

具体の制度運用

(コンパクト＋ネットワーク型の都市)

具体の制度運用

I. コンパクト+ネットワーク型の都市

1. 線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

①市町の中心拠点や地域の生活拠点などへの居住・都市機能の誘導	1
②区域区分の堅持・廃止	3
③区域区分の新規設定	7
④市街化区域への編入	11
⑤市街化調整区域への編入	15
⑥用途地域の変更	19
⑦市街化調整区域における開発許可制度の適切・柔軟な運用	23
⑧市街化調整区域における地区計画の適切な運用	27

2. 非線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

⑨市町の中心拠点や地域の生活拠点などへの居住・都市機能の誘導	31
⑩用途地域の維持・廃止	33
⑪用途地域の拡大	35
⑫用途地域の縮小	37
⑬用途地域の変更	41
⑭特定用途制限地域の指定、地区計画の活用	43
⑮特定用途制限地域と一体運用による建蔽率・容積率などの最高限度の引き下げ	45

3. 既成市街地の機能的かつ効率的な土地利用の推進

⑯多彩なまちづくり制度の活用を促進するメニュー集の作成	49
⑰特別用途地区による規制	51
⑱ミクストユースによる緩やかな土地利用の更新	55

4. 都市計画区域外の秩序ある土地利用の誘導

⑲都市計画区域外の秩序ある土地利用の誘導	57
----------------------	----

5. 総合的な土地利用に向けた関連規制法の連携強化

⑳総合的な土地利用に向けた関連規制法の連携強化	59
-------------------------	----

6. 良好な市街地整備の手法の検討

②①土地区画整理事業	61
②②市街地再開発事業	65
②③地区計画	69

7. 中心市街地, 周辺の拠点地区に求められる市街地整備のあり方

②④公共交通の利便性の向上	73
---------------	----

8. 特定課題への対応

②⑤空き家・低未利用地の有効活用	77
②⑥密集市街地	82
②⑦高齢団地	84
②⑧ゆとりある居住環境の創出	88

9. 都市景観形成の推進

②⑨集約型都市構造に向けた都市づくりの推進に伴う市街地周辺部の景観対策	92
-------------------------------------	----

10. 計画的な道路・公共交通ネットワークの強化・再構築

③⑩広域交通ネットワークの強化	94
③⑪地域交通ネットワークの強化・再構築	96

11. 集約型都市構造に向けた都市づくりを推進する適切な都市施設整備の推進

③⑫都市の骨格を形成する都市基盤施設の長期的視点からの整備	100
③⑬民間などが整備する都市施設の計画的な誘導・活用	102
③⑭広域的観点からの都市機能の整備の推進	104

1. 線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

①市町の中心拠点や地域の生活拠点などへの居住・都市機能の誘導

現 状

戦後の人口増加やモータリゼーションの進展に伴い、郊外開発が進み市街地が拡散してきたが、急速な人口減少【Ⅰ－①－１】が見込まれる現状において、拡散した市街地のまま居住が低密度化することにより、一定の人口密度により支えられてきた医療・教育・商業などの生活サービスの提供が困難になりかねない状況にある。

将来にわたり質の高い生活サービスを楽しむためには、必要な各種のサービス機能を一定の地域に集約し、サービスを効率的に提供するとともに、その周辺部や公共交通の沿線に居住を誘導し、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより生活サービスやコミュニティが持続的に確保されることが必要となってくる。

また、近年では、豪雨災害や東日本大震災を契機に、災害のおそれのある土地の区域の調査や指定が進み、災害リスクの高い区域において都市的土地利用が行われている状況が明らかになってきており、災害リスクの低い区域へ居住を誘導することが求められている【Ⅰ－①－２】。



具体の制度運用

人口減少が見込まれる中、日常生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、一定のエリアにおいて居住を誘導し、人口密度を維持する必要がある。そのため、**市町**は都市全体における人口や土地利用、交通や財政の状況及び将来の見通しを勘案しつつ、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行えるよう、立地適正化計画において、都市機能や居住が集積している市町の中心拠点や地域の生活拠点、市町村合併前の旧市町村の中心部などを拠点として位置付けるとともに、居住誘導区域に設定し、長期的に居住の誘導による都市の集約化を図る。

また、居住誘導区域内においては、交通結節点で業務、商業などが集積する地域や周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域などを拠点として位置付けるとともに、都市機能誘導区域に設定し、医療・福祉・商業などの都市機能を誘導、集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図る。ただし、市町の中心拠点などにおいて、特に商業などの都市機能の集約化を図る必要から住宅の立地を制限する場合などには、居住誘導区域と重複しないよう設定することも検討する。

居住誘導区域及び都市機能誘導区域については、災害リスクの高い区域を含めないこととし、災害リスクの低い区域への居住や都市機能の誘導を図るとともに、長期的な観点において宅地化を抑制する必要がある場合には、市街化調整区域への編入や地区計画などの必要な土地利用規制の導入、生産緑地地区などの新たな土地利用について検討する。

都市づくりのツール：Ⅱ-3 立地適正化計画（P6）
Ⅲ-1 区域区分（P8）
Ⅲ-3 地区計画（P12）

■ I-①-1 年齢3区分別人口の推移

- ・本県における人口は、1998年の約288万人をピークに減少傾向にあり、2040年には約239万人まで減少することが見込まれている。

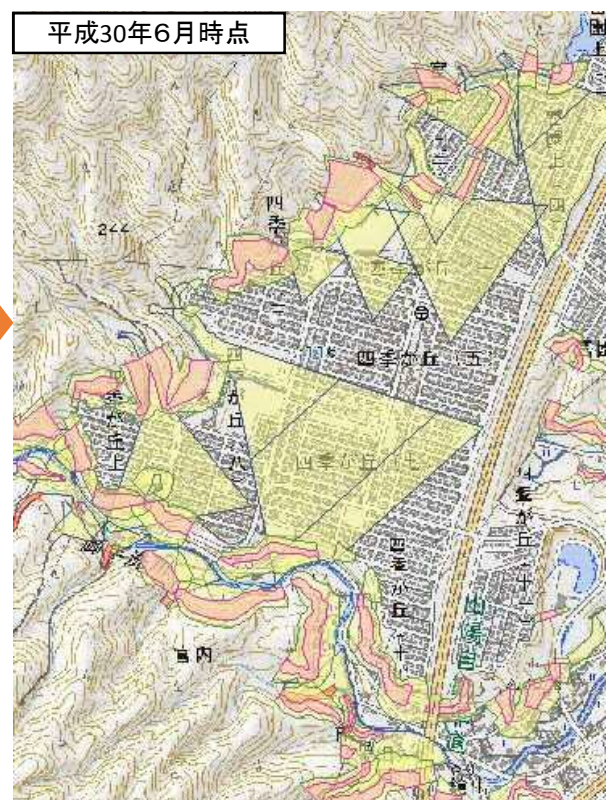
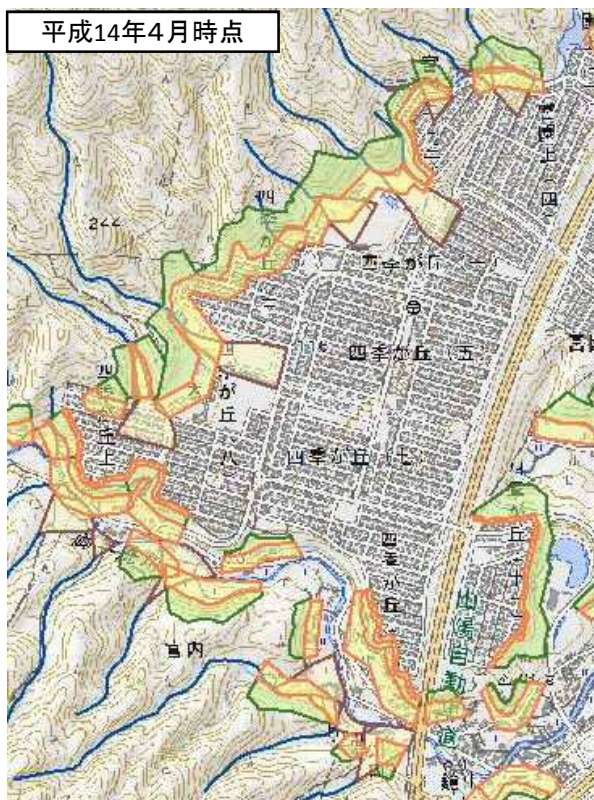
〔図表13〕 広島県の年齢3区分別人口の推移



資料：ひろしま未来チャレンジビジョン（広島県）

■ I-①-2 土砂災害警戒区域などの指定状況の変遷

- ・土砂災害防止法の策定及び改正に伴い、基礎調査の実施・結果公表が進み、市街地に土砂災害警戒区域などの指定が進んでいる。



資料：土砂災害ポータルひろしま（広島県）

1. 線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

②区域区分の堅持・廃止

現 状

人口減少に伴い、開発圧力の低下を背景として、他県では区域区分を廃止する事例も見られる。一方で、産業用地は未だに需要【Ⅰ－②－１】があり、市街化区域のみならず、市街化調整区域においても開発が進行【Ⅰ－②－２】しているため、安易な区域区分の廃止は都市のスプロール化を招くおそれ【Ⅰ－②－３，４】がある。



具体の制度運用

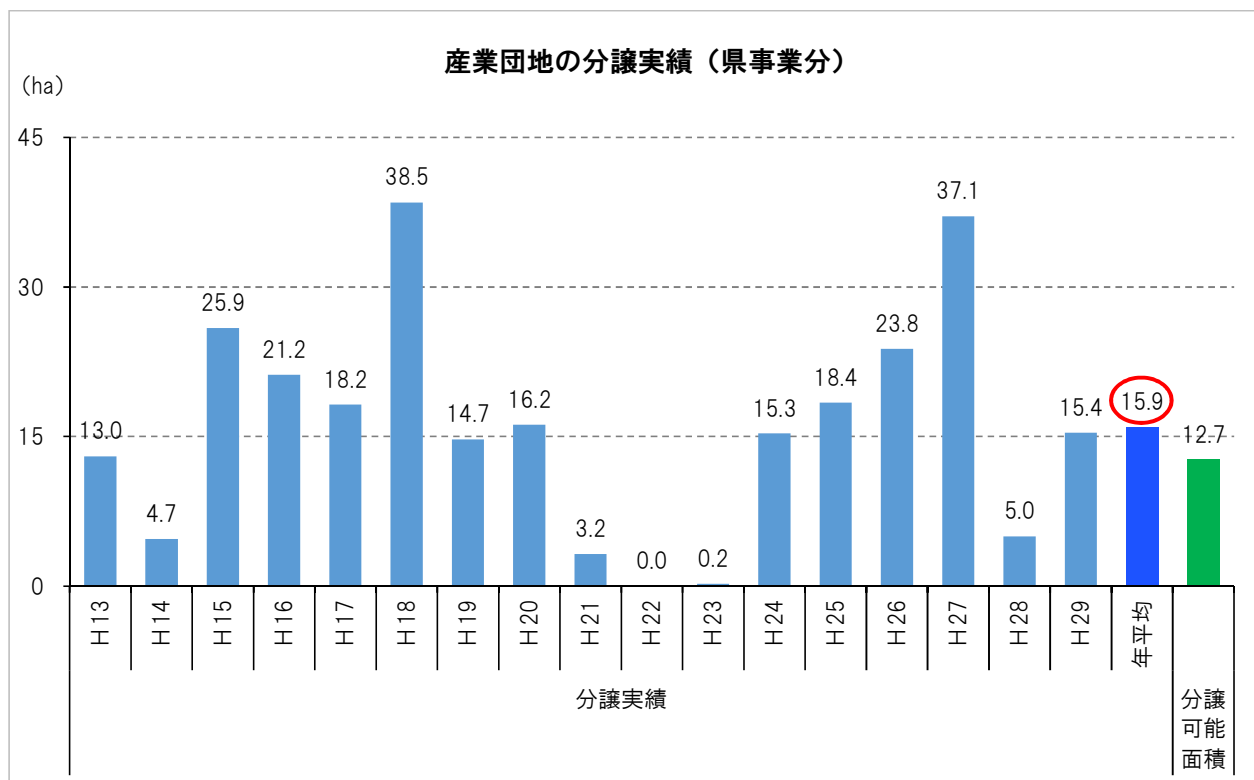
区域区分制度は、都市計画区域において計画的に市街化を図る市街化区域と市街化を抑制する市街化調整区域に区分するものである。無秩序な市街地の拡大による環境悪化を抑制し、集約型都市構造に向けた都市づくりを進める上で有効な手段であるため、線引き都市計画区域では、原則として、区域区分を堅持する。

なお、区域区分の廃止については、再度の区域区分の決定が事実上不可能と考えられることから、周辺市町も含め、区域区分の廃止による影響などを慎重に分析・検討した上で判断する。

都市づくりのツール：Ⅲ-1 区域区分（P8）

■ I－②－1 産業団地などの分譲実績

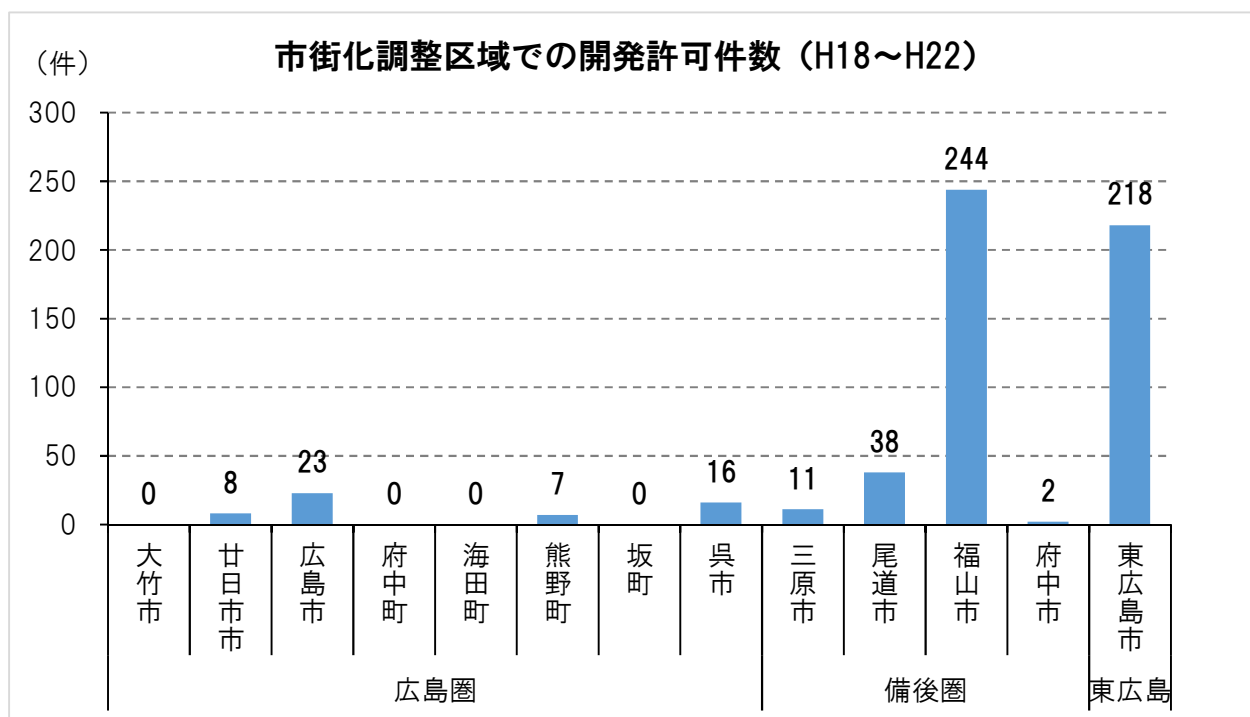
- ・広島県が整備する産業団地は、平成13年から平成29年までの年平均で15.9haの分譲実績があり、産業用地の需要がある。



資料：広島県議会建設委員会資料

■ I－②－2 市街化調整区域での開発行為許可件数

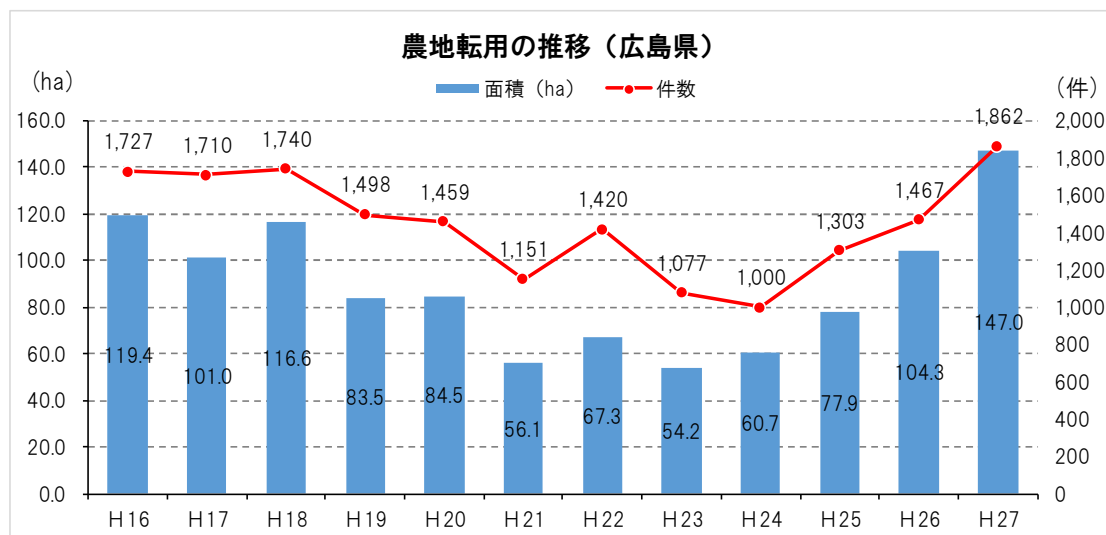
- ・平成18年から平成22年までの5年間に於いて、市街化調整区域での開発行為許可件数は福山市の244件、東広島市の218件など、合計567件である。



資料：広島県都市計画基礎調査（広島県）

■ I－②－3 市街化区域を除く区域での農地転用状況

- ・市街化区域を除く区域での農地転用では、平成24年以降、増加に転じ、平成27年には1,862件、147haにのぼり、農用地の都市的土地利用の進行がうかがえる。



資料:「土地管理情報収集分析調査」(~21年),「農地の権利移動・借賃等調査」(H22~)
(農林水産省)

■ I－②－4 市街化区域内外における開発許可状況(香川県高松市)

※資料については、ホームページ上では非公表

1. 線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

③区域区分の新規設定

現 状

非線引き都市計画区域においては、都市をコンパクト化する強力な規制施策がないため、集約型都市構造の実現が難しい。特に、市町村合併に伴い、一つの市町の中に線引き都市計画区域と非線引き都市計画区域が地形的に分断されず近接して存在する場合、より規制の緩い非線引き都市計画区域の用途白地地域に開発が発生し、集約型都市構造の実現を阻害するだけでなく、一体的なまちづくりの支障となるおそれもある【Ⅰ－③－1，2】。

また、都市計画区域外地域では、都市計画区域内より規制が緩いこともあり、開発などが進行しやすく、都市のスプロール化に繋がるおそれもある。



具体の制度運用

非線引き都市計画区域の用途白地地域は、用途地域内と比較して建築物の用途、開発許可などに関する基準が緩やかなため、用途白地地域に市街地が拡大するおそれがある。このため、非線引き都市計画区域について、集約型都市構造に向けた都市づくりを目指す観点から、市町の意向に基づき、**県は**新たに区域区分の適用を検討する。

また、市町村合併に伴い、一つの市町の中に線引き都市計画区域と非線引き都市計画区域が地形的に分断されず近接して存在する場合、市町の意向に基づき、**県は**都市計画区域を統合し、非線引き都市計画区域に新たに区域区分の適用を検討する。

また、都市計画区域外における開発圧力が高い地区についても同様に、無秩序な開発などが行われる可能性があることから、必要に応じて既存の都市計画区域の拡大や新規指定とあわせて区域区分の新規設定を検討する。

