



静岡県  
都市計画  
ガイドブック  
— 2025 —



# 静岡県 都市計画 ガイドブック — 2025 —

都市計画をより身近なものとするために

P03	はじめに / 静岡県交通基盤部都市局都市計画課長
P04	<b>1 / 都市計画の概要</b> 都市計画制度 都市計画区域と準都市計画区域 / 都市計画の内容 都市計画の決定 都市計画の決定者 / 法定手続き / 都市計画提案制度
P12	<b>2 / マスタープランと基礎調査</b> 都市計画マスタープラン 都市計画区域マスタープラン / 市町村都市計画マスタープラン / その他の計画 都市計画基礎調査 都市計画基礎調査 / 街路交通調査
P16	<b>3 / 土地利用</b> 土地利用制度の概要 区域区分 / 地域地区 / その他の地域地区 / 地区計画等
P24	<b>4 / 都市施設</b> 都市施設とは 交通施設 / 都市計画公園・緑地 / 下水道
P32	<b>5 / 市街地開発事業</b> 市街地開発事業とは 土地区画整理事業 / 市街地再開発事業
P34	<b>6 / その他の制度</b> 開発許可制度 開発許可制度の目的 / 開発許可制度の対象 / 開発許可の基準 / 開発許可の対象 立地適正化計画 立地適正化計画制度 / 立地適正化計画の記載内容 / 立地適正化計画の意義と役割 環境影響評価（環境アセスメント） 環境影響評価の概要 都市計画に関する計画等 静岡県防災都市計画基本指針 / 事前復興まちづくり計画（事前都市復興計画） /
P41	<b>参考資料 /</b> 都市計画法の変遷



## はじめに

静岡県交通基盤部都市局都市計画課長

我が国は、人口減少・少子高齢社会に本格的に突入し、  
近年では自然災害の頻発・激甚化、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受ける等、  
私たちの生活を取り巻く環境は大きく変化しています。

都市政策においては、平成18年の都市計画法の改正や  
平成26年の都市再生特別措置法の改正による立地適正化計画制度の導入など、  
居住や生活サービス機能を都市拠点周辺に集約するとともに、  
各拠点間を結ぶ公共交通網の確保・充実を図る  
「コンパクト・プラス・ネットワーク」の方向性が示されました。

また、近年の法改正等では災害ハザードエリアにおける開発抑制をはじめとする防災の観点や  
ウォーカブル（「居心地がよく歩きたくなる」まちなかの創出）、都市アセットの利活用といった人中心のまちづくり  
デジタル技術の活用や脱炭素のまちづくりを推進する考え方が示され、都市政策は新たな転換期を迎えています。

今後、都市計画制度の適切な運用を通じて、「人口減少社会」に適合し、  
土地利用や地域の実態を考慮した居住や都市機能の適切な配置、誘導を促進し、  
子どもやお年寄りにも暮らしやすい、安全でにぎわいのある、人中心のまちづくりの実現が求められます。

また、地方分権が推進される中、地域の実情に合ったきめ細かなまちづくりや  
住民参加のまちづくりについての関心が高まっており、  
都市計画を県民の皆様により身近なものにする必要があります。

本書は、都市計画行政の担当者をはじめ、  
より多くの方々に都市計画に関する理解を深めていただくことを目的としております。

本書を通じ、都市計画を少しでも身近なものにしていただき、  
これからのまちづくりに役立てていただければ幸いです。

# 都市計画の概要

## 都市計画制度

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です。

都市計画法は、「都市計画」を遂行する上で

必要となる、都市計画の内容及びその法定手続き、都市計画の制限、都市計画事業等を定めるもので、具体的な運用に当たっては、各種法律の適用を受けます。

図1：都市計画関連法令体系



## 1) 都市計画区域と準都市計画区域

都市計画区域は、健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保するという都市計画の基本理念を達成するため都市計画法その他の関連法の適用を受けるべき土地の区域です。具体的には、市町の中心市街地を含み、かつ、自然的・社会的条件、人口・土地利用・交通量などの現況・推移を勘案して、一体の都市として総合的に、整備、開発、保全する必要がある区域を指定します。

本県では、21区域、32市町において都市計画区域を指定しています（令和7年3月31日現在）。

また、平成18年の都市計画法の改正により、積極的な整備や開発を行う必要はないものの、そのまま放置すれば、用途の混在や農地の侵食等が生じる恐れがある区域について、準都市計画区域を指定し、土地利用の整序を行うことが

できるようになりました。本県では、1区域1市で準都市計画区域を指定しています。

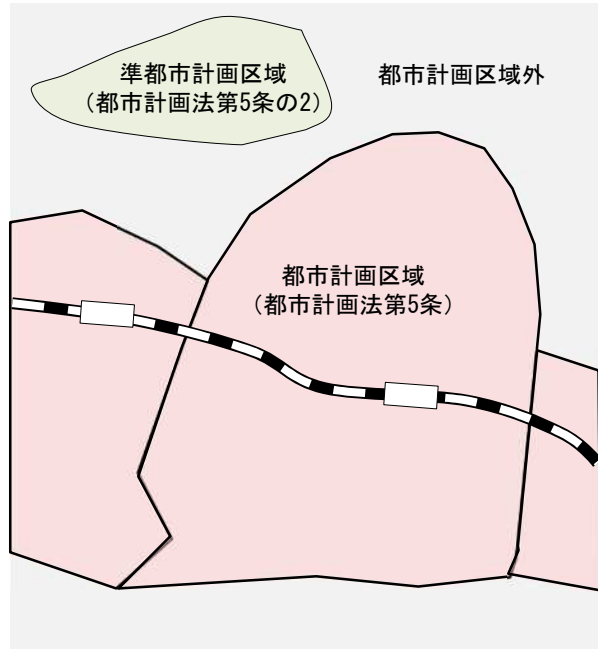


図2：静岡県の都市計画区域一覧

(出典：静岡県の都市計画（資料編） R6. 3. 31現在)

### ●線引き都市計画区域：10区域17市町 (区域区分あり)

都市計画区域名	市町名	都市計画区域	
		面積(ha)	人口(人)
田方広域	伊豆の国市	9,462	46,378
	函南町	6,516	36,412
御殿場 小山広域	御殿場市	11,423	83,128
	小山町	10,423	17,042
東駿河湾広域	三島市	6,202	105,552
	沼津市	13,877	184,304
	長泉町	2,125	43,512
	清水町	881	31,706
裾野	裾野市	11,381	48,869
岳南広域	富士市	21,106	247,121
	富士宮市	30,209	127,558
静岡	静岡市	23,490	660,519
志太広域	藤枝市	11,222	138,128
	焼津市	7,030	135,725
磐田	磐田市	16,296	166,307
浜松	浜松市	51,455	767,928
湖西	湖西市	8,656	57,793

### ●非線引き都市計画区域：11区域15市町 (区域区分なし)

都市計画区域名	市町名	都市計画区域	
		面積(ha)	人口(人)
南伊豆	南伊豆町	9,247	7,376
下田	下田市	4,444	15,975
河津	河津町	2,570	5,596
東伊豆	東伊豆町	4,223	11,161
伊東	伊東市	12,402	65,035
熱海	熱海市	6,177	33,603
伊豆	伊豆市	36,397	28,012
島田	島田市	5,762	86,035
榛南・南遠 広域	吉田町	2,073	29,139
	牧之原市	8,003	35,564
	御前崎市	3,854	25,369
東遠広域	掛川市	21,164	113,270
	菊川市	6,193	43,002
中遠広域	袋井市	10,833	88,321
	森町	3,198	15,608

### ●準都市計画区域

準都市計画区域名	市町名	面積(ha)
牧之原準都市計画区域	牧之原市	3,108

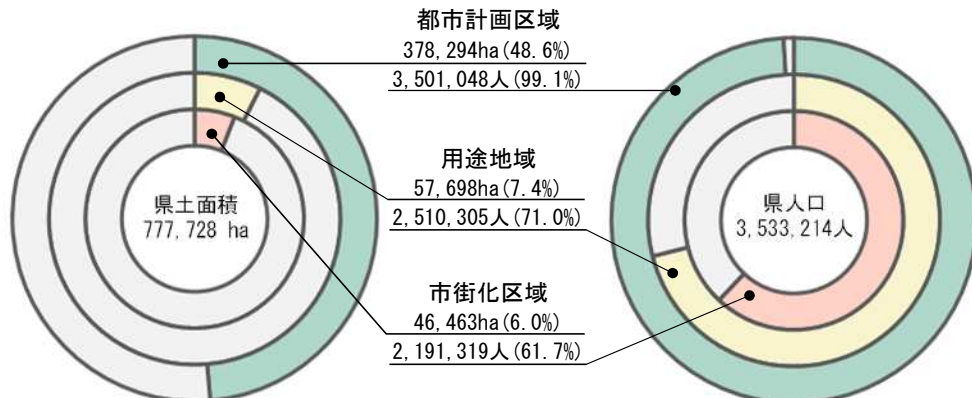
※都市計画区域は当該都市計画区域の陸域を示す。あくまで参考値。

図3：静岡県の都市計画区域図

令和四年三月

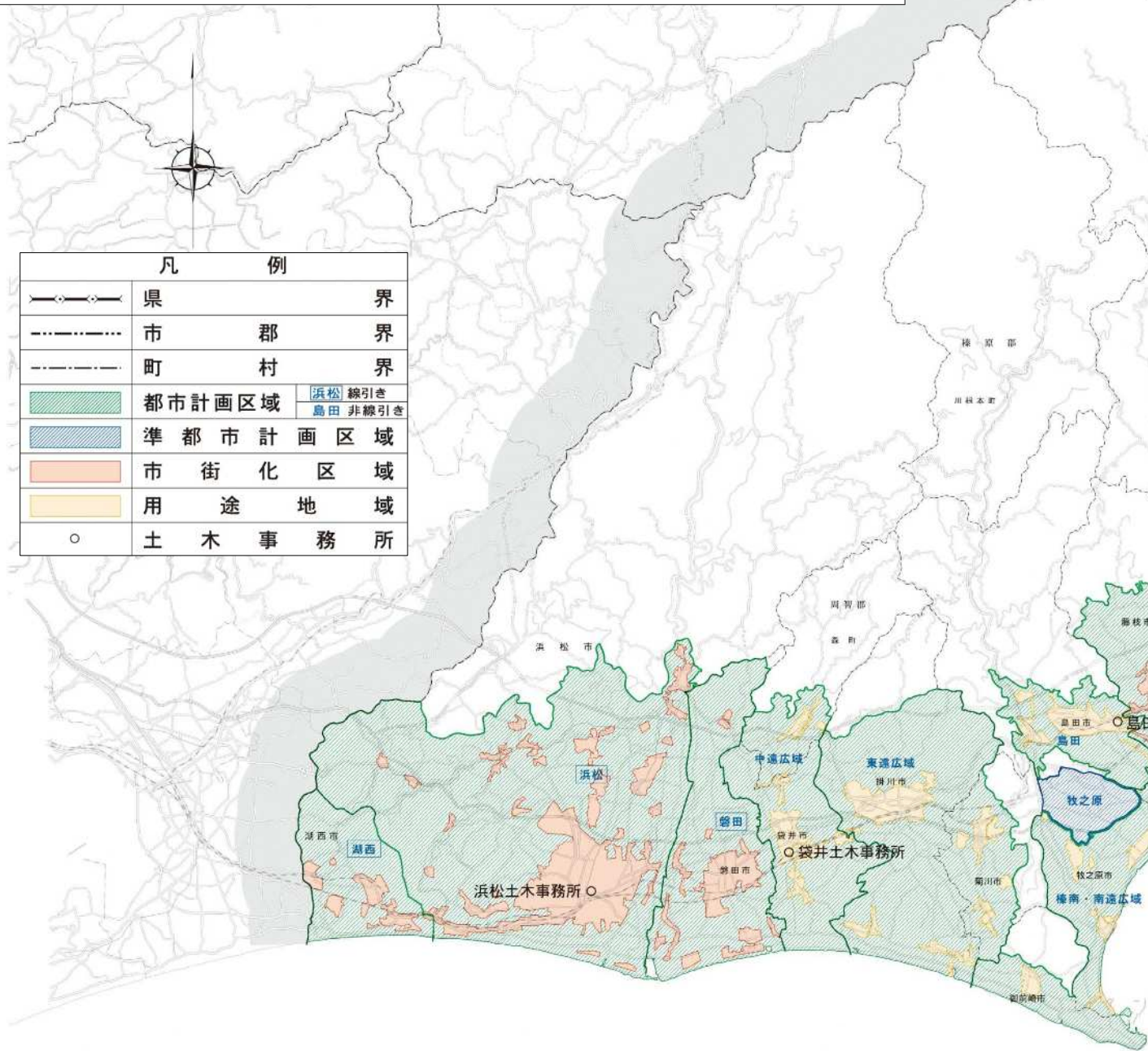
県土に占める都市計画区域面積等

県人口に占める都市計画区域人口等



(出典：静岡県の都市計画(資料編) 令和6年3月31日現在、静岡縣市町別人口推計 令和6年4月1日現在)

凡 例	
	県 界
	市 郡 界
	町 村 界
	都市計画区域 <small>浜松 線引き 島田 非線引き</small>
	準都市計画区域
	市街化区域
	用途地域
	土木事務所



