

都市づくりのツール

広島県都市計画制度運用方針の見直しにあたって参考とした資料

目 次

Ⅰ 都市計画区域の設定

Ⅰ-1都市計画区域・準都市計画区域	1
-------------------	---

Ⅱ 都市計画に関するマスタープラン

Ⅱ-1都市計画区域マスタープラン	4
Ⅱ-2市町マスタープラン	5
Ⅱ-3立地適正化計画	6

Ⅲ 土地利用の誘導・規制

Ⅲ-1区域区分	8
Ⅲ-2地域地区	9
Ⅲ-3地区計画	12
Ⅲ-4開発許可制度	13

Ⅳ 都市施設

Ⅳ-1交通施設(道路)	16
Ⅳ-2公共空地(公園)	18
Ⅳ-3供給施設又は処理施設(下水道)	20
Ⅳ-4水路(河川)	21
Ⅳ-5教育文化施設、社会福祉施設	22
Ⅳ-6その他(市場等)	23

目 次

V 市街地開発

V-1土地区画整理事業	25
V-2市街地再開発事業	26
V-3防災街区整備事業	28
V-4都市再開発の方針	29
V-5防災街区整備方針	30
V-6都市再生緊急整備地域	31
V-7促進区域	32
V-8遊休土地転換利用促進区域	33
V-9立体道路制度	34

VI 関連計画

VI-1景観計画	36
VI-2歴史的風致維持向上計画	37
VI-3緑の基本計画	38
VI-4低炭素まちづくり計画	39

VII 官民連携・住民主体のまちづくりの手法

VII-1都市計画提案制度	41
VII-2建築協定	42
VII-3景観協定	43
VII-4まちづくり協定	44
VII-5エリアマネジメント	46
VII-6広島県災害復興マニュアル	47
VII-7PFI(Private Finance Initiative)	48
VII-8跡地等管理協定制度	49
VII-9市民緑地制度	50
VII-10低未利用土地利用促進協定制度	51

I 都市計画区域の設定

I-1都市計画区域・準都市計画区域…………… 1

0

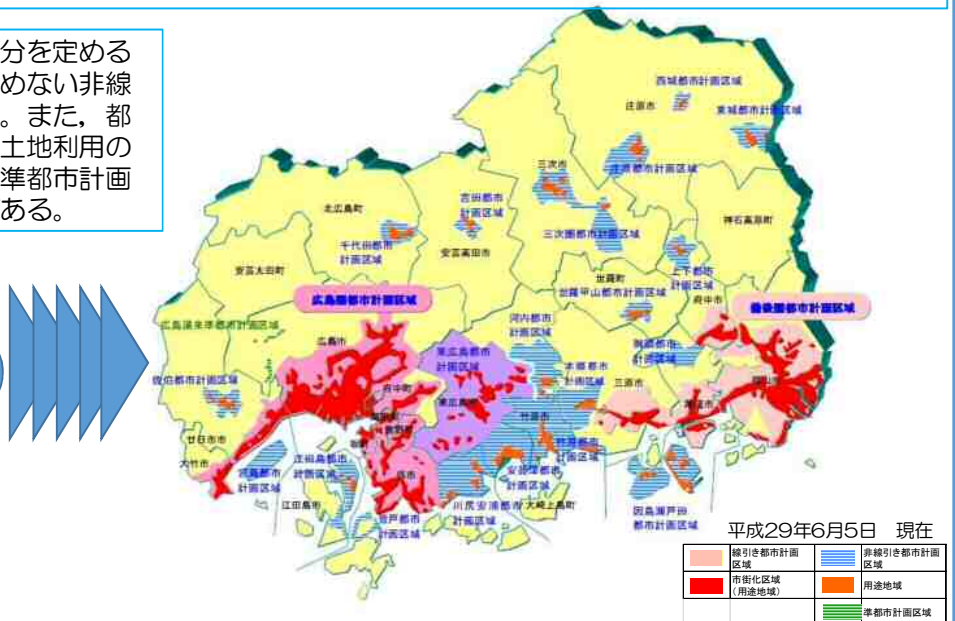
I 都市計画区域の設定

I-1都市計画区域・準都市計画区域【決定主体：県】

- 都市計画区域とは、健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保するという、都市計画の基本理念を達成するために、都市計画法と建築基準法等の法令の適用を受ける土地の区域の範囲として県が指定するものであり、都市化の弊害を未然に防ぎ、又は軽減するため、各種規制・誘導を行う区域をいう。
- また、市町村の中心市街地を含み、かつ、自然的、社会的条件、人口・土地利用・交通量等の現況・推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備、開発、保全する必要がある区域をいう。

- 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。

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。



1

線引き都市計画区域

- 線引き都市計画区域では、無秩序にまちが広がらないように、一定のルールに基づいて建物の建築などを制限を行う。具体的には線引き都市計画区域を2つに区分して、すでに市街地になっている区域や計画的に市街地にしていく区域（市街化区域）と、市街化をおさえる区域（市街化調整区域）を定める。

非線引き都市計画区域

- 非線引き都市計画区域は、市街化区域と市街化調整区域以外の区域に区分しない。

準都市計画区域

- 準都市計画区域は、インターチェンジ周辺等、都市計画区域外であっても建築活動が活発に行われる等、土地利用の規制誘導を行わず放置すれば、将来の都市整備等に支障がある土地の区域に定める。準都市計画区域は、土地利用の秩序又は環境の保全を目的としており、土地利用に関する都市計画を定めることはできるが、都市施設や市街地開発事業は定めない区域である。



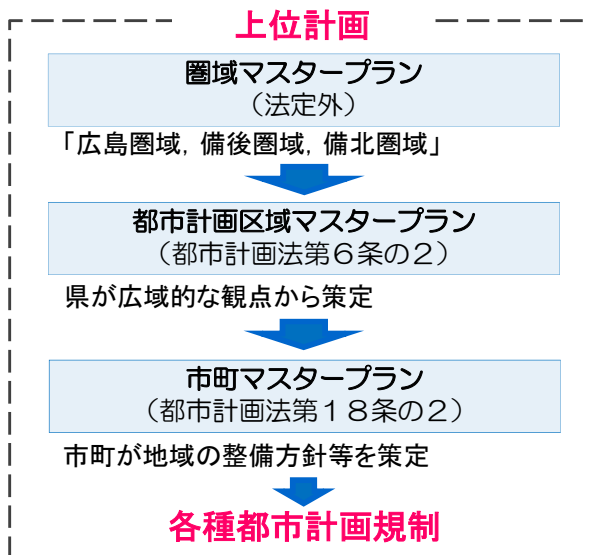
Ⅱ 都市計画に関するマスタープラン

Ⅱ-1都市計画区域マスタープラン	4
Ⅱ-2市町マスタープラン	5
Ⅱ-3立地適正化計画	6

II 都市計画に関するマスタープラン

II-1 都市計画区域マスタープラン【策定主体：県】

- 平成12年の都市計画法改正によって、すべての都市計画区域において「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）を定める必要があり、住民に理解しやすい形であらかじめ長期的な視野に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにするため策定している。
- 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。

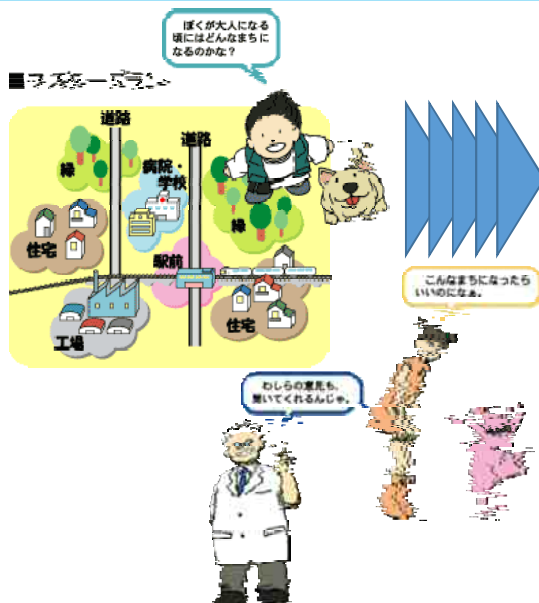
圏域の設定



II 都市計画に関するマスタープラン

II-2 市町マスタープラン【策定主体：市町】

- 市町マスタープランは、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」と言い、住民に最も近い立場にある市町村が、その創意工夫のもとに住民の意見を反映し、まちづくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、地区別のあるべき「まち」の姿を定める。
また、市町マスタープランは、当該市町村を含む都市計画区域マスタープラン、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に即したものである。

