

都市計画の概要

都市計画の概要

都市計画とは

都市計画区域内で都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設、市街地開発等に関する計画（都市計画法第4条）

都市化をそのまま放置したときの問題点

1. 道路や下水道などの基本的な社会資本が整備されないまま環境の悪い市街地が形成され、ゴミやし尿の処理といった住民サービスも十分に出来ない。
2. 無秩序に形成された市街地の中で後追いの社会資本の整備を行うと多くの家屋移転が必要となり、単価の高い非効率的な公共投資を余儀なくされる。
3. 土地の造成や建物の建築に当たってのルールがないため、災害に弱い市街地が形成されるほか、用途の混乱や騒音、日照問題などの問題が発生する。
4. 優良な農地や山林が安易に潰されてしまい、農林業の衰退や自然環境の破壊につながる。



このような都市化の弊害を未然に防ぎ、又は軽減するため、**各種規制・誘導を行う。**

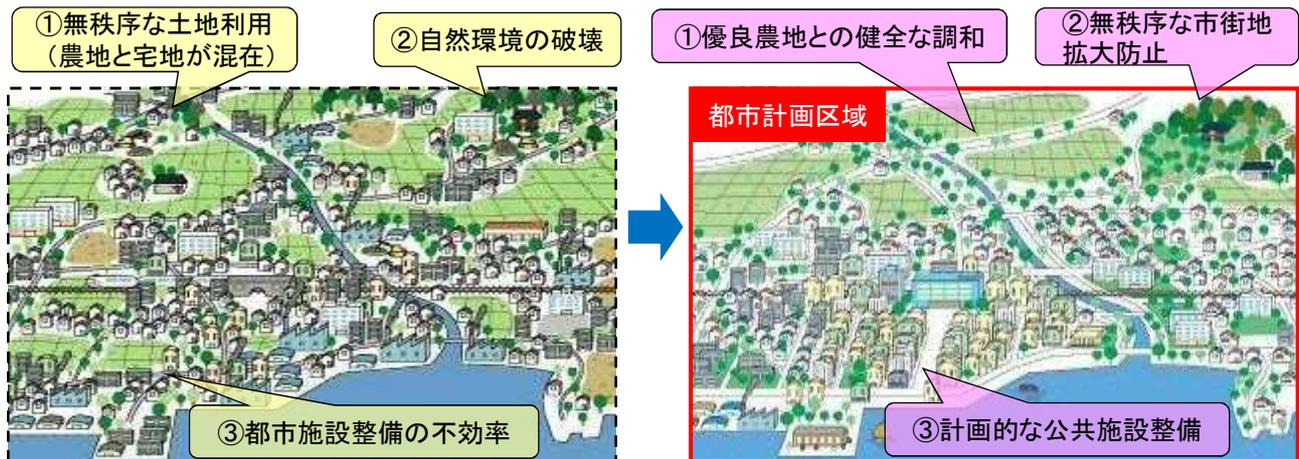
都市計画の概要

都市計画の基本理念（都市計画法第2条）

農林漁業との健全な調和を図り、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るため、適正な制限のもと、土地の合理的な利用を図る。

都市計画による規制

- 都市計画では、都市が無秩序に拡大すること（スプロール化）を防止し、「住みやすいまちづくり」を行うために、一定のルールを定めて、建物の建築などを制限している。
- 都市計画区域では、【都市計画の基本理念】を達成するため、都市計画法と建築基準法等の法令により様々な規制を受ける。

