

# 愛知県の都市計画

令和7年11月5日(水)

愛知県 都市・交通局  
都市基盤部 都市計画課  
担当課長 朝田 堅次



# 愛知県庁について

国指定重要文化財  
愛知県庁本庁舎



# 講師プロフィール

- ・平成5年4月採用 行政一般(土木職)

22才 技師



本庁都市整備課（街路）  
名古屋高速道路公社へ出向  
尾張建設事務所（工事発注・監督）  
本庁都市計画課（街路・環境）

36才 主査



瀬戸市役所へ出向  
本庁交通対策課（鉄道）  
本庁都市計画課（企画・まちづくり）

44才 課長補佐



あま市役所へ出向  
尾張建設事務所（道路管理、施設補修）  
愛知県企業庁（工業用地造成）  
本庁都市計画課（企画・街路）

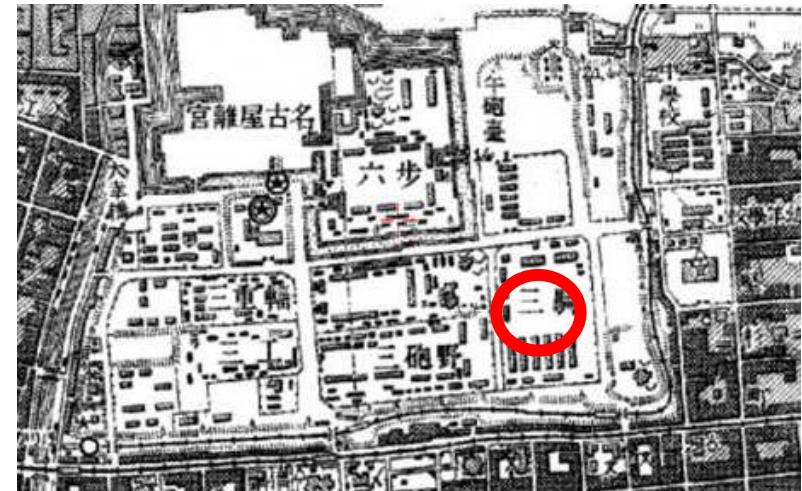
52才 課長

あま市役所へ出向  
本庁都市計画課（現在）

# 愛知県庁について



## ① 江戸時代(武家屋敷)



## ② 明治～昭和初期(陸軍用地)



### ③ 現在の都市計画(官公庁用地)

# 愛知県 都市計画課について

＜都市計画課組織図＞（総勢 48名）

課長

担当課長

担当課長

室長

調査・企画第一グループ（4名）

都市交通計画の企画・調査及び**都市計画区域マスターplan**に関するこ

行政・企画第二グループ（4名）

**都市計画審議会**に関するこ

**震災復興都市計画**及び**都市防災総合推進事業**に関するこ

街路・環境グループ（7名）

**都市計画道路**や供給処理施設等の都市計画決定に関するこ

都市計画決定に伴う**環境影響評価**に関するこ

土地利用計画グループ（7名）

**区域区分**の都市計画決定, **地域地区**, **地区計画**の都市計画決定に関するこ

業務・国土調査グループ（6名）

課内の運営・調整に関するこ

地籍調査に関するこ

計画・取引規制グループ（5名）

国土利用計画及び土地利用基本計画及び土地取引の届出に関するこ

地価調査に関するこ

盛土規制グループ（11名）

土地開発行為の協議及び指導に関するこ

盛土・切土に関するこ

# 本日の講義の内容

## 1. はじめに

- (1)都市計画とは
- (2)業務の役割分担

## 2. 最近の都市計画を巡る動き

- (1)コンパクトなまちづくり
- (2)災害に強いまちづくり
- (3)3D都市モデルの整備・活用  
・ オープンデータ化の推進

## 3. 愛知県の都市計画

- (1)都市計画区域
- (2)マスタープラン
- (3)土地利用計画
- (4)都市施設
- (5)市街地開発事業
- (6)都市計画の手続き
- (7)都市計画道路の見直し

# 1. はじめに

## (1) 都市計画とは ①

### □都市計画とは

○都市で生活する人々が「安全で快適な生活」や「機能的な都市活動」を行うために、**計画的なまちづくり**を行うこと。

○具体的には、

- ・都市計画に関する基本的な方針(**マスタープラン**)を定める。
- ・土地の使い方や建物の建て方に共通のルール(**土地利用計画**)を定める。
- ・日常生活・都市活動（産業活動）に必要な道路、公園、下水道など(**都市施設**)を整備する。
- ・都市基盤の未整備な市街地の面的に整備(**市街地開発事業**)する。

⇒**地域の特性**に合った、より良い都市環境を形成するため、  
**総合的・一体的な計画**を確立

### ■都市計画法

(目的)

**第1条** この法律は、**都市計画の内容**及びその**決定手続**、**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ことにより、**都市の健全な発展**と秩序ある整備を図り、もつて**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する。

(都市計画の基本理念)

**第2条** 都市計画は、**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**活動を確保**すべきこと並びにこのためには**適正な制限**のもとに**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定めるものとする。