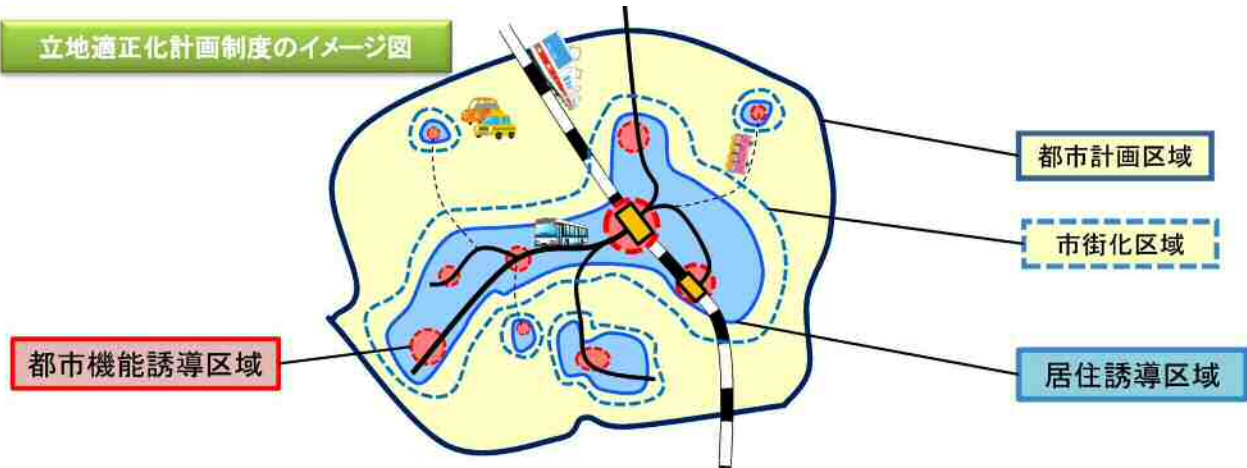


Ⅱ 都市計画に関するマスタープラン

Ⅱ-3 立地適正化計画 【策定主体：市町】

- ・コンパクトシティ形成に向けた取組については、都市全体の観点から、居住機能や都市機能の立地、公共交通の充実等に関し、公共施設の再編、国公有財産の最適利用、医療・福祉、中心市街地活性化、空き家対策の推進等のまちづくりに関わる様々な関係施策と連携を図り、それらの関係施策との整合性や相乗効果等を考慮しつつ、総合的に検討することが必要である。
- ・そこで、より具体的な施策を推進するため、平成26年8月に「立地適正化計画」が制度化され、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、居住機能や都市機能の誘導によりコンパクトシティ形成に向けた取組を推進しようとしている。

立地適正化計画制度のイメージ図



Ⅲ 土地利用の誘導・規制

Ⅲ-1 区域区分	8
Ⅲ-2 地域地区	9
Ⅲ-3 地区計画	12
Ⅲ-4 開発許可制度	13

Ⅲ 土地利用の誘導・規制

Ⅲ-1 区域区分 【決定主体: 県】

- 都市計画区域は、無秩序な市街化を防止し、計画的に市街化を進めるため、区域を市街化区域と市街化調整区域とに区分する場合がある。（市街化区域と市街化調整区域の線を引くことから、区域区分のことを「線引き」とも呼ぶ。）
- 区域区分をするか否かは、県が、都市計画区域マスタープランにおいて決定する。
- 広島県では、広島圏都市計画区域、備後圏都市計画区域及び東広島都市計画区域の3都市計画区域において区域区分を定めている。

【区域区分の見直し】

- 都市計画基礎調査の結果を踏まえて、定期的に人口、商業、工業の将来動向から必要とされる市街化区域面積（フレーム）を算出し、フレームの範囲内で区域区分の見直しを行う（定期見直し）。フレームは、あらかじめ農林漁業等との調整を図った上で、都市計画区域マスタープランに位置付けている。
- 具体的な市街地整備の計画のあるものとして定期見直し時に位置付けた区域（特定保留区域）については、市街地整備の見通しが確実になった段階で、随時、市街化区域に編入します。



8

Ⅲ 土地利用の誘導・規制

Ⅲ-2 地域地区 【決定主体: 市町】

- 地域地区は土地の自然的条件や土地利用の動向を考慮して、住居、商業、工業等その他の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る。また、都市としての景観、風致を維持し、公害、火災等を防止するなど、適正な都市機能の維持増進を図って良好な市街地を形成するため用途地域や防火・準防火地域、風致地区等の地域地区を定めます。

用途地域

- 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

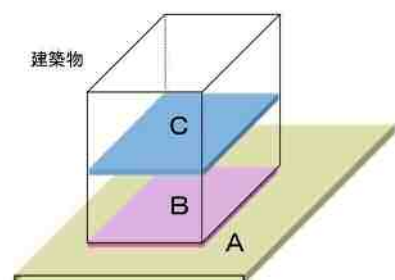
建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合

○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

9

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。

10

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

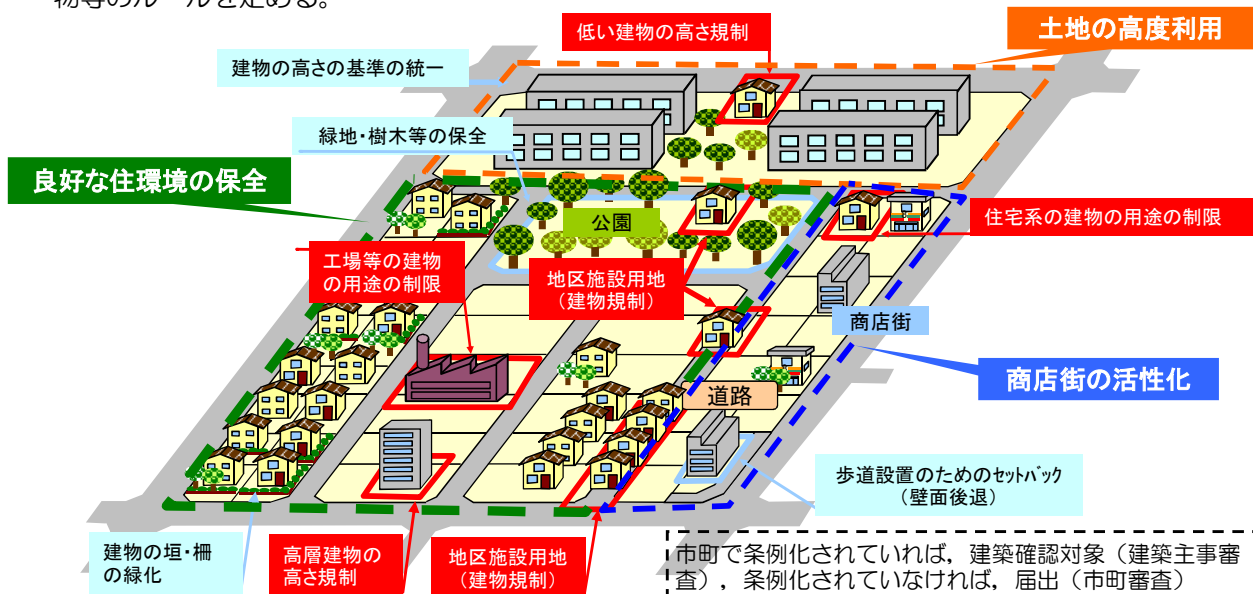


専ら工業の業務の利便の増進を図る地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

11

Ⅲ-3地区計画 【決定主体：市町】

- 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。

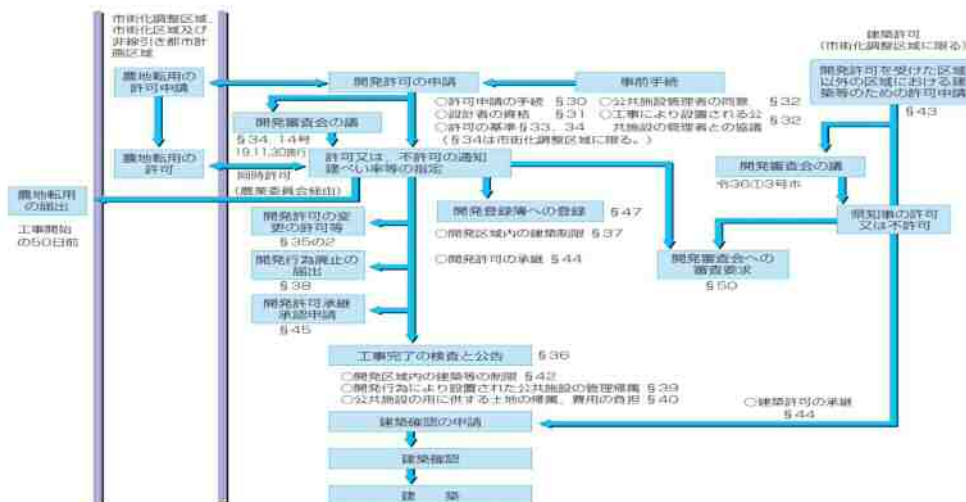


12

Ⅲ-4開発許可制度 【運用主体:県,市(一部)】

- ・開発許可制度とは、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為に、開発行為（主として建築物の建築または、特定工作物の建設の目的で行う土地の区画形質の変更）を規制・誘導する制度である。
- ・一定規模以上の開発行為を行う場合は、あらかじめ知事の許可が必要です。開発面積や予定建築物に応じて、道路・公園、排水施設、防災施設等の技術基準（都市計画法第33条）、指導要綱等に定める技術基準に適合していれば許可される。なお、市街化調整区域では、前記技術基準に加え、一定の立地基準（都市計画法第34条）を満たす開発以外は開発できない。

【開発許可等の手続き】



市街化調整区域の開発許可制度

- 都市計画法の改正（平成12年5月公布，平成13年5月施行）により，市街化調整区域の開発許可制度について，市街化区域から一定距離内にある50以上の建築物が連たんした既存集落で，一定の基盤施設の充足がある地域に限定して立地基準を緩和する制度である。