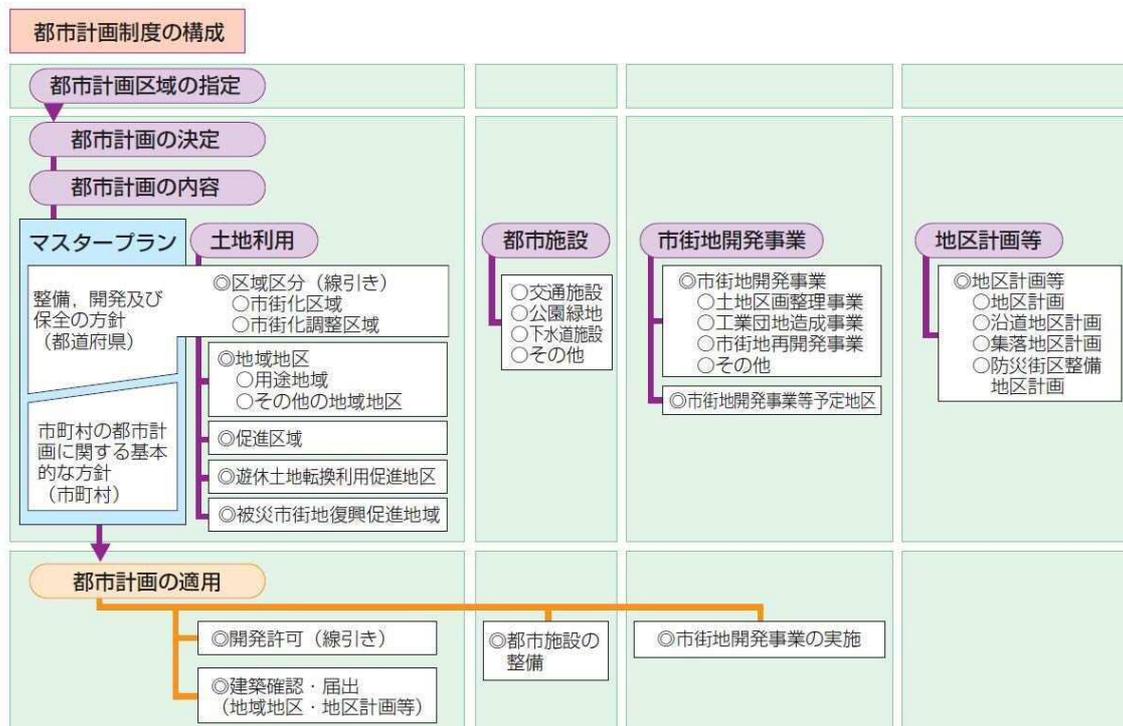


3

都市計画制度

都市計画の指定

都市計画は原則として都市計画区域内において策定される。都市計画に定める主な内容は土地利用、都市施設及び市街地開発事業等に関する計画である。

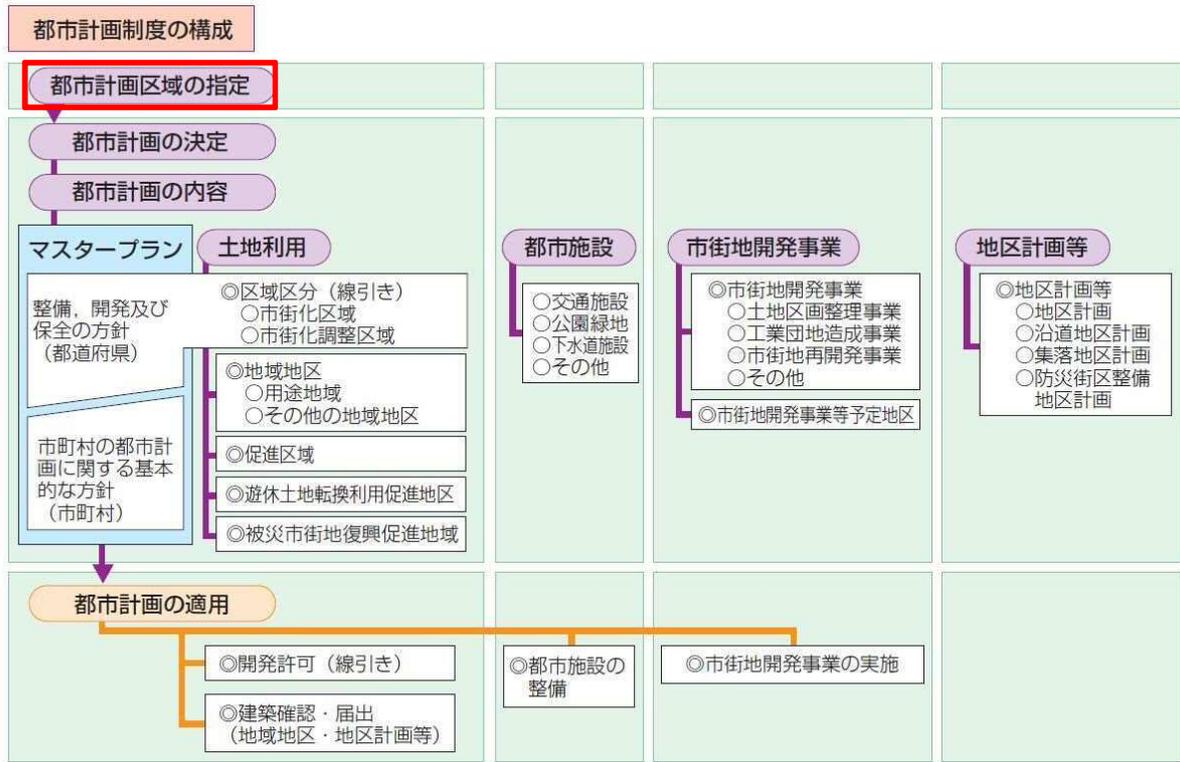


4

都市計画制度

都市計画区域

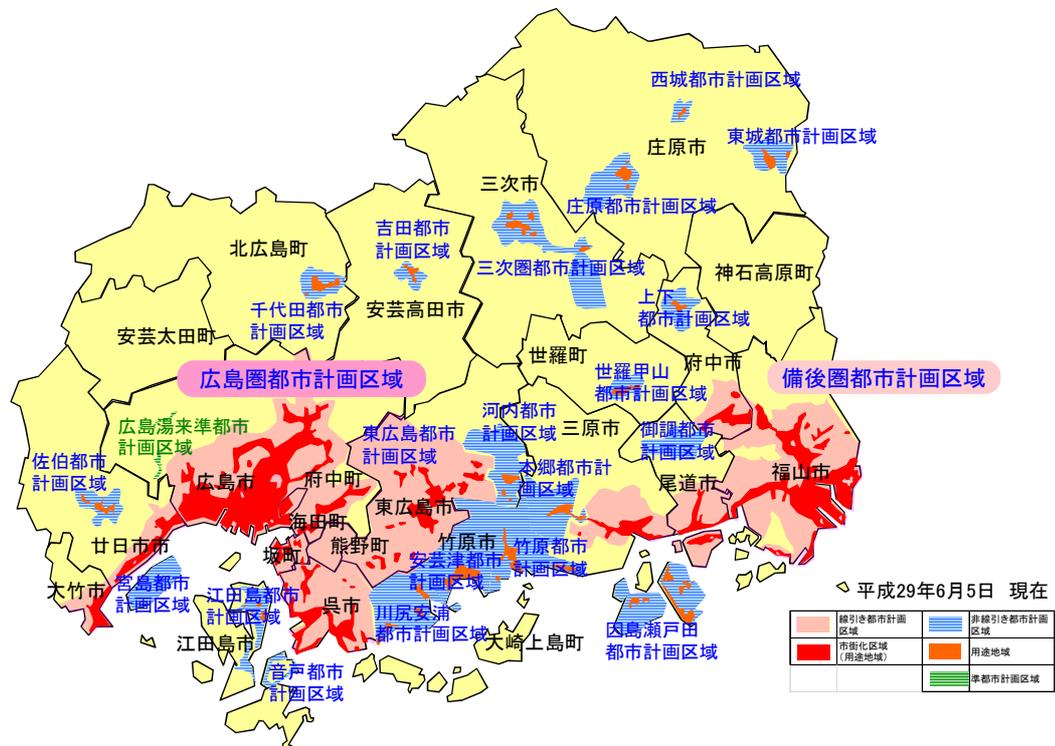
都市計画区域は、都市計法等の法令の適用を受ける範囲として県が指定する区域である。



都市計画区域

都市計画区域指定状況

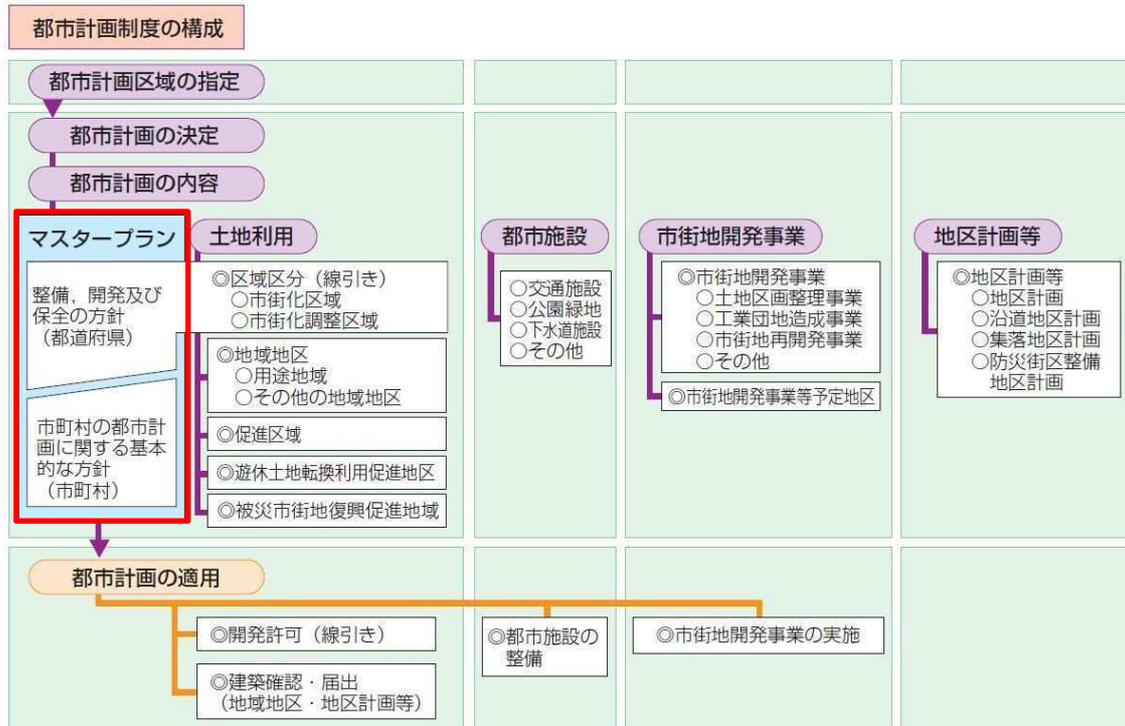
広島県内には22の都市計画区域と1の準都市計画区域が指定されている。



都市計画制度

マスタープラン

都市計画区域を一体の都市として総合的に整備，開発及び保全するための基本的な方針を示すもので，個別の都市計画はこれに即して決定される。



7

都市計画マスタープラン等（圏域マスタープラン）

都市計画マスタープランとは

都市計画区域を一体の都市として総合的に整備，開発及び保全するための基本的な方針を示すもので，個別の都市計画はこれに即して決定される。

都市計画法では都市計画区域マスタープランおよび市町都市計画マスタープランを定めることとされており，広島県ではこれらに加えて圏域マスタープランを策定している。



■圏域マスタープラン

生活・経済活動の面での一定の結びつきを勘案し，県内に「広島圏」「備後圏」「備北圏」の3圏域を設定している。

圏域の設定

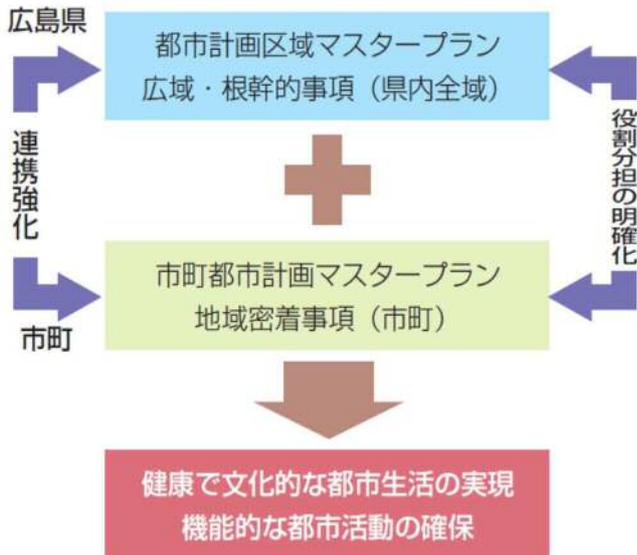


8

都市計画マスタープラン等

マスタープランに定めるもの

都市計画区域マスタープランは広域・根幹的事項を定めた計画である。市町マスタープランはより地域に密着した都市計画の方針を定める計画で、区域マスタープランに即して定められる。



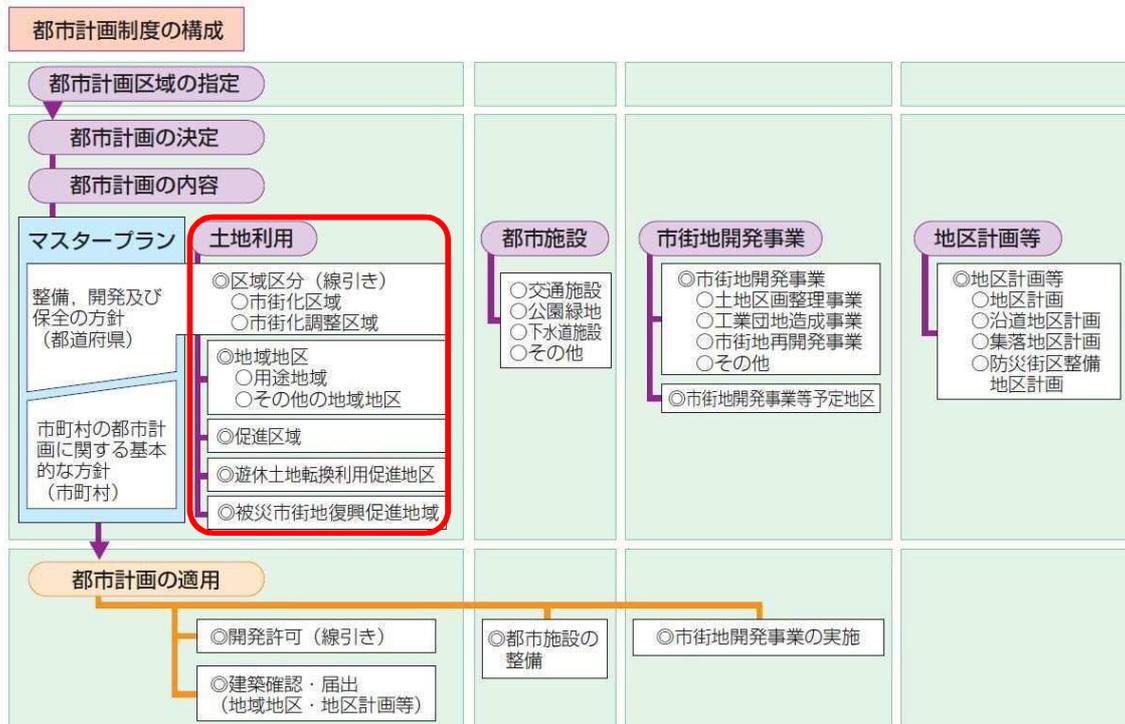
■都市計画区域マスタープラン
県が都市計画区域ごとに定める。
《定める事項》
都市計画の目標
区域区分をするか否か
主要な都市計画の方針