# (1) 都市計画とは ②

## 都市計画の関連法体系

### 【上位計画】

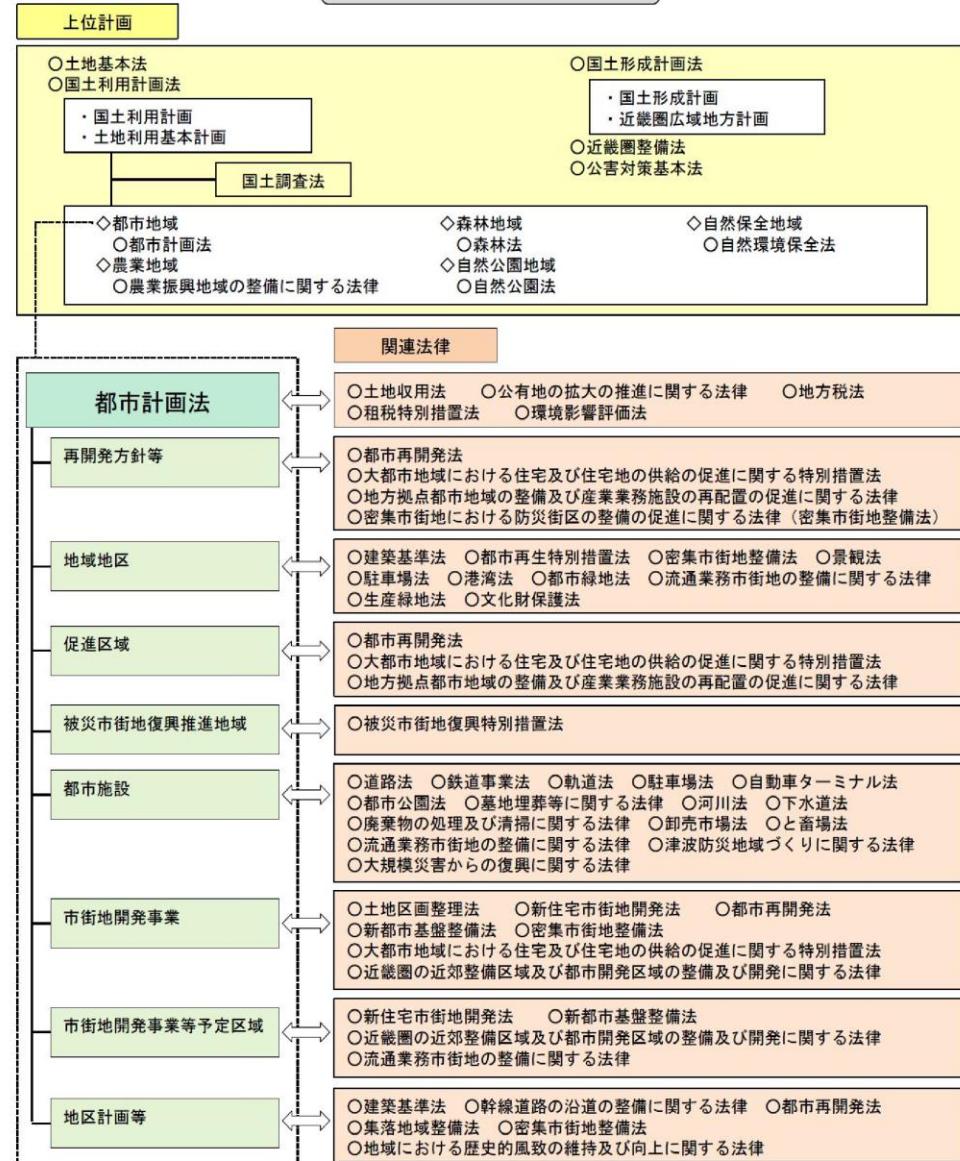
土地基本法、国土利用計画法、国土形成計画法等に基づく上位計画と整合を図る。

### 【関連法令】

都市計画法を受け、別法で具体的な内容を規定

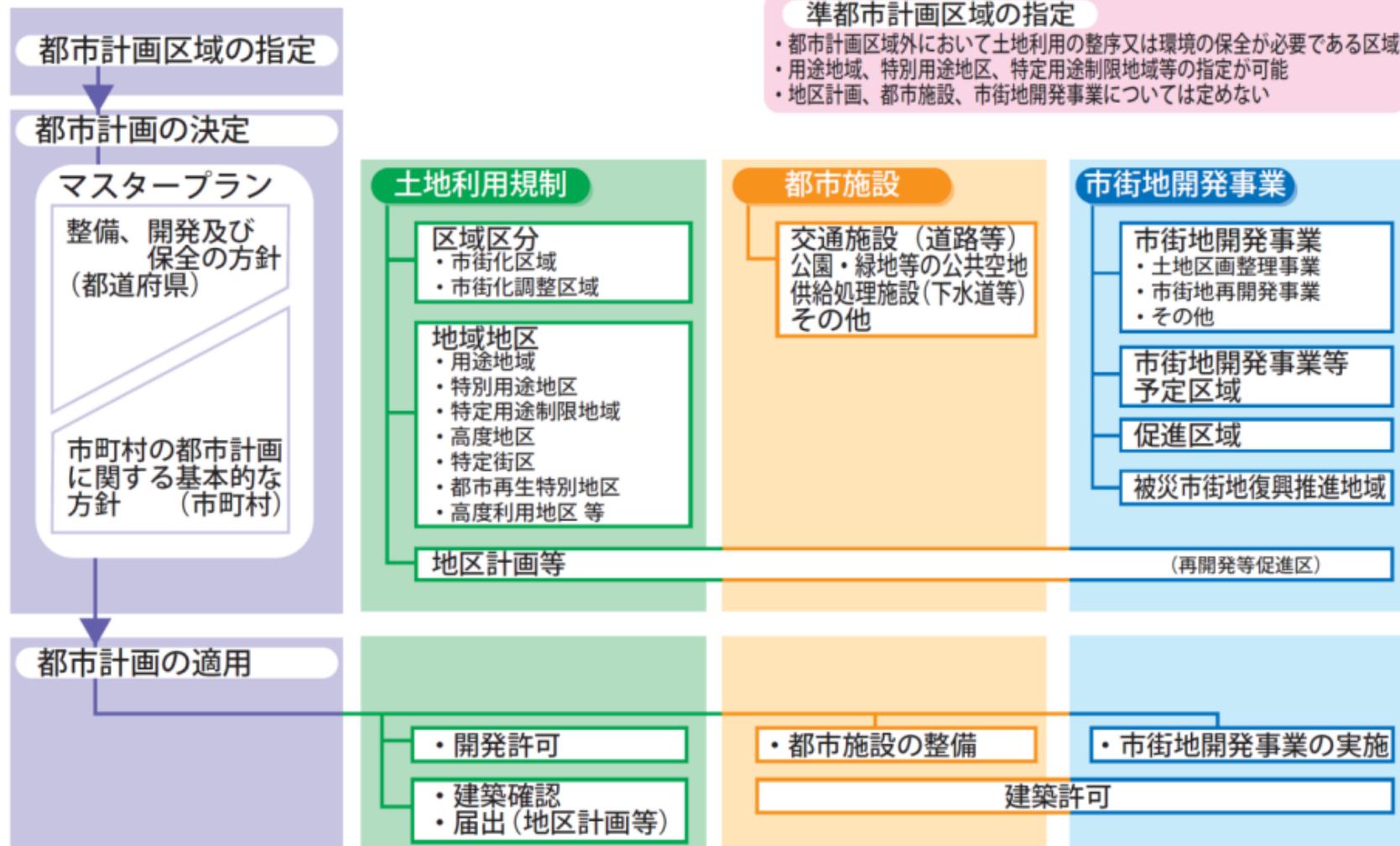
例えば、「用途地域」については指定要件を都市計画法で定め、各種用途地域における規制内容等を建築基準法で詳細に定めている

