ロ 区域の境界とされている自動車ターミナルの位置の変更で、区域の変更（当該変更に係る部分の面積の合計が2,000m²未満であり、かつ、変更前の面積の20%未満であるものに限る。）であるもの

ハ 区域の境界とされている墓園の位置の変更で、区域の変更（面積の変更を伴わない区域の変更、面積の拡張に伴う区域の変更で、当該変更に係る部分の面積の合計が変更前の面積の20%未満であるもの及び区域の境界の整正をするために行う区域の変更で、当該変更に係る部分の面積の合計が2,500m²未満であり、かつ、変更前の面積の10%未満であるものに限る。）であるもの

ニ 区域の境界とされている下水道の位置の変更で、区域の変更（道路の区域内の下水管渠の区域の変更及び処理施設又はポンプ施設の区域の変更（当該変更に係る部分の面積の合計が2,000m²未満であり、かつ、変更前の面積の20%未満であるものに限る。）であるものに限る。）であるもの

ホ 区域の境界とされている崖その他の地形又は地物の位置の変更（水面の埋立てによる湖岸又は海岸の位置の変更を除く。）

3 道路に関する都市計画 次に掲げる位置又は区域の変更。ただし、イ及びロに掲げるものにあつては、当該変更に係る区間内に交通広場又は他の道路若しくは鉄道と立体で交差する箇所を含むものを除く。

イ 線形の変更による位置又は区域の変更で、中心線の振れが100m未満であり、かつ、当該変更に係る区間の延長が1,000m未満であるもの（起点又は終点の変更を伴うものにあつては、変更前の起点又は終点において道路が同一平面で4以上交会するもの及び起点又は終点の移動距離が100m以上であるものを除く。）

ロ 拡幅による位置又は区域の変更で、当該変更に係る区間の延長が1,000m未満であるもの

ハ イ又はロに掲げる変更に伴う他の道路の起点又は終点の変更（起点又は終点の移動する距離が100m以上であるものを除く。）による当該他の道路の位置又は区域の変更

ニ 道路を支える法面その他の構造物の形状の変更による位置又は区域の変更

ホ 他の道路の廃止又は位置若しくは区域の変更に伴う隅切りの縮小又は廃止による位置又は区域の変更

4 都市高速鉄道に関する都市計画

イ 起点又は終点の変更を伴わない線形の変更による位置又は区域の変更で、中心線の振れが100m未満であり、かつ、当該変更に係る区間の延長が1,000m未満であるもの（当該区間内に停車場又は車庫を含むものを除く。）

ロ 停車場又は車庫の区域以外の区域における拡幅による位置又は区域の変更で、当該変更に係る区間の延長が1,000m未満であるもの

| | |
|---|--|
| ハ | 停車場又は車庫の位置又は区域の変更で、区域の境界の移動する距離が20m未満であるもの |
| 5 | 空港に関する都市計画 位置、区域又は面積の変更で、当該変更に係る部分の面積の合計が4,000m ² 未満であり、かつ、変更前の面積の20%未満であるもの |
| 6 | 公園及び緑地に関する都市計画 次に掲げる位置、区域又は面積の変更。ただし、鉄道、道路又は河川が区域を分断することとなるものを除く。 イ 面積の変更を伴わない位置又は区域の変更 ロ 面積の拡張又はこれに伴う位置若しくは区域の変更で、当該変更に係る部分の面積の合計が変更前の面積の20%未満であるもの |
| ハ | 区域の境界の整正をするために行う位置、区域又は面積の変更で、当該変更に係る部分の面積の合計が2,500m ² 未満であり、かつ、変更前の面積の10%未満であるもの |
| 7 | 河川に関する都市計画 イ 起点又は終点の変更を伴わない線形の変更による位置又は区域の変更で、区域の境界の移動する距離が100m未満であり、かつ、当該変更に係る区間の延長が1,000m未満であるもの ロ 拡幅による位置又は区域の変更で、当該変更に係る区間の延長が1,000m未満であるもの |
| 8 | 一団地の官公庁施設に関する都市計画 イ 位置、区域又は面積の変更で、当該変更に係る部分の面積の合計が4ha未満であり、かつ、変更前の面積の10%未満であるもの ロ 公共施設、公益的施設又は建築物の配置の方針の変更で、公共施設又は公益的施設の規模の変更を伴わないもの |

【補足】

- 道路に関する都市計画 イ及びロに掲げられている変更に係る区間の延長は、連続した区間の延長を意味している。
- 例えば、変更に係る区間の延長が、①500m、②600mある場合、合計1,100m（①+②）となるが、それぞれの変更の区間の延長が①、②<1,000mのため、軽易な変更に該当する。
- 他の道路とは、都市計画道路や道路法の規定による道路に限らず、公衆の通行の用に供する道路を広く含むと解される。

(3) 道路に関する都市計画の軽易な変更

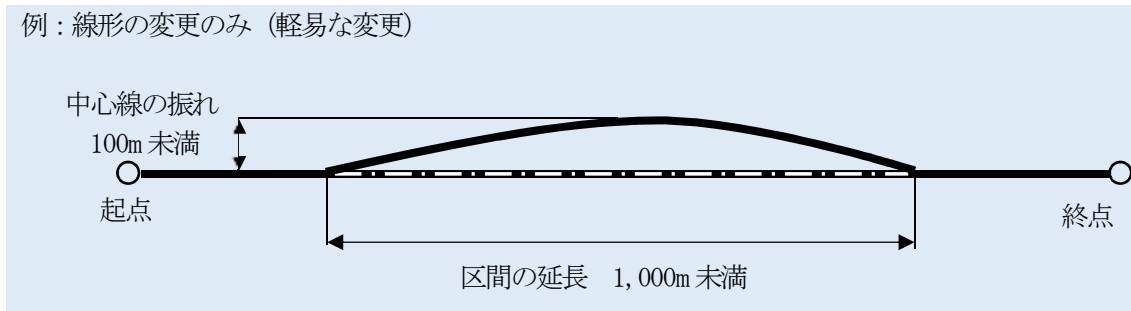
1) 線形の変更による位置又は区域の変更

都市計画法施行規則第13条第3号イ（抜粋）

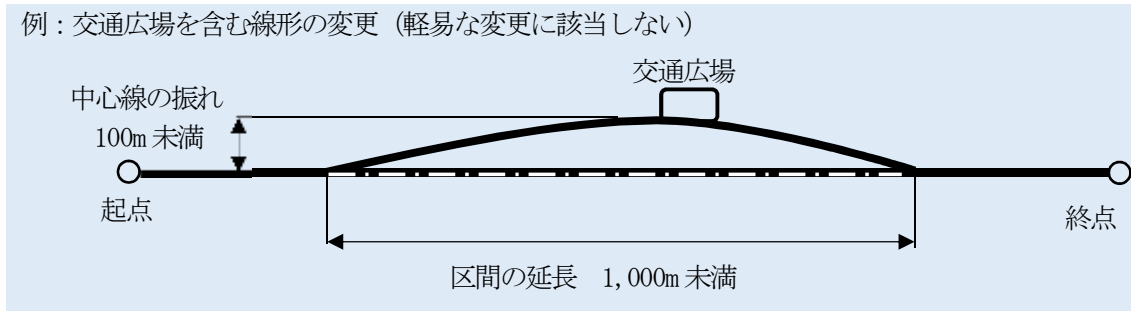
線形の変更による位置または区域の変更で、中心線の振れが100m未満であり、かつ、当該変更に係る区間の延長が1,000m未満であるもの。（起点又は終点の変更を伴うものにあつては、変更前の起点又は終点において道路が同一平面で4以上交差するもの及び起点又は終点の移動距離が100m以上であるものを除く。）