都市づくりのツール：Ⅰ-1 都市計画区域の設定（P1）
Ⅲ-1 区域区分（P8）

■ I－③－1 県内における都市計画区域の指定状況

- ・本県では、市町村合併に合わせて都市計画区域の再編を行っており、単一行政区域内に線引き都市計画区域と非線引き都市計画区域が指定されている市がある。

市町名	都市計画区域(当初指定年)	
	線引き都市計画区域	非線引き都市計画区域
大竹市	広島圏 (S46)	
廿日市市		宮島 (S10) 佐伯 (H2)
広島市		
府中町		
海田町		
熊野町		
坂町		
呉市		川尻安浦 (H25再編) 音戸 (H5)
三原市	備後圏 (S46)	本郷 (S61)
尾道市		因島瀬戸田 (H26再編) 御調 (H7)
福山市		
府中市		上下 (S31)
東広島市	東広島 (H25再編)	安芸津 (S18) 河内 (S61)
竹原市		竹原 (S9)
三次市		三次圏 (H9)
庄原市		庄原 (S13) 東城 (S13) 西城 (S32)
江田島市		江田島 (H25再編)
北広島町		千代田 (S49)
安芸高田市		吉田 (S55)
世羅町		世羅甲山 (H2)

資料：広島県の都市計画2014(広島県)

■ I－③－2 宇都宮市の事例（線引き・非線引きの都市計画区域の統合）

※資料については、ホームページ上では非公表

1. 線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

④市街化区域への編入

現 状

戦後、本県の人口は平成10年頃まで増加傾向にあり【Ⅰ－④－１】、人口の受け皿として市街化区域は拡大を続けてきた。しかし、人口減少に伴い、既成市街地にランダムかつ多数の空き家や空き地が発生する【Ⅰ－④－２，３】，都市のスポンジ化が進行しており，適切な都市の密度を確保する上で，住居系の土地利用については，新たなに市街化区域に編入することを抑制する必要がある。

一方，産業団地などの開発については未だに需要が高く，雇用確保や産業振興の観点から，市街化調整区域において，既存の住宅地からある程度離れており，交通網が整備されている高速道路のＩＣ付近などの産業用地として適した土地【Ⅰ－④－４】を活用するとともに，必要に応じて市街化区域に編入することが求められている。

また，平成30年７月豪雨災害では，土砂災害特別警戒区域などにおいて甚大な被害が発生している【Ⅰ－④－５】。今後は，新たにし街化区域に編入した区域において，土砂災害などの被害が発生しないよう，土砂災害特別警戒区域などの災害リスクの高い区域を市街化区域に編入しないことが求められている。



具体の制度運用

将来の市街化区域の規模は，将来的な人口や商品販売額，工業出荷額の推計値を考慮した上で，一定の人口密度を維持し，商業・工業の産業用地などを適切に収容できる規模とする。

市街化区域への編入については，立地適正化計画における居住誘導区域を踏まえた集約型都市構造に向けた都市づくりを進めるため，市街地の無秩序な拡大を抑制し，将来の市街化区域の規模を踏まえた市街地の適切な密度が確保されるよう限定的なものとする。

また，市街化調整区域から新たにし街化区域へ編入を行う場合，土砂災害特別警戒区域などの災害リスクが高い区域については，市街化区域へ編入しない。

■ I－④－1 年齢3区分別人口の推移

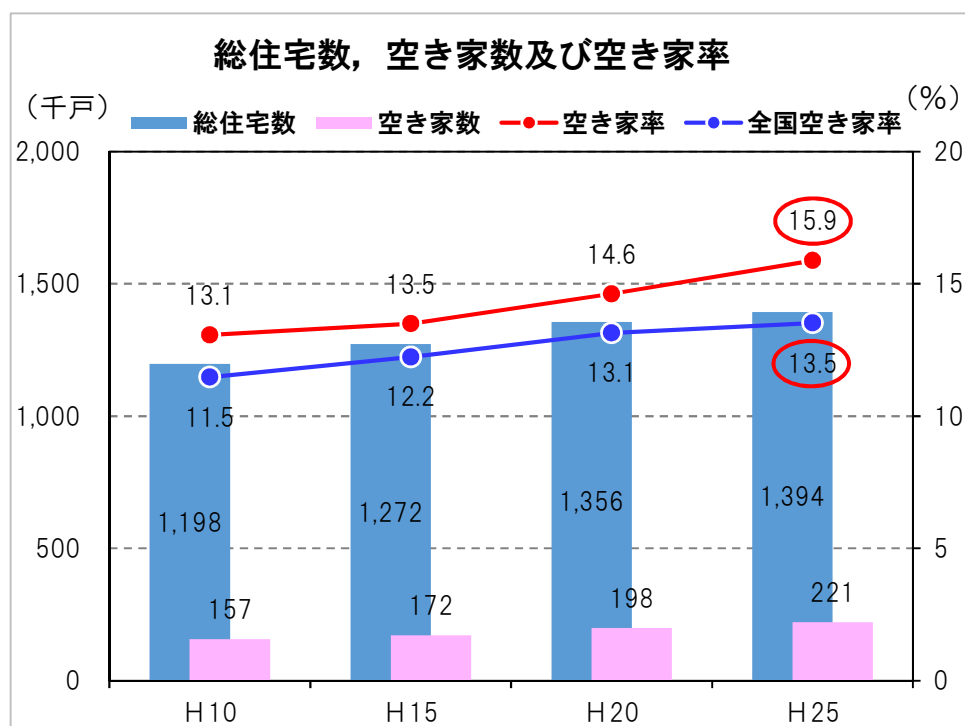
- ・本県における人口は、戦後以降は増加傾向にあり、平成10年にピークの288万人となったが、平成10年以降は人口が減少傾向にある。



資料：ひろしま未来チャレンジビジョン（広島県）

■ I－④－2 空き家数の推移

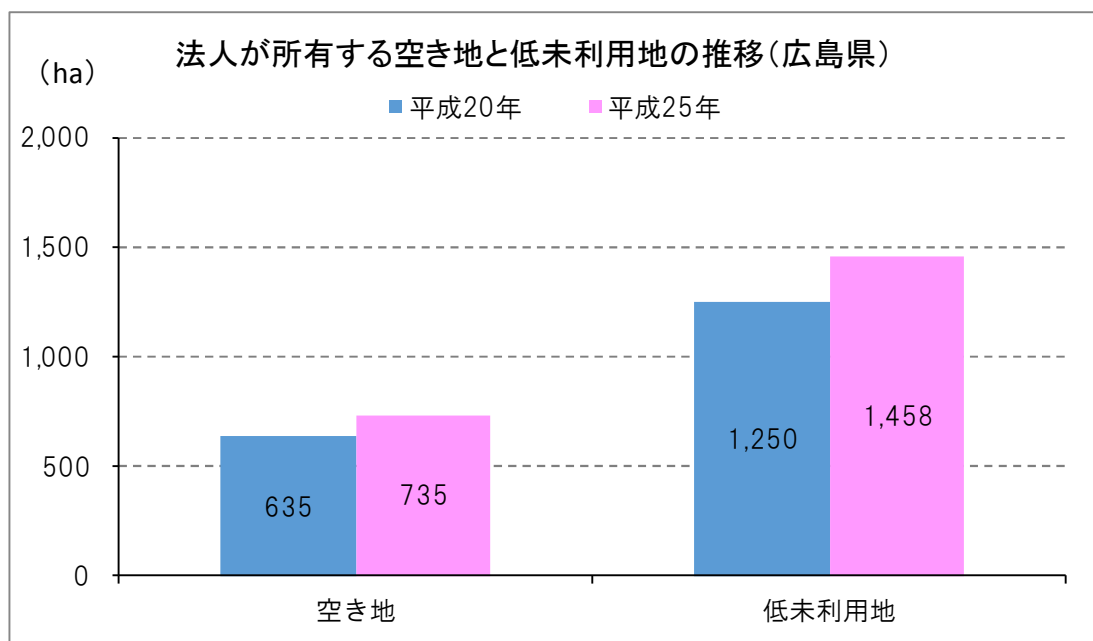
- ・広島県内の空き家数は年々増加傾向にあり、空き家率では平成25年時点で15.9%となっており、全国の13.5%を上回っている。



資料：住宅・土地統計調査（総務省）

■ I－④－3 法人が所有する空き地と低未利用地の推移

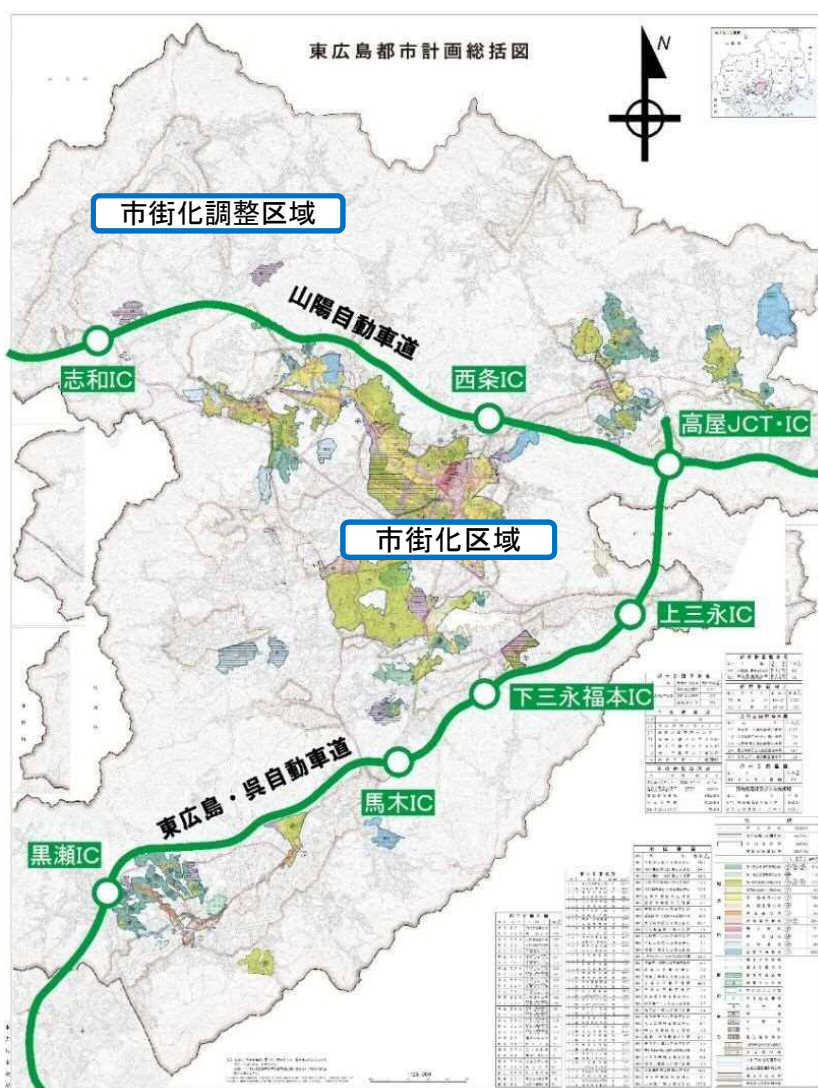
- ・県内において、法人が所有する土地のうち、空き地、低未利用地ともに増加傾向にあり、平成20年から平成25年までの5年間で空き地が100ha増加している。



資料:法人土地統計調査(国土交通省)

■ I－④－4 インターチェンジ周辺地の土地利用状況

- ・インターチェンジ付近の土地の多くが、厳しい土地利用規制がかかっている市街化調整区域内に位置している。



■ I－④－5 平成30年7月豪雨による被災現場の状況

- ・平成30年7月豪雨では、多くの溪流で土石流が発生し、土砂災害特別警戒区域に指定された土地の区域においては、甚大な被害が生じた地区がある。
- ・市街化区域内でも、土砂災害特別警戒区域が指定された区域において、土石流により家屋倒壊などの被害が生じた地区がある。



資料：土砂災害ポータルひろしま(広島県)



写真①



写真②

資料：被災直後(H30.7月撮影)



資料：ひろしま地図ナビ(広島市)

1. 線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

⑤市街化調整区域への編入

現 状

人口減少に伴い、既成市街地にランダムかつ多数の空き家や空き地が発生する、都市のスポンジ化が進行しており、適切な密度の確保、効率的な都市基盤施設の整備を行うためには、宅地化の見込みがない区域などについて市街化調整区域への編入の検討が必要となる。

また、土砂災害特別警戒区域などの指定が進んでいることにより【Ⅰ－⑤－１】、市街化区域にも災害の発生のおそれのある土地の区域が含まれている現状が明らかになっており【Ⅰ－⑤－２】、こうした区域について、市街化調整区域への編入を検討する必要がある【Ⅰ－⑤－３】。



具体の制度運用

集約型都市構造に向けた都市づくりを進める上で、「都市基盤施設の整備が行われていない区域」や「人口密度の低下が見込まれる地域」などについては、立地適正化計画の策定による居住誘導などに合わせて、市街化調整区域への編入を検討する。

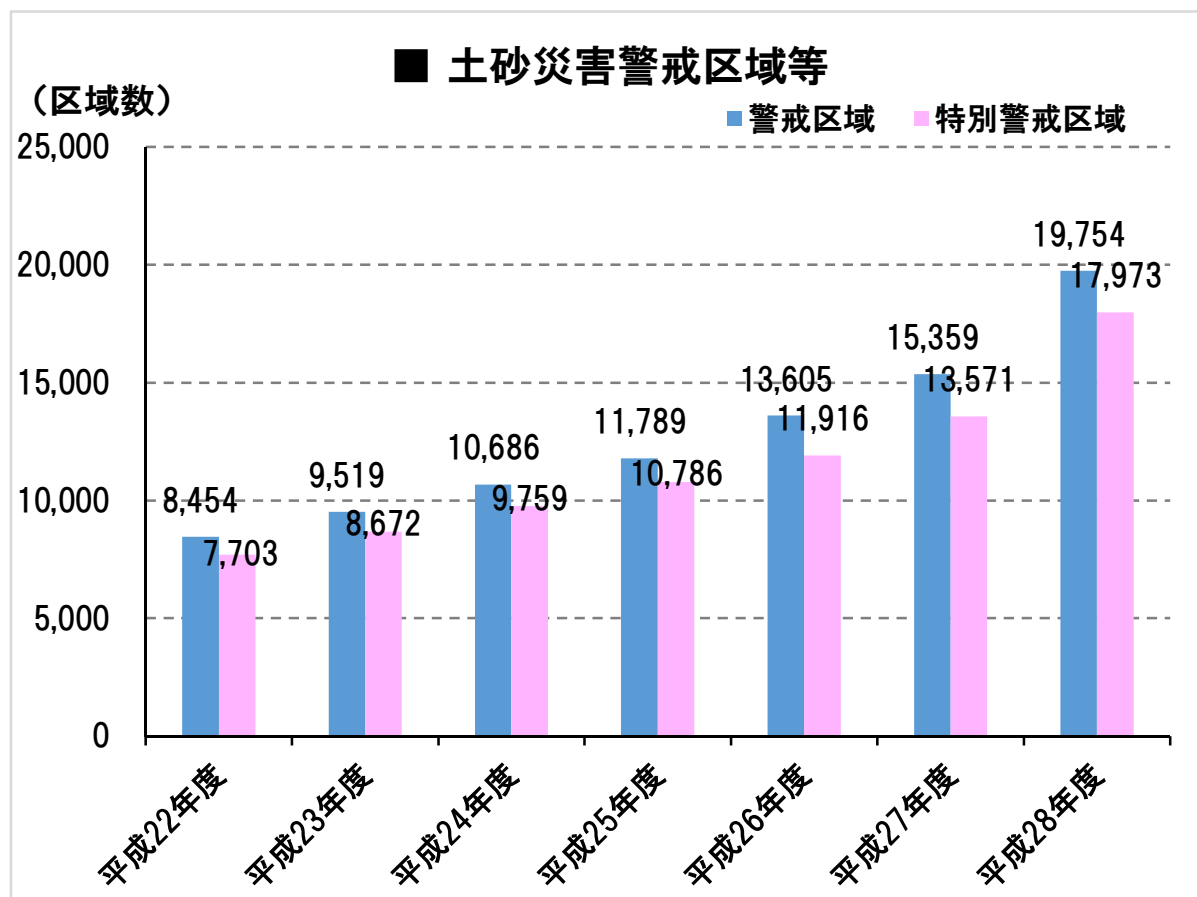
また、市街化区域内の既成市街地で災害リスクの高い区域が含まれる場合については、土砂災害特別警戒区域などの指定状況と土地の利用状況などを考慮し、立地適正化計画や各種災害への対策状況などを踏まえつつ、県内市町と連携の上、段階的な市街化調整区域への編入の運用について検討する。

なお、平成26年8月豪雨や平成30年7月豪雨などの激甚化する自然災害の状況を踏まえ、特に、市街化区域の低未利用地における土砂災害特別警戒区域については、災害リスクの将来的な変化を見据えつつ、速やかに市街化調整区域へ編入するなどの検討を行う。

都市づくりのツール：Ⅲ-1 区域区分（P8）

■ I－⑤－1 土砂災害特別警戒区域等の指定状況

・土砂災害防止法の施行及び改正に伴い、基礎調査の実施・結果公表が進み、市街地に土砂災害警戒区域などの指定が進んでいる。

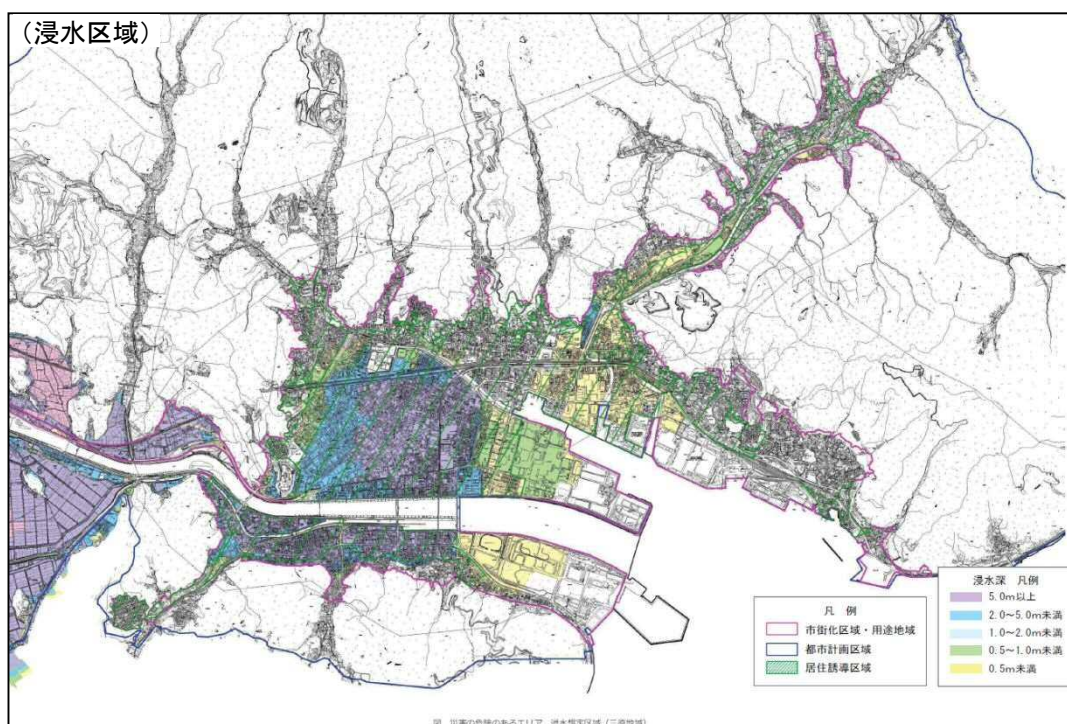
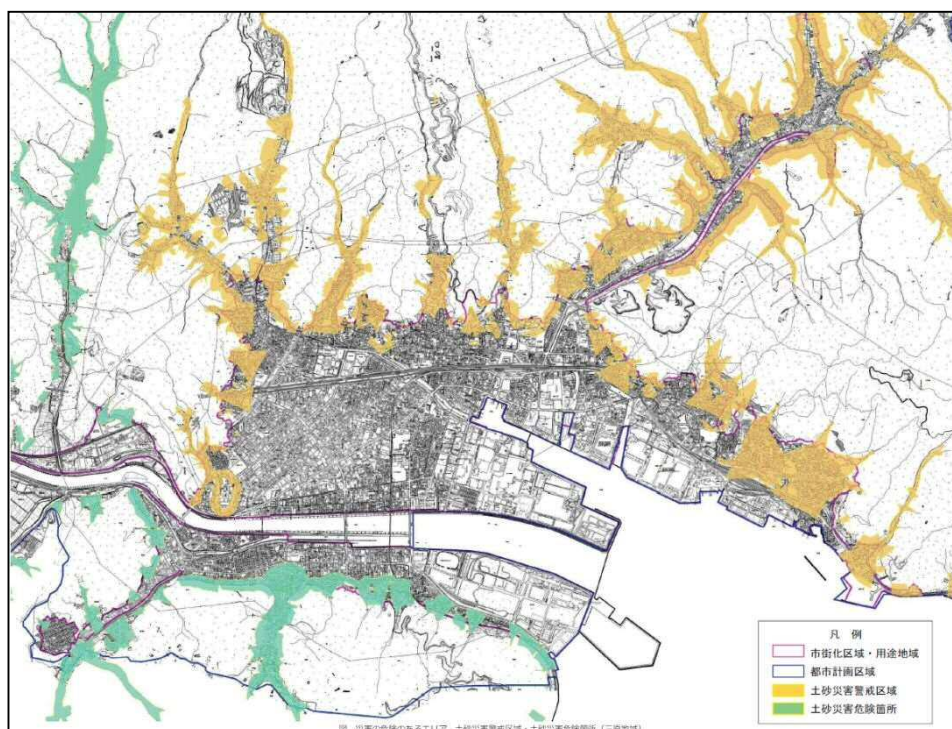