都市計画関連法体系図



# (1) 都市計画とは ③

## 【都市計画の枠組み】



## (2) 業務の役割分担 ①

〔国・県・市町村の役割分担〕（事業実施関係を除いた計画に関するもの）

### □国

- 法令の整備(国全体の都市計画の根幹的な方針)

- 制度の運用にあたっての基本的考え方、新たな政策課題への対応の明示等

法令に基づいて定める。  
国の利害に重大な関係がある都市  
の決定について協議を行う。  
運用に関する指針を参考する。

### □県

- 都市計画区域の指定

- 区域毎のマスター プランの決定

#### ○土地利用

- ・区域区分の決定
- ・地域地区（一部）の決定

- 都市施設・市街地開発事業の決定  
(広域的・大規模案件)

区域マスター プランに即す。  
都市計画決定に際して、協議を行う。  
他の都市計画と調整、連携する。

### □市町村

- 都市（市町村）毎のマスター プラン（基本の方針）の決定

#### ○土地利用

- ・用途地域始め地域地区の決定  
(県決定案件除く)
- ・地区計画の決定 等

- 都市施設・市街地開発事業の決定  
(県決定案件を除く)

※都市施設、市街地整備事業は、主に県の事業となるものを県が決定している。

## (2) 業務の役割分担 ②

### 【県庁では、都市計画業務をどこの課が行っているか】

都  
市  
計  
画

	土地利用計画	<b>都市計画課</b> (区域区分・用途地域等の土地利用計画、都市計画道路（都市施設）、マスタープラン、都市計画審議会、都市計画における環境影響評価等)
都市施設	都市計画道路	
	公園・緑地	<b>公園緑地課</b> (都市公園、都市緑化、景観、屋外広告物等)
下水道		<b>上下水道課</b> (流域下水道、公共下水道、都市下水路等)
市街地開発	土地区画整理	<b>都市整備課</b> (土地区画整理事業、街路事業、連続立体交差事業等)
	市街地再開発	<b>住宅計画課</b> (市街地再開発事業、住宅総合計画、人にやさしい街づくり等)
	建築・開発	<b>建築指導課</b> (建築基準、開発行為等規制等)

## 2. 最近の都市計画を巡る動き

- (1) コンパクトなまちづくり
- (2) 災害に強いまちづくり
- (3) 3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化の推進

