

## 第 3 章 用途地域決定の手続き

## 第3章 用途地域決定の手続き

### 3-1 用途地域決定手続きの流れ

#### 3-1-1 用途地域を決定する者

用途地域に関する都市計画の決定は、全て市町村が行うこととなっている。  
なお、市町村が決定する用途地域については知事との協議を要する。(P12 参照)

#### 3-1-2 用途地域決定の流れ（手続きフロー P45 参照）

##### (1) 素案作成の段階

市町村は、用途地域の決定(変更)に先立ち、必要な調査や資料の収集を行い、分析し、課題を明らかにするとともに、上位計画との整合、関係各課との調整を図りながら用途地域の決定(変更)素案を作成し、道都市計画課と下協議を行う。最終協議に至るまで、変更で1~2回、新規決定で3~5回程度の打ち合わせが必要となる場合が多い。新規決定の場合や拡大・縮小の場合は、市街地全域について調査が必要となる場合があるので相当の作業期間を要する。このため、所要の調査等は用途地域の決定(変更)の前年度までに終えておく必要がある。

##### (2) 事前手続きの段階

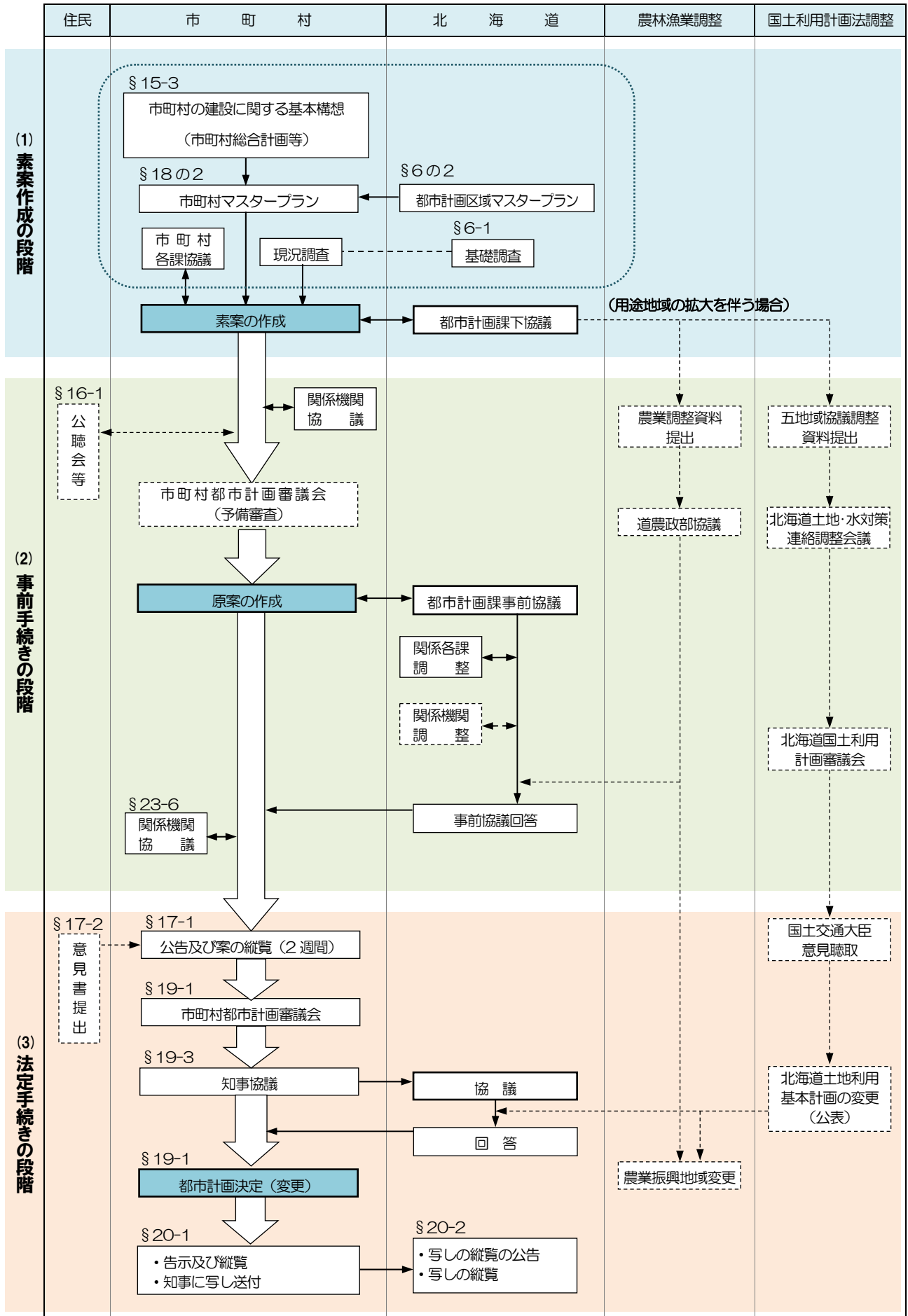
公聴会や住民説明会等の開催、他の行政機関との調整、市町村都市計画審議会等の事前説明（予備審査）を経て用途地域の決定(変更)原案を作成し、道都市計画課と文書による事前協議を行う。

なお、大規模集客施設の立地が可能となる変更については、事前協議前に、広域的な見地から支障がないかについての判断が必要となる。(P240 資料編「大規模集客施設の立地に関する広域的判断要領」参照)

##### (3) 法定手続きの段階

都市計画法に基づき、案の縦覧を行い、市町村都市計画審議会の議を経て、知事との協議を行い都市計画決定する。決定後、都市計画の法定図書は縦覧に供される。

〈 図 - 都市計画の決定(変更)手続きフロー 【市町村決定】 〉



### 3-1-3 用途地域決定の年間スケジュール

用途地域の決定（変更）については、各市町村における任意のスケジュールにより進めることとなるが、道都市計画課との下協議及び事前協議に余裕を持ったスケジュールとすることが望ましい。

ただし、用途地域の拡大を伴う案件については、都市計画法による決定(変更)手続きと並行して、上位法である国土利用計画法における北海道土地利用基本計画の変更手続き（P201）や、農業振興地域の整備に関する法律における農業振興地域を変更する農業調整手続き（P206）が必要となるため、下表に示すスケジュールにより進めなければならない。

また、農振農用地区域の拡大に伴い用途地域を縮小する場合も北海道土地利用基本計画の変更手続きが必要となるが、事務手続きは農業担当部局によって進められることとなる。都市計画担当部局は、都市計画法の手続きのみを進めることとなるが、この場合も、都市計画決定（変更）告示は、下表のとおり10月または3月となる。

なお、用途地域の拡大・縮小を伴う場合は、「都市計画下水道」及び建築基準法による「白地地域の建築形態制限（建ぺい率、容積率、斜線制限）」の変更手続きを必ず行うこととなるため、案件間のスケジュール調整が必要となる。特定行政庁が道である市町村においては、道都市計画課との下協議と並行して道建設部住宅局建築指導課との協議が必要となる。

〈表 - 用途地域の拡大を伴う案件の作業スケジュール〉

	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月
前期 関連手続き	<ul style="list-style-type: none"> <li>農業調整資料提出</li> <li>五地域調整資料提出</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>土地・水対策連絡調整会議</li> </ul>				<ul style="list-style-type: none"> <li>国土利用計画審議会</li> <li>国土交通大臣意見聴取</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>土地利用基本計画変更</li> </ul>
前期 都計手続き	<ul style="list-style-type: none"> <li>道下協議調整了</li> <li>変更案確定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>道事前協議</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>道事前協議回答</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>案の縦覧</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市町村都市計画審議会</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>知事協議</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>知事協議回答</li> <li><b>決定(変更)告示</b></li> </ul>
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
後期 関連手続き	<ul style="list-style-type: none"> <li>農業調整資料提出</li> <li>五地域調整資料提出</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>土地・水対策連絡調整会議</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>国土利用計画審議会</li> <li>国土交通大臣意見聴取</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>土地利用基本計画変更</li> </ul>	
後期 都計手続き	<ul style="list-style-type: none"> <li>道下協議調整了</li> <li>変更案確定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>道事前協議</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>道事前協議回答</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>案の縦覧</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市町村都市計画審議会</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>知事協議</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>知事協議回答</li> <li><b>決定(変更)告示</b></li> </ul>

## 3-2 用途地域決定素案の作成

### 3-2-1 土地利用の方針

用途地域は、単なる局地的・相隣的な土地利用の調整の観点にとどまらず、都市全体にわたる都市機能の配置及び密度構成の観点から検討し、積極的に望ましい市街地の形成を誘導するため、都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープランに示される地域ごとの市街地の将来像にあった内容としなければならない。

#### (1) 都市計画区域マスタープラン（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、都市計画区域ごとに都道府県が定めるものである。

都市計画区域マスタープランは、都市計画相互間のきめ細かい調整を図り、都市計画の総合性及び一体性を確保するための都市計画区域における基本的な方針として、

- ・市街化区域と市街化調整区域との区分の決定の有無及び当該区域区分を定めるときはその方針
- ・都市計画の目標
- ・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決定の方針

等を定めることとされている。

都市計画区域について定められる都市計画は、この方針に即したものでなければならない。

なお、道が決定する都市計画との整合を図る必要があるため、用途地域の拡大、縮小を伴う変更や、住居系・商業系・工業系間の用途地域の変更は、都市構造に大きな影響を与えることから、原則として、この都市計画区域マスタープランへの明確な位置付けが必要である。

#### (2) 市町村マスタープラン（市町村の都市計画に関する基本的な方針）

市町村マスタープランは、市町村の建設に関する基本構想（市町村総合計画等）や、都市計画区域マスタープランに即し、都市計画を有するすべての市町村が定めるものである。

市町村マスタープランは、市町村が、創意工夫のもとに住民の意見を反映させて、都市づくりの理念や目指すべき都市像、地域別の整備方針、諸施設の計画等をきめ細かくかつ総合的に示すものであり、具体の都市計画をはじめとしたまちづくり施策の根拠となるものであることから、市町村が定める都市計画は、このマスタープランに即したものでなければならない。

都市再生特別措置法第81条の立地適正化計画は、同法第82条により市町村マスタープランの一部とみなす。

#### (3) 根拠法令等

##### (ア) 都市計画法令

###### （都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）

法第6条の2 都市計画区域については、都市計画に、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定めるものとする。

第2項 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針には、第1号に掲げる事項を定めるものとするとともに、第2号及び第3号に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。

(1) 次条第1項に規定する区域区分の決定の有無及び当該区域区分を定めるときはその方針

(2) 都市計画の目標

(3) 第1号に掲げるもののほか、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決定の方針

第3項 都市計画区域について定められる都市計画は、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即したものでなければならない。

(市町村の都市計画に関する基本的な方針)

法第18条の2 市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下この条において「基本方針」という。）を定めるものとする。

第2項 市町村は、基本方針を定めようとするときは、あらかじめ、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。

第3項 市町村は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県知事に通知しなければならない。

第4項 市町村が定める都市計画は、基本方針に即したものでなければならない。

### 3-2-2 現況調査

#### (1) 現況調査

ここでいう「現況調査」とは、用途地域決定(変更)案を作成するために市町村が行う調査である。都市計画法第6条に基づく「都市計画に関する基礎調査」(北海道が実施)が実施されている市町村にあっては、その結果を活用し、不足分については追加の調査を行う。現況調査は、次に掲げる項目に関し必要に応じて行うこととなる。

〈表 - 現況調査項目〉

調 査 項 目	要否
人口、世帯数、人口の分布、DID地域 等	□
年齢別・性別人口、自然増加・社会増加 等	△
産業分類別就業者数、製造業出荷額、商品販売額 等	□
農業振興地域、農用地区域、保安林、地域森林計画対象民有林、国有林、自然公園区域、自然環境保全地区、工業適地調査地区、急傾斜地崩壊危険区域、海岸保全区域、埋蔵文化財包蔵地 等	□
農地の位置・区分・生産性、農地転用状況、農家経営状況、農林漁業施策の実施状況 等	□
用途地域内の未利用地	□
用途地域拡大区域の土地利用現況、用途地域内の非可住地	□
宅地開発事業の実施状況・計画 等	□
地価分布状況	□
気象状況・地形・地質・土壌・植生・水系等の自然的条件	△
建物用途別現況、建築動態	◎
建築物の敷地面積・建築面積・延べ床面積・建蔽率現況・容積率現況・階数・高さ・外壁後退の状況 等	□
建築基準法上の不適格建築物・許可建築物	◎
住宅戸数、住宅の規模、その他住宅事情	△
道路・公園・下水道等の整備状況	□
現況・将来の自動車交通量	□
大気汚染・騒音振動・水質汚濁・地盤沈下・悪臭等の状況	△
火災・浸水・崖崩れ・地滑り・津波・高潮等の警戒区域の状況	△
人口・世帯・就業者数・製造業出荷額・商品販売額等の将来予測	□

凡例

◎：計画図書の作成上、常に必要な調査

□：用途地域の新規決定や拡大を伴う変更の場合に必要なに応じて実施する調査

△：計画立案の参考になる調査

## **(2) 現況の解析**

---

現況調査から得られたデータをもとに、用途地域決定(変更)に必要な次のような現況の解析を行う。

- 建物用途別動態図の作成による土地利用動向の分析
- 地区ごとの整備課題の分析
- 市街地の密度構成、市街地の発展方向に関する分析
- 公共施設の配置状況、整備水準に関する分析
- 生活環境上の問題点の把握
- 土地利用上の制約条件の把握
- その他用途地域指定に必要な分析（敷地、建物形態等）

## **(3) 将来フレームの解析**

---

非線引き都市の用途地域の新規決定にあたっては、将来の人口と産業を適切に収容する市街地規模を想定する必要がある。すなわち、市町村の総合計画や過去の趨勢に配慮しながら、おおむね10年後の人口、産業のフレームを設定し、地域ごとの適正人口密度や土地生産性等から、必要な住宅地、商業地、工業地等の都市的土地需要量を算定し、おおむねの市街地規模を想定する。

## **3-2-3 素案の作成**

---

### **(1) 素案の検討**

---

市町村の土地利用方針及び現況調査・解析の結果をもとに、必要に応じて住民や関係機関の意見等も参考にしながら、用途地域の素案の作成を行う。

作成作業は、用途地域指定基準に基づき用途地域素案のたたき台を作り、土地利用方針や市街地の現況、動向に照らして問題点を分析し、さらに、関係法令、運用指針等からみて適正かどうかを検討する。これらの検討結果に基づき、用途地域素案のたたき台を修正し、再度検討する。このように検討を繰り返し、問題点を解消することにより、各市町村の用途地域素案をつくりあげていく。

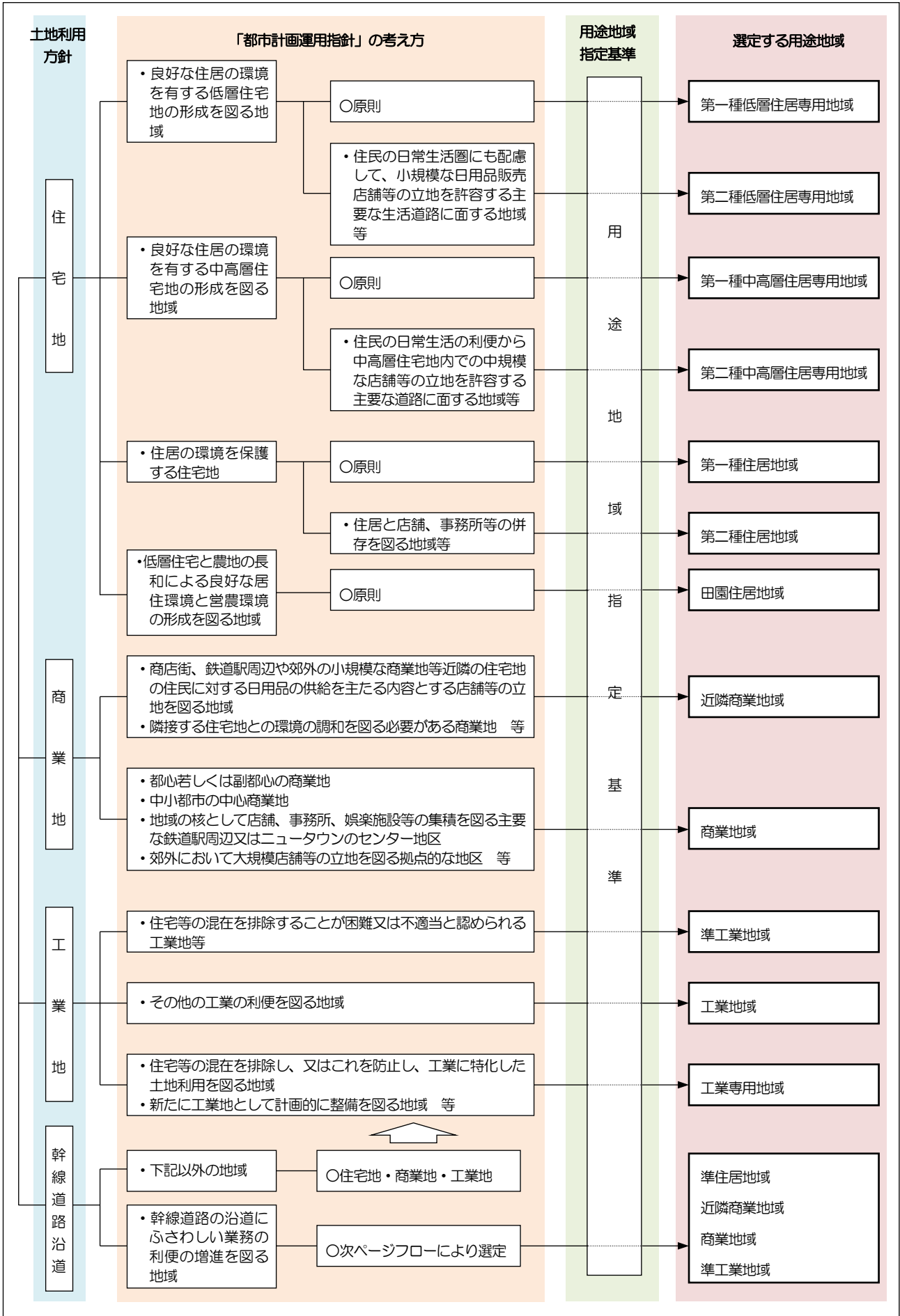
なお、用途地域指定基準は、関係法令、都市計画運用指針によるほか道の「用途地域の指定に関する考え方」（P33 参照）を参考に各市町村において実状に応じて定める。