資料:土木建築行政の概要(広島県)

■ I－⑤－2 市街地内にある災害の危険のあるエリア(土砂災害・浸水想定区域)(三原市)

・市街地内には災害の危険のあるエリア(土砂災害や浸水想定区域)が広がっている。

【三原市例】



資料:三原市立地適正化計画(三原市)

■ I－⑤－3 舞鶴市での市街化調整区域への編入事例

※資料については、ホームページ上では非公表

1. 線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

⑥用途地域の変更

現 状

都市を特徴づけ、健全な都市環境を維持し、都市の成長を促進するためには、建物用途や規模などを法的に定める用途地域制度の適切な運用が必要である。

用途地域制度の枠組み自体も、社会情勢に合わせた見直しが進められており、平成30年には、都市農地の保全・活用を図るため、“田園住居地域”が住居系用途地域に追加された【Ⅰ－⑥－1】。また、近年、業務集積地へのマンションなどの集合住宅が立地【Ⅰ－⑥－2】するなど、建物用途の混在化が進行しており、豊かで魅力ある都心居住と商業・業務機能の発展のためには、ゾーニングを行い、各ゾーンの特色に応じた適切な用途地域の見直しが必要である。

また、立地適正化計画の策定が進められる中、現況の用途地域が、将来的に誘導したい施設などと整合しない地域が生じるおそれがある。こうした地域については、都市の将来像を見据えた用途地域の変更を行う必要がある。

■広島市・福山市の中心部

広島駅前や紙屋町・八丁堀及び福山駅前においては、商業系用途の集積による高密度化を図るとともに、用途地域と地区計画などの活用により多様な都市機能が調和した都市を形成することが求められている。

その外縁部においては、商業・業務機能と居住機能が両立した市街地形成を図る必要がある。

■人口集中地区及び各市町中心部

広島市・福山市の近郊部では、住宅団地が形成されており、良好な住環境が求められている。臨港部や高速道路IC周辺地区など産業機能が集積しやすい区域では、住工混在による生活環境の悪化が懸念されている。

また、人口集中地区及び市町中心部においては、商業系用途の集積だけでなく、全体の活力維持のため、まちなか居住の推進【Ⅰ－⑥－3】が求められている。



具体の制度運用

市町が用途地域の指定基準や見直し方針を定め、用途地域制度の適切な運用を図ることにより、住居系、商業・業務系、工業・流通系などの用途に応じた秩序ある土地利用を誘導するとともに、適時適切な見直しを行うことで、住民のニーズを踏まえた柔軟な運用を行う。

集約型都市構造に向けた都市づくりを進める上で、目指すべき市街地像に変更が生じ、新たな市街地像に対応して土地利用の転換を図る場合は、用途地域の見直しを検討する。

なお、用途地域の変更を行うにあたっては、各市町は素案などを作成する段階から県関係機関との調整を進めるものとし、県は技術的な助言を行うとともに、必要に応じて、用途地域の変更により隣接市町へ影響が及ぶと考えられる場合は関係市町との広域的な調整を行う。

用途地域見直しの検討対象地区は、次に示す地区などが考えられる。

○立地適正化計画における都市機能誘導区域において誘導施設を検討する際、都市全体の都市機能の配置上、その誘導施設が欠かせない施設であり、現行の用途地域ではその誘導施設が不適格となる地区

○その他、各市町が上位計画において掲げる都市像を実現するために欠かせない施設であり、現行の用途地域ではその施設が不適格となる地区

○立地適正化計画における居住誘導区域から外れた市街化区域において、土地利用方針を見直すべき地区

■広島市・福山市の中心部におけるゾーニングの考え方

- ・中四国地方の持続的な発展をけん引する中枢都市として、集約型都市構造への転換を図るため、広島駅前や紙屋町・八丁堀及び福山駅前の商業・業務集積地においては、商業系用途地域を指定するとともに、地区計画などの活用により、建築物の用途や形態規制、インセンティブ付与による高次都市機能の集積を促進する。また、店舗の連続性の確保によるにぎわいづくりのため、低層部に商業、中高層部に業務といった立体的な土地利用を促進する。
- ・商業・業務集積地の外縁部においては、まちなか居住の促進を図るため、住居系用途地域を指定し、良好な住環境が整った市街地形成を誘導する。

■人口集中地区及び各市町中心部におけるゾーニングの考え方

○中心市街地

活力とにぎわいの創出のため、商業系用途地域の指定を基本とし、その周辺部においては、地区計画の活用などにより、商業・業務系と住居系の用途が適度に混在したまちなか居住に向けた、高度な土地利用を誘導する。

○臨港部や高速道路 I C 周辺地区

産業機能及び流通業務機能の拡充・集積を図るため、工業系用途地域の指定を行うとともに、住工混在による生活環境の悪化を防止する。

○その他地域

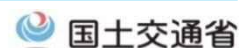
市街地の中で住宅とものづくり文化を担う工場などが共存して発展してきた地域では、地域の活力維持や雇用確保のため、住居系用途地域の指定を基本としつつも、地区計画や事業場の環境対策などによって居住環境へ配慮することを前提として、部分的に工業系用途地域を指定するなど、限定的に、住商工の用途の混在を許容していくことを検討する。

住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している地域については、田園住居地域の指定を検討する。

■ I-⑥-1 田園住居地域の創設(概要)

- ・平成30年に、住居系用途地域の一類型として、農地や農業関連施設などと調和した低層住宅の良好な住環境を守るための地域「田園住居地域」が創設・施行された。

都市計画法・建築基準法：田園住居地域の創設



課題・背景

- 宅地需要の沈静化・住民の都市農業に対する認識の変化 → 都市農地を都市にあるべきものへ
(都市農業振興基本計画)
- マンション等の建設に伴う営農環境悪化の防止
- 住居専用地域に農業用施設等は原則として建てられない状況

■ 田園住居地域の具体のイメージ



田園住居地域のイメージ

< 現行の用途指定状況 >
：第1種低層住居専用地域



農産物直売所(イメージ)



農家レストラン(イメージ)

改正内容

住居系用途地域の一類型として田園住居地域の創設

住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している地域を、あるべき市街地像として都市計画に位置付け、**開発/建築規制**を通じてその実現を図る

開発規制

- 現況農地における**①土地の造成、②建築物の建築、③物件の堆積**を市町村長の許可制とする
- 駐車場・資材置き場のための造成や土石等の堆積も規制対象
- 市街地環境を大きく改変するおそれがある一定規模(政令で**300㎡**と規定)以上の開発等は、**原則不許可**

建築規制

用途規制

低層住居専用地域に建築可能なもの

- ・住宅、老人ホーム、診療所 等
- ・日用品販売店舗、食堂・喫茶店、サービス業店舗 等 (150㎡以内)

農業用施設

- 農業の利便増進に必要な店舗・飲食店 等 (500㎡以内)
：農産物直売所、農家レストラン、自家販売用の加工所等
- 農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの
- 農産物の生産資材の貯蔵に供するもの
：農機具収納施設等

形態規制

低層住居専用地域と同様

容積率：50～200%、建ぺい率：30～60%、
高さ：10or 12m、外壁後退：都市計画で指定された数値

※ 低層住居専用地域と同様の形態規制により、日影等の影響を受けず営農継続可能

資料：国土交通省都市局

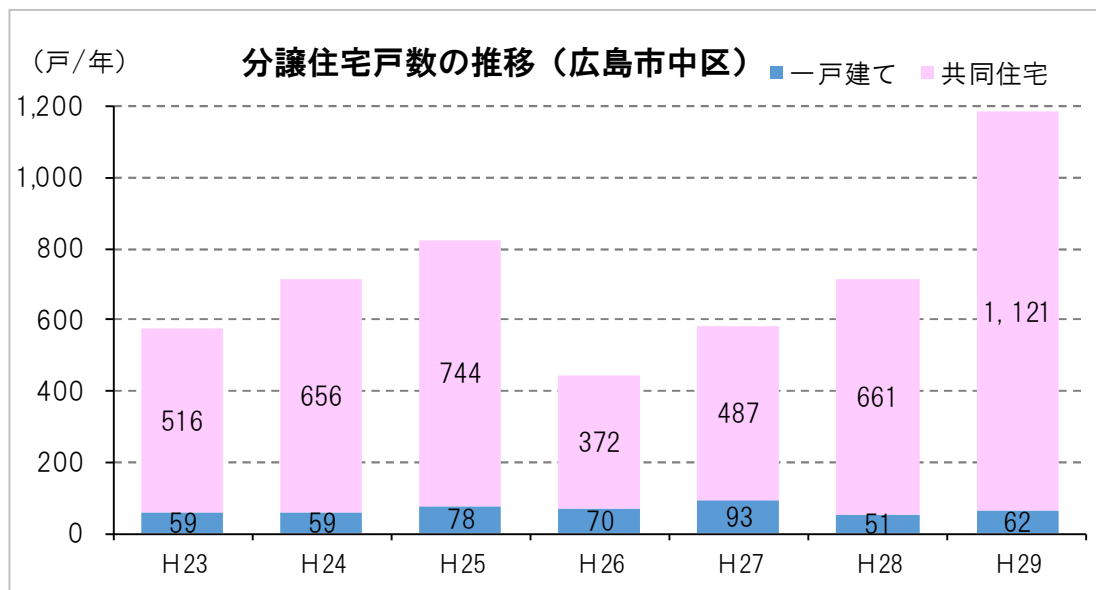
■ I-⑥-2 商業・業務集積地(広島市都心部)でのマンション立地事例

- ・商業・業務機能が集積する広島市都心部で分譲マンション(低層に店舗なし)が立地する。



■ I－⑥－3 広島市中区での分譲住宅戸数の推移

- ・広島市中区では、共同住宅（分譲マンションなど）の供給が平成26年に落ち込んだ以降、大きく増加している。



資料：住宅着工統計（国土交通省）

1. 線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

⑦市街化調整区域における開発許可制度の適切・柔軟な運用

現 状

本来、市街化を抑制すべき市街化調整区域においても、50戸連たん制度などの開発の緩和制度【Ⅰ－⑦－1】があり、こうした開発許可の在り方は、まちなかの空洞化・低密度化を進行させるだけでなく、郊外における集落の分散を進行させる可能性があり、集約型都市構造の実現に向け、市街化調整区域における開発許可制度の在り方を検討する必要【Ⅰ－⑦－2, 3】がある。

一方、市街化調整区域にある高速道路IC付近など、企業進出などの受け皿となる都市周辺部でのまとまった土地においては開発の需要があり、地域の産業振興や雇用創出のためには、計画的に開発を誘導する必要がある。

また、市街化調整区域に存在する既存集落地では、人口の流出【Ⅰ－⑦－4】や小売店などの生活サービス施設の減少【Ⅰ－⑦－5】により、集落の維持が困難となっている地区があり、集落維持の観点から周辺環境との調和を保った開発を誘導していく必要がある。

また、地区計画を活用した市街化調整区域における開発行為について、災害リスクの高い区域については開発区域に含めないこととして運用しているが、開発行為により新たに災害リスクの高い区域が生じる場合は、その区域について検討する必要がある。



具体の制度運用

本来、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域における開発許可は、結果的に都市のスプロール化を進行させる要因の1つとなっていた。今後は、本格的な人口減少・超高齢社会を踏まえ、都市のスプロール化を抑制するために、市街化調整区域においては必要最低限の開発許可制度を検討する。

50戸連たんなどの開発許可は、不良な街区形成につながる事例もあり、また、都市のスプロール化を進行させる要因の1つとなっている。今後は、集約型都市構造に向けた都市づくりを進める観点から、立地適正化計画における居住誘導区域との整合を踏まえつつ、市町の実情に応じた必要最低限の運用となるよう市街地からの距離や接道要件、開発許可基準を適用する区域を限定するなどの見直しや廃止を含めた検討を行う。

一方で、次に示す地区などについては必要性が認められる開発行為について、柔軟に開発許可の基準の見直しなどを行う。

○市街化調整区域に位置付けられたことで、開発行為や建築行為が厳しく制限され、人口減少によるコミュニティの衰退や社会経済情勢の変化などへの対応が困難となっている既存集落地区

○高速道路IC周辺などで、産業系用地としての需要が高く、地域の産業の活性化が期待されるものの、そのままでは無秩序な開発が懸念される地区

また、市街化調整区域において、地区計画を活用し開発行為を計画する場合は、地区計画を策定する区域に土砂災害特別警戒区域など災害リスクの高い区域を含めないこととし、さらに、原則として、開発行為により新たに災害リスクの高い区域が生じない計画となるよう検討する。

■ I－⑦－1 市街化調整区域における開発行為の緩和制度

- ・都市計画法の改正(第34条第11号)を受け、市街化区域から一定距離内にある50以上の建築物が連担した既存集落で、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がある。

【都市計画法に基づく開発行為等の許可基準に関する条例】

◆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以上連たっている区域(50戸連たん)
ウ 4m以上の道路に接する土地

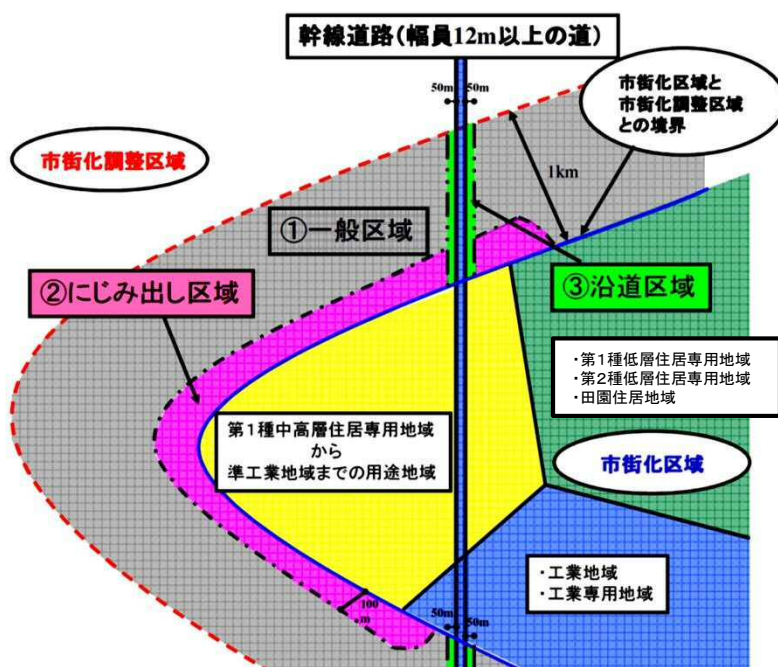
以上に該当する区域では、開発許可を受ければ、**住宅等の建築が可能**となる。

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。

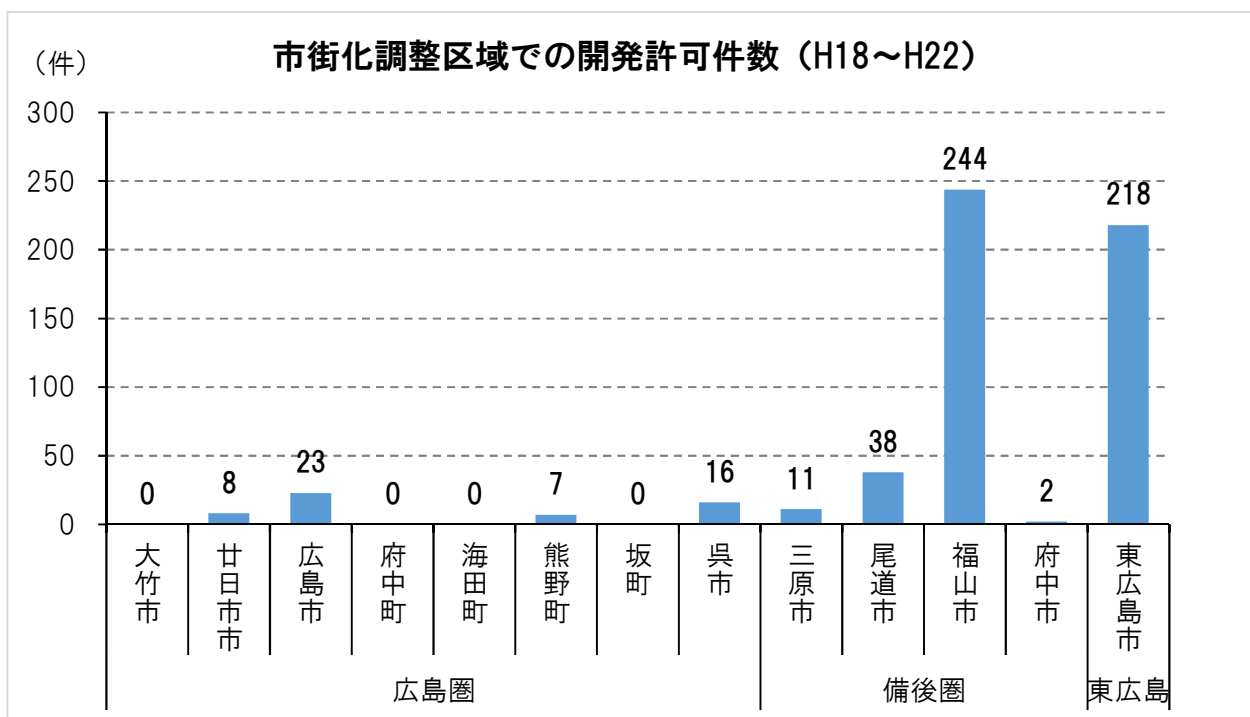
都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例(模式図)



資料：広島県の都市計画2014（広島県）

■ I－⑦－2 市街化調整区域での開発行為許可件数

- ・平成18年から平成22年までの5年間に於いて、市街化調整区域での開発行為許可件数は福山市の244件、東広島市の218件など、合計567件である。



資料：広島県都市計画基礎調査(広島県)

