

都市計画の手続きについて

都市計画の手続きについて

■ 都市計画

都市計画は、現在及び将来の都市機能を確保し、発展の方向を決定していくものであり、地域住民に極めて密着したものとと言えます。近年、住宅地への業務立地化が進み、土地利用の状況が大きく変化しつつあるなかで、「やすらぎある世界都心」の実現のために、より一層計画的な街づくりを進めることが重要となってきます。

■ 都市計画の決定権者

広域的観点から定めるべきもの又は根幹的な都市施設等に関する都市計画は、東京都が関係区市町村の意見を聴き、東京都の都市計画審議議会の議を経て、さらに一定の場合には国土交通省大臣の同意を得て決定します。

その他のものは、区が都知事と協議し、区の都市計画審議会の議を経て決定します。

■ 都市計画の決定手続き

1. 都市計画を立案する場合は、必要に応じて公聴会、地元説明会等を開催します。



公聴会の開催等

都市計画法第 16 条

1. 都道府県又は市町村は、次項の規定による場合を除くほか、都市計画の案を作成しようとする場合において必要があると認めるときは、公聴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する。
2. 都市計画に定める地区計画等の案は、意見の提出方法その他の政令で定める事項について条例で定めるところにより、その案に係る区域内の土地の所有者その他政令で定める利害関係を有する者の意見を求めて作成するものとする。
3. 市町村は、前項の条例において、住民又は利害関係人から地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の案の内容となるべき事項を申し出る方法を定めることができる。

2. さらに、計画案がかたまると、都市計画案の公告をし、2週間一般の縦覧に供します。この期間中に関係住民及び利害関係者は意見書を提出することができます。



都市計画の案の縦覧等

都市計画法第 17 条（抜粋）

1. 都道府県又は市町村は、都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告し、当該都市計画の案を、当該都市計画を決定しようとする理由を記載した書面を添えて、当該公告の日から2週間公衆の縦覧に供しなければならない。
2. 前項の規定による公告があつたときは、関係市町村の住民及び利害関係人は、同項の縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された都市計画の案について、都道府県の作成に係るものにあつては都道府県に、市町村の作成に係るものにあつては市町村に、意見書を提出することができる。

3. 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することとなっています。

市町村の都市計画決定

都市計画法第19条（抜粋）

1. 市町村は、市町村都市計画審議会（当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれていないときは、当該市町村の存する都道府県の都道府県都市計画審議会）の議を経て、都市計画を決定するものとする。都市計画に定める地区計画等の案は、意見の提出方法その他の政令で定める事項について条例で定めるところにより、その案に係る区域内の土地の所有者その他政令で定める利害関係を有する者の意見を求めて作成するものとする。
2. 市町村は、前項の規定により都市計画の案を市町村都市計画審議会又は都道府県都市計画審議会に付議しようとするときは、第17条第2項の規定により提出された意見書の要旨を市町村都市計画審議会又は都道府県都市計画審議会に提出しなければならない。
3. 市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域について都市計画（都市計画区域について定めるものにあつては区域外都市施設に関するものを含み、地区計画等にあつては当該都市計画に定めようとする事項のうち政令で定める地区施設の配置及び規模その他の事項に限る。）を決定しようとするときは、あらかじめ、都道府県知事に協議しなければならない。この場合において、町村にあつては都道府県知事の同意を得なければならない。

4. 港区では、都市計画法第77条の2第1項の規定に基づき区長の附属機関として港区都市計画審議会を置いています。所掌事項は、区が定めようとする都市計画案を調査審議するほか、区長の諮問に応じて、港区の都市計画に関する事項を調査審議し、区長に答申することです。また、関係行政機関に対し、都市計画に関する事項について建議することができます。

港区都市計画審議会条例

第3条、組織について（抜粋）

1. 審議会は、次に掲げる者につき、区長が任命する委員二十一人以内をもつて組織する。
 1. 学識経験者 9人以内
 2. 区議会議員 8人以内
 3. 関係行政機関の職員 2人以内
 4. 区の住民 2人以内

※令和8年3月現在、港区都市計画審議会の学識経験者は、それぞれ都市計画、建築、環境・造園、景観、法律、不動産、公衆衛生を専門とする委員で構成されています。また、関係行政機関の職員は、芝消防署長と愛宕警察署長が任命されています。

※区の住民の委員は、2年に1度、公開抽選で選考します。

- ※ 都市計画の決定手続きの流れは、図 1. 都市計画の決定手続き（東京都が定める都市計画）、図 2. 都市計画の決定手続き（区が定める都市計画）を参照してください。