◆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

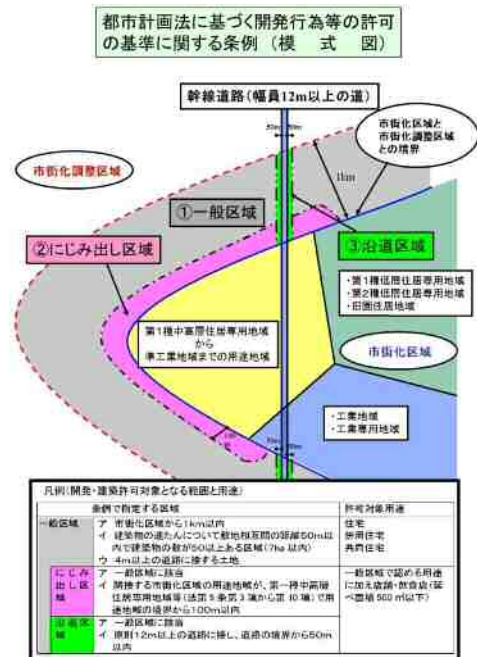
以上に該当する区域では，開発許可を受ければ，**住宅等の建築が可能**となる。

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。



IV 都市施設

IV-1交通施設（道路）	16
IV-2公共空地（公園）	18
IV-3供給施設又は処理施設（下水道）	20
IV-4水路（河川）	21
IV-5教育文化施設、社会福祉施設	22
IV-6その他	23

Ⅳ 都市施設 【決定主体:県・市町】

- ・都市施設とは、都市計画において定められるべき施設をいい、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を営むために必要とされる施設である。これらの施設は、全ての都市計画区域において必ずすべて定める必要はなく、それらのうち必要な施設を都市計画において都市施設として決定する。

【都市施設の種類】

項目	内容
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

Ⅳ-1交通施設(道路)

- ・道路は、都市に住み都市で活動するすべての人々が日常的に利用する都市施設で、人や物資輸送の交通施設としての機能のほか、延焼防止などの防災上の機能、上下水道等のライフラインなどの収容空間、都市景観の形成、生活環境上の空間及び街区形成等の機能を有しており、市街地の誘導発展など都市構造に大きな影響を与える都市の骨格となる施設である。
- ・鉄道と他の交通手段の結節点である駅前広場は、周辺幹線道路と一体となって交通を処理するものについては、道路の一部として都市計画に定めている。

Ⅳ 都市施設

【都市計画道路】

- ・都市計画道路は、都市計画法上の道路種別として自動車専用道路、幹線街路、区画街路、特殊街路に分類される。

【都市計画道路の種別】

項目	内容
自動車専用道路	都市間交通や通過交通等大量な交通の円滑な処理を目的とし、設計速度を高くし、車両の出入制限を行う自動車専用の道路
幹線街路	都市の主要な骨格をなす道路で、都市に出入りする交通及び都市の住宅地、工業地、業務地等の相互間の交通を主として受け持つ主要な道路
区画街路	市街地における合理的な宅地利用を目的とした道路で、直接宅地から発生する交通量を処理する道路
特殊街路	自動車と歩行者・自転車を分離し、もっぱら歩行者・自転車の交通のために専用化された道路やモノレール等自動車以外の交通の用に供される道路

自動車専用道路



尾道三次線（中国横断自動車道尾道松江線）
（三次市）

幹線街路



西条駅大学線（東広島市）

区画街路



末広日出線（広島市）

特殊街路



山手線（文学のこみち）（尾道市）

IV 都市施設

IV-2 公共空地(公園)

- 都市公園とは、計画的な「まちづくり」の一環として、都市計画法に基づき、国や県、市町がその土地や物件についての所有権などの権利を取得した上で公園として整備管理するものである。また、地域制公園は、自然公園法に基づく自然公園に代表されるように、国または地方公共団体が一定区域内の土地権限に関係なく、その区間を公園として指定し、土地利用の制限や一定行為の禁止、制限によって、自然景観を保全することを主な目的とする。

種類	種別	内容
住区基幹公園	街区公園	主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で1箇所当り面積0.25haを標準として配置する。
	近隣公園	主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園で1箇所当り面積2haを標準として配置する。
	地区公園	主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で1箇所当り面積4haを標準として配置する。
	特定地区公園	都市計画区域外の一定の町村における農山漁村の生活環境の改善を目的とする特定地区公園（カントリーパーク）は、面積4ha以上を標準として配置する。
都市基幹公園	総合公園	都市住民全般の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園で都市規模に応じ1箇所当り面積10～50haを上旬として配置する。
	運動公園	都市住民全般の主として運動の用に供することを目的とする公園で都市規模に応じ1箇所当り面積15～75haを標準として配置する。
大規模公園	広域公園	主として一の市町村の区域を超える広域のレクリエーション需要を充足することを目的とする公園で、地方生活圏等広域的なブロック単位ごとに1箇所当り面積50ha以上を標準として配置する。
	レクリエーション都市	大都市その他の都市圏域から発生する多様な選択的に富んだ広域レクリエーション需要を充足することを目的とし、総合的な都市計画に基づき、自然環境の良好な地域を主体に、大規模な公園を核として各種のレクリエーション施設が配置される一団の地域であり、大都市その他の都市圏域から容易に到達可能な場所に、全体規模1,000haを標準として配置する。

18

都市づくりのツール

＜広島県都市計画制度運用方針の見直しにあたって参考とした資料＞

【都市公園の役割】

都市防災

- 1 災害時の避難地・避難路
- 2 延焼の防止
- 3 災害応急対策の拠点

都市環境の維持・改善

- 1 動植物等の生息、生育地
- 2 都市気象の調節
- 3 大気浄化

都市景観

- 1 美しい都市景観の形成
- 2 快適な環境の形成
- 3 都市のシンボル
- 4 個性的な都市づくり

健康・レクリエーション空間

- 1 休養・散策
- 2 健康運動・スポーツ
- 3 レクリエーション
- 4 交流・コミュニティ活動

精神的充足

- 1 日常生活の中の緑、花、人とのふれあい
- 2 心の安らぎ・生きがい
- 3 季節感
- 4 交流・コミュニティ活動



【都市公園の配置】

都市公園の配置モデル



19

Ⅳ 都市施設

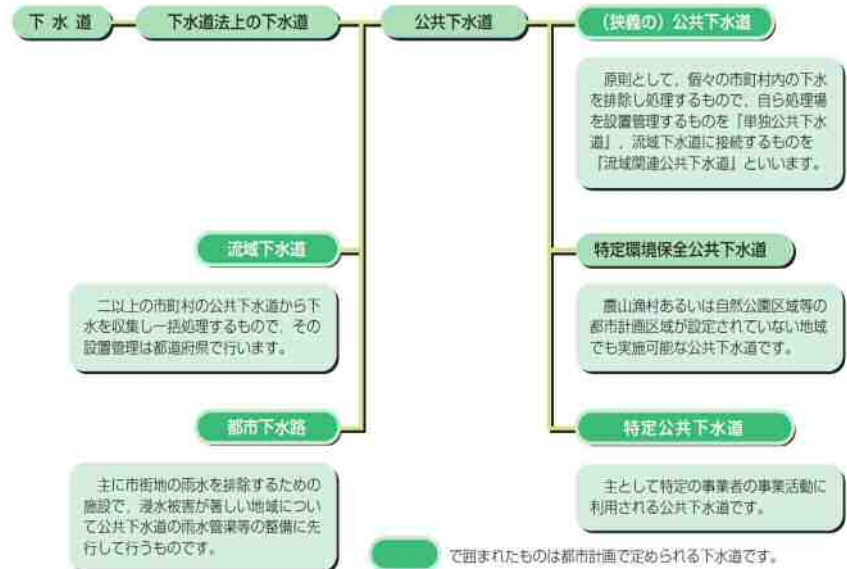
Ⅳ-3 供給施設又は処理施設(下水道)

- 下水道は、市街地における排水を排除して、浸水を防除するとともに、家庭から生活排水や工場・事業所などの排水を集めて処理して、快適な生活環境を確保する都市の基幹施設である。また同時に河川等の公共用水域の水質保全を図るために必要不可欠な施設である。

【下水道の受益者負担】

- ・下水道が整備されることにより、生活環境、土地の利用価値の増進といった恩恵を下水道区域の人は受けられる。
- ・この恩恵を受ける住民に下水道の建設費の一部を負担する必要がある。これが下水道受益者負担金である。（都市計画法第75条）

【下水道の種類】



20

Ⅳ 都市施設

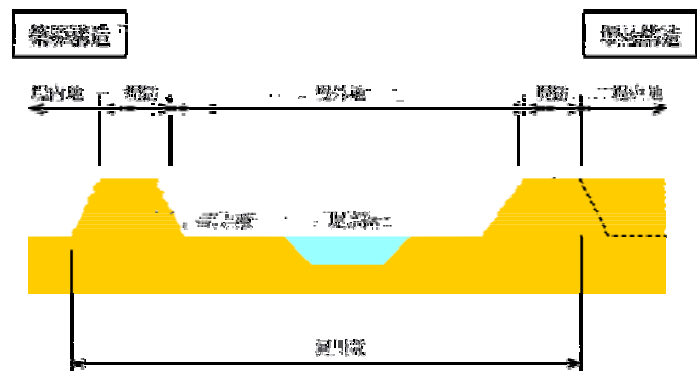
Ⅳ-4 水路(河川)