■ I－⑦－3 市街化調整区域における市街地の拡散状況

- ・50戸連たん制度を許容している市町では、市街化区域に近接する市街化調整区域において、住宅などの建築が進行し、市街地が拡散している地域がある。

平成17年頃



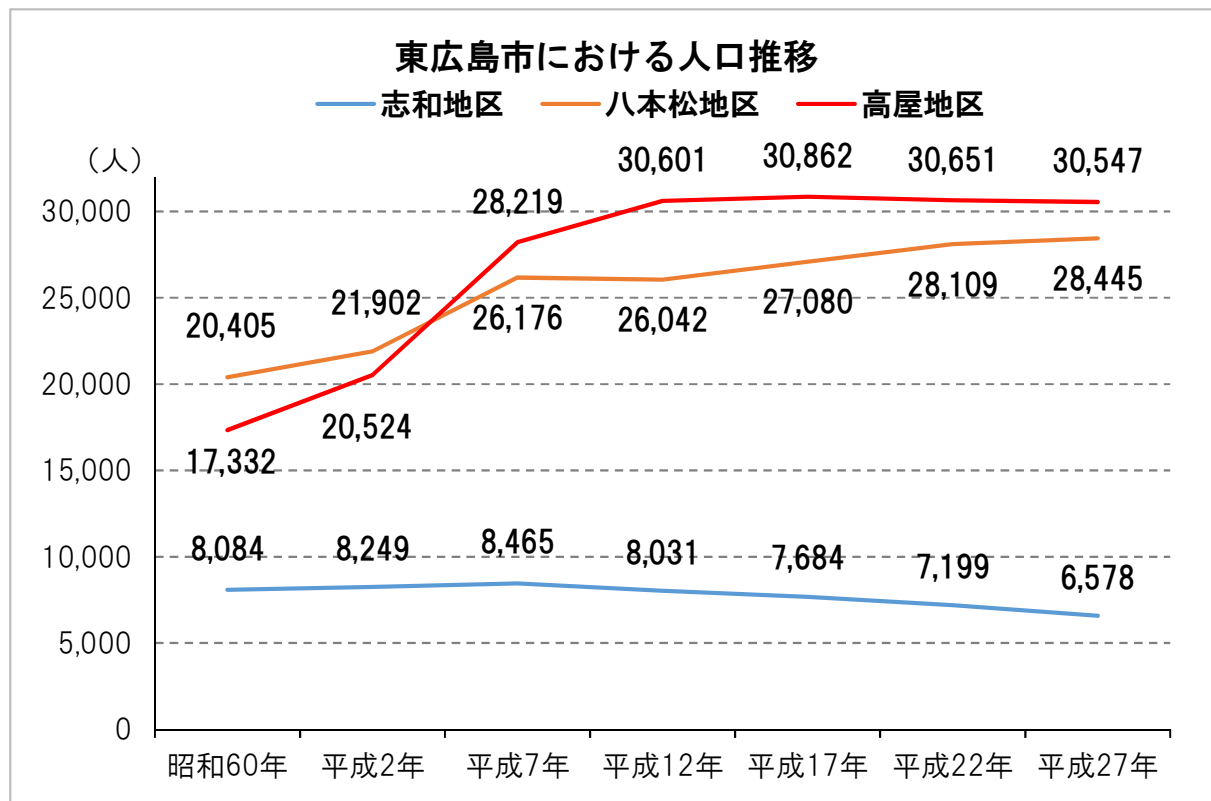
平成27年頃



資料：広島県都市計画課調べ（広島県）

■ I－⑦－4 東広島市における人口推移

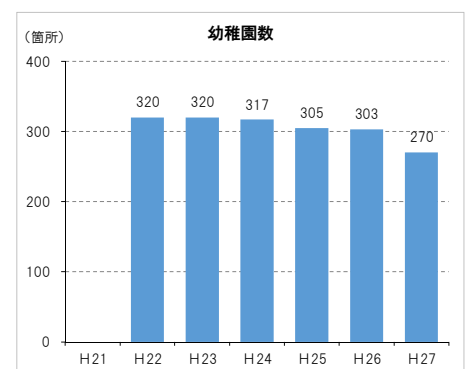
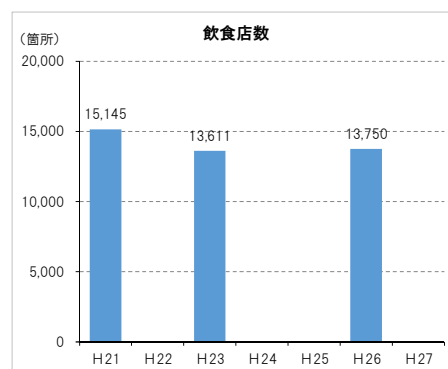
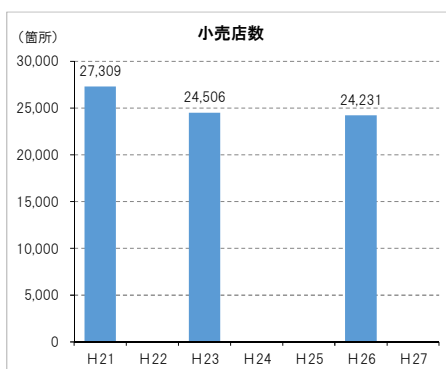
- ・東広島市の各地区における人口について、市街化区域を有する八本松地区及び高屋地区は、大幅に人口が増加している。
- ・市街化調整区域に位置付けられている志和地区は、平成7年まで増加傾向にあったものの、以降は減少傾向にあり、人口流出が続いている。



資料: 統計でみる東広島2017 (東広島市)

■ I－⑦－5 生活サービス施設などの動向

- ・近年、生活関連サービスの多くは減少傾向にあり、特に、県内では小売店、飲食店、幼稚園などの減少が進行している。



資料: 統計でみる市区町村のすがた(2012年～2017年版) (総務省)

1. 線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

⑧市街化調整区域における地区計画の適切な運用

現 状

市街化調整区域における都市計画マスタープランなどの上位計画に位置付けられた開発行為については、計画的に事業を行う担保として地区計画が策定【Ⅰ－⑧－１】されている。

また、市街化調整区域にある既存集落では、高齢化とともに人口流出により、コミュニティの停滞が懸念されていることから、適切な規制緩和により新規住民の定住を後押しする必要がある。

また、土砂災害特別警戒区域などの指定が進んでおり、既に地区計画が策定されている区域において、災害リスクの高い区域が含まれている地区がある【Ⅰ－⑧－２】。



具体の制度運用

市街化調整区域における地区計画は、市町が地域の実情に配慮して定める都市計画である。このため、県は市町の定める地区計画について協議又は同意する際の基本的な考え方を示し、市が独自の運用基準などを策定し、適切な運用を図るものである。

地区計画の策定に当たっては、集約型都市構造に向けた都市づくりの弊害にならないよう、市町マスタープランなどの上位計画に即した計画的な開発行為などの限定的な運用に努めていく必要がある。

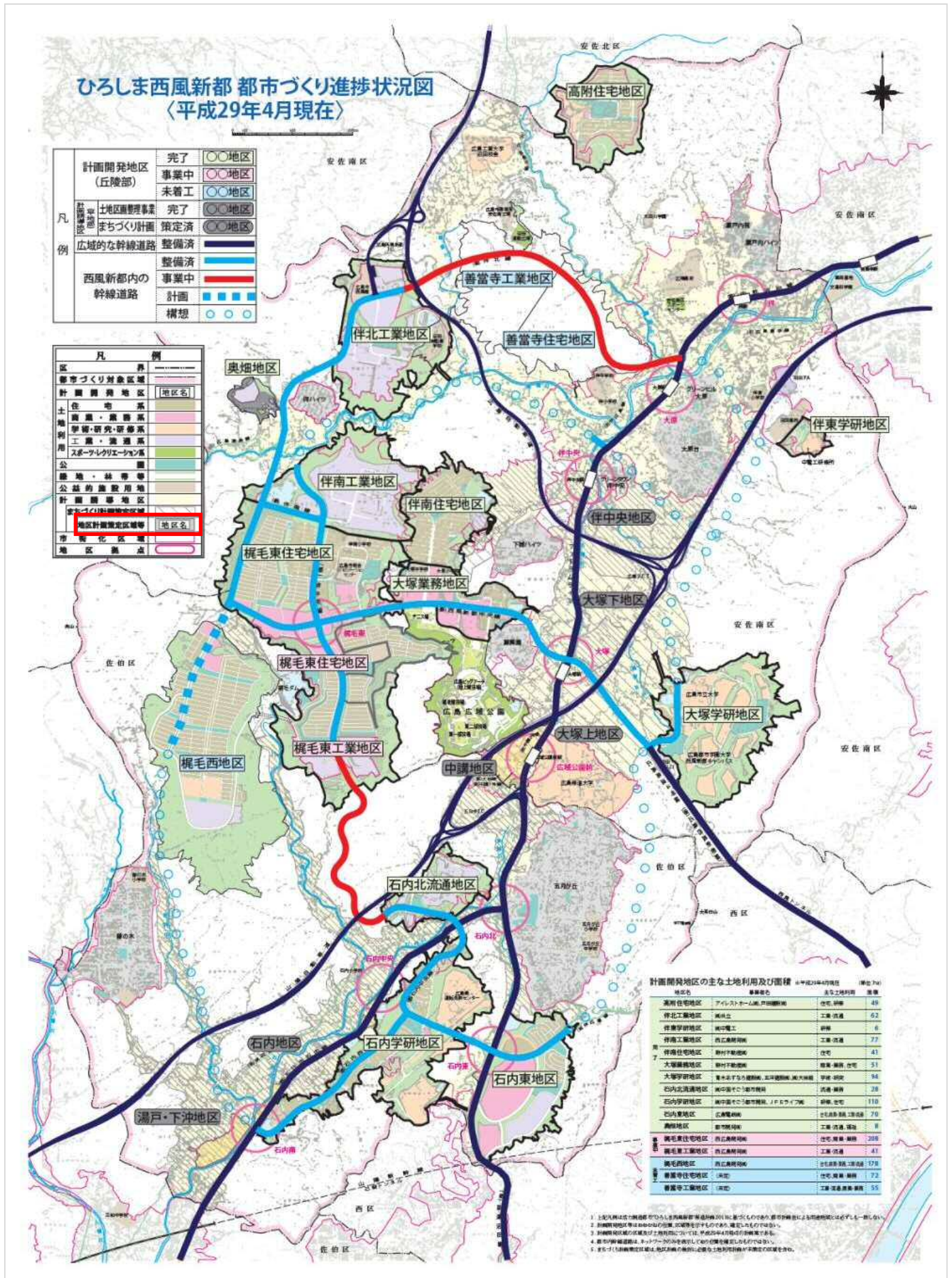
一方で、総合的な取組を必要とする重要な既存集落の活力維持に向けては、旧市町村役場周辺などの重要な集落において、市町が主体となり市街化調整区域における既存集落型の地区計画を活用するなどの検討を行い、地区計画に位置付けた開発行為を認めていく方向で取組んでいく。

また、市街化調整区域内のゆとりある緑豊かな郊外型住宅地については、良好な居住環境を保全するため、地区計画の適切な運用を検討する。

また、既に地区計画が策定されている区域において、災害リスクの高い区域が含まれている場合は、必要に応じ、地区計画の変更により、その区域を建築・開発行為を規制する区域として位置付けることを検討する。

■ I-⑧-1 ひろしま西風新都 都市づくり進捗状況図

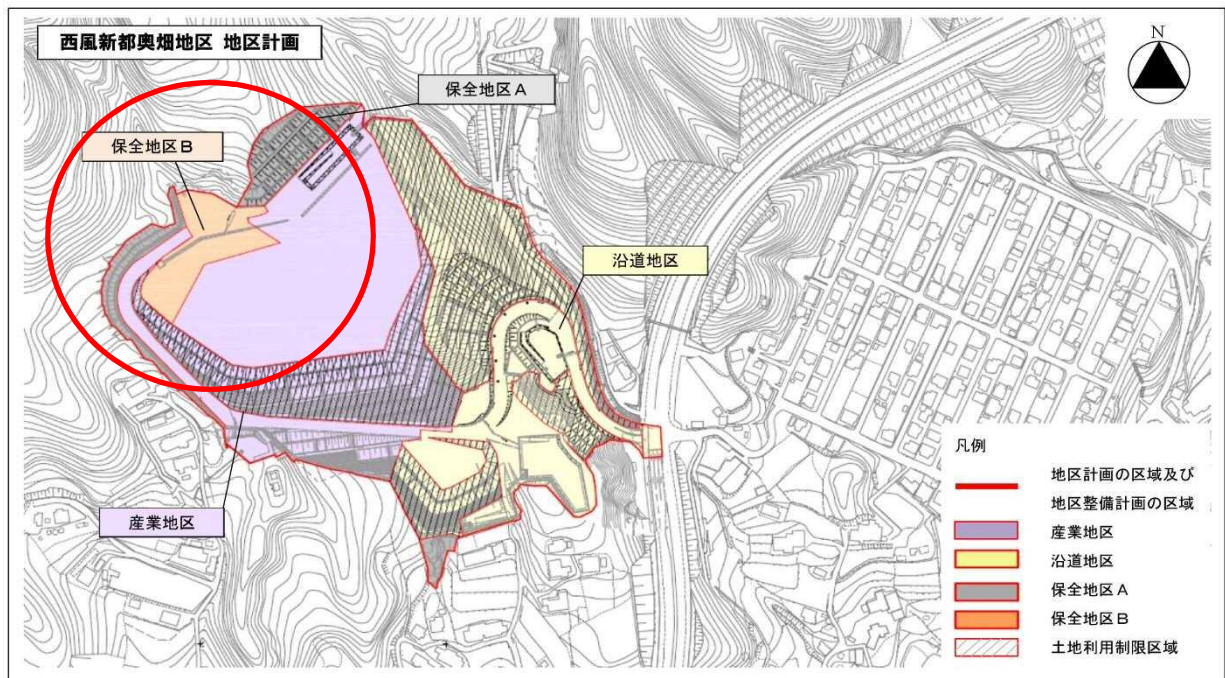
- ・広島市では、ひろしま西風新都の開発を上位計画で位置付けており、市街化調整区域における地区計画制度を活用しながら、計画的に事業を進めている。



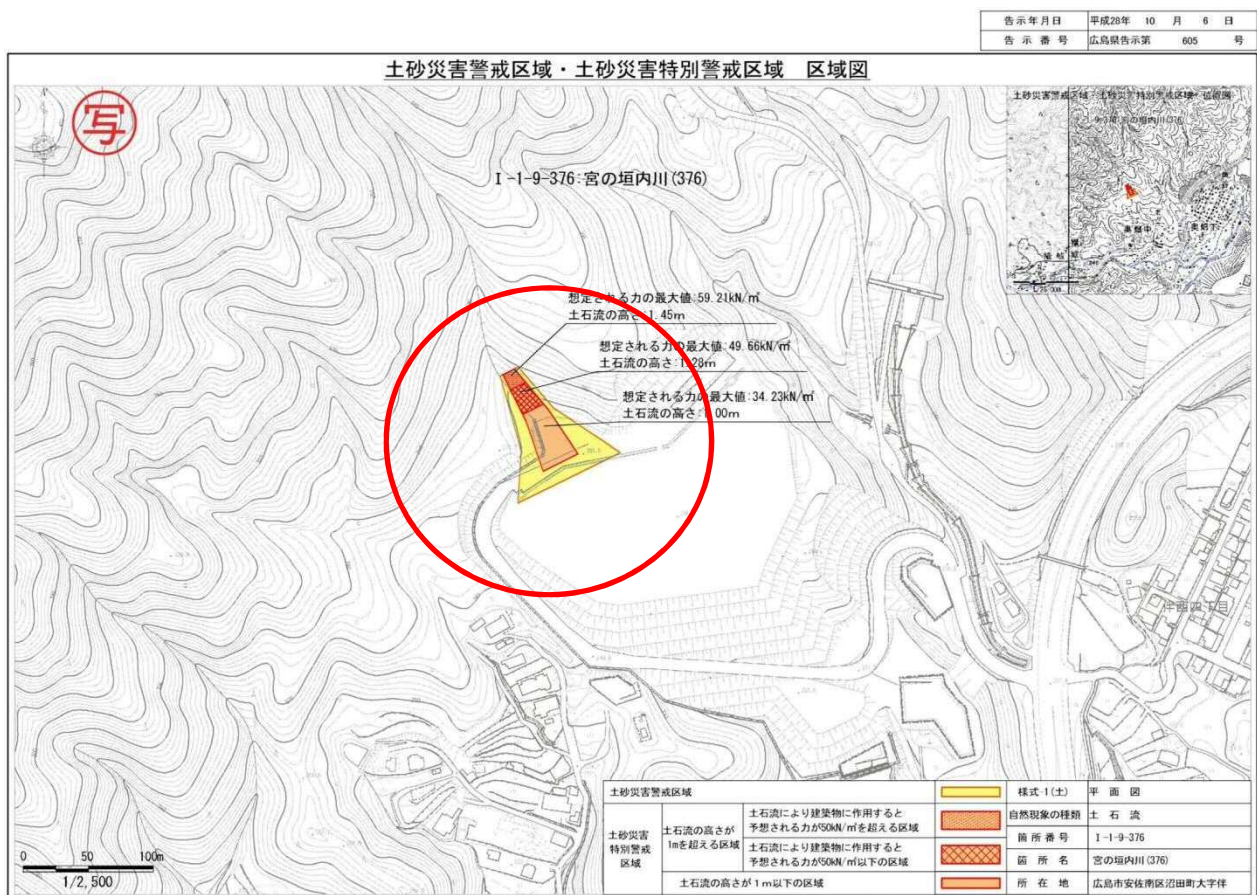
資料: 都市づくり進捗状況図 (広島市)

■ I－⑧－2 市街化調整区域の地区計画区域内における災害リスクの高い区域の指定状況

- ・広島市の西風新都奥畑地区では、地区計画策定後、土砂災害特別警戒区域などの指定が行われ、地区計画の区域内に災害リスクの高い区域が生じることとなった(ただし、地区計画策定前に土砂災害特別警戒区域などの範囲などの検討を行い、その区域を地区計画で保全地区として指定し、建築物の用途の制限を行っている)。



※ この計画図は、都市計画法に基づいて定められた地区計画の概ねの区域や区分等を表示した概要計画図です。
詳細をお知りになりたい場合は、市役所 都市整備局 都市計画課又は所轄区役所 建築課にある縦覧用の計画図(都市計画の図書)をご覧ください。



資料:西風新都奥畑地区 地区計画(広島市HPより抜粋)

土砂災害防止法による基礎調査資料(広島県HPより抜粋)

2. 非線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

⑨市町の中心拠点や地域の生活拠点などへの居住・都市機能の誘導

現 状

戦後の人口増加やモータリゼーションの進展に伴い、郊外開発が進み市街地が拡散してきたが、急速な人口減少【Ⅰ－⑨－１】が見込まれる現状において、拡散した市街地のまま居住が低密度化することにより、一定の人口密度により支えられてきた医療・教育・商業などの生活サービスの提供が困難になりかねない状況にある。

将来にわたり質の高い生活サービスを享受するためには、必要な各種のサービス機能を一定の地域に集約し、サービスを効率的に提供するとともに、その周辺部や公共交通の沿線に居住を誘導し、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより生活サービスやコミュニティが持続的に確保されることが必要となってくる。

また、近年では、豪雨災害や東日本大震災を契機に、災害のおそれのある土地の区域の調査や指定が進み、災害リスクの高い区域において都市的土地利用が行われている状況が明らかになってきており、災害リスクの低い区域へ居住を誘導することが求められている【Ⅰ－⑨－２】。



具体の制度運用

人口減少が見込まれる中、日常生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、一定のエリアにおいて居住を誘導し、人口密度を維持する必要がある。そのため、**市町**は都市全体における人口や土地利用、交通や財政の状況及び将来の見通しを勘案しつつ、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行えるよう、立地適正化計画において、都市機能や居住が集積している市町の中心拠点や地域の生活拠点、市町村合併前の旧市町村の中心部などを拠点として位置付けるとともに、居住誘導区域に設定し、長期的に居住の誘導による都市の集約化を図る。

また、居住誘導区域内においては、交通結節点で業務、商業などが集積する地域や周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域などを拠点として位置付けるとともに、都市機能誘導区域に設定し、医療・福祉・商業などの都市機能を誘導、集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図る。ただし、市町の中心拠点などにおいて、特に商業などの都市機能の集約化を図る必要から住宅の立地を制限する場合などには、居住誘導区域と重複しないよう設定することも検討する。

居住誘導区域及び都市機能誘導区域については、災害リスクの高い区域を含めないこととし、災害リスクの低い区域への居住や都市機能の誘導を図るとともに、長期的な観点において宅地化を抑制する必要がある場合には、地区計画などの必要な土地利用規制の導入について検討する。