都市計画決定一覧表

都市計画の種類		区 決 定	東 京 都 決 定
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)			●
都市再開発方針等	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		○
	防災街区整備の方針		○
地域区	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 以下	◎1ha 超
	都市再生特別地区		●
	特定防災街区整備地区	○	
	防火地域・準防火地域	○	
	景観地区	○	
	風致地区	○	○10ha 以上 ※3
	駐車場整備地区	○	
	臨港地区	○重要港湾以外	●国際戦略港湾 又は国際拠点港湾 ○重要港湾
	歴史的風土特別保存地区		●
	第一種・第二種歴史的風土特別保存地区		●
	緑地保全地域	○	○ ※3
	特別緑地保全地区	○	○10ha 以上 ※3
	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	○	

都市計画の種類		区 決 定	東 京 都 決 定	
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	○	
		区道	○	
		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	○	
	公 園 緑 地	10ha以上で国が設置		●
		10ha以上で都道府県が設置		○
		その他	○	
	広 場 墓 園	10ha以上で国又は都道府県が設置		○
		その他	○	
	その他の公共空地・運動場		○	
	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		◎ ※3
	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		○		

都市計画の種類		区 決 定	東 京 都 決 定
都 市 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	○	○50ha超 ※4
	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	○	○3ha超 ※4
	新都市基盤整備事業		○
	住宅街区整備事業	○	○20ha超 ※4
	防災街区整備事業	○	○3ha超 ※4
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 (※5)	地区計画	○	
	(再開発等促進区を定めるもの)	○	◎3ha超
	(開発整備促進区を定めるもの)	○	
	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	○	

※1 ◎は区部のみ東京都決定

※2 ●は大臣同意を要するもの

※3 2以上の区市町村の区域にわたるもの

※4 国又は都道府県等施行のもの

※5 地区計画等のうち一定の事項については、知事協議を要しない(令13)