### **(2) 用途地域の選定**

---

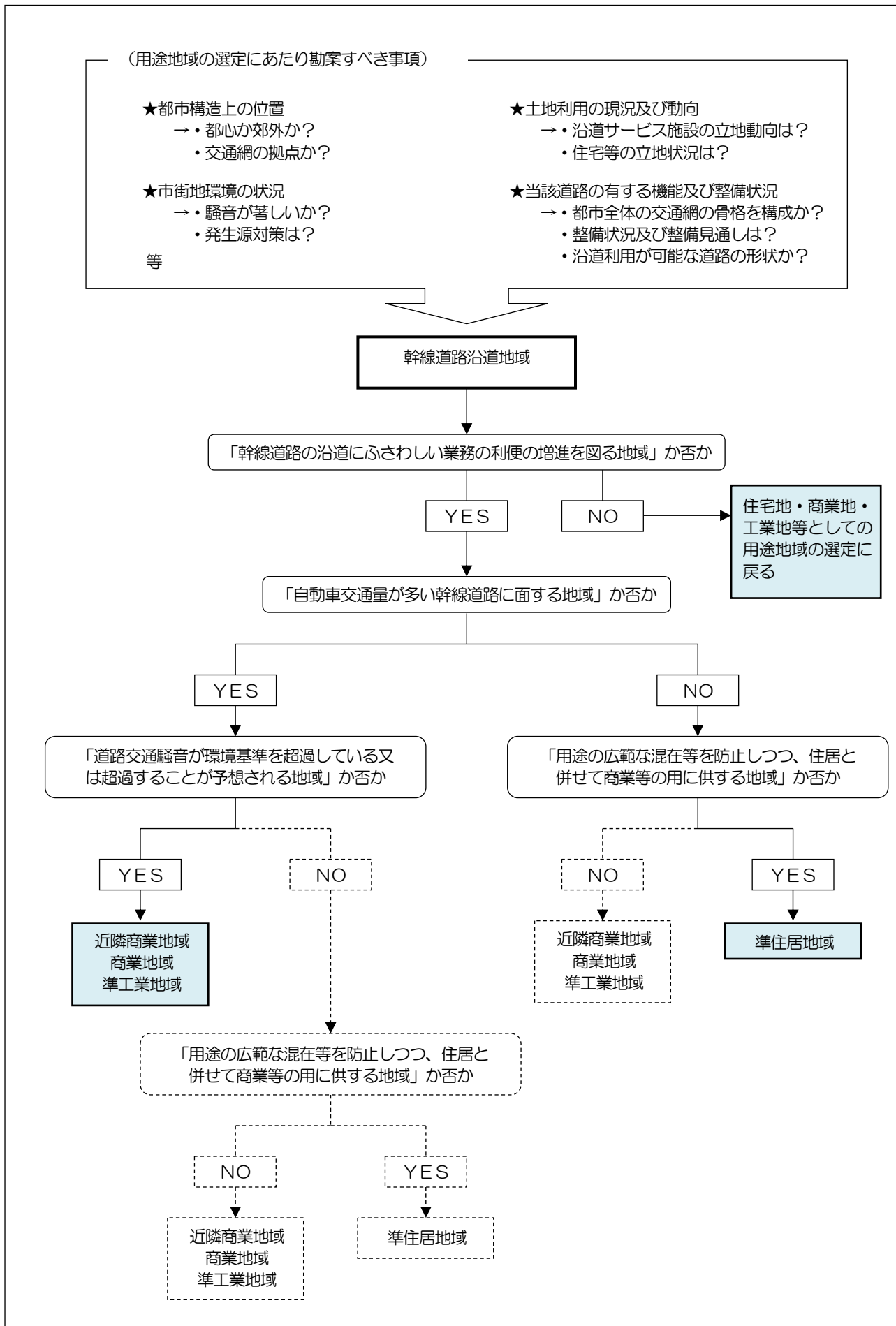
素案の作成にあたり、用途地域の選定は、次ページのフローを参考に行う。

〈図 - 用途地域の選定フロー〉





〈図 - 幹線道路沿道地域における用途地域の選定フロー〉 ※「都市計画運用指針」をもとに作成



### 3-2-4 下協議

---

用途地域決定(変更)の素案作成の段階において、事後の手続きを円滑に進めるため、適当な時期に道都市計画課と数回にわたり下協議を行う。

下協議の開始時期は任意であるが、作業を効率よく進めるためには、できるだけ早めに開始することが望ましい。なお、用途地域に関連する他の都市計画についても、並行して担当主査と打ち合わせを進めることとなる。

#### (1) 下協議に必要な資料

---

次に掲げる資料を一応の目安とするが、必ずしも最初からすべてを揃える必要はなく、他の資料で代替可能であればそれでも良いので、適宜、道都市計画課と打ち合わせの上作業を進めること。

- ・決定(変更)箇所別概要表
- ・決定(変更)箇所の計画図
- ・変更箇所の新旧対照図（新規決定の場合は不要）
- ・決定(変更)箇所の建物用途別動態図
- ・決定(変更)箇所の開発構想図
- ・関連する地区計画、特別用途地区等の案
- ・都市計画区域マスタープラン（該当部分のみ）
- ・市町村マスタープラン（該当部分のみ）
- ・用途地域指定基準
- ・ハザードマップ等イエローゾーン及びレッドゾーンがわかる資料
- ・その他関連資料

#### (2) 下協議における説明の要点

---

主に、次の点について簡潔に説明願いたいので、適宜用意すること。

- ・都市の概況（主に都市構造に関すること）
- ・都市計画決定のスケジュール（予備審、決定告示の時期、関連する調整スケジュール等）
- ・関連する上位計画における位置付け（総合計画、都市計画区域マスタープラン、市町村マスタープラン等）
- ・用途地域指定の方針（主要用途の配置の方針、指定基準等）
- ・変更地区の現況（土地利用状況、建物用途・動態等）
- ・変更の内容（現在及び変更予定の用途地域、区域界の設定）
- ・変更の理由（上位計画の変更、土地利用転換、面整備事業、にじみ出し等）
- ・開発の構想（計画の内容、事業主体、事業年度、土地利用の細区分、公共施設整備）
- ・関連する他の都市計画（市街化区域、道路、下水道、区画整理事業、他の地域地区等）
- ・農林漁業との調整状況（農業振興地域、農業投資等）
- ・関係機関との調整状況（河川管理者、道路管理者等）
- ・環境上の問題点（騒音、悪臭等）
- ・その他関連して留意すべき事項（土砂災害特別警戒区域内外等）

## 3-3 用途地域決定の事前手続き

### 3-3-1 公聴会等

#### (1) 住民意見反映のための措置

都道府県又は市町村は、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（法第16条第1項）とされている。その趣旨は、重要な都市計画については広く住民の意見を聴いて都市計画の案になるべくこれを反映させようとするところにある。これとは別に都市計画決定(変更)手続きの過程で、住民及び利害関係人との調整を目的として案の縦覧の手続き（法第17条）が規定されているが、公聴会は、利害関係人との調整を目的とするものではなく、行政に広く住民の意思を反映させようという趣旨の手続きである。

公聴会等は都市計画決定権者たる都道府県又は市町村が必要があると認める場合に行うことになっており、必要な場合の例として用途地域を全体的に見直すなど都市の将来をある程度決定するような地域地区の再編をする場合が挙げられる。

公聴会の他に「住民の意見を反映させるために必要な措置」としては、説明会の開催、まちづくりの方向・内容等に関するアンケートの実施、まちづくり協議会を中心としたワークショップの開催、まちづくり協議会による案の提案等、各種方策を地域の実情に応じて実施することが望ましい。

#### (2) 公聴会

公聴会の開催にあたり、事前に住民に知らせるべき事項は、定めようとする都市計画についての基本的な事項であり、用途地域については土地利用の基本構想、地域地区の決定基準等が考えられる。

また、公聴会は、都市計画の基本的事項について住民の意見を聴くものであり、土地所有者等個々の権利者との調整は別途、法第17条による縦覧の手続きにおいて行われるもので、公聴会においては、具体的に個々の権利者に、自己の権利に係る土地との関係を図面等で知らせることは必要ないと考えられる。

#### (3) 説明会

都市計画の案を作成しようとする場合、広く住民に対し決定権者等の作成した素案を公開し、その理解を求め、意見を反映させるための措置として「説明会」の開催が考えられる。説明会では、一般的に計画案についてその内容を広く住民に理解してもらうことを主眼としており、比較的簡易な手続きで実施できる。

説明会の開催にあたっては、次の事項に配慮することが望ましい。

- ① 説明会の日時、場所についてはあらかじめ広報誌等で関係住民に知らせるとともに、開催場所の選定についても関係住民の参集が容易なように配慮する。
- ② 単に用途地域素案の説明のみにとどめず、都市計画と用途地域制度について一般住民に理解されるよう、その目的、理念、地域指定の効果（例えば、第一種低住居専用地域であれば「専用の住宅地として良い環境を保つことができる」等）と用途地域指定により住民が受ける権利制限の内容（建築基準法による建物用途、容積率、建蔽率、高さ、外壁後退距離の各種制限等）等について平易に説明する。また、まちづくりに対する市町村の考え方、目標とする都市像、市街地像等についても、できる限り分かりやすく説明する。
- ③ 説明会の他、公共交通事業者や大規模土地所有者の意向、事業計画等、将来の土地利用を考える上で判断の材料となるものがある場合については、必要に応じて個別説明、意向聴取等を通じて情

報の把握に努め用途地域案の作成の参考とする。

#### (4) 根拠法令等

##### (ア) 都市計画法令

(公聴会の開催等)

法第 16 条 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。  
第 2～3 項 (略)

##### (イ) 都市計画運用指針

V (都市計画決定手続等)

###### 1 都市計画決定手続に係る基本的な考え方

近年、行政一般に対して、行政手続の透明化や情報公開、説明責任の遂行が求められており、都市計画のように国民の権利義務に直接影響を与えることとなる行政手続については、特にその要請が高まっている。

また、環境問題や少子・高齢化問題に対する関心が高まる中で、住民自らが暮らす街のあり方についてもこれまで以上に関心が高まっており、都市計画に対して住民自らが主体的に参画しようとする動きが広がっているところである。

このため、今後の都市計画決定手続においては、以上のような状況を十分踏まえ、都市計画に対する住民の合意形成を円滑化し、都市計画の確実な実現を図る観点から、これまで以上に都市計画決定手続における住民参加の機会の拡大、都市計画に係る情報公開及び理由の開示等に意を用いていくべきである。

###### 2 個別の都市計画決定手続等について

(公聴会・説明会の開催等)

法第 16 条第 1 項では、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・説明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こととされている。これは、都市計画の案が作成された後の手続としての法第 17 条の縦覧及び意見書の提出とは別に、都市計画の案の作成の段階でも住民の意見をできるだけ反映させようという趣旨である。特に、法第 16 条第 1 項において公聴会の開催を例示しているのは、住民の意見を反映させるための措置として、住民の公開の場での意見陳述の機会を確保するべきという趣旨であることに留意する必要がある。

この点、説明会は、都道府県又は市町村が作成した都市計画の原案について住民に説明する場と考えられ、公聴会は、都道府県又は市町村が作成した都市計画の原案について住民が公開の下で意見陳述を行う場と考えられる。

都市計画への住民参加の要請がますます強まる中で、都市計画決定手続における住民参加の機会を更に拡大していく観点から、今後は、都市計画の名称の変更その他特に必要がないと認められる場合を除き、公聴会を開催するべきである。ただし、説明会の開催日時及び開催場所が事前に十分周知され、かつ、都市計画の原案の内容と内容についての具体的な説明が事前に広報等により行われ、住民がこれを十分に把握し得る場合であって、住民の意見陳述の機会が十分確保されているときは、その説明会を公聴会に代わるものとして運用することも考えられるが、この場合においても、住民がその内容を十分把握した上で、公開の場での意見陳述を行うための場となるよう十分留意するべきである。

なお、市町村マスタープランについては法第 18 条の 2 により、公聴会・説明会の開催等住民の意見を反映させるための措置を講ずるものとされている。

住民の意見を反映させるための措置としては、公聴会・説明会の開催に加えてまちづくりの方向、内容等に関するアンケートの実施、まちづくり協議会を中心としたワークショップの開催、まちづくり協議会による案の提案等各種方策を、地域の実情に応じて実施することが望ましい。

公聴会・説明会の開催等については、住民の意見を十分汲み取ることができるようになることが求められるものであり、作成しようとする都市計画の原案や関連する情報について具体的に提示するとともに、公聴会・説明会の開催日時、開催場所、事前の広報等に配慮するべきである。また、意見陳述を希望する者には物理的・時間的に対応可能な範囲でできるだけ意見陳述を認めるとともに、公聴会の開催が形式に流されることなく真に住民の意見を反映させる場として機能させる観点から、運営に特段の支障を及ぼさない限り、例えば、公述人において希望がある場合には、都市計画の案を作成する都道府県又は市町村の担当者、あるいは、公述人相互間において質疑・議論を行うこと等も考えられる。さらに、住民からの意見については、それがどのように都市計画の案に反映されたか等について都市計画審議会に報告することが望ましい。

公聴会・説明会の開催等の方法については、都道府県又は市町村においてその事情に応じ決定することとなるが、その際、上記について十分留意するとともに、できるだけ必要な事項をあらかじめ定め、公表しておくことが望ましい。

### 3-3-2 事前協議

市町村は、地元調整を終えた用途地域決定(変更)の原案を、「事前協議」として道へ提出する。

なお、「事前協議」は、法定手続き(案の縦覧～都市計画決定)に先立って行うもので、事務処理の円滑化を図るための運用として行っている。

#### (1) 協議図書の種類

用途地域の決定(変更)にあたっては、次の図書を作成する。

##### (ア) 協議文書等

番号	文書等の種類	新規決定		変更
		線引き	非線引き	
①	協議文書	○	○	○
②	都市計画の策定の経緯の概要	○	○	○
③	決定(変更)理由書	○	○	○
④	計画書(法定)	○	○	○
⑤	新旧対照表			○
⑥	決定(変更)箇所図	○	○	○
⑦	決定(変更)箇所別概要表	○	○	○
⑧	用途地域指定基準	○	○	○
⑨	土地利用方針関係図書	○	○	○
⑩	不適格建築物調書	○	○	○※1
⑪	建築許可調書	○	○	○※1
⑫	宅地開発一覧表	○	○	※2
⑬	都市施設整備状況表	○	○	※2
⑭	非可住地一覧表		○	※2
⑮	関係機関協議書・協議メモ	○	○	○

※1：変更箇所に係るもののみでよい。

※2：用途地域の拡大の場合等において、必要がある場合は添付する。

##### (イ) 協議図面

番号	図面の種類	新規決定		変更
		線引き	非線引き	
①	総括図(法定) 1/25,000 以上	○	○	○
②	計画図(法定) 1/2,500 以上	○	○	○*
③	新旧対照図 1/25,000 以上			○
④	土地利用構想図	○	○	○*
⑤	建物用途別動態図 1/2,500 以上	○	○	○*
⑥	決定(変更)箇所別開発構想図	○	○	○*
⑦	不適格建築物分布図	○	○	○*
⑧	建築許可位置図	○	○	○*
⑨	都市施設整備状況図	○	○	※4
⑩	宅地開発状況図	○	○	※4
⑪	地価現況図	○	○	※4
⑫	交通量図	○	○	※4
⑬	未利用地状況図	○	○	※4
⑭	土地利用関連図		○	※4
⑮	人口配分計画図		○	※4
⑯	非可住地箇所図		○	※4
⑰	建蔽率現況図、容積率現況図、敷地面積現況図	変更内容によって必要となる場合がある。		

※1：「○\*」は変更箇所に係るもののみでよい。

※2：やむを得ない場合は、総括図、新旧対照図は 1/30,000 以上、計画図は 1/3,000 以上でもよい。

※3：⑦と⑧及び⑪と⑫は、それぞれ 1 枚の図面にまとめてもよい。

※4：用途地域の拡大の場合等において、必要がある場合は添付する。

## (2) 協議文書等の作成要領

### ①協議文書 様式1

- ・市町村の都市計画主管課長から北海道建設部まちづくり局都市計画課長あての文書とする（公印不要）。

### ②都市計画の策定の経緯の概要 様式2

- ・策定スケジュールについて記載する。

### ③決定(変更)理由書 様式3

- ・法第17条第1項の規定による理由書として、「案件名」、「決定経過」、「決定(変更)の目的」、「決定(変更)内容」等について、簡潔に記載する。

### ④計画書(法定図書) 様式4

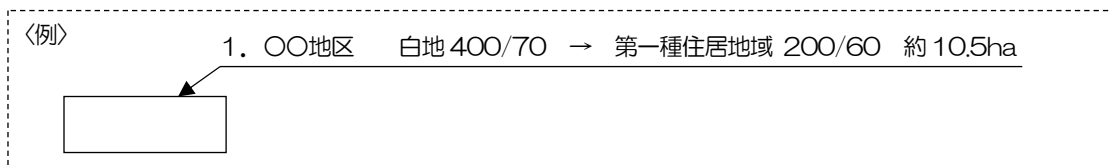
- ・規制内容の異なる区分がある場合は、それぞれの区分ごとに別行とし、小計を記載する。
- ・「面積」欄は、ha単位で記載し、10ha以上の場合は整数表示に、10ha未満の場合は小数点以下第1位表示とする。(例：3.85ha→3.9ha、12.4ha→12ha)
- ・「備考」欄には、区分別の比率(%)を小数点以下第1位表示で記載する。
- ・部分変更の場合も用途地域全体について作成する。