- 河川は、治水上の機能に加え、特に都市部においては以下のような機能を有しており、健全で潤いのある都市の育成を推進する上で重要な役割を果たすものである。
 - ①様々な動植物が生息する水と緑の空間として、都市住民に潤いと安らぎをもたらすオープンスペース機能
 - ②沿川地域と一体となつてうるおいのある美しい都市景観を形成する機能
 - ③人の集まる魅力ある水辺空間やイベント等の開催場所として、地域活性化の場を提供する機能
 - ④震災時における避難地、避難路、舟運による緊急輸送路、延焼遮断帯、消火用水の供給源等の防災機能

【河川構造】

- ・河川及び運河に関する都市計画において定める構造は、堤防式又は掘込式の別及び単断面式又は複断面式の別とされているが、掘込式の区間とは、計画高水位が河川の隣接地（堤内地）の表面よりもおおむね下にある区間とし、複断面式の区間とは、流水路が低水路と高水敷に分かれている区間とする。

【堤防構造】



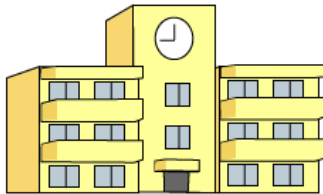
21

IV 都市施設

IV-5 教育文化施設、社会福祉施設

- 都市の将来像を実現するうえで、教育文化、社会福祉の各サービスの拠点となる教育文化施設、社会福祉施設の整備は極めて重要である。住居系の地域においては義務教育施設を定めることとされているが、これ以外の教育文化施設、社会福祉施設についても、道路等他の都市施設、土地利用等との計画調整や地域社会の合意形成等の観点から必要に応じ都市計画に定めることが望ましい。

【教育文化施設、社会福祉施設】



【学校】



【図書館】



【病院】

IV 都市施設

IV-6 その他

- 市場、と畜場、火葬場、一団地の住宅施設などのその他の施設については、必要に応じ都市計画に定めることが望まれる。
- ①市場は、毎日の生活に欠くことのできない水産物・青果物・食肉・花木などの生鮮食料品を卸売取引するための施設及びそれに付帯する施設である。公正かつ迅速な取引を確保し、生鮮食料品等の円滑な供給と消費生活の安定を図るために必要な施設です。このうち、広域的なものについては都市計画決定することが望まれる。
 - ②と畜場は、食用獣畜をと殺・解体し、食用その他の用に供する施設であり、公衆衛生上の配慮が求められることから、都市計画決定することが望まれる。
 - ③火葬場は、宗教及び慣習にしたがって行われる人の遺体の処理のための施設である。公衆衛生、公共福祉の観点から必要不可欠な施設であり、都市計画決定することが望まれる。この場合、主たる施設である火葬、待合、管理部門と付帯施設である斎場部門の用地も含めて都市計画決定することが望まれる。



【東京都中央卸売市場：豊洲市場】



【広島市東区火葬場】

V 市街地開発

V-1土地区画整理事業	25
V-2市街地再開発事業	26
V-3防災街区整備事業	28
V-4都市再開発の方針	29
V-5防災街区整備方針	30
V-6都市再生緊急整備地域	31
V-7促進区域	32
V-8遊休土地転換利用促進区域	33
V-9立体道路制度	34

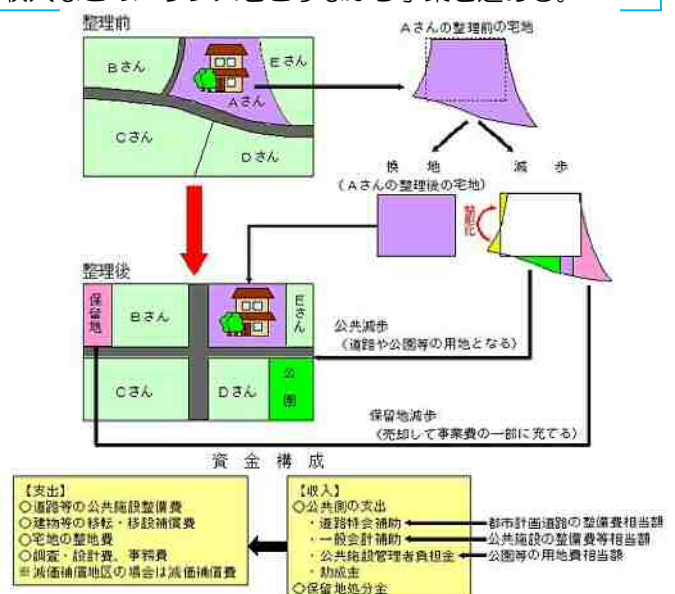
V 市街地開発

V-1土地区画整理事業【施行主体:個人、土地区画整理組合、県、市町、国土交通大臣、都市再生機構等】

- 土地区画整理事業は、道路などの都市基盤の整備水準が低い地区について、土地の交換分合を行い、宅地の区画・形状を整え、道路・公園などの公共施設の整備・改善を図り、土地利用を増進する事業である。公共施設の整備や保留地を減歩によって生み出し、事業に要する経費と、公共施設の管理者負担金、資産価値の増進及び保留地の処分による収入などのバランスをとりながら事業を進める。

【土地区画整理事業のしくみ】

- 土地区画整理事業は、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業
- 公共施設が不十分な区域では、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい（減歩）、この土地を道路・公園などの公共用地が増える分に充てる他、その一部を売却し事業資金の一部に充てる事業制度。
- 事業資金は、保留地処分金、公共側から支出される都市計画道路や公共施設等の整備費（用地費分を含む）に相当する資金から構成される。これらの資金を財源に、公共施設の工事、宅地の整地、家屋の移転補償等が行われる。
- 地権者においては、土地区画整理事業後の宅地の面積は従前に比べ小さくなるものの、都市計画道路や公園等の公共施設が整備され、土地の区画が整うことにより、利用価値の高い宅地が得られる。



地権者は減歩により都市計画道路や公園等の用地を負担します。一方で、道路特会補助等の公共側の支出のうち、都市計画道路等の用地に相当する減歩は、宅地の開発費用に充てられ、地権者に還元されます。

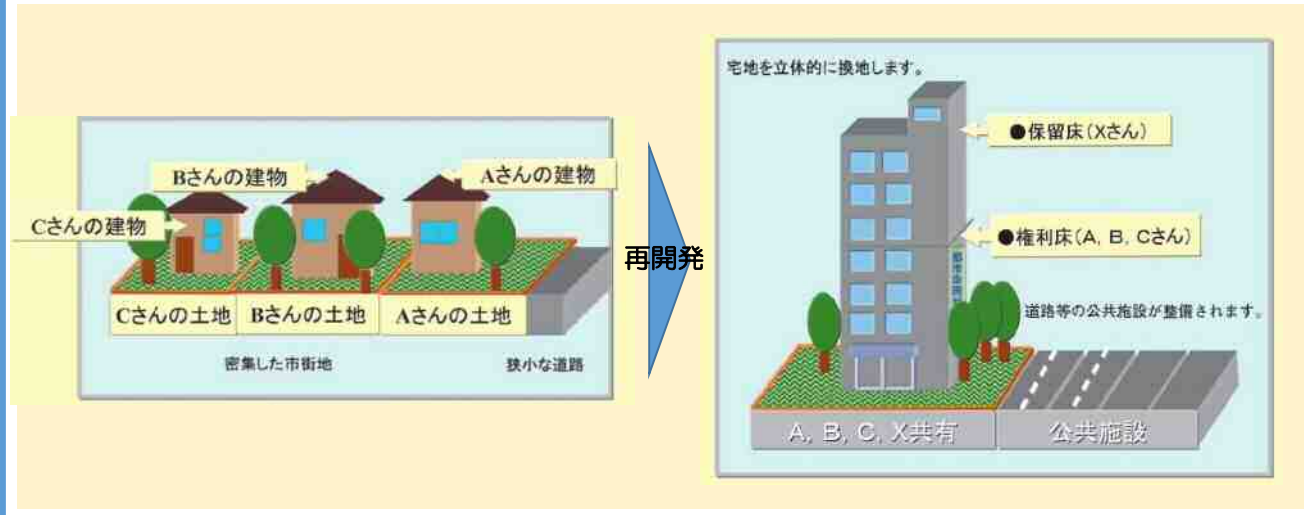
V 市街地開発

V-2市街地再開発事業【施行主体:個人、再開発会社、県、市町、都市再生機構、地方住宅供給公社等】

- 都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における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。

【市街地再開発事業のしくみ】

- 敷地を共同化し、高度利用することにより、公共施設用地を生み出す
- 従前の権利者の権利は、原則として等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられる（権利床）
- 高度利用で新たに生み出された床（保留床）を処分し事業費に充てる



26

V 市街地開発

V-2市街地再開発事業

【市街地再開発事業例：広島駅南口Cブロック市街地再開発事業】

広島駅南口Cブロック地区は、広域交通ターミナルである広島駅に隣接した重要な位置にあるものの、老朽建物が密集しているなど、効率的な土地利用がなされていない状況であった。

このため、組合施行による市街地再開発事業を実施し、建物の不燃化と土地の高度利用化により、都市機能を更新するとともに、商業機能の集積及び都心居住の推進を図り、広島市の玄関口にふさわしい地区としての再生が図られた。