都市づくりのツール：Ⅱ-3 立地適正化計画（P6）
Ⅲ-3 地区計画（P12）

■ I-⑨-1 年齢3区分別人口の推移

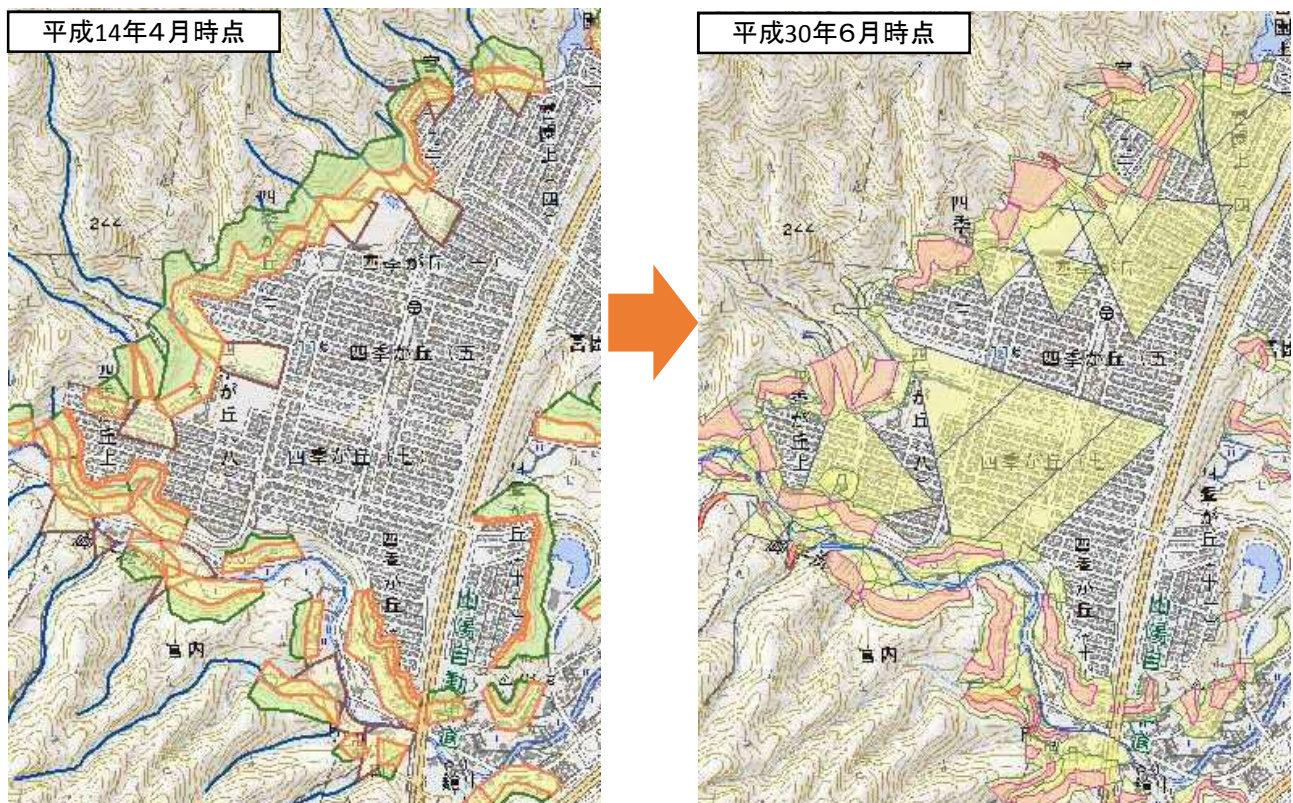
- ・本県における人口は、1998年の約288万人をピークに減少傾向にあり、2040年には約239万人まで減少することが見込まれている。

〔図表13〕 広島県の年齢3区分別人口の推移



■ I-⑨-2 土砂災害警戒区域などの指定状況の変遷

- ・土砂災害防止法の策定及び改正に伴い、基礎調査の実施・結果公表が進み、市街地に土砂災害警戒区域などの指定が進んでいる。



2. 非線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

⑩用途地域の維持・廃止

現 状

人口減少などに伴い、開発や新築などのニーズが低く、土地利用をコントロールする必要性が低い都市計画区域の発生が予想される【Ⅰ－⑩－１】。



具体の制度運用

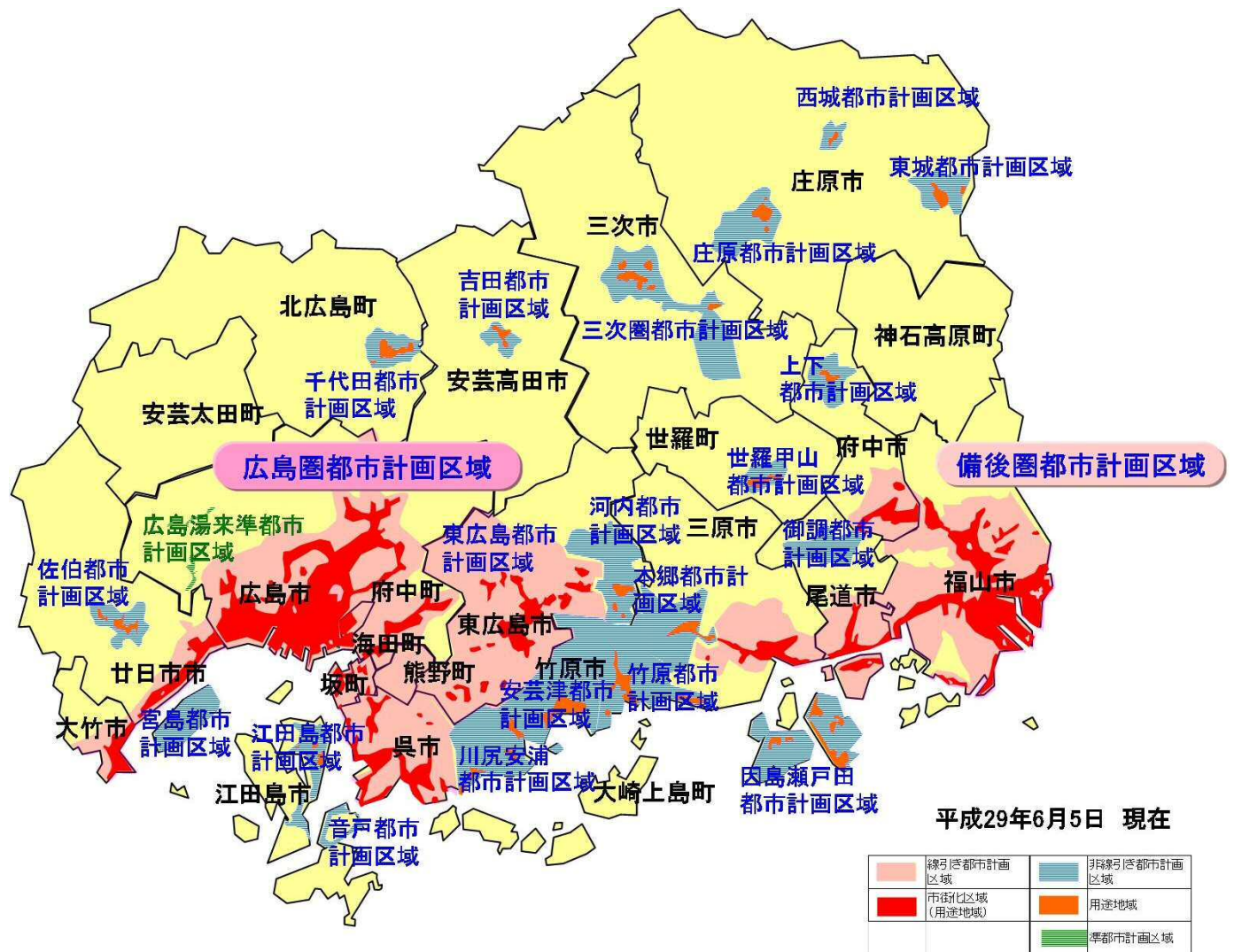
集約型都市構造に向けた都市づくりを進める上で、都市全体にわたる都市機能の配置及び密度構成の観点から、将来にわたって積極的に望ましい市街地の形成を誘導すべき区域については、用途地域の指定を維持する。

一方、用途地域が指定されている都市計画区域において、開発圧力が低く、将来的にも都市的な土地利用が行われる可能性が低い区域については用途地域の廃止も考えられる。なお、他法令による土地利用規制がなされていない場合、用途地域を廃止すると無秩序な土地利用を引き起こす可能性があることから、用途地域の廃止による影響を慎重に分析・検討した上で判断する。

都市づくりのツール：Ⅲ-2 地域地区（P9）

■ I－⑩－1 用途地域の指定状況

- ・県内には、22の都市計画区域、1の準都市計画区域が指定されている。
- ・19の非線引き都市計画区域のうち、16の都市計画区域において用途地域が指定されている。



資料：広島県の都市計画2014（広島県）

2. 非線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

⑪用途地域の拡大

現 状

用途白地地域内の幹線道路沿道では、小売店舗などの開発圧力があり、建物用途が混在した街並みが形成されやすく、規制を行わないと都市のスプロール化に繋がるおそれがある【Ⅰ－⑪－１】。

また、現に宅地化していない区域における土砂災害特別警戒区域などの災害リスクの高い区域については、国の都市計画運用指針において、原則として用途地域に含めないこととすべき区域とされており、県においても同様の取扱いで運用しているところである。



具体の制度運用

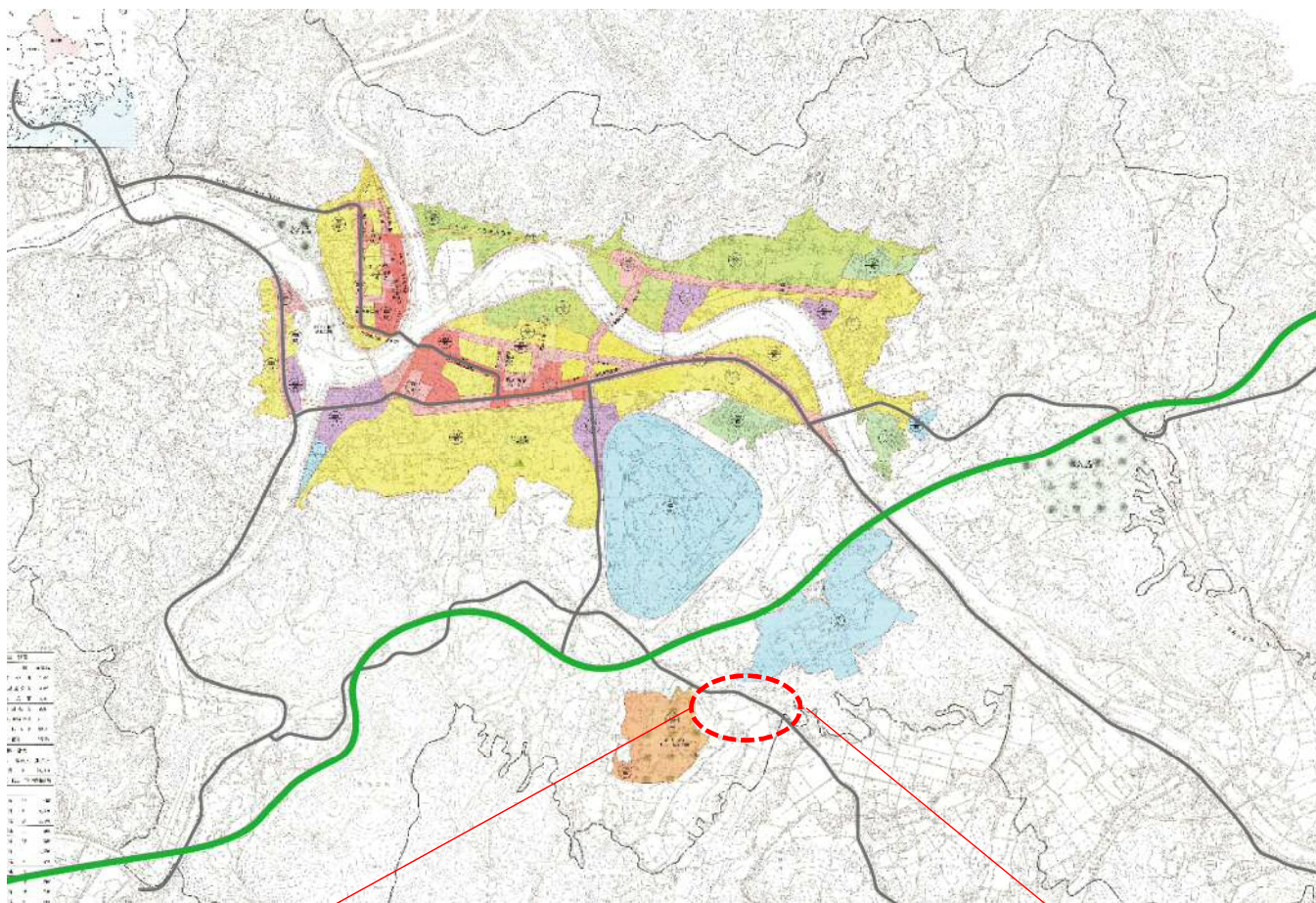
都市計画区域マスタープラン又は市町マスタープランに位置付けられ、かつ、都市的土地利用が確実に見込まれる地区や無秩序な土地利用が懸念される地区などについては用途地域の拡大を検討する。ただし、集約型都市構造の実現を目指す観点から、安易な拡大とならないよう、慎重に検討を行う。

また、現に宅地化していない区域について、新たに用途地域を指定する場合は、今後も引き続き、原則として、その区域に災害リスクの高い区域を含まないこととする。

都市づくりのツール：Ⅲ-2 地域地区（P9）

■ I－⑪－1 用途白地地域の状況(工業団地入口にある商業施設)

・用途白地地域の幹線道路沿道には、商業施設が出店している地域がある。



※資料については、ホームページ上では非公表

2. 非線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

⑫用途地域の縮小

現 状

用途地域の外縁部などには、まとまった優良な農地など、今後も営農が見込まれる地域がある。こうした地域については、用途地域が指定されていることが営農環境の妨げになっている場合もある。

また、立地適正化計画における居住誘導区域は都市の集約化を念頭に設定されるため、既存の住居系用途地域と必ずしも整合しておらず、現在用途地域が指定されている区域でも、居住誘導区域に設定されていないなど、将来的に居住者の減少が予想される地域がある【Ⅰ－⑫－1】。

平地の少ない本県では、山すそ部まで開発された住宅地などが多くみられるが、こうした区域では、土砂災害特別警戒区域などが住宅地も含めて指定されており、重大な災害が発生または、発生が想定されている【Ⅰ－⑫－2】。

このような地域については、集約型都市構造及び安全な市街地を形成する観点から、用途地域の縮小を検討する必要がある。



具体の制度運用

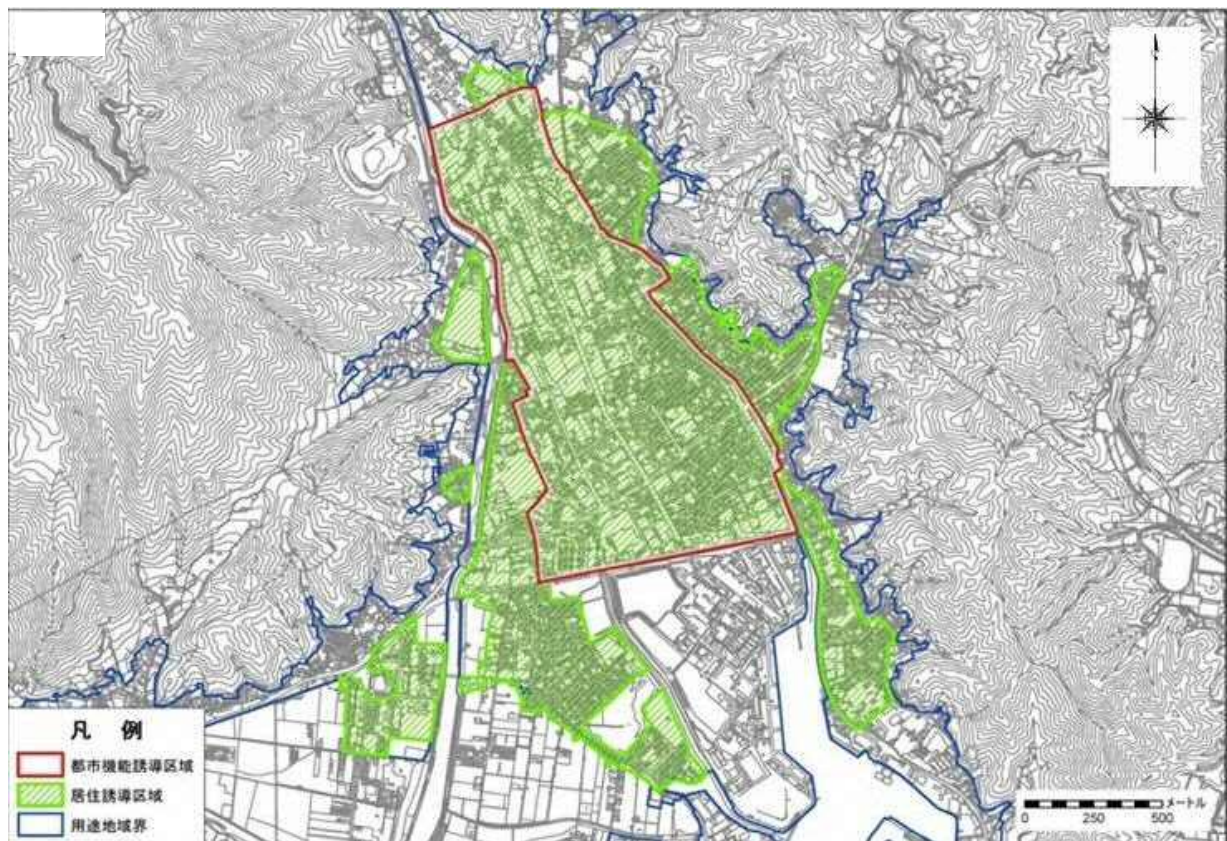
集約型都市構造に向けた都市づくりを進める上で、「都市基盤整備が行われていない区域」や「人口密度の低下が見込まれる地域」などについては、立地適正化計画が策定されている場合にはその内容も踏まえつつ、長期的な観点から居住誘導を図った上で、用途地域の縮小を検討する。

また、既に用途地域が指定されている区域において、災害リスクの高い区域が含まれている場合は、必要に応じ、用途地域の縮小を含めた区域の見直しを検討する。

なお、用途地域が縮小され、用途白地地域となった区域は、農業振興地域など他の法律に基づく土地利用規制がかからないため、無秩序な土地利用を引き起こす可能性があることから、用途地域の縮小については慎重に検討を行うこととし、特定用途制限地域や地区計画の活用についても検討する。

■ I－⑫－1 居住誘導区域と用途地域境界の事例

- ・立地適正化計画の居住誘導区域には、将来的に居住者の減少が見込まれる農地などを除いて設定している場合があり、今後の人口動態などを踏まえて、用途地域を見直す必要がある。



■ I-⑫-2 土砂災害特別警戒区域が入った住宅地事例(平成30年7月豪雨被災箇所)

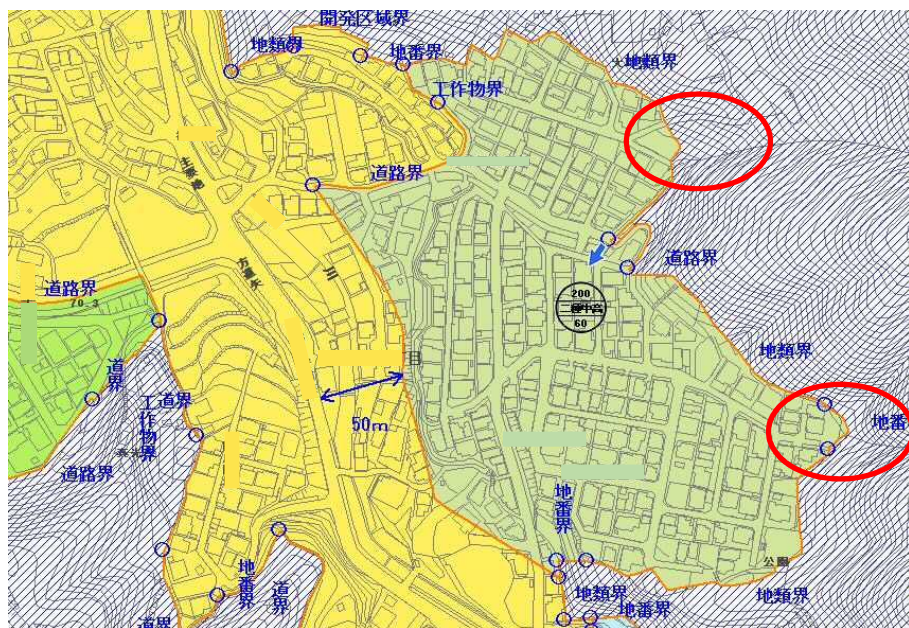
- ・平成30年7月豪雨では、大規模な住宅団地の土砂災害特別警戒区域や警戒区域に指定(指定予定)された区域で、広範囲に被害が発生している。



資料:土砂災害ポータルひろしま(広島県)



資料:被災直後(H30.7月撮影)



資料:ひろしま地図ナビ(広島市)

2. 非線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

⑬用途地域の変更

現 状

立地適正化計画の策定が進められる中、現況の用途地域指定が、将来的に誘導したい施設などと整合しない地域が生じるおそれがある。こうした地域については、都市の将来像を見据えた用途地域の変更を行う必要がある。

用途地域制度の枠組み自体も、社会情勢に合わせた見直しが進められており、平成30年には、都市農地の保全・活用を図るため、“田園住居地域”が住居系用途地域に追加された【Ⅰ－⑬－1】。こうした新たな制度を採り入れ、減少しつつある都市近郊の必要な農地の維持・保全を図る必要がある。