## (1) コンパクトなまちづくり

### 「コンパクトシティ」とは

- ・人口減少・高齢化が進む中で、  
住まい・交通・公共サービス・商業施設などの生活機能を  
**コンパクトに集約し、効率化した都市のこと**

歩いて暮らせる

=高齢者にやさしい

効率的に活動する

=環境負荷の軽減

郊外の維持費を減らす = 都市経営コストの縮減

安全な場所で暮らす = 災害の防止

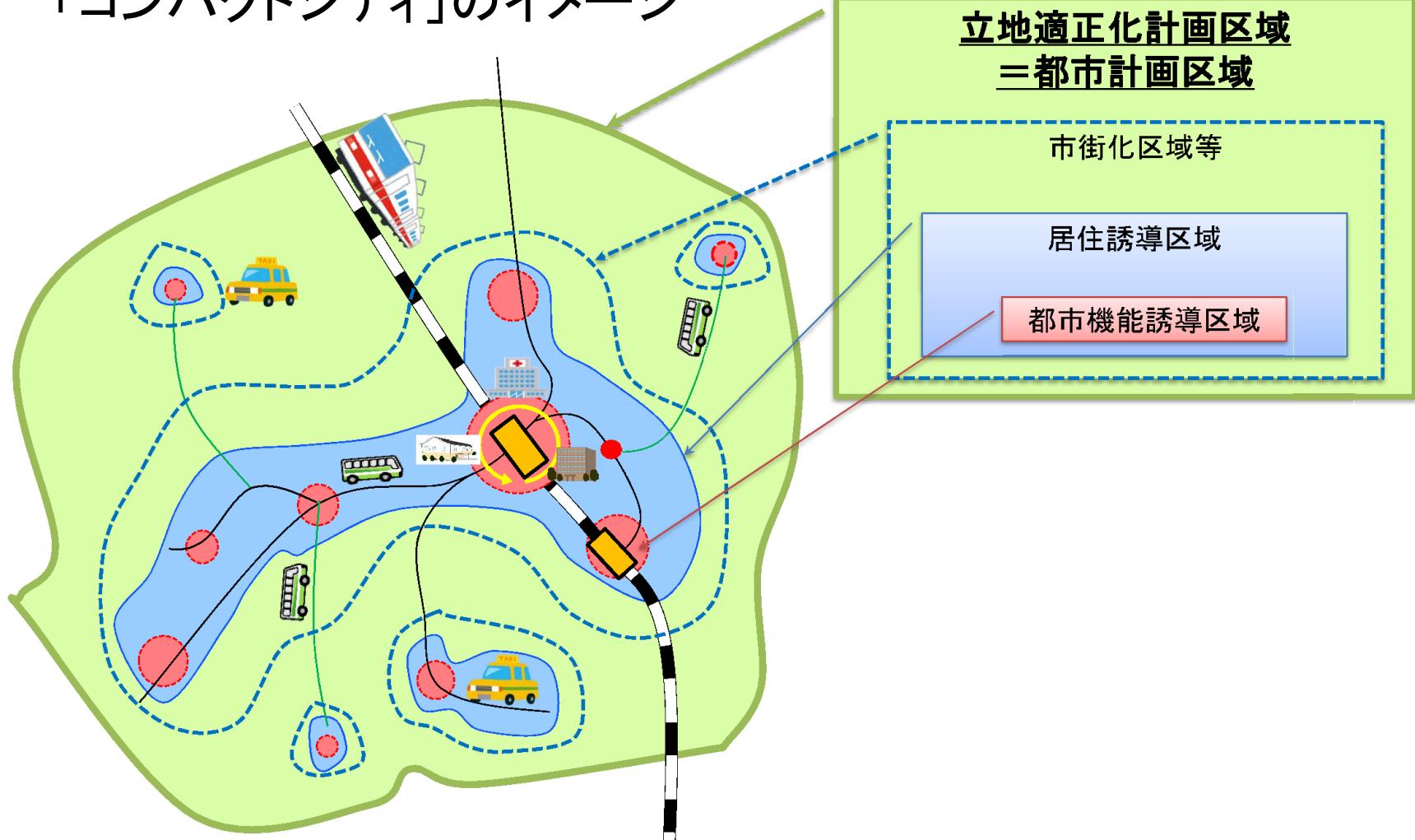


持続可能な  
まちづくり

都市再生特別措置法の改正(平成26年8月1日施行)により  
**「立地適正化計画」**の策定が新たに創設された。

# (1) コンパクトなまちづくり

## 「コンパクトシティ」のイメージ



国土交通省（立地適正化計画概要パンフレット）より

## (2) 災害に強いまちづくり

### 頻発・激甚化する自然災害に対応した「安全なまちづくり」

#### 都市計画法・都市再生特別措置法の改正（令和2年6月10日公布）

- 頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける開発抑制、移転の促進、立地適正化計画の強化など、安全なまちづくりのための総合的な対策を講じる。

##### ◆災害ハザードエリアにおける開発抑制 (開発許可の見直し)

###### <災害レッドゾーン>

- 都市計画区域全域で、住宅等（自己居住用を除く）に加え、自己の業務用施設（店舗、病院、社会福祉施設、旅館・ホテル、工場等）の開発を原則禁止

###### <浸水ハザードエリア等>

- 市街化調整区域における住宅等の開発許可を厳格化（安全上及び避難上の対策を許可の条件とする）

###### (開発許可の対象とならない小規模な住宅等の開発に対する勧告・公表)

- 災害レッドゾーン内での住宅等の開発※について勧告に従わない場合は公表できることとする

※ 3戸以上又は1000m以上以上の住宅等の開発で開発許可の対象とならないもの

区域	対応
災害レッドゾーン	市街化区域 市街化調整区域 非線引き都市計画区域 開発許可を原則禁止
浸水ハザードエリア等	市街化調整区域 開発許可の厳格化

【都市計画法、都市再生特別措置法】

###### 災害レッドゾーン

- ・災害危険区域（崖崩れ、出水等）
- ・土砂災害特別警戒区域
- ・地すべり防止区域
- ・急傾斜地崩壊危険区域



##### ◆立地適正化計画の強化 (防災を主流化)

- 立地適正化計画の居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外
- 立地適正化計画の居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定める「防災指針」の作成

避難路、防災公園等の避難地、避難施設等の整備、警戒避難体制の確保等

【都市再生特別措置法】

##### ◆災害ハザードエリアからの移転の促進

- 市町村による防災移転支援計画

市町村が、移転者等のコーディネートを行い、移転に関する具体的な計画を作成し、手続きの代行等

※上記の法制上の措置とは別途、予算措置を拡充  
(防災集団移転促進事業の要件緩和  
(10戸→5戸等))

【都市再生特別措置法】

市街化調整区域

市街化区域

居住誘導区域

災害レッドゾーン

浸水ハザードエリア等

国土交通省HPより

### (3) 3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化の推進

「3D都市モデル」とは、現実の都市空間をデータ上で再現した3次元のデジタル地図であり、誰もが自由に使えるオープンデータとして提供するなど、都市計画の分野においてもDXの整備・活用が進められている。



