

2 都市計画区域

(1) 都市計画区域

都市計画区域は、都市計画を策定する基本となる区域であり、市及び一定の要件を備えた町村の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口・土地利用・交通量等の現況と推移を考慮して、一体の都市として総合的に整備・開発し、保全する必要のある区域について県知事が指定します。(都市計画法第5条)

【指定権者と指定要件】

- ・指定権者: 県
- ・指定要件: 全ての市及び以下の要件のいずれかに該当する町村
 - ①人口1万人以上で都市的業態に従事する者の数が全就業者数の50%以上
 - ②おおむね10年以内に①に該当
 - ③当該町村の中心市街地を形成している区域内の人口が3千人以上
 - ④温泉その他の観光資源を有し、良好な都市環境の形成を図る
 - ⑤火災、震災等災害で相当数の建築物が滅失し、市街地の振興を図る必要

【都市計画区域指定の主な効果】

土地利用	線引き、地域地区、地区計画等の都市計画制度の活用
都市開発	都市施設の計画的配置と整備、市街地開発事業の円滑な執行
開発許可	一定の開発行為に当たり許可が必要 ・都市計画区域内 3,000㎡以上 ・都市計画区域外 10,000㎡以上
建築行為	全ての建築物の建築に当たり建築許可を求める 集団規定(接道義務、用途地域、建蔽・容積率規定など)の適用
その他	都市計画税徴収、地価公示対象、一定の土地有償譲渡届出 など

※「開発行為」とは、建物を建てるために、土地に対して、新たに切土、盛土を行い、土地の区画を道路・水路・擁壁などで分けたりすること(土地の形質変更)をいいます。

飯山市では、市街地を中心に市全域 20,243ha のうち 6%にあたる 1,272ha を都市計画区域に指定しています。

都市計画区域の決定

決定年月日・告示番号	範囲	面積	人口
昭和25年6月23日 建設省告示第602号	旧飯山町の全域	1,623ha	9,642人
昭和41年7月13日 建設省告示第2148号	飯山市の一部	1,083ha	10,993人
平成25年1月17日 24都第397号 平成25年2月4日 公告	市街地南部 (静間・蓮地籍)	1,272ha	10,661人

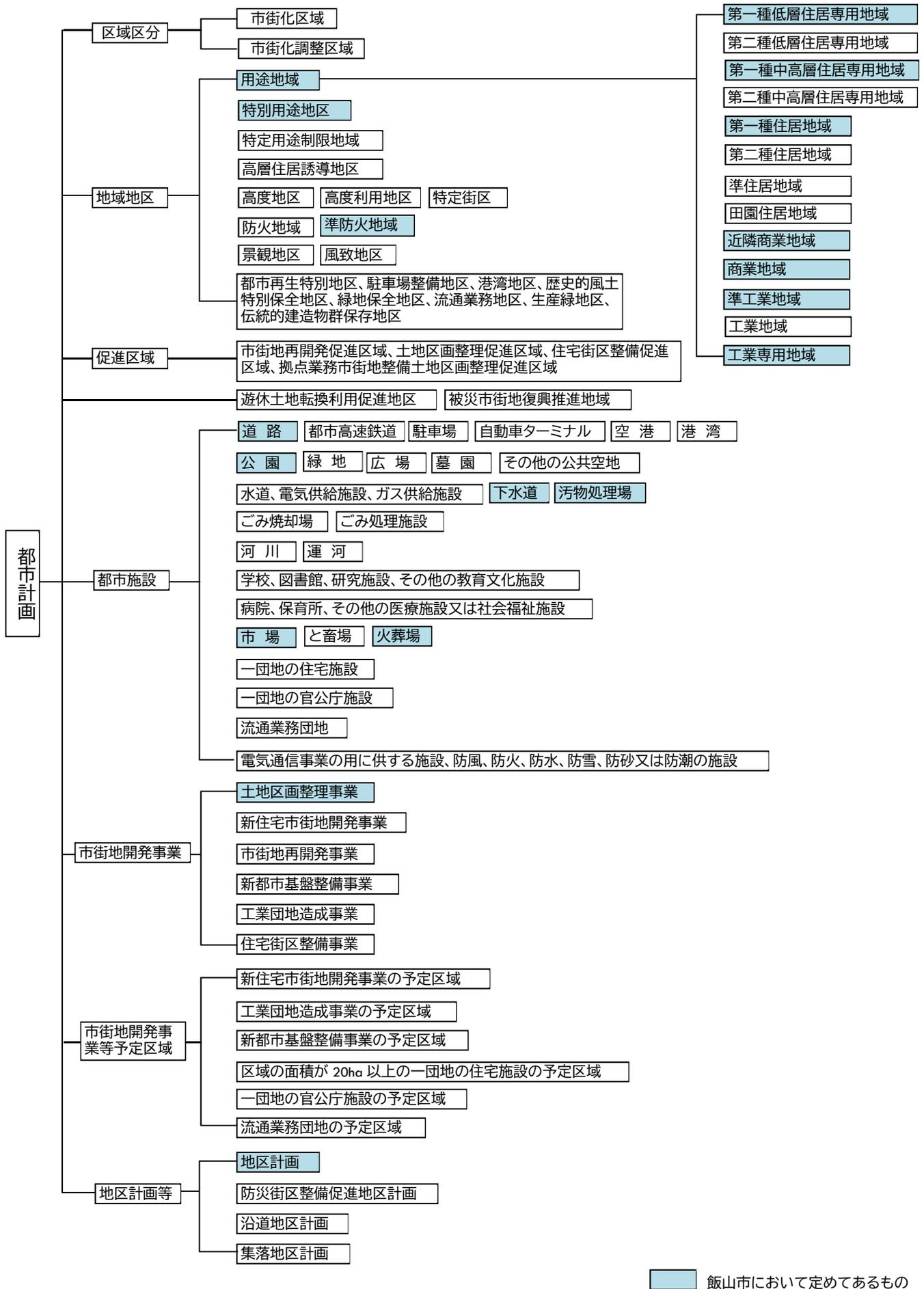
※昭和41年都市計画区域の変更により、秋津・木島の一部を区域に取り込み、国土交通省の行政指導により堂平・分道等の山間部を削除した。