■市町都市計画マスタープラン
市町が各市町の区域を対象に定める。
《定める事項》
より地域に密着した見地から定める都市計画の方針

個別の都市計画

土地利用

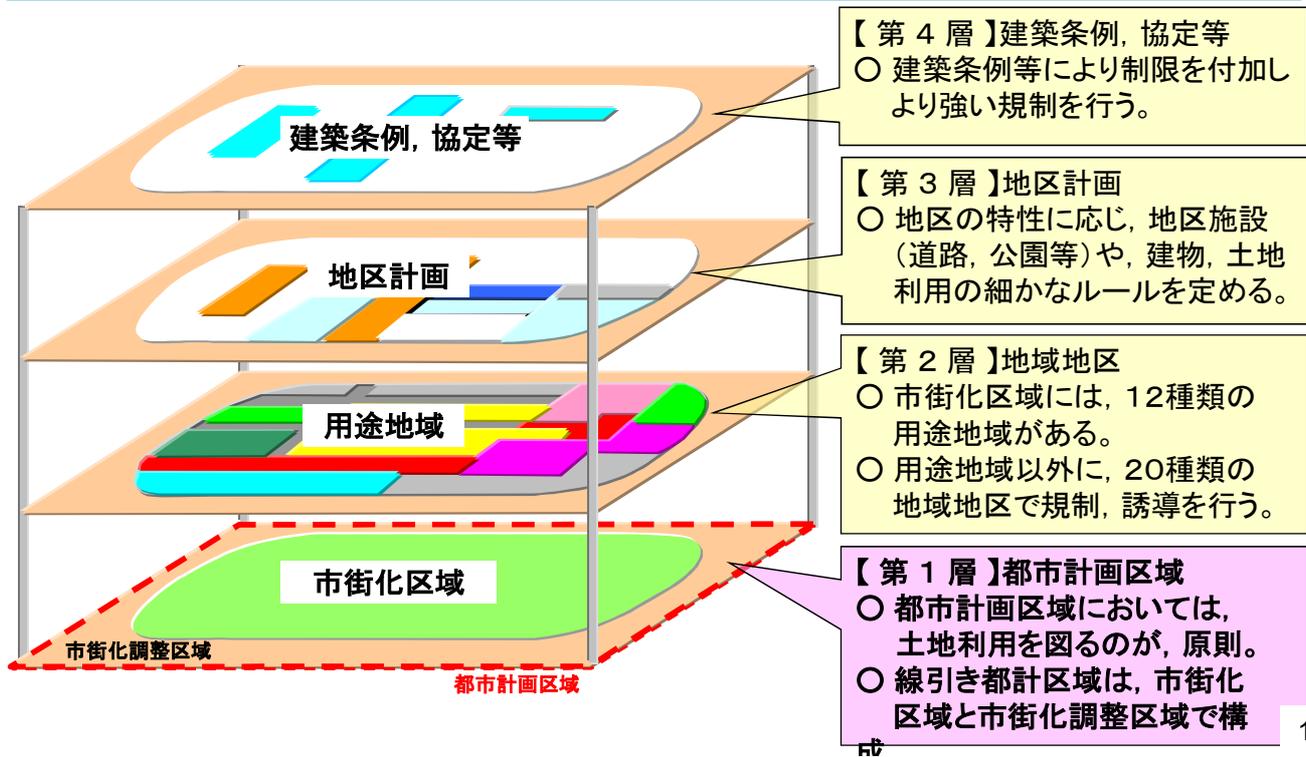
マスタープランに基づき、都市計画区域内に区域区分や用途地域等の地域地区、各種促進区等を定める。



区域区分

区域区分とは

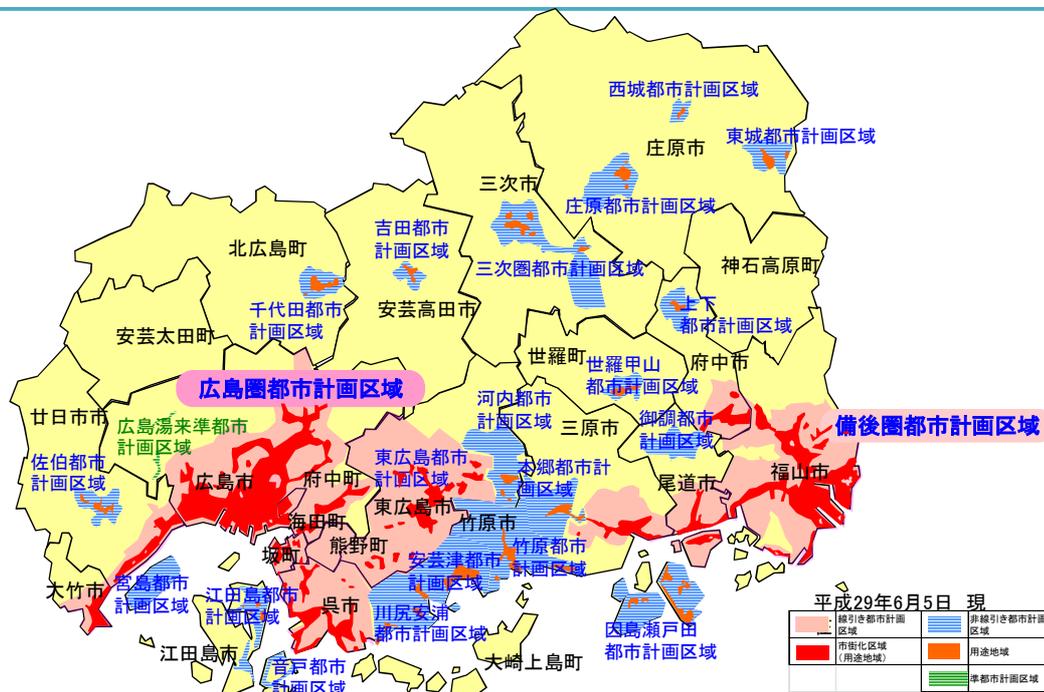
無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を促進するため、区域を市街化区域と市街化調整区域に区分すること



都市計画区域

都市計画区域の種類

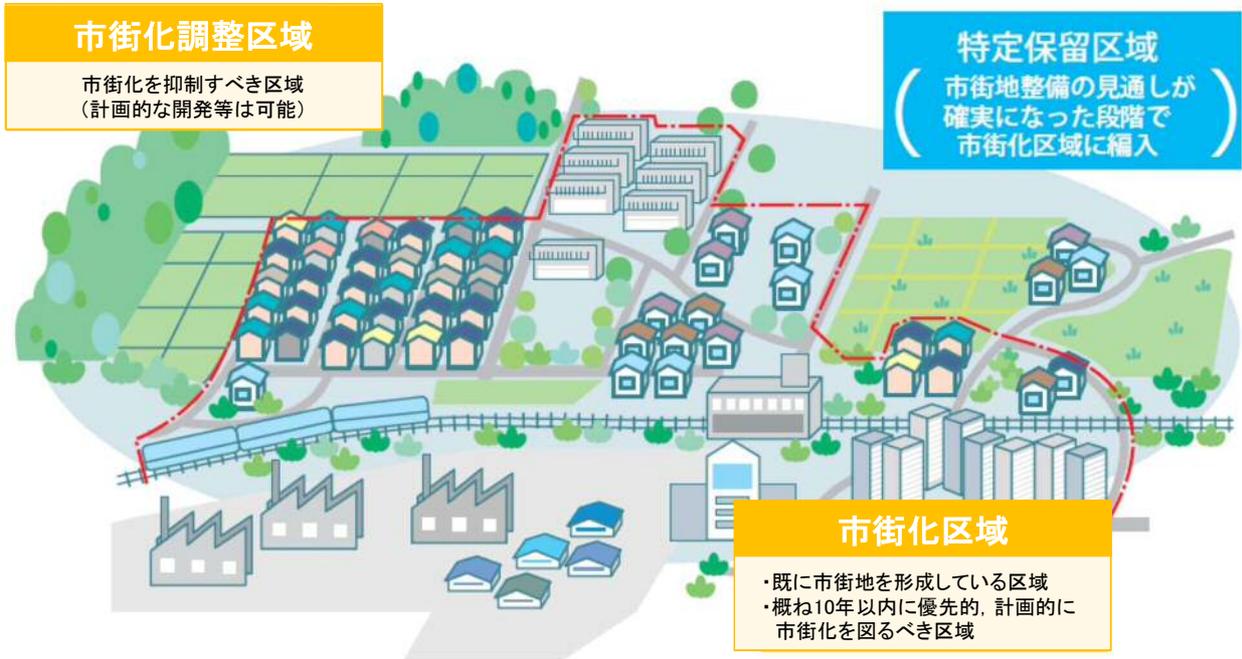
都市計画区域には区域区分を定める線引き都市計画区域と定めない非線引き都市計画区域がある。また、都市計画区域外で計画的な土地利用の規制が必要な地域には、準都市計画区域が指定されることがある。