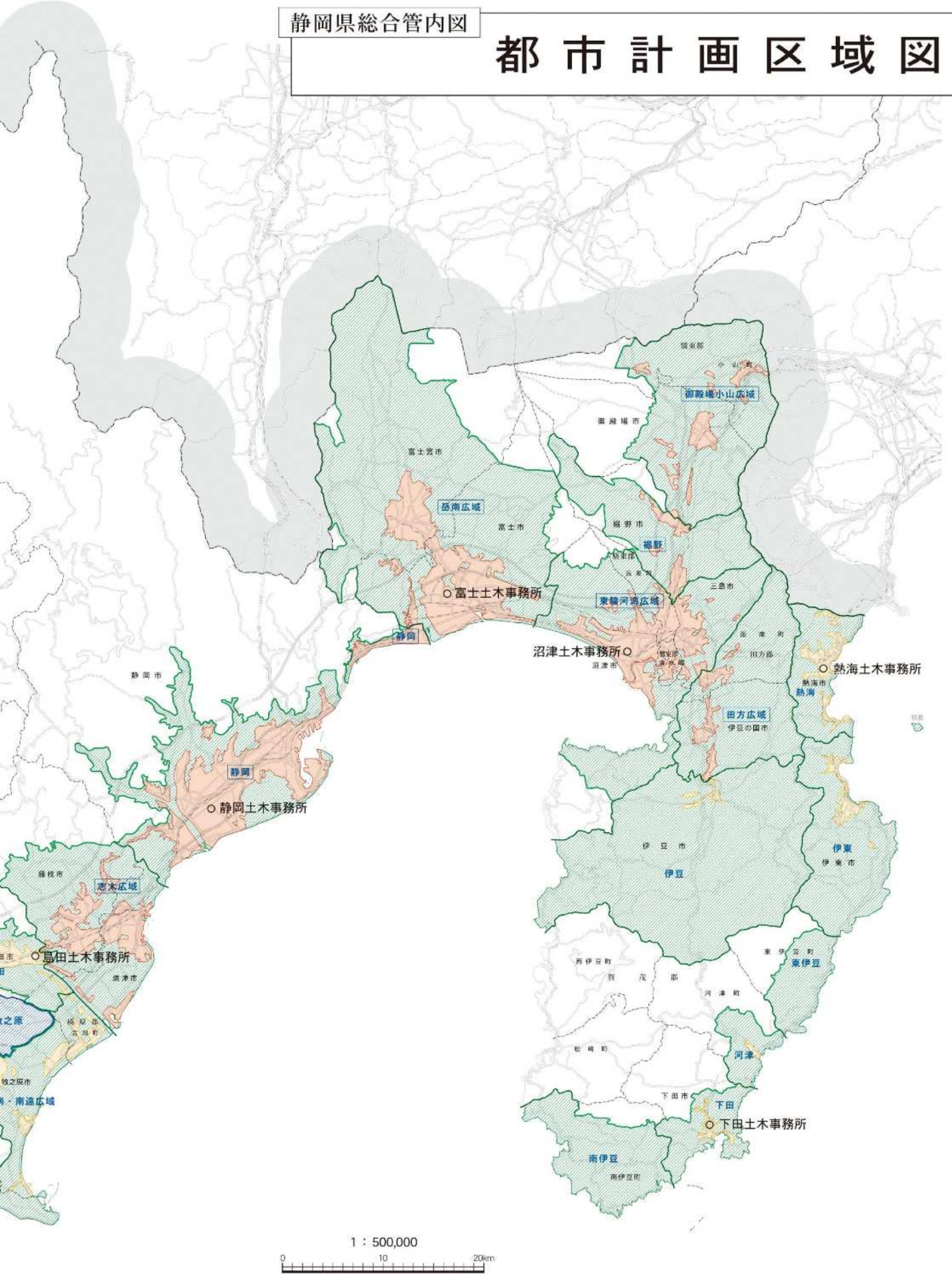


「測量法に基づく国土地理院長承認（使用）R 3JHs 716」

不許複製

静岡県総合管内図

# 都市計画区域図

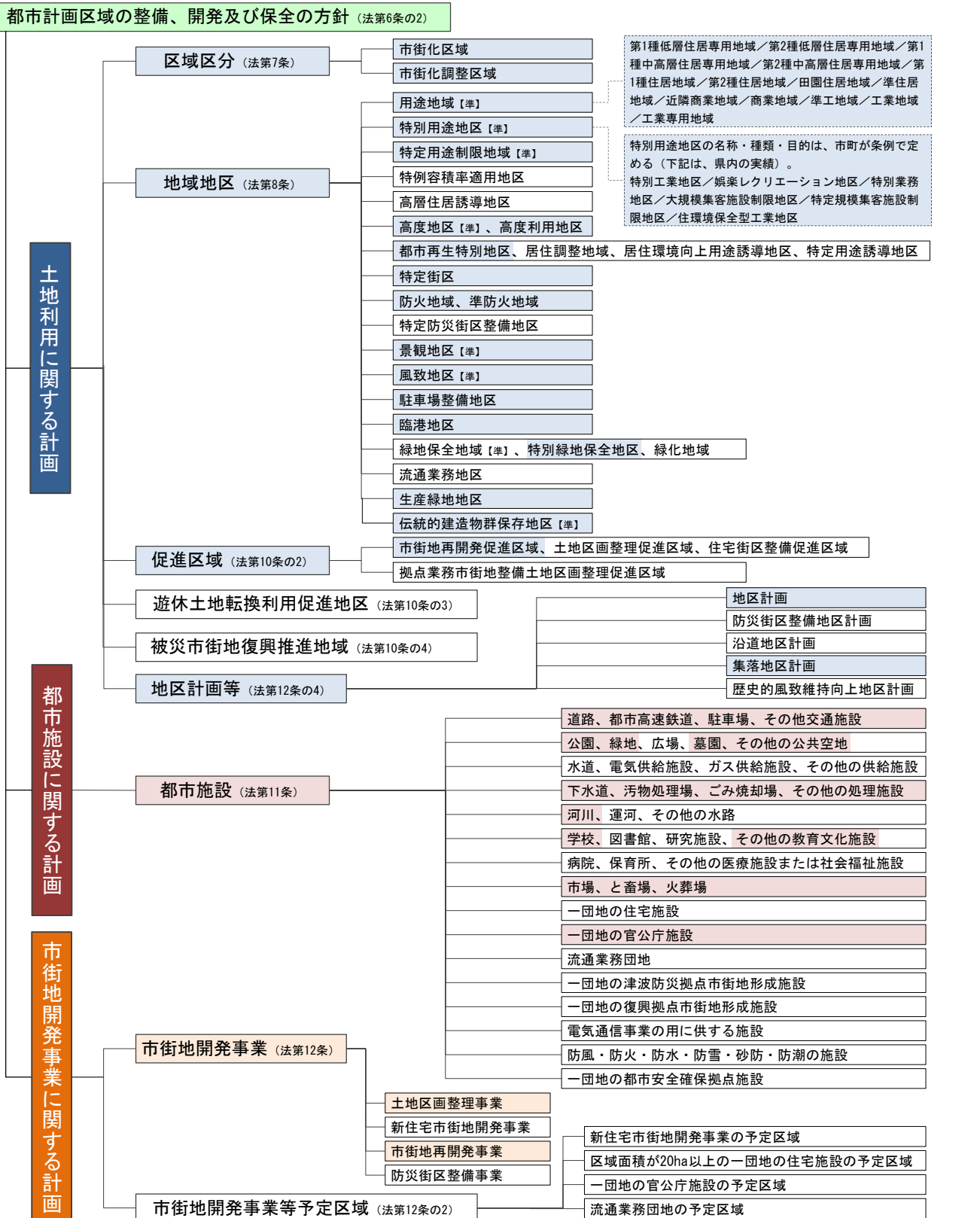


1 : 500,000  
0 10 20km

## 2)都市計画の内容

都市計画は、「土地利用に関する計画」、「都市施設に関する計画」、「市街地開発事業に関する計画」の3本の柱を軸に成り立ち、更にそれぞれが細分化されています。

図4：静岡県で決定できる都市計画



※都市計画法は、「法」と略し記載

※本県における都市計画決定の対象項目を記載

■ 県内の都市計画決定の実績有の計画 (令和7年3月31日現在)  
【準】 準都市計画区域において決定することができる地域地区



## 都市計画の決定

### 1) 都市計画の決定者

都市計画は、基本的には基礎自治体としての市町村が決定します。都市計画は、市町村が自分たちの住む街をどのような街にしたいのかを具体的に示すものとして、地方自治の原点ともいべきものだからです。

その一方で、周辺市町村の都市計画との整合を図るべきものや、広域的な見地からの判断が必要となる都市計画は、都道府県が決定します。

図5：各都市計画における決定者

各種都市計画		決定者			
		一般市町	政令市	県	国
都市計画区域 準都市計画区域				○	2以上の都府県にわたる区域に限る
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 区域区分			○	○	
土地利用	地域地区	○	○	一般市町における重要港湾の臨港地区等に限る	
	地区計画	○	○		
都市施設	道路	○	○	一般市町における国県道又は自専道に限る	
	公園緑地	○	○	国設置の10ha以上又は一般市町における県設置の10ha以上に限る	
	下水道	○	○	流域下水道又は2以上の市町にわたる公共下水道に限る	
市街地開発事業	土地区画整理事業	○	○	一般市町における国又は県施行の50haを超えるものに限る	
	市街地再開発事業	○	○	一般市町における国又は県施行の3haを超えるものに限る	

### 2) 法定手続き

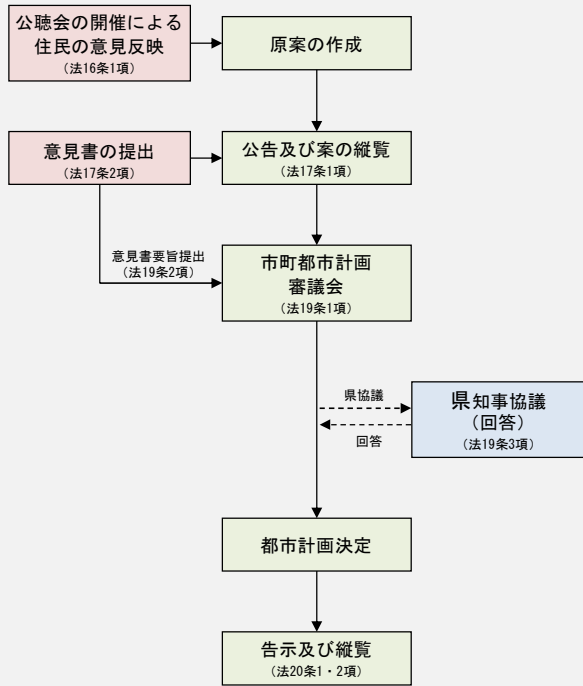
都市計画を定めるためには、まず、その案を作成します。都道府県が定める都市計画の案の作成に際しては、関係市町村に対し、資料の提出その他の協力を求めることができ、一方、市町村も必要があるときは都市計画の案の内容となるべき事項を都道府県に申し出ることができます。

法定手続きでは、都市計画の案の作成に際し、必要に応じて公聴会を開催する等の方法により、住民の意見が反映できるような措置を講じます。都市計画の案を作成した時は、その旨を公告し、公告の日から2週間にわたり公衆の縦覧に供します。関係市町村の住民や利害関係人は、縦覧期間中にその計画の案について、都市計画の決定者に意見書を提出することができます。

なお、国の利害に重大な関係がある都市計画の決定をしようとするときは、国土交通大臣と協議し、その同意を得た上で、都市計画を決定します。このような手続きを経て、決定された都市計画は、速やかに告示し、縦覧に供します。

図6：都市計画の法定手続き

●市町が定める都市計画の決定手続き



●県が定める都市計画の決定手続き

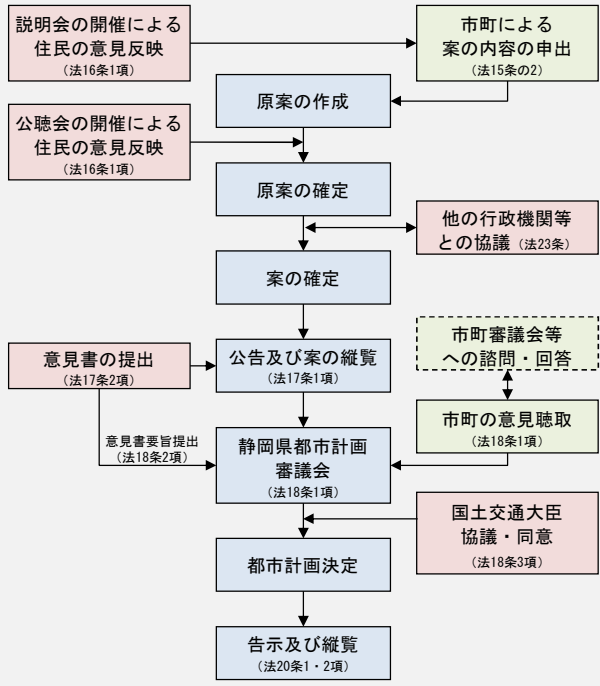
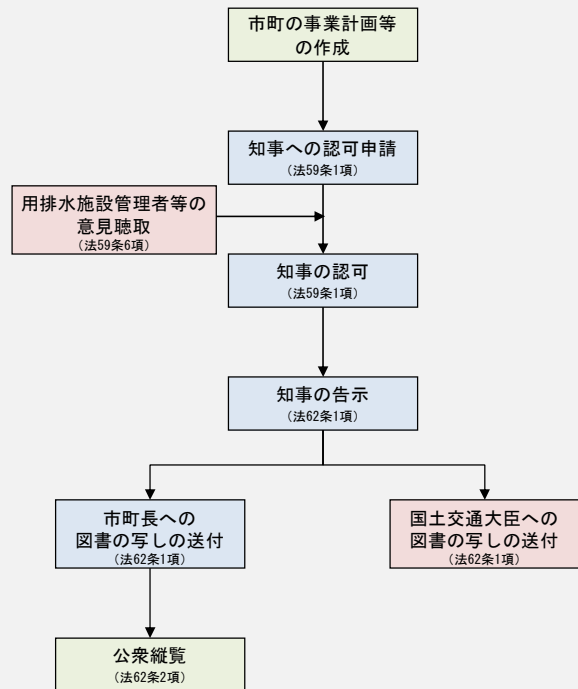


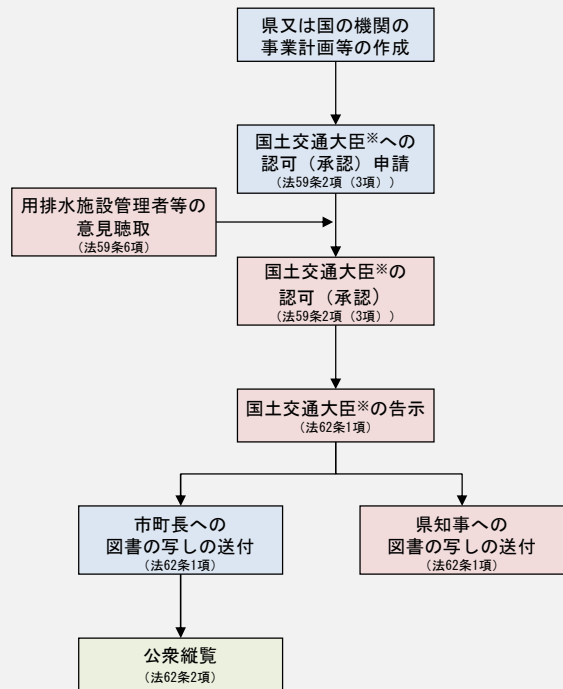
図7：都市計画事業の認可

道路、公園、下水道等の都市施設の整備に関する事業及び市街地開発事業は、都市計画事業の認可又は承認を受けて進められます。

●市町施行事業



●県又は国の機関施行事業



※都市計画施設の改修事業を知事に協議・同意の上、立地適正化計画に記載して公表した場合、都市計画事業認可があったものとみなす。

※県施行事業の認可権者は中部地方整備局長



## 2)都市計画提案制度

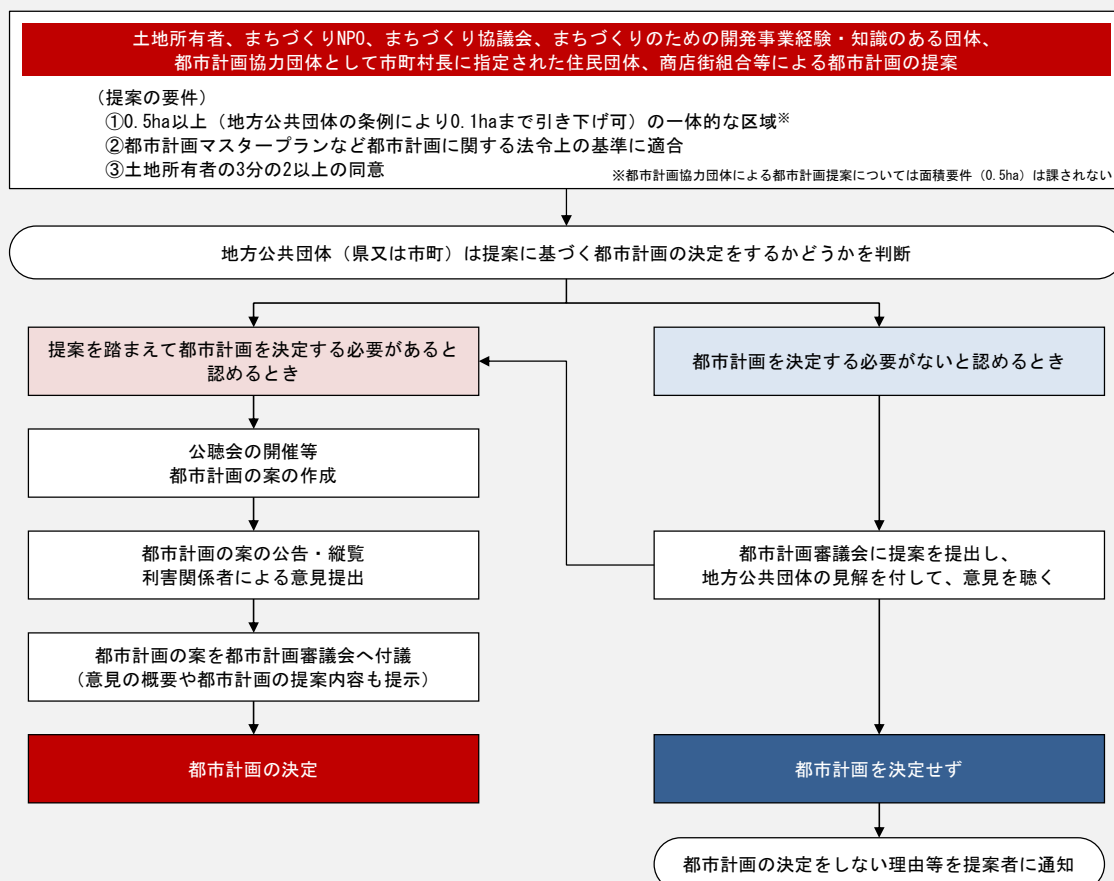
都市計画は、住民等の主体的な参画を通じてその案を作成するとともに、決定に当たっては、あらかじめ広くその内容を住民等に知ってもらい、その意見を反映させることが重要です。

このため、都市計画の案の作成に当たって、必要に応じて公聴会の開催等を行うとともに、あらかじめ都市計画の案を公告し、公告後2週間公衆の縦覧に供し、住民等が意見書を提出す

ることができるかとされています。更に、都市計画の決定に当たっては、都市計画審議会の議を経ることが必要です。

また、土地所有者、まちづくりNPO、まちづくり協議会、まちづくりのための開発事業の経験と知識のある団体等による提案を踏まえた都市計画を決定する手続についても定めています。

図8：都市計画提案制度のフロー



### 提案に必要な書類 |

提案には、次の資料が必要となります。

1. 提案書
2. 都市計画の素案
3. 土地所有者等の同意書
4. 計画提案を行うことができる者であることを証する書類
5. その他提案内容の説明に必要と認められる資料等

### 提案の相談窓口 |

提案する都市計画の内容により窓口が異なりますので、県又は当該市町の都市計画担当課にお問い合わせください。

# マスタープランと基礎調査

## 都市計画マスタープラン

より良いまちづくりを進めるために、都市全体を将来どのようにつくり上げていくかを明確にし、それを実現させるために土地利用や施設の整備について基本的な方針を示すものが「マスタープラン」です。これには、地域の現状や

将来の動向を考え、一市町村を超える広域的な視点から県又は政令市が定める「都市計画区域マスタープラン」と地域に密着した視点から市町村が定める「市町村都市計画マスタープラン」の2つがあります。

### 1) 都市計画区域マスタープラン 県／政令市 (法第6条の2)

都市計画区域マスタープラン（法での記載は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」という。）は、平成12年5月の都市計画法の改正により創出された都道府県又は政令市が定める都市計画です。

都市計画区域マスタープランには、①都市計

画の目標、②区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針、③主要な都市計画の決定の方針を定めることとされています。土地利用や都市施設などの個別の都市計画は、この都市計画区域マスタープランに即して定めることとされています。