具体の制度運用

市町が用途地域の指定基準や見直し方針を定め、用途地域制度の適切な運用を図ることにより、住居系、商業・業務系、工業・流通系などの用途に応じた秩序ある土地利用を誘導するとともに、適時適切な見直しを行うことで、住民のニーズを踏まえた柔軟な運用を行う。

集約型都市構造に向けた都市づくりを進める上で、目指すべき市街地像に変更が生じ、新たな市街地像に対応して土地利用の転換を図る場合は、用途地域の見直しを検討する。

なお、用途地域の変更を行うにあたっては、各市町は素案などを作成する段階から県関係機関との調整を進めるものとし、県は技術的な助言を行うとともに、必要に応じて、用途地域の変更により隣接市町へ影響が及ぶと考えられる場合は関係市町との広域的な調整を行う。

用途地域見直しの検討対象地区は、次に示す地区などが考えられる。

- 立地適正化計画における都市機能誘導区域において誘導施設を検討する際、都市全体の都市機能の配置上、その誘導施設が欠かせない施設であり、現行の用途地域ではその誘導施設が不適格となる地区
- その他、各市町が上位計画において掲げる都市像を実現するために欠かせない施設であり、現行の用途地域ではその施設が不適格となる地区
- 立地適正化計画における居住誘導区域から外れた用途地域において、土地利用方針を見直すべき地区

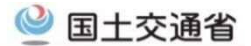
また、都市農地については、これまでの「宅地化すべきもの」から、農産物の供給や良好な景観形成といった多面的な機能を有する「都市にあるべきもの」へと考え方の転換を図る。

このため、住宅と農地が混在する地区において、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な居住環境の保護を目的に、用途地域として新たに追加された田園住居地域の指定を検討するなど、用途地域の見直しによる都市内の営農環境の維持及び都市農地の保全を推進する。

■ I-⑬-1 田園住居地域の創設(概要)

- ・平成30年に、住居系用途地域の一類型として、農地や農業関連施設などと調和した低層住宅の良好な住環境を守るための地域「田園住居地域」が創設・施行された。

都市計画法・建築基準法：田園住居地域の創設



課題・背景

- 宅地需要の沈静化・住民の都市農業に対する認識の変化 → 都市農地を都市にあるべきものへ
(都市農業振興基本計画)
- マンション等の建設に伴う営農環境悪化の防止
- 住居専用地域に農業用施設等は原則として建てられない状況

■ 田園住居地域の具体的なイメージ



田園住居地域のイメージ

< 現行の用途指定状況 >
：第1種低層住居専用地域



農産物直売所(イメージ)



農家レストラン(イメージ)

改正内容

住居系用途地域の一類型として田園住居地域の創設

住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している地域を、あるべき市街地像として都市計画に位置付け、**開発/建築規制**を通じてその実現を図る

開発規制

- 現況農地における①**土地の造成**、②**建築物の建築**、③**物件の堆積**を市町村長の**許可制**とする
- 駐車場・資材置き場のための造成や土石等の堆積も規制対象
- 市街地環境を大きく改変するおそれがある一定規模(政令で**300㎡**と規定)以上の開発等は、**原則不許可**

建築規制

用途規制

低層住居専用地域に建築可能なもの

- ・住宅、老人ホーム、診療所 等
- ・日用品販売店舗、食堂・喫茶店、サービス業店舗 等 (150㎡以内)

農業用施設

- 農業の利便増進に必要な店舗・飲食店 等 (500㎡以内)
：農産物直売所、農家レストラン、自家販売用の加工所等
- 農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの
- 農産物の生産資材の貯蔵に供するもの
：農機具収納施設等

形態規制

低層住居専用地域と同様

容積率：50～200%、建ぺい率：30～60%、
高さ：10or12m、外壁後退：都市計画で指定された数値

※ 低層住居専用地域と同様の形態規制により、日影等の影響を受けず営農継続可能

資料：国土交通省都市局

2. 非線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

⑭特定用途制限地域の指定，地区計画の活用

現 状

用途白地地域においては、用途地域内と比較して建築物の用途、開発許可などに関する基準が緩やかなため、無秩序な宅地化や沿道利用などによる市街地の拡大、その地域の環境・風土にそぐわない用途の建物（ナイトクラブなど）が立地するおそれがある【Ⅰ－⑭－１】。

また、土砂災害・洪水などの災害リスクが高い区域の指定が進んでおり、そうした区域において新しい市街地を形成しないことが求められる。

加えて、建築基準法による大規模集客施設の立地制限基準（床面積1万㎡以上）に該当しないものの、広域から集客する施設が立地することも考えられることから、こうした施設の立地を制限する必要がある。



具体の制度運用

用途白地地域においては、良好な環境の形成などを図るとともに、集約型都市構造の実現に向け、次のような地区について、特定用途制限地域や地区計画の活用により、適正な土地利用の誘導を検討する。

- 集約型都市構造に向けた都市づくりにそぐわない施設の立地が想定される地区
- 土砂災害、浸水災害などの被害の軽減を図るため、居住施設などの立地を抑制すべき地区
- 騒音、振動、煤煙などの発生により周辺の良い居住環境に支障を生じさせる、あるいは良好な居住環境にそぐわないおそれのある施設の立地が想定される地区

都市づくりのツール：Ⅲ-2 地域地区（P9）
Ⅲ-3 地区計画（P12）

■ I－⑭－1 特定用途制限地域の指定事例(秋田県横手市)

※資料については、ホームページ上では非公表

2. 非線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

⑮特定用途制限地域と一体運用による 建蔽率・容積率などの最高限度の引き下げ

現 状

非線引き都市計画区域の用途白地地域では、建蔽率・容積率などの規制が緩やかであることから、戸建住宅、共同住宅、商業施設など様々な用途の建築物が混在して立地している地域が存在する【Ⅰ－⑮－１，２】。



具体の制度運用

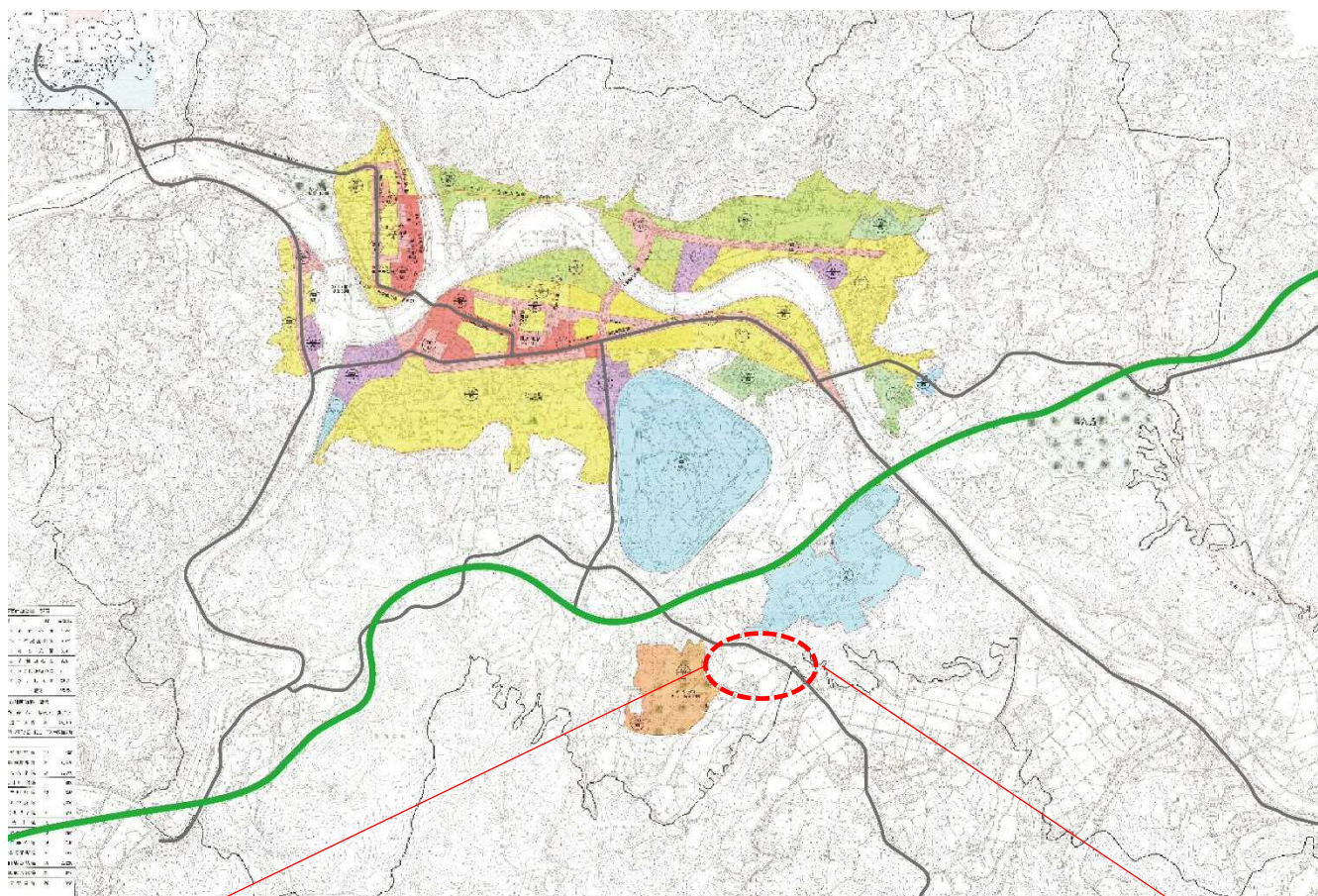
市町は、用途地域が定められていない土地の区域内において、その良好な環境の形成などを行うため、良好な居住環境にそぐわないおそれのある建築物などの建築を制限する必要がある場合は、特定用途制限地域の指定を検討する。

特定用途制限地域の指定を行う必要のある区域は、その効果を高める建蔽率・容積率の最高限度の引き下げを検討することとし、その具体的な規制値について、市町が用途制限内容と一体的に素案を作成し、それに基づいて指定する。なお、他の指定地域は従来の規制値を継承する。

都市づくりのツール：Ⅲ-2 地域地区（P9）

■ I－⑮－1 用途白地地域での混在写真（商業施設、ガソリンスタンド、住宅が混在）

- ・用途白地地域において、戸建住宅、共同住宅、商業施設など様々な用途の建築物が混在して立地している地域が存在する。



※資料については、ホームページ上では非公表

■ I－⑮－2 高松市の事例（特定用途制限地域と一体となった形態規制の運用）

※資料については、ホームページ上では非公表

3. 既成市街地の機能的かつ効率的な土地利用の推進

⑩多彩なまちづくり制度の活用を促進するメニュー集の作成

現 状

土地利用に関する施策実現には、事業者や住民などと行政が連携し行う必要があるが、都市計画に関する制度・施策が多岐に渡るため、住民や事業者、市町による適格な制度の選択が困難であり、政策効果が発揮されるためには制度の周知が必要である【Ⅰ－⑭－１】。



具体の制度運用

県は、住民、事業者、市町などが主体的に取り組むまちづくりを支援するため、既成市街地における土地利用に関する多彩な都市計画制度の中から、地域のニーズに応じた的確・効果的な制度選択と活用を促進するためのメニュー集を作成する。

■ I－⑩－1 都市づくりに関する制度・施策の事例集

- ・埼玉県では、土地利用に関わる多様な制度について、制度の目的や概要、フローをとりまとめ、それぞれの制度を活用しやすくしている。

※資料については、ホームページ上では非公表

3. 既成市街地の機能的かつ効率的な土地利用の推進

⑰特別用途地区による規制

現 状

平成18年の都市計画法の改正により、広域から多くの人を集め、道路などのインフラや周辺環境に大きな影響を与える大規模集客施設について、立地が可能な用途地域は6用途地域から3用途地域（近隣商業地域、商業地域、準工業地域）に見直しが行われている【Ⅰ－⑰－1】。

商業系用途地域以外では、準工業地域のみが規制の対象外とされているが、大規模集客施設の立地により、慢性的な交通渋滞の発生による円滑な物流の阻害、買い物動態の変化による中心市街地の衰退など、都市構造に大きな影響を及ぼすおそれがある。

また、活力の低下する中心部のイニシアチブを取り戻すため、店舗などのにぎわい用途を義務付けるにぎわい地区を中心部に創出することが求められている【Ⅰ－⑰－2】。



具体の制度運用

用途地域の指定の目的を基本とし、特別の目的から特定の用途の利便の増進又は環境の保護などを図るため、建築基準法に基づき地区の特性や課題に応じて地方公共団体が定める条例で建築物の用途に係る規制の強化又は緩和を行うために特別用途地区を定める。

集約型都市構造に向けた都市づくりを進めるため、準工業地域において、大規模集客施設の立地を制限するなど、地域の将来像に即した建築物の規制誘導が必要な場合には、特別用途地区の積極的な指定を検討する。

その他にも、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護などの特別の目的の実現を図るため、用途地域による規制の補完が必要な地区では特別用途地区を活用することとし、県はそのための支援と助言に努める。

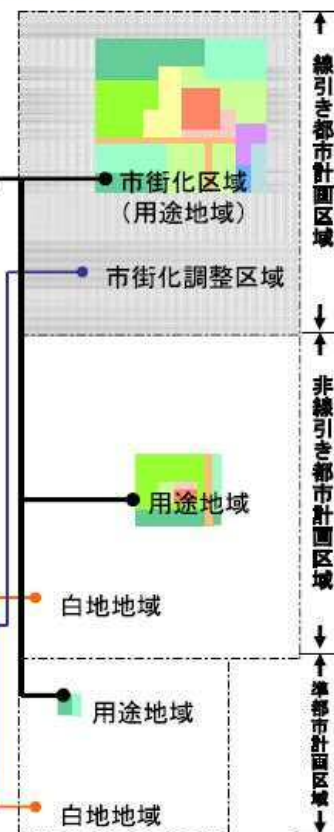
都市づくりのツール：Ⅲ-2 地域地区（P9）

■ I-⑰-1 大規模集客施設の立地可能な用途地域等の見直し

- ・平成18年の都市計画法の改正により、大規模集客施設の立地が可能な用途地域は、近隣商業地域、商業地域、準工業地域の3用途地域に見直された。

大規模集客施設の立地可能な用途地域等の見直し

現 行(店舗)		改 正 後	用途地域
用途地域	50㎡超不可	第一種低層住居専用地域	
	150㎡超不可	第二種低層住居専用地域	
	500㎡超不可	第一種中高層住居専用地域	
	1,500㎡超不可	第二種中高層住居専用地域	
	3,000㎡超不可	第一種住居地域	
	制限なし	第二種住居地域	
		準住居地域	
		工業地域	
		近隣商業地域	
		商業地域	
		準工業地域	
	用途地域の変更又は地区計画(再開発等促進区)決定が必要	工業専用地域	
原則不可 ただし、計画的 大規模開発 は許可 (病院、福祉施設、学校等は開発許可不要)		市街化調整区域	用途地域
制限なし		非線引き都市計画区域、準都市計画区域の白地地域	



資料:改正都市計画法の運用について(国土交通省)

■ I－⑰－2 杉並区の事例（特別用途地区で低層階における住居系用途などを制限）

※資料については、ホームページ上では非公表

3. 既成市街地の機能的かつ効率的な土地利用の推進

⑱ミクストユースによる緩やかな土地利用の更新

現 状

本県には、地域で古くから営まれている地場産業が既成市街地内にあり、住工混在の市街地を形成している地域が多く存在する。こうした地域は用途の無秩序な混在に繋がるおそれがあるものの、周辺に雇用を生み出し、職住近接の街を形成している【Ⅰ-⑱-1，2】。

また、中心市街地において、空洞化した市街地のにぎわい創出に有効な手法として、まちなか居住が期待されている。まちなか居住のメリットは、住宅と商店などが近接しているため、生活する上で利便性が高いことが挙げられる。

このような地域では、地域の特性に応じた用途の混在を許容しつつ、集約型都市構造の実現に向けた緩やかな土地利用の更新を行う必要がある。



具体の制度運用

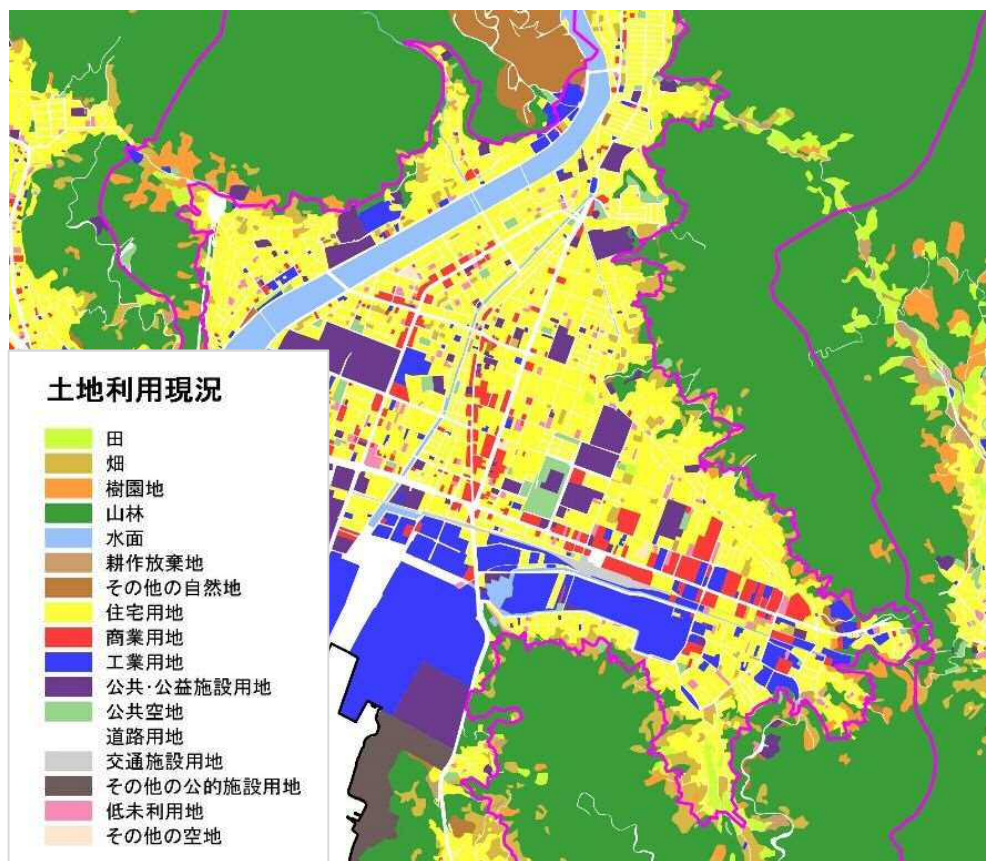
市町は集約型都市の構築を推進する中で、地方都市のまちなかにおいて、地域の活力維持などのために、地場産業と既存集落の共存が望ましいと判断する場合には、限定的に、住商工の用途の混在を許容していくことも検討する。その場合、必要に応じて地区計画やその他の制度を併せて活用することにより、無秩序な混在状況に陥らないように配慮する。

同様に、都市部において、にぎわいを創出するために、まちなか居住を促進することが望ましいと判断する場合には、住商の用途混在を許容していくことも検討する。住宅供給が促進されにくい場合は、必要に応じて、地区計画などの活用により職住近接型の住宅供給を誘導する。

都市づくりのツール：Ⅲ-2 地域地区（P9）
Ⅲ-3 地区計画（P12）

■ I-⑱-1 ミクストユースの事例

- ・居住者の雇用や地域の活力を維持するためには、地場産業と既存集落の共存も必要であり、限定的に住商工の用途の混在を許容している地域がある。



資料：広島県都市計画基礎調査（広島県）

■ I-⑱-2 府中市ものづくり産業振興地区（特別用途地区の指定）

- ・府中市では、中心市街地を市民や来訪者が集うにぎわい交流拠点・生活拠点として、商業系と工業系の調和・共存を図る都市政策を展開している。

都市計画特別用途地区（ものづくり産業振興地区）の決定について

一定の条件を満たす「ものづくり産業」は商業地域での建築を緩和します。

■ ものづくり産業振興地区の決定の背景

府中市の「ものづくり産業」としての歴史は、古くは、府中市が、江戸時代に山陽と山陰を結ぶ物資集散の要衝として栄え、集散物を加工したことから端を発しています。江戸以来の伝統的な特産物としては、味噌、木製品、家具、織物などがあり、明治維新以後は、煙草や漆物の製造が新たに加わりました。昭和に入ってから、金属機械工業の集積が進み、今日ある内陸工業都市の産業基盤が形成されました。

