

都市計画とは

たくさんの方が、さまざまに働き、学び、憩い、暮らす営みが都市を形成しています。もし、誰かが自分の都合だけで生活したり、仕事をしたりすると、他の人に迷惑をかけたり、都市全体からすると不都合になることがあります。

そこで、都市が誰にとっても安全で快適な場所として、魅力と活気のある空間にしていくために、守らなければならない一定のルールが必要となってきます。

例えば、土地の使い方や建物の建て方にマナーが必要となってきます。こうしたマナーを共通のルールとして「土地利用に関する計画」を定め、それをお互いに守っていく必要があります。

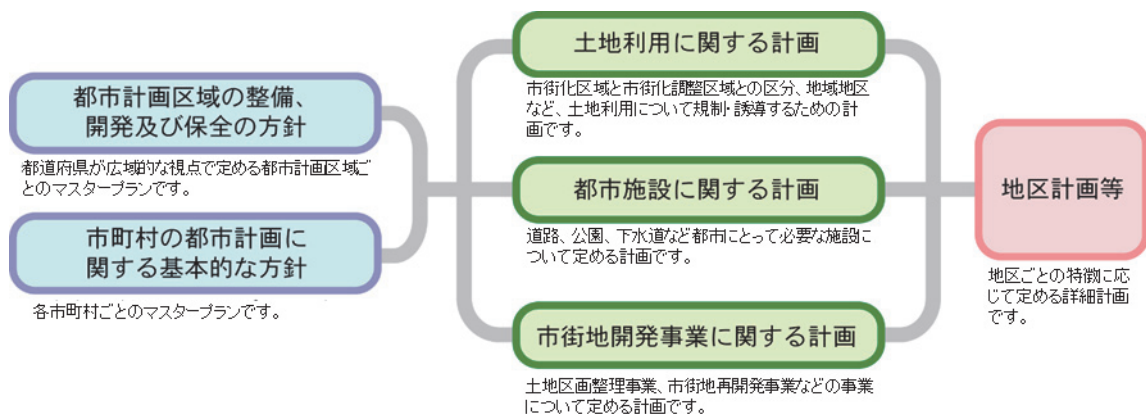
また、都市で生活し働いていくうえで、都市での諸活動を支え、都市の骨格となるさまざまな施設と機能が必要となります。特に公共性の高い道路、公園、下水道などを「都市施設」と呼び、どこにどれくらいの規模で作るのか、都市の大きさや人口などとのバランスを考えて、あらかじめ計画を立てておき、それに従って整備していく必要があります。

さらに、新たなまちをつくったり、古いまちをつくり直す「市街地開発事業」は、まち全体の中での役割などを考えて、計画的に進めていくことが大切です。

都市計画は、このような都市づくりを計画的に誘導し、限られた資源である土地の合理的な利用や、都市の根幹となる施設、秩序あるまちづくりを総合的に計画し、効果的に実現するための制度です。

このような都市づくりを進めていくためには、まず基本的な方針を定めることが必要です。

町田市では、町田市の「基本構想」や、東京都の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即した、都市づくりの基本的な方針である『町田市都市計画マスタープラン』（2011・2013年度改定、2017年度部分改定）を定め、これに基づいた都市づくりを進めています。



1. 都市計画区域の指定

都市計画を決めるにあたっては、まず「都市」の範囲を明らかにしなければなりません。そこで、都心の市街地から郊外の農地や山林のある田園地域に至るまで、人や物の動き、都市の発展を見通し、地形などから見て、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「都市計画区域」として、都道府県が指定します。都市計画は、この都市計画区域を対象として進められます。

都市計画区域は、都市の実際の広がりに合わせて定めるもので、その大きさは一つの市町村の行政区域の中に含まれるものからいくつかの市町村にわたる広いものまであります。町田市は、市域全域が町田都市計画区域として指定されています。

名 称	区 域	面 積
町田都市計画区域	町田市の行政区域の全域	7,165 ha

(2019年3月31日現在)

町田市都市計画マスタープラン（市町村の都市計画に関する基本的な方針）

市町村の都市計画に関する基本的な方針は、都市計画法第18条の2に基づき定めるもので、一般的に「都市計画マスタープラン」と呼ばれています。

都市計画マスタープランは、事業などの実施について、明確な財源を想定しながら詳細に示すものではなく、市民の意見を反映しながら、市の都市づくりの基本的な方針を提示するために策定します。