- 施行期間 平成24年～平成30年（予定）



再開発



27

V 市街地開発

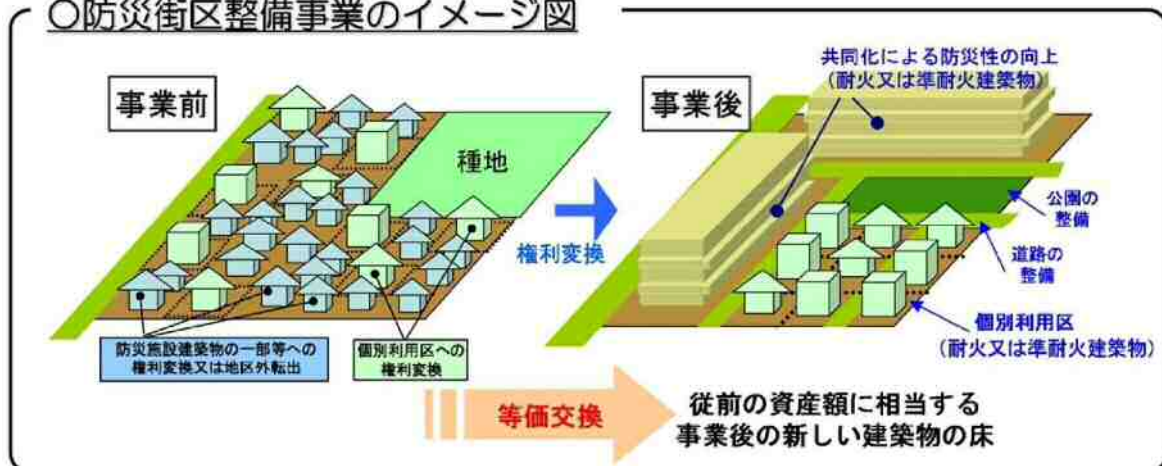
V-3防災街区整備事業【施行主体:個人、防災街区整備組合、事業会社、県、市町、住宅供給公社】

- ・密集市街地の防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るため、従前の土地・建物を共同化による建築物の床へ権利変換することを基本としつつ、場合によっては、土地から土地への権利変換も可能とする柔軟な手法を用いて、老朽化した建築物を除去し、防災機能を備えた建築物および公共施設の整備を行う事業である。

【防災街区整備事業のしくみ】

- 建築物への権利変換による土地・建物の共同化を基本としつつ、例外的に個別の土地への権利変換を認める柔軟かつ強力な事業手法を用いながら、老朽化した建築物を除去し、防災性能を備えた建築物及び公共施設の整備を行う。

○防災街区整備事業のイメージ図



28

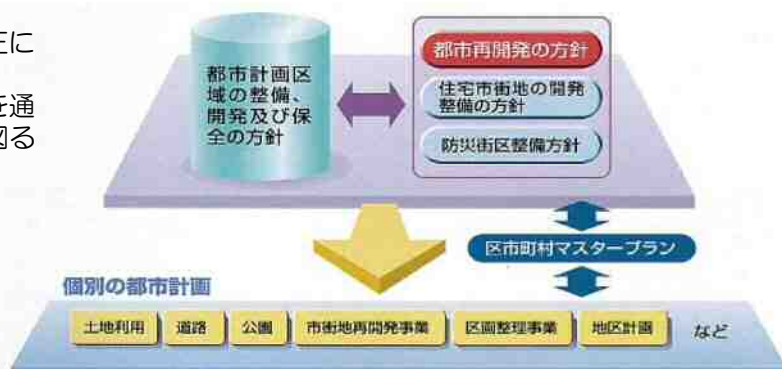
V 市街地開発

V-4都市再開発の方針【策定主体:県、政令市】

- ・都市再開発の方針は、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランである。
- ・都市再開発の方針は、都市再開発法第2条の3に基づき、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランであり、「新しい都市づくりビジョン（以下都市づくりビジョン）」や、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下、都市計画区域マスタープラン）」を実効性のあるものとするため、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的として定めるものです。

【策定の効果】

- 市街地の再開発の基本的方向を明らかにし、計画的に位置づけを行うことにより、再開発の積極的な推進のための動因となる。
- 市街地の再開発に関する個々の事業について、地区全体からみた十分な効果を発揮させることができる。
- 民間の建築活動を再開発へと適正に誘導することができる。
- 再開発の構想、計画の作成過程を通じて、早期の住民の合意形成を図ることができる。



29

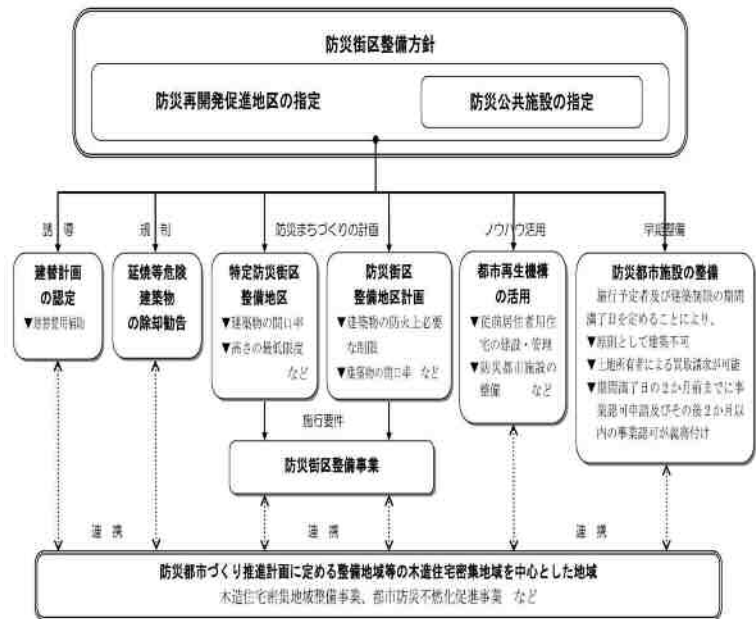
V 市街地開発

V-5防災街区整備方針【策定主体:県】

- ・防災街区整備方針は、木造住宅密集地域を対象として、計画的な再開発又は開発整備により、延焼防止機能及び避難機能の確保と土地の合理的な健全な利用を図り、安全で安心して住めるまちとして再生を図ることを目的に策定する。

【策定の効果】

- 防災再開発促進地区及び防災公共施設を定めることにより、防災街区の整備が促進される。
- 防災再開発促進地区では、建替計画の認定による建替補助や延焼等危険建築物の除却勧告が可能となる。
- 特定防災街区整備地区や防災街区整備地区計画の活用が図られるとともに、特定防災街区地区等は防災街区整備事業の施行要件になっている。
- 事業施行等に伴う施設整備では、都市再生機構への業務委託を通じて、そのノウハウを活用できる。
- 都市施設として整備すべき防災公共施設については、施行予定者及び事業着手予定を定めることにより、事業認可が義務付けられ、早期整備を図ることができる。



30

V 市街地開発

V-6都市再生緊急整備地域【策定主体:市町】

- ・都市再生緊急整備地域は、都市再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として、政令で指定する地域である。現在、都市再生緊急整備地域として53地域（平成29年8月2日時点）が指定されている。

- 都市再生緊急整備地域においては、土地利用規制の緩和や、都市計画の提案、事業認可等の手続期間の短縮、民間プロジェクトに対する金融支援や税制措置を受けるための国土交通大臣の認定等の特別な措置を受けることが出来る。また、都市再生本部が定める地域整備方針等に従って、関係省庁及び地方公共団体が、市街地の整備のための施策を強力に推進する。

●道路の上空利用のための規制緩和

- ・都市再生緊急整備地域内における都市再生特別区の都市計画に位置づけることで、道路の付け替え、廃道をせず、道路上空に建築物を建てるが可能となる。



31

V 市街地開発

V-7促進区域【決定主体:市町】

- 都市開発などを促進するために定められる区域のことであり、都市計画法第15条によって促進区域の都市計画決定の主体を市町村としている。また促進区域は、市街化区域か、または区域区分が定められていない区域つまり都市計画区域（線引きにある非線引き区域）において、都市計画事業として定めることが都市計画法第13条第1項第8号で謳われており、現在促進区域の種類は4種類ある。

市街地再開発促進区域

- 市街地再開発事業のより一層の推進を目的として、昭和50年の都市再開発法改正によって創設された制度である。本制度は、市街地再開発事業の施行区域の条件該当する土地の区域について、区域内の土地所有者に対してできる限り速やかに第一種市街地再開発事業の迅速な実現を図ろうとするものである。

土地区画整理促進区域

- 大都市地域の住宅・宅地整備の促進を図ることを目的に定められた区域であり、この区域に指定されると、土地所有者等へ定められた期間内に一定の土地利用を実現することを促され、一定の期間経過後においては公的機関による整備を義務付けている。

住宅街区整備促進区域

- 区域内の地権者は、区画整理手法を用いて街区の一部に中高層住宅を建設する事業（住宅街区整備事業）を行うよう、努めなければならない。また、同促進区域の決定から2年が経過すると、市町村が主体となって住宅街区整備事業を行うことになる。

拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域

- 区域内の地権者は、都市機能のアップ、居住環境の向上、商業業務施設の移転などを目的に、土地区画整理事業等を行うよう、努めなければならない。また、同促進地域の決定から3年が経過すると、市町村が主体となって、拠点整備土地区画整理事業を行うことになる。



市街地再開発促進区域（シティタワー仙台）

32

V 市街地開発

V-8遊休土地転換利用促進区域【決定主体:市町】

- 市街化区域内において、遊休地となっており、もっと有効かつ適切に利用することが必要であると認められる土地について定められる地区である。市街化区域はそもそも市街化を促進する区域で、建物を建てるようにする区域にも関わらず、有効利用されないと、著しく周辺の土地利用に支障をきたす恐れがあるため、市町村は指導、助言、勧告などを行い、積極的な土地利用を促進する区域を指定する。