図9：県が策定する都市計画区域マスタープランの構成

#### 第1章 都市計画の目標

##### (1) 都市づくりの基本理念

当該都市計画区域の歴史、自然環境、インフラ状況等の概要、社会的課題に対する都市計画としての対応、これらを踏まえた将来都市像について記述

##### (2) 地域毎の市街地像

住宅地域、商業業務地域、工業地域、農業地域、集落地域、自然保全地域の6つの地域に分けそれぞれの方針を記述

##### 附図 将来市街地像図

地域ごとの市街地像に合わせて、各拠点、土地利用、インフラを将来市街地像として図示

#### 第2章 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

##### (1) 区域区分の決定の有無

- ・区域区分を定めている区域  
無秩序な市街地の拡散、市街地の人口密度を維持するため、区域区分を定める

- ・区域区分を定めていない区域  
市街化圧力が低いことや区域区分以外の土地利用規制が適切になされている等の理由により、区域区分を定めない

##### (2) 区域区分の方針

目標年次に配置されるべき人口、産業の規模、市街化区域面積を記述

#### 第3章 主要な都市計画の決定の方針

##### (1) 土地利用

主要用途の配置の方針、建築物の密度の構成に関する方針、市街地の土地利用の方針、市街化調整区域の土地利用の方針を記述

##### (2) 都市施設

交通施設や下水道及び河川等の都市施設に関する整備の方針、整備水準の目標、施設の配置の方針、主要な施設の整備目標を記述

##### (3) 市街地開発事業

土地区画整理事業、市街地再開発事業の目的、方針やおおむね10年以内を実施することを予定する市街地開発事業を記述

##### (4) 自然環境の整備又は保全

基本方針、緑地の配置方針、都市計画制度の方針、主要な緑地の確保目標を記述

##### (5) 都市防災

頻発・激甚化する自然災害に対応するための取組について記述



## 2) 市町村都市計画マスタープラン

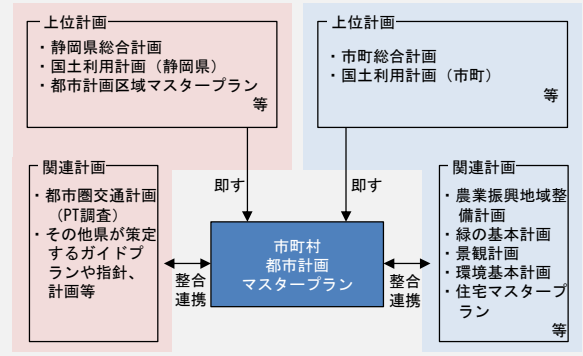
市町

(法第18条の2)

市町村都市計画マスタープラン（法での記載は、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」という。）は、平成4年の都市計画法改正により創出された市町村が策定する計画です。市町村が住民の意見を反映しながら、まちづくりの将来ビジョンを確立し、地区別のあるべき市街地像を示すとともに、地区別の課題に応じた整備方針、地域の都市生活を支える施設の計画を具体的にきめ細かく定めるものです。県内の市町では、30の市町で市町村都市計画マスタープランを策定し、定期的に見直しが行われています。

### 図10：市町村都市計画マスタープラン

都市計画区域マスタープランが都市計画区域を対象としたまちづくりの構想示すものに対し、市町村都市計画マスタープランは、都市計画区域外を含む行政域を対象にまちづくりの構想を示しています。

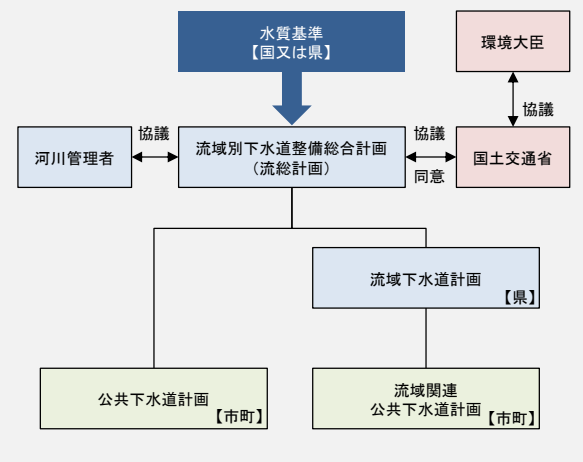


## 3) その他の計画

### 緑の基本計画（都市緑地法第4条）

緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画（緑の基本計画）は、平成6年の都市緑地法の改正により、市町が定める緑に関する法定計画です。近年の環境問題への意識の高まりや住民のニーズに応え、都市における良好な生活環境を形成するため、市町が主体となり都市緑地の保全と緑化の推進を総合的かつ計画的に実施するための計画です。県内の市町では、19の市町で緑の基本計画を策定・公表しています。

### 図11：下水道計画の体系イメージ



### 流域別下水道整備総合計画

(下水道法第2条の2)

流域別下水道整備総合計画とは、環境基本法第16条に基づく水質環境基準の類型指定がなされている水域について、下水道法第2条の2に基づいて策定される当該水域に係る下水道整備に関する総合的な基本計画です。

河川、湖沼、海域等の公共用水域の水質環境基準を達成維持するために必要な下水道の整備を最も効果的に実施するため、当該流域における個別の下水道計画の上位計画として策定します。

### ●流域別下水道整備総合計画の区域図



# 都市計画基礎調査

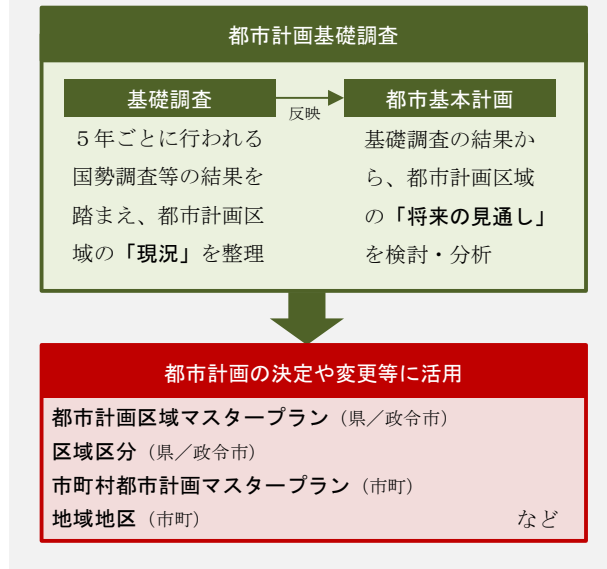
## 1) 都市計画基礎調査

(法第6条)

都市の現状及び都市化の動向を把握し、良好な都市計画を策定するため、都市計画に関する基礎調査として、おおむね5年ごとに都市計画区域について建築物の用途、土地利用、自然環境等に関する現状調査を行っています。調査結果は、都市計画区域の将来の見通しを検討及び分析し、その結果を都市基本計画として整理します。

都市計画基礎調査の結果は、県や政令市が定める都市計画区域マスタープランや区域区分、市町が定める用途地域等の設定や見直し等の基礎資料として利用されます。

図12：都市計画基礎調査



## 2) 街路交通調査

(法第6条、道路法第77条)

街路交通調査には、総合的な都市交通マスタープランを策定する総合都市交通体系調査と、特定の重要な街路事業について、事業計画を策定する街路事業調査の2つがあります。

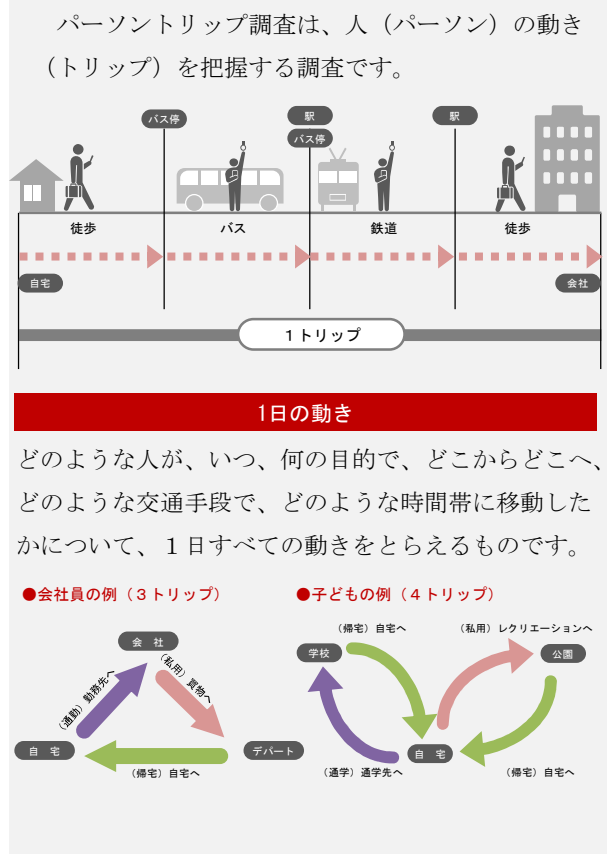
### 総合都市交通体系調査

総合都市交通体系調査は、都市交通実態調査に基づき、概ね20年後の都市像を見据えた道路網計画や公共交通計画等、総合的な交通計画（都市交通マスタープラン）を策定する調査です。

都市交通実態調査 | おおむね10年に1度、都市圏の課題に応じて、都市交通の実態を把握するための調査を実施します。

- ・ パーソントリップ調査
- ・ 都市OD調査
- ・ 中間年補完調査（物資流動調査等）

図13：パーソントリップ調査とは





**都市交通マスタープラン | 都市交通実態調査等**に基づき、交通の実態の分析や都市圏の将来交通量予測を行い、都市や都市交通が抱える課題を踏まえ、都市圏の交通政策の在り方を検討します。マスタープランの主な内容は、次の通りです。

- ・都市交通の現況と課題
- ・将来の都市構造と交通需要の展望
- ・都市交通体系整備の基本方針
- ・交通ネットワーク計画
- ・交通施策の提案

## 街路事業調査

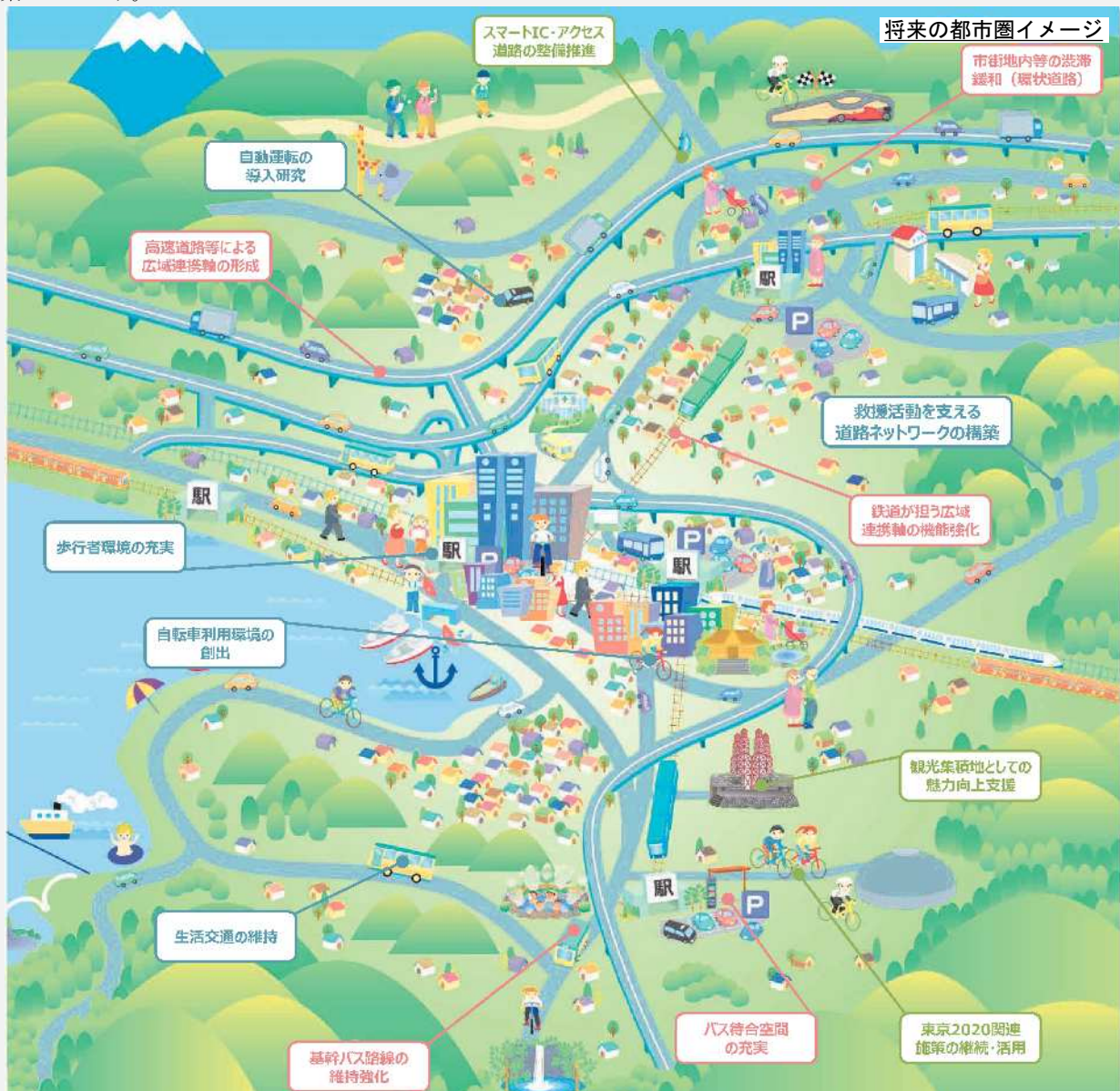
特定の重要な街路事業について事業計画を策定する調査です。

- ①都市・地域総合交通戦略調査
- ②地域高規格道路調査
- ③連続立体交差事業調査
- ④歴史的環境整備街路事業調査
- ⑤市街地再開発等調査
- ⑥土地区画整理事業調査

図14：都市交通マスタープランの事例（東駿河湾都市圏）

静岡県の東部に位置する東駿河湾都市圏は、沼津市、三島市、御殿場市、裾野市、伊豆市、伊豆の国市、函南町、清水町、長泉町、小山町の6市4町で構成される人口約65万人の都市圏です。

平成27年度に実施したパーソントリップ調査に基づき策定した都市交通マスタープランにおいて、本都市圏が目指す都市交通像として「県東部の交通・観光の要衝として活発な交流を生み出し活力、安全・安心を支える交通ネットワーク」を掲げ、活力ある都市圏の構築や大規模災害に対応した交通体系の確立に向けた各種交通施策を提案しています。

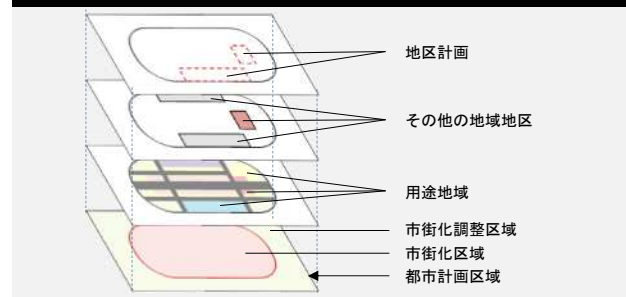


# 土地利用

## 土地利用制度の概要

都市計画には数多くのメニューが用意されており、それを各自治体が地域の実情によって活用していきます。土地利用に関しては、大枠を決める仕組みから、きめ細かなまちづくりをするための仕組みまで、数多くの制度が用意されており、それらを組み合わせて活用することにより、地域のルールが作られています。

図 15：土地利用計画のイメージ

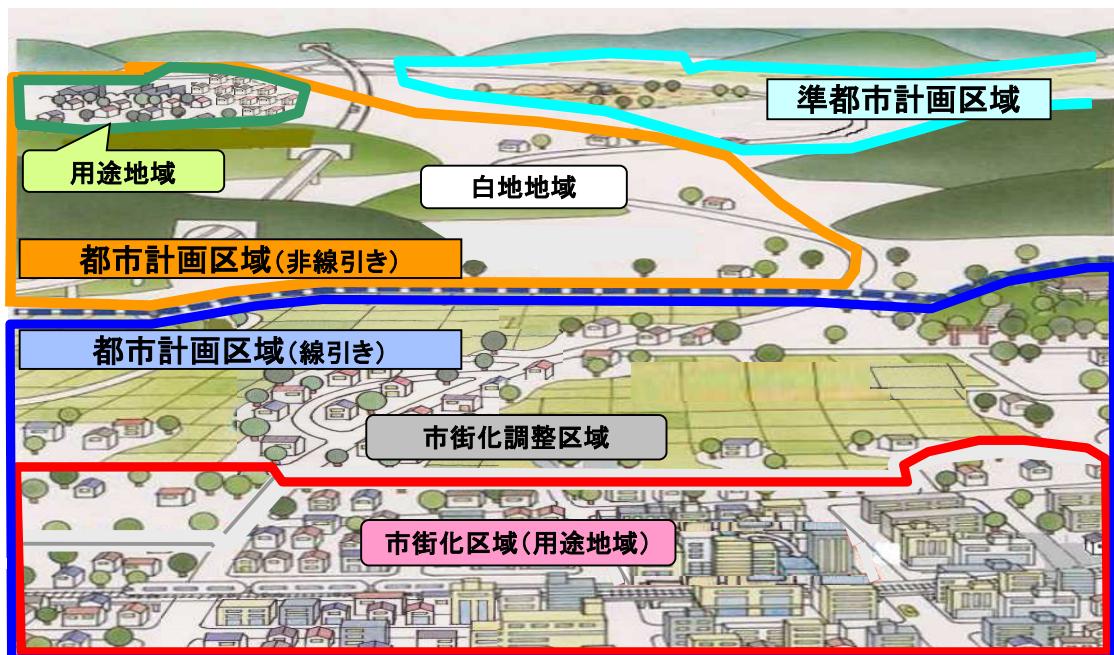


### 1) 区域区分 県/政令市

都市の無秩序な市街地の拡大を抑制し、効率的な公共投資と計画的な市街地形成を進めるため、都市計画区域を市街化区域（優先的に市街化すべき区域）と市街化調整区域（当面できるかぎり市街化を抑制すべき区域）とに分けて、段階的な市街化を図ることを目的とする制度が「区域区分（線引き）」です。

- 市街化区域内では、市街地開発事業や都市施設の整備を積極的に進めるほか、一定の基準に適合した民間の開発行為は許可されます。
- 区域区分の有無は、都市計画区域ごとに、土地利用状況等を勘案し、都市計画区域マスタープランで定めます。

