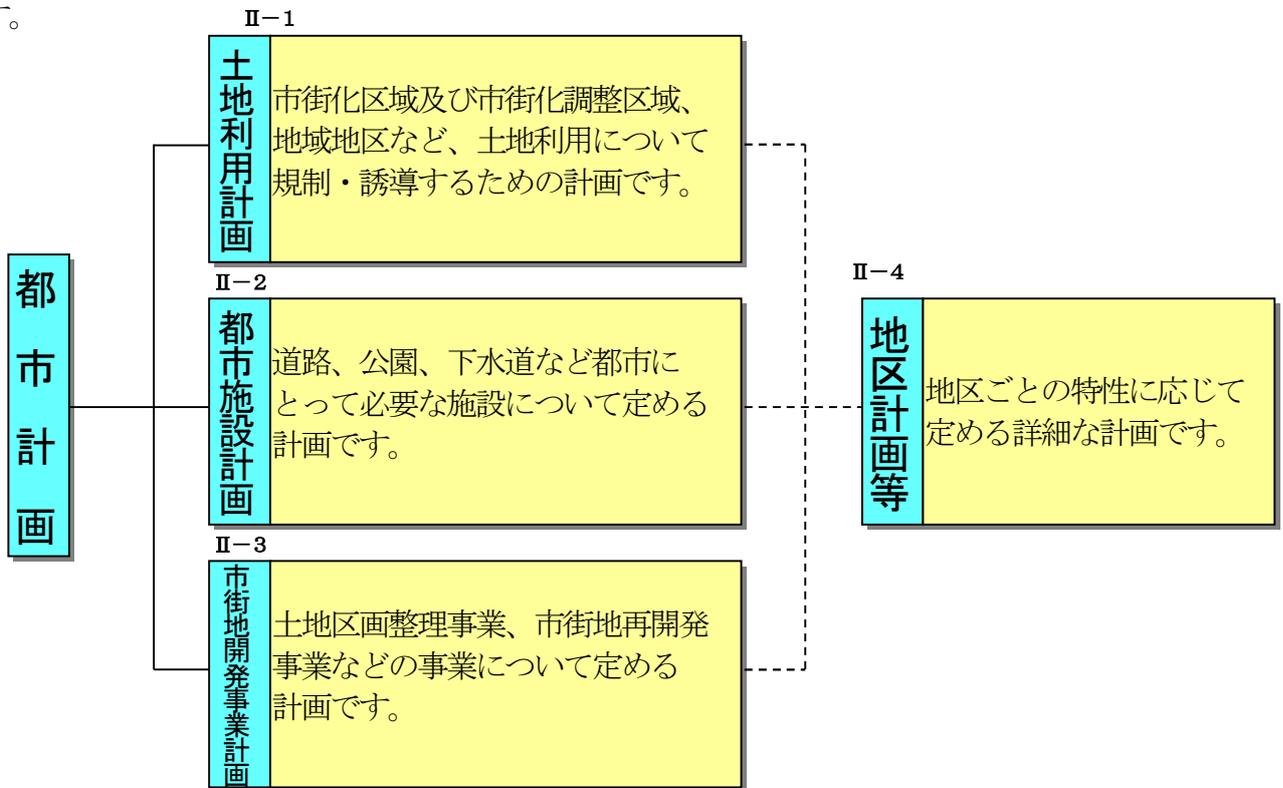