区域区分を行う都市計画区域

線引き都市計画区域

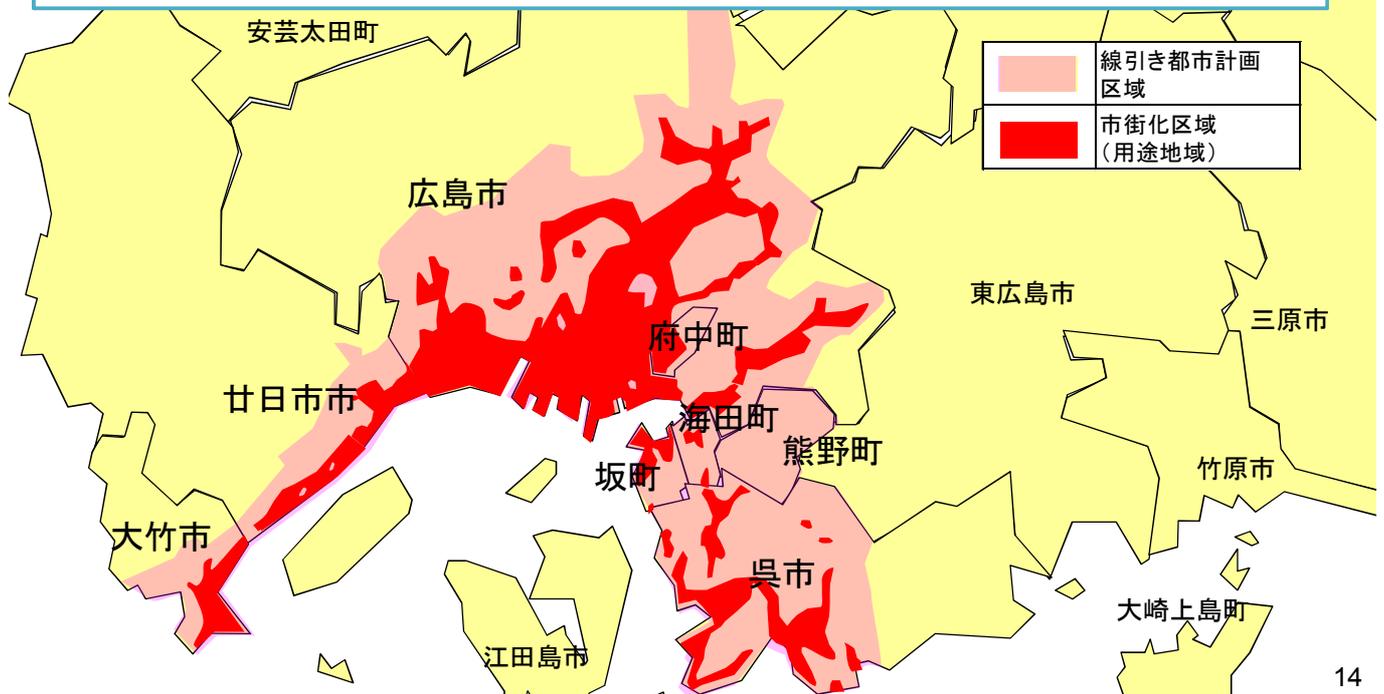
線引き都市計画区域では、既に市街地を形成している区域や計画的に市街化を図る区域（**市街化区域**）と、市街化を抑制する区域（**市街化調整区域**）を定める。



線引き都市計画区域

広島圏都市計画区域

広島市を含む4市4町に指定されている線引き都市計画区域。
現行のマスタープランでは、『中国地方の先進的な高次都市機能を担う中枢都市圏』としての将来像を掲げている。



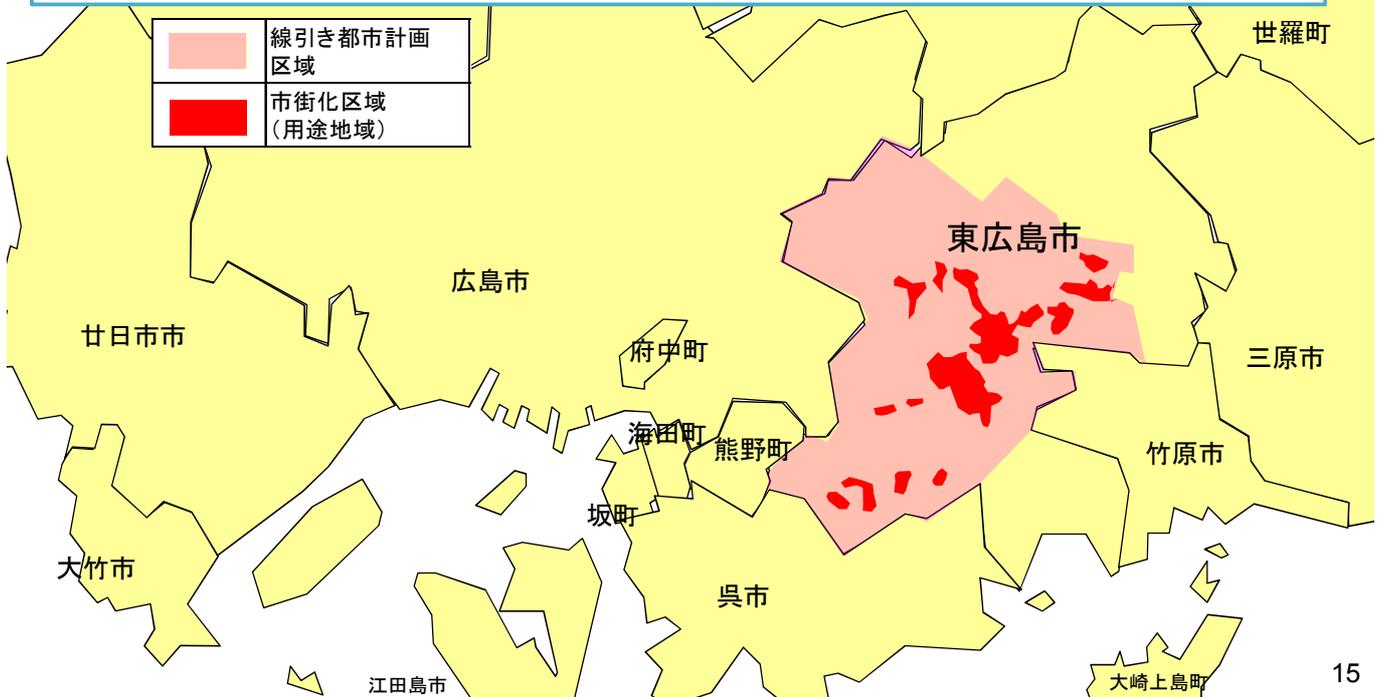
線引き都市計画区域

東広島都市計画区域

北広島町

安芸高田市

東広島市の一部に指定されている線引き都市計画区域。
 現行のマスタープランでは、『先端技術を創出する自然と調和した拠点都市』としての将来像を掲げている。



線引き都市計画区域

備後圏都市計画区域

福山市，府中市，尾道市，三原市に指定されている線引き都市計画区域。
 現行のマスタープランでは、『地域の個性を生かした連携・交流によるネットワーク型拠点都市』としての将来像を掲げている。



