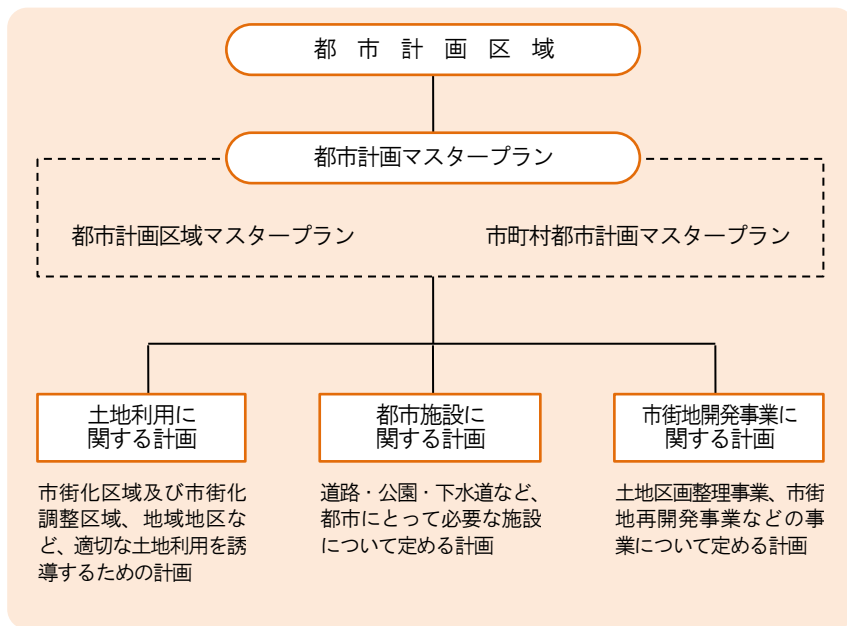


## 1 都市計画とは

都市計画は、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保することを念頭に、一体となった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います。

そのために、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、市街地開発事業などに関する計画について、その定める内容、決定手続き、決定による制限などが都市計画法などに規定されています。

### 都市計画の体系



## 2 都市計画区域

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

## 3 都市計画マスタープラン

都市計画では、都市の人口や産業などの動向を踏まえ、将来に向けたマスタープラン（基本方針）を定めます。この定める主体と対象区域によって2種類あります。

### 1. 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）

都市計画の基本として、都道府県が都市計画区域ごとに広域的な観点から都市計画の目標や区域区分（線引き）、主要な都市計画の決定の方針などを定めています。

### 2. 市町村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）

個別具体の都市計画の指針として、市町村の総合計画と都市計画区域マスタープランに即して、その行政区域の都市計画に関する基本的な方針を定めています。

### 立地適正化計画

都市再生特別措置法に基づき、まちなかに望まれる都市機能や良好な居住環境の形成に向け、適正な土地利用を緩やかに誘導するため、市街化区域内に都市機能誘導区域と居住誘導区域を定めています。

## 4 市街化区域及び市街化調整区域

『新潟都市計画区域』では、都市計画に区域区分（線引き）を定めています。

この区域区分は、都市計画区域内の土地利用の基本的な方向を定めるもので、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を市街化区域及び市街化調整区域に区分するものです。この区域区分を基礎として、総合的かつ一体的な都市づくりに向けて必要な都市計画が定められます。

### 1. 市街化区域

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す。

この区域では、市街地としての計画的な土地利用の誘導とともに、都市施設の計画的な整備などが図られます。

### 2. 市街化調整区域

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域です。

この区域では、原則として、市街化を促進するような開発行為は抑制され、自然環境の保全や農林漁業を中心とした土地利用が図られます。

## 5 地域地区

地域地区は、住環境の保護や商業、工業などの利便を増進することを目的に、土地の自然的条件や土地利用の動向を考慮して定められます。  
本市では、以下の地域地区が定められています。

### 1. 用途地域

用途地域は、住宅地や商業・業務地及び工業地などの基本的な土地利用を計画的に配置することにより、良好な市街地環境の形成と機能的な都市活動の確保を目的として定められています。用途地域は12種類に区分され、それぞれの地域区分に応じて、建築できる建築物の用途・建ぺい率・容積率及び高さなどの建築制限が定められています。

### 2. 特別用途地区

特別用途地区は、用途地域を補完するため、特別の目的から特定の用途の利便の増進又は環境の保護等を図るために定めるもので、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す。

### 3. 高度地区

高度地区は、良好な居住環境やまちなみの維持、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高又は最低の限度を定める地区です。

高さの最高限度を定める地区内では、隣地の日照等への考慮又は良好なまちなみの維持もしくは形成のため、絶対高さ制限と併せて、隣地境界線からの距離に応じて高さの最高限度を斜線状に制限する北側斜線制限が定められています。