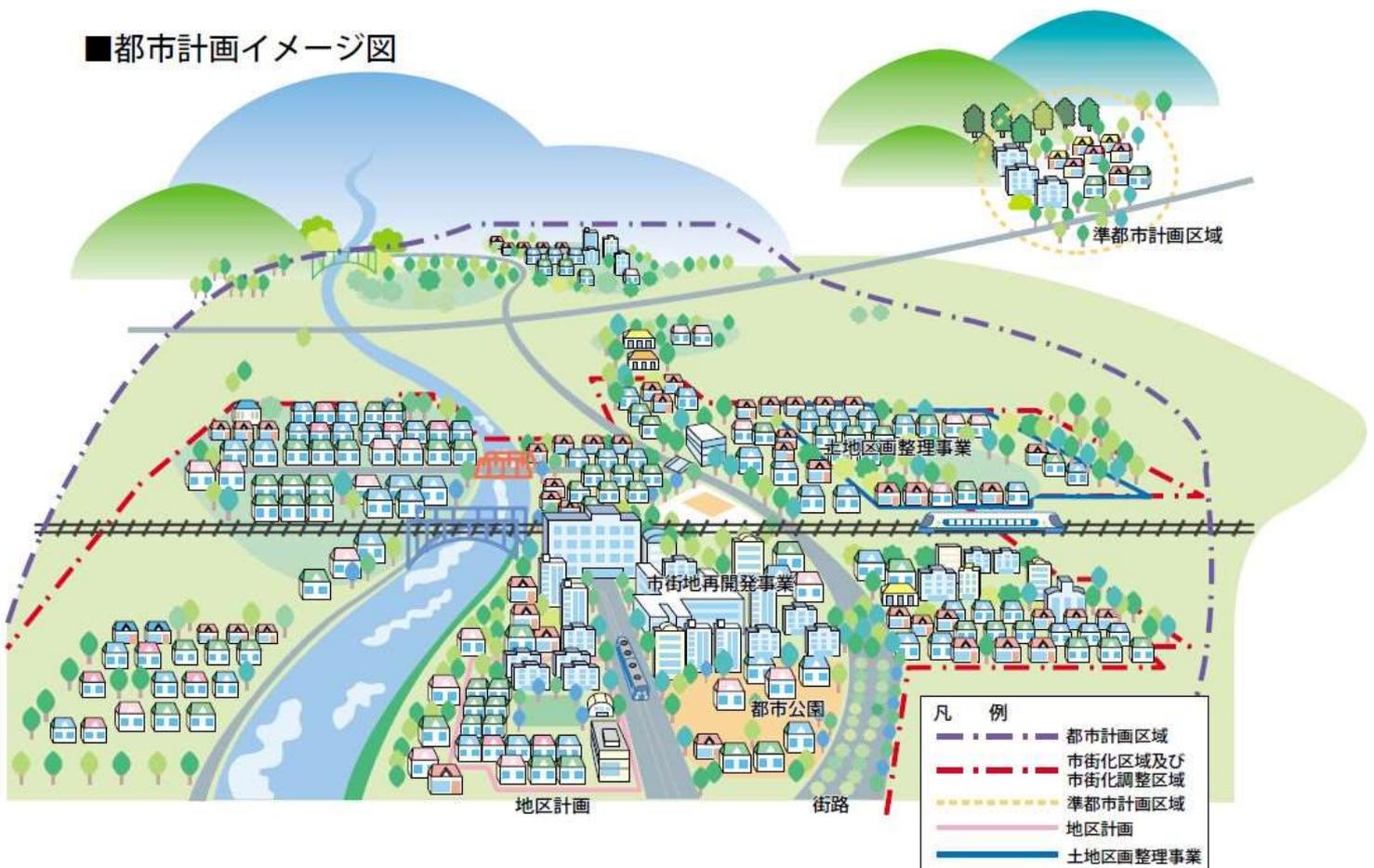