図 16：区域区分のイメージ



出典：国土交通省



## 2)地域地区 市町

地域地区は、都市計画区域の土地をその利用目的によって区分し、建築物や土地の区画形質の変更などについての必要な制限を課すことにより、土地の合理的な利用を誘導するものです。

図17：主な地域地区の種類

<p><b>用途地域</b> (法第8条第1項第1号)</p> <p>土地利用の基本となるものであり、それぞれの地域特性に合わせて建築物の用途及び形態の制限を行うことにより、適正な都市機能と良好な都市環境を有する市街地の形成を図るものです。</p>	<p><b>特定防災街区整備地区</b> (法第8条第1項第5号の2)</p> <p>密集市街地内の土地の区画及びその周辺の密集市街地における特定防災機能の確保並びに密集市街地内の土地の区域における土地の合理的かつ健全な利用を図るため定める地区です。</p>
<p><b>特別用途地区</b> (法第8条第1項第2号)</p> <p>用途地域の一定の地区における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当該用途地域の指定を補完して定める地区です。</p>	<p><b>景観地区</b> (法第8条第1項第6号)</p> <p>建築物の形態意匠、高さの最高(低)限度などを定め、規制することにより、市街地の良好な景観の形成を図るため定める地区です。</p>
<p><b>特定用途制限地域</b> (法第8条第1項第2号の2)</p> <p>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)内において、良好な環境の形成又は保持のため、当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、特定の用途の建築物等を制限する地域です。</p>	<p><b>風致地区</b> (法第8条第1項第7号)</p> <p>風致地区は、条例により建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採等を規制することにより、都市における良好な自然的景観を維持し、都市環境の保全を図るために定める地区です。</p>
<p><b>特例容積率適用地区</b> (法第8条第1項第2号の3)</p> <p>第一種・第二種低層住居専用地域、工業専用地域を除く用途地域内の適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、未利用地になっている建築物の容積の活用を促進して、土地の高度利用を図るため定める地区です。</p>	<p><b>駐車場整備地区</b> (法第8条第1項第8号)</p> <p>都市の中心部など自動車交通が著しく輻輳している地区等で、円滑な道路交通を確保する必要がある地域において指定し、路上又は路外駐車場の整備の促進を図る地区です。</p>
<p><b>高層住居誘導地区</b> (法第8条第1項第2号の4)</p> <p>住居と住居以外の用途とを適正に配分し、利便性の高い高層住宅の建設を誘導するため、建築物の容積率の最高限度、建蔽率の最高限度及び敷地面積の最低限度を定める地区です。</p>	<p><b>臨港地区</b> (法第8条第1項第9号)</p> <p>港湾の機能として船舶の出入、停泊、係留、荷物の積卸し、貯蔵保管、各種手続き及び検査等、港湾周辺の効率的な土地利用を図るために定める地区です。</p>
<p><b>高度地区</b> (法第8条第1項第3号)</p> <p>用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区です。</p>	<p><b>緑地保全地域</b> (法第8条第1項第12号)</p> <p>都市近郊の広範囲の緑地を守るため定める地域です。地域内では、一定規模以上の木竹の伐採や宅地の造成等の行為について、あらかじめ届出が必要になります。</p>
<p><b>高度利用地区</b> (法第8条第1項第3号)</p> <p>用途地域内の市街地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ため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区です。</p>	<p><b>特別緑地保全地区</b> (法第8条第1項第12号)</p> <p>都市の良好な自然環境を形成する重要な緑地を守るために定める地区です。地区内では、一定規模以上の木竹の伐採や宅地の造成等の行為について、あらかじめ許可を受ける必要があります。</p>
<p><b>特定街区</b> (法第8条第1項第4号)</p> <p>市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区について、その街区内における建築物の容積率並びに高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定める街区です。</p>	<p><b>緑化地域</b> (法第8条第1項第12号)</p> <p>都市中心部等、緑地が不足している区域において定め、大規模な敷地面積の建築物の新築や増築を行う場合に敷地の一定割合の緑地を義務付ける地域です。</p>
<p><b>都市再生特別地区</b> (法第8条第1項第4号の2)</p> <p>都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域内で、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る特別の用途、容積、高さ、配置等の建築物の建築を誘導するよう定める地区です。</p>	<p><b>流通業務地区</b> (法第8条第1項第13号)</p> <p>幹線道路、鉄道等の交通施設の整備状況に照らして、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、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定める地区です。</p>
<p><b>居住調整地域</b> (法第8条第1項第4号の2)</p> <p>立地適正化計画(都市再生特別措置法第81条第1項)の区域のうち、立地適正化計画に記載された居住誘導区域(都市再生特別措置法第81条第2項第2号)外の区域で、住宅地化を抑制するために定める地域です。</p>	<p><b>生産緑地地区</b> (法第8条第1項第14号)</p> <p>市街化区域内にある一定規模以上の農用地等で、良好な生活環境の確保に相当の効用があり、公共施設等の敷地の用に供する土地として適し、用排水等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地区を定めます。</p>
<p><b>特定用途誘導地区</b> (法第8条第1項第4号の2)</p> <p>立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域(都市再生特別措置法第81条第2項第3号)のうち、都市機能誘導区域に係る誘導施設(都市再生特別措置法第81条第2項第3号)を誘導するために定める地区です。</p>	<p><b>伝統的建造物群保存地区</b> (法第8条第1項第15号)</p> <p>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区です。</p>
<p><b>居住環境向上用途誘導地区</b> (法第8条第1項第4号の2)</p> <p>立地適正化計画に記載された居住誘導区域(都市再生特別措置法第81条第2項第2号)のうち、当該居住誘導区域に係る居住環境向上施設(都市再生特別措置法第81条第5項)を有する建築物の建築を誘導する必要があると認められる地区です。</p>	<p><b>防火地域及び準防火地域</b> (法第8条第1項第5号)</p> <p>市街地における火災の危険を防除するため、防火上の観点から建築基準法により建築物について一定の規制がかかる地域です。</p>



## 用途地域 市町

都市計画法では、土地の合理的な利用を図るため「地域地区」を定め、適正な土地利用の制限を設けています。この地域地区の基本をなすのが用途地域です。それぞれの地域にふさわしい建築物の用途、形態を制限し、住環境を保護すると同時に、商工業の機能的な配置・形成を図り、それによって健全な都市の発展を目指しています。用途地域は、住居系8地域、商業系2地域、工業系3地域の13種類で構成され、地域の状況を勘案して、市町が決定します。

図18：用途地域の種類と概要

第1種低層住居専用地域	第2種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域
			
低層の住宅地域として良好な住環境の保護または保全を図る地域で住宅のほか小中学校、図書館等は建設できます。	低層の住宅地として良好な住環境を保護しつつ、住民の利便性にも配慮して床面積が150㎡以内の店舗等は建築できます。	中層住宅（3～5階）を含む住宅地としての良好な住環境を保護または保全を図る地域で病院や大学、床面積が500㎡以内の店舗飲食店等は建築できます。	中高層住宅（4階建以上）を含む住宅地としての良好な住環境を保護または保全を図る地域で病院や大学、床面積が1,500㎡以内の店舗飲食店等は建築できます。
第1種住居地域	第2種住居地域	準住居地域	田園住居地域
			
既成市街地にあつて住環境を保護するための地域であり、大規模な店舗、事務所等の立地を制限する必要がある地域です。	既成市街地にあつて、ある程度用途の混在を許容しつつ、主として住環境を保護する必要がある地域です。	道路に面した地域で自動車関連施設等の沿道に相応しい業務施設の立地を許容しつつ、住環境を保護する地域です。	農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域です。
近隣商業地域	商業地域		
			
近隣の住民が日用品の買い物をする店舗やサービス業務を受けるための施設の立地を図る地域です。	都市の中心部等で、主として商業、業務及び娯楽等の施設の集中立地を図るべき地域です。		
準工業地域	工業地域	工業専用地域	
			
主として環境の悪化をもたらす恐れが無い工業の利便の増進を図る地域です。	主として工業の利便性増進を図る地域で、学校、病院、ホテル等は建築できません。	工業の利便性を増進するための地域で、どんな工場でも建てられますが、住宅や店舗等は建築できません。	



図 19 : 用途地域



県ホームページでは、市町が決定する用途地域の状況をGISで公表しています。

静岡県地理情報システム <https://www.gis.pref.shizuoka.jp/>

詳細な情報及び最新情報は、各市町の都市計画担当部局へご確認ください。

図20：用途地域等における建築物の主要な用途制限

○ 建てられる用途      ①②③④▲ 面積、階数等の制限あり      × 建てられない用途

建築物の区分		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	白地地域	備考	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1以下のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
店舗等	床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①⑤	○	○	○	○	④	○	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具等のサービス店舗のみ。2階以下。 ②①に加えて物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅建物取引業等のサービス業店舗のみ。2階以下。 ③2階以下。 ④物品販売店、飲食店を除く。 ⑤農産物の販売店舗等。2階以下。	
	床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	⑤	○	○	○	○	④	○		
	床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○		
	床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○		
	床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④	○		
	床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×		
事務所等	床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲2階以下	
	床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○		
	床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○		
	床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○		
ホテル、旅館	床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
	床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○		
	床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○		
	床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○		
遊戯施設等	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	○	▲3,000㎡以下 ①10,000㎡以下 ▲客席200㎡未満 ▲個室付浴場等を除く	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	①	①	×	×	○	○	○	①	①	①		
	麻雀屋、パチンコ屋、射的屋、馬券・車券販売所等	×	×	×	×	①	①	×	×	○	○	○	①	×	①		
	劇場、映画館、演劇場、観覧場等	×	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	○	×	×	①		
	キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	×	○		
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×		○
公共施設・病院・学校等	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、福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	○	
	自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	
	単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	▲	○	×	○	○	○	○	○	○	○	
	建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	○	○	
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	
畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○		
工場・倉庫等	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	①	①	①	○	○	○	②	○	○	○	○	○	○	①2階以下。 ②当該地域及びその周辺で生産された農作物を原材料とする食品の製造又は加工を主とする。2階以下。	
	農産物の生産、集荷、処理または貯蔵に供するもの	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	危険性や環境を悪化させる恐れがある工場	非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	×	②	②	○	○	○		○
		少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○		○
		やや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		○
	危険性が大きい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	○	○	○	○	○		
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	○								①1,500㎡以下2階以下 ②3,000㎡以下	
	量が少ない施設																
	量がやや多い施設																
	量が多い施設																

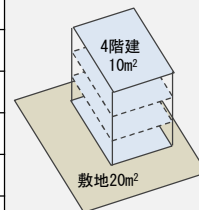


図21：建築物の形態規制

容積率及び建蔽率の最高限度は、下表の中から選択して、市町が定めます。用途地域内の建築物の形態制限は、容積率、建蔽率の他、建築基準法の規定による前面道路の幅員との関係で高さの制限を受ける「道路斜線制限」、隣地境界線との関係で高さの制限を受ける「隣地斜線制限」や「北側斜線制限」、「日影制限」などがあります。

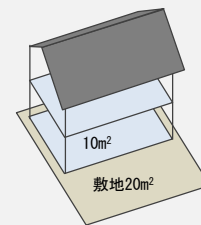
用途地域	容積率(%)	建蔽率(%)
第一種低層住居専用地域	50 60 80 100 150 200	30 40 50 60
第二種低層住居専用地域	50 60 80 100 150 200	30 40 50 60
第一種中高層住居専用地域	100 150 200 300 400 500	30 40 50 60
第二種中高層住居専用地域	100 150 200 300 400 500	30 40 50 60
第一種住居地域	100 150 200 300 400 500	50 60 80
第二種住居地域	100 150 200 300 400 500	50 60 80
準住居地域	100 150 200 300 400 500	50 60 80
田園住居地域	50 60 80 100 150 200	30 40 50 60
近隣商業地域	100 150 200 300 400 500	60 80
商業地域	200 300 400 500 600 700 800 1,000 1,100 1,200 1,300	80
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	100 150 200 300 400	30 40 50 60
都市計画区域内で用途地域の指定がない地域	50 80 100 200 300 400	30 40 50 60 70

【容積率・建蔽率の計算例】



建蔽率  
= 建築面積 / 敷地面積  
=  $10\text{m}^2 \div 20\text{m}^2 = 50\%$

容積率  
= 延床面積 / 敷地面積  
=  $40\text{m}^2 \div 20\text{m}^2 = 200\%$



建蔽率  
= 建築面積 / 敷地面積  
=  $10\text{m}^2 \div 20\text{m}^2 = 50\%$

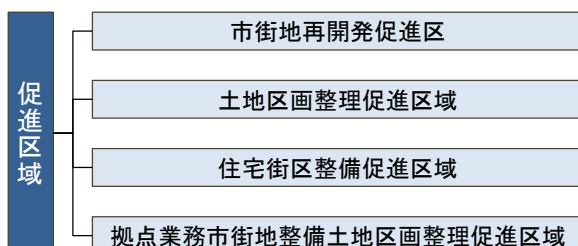
容積率  
= 延床面積 / 敷地面積  
=  $20\text{m}^2 \div 20\text{m}^2 = 100\%$

### 3) その他の地域地区

市町

#### 促進区域 (法第10条の2)

促進区域は、地域地区等に関する都市計画が、その目的に応じて建築物の建築や工作物の建設等を規制し、より良好な土地利用を実現しようとするものであるのに対し、主として土地所有者等に一定の土地利用を実現することを義務付け、区域内の土地を、その性質に応じて積極的に利用させることを目的とする区域です。促進区域には、以下の4種類があります。



#### 遊休土地転換利用促進地区

(法第10条の3)

市街化区域内の一定の条件に該当する低・未利用地で、当該土地の有効かつ適切な利用を促進することが都市の機能の増進に寄与するものについて定め、低・未利用地の有効・高度利用を促進する地区です。

#### 被災市街地復興振興地域

(法第10条の4)

都市計画区域内における被災市街地の緊急かつ健全な復興を図るために、土地区画整理事業等の市街地開発事業や地区計画等の決定等、市街地整備改善のための手法が講じられるまで、必要最小限の建築行為の制限をすることを目的とする地域です。

## 4)地区計画等

市町

地区計画は、都市全体の骨格を対象に計画される都市計画と個々の建築計画との中間的な位置にあり、用途地域等の都市計画と調和を図りながら、地区の特性に応じたきめ細かいまちづくりのルールを定めるものです。また、計画策定の段階から地区住民等の意向を十分に反映することが義務づけられており、住民参加のまち

づくりを目指す手法でもあります。一般的な地区計画は、スプロール化する恐れがある地域に、道路、公園、広場などの地区施設をあらかじめ定めることにより良好な開発を誘導したり、市街地開発事業などを行っている地区で建築物の用途、壁面位置の制限、敷地規模を定めるなど、将来にわたって、良好な環境を確保することを目的としています。

図22：地区計画の種類

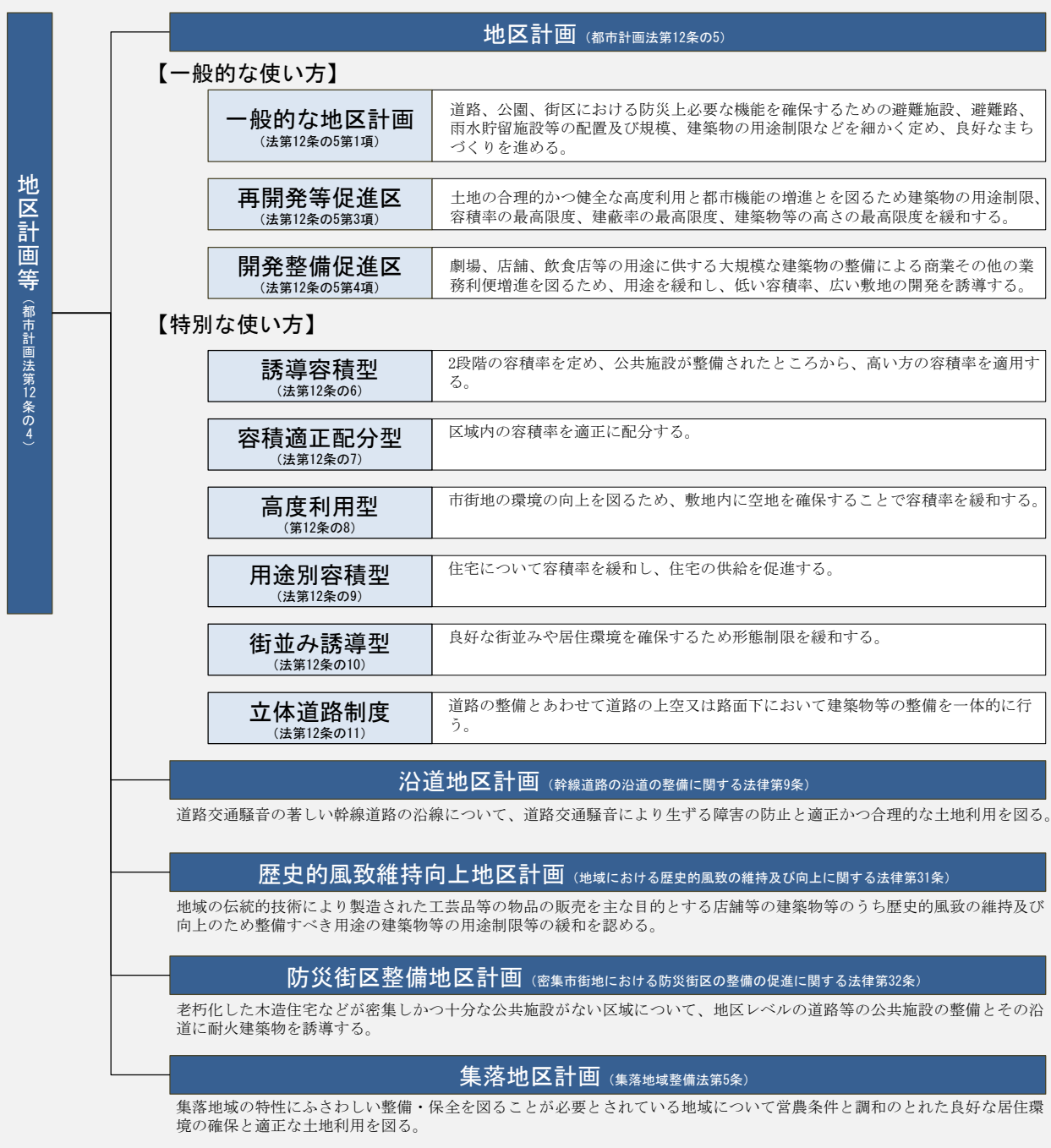
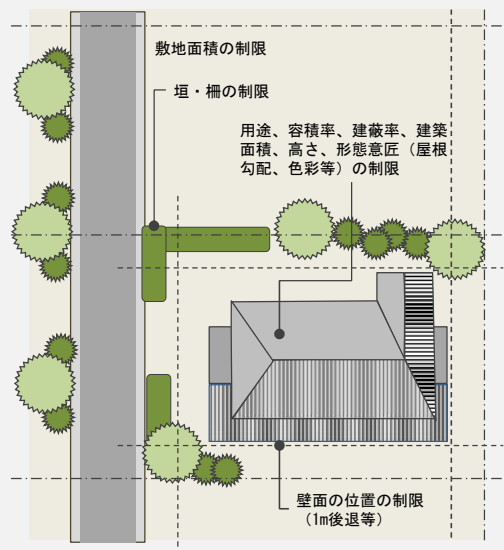