図 1. 都市計画の決定手続（東京都が定める都市計画）

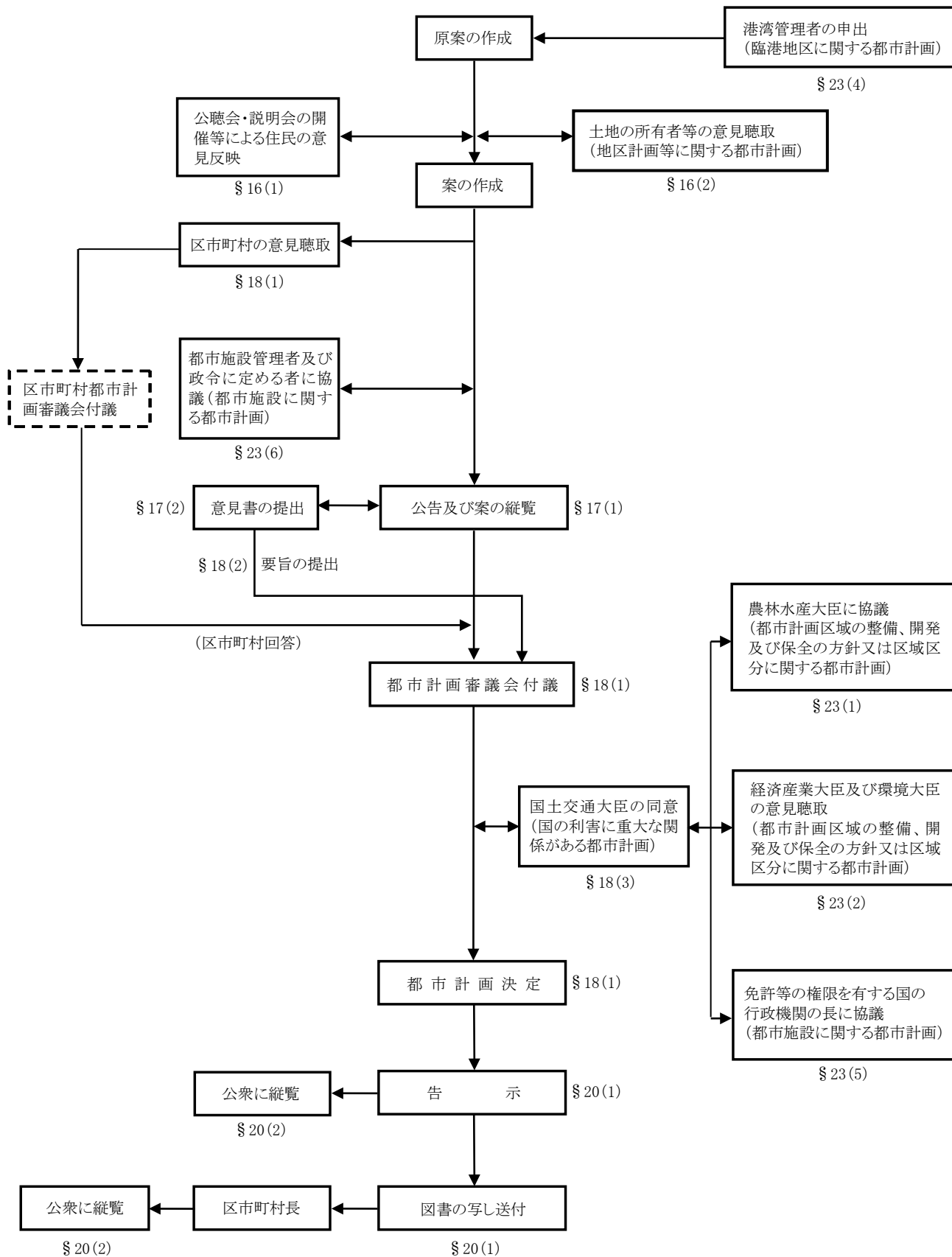


図 2. 都市計画の決定手続（区が定める都市計画）

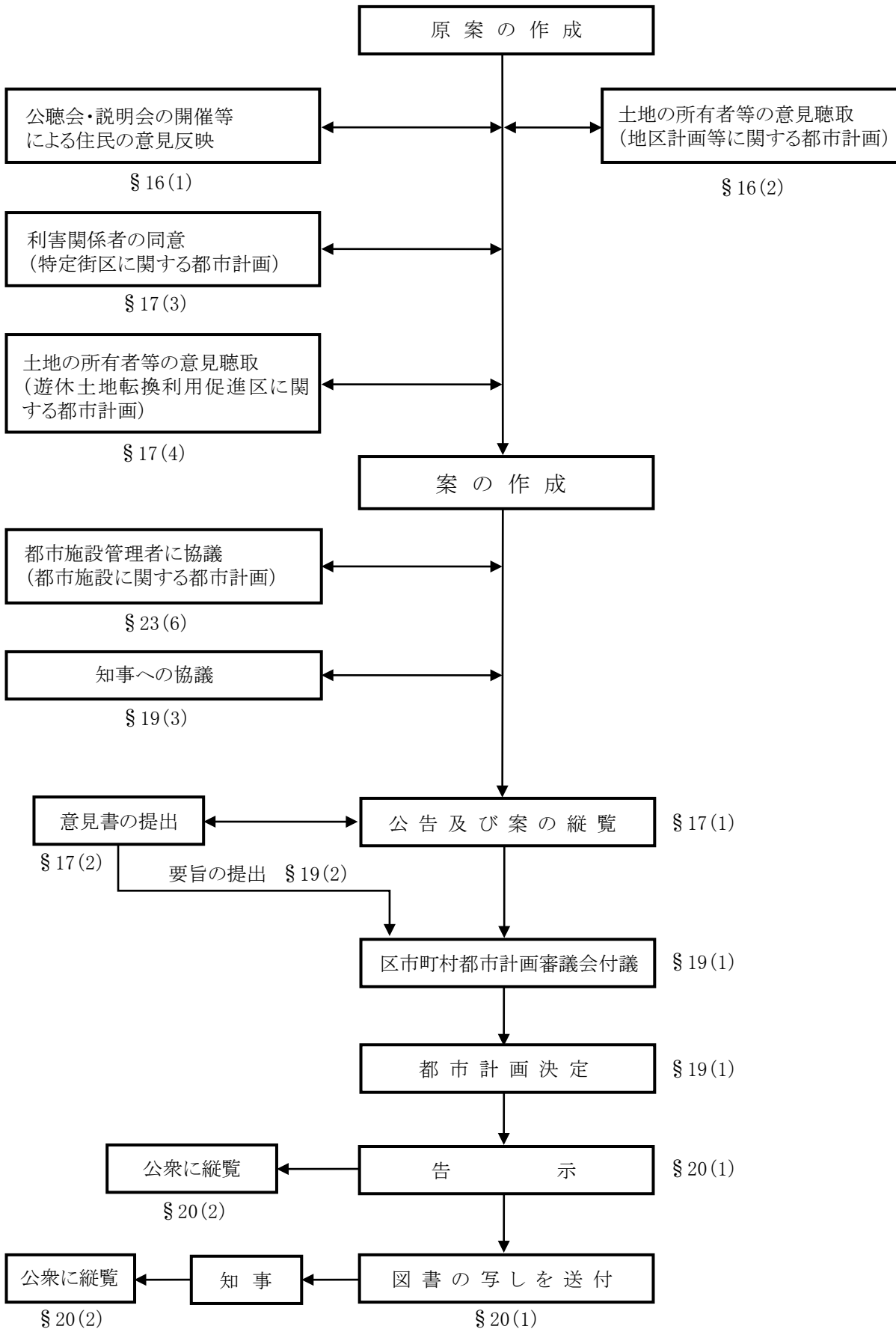


図 3. 国家戦略特別区域法による手続き
 国家戦略特別区域会議が区域計画に国家戦略都市計画建築物等整備事業を定める場合