① 起終点の変更を伴わない変更

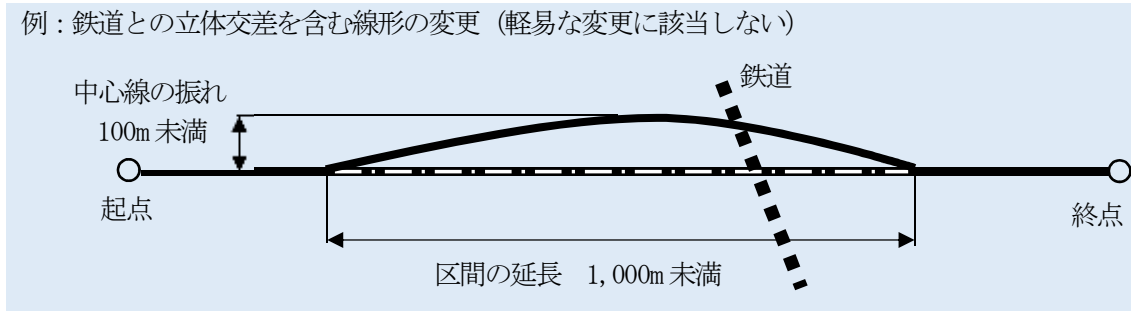
例：線形の変更のみ（軽易な変更）



例：交通広場を含む線形の変更（軽易な変更には該当しない）

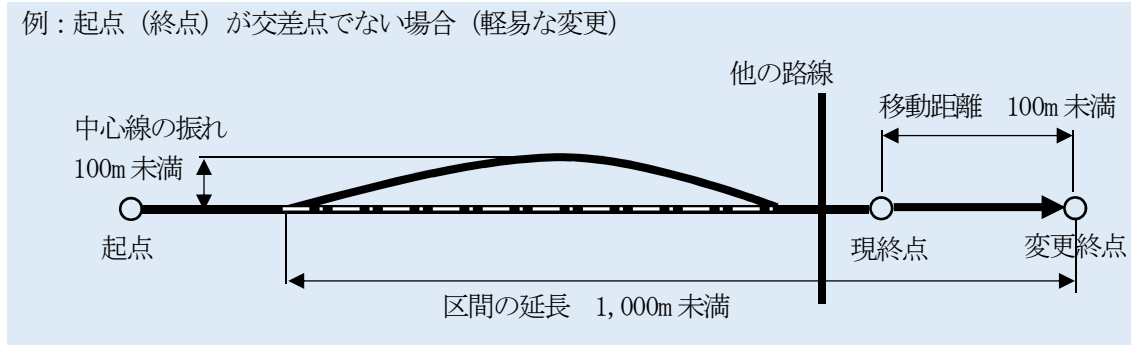


例：鉄道との立体交差を含む線形の変更（軽易な変更には該当しない）

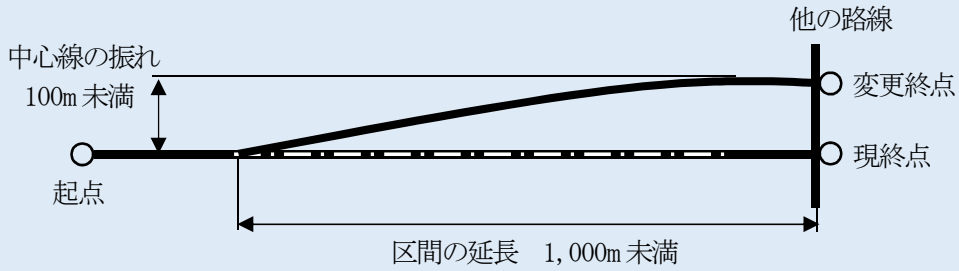


② 起終点の変更を伴う変更

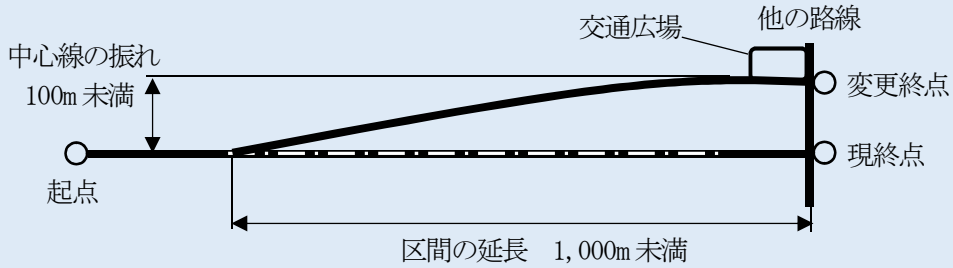
例：起点（終点）が交差点でない場合（軽易な変更）



例：起点（終点）が交差点で三叉路の場合（軽易な変更）



例：交通広場を含む場合（軽易な変更該当しない）

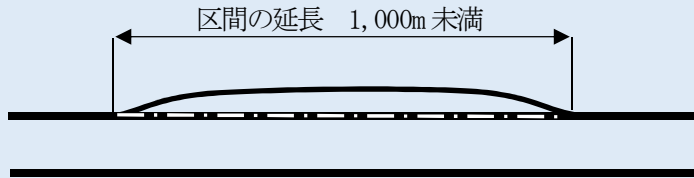


2) 拡幅による位置又は区域の変更

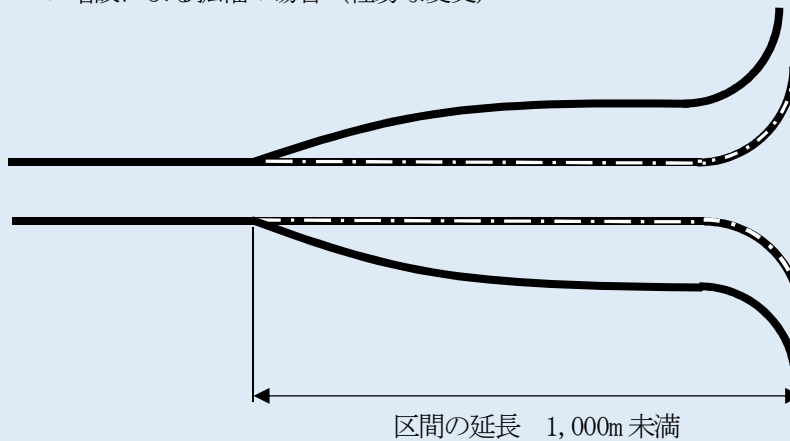
都市計画法施行規則第13条第3号ロ（抜粋）

拡幅による位置又は区域の変更で、当該変更に係る区間の延長が1,000m未満であるもの

例：拡幅の場合（軽易な変更）



例：右折レーン増設による拡幅の場合（軽易な変更）

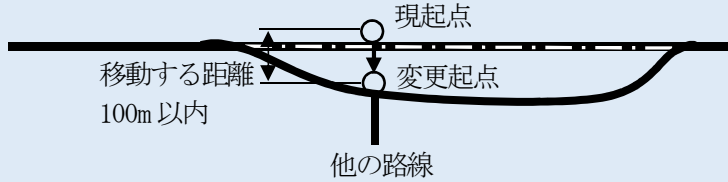


3) 他の道路の変更による位置又は区域の変更

都市計画法施行規則第13条第3号ハ（抜粋）

イ又はロに掲げる変更に伴う他の道路の起点又は終点の変更（起点又は終点の移動する距離が100m以上であるものを除く。）による当該他の道路の位置又は区域の変更

例：線形の変更に伴う他の道路の変更（軽易な変更）



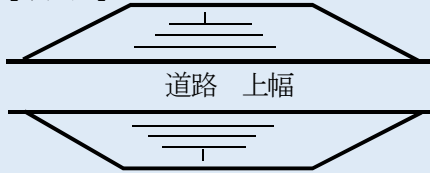
4) 法面その他の構造物の形状の変更による位置又は区域の変更

都市計画法施行規則第13条第3号ニ（抜粋）

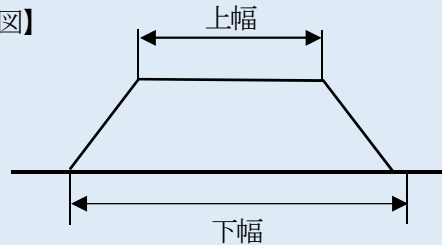
ニ 道路を支える法面その他の構造物の形状の変更による位置又は区域の変更

例：上幅都計から下幅都計へ変更（軽易な変更）

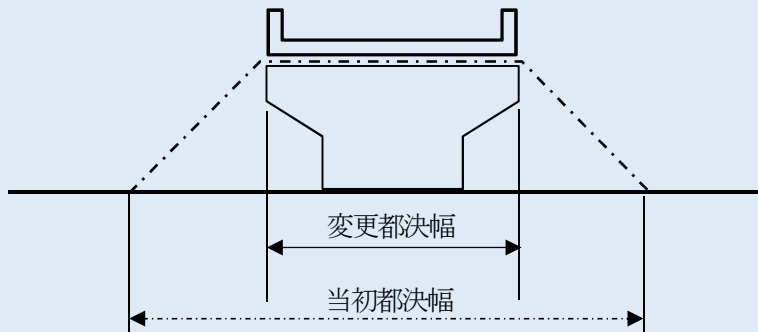
【平面図】



【横断面図】



例：盛土構造から高架構造へ変更（軽易な変更）



(4) 道路に関する都市計画の見直し

長期にわたり事業に着手されていない都市施設（都市計画道路）に関する都市計画については、見直しのガイドラインを定めるとともに、これに基づき都市の将来像を踏まえ、都市全体あるいは影響する都市圏全体としての施設の配置や規模等の検討を行うことにより、その必要性の検証を行うことが望ましく、都市計画決定当時の計画の必要性を判断した状況が大きく変化した場合等においては、変更の理由を明確にした上で見直しを行うことが望ましい。（都市計画運用指針Ⅲ－2－4抜粋）

本県においては、都市計画道路の見直しを行うに当たり、その対象となる路線を抽出するための考え方や手順、判断基準等について定めたガイドラインを策定している。

[資料7：鳥取県都市計画道路見直しガイドライン]

第4章 都市計画制限等(第29条—第58条)

4-1 開発行為等の規制

(1) 開発行為の許可

開発許可制度は、一定の開発行為について許可を要することとして、当該開発行為が行われる区域の性質に応じた許可基準に該当しない開発行為を制限するものである。具体的には、公共施設等の整備や防災上の措置を講ずることを義務付けるなど良好な宅地水準を確保すること、都市計画などに定められた土地の利用目的に沿って開発行為が行われることにより立地の適正性の確保を図ることという二つの役割を有しており、この二つの役割を果たすため、開発許可制度における許可基準としては、公共施設の整備や防災上の措置が講じられているかを判断する技術基準と立地の適正性を判断する立地基準が用意されているところである。(都市計画運用指針IV-3-1-1)

1) 土地の区画形質の変更

都市計画法第4条第12項(定義)(抜粋)

この法律において、「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。

- ① 「区画の変更」とは、建築物の建築又は特定工作物の建設のための土地の区画の変更をいい、単なる土地の分合筆は含まれない。
- ② 「形質の変更」とは、切土、盛土又は整地をいう。ただし、通常一連の行為として既成宅地における建築行為又は建設行為と密接不可分と認められるもの、例えば基礎打ち、土地の掘削等の行為は、該当しないと考える。

建築物の建築に際し、切土、盛土等の造成工事等を伴わず、かつ、従来の敷地の境界の変更について、既存の建築物の除去や、塀、垣、さく等の除去、設置が行われるにとどまるもので公共施設の整備の必要がないと認められるものについては、建築行為と不可分一体のものであり、開発行為に該当しない。

2) 許可を要する開発行為の規模

一定規模以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ知事等の許可を受ける必要がある。

【許可が必要な開発行為の規模】

| | | | |
|---------------------|-----------|---------|-------------------------|
| 都市計画区域 | 線引都市計画区域 | 市街化区域 | 1,000 m ² 以上 |
| | | 市街化調整区域 | 原則として全ての開発行為 |
| | 非線引都市計画区域 | | 3,000 m ² 以上 |
| 準都市計画区域 | | | 3,000 m ² 以上 |
| 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域 | | | 1ha 以上 |

都市計画法第29条(開発行為の許可) (抜粋)

都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事(地方自治法(昭和22年法律第67号)第252条の19第1項の指定都市又は同法第252条の22第1項の中核市(以下「指定都市等」という。)の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。)の許可を受けなければならない。

2 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。

都市計画法施行令第19条(許可を要しない開発行為の規模) (抜粋)

法第29条第1項第1号の政令で定める規模は、次の表の第1欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第2欄に掲げる規模とする。ただし、同表の第3欄に掲げる場合には、都道府県(指定都市等(法第29条第1項に規定する指定都市等をいう。以下同じ。))又は事務処理市町村(法第33条第6項に規定する事務処理市町村をいう。以下同じ。)の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。第22条の3、第23条の3及び第36条において同じ。)は、条例で、区域を限り、同表の第4欄に掲げる範囲内で、その規模を別に定めることができる。

| 第1欄 | 第2欄 | 第3欄 | 第4欄 |
|------------------------------|---------------------|---|---|
| 市街化区域 | 1,000m ² | 市街化の状況により、無秩序な市街化を防止するため特に必要があると認められる場合 | 300 m ² 以上 1,000m ² 未満 |
| 区域区分が定められていない都市計画区域及び準都市計画区域 | 3,000m ² | 市街化の状況等により特に必要があると認められる場合 | 300 m ² 以上 3,000m ² 未満 |

都市計画法施行令第22条の2(法第29条第2項の政令で定める規模)

法第29条第2項の政令で定める規模は、1haとする。

3) 技術基準

良好な宅地水準の確保は、具体的には法第33条(開発許可の基準)の技術基準によって担保されるものである。すなわち、一定の開発行為が行われた場合には、従前と異なった規模ないし密度における土地利用が行われることから、これを許可に係らしめることによって、宅地に一定の水準を保たせ、良好な市街地の形成を図るものである。

【技術基準の適用区分】

| 法第33条 根拠号 | 技術基準 | 自己用 | | | 非自己用 |
|--------------|-------------|-------|--------|-------|--------------|
| | | 居住用住宅 | 業務用建築物 | 特定工作物 | 建築物 特定工作物 |
| 第1号 | 用途地域への適合 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 第2号 | 道路、公園、広場等 | — | ○ | ○ | ○ |
| 第3号 | 排水施設 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 第4号 | 給水施設 | — | ○ | ○ | ○ |
| 第5号 | 地区計画等への適合 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 第6号 | 公共施設、公益的施設 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 第7号 | 防災安全施設 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 第8号 | 災害危険区域等の除外 | — | — | — | ○ |
| 第9号 | 樹木の保存、表土の保全 | △ | △ | △ | △ |
| 第10号 | 緑地等の緩衝帯 | △ | △ | △ | △ |
| 第11号 | 輸送施設 | ▲ | ▲ | ▲ | ▲ |
| 第12号 | 申請者の資力・信用 | — | △ | △ | ○ |
| 第13号 | 工事施工者の能力 | — | △ | △ | ○ |
| 第14号 | 権利者の同意 | ○ | ○ | ○ | ○ |

○：適用あり ー：適用なし △：1ha以上の開発行為に適用 ▲：40ha以上の開発行為に適用

4) 市街化調整区域の立地基準

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされ(法第7条第3項)、市街化調整区域において許可し得る開発行為は法第34条各号において限定されている。また、原則として用途地域の指定は行われず、都市施設の整備、市街地開発事業の実施も予定されない。なお、こうした性格づけの市街化調整区域の中であっても、既存の集落等において最低限必要と認められる開発はあることから、法第34条は保全することが適当な区域など厳しく許可基準を運用することが求められる区域を除き、地域の実情によっては、市街化を促進するおそれがなく市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為や、地区計画等を策定した上でこれに適合した開発行為については、個別に許可を行う場合もある。

【開発許可の基準】

| 法第34条各号 | 立地できる施設等 | 備考 |
|---------|-------------------|--|
| 第1号 | 公共公益施設・日用便利施設 | |
| 第2号 | 鉱物資源・観光資源等の利用施設 | |
| 第3号 | 自然条件を必要とする施設 | 第3号は政令未制定のため第3号の許可は存しない。 |
| 第4号 | 農産物加工施設等 | |
| 第5号 | 農林業等活性化基盤施設 | |
| 第6号 | 中小企業高度化施設 | |
| 第7号 | 既存工場関連施設 | |
| 第8号 | 危険物貯蔵施設等 | |
| 第9号 | 沿道サービス施設 | |
| 第10号 | 地区計画等適合施設 | |
| 第11号 | 条例で定められた区域内の自己用住宅 | 県条例 [※] は境港市と日吉津村の市街化調整区域に適用されるもので、鳥取市(中核市)と米子市(事務処理市)には適用されない。 |
| 第12号 | 条例で定められた開発行為等 | |
| 第13号 | 既存権利者の施設 | |
| 第14号 | 開発審査会の議を経るもの | |

[資料12：市街化調整区域における開発許可等の立地基準について]

※(鳥取縣市街化区域と一体的な地域等に係る開発許可等の基準に関する条例)

(2) 市街化調整区域内における建築等の制限

市街化調整区域は、市街化を抑制する区域であり、開発行為を伴わない建築行為等について規制を行わなければ、開発行為のみを規制しても、市街化を抑制するという目的を達成することは困難なため、法第43条により開発許可を受けた土地以外の土地における建築物の建築等について規制されている。規制の内容は、開発行為についての市街化調整区域内での規制とほぼ同様のものとなっている。

(3) 開発行為等の許可権者

許可権者は、県、中核市及び地方自治法の規定により条例で事務処理を行うこととされた市町であり、その管轄地域は下図のとおり。

【開発行為等許可権限の状況】



(4) 開発行為等の許可の手引き等

| 手引き等 | 対 象 |
|--|---|
| 都市計画法 開発許可制度の手引き (令和3年4月：住まいまちづくり課) | <ul style="list-style-type: none"> 一定規模以上の開発行為。 建築基準法に規定する建築物を建築するための造成等。 |
| 鳥取県開発事業指導要綱 (令和3年3月：住まいまちづくり課) | <ul style="list-style-type: none"> 1 ha 以上の大規模開発。 都市計画法開発許可を要しない造成(建築基準法の建築許可を受ける建築物が造成地に立地しない場合。残土処分場等)。 <p>【補足】</p> <ul style="list-style-type: none"> パネル等の太陽光発電設備は建築基準法に規定する建築物に該当しないため、都市計画法の開発許可手続は不要。 |

[資料 10：都市計画法に基づく開発許可制度]

[資料 11：鳥取県開発事業指導要綱]

4-2 その他都市計画に関する建築等の規制

(1) 市街地開発事業等予定区域の区域内における建築等の規制

予定区域の対象となる面的な開発事業については、予定区域に関する都市計画が定められると、それから最長5年以内に施行予定者は都市計画事業の認可又は承認の申請をしなければならないこととし(法第12条の2第4項、法第60条の2第1項)、5年以内に事業に着手することを法律上義務づけ、予定区域に関する都市計画をいわば事業段階に準ずる段階であると位置づけ、買取請求権(法第52条の4)等必要な措置を講じたうえで事業制限(法第65条)に準じた制限を設けたものである。

すなわち、通常の管理行為、非常災害のための必要な応急措置として行う行為等を除いて、予定区域内における土地の形質の変更、建築物の建築その他工作物の建設について法第65条のいわゆる事業制限に準じて、すべて許可にかからしめている。

都市計画法第52条の2(建築等の制限)

市街地開発事業等予定区域に関する都市計画において定められた区域内において、土地の形質の変更を行い、又は建築物の建築その他工作物の建設を行おうとする者は、都道府県知事等の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- 一 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 三 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為

2 国が行う行為については、当該国の機関と都道府県知事等との協議が成立することをもつて、前項の規定による許可があつたものとみなす。

3 第一項の規定は、市街地開発事業等予定区域に係る市街地開発事業又は都市施設に関する都市計画についての第二十条第一項の規定による告示があつた後は、当該告示に係る土地の区域内においては、適用しない。

都市計画法第12条の2(市街地開発事業等予定区域)(抜粋)

4 市街地開発事業等予定区域に関する都市計画が定められた場合においては、当該都市計画についての第20条第1項の規定による告示の日から起算して3年以内に、当該市街地開発事業等予定区域に係る市街地開発事業又は都市施設に関する都市計画を定めなければならない。

都市計画法第60条の2(認可又は承認の申請の義務当)(抜粋)

施行予定者は、当該都市施設又は市街地開発事業に関する都市計画についての第20条第1項の規定による告示(施行予定者が定められていない都市計画がその変更により施行予定者が定められているものとなつた場合にあつては、当該都市計画についての第21条第2項において準用する第20条第1項の規定による告示)の日から起算して2年以内に、当該都市計画施設の整備に関する事業又は市街地開発事業について第59条の認可又は承認の申請をしなければならない。

