

## 第2章 都市計画の仕組み

### 第1節 基本法

#### 1 国土形成計画法

昭和25年に制定された国土総合開発法は、当時の社会経済状況を背景に、開発を基調とした量的拡大を指向したものとなっていました。しかし、戦後復興から高度成長期を経て、安定成長の時代を迎えた現在、国土総合開発法の思想は、時代状況にそぐわないものとなってきました。

そこで、平成17年7月、成熟社会にふさわしい国土のビジョンを提示するため、「国土総合開発法」を抜本的に見直し、その名称を「国土形成計画法」へ、「全国総合開発計画」という計画名称を「国土形成計画」へと改めました。

国土形成計画法で定める国土形成計画は、国土の利用、整備及び保全を推進するための総合的かつ基本的な計画であり、全国計画と、八つの区域における広域地方計画から成っています。

##### (1) 国土形成計画（全国計画）

国土形成計画（全国計画）は、総合的な国土の形成に関する施策の指針となるべきものとして、全国の区域について、国土の形成に関する基本的な方針、目標及び基本的な施策に関する事項を定めています。土地・水等の国土資源や海域の利用保全、震災や風水害等の災害対策、都市と農山漁村の整備、産業の立地、交通・情報通信等の公共施設整備、文化・厚生・観光資源の保護及び整備、良好な環境の創出及び景観形成など幅広い分野に関するものです。

令和5年7月に閣議決定された第三次の全国計画では、人口減少等による地方の危機など、直面する難局を乗り越えるため、目指す国土の姿として「新時代に地域力をつなぐ国土」を掲げ、その実現に向けた国土構造の基本構想として「シームレスな拠点連結型国土」の構築を図ることとしています。

##### (2) 首都圏広域地方計画

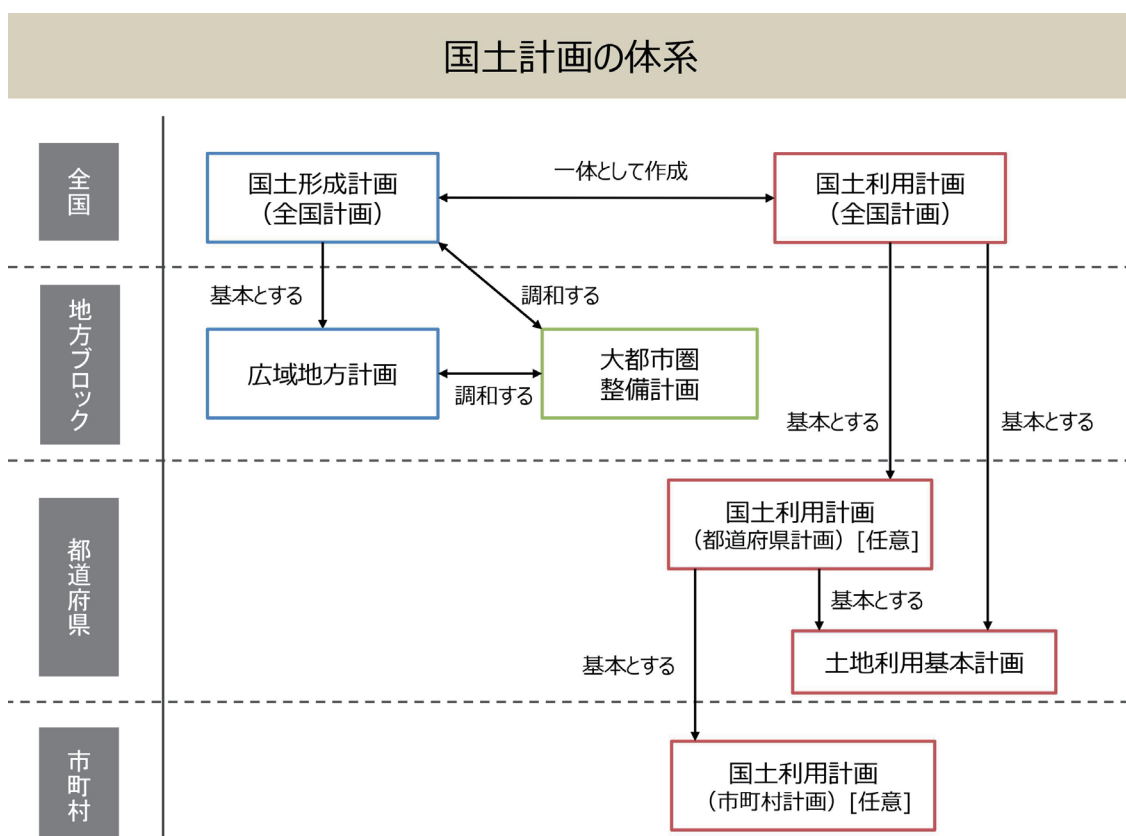
広域地方計画は、都府県を超える広域ブロックごとにその特色に応じた施策展開を図り、自立的に発展する圏域の形成を目指し、国土形成計画（全国計画）を基に、当該区域における国土の形成に関する基本的方針、目標、戦略的に実施すべき具体的な施策等を明らかにするものです。北海道と沖縄県を除き、首都圏、近畿圏、中部圏、東北圏、北陸圏、中国圏、四国圏及び九州圏の八つのブロックごとに計画を定めています。

この広域地方計画は、国の地方行政機関、関係都府県、指定都市等により組織される広域地方計画協議会における協議を経るなど、地域の実情を反映したものとして定められます。首都圏広域地方計画の範囲は、首都圏（関東1都6県＋山梨県）を基本に、隣接する福島県、新潟県、長野県及び静岡県も一体として視野に入れています。

平成 28 年 3 月に大臣決定された第二次の首都圏広域地方計画では、将来像実現のために、防災力の強化、国際競争力の強化及び超高齢社会への対応を三大課題として、個性豊かな地域が相互に連携することにより、ヒト、モノ、情報等が双方向で活発に行き交う「対流型首都圏」の構築を目指し、様々なプロジェクトに取り組むこととしています。

現在、新たな首都圏広域地方計画の策定作業が進められており、令和 5 年 6 月に計画の骨子である“基本的な考え方”を公表、令和 7 年 10 月に“中間取りまとめ（案）”を公表し、令和 8 年 3 月頃に大臣決定をする予定です。

第 2－1 図 国土計画制度の体系



第2－2表 全国総合開発計画及び国土形成計画（全国計画）の概要

	全国総合 開発計画	新 全国総合 開発計画	第三次 全国総合 開発計画	第四次 全国総合 開発計画	21世紀の 国土の グランド デザイン	国土形成 計画(全国 計画)	第二次 国土形成計画 (全国計画)	第三次 国土形成計画 (全国計画)
閣議 決定	昭和37年 10月5日 (1962年)	昭和44年 5月30日 (1969年)	昭和52年 11月4日 (1977年)	昭和62年 6月30日 (1987年)	平成10年 3月31日 (1998年)	平成20年 7月4日 (2008年)	平成27年 8月14日 (2015年)	令和5年 7月28日 (2023年)
目標 年次	昭和45年 (1970年)	昭和60年 (1985年)	昭和52年 から おおむね 10年間	おおむね 2000年	2010年か ら2015年 まで	おおむね 10年間	おおむね 10年間	おおむね 10年間
計画策 定の背 景	1 高度成長 経済への 移行  2 過大都市 問題、所 得格差の 拡大  3 所得倍増 計画（太 平洋ベル ト地帯構 想）	1 高度成長 経済  2 人口、産 業の大都 市集中  3 情報化、 国際化、 技術革新 の進展	1 安定成長 経済  2 人口、産 業の地方 分散の兆 し  3 国土資 源、エネ ルギー等 の有限性 の顕在化	1 人口、諸 機能の東 京一極集 中  2 産業構造 の急速な 変化等により地方 圏での雇用問題の 深刻化  3 本格的国 際化の進 展	1 地球時代 （地球環 境問題、 大競争、 アジア諸 国との交 流）  2 人口減 少・高齢 化時代  3 高度情報 化時代	1 経済社会 情勢の大 転換  2 国民の価 値観の変 化・多様 化  3 国土をめ ぐる状況 （地域の自 立的発展 に向けた 環境進 展、広域 的課題の 増加、国 土のあり 方再構 築）	1 国土を取り 巻く時代の 潮流と課題 （少子高齢 化、国際競 争激化、災 害切迫・イン フラ老朽 化、地球環 境問題、技 術革新等）  2 国民の価値 観の変化 （ライフス タイルの多 様化、安全 ・安心に 対する国民 意識の高まり）  3 国土空間の 変化（低・ 未利用地、 空き家の増 加等）	「時代の重大 な岐路に立 つ国土」  1 地域の持続 性、安全・ 安心を脅か すリスクの 高まり（未 曽有の人口 減少、少子 高齢化、巨 大災害リス ク、気候危 機）  2 コロナ禍を 経た暮らし 方・働き方 の変化（新 たな地方・ 田園回帰の 働き方）  3 激動する世 界の中での 日本の立ち 位置の変化
基本 目標	地域間の 均衡ある 発展	豊かな環 境の創造	人間居住 の総合的 環境の整 備	多極分散 型国土の 構築	多軸型国 土構造を 目指す長 期構想 （50年程 度先）実 現の基礎 づくり	多様な広域 ブロックが 自立的に発 展する国土 を構築する とともに、 美しく、暮 らしやすい 国土の形成	対流促進型 国土の形成	新時代に地域 力をつなぐ国 土～列島を支 える新たな地 域マネジメント の構築～
開発 方式等	拠点開発 構想	大規模プ ロジェク ト構想	定住構想	交流ネッ トワーク 構想	参加と連 携	5つの戦略 的目標の実 現	重層的かつ強 靱な 「コンパクト ＋ネットワー ク」	シームレスな 拠点連結型国 土

## 2 国土利用計画法

昭和 40 年代後半の金融緩和を契機として、大都市地域における地価の高騰や用地取得難などが顕在化するとともに、土地の投機的取引の増大による全国的な地価の高騰、乱開発による自然環境の破壊等が社会問題化し、土地問題の解決が喫緊の政策課題となってきました。