非線引き都市計画区域

準都市計画区域

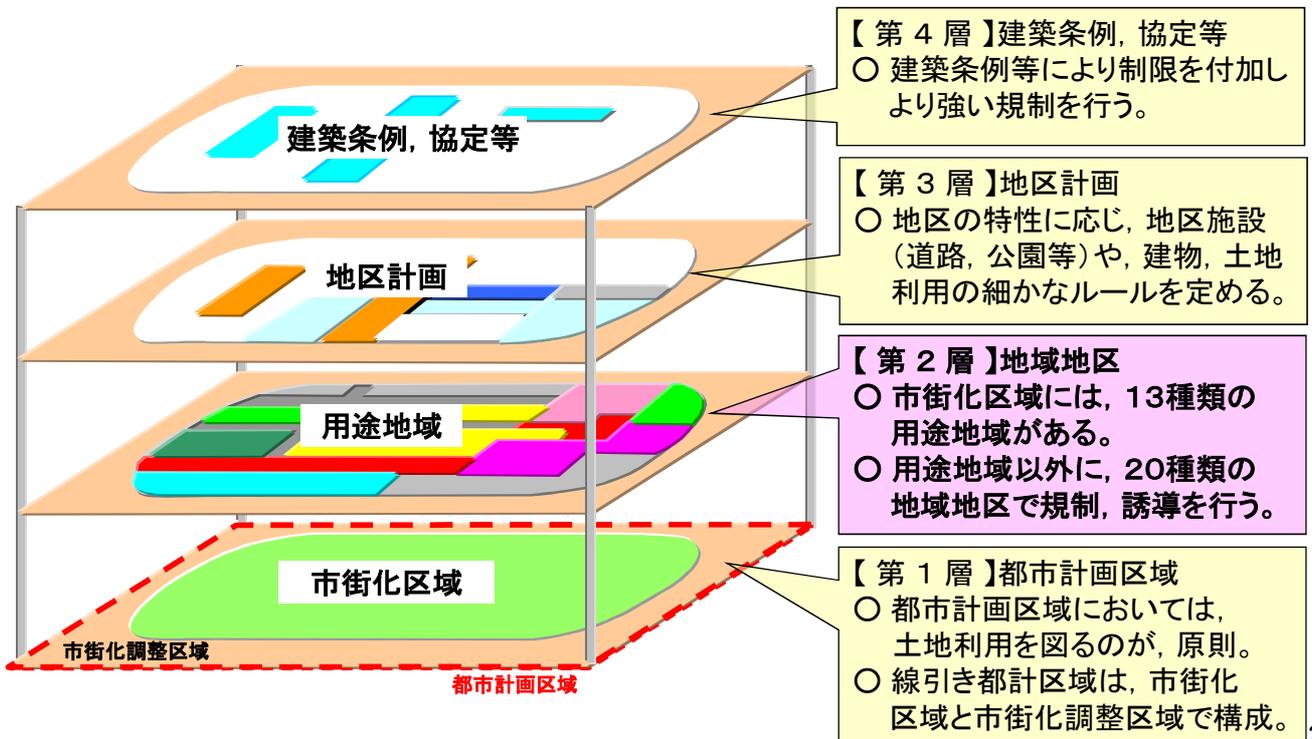
インターチェンジ周辺等，都市計画区域外であっても活発な開発が予想され，規制誘導を行わなければ将来の都市整備等に支障がある土地の区域に定めるもの。区域内では，土地利用に関する都市計画のみが定められる。県内では広島市(旧湯来町)の一部に指定されている。



地域地区

地域地区とは

土地の自然条件や土地利用の動向を考えて，用途を適正に配分することにより，都市における住居の環境を保護し，商業等の利便の増進を図ることを目的として定められるもの



地域地区 (用途地域)

用途地域とは

地域地区のひとつで、用途の混在を防ぐことを目的としている。

13地域の種類があり、住居・商業・工業その他の都市の諸機能を適切に配分することにより、**土地利用上の区分**を行い、用途、密度(容積率・建蔽率)、形態(高さなど)を規制して、目的に沿った建築物を誘導しようとするものである。

容積率・建蔽率の制限

○容積率

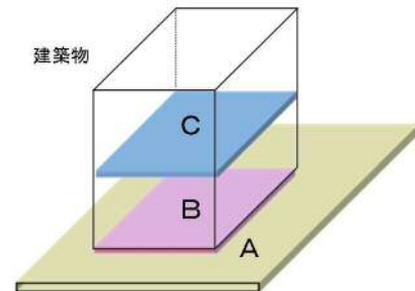
建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合

○建蔽率

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合

良好な市街地環境の保全・形成や道路・下水道等の整備とバランスを図るために、地域の特性に応じて定められる。

建ぺい率と容積率



【計算式】

$$\text{建ぺい率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 (\%)$$

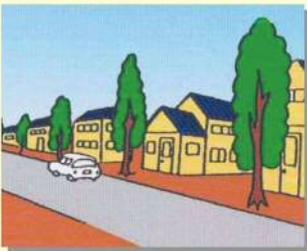
$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 (\%)$$

A 敷地面積
B 建築面積
B+C 延べ面積

用途地域

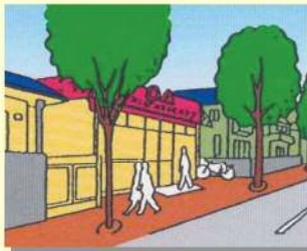
住居系 (8 地域)

第一種低層住居専用地域



低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模なお店や事務所を兼ねた住宅や小学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小学校などのほか、150㎡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



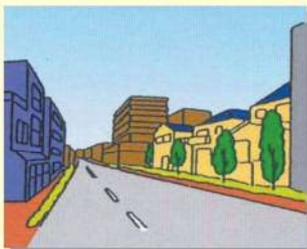
中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



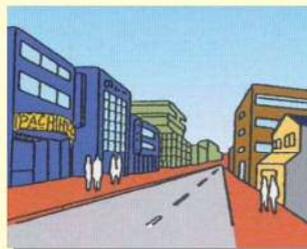
主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、1500㎡までの一定のお店や事務所などが建てられます。

第一種住居地域



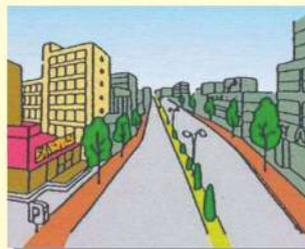
住居の環境を守るための地域です。3000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどが建てられます。

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、パチンコ屋、カラオケボックス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。

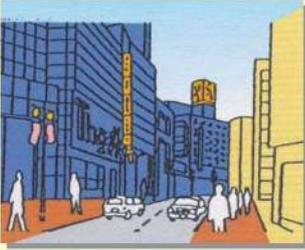
田園住居地域



農地と調和した低層住宅の良好な環境を守るための地域です。農産直売所や農家レストランなどが建てられます。

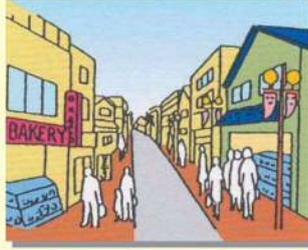
商業系(2地域)

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模な工場も建てられます。

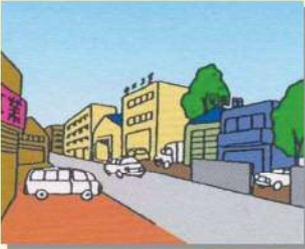
近隣商業地域



近隣の住民日用品の買い物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗のほか小規模な工場も建てられます。

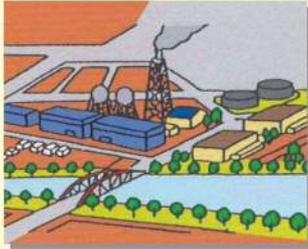
工業系(3地域)

準工業地域



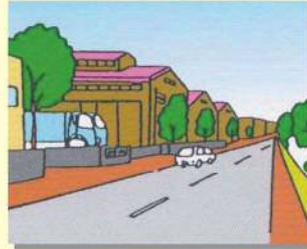
主に軽工業の工場等の環境の悪化の恐れのない工場の業務利便を図る地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