都市計画法第52条の4(土地の買取請求)(抜粋)

市街地開発事業等予定区域に関する都市計画において定められた区域内の土地の所有者は、施行予定者に対し、国土交通省令で定めるところにより、当該土地を時価で買い取るべきことを請求することができる。ただし、当該土地が他人の権利の目的となつており、及び当該土地に建築物その他の工作物又は立木に関する法律(明治42年法律第22号)第1条第1項に規定する立木があるときは、この限りでない。

都市計画法第65条(建築等の制限)(抜粋)

第62条第1項の規定による告示又は新たな事業地の編入に係る第63条第2項において準用する第62条第1項の規定による告示があつた後においては、当該事業地内において、都市計画事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更若しくは建築物の建築その他工作物の建設を行い、又は政令で定める移動の容易でない物件の設置若しくは堆積を行おうとする者は、都道府県知事等の許可を受けなければならない。

(2) 都市計画施設等の区域内における建築等の規制(第53条—第57条の6)

法第53条の規定による建築物の建築の制限は、都市計画として決定される計画について、将来の事業の円滑な施行を確保するため行われるものである。

なお、都市計画事業の認可等の告示があった事業地内についても工作物の建設や物件の設置等の制限が適用される。

| |
|---|
| 都市計画法第53条(建築の許可)(抜粋) 都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の許可を受けなければならない。 |
|---|

【行為制限一覧表】

| 事項 | | 法第52条の2 (建築等の制限) | 法第53条 (建築の許可) | 法第65条 (建築等の制限) |
|---------|----|--|---|---|
| 許可権者 | | 都道府県知事等 (市の区域内は当該市の長、知事の権限に属する事務処理の特例に関する条例で許可権者となった各町村長) | 都道府県知事等 (同左) | 都道府県知事等 (知事は、あらかじめ、施行者の意見を聴かなければならない。) |
| 対象 | 区域 | 市街地開発事業等予定区域に関する都市計画において定められた区域内の土地 (法第57条の3による本条の準用により、施行予定者が定められている都市計画施設の区域及び市街地開発事業の施行区域内の土地についても対象となる。) | 都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内の土地 | 都市計画事業の認可又は承認を受けた土地 (同趣旨の規定として、土地区画整理法第76条、都市再開発法第66条) |
| | 行為 | (1) 土地の形質の変更 (2) 建築物の建築その他工作物の建設 | 建築物の建築 | (1) 土地の形質の変更 (2) 建築物の建築その他の工作物の建設 (3) 重量が5トンを超える物件の設置又は堆積 |
| 許可不要の行為 | | (1) 通常管理行為、軽易な行為で次の掲げるもの ① 工作物(建築物以外の工作物をいう。以下同じ。)で仮設のもの建設 ② 法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う工作物の建設又は土地の形質の変更 ③ 既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物(階数が2以下で、かつ、地階を有しない木造のものに限る。)の建築又は既存 | (1) 階数が2以下で、かつ、地階を有しない木造の建築物の改装又は移転 (2) 非常災害のため必要な応急措置として行う行為 (3) 都市計画事業の施行として行う行為 (4) 国、都道府県若しくは市町村又は当該都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設又は市街地開発事業に關す | (1) 都市計画事業の施行の障害となるおそれがない土地の形質の変更又は建築物の建築その他工作物の建設 (2) 容易に分割され、分割された各部分の重量がそれぞれ5トン以下となる物件の設置又は堆積 |

| | | | |
|--|---|---|--|
| | <p>の建築物の敷地内において行う当該建築物に附属する工作物の建設</p> <p>④現に農林漁業を営む者が農林漁業を営むために行う土地の形質の変更</p> <p>⑤既存の建築物又は工作物の管理のため必要な土地の形質の変更</p> <p>(2) 非常災害のため必要な応急措置として行う行為</p> <p>(3) 都市計画事業の施行として行う行為</p> <p>(4) 国、都道府県若しくは市町村又は当該都市施設を管理することとなる者が都市施設に関する都市計画に適合して行う行為</p> | <p>る都市計画に適合して行う行為</p> <p>(5) 立体道路一体建築物の建築又は立体道路管理者が行う建築物の建築</p> | |
|--|---|---|--|

(3) 風致地区内における建築等の規制 (第58条)

地域地区の一つである風致地区内においては、建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採その他の行為の規制が行われている。

県は、法第58条第1項の規定に基づき、「風致地区内における建築等の規制に関する条例(昭和45年鳥取県条例第11号)」を定めたが、政令の一部が改正され権限が都道府県から市町村に変更されたことに伴い、平成26年4月に当該条例を廃止した。

なお、県内で唯一風致地区が指定されている米子市は、「米子市風致地区内における建築等の規制に関する条例(平成25年米子市条例第41号)」を平成26年4月に施行し、風致地区内における建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採その他の行為の規制が行われている。

都市計画法第58条(建築等の規制) (抜粋)

風致地区内における建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採その他の行為については、政令で定める基準に従い、地方公共団体の条例で、都市の風致を維持するため必要な規制をすることができる。

(4) 地区計画等の区域内における建築等の届出 (第58条の2)

地区計画の区域(再開発等促進区若しくは開発整備促進区又は地区整備計画が定められている区域に限る。)内において、土地の区画形質の変更、建築物の建築等の行為を行おうとする場合は、当該行為に着手する日の30日前までに、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日等を市町村長に届け出なければならない。

第5章 都市計画事業

5-1 都市計画事業の認可等（第59条—第64条）

5-1-1 都市計画事業

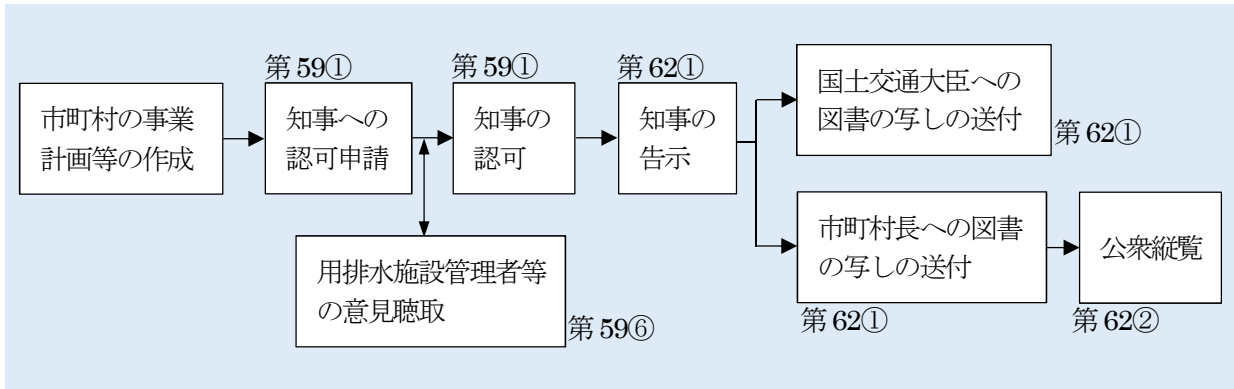
（1）都市計画事業の施行者（第59条）

| |
|--|
| <p>都市計画法第59条（施行者）（抜粋）</p> <p>都市計画事業は、市町村が、都道府県知事（第一号法定受託事務として施行する場合にあつては、国土交通大臣）の認可を受けて施行する。</p> <p>2 都道府県は、市町村が施行することが困難又は不適当な場合その他特別な事情がある場合においては、国土交通大臣の認可を受けて、都市計画事業を施行することができる。</p> <p>3 国の機関は、国土交通大臣の承認を受けて、国の利害に重大な関係を有する都市計画事業を施行することができる。</p> |
|--|

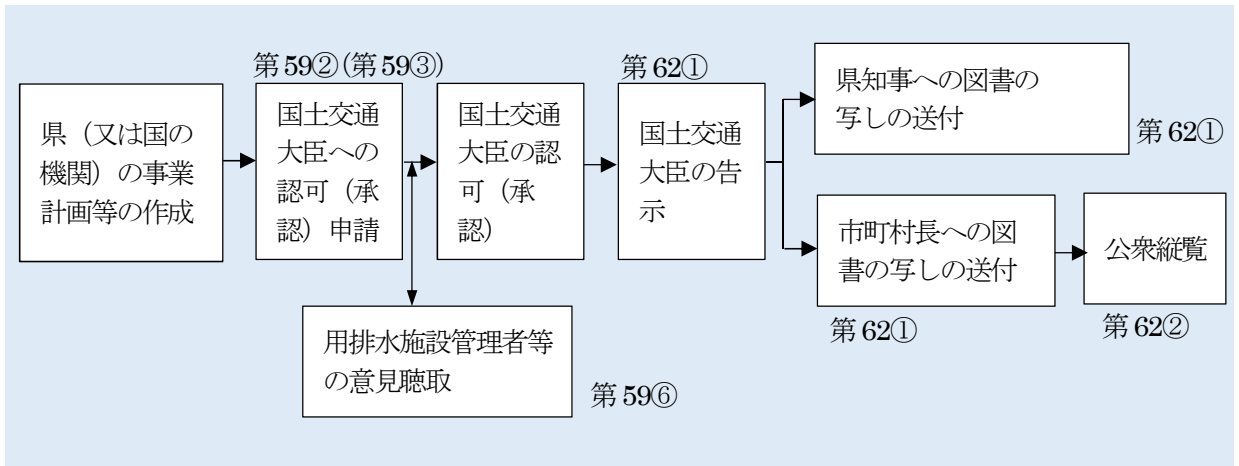
【都市計画事業の施行者及び都市計画事業を施行する場合の手続き】

| 施行者 | 施行する場合 | 必要な手続 |
|---------------------------------|---|--------------------------------------|
| 1 市町村（1項） | （原則） | 都道府県知事（第1号法廷受託事務として施行する場合は国土交通大臣）の認可 |
| 2 都道府県（2項） | （1）市町村が施行することが困難又は不適当な場合 （2）その他特別な事情がある場合 | 国土交通大臣の認可 |
| 3 国の機関（3項） | 国の利害に重大な関係を有する場合 | 国土交通大臣の承認 |
| 4 国の機関、都道府県及び市町村以外の者（特許事業者）（4項） | （1）事業の施行に関して行政機関の免許、承認、認可等の処分を必要とする場合においてこれらの処分を受けている場合 （2）その他特別な事情がある場合 | 関係地方公共団体の長の意見を聞いて行う都道府県知事の認可 |

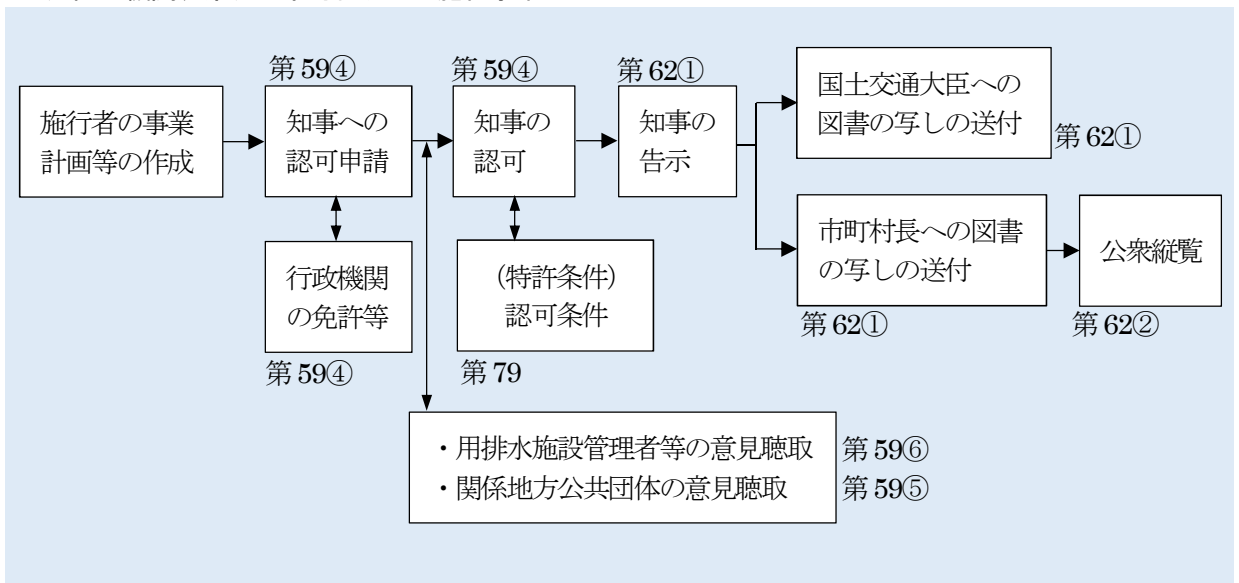
1) 市町村施行事業



2) 県（又は国の機関）施行事業



3) 国の機関、県及び市町村以外の施行事業



(2) 都市計画事業の認可基準（第61条）

事業認可の申請内容の審査においては、申請内容の合理性ではなく、都市計画との適合性を確認する必要がある。このため、都市計画決定においては、都市計画基準（適切な規模、必要な位置）を十分に整理しておく必要がある。

都市計画法第61条（認可等の基準）

国土交通大臣又は都道府県知事は、申請手続が法令に違反せず、かつ、申請に係る事業が次の各号に該当するときは、第五十九条の認可又は承認をすることができる。

- 一 事業の内容が都市計画に適合し、かつ、事業施行期間が適切であること。
- 二 事業の施行に関して行政機関の免許、許可、認可等の処分を必要とする場合においては、これらの処分があつたこと又はこれらの処分がされることが確実であること。

(3) 都市計画事業の認可等の効果

法第62条第1項に基づき都市計画事業の認可（承認）の告示が行われたことにより、以下のような効果が発生する。

1) 建築等の制限（第65条）

当該事業地内において、都市計画事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更、建築物の建築等について制限が働くこと。

都市計画法第65条（建築等の制限）（抜粋）

第六十二条第一項の規定による告示又は新たな事業地の編入に係る第六十三条第二項において準用する第六十二条第一項の規定による告示があつた後においては、当該事業地内において、都市計画事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更若しくは建築物の建築その他工作物の建設を行い、又は政令で定める移動の容易でない物件の設置若しくは堆積を行おうとする者は、都道府県知事等の許可を受けなければならない。