このような状況に対処するため、昭和 49 年、総合的かつ計画的な国土の利用を図ることを目的として、国土利用計画及び土地利用基本計画の策定、土地取引の規制等が盛り込まれた「国土利用計画法」が制定されました。

その後、平成 17 年の国土計画体系の見直しによって、国土利用計画（全国計画）は、国土形成計画（全国計画）と一体的に策定することになり、平成 20 年 7 月、両計画は、時を同じくして閣議決定されました。

国土利用計画及び土地利用基本計画の概要は、次のとおりです。

### (1) 国土利用計画

国土利用計画は、国土の総合的かつ計画的利用を図るための長期構想として、国土利用に関する行政の指針となるもので、全国計画、都道府県計画及び市町村計画により構成されています。

計画の内容は、①国土の利用に関する基本構想、②国土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及び③目標を達成するために必要な措置の概要から構成されています。

#### ア 全国計画

全国計画としては、平成 27 年 8 月、第五次の計画が閣議決定されました。第六次国土利用計画（全国計画）は、令和 5 年 7 月に閣議決定されました。

#### イ 東京都計画

東京都計画としては、昭和 58 年に第一次計画、平成 2 年に第二次計画が策定されましたが、それ以降は策定しておりません。

### (2) 土地利用基本計画

この計画は、国土利用計画法に基づくものであり、土地利用の総合的かつ基本的な方向付けを行い、各種の土地利用計画の総合調整を行う上位計画として位置付けられています。

また、国土利用計画法に基づく土地取引規制及び遊休土地に関する措置並びに個別規制法を通じて土地利用を実施するための基本となるものです。

計画の内容は、東京都の行政区域において、都市、農業、森林、自然公園及び自然保全のそれぞれの地域を指定し、さらに、重複して地域が指定されている場合の土地利用の調整に関する事項等を定めるものです。

東京都土地利用基本計画は、国土利用計画全国計画（第一次）（昭和 51 年 5 月公表）を基本に、暫定計画として、5 地域区分を個別規制法による地域指定を基盤として定め、昭和 51 年 8



月に公表しました。

その後、東京都国土利用計画（第一次）（昭和 58 年 3 月公表）の策定に伴い、土地利用基本計画が本来の土地利用調整機能を発揮できるよう見直しを行い、以後昭和 61 年 9 月に改定し、昭和 63 年 2 月、平成元年 4 月、平成 2 年 2 月及び平成 3 年 4 月に一部変更を行いました。

また、東京都国土利用計画（第二次）の策定に伴い、平成 4 年 4 月に土地利用基本計画の一部改定を行い、さらに、国土利用計画（第 4 次全国計画）（平成 20 年 7 月）、東京の都市づくりビジョン改定（平成 21 年 7 月）及び都市づくりのグランドデザイン（平成 29 年 9 月）を踏まえて、平成 23 年 4 月及び平成 30 年 2 月に土地利用の基本方向の一部を変更しました。

なお、5 地域の区分については、平成 5 年 4 月、平成 6 年 4 月、平成 8 年 4 月、平成 9 年 4 月、平成 11 年 4 月、平成 16 年 6 月、平成 18 年 3 月、平成 19 年 3 月、平成 21 年 8 月、平成 23 年 4 月、平成 27 年 3 月、平成 28 年 3 月、平成 29 年 3 月、平成 30 年 2 月、令和 2 年 11 月、令和 4 年 6 月、令和 4 年 9 月及び令和 5 年 8 月に、それぞれ一部変更しました。

**第 2—3 表 土地利用基本計画地域区分別面積**

（令和 7 年 3 月現在）

区分（主な土地利用規制法）		面積（ha）	割合（％）
5 地 域	都市地域（都市計画法）	174,541	79.5
	農業地域（農業振興地域の整備に関する法律）	13,874	6.3
	森林地域（森林法）	78,547	35.8
	自然公園地域（自然公園法）	79,886	36.4
	自然保全地域（自然環境保全法）	772	0.4
	計	347,620	－
白地地域		3,634	1.7
合 計		351,254	－
都土地面積		219,994	－

（注） 1 都土地面積は、令和 7 年 1 月現在の国土地理院が公表した資料による。

2 5 地域区分の面積は、各個別規制法担当課の資料による。

3 5 地域のうち、それぞれ他の二つ以上の地域と重複している部分があるため、各地域の面積の合計と都土地面積は一致しない。

### 3 首都圏整備法

昭和 25 年に制定された首都建設法に基づく首都建設計画は、都の行政区域に限定されていたため、人口や諸機能の過密に伴う住宅問題や交通渋滞等、都県境を越えて連担する東京大都市圏の実態に対応することが困難でした。

そこで昭和 31 年に、首都圏構想に基づき、我が国の政治、経済、文化等の中心としてふさわし

い首都圏の建設とその秩序ある発展を図ることを目的として首都圏整備法が制定され、首都建設法は廃止されました。

首都圏構想は、東京及びその周辺における人口や産業の急激な集中による過密の弊害を解消するために、東京都を中心に埼玉県、千葉県、神奈川県、茨城県、栃木県、群馬県及び山梨県の1都7県の区域について、それぞれの地域が最も適した機能を分担し、相互に効率的に補完し合いながら、一体となった巨大な地域複合体として整備しようとする考え方です。

首都圏の秩序ある整備を推進するために、首都圏整備法では、「政策区域」の設定や「首都圏整備計画」の策定が定められています。首都圏整備計画においては、昭和33年の第一次計画以降、数次にわたり改定しています。

政策区域及び首都圏整備計画の概要は、次のとおりです。

## **(1) 政策区域**

東京への人口、産業などの集中とこれに伴う環境悪化を解消し、政治、経済、文化等の中心地にふさわしい首都圏を建設するためには、東京都とその周辺地域を「首都圏」という一体の地域として、総合的に整備するとともに、良好な自然環境を有する緑地を保全する必要があります。

このため、首都圏整備法の中で、首都圏を「既成市街地」、「近郊整備地帯」、「都市開発区域」などの政策区域に区分し、それぞれの区域でそれぞれの特性に合った整備や保全を行い、全体として調和のとれた広域エリアとして整備することとしています。

## **(2) 首都圏整備計画**

首都圏整備計画は、首都圏の整備に関する総合的な計画であり、従来、基本計画、整備計画及び事業計画の三つの計画により構成されていました。

平成17年7月に実施された国土計画体系の再構築に伴い、首都圏整備法の一部も改正され、それまであった事業計画を廃止するとともに基本計画及び整備計画を一本化し、平成18年9月に首都圏整備計画を改定しました。

平成28年3月に改定された現行の首都圏整備計画は2部構成となっています。第1部では、首都圏の将来像を「洗練された首都圏」と設定し、その実現のため、今後の首都圏整備に対する基本方針、取り組むべき方向等を明らかにしており、計画期間は平成28年度からおおむね10年間としています。

第2部では、根幹となるべき各種施設の整備計画を示しており、計画期間を平成28年度からおおむね5年間としています。具体的には、国道357号東京湾岸道路や国道16号、環状2号線などの道路整備、中央防波堤外側地区の国際海上コンテナターミナルや臨港道路の整備、ハッ場ダムの建設などを推進することとしています。

## 第2－4図 首都圏政策区域図



出典：国土交通省ウェブサイト

(<https://www.mlit.go.jp/kokudokeikaku/vision/s-plan/s-planmap.pdf>)

### 〔政策区域の性格〕

- 既成市街地・・・産業及び人口の過度の集中を防止し、かつ、都市の機能の維持及び増進を図る区域
- 近郊整備地帯・・・既成市街地の近郊で無秩序な市街地化を防止するため、計画的な市街地として整備し、あわせて緑地を保全する必要がある区域
- 都市開発区域・・・首都圏内の産業・人口の適正な配置を目的に、工業都市、住居都市等として発展させる区域
- 近郊緑地保全区域・・・近郊整備地帯内の緑地のうち、その保全によって首都等の住民の健全な心身の保持、増進等を図る区域