図23：地区計画の内容

一般的な地区計画の内容は下の表に示すとおりです。地区整備計画は、都市計画区域内の道路や建物について、計画事項の内からそれぞれの地区に必要なことを選んで決定します。

地区計画	地区計画の方針	まちづくりの全体構想で定めるものであり、地区計画の目標や整備、開発及び保全の方針を定めます。
	地区整備計画	まちづくりの具体的内容を定めるものであり、「地区計画の方針」に従って、地区計画区域全域または一部に、建築物等に関する制限や、道路・公園・広場等の配置を定めます。

【地区整備計画】



地区整備計画は次のうち、必要なものを定めます。

- 1 地区施設の配置及び規模  
地区施設とは、道路、公園、緑地、広場など
- 2 建築物やその敷地等に関すること
  - ア. 建築物等の用途の制限
  - イ. 容積率の最高限度又は最低限度
  - ウ. 建蔽率の最高限度
  - エ. 建築物の敷地面積の最低限度
  - オ. 建築面積の最低限度
  - カ. 建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度
  - キ. 壁面位置の制限
  - ク. 壁面後退区域における工作物の設置の制限
  - ケ. 建築物の居室の床面の高さの最低限度
  - コ. 建築物等の高さの最高限度又は最低限度
  - サ. 建築物等の形態又は意匠の制限
  - シ. 建築物の緑化率の最低限度
  - ス. 垣又は柵の構造の制限

3 その他、土地利用の制限

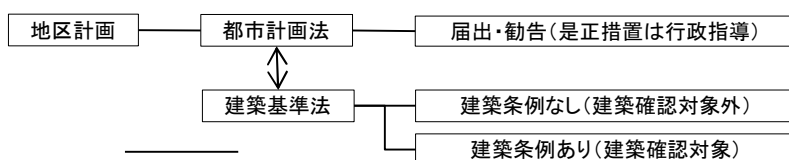
- ・ 現存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するために必要のもの
- の保全に関する事項
- ・ 現存する農地で、農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保するために必要のもの
- の保全に関する事項

※市街化調整区域においては、イ. 容積率の最低限度、オ. 建築面積の最低限度、コ. 建築物の高さの最低限度は定められません。

【地区計画と建築協定の比較】

	地区計画	建築協定
根拠法	都市計画法	建築基準法
決定主体	市町	区域内住民
対象区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 用途地域が定められている区域</li> <li>・ 用途地域が定められていない区域で、都市計画法第12条の5第1項第2号に該当する区域</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 全域（都市計画区域外を含む）</li> </ul>
内容	以下の事項を都市計画決定 ①地区計画の目標 ②地区計画の方針 ③方針に基づく地区整備計画（道路、公園等の配置、建築物やその敷地等の制限）	以下の事項を協定として定める ①建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準 ②区域 ③有効期限 ④違反があった場合の措置
決定手続き	市町→公聴会又は縦覧→利害関係者意見書→案の縦覧→住民等意見→都市計画審議会→知事同意又は協議→都市計画決定告示	区域内住民（全員合意）→公告縦覧→公開の意見の聴取→特定行政庁の認可→公告
建築物の規制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地の区画形質の変更、建築物の用途等の変更を行う者は、市町に届出をしなければならない。</li> <li>・ 届出内容が地区計画に適合しない場合は、市町長は設計の変更等の勧告ができる。</li> <li>・ 建築条例を併せて策定すると、建築確認の上載基準とすることもできる*。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 通常は、協定運営委員会で自主的に審査、規制する。</li> <li>・ 違反者に対しては協定運営委員会で措置し、従わないときは裁判所へ出訴できる。</li> </ul>
適用期限	期間期限なし	協定で定める

※地区計画の区域内に建築物の建築などを規制する措置について、市町が定める条例により、建築基準法の規定が適用される。





# 都市施設

## 都市施設とは

都市施設とは、円滑な都市活動と良好な都市環境を確保するとともに将来の土地利用や交通体系等が調和したまちづくりを進めるため、都市計画区域において適切な規模を適正に配置す

るもので、次に挙げる施設のうち必要なものを都市計画で定めます。なお、特に必要があるときは、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ます。

図24：都市施設の種類と内容

都市施設の種類	都市施設の内容	都市計画に定めるべき事項
交通施設	道路	種別・車線の数その他の構造
	都市高速鉄道	構造
	駐車場	面積・構造
	自動車ターミナル	種別・面積
	その他の交通施設	面積
公共空地	公園	種別・面積
	緑地・広場・墓園等	面積
供給施設又は処理施設	供給施設（水道・電気供給施設・ガス供給施設・地域冷暖房施設等）／処理施設（汚物処理場、ごみ焼却場、ごみ処理場）	面積
	下水道	排水区域
水路	河川、運河等	構造
教育文化施設	学校・図書館・研究施設・博物館・美術館等	面積
医療施設又は社会福祉施設	医療施設（病院、保健所、診療所、助産所）、福祉施設（保育所、乳児院、母子寮、養護老人ホーム等）	面積
市場、と畜場、火葬場	市場、と畜場、火葬場	面積
一団地の住宅施設	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道路その他施設	面積、建蔽率の限度、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
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	面積、建蔽率の限度、容積率の限度、公共施設、公益的施設及び住宅の配置の方針
一団地の都市安全確保拠点施設	溢水、湛水、津波その他の自然現象による災害が発生した場合における居住者等の安全を確保するための拠点となる一団地の特定公益的施設及び公共施設	特定公益的施設及び公共施設の位置及び規模／高さの最高限度もしくは最低限度、容積率の最高限度もしくは最低限度、建蔽率の最高限度
流通業務団地	流通業務地区内において、法律に定める一定条件に該当する土地の区域で定める。	流通業務施設の敷地の位置及び規模、公共施設及び公益的施設の位置及び規模、建蔽率、もしくは容積率、建築物の高さ又は壁面の位置の制限
一団地の津波防災拠点市街地形成施設	津波防災地域づくりに関する法律第2条第15項に規定する一団地の津波防災拠点市街地形成施設	住宅施設、特定業務施設又は公益施設及び公共施設の位置及び規模／建築物の高さ、建蔽率の最高限度、容積率の限度
一団地の復興拠点市街地形成施設	大規模災害からの復興に関する法律第2条第9号に規定する一団地の復興拠点市街地形成施設	住宅施設、特定業務施設又は公益施設及び特定公共施設の位置及び規模／建築物の高さ、建蔽率の最高限度、容積率の限度
その他政令で定める施設	電気通信施設、防風・防火・防水・防雪・防砂・防潮の施設	

※種類、名称、位置、区域については、各都市施設に共通に定める

図25：県内の都市施設の事例

**交通施設 | 都市高速鉄道（浜松市：遠州鉄道）**

都市の通勤・通学その他の日常生活に必要な交通を処理し、道路とともに大量輸送機関として重要な役割を果たしています。

**交通施設 | 交通広場（静岡市：安倍川駅西口交通広場）**

交通結節点等において、他の道路における歩道等と連携し、歩行者空間と車両通行空間を形成しています。

**処理施設 | 終末処理場（函南町：狩野川東部浄化センター）**

下水を最終的に処理して公共用水域または海域に放流するために設けられる施設です。

**処理施設 | ごみ焼却場（三島市：三島市清掃センター）**

都市から排出される一般ごみを埋め立て処分するにあたって焼却して減量化、無公害化等させるための施設です。

**教育文化施設 | 学校（静岡市：静岡県立大学）**

教育文化施設は、文化的なまちづくりを進めるための施設です。

**市場 | 市場（浜松市：浜松市中央卸売市場）**

市場は、野菜、果物、魚類、肉類などの生鮮食品等の卸売活動をするための施設です。

**火葬場 | 火葬場（島田市：島田市斎場）**

火葬場は、都市生活を営む上で、欠くことのできない施設で、閑静な場所に計画されます。

**一団地の官公庁施設 | （静岡市：県庁付近）**

一団地の官公庁施設は、効率性や利便性の向上のため、一箇所に国家機関又は地方公共団体の建築物等を集中配置するものです。



# 1)交通施設

交通施設は、利用者の利便性、効率的な交通処理、良好な都市環境などの観点から、公共交通、自動車、鉄道などの交通機関が適切に役割分担した交通体系が確立されるよう、都市計画道路や都市計画都市高速鉄道などを総合的・一体的に定めるものです。

都市計画道路は、円滑な移動を確保するための交通機能、都市環境・都市防災等の面で良好な都市空間の形成や供給処理施設等の収容機能、都市構造を形成し街区を構成するための市街地形成機能などを有しています。

図26：道路網構成のイメージ

都市計画道路のネットワークは、自動車専用道路、幹線街路、区画街路等で構成されます。一般的な配置モデルは下記ようになります。

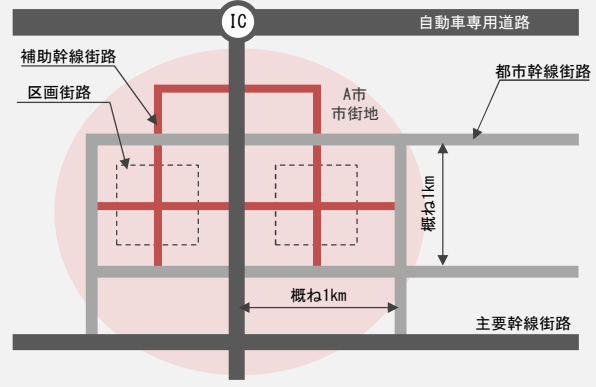


図27：都市計画道路の分類と機能

道路の区分		道路の機能等
自動車専用道路		自動車専用道路は、自動車のみの通行の用に供される道路で、高い設計速度を設定し、交通容量を大きくするため、車両の出入りはインターチェンジ等のみに制限することが多く、高架、掘割やトンネル等の構造形式で計画、整備されることが一般的です。
幹線街路	主要幹線街路	主要幹線街路は、都市間交通や通過交通など比較的長距離の交通に対応する道路です。このような交通を効率的に処理するために、主要幹線街路は単純な道路網で構成し、格子状や放射環状型で計画されます。主要な交差点は立体交差であるなど、大きな交通量を処理するような比較的高い規格で計画します。
	都市幹線街路	都市幹線街路は、都市内の主要幹線街路で囲まれた地域内の鉄道駅や流通センター等の交通発生源を連絡するなど、都市内の交通を受け持つとともに、主要幹線街路で囲まれた地域を超える移動距離の長い交通を、主要幹線道路に結ぶよう計画されます。都市幹線街路は主要幹線街路と同様の格子状に計画されることが多く、まとまりのある住宅地を構成するよう、都市部ではおよそ500m、住宅地地区でおよそ1000m間隔で配置されます。
	補助幹線街路	補助幹線街路は、近隣地区の都市幹線街路と区画街路を連絡し、これらの交通を集散させる機能を持っています。補助幹線街路には通過交通が流入しないように配慮します。
区画街路		区画街路は、近隣住区内の生活道路として沿道宅地にサービスを提供する道路です。このため通過交通を排除するよう直接幹線街路に接続しないように配置します。
特殊街路		特殊街路は、歩行者専用道路や自転車歩行者専用道路、都市モノレール専用道路等の自動車交通以外の交通の用に供する道路です。

図28：都市計画道路の整備水準

都市計画道路の整備水準は、それぞれの都市の実状に応じて設定していくことが望ましいと考えられます。なお、昭和58年都市計画中央審議会中間答申で示された、都市計画道路（都市幹線街路／補助幹線街路）の整備水準は下表のとおりです。

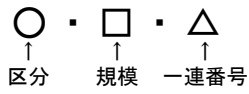
住宅地	商業地	工業地	市街地平均
4.0km/km <sup>2</sup>	5.0~7.0km/km <sup>2</sup>	1.0~2.0km/km <sup>2</sup>	3.5km/km <sup>2</sup>

(昭和58年5月 都市計画中央審議会中間答申)



図29：都市計画道路の名称について

【名称】



路線名

例) 3・4・26 金岡浮島線  
 幹線街路      代表幅員20m

<区分【○】>

- 1：自動車専用道路
- 3：幹線街路（主要幹線・都市幹線・補助幹線）
- 7：区画街路
- 8：特殊街路（歩行者専用道・自転車専用道・自転車歩行者道）
- 9：特殊街路（都市モノレール専用道路等）
- 10：特殊街路（路面電車同）

<規模：幅員の範囲（代表幅員）【□】>

- 1：幅員40m以上
- 2：幅員30m以上40m未満のもの
- 3：幅員22m以上30m未満のもの
- 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
- 7：幅員8m未満のもの

<一連番号【△】>

当該都市計画区域ごとの一連番号

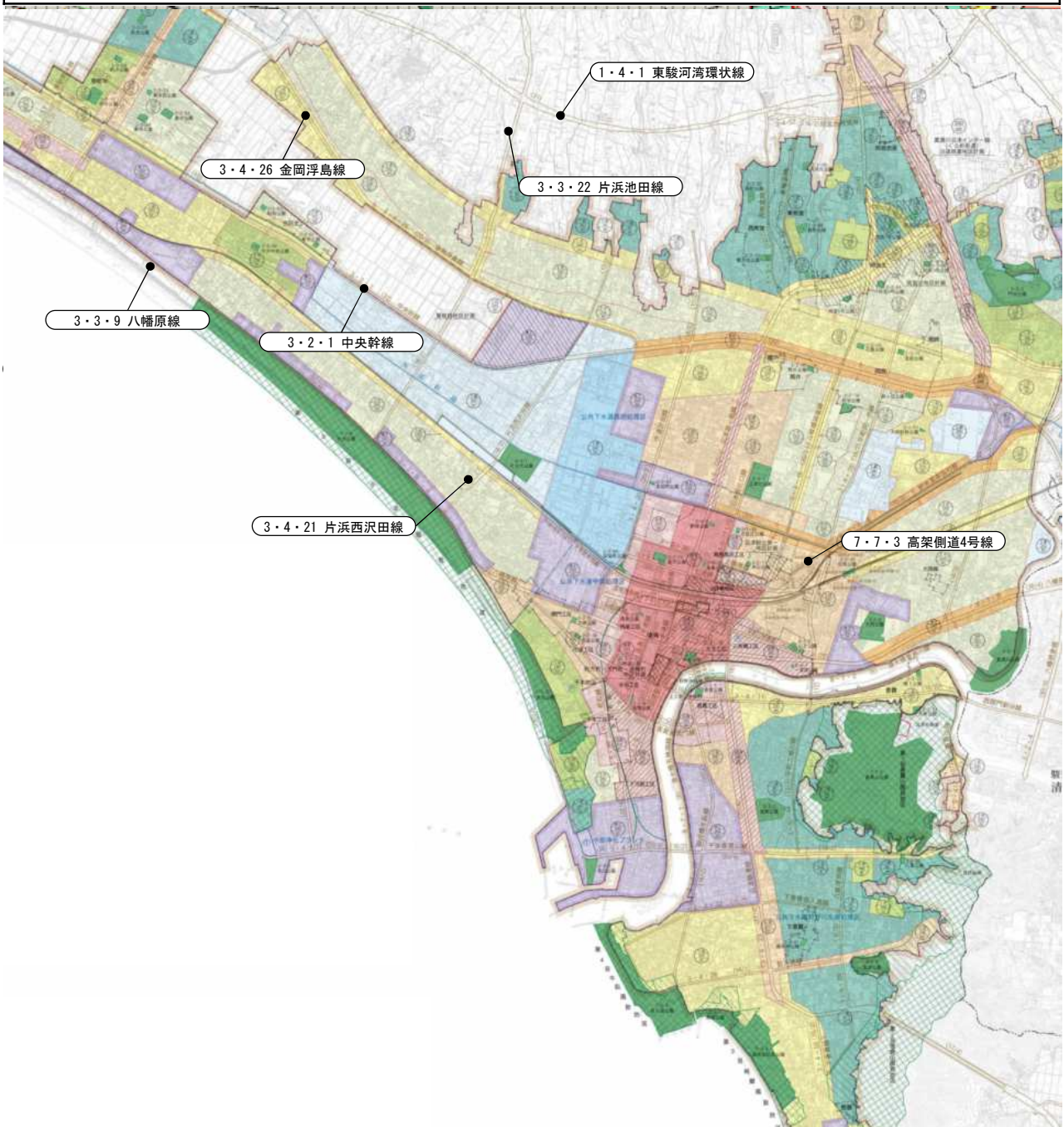


図30：都市計画道路のイメージ



図31：都市計画道路の標準的な幅員構成

※既定道路を変更する場合はこれに限らない

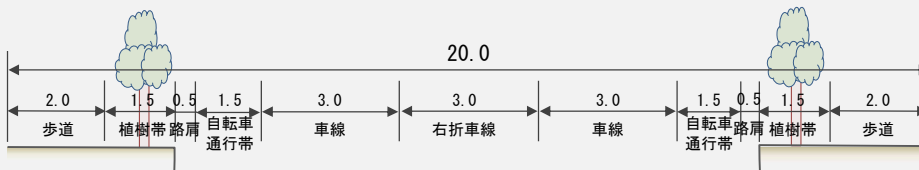
2車線道路の例

<一般部>



※( )は、停車帯が必要な場合

<交差点部>

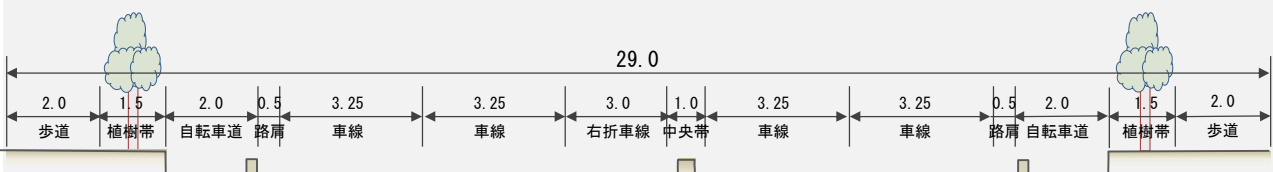


4車線道路の例

<一般部>



<交差点部>





## 2)都市計画公園・緑地

都市計画公園は、都市住民が休息、運動、レクリエーション等を行う場であるとともに、都市の景観の向上や災害時の避難地、動植物の生息地等さまざまな役割をもっており、身近な街区公園から大規模公園までさまざまな種類があります。