都市計画法施行令第40条（設置又は堆積の制限を受ける物件）

法第六十五条第一項の政令で定める移動の容易でない物件は、その重量が五トンをこえる物件（容易に分割され、分割された各部分の重量がそれぞれ五トン以下となるものを除く。）とする。

2) 土地建物等の先買い（第66条、第67条）

都市計画事業の認可等の告示後すみやかに、一定の事項を公告するとともに、事業地内の土地建物等の有償譲渡について制限があることを、施行者が関係権利者に周知させるため必要な措置等を講じる義務が生じること。

また、法第66条の公告の日の翌日から起算して10日を経過した後は、事業地内の土地建物等について施行者に先買権が発生すること。

3) 土地の買取請求（第68条）

事業地内の土地の所有者（法第62条の告示と併せて行われる収用の手続きの保留の告示に係る土地の所有者に限る。）は、施行者に対し、当該土地を時価で買い取るべきことを請求できること。

4) 都市計画事業のための土地等の収用又は使用（第69～73条）

土地収用法第26条第1項の規定による事業の認定の告示とみなされること。

なお、都市計画事業について土地収用法の規定が適用されることから土地収用法上の諸効果が発生する。

5) その他の効果

都市計画税を充当することができること。(地方税法第702条)

地方税法第702条(都市計画税の課税客体等)(抜粋)

市町村は、都市計画法に基づいて行う都市計画事業又は土地区画整理法に基づいて行う土地区画整理事業に要する費用に充てるため、当該市町村の区域で都市計画法第五条の規定により都市計画区域として指定されたもの(以下この項において「都市計画区域」という。)のうち同法第七条第一項に規定する市街化区域(当該都市計画区域について同項に規定する区域区分に関する都市計画が定められていない場合には、当該都市計画区域の全部又は一部の区域で条例で定める区域)内に所在する土地及び家屋に対し、その価格を課税標準として、当該土地又は家屋の所有者に都市計画税を課することができる。

事業によって著しく利益を受ける者があるときは受益者負担金を負担させることができること。

(第75条)

都市計画法第75条(受益者負担金)

国、都道府県又は市町村は、都市計画事業によつて著しく利益を受ける者があるときは、その利益を受ける限度において、当該事業に要する費用の一部を当該利益を受ける者に負担させることができる。

- 2 前項の場合において、その負担金の徴収を受ける者の範囲及び徴収方法については、国が負担させるものにあつては政令で、都道府県又は市町村が負担させるものにあつては当該都道府県又は市町村の条例で定める。
- 3 前二項の規定による受益者負担金(以下この条において「負担金」という。)を納付しない者があるときは、国、都道府県又は市町村(以下この条において「国等」という。)は、督促状によつて納付すべき期限を指定して督促しなければならない。
- 4 前項の場合においては、国等は、政令(都道府県又は市町村にあつては、条例)で定めるところにより、年十四・五パーセントの割合を乗じて計算した額をこえない範囲内の延滞金を徴収することができる。
- 5 第三項の規定による督促を受けた者がその指定する期限までにその納付すべき金額を納付しない場合においては、国等は、国税滞納処分の例により、前二項に規定する負担金及び延滞金を徴収することができる。この場合における負担金及び延滞金の先取特権の順位は、国税及び地方税に次ぐものとする。
- 6 延滞金は、負担金に先だつものとする。
- 7 負担金及び延滞金を徴収する権利は、これらを行使することができる時から五年間行使しないときは、時効により消滅する。

5-2 都市計画事業の施行（第65条—第75条）

5-2-1 市街地整備事業

(1) 土地区画整理事業

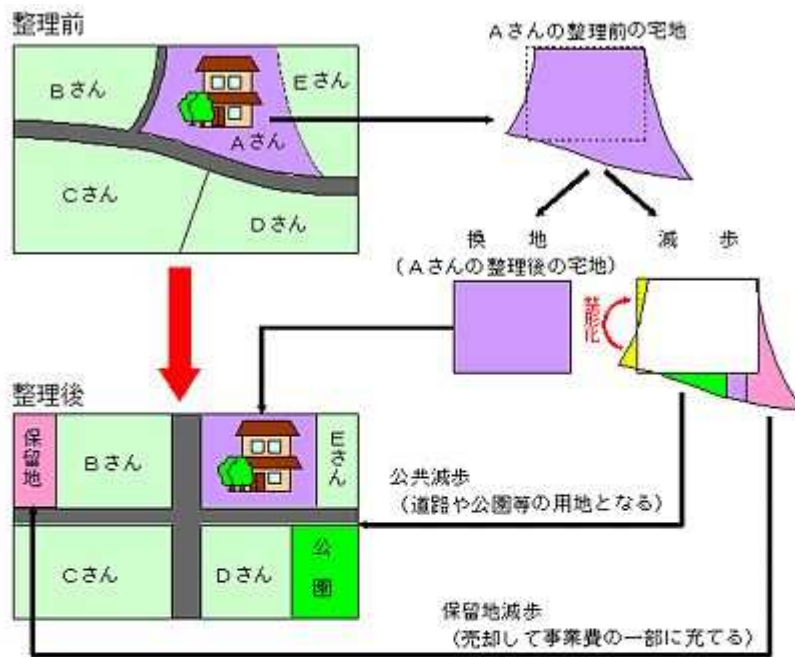
土地区画整理法第1条（この法律の目的）
 この法律は、土地区画整理事業に関し、その施行者、施行方法、費用の負担等必要な事項を規定することにより、健全な市街地の造成を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とする。

土地区画整理事業は、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業であり、都市計画を実現する上で、有効かつ基礎的な手法である。

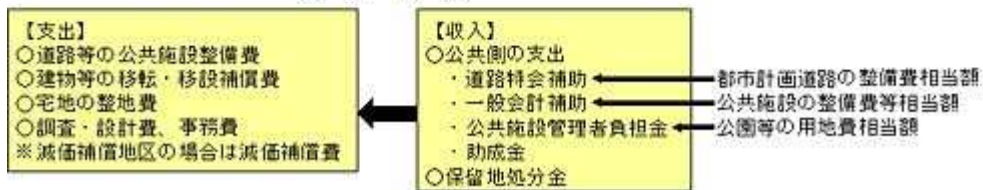
公共施設が不十分な区域では、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい（減歩）、この土地を道路・公園などの公共用地が増える分に充てる他、その一部を売却し事業資金の一部に充てる事業制度である。（公共用地が増える分に充てるのが公共減歩、事業資金に充てるのが保留地減歩）

事業資金は、保留地処分金の他、公共側から支出される都市計画道路や公共施設等の整備費（用地費分を含む）に相当する資金から構成される。これらの資金を財源に、公共施設の工事、宅地の整地、家屋の移転補償等が行われる。

地権者においては、土地区画整理事業後の宅地の面積は従前に比べ小さくなるものの、都市計画道路や公園等の公共施設が整備され、土地の区画が整うことにより、利用価値の高い宅地が得られる。



資金構成



地権者は減歩により都市計画道路や公園等の用地を負担します。一方で、道路持合補助等の公共側の支出のうち、都市計画道路等の用地費に相当する資金は、宅地の整地費等に充てられ、地権者に還元されます。

(2) 市街地再開発事業

都市再開発法第1条（目的）

この法律は、市街地の計画的な再開発に関し必要な事項を定めることにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図り、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。

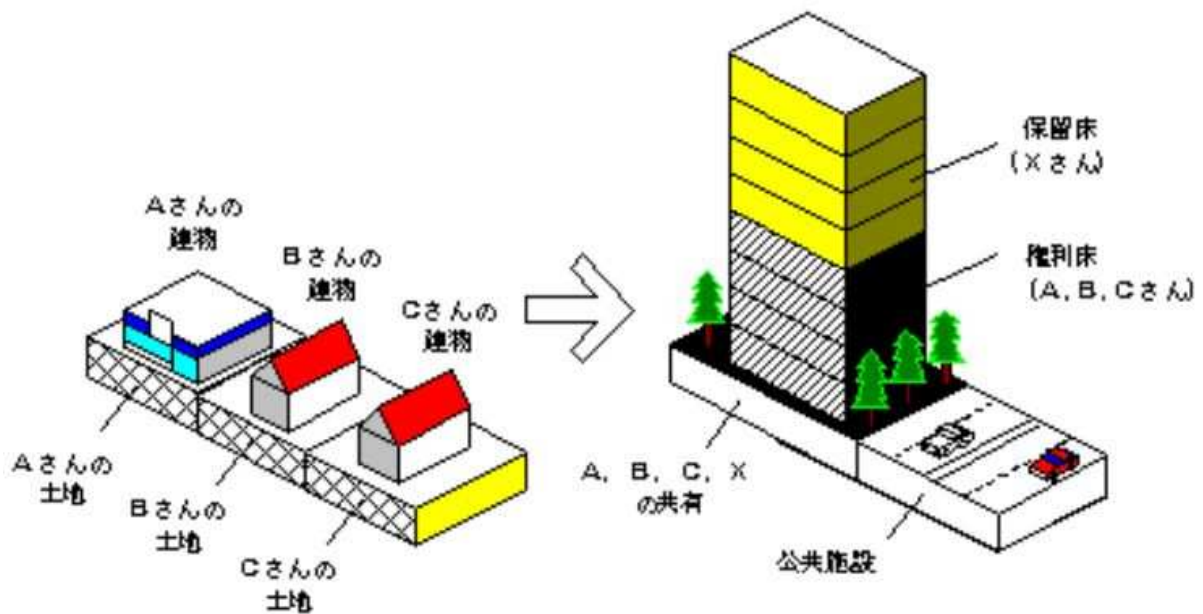
都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とする。

1) 事業のしくみ

- ・敷地を共同化し、高度利用することにより、公共施設用地を生み出す
- ・従前の権利者の権利は、原則として等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられる（権利床）
- ・高度利用で新たに生み出された床（保留床）を処分し事業費に充てる

2) 事業の種類

- ・第一種市街地再開発事業<権利変換方式>
権利変換手続きにより、従前建物、土地所有者等の権利を再開発ビルの床に関する権利に原則として等価で変換する。
- ・第二種市街地再開発事業<管理処分方式（用地買収方式）>
公共性、緊急性が著しく高い事業で、一旦施行地区内の建物・土地等を施行者が買収又は収用し、買収又は収用された者が希望すれば、その対償に代えて再開発ビルの床を与える。



市街地再開発のイメージ図

5-2-2 街路事業

道路関係技術便覧 参照

5-2-3 都市緑地法・都市公園法に係る制度

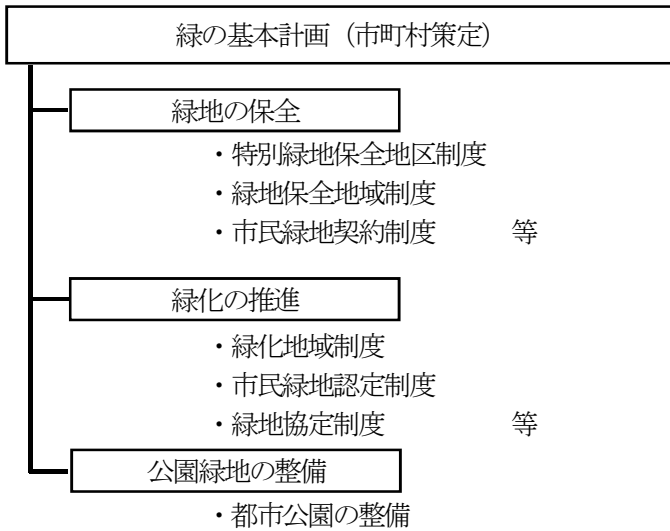
(1) 都市緑地法に係る制度

都市緑地法第1条 (目的)

この法律は、都市における緑地の保全及び緑化の推進に関し必要な事項を定めることにより、都市公園法（昭和三十一年法律第七十九号）その他の都市における自然的環境の整備を目的とする法律と相まって、良好な都市環境の形成を図り、もって健康で文化的な都市生活の確保に寄与することを目的とする。

都市緑地法は、都市において緑地を保全するとともに緑化を推進することにより良好な都市環境の形成を図り、健康で文化的な都市生活の確保に寄与することを目的とする。この法律には、都市における緑地の保全及び緑化の推進に関する制度等が定められている。

【施策の体系】



1) 緑の基本計画

都市緑地法第4条(抜粋)
 市町村は、都市における緑地の適正な保全及び緑化の推進に関する措置で主として都市計画区域内において講じられるものを総合的かつ計画的に実施するため、当該市町村の緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画(以下「基本計画」という。)を定めることができる。

【制度の概要】

| 項目 | 概要 |
|-------|---|
| 策定主体 | 市町村 |
| 計画の内容 | <ul style="list-style-type: none"> ● 緑地の保全及び緑化の目標 ● 緑地の保全及び緑化の推進のための施策に関する事項 ● 地方公共団体の設置に係る都市公園の整備及び管理の方針その他保全すべき緑地の確保及び緑化の推進に関する事項(注) ● 生産緑地地区内の緑地の保全に関する事項 ● 特別緑地保全地区内の緑地の保全に関する事項で次に掲げるもの <ul style="list-style-type: none"> ・ 緑地の保全に関連して必要とされる施設の整備に関する事項 ・ 土地の買入れ及び買入れた土地の管理に関する事項 ・ 管理協定に基づく緑地の管理に関する事項 ・ その他特別緑地保全地区内の緑地の保全に関し必要な事項 ● 緑地保全地域及び特別緑地保全地区以外の区域であって重点的に緑地の保全に配慮を加えるべき地区並びに当該地区における緑地の保全に関する事項 ● 緑化地域における緑化の推進に関する事項 ● 緑化地域以外の区域であって重点的に緑化の推進に配慮を加えるべき地区及び当該地区における緑化の推進に関する事項 <p>注：緑の基本計画に都市公園の整備の方針を定めた場合には、緑の基本計画に即して都市公園を設置するよう努めることとされています。 (都市公園法第3条第2項)</p> |
| 策定状況 | 鳥取市 平成21年4月、米子市 平成17年3月 |