主として工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

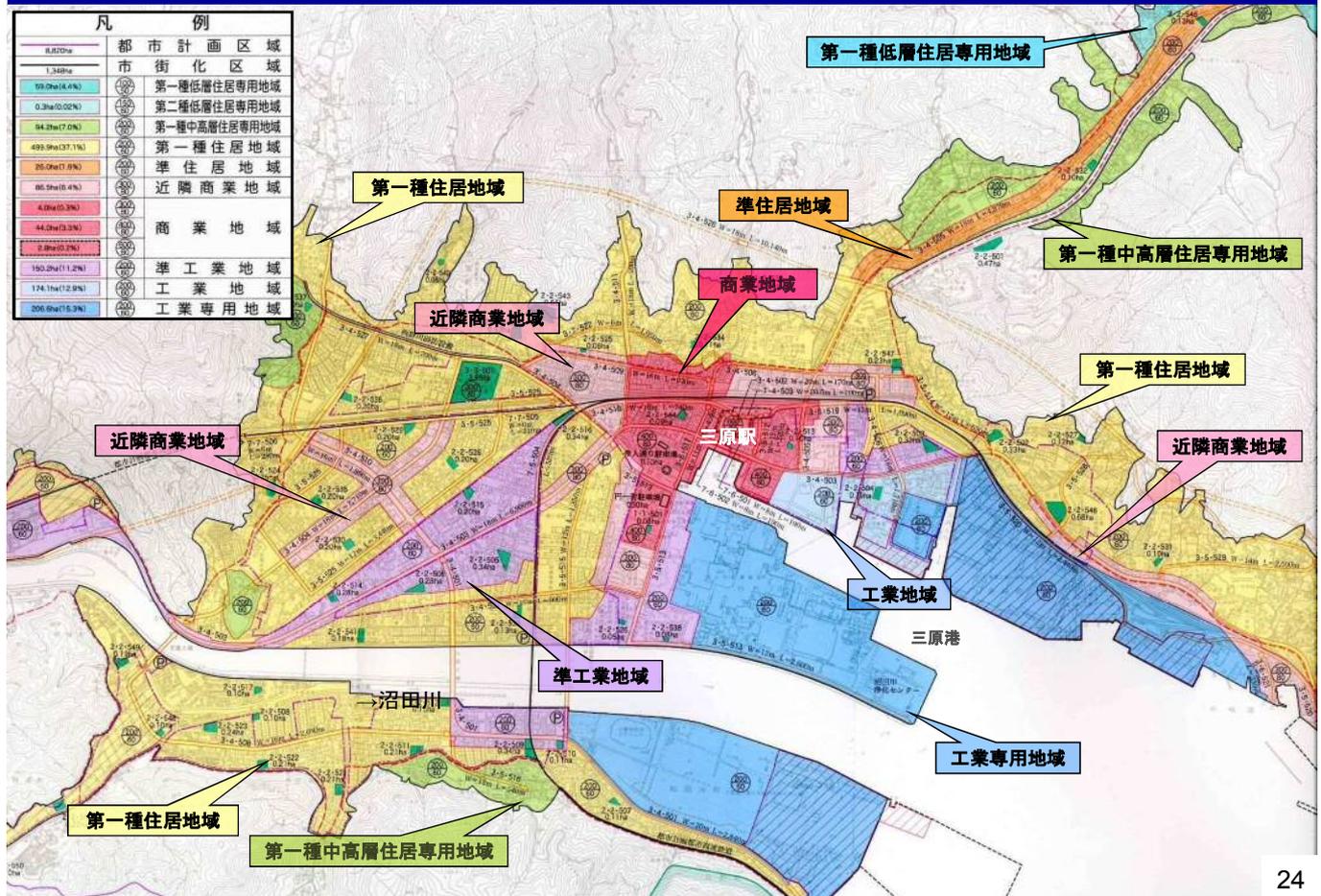
工業専用地域



専ら工業の業務の利便の増進を図る地域です。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。

地域地区(用途地域) ~三原市の例~

凡 例	
都市計画区域	8,870ha
市街化区域	1,348ha
第一種低層住居専用地域	159.0ha(1.8%)
第二種低層住居専用地域	0.3ha(0.02%)
第一種中高層住居専用地域	94.27ha(1.0%)
第一種住居地域	499.9ha(5.7%)
準住居地域	85.9ha(1.0%)
近隣商業地域	65.9ha(0.7%)
商業地域	4.8ha(0.3%)
準工業地域	44.0ha(0.5%)
工業地域	2.8ha(0.2%)
工業専用地域	150.0ha(1.7%)
	174.1ha(1.9%)
	206.0ha(2.3%)



地域地区（用途地域以外）

用途地域以外の地域地区

用途地域以外の地域地区は**21種類**あり，都市計画区域内の土地を，どのような用途に利用するか，どの程度利用するかを定める

例1

建築物の用途や構造の制限、開発行為などを制限する

例2

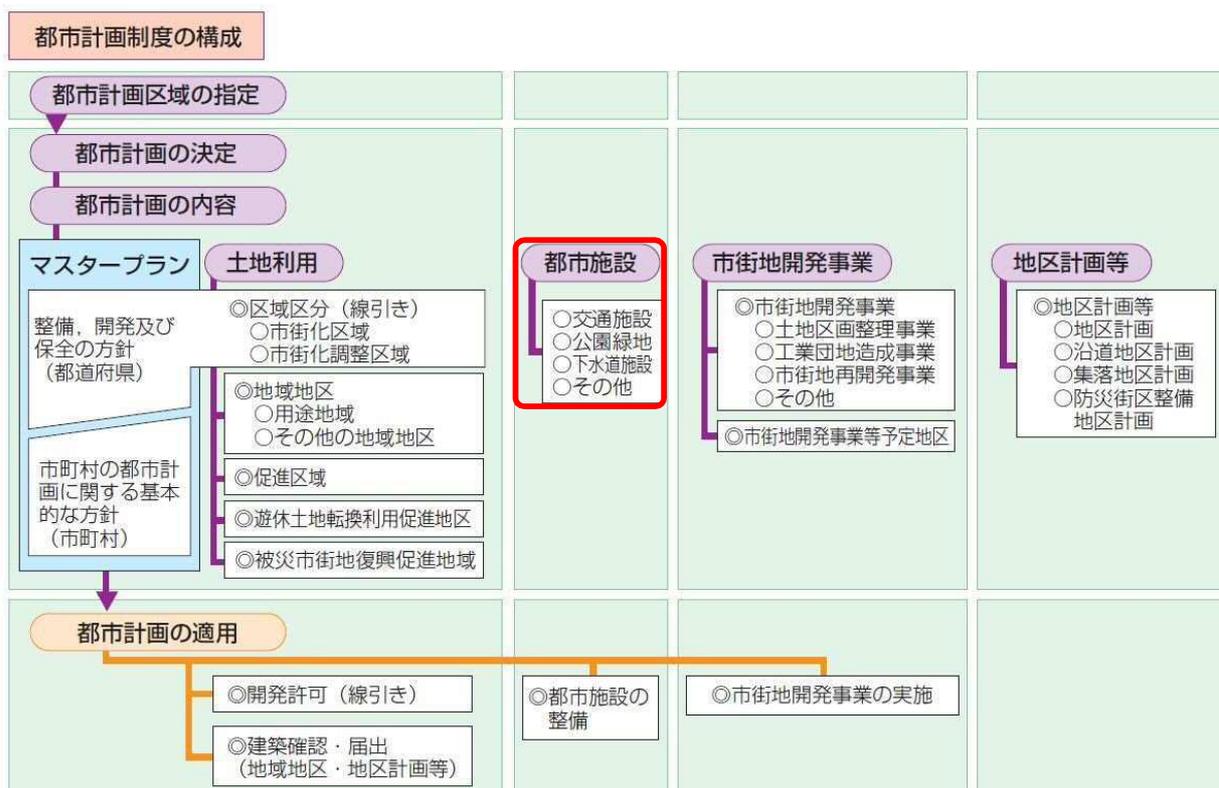
用途地域をベースとして，地域特性に応じた他の地域地区を組み合わせ，より目的に適した土地利用をコントロールする



25

都市計画制度

都市施設



26

都市施設

都市施設とは

道路、公園、下水道など安全で快適な都市生活と機能的な都市活動に欠かせない公共施設で、都市としての根幹を形成するもの。

土地利用や交通の将来的な見通しを勘案し良好な都市生活を保持し、円滑な都市活動を確保するために必要なものについて都市計画で定める。

都市施設の種類(都市計画法第11条)

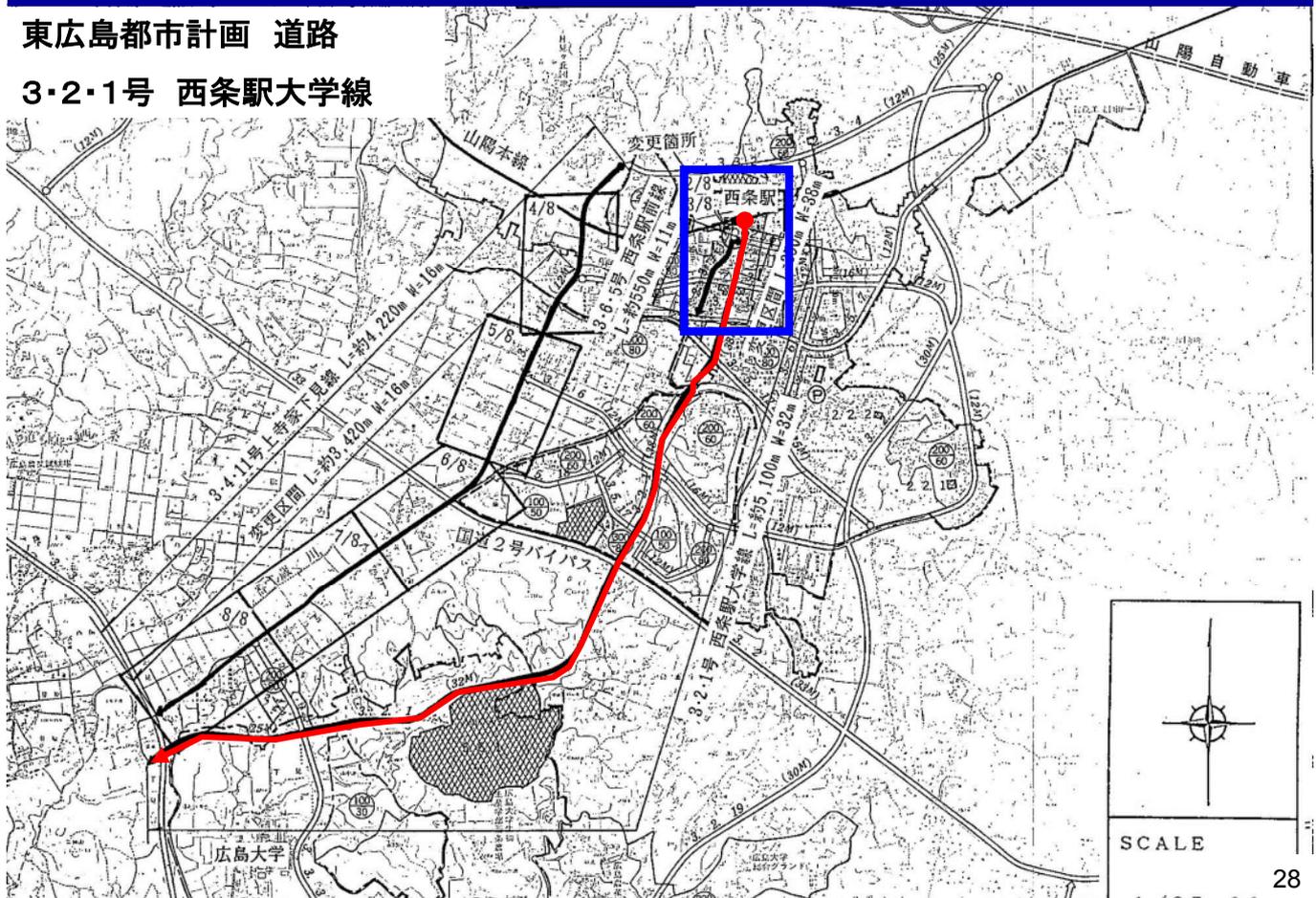
交通施設	道路, 都市高速鉄道, 駐車場, 自動車ターミナル等
公共空地	公園, 緑地, 広場, 墓園等
供給施設又は処理施設	水道, 電気供給施設, ガス供給施設, 下水道, 汚物処理場, ごみ焼却場, その他処理施設
水路	河川, 運河等
教育文化施設	学校, 図書館, 研究施設等
医療施設又は社会福祉施設	病院, 保育所等
その他	市場, と畜場又は火葬場 一団地の住宅施設 等