町田市では、市民ワークショップを行いながら、2011年に「町田市都市計画マスタープラン 全体構想編・実施方針編」、2013年に「町田市都市計画マスタープラン 地域別構想編」を改定し、2017年には「町田市都市計画マスタープラン 実施方針編」について中間見直しを行っています。

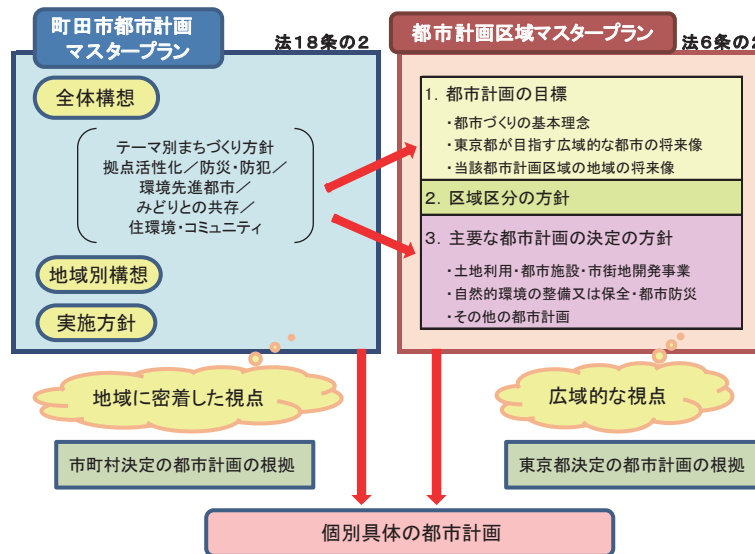
2011年の改定において、地域の実情をより弾力的に反映できるよう、全体構想編・地域別構想編・実施方針編の3編に分けたことが特色です。

2. 都市づくりの基本的方針

(1) 都市計画区域マスタープラン（東京都策定）

【2014年（平26）12月18日変更、当初決定2004年（平16）4月22日】

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）は、都市計画区域内の将来の都市計画の基本的な方向性を示すものとして、2000年（平12）5月の都市計画法改正により創設されたもので、都道府県が広域的な見地から定めています。



