

■ 都市計画の内容

都市計画を定めるには、まず都市計画区域を定めることが必要である。都市計画区域は、人口・産業・交通量等を勘案して、一体の都市として総合的に整備する区域である。都市計画は、この都市計画区域の中で定められ、その内容を土地利用、都市施設、市街地開発事業、地区計画等に分けることができる。これを都市計画法では次のように区分している。

土地利用

○市街化区域・市街化調整区域（線引き）

土地利用計画の基本であり、無秩序な市街化を防止し、都市の健全な発展を図るため、都市計画区域を市街化区域・市街化調整区域に区分するものである。

○地域地区

地域地区は、都市における適正かつ合理的な土地利用を図るための規制誘導という役割を果たすもので、住環境の保護、商業・工業等の都市機能の維持増進、美観風致の保全、公害の防止など健康で快適かつ能率的な都市環境を形成保持するために定めるものである。

○促進区域

市街地開発事業の実施を図る必要がある区域について定めるものである。

都市施設

道路・下水道・公園・ごみ焼却場などの都市の生活や都市機能の維持にとって不可欠な施設を定めるものである。

市街地開発事業

○市街地開発事業

まちづくりを面的・総合的に整備するのが、市街地開発事業で、土地区画整理事業、市街地再開発事業などをいう。

○市街地開発事業等予定区域

市街地開発事業等が円滑に施行できるように、事業の概要が固まった段階で定めるものである。

地区計画等

一定の要件に該当する区域について地区施設の配置及び規模、建築物の用途・敷地・形態等に関する事項を総合的に定めるものである。