第 2 - 5 表 首都圏の整備計画の推移

首都圏の整備計画 (策定年)	第 1 次基本計画 (※ 1) S33. 7	第 2 次基本計画 S43. 10	第 3 次基本計画 S51. 11	第 4 次基本計画 S61. 6	第 5 次基本計画 H11. 3	首都圏整備計画 (※ 2) H18. 9	首都圏整備計画 H28. 3
計画期間	目標年 昭和 50 年	目標年 昭和 50 年	昭和 51 年度 から 60 年度 まで	昭和 61 年度 からおおむね 15 年間	平成 11 年度 から 27 年度 まで	平成 18 年度 から 27 年度 まで	平成 28 年度 からおおむね 10 年間
背 景	人口・産業の東京集中への対応。政治・経済・文化の中心としてふさわしい首都圏建設の必要性	経済の高度成長に伴う社会情勢の変化。グリーンベルト構想の見直しとこれに伴う近郊整備地帯の指定	第 1 次オイルショック等による経済、社会情勢の変化	穏やかな人口増加の定着や国際化、高齢化、情報化、技術革新の進展等の社会変化を踏まえ、21 世紀に向けて策定	東京中心部への一極依存の是正。「分散型ネットワーク構造」を目指すため、広域連携拠点としての「業務核都市」の育成整備を図る。環境と共生し、安全な首都圏を目指す。	生活や活動の多様化。東京中心部への諸機能の集中による一極依存構造の形成	高齢化が急速に進展。国際的な都市間競争の激化。巨大災害発生が予測。社会資本の老朽化が急速進展。地球環境問題への対応
対象地域	東京都心からおおむね半径 100 km の地域	東京、埼玉、千葉、神奈川、茨城、栃木、群馬及び山梨	同 左	同 左	同 左	同 左	同 左
人口規模	対象地域全体では、趨勢人口（昭和 50 年 2,660 万人）。既成市街地で抑制し、市街地開発区域で吸収	趨勢型。昭和 50 年の首都圏全体の人口予測 3,310 万人	抑制型。首都圏全体で抑制し、昭和 60 年で 3,800 万人。東京大都市地域は若干の社会減、周辺地域は適度な増加	自然増を中心とした人口増の基調を踏まえつつ、社会増を縮小させ、首都圏全体として平成 12 年で 4,090 万人	人口減少に直面。首都圏の人口は 2011 年の 4,190 万人を頂点に 2015 年には 4,180 万人と見込む。	人口減少に直面。首都圏の人口は 2011 年の 4,190 万人を頂点に 2015 年には 4,180 万人と見込む。	本格的な人口減少社会。首都圏の人口は 2015 年の 4,360 万人を頂点に 2025 年には 4,240 万人と見込む。
地域整備の方向	①既成市街地の周囲に近郊地帯（グリーンベルト）を設定し、既成市街地の膨張を抑制  ②市街地開発区域に衛星都市を開発。人口及び産業の吸収、定着を図る。	①既成市街地は中枢機能を分担する地域として都市空間を再編成  ②近郊地帯に代わり、近郊整備地帯を設定。計画的な市街地の展開を図り、緑地空間との調和のある共存を図る。  ③周辺の都市開発区域においては、引き続き衛星都市の開発を推進	①東京都心への一極依存形態を是正し、核都市の育成に努め、多極構造の広域都市複合体として形成  ②周辺地域の社会的、文化的機能の充実を図り、東京大都市地域への通勤に依存しない大都市近郊外郭地域として形成	①東京大都市圏については、東京都区部とりわけ都心部への一極依存構造を是正し、業務核都市等を中心に自立都市圏を形成し、多核多圏域型の地域構造として再構築する。  ②周辺地域については、中核都市圏等を中心に諸機能の集積を促進するとともに、地域相互の連携の強化と地域の自立性の向上を目指す。	首都圏を東京都市圏（東京中心部と近郊地域）、関東北部地域など 5 地域に分け、地域に応じた整備を推進  ①東京中心部は都心居住等都市空間の再編整備を推進  ②近郊地域においては、環状方向に拠点都市が帯状に連なる環状拠点都市群を育成整備し、東京中心部との適切な機能分担を図る。	東京都市圏を東京中心部と近郊地域に分割した 6 地域に応じた整備を推進  ①東京中心部は、国際金融機能や高次の本社機能を発揮するための都市空間の再編整備  ②近郊地域は、環状拠点都市群を形成し、東京中心部と機能分担を図る。業務核都市や地域の拠点となる都市を整備	①既成市街地は諸機能の選択的分散を図りながら既存市街地を整備改善  ②近郊地域は、計画的に市街地を整備し、緑地を保全  ③都市開発区域は、諸機能の集積を推進し、地域の中心的な役割を担う都市として育成しつつ地域整備

※ 1：近郊地帯（グリーンベルト）のスプロール化が進んだために、昭和 40 年に首都圏整備法の改正が行われた。この時、近郊地帯を廃止し、既成市街地の近郊（東京駅から半径 50 km 圏内の地域）においてその無秩序な市街化を防止するため、計画的に市街地を整備し、あわせて緑地を保全する必要がある区域として近郊整備地帯を設けた。

さらに、近郊整備地帯の外側の地域において工業都市、住宅都市等、その特性に応じた都市としての発展を図る区域として都市開発区域を設けた。

※ 2：平成 17 年法改正により、基本計画と整備計画が一本化されて「首都圏整備計画」となった。これまでの基本計画と整備計画は、平成 18 年 9 月に決定された首都圏整備計画の中でそれぞれ「基本編」、「整備編」という位置付けになっている。

## 第2節 都市計画法

都市計画法は、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の確保並びにこのための適正な制限の下に土地の合理的な利用を図るべきことを基本理念として昭和 43 年6月に公布され、昭和 44 年6月に施行されました。この法律は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図ることにより、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しています。

また、都市計画の内容、決定の手続、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とともに、国及び地方公共団体に都市の整備、開発その他都市計画の適正な遂行に関する責任を課し、併せて都市の住民にも、良好な都市環境の形成に努めることを求めています。

その概要は、次のとおりです。

### 1 都市計画区域

都市計画区域は都市計画を策定する場であり、地域的単位です。原則としてこの都市計画区域内の土地について都市計画が定められ、それに基づいて土地利用の規制、都市施設の整備、市街地開発事業等が実施されます。

都市計画区域は、市又は一定の要件に該当する町村の中心の市街地を含み、一体の都市として総合的に整備し、開発し、保全する必要がある区域と、新たに居住都市、工業都市その他の都市として開発する等の必要がある区域に指定されます。

区域指定は、原則として都道府県が、あらかじめ関係区市町村及び都市計画審議会の意見を聴き、国土交通大臣の同意を得て指定します（第3章第1節1 37 ページ参照）。

### 2 準都市計画区域

都市計画区域外の区域において、高速道路のインター周辺等を中心にした大規模な開発など、いわゆる都市的な土地利用に対応するために、土地利用の整序に必要な都市計画を定めることを目的として指定する区域です。

準都市計画区域では、土地利用の整序に必要な用途地域等を定めることができますが、都市としての積極的な整備を進めるべき都市計画区域とは異なるため、都市施設や市街地開発事業に関する都市計画を定めることはできません。

また、開発許可制度や建築確認制度については、基本的に都市計画区域内と同様に適用されます。



### 3 都市計画の内容

#### (1) 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）

都市計画は、都市計画区域を一体の都市として総合的に整備、開発及び保全することを目的として、必要なものを一体的、総合的に定めるものです。このため、都市計画区域ごとに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）を定めることにより、その方針をあらかじめ明示し、それに即して個別の具体的な都市計画を定める体系となっています（第3章第1節2 37 ページ参照）。

都市計画区域マスタープランでは、①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を定めるものとし、②都市計画の目標、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方針を定めるよう努める、とされています。

#### (2) 区域区分

区域区分とは、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必要がある場合に、都市計画に市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることです。市街化区域は、既に市街地を形成している区域及び優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域です。市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域です。

区域区分は、都道府県が都市計画区域ごとにその必要性を判断して必要な場合に定めることができますが、三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯などの都市計画区域については必ず定めるとされています（第3章第1節2 (2) 39 ページ参照）。

#### (3) 都市再開発方針等

都市再開発方針等には、①都市再開発の方針、②住宅市街地の開発整備の方針、③拠点業務市街地の開発整備の方針及び④防災街区整備方針があり、それぞれの目的に応じて定めることができます。これらの方針が定められた場合には、個別の都市計画によりその実現を図ることとなります（第3章第1節2 (3) 39 ページ参照）。

#### (4) 地域地区

地域地区は、都市における土地利用の全体像を示すものであり、土地を住居地域、商業地域、工業地域など機能的に異なる地域・地区に分化し、建築物の用途、構造等を規制することにより、建築行為を誘導して土地の合理的な利用を図るための制度です（第3章第1節2 (4) 39 ページ参照）。

#### (5) 促進区域

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、その土地にふさわしく積極的に利用しなければならないとする制度で、①市街地再開発促進区域、②土地区画整理促進区域、③住宅街区整備促進区域及び④拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域の４種類があります。

## **(6) 遊休土地転換利用促進地区**

市街化区域内の低・未利用の状態にある土地について、効果的に土地利用転換を図り、有効かつ適切な利用に供されることを促進し、周辺地域と一体となった良好な市街地形成と都市機能の増進を図ることを目的とした制度で、平成２年６月の都市計画法の一部改正により創設されました。

## **(7) 被災市街地復興推進地域**

平成７年１月の「阪神・淡路大震災（兵庫県南部地震）」の被災市街地の本格的復興を図り、また今後大規模な災害が発生した場合にも即時に対応できるよう、平成７年２月に「被災市街地復興特別措置法」が制定されました。これに伴い、都市計画として被災市街地復興推進地域が創設され、推進地域内においては復興のための土地区画整理事業の拡充等が図られました。

## **(8) 都市施設**

都市施設は、道路、都市高速鉄道、公園、下水道等都市における市民の生活、産業の活動などに当たって必要不可欠の基本的な施設であり、また、都市の発展と秩序ある整備を目標として定められる都市計画であり、都市の骨格を形作るものです（第３章第２節 50 ページ参照）。

## **(9) 市街地開発事業**

都市施設の整備は、点又は線的な整備にとどまっている都市計画であるのに対し、市街地開発事業は、面的な開発整備の方法によって良好な市街地を積極的に造成していくための都市計画です。市街地開発事業には、①市街地再開発事業（第３章第３節 271 ページ参照）、②土地区画整理事業（第３章第３節 375 ページ参照）、③新住宅市街地開発事業（第３章第３節 984 ページ参照）、④工業団地造成事業、⑤新都市基盤整備事業、⑥住宅街区整備事業及び⑦防災街区整備事業（第３章第３節 1089 ページ参照）の７種類があります。

## **(10) 市街地開発事業等予定区域**

面的開発事業については、公共施設等の配置、宅地の利用計画等詳細計画が定まらなければ都市計画決定ができないため、それまでの間の乱開発や投機的土地取引の進行を防止できないことがあります。このため、事業の種類、名称、施行予定者、区域等の基本的事項が明らかになった段階で、予定区域として定める都市計画が、市街地開発事業等予定区域です。市街地開発事業等予定区域には、①新住宅市街地開発事業の予定区域、②工業団地造成事業の予定区域、③新都市基盤整備事業の予定区域、④区域面積 20ha 以上の一団地の住宅施設の予定区域、⑤一団地の官公庁施設の