まちづくり

都市開発や都市計画、エリマネのプランニングやシミュレーション、合意形成、まちづくりアプリなどに活用



防災・防犯

災害リスクの可視化、災害シミュレーション、防災計画の立案、避難経路アプリ、防災ワークショップなどに活用



地域活性化・観光

メタバース空間の作成、XR観光コンテンツの造成、観光ガイドアプリ、広告効果シミュレーションなどに活用



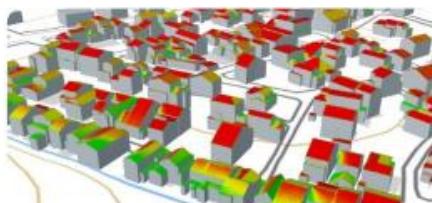
モビリティ・ロボティクス

自動運転車両や自律飛行ドローンのマップ、オペレーションシステム、最適ルート探索などに活用



市民参加・教育

市民参加型のまちづくりや地域活動を支援するXRツールやダッシュボード、まちづくり体験アプリなどに活用



環境・エネルギー

太陽光発電やヒートアイランド、通風などのシミュレーション、エリアのエネルギー・マネジメントなどに活用



インフラ管理

建築物や公園などのインフラ管理ツールや老朽化予測シミュレーション、IoTデータ管理などに活用



デジタルツイン技術

点群等のセンシングデータのセグメンテーション、モデリング技術やBIM等との統合技術の開発

### 3. 愛知県の都市計画

# (1) 都市計画区域①

## □都市計画区域（法第5条）

一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域



愛知県では、  
県土の約69%が都市計画区域で、  
その中で約99%の人が居住。

面積  
約69%  
約3543／約5170km<sup>2</sup>

人口  
約99%  
約745／約750万人

県内、54市町村のうち  
51市町村が都市計画区域  
に指定されている

## (1) 都市計画区域②

		都市計画区域	都市計画区域 外
目的	「一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を指定する（法第5条）」ことにより、 <u>効率的な公共投資を図り、健全かつ合理的な土地の利用を推進する。</u>	—	—
効果・制度概要等	土地利用規制	区域区分、用途地域等により無秩序な市街地拡大を防止	—
	開発許可	市街化区域内500m <sup>2</sup> （東三河地域は1,000m <sup>2</sup> ）以上の開発行為が対象 <u>市街化調整区域では、技術基準+立地基準の適用により強力な開発規制（無秩序な開発を防ぐ）</u>	<u>10,000m<sup>2</sup> (1ha) 以上の開発行為が対象</u> （技術基準のみ適用される）
	建築物規制	建築基準法の <u>集団規定</u> （接道義務、建ぺい率・容積率等の形態制限）の適用により、計画的な土地利用コントロール、一定の基盤整備水準の確保が可能（=地域環境・防災性の向上）	建築基準法の <u>単体規定</u> （構造、設備）のみ適用される（=建物単体での安全性等の確保）
	都市計画事業	街路や土地区画整理事業等の <u>各種都市計画事業の活用が可能</u>	不可
	都市計画税	<u>徴収できる（原則、市街化区域内）</u>	徴収できない

## (2) マスタープラン①

### □ 都市計画区域マスタープラン（法第6条の2）

- ・正式名称：「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」
- ・県が、都市計画区域ごとに都市の将来像を明らかにし、基本的な方針を広域的な見地から定めるもの。

- 6つの都市計画区域ごとに策定（平成31年3月）

- 目標年次：

- ・基準年次（平成30年）から概ね20年後の都市の姿を展望。
- ・都市施設等の整備目標は10年後の令和12年（2030年）を目標年次。

- マスタープランに定める内容：

- ・都市計画の目標
- ・区域区分の有無及びこれを定める際の方針
- ・主要な都市計画の決定等の方針  
(土地利用、都市施設、市街地開発事業等)

#### 名古屋都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (名古屋都市計画区域マスタープラン) - 概要版 -

##### はじめに

●本方針の対象範囲は、12市4町1村から構成される以下の範囲です。

##### 【名古屋都市計画区域の対象範囲】



##### ※下記市町村の行政区全域

名古屋市、瀬戸市、津島市、尾張旭市、豊明市、日進市、愛西市、清須市、北名古屋市  
弥富市、あま市、長久手市、東郷町、豊山町、大治町、蟹江町、飛島村  
(地先公有水面含む)

##### 1 基本的事項

●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、都市計画法第6条の2の規定に基づき、長期的な視点にたった都市の将来像を明らかにし、その実現に向けての大きな道筋を明確にするため、都市計画区域ごとに都市計画の基本的な方向性を県が広域的見地から定めるものです。

●基準年次を平成30年として、概ね20年後の都市の姿を展望したうえで都市計画の基本的方向を定めます。なお、市街化区域の規模などは、平成42年（2030年）を目標年次として定めます。

## (2) マスタープラン②

### 【市町村都市計画マスタープラン】

(法第18条の2)

- ・市町村が策定  
※都市計画決定するものでない
- ・正式名称：  
「市町村の都市計画に関する基本的な方針」
- ・市町村が策定する「市町村基本構想（市町村総合計画）」と県が策定する「都市計画区域マスタープランに即する必要がある。
- 目的と役割
  - ・市町村が自ら定める都市計画の総合的な指針
  - ・まちづくりの具体性のある将来ビジョン
  - ・地区別のあるべき市街地像を示す