### ⑤新旧対照表 様式5

- ・規制内容の異なる区分がある場合は、それぞれの区分ごとに別行とし、小計を記載する。
- ・「面積」欄は、「計画書」と同様の表示方法とする。
- ・「比率」欄には、区分別の比率(%)を小数点以下第1位表示で記載する。
- ・「増減」欄には、新面積と旧面積の差を記載する。なお、増減がない場合には「－」と記載する。
- ・旧用途地域面積に錯誤があり、都市計画基礎調査等に基づいてこれを修正する場合は、調査面積を「旧面積」欄に下段カッコ書きで併記し、さらに、欄外に「注）下段の( )書きは、基礎調査による調査面積」等と記載する。また、「増減」の欄には、新面積とカッコ書きの面積(基礎調査等による調査面積)の差を記載する。
- ・部分変更の場合も用途地域全体について作成する。

### ⑥決定(変更)箇所図 〈参考図 P70,71〉

- ・A4版で作成する。
- ・新規決定の場合は、全体図(用途地域全体を1枚で図示したもの)及び箇所別図(地形地物を判断できる程度の図面で図示したもの)を作成する。ただし、市街地が小さく、全体図で地形地物を判断できる場合は、全体図と箇所別図を兼ねてもよい。
- ・変更の場合は、できる限り1枚にまとめるようにし、1枚にまとめられない場合は、全体図と箇所別図を作成する。
- ・全体図は、変更箇所を赤枠で示し、地区番号を記載する。
- ・箇所別図は、変更箇所を赤枠で示し、枠内を変更後の用途地域の色で着色し、必要に応じて変更部分を拡大引き出しする。
- ・変更箇所ごとに地区番号、地区名、用途地域の新旧変更内容(用途地域名、容積率/建ぺい率)及び区域面積を記入する。なお、地区番号は「決定(変更)箇所別概要表」の対図番号と一致させる。



⑦**決定(変更)箇所別概要表** 様式 6

- ・対図番号は、「決定(変更)箇所図」と一致させる。

⑧**用途地域指定基準**

- ・各都市又は圏域ごとに定めている用途地域指定基準を添付する。

⑨**土地利用方針関係図書**

- ・都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープラン（必要に応じて立地適正化計画も）の該当記載ページを添付する。なお、該当記載箇所を朱書きアンダーラインで表示する。

⑩**不適格建築物調書** 様式 7

- ・用途地域決定(変更)前後の建築基準法上の不適格建築物について記載する。  
なお、対象建築物がない場合も必ず作成するものとし、その場合は「該当なし」と記載する。
- ・対図番号は、「不適格建築物分布図」の建物番号と一致させる。
- ・新規に不適格となるものについては、備考欄に「新規」と記載する。
- ・用途地域変更後に不適格が解消されるものについては、「現況用途地域欄」まで棒線で消去し、備考欄に「解消」と記載する。
- ・新規決定の場合は、用途地域全域分について作成する。

⑪**建築許可調書** 様式 8

- ・建築基準法による許可建築物について記載する。  
なお、対象建築物がない場合も必ず作成するものとし、その場合は「該当なし」と記載する。
- ・対図番号は、「建築許可位置図」の建物番号と一致させる。
- ・高さ等の許可については、許可面積の欄を高さに置き換えて記載する。
- ・用途地域変更後に建築基準法に適合することとなるものについては、備考欄に「適合」と記載する。
- ・新規決定の場合は、用途地域全域分について作成する。

⑫**宅地開発一覧表** 様式 9

- ・土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業、市街地再開発事業及び5ha以上の開発行為等による宅地開発で前回全体変更以降実施されているもの及び今後5年以内に実施が予定されているものについて記載する。
- ・対図番号は、「宅地開発状況図」の番号と一致させる。
- ・計画戸数は、宅地割等から適宜判断して記載する。

⑬**都市施設整備状況表** 様式 10

- ・道路、交通広場、公園・緑地、下水道等について、都市計画決定と整備の状況を記載する。

⑭**非可住地一覧表** 様式 11

- ・将来とも人口（夜間人口）配分の対象とならない地区の一覧表であり、土地需要フレーム算定基礎資料となる。なお、線引き都市では作成不要。

（非可住地の例）

河川湖沼、公園緑地、崖地、鉄道用地、交通用地、地方国家施設、自治体施設、業務施設、宿泊施設、興業施設、風俗営業施設、遊技施設、専売店舗施設、教育施設、研究施設、文化施設、医療施設、運動施設、重化学工業施設、軽工業施設、サービス工業施設、家内工業施設、運輸倉庫施設、通信施設、農業施設、漁業施設、宗教施設、記念施設、工業専用地域、特別工業地区・地区計画で一般住宅を排除している区域

⑮**関係機関協議書・協議メモ** 〈協議先と協議の目的はP232を参照〉

- ・用途地域決定(変更)案について、関係機関との協議書又は協議者双方がサインした協議メモを添付する。

### (3) 協議図面の作成要領

#### ① 総括図(法定図書)

- ・変更後における用途地域図であり、縮尺は 1/25,000 以上とする。
- ・変更箇所を太い朱線で囲み、総括図で変更箇所がわかるようにすること。
- ・用途地域の境界線は以下のとおりとする。なお、路線式に用途地域を指定する場合は、指定幅を付記する。

道路又は河川の中心	— • — • —
その他	— + — + —

- ・指定容積率、指定建蔽率、低層住居専用地域における外壁後退距離の限度、敷地面積の最低限度、高さの限度を記入する。
- ・都市計画区域界、防火・準防火地域、特別用途地区、地区計画、高度地区、高度利用地区、風致地区、臨港地区の区域及び都市計画道路を図示するとともに、必要に応じ他の都市計画の内容についても図示する。
- ・用途地域の種別の色は、日本工業規格に基づく三属性による色の表示方法による表示記号（いわゆるマンセル表色系）により次のとおり定められている。

〈表 - 用途地域の表示方法〉

用途地域の種類	着色 (マンセル表色系)	形態規制
第一種低層住居専用地域	緑色 (3.5BG 6.6/10.6)	
第二種低層住居専用地域	薄緑色 (2.0BG 7.7/6.7)	
第一種中高層住居専用地域	黄緑色 (6.9GY 7.9/8.8)	
第二種中高層住居専用地域	薄黄緑色 (4.4 Y 8.9/5.5)	
第一種住居地域	黄色 (7.6 Y 8.8/8.1)	
第二種住居地域	薄橙色 (1.3 Y 8.6/4.8)	
準住居地域	橙色 (4.4YR 7.8/7.4)	
田園住居地域	反) 薄茶色系 (国助言等発出待ち)	
近隣商業地域	桃色 (6.8RP 7.4/7.5)	
商業地域	赤色 (6.0 R 5.5/14.0)	
準工業地域	紫色 (2.5 P 6.9/5.0)	
工業地域	水色 (6.3 B 7.8/5.3)	
工業専用地域	青色 (8.0 B 6.6/8.8)	

#### ② 計画図(法定図書)

- ・縮尺 1/2,500 以上の現況図に変更後の用途地域の境界線を図示し、用途地域の種類別に着色し、併せて、用途地域の名称、容積率、建蔽率を記入する。
- ・図面枚数が多くなる場合は、当該図面が表示している範囲を示す案内図を添付する。
- ・用途地域の着色、形態規制の図示方法は「総括図」と同様とする。
- ・用途地域の境界線の図示方法は「総括図」と同様とし、道路中心、見通し線、地番界等の境界線種別を併記する。

#### ③ 新旧対照図

- ・既存の用途地域図を使用し、変更箇所を太い朱線で囲み、中を変更後の用途地域の色で着色する。
- ・変更箇所ごとに地区番号、地区名、用途地域の新旧変更内容（用途地域名、容積率／建ぺい率）及び区域面積を記入する。なお、地区番号は「決定(変更)箇所別概要表」の対図番号と一致させる（「決定(変更)箇所図」の例による）。

#### ④ 土地利用構想図

- ・市町村マスタープランにおいて定められた全体構想を図面化したもの（特に土地利用の分野について編集された図面がある場合は、その図面）を添付する。
- ・図面の縮尺、表現方法は任意とするが、下記の項目については網羅する。なお、地域区分、施設等の表現はおおむねの位置の図示として差し支えない。



## ○土地利用計画

市街地の土地利用区分を図示する。以下に掲げる地域区分は一般的な事例であり、市町村の実情に応じ適宜変更し又は新たな地区（例えば歴史環境保全地区、レクリエーション地区、研究開発団地地区等）を加えてもよい。

〈表 - 土地利用計画における地域区分の例〉

住宅系	環境保全住宅地（黄緑色）	住宅地として計画的に開発が行われ良好な住環境を保全すべき地区又は良好な住宅地として計画的に環境整備を進める地区
	一般住宅地（黄色）	既成の住宅地で主に住環境を保護すべき地区であるが、商業地・軽工業地としての土地利用を許容する地区
商業系	中心商業業務地区（赤色）	都市全体の中心商業業務地、又は近隣を超える範囲からの集客となる地区商業核
	一般商業業務地区（桃色）	近隣住区商業核、観光地区等
	沿道サービス地区（灰色）	幹線道路沿道で自動車利用による沿道利便サービスの立地する地区
工業系	一般工業地区（水色）	軽工業地区、流通業務地区、沿道軽工業サービス地区
	専用工業地区（青色）	工業地として専用化を図る地区

## ○その他

交通計画（主要な幹線道路、鉄道等）、公園緑地計画（近隣公園、地区公園及び総合公園等の都市基幹公園、主要な緑地）、その他の都市施設（下水処理場、ごみ焼却場、火葬場、市場等）、その他主要プロジェクト（都市再開発関連プロジェクト、交通・流通関連プロジェクト、社会生活・文化・観光レクリエーション関連プロジェクト等）について図示する。

## ⑤建物用途別動態図

- ・縮尺 1/2,500 の現況図を使用し、建物を用途別に着色する。
- ・変更箇所を太い朱線で囲む。
- ・現況調査に基づいて作成する。なお、直近の都市計画基礎調査に基づいて作成した場合は、一般に用途地域変更作業の時点ですでに古くなっている場合が多いので、必要に応じて最新の建物現況に合うよう修正する。
- ・図上では建物表示があるが既に滅失しているものについては×印を付す。
- ・図面枚数が多くなる場合は、当該図面が表示している範囲を示す案内図を添付する。
- ・建物用途別の色は次表を参考とし図に凡例を示す。

〈表 - 建物用途別の配色〉

建物用途	配色	該当する建物	建物用途	配色	該当する建物
業務施設	赤紫色	銀行、会社、事務所	運輸・倉庫施設	灰色	駅舎、停車場、電車車庫、バスターミナル、トラックターミナル自動車車庫、飛行場、港湾施設、倉庫、自動車教習所
商業施設	橙色	百貨店、小売店、卸売店、食堂、飲食店、喫茶店、マーケット			
宿泊施設	桃色	ホテル、旅館、モーテル	重化学工業施設	群青色	建築基準法別表第二（る）項に掲げる建築物
風俗娯楽施設	赤色	劇場、映画館、演芸場、観覧場、待合い料理店、キャバレー、舞踏場、特殊浴場、バー、スナック等	軽工業施設	水色	建築基準法別表第二（ぬ）項に掲げる建築物（（る）項に掲げる建築物を除く）
遊戯施設	朱色	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パチンコ店、射的場、マージャン屋、カラオケボックス等	サービス工業施設	深緑色	建築基準法別表第二（と）項に掲げる建築物（（ぬ）項に掲げる建築物を除く）
住宅	黄緑色	専用住宅	家内工業施設	灰緑色	原動機を使用しない工場、及び原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡未満（自動車修理工場は150㎡未満）のもの（建築基準法別表第二（と）項第一号、第三号及び第四号に掲げる建築物を除く）
共同住宅	黄色	長屋、アパート、下宿、寄宿舎			
店舗併用住宅	黄色に赤の縁取り	店舗併用住宅			
作業所併用住宅	黄色に青の縁取り	作業所併用住宅、事務所併用住宅			
官公庁施設	黄土色	道庁、市役所、町村役場、裁判所、税務署、警察署、郵便局、消防署、電報電話局、放送局、測候所	その他の施設	濃赤紫色	処理場、火葬場、屠場、発電所、変電所、変圧所、浄水場、市場
文教厚生施設	茶色	大学、高等学校、各種学校、病院、博物館、公会堂、公民館、体育館、屋外観覧場、競技場、小学校、中学校、図書館、養老院、託児所、保育所、診療所、公衆浴場、派出所、神社、寺院、教会			

## ⑥決定(変更)箇所別開発構想図

- ・市街化調整区域の市街化区域への編入、未利用地の開発及び大幅な土地利用転換が伴う開発を要因とする用途地域決定(変更)の場合に作成する。
- ・開発区域の土地利用計画(宅地、業務地、商業地、工業地、学校用地等の区別)及び必要な都市基盤施設(道路、公園、緑地、調整池等)の整備計画を1枚にまとめる。
- ・図面はできるだけA4版1枚とし、スケール(縮尺任意)をいれる。
- ・開発区域を朱枠で図示する。
- ・土地利用計画を記入する。
- ・着色方法は次表を参考とする。

〈表 - 土地区分ごとの配色の例〉

土 地 区 分		配 色	
宅 地	新規整備の住宅地	黄 色	
	整備済の住宅地	クリーム色	
	業務地、工業地	灰 色	
道 路	都市計画道路 (番号、名称、幅員を記入)	幹線道路	茶 色
		補助幹線道路	紫 色
	区画道路(幅員を記入)		橙 色
公 園	公 園	緑 色	
	緑 地	黄 緑 色	
その他	河川、調整池	水 色	
	学校(種別を記入)	桃 色	

## ⑦不適格建築物分布図

- ・用途地域決定(変更)前後の建築基準法上の不適格建築物の位置を変更後の用途地域図(変更箇所を太い朱線で囲む。)に図示する。
- ・不適格建築物がない場合は、添付不要とする。
- ・建物番号を付し、「不適格建築物調書」の対図番号と一致させる。
- ・不適格建築物は、用途地域決定(変更)後に新規に不適格となるもの、変更前後とも不適格であるものの、変更後に不適格が解消されるものをそれぞれ区別できるように図示する。
- ・新規決定の場合は、用途地域全域分について作成する。

## ⑧建築許可位置図

- ・建築基準法による許可建築物の位置を変更後の用途地域図(変更箇所を太い朱線で囲む。)に図示する。
- ・建築許可建築物がない場合は、添付不要とする。
- ・建物番号を付し、「建築許可調書」の対図番号と一致させる。
- ・許可建築物は、用途地域変更後に建築基準法に適合することになるものと、変更後も適合しないものをそれぞれ区別できるように図示する。
- ・新規決定の場合は、用途地域全域分について作成する。

## ⑨都市施設整備状況図

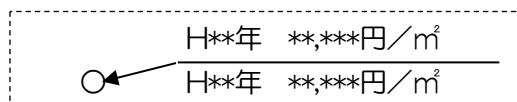
- ・都市施設(道路、交通広場、公園・緑地、下水道等)の整備状況を用途地域図等に図示する。なお、これらの事項を網羅した既製の図面を使用してもよい。
- ・道路、交通広場、公園・緑地については、整備済・未整備の別を図示する。
- ・公共下水道については、排水区域、事業認可区域、供用区域の別を図示する。
- ・その他の都市施設については、種類、位置を図示する。

### ⑩宅地開発状況図

- 土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業、市街地再開発事業及び5ha以上の開発行為等による宅地開発で、現在実施されているもの及び今後5年以内に開発が予定されているものについて、その区域を図示する。
- 開発予定区域を朱枠で図示する。
- 番号を付し、「宅地開発一覧表」の対函番号と一致させる。
- 開発区域名、開発年度、開発手法、住宅系・工業系の別、開発面積を記入する。

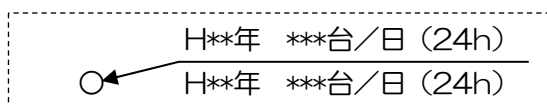
### ⑪地価現況図

- 用途地域図等に地価公示価格（国土交通省）、基準地価調査（北海道）の調査地点を○印で図示し、旗揚げにより、最新の価格を上段に、その前年の価格があれば下段に記入する。



### ⑫交通量図

- 用途地域図等に道路交通情勢調査による調査地点を○印で図示し、旗揚げにより、現況の交通量を上段に、将来予測交通量を下段に記入する。（交通量は24時間を原則とするが、データのない場合は12時間とし、その別を（ ）書きする。）



### ⑬未利用地状況図

- 用途地域内のおおむね2ha以上の未利用地を図示する。
- 所有区分について、「公有地—外枠赤」、「民有地—外枠青」と図示する。
- 現況土地利用について、「農地—枠内黄色」、「非農地—無着色」と図示する。