予定区域及び⑥流通業務団地の予定区域の6種類があります。

## (11) 地区計画等

**地区計画**は、建築物の形態、公共施設その他の施設の配置等から見て、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい様態を備えた良好な環境の各街区を整備し、保全する計画です。

なお、平成14年7月の都市計画法一部改正により、従来の住宅地高度利用地区計画及び再開発地区計画は、地区計画に統合されました（平成15年1月施行）。

**沿道地区計画**は、沿道整備道路に接続する土地の区域で、道路交通騒音により生ずる障害の防止と適正かつ合理的な土地利用の促進を図るため、一体的かつ総合的に市街地を整備する計画です。

**防災街区整備地区計画**は、道路や公園等の公共施設が不足し、火事や地震時に延焼防止上及び避難上、支障を来している密集市街地の区域内において、公共施設の整備や建築物の防火上の構造制限等により各街区の防火性の向上を促進し、一体的かつ総合的に整備された防災街区に誘導する計画です。

**集落地区計画**は、集落や周辺の農地等の市街化が進み、農地転用による農業生産機能の低下及び無秩序な開発による居住環境の悪化が生じている状況に対応して、良好な営農条件と居住環境の調和のとれた整備を推進する計画です。

**歴史的風致維持向上地区計画**は、地域における固有の歴史や伝統を反映した人々の活動が行われ、かつ歴史的な価値の高い建造物がある市街地で、用途地域による制限にかかわらず、歴史的風致にふさわしい用途として歴史的建造物を利活用することにより、その地域の歴史や伝統文化を大切にするまちづくりを行うための計画です。

## 4 都市計画制限

将来の都市計画事業の円滑な施行を確保するために、道路、公園等全ての都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内では、建築物の建築は原則として制限されますが、移転又は除却が容易な木造、鉄骨造、コンクリートブロック造などの建築物で2階以下のもの、地下室のないもの等は、例外として建築が許可される場合があります。ただし、都市計画施設の区域内でも特に指定された区域又は土地区画整理事業と新都市基盤整備事業を除く市街地開発事業の施行区域内（これを事業予定地内といいます。）では、上記の要件に合致していても建築物の建築が制限されます。そのため、土地の所有者は、建築物の建築が許可されないときはその土地の利用に著しい支障を来すことを理由として、当該土地の買取りを、知事又は事業を施行しようとするものに対して申し出ることができます。

なお、都市計画施設及び市街地再開発事業について都市計画事業の認可又は承認がなされたときは、制限が強化され、都市計画事業の施行の障害となるおそれのある土地の形質の変更、建築物の建築、工作物の建設等に制限が課せられます。

## 5 開発許可制度

この制度は、都市計画区域外を含めた全ての区域において、一定規模を超える開発行為（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う土地の区画形質の変更）を許可制とすることにより、公共施設の整備を義務付け、スプロール化を防止し、かつ、機能的な都市環境を確保しようとするものです。特に、市街化調整区域内においては、無秩序な市街化を防止するため、開発行為、建築行為等を原則として禁止し、一定の要件に該当するものについてだけ例外的に許可することになっています。

## 6 都市計画事業

都市計画事業は、原則として都道府県知事の認可を受けて市町村が施行し、市町村が施行することが困難又は不適当なものは国土交通大臣の認可を受けて都道府県が、国の利害に重大な関係を有するものは国土交通大臣の承認を受けて国の機関が、それぞれ施行するものとされています。その他の者は、都道府県知事の認可を受けて都市計画事業を施行することができます。

また、都市計画事業（土地区画整理事業、第一種市街地再開発事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業を除く。）は、土地収用法に掲げる土地を収用し得る事業に該当するものとみなされ、土地収用法が適用されます。

## 7 都市計画の決定手続

広域的観点から定めるべきもの、根幹的な都市施設等に関する都市計画は、都道府県が、関係市町村の意見を聴き、都道府県都市計画審議会の議を経て、更に一定の場合には国土交通大臣の同意を得て決定し、その他のものは、市町村が都市計画審議会の議を経るとともに、都道府県知事と協議を行って決定します（第2－6表参照）。

都市計画は、地域住民に極めて密着しているので、住民の意向を十分反映させ納得のいく都市計画を策定する必要があります。このため、都市計画を立案しようとする場合で、必要があると認めるときは、住民の意見を反映させるために地元説明会、公聴会等を開催します。さらに、計画案が固まると、都市計画の案を公告し、2週間公衆の縦覧に供します。この期間中に、関係市町村の住民及び利害関係人は、意見書を提出することができます。この意見書の要旨は、計画案審議の参考資料として都市計画審議会に提出されることになっています（第2－7図、第2－8図参照）。

なお、平成14年7月の都市計画法一部改正（平成15年1月施行）により、住民等によるまちづくりの取組を都市計画に反映させる制度として、都市計画の提案制度が創設されました。



第2-6表 都市計画決定一覧表

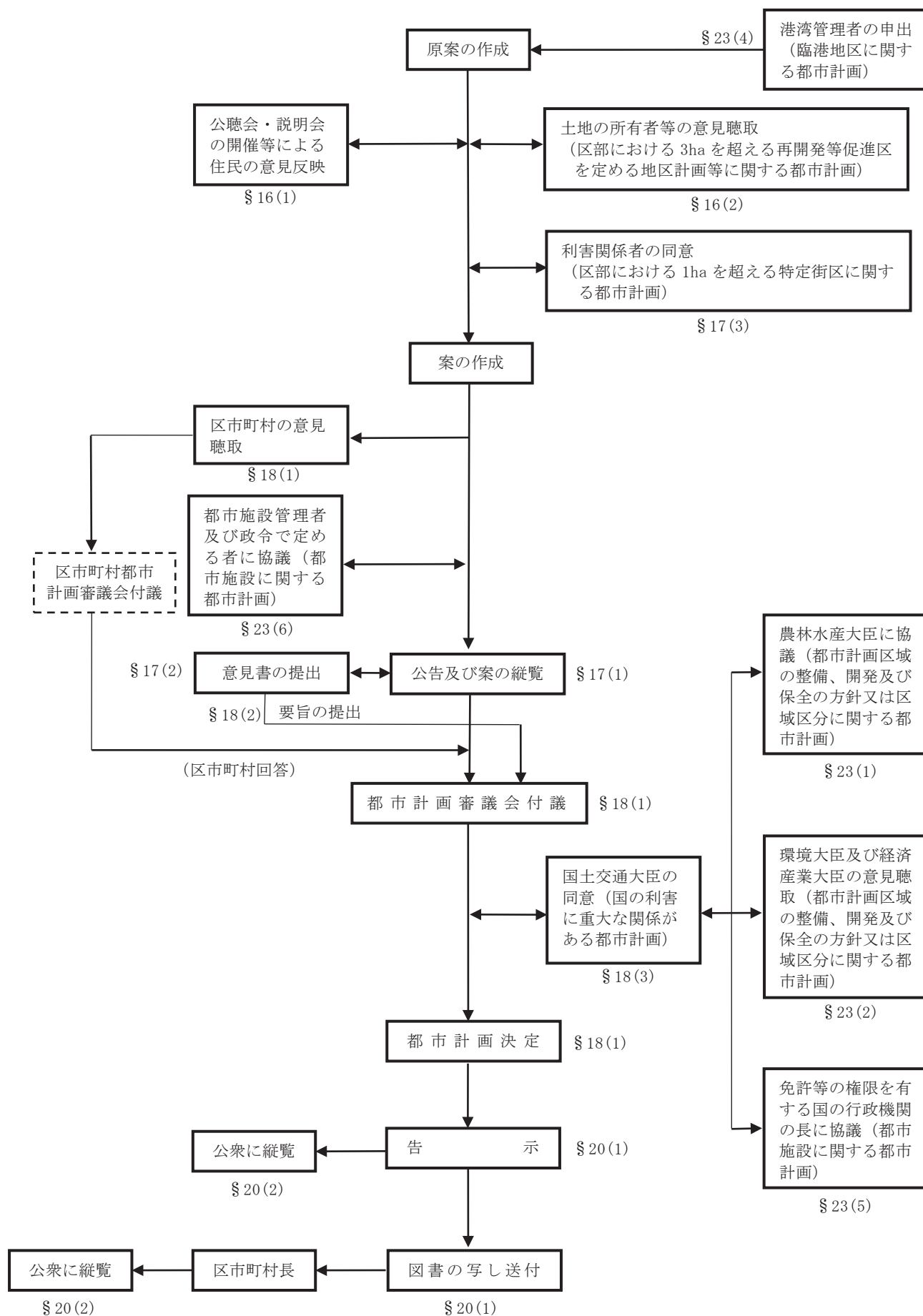
都市計画の種類			東京都決定		区市町村決定			
			◎は大臣同意を要す。		(知事協議)			
			区部・多摩部	島しょ部		区部のみ 都決定	島しょ部	
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針			◎	◎				
区域区分（市街化区域・市街化調整区域）			◎	◎				
都市 方針 再 開 等	都市再開発の方針		○	○				
	住宅市街地の開発整備の方針		○	○				
	拠点業務市街地の開発整備の方針		○	○				
	防災街区整備方針		○	○				
地 域 地 区	用 途 地 域				○	○	○	
	特 別 用 途 地 区				○		○	
	特定用途制限地域				○		○	
	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				○	○(1ha 超)	○	
	都市再生特別地区		◎	◎				
	居住調整地域				○	○	○	
	特定用途誘導地区				○	○	○	
	居住環境向上用途誘導地区				○	○	○	
	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		○(10ha 以上で2以上の区市町村の区域にわたるもの)		○		○	
	駐車場整備地区				○		○	
	臨 港 地 区		◎国際戦略港湾又は国際拠点港湾		○重要 港湾以外		○重要 港湾以外	
			○重要港湾					
	歴史的風土特別保存地区		◎	◎				
	第一種・第二種歴史的風土保存地区		◎	◎				
	緑地保全地域		○(2以上の区市町村の区域にわたるもの)			○		○
	特別緑地保全地区		○(10ha 以上で2以上の区市町村の区域にわたるもの)			○		○
	緑化地域				○			○
	(近郊緑地特別保全地区)		(◎)					
	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	高速自動車国道・一般国道	◎	◎				
		都 道 府 県 道	○	○				
		区市町村道・その他				○		○
		自動車 専用道路	首都高速道路	◎	◎			
		上記以外		○	○			
	都市高速鉄道		◎	◎				
	軌道(都市高速鉄道に該当するものを除く。)				○		○	
	駐 車 場				○		○	
	自動車 ターミナル	一般自動車ターミナル			○		○	
		その他の自動車ターミナル				○		○
	空 港	空港法第4条第1項第2号空港		◎	◎			
		空港法第5条第1項地方管理空港		○	○			
		上記以外の空港				○		○