緑地は都市の自然的環境の保全、改善及び都市景観の向上や住居地域等を公害・災害の発生源地域と分離遮断したり、公園や学校、駅等を有機的に結ぶなどの役割を持っています。

図32：都市計画公園の配置イメージ

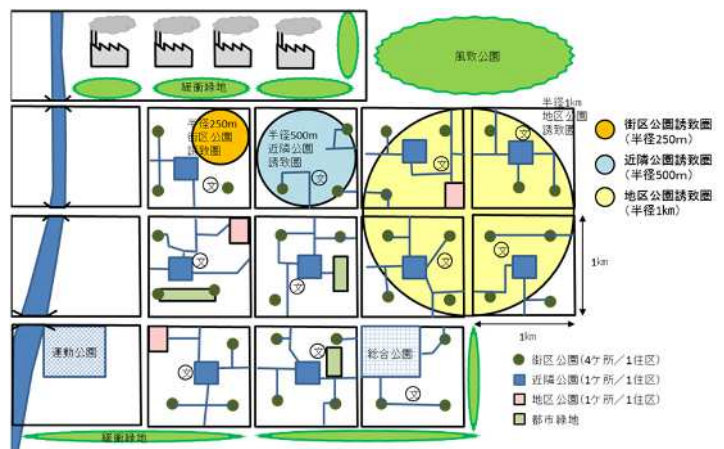


図33：公園の種類及び水準

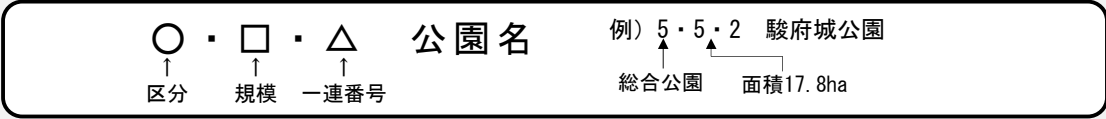
種別	標準面積	主な利用対象
街区公園	0.25ha	主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園
近隣公園	2ha	主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園
地区公園	4ha	主として徒歩圏域内に居住する者の利用に供することを目的とする公園
総合公園	10ha以上	主として一の市町の区域内に居住する者の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園
運動公園	15ha以上	主として運動の用に供することを目的とする公園
広域公園	50ha以上	一の市町の区域を超える広域の区域を対象とし、休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園
特殊公園	ア) 主として風致の享受に供することを目的とする公園。 イ) 動物公園、植物公園、歴史公園その他特殊な利用を目的とする公園。	



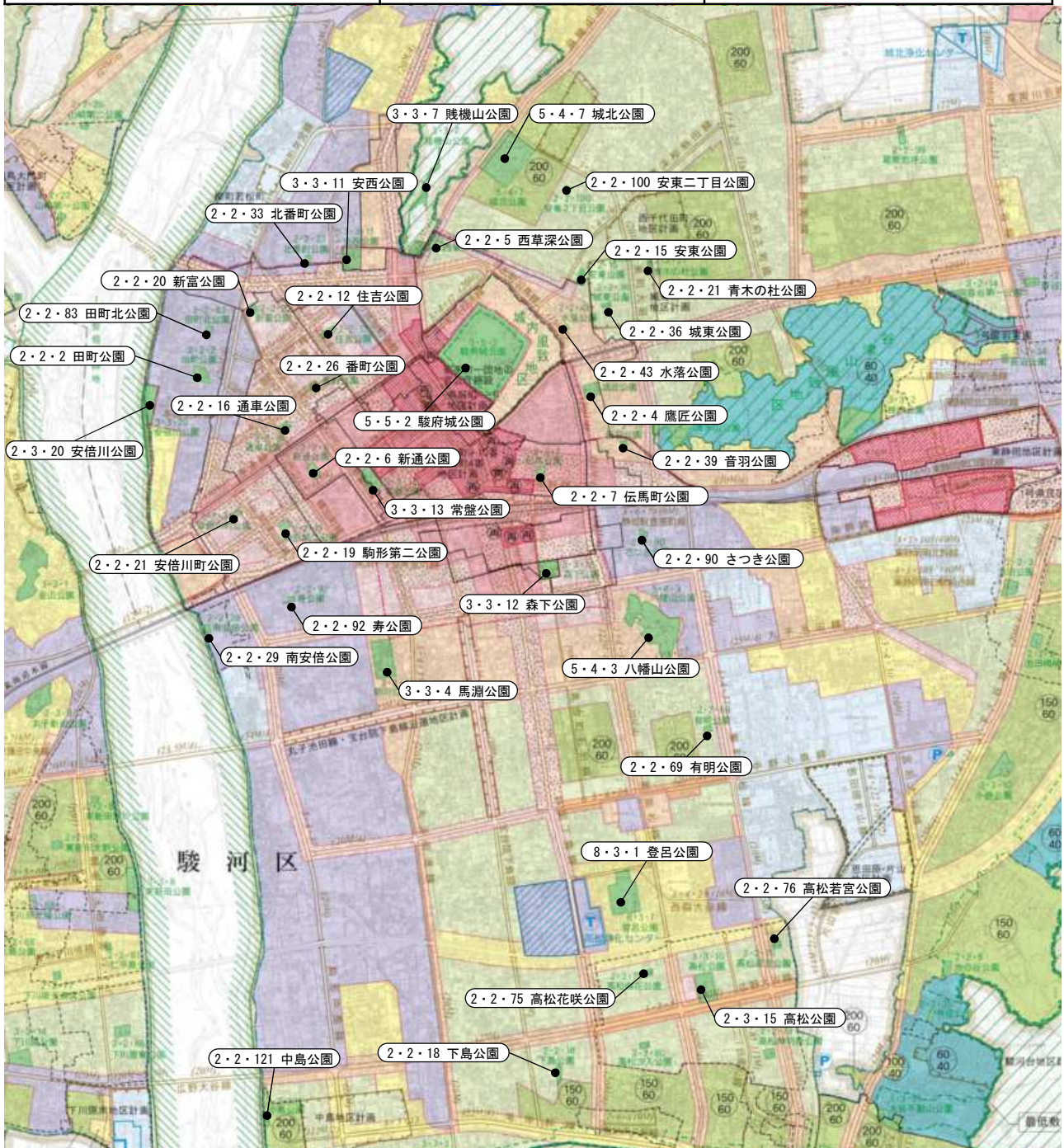


図34：都市計画公園の名称について

【名称】



<区分【O】>	<規模：【□】>	<一連番号【△】>
2：街区公園 3：近隣公園 4：地区公園 5：総合公園 6：運動公園 7：特殊公園（風致公園） 8：特殊公園（動物公園、植物公園、歴史公園等） 9：広域公園	2：面積1ha未満 3：面積1ha以上4ha未満のもの 4：面積4ha以上10ha未満のもの 5：面積10ha以上50ha未満のもの 6：面積50ha以上300ha未満のもの 7：面積300ha	当該都市計画区域ごとの一連番号



### 3)下水道

「下水道」とは、雨水を流す雨水管、汚水を下水処理場まで運ぶ污水管及び運ばれてきた汚水を処理する終末処理場等の都市施設の総称です。

図35：下水道とは

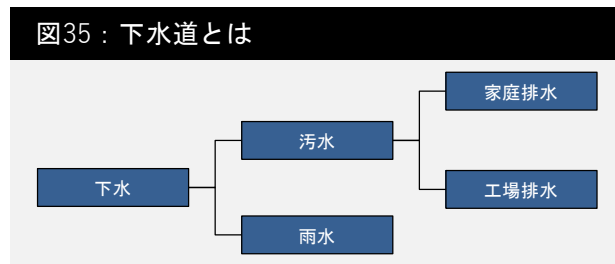


図36：下水道の種類

下水道は以下のように分類されます。

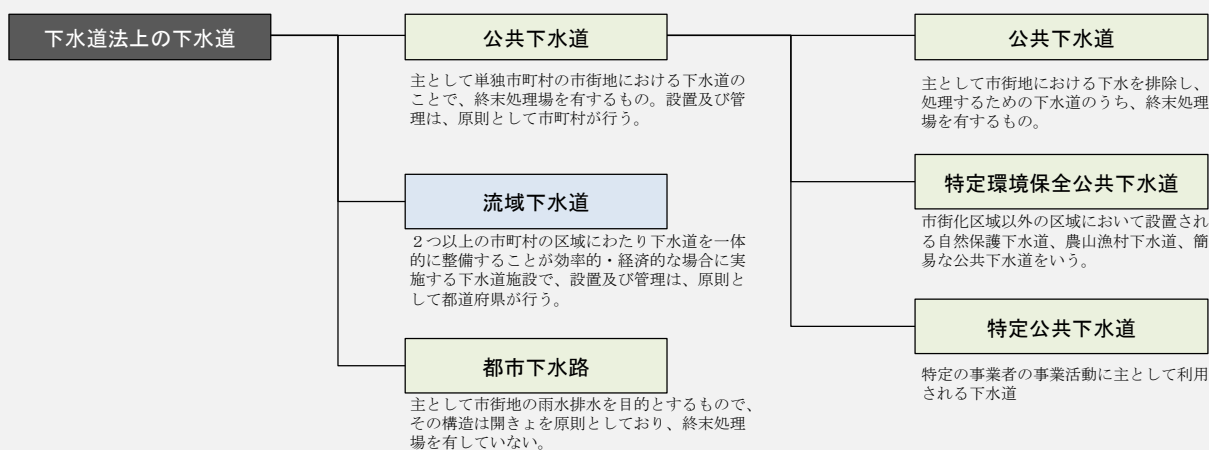
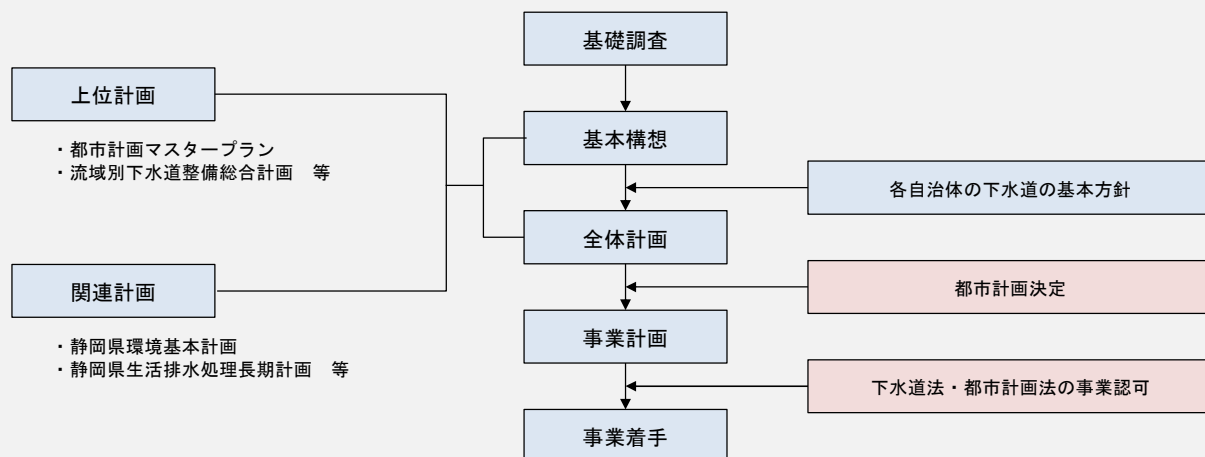


図37：下水道計画

下水道については、生活環境の改善、水質の保全、浸水の防除等都市活動を支える上で必要不可欠な施設であり、積極的に都市計画に定めるべき施設です。市街化区域においては少なくとも下水道計画を定め、市街化調整区域においても、下水道それ自体では市街化を促進するおそれが少ないと考えられるので、現に集落があり生活環境を保全する必要がある場合等については最小限の排水区域を定めることができます。





# 市街地開発事業

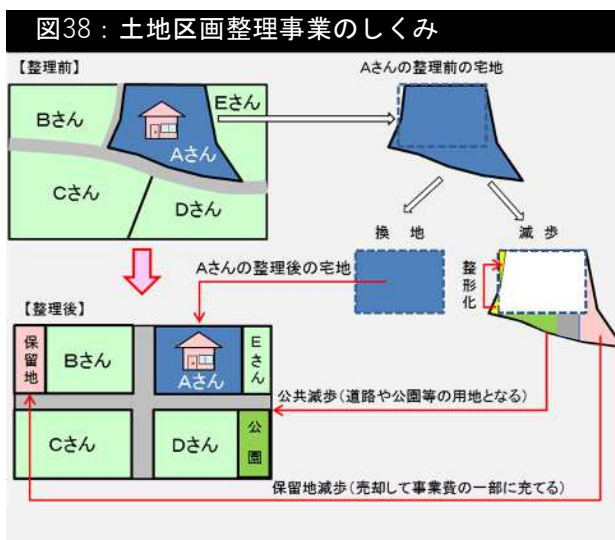
## 市街地開発事業とは

市街地開発事業は、都市計画で定められた土地利用計画を計画的に誘導し、秩序ある市街地を形成するため、道路、公園、下水道等の公共施設と宅地の整備を、面的な広がりをもった区域で総合的、一体的に行う事業です。

### 1) 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、都市基盤が未整備な市街地を、健全な市街地にするため、土地の交換分合整頓（換地）により、道路、公園などの公共施設の整備とともに宅地の区画形状を整える事業です。区域内の土地を、権利者が利用価値増進の範囲内で、公共施設用地等に必要な土地を公平に供給する（減歩）仕組みを持った事業です。

この事業は、計画的に市街地形成を実現する上で有効かつ最良の方法であるので、「都市計画の母」とも呼ばれています。



### 2) 市街地再開発事業

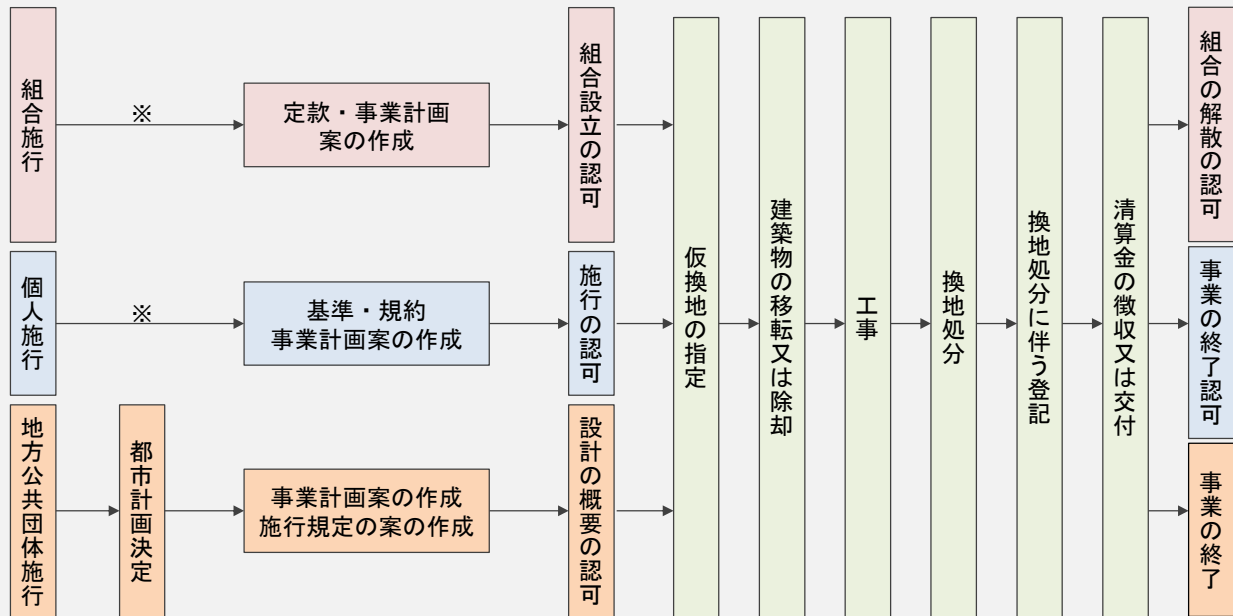
市街地再開発事業は、低層で老朽化した建物が密集し、公共施設が不足していることなどにより、生活環境が悪化し、活力が失われた市街地において、敷地の共同利用、高度利用により、建築物の不燃化、共同化を行うとともに道路、駅前広場等オープンスペースを確保し、快適で安全な街につくりかえる事業です。土地区画整理事業が減歩・換地という平面的整備手法であるのに対し、市街地再開発事業は、関係権利者の従前の土地、建物等に関する権利を再開発ビルの床等に関する権利に変換する立体的整備手法です。