### ⑭土地利用関連図

- 都市計画区域内における都市計画法による規制及び他法令による規制の区域を1枚の図面に図示する。
- 図面の縮尺、表現方法は任意とするが、下記の項目については図示する。
  - a) 都市計画関係  
都市計画区域、用途地域（市街化区域、市街化調整区域）、D I D区域
  - b) 農業関係  
農業振興地域、農用地区域
  - c) 林業関係  
保安林、地域森林計画対象民有林、国有林
  - d) 自然公園等関係  
自然公園地域、自然保全地域
  - e) その他  
工業適地調査地区、急傾斜地崩壊危険区域、海岸保全区域、埋蔵文化財包蔵地等

### ⑮人口配分計画図

- 用途地域を適宜ブロックに分けて、各ブロックごとに上段に目標年次における将来配分人口及び将来人口密度（可住地当たり）、下段に現在人口及び現在人口密度（可住地当たり）を記入する。

H**年 **,****人 **人/ha
H**年 **,****人 **人/ha

#### ⑯非可住地箇所図

- 用途地域図に非可住地の区域を赤枠で図示する。
- 番号を付し、「非可住地一覧表」の番号と一致させる。

#### ⑰建蔽率現況図、容積率現況図、敷地面積現況図

- 容積率、建蔽率、敷地面積の最低限度を決定(変更)する場合に作成する。
- 現況調査の結果から、決定(変更)箇所について、敷地単位、街区単位で容積率の現況(実際の達成状況)、建蔽率の現況(建て混み具合)、敷地規模の現況(狭小化の度合い)について作成する。

### (4) 協議図書の体裁等

#### (ア) 協議図書の製本

都市計画決定(変更)に係る協議図書は、次の要領で製本する。

〈表 - 協議図書の製本要領〉

	規 格
協議文書等	• サイズはA4版とする。 • 編纂順は、「(1)協議図書の種類」の番号順とし、インデックスを貼付する。
協議図面	• 図面はA4版程度に折り込み、折り込んだ状態で図面の種別がわかるように裏面に図面ラベルを貼付する。(参考例1) • A4版の大きさの袋に図面を入れ、袋表面に添付図面リストを貼付する。(参考例2)
その他	• 協議文書等及び協議図面をパイプファイル又はフラットファイルに綴じ込み、ファイル表紙及び背表紙に案件名及び市町村名を貼付する。(参考例3)

#### (イ) 提出部数

1部

#### (ウ) 提出期限

各市町村における法第17条第1項の規定による計画案の縦覧の1ヶ月前までに提出する。

国土利用計画法関連案件の場合は、上記にかかわらず、前期分は3月中旬までに、後期分は9月中旬までに提出する。

◎図面ラベル(参考例1)

〇〇都市計画用途地域  
 総括図  
 1/25,000  
 〇〇市(町村)

◎添付図面リスト(参考例2)

添付図面			
番号	図面名	縮尺	枚数
①	総括図	1/25,000	1
②	計画図	1/2,500	1
・	・	・	・
・	・	・	・
・	・	・	・

◎表紙ラベル及び背表紙ラベル(参考例3)

【表紙ラベル】	【背表紙ラベル】
<p>令和〇〇年度                  〇〇都市計画用途地域の決定(変更)協議書                  〇〇市(町村)</p>	<p>令和〇〇年度 〇〇都市計画用途地域の決定(変更)協議書                  (〇〇市(町村))</p>

## (5) 根拠法令等

### (ア) 都市計画法令

#### (都市計画の図書)

**法第14条** 都市計画は、国土交通省令で定めるところにより、総括図、計画図及び計画書によって表示するものとする。

第2項 計画図及び計画書における区域区分の表示又は次に掲げる区域の表示は、土地に関し権利を有する者が、自己の権利に係る土地が区域区分により区分される市街化区域若しくは市街化調整区域のいずれの区域に含まれるか又は次に掲げる区域に含まれるかどうかを容易に判断することができるものでなければならない。

(1)～(2) (略)

(3) 地域地区の区域

(4)～(14) (略)

第3項 (略)

**省令第9条** 法第14条第1項の総括図は、次の各号に掲げる都市計画について、それぞれ当該各号に定める事項を表示した縮尺二万五千分の一以上の地形図とするものとする。この場合において、法第15条第1項第2号及び第4号に掲げる都市計画並びに同項第5号に掲げる地域地区に関する都市計画は、一葉の図面に表示するものとし、同項第5号に掲げる都市施設に関する都市計画並びに同項第6号及び第7号に掲げる都市計画は、できる限り一葉の図面に表示するものとする。

(1) (略)

(2) 地域地区に関する都市計画 10ヘクタール未満の地域地区にあってはおおむねの位置、10ヘクタール以上の地域地区にあってはおおむねの区域

(3)～(7) (略)

第2項 法第14条第1項の計画図は、縮尺二千五百分の一以上の平面図（法第11条第3項の規定に基づき都市施設を整備する立体的な範囲を都市計画に定める場合にあつては、平面図並びに立面図及び断面図のうち必要なもの）とするものとする。

第3項 法第14条第1項の計画書には、法及び令の規定により都市計画に定めるべき事項のほか、当該都市計画を定めた理由を附記するものとする。

#### 附 則

#### (図面の縮尺の特例)

第2項 当分の間、第9条第1項中「二万五千分の一」とあるのは「三万分の一」と、第9条第2項、第16条第4項の表、第17条第3項並びに第47条第1号口及び第2号中「二千五百分の一」とあるのは「三千分の一」と、第16条第4項の表中「五百分の一」とあるのは「六百分の一」とする。

### (イ) 都市計画運用指針

#### Ⅲ-2 (運用にあたっての基本的考え方)

#### 6 情報提供の促進

具体の都市計画は、都市の将来像を実現するためのものであるが、その決定に住民の理解が得られ、その内容がルールとして受け入れられるためには、住民が、都市の将来像が望ましいものであること、その実現のために総合的、一体的に都市計画を進める必要があること、具体の都市計画の目的、内容等が適切であることについて理解することが必要である。このことは、都市計画決定手続の円滑化を図り、都市計画の内容を円滑に実現する上で重要である。

そのためには、都市計画における情報開示を促進し、住民が都市の将来像と具体の都市計画を常に確認、理解する機会を得ることを可能とすることが必要である。

このため、都市計画の図書として作成されている総括図、計画図、計画書について、可能な限り、常に住民が容易に閲覧・入手が可能な状態にしておくことが望ましい。この場合、地域の実情に応じて、都市計画情報の整備（地理空間情報としてのデジタル化を含む。）、都市計画図書の管理の充実、都市計画情報センターの設置等の措置をとることが望ましい。

また、都市計画決定に当たり住民に示す都市計画の理由の記述については、当該都市計画の都市の将来像における位置づけについて説明することが望ましい。この場合、具体の都市計画が即地的に決定され、土地利用制限を課するものであることに鑑み、当該都市計画の必要性、位置、区域、規模等の妥当性についてできるだけわかりやすく説明するべきである。

文 書 番 号  
令和 年 月 日

北海道建設部まちづくり局都市計画課長 様

〇〇市（町村）都市計画担当課長

〇〇都市計画用途地域の決定（変更）について（事前協議）

このことについて、別添のとおり都市計画法第 19 条第 3 項（変更の場合：第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 19 条第 3 項）の規定により協議を行う予定ですので、あらかじめ北海道の意見を伺います。

都市計画の策定の経緯の概要

〇〇都市計画用途地域の 決定  
変更

事 項	時 期	備 考
北海道都市計画課下協議	令和 年 月 日 令和 年 月 日 令和 年 月 日	
公聴会	令和 年 月 日	
住民説明会	令和 年 月 日 令和 年 月 日	
〇〇市町村都市計画審議会 (予備審議会)	令和 年 月 日	
北海道都市計画課事前協議	令和 年 月 日	
北海道都市計画課事前協議 (回答)	令和 年 月 日	
計画案の縦覧	令和 年 月 日から 令和 年 月 日まで	縦覧者数 名 意見書提出有無
〇〇市町村都市計画審議会 (本審議)	令和 年 月 日	
北海道協議	令和 年 月 日	
北海道協議 (回答)	令和 年 月 日	
決定告示	令和 年 月 日	

※1：時期が予定のものは備考欄に「(予定)」と記載すること。



## 都市計画変更の理由書

### 1. 案件名

〇〇都市計画用途地域の変更 (〇〇市決定)

### 2. 都市計画決定経過

本市における用途地域の指定については、昭和〇〇年に〇〇ha が当初決定され、昭和〇〇年及び平成〇年の拡大変更、平成〇年の新用途地域への移行に伴う変更、平成〇〇年の内部変更を経て、現在〇〇ha の指定となっている。

### 3. 都市計画変更の目的

本市では、平成〇〇年度に〇〇市都市計画マスタープランの見直しを行い、人口減少・少子高齢化に対応し低炭素都市の構築に寄与すべく、集約型都市づくりである「コンパクトシティ」の実現を目指すこととなった。

そこで、既存施設の有効活用を考慮しつつ都市機能を集約化し、まちなかへの人口誘導を図り持続可能な都市を構築するため、マスタープランの土地利用方針を踏まえた用途地域の変更を行い、「コンパクトシティ」への誘導を図ることとした。

### 4. 都市計画変更の内容

本市の中心部である〇〇地区については、主要幹線道路沿いに第一種住居地域が指定されているが、都市機能の集約化を図り、商業を主とする施設の立地を図るため近隣商業地域に変更する。

〇〇地区については宅地として土地区画整理事業を行い第一種低層住居専用地域の指定となっている地域であるが、地域利便施設がなく未利用地が多く残っているため、人口集約化を目的とし地域利便施設の立地が可能となる第二種低層住居専用地域へ変更する。

また、〇〇地区及び〇〇地区においては、地形地物の消滅、道路中心線の移動など用途地域界が明確となっていないため、境界の変更を併せて行う。

※現時点では以下の通り、今後、国からの書式例等の発出があれば、参考とする。

様式 4

〇〇都市計画用途地域の 決定 (〇〇市決定)  
変更

都市計画用途地域を次のように 決定 する。  
変更

種 類	面 積	建築物の 容 積 率	建築物の 建 蔽 率	外 壁 の 後 退 距 離 の 限 度	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	建 築 物 の 高 さ の 限 度	そ の 他 及 び 備 考
第一種低層 住居専用地域 (小 計)	約 80 ha 約 8.2ha 約 88.2ha	6/10 以下 8/10 以下	4/10 以下 5/10 以下	1.0m 1.0m	200㎡ 200㎡	10m 10m	% % %
第二種低層 住居専用地域 (小 計)	約 ha 約 ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	—	10m	% %
第一種中高層 住居専用地域 (小 計)	約 ha 約 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	% %
第二種中高層 住居専用地域 (小 計)	約 ha 約 ha	10ha 以上は整数。 10ha 未満は小数点第一位まで表記する。	—	—	—	—	% %
第一種 住居地域 (小 計)	約 ha 約 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	% %
第二種 住居地域 (小 計)	約 ha 約 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	% %
準住居地域 (小 計)	約 ha 約 ha 約 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	% % %
田園住居地域 (小 計)	約 ha 約 ha 約 ha	6/10 以下	4/10 以下	—	—	—	8.8% % %
近隣商業地域 (小 計)	約 ha 約 ha	20/10 以下 30/10 以下	8/10 以下 8/10 以下	—	—	—	% % %
商業地域 (小 計)	約 ha 約 ha	40/10 以下	—	—	—	—	% %
準工業地域 (小 計)	約 ha 約 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	% %
工業地域 (小 計)	約 ha 約 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	% %
工業専用地域 (小 計)	約 ha 約 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	% %
合 計	約 ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由書(様式3)の内容を参考に簡潔に記載する

理由

〇〇市都市計画マスタープランの見直しを行い、「コンパクトシティ」の実現を目指すこととなったため、都市機能を集約化し、まちなかへの人口誘導を図り、持続可能な都市を構築する土地利用方針を踏まえた用途地域の変更を行う。

〇〇都市計画用途地域 新旧対照表

種類	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	面積				
						新 (ha)	比率 (%)	旧 (ha)	比率 (%)	増減 (ha)
第一種低層住居専用地域 (小計)	6/10以下 8/10以下	4/10以下 5/10以下	1.0m 1.0m	200㎡ 200㎡	10m 10m	約150	42.8	約100 (約110)	33.4	40
第二種低層住居専用地域 (小計)	8/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m					
第一種中高層住居専用地域 (小計)	20/10以下	6/10以下								
第二種中高層住居専用地域 (小計)	20/10以下	6/10以下								
第一種住居地域 (小計)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約100	28.6	約100	33.3	+0
第二種住居地域 (小計)	20/10以下	6/10以下	—	—	—					
準住居地域 (小計)	20/10以下	6/10以下	—	—	—					
田園住居地域 (小計)	6/10以下	4/10以下	—	—	—					
近隣商業地域 (小計)	20/10以下 30/10以下	8/10以下 8/10以下	—	—	—					
商業地域 (小計)	40/10以下	—	—	—	—	約100	28.6	約100	33.3	—
準工業地域 (小計)	20/10以下	6/10以下	—	—	—					
工業地域 (小計)	20/10以下	6/10以下	—	—	—					
工業専用地域 (小計)	20/10以下	6/10以下	—	—	—					
合計						約350	100	約300 (約310)	100	40

・旧面積、旧比率は、前回告示の数字をそのまま記載する。  
 ・旧用途地域面積に錯誤があり、都市計画基礎調査等に基づきこれを修正する場合は、「旧面積」欄に下段括弧書きで併記し、さらに欄外にその旨を記載する。  
 「増減」欄は、新面積と括弧書き面積の差を記載する。

新旧面積の差が1ha未満であり、新旧対照表上は増減無しの場合であっても、変更があった用途地域については「増減」欄に「+0」、「-0」を記載する。

変更の無い用途地域については「増減」欄は「-」と記載する。

商業地域の建蔽率は、都市計画決定事項では無いため、「-」と表現する。

注) 下段の ( ) 書きは、基礎調査による調査面積

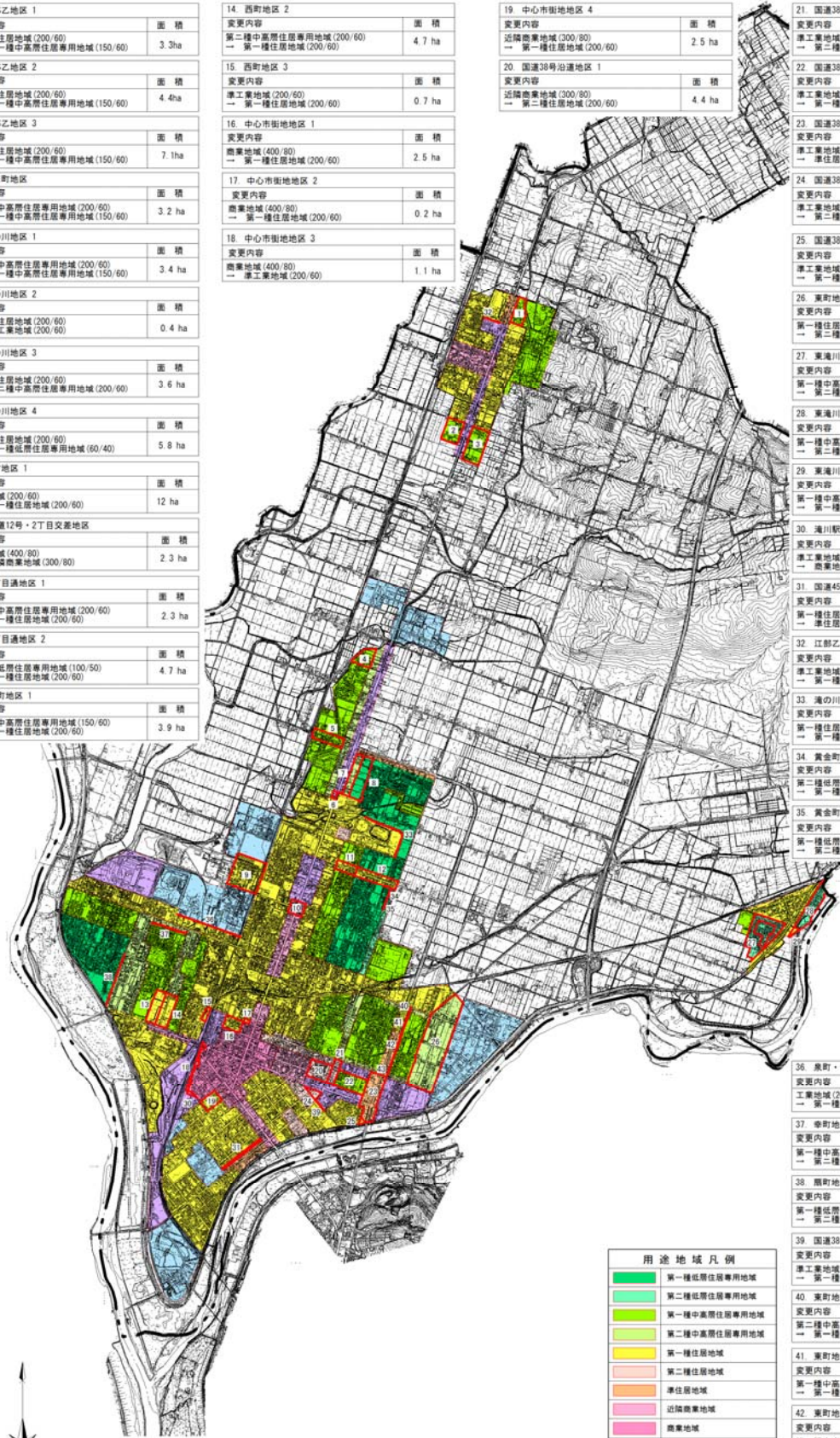
〇〇都市計画 用途地域 変更箇所図

1. 江部乙地区 1		
変更内容	面積	
第一種住居地域(200/60)		
→ 第一種中高層住居専用地域(150/60)	3.3ha	
2. 江部乙地区 2		
変更内容	面積	
第一種住居地域(200/60)		
→ 第一種中高層住居専用地域(150/60)	4.4ha	
3. 江部乙地区 3		
変更内容	面積	
第一種住居地域(200/60)		
→ 第一種中高層住居専用地域(150/60)	7.1ha	
4. 屯田町地区		
変更内容	面積	
第一種中高層住居専用地域(200/60)		
→ 第一種中高層住居専用地域(150/60)	3.2 ha	
5. 滝の川地区 1		
変更内容	面積	
第一種中高層住居専用地域(200/60)		
→ 第一種中高層住居専用地域(150/60)	3.4 ha	
6. 滝の川地区 2		
変更内容	面積	
第一種住居地域(200/60)		
→ 第一種住居地域(200/60)	0.4 ha	
7. 滝の川地区 3		
変更内容	面積	
第一種住居地域(200/60)		
→ 第一種中高層住居専用地域(200/60)	3.6 ha	
8. 滝の川地区 4		
変更内容	面積	
第一種住居地域(200/60)		
→ 第一種低層住居専用地域(60/40)	5.8 ha	
9. 幸町地区 1		
変更内容	面積	
工業地域(200/60)		
→ 第一種住居地域(200/60)	12 ha	
10. 国道12号・2丁目交差点地区		
変更内容	面積	
商業地域(400/80)		
→ 近隣商業地域(300/80)	2.3 ha	
11. 3丁目通地区 1		
変更内容	面積	
第一種中高層住居専用地域(200/60)		
→ 第一種住居地域(200/60)	2.3 ha	
12. 3丁目通地区 2		
変更内容	面積	
第一種低層住居専用地域(100/50)		
→ 第一種住居地域(200/60)	4.7 ha	
13. 西町地区 1		
変更内容	面積	
第一種中高層住居専用地域(150/60)		
→ 第一種住居地域(200/60)	3.9 ha	