都市計画の種類			東京都決定		区市町村決定		
			◎は大臣同意を要す。		(知事協議)		
			区部・多摩部	島しょ部		区部のみ 都決定	島しょ部
都市施設	公園 緑地	10ha 以上 で 国 が 設 置	◎	◎			
		10ha 以上で都道府県が設置	○	○			
		上記以外			○		○
	広場 墓園	10ha 以上で国又は都道府県が設置	○	○			
		上記以外			○		○
	その他の公共空地（運動場等）				○		○
	水 道	水道用水供給事業用	○	○			
		上記以外			○	○	○
	電気・ガス供給施設				○	○	○
	下水道	流域下水道	○				
		公共下水道	○（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				○		○
	産業廃棄物処理施設		○	○			
	上記以外の供給施設・処理施設				○		○
	河 川	1 級河川	◎	◎			
		2 級河川・運河	○	○			
		準用河川・水路			○		○
	大学・高等専門学校				○		○
	上記以外の学校				○		○
	図書館・研究施設・教育文化施設				○		○
	病院・保育所・医療施設・社会福祉施設				○		○
	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				○		○
	一団地の復興拠点市街地形成施設				○		○
	電気通信施設				○		○
	防風・防火・防水・防雪・防砂施設				○		○
	防潮施設				○		○
市街地開発事業	土地区画整理事業		○（面積が50ha超で国の機関又は都道府県施行）		○		○
	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		○（面積が3ha超で国の機関又は都道府県施行）		○		○
	新都市基盤整備事業		○	○			
	住宅街区整備事業		○（面積が20ha超で国の機関又は都道府県施行）		○		○
	防災街区整備事業		○（面積が3ha超で国の機関又は都道府県施行）		○		○
市街地開発事業 等 予定区域	新住宅市街地開発事業の予定区域		○	○			
	工業団地造成事業の予定区域		○	○			
	新都市基盤整備事業の予定区域		○	○			
	区域面積 20ha 以上の 一団地の住宅施設の予定区域				○		○
	一団地の官公庁施設の予定区域		◎	◎			
	流通業務団地の予定区域		○	○			
地区計画等	地 区 計 画 （再開発等促進区を定めるもの） （開発整備促進区を定めるもの）				○ ○ ○	○ (3ha 超)	○ ○ ○
	防災街区整備地区計画				○		○
	沿道地区計画 （沿道再開発等促進区を定めるもの）				○ ○	○ (3ha 超)	○ ○
	歴史的風致維持向上地区計画				○		○
	集落地区計画				○		○

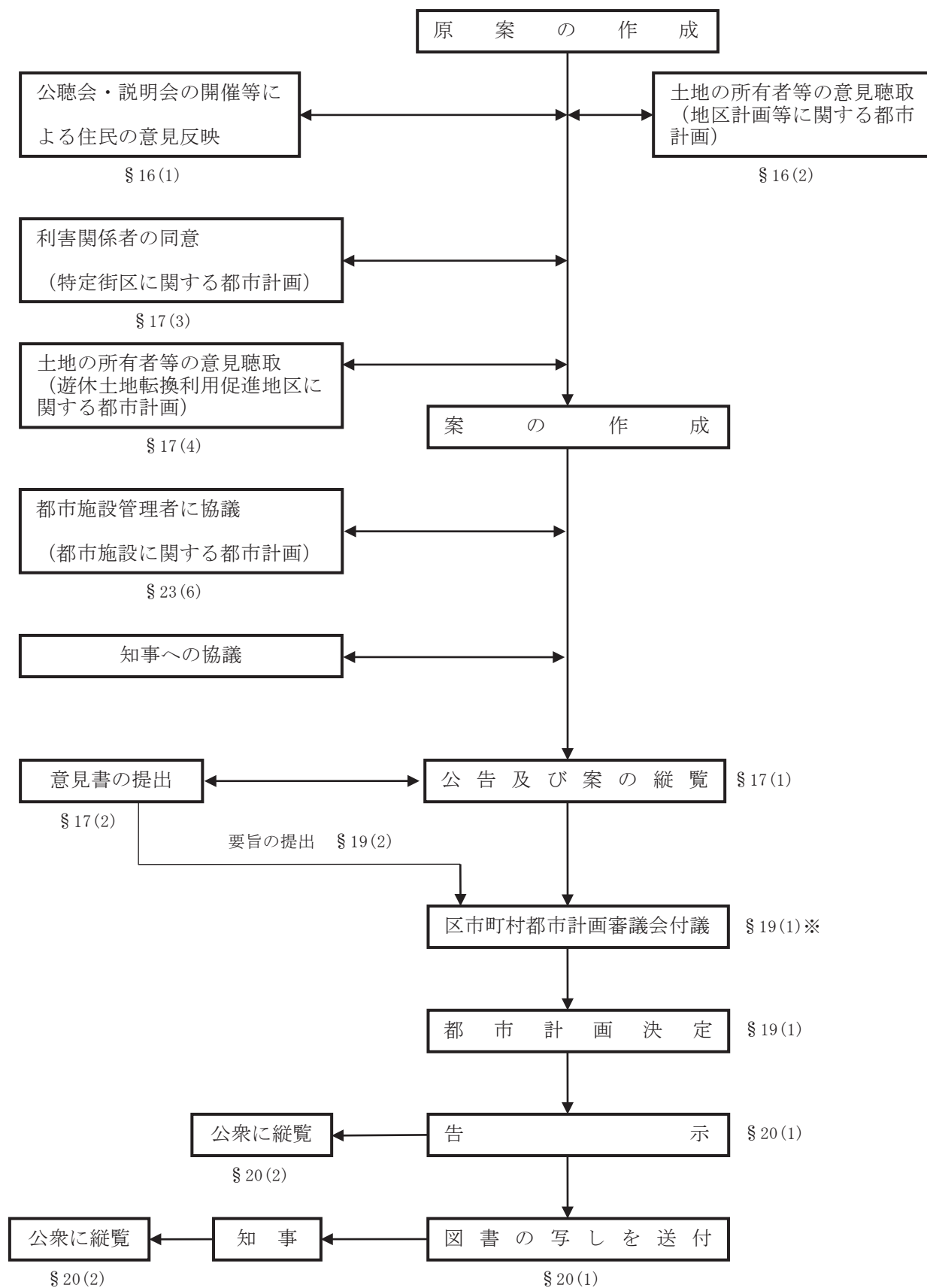
（注）地区計画等において、知事協議・同意は政令で定める場合に限る（都市計画法第 19 条第 3 項、同施行令第 13 条）。



第2-7図 都市計画の決定手続（東京都が定める都市計画）



第 2 - 8 図 都市計画の決定手続（区市町村が定める都市計画）



※ 都市計画法に基づく都市計画審議会を設置していない区市町村の決定案件については、区市町村が東京都都市計画審議会に付議する（§ 19(1)）。

## 8 社会資本整備審議会、都市計画審議会及び開発審査会

都市計画法により、国土交通大臣の諮問に応じ都市計画に関する重要事項を調査審議するために、社会資本整備審議会が設置されています。

また、都市計画法等により、その権限に属するとされた事項及び知事の諮問に応じ都市計画に関する事項を調査審議するため、都道府県には、都市計画審議会が設置されています。東京都では、委員 35 名以内で構成する東京都都市計画審議会が設置されています。その構成員は、現在、①学識経験のある者 10 名、②東京都議会の議員 10 名、③特別区及び市町村の長を代表する者 3 名、④特別区及び市町村の議会の議長を代表する者 3 名及び⑤関係行政機関の職員 7 名です。

なお、市町村においても、都市計画法等により、その権限に属するとされた事項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するため、学識経験のある者、市町村の議会の議員等から構成される市町村都市計画審議会を設置することができます。

さらに、都市計画法に規定する開発許可に係る審査請求に対する裁決その他その権限に属するとされた事項を行うための機関として、都道府県には、開発審査会が設置されています。東京都では、委員 7 人をもって組織する東京都開発審査会が設置されています。委員は、法律、経済、都市計画、建築、公衆衛生又は行政に関し優れた経験と知識を有し、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者のうちから知事が任命します。

## 9 税制上の措置等

国又は地方公共団体は、都市計画の適切な遂行を図るため、市街化区域内の土地について、有効な利用の促進及び投機的な取引の抑制に関し、税制上の措置その他適切な措置を講じることになっています（都市計画法第 85 条）。

具体的には、土地に関する譲渡所得の課税の適正化、固定資産税及び都市計画税の課税の適正化、土地の先買い制度、地価公示制度等があります。

## 10 環境影響評価

急速な都市化の進展と経済成長に伴って深刻な社会問題となった公害や自然破壊に対処して、東京都は、積極的に公害の防止や自然の保護と回復の施策を進めてきました。その結果、東京の環境はかなり改善されてきましたが、まだ解決すべき多くの問題を抱えています。

一方、東京は、都民がより快適な生活を営むことができるよう、道路、下水処理場、清掃工場などの都市施設の整備や市街地の再開発など様々な事業をなお一層進めていくことが必要な状況にあります。

東京都では、このような事業の実施による環境の悪化を未然に防止するため、昭和 55 年 10 月に

東京都環境影響評価条例（以下「アセス条例」という。）を制定し、翌昭和 56 年 10 月から施行しています。

その後、環境影響評価法（以下「アセス法」という。）の公布に伴い、平成 10 年 12 月にアセス条例の改正を行い、アセス法と同様に平成 11 年 6 月から施行しています。これにより、環境影響評価を行うこととなる事業で、アセス法対象となるものはアセス法に基づき手続を行い、アセス法対象以外のものはアセス条例に基づき手続を行っています。