## （2）マスタープラン③

# 名古屋都市計画区域 (12市 4町 1村)

名古屋市、瀬戸市、尾張旭市、豊明市、日進市、清須市、北名古屋市、長久手市、津島市、愛西市、あま市、弥富市、東郷町、豊山町、大治町、蟹江町、飛島村



## (2) マスタープラン④

### 基本理念（名古屋都市計画区域）

リニア開業によるインパクトを活かし、  
多様な産業と高次の都市機能が集積した世界へ飛躍する都市づくり

#### 「元気」

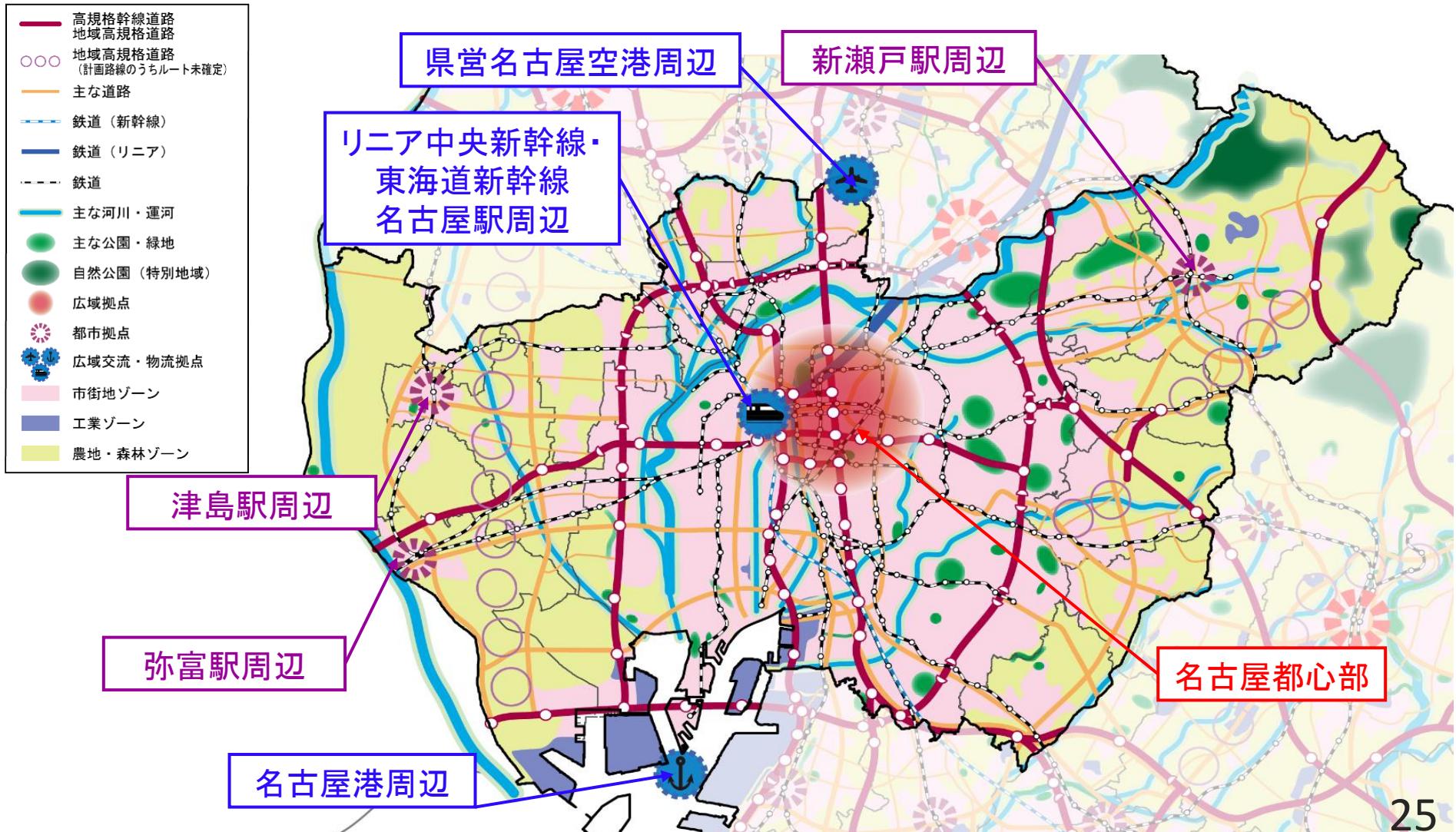
リニア中央新幹線開業に伴うヒト、モノなどの動きの広域化、  
県営名古屋空港・名古屋港といった交流拠点とその周辺における  
航空宇宙産業をはじめとする産業の集積など、充実した国際的・  
広域的基盤を活かした都市づくり

#### 「暮らしやすさ」

商業・業務施設などの高次都市機能が集積し、都市住民がこれらの  
サービスを享受できる便利で豊かな都市づくり

## (2) マスタープラン⑤

### 将来都市構造図(名古屋都市計画区域)



### (3) 土地利用計画 区域区分①

#### □ 区域区分（法第7条）・・・いわゆる「線引き」

- ・区域区分とは、都市計画区域内を市街化区域と市街化調整区域に区分すること。
- ・都道府県<sup>\*1</sup>が都市計画区域について区域区分を定めることができる。

\* 1 政令市内は政令市が決定



#### 市街化区域

- ・既に市街地を形成している区域
- ・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
- ・愛知県内 約113,498ha (R7.4.1時点)

#### 市街化調整区域

- ・市街化を抑制すべき区域
- ・開発、建築行為を厳しく制限
- ・愛知県内 約240,808ha (R7.4.1時点)

## (3) 土地利用計画 区域区分②

### ■ 市街化区域編入

#### ◇編入時期

- ①定期的な見直し 概ね10年に一度(直近はH31. 3)
- ②随時の見直し 定期的な見直しで定めた必要面積の範囲

#### ◇編入要件

- ①上位計画との整合
  - ・「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」等との整合
- ②基盤施設整備の確実性
  - ・道路、調整池など基盤整備の確実性があるもの
- ③位置の妥当性
  - ・鉄道駅など既存ストック等の活用が図られる地域
- ④規模の妥当性
  - ・飛び地の場合は、原則として50ha以上
- ⑤低・未利用地の状況
  - ・市街化区域における低・未利用地について考慮されていること。