(2) 都市再開発の方針（東京都策定）

【2015年（平27）3月6日変更、2009年（平21）3月6日変更、当初決定2004年（平16）4月22日】

都市再開発の方針は、都市再開発法の規定に基づき定める市街地の再開発に関する長期的かつ総合的なマスタープランです。

具体的には、市街地の再開発の基本的方向を明らかにし、再開発の積極的な推進を図ることや、民間のさまざまな再開発を適正に誘導することを目的として定めるものです。

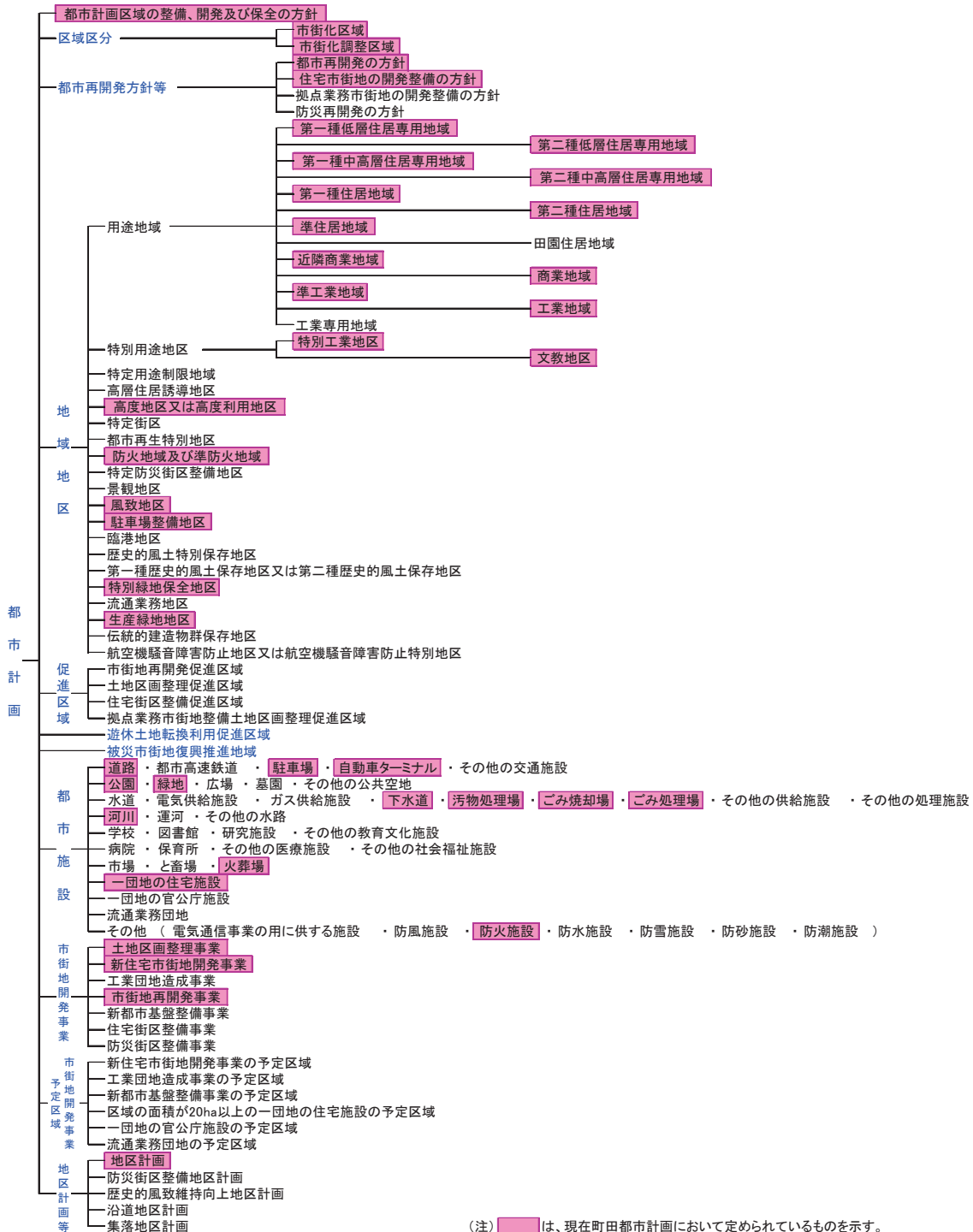
町田市では、町田駅周辺を、都市再開発法第2条の3第2項に基づき「計画的な再開発が必要な市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区」として、都市再開発の方針に定めています。

(3) 住宅市街地の開発整備の方針

【2015年（平27）3月6日変更、2009年（平21）3月6日変更、当初決定2004年（平16）4月22日】

住宅市街地の開発整備の方針は、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランとして、都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の目標及び方針を定めることで、住宅市街地の開発整備の構想の明確な位置づけを行うものです。

3. 都市計画法による都市計画一覧表



4. 都市計画の決定権者

都市計画の内容		市決定 (知事協議)	都決定 ※1
都市計画区域の整備、 開発及び保全の方針			○
区域区分			○
都市再開発方針等			○
地 域 地 区	用途地域	○	
	特別用途地区	○	
	高度地区	○	
	高度利用地区	○	
	防火地域・準防火地域	○	
	風致地区	○	2以上の区市町村の区域にわたる面積10ha以上のもの
	駐車場整備地区	○	
	特別緑地保全地区	○	2以上の区市町村の区域にわたる面積10ha以上のもの
	生産緑地地区	○	
都 市 施 設	道路	○(右記以外)	自動車専用道路、 一般国道、都道
	駐車場	○	
	自動車ターミナル	○	
	公園	○(右記以外)	国・都が設置する 面積10ha以上のもの
	緑地	○(右記以外)	国・都が設置する 面積10ha以上のもの
	下水道	○(右記以外)	流域下水道、 公共下水道で2以上の区市町村 の区域にわたるもの
	汚物処理場	○	
	ごみ焼却場	○	
	ごみ処理場等	○	
	河川	準用河川	一級河川、二級河川
	火葬場	○	
	一団地の住宅施設	○	
開 発 事 業	土地区画整理事業	○(右記以外)	国・都が施行する 面積50ha超のもの
	新住宅市街地開発事業		○
	市街地再開発事業	○(右記以外)	国・都が施行する 面積3ha超のもの
地区計画		○	