14. 西町地区 2		
変更内容	面積	
第二種中高層住居専用地域(200/60)		
→ 第一種住居地域(200/60)	4.7 ha	
15. 西町地区 3		
変更内容	面積	
準工業地域(200/60)		
→ 第一種住居地域(200/60)	0.7 ha	
16. 中心市街地区 1		
変更内容	面積	
商業地域(400/80)		
→ 第一種住居地域(200/60)	2.5 ha	
17. 中心市街地区 2		
変更内容	面積	
商業地域(400/80)		
→ 第一種住居地域(200/60)	0.2 ha	
18. 中心市街地区 3		
変更内容	面積	
商業地域(400/80)		
→ 準工業地域(200/60)	1.1 ha	

19. 中心市街地区 4		
変更内容	面積	
近隣商業地域(300/80)		
→ 第一種住居地域(200/60)	2.5 ha	
20. 国道38号沿道地区 1		
変更内容	面積	
近隣商業地域(300/80)		
→ 第二種住居地域(200/60)	4.4 ha	

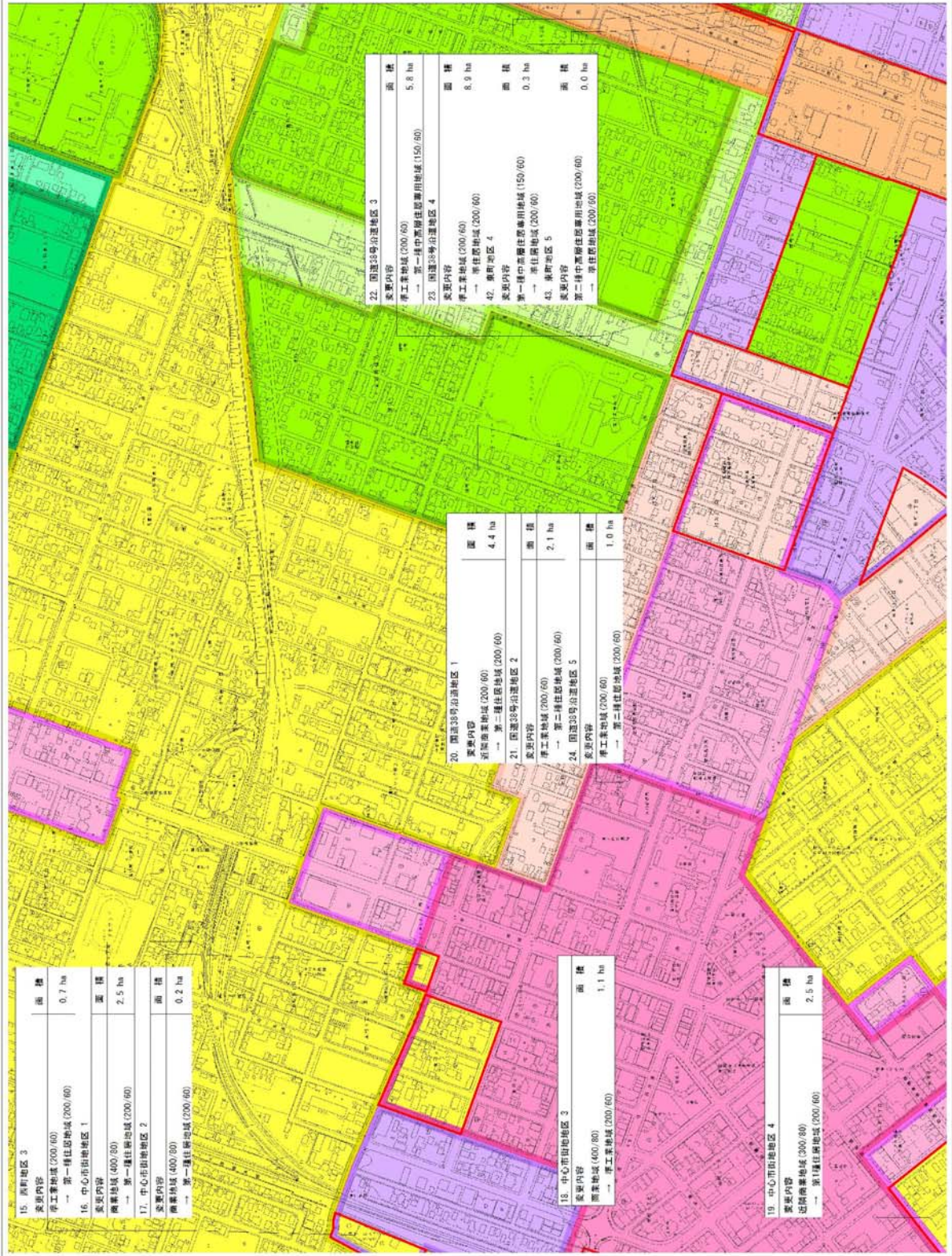
21. 国道38号沿道地区 2		
変更内容	面積	
準工業地域(200/60)		
→ 第二種住居地域(200/60)	2.1 ha	
22. 国道38号沿道地区 3		
変更内容	面積	
準工業地域(200/60)		
→ 第一種中高層住居専用地域(150/60)	5.8 ha	
23. 国道38号沿道地区 4		
変更内容	面積	
準工業地域(200/60)		
→ 第一種住居地域(200/60)	8.9 ha	
24. 国道38号沿道地区 5		
変更内容	面積	
準工業地域(200/60)		
→ 第二種住居地域(200/60)	1.0 ha	
25. 国道38号沿道地区 6		
変更内容	面積	
準工業地域(200/60)		
→ 第一種住居地域(200/60)	0.3 ha	
26. 東町地区 1		
変更内容	面積	
第一種住居地域(200/60)		
→ 第一種中高層住居専用地域(200/60)	28 ha	
27. 東滝川地区 1		
変更内容	面積	
第一種中高層住居専用地域(150/60)		
→ 第二種低層住居専用地域(100/50)	7.7 ha	
28. 東滝川地区 2		
変更内容	面積	
第一種中高層住居専用地域(150/60)		
→ 第二種低層住居専用地域(100/50)	5.6 ha	
29. 東滝川地区 3		
変更内容	面積	
第一種中高層住居専用地域(150/60)		
→ 第一種住居地域(200/60)	0.5 ha	
30. 通川駅前広場地区		
変更内容	面積	
準工業地域(200/60)		
→ 商業地域(400/80)	0.3 ha	
31. 国道451号（滝新バイパス）沿道地区		
変更内容	面積	
第一種住居地域(200/60)		
→ 第一種住居地域(200/60)	1.1 ha	
32. 江部乙地区 4		
変更内容	面積	
準工業地域(200/60)		
→ 第一種住居地域(200/60)	0.1 ha	
33. 滝の川地区 5		
変更内容	面積	
第一種住居地域(200/60)		
→ 第一種低層住居専用地域(60/40)	0.4 ha	
34. 黄金町地区 1		
変更内容	面積	
第二種低層住居専用地域(100/50)		
→ 第二種低層住居専用地域(60/40)	0.0 ha	
35. 黄金町地区 2		
変更内容	面積	
第一種低層住居専用地域(60/40)		
→ 第二種低層住居専用地域(100/50)	0.0 ha	
36. 泉町・幸町地区		
変更内容	面積	
工業地域(200/60)		
→ 第一種住居地域(200/60)	0.3 ha	
37. 幸町地区 2		
変更内容	面積	
第一種中高層住居専用地域(150/60)		
→ 第一種中高層住居専用地域(200/60)	0.3 ha	
38. 東町地区		
変更内容	面積	
第一種低層住居専用地域(60/40)		
→ 第一種中高層住居専用地域(200/60)	0.2 ha	
39. 国道38号沿道地区 7		
変更内容	面積	
準工業地域(200/60)		
→ 第一種住居地域(200/60)	0.1 ha	
40. 東町地区 2		
変更内容	面積	
第二種中高層住居専用地域(200/60)		
→ 第一種住居地域(200/60)	0.0 ha	
41. 東町地区 3		
変更内容	面積	
第一種中高層住居専用地域(150/60)		
→ 第一種住居地域(200/60)	0.2 ha	
42. 東町地区 4		
変更内容	面積	
第一種中高層住居専用地域(150/60)		
→ 第一種住居地域(200/60)	0.3 ha	
43. 東町地区 5		
変更内容	面積	
第二種中高層住居専用地域(200/60)		
→ 第一種住居地域(200/60)	0.0 ha	



用途地域凡例	
■	第一種低層住居専用地域
■	第二種低層住居専用地域
■	第一種中高層住居専用地域
■	第二種中高層住居専用地域
■	第一種住居地域
■	第二種住居地域
■	準住居地域
■	近隣商業地域
■	商業地域
■	準工業地域
■	工業地域
用途地域変更箇所凡例	
■	用途地域変更箇所

〇〇都市計画用途地域変更箇所図

図郭番号 6301



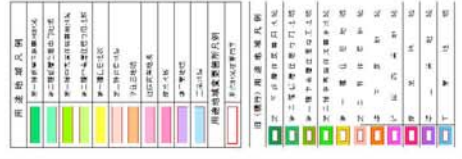
15. 農村地区 3	面積	0.7 ha
変更内容		
市工業地域(200/60)		
→ 第一種住居地域(200/60)		
16. 中心市街地地区 1	面積	2.5 ha
変更内容		
商業地域(400/80)		
→ 第一種住居地域(200/60)		
17. 中心市街地地区 2	面積	0.2 ha
変更内容		
商業地域(400/80)		
→ 第一種住居地域(200/60)		

22. 国道38号沿道地区 3	面積	5.8 ha
変更内容		
市工業地域(200/60)		
→ 第一種中高層住居専用地域(150/60)		
23. 国道38号沿道地区 4	面積	8.9 ha
変更内容		
市工業地域(200/60)		
→ 準住居地域(200/60)		
42. 準町地区 4	面積	0.3 ha
変更内容		
第一種中高層住居専用地域(150/60)		
→ 準住居地域(200/60)		
43. 準町地区 5	面積	0.0 ha
変更内容		
第一種中高層住居専用地域(200/60)		
→ 準住居地域(200/60)		

20. 国道38号沿道地区 1	面積	4.4 ha
変更内容		
市工業地域(200/60)		
→ 第一種住居地域(200/60)		
21. 国道38号沿道地区 2	面積	2.1 ha
変更内容		
市工業地域(200/60)		
→ 第二種住居地域(200/60)		
24. 国道38号沿道地区 5	面積	1.0 ha
変更内容		
市工業地域(200/60)		
→ 第一種住居地域(200/60)		

19. 中心市街地地区 3	面積	1.1 ha
変更内容		
商業地域(400/80)		
→ 市工業地域(200/60)		

19. 中心市街地地区 4	面積	2.5 ha
変更内容		
商業地域(400/80)		
→ 第一種住居地域(200/60)		



1:10,000

決定（変更）箇所別概要表

対図 番号	決定（変更） 箇所名	決定（変更）内容						現況及び決定（変更）理由	関連する 措置	
		現 在			決 定（変					
		種 類	建 蔽 率 容 積 率	外壁後退距離の限度 建築物の高さの限度 敷地面積の最低限度	種 類	建 蔽 率 容 積 率	外壁後退距離の限度 建築物の高さの限度 敷地面積の最低限度			
1	〇〇地区	第一種 低層住居 専用地域	4/10 6/10	外壁後退 1.0m 建築物高さ 10m 敷地面積 200㎡	第二種 低層住居 専用地域	5/10 8/10	外壁後退 1.0m 建築物高さ 12m 敷地面積 200㎡	9.8	〇〇土地区画整理事業により良好な住宅地を開発している地区であり、日用品店舗等の地域利便施設の立地を図るため変更する。	地区計画
2	〇〇地区	第一種 住居地域	6/10 20/10	—	近隣商業 地 域	8/10 20/10	—	20.0	都市機能の集約化を図り、商業を主とする施設の立地を図るため変更する。	準防火地域 特別用途 地区
3	〇〇地区	第二種 低層住居 専用地域	5/10 8/10	外壁後退 1.0m 建築物高さ 12m 敷地面積 200㎡	第一種 住居地域	6/10 20/10	—	0.0 (150㎡ 程度)	道路整備により、道路中心線が移動したため、用途地域界を変更する。	—
4	〇〇地区	指定なし	—	—	第一種 低層住居 専用地域	4/10 6/10	外壁後退 1.0m 建築物高さ 10m 敷地面積 200㎡	15.0	区域区分により市街化区域に編入したため用途地域を指定する。	区域区分 下水道
		変更箇所が多い場合は番号だけではなく、〇〇-1（緑町-1や青山-1）等の表記も可			1ha未満の変更であり、0.0haの記載となる地域については、下段括弧書きで具体的な面積を併記する。				地区の現況、将来像、市街化の動向、開発事業の種類、決定（変更）の目的等を簡潔に記載する。	関連して同時又は近い将来に決定（変更）する都市計画を記載する。

計画書と異なり、10ha以上の場合であっても、小数点以下第1位まで表示する。

変更箇所が多い場合は番号だけではなく、〇〇-1（緑町-1や青山-1）等の表記も可

1ha未満の変更であり、0.0haの記載となる地域については、下段括弧書きで具体的な面積を併記する。

地区の現況、将来像、市街化の動向、開発事業の種類、決定（変更）の目的等を簡潔に記載する。

関連して同時又は近い将来に決定（変更）する都市計画を記載する。

不適格建築物調書

対図 番号	名称(氏名)	所在地	建築物 用途	建築物の 新增設年	敷地面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	作業場 床面積 (㎡)	原動機等 設備 (kw)	現 況 用途地域	決 定 (変 更) 用途地域	許 容 用途地域	法令根拠	備 考
1	〇〇鉄工所	〇〇町3丁目	鉄工所	昭和40年	265.2	178.5	211.6	137.2	2.0	二中高	二 住	準 工	第48条	
2	<del>△△主建</del>	<del>△△町1丁目</del>	<del>作業所</del>	<del>昭和42年</del>	<del>1,409.0</del>	<del>430.8</del>	<del>520.7</del>	<del>120.8</del>	<del>1.0</del>	<del>三中高</del>	準 工	準 工	第48条	解 消
3	□□木工所	□□町2丁目	木工所	昭和41年	3,890.0	1,530.8	1890.3	1,456.7	1.0	準 工	一 住	準 工	第48条	新 規

## 建築許可調書

対図 番号	名称(氏名)	所在地	建築物 用途	現況 用途地域	決定 (変更) 用途地域	許容 用途地域	許可 年月日	構造 階数	敷地面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	許可面積 (㎡)	完成 年月日	備考
1	(株)〇〇石油	〇〇町4丁目	ガソリン スタンド	二中高	二 住	準 工	H8.2.8	S 造 1 階	1,436.7	318.9	318.9	318.9	H9.4.7	
2	(有)△△自工	△△町3丁目	自動車 修理工場	二中高	準 工	準 工	H13.5.9	S 造 1 階	1,152.8	489.5	489.5	332.7	H13.9.9	適合
3	□□ビル(株)	□□町1丁目	事務所	一 低	二 低	一中高	H9.12.5	S 造 3 階	400.0	95.0	220.5	13.5(m)	H10.6.1	高さ の 許可



## 宅地開発一覧表

(〇〇市)

対図 番号	開発者	所在地	開発目的	手 法	面 積 (㎡)	許可年月日	事業年度	完了年月日	計画戸数 (戸)	備 考
1	〇〇市 土地開発公社	〇〇町1丁目 ほか	工業団地造成							