なお、平成 14 年 7 月にアセス条例が改正され、手続の合理化及び効率化が行われるとともに、対象事業の規模に関する緩和が行われました（平成 15 年 7 月施行）。この改正により、環境影響評価の結果を事業計画の早い段階から適切に反映することや、複数の事業計画案を環境面から比較評価する計画段階アセスが導入されました（平成 15 年 1 月施行）。

アセス法に関しては、平成 23 年 4 月に法改正が行われ、法に基づく環境影響評価において、事業実施段階前の手続としての配慮書手続が導入されています（平成 25 年 4 月施行）。

## **(1) 都市計画手続との関係**

都市計画法においても、都市施設等に関する都市計画は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図ることを目的として、従来から良好な都市環境を保持するよう定められてきたところです。

環境への影響に対する判断を都市計画において明確にするため、昭和 57 年 11 月（昭和 60 年 6 月の新通達が施行の日に廃止）及び昭和 60 年 6 月（別に定める技術指針の通達の日から 6 か月後に施行となるため、ダム・放水路及び道路事業の一部について昭和 61 年 3 月から施行となった。）、建設省都市局長通達が出され、環境に影響を与えるおそれのある都市計画を定めるに当たっては、当該都市計画に係る事業の実施が環境に与える影響の調査、予測及び評価を行い、その概要を当該都市計画を定めた理由として都市計画法第 14 条第 1 項の計画書中に付記する等、都市計画を定める手続等により行うものとされました。

その後、前述のとおり、平成 11 年 6 月からアセス法が施行され、環境影響評価の対象となる事業が都市計画に定められる場合には、都市計画決定権者が事業者に代わる者として環境影響評価その他の手続を都市計画決定手続と併せて行う都市計画特例の規定が設けられました。アセス条例についても、アセス法の都市計画特例の考え方を導入した改正が行われ、アセス法と同様に平成 11 年 6 月から施行されています。

また、平成 25 年 4 月の改正アセス法の施行により導入された配慮書手続に関連して、都市計画手続においても都市計画運用指針が改正され（平成 25 年 4 月）、都市計画における構想段階手続が位置付けられました。

アセス法、アセス条例それぞれの手続を図示すると、第 2－9 図、第 2－10－1 図及び第 2－10－2 図のとおりです。

## **(2) 対象事業**

環境に著しい影響を及ぼすおそれのある事業として、アセス法及びアセス条例の適用を受ける対

象事業の種類とその要件はそれぞれ第2-11表及び第2-12表のとおりです。

### (3) 環境影響評価に関する手続

アセス法及びアセス条例の環境影響評価の手続は、以下のとおりです。

#### 〔計画段階アセス〕

ア アセス法では、必ずアセス手続を行う必要がある規模の事業を「第1種事業」として定めるとともに、第1種事業に準ずる規模の事業については「第2種事業」として、配慮書手続を行うかどうかを個別に判断することとしています。このうち、第1種事業に該当する事業を実施しようとする場合には、計画段階のアセス手続である配慮書手続を行う必要があります。

また、アセス条例による計画段階のアセス手続である環境配慮書手続の対象となる事業は、アセス法の第2種事業に準ずる規模の事業等で条例で定めるもののうち、事業者が東京都であるものに限られています。

イ 事業者は、計画の立案段階において、事業の位置、規模等に関する複数の案を策定し、それぞれの案が環境に及ぼす影響について調査等を行うとともに、配慮書（条例では環境配慮書）を作成し、主務大臣（条例では知事等）に送付します。配慮書又は環境配慮書の内容は公表（条例では公示及び縦覧）によって住民に周知され、住民は意見書の提出により意見を表明します。アセス法による配慮書手続においては、主務大臣は環境大臣の意見を勘案して配慮書についての意見を述べ、知事等は事業者からの意見照会に基づき意見を述べます。

また、アセス条例による環境配慮書手続においては、知事は環境配慮書の内容及び住民意見の概要を基に意見を述べます。

ウ 事業者は、これらの意見を尊重しつつ、複数案から対象計画を策定します。

#### 〔事業段階アセス〕

ア 環境影響評価の手続は、事業者が対象事業に係る環境影響評価を行う方法について、方法書（条例では調査計画書）を作成し、知事等に送付します。方法書又は調査計画書の内容は、公告（条例では公示）及び縦覧によって住民に周知され、住民は意見書の提出により意見を表明します。知事は、方法書又は調査計画書の内容及び住民意見の概要を基に意見を述べます。

イ 事業者は、これらの意見を基に環境影響評価の項目等を選定し、環境影響評価を実施します。

ウ 事業者は、環境影響評価を行った後、準備書（条例では評価書案）を作成し、知事等に送付します。準備書又は評価書案の内容は、公告又は公示、縦覧、説明会などによって住民に周知され、住民は意見書の提出により意見を表明します。知事は、住民意見の概要及び当該意見についての事業者の見解を基に意見を述べます。

エ 事業者は、これらの意見を基に、必要があるときは準備書又は評価書案に修正を加え評価書を作成し、知事等に送付します。評価書の内容は、公告又は公示及び縦覧によって住民に周知されます。

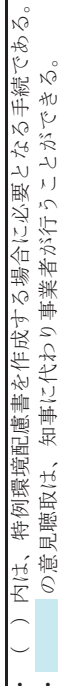
(條按此圖註釋於其後) 據此圖註釋於其後之圖古地圖





[illegible]

都市計画法（東京都決定）



東京都計画七景観影響評価手続(東京環境影響評価条例(象))

[illegible]

第2-11表 環境影響評価対象事業（法対象）

対象事業の種類	要件（内容・規模）の概要	
	第1種事業（必ず環境影響評価を行う事業）	第2種事業（環境影響評価の必要性を個別に判断する事業）
1 道 路	高速自動車国道：全て 首都高速道路など：4車線以上のもの 一般国道：4車線以上・10km以上 大規模林道：幅員6.5m以上・20km以上	一般国道：4車線以上・7.5km～10km 大規模林道：幅員6.5m以上・15km～20km以上
2 河 川	ダム：貯水面積100ha以上 堰：湛水面積100ha以上 放水路・湖沼開発：土地改変面積100ha以上	ダム：貯水面積75ha～100ha 堰：湛水面積75ha～100ha 放水路・湖沼開発：土地改変面積75ha～100ha
3 鉄 道	新幹線鉄道：全て 鉄道・軌道：長さ10km以上	鉄道・軌道：長さ7.5km～10km
4 飛 行 場	滑走路長2,500m以上	滑走路長1,875m～2,500m
5 発 電 所	火力発電所：出力150,000kw以上 水力発電所：出力30,000kw以上 地熱発電所：出力10,000kw以上 原子発電所：全て 太陽電池発電所：出力4万kW以上 風力発電所：出力10,000kw以上	火力発電所：出力112,500kw～150,000kw 水力発電所：出力22,500kw～30,000kw 地熱発電所：出力7,500kw～10,000kw 太陽電池発電所：出力3万kW～4万kW 風力発電所：出力7,500kw～10,000kw
6 廃棄物最終処分場	面積30ha以上	面積25ha～30ha
7 埋立て、干拓	面積50ha超	面積40ha～50ha
8 土地区画整理事業	面積100ha以上	面積75ha～100ha
9 新住宅市街地開発事業	面積100ha以上	面積75ha～100ha
10 工業団地造成事業	面積100ha以上	面積75ha～100ha
11 新都市基盤整備事業	面積100ha以上	面積75ha～100ha
12 流通業務団地	面積100ha以上	面積75ha～100ha
13 宅地の造成の事業	都市再生機構：面積100ha以上 中小企業基盤整備機構：面積100ha以上	都市再生機構：面積75ha～100ha 中小企業基盤整備機構：面積75ha～100ha
○港湾計画（※）	埋立・掘込み面積の合計300ha以上	

（※）港湾計画については、港湾環境影響評価の対象となる。



第2-12表 環境影響評価対象事業（条例対象）

対象事業の種類	対象事業の要件（内容・規模）の概要	個別計画の要件（内容・規模）の概要
1 道路の新設又は改築	<p>高速自動車国道・自動車専用道路：            [新設] 全て            [改築] 長さ1km以上※1</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・車線数の増加</li> <li>・新たに道路を設けるもの</li> <li>・道路の地下移設、高架移設その他の移設</li> <li>・高架の道路又は橋りょうの施設更新（橋脚、橋台又は桁の除却を伴う場合に限る。）</li> </ul> <p>その他の道路（4車線以上）：            [新設] 長さ1km以上※1            [改築]（車線数の増加等）長さ1km以上※1,2            ※1 新設又は改築する区間の長さが1km未満でも対象事業の一部又は延長として実施するものは対象とする。            ※2 その他の道路の改築は、改築の結果、4車線以上になるものを含む。</p>	<p>その他の道路（4車線以上）：            [新設] 長さ2km以上            [改築]（車線数の増加等）長さ2km以上※2            ※2 その他の道路の改築は、改築の結果、4車線以上になるものを含む。</p>
2 ダム、湖沼水位調節施設、放水路、堰の新築又は改築	<p>ダム：[新築] 高さ15m以上かつ湛水面積75ha以上            堰：[新築] 湛水面積75ha以上            [改築] 増加湛水面積37.5ha以上かつ改築後湛水面積75ha以上            湖沼水位調節施設：[新築] 面積75ha以上            放水路：[新築] 河川区域幅30m以上かつ長さ1km以上又は75ha以上の土地の形状を変更するもの</p>	<p>放水路：[新築] 河川区域幅30m以上かつ長さ2km以上</p>
3 鉄道、軌道又はモノレールの建設又は改良	<p>鉄道（専用鉄道を含む。）・軌道・モノレール：            [建設] 全て            [改良] 長さ1km以上※</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本線路の増設</li> <li>・本線路の地下移設、高架移設、その他の移設</li> <li>・高架の本線路又は橋りょうの施設更新（橋脚、橋台又は桁の除却を伴う場合に限る。）</li> </ul> <p>※改良する区間の長さが1km未満でも対象事業の一部又は延長として実施するものは対象とする。</p>	<p>鉄道（専用鉄道を含む。）・軌道・モノレール：            [建設] 新幹線鉄道を除く全て            [改良]（本線路の増設等）長さ2km以上（新幹線に係る改良を除く。）</p>
4 飛行場の設置又は変更	<p>陸上空港等・陸上ヘリポート：            [新設] 全て            [施設更新] 全て（既存の施設の全部を除却する場合に限る。）            滑走路：            [新設・位置の変更] 全て            [延長] 等級の変更を伴うもの等</p>	<p>陸上空港等・陸上ヘリポート：            [新設] 全て            [施設更新] 全て（既存の施設の全部を除却する場合に限る。）            滑走路：            [新設・位置の変更] 全て</p>
5 発電所又は送電線路の設置又は変更	<p>発電所：            [新設]            火力 11.25万kW以上            水力 2.25万kW以上            地熱 7500kW以上            原子力 全て            [増設（施設更新に該当するものを除く。）]            火力 増加する出力5.625万kW以上かつ増設後出力11.25万kW以上            水力 増加する出力1.125万kW以上かつ増設後出力2.25万kW以上            地熱 増加する出力3750kW以上かつ増設後出力7500kW以上            原子力 全て            [施設更新]            火力 ①新たな施設の出力11.25万kW以上（②に該当するものを除く。）            ②増加する出力5.625万kW以上かつ施設更新後の出力11.25万kW以上            水力 ①新たな施設の出力2.25万kW以上（②に該当するものを除く。）            ②増加する出力1.125万kW以上かつ施設更新後の出力2.25万kW以上            地熱 ①新たな施設の出力7500kW以上（②に該当するものを除く。）            ②増加する出力3750kW以上かつ施設更新後の出力7500kW以上            送電線路：            [新設・延長・昇圧・移設※1・施設更新※2]            電圧17万V以上かつ長さ1km以上            ※1 鉄塔の移設を伴う場合に限る。            ※2 鉄塔の除却を伴う場合に限る。</p>	