【地域の要件】

- 市街化区域内のおおむね5,000㎡以上の規模の区域であること
- 当該区域内の土地が相当期間、住宅の用、事業の用等に使われていないこと（または、その土地の利用の程度が周辺地域に比べて著しく劣っていること）等

遊休土地転換利用促進地区指定後のフロー

市町村は遊休土地転換利用促進地区を都市計画決定

【告知後、2年経過後】

- 1,000㎡以上の土地
- 住宅用途、事業用途等に使われていない
- 有効かつ適切な利用を特に促進することが必要等

市町村は土地所有者等に対して遊休土地である旨を通知

土地所有者は市町村長に対して遊休土地の利用等に関する計画を提出（6ヵ月以内）

市町村は届出内容に支障があると認める時は、計画の変更・必要な措置を勧告

市町村長は、勧告に従わない時は、買取協議への通知（6週間以内の買取協議、土地所有者は買取協議を拒めない）

33

V 市街地開発

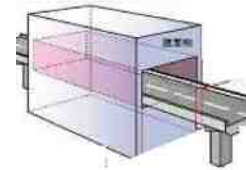
V-9立体道路制度 【決定主体：市町】

・立体道路制度は、良好な市街地環境を確保しつつ、適正かつ合理的な土地利用を促進するため、道路の上空又は路面下において建築物等の建築又は建設を行うことを可能とする制度である。

【現行制度における適用範囲】

	都市再生緊急整備地域	その他の地域
自動車専用道路・高架道路	○	○
一般道路	○	×

＜道路の立体的区域＞



現行制度において、都市再生緊急整備地域以外では、自動車専用道路等の上空又は路面下の利用に限定

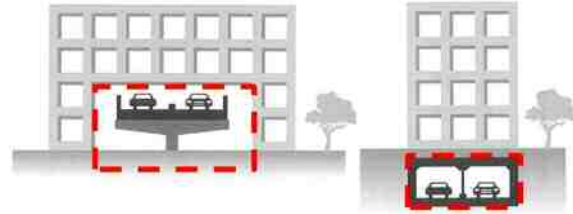
＜原則＞

道路区域は上下空間全て利用不可



＜立体道路制度の実施によるメリット＞

- ・立体道路区域外での建物の建築が可能となり土地の有効活用が可能となる。
- ・限定された空間の区分地上権の取得又は建物側と土地所有権を共有することで用地取得コストの縮減が図られる。



VI 関連計画

VI-1景観計画	36
VI-2歴史的風致維持向上計画	37
VI-3緑の基本計画	38
VI-4低炭素まちづくり計画	39

VI 関連計画

VI-1 景観計画 【策定主体: 景観行政団体(都道府県、指定都市等、又は都道府県知事と協議して景観行政を実施する市町)】

- 景観計画は、景観法に基づき、景観行政団体が定めることができる良好な景観の形成に関する計画である。景観計画を策定すると、景観計画区域内における、建築物の建築等の行為が、届出・勧告により緩やかに規制できるほか、景観重要建造物や景観重要公共施設の指定、景観協定など景観法に規定する制度が活用できる。

景観法の対象地域のイメージ

- 景観行政団体が策定し、区域や一定の行為に対する届出・勧告の基準等を定める
- 届出・勧告対象の行為は、条例で付加・除外どちらも可能
- 棚田の保全や耕作放棄対策など農山漁村の良好な景観の形成を図るためのツールも整備
- 景観重要公共施設として道路や河川を位置付け、景観に配慮した整備や景観の視点を加味した占用許可が可能



36

VI 関連計画

VI-2 歴史的風致維持向上計画 【策定主体: 市町】

- 歴史まちづくり法は、文部科学省（文化庁）、農林水産省、国土交通省の共管で、「歴史的風致」の維持及び向上を図るために制定されたもので、現在、様々な理由で歴史的な建造物などが急速に減少してきており、「歴史的風致」が失われつつある。こうした状況を踏まえ、文化財行政とまちづくり行政が連携し、「歴史的風致」を後世に継承するまちづくりの取組を国が支援するための法律が、この歴史まちづくり法である。

【その主な内容】

- 国による「歴史的風致維持向上基本方針」の策定
- 市町村が作成する「歴史的風致維持向上計画」の国による認定
- 認定を受けた「歴史的風致維持向上計画」に基づく特別の措置
- 「歴史的風致維持向上地区計画」制度の創設



37

VI 関連計画

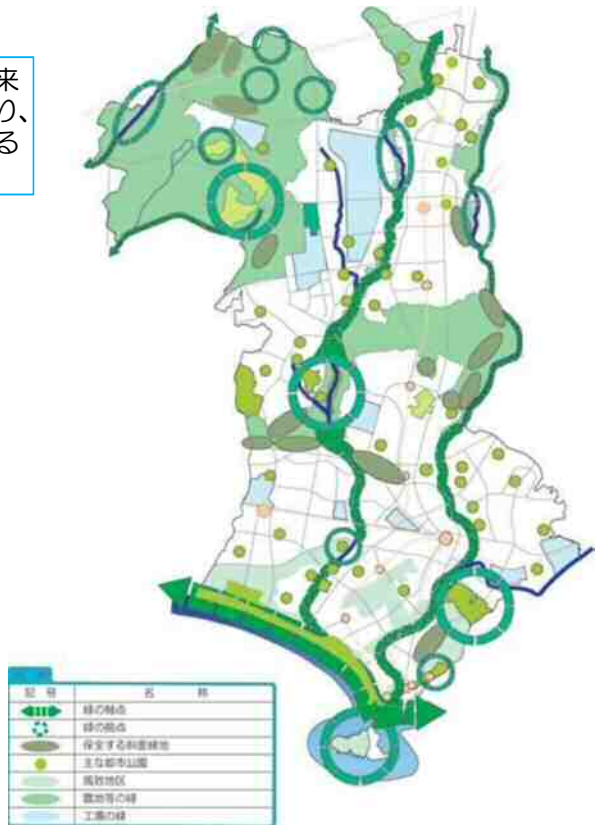
VI-3緑の基本計画 【策定主体：市町】

- ・市町村が、緑地の保全や緑化の推進に関して、その将来像、目標、施策などを定める基本計画です。これにより、緑地の保全及び緑化の推進を総合的、計画的に実施することができる。

【その主な内容】

- 緑地の保全及び緑化の目標
- 緑地の保全及び緑化の推進のための施策に関する事項
- 地方公共団体の設置に係る都市公園の整備及び管理の方針その他保全すべき緑地の確保及び緑化の推進に関する事項(注)
- 生産緑地地区内の緑地の保全に関する事項
- 特別緑地保全地区内の緑地の保全に関する事項
- 緑地保全地域及び特別緑地保全地区以外の区域であって重点的に緑地の保全に配慮を加えるべき地区並びに当該地区における緑地の保全に関する事項
- 緑化地域における緑化の推進に関する事項
- 緑化地域以外の区域であって重点的に緑化の推進に配慮を加えるべき地区及び当該地区における緑化の推進に関する事項

注：緑の基本計画に都市公園の整備の方針を定めた場合には、緑の基本計画に即して都市公園を設置するよう努めることとされています。(都市公園法第3条第2項)



38

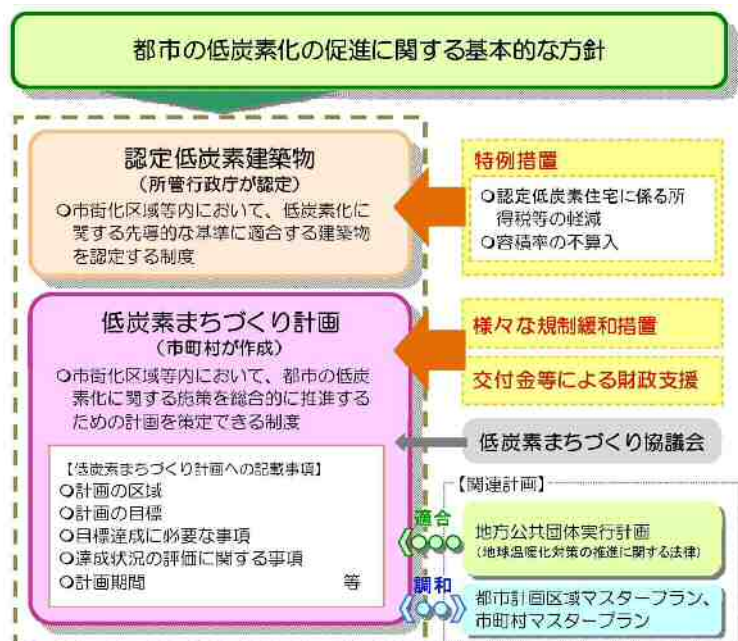
VI 関連計画

VI-4低炭素まちづくり計画 【策定主体：市町】

- ・低炭素まちづくり計画は、都市の低炭素化に向けた取組を後押しし、また、民間投資を促進するため、市町村が目指すビジョンや具体的な取組を示すものであり、コンパクトなまちづくりを目指す第一歩として、地域の創意工夫を生かした計画となる。