## 都市施設整備状況表

## ◎道路

決定済総延長 (km)	改良済 (km)	改良率 (%)	舗装済 (%)	舗装率 (%)

## ◎交通広場

計 画		供 用			
箇所数	面積 (ha)	箇所数	率 (%)	面積 (ha)	率 (%)

## ◎公園・緑地

種 類	計 画		供 用			
	箇所数	面積 (ha)	箇所数	率 (%)	面積 (ha)	率 (%)
街区公園						
近隣公園						
地区公園						
総合公園						
運動公園						
その他公園						
緑 地						

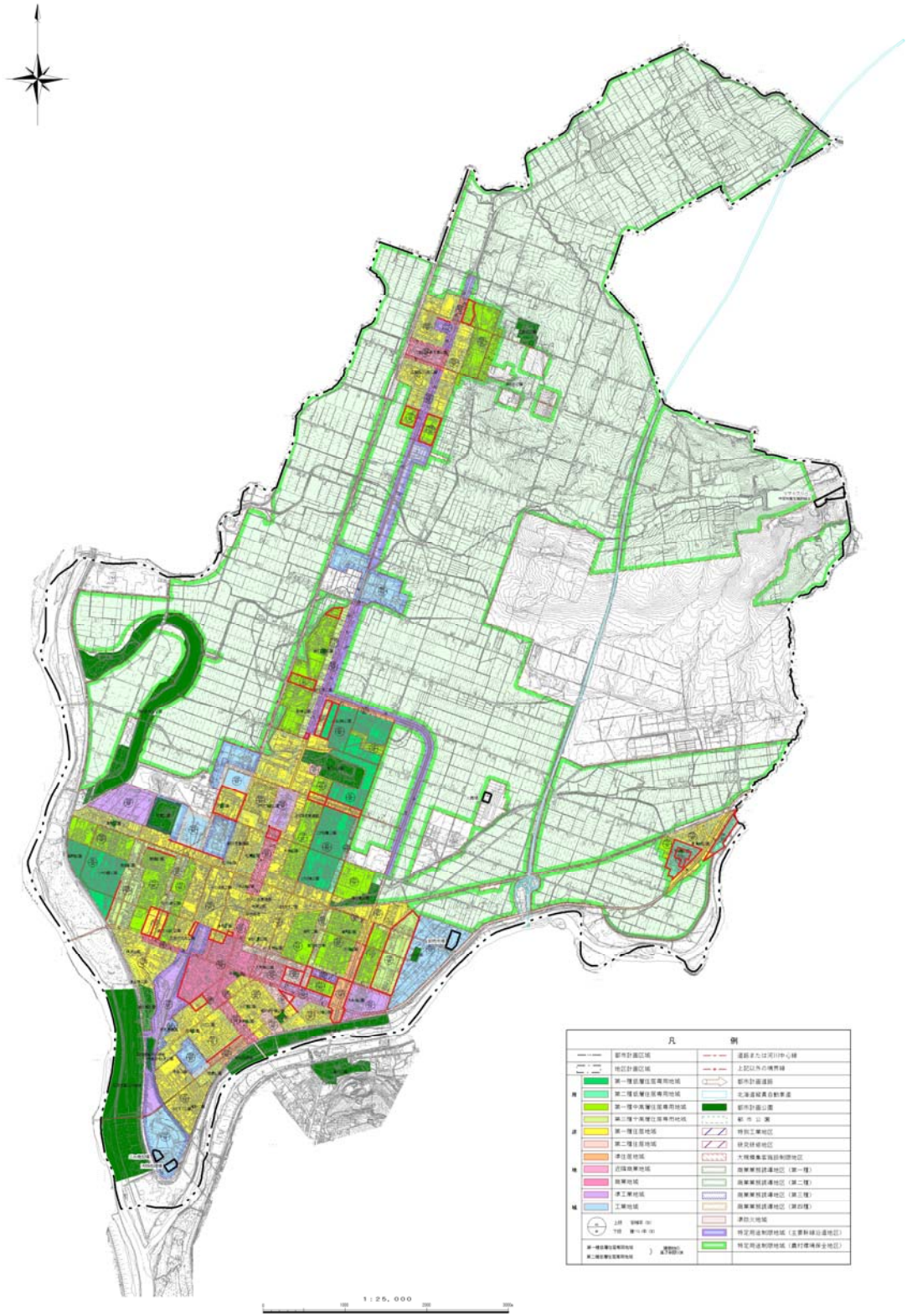
## ◎下水道

種 類	計 画	供 用	
	排水区域 (ha)	排水区域 (ha)	率 (%)
公 共 下 水 道			
そ の 他 下 水 道			

## 非可住地一覧表

用途地域名	番号	非可住地名称	面積 (ha)
第一種低層 住居専用地域	1	〇〇公園	5.1
	2	△△川	3.1
	3	JR用地	10.2
	4	がけ地	5.9
	5	□□小学校	5.3
	6	□□中学校	6.2
	7	道路	11.2
			小 計
第一種住居地域	8	〇〇市役所	3.2
	9	△△病院	4.5
	10	□□スーパー	0.6
	11	□□会館	0.5
	12	道路	10.1
			小 計
工業専用地域	13	全域	53.2
			小 計
合 計			119.1

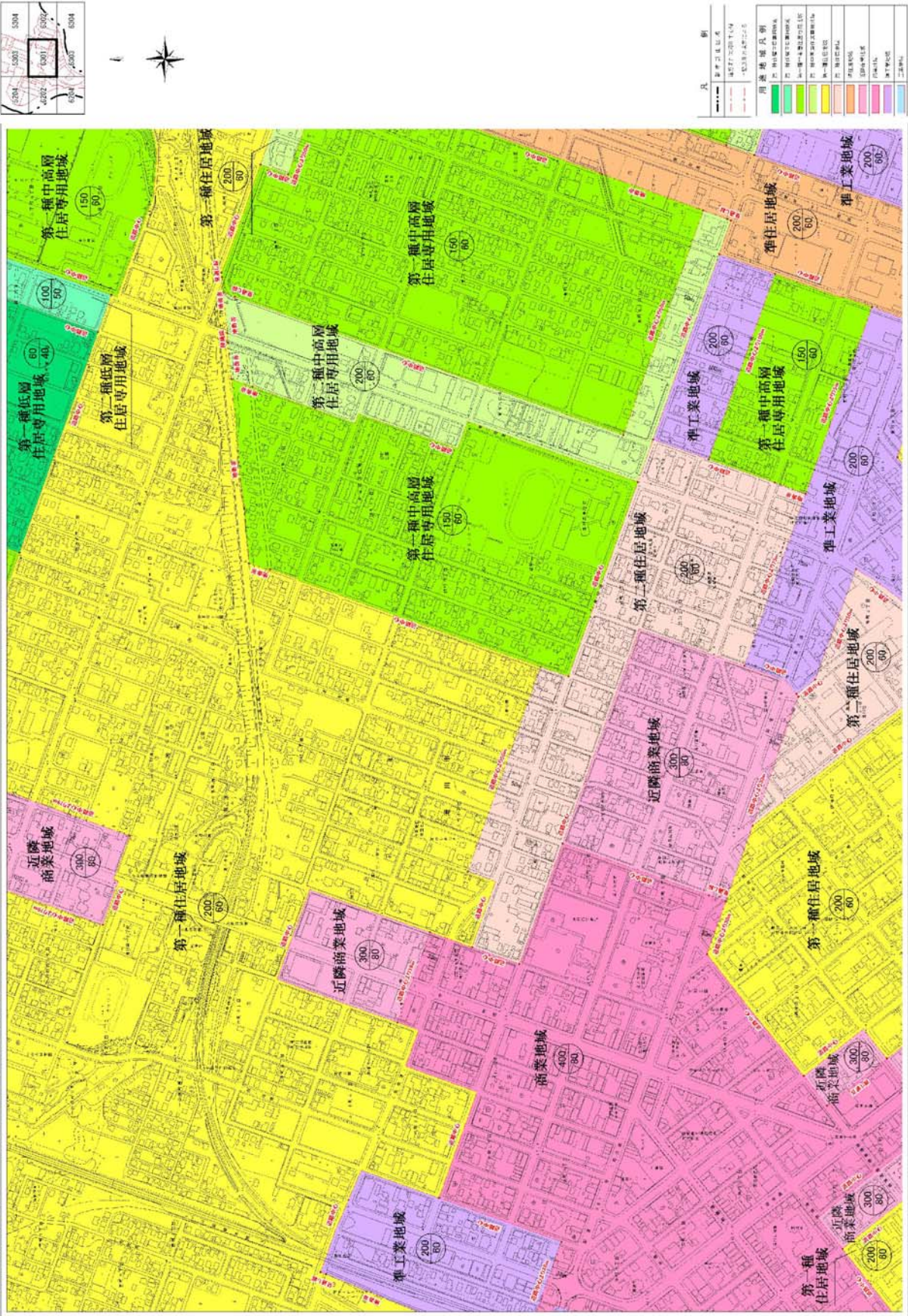
滝川都市計画 用途地域変更 総括図



例

圖號番号 6301

〇〇都市計画用途地域計画面図



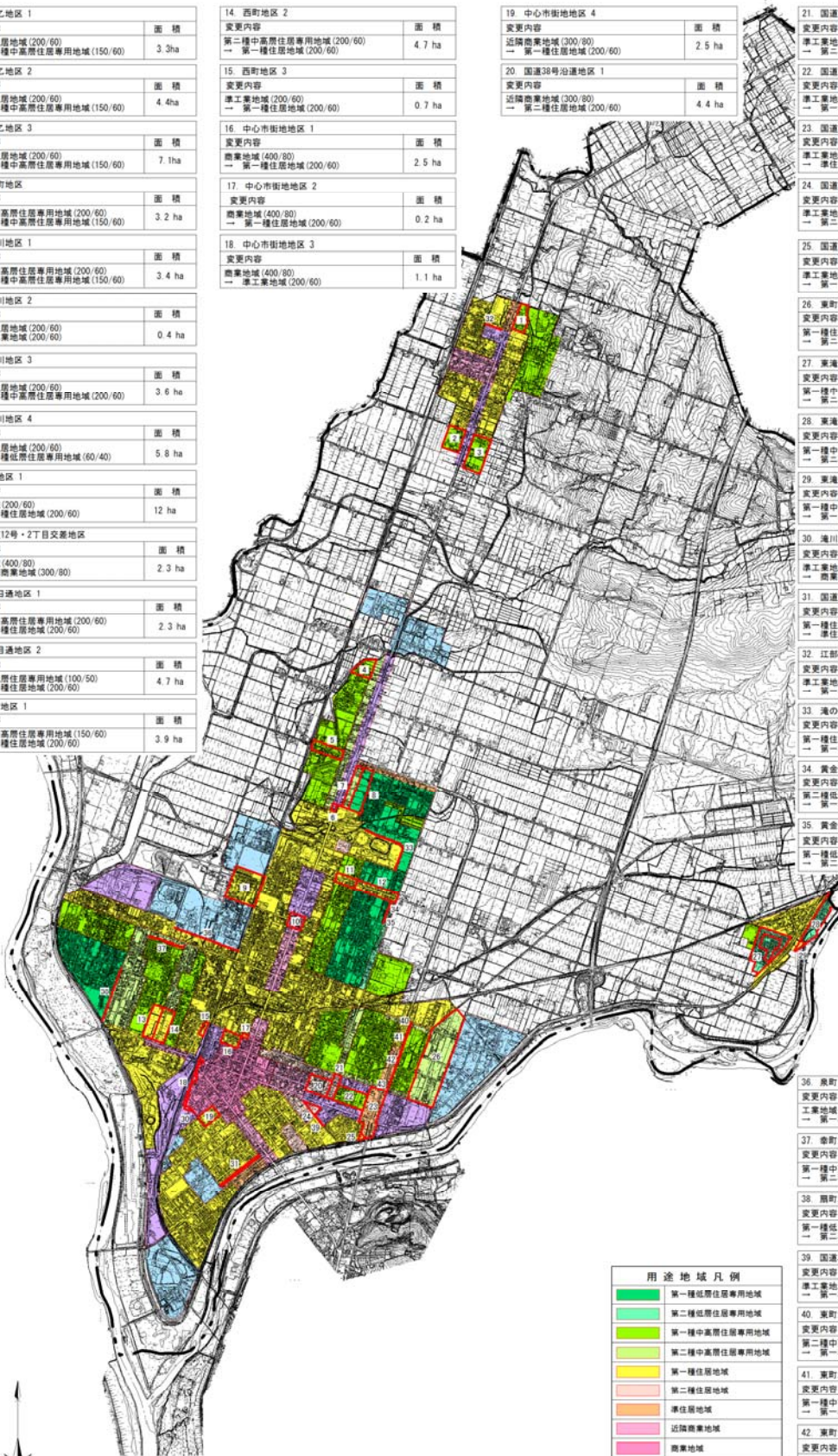
〇〇都市計画 用途地域 新旧対照図

1. 江部之地区 1	変更内容 第一種住居地域(200/60) → 第一種中高層住居専用地域(150/60)	面積 3.3ha
2. 江部之地区 2	変更内容 第一種住居地域(200/60) → 第一種中高層住居専用地域(150/60)	面積 4.4ha
3. 江部之地区 3	変更内容 第一種住居地域(200/60) → 第一種中高層住居専用地域(150/60)	面積 7.1ha
4. 屯田町地区	変更内容 第一種中高層住居専用地域(200/60) → 第一種中高層住居専用地域(150/60)	面積 3.2ha
5. 滝の川地区 1	変更内容 第一種中高層住居専用地域(200/60) → 第一種中高層住居専用地域(150/60)	面積 3.4ha
6. 滝の川地区 2	変更内容 第一種住居地域(200/60) → 準工業地域(200/60)	面積 0.4ha
7. 滝の川地区 3	変更内容 第一種住居地域(200/60) → 第一種中高層住居専用地域(200/60)	面積 3.6ha
8. 滝の川地区 4	変更内容 第一種住居地域(200/60) → 第一種低層住居専用地域(60/40)	面積 5.8ha
9. 幸町地区 1	変更内容 工業地域(200/60) → 第一種住居地域(200/60)	面積 12ha
10. 国道12号・2丁目交差点地区	変更内容 商業地域(400/80) → 近隣商業地域(300/80)	面積 2.3ha
11. 3丁目自治地区 1	変更内容 第二種中高層住居専用地域(200/60) → 第一種住居地域(200/60)	面積 2.3ha
12. 3丁目自治地区 2	変更内容 第二種低層住居専用地域(100/50) → 第一種住居地域(200/60)	面積 4.7ha
13. 西町地区 1	変更内容 第一種中高層住居専用地域(150/60) → 第一種住居地域(200/60)	面積 3.9ha

14. 西町地区 2	変更内容 第二種中高層住居専用地域(200/60) → 第一種住居地域(200/60)	面積 4.7ha
15. 西町地区 3	変更内容 準工業地域(200/60) → 第一種住居地域(200/60)	面積 0.7ha
16. 中心市街地区 1	変更内容 商業地域(400/80) → 第一種住居地域(200/60)	面積 2.5ha
17. 中心市街地区 2	変更内容 商業地域(400/80) → 第一種住居地域(200/60)	面積 0.2ha
18. 中心市街地区 3	変更内容 商業地域(400/80) → 準工業地域(200/60)	面積 1.1ha

19. 中心市街地区 4	変更内容 近隣商業地域(300/80) → 第一種住居地域(200/60)	面積 2.5ha
20. 国道38号沿道地区 1	変更内容 近隣商業地域(300/80) → 第一種住居地域(200/60)	面積 4.4ha