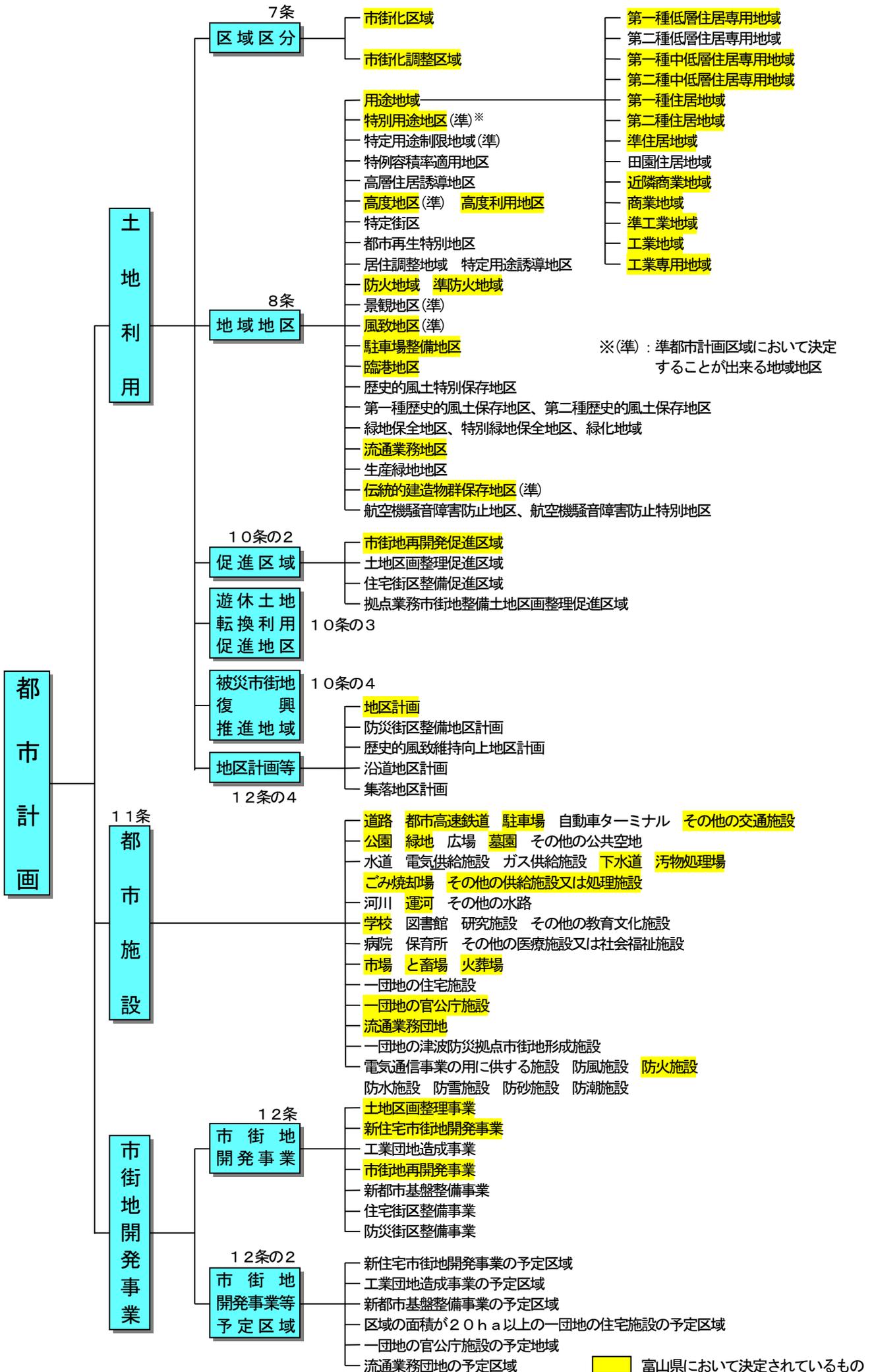
# II. 都市計画の内容

都市計画法における都市計画の内容は、①土地利用に関する計画、②都市施設の整備に関する計画、③市街地開発事業に関する計画の3本の柱で構成され、さらに④地区計画等の地区レベルの詳細な計画を加え、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため必要なものを一体的かつ総合的に定めることになっています。



■都市計画イメージ図





## Ⅱ-1. 土地利用

### (1) 区域区分

(都市計画法第7条)

都市計画では、市街地の無秩序な拡大を防ぎ、計画的な市街地の形成を図るために必要があるときは、都市計画区域を「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分できていることになっています。これを「区域区分」といい、一般に「線引き」と言っています。

「市街化区域」とは、既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域のことで、用途地域を指定して積極的に都市計画事業等を実施することとされています。

「市街化調整区域」は、市街化を抑制する区域で、優良な集団農地、災害の発生のおそれのある区域、自然景観、緑地など保全すべき区域は原則としてこの区域に含まれるものです。

なお、本県では、富山高岡広域都市計画区域で「線引き」を指定しています。



## (2) 地域地区

(都市計画法第8条)

都市計画区域内の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ために定めるのが地域地区です。本県において決定されているものは、次のとおりです。

### ○用途地域

都市の計画的な土地利用を実現するため定められる地域地区の中で最も根幹をなす制度で、住宅地、商業地、工業地等の主要な構成要素の配置及び密度について公共施設とのバランスに配慮しながら定められます。

本県においては、14都市計画区域14市町において指定されています。

### ○高度利用地区

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とを図るため、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ます。