2) 地域指定と行為規制により緑地の保全を図る制度

①緑地保全地域制度

里地・里山など都市近郊の比較的大規模な緑地において、比較的緩やかな行為の規制により、一定の土地利用との調和を図りながら保全する制度。(都市緑地法第5条)

②特別緑地保全地区制度

都市における良好な自然的環境となる緑地において、建築行為など一定の行為の制限などにより現状凍結的に保全する制度。これにより豊かな緑を将来に継承することができる。(都市緑地法第12条)

③地区計画等緑地保全条例制度

屋敷林や社寺林等、身近にある小規模な緑地について、地区計画制度等を活用して現状凍結的に保全する制度。(都市緑地法第20条)

④緑化地域制度

緑が不足している市街地などにおいて、一定規模以上の建築物の新築や増築を行う場合に、敷地面積の一定割合以上の緑化を義務づける制度。これにより効果的に緑を創出することができる。(都市緑地法第34条)

3) 緑地の適正な管理を進める制度

①管理協定制度

特別緑地保全地区等の土地所有者と地方公共団体などが協定を結ぶことにより、土地所有者に代わって緑地の管理を行う制度。これにより、土地所有者の特別緑地保全地区等の管理の負担を軽減することができる。(都市緑地法第24条)

4) 緑地の活用を推進する制度

①市民緑地契約制度

地方公共団体又はみどり法人が、土地等の所有者と契約を締結して、市民緑地(土地又は人工地盤、建築物その他工作物に設置される、住民の利用に供する緑地又は緑化施設)を設置管理する制度。(都市緑地法第55条)

②緑地協定制度

土地所有者等の合意によって緑地の保全や緑化に関する協定を締結する制度。地域の方々の協力で、街を良好な環境にすることができる。(都市緑地法第45条、第54条)

(2) 都市公園法に係る制度

都市公園とは、下記の①又は②に該当する公園または緑地である。都市公園は都市公園を管理することになる者が供用を開始するにあたり、当該都市公園の区域、名称、位置、供用開始の期日を公告することにより設置される。

①都市計画施設である公園又は緑地で、国又は地方公共団体の設置するもの。この場合、都市計画区域の内外を問わない。

②都市計画法による都市計画区域内において、地方公共団体が設置する公園又は緑地。この場合、都市計画決定の有無に関わらず、また、都市計画事業により施行されたものに限らない。

都市公園の種類は、国が設置する「国営公園」や地方公共団体が設置する「街区公園・近隣公園・地区公園・総合公園・運動公園・広域公園・広場公園等」があり、鳥取県が管理する都市公園は、広域公園2箇所(布勢総合運動公園、東郷湖羽合臨海公園(燕趙園を含む。))、広場公園1箇所(だんだん広場)の計3箇所。

1) 公園、緑地、広場の定義：都市計画運用指針(抜粋)

| 都市計画の種類 | 都市計画の考え方 |
|----------|--|
| 都市計画公園 | 公園とは、主として自然的環境の中で、休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等のレクリエーション及び大震災等の災害時の避難等の用に供することを目的とする公共空地である。 |
| 都市計画緑地 | 緑地とは、主として自然的環境を有し、環境の保全、公害の緩和、災害の防止、景観の向上、及び緑道の用に供することを目的とする公共空地である。 |
| 都市計画広場 | 広場とは、主として歩行者等の休息、鑑賞、交流等の用に供することを目的とする公共空地である。 |
| 都市計画墓園 | 墓園とは、自然的環境を有する静寂な土地に設置する、主として墓地の設置の用に供することを目的とする公共空地である。 |
| その他の公共空地 | 法第11条第1項第2号の「その他の公共空地」の例は運動場である。 |

2) 都市公園の種類

| 種類 | 種別 | 内容 |
|--------|------------|--|
| 住区基幹公園 | 街区公園 | もっぱら街区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箇所当たり面積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以上を標準とする。 |
| 都市基幹公園 | 総合公園 | 都市住民全般の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利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10～50haを標準として配置する。 |
| | 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。 |
| 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1000haを標準として配置する。 |
| 国営公園 | | 主として一の都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つては、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つては、その設置目的にふさわしい内容を有するように配置する。 |
| 緩衝緑地等 | 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。 |
| | 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並びに改善、都市の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つてはその規模を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、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。 |

| | |
|------|--|
| 都市林 | 市街地およびその周辺都市においてまとまった面積を有する樹林地帯等において、その自然的環境の保護、保全、自然的環境の復元を図れるように十分に配慮し、必要に応じて自然観察、散策等の利用のための施設を配置する。 |
| 広場公園 | 市街地の中心部の商業・業務系の土地利用がなされている地域における施設の利用者の休憩のための休養施設、都市景観の向上に資する修景施設等を主体に配置する。 |

3) 公園施設の種類

公園施設とは、都市公園の効用を全うするために設けられる都市公園法第2条2項、同法施行令第5条、同法施行規則第1条及び第1条の2に規定する施設であり、これに該当しない施設は公園施設として都市公園には設置できない。

- ①園路及び広場
- ②修景施設：植栽、花壇、噴水等
- ③休養施設：休憩所、ベンチ等
- ④遊戯施設：ぶらんこ、滑り台、砂場等
- ⑤運動施設：野球場、陸上競技場等
- ⑥教養施設：植物園、動物園、野外劇場等
- ⑦便益施設：飲食店、売店、駐車場、便所等
- ⑧管理施設：門、柵、管理事務所等
- ⑨展望台、集会所、災害応急対策施設等

4) 都市公園の保存

都市公園は緑とオープンスペースの中核をなすものであり、その積極的な整備を図るとともに、都市住民共通の貴重な財産として、その存続を図ることが必要である。このような趣旨から、公園管理者は、次に掲げる場合のほか、みだりに都市公園の区域の全部又は一部について都市公園を廃止してはならないこととなっている。(都市公園法第16条)。

- ①都市公園の区域内において都市計画法の規定により公園及び緑地以外の施設に係る都市計画事業が施行される場合、その他公益上特別の必要がある場合
- ②廃止される都市公園に代わるべき都市公園が設置される場合
- ③公園管理者がその土地物件に係る権原を借受けにより取得した都市公園について、当該貸借契約の終了又は解除によりその権原が消滅した場合

都市公園が都市計画決定されたものであるときは、当該都市計画決定は都市計画の廃止又は変更の手続きがとられない限り効力を持続すると考えるべきであるから、当該都市公園の区域の全部又は一部を廃止する場合には、別途、都市計画決定の廃止又は変更の手続きをとることが必要である。

トピック

～山縣亮太選手が布勢スプリント男子100m決勝で9秒95の日本新記録(R3.6月)～

陸上の布勢スプリント男子100m決勝で山縣亮太選手(セイコー)が9秒95の日本新記録を樹立した。会場のヤマタスポーツパーク陸上競技場(鳥取市)は世界最高クラスの舗装材を使用。好記録が出る高速トラックとして名高い。

(布勢総合運動公園 陸上競技場で樹立された主な記録)

| 種目 | 名前 | 記録 | 年月日 | 備考 |
|-----------|--------|----------|-----------|-------------|
| 100m 男子 | 山縣 亮太 | 9.95 | 2021.6.6 | 日本記録(競技日時点) |
| 100m 女子 | 福島 千里 | 11.24 | 2011.6.26 | 日本記録(競技日時点) |
| 棒高跳 男子 | 澤野 大地 | 5m80 | 2004.6.6 | 日本記録(競技日時点) |
| 10000m 女子 | 福士 加代子 | 31.32.09 | 2004.6.4 | グラウンドレコード |
| ハンマー投げ 男子 | 室伏 広治 | 82m09 | 2004.6.6 | グラウンドレコード |

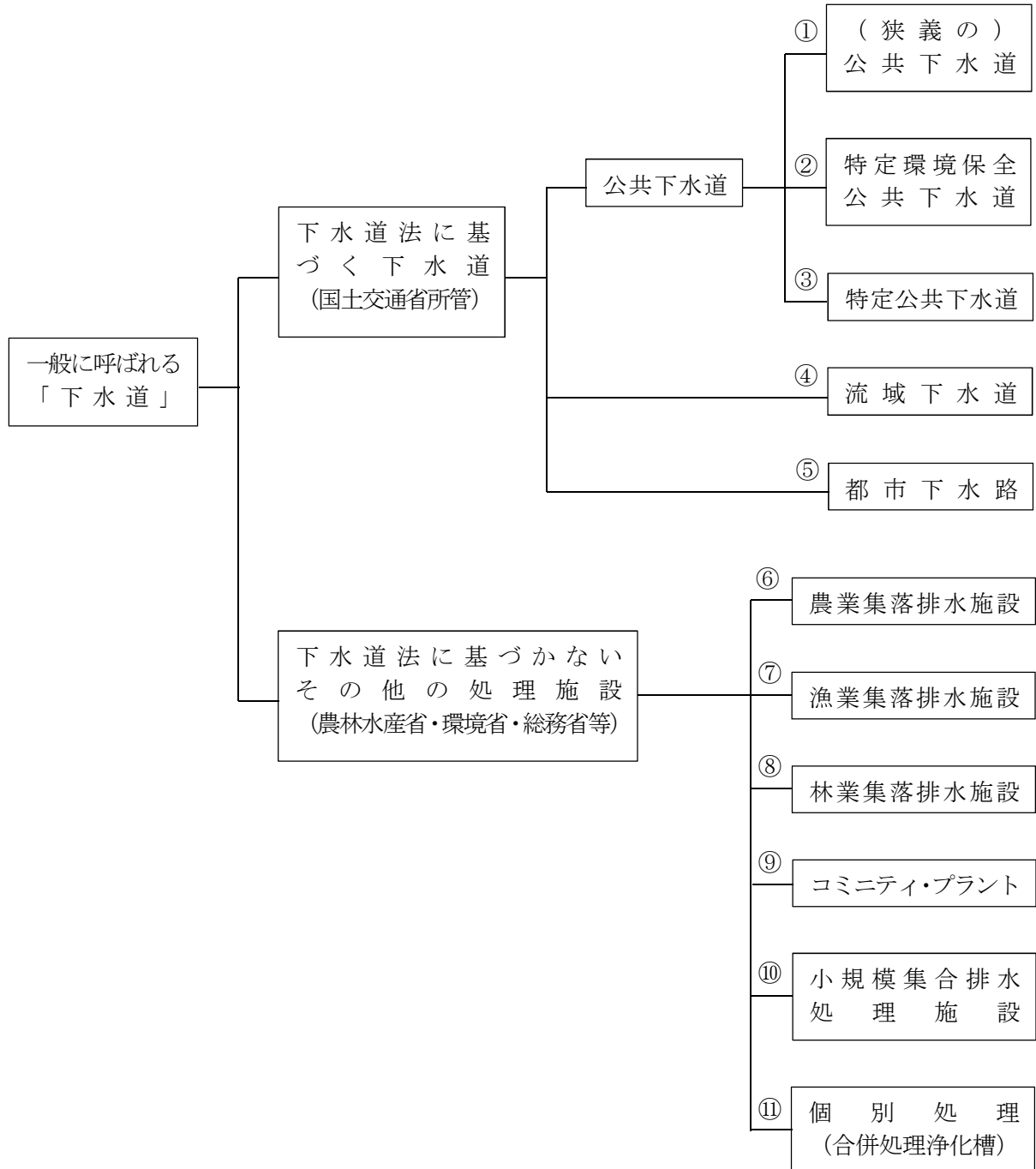
5-2-4 下水道事業

(1) 下水道の目的

下水道は、都市の健全な発達及び公衆衛生の向上に寄与し、併せて公共用水域の保全に資する施設として計画されるものである。

(2) 下水道の種類

一般に、「下水道」と言われるものは、下水道法の下水道より広義に理解されている場合もあり、次のように区分される。



① 公共下水道（国土交通省）

都市計画区域内の市街地における下水を排除し又は処理するため、市町村が設置、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に接続するものであり、かつ、下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。また、終末処理場を有するものを単独公共下水道、流末を流域下水道に接続する形態をとるものを流域関連公共下水道という。

② 特定環境保全公共下水道（国土交通省）

自然公園や農山漁村等、市街化区域外において水質保全や生活環境の改善を目的として設置される公共下水道。（計画人口1,000人以上10,000人未満）

③ 特定公共下水道（国土交通省）

工場等、特定の事業者の事業活動に主として利用され、当該下水道の計画汚水量のうち、事業者の事業活動に起因し、又は附随する計画汚水量が概ね2/3以上を占めるもの。

④ 流域下水道（国土交通省）

2以上の市町村の区域から流入する下水を排除するために設ける施設で幹線管渠、ポンプ場、終末処理場で構成され、その設置、管理を都道府県または市町村が行うもの。なお、その幹線管渠に接続するまでの施設は、それぞれの市町村が実施する。

⑤ 都市下水路（国土交通省）

主として市街地の雨水排除を目的とした水路の整備を行うもの。

⑥ 農業集落排水施設（農林水産省）

農業振興地域内における農業用排水の水質保全、機能維持、生活環境の改善等を図る目的で、地域内集落において実施するもの。（対象20戸以上、1,000人程度以下）

⑦ 漁業集落排水施設（農林水産省）

漁港法に指定された漁港背後集落において、漁業集落の生活環境基盤整備として実施するもの。（対象人口100人以上、5,000人程度以下）

⑧ 林業集落排水施設（農林水産省）

林業振興地域等において、山村地域の生活環境基盤整備として実施するもの。（対象人口1,000人程度以下）

⑨ コミュニティ・プラント（環境省）

住宅団地等の開発にともない、生活環境の保全を図るために、し尿と生活雑排水を合併処理するもので、処理対象人口101人から30,000人以下で実施するもの。

⑩ 小規模集合排水処理施設（総務省）

小規模集落において、生活環境の改善と公共用水域の水質保全を目的として整備するもの。（対象戸数10戸以上20戸未満）

⑪ 個別処理（合併処理浄化槽）（環境省及び総務省等）

原則下水道認可区域外で生活環境の保全、公衆衛生の向上、公共用水域の水質保全を目的として合併処理浄化槽を設置するもの。国庫補助対象としては、浄化槽設置整備事業、浄化槽市町村整備推進事業、起債事業としては個別排水処理施設整備事業がある。