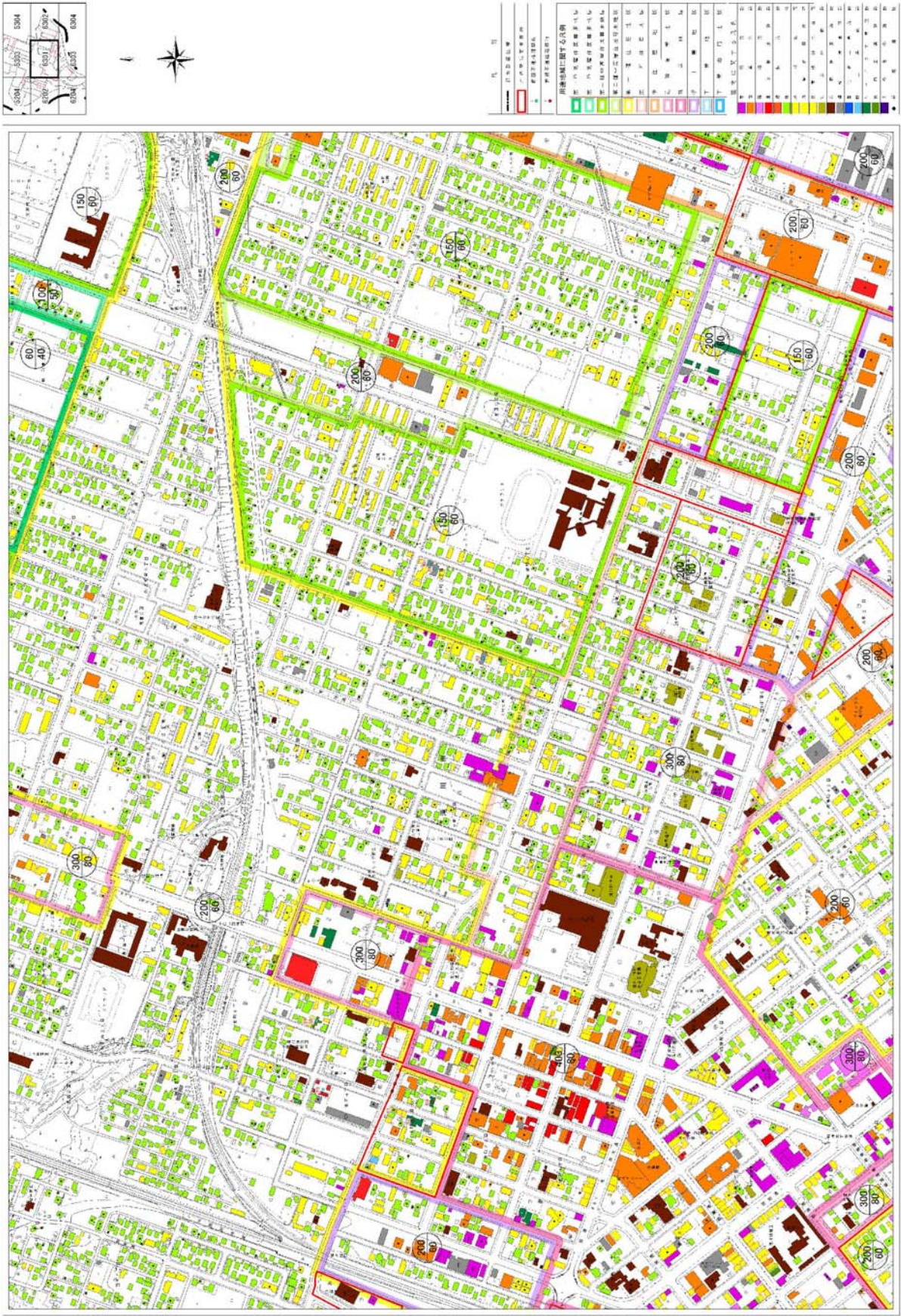
21. 国道38号沿道地区 2	変更内容 準工業地域(200/60) → 第二種住居地域(200/60)	面積 2.1ha
22. 国道38号沿道地区 3	変更内容 準工業地域(200/60) → 第一種中高層住居専用地域(150/60)	面積 5.8ha
23. 国道38号沿道地区 4	変更内容 準工業地域(200/60) → 準住居地域(200/60)	面積 8.9ha
24. 国道38号沿道地区 5	変更内容 準工業地域(200/60) → 第二種住居地域(200/60)	面積 1.0ha
25. 国道38号沿道地区 6	変更内容 準工業地域(200/60) → 第一種住居地域(200/60)	面積 0.3ha
26. 東町地区 1	変更内容 第一種住居地域(200/60) → 第一種中高層住居専用地域(200/60)	面積 28ha
27. 東滝川地区 1	変更内容 第一種中高層住居専用地域(150/60) → 第二種低層住居専用地域(100/50)	面積 7.7ha
28. 東滝川地区 2	変更内容 第一種中高層住居専用地域(150/60) → 第二種低層住居専用地域(100/50)	面積 5.6ha
29. 東滝川地区 3	変更内容 第一種中高層住居専用地域(150/60) → 第一種住居地域(200/60)	面積 0.5ha
30. 滝川駅前広場地区	変更内容 準工業地域(200/60) → 商業地域(400/80)	面積 0.3ha
31. 国道451号(滝新バイパス)沿道地区	変更内容 第一種住居地域(200/60) → 準住居地域(200/60)	面積 1.1ha
32. 江部之地区 4	変更内容 準工業地域(200/60) → 第一種住居地域(200/60)	面積 0.1ha
33. 滝の川地区 5	変更内容 第一種住居地域(200/60) → 第一種低層住居専用地域(60/40)	面積 0.4ha
34. 黄金町地区 1	変更内容 第二種低層住居専用地域(100/50) → 第一種低層住居専用地域(60/40)	面積 0.0ha
35. 黄金町地区 2	変更内容 第一種低層住居専用地域(60/40) → 第二種低層住居専用地域(100/50)	面積 0.0ha
36. 泉町・幸町地区	変更内容 工業地域(200/60) → 第一種住居地域(200/60)	面積 0.3ha
37. 幸町地区 2	変更内容 第一種中高層住居専用地域(150/60) → 第二種中高層住居専用地域(200/60)	面積 0.3ha
38. 扇町地区	変更内容 第一種低層住居専用地域(60/40) → 第二種中高層住居専用地域(200/60)	面積 0.2ha
39. 国道38号沿道地区 7	変更内容 準工業地域(200/60) → 第一種住居地域(200/60)	面積 0.1ha
40. 東町地区 2	変更内容 第二種中高層住居専用地域(200/60) → 第一種住居地域(200/60)	面積 0.0ha
41. 東町地区 3	変更内容 第一種中高層住居専用地域(150/60) → 第一種住居地域(200/60)	面積 0.2ha
42. 東町地区 4	変更内容 第一種中高層住居専用地域(150/60) → 準住居地域(200/60)	面積 0.3ha
43. 東町地区 5	変更内容 第二種中高層住居専用地域(200/60) → 準住居地域(200/60)	面積 0.0ha



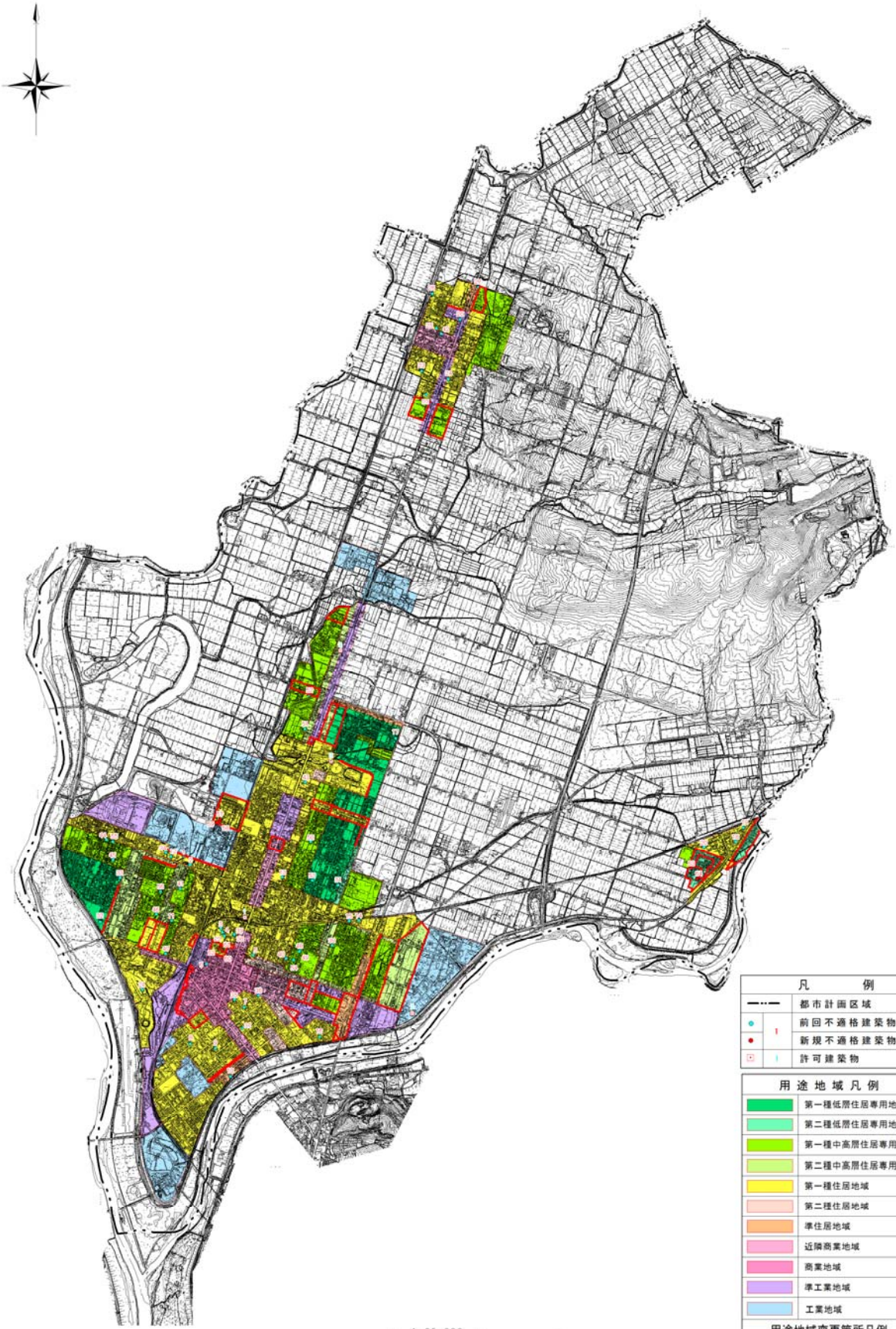
用途地域凡例	
<span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	第一種低層住居専用地域
<span style="background-color: #FFFF00; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	第二種低層住居専用地域
<span style="background-color: #FFD700; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	第一種中高層住居専用地域
<span style="background-color: #FFA500; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	第二種中高層住居専用地域
<span style="background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	第一種住居地域
<span style="background-color: #FF69B4; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	第二種住居地域
<span style="background-color: #FF6347; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	準住居地域
<span style="background-color: #FF69B4; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	近隣商業地域
<span style="background-color: #FF69B4; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	商業地域
<span style="background-color: #800080; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	準工業地域
<span style="background-color: #6495ED; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	工業地域
用途地域変更箇所凡例	
<span style="border: 2px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	用途地域変更箇所

図郭番号 6301

〇〇都市計画用途地域 建物用途別動態図



〇〇都市計画 用途地域 不適格建築物分布圖 建築許可位置圖



凡 例	
—	都市計画区域
●	前回不適格建築物
●	新規不適格建築物
□	許可建築物

用途地域凡例	
■	第一種低層住居専用地域
■	第二種低層住居専用地域
■	第一種中高層住居専用地域
■	第二種中高層住居専用地域
■	第一種住居地域
■	第二種住居地域
■	準住居地域
■	近隣商業地域
■	商業地域
■	準工業地域
■	工業地域

用途地域変更箇所凡例	
□	用途地域変更箇所



## 3-4 用途地域決定の法定手続き

事前協議、関係機関協議等の手続きに引き続き、案の縦覧に始まる都市計画法令に基づく手続きを行う。

### 3-4-1 公告及び案の縦覧

#### (1) 公告・縦覧の手続き

都市計画決定(変更)をしようとするときは、あらかじめ「都市計画の種類」、「都市計画を定める土地の区域」、「都市計画の案の縦覧場所」を公告し、その日から2週間公衆の縦覧に供しなければならない。

なお、案の縦覧手続き以降に都市計画の案を修正しようとする場合(例えば、法第17条の規定に基づいて提出された意見書の趣旨を都市計画の案に反映すべきだと都市計画決定権者が判断した場合や都市計画審議会が付議された案を修正すべきだという意見である場合等)は、修正後の案を再縦覧する必要がある。なお、この場合には原則として事前手続きについてもやり直すこととなる。

#### (2) 公告・縦覧の趣旨

都市計画は、都市の将来の姿を決定するものであり、したがって、一般住民に対する影響が極めて大きいだけでなく、土地利用等に関し住民に義務を課し、権利を制限するものであるため、決定にあたっては、あらかじめ広く案の内容を住民及び利害関係人に周知するとともに、その意見を反映させることが必要である。このため、都市計画の決定以前にその旨を公告し、公告後2週間都市計画の案を公衆の縦覧に供し、関係市町村の住民及び利害関係人が市町村に意見書を提出できることとしている。

#### (3) 縦覧期間

「公告の日から2週間」を算定する場合、「公告の日」は期間に算入することができないので、公告当日を含めて15日間が縦覧期間となる。ただし、縦覧期間の末日が休日である場合は、その休日の翌日まで縦覧を行う必要がある。

#### (4) 公告の方法

公告は、市町村長が定める方法で行う。(P91 公告文例 1 (決定) 公告文例 2 (変更))

#### (5) 縦覧の方法

縦覧に供する図書は法定図書(総括図、計画図、計画書)のほか、法第17条第1項の規定による決定(変更)理由書その他関係資料とし、当該市町村において縦覧を行う。

### 3-4-2 都市計画審議会

#### (1) 都市計画審議会の職務

都市計画審議会の職務は、「都市計画法により審議会の権限に属している事項の調査審議」、「都道府県知事又は市町村長の諮問に応じた都市計画に関する事項の調査審議」、「都市計画に関する事項についての関係行政機関への建議」、「他の法律(建築基準法等)の規定により審議会の権限に属している事項の審議」とされている。

## **(2) 都市計画審議会の組織**

市町村都市計画審議会の委員は、学識経験のある者、市町村議会議員について、市町村長が任命する。また、関係行政機関の職員、都道府県の職員、当該市町村の住民のうちから、任命することができる。

なお、任命委員数は5人以上35人以内(指定都市にあっては9人以上35人以内)とされており、市町村条例で定めることとなっている。

## **(3) 都市計画審議会への付議**

都市計画は、都市計画審議会の議を経て決定(変更)しなければならない。

その趣旨は、都市計画が都市の将来の姿を決定するものであり、かつ、土地に関する権利に相当な制約を加えるものなので、各種の行政機関と十分な調整を行い、相対立する住民の利害を調整し、さらに、利害関係人の権利、利益を保護することが必要であることから、市町村が都市計画の決定(変更)を行うにあたって、学識経験者、議員、関係行政機関の職員等からなる都市計画審議会の議を経るものである。

なお、法第17条第2項の規定により提出された意見書については、その要旨を都市計画審議会に提出しなければならない。

### **3-4-3 知事協議**

市町村は、知事に協議しなければ都市計画を決定(変更)することはできない。

協議書(P90 **様式 12**)は、市町村長から北海道知事あての文書とし、「都市計画審議会の議を経たことを証する書面」及び「都市計画の策定の経緯の概要(スケジュールについて更新したもの)」を添付する。

### **3-4-4 都市計画の決定、告示及び縦覧**

#### **(1) 都市計画の決定、告示**

都市計画を決定(変更)したときは、その旨を告示しなければならない。

(P92 **告示文例 1 (決定)** **告示文例 2 (変更)**)

#### **(2) 図書の送付**

都市計画を決定(変更)したときは、告示文の写し及び北海道知事あて送付文(P90 **様式 13**)を道都市計画課へ送付しなければならない。

なお、法第20条第1項の規定により送付すべき図書の写し(総括図、計画図、計画書)は、あらかじめ提出されている事前協議書に添付された図書をもって充てるので、再度送付する必要はない。

#### **(3) 都市計画の図書の縦覧**

市町村長は総括図、計画図、計画書又はその写しを、公衆の縦覧に供しなければならない。

#### **(4) 縦覧場所の公告**

市町村長は関係図書の縦覧場所を公報その他の手段により公告する。

### 3-4-5 都市計画の変更における準用規定

#### (1) 通常の変更の場合の準用規定

通常の変更の場合は、「3-4-1 公告及び案の縦覧」から「3-4-4 都市計画の決定、告示及び縦覧」に至る一連のすべての手続き規定を準用する。

#### (2) 軽易な変更の場合の準用規定

次表に掲げる軽易な変更の場合には、「公告及び案の縦覧(法第 17 条)」、「意見書の要旨の都市計画審議会への提出(法第 19 条第 2 項)」、「知事協議(法第 19 条第 3 項)」に係る手続きは省略され、それ以外の手続き規定を準用する。

例えば、名称の変更の場合、法 20 条に基づく都市計画の告示、知事への函書の送付、函書の縦覧のみが準用される。

〈表 - 軽易な変更内容と省略される規定〉

軽易な変更内容	第 17 条	第 19 条 第 2 項	第 19 条 第 3 項
名称の変更、住所表示の変更 <sup>※1</sup>	×	×	×
位置、区域又は面積の変更	—	—	× <sup>※2</sup>

×：省略可能

※1：H13.10.29 国土交通省の都市計画法の解釈・運用に関する照会回答による。

※2：省令第 13 条の 2 第 1 号に該当する変更に関し、省略することができる。

### 3-4-6 根拠法令等

#### (1) 都市計画法令

(都市計画の案の縦覧等)

**法第 17 条** 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、当該公告の日から二週間公衆の縦覧に供しなければならない。

**第 2 項** 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。

**第 3～5 項** (略)

**省令第 10 条** 法第 17 条第 1 項(法第 21 条第 2 項において準用する場合を含む。)の規定による公告は、次に掲げる事項について、都道府県又は市町村の定める方法で行うものとする。

- (1) 都市計画の種類
- (2) 都市計画を定める土地の区域
- (3) 都市計画の案の縦覧場所

(条例との関係)

**法第 17 条の 2** 前 2 条の規定は、都道府県又は市町村が、住民又は利害関係人に係る都市計画の決定の手続に関する事項(前 2 条の規定に反しないものに限る。)について、条例で必要な規定を定めることを妨げるものではない。

### (市町村の都市計画の決定)

**法第 19 条** 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。

第 2 項 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。

第 3 項 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。

第 4 項 都道府県知事は、一の市町村の区域を超える広域の見地からの調整を図る観点又は都道府県が定め、若しくは定めようとする都市計画との適合を図る観点から、前項の協議を行うものとする。

第 5 項 都道府県知事は、第 3 項の協議を行うに当たり必要があると認めるときは、関係市町村に対し、資料の提出、意見の開陳、説明その他必要な協力を求めることができる。