27

都市施設(道路)

東広島都市計画 道路

3・2・1号 西条駅大学線

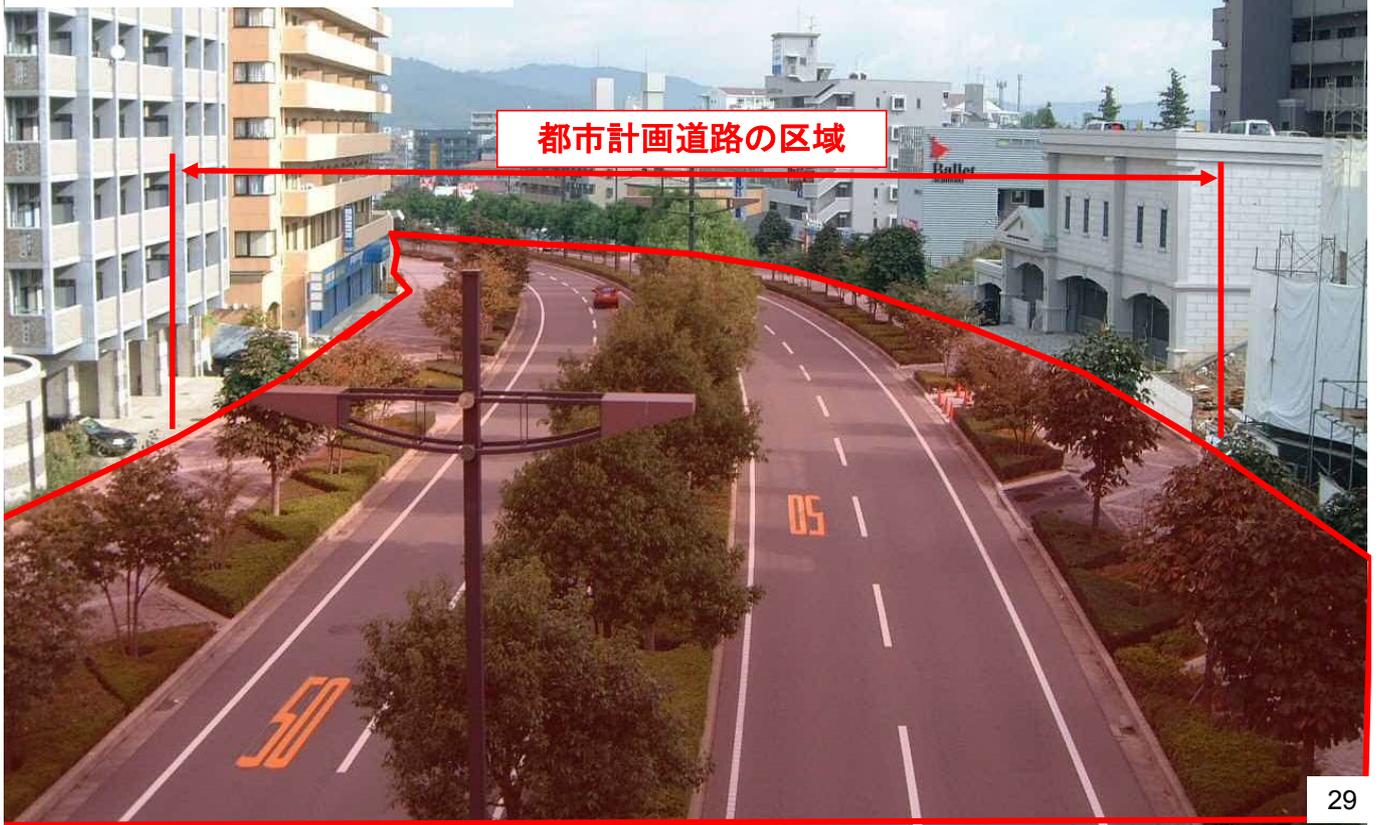


28

都市施設(道路)

東広島都市計画 道路

3・2・1号 西条駅大学線



都市施設(公園)

広島圏都市計画 広域公園

9・6・001号 広島広域公園



公園(広域公園)

広島圏都市計画 広域公園

9・6・001号 広島広域公園



都市計画制度

市街地開発事業

都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図り、健全な市街地を形成する目的で定められる。



市街地開発事業

土地区画整理事業



宅地の利便性向上や公共施設の整備改善を図るため、換地、減歩の手段により、土地の区画形質の変更及び、公共施設の新設を行う。【土地区画整理法】

施行前



新住宅市街地開発事業

人口集中の著しい市街地周辺地域において、健全な住宅市街地を開発し、居住環境の良好な住宅地を大量に供給するため、地方公共団体や住宅都市整備公団等が全面買収方式で、宅地の造成、処分及び公共施設の整備を行う。【新住宅市街地開発法】

市街地再開発事業

市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、公共施設や建築物の整備を行う。権利変換手法による第一種と、用地買収方式による第二種がある。【都市再開発法】



33

市街地開発事業(市街地再開発事業)

市街地再開発事業とは

老朽化した建築物が密集している市街地などで、細分化された敷地を統合し、共同建築物(中高層ビル)の建設を行うことで、公園や道路などの公共施設の整備を可能にする事業。



市街地再開発事業のしくみ



県内の再開発事例

東桜町第一種市街地再開発事業

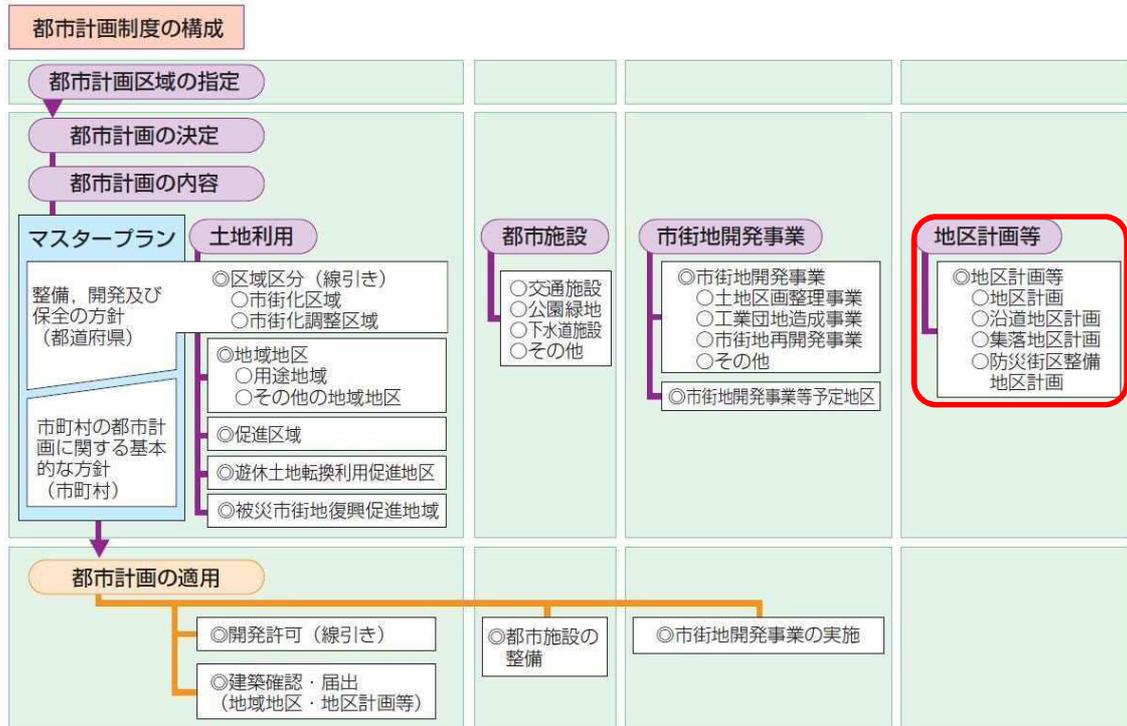
福山駅前に立地していた老朽化した雑居ビル(福山繊維ビル)を、市街地再開発事業により建替え、商業施設、オフィス、共同住宅、ホテル等の入居するビルとした事例。