(3) 下水道事業実施の流れ

市町村が下水道事業に着手する場合、「鳥取県生活排水処理施設整備構想」（平成31年3月策定：鳥取県生活環境部くらしの安心局水環境保全課）に基づき計画する。なお、その後の社会情勢の変化等で、構想と異なる事業計画を検討する場合には、事前に県の関係部局と十分な連絡調整を図る。

下水道事業で計画する場合、あらかじめ下水道法、都市計画法等の定めに基づいて所定の手続きを経ることが必要である。

① 住民の要望

下水道事業は住民の経済的な負担（受益者負担金、排水設備工事費、使用料）を伴うものであり、住民の要望がどれくらいあるか調査しておく必要がある。

② 下水道事業の検討

「鳥取県生活排水処理施設整備構想」を参考にして、市町村全体の計画や緊急順位を定め、各種事業のうちそれぞれの採択基準に適合した事業を検討する。また、下水道を理解するためには、先進地を視察することも大切である。一方、事業実施するためには住民はもとより、議会の協力がなくては進められない、議会と十分な連絡調整を図っておくことが望まれる。なお、この段階で調査費の補助や今後の予定等について県下水道担当課と協議を行う。

③ 基礎調査

市町村の現況及び将来計画等について各種資料を収集し、下水道整備区域をどうするか、処理場の位置をどこにするか等の基本的な事項について検討し、最も経済的で実施可能な下水道全体計画の素案を作成する。また、ある程度処理場の位置が固まった段階で、処理場予定地の地主及び地元住民の概ねの同意をとっておく必要がある。

④ 基本計画の策定

素案の計画区域における、計画面積、計画人口、計画水量、幹線管渠のルート、ポンプ場の位置、終末処理場の位置、放流先等の下水道事業全体計画の原案を作成する。この全体計画について地元住民の理解を得るため説明会を開催する事が望まれる。全体計画について県と協議しながら都市計画法上の手続きを行い、都市計画決定をする。

⑤ 事業計画の策定

下水道法及び都市計画法に基づき下水道事業計画と都市計画事業認可の作成を行う。公共下水道の構造は政令で定める技術上の基準に適合するものとする。（下水道法第7条）

⑥ 事業着手

着手にあたっては前年度に国土交通省へ要望し、年度当初に予算内示されはじめて事業採択となり、採択後に事業認可の申請を行う。県際河川の斐伊川流域別下水道整備総合計画（以下、斐伊川流総）に係る下水道事業（米子市、境港市）は中国地方整備局長に協議、その他の下水道事業は県知事に協議となる。（ただし、斐伊川流総が策定された後は県知事に協議）一方、事業に要する費用の一部の利益を受けるものに負担させるための「受益者負担金（分担金）条例」を制定する事が必要である。（都市計画法第75条、地方自治法第224条）

⑦ 補助金交付申請

実施に先立って補助金交付申請の手続きを行い、交付決定後に事業執行を実施する。

⑧ 実施設計及び工事

管渠、処理場等の実施設計及び建設工事を行う一方、供用開始するために必要な「下水道条例」を制定し使用料金を定めておく必要がある。

⑨ 供用開始

処理場と管渠の一部が完成すると、事前に供用開始の公示をしなければならない。（下水道法第9条）又、汲み取り便所は3年以内に水洗便所に改造しなければならない義務が課せられており、住民に対し水洗化促進のPRを行うことが必要である。（下水道法第11条の3）

⑩ 維持管理

下水道法により放流水質の基準が定められており、この基準を守るため処理場の運転管理及び水質検査が必要である。（下水道法第8条）

5-2-5 都市災害復旧事業

都市災害復旧事業等事務必携参照

(1) 概要

都市災害復旧事業とは、異常な天然現象により、公共土木施設（公園）及び主として都市計画区域内において都市施設（街路・都市排水施設等）が被災した場合、又は、市街地が災害による土砂の流入・崩壊等のため堆積土砂による被害を受けた場合、及び火山の爆発その他火山現象により著しい災害を受けた場合において、「負担法」により地方公共団体に負担金を、又は「基本方針」「活火山法」「激甚災害法」により地方公共団体等に補助金を交付して行う復旧事業であり、概ね次のように区分される。

【復旧事業の区分】

- ① 公共土木施設のうち、公園（都市公園法第2条第1項に規定する都市公園、社会資本整備重点計画法施行令第2条第2号に規定する公園又は緑地）施設の復旧事業で、地方公共団体若しくはその機関が行うもの。
- ② 都市計画区域内の都市施設（街路、都市排水施設等）の復旧事業で、地方公共団体若しくは土地区画整理組合（街路に限る）が行うもの。
- ③ 都市計画区域内及び同区域外の人家、工場等の集落地（市街地）において、災害により発生した土砂等の流入、崩壊等により堆積した異常に多量の泥土、砂礫、岩石、樹木等を排除する事業（堆積土砂排除事業）で市町村が行うもの。
- ④ 激甚災害の発生により浸水した水の排除事業（湛水排除事業）で地方公共団体が行うもの
- ⑤ 火山の爆発等により都市排水路、公園及び宅地にかかる降灰の除去事業（降灰除去事業）で市町村が行うもの。（下水道、道路は水管理・国土保全局が補助）

(2) 採択要件の基本

公共土木施設（下水道・公園）及び都市施設（街路・都市排水施設等）等が被災して復旧事業の負担・補助を受けるためには、定められた要件に合致していなければならない。これを「採択要件」といい、その基本は次の3条件である。

- ① 異常な天然現象により生じた災害であり、採択基準を満足していること。
- ② 被災している施設が「負担法」「基本方針」で定められた公共土木施設（下水道・公園）又は都市施設（街路・都市排水施設等）であること。
- ③ 地方公共団体若しくは土地区画整理組合等が行う災害復旧事業、又は地方公共団体が行う堆積土砂排除事業等であること。

(3) 災害の定義

「負担法（第2条 定義）」「基本方針（第2 定義）」で「災害とは、暴風、こう水、高潮、地震その他の異常な天然現象により生ずる災害をいう。」と定めている。

| 異常要因 | 基 準 |
|------------------------|--|
| (1) こう水 | (イ) 警戒水位以上の出水 (ロ) 河岸高（低水位から天端まで）の5割程度以上の出水 (ハ) 比較的長時間にわたる融雪出水等 |
| (2) 降雨 | (イ) 最大24時間雨量80mm以上 (ロ) (イ)未満でも時間雨量等が特に大(時間雨量が20mm以上) |
| (3) 暴風 | 最大風速(10分間平均)15m以上 |
| (4) 高潮、波浪、津波 | 暴風若しくはその余波による異常な高潮若しくは波浪又は津波によるもので、被災の程度が比較的軽微ではないもの |
| (5) 地震、地すべり | 社会通念上の被害 |
| (6) 干ばつ、噴火、積雪、異常低温、落雷等 | 特に定めていない。 |

(4) 対象施設及び事業等

災害を受けた場合に国庫負担・補助の対象となる施設は、「負担法施行令(第1条 公共土木施設)」、「基本方針(第2 定義)6」、「同事務取扱方針(第4 都市施設の範囲)」、「激甚災害法(第3条 特別の財政援助及びその対象となる事業)14」において定められている。

【対象施設等】

| 対象施設等 | | 施設・事業等の範囲 |
|--------|-------------|---|
| 公共土木施設 | (1) 公園 | 都市公園法施行令第31条各号に掲げる施設(主務大臣の指定するもの(植栽及びいけがき)を除く。)で、都市公園法第2条第1項に規定する都市公園に設けられたもの。 前号に掲げる施設で、社会資本整備重点計画法施行令第2条第2号に掲げる公園若しくは緑地でその設置に要する費用の一部を国が補助するものに設けられたもの。 |
| 都市施設 | (2) 街路 | (イ) 都市計画法第18, 19, 22条の規定により決定された施設である道路及び土地区画整理事業によって築造された道路で、道路法第18条第2項の規定による道路の供用開始の告示がなされていないもの。 (ロ) 鉄道事業法第8条第1項に規定する鉄道施設で前号に規定する道路と鉄道(都市計画法第59条に規定する都市計画事業若しくは前号に規定する道路の附帯事業により築造されたものに限る)とを立体交差とするもののうち、鉄道事業法第12条第3項の規定による検査を終了していないもの。 |
| | (3) 都市排水施設等 | (イ) 都市計画区域内にある都市排水施設で排水路, 排水機, 樋門及びその附属施設。 (ロ) 都市計画区域内にある地方公共団体の維持管理に属する公園(自然公園法に規定する自然公園を除く。), 広場, 緑地, 運動場, 墓園及び公共空地(「負担法」第3条第11号に規定する公園を除く。)のうち都市公園法施行令第31条各号に掲げる施設(植物を除く。)とする。 |
| | (4) 堆積土砂排除 | 一の市町村の区域内の市街地において、 (イ) 堆積土砂の総量が30,000m ³ 以上 (ロ) 2,000m ³ 以上の一団をなす堆積土砂 (ハ) 50m以内の間隔で連続する土砂が、2,000m ³ 以上 以上の(イ)～(ハ)のいずれかで、かつ、 ①都市計画区域内で都市施設以外の地域に堆積した土砂で市町村長が指定した場所に搬出集積されたもの。(他の法令により処理されるものを除く) ②都市計画区域外で市街地に堆積した土砂で市町村長が指定した場所に搬出集積されたもの。(他の法令により処理されるものを除く) ③①②にかかわらず、市町村長が、堆積土砂を放置することが公益上重大な支障があると認めて搬出集積され、又は、直接排除されたもの。 |
| | (5) 湛水排除 | 激甚災害に伴う破堤又は溢流により浸水した一団の地域につき、浸水面積が引き続き一週間以上にわたり30ヘクタール以上であること。 |

注)

- ・市街地とは、都市計画区域内及び同区域外の人家、工場等の集落地をいう。
- ・集落地とは、独立した家屋が10戸以上隣接している場合(1戸とは、1世帯が有している倉庫、納屋等を含む。)をいう。ただし、被災戸数が10戸に満たない場合又は寄宿舍、アパート若しくは工場内に宿舍設備を有し、相当の世帯が居住している場合は、その被災状況等を勘案し、別途協議する。

【昭和44年災大蔵省了解事項】

第6章 都市計画と環境影響評価（法アセス、条例アセス）

環境影響評価（環境アセスメント）は、開発事業の内容を決めるに当たって、環境にどのような影響を及ぼすかについて事業者自らが調査、予測、評価を行い、その結果を公表して国民、地方公共団体等から意見を聴き、それらを踏まえて環境の保全の観点からよりよい事業計画を作り上げていこうという制度である。

（1）環境影響評価法と鳥取県環境影響評価条例

環境影響評価法は、規模が大きく環境に大きな影響を及ぼすおそれのある事業について環境アセスメントの手続きを定め、環境アセスメントの結果を事業の許認可等に反映させることにより、環境の保全に十分配慮した事業が実施されることを目的として平成11年6月12日に施行された。

併せて、県では同日付で鳥取県環境影響評価条例を施行し、環境影響評価法に基づく環境アセスメント（法アセス）の対象外であっても、鳥取県の環境にとって影響の大きいと考えられる事業や特別地域内（国立公園等）で行われる一定規模以上の事業を対象とした鳥取県環境影響評価条例に基づく環境アセスメント（条例アセス）の手続きを定めている。

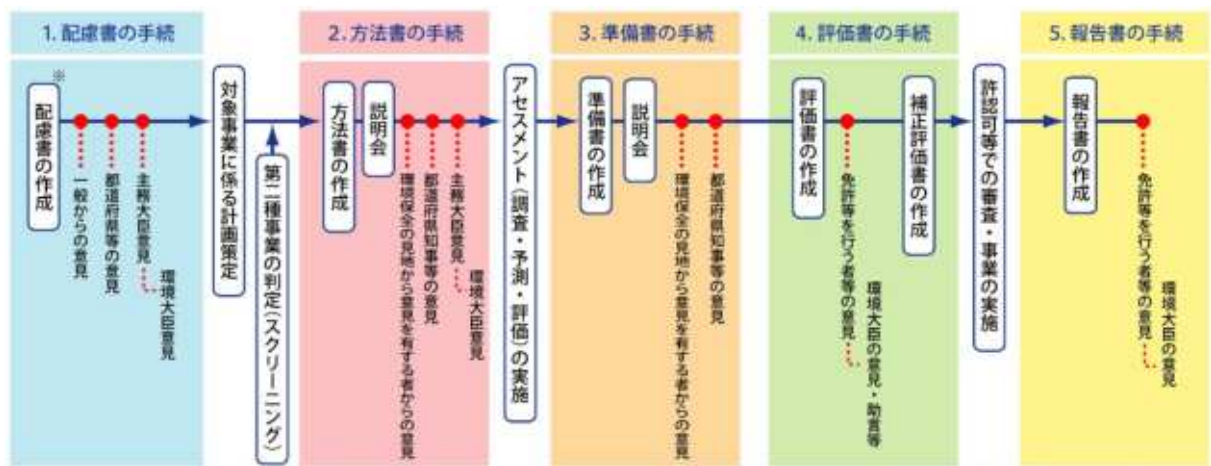
（2）鳥取県環境影響評価条例等の改正（太陽光発電の追加等）

近年、大規模な太陽光発電所の設置に伴う土砂流出や、濁水発生、景観への影響、自然環境の悪化などの問題が全国で生じていることから、環境影響評価法施行令が改正され、4万キロワット（面積100ヘクタール相当）以上の太陽光発電所が環境影響評価法の手続き対象事業に追加された。（令和元年7月5日公布、令和2年4月1日施行）