本県では、現在、5市1町で指定されています。

### ○防火地域、準防火地域

市街地における火災の危険を防除するために定めるもので、建築物の構造等の規制により耐火化を促進し都市の不燃化を図るもので、建築基準法により建築制限がなされます。

本県では、昭和20年富山市の戦火、昭和31年魚津市の大火等で市街地の大半を焼失しており、都市防災について種々の対策を行っていますが、都市計画の手法として現在、8市1町において防火地域、準防火地域が指定されています。

### ○風致地区

都市における樹林地などの良好な自然的景観と、それと一体となった史跡名勝などを含む区域の環境を保全し、良好な都市環境を維持することを目的として定める地区です。

現在、富山市、高岡市において指定されています。

### ○駐車場整備地区

駐車場法に基づき、商業地域又は近隣商業地域若しくはその周辺の地域において、自動車交通が著しく輻輳する地区で、円滑な道路交通を確保する必要がある地区を指定するもので、現在、富山市、高岡市において指定されています。

### ○臨港地区

港湾を管理運営するため定める地区で、港湾区域の水面を地先として港湾施設の用に供する陸地を指定するもので、現在、伏木富山港及び魚津港が指定されています。

### ○流通業務地区

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に定める地区で、地区内では、流通業務に関連する施設以外の施設の設置等が規制されます。

本県では現在、小杉流通業務地区(射水市)が指定されています。

### ○伝統的建造物群保存地区

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に設けられる地区です。

本県では、高岡市の山町筋と金屋町(平成30年3月現在)が指定されています。

## (3) 促進区域

(都市計画法第10条の2)

市街地における再開発、大都市地域の市街化区域内農地などの住宅・宅地整備の促進を図るため、関係権利者による市街地の計画的な整備、開発を促進するために定めるものです。

土地所有者等が定められた期間内に、市街地開発事業、土地区画整理事業等の実施により、一定の土地利用を実現することを促すとともに、一定期間が経過しても民間による事業が施行されない場合は市町村等公的機関による整備が義務付けられます。

本県では、5市1町で指定されています。

## II-2. 都市施設

都市施設とは、機能的な都市活動や良好な都市環境を維持するために必要な施設で、道路、公園、下水道などのまちづくりの骨格となる施設の総称です。

土地利用、交通などの現状、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とされています。

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 都市高速鉄道 駐車場 自動車ターミナル 空港、港湾、軌道等	種別・車線の数その他の構造 構造 面積・構造 種別・面積
公共空地	公園 緑地、広場、墓園、運動場等	種別・面積 面積
供給施設又は処理施設	供給施設 水道、電気供給施設、 ガス供給施設等 下水道 処理施設 汚水処理場、ごみ焼却場、ごみ処理 場等	排水区域 面積
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 社会福祉施設 保育所、乳児院、母子寮、養護老人 ホーム等	面積 面積
市場、と畜場又は火葬場	市場 と畜場 火葬場	面積 面積 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通路その他の施設	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、公益的施設及び建築物の配置の方針
流通業務団地	流通業務地区内において、法律に定める一定の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
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	

## ■都市施設の例



駐車場（高岡市）

### ○駐車場

駐車場は、自動車と他の交通機関との結節点や交通目的地においての交通処理施設としての役割をもち、都市交通の円滑化、都市機能の低下抑制を図るため、都市交通体系の一環として設置するものです。



軌道（富山市）

### ○軌道

軌道とは、道路交通の補助機関として一般交通の用に供するため、原則として道路に敷設される鉄道のことです。

本県においては、富山市内を走る路面電車が都市施設として定められています。



ごみ処理場（南砺市）

### ○供給・処理施設等

卸売市場、火葬場又は汚物処理場、ごみ焼却場などの処理施設を建築する場合は、建築基準法第51条の規定により、都市計画としてその敷地を決定したもの、または同条ただし書きの規定に基づきその位置が都市計画に支障ないとして特定行政庁が都市計画審議会の議を経て許可したものでなければ建築が認められません。

### ○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います。官公庁の建築物をそれぞれの機能に応じて都市の一定地区に集中的に配置することで、これを利用する公衆の利便、公務能率の増進、建築物の不燃化推進、土地の高度利用を図ることを目的としています。

本県では、富山市で指定されています。



一団地の官公庁施設（富山市）

### ○流通業務団地

流通業務団地は、流通業務地区の中に定められるもので、トラックターミナル、鉄道の貨物駅、卸売市場及びこれらと密接な関連を有する倉庫、事務所、店舗等の流通業務施設が一体的に立地する団地で、通称「流通センター」とも呼ばれます。