34

都市計画制度

地区計画

ある一定のまとまりを持った「地区」を対象に、その地区の実情に合った、よりきめ細かい計画を定め、建築物を規制・誘導し、すみよい特色のあるまちづくりを進める制度

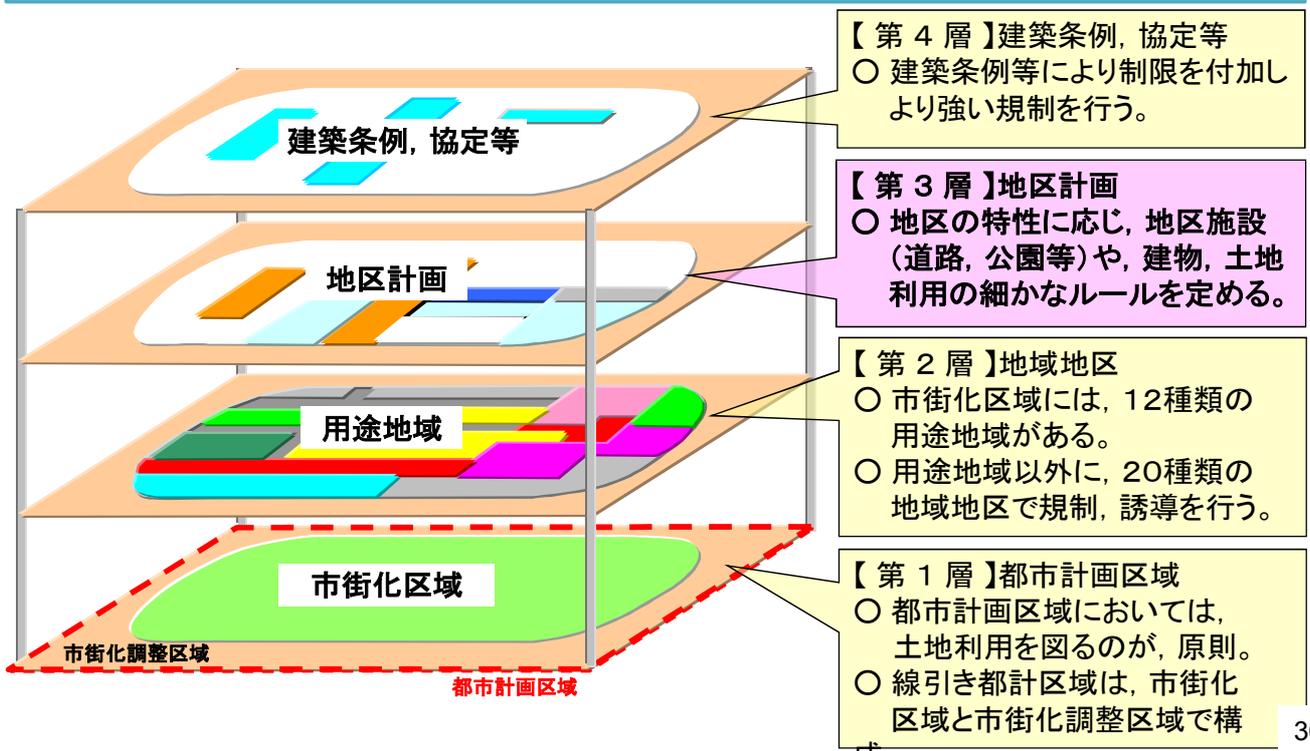


35

土地利用計画（地区計画）

地区計画

用途地域等と併せ、地区の特性に応じ、地区施設や建物、土地利用の細かいルールを定める

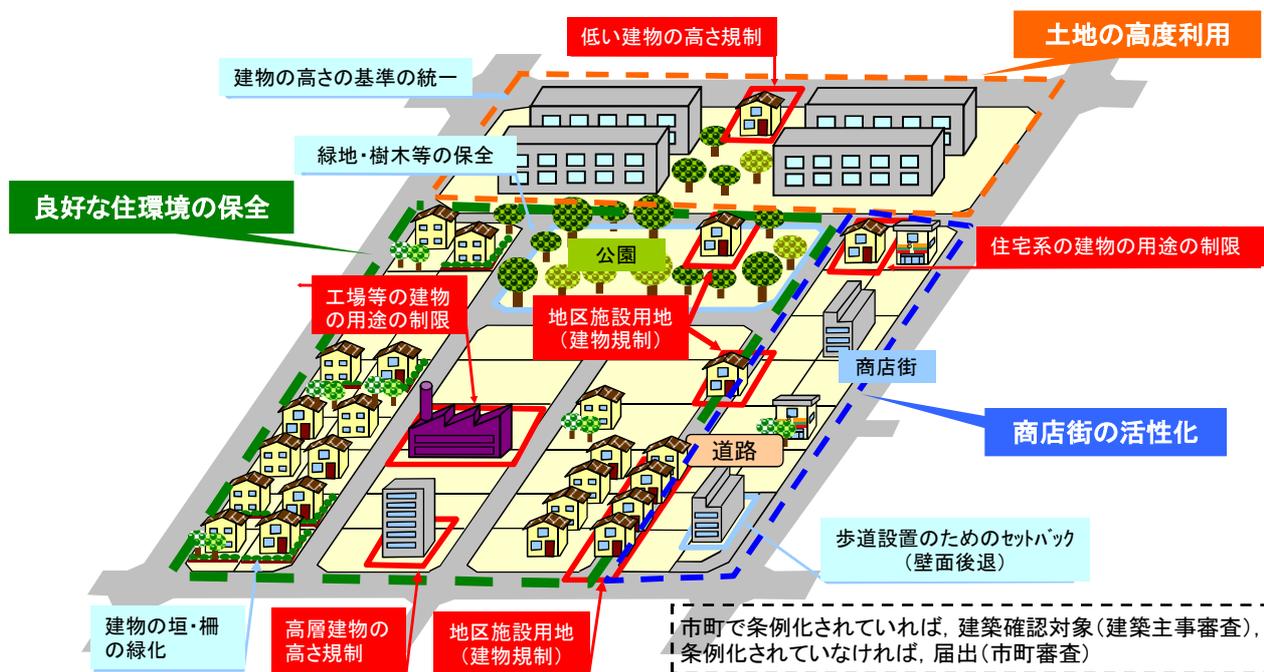


36

地区計画

地区計画

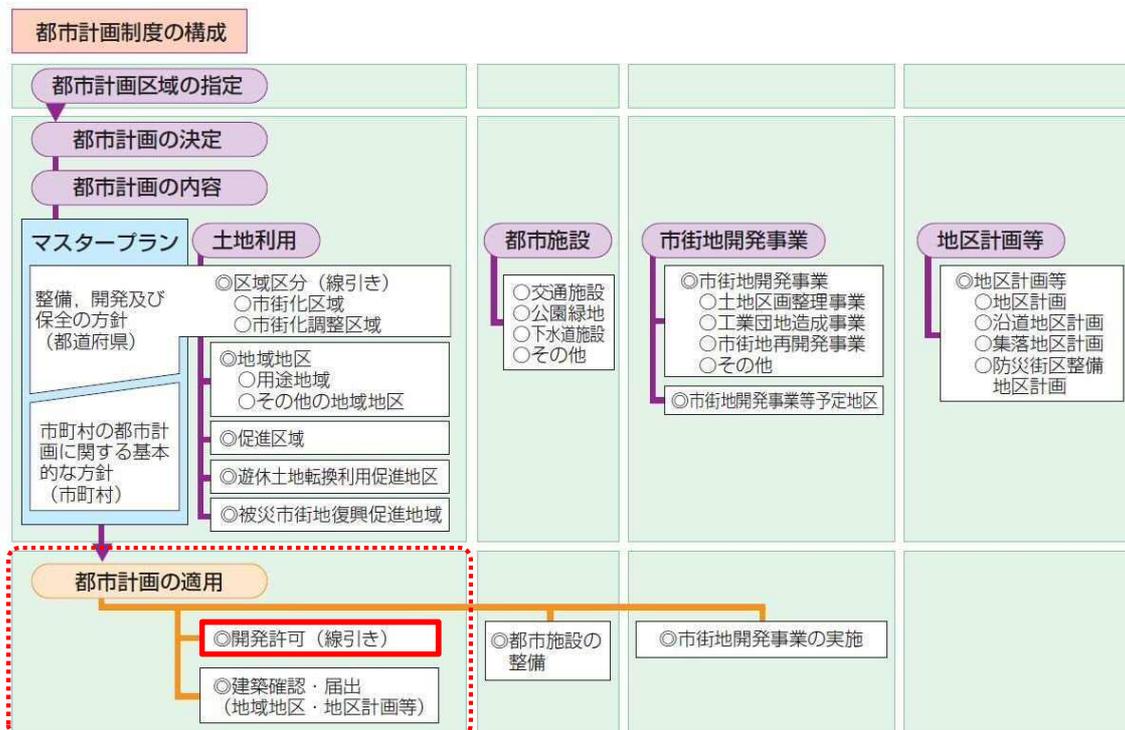
地区計画の区域内では、**地区計画の目標・方針**を定め、**地区整備計画**により道路・公園等の位置や建物等のルールを定める。



都市計画制度

開発許可制度

都市計画区域内の無秩序な市街化をおさえ、安全で適正な市街地の形成を促すため、建築物の建築などを規制、誘導する制度



開発許可制度

市街化調整区域の開発許可制度

市街化調整区域で開発を行う際は、一定の立地基準（都市計画法第34条）を満たすとして開発許可を受ける必要がある。

◆広島県開発許可条例

①一般区域

ア 市街化区域から1km以内

イ 敷地間の距離が50m以内で建築物の数が50以上連たんしている区域（50戸連たん）

ウ 4m以上の道路に接する土地

以上に該当する区域では、開発許可を受ければ、**住宅等の建築が可能**となる。

②にじみ出し区域

③沿道区域

一般区域のうち、

a.市街化区域との境界から100m以内

b.幅員12m以上の幹線道路から50m以内

等の条件に該当する区域では、開発許可を受ければ、**店舗等の建築も可能**となる。

都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例（模式図）