府中市では、このようなまちの歴史・特性を踏まえ、「第3次府中市総合計画」における府中市の新しい都市像を「リ・デザイン～未来を拓くものづくり都市 府中」と掲げ、「ものづくり産業」を活かしたまちづくりに総合的に取り組んでいます。

一方、府中市では、中心市街地を、市民や来訪者が集う、にぎわい交流拠点・生活拠点として再生・活性化することにも重点的に取り組んでおり、府中市における都市づくりでは、「ものづくり産業を活かしたまちづくり」と「中心市街地の活性化」という2つの都市政策を両立して展開していくことが求められています。

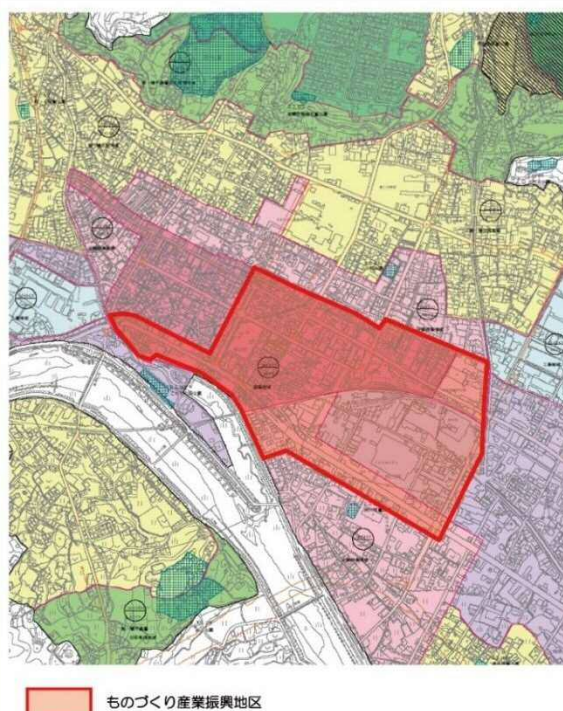
また、中心市街地に位置する商業地域内においては、これまで市の経済や産業をリードしてきた「ものづくり産業」に関連する工場も多く立地しており、商業系と工業系の調和・共存を図る都市政策を展開していくことが求められています。

■ ものづくり産業振興地区の決定の目的

本特別用途地区（ものづくり産業振興地区）は、府中市の基幹産業である「ものづくり産業」の振興を図ることにより、まちの活性化、魅力的なまちの形成、適正な土地利用の誘導及び地域経済の維持又は発展を目的に決定しました。

■ ものづくり産業振興地区の概要

ものづくり産業振興地区内では、周辺の環境を害するおそれ少なく、中心市街地の商業環境及び観光環境の育成に貢献できるように、ものづくり産業の工場については、商業地域で規定されている用途制限を一部緩和し、建築することができるようになりました。



資料：都市計画特別用途地区（ものづくり産業振興地区）の決定について（府中市）

4. 都市計画区域外の秩序ある土地利用の誘導

⑭都市計画区域外の秩序ある土地利用の誘導

現 状

都市計画区域外は、本来、都市的な活動の展開を想定していない区域であり、都市計画区域内と比較して開発行為などに関する法規制が緩い。

県下では都市計画区域外における大規模な開発行為は少ないものの、一定規模以上の開発が見込まれる場合などは、都市的な土地利用に関して最低限の用途整序や市街地環境の保全が必要である【Ⅰ-⑭-1，2】。



具体の制度運用

本県の都市計画区域外における開発圧力は高くないものの、集約型都市構造に向けた都市づくりを進めるため、一定規模以上の開発行為などに対し、他法令と調整を行いながら、次により、無秩序な開発の抑制及び豊かな自然環境の保全を図る。また、県はそのための支援と助言に努める。

○開発許可制度の活用による無秩序な開発の抑制

○都市計画区域、準都市計画区域の拡大・新規指定による秩序ある土地利用の誘導

また、人口減少や高齢化が著しい中山間地域などにおいては、一体的な日常生活圏を構成している「集落生活圏」を維持することが重要であり、将来にわたって地域住民が暮らし続けることができるよう、

①地域住民が主体となった集落生活圏の将来像の合意形成

②持続的な取組体制の確立（地域運営組織の形成）

③生活サービスの維持・確保

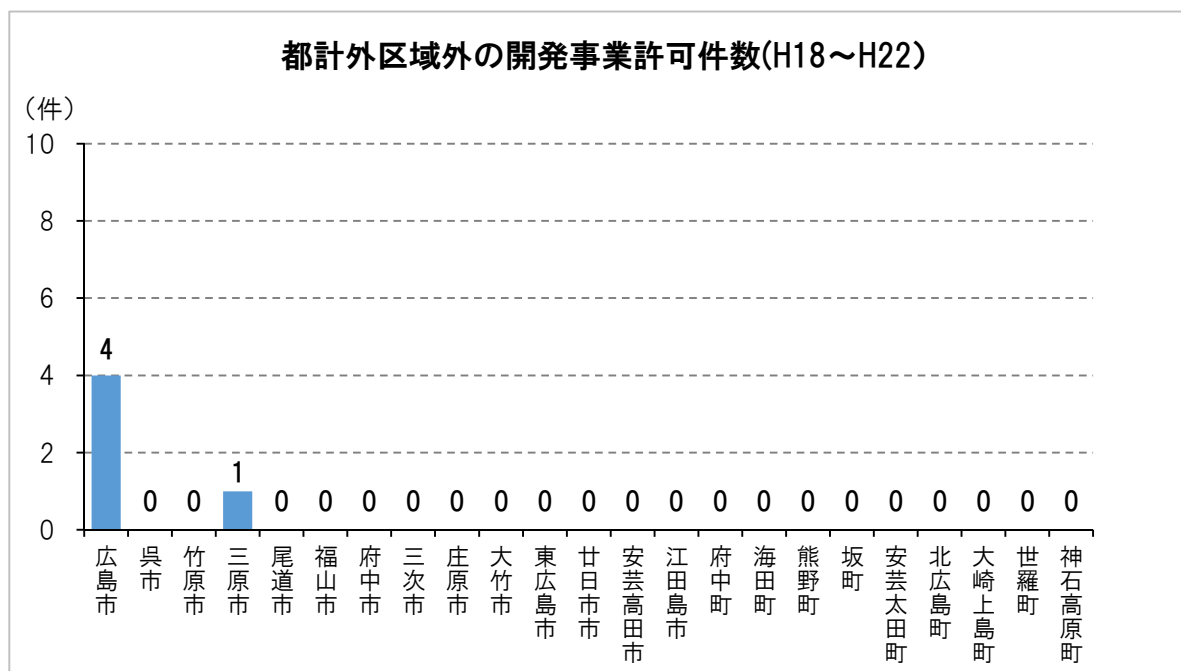
④地域の収入の確保のためのコミュニティビジネスの実施

などの取組を進めるとともに、地域に合った生活サービス機能や交通ネットワークの確保などにより小さな拠点の形成を推進する。

都市づくりのツール：Ⅰ-1 都市計画区域の設定（P1）
Ⅲ-4 開発許可制度（P13）

■ I－⑱－1 都市計画区域外での開発行為件数

・県内において、都市計画区域外における開発行為件数自体は多くない。



資料:基礎調査 宅地開発状況(開発許可状況)

■ I－⑱－2 都市計画区域外での開発事例(広島市安佐北区三入東)

※資料については、ホームページ上では非公表

5. 総合的な土地利用に向けた関連規制法の連携強化

②⑩総合的な土地利用に向けた関連規制法の連携強化

現 状

都市地域における土地利用については、都市計画法により施設の整備、建築・開発行為の規制などが行われているほか、農業地域においては農業振興地域の整備に関する法律により農地転用の規制などが、森林地域においては森林法により保安林、林地開発行為の規制などが行われるなど、個別法令により重層的な土地利用の規制が行われている【Ⅰ－②⑩－１】。



具体の制度運用

総合的で計画的な土地利用に向け、関連規制法との連携を次により進める。

○都市計画と関連個別規制法との連携・調整の促進

市町の政策方針に基づく総合的できめ細かな規制誘導の検討や計画調整の充実を図るため、県を含む関連部局の連携の一層の強化やマスタープランの活用、個別規制法の重層適用の検討などへの支援・助言に努める。

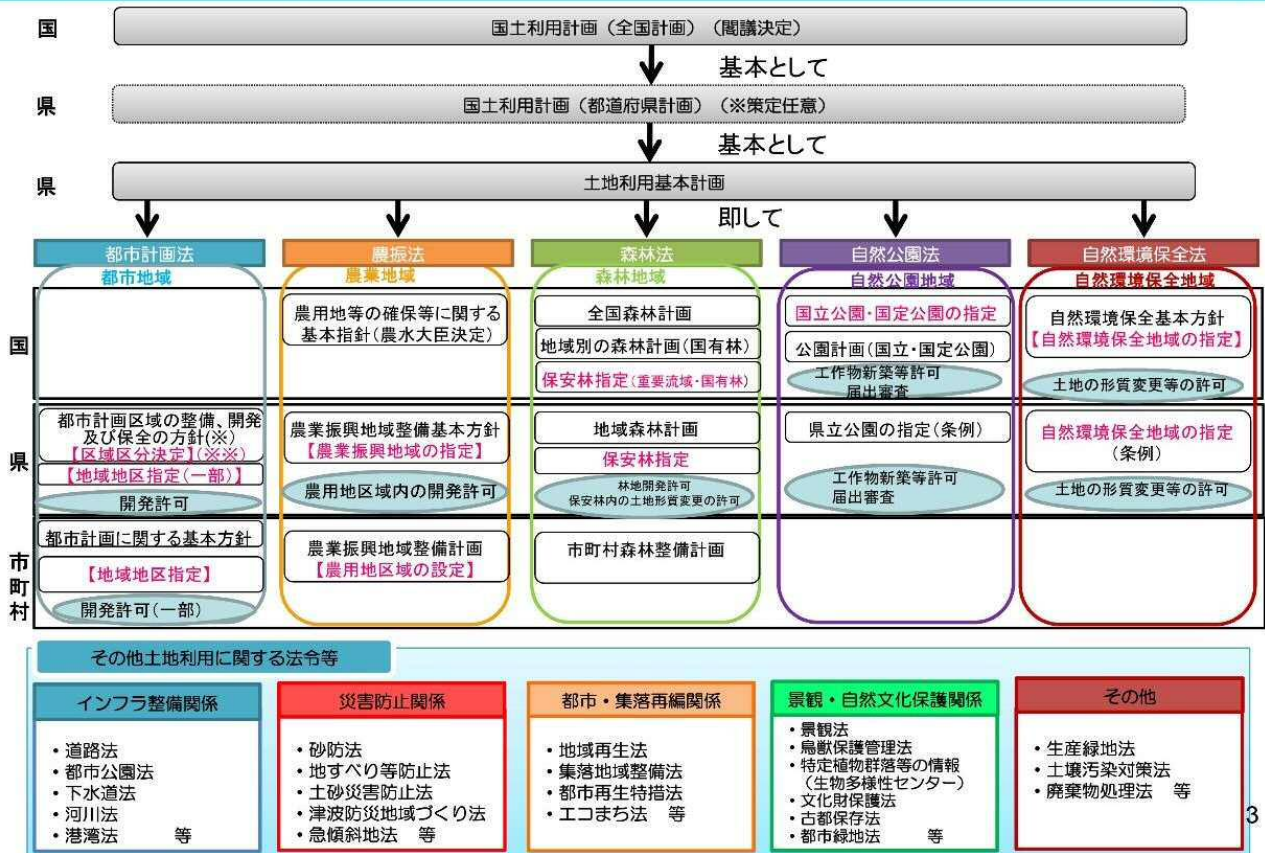
都市づくりのツール：Ⅱ-1 都市計画区域マスタープラン（P4）
Ⅱ-2 市町マスタープラン（P5）
Ⅱ-3 立地適正化計画（P6）

■ I - ㊟ - 1 土地利用関係法令の体系図

・土地利用に関する法令として、都市地域を対象とした都市計画法のほか、農業地域、森林地域、自然公園地域、自然保全地域などの各地域を対象とした個別法があり、それらと連携した土地利用を検討していく必要がある。

(参考)土地利用に関する制度体系(主なもの)

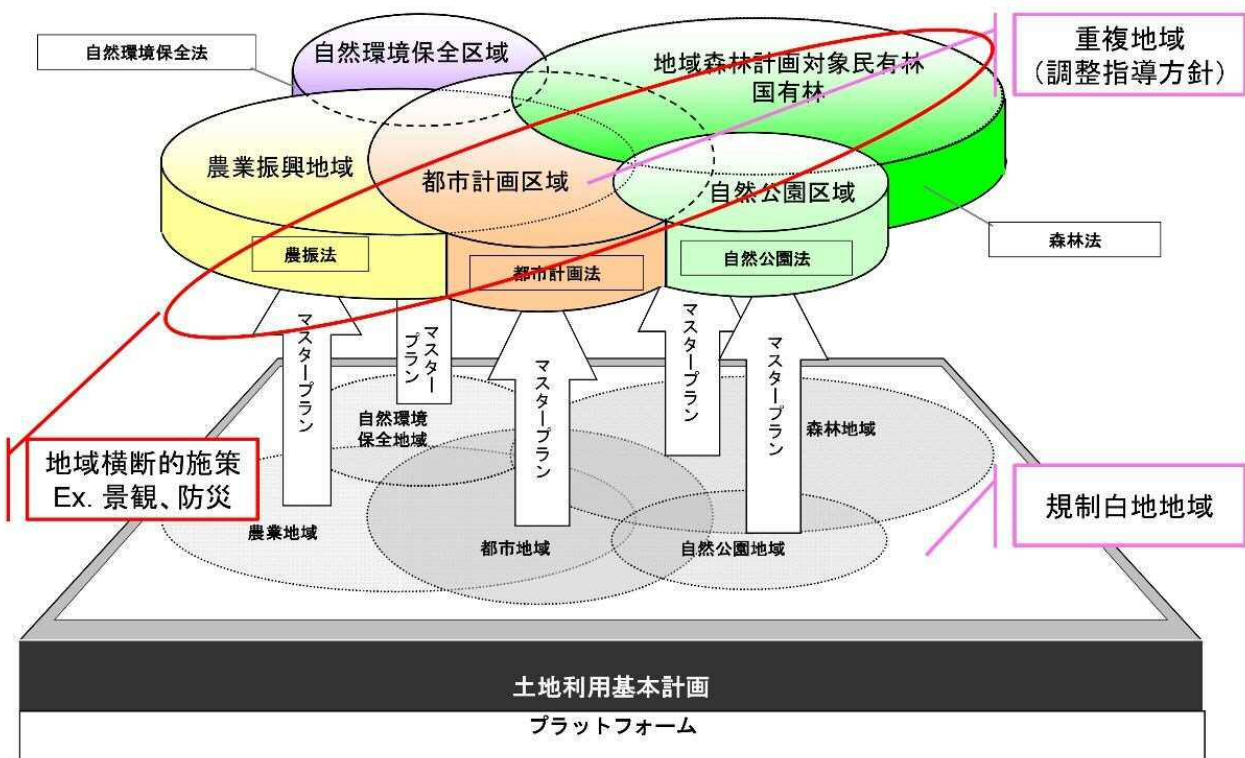
国土交通省
【機密性2】



※:一部政令市に権限あり。※※全ての政令市に権限あり。

土地利用基本計画の役割(イメージ)

国土交通省
【機密性2】



資料:国土交通省作成資料

6. 良好な市街地整備の手法の検討

② 土地区画整理事業

現 状

本県においては、戦後の戦災復興をはじめ、密集市街地の解消などを目的として、各地で事業が施行され、人口の受け皿となる市街地の整備を進めてきた【Ⅰ－②－1, 2, 3】。

主に、既存住宅市街地の再生や新市街地の形成を目的として事業が施行されてきたが、近年では、既存の工業地帯において、区画面積や道路幅員などが現在の産業構造に合っておらず、工場の拡張や機器の更新を機に、郊外部の産業団地に移転している事例が見受けられ、集約型都市構造を目指す上で、工業地帯の再生・活用を図っていく手法として活用していくことも考えられる。



具体の制度運用

土地区画整理事業は、無秩序に形成された既成市街地や新たに市街化しようとする地域などについて、道路、公園、広場などの都市基盤施設の整備・改善と宅地の利用増進を図る面的な広がりをもった整備事業である。

良好な市街地形成に有効な事業施策であり、次に示す地区などについて実施を検討する。

また、土地区画整理事業の事業展開に応じて、適切な宅地の利用により目指すべき市街地の形成や良好な都市環境の保全が図られるよう、必要に応じて地区計画なども併せて検討する。

なお、人口減少社会を踏まえ、新市街地の整備に係る土地区画整理事業の計画決定や実施については慎重に検討を行う。

- 工場移転などに伴い大規模な跡地の発生が見込まれる地区で、道路や公園などの都市基盤施設の整備と合わせて土地利用の転換を図る地区
- 点在する空き地や低未利用地を集約してまとめた規模の敷地を創出し、都市機能の充実に図る地区
- 道路、公園、下水道などの都市基盤施設が整備されていない旧市街地で、土地の高度利用、中心市街地活性化、密集市街地の改善などの課題に取り組む地区
- 工業系用途地域が指定され、古くから工業が操業しているものの、工場の閉鎖や転出などが進みつつある小規模工場などが集積している市街地で、敷地の再編・拡張や道路などの産業基盤の強化・充実に取り組む地区

■ I－②①－1 土地区画整理事業施行写真(呉市広古新開地区)

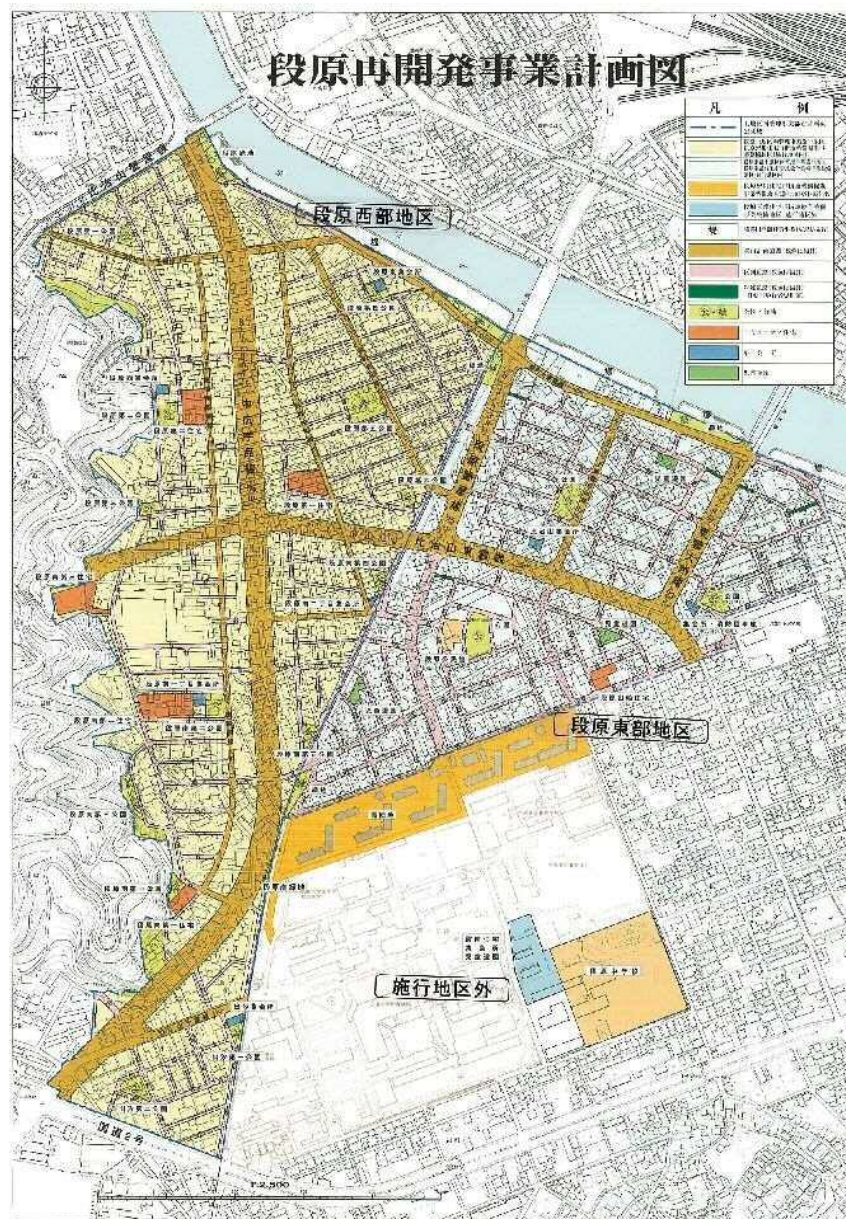
- ・呉市広古新開地区は、もともとは農地の利用が主体であったが、無秩序な住宅化によるスプロールの開発が進行していた。そこで、土地区画整理事業により、道路や公園、下水道などの都市基盤施設を整備し、居住環境の改善と各拠点へのアクセス向上を図り、健全な市街地を形成した。