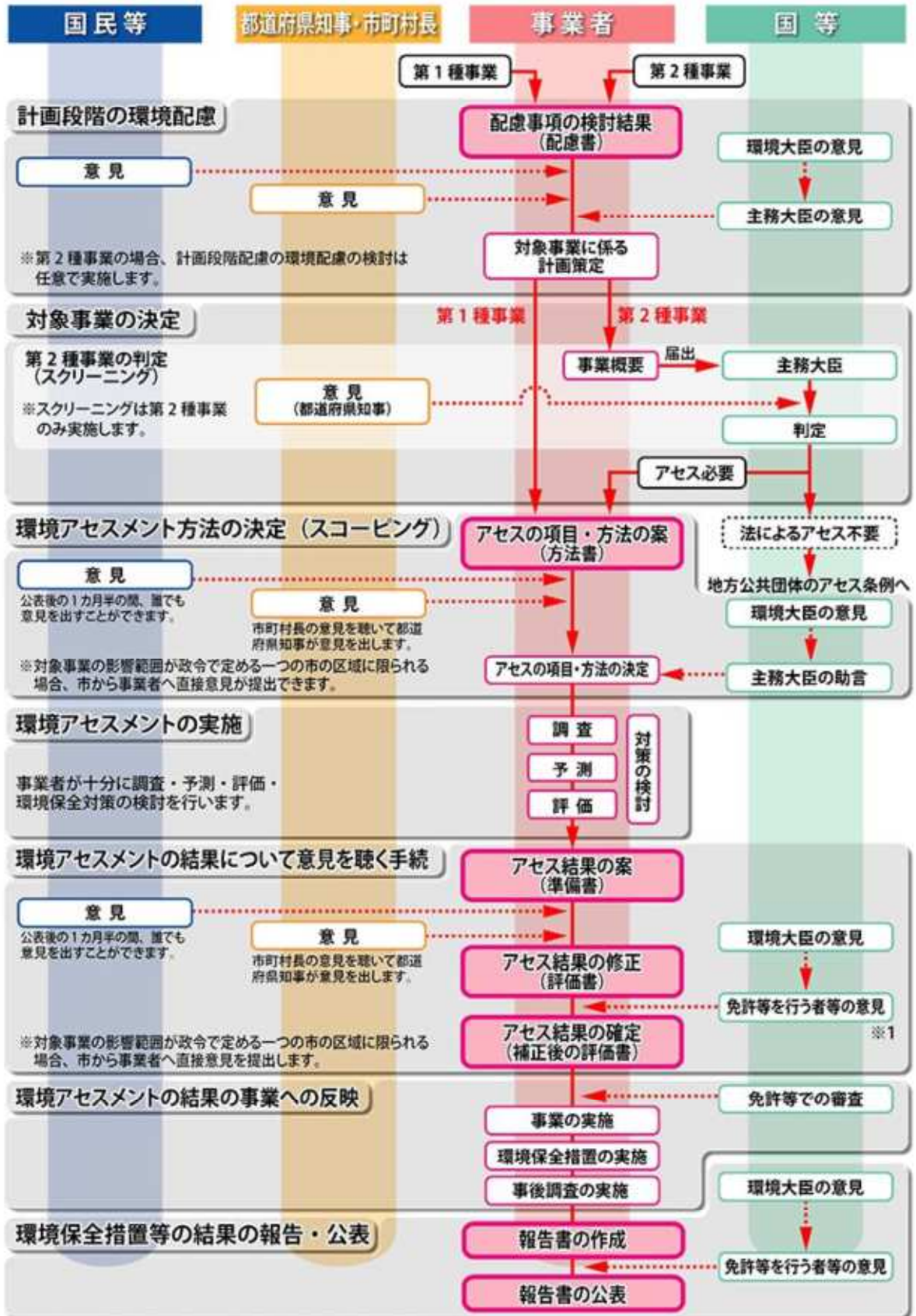
これを受けて、県は、法対象規模よりも小規模の太陽光発電所を環境影響評価の対象事業とする鳥取県環境影響評価条例等の改正を行った。

（3）環境アセスメントの手続き

環境アセスメントは、対象事業が周辺の自然環境、地域生活環境などに与える影響について、一般の方々や地域の特性をよく知っている住民の方々、地方公共団体などの意見を取り入れながら、下図の流れに沿って事業者自らが調査・予測・評価を行う。



(4) 環境アセスメント手続全体の流れ



※1 「免許等を行う者等」には①免許等をする者のほか、②補助金等交付の決定をする者、③独立行政法人の監督をする府省、④直轄事業を行う府省が含まれます。

出典：環境省 環境影響評価情報支援ネットワーク（環境アセスメント制度）

条例における特別地域の設定状況（概要／令和元年10月1日施行）

| 事業の種類 | すべての事業に共通の地域 (条例による規定) | 事業の種類によって対象とする地域(条例による規定) |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・道路(4H線以上の新設・4H線以上の改築) ・鉄道及び軌道 ・飛行場 ・ダム、堰、治水設備施設及び放水塔 ・公有水面の埋立て及び干拓 ・土地区画整理事業 ・流通業務区画形成事業 ・工業用地、住宅用地その他の用地の造成 ・発電所(水力・火力・地熱) ・廃棄物処理施設、し尿処理施設、廃棄物最終処分場 ・畜産用地造成事業 ・ゴルフ場又はスキー場、その他のレジャー施設 ・工場等の設置 | <ul style="list-style-type: none"> ・自然公園法の規定により指定された国立公園又は国定公園 ・鳥獣保護区条例の規定により指定された特別地域 ・鳥獣自然環境保全条例の規定により指定された自然環境保全地域 ・鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律の趣旨により指定された特別保護地区 ・(規定による規定) ・ハマダスロ生開限地域 | <ul style="list-style-type: none"> ○小学校、中学校、高等学校、中等学校、大学、高等専門学校、盲学校、聾学校、養護学校、幼稚園 ・保育所、幼保連携型認定こども園 ・病院及び患者の収容施設を有する診療所 ・上記施設の周囲1kmの区域 ○第一種中高層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域 ○中海部排水質保全指定地域等 ○湖上池水質管理計画の対象地域 ○東部池水質管理計画の対象地域 ○中海部排水質保全指定地域等 ○湖上池水質管理計画の対象地域 ○東部池水質管理計画の対象地域 ○特定水道利水障害の防止のための水道水質水成の保全に對する特別措置法に規定する特定水成及び指定地域 |
| <ul style="list-style-type: none"> ・発電所(太陽光) ・道路(4H線以上の新設・4H線以上の改築を除く) ・発電所(風力) ・岩石等採取事業 ・条例別表第6号から第13号までに掲げる2以上の事業の種類を併せて行う事業 | | <ul style="list-style-type: none"> ○森林法第3条第1項に規定する森林 ○なし ○併せて行う事業の種類に応じ、それぞれの事業の対象とする地域 |

（5）都市計画決定と環境影響評価の調整

環境影響評価法においては、都市計画に定める都市施設及び市街地開発事業のうち一定規模以上のものについて、都市計画決定に併せて都市計画決定権者が環境影響評価を実施するものとする、都市計画特例の規定が設けられた。（環境影響評価法第38条の6ほか）

県条例においては、都市計画決定権者が事業者に代わって環境影響評価手続を実施するかどうかはできる規定となっている。（鳥取県環境影響評価条例施行規則第38条）

環境影響評価法

第九章 環境影響評価その他の手続の特例等

第一節 都市計画に定められる対象事業等に関する特例

第38条の6（都市計画に定められる第一種事業等又は第二種事業等）（抜粋）

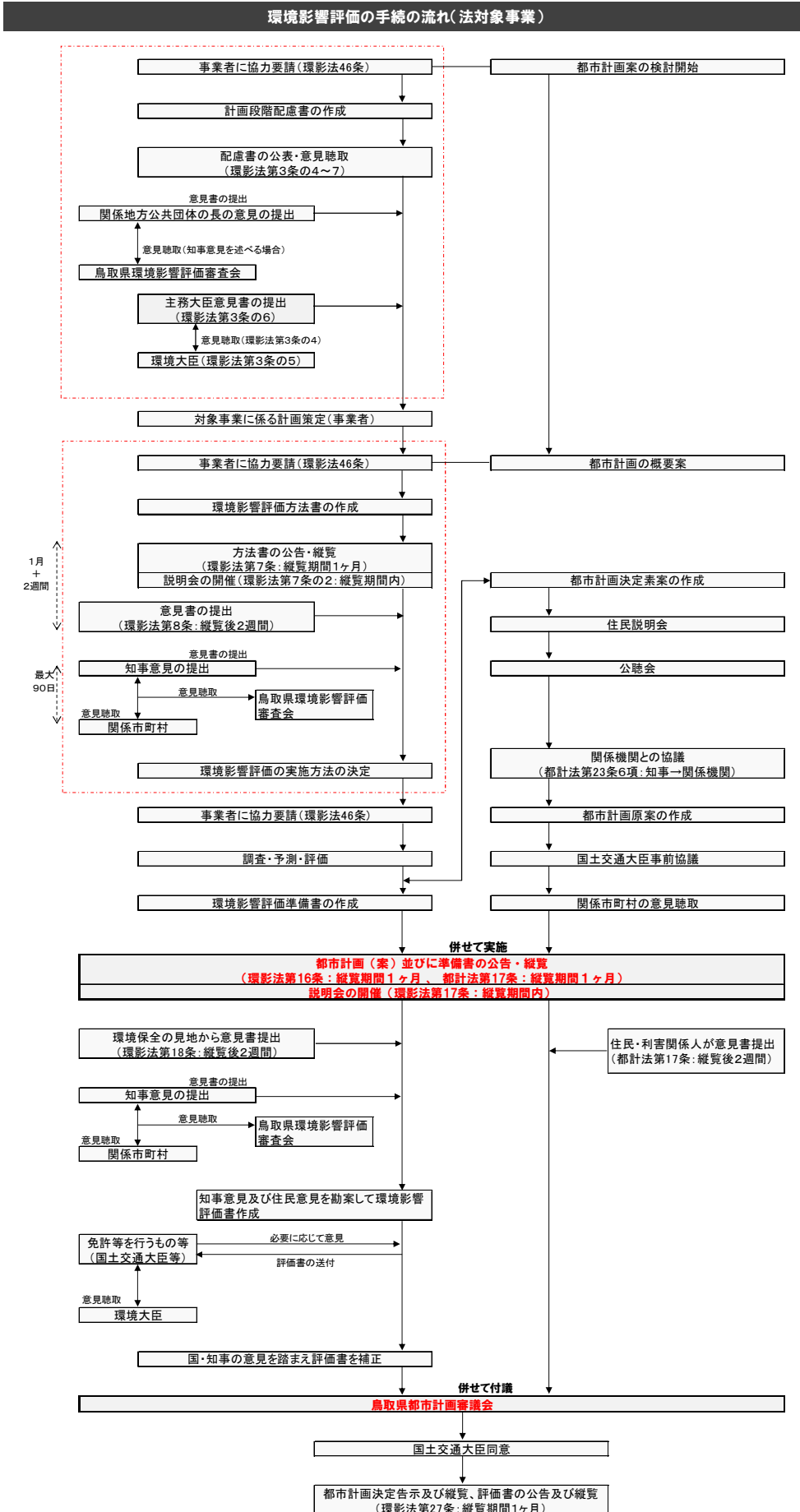
第一種事業が都市計画法第4条第7項に規定する市街地開発事業として同法の規定により都市計画に定められる場合における当該第一種事業又は第一種事業に係る施設が同条第5項に規定する都市施設として同法の規定により都市計画に定められる場合における当該都市施設に係る第一種事業については、計画段階配慮事項についての検討その他の手続及び環境影響評価その他の手続は、当該都市計画の決定又は変更をするものが当該第一種事業を実施しようとする者に代わるものとして、当該第一種事業又は第一種事業に係る施設に関する都市計画の決定又は変更をする手続と併せて行うものとする。

鳥取県環境影響評価条例施行規則

第38条（都市計画に定められる対象事業等の特例）（抜粋）

対象事業が都市計画法第4条第7項に規定する市街地開発事業として同法の規定により都市計画に定められる場合における当該対象事業又は対象事業に係る施設が同条第5項に規定する都市施設として同法の規定により都市計画に定められる場合における当該都市施設に係る対象事業については、条例第4条の2から第30条までの規定により行うべき環境影響評価その他の手続は、次項から第41条までに定めるところにより、当該都市計画を定める者が当該対象事業の事業者に代わって、当該都市計画の決定又は変更をする手続と併せて行うことができる。

【都市計画決定権者が都市計画と環境影響評価を併せて実施する全体手続き】



第7章 都市計画に関する最近の動き（抜粋：令和3年度 全国都市計画担当課長会議資料）

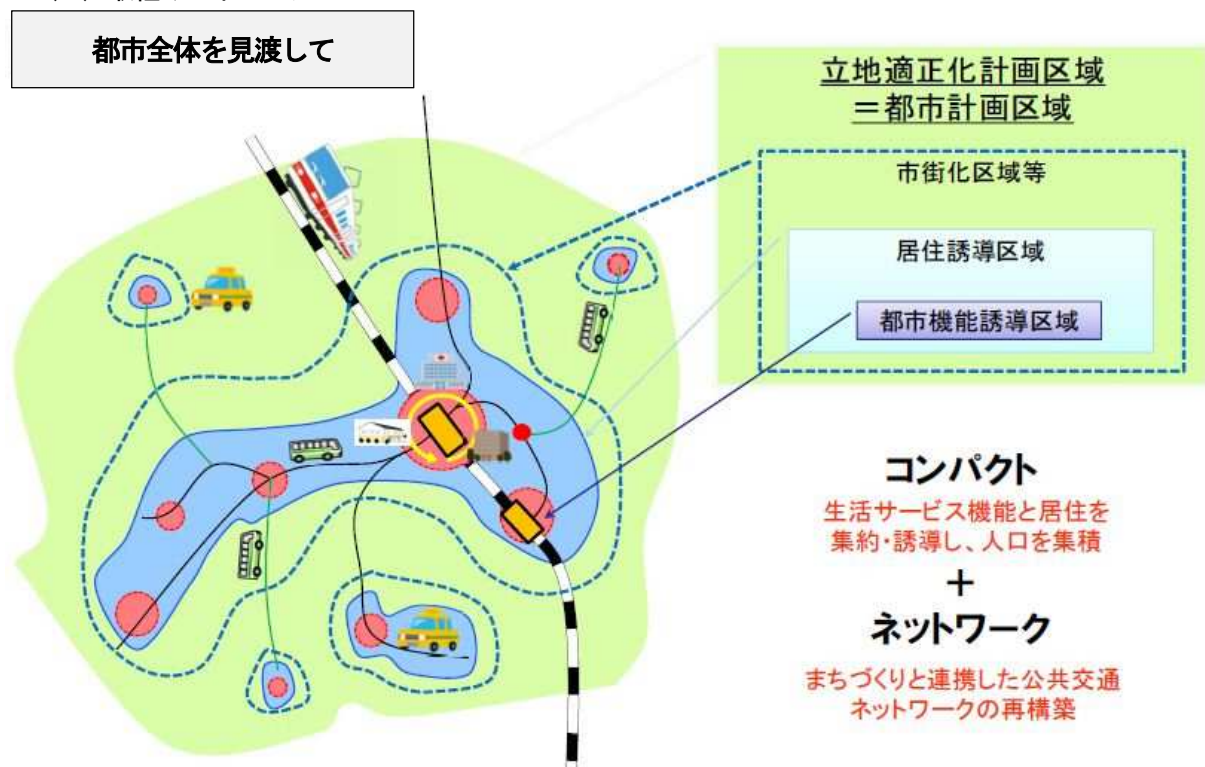
7-1 コンパクト・プラス・ネットワークの取組

(1) 取組みの目的

都市のコンパクト化は、縮退均衡を目指すものではなく、居住や都市機能の集積による「密度の経済」の発揮を通じて、以下の具体的な行政目的を実現するための有効な政策手段である。