人口の推移

区 域	H2年	H7年	H12年	H17年	H22年	H27年	R2年
行政区域	28,114	27,423	26,420	24,960	23,545	21,438	19,539
都市計画区域	10,335	10,299	10,173	10,576	9,465	10,619	9,838
用途地域	8,894	8,862	8,761	8,309	7,827	7,760	7,209
うち DID 区域	5,765	6,004	5,436	5,182		5,182	
用途地域外	1,441	1,437	1,412	1,342	1,638	2,859	2,629

(国勢調査)

(2) 都市計画の内容



(3) 都市計画の決定権者

都市計画の内容		決定権者		知事協議	大臣同意	
		市	県			
都市計画区域			指定		○	
準都市計画区域			指定			
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		○			
市街化区域及び市街化調整区域の区域区分			○		○	
地域	用途地域	○		○		
	特別用途地区	○		○		
	特定用途制限地域	○		○		
	高度地区・高度利用地区	○		○		
	特定街区	○		○		
	防火地域・準防火地域	○		○		
	景観地区	○		○		
	風致地区	面積 10ha以上		○		
		その他	○		○	
	駐車場整備地区	○		○		
	歴史的風土特別保存地区		○		○	
	緑地保全地区	面積 10ha以上		○		
		その他	○		○	
	流通業務地区		○			
生産緑地地区	○					
伝統的建造物群保存地区	○		○			
促進区域	市街地再開発促進区域	○		○		
	住宅街区整備促進区域	○		○		
	土地区画整理促進区域	○		○		
	拠点業務市街地整備と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	国道・高速自動車国道			○	○
		県道	4車線以上		○	
			4車線未満		○	
		その他の道路	4車線以上		○	
			4車線未満	○		○
	自動車専用道路	高速自動車国道以外		○	○	
	都市高速鉄道			○		○
	駐車場		○		○	
	自動車ターミナル	一般		○		
		専用	○		○	
	公園・緑地・広場・墓園	10ha以上のもの	国が設置する場合	○		○
		10ha未満のもの		○		○
	下水道	公共下水道	排水区域が2以上の市町村の区域		○	
			その他	○		○
		流域下水道		○		
		上記以外		○		○
	河川	1級河川		○		○
2級河川			○			
準用河川			○		○	
市場・と畜場・火葬場・汚物処理場・ごみ焼却場等		○		○		
産業廃棄物処理施設			○			
流通業務団地			○			
一団地の公官庁施設			○		○	
市街地開発事業	土地区画整理事業	施行区域が 50haを超えるもの		○		
		施行区域が 50ha以下のもの	○		○	
	市街地再開発事業(第1種)	施行区域が 3haを超えるもの		○		○
		施行区域が 3ha以下のもの	○		○	
	住宅街区整備事業	施行区域が 20haを超えるもの		○		○
施行区域が 20ha以下のもの		○		○		
上記以外の市街地再開発事業			○			
地区計画		○		○		