本県では、射水市の小杉流通業務団地が指定されています。



流通業務団地（射水市）

## II-3. 市街地開発事業

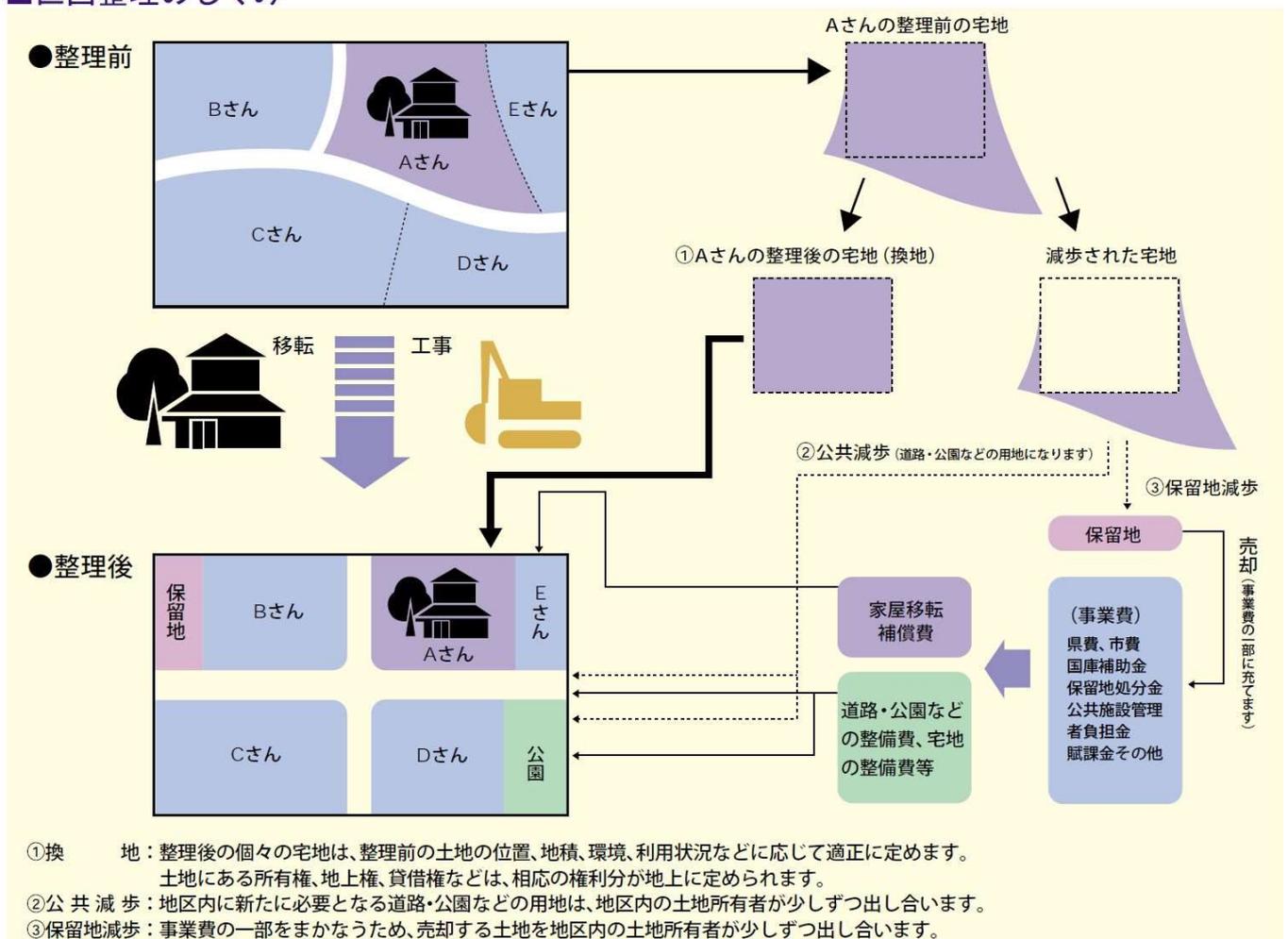
市街地開発事業は、既成市街地や今後市街化を図る区域において、秩序ある市街地を形成するために道路、公園、下水道等の公共施設の整備に合わせて、土地利用の適正化と都市機能の向上を図る目的で総合的なまちづくりを進める事業です。