### 4. 高度利用地区

高度利用地区は、主に市街地中心部の用途地域内において、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の地区です。

地区内では、建築物の容積率の最高限度及び最低限度や、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限などが定められています。

### 5. 都市再生特別地区

都市再生緊急整備地域のうち、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、配列等の建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域について、都市再生特別地区を定めることができます。

地区内では、建築物の容積率の最高限度及び最低限度や、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限などを、用途地域に基づく規制にとらわれずに定めることができます。

### 6. 防火地域・準防火地域

防火地域及び準防火地域は、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す。

これらの地域においては、一定規模の建築物等を耐火建築物又は準耐火建築物にするなど、防火上の制約を受けます。

### 7. 風致地区

風致地区は、自然的要素に富んだ土地の自然的景観をなるべく残し、都市の風致を維持するために定める地区です。そのため地区内では、建築行為や樹木の伐採などに制約を受けます。

### 8. 駐車場整備地区

駐車場整備地区は、商業地域・近隣商業地域などで自動車交通が著しくふくそうする地区において、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保するため定める地区です。地区内では、一定規模以上の建築物の新築又は増築を行う場合の駐車施設の附置などが定められています。

### 9. 臨港地区

臨港地区は、良好な港湾機能を確保するための地区です。そのため、地区内の建築行為などに制約を受けます。

### 10. 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るため、流通業務市街地として整備する地区です。地区内においては、流通業務施設などに限って建設することができます。

## 6 都市施設

道路・公園・下水道などの施設は、快適な日常生活や事業活動を行うために必要な施設です。都市計画として必要な施設を都市施設として定めています。

### 1. 道路

道路は、土地利用とともに都市計画の骨格を構成し、広域的な交通体系を形成するとともに、地域から発生する交通を適切に処理するための施設です。

### 2. 都市高速鉄道

都市高速鉄道は、鉄道の高架化等により、鉄道で分断された地区の一体化を図り、踏切除去による交通混雑の解消や歩行者の安全性を強化するための施設です。

### 3. 駐車場

駐車場は、都心部における道路交通の円滑化を図り、自動車や自転車の駐車需要に対処し都市機能の維持増進に寄与する施設です。

### 4. 公園・緑地

公園・緑地は、レクリエーション活動や自然環境の保全など市民生活に潤いと安らぎを与え、また、防災上の空間としての機能を備えています。

### 5. 下水道

下水道は、日常生活や事業活動によって生じる汚水の衛生的処理や、市街地の雨水を排除するための施設です。公衆衛生の向上や河川等の水質保全に寄与します。

### 6. 汚物処理場

汚物処理場は、公共下水道で処理されていない汲み取りし尿及び合併処理・単独処理し尿の浄化槽汚泥を処理する施設です。

### 7. ごみ焼却場・ごみ処理場

ごみ焼却場及びごみ処理場は、日常生活や事業活動から排出されるごみを適切に処理し、清潔で快適な生活環境を形成するための施設です。また、近年ではごみの減量化、再資源化などの視点から施設の整備が進められています。

### 8. 市場・と畜場

市場は、生鮮食料品等の生産と消費を結び、流通機構の効率化と円滑化を図る施設です。と畜場は、食肉の衛生検査など家畜の処理の適正化を図る施設です。

### 9. 火葬場

火葬場は、地域社会に必要な不可欠な施設で、周辺の市街化の状況や環境との調和などを考慮し設置される施設です。

### 10. 流通業務団地

流通業務団地は、流通業務地内において市街地内の流通業務施設を集約し、各流通業務施設が適正に配置され、道路など必要な公共施設を備えた中核的な施設です。

## 7 市街地開発事業

計画的な新しい市街地の整備や既存市街地の再開発により、快適で住みよい街や魅力と活力あるまちづくりを総合的に行う事業です。

本市では、以下の事業を都市計画として定めています。

### 1. 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、道路・公園などの都市基盤が未整備な地区において、土地の区画や形状を整えながら道路・公園などを一体的に整備し、整然とした市街地づくりを行う事業です。

### 2. 市街地再開発事業

既存市街地において、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に、建築物及び建築敷地の整備とあわせて公共施設の整備を一体的に行う事業です。

## 8 地区計画

地区の特性に応じたまちづくりを進めるため、地区内の道路や公園の配置、建築物の用途や高さなど、建築物に関する事項についてきめ細かく定め、良好な環境を整備・保全するための都市計画です。

## 9 都市計画の決定手続き

都市計画は、広く住民のみなさんの意見を聴いて定められます。

都市計画案の作成にあたっては、説明会や公聴会などを開催するとともに、案の縦覧、市及び県の都市計画審議会の審議などを経て決定されます。

また、住民に身近な地区計画の都市計画案の作成に際しては、利害関係者の意見が反映されるように、条例でその手続きが定められています。