- ・生活サービス機能維持や住民の健康増進など、生活利便性の維持・向上
- ・サービス産業の生産性向上による地域経済の活性化（地域の消費・投資の好循環の実現）
- ・行政サービスの効率化等による行政コストの削減 など

(2) 取組みのイメージ



(3) 計画制度

都市再生特別措置法及び地域公共交通活性化再生法に基づき、都市全体の構造を見渡しながらか、居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の誘導と、それと連携して、公共交通の改善と地域の輸送資源の総動員による持続可能な移動手段の確保・充実を推進する。

①立地適正化計画

- ・立地適正化計画（都市再生特別措置法）は、市町村が作成し、都市機能誘導区域や居住誘導区域を定めるもの。
- ・都市機能誘導区域は、生活サービスを誘導するエリアと当該エリアに誘導する施設を設定するもの。
- ・居住誘導区域は、居住を誘導し人口密度を維持するエリアを設定するもの。

②地域公共交通計画（地域公共交通活性化再生法）

- ・地域公共交通計画は、市町村・都道府県が作成し、まちづくりとの連携や地方公共団体が中心となった地域公共交通ネットワークの形成を促進するもの。

(4) 県内の立地適正化計画の作成状況

- ・県内市町村は、未作成（令和4年1月時点）。

7-2 自然災害の頻発化・激甚化を踏まえた安全なまちづくりの取組

7-2-1 水災害リスクを踏まえた防災まちづくりガイドライン

(1) ガイドラインの概要

近年、激甚な水災害が全国各地で発生し、今後、気候変動の影響による降雨量の増加等により、さらに頻発化・激甚化することが懸念されることから、河川整備等と防災まちづくりの総合的・重層的な取組により、水災害に強いまちづくりを目指すことが必要となっている。

このような状況を受け、国土交通省は水災害ハザード情報の充実や防災まちづくりを進める考え方・手法を示す「水災害リスクを踏まえた防災まちづくりのガイドライン」を作成し、令和3年5月に公表した。

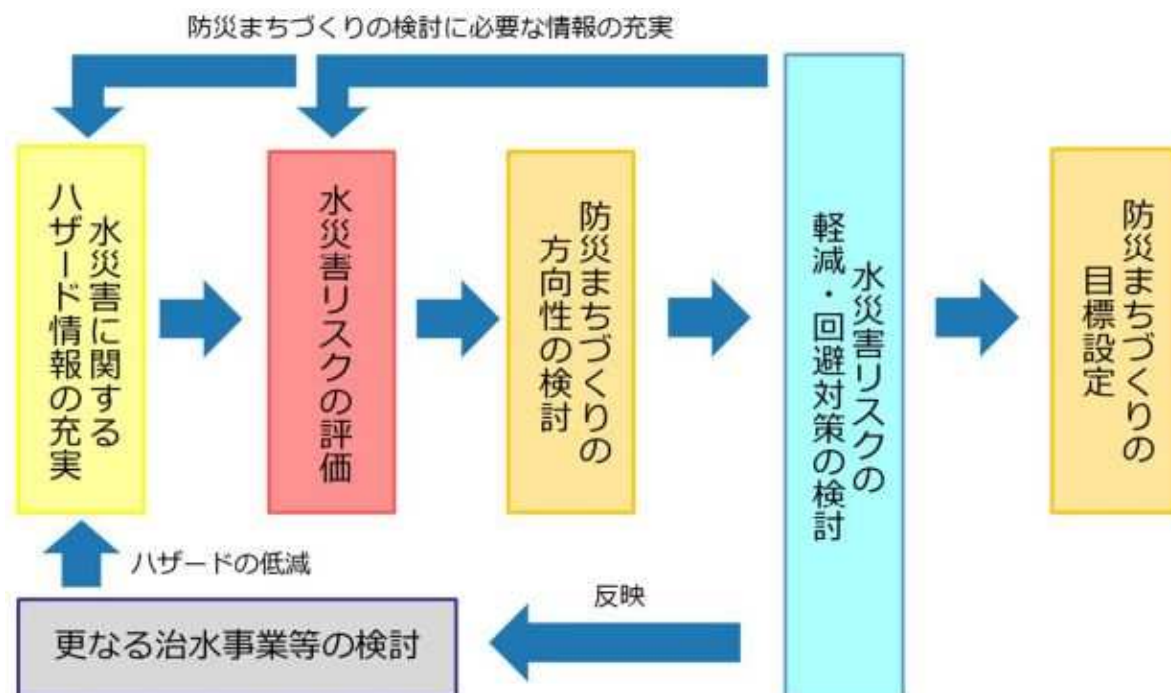
(2) 水災害リスクを踏まえた防災まちづくりの全体像

水災害リスクを踏まえた防災まちづくりを検討するに当たっては、ハザードの発生頻度とその規模、それによって生じる災害との関係を多段的に捉え、当該地域が抱えるリスクの性質を理解した上で、総合的・多層的に対策を講じていくことが必要であり、本ガイドラインでは次に掲げるプロセスに則って実施することを基本とする。

○取組主体：市町村（主な実施者）、国及び都道府県（重要な協力者）を想定。

- ①ハザード情報を整理し、防災まちづくりの検討に必要な多段的なハザード情報を充実。
- ②ハザード情報をもとに、地域ごとに水災害リスクの評価を行い、防災まちづくりの方向性を検討。
- ③水災害リスクの評価内容に応じて、当該リスクを軽減又は回避する対策を検討し、防災まちづくりの目標を設定。新たなハザード情報が必要となった場合には、さらなる情報の充実を図る。
- ④まちづくりにおける防災・減災対策では地域の水災害リスクの軽減に限界がある場合には、治水部局において水災害ハザードを軽減させるために更なる治水対策等の取組を検討。

【水害リスクを踏まえた防災まちづくりの検討の流れ】



※必要に応じて、流域・広域の視点での被害軽減対策を検討

7-2-2 都市計画法等の改正（頻発・激甚化する自然災害に対応した安全なまちづくり）

（令和2年6月10日公布、令和4年4月1日施行）

（1）法改正の目的

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、立地適正化計画と防災との連携強化など、安全なまちづくりのための総合的な対策を講じることを目的とする。

（2）災害ハザードエリアにおける開発抑制

| 災害ハザードエリア | 都市計画区域 | 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 | 法第33条第1項第8号 ・開発の原則禁止 |
| 災害イエローゾーン | 市街化調整区域 | 法第34条第11号、第12号 ・開発許可の厳格化 |

①災害レッドゾーンにおける開発の原則禁止（都市計画法第33条第1項第8号の改正）

| 開発の原則禁止 | 対象区域（災害レッドゾーン） |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 自己以外の住居の用に供する住宅（分譲住宅、賃貸住宅等） 自己以外の業務の用に供する施設（貸オフィス、貸ビル、貸店舗（ショッピングモールを含む）、貸倉庫（レンタルボックスを含む）、その他賃貸用の業務用施設等） 自己の業務の用に供する施設（自社オフィス、自社ビル、自社店舗（スーパー、コンビニを含む）、病院、社会福祉施設、旅館・ホテル、工場、倉庫等） | <ul style="list-style-type: none"> 災害危険区域（がけ崩れ、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 浸水被害防止区域 |

②市街化調整区域の災害ハザードエリアにおける開発許可の厳格化

（都市計画法第34条第11号、12号）

| 市街化調整区域における開発許可の厳格化 | 対象区域（災害ハザードエリア） |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 地方公共団体が条例で指定する区域での開発（県条例指定区域：境港市外江町の一部等、日吉津村大字日吉津の一部等） 地方公共団体が条例で指定する目的等による開発（県条例：分家住宅の建築、公共事業による移転、既存建物の増築、地区集会場の建築等） | <p><災害レッドゾーン></p> <ul style="list-style-type: none"> 災害危険区域（がけ崩れ、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 浸水被害防止区域 <p><災害イエローゾーン></p> <ul style="list-style-type: none"> 土砂災害警戒区域 浸水想定区域（洪水等の発生時に生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがある土地の区域に限る。想定浸水深が3m以上となる区域） |

③災害ハザードエリアでの開発等に対する勧告・公表制度（都市再生特別措置法）

| 法改正の概要 | 政令改正の概要 |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 災害レッドゾーン内での住宅等の開発について、市町村長の勧告に従わない場合はその旨を公表できる。 | <ul style="list-style-type: none"> ○政令で定める災害レッドゾーンの区域 ・急傾斜地崩壊危険区域 |

7-2-3 特定都市河川浸水被害防止法等（流域治水関連法）の改正

（令和3年5月10日公布、令和3年7月15日ほか施行）

（1）法改正の目的

近年、全国各地で水災害が激甚化・頻発化するとともに、気候変動の影響により、今後、降雨量や洪水発生頻度が全国で増加することが見込まれている。

このため、ハード整備の加速化・充実や治水計画の見直しに加え、上流・下流や本川・支川の流域全体を俯瞰し、国や流域自治体、企業・住民等、あらゆる関係者が協働して取り組む「流域治水」の実効性を高めることを目的とする。

（2）法改正の概要

- ①流域治水の計画・体制の強化（特定都市河川法）
 - ・流域治水の計画を活用する河川を拡大
 - ・流域水害対策に係る協議会の創設と計画の充実
- ②氾濫をできるだけ防ぐための対策（河川法、下水道法、特定都市河川法、都市計画法、都市緑地法）
 - ・河川・下水道における対策の強化
 - ・流域における雨水貯留対策の強化
- ③被害対象を減少させるための対策（特定都市河川法、都市計画法、防災集団移転特別措置法、建築基準法）
 - ・水防災に対応したまちづくりとの連携、住まい方の工夫
- ④被害の軽減、早期復旧、復興のための対策（水防法、土砂災害防止法、河川法）
 - ・洪水対応ハザードマップの作成を中小河川に拡大
 - ・要配慮者利用施設の避難計画に対する市町村の助言・勧告制度の創設
 - ・国土交通大臣による災害時の権限代行の対象拡大 等

【流域治水のイメージ】



第8章 資料・参考図書

1 資料

| 番号 | 通知等（ 県ウェブサイト ） | 備考 |
|----|--|-----|
| 1 | 都市計画変更時期の適正化に関する方針 （平成18年6月5日鳥取県都市計画審議会承認） | 添付 |
| 2 | 鳥取県都市計画審議会における審議方法の見直し （平成22年3月8日鳥取県都市計画審議会承認） | 添付 |
| 3 | 都市計画図の作成及び取扱要領（令和3年11月25日付技術企画課長） | 添付 |
| 4 | 鳥取県の都市計画史（令和元年 都市計画法制定100周年記念論集 別冊） | 添付 |
| 5 | 市町村決定都市計画の県協議等に関する取扱い（令和3年4月改訂） （ https://www.pref.tottori.lg.jp/secure/337423/toriatsukai.pdf ） | 添付略 |
| 6 | 都市計画法に基づく都市計画提案手続要領の改定について（令和3年6月1日通知） （ https://www.pref.tottori.lg.jp/dd.aspx?menuid=116687 ） | 添付略 |
| 7 | 鳥取県都市計画道路見直しガイドライン（平成27年3月改訂） （ https://www.pref.tottori.lg.jp/dd.aspx?menuid=104827 ） | 添付略 |
| 8 | 都市計画決定図書作成の手引き（都市施設編）（平成28年4月改訂） （ https://www.pref.tottori.lg.jp/255198.htm ） | 添付略 |
| 9 | 鳥取県都市計画基礎調査実施要領（令和3年7月全面改訂） （ https://www.pref.tottori.lg.jp/260917.htm ） | 添付略 |
| 10 | 都市計画法に基づく開発許可制度（ https://www.pref.tottori.lg.jp/47886.htm ） | 添付略 |
| 11 | 鳥取県開発事業指導要綱（ https://www.pref.tottori.lg.jp/47884.htm ） | 添付略 |
| 12 | 市街化調整区域における開発許可等の立地基準について（令和3年4月1日改訂） （ https://www.pref.tottori.lg.jp/secure/1007472/kaihatuR3saisyuu.pdf ） | 添付略 |
| 13 | 大規模店舗の適正立地（鳥取県大規模店舗立地誘導条例） （ https://www.pref.tottori.lg.jp/253027.htm ） | 添付略 |
| 14 | 県から市町村への権限移譲の状況（都市計画法に係る市町村への権限移譲 等） （ https://www.pref.tottori.lg.jp/37978.htm ） | 添付略 |
| 15 | 鳥取県廃棄物処理施設の設置に係る手続きの適正化及び紛争の予防、調整等に関する条例に係る手続等の手引（ https://www.pref.tottori.lg.jp/29336.htm ） | 添付略 |

2 参考図書

| 番号 | 図書名 |
|----|--|
| 1 | 都市計画法令要覧（株式会社ぎょうせい） |
| 2 | 都市計画運用指針（国土交通省） |
| 3 | 都市計画法の運用Q&A（株式会社ぎょうせい） |
| 4 | 市街化区域の規模の設定方法について（試案）（平成23年6月国土交通省都市計画課） |
| 5 | 都市計画と農林漁業との調整措置について（平成十四年 14農振一四五二号農村振興局長通知） |