【計画の特徴】

- 低炭素まちづくり計画を通じて、まちづくりと公共交通等を一体的に計画し、様々な施策を総合的に取り組むことができる、新たなしくみです。
- 民間や住民の方々が主役となって、行政がこれら方々の取り組みをサポート・コーディネートする、新たな官民協同によるまちづくりの仕組みです。
- それぞれの地域の実情や、まちの規模等に応じて、柔軟に使うことができる仕組みです。



39

VII 官民連携・住民主体のまちづくりの手法

VII-1都市計画提案制度	41
VII-2建築協定	42
VII-3景観協定	43
VII-4まちづくり協定	44
VII-5エリアマネジメント	46
VII-6広島県災害復興マニュアル	47
VII-7PFI(Private Finance Initiative)	48
VII-8跡地等管理協定制度	49
VII-9市民緑地制度	50
VII-10低未利用土地利用促進協定制度	51

VII官民連携・住民主体のまちづくりの手法

VII-1都市計画提案制度 【活用主体：土地所有者、まちづくり協議会、まちづくりNPO等】

- 都市計画提案制度は、都市計画区域又は準都市計画区域において、土地所有者やまちづくり協議会、まちづくりNPO等が、一定面積（0.5ha）以上の一体的な区域について、土地所有者等の3分の2以上の同意を得た場合に、マスタープランを除く全ての都市計画について、その案を提案することができる制度である。

都市計画提案制度のフロー

都市計画の提案

土地所有者等により都市計画の案を作成



都市計画の提案を地方公共団体へ提出

※都市計画の提案は次の要件を満たす必要がある

- ①一定の面積以上の一体的な区域
- ②マスタープラン等の基準に適合
- ③地権者の2／3以上の同意

地方公共団体は提案に基づく都市計画決定をするかどうか判断

必要があると判断

通常の都市計画決定手続き

必要があると認める

都市計画審議会
地方公共団体の見解を付して意見を聴く

必要がないと認める

都市計画決定

都市計画決定しない理由等を
提案者に通知

Ⅶ官民連携・住民主体のまちづくりの手法

Ⅶ-2建築協定【活用主体:土地所有者等】

- ・建築協定制度は、住宅地としての環境や商店街としての利便を高度に維持増進することなどを目的として、土地所有者等同士が建築物の基準（建築基準法による最低基準を超えた高度な基準）に関する一種の契約を締結するときに、公的主体（特定行政庁）がこれを認可することにより、契約に通常の契約には発生しない第三者効を付与して、その安定性・永続性を保証し、住民発意による良好な環境のまちづくりを促進しようとする制度である。

【制度の内容】

- 建築協定として締結できる内容は、その区域内における建築物の「敷地」「位置」「構造」「用途」「形態」「意匠」「建築設備」に関する基準のほか、協定の目的となっている土地の区域、協定の有効期間、協定違反があった場合の措置となる。
- 協定の内容は、当然ながら、建築基準法の規定に違反するものであってはならず、また、土地や建築物の利用を不当に制限するものではない。

【協定の要件】

- 建築協定を締結するためには、原則として、区域内の土地所有者、借地権者の全員合意（借地については、借地人のみの合意）に基づき、特定行政庁の認可を受けることが必要である。

建築協定の認可手続きフロー



42

Ⅶ官民連携・住民主体のまちづくりの手法

Ⅶ-3景観協定【活用主体:地域住民等】

- ・景観協定は、建築物や緑化、照明、屋外広告物等、景観を構成する多様な要素についてのきめ細やかなルールを、地域社会が自らとり決め、互いに守りあっていくことで、地域のより良い景観の維持・増進に役立つ制度である。

【景観協定を定める効果】

- 地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組である景観協定の効果は、単に地域の景観を向上させるだけではありません。協定の運営を通して下記のような成果が得られる。

- ①快適な地域環境の形成とその持続性の確保
- ②資産価値の維持・増大
- ③地域活力の回復・増進
- ④住民・事業主・地権者等の地域への愛着や満足度の高まり

活用イメージ



基準項目例

住宅地の建築物や工作物の色・形状・素材・高さ、敷地の緑化、植栽の管理方法等

商店街の屋外広告物の色や大きさ、デザイン、共同設置の義務づけ、等

敷地をセットバックして設けるオープンカフェや花壇・植栽の設置、清掃活動の回数設定等

43

Ⅶ官民連携・住民主体のまちづくりの手法

Ⅶ-4まちづくり協定【活用主体：地域住民等】

- ・まちづくり協定とは、良好な住環境やそれぞれの地区の特性にあった景観・街なみの形成などを目的として、その地区のみなさんが自主的に定めたまちづくりのためのルールである。
協定では、建物の用途、位置（道路境界からの壁面の後退）、建物の色彩や形態等の意匠をはじめ、看板や緑化などに係るルールを定め、各地区のまちづくり推進協議会を中心とした地元住民により、自主的なまちづくりが進める制度である。

「伝統的建築物」に関するルール

- ・伝統的建築物の増改築を行う場合は外観を出来る限り保全します。伝統的建築物とは次のような特徴を持つ建物です。
- ・塗屋造りの町屋と土蔵造りの蔵 ・入母屋、切妻の屋根、白壁と板張りの壁
- ・窓は格子窓、虫籠窓、武者窓、玄関は格子戸 ・旧堤防の地形を利用した掛造りと雁木
- ・擬洋風建築（看板建築）



塗屋造り・格子窓



土蔵造り



白壁・板張り・切妻屋根



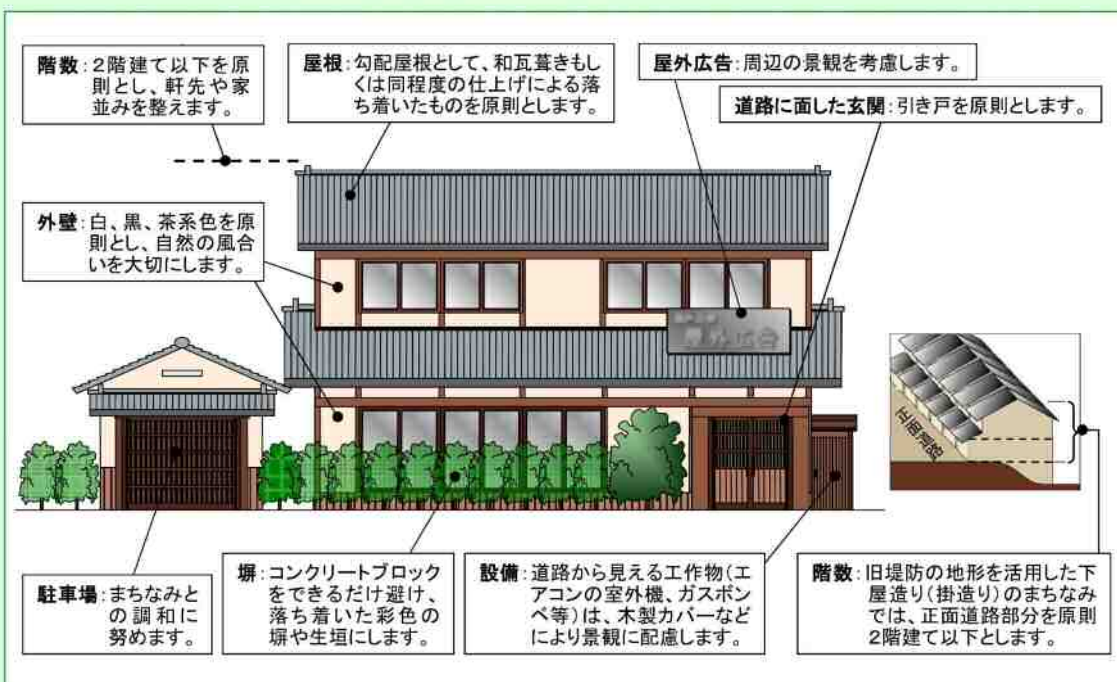
雁木



擬洋風建築

「一般建築物（伝統的建築物以外）」に関するルール

- ・建築物等について新築、増改築、改修等を行う場合、次のルールに配慮して、当地区のまちなみ特徴との調和に努めます。 ※助成の基準ではありません。



Ⅶ官民連携・住民主体のまちづくりの手法

Ⅶ-5エリアマネジメント【活動主体：住民・事業主・地権者等】

- ・地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるため、特定のエリアを単位に住民・事業主・地権者等による主体的な取り組みにより、まちづくりや地域経営（マネジメント）を積極的に行おうという取り組みである。

【エリアマネジメントの特徴】

- ①「つくること」だけではなく「育てること」
開発だけでなく維持管理・運営（マネジメント）の方法、「育てること」までを考えた開発を行う。
- ②行政主導ではなく、住民・事業主・地権者等が主体的に進めること。
行政主導ではなく、住民・事業主・地権者等が主体的に地域づくりを進める。
- ③多くの住民・事業主・地権者等が関わりあいながら進めること。
エリアマネジメントは地域の限られた人々による取り組みではなく、地域の多くの住民・事業主・地権者等が様々に関わりあいながら行う。
- ④一定のエリアを対象にしていること。
地域の多くの住民・事業主・地権者等が関わりあいながら進めるものであるため、そのエリアを明らかにすることが基本に進める。