市街地再開発事業には、権利変換方式による第一種事業と、用地買収方式による第二種事業とがあります。





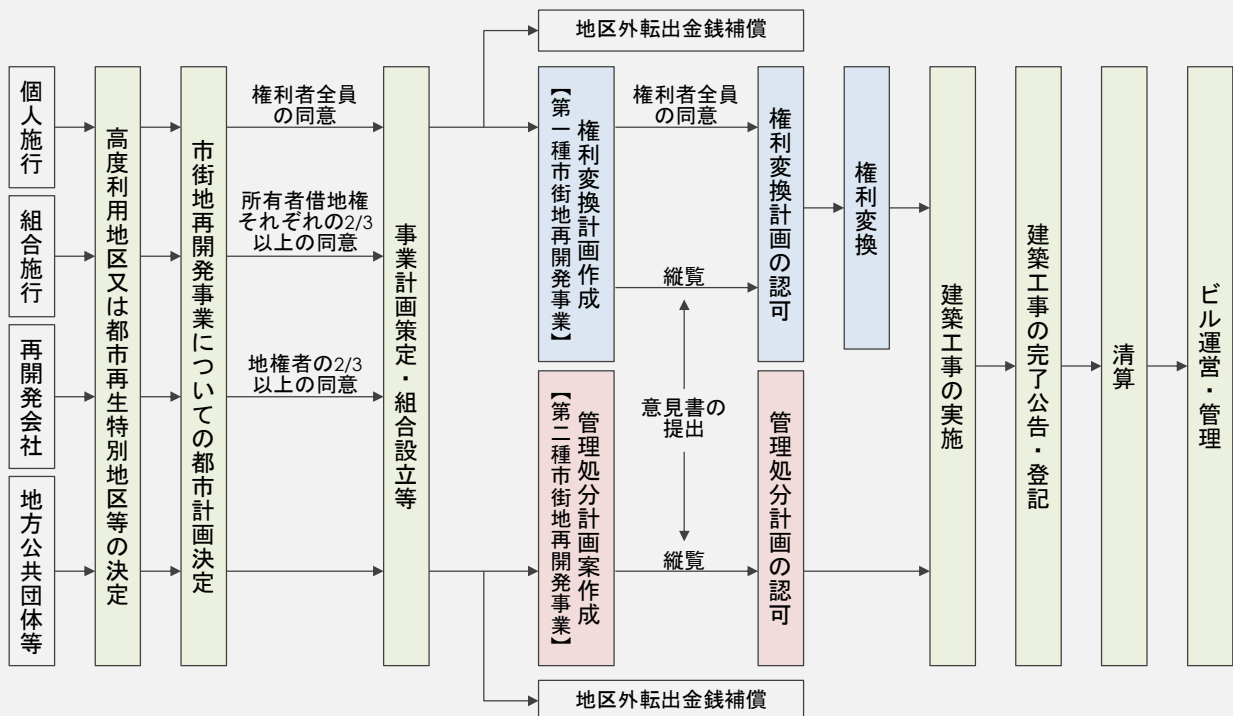
図39：土地区画整理事業の流れ



※都市計画事業として施行する場合は、都市計画決定が必要

(注)独立行政法人都市再生機構及び地方住宅供給公社についても、地方公共団体施行に準じて手続きが定められている。

図40：市街地再開発事業の流れ



# その他の制度

## 開発許可制度

### 1) 開発許可制度の目的

都市計画法に基づく開発許可制度は、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を計画的な市街化を促進すべき市街化区域と原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域に区分した線引き制度を担保すること、また都市計画区域の内外を問わず、一定規模以上の開発行為について公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付け、良質な宅地水準を確保することを目的としています。

### 2) 開発許可制度の対象等

上記の目的を達成するため、開発行為をしようとする者は開発許可を受けなければならないほか、市街化調整区域において開発許可を受けた区域以外で行う建築行為や、開発許可を受けた区域内で行う予定外建築物の建築等も許可の対象としています。

なお、一定の開発行為等については、その内容、規模等によって許可が不要とされています。

#### (1) 開発行為とは (法第4条第12項)

主として、建築物の建築又は特定工作物（コンクリートプラントやゴルフ場など）の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいいます。

具体的には、道路、生垣等の設置による「区画の変更」、切土、盛土又は整地による「形状の変更」、宅地以外の土地を宅地として利用する「性質の変更」が該当します。

### (2) 開発行為の許可の対象となる規模

(法第29条第1項第1号、第2項)

図41：開発行為の許可の対象となる規模

区分	開発規模
市街化区域	1,000㎡以上(※)
市街化調整区域	全て必要
非線引都市計画区域及び準都市計画区域	3,000㎡以上(※)
都市計画区域及び準都市計画区域外	10,000㎡以上

※条例により300㎡まで引き下げ可能

### 3) 開発許可の基準

#### 技術基準 (法第33条第1項)

法第33条は、いわゆる技術基準を定めた規定であり、良好な市街地の形成を図る為、宅地に一定の水準を保たせようとするものを狙っています。

図42：法第33条第1項各号

号	趣旨
1号	用途地域等との適合性
2号	道路、公園、緑地等の公共空地の確保
3号	排水施設の適正配置
4号	給水施設の適正配置
5号	地区計画等に関する基準
6号	公益的施設の配置
7号	宅地の防災、安全措置
8号	災害危険区域等の除外
9号	樹木の保全、表土の保全等
10号	緩衝帯の配置
11号	輸送施設に関する基準
12号	申請者の資力信用
13号	工事施工者の能力
14号	関係権利者の同意

### 立地基準（法第34条）

市街化調整区域において行う開発行為は、法第33条に定める基準（技術基準）に適合しなければならないことに加え、法第34条各号のいずれか（立地基準）に該当するものでなければなりません。

図43：立地基準（法第34条各号）

号	趣旨
1号	主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する公共公益施設又は日用品店舗
2号	鉱物資源・観光資源等の有効利用上必要な施設
3号	温度等特別な条件で政令で定めるもの（政令なし）
4号	農林水産物の処理・貯蔵・加工のための施設
5号	農林業等活性化基盤施設
6号	県が国等と助成する中小企業の共同化・集団化のための施設
7号	既存工場と密接な関連を有するもので事業活動の効率化を図るための施設
8号	危険物の貯蔵又は処理のための施設
8号の2	災害危険区域等から同一用途での移転
9号	沿道サービス施設・火薬類製造所
10号	地区計画又は集落地区計画に適合する施設
11号	条例で指定した市街化区域に隣接する区域で行う開発行為で、予定建築物の用途が条例で定めるものに該当しないもの
12号	市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める区域、目的又は予定建築物の用途に適合する開発行為
13号	既存権利の届出に基づく開発行為
14号	開発審査会の議を経て市街化を促進するおそれがない等と認める開発行為

### 開発許可の特例（法第34条の2）

国又は都道府県等（政令指定都市及び施行時特例市（以下「政令指定都市等」という。）若しくは事務処理市町又はこれらが組織に加わっている一部事務組合等を含む。）が行う開発行為については、当該国の機関又は都道府県等と開発許可権者（県知事、政令指定都市等の長、事務処理市町の長）との協議が成立することをもって、開発許可があったものとみなされます。

### 4)開発許可権者

知事、政令指定都市等の長は、都市計画法に基づき、開発許可権限を有しています。

また、政令指定都市等以外の市町には、静岡県事務処理の特例に関する条例により知事の開発許可権限を移譲しています。

図44：許可権者の区分

許可権者	担当する市町
知事	<ul style="list-style-type: none"> <li>●非線引き市町 下田市、南伊豆町、河津町、東伊豆町、吉田町、森町</li> <li>●全域都市計画区域外の市町 松崎町、西伊豆町、川根本町</li> </ul>
政令指定都市及び施行時特例市の長	<ul style="list-style-type: none"> <li>●線引き市町 静岡市、浜松市、沼津市、富士市</li> </ul>
事務処理市町の長	<ul style="list-style-type: none"> <li>●線引き市町 伊豆の国市、三島市、御殿場市、裾野市、富士宮市、焼津市、藤枝市、磐田市、湖西市、函南町、清水町、長泉町、小山町</li> <li>●非線引き市町 熱海市、伊東市、伊豆市、島田市、牧之原市、菊川市、御前崎市、掛川市、袋井市</li> </ul>



# 立地適正化計画

## 1)立地適正化計画制度

これからのまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題です。こうした中、医療・福祉施設・商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考えで進めていくことが重要です。

このため、都市再生特別措置法（平成26年）が改正され、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するため、立地適正化計画制度が創設されました。

## 2)立地適正化計画の記載内容

立地適正化計画には、区域を記載するほか、基本的な方針、その他必要な事項を記載します。

**【策定主体】**市町村が、単独で又は共同して作成

**【立地適正化計画の区域】**立地適正化計画の区域は、都市計画区域内でなければならず、都市計画区域全体とすることが基本となります。また、立地適正化計画区域内に居住誘導区域と都市機能誘導区域を定めることが必要です。

**【基本的な方針】**計画により実現を目指すべき将来の都市像を示すとともに、計画の総合的な達成状況を的確に把握できるよう、定量的な目標を設定することが望ましいです。

**居住誘導区域** | 人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。計画には、居住誘導区域内の居住環境の向上、公共交通の確保等、居住の誘導を図る

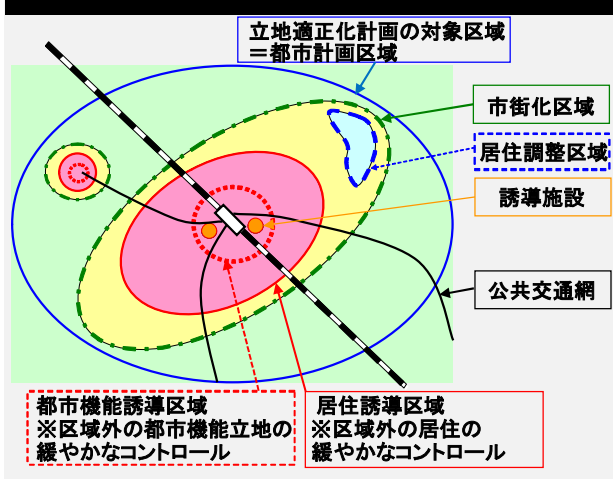
ために、財政上、金融上、税制上の支援措置を記載することができます。また、区域外の一定規模以上の住宅開発等は、市町村長への届出が義務付けられます。なお、災害レッドゾーン（土砂災害特別警戒区域、津波災害特別警戒区域、災害危険区域（崖崩れ、出水等）、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域）は居住誘導区域から原則除外します。

**都市機能誘導区域** | 医療・福祉・子育て支援・商業といった施設等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することによりこれら各種サービスの効率的な提供を図る区域です。計画には、都市機能の誘導を図るために、財政上、金融上、税制上の支援措置を記載することができ、計画において様々な施策を事前に明示することにより、民間事業者がその中から活用可能な施策を選択することができるようになり、結果として、都市機能の誘導が図られることとなります。また、区域外の誘導施設整備等は、市町村長への届出が義務付けられます。なお、原則として都市機能誘導区域は、居住誘導区域の中に定めます。

**誘導施設** | 都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設（居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの）です。計画には、誘導施設の立地を図るために必要な事業等を記載することができるため、誘導施設のみならず、周辺の基盤整備をはじめ、必要な事業を合わせて記載することが考えられます。必要な事項を記載した立地適正化計画を国土交通大臣へ提出することで、都市再生整備計画とみなされ、都市再生法第47条2項の交付金等の交付等を受けることができます。また、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、市町村長への届出が義務付けられます。

**防災指針** | 居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針です。当該指針に基づく具体的な取組と併せて立地適正化計画に定めます。防災指針の検討に当たっては、災害発生により想定されるリスクを適切に確認することが必要です。

図45：立地適正化計画の概要図



### 3)立地適正化計画の意義と役割

#### ●都市全体を見渡したマスタープラン

立地適正化計画は、都市全体の観点から、居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランとして作成するものです。このため、立地適正化計画は、市町村都市計画マスタープランの一部とみなされます。

また、公共交通施策、商業施策、住居施策、医療福祉施策、農業施策など多様な分野との連携が求められ、部局横断的に検討を進めることが重要です。

#### ●都市計画と民間施設誘導の融合

人口が減少に転じ、民間の投資意欲が弱くなる中では、将来の都市像を明示し、財政・金融・税制等の経済的なインセンティブにより、計画的な時間軸の中でコンパクトシティに向けて誘導することが重要です。立地適正化計画は、包括的なマスタープランと財政・金融・税制等による支援措置とを結びつける役割を果たすものです。

#### ●市街地空洞化防止のための新たな選択肢

区域区分の導入という強力なコントロール手法、用途地域や特別用途地区、区域区分を行っていない市町村の白地地域における特定用途制

限地域の設定という従来からの土地利用規制のほかに、立地適正化計画を作成してインセンティブを講じるという緩やかなコントロール手法が選択できるようになります。

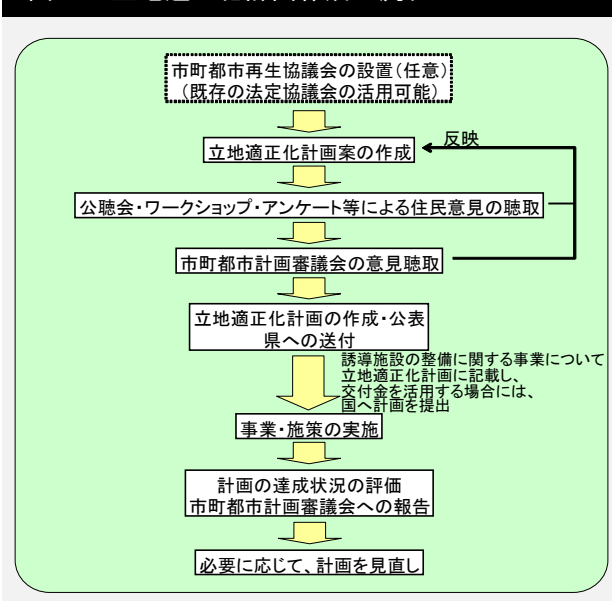
#### ●都市計画と公共交通の一体化

持続可能な都市の形成のためには、都市全体の構造を見直し、コンパクトなまちづくりとこれと連携した公共交通ネットワークの形成が重要です。このため、交通事業者等との関係者と連携のもと、公共交通、徒歩、自転車等に関する交通施設の整備等について総合的に検討し、居住の誘導のために講ずべき公共交通の確保等の施策を計画に記載することが望ましいとされています。

#### ●災害リスクと防災まちづくり

防災まちづくりを推進するためには、災害リスクの高い地域について、新たな立地抑制を図るため居住誘導区域から原則除外を徹底するとともに、居住誘導区域に残存する災害リスクに対しては、立地適正化計画に防災指針を定め計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取り組むことが必要です。

図46：立地適正化計画作成の流れ



## 環境影響評価（環境アセスメント）

### 1)環境影響評価の概要

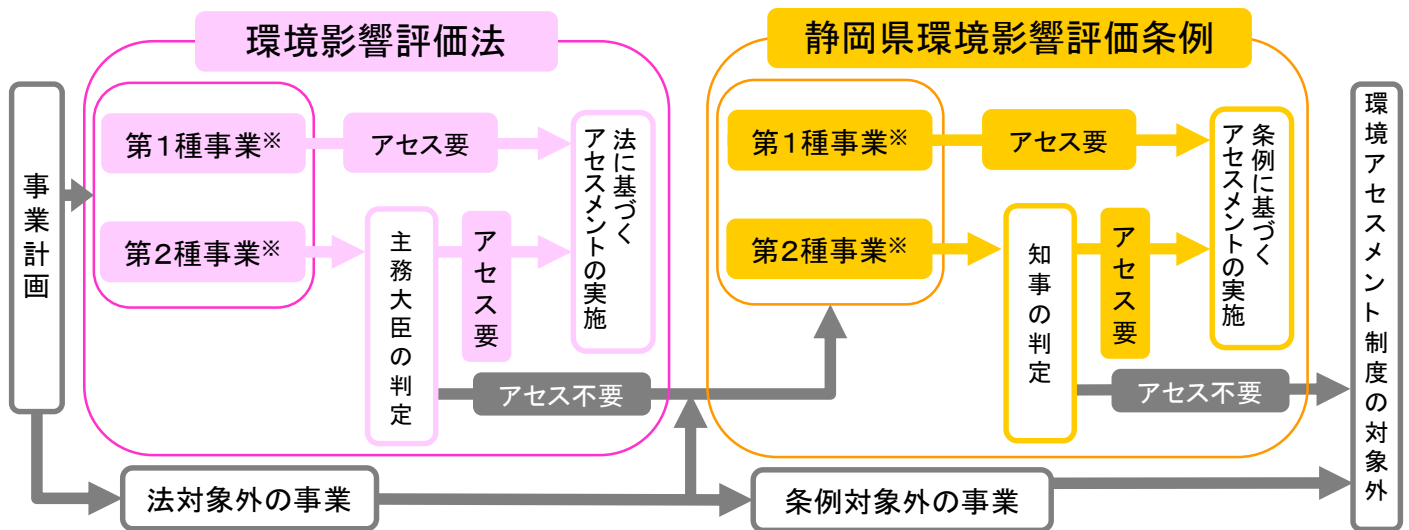
環境影響評価とは、土地の形状の変更、工作物の新設その他これらに類する事業を行う者が、その事業の実施に当たり、あらかじめその事業が環境へ与える影響について自ら適正に調査、予測及び評価を行い、その結果に基づき、その事業の実施に際し環境の保全について適正に配慮しようとするものです。