## (3) 土地利用計画 区域区分③

### ■ 市街化区域に含めない区域

#### 【基本方針】

防災上、農林漁業振興上、自然環境の保全上、市街地として整備・開発することが望ましくない区域は市街化区域に含めないものとする。

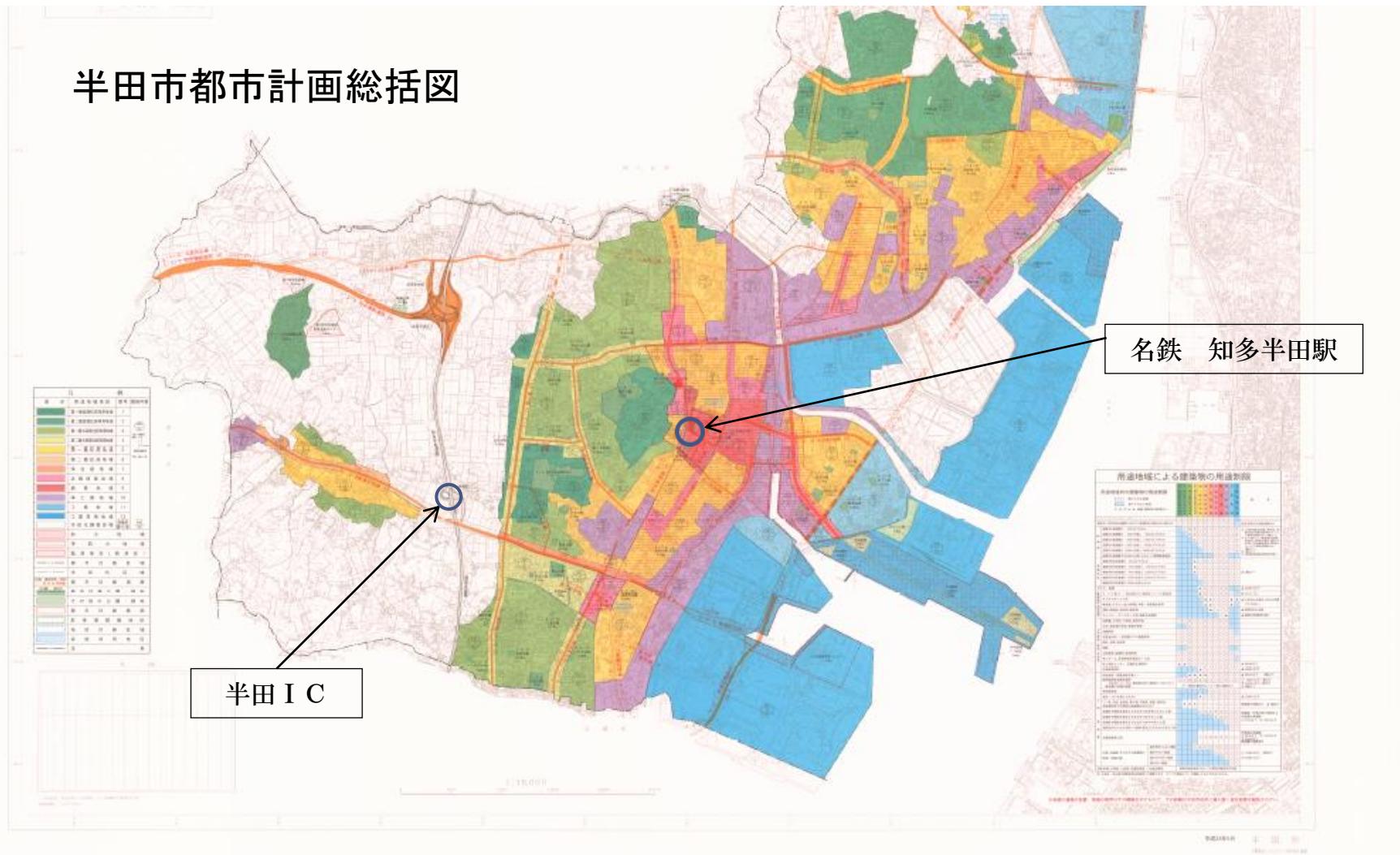
#### 【運用基準】

●原則として、次に該当する区域は市街化区域に含めないものとする。

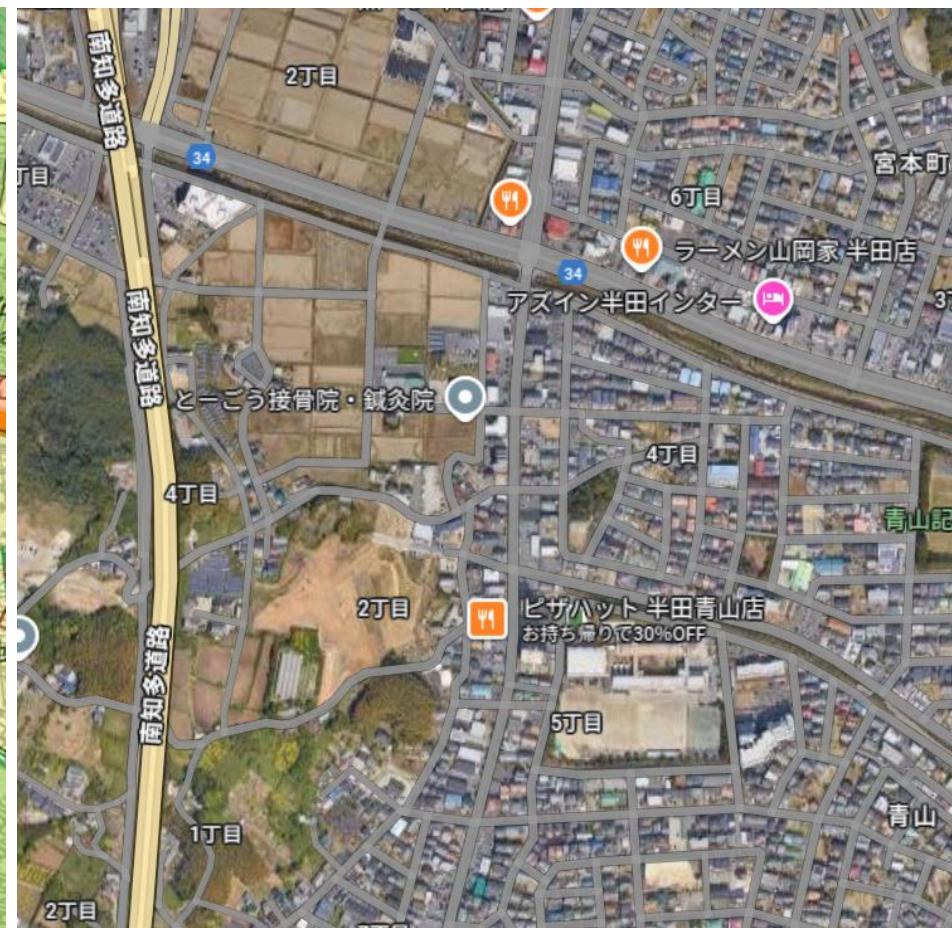
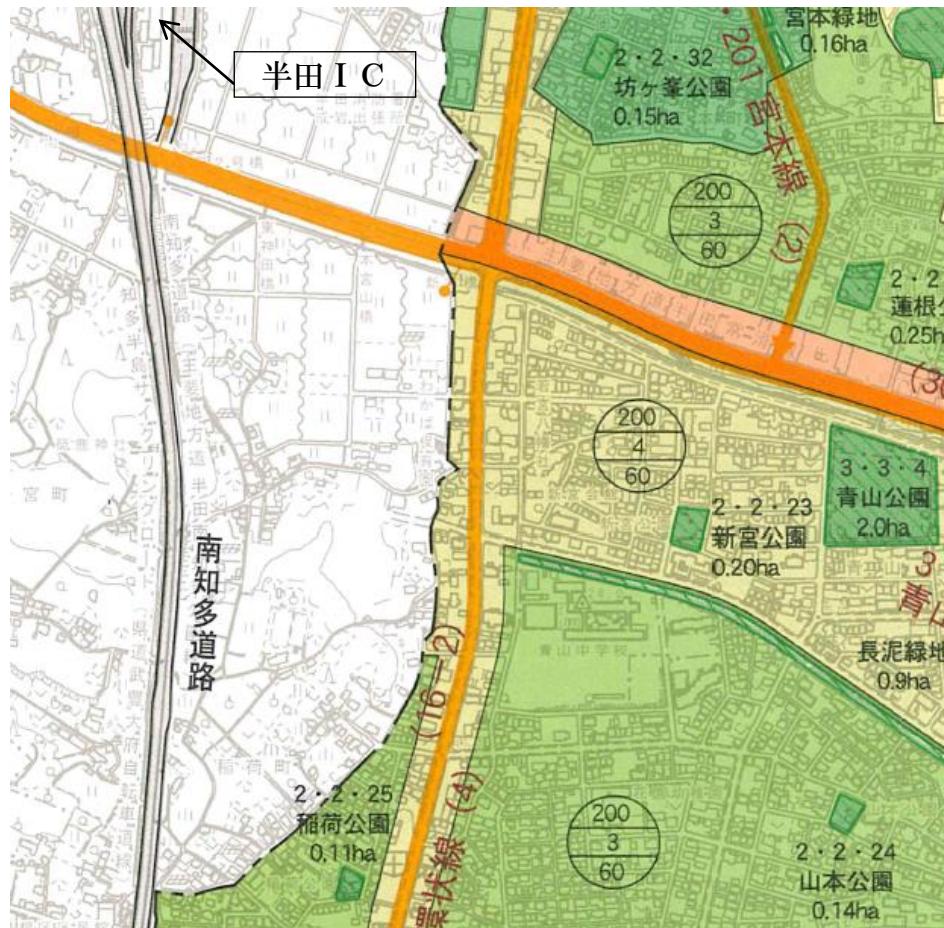
- ①溢水、湛水、津波、高潮、土砂流出、地滑り等による災害の恐れのある土地の区域  
(土砂災害特別警戒区域、津波災害特別警戒区域、災害危険区域、  
地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域等が含まれている区域)。
- ②優良な集団農用地及び土地改良事業、その他の農業に関する基盤施設整備事業を  
実施中等の区域で、今後とも農用地として保全すべき一団の区域。
- ③優れた自然環境の保全、優れた自然の風景及び田園的風景の維持、都市環境の保全、  
水源のかん養、土砂の流出の防備等のために保全すべき土地の区域。