緑と調和した美しい街並みの形成
（シーサイドもち[福岡県福岡市]）



公開広場におけるイベントの開催
（汐留地区[東京都港区]）

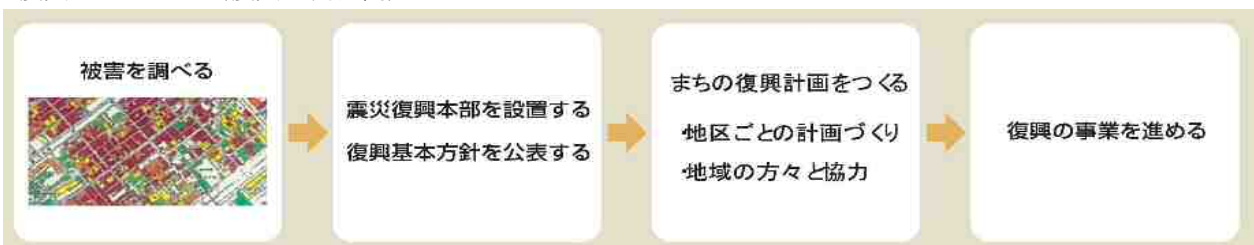
46

Ⅶ官民連携・住民主体のまちづくりの手法

Ⅶ-6広島県災害復興マニュアル【策定主体：県、市町】

- ・広島県地域防災計画に基づき，発災後の利用を想定して復興に関する手順や参考情報を示したマニュアルであり、被災地方公共団体における迅速かつ円滑な復旧・復興への取り組みを支援することを目的としたものである。
- ・運用上の詳細は市町が策定する。

復興マニュアル（復興の流れ例）



復興マニュアル（スケジュール例）

災害復興					
	応急復旧期	復興準備期	復興始動期	本格復興期	
	～1ヶ月	～2ヶ月	～4ヶ月	～6ヶ月	～2年 2年～
自宅に戻る人が増え、避難者が減り始める 仮設住宅の申込みが始まる	仮設住宅の入居や仮住まいの轉居が始まる	被害が少ないところでは元の生活が戻ってくる ・ 暫時的市街地の暮らしが始まる	住まいの再建が本格化する ・ 復興事業計画を定める ・ 復興事業を始める	復興事業を見直し、計画修正や支援強化を行う	
都市復興の計画づくりを進める 復興対象地区を指定する	都市復興基本計画（骨子案）がつくられる	地域で復興まちづくり計画策定が進む	市民の意向反映等を行って、都市復興基本計画が定まる	復興事業の実施	
	災害復興総合計画の策定				

47

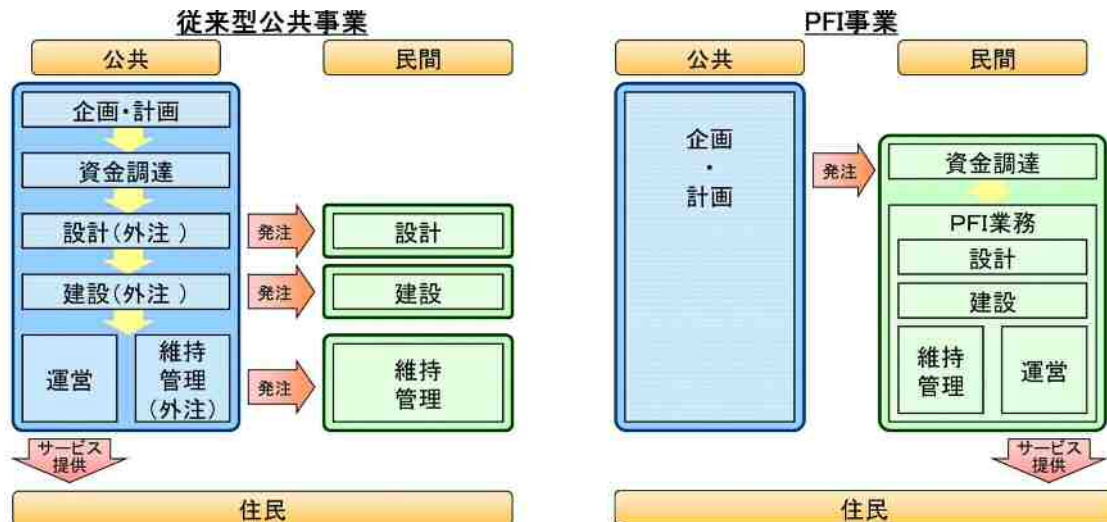
Ⅶ官民連携・住民主体のまちづくりの手法

Ⅶ-7 PFI(Private Finance Initiative) 【事業主体: 民間事業者等】

- ・PFI（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）とは、公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図るという手法である。

【期待される効果】

- ・低廉かつ良質な公共サービスが提供されること。
- ・公共サービスの提供における行政の関わり方の改革ができること
- ・民間の事業機会を創出することを通じ、経済の活性化に資すること



48

Ⅶ官民連携・住民主体のまちづくりの手法

Ⅶ-8 跡地等管理協定制度 【活用主体: 市町、土地所有者等】

- ・空き地が増加しつつある既存集落や住宅団地等において、空き地における雑草の繁茂、樹木の枯損等を防止し、良好な生活環境等を維持するため、跡地等の適正な管理を必要とする区域及び跡地等の管理に係る指針を定めることができる。
- ・所有者自ら跡地等を適正に管理することが困難な場合、市町村又は都市再生推進法人等は、跡地等管理区域内で所有者等と管理協定を締結して、当該跡地等の管理を行うことができる制度である。

【跡地等管理指針について】

- ・跡地等を適正に管理する上での留意点
 - 病害虫が発生することがないように適切に除草等を行う旨
 - 除木の枯損が発生した場合に伐採を行う旨
- ・適正な管理水準
- 指針に即して跡地等の適正な管理が行われるよう、市町村は所有者等に対して指導や助言などを行う。
- 跡地等の適正な管理が行われず、生活環境等が損なわれている場合、市町村は所有者等に対して指針に即した管理を行うように勧告することができる。



雑草の繁茂



廃材の堆積



雑草の草刈、中低木の剪定



49

Ⅶ官民連携・住民主体のまちづくりの手法

Ⅶ-9市民緑地制度【活用主体：地方公共団体、緑地管理機構、土地所有者等】

- ・土地所有者や人工地盤・建築物などの所有者と地方公共団体又は緑地管理機構が契約を締結し、緑地や緑化施設を公開する制度である。これにより、地域の人々が利用できる公開された緑地が提供される。

【制度の概要】

- 都市計画区域内の300m²以上の土地又は人工地盤、建築物その他の工作物が対象
- 特別緑地保全地区及び緑地保全地域内の土地等も市民緑地の対象
- 契約期間は5年以上

【締結のメリット】

- 地方公共団体や緑地管理機構が緑地の管理を行うことにより、管理の負担が軽減されます。
- 次の優遇税制により、土地の所有コストを軽減できます。
 - ・契約期間が20年以上等の要件に該当する場合、相続税が2割評価減となります。
 - ・土地を地方公共団体に無償で貸し付けた場合には、土地の固定資産税及び都市計画税が非課税となります。
- 一定面積以上の市民緑地については緑地の公開に必要な施設の整備が社会資本整備総合交付金の対象となります。



白鷺市民緑地(さいたま市)



北烏山九丁目屋敷林市民緑地(世田谷区)



市民参加型の管理が推進されています

50

Ⅶ官民連携・住民主体のまちづくりの手法

Ⅶ-10低未利用土地利用促進協定制【活用主体：市町、都市再生推進法人等、土地・建築物の所有者等】

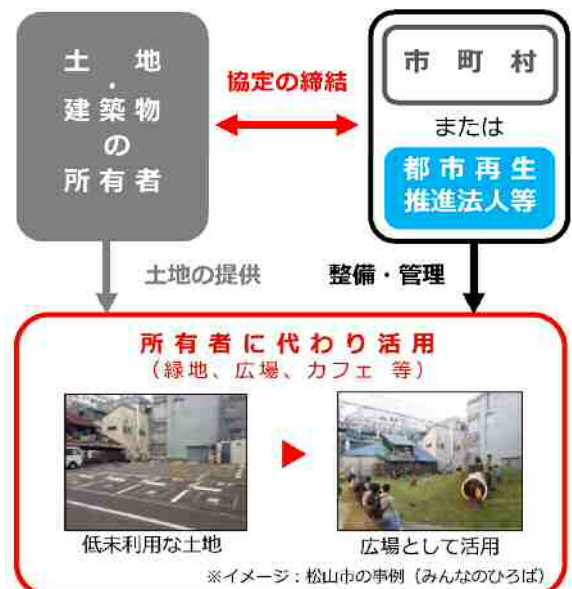
- ・まちなかで増加している低未利用の土地、建築物の利用促進を図るため、当該土地、建築物等の有効かつ適切な利用に資する施設の整備及び管理に関する協定制である。
- ・地域のまちづくりを担う市町村や都市再生推進法人等がノウハウを活かして、低未利用の土地、建築物等の利用の促進を図ることにより、都市再生の効果の最大化を図る。

【協定の内容（市町村長が認可）】

- 協定の目的となる低未利用の土地、建築物
- 施設の整備・管理の方法に関する事項
- 協定の有効期間
- 協定に違反した場合の措置

【協定の効果】

- 樹木保存法に基づく樹木保存義務の実施主体として都市再生推進法人を追加
 - ・低未利用土地に存する保存樹木の適正な管理ができる。
- 緑地管理機構・景観整備機構の業務の特例
 - ・緑地管理などのノウハウを有する法人が低未利用土地の管理を実施することが可能になる。



51