環境影響評価法が平成9年6月13日に制定され、平成11年6月12日から施行されています。また、環境影響評価法の施行にあわせ、静岡県の快適な環境と優れた自然環境を次の世代に引き継いでいくための静岡県環境評価条例も平成11年6月12日から施行されています。どちらが適用されるかは図47のとおりです。

なお、第2種事業に係る環境影響評価実施要否の判定は、環境影響評価法、静岡県環境影響評価条例それぞれ別に行われますので、注意が必要です。

環境影響評価の対象となる施設が都市計画として定められる場合、都市計画決定権者が、事業者に代わり、都市計画の決定又は変更手続きに合せて環境影響評価その他の手続きを行うこととなります。

図47：環境影響評価（環境アセスメント）の対象となる事業



※第1種事業…環境アセスメント必須  
 ※第2種事業…環境アセスメントの要否を個別判定

出典：県生活環境課パンフレット

### 事業が都市計画に定められる場合の特例

- ・事業者の代わりに、都市計画を定める都道府県等が手続きを行います。
- ・環境アセスメントの手続きは、都市計画を定める手続きとあわせて行われます。
- ・環境アセスメントの結果は、都市計画にも反映されます。



図48：環境影響評価法・条例の対象事業と規模

対象事業	環境影響評価法		静岡県環境影響評価条例			
	第1種事業	第2種事業	第1種事業	第2種事業	特定地域	
道路の建設	高速自動車国道	すべて	—	—	—	—
	高規格幹線道路	—	—	すべて	—	—
	一般国道等	車線数4以上かつ長さ10km以上	車線数4以上かつ長さ7.5km以上	車線数4以上かつ長さ10km以上	車線数4以上かつ長さ7.5km以上	※
	林道	幅員6.5m以上かつ長さ20km以上	幅員6.5m以上かつ長さ15km以上	幅員6.5m以上かつ長さ20km以上	幅員6.5m以上かつ長さ15km以上	※
ダム又は放水路の建設	ダム	貯水面積100ha以上	貯水面積75ha以上	貯水面積100ha以上	貯水面積75ha以上	※
	放水路	土地改変面積100ha以上	土地改変面積75ha以上	土地改変面積100ha以上	土地改変面積75ha以上	※
	堰	湛水面積100ha以上	湛水面積75ha以上	—	—	—
	湖沼開発	土地改変面積100ha以上	土地改変面積75ha以上	—	—	—
鉄道の建設	新幹線鉄道	すべて	—	—	—	—
	鉄道、軌道	長さ10km以上	長さ7.5km以上	長さ10km以上	長さ7.5km以上	※
飛行場の建設		滑走路長2,500m以上	滑走路長1,875m以上	滑走路長2,500m以上	滑走路長1,875m以上	※
発電所の建設	火力発電	出力15万kW以上	出力11.25万kW以上	出力15万kW以上	出力11.25万kW以上	※
	水力発電	出力3万kW以上	出力2.25万kW以上	出力3万kW以上	出力2.25万kW以上	※
	地熱発電	出力1万kW以上	出力7,500kW以上	—	—	—
	原子力発電	すべて	—	—	—	—
	風力発電	出力1万kW以上	出力7,500kW以上	出力7,500kW以上	出力1,000kW以上	※
	太陽光発電	出力4万kW以上	出力3万kW以上	敷地面積50ha以上または森林を伐採する区域の面積20ha以上	敷地面積20ha以上	※※
廃棄物処理施設の建設	ごみ焼却施設	—	—	処理能力1日200t以上	処理能力1日150t以上	※
	し尿処理施設	—	—	処理能力1日200k1以上	処理能力1日150k1以上	※
	最終処分場	面積30ha以上	面積25ha以上	面積30ha以上	面積15ha以上	※
	焼却施設	—	—	処理能力1日200t以上	処理能力1日150t以上	※
埋立又は干拓		面積50ha超	面積40ha以上	面積50ha以上	面積25ha以上	※
土地区画整理事業		面積100ha以上	面積75ha以上	面積100ha以上	面積50ha以上	※
新住宅市街地開発事業		面積100ha以上	面積75ha以上	面積100ha以上	面積50ha以上	※
新都市基盤整備事業		面積100ha以上	面積75ha以上	面積100ha以上	面積50ha以上	※
流通業務団地造成事業		面積100ha以上	面積75ha以上	面積100ha以上	面積50ha以上	※
住宅団地の造成		面積100ha以上	面積75ha以上	面積50ha以上	—	※
工業団地の造成		面積100ha以上	面積75ha以上	面積50ha以上	—	※
農用地の造成		—	—	面積100ha以上	面積50ha以上	※
残土の処分		—	—	面積50ha以上	面積25ha以上	※
土石の採取		—	—	面積50ha以上	—	※
レクリエーション施設用地の造成		—	—	面積50ha以上	—	※
複合開発用地の造成		—	—	面積50ha以上	—	※
下水道終末処理場の建設		—	—	面積10ha以上	面積7.5ha以上	※※
工場等の建設				排出が <sup>※</sup> 10万Nm <sup>3</sup> /h以上(設置)	排出が <sup>※</sup> 10万Nm <sup>3</sup> /h以上(変更)	—
				排出が <sup>※</sup> 20万Nm <sup>3</sup> /h以上(設置) (バイオマス)	排出が <sup>※</sup> 20万Nm <sup>3</sup> /h以上(変更) (バイオマス)	—
				排水水量1万m <sup>3</sup> /日以上	—	—
高層建築物の建設				高さ100m以上かつ延べ面積5万m <sup>2</sup> 以上	—	—
リゾートマンション又はリゾートホテルの建設				延べ面積5万m <sup>2</sup> 以上	—	—
都市公園の建設				土地の形状の変更面積100ha以上	土地の形状の変更面積50ha以上	—
河川・海岸の改変				—	—	※

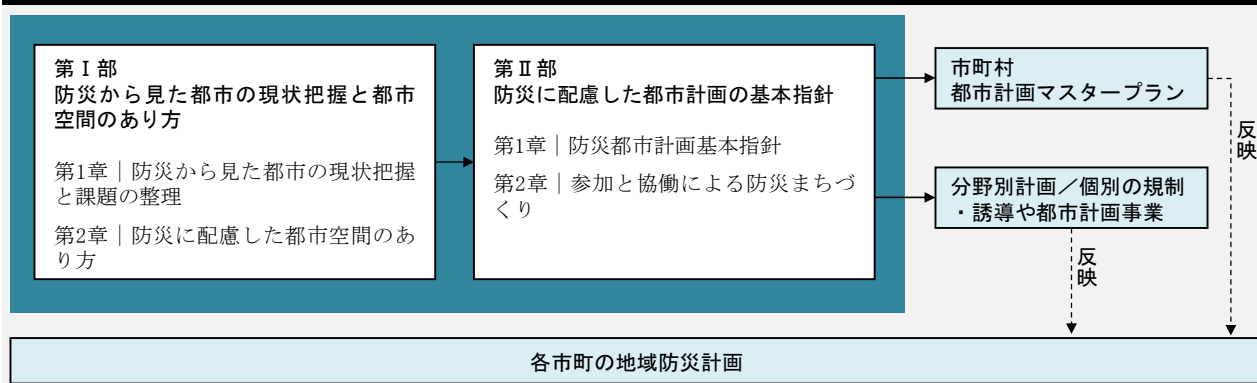
法の対象となる事業は、この表に該当する事業のうち、  
 ①国が行う許認可等が必要な事業  
 ②補助金・給付金が交付される事業  
 ③独立行政法人等が行う事業  
 ④国が行う事業  
 です。  
 法と条例の対象事業が同じ場合は、上記①～④のいずれかに該当するものが法対象事業、それ以外が条例対象事業になります。

☆詳細は、環境影響評価法施行令別表第1及び静岡県環境影響評価条例施行規則別表第1を御覧ください。  
 ☆静岡市及び浜松市には、環境アセスメントに関する独自の条例が整備されていますので、静岡市内及び浜松市内で実施される事業についての環境アセスメントは、各市の条例に基づいて実施されます。  
 ※鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律第29条の特別保護地区、自然公園法第20条の特別地域又は第22条の海域公園地区、自然環境保全法第25条の特別地区又は第27条の海域特別地区、静岡県立自然公園条例第19条の特別地域、静岡県自然環境保全条例第13条の特別地区内の面積5ha以上  
 ※※上記地区及び地域内の敷地面積5ha以上

## 1)静岡県防災都市計画基本指針

災害に強いまちづくりは都市計画の重要な課題であり、平常時から地震による被害を最小限に抑えたり、地震発生後の避難や消火などの応急対策活動に的確に対応できるような都市空間の確保を早急に図る必要があります。このため、県では平成7～8年度の2か年で市町の取り組む防災都市計画の基本指針となる「防災に配慮した都市計画ガイドライン」を作成しました。これを市町が策定する市町村都市計画マスタープランや防災都市づくり計画などの個々の具体的な都市計画に反映させることにより、災害に強く、安心して暮らせる都市づくりを推進することにしています。

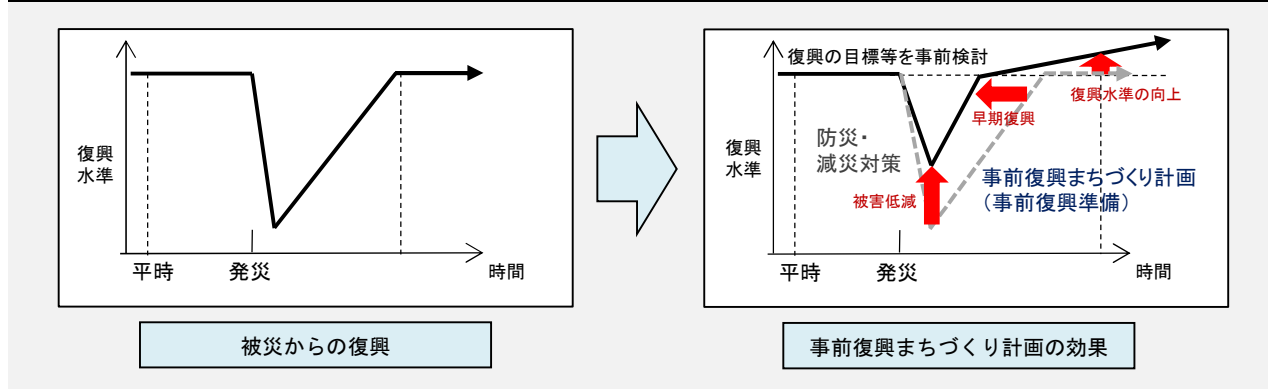
図49：防災に配慮した都市計画ガイドラインの内容と位置付け



## 2)事前復興まちづくり計画（事前都市復興計画）

近年、地震や豪雨などの大規模災害による被害が増加傾向にある中で、平時から災害が発生した際のことを想定し、どのような被害が発生しても対応できるよう、復興に資するソフト的対策を事前に進める「復興事前準備」が重要視されています。その取組として、①復興体制、②復興手順、③復興訓練、④基礎データの整理、分析、⑤復興における目標等の事前検討を含めた総合的な計画である「事前復興まちづくり計画（事前都市復興計画）」があります。この計画を策定する過程で、大規模災害による被災状況や、復興までの手順を事前に検討することで、復興にかかる期間を大幅に短縮し、まちの復興水準が上がるのが期待されます。

図50：事前復興まちづくり計画策定による効果



# 参考資料

## 都市計画法の変遷

年	制度改正の内容
1968年（昭和43年）	<b>（新）都市計画法の策定</b> 都市計画区域は実質的な都市地域を単位として指定／市街化区域と市街化区域の区分（線引き）／開発許可制度の導入／都市計画決定手続きの合理化（都市計画決定権限を全て地方公共団体に移譲、住民手続の充実）／都市計画地方審議会の設置／市街化区域における農地転用規制の除外等
1974年（昭和49年）	<b>都市計画法・建築基準法の改正</b> 開発許可制度の拡充（非線引き都市計画区域への拡大／市街地開発事業等予定区域制度の創設／工作物に関する規制強化）
1980年（昭和55年）	<b>都市計画法・建築基準法の改正</b> 地区計画制度の創設
1988年（昭和63年）	<b>都市計画法・建築基準法の改正</b> 再開発地区計画の創設、地区計画制度の拡充
1990年（平成2年）	<b>都市計画法・建築基準法の改正</b> 住宅地高度利用地区計画／用途別容積型地区計画／遊休土地転換利用促進地区の創設
1991年（平成3年）	<b>生産緑地法の改正</b> 都市計画において保全農地（生産緑地）と宅地化農地（宅地並み課税）の区分
1992年（平成4年）	<b>都市計画法・建築基準法の改正</b> 市町村の都市計画に関する基本的な方針の創設／用途地域の細部化／誘導容積制度の創設等地区計画制度の拡充／開発許可基準の見直し／都市計画決定権者の移譲等
1995年（平成7年）	<b>都市再開発法等の改正・被災市街地復興特別措置法の制定</b>
1997年（平成9年）	<b>密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律</b> 防災街区整備地区計画制度の創設
1998年（平成10年）	<b>都市計画法の改正</b> 特別用途地区の多様化／市街化調整区域における地区計画制度の拡充／都市計画決定権者の移譲 <b>中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律（中心市街地活性化法）</b>
2000年（平成12年）	<b>都市計画法の改正（※昭和43年（新）都市計画法制定以来の大改正）</b> 機関委任事務の廃止／国又は都道府県の関与等の見直し／市町村都市計画審議会の法定化／市町村決定に関わる都市計画決定手続きの変更／特例市への権限移譲／都市計画マスタープランの充実／線引き制度の選択制、開発許可制度の見直し（既存宅地制度の廃止、条例による市街化調整区域への住宅等立地可能区域の設定、開発行為の技術基準の条例による強化又は緩和）、特定用途制限地域の創設、地区計画の策定対象区域の拡大、準都市計画区域制度の創設、都市計画区域外への開発許可制度の適用 <b>大規模小売店舗立地法の制定</b> 大型店の立地に際して、周辺的生活環境の保持の観点から配慮を求める。「大規模小売店舗における小売業の事業活動の調整に関する法律」は廃止。
2003年（平成15年）	<b>都市計画法の改正</b> 都市計画提案制度の創設
2006年（平成18年）	※まちづくり三法の見直し <b>都市計画法の改正</b> 大規模集客施設に関する立地制限、開発許可制度の見直し、都市計画提案権者の拡大、準都市計画制度の見直し等 <b>中心市街地活性化法の改正</b> 市町村が作成する基本計画の内閣総理大臣による認定制度の創設等
2011年（平成23年）	<b>都市計画法の改正</b> 都市計画決定権者の移譲（4車線以上のその他の道路、10ha以上の公園、緑地等で国又は都道府県が設置しないもの等）、区域区分（指定都市に移譲）
2013年（平成25年）	<b>都市計画法の改正</b> 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の決定（指定都市に移譲）
2014年（平成26年）	<b>都市再生特別措置法の改正</b> 立地適正化計画制度の制定
2017年（平成29年）	<b>都市計画法・都市緑地法・建築基準法・生産緑地法・都市公園法の改正</b> 田園住居地域制度の創設／田園住居地域内における建築等の規制／特定生産緑地制度の創設 等
2018年（平成30年）	<b>都市再生特別措置法・都市再生法・都市計画法・建築基準法の改正</b> 都市のスポンジ化対策（低未利用土地権利設定等促進計画制度の創設、都市計画協力団体制度の創設）
2020年（令和2年）	<b>都市再生特別措置法・都市計画法・建築基準法・屋外広告物法・都市緑地法・国土利用計画法・地域再生法</b> 地域地区に居住環境向上用途誘導地区の追加／開発許可制度の見直し（市街化調整区域のハザードエリア開発の厳格化）／立地適正化計画における防災指針／市町村による移転計画制度の創設等 <b>都市計画法（第10次地方分権一括法）</b> 町村による都市計画の決定に係る協議における都道府県同意の廃止
2021年（令和3年）	<b>都市計画法（特定都市河川浸水被害対策法）</b> 地区計画制度見直し（居室の高さ、避難路・避難施設等）／開発原則禁止区域に浸水被害防止区域を追加／一団地の都市安全確保拠点施設制度の創設





発行 静岡県交通基盤部都市局都市計画課

---

1998年 3月	初版発行
1998年12月	改訂版発行
2000年 5月	2訂版発行
2001年 8月	3訂版発行
2006年 3月	4訂版発行
2009年 3月	5訂版発行
2016年 8月	6訂版発行
2017年 5月	7訂版発行 (2025年4月 一部更新)

表紙の写真 : 静岡市提供  
裏表紙の写真 : (株) パスコ提供

都市計画をより身近なものとするために

# 静岡県 都市計画 ガイドブック 2025



静岡県のオープンデータを活用した3D都市モデルの活用例  
画像提供：株式会社パスコ