### (1) 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、土地区画整理法に基づき行われる事業で、都市計画区域内の土地について、道路・公園等の公共施設の整備を行うとともに土地の区画形状を整えることにより宅地の利用増進を図り、健全な市街地の形成と良好な宅地を提供することを目的とした事業です。

本県では、平成29年度末現在で14市町において230地区、4,554.0haの区域について実施されており、県全体の用途地域面積(20,525.2ha)に対する区画整理実施面積の割合(実施率)は、22.2%となっています。

#### ■ 区画整理のしくみ



### (2) 新住宅市街地開発事業

新住宅市街地開発事業は、新住宅市街地開発法に基づき行われる事業で、人口集中の著しい市街地周辺の地域において、健全な住宅市街地を開発し、低廉で居住環境の優れた住宅地を大量かつ計画的に供給することを目的とした事業です。

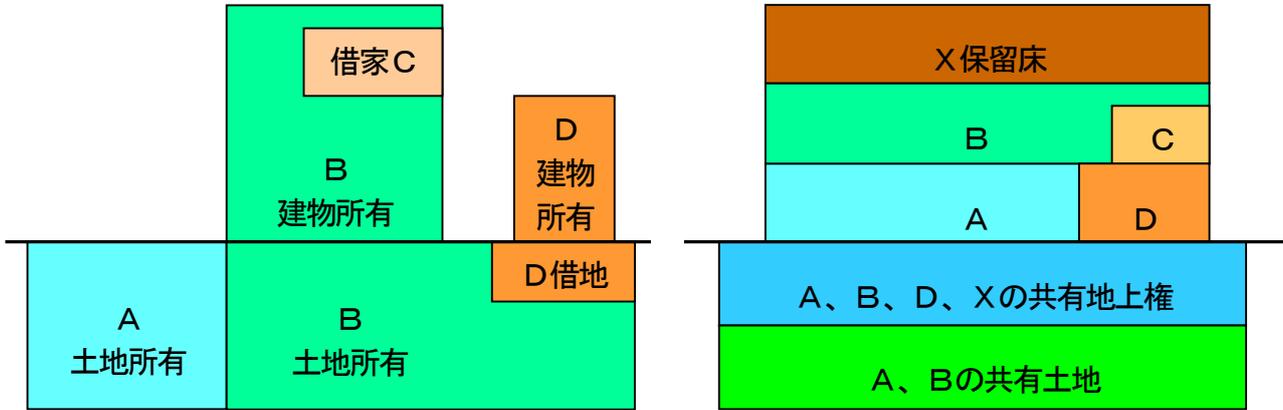
公的機関が買収により土地を取得し造成された宅地を処分するため、比較的短期間で大量の住宅地を供給することができます。本県では、射水市(旧小杉町)において太閤山新住宅市街地開発事業(226.1ha)が施行されています。

### (3) 市街地再開発事業

市街地再開発事業は、都市再開発法に基づき行われる事業で、都市の中心市街地内で木造建築物等が密集し、防災上危険な地区や駅前広場等、公共施設の整備の遅れている地区を再整備することによって、活力あふれる豊かなまちづくりを推進する事業です。

本県では、富山市、高岡市、魚津市、小矢部市、南砺市、射水市及び上市町において31地区施行されています。

#### 市街地再開発事業（権利変換）のしくみ例



敷地／従前の土地は合筆されて一筆の敷地となり、従前の「土地所有者」全員の共有持分となる

建物／従前の土地所有者と借地権者が権利床を区分所有する。保留床は買い手が所有する

地上権／「原則型」では、床所有者の中には土地の所有権をもっていないものもいるため、一筆となった土地を使用できるための権利として「地上権」を設定する  
地上権は床を所有する権利者全員の共有持分となる