対象事業の種類	対象事業の要件（内容・規模）の概要	個別計画の要件（内容・規模）の概要
6 ガス製造所の設置又は変更	<p>[設置] 製造能力 150 万 Nm<sup>3</sup>/日以上</p> <p>[増設] 増加する製造能力 75 万 Nm<sup>3</sup>/日以上かつ増設後の製造能力 150 万 Nm<sup>3</sup>/日以上</p>	
7 石油パイプライン又は石油貯蔵所の設置又は変更	<p>石油パイプライン：</p> <p>[設置] 導管の長さが15km超（地下埋設部分を除く。）</p> <p>[延長] 導管の延長が7.5km以上かつ延長後15km以上</p> <p>石油貯蔵所：</p> <p>[新設] 貯蔵能力 3 万kl 以上</p> <p>[増設（施設更新に該当するものを除く。）]</p> <p>増加する貯蔵能力1.5万kl以上かつ増設後の貯蔵能力 3 万kl 以上</p> <p>[施設更新]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新たな施設の貯蔵能力 3 万kl 以上（②に該当するものを除く。）</li> <li>・増加する貯蔵能力 1.5 万 kl 以上かつ施設更新後の貯蔵能力 3 万 kl 以上</li> </ul>	
8 工場の設置又は変更	<p>製造業に係る工場又は事業場※：</p> <p>[新設]</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①敷地面積9000㎡以上</li> <li>②建築面積3000㎡以上</li> </ol> <p>[増設（施設更新に該当するものを除く。）]</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①増加する敷地面積4500㎡以上かつ増設後の敷地面積9000㎡以上</li> <li>②増加する建築面積1500㎡以上かつ増設後の建築面積3000㎡以上</li> </ol> <p>[施設更新]</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①既存の施設の全部を除却する場合で新たな工場の敷地面積 9000㎡以上</li> <li>②既存の施設の一部を除却する場合で増加する敷地面積4500㎡以上かつ施設更新後の敷地面積9000㎡以上</li> <li>③新たな施設の建築面積3000㎡以上（④に該当するものを除く。）</li> <li>④増加する建築面積1500㎡以上かつ施設更新後の建築面積 3000㎡以上</li> </ol> <p>※大気汚染防止法のばい煙発生施設、一般粉じん発生施設、特定粉じん発生施設、水質汚濁防止法・騒音規制法・振動規制法の特定施設を有するもの。</p>	<p>製造業に係る工場又は事業場※：</p> <p>[新設]</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①敷地面積 18000 ㎡以上</li> <li>②建築面積 6000 ㎡以上</li> </ol> <p>[増設（施設更新に該当するものを除く。）]</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①増加する敷地面積 9000 ㎡以上かつ増設後の敷地面積 18000 ㎡以上</li> <li>②増加する建築面積 3000 ㎡以上かつ増設後の建築面積 6000 ㎡以上</li> </ol> <p>[施設更新]</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①既存の施設の全部を除却する場合で新たな工場の敷地面積 18000 ㎡以上</li> <li>②既存の施設の一部を除却する場合で増加する敷地面積 9000 ㎡以上かつ施設更新後の敷地面積 18000 ㎡以上</li> <li>③新たな施設の建築面積 6000 ㎡以上（④に該当するものを除く。）</li> <li>④増加する建築面積 3000 ㎡以上かつ施設更新後の建築面積 6000 ㎡以上</li> </ol> <p>※（同左）</p>
9 終末処理場の設置又は変更	<p>[新設]</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①敷地面積 5 ha 以上</li> <li>②汚泥処理能力（固形物量）100t/日以上</li> </ol> <p>[増設（施設更新に該当するものを除く。）]</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①増加する敷地面積 2.5ha 以上かつ増設後の敷地面積 5 ha 以上</li> <li>②増加する汚泥処理能力 50t/日以上かつ増設後の処理能力 100t/日以上</li> </ol> <p>[施設更新]</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①既存の施設の全部を除却する場合で新たな終末処理場の敷地面積 5 ha 以上</li> <li>②既存の施設の一部を除却する場合で増加する敷地面積 2.5ha 以上かつ施設更新後の敷地面積 5 ha 以上</li> <li>③新たな施設の施工区域面積 5 ha 以上</li> <li>④新たな施設の汚泥処理能力 100t/日以上（⑤に該当するものを除く。）</li> <li>⑤増加する汚泥処理能力 50t/日以上かつ施設更新後の汚泥処理能力 100t/日以上</li> </ol>	<p>[新設]</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①敷地面積 10ha 以上</li> <li>②汚泥処理能力（固形物量）200t/日以上</li> </ol> <p>[増設（施設更新に該当するものを除く。）]</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①増加する敷地面積 5 ha 以上かつ増設後の敷地面積 10ha 以上</li> <li>②増加する汚泥処理能力 100t / 日以上かつ増設後の処理能力 200t/日以上</li> </ol> <p>[施設更新]</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①既存の施設の全部を除却する場合で新たな終末処理場の敷地面積 10ha 以上</li> <li>②既存の施設の一部を除却する場合で増加する敷地面積 5ha 以上かつ施設更新後の敷地面積 10ha 以上</li> <li>③新たな施設の施工区域面積 10ha 以上</li> <li>④新たな施設の汚泥処理能力 200t/日以上（⑤に該当するものを除く。）</li> <li>⑤増加する汚泥処理能力 100t/日以上かつ施設更新後の汚泥処理能力 200t/日以上</li> </ol>



対象事業の種類	対象事業の要件（内容・規模）の概要	個別計画の要件 （内容・規模）の概要
10 廃棄物処理施設の設置又は変更	<p>ごみ処理施設：</p> <p>[新設] 施設の種類ごとの処理能力 200t／日以上</p> <p>[増設（施設更新に該当するものを除く。）]</p> <p>増加する施設の種類ごとの処理能力 100t／日以上かつ増設後の処理能力 200t／日以上</p> <p>[施設更新]</p> <p>①新たな施設の種類ごとの処理能力 200t／日以上（②に該当するものを除く。）</p> <p>②増加する施設の種類ごとの処理能力 100t／日以上かつ施設更新後の処理能力 200t／日以上</p> <p>し尿処理施設：</p> <p>[新設] 処理能力 100kl／日以上</p> <p>[増設（施設更新に該当するものを除く。）]</p> <p>増加する処理能力 50kl／日以上かつ増設後の処理能力 100kl／日以上</p> <p>[施設更新]</p> <p>①新たな施設の処理能力 100kl／日以上（②に該当するものを除く。）</p> <p>②増加する処理能力 50kl／日以上かつ施設更新後の処理能力 100kl／日以上</p> <p>陸上最終処分場：</p> <p>[設置] 埋立面積 1 ha 以上又は埋立容量 5 万 m<sup>3</sup>以上（特定有害産業廃棄物については埋立面積 1000 m<sup>2</sup>以上）</p> <p>[増設] 増加する埋立面積 5000 m<sup>2</sup>以上かつ増設後の面積 1 ha 以上又は増加する埋立容量 2.5 万 m<sup>3</sup>以上かつ増設後の容量 5 万 m<sup>3</sup>以上（特定有害産業廃棄物については増加する埋立面積 500 m<sup>2</sup>以上かつ増設後の面積 1000 m<sup>2</sup>以上）</p> <p>産業廃棄物の中間処理施設：</p> <p>[新設]</p> <p>①敷地面積 9000 m<sup>2</sup>以上</p> <p>②建築面積 3000 m<sup>2</sup>以上</p> <p>[増設（施設更新に該当するものを除く。）]</p> <p>①増加する敷地面積 4500 m<sup>2</sup>以上かつ増設後の敷地面積 9000 m<sup>2</sup>以上</p> <p>②増加する建築面積 1500 m<sup>2</sup>以上かつ増設後の建築面積 3000 m<sup>2</sup>以上</p> <p>[施設更新]</p> <p>①既存の施設の全部を除却する場合で新たな中間処理施設の用に供する敷地面積 9000 m<sup>2</sup>以上</p> <p>②既存の施設の一部を除却する場合で増加する敷地面積 4500 m<sup>2</sup>以上かつ施設更新後の敷地面積 9000 m<sup>2</sup>以上</p> <p>③新たな施設の建築面積 3000 m<sup>2</sup>以上（④に該当するものを除く。）</p> <p>④増加する建築面積 1500 m<sup>2</sup>以上かつ施設更新後の建築面積 3000 m<sup>2</sup>以上</p>	
11 埋立て又は干拓	15ha 以上	30ha 以上
12 ふ頭の設置	係船岸の水深 12m 以上かつ長さ 240m 以上	係船岸の水深 15m 以上かつ長さ 480m 以上
13 住宅団地の設置	1,500 戸以上	3,000 戸以上
14 高層建築物の設置	<p>[新築] 高さ 100m 超（階段室、昇降機塔等を含む。）かつ延べ面積 10 万 m<sup>2</sup>超（駐車場面積を含む。）※</p> <p>[施設更新] 新たな建築物の高さ 100m 超（同上）かつ延べ面積 10 万 m<sup>2</sup>超（同上）※</p> <p>※特定の地域については、高さ 180m 超（同上）かつ延べ面積 15 万 m<sup>2</sup>超（同上）</p>	