### (3) 土地利用計画 区域区分④

半田市都市計画総括図



### （3）土地利用計画 区域区分⑤



# (3) 土地利用計画 用途地域①

## (1) 地域地区等（法第8条、9条）

- 都市計画区域内の土地をその利用目的によって区分し、建築物などに対するルールを決め、土地の合理的な利用を図るために用途地域等を指定すること。

**住居系**

- 第一種低層住居専用地域**  


低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。
- 第二種低層住居専用地域**  


主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150m<sup>2</sup>までの一定のお店などが建てられます。
- 第一種中高層住居専用地域**  


中高層住宅のための地域です。病院、大学、500m<sup>2</sup>までの一定のお店などが建てられます。
- 第二種中高層住居専用地域**  


主に中高層住宅のための地域です。病院、大学、1,500m<sup>2</sup>までの一定のお店など利便施設が建てられます。
- 第一種住居地域**  


住居の環境を守るための地域です。3,000m<sup>2</sup>までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。
- 第二種住居地域**  


主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。
- 準住居地域**  


道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。
- 田園住居地域**  


農地と調和した低層住宅に係る良好な住居環境を保護するための地域です。

### 【用途地域】

都市を住宅地、商業地、工業地などいくつかの種類に区分し、建築できる建物の種類、用途の制限を定めたルール

**商業系**

- 近隣商業地域**  


まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。
- 商業地域**  


銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

**工業系**

- 準工業地域**  


主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。
- 工業地域**  


どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。
- 工業専用地域**  


工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

### (3) 土地利用計画 用途地域②



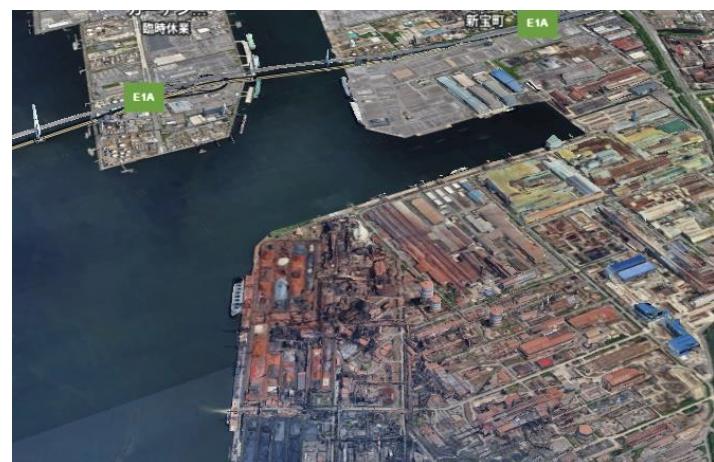
第一種低層住居専用地域  
(豊田市乙部ヶ丘地区)



第一種中高層住居専用地域  
(名古屋市アーバンラフレ鳴子)



商業地域 (春日井市勝川駅北)



工業専用地域 (東海市臨海部)

### (3) 土地利用計画 用途地域③