※1 都決定の都市計画のうち国の利害に重大な関係があるものは、国土交通大臣の同意が必要。

5. 都市計画の決定手続き

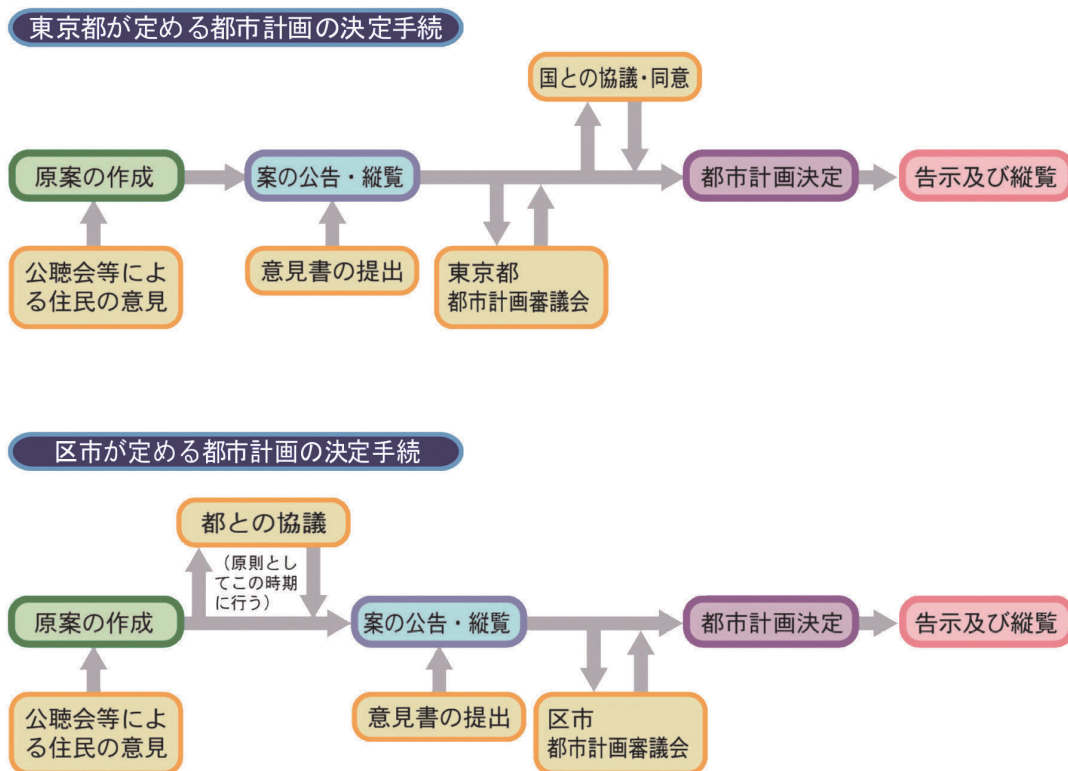
都市計画法では、広域的・根幹的な都市計画については東京都が、身近な都市計画は区市町村が決定することとしています。

東京都が都市計画を決定する場合は、関係区市町村の意見を聴き、東京都都市計画審議会の議を経て、国の利害に重大な関係があるものは、国土交通大臣の同意を得て決定します。

区市町村が都市計画を決定する場合は、知事に協議をし、（町村では知事の同意を得て、）区市町村都市計画審議会の議を経て決定するものとされています。

都市計画の決定手続においては、都市計画の案を作成する場合に、必要があると認めるときは、公聴会、説明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されています。

都市計画の案を作成した場合には、案を公告・縦覧しなければなりません。住民等は、縦覧された都市計画案について意見書を提出することができます。なお、地区計画等については、意見の提出方法などを条例で定め、区域内の土地の所有者などの意見を求めて案を作成するとされており、町田市では「町田市地区計画等の案の作成手続に関する条例」を1984年（昭59）に制定しています。



6. 都市計画審議会

町田市都市計画審議会は、都市計画法第77条の2第1項により、2000年(平12)4月に施行された町田市都市計画審議会条例に基づき設置され、市が定めようとする都市計画案を調査審議するほか、市長の諮問に応じて都市計画に関する事項を調査審議することを目的に運営しています。

委員は、学識経験者、市議会議員、関係行政機関の職員、市民で構成されています。



町田市庁舎 第1委員会室