対象事業の種類	対象事業の要件（内容・規模）の概要	個別計画の要件（内容・規模）の概要
15 自動車駐車場の設置又は変更	路面外に設置する駐車場（臨時に設置するものを除く。）： 〔新設〕同時駐車能力 1000 台以上（住宅の居住者用を除く。） 〔増設（施設更新に該当するものを除く。）〕 増加する駐車能力 500 台以上かつ増設後の駐車能力 1000 台以上（同上） 〔施設更新〕 ①新たな駐車場の駐車能力 1000 台以上（同上）（②に該当するものを除く。） ②増加する駐車能力 500 台以上かつ施設更新後の駐車能力 1000 台以上（同上）	路面外に設置する駐車場（臨時に設置するものを除く。）： 〔新設〕同時駐車能力 2000 台以上（住宅の居住者用を除く。） 〔増設（施設更新に該当するものを除く。）〕 増加する駐車能力 1000 台以上かつ増設後の駐車能力 2000 台以上（同上） 〔施設更新〕 ①新たな駐車場の駐車能力 2000 台以上（同上）（②に該当するものを除く。） ②増加する駐車能力 1000 台以上かつ施設更新後の駐車能力 2000 台以上（同上）
16 卸売市場の設置又は変更	〔新設〕敷地面積 10ha 以上 〔増設（施設更新に該当するものを除く。）〕 増加する敷地面積 5ha 以上かつ増設後敷地面積 10ha 以上 〔施設更新〕 ①既存の施設の全部を除却する場合で、新たな卸売市場の敷地面積 10ha 以上 ②既存の施設の一部を除却する場合で、増加する敷地面積 5ha 以上かつ施設更新後の敷地面積 10ha 以上 ③新たな施設の施工区域面積 10ha 以上	〔新設〕敷地面積 20ha 以上 〔増設（施設更新に該当するものを除く。）〕 増加する敷地面積 10ha 以上かつ増設後敷地面積 20ha 以上 〔施設更新〕 ①既存の施設の全部を除却する場合で、新たな卸売市場の敷地面積 20ha 以上 ②既存の施設の一部を除却する場合で、増加する敷地面積 10ha 以上かつ施設更新後の敷地面積 20ha 以上 ③新たな施設の施工区域面積 20ha 以上
17 流通業務団地造成事業	全て	全て
18 土地区画整理事業	40ha 以上（樹林地等を 15ha 以上含む場合は 20ha 以上）	80ha 以上（樹林地等を 30ha 以上含む場合は 40ha 以上）
19 新住宅市街地開発事業	40ha 以上	
20 工業団地造成事業	全て	全て
21 市街地再開発事業	20ha 以上	40ha 以上
22 新都市基盤整備事業	全て	全て
23 住宅街区整備事業	20ha 以上	40ha 以上
24 第二種特定工作物の設置又は変更	〔新設〕事業区域面積 40ha 以上（樹林地等を 15ha 以上含む場合は 20ha 以上） 〔増設（施設更新に該当するものを除く。）〕 増加する事業区域面積が 20ha 以上かつ増設後の面積 40ha 以上（樹林地等を 7.5ha 以上含む場合は増加する事業区域面積が 10ha 以上） 〔施設更新〕 ①新たな第二種特定工作物の事業区域面積 40ha 以上（樹林地等を 15ha 以上含む場合は 20ha 以上）（②に該当するものを除く。） ②増加する事業区域面積 20ha 以上かつ施設更新後の面積 40ha 以上（樹林地等を 7.5ha 以上含む場合は増加する面積 10ha 以上）	〔新設〕事業区域面積 80ha 以上（樹林地等を 30ha 以上含む場合は 40ha 以上） 〔増設（施設更新に該当するものを除く。）〕 増加する事業区域面積が 40ha 以上かつ増設後の面積 80ha 以上（樹林地等を 15ha 以上含む場合は増加する事業区域面積が 20ha 以上） 〔施設更新〕 ①新たな第二種特定工作物の事業区域面積 80ha 以上（樹林地等を 30ha 以上含む場合は 40ha 以上）（②に該当するものを除く。） ②増加する事業区域面積 40ha 以上かつ施設更新後の面積 80ha 以上（樹林地等を 15ha 以上含む場合は増加する面積 20ha 以上）
25 建築物用の土地の造成	40ha 以上（樹林地等を 15ha 以上含む場合は 20ha 以上）	80ha 以上（樹林地等を 30ha 以上含む場合は 40ha 以上）
26 土石の採取又は鉱物の掘採	10ha 以上	

（注） 上記の表中、「対象事業」は事業段階環境評価の要件を、「個別計画」は計画段階影響評価の要件を示しています。

平成 30 年の条例改正により、新たに「施設更新」が定義され、規模要件等が明確化されました（令和 3 年 1 月施行）。

## 「都市づくりのグランドデザイン」について

### 策定の背景

東京は、今後、世界のどの都市も経験したことのない少子高齢・人口減少社会を迎えることが想定されております。また、社会経済情勢の大きな変化、幅広い分野の技術革新が見込まれるほか、交通・物流機能の改善により、人やモノの流れがより広域化することや、ライフスタイルの一層の多様化も想定されております。こうした大きな社会変化に対応できる都市として、持続的に発展していくため、「都市づくりのグランドデザイン」

(図-1)を平成29(2017)年9月に策定し、2040年代を目標年次とした目指すべき東京の都市の姿とその実現に向けた都市づくりの基本的な方針と具体的な方策を示しました。



(図-1) 都市づくりのグランドデザイン

### 主な内容

2040年代の社会状況や都民の活動イメージ、世界や日本における東京が果たすべき役割を基に、東京が持続的な発展を実現していくため、都市づくりの目標を「活力とゆとりのある高度成熟都市」と設定しました。

また、広域レベルと地域レベルの二層の都市構造(図-2)を示すとともに、広域的な一定の圏域ごとの将来イメージを4つの地域区分、日本と東京の活力をけん引して行く2つのエンジンゾーン(図-3)を設定しました。

それらを踏まえ、目指すべき東京の都市の姿の実現に向け、分野を横断する都市づくりの7つの戦略を設定し、先進的な都市づくりをしていくとしています。

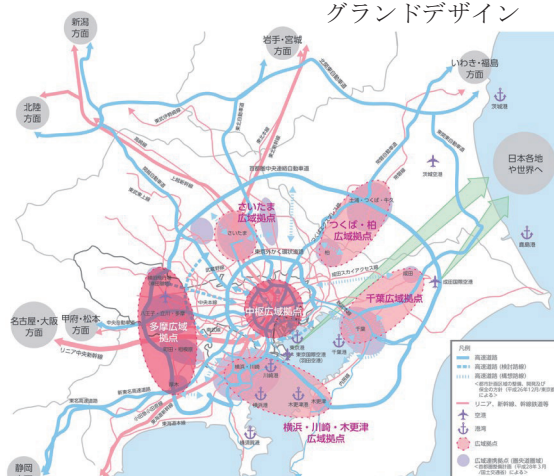
#### 《都市づくりの7つの戦略》

- ① 持続的な成長を生み、活力にあふれる拠点を形成
- ② 人・モノ・情報の自由自在な交流を実現
- ③ 災害リスクと環境問題に立ち向かう都市の構築
- ④ あらゆる人々の暮らしの場の提供
- ⑤ 利便性の高い生活の実現と多様なコミュニティの創出
- ⑥ 四季折々の美しい緑と水を編み込んだ都市の構築
- ⑦ 芸術・文化・スポーツによる新たな魅力を創出

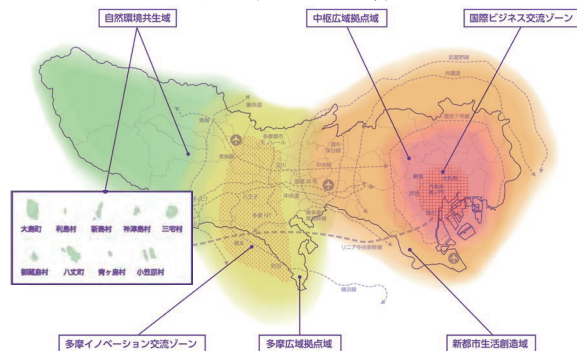


(戦略1の将来のイメージの一端)

国際的なビジネス活動が繰り広げられている区部中心部



(図-2) 広域レベルの都市構造



(図-3) 地域区分とエンジンゾーン



(戦略2の将来のイメージの一端)

道路空間が再編されゆとりやにぎわいが生み出された区部周辺部や多摩地域

※未曾有のコロナ危機や、目前に迫る人口減少と本格的な少子高齢社会の到来、新技術の驚異的な進化、気候変動の深刻化など、東京を取り巻く情勢は大きく変化しています。現在、こうした変化を踏まえ、都市づくりのグランドデザインの改定に向けた検討を進めています。