借家人／従前の家主と借家人の関係は、そのまま従後の建物に引き継がれる

#### <近年の施行済み地区>



富山市西町南地区（平成27年5月完成）



富山市総曲輪西地区（平成28年5月完成）



富山市桜町一丁目4番地区  
（平成30年4月完成）

#### <施行中地区>



富山市総曲輪三丁目地区  
（完成イメージ）

# II-4. 地区計画等

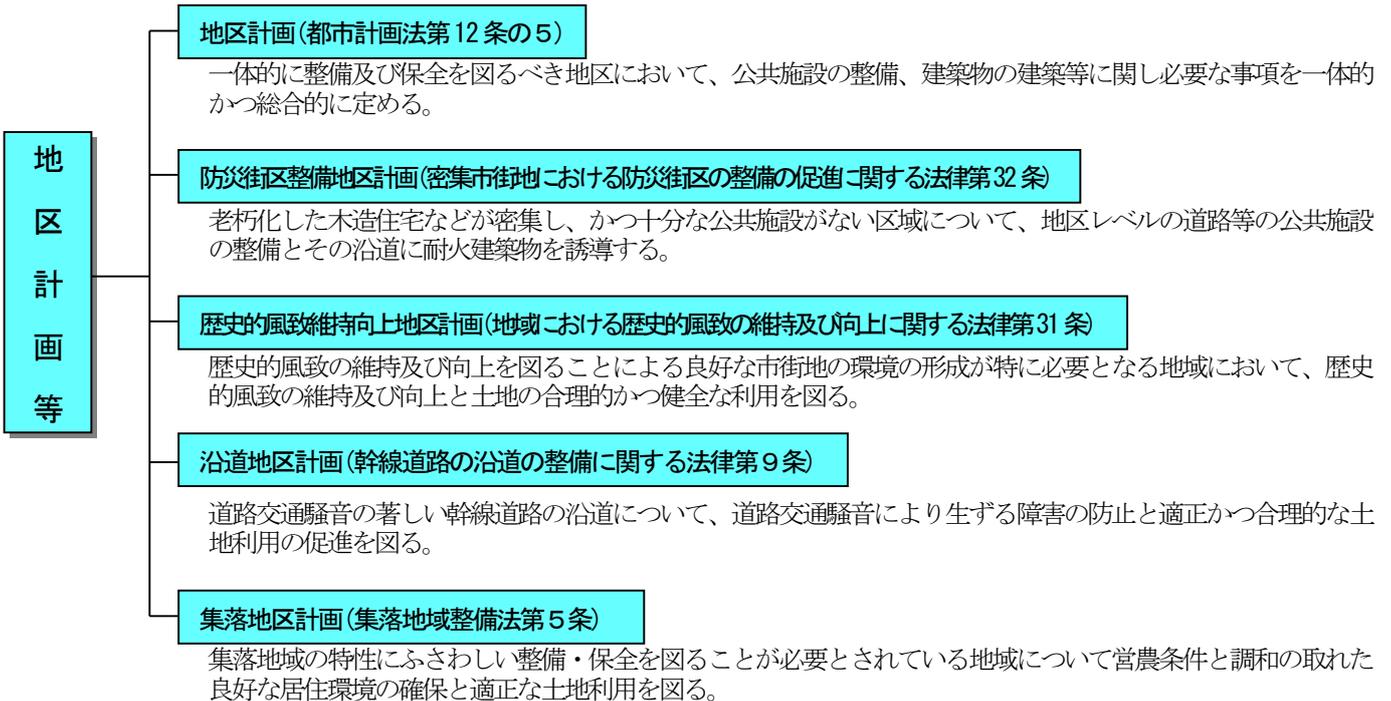
## (1) 地区計画とは

地区計画は、「地区」をまちづくりの区域として設定し、必要な事項を一体的かつ総合的に住民の意向を配慮して定めることにより、地区レベルのまちづくりを行う制度です。

一般的な地区計画は、建築物の建築形態、公共施設の配置などから、それぞれの地区の特性にふさわしい良好な環境を整備、保全するために定められる計画です。

このほか、地区の特性や整備・誘導の目的により、いろいろな地区計画のメニューが用意されており、これらを総称して地区計画等と呼んでいます。

### ■地区計画等の種類



## (2) 地区計画の内容

### 1. 地区施設の配置及び規模

道路、公園、緑地、広場などを地区施設として定めます。

### 2. 建築物やその敷地などの制限

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. 壁面の位置の制限

キ. 建築物等の高さの最高限度又は最低限度

ク. 建築物等の形態又は意匠の制限

ケ. かき又はさくの構造の制限

### 3. その他、土地利用の制限

現存する樹林地、草地などの良好な環境を守り、壊さないように制限することが出来ます。

地区整備計画の概要略図