### (都市計画の告示等)

**法第 20 条** 都道府県又は市町村は、都市計画を決定したときは、その旨を告示し、かつ、都道府県にあつては関係市町村長に、市町村にあつては都道府県知事に、第 14 条第 1 項に規定する図書の写しを送付しなければならない。

第 2 項 都道府県知事及び市町村長は、国土交通省令で定めるところにより、前項の図書又はその写しを当該都道府県又は市町村の事務所に備え置いて一般の閲覧に供する方法その他の適切な方法により公衆の縦覧に供しなければならない。

第 3 項 都市計画は、第 1 項の規定による告示があつた日から、その効力を生ずる。

**省令第 12 条** 都道府県知事又は市町村長は、都市計画を決定し、若しくは変更した旨の告示をしたとき又は法第 20 条第 1 項（法第 21 条第 2 項において準用する場合を含む。）の規定により図書の送付を受けたときは、直ちに、法第 14 条第 1 項の図書又はその写しを公衆の縦覧に供するとともに、縦覧場所を公報その他所定の手段により公告しなければならない。

### (都市計画の変更)

**法第 21 条** 都道府県又は市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域が変更されたとき、第 6 条第 1 項若しくは第 2 項の規定による都市計画に関する基礎調査又は第 13 条第 1 項第 19 号に規定する政府が行う調査の結果都市計画を変更する必要があるとなつたとき、遊休土地転換利用促進地区に関する都市計画についてその目的が達成されたと認めるとき、その他都市計画を変更する必要があるが生じたときは、遅滞なく、当該都市計画を変更しなければならない。

第 2 項 第 17 条から第 18 条まで及び前 2 条の規定は、都市計画の変更（第 17 条、第 18 条第 2 項及び第 3 項並びに第 19 条第 2 項及び第 3 項の規定については、政令で定める軽易な変更を除く。）について準用する。この場合において、施行予定者を変更する都市計画の変更については、第 17 条第 5 項中「当該施行予定者」とあるのは、「変更前後の施行予定者」と読み替えるものとする。

**政令第 14 条** 法第 21 条第 2 項の政令で定める軽易な変更は、次の各号に掲げる規定を準用する場合について、それぞれ当該各号に定めるものとする。

(1) 法第 17 条、第 18 条第 2 項又は第 19 条第 2 項の規定 名称の変更

(2) (略)

(3) 法第 19 条第 3 項の規定 次に掲げるもの（口及びハに掲げるものにあつては、それぞれ国土交通省令で定めるものに限る。）

イ 名称の変更

ロ 位置、区域、面積又は構造の変更

ハ 一団地の住宅施設に関する都市計画における住宅の低層、中層若しくは高層別の予定戸数又は公共施設、公益的施設若しくは住宅の配置の方針の変更

**省令第 13 条の 2** 令第 14 条第 3 号の国土交通省令で定めるものは、次の各号に掲げる都市計画について、それぞれ当該各号に掲げるものとする。

(1) 法第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる地域に関する都市計画 位置、区域又は面積の変更で、区域区分の変更に伴い市街化区域から除外される土地の区域を当該地域の区域から除外したにとどまると認められるもの

(2) (略)

**(市町村都市計画審議会)**

**法第77条の2** この法律によりその権限に属させられた事項を調査審議させ、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させるため、市町村に、市町村都市計画審議会を置くことができる。

第2項 市町村都市計画審議会は、都市計画に関する事項について、関係行政機関に建議することができる。

第3項 市町村都市計画審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、政令で定める基準に従い、市町村の条例で定める。

**都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会の組織及び運営の基準を定める政令**

**第3条** 市町村都市計画審議会を組織する委員は、学識経験のある者及び市町村の議会の議員につき、市町村長が任命するものとする。

第2項 市町村長は、前項に規定する者のほか、関係行政機関若しくは都道府県の職員又は当該市町村の住民のうちから、市町村都市計画審議会を組織する委員を任命することができる。

第3項 前2項の規定により任命する委員の数は、5人以上35人以内（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市にあっては、9人以上35人以内）とするものとする。

第4項 （略）

## (2) 都市計画運用指針

V（都市計画決定手続等）

2 個別の都市計画決定手続等について

（都市計画の案の理由書）

法第17条第1項では、都市計画の案の公衆への縦覧の際に、都市計画を決定しようとする理由を記載した書面を添付することとされているが、これは都市計画決定権者としての説明責任を明確にするとともに、都市計画について住民との合意形成の円滑化を図ることとしたものである。

したがって、理由書において、住民が都市計画が決定され、又は変更される理由を十分に理解できるようにすることが必要であり、当該都市計画の都市の将来像における位置づけについて説明することが望ましい。また、用途地域や都市施設等の具体的な配置の理由等について、これらの都市計画が即地的に決定され、土地利用制限を課するものであることに鑑み、当該都市計画の必要性、位置、区域、規模等の妥当性についてできるだけわかりやすく説明するべきである。

（都市計画決定手続の条例による付加）

都市計画手続に係る事務は、自治事務であることから、地方公共団体の判断において条例で手続を付加することは当然可能であるが、都市計画法上の手続は、国民の財産権が一方的に侵害されないよう担保するための最低限の手続であることから、条例によって手続を簡素化することは許されないと解すべきである。法第17条の2は、上記の趣旨を確認し、明確化したものであることに留意すべきであり、都市計画について住民の合意形成を図り、都市計画を着実に実施するため、当該条例の制定について積極的に検討されることが望ましい。

条例の内容としては、市町村マスタープランや都市計画について、公聴会、説明会を必ず開催するものとする、都市計画の案の縦覧期間を法定の2週間よりも長い期間とすること、まちづくり協議会による提案等の住民の意見を反映しながらまちづくりを行う方法を定めること等が考えられる。

（都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会の調査審議等について）

都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会は、都市計画法その他法令でその権限に属させられた事項の調査審議のほか、都道府県知事又は市町村長の諮問に応じ都市計画に関する事項の調査審議等を行うこととされており、地方における都市計画に関し各種の提言を行うことが法令上期待されている。

また、都市計画に関する事項については、住民の意見とともに、公正かつ専門的な第三者の意見を踏まえて立案していくことが、都市計画に対する住民の合意形成を円滑化するとともに、都市計画の着実な実施を図る観点から重要となってきた。

このため、今後、都市計画に関する案の作成の前段階その他都市計画決定手続以外の場面においても、都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会から意見を求めていくことが望ましい。意見を求める事項としては、例えば、以下のようなものが考えられる。

- ・都市計画区域マスタープラン又は市町村マスタープランの案の作成
- ・都市計画の決定手続に関する事項に係る条例の案の作成
- ・基礎調査の解析結果等都市計画に関する情報提供のあり方等

これらの審議に当たっては、さまざまな都市のデータの空間分布や時系列的な推移が視覚的に把握できることがその議論を深めるためにも有効であると考えられることから、必要に応じ、都市構造を可視化するツール等を活用することも

考えられる。

また、平成26年の都市再生法の改正により、市町村都市計画審議会に新たな役割が追加された。すなわち、市町村が立地適正化計画について調査、分析及び評価を行った場合に、その結果を市町村都市計画審議会に報告する義務が課せられるとともに、市町村都市計画審議会はその報告について市町村に意見を述べる事が可能となっている。また、市町村都市計画審議会が必要に応じて市町村に対して立地適正化計画の進捗状況について報告を求めることも可能である。このように、市町村都市計画審議会は、都市計画の作成等について受動的に審議するだけでなく、市町村の施策についてフォローアップを行うことも可能となっている。

なお、都市計画の決定又は変更の手續においては、住民等からの幅広い意見を踏まえて、公正・透明な審議を通じた判断がなされることが必要である。このため、例えば、大規模な集客施設の立地に係る都市計画の決定又は変更を行うに当たっては、主たる利用者である消費者の視点が適切に反映されるよう、都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会における委員構成を工夫すべきである。この工夫としては、例えば、あらかじめ公募等により一般の住民を都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会の委員に加える措置のほか、学識経験者として消費者の利益を代表する者を委員（又は大規模な集客施設の立地に係る案件を審議する際の臨時の委員）とする措置等が考えられる。

また、男女共同参画社会の形成を促進するため、都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会においても一方の性に偏らない委員の登用に努めることが必要である。

都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会については、年間の開催数があらかじめ定められたり、また、案件が事前登録されるなど、計画的に案件が付議されている場合も多いが、都市計画の提案制度の導入も踏まえ、都市計画の案の審議が円滑に行われるよう、必要に応じて、都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会の開催間隔の短縮化や開催予定の事前公表、手續の短縮化を図ることが望ましい。

（都道府県の協議等）

都市計画は、現在及び将来における都市の機能を確保し、発展の方向を定めるものであり、都道府県と市町村が都市計画決定権者として都市計画を定める場合に、適切な役割分担の上でそれぞれが定める都市計画相互に矛盾を生じることがあってはならず、また、都市計画が総合して一体のものとして有効に機能するものとする必要がある。

このため、法第19条第3項において、市町村が都市計画区域又は準都市計画区域について都市計画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とされている。

都道府県知事は、市町村との当該協議に当たっては、一の市町村を超える広域の見地からの調整を図る観点又は都道府県が定め、若しくは定めようとする都市計画との適合を図る観点から行うものとされており、例えば、都市計画区域マスタープランその他都道府県が定める都市計画との適合性、都市圏における都市構造や広域的なインフラに与える影響、周辺市町村への影響等を勘案して判断することとなる。このため、こうした協議の観点から必要となる範囲において説明や資料作成等を求めるべきである。

また、市町村は、法第6条の2第3項の規定により、都市計画区域マスタープランに即したものとなるよう都市計画を定めなければならない。そのため、都道府県は、都市構造の目標その他主要な都市計画の方針を明らかにし、それをあらかじめ都市計画区域マスタープラン等に定めておくことが望ましい。

都道府県知事は、当該協議に当たり、必要があると認めるときは、関係市町村に対し、資料の提出、意見の開陳、説明その他必要な協力を求めることができることとされている。これは、都道府県が当該市町村以外の市町村の状況を円滑に把握できるよう設けられたものであり、都道府県知事は、市町村が定めようとする都市計画による影響が広域に及ぶと目される場合には、広域の観点からの判断を適正に行うため、必要に応じて、関係市町村に意見の開陳等を求めることが望ましい。

市町村は、当該協議において、都道府県知事に対し、定めようとする都市計画の案を丁寧に説明し、都道府県知事は、協議を受けるときはできる限り速やかに協議に係る都市計画の案について検討すべきである。

また、都道府県知事は、当該市町村又は関係市町村と異なる判断をする場合にあっては、その理由を明確に示す必要がある。一方、市町村は、都道府県知事から都市計画の案に対する意見が示された場合には、当該意見に対し、真摯に検討した上で市町村としての考え方を示すなど、都道府県知事と市町村は相互に説明を尽くし、協議が調うよう努めるべきである。

こうした考え方を踏まえ、協議の透明化、実質化、円滑化等を図るため、標準的な協議の実施方法等について、都道府県と市町村の間で調整の上ルール化し、これを明示しておくことが望ましい。その際、以下のような点についてルール化することが考えられる。

- ・都市計画の案の公告・縦覧、都市計画審議会への付議等法令上必要とされている都市計画決定手續を開始する以前の段階における事前協議の活用を基本とすることにより、協議の円滑化を図ること。その際、都市計画の案の公告・縦覧に先立って、十分な時間的余裕を持って事前協議を行うこと。
- ・都道府県知事は、事前協議を含め協議を行う場合の標準的な協議期間をあらかじめ設定することにより協議の時間管理を行うこと（その際、都道府県知事が関係市町村に対し、資料の提出、意見の開陳、説明その他必要な協力を求めた上で、それを協議に反映することができるよう、十分な期間を設定すべきである。この場合において、不必要に協議が長期化することのないよう留意すべきである。また、都市計画の案が事前協議を了したのから修正がない場合には、合理的な範囲内において、標準的な協議機関よりも実際の協議機関を短縮することが考えられる。）。

・事前協議を含む協議における都道府県知事の意見を踏まえた案としない場合には、当該都市計画の案を都市計画審議会に付議する際、当該意見の内容及びそれを踏まえないこととする考え方を都市計画審議会に提出すること。

なお、法第24条第6項において、都道府県は、必要があると認めるときは、市町村に対し、期限を定めて必要な措置をとるべきことを求めること（以下「措置の求め」という。）ができるとされている。都道府県は、市町村と都道府県知事との協議の過程で措置の求めを行う場合には、不要又は不当な措置の求めが行われることのないよう、法第19条第4項に規定する協議の観点（一の市町村の区域を超える広域の見地からの調整を図る観点又は都道府県が定め、若しくは定めようとする都市計画との適合を図る観点）と同様の観点から行うべきである。この場合において、協議の透明化を図る観点から、以下の点について留意することが望ましい。

・都道府県が措置の求めを行う場合には、その合理的な理由についてもあわせて明示すること。

・市町村が措置の求めを受けた場合には、これに対して講じた措置若しくは講じようとする措置又は何ら措置を講じない場合にはその旨を、合理的な理由を付して明示すること。

◎ 様式

様式 12

	文 書 番 号
	令和 年 月 日
北海道知事 ○○ ○○ 様	
	○○市(町村)長 ○○ ○○
○○都市計画用途地域の決定(変更)について(協議)	
このことについて、別添のとおり都市計画法第19条第3項(変更の場合:第21条第2項の規定において準用する同法第19条第3項)の規定により協議します。	

様式 13

	文 書 番 号
	令和 年 月 日
北海道知事 ○○ ○○ 様	
	○○市(町村)長 ○○ ○○
○○都市計画用途地域の決定(変更)について	
都市計画法第20条第1項(変更の場合:第21条第2項の規定において準用する同法第20条第1項)の規定により、標記の都市計画の決定(変更)に係る図書の写しを送付します。	



## ◎ 公告文例・告示文例

### 公告文例 1 (決定)

〈都市計画の案の縦覧の公告文例 (決定の場合)〉

〇〇市 (町) 公告第 号

都市計画法 (昭和 43 年法律第 100 号) 第 19 条第 1 項の規定により都市計画を決定したいので、同法第 17 条第 1 項の規定により、次のとおり公告し、当該都市計画の案を公衆の縦覧に供する。

なお、当該都市計画の案について、縦覧期間終了の日までに〇〇市 (町) に意見書を提出することができる。

令和 年 月 日

〇〇市 (町) 長 〇〇 〇〇

1 都市計画の種類 用途地域

2 都市計画を定める土地の区域

〇〇市〇条〇丁目、〇条〇丁目、〇条〇丁目及び〇条〇丁目の全部、〇条〇丁目、〇条〇丁目、〇条〇丁目、〇条〇丁目、〇条〇丁目及び〇条〇丁目の各一部、並びに〇〇町、〇〇町及び〇〇町の一部

3 都市計画の案の縦覧場所 〇〇市 (町) 〇〇部〇〇課

4 縦覧期間 自 令和 年 月 日

至 令和 年 月 日

### 公告文例 2 (変更)

〈都市計画の案の縦覧の公告文例 (変更の場合)〉

〇〇市 (町) 公告第 号

都市計画法 (昭和 43 年法律第 100 号) 第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 19 条第 1 項の規定により都市計画を変更したいので、同法第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 17 条第 1 項の規定により、次のとおり公告し、当該都市計画の案を公衆の縦覧に供する。

なお、当該都市計画の案について、縦覧期間終了の日までに〇〇市 (町) に意見書を提出することができる。

令和 年 月 日

〇〇市 (町) 長 〇〇 〇〇

1 都市計画の種類 用途地域

2 都市計画を定める土地の区域

〇〇市〇条〇丁目、〇条〇丁目、〇条〇丁目及び〇条〇丁目の全部、〇条〇丁目、〇条〇丁目、〇条〇丁目、〇条〇丁目、〇条〇丁目、〇条〇丁目及び〇条〇丁目の各一部、並びに〇〇町、〇〇町及び〇〇町の一部

3 都市計画の案の縦覧場所 〇〇市 (町) 〇〇部〇〇課

4 縦覧期間 自 令和 年 月 日

至 令和 年 月 日

告示文例 1 (決定)

〈都市計画の決定告示文例〉

〇〇市(町)告示第 号

都市計画法(昭和43年法律第100号)第19条第1項の規定により都市計画を決定したので、同法第20条第1項の規定により、次のとおり告示し、同条第2項の規定により当該都市計画の図書を公衆の縦覧に供する。

令和 年 月 日

〇〇市(町)長 〇〇 〇〇

1 都市計画の種類 用途地域

2 都市計画を定める土地の区域

〇〇市〇条〇丁目、〇条〇丁目、〇条〇丁目及び〇条〇丁目の全部、〇条〇丁目、〇条〇丁目、〇条〇丁目、〇条〇丁目、〇条〇丁目、〇条〇丁目及び〇条〇丁目の各一部、並びに〇〇町、〇〇町及び〇〇町の一部

3 縦覧場所 〇〇市(町)〇〇部〇〇課

告示文例 2 (変更)

〈都市計画の変更告示文例〉

〇〇市(町)告示第 号

都市計画法(昭和43年法律第100号)第21条第2項の規定において準用する同法第19条第1項の規定により都市計画を変更したので、同法第21条第2項の規定において準用する同法第20条第1項の規定により、次のとおり告示し、同条第2項の規定により当該都市計画の図書を公衆の縦覧に供する。

令和 年 月 日

〇〇市(町)長 〇〇 〇〇

1 都市計画の種類 用途地域

2 都市計画を定める土地の区域

〇〇市〇条〇丁目、〇条〇丁目、〇条〇丁目及び〇条〇丁目の全部、〇条〇丁目、〇条〇丁目、〇条〇丁目、〇条〇丁目、〇条〇丁目、〇条〇丁目及び〇条〇丁目の各一部、並びに〇〇町、〇〇町及び〇〇町の一部

3 縦覧場所 〇〇市(町)〇〇部〇〇課