資料：広古新開地区の土地区画整理事業(呉市HP)

■ I－②①－2 土地区画整理事業施行写真(広島市南区段原地区)

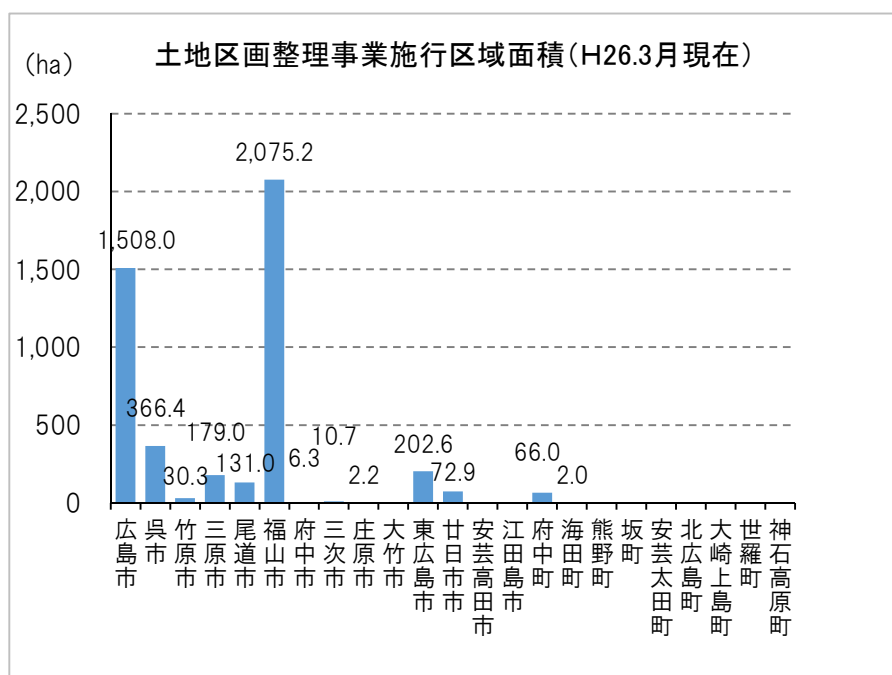
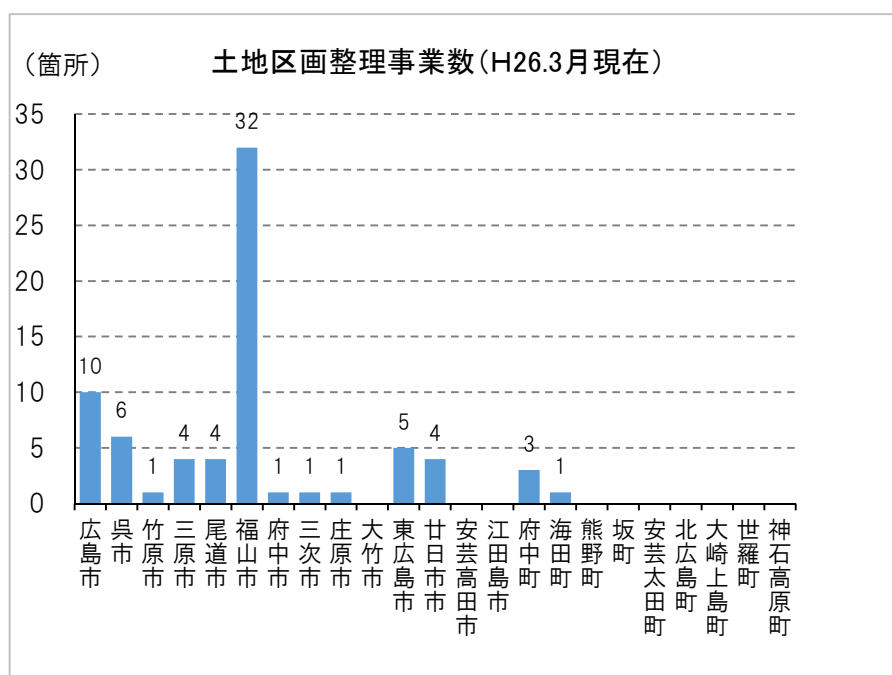
- ・段原地区は、老朽住宅が密集した地区や、住工混在の認められる地区などからなっており、道路・公園・下水道などの都市基盤施設が整備されておらず、防災上、衛生上、交通上多くの問題を抱えていた。
- ・土地区画整理事業の施行により、道路・公園などの都市基盤施設の整備を行うとともに、公共下水道事業を同時施行することにより、安全で快適な市街地の形成が図られた。



資料:広島市HP

■ I－②①－3 県内における土地区画整理事業(都市計画事業)の施行件数

・広島県内では13市町73箇所の土地区画整理事業が行われている。福山市が最も多く32箇所、2,075.2ha、次いで広島市で10箇所、1,508.0haとなっている。



広島県の都市計画2014(県都市計画課)

6. 良好な市街地整備の手法の検討

②市街地再開発事業

現 状

現在、県内市町の中心市街地に立地する建築物は、高度経済成長期に建設されたものや、旧耐震基準によって建設されているものが多く残存【Ⅰ－②－１，２】している。これらの建築物は老朽化や耐震基準の厳格化などにより更新時期を迎えている。また、都市によっては木造建築物が密集した市街地を形成している地区【Ⅰ－②－３】もあり、このような地区では、建築基準法上の接道要件を満たしていない敷地が多いため、建築物の更新に支障をきたしている。この結果、空き地や空き家などが発生し、人口減少や市街地の空洞化につながっている。

中心市街地の高度利用化には大規模な敷地で事業を行うことが効果的であるが、中心市街地では敷地が細分化されており、高度利用が困難になっている。



具体の制度運用

市街地再開発事業は、市街地内の都市機能の低下がみられる地域において、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ことを目的とした事業である。

県、市町は、中心市街地や周辺の拠点地区における良好な市街地形成に有効な整備手法として検討するとともに、民間による事業の促進のために指導や技術的な支援を検討する。

また、市町は、市街地再開発事業の事業展開に応じて、適切な宅地の利用により目指すべき市街地の形成や良好な都市環境の保全を図られるよう、必要に応じて地区計画なども併せて検討する。

■広島市・福山市の中心部における市街地再開発事業の考え方

- ・本県及び中四国地方の発展をけん引する都市として、建物などの更新時期を迎えた既成市街地において、連携中枢都市圏の日常生活サービスや経済活動を支える高次都市機能の集積を図るための手法として、市街地再開発事業の可能性を検討する。
- ・都市再生緊急整備地域に指定されている地区においては、都市再生特別地区などの指定と各種支援措置を活用した市街地再開発事業を推進することで、都心としてあるべき都市機能の整備を推進する。

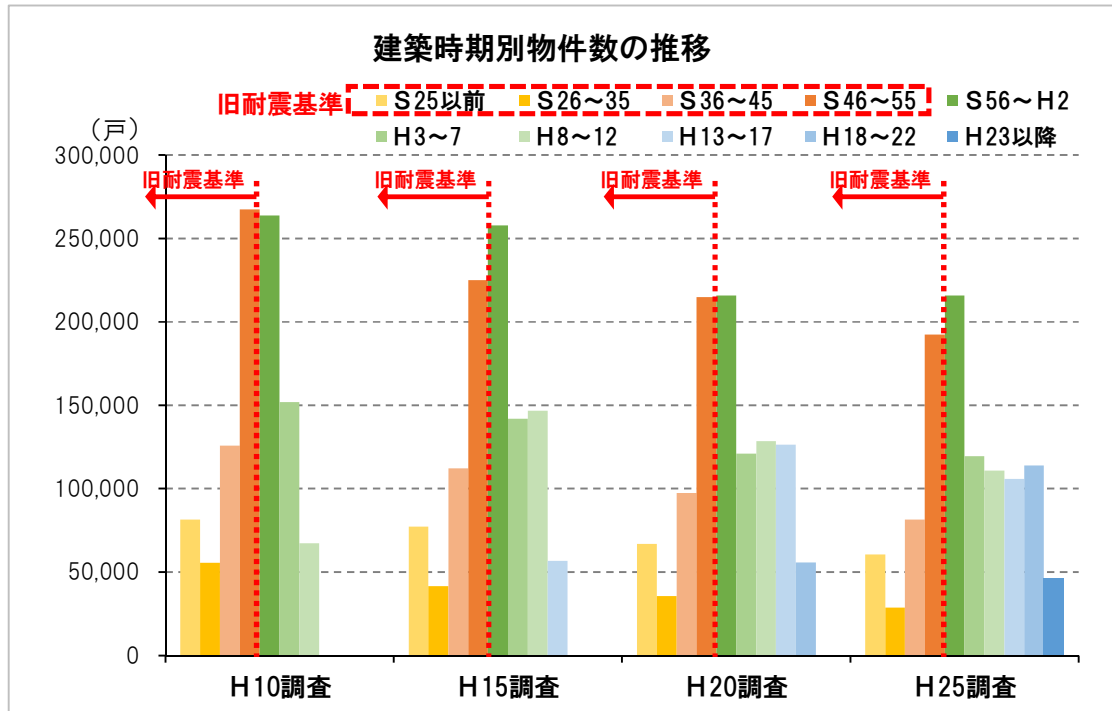
■各市町中心部や地域拠点における市街地再開発事業の考え方

- ・細分化された敷地の統合による密集市街地の改善や点在する低未利用地の有効活用による中心市街地のにぎわいの創出など、都市機能の再構築を図るための手法として市街地再開発事業の可能性を検討する。その際には、事業採算性や保留床の市場性について十分な検討を行い、時代背景を踏まえた事業スキームを考慮する。
- ・市町は、必要に応じて再開発事業実施区域について再開発等促進区などの指定を行うことで、土地の高度利用を促進する。

都市づくりのツール： Ⅲ-3 地区計画（P12）
 V-2 市街地再開発事業（P26）
 V-6 都市再生緊急整備地域（P31）

■ I-②-1 老朽建築物数の推移

- ・旧耐震基準以前に建築された住宅は、減少傾向にあるが、平成25年調査時に約36万戸があり、不詳を除く住宅全体の約34%を占めている。



■ I-②-2 住宅・建築物の耐震化率

- ・広島県の住宅・建築物の耐震化率では、平成27年度末時点で、多数の者が利用する建築物は86.4%、住宅は79.2%であり、耐震性のない建物が未だ残存している。

① 多数の者が利用する建築物



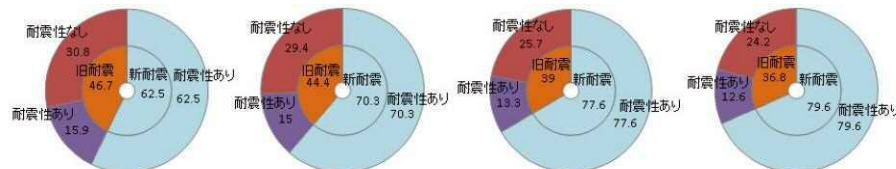
※ 多数の者が利用する建築物耐震改修促進法第14号各号に掲げる用途・規模の要件に該当するすべての建築物。

(用途例)

- ・小学校、中学校等
- ・高校、大学等
- ・体育館等運動施設
- ・病院、診療所
- ・劇場、集会場等
- ・店舗、飲食店等
- ・ホテル、旅館
- ・その他

平成 18 年 3 月	平成 22 年 1 月	平成 27 年度末 (推計)
総棟数：14,712 棟	総棟数：17,622 棟	総棟数：19,908 棟
耐震性あり：11,834 棟	耐震性あり：14,544 棟	耐震性あり：17,199 棟
耐震性なし：2,878 棟	耐震性なし：3,078 棟	耐震性なし：2,709 棟
耐震化率：80%	耐震化率：82.5%	耐震化率：86.4%

② 住宅



平成 15 年度	平成 20 年度	平成 25 年度	平成 27 年度 (推計)
総戸数：109.2 万戸	総戸数：114.7 万戸	総戸数：116.6 万戸	総戸数：116.4 万戸
耐震性あり：78.4 万戸	耐震性あり：85.3 万戸	耐震性あり：90.9 万戸	耐震性あり：92.2 万戸
耐震性なし：30.8 万戸	耐震性なし：29.4 万戸	耐震性なし：25.7 万戸	耐震性なし：24.2 万戸
耐震化率：72%	耐震化率：74.3%	耐震化率：77.9%	耐震化率：79.2%

資料:広島県耐震改修促進計画(第2期計画) H28.3 広島県

■ I－②－3 密集市街地の状況

- ・密集市街地において、緊急車両が通行可能な道路幅員の確保や建物の不燃化などが図られていない。



6. 良好な市街地整備の手法の検討

⑬地区計画

現 状

高度経済成長期における乱開発や、人口増加に伴う住宅需要によりミニ開発が多く行われ、都市施設が未整備のまま、質の低い市街地が形成された地区が残っており、狭隘道路や木造住宅の密集、土地利用の混在などの問題が深刻となっている。

また、中心市街地では、高度経済成長期の建築物の建替えの停滞、コインパーキングや立体駐車場の散在、敷地の細分化などにより、中心拠点が高密度化しない問題が生じている。

こうした地区の多様な課題に対応するため、都市施設の計画的な誘導、建築物の規制誘導、土地の高度利用などを行える地区計画の活用により、良好な市街地整備を進められている地区がある【Ⅰ－⑬－１，２】。今後も、既成市街地への人口集約，都市機能集約を図り，集約型都市構造を実現する上で，地区計画の更なる活用を図る必要がある。

また、現に宅地化していない区域における土砂災害特別警戒区域などの災害リスクの高い区域については、国の都市計画運用指針において、原則として地区計画の区域に含めないこととすべき区域とされており、県においても同様の取扱いで運用しているところである。



具体の制度運用

地区計画は、主として当該地区内の住民などにとっての良好な市街地環境の形成又は保持のための地区施設及び建築物の整備並びに土地利用に関する一体的かつ総合的な計画であり、街区単位できめ細かな市街地像を実現していく制度である。次に示すように、多様な種類の地区計画があり、まちづくりの手法として活用を検討する。

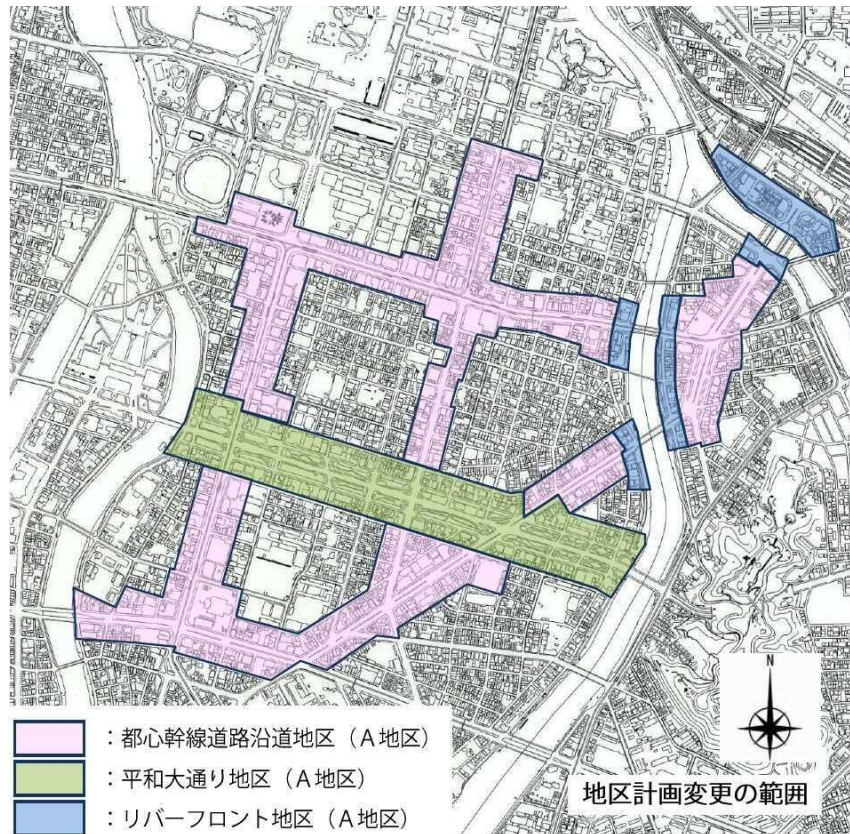
- 都市基盤施設が高い水準で整備されており、かつ、高次の都市機能が集積しているものの、建築物の老朽化が進行している地区で、容積率の割増しなどのインセンティブを活用しながら、建築物の建て替えを通じて都市機能の更新を図る地区
- 木造住宅などが密集している地区で、地区施設を設けることによって狭隘道路の解消につなげ、また、用途制限などを定めることで居住環境の向上を図るとともに、良質な住宅の供給を促進する地区
- 住工混在の既成市街地において、地場産業などの工業の利便の維持・増進と居住環境の向上を併せて図る地区
- 今後長期未着手の土地区画整理事業及び都市施設の解消を図る中で、都市計画道路や都市計画公園など、都市施設の廃止を図る地区で、既に居住している住民に一定の水準の都市基盤施設を担保するため、地区施設を定める地区

また、用途地域が定められていない区域のうち、現に宅地化していない区域に新たに地区計画を策定しようとする場合は、今後も引き続き、原則としてその区域に災害リスクの高い区域を含まないこととする。

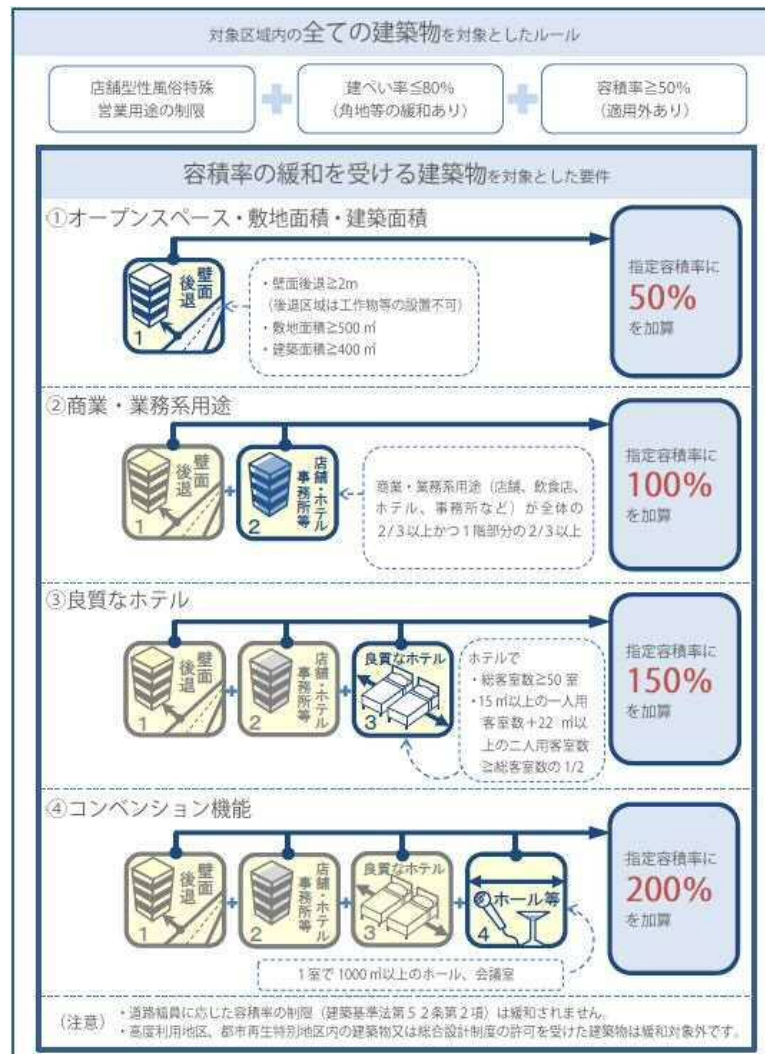
また、既に地区計画が策定されている区域において、災害リスクの高い区域が含まれている場合は、必要に応じ、区域の見直しを検討する。

■ I-②③-1 広島市都心部での事例

- ・広島市は、都心幹線道路の沿道において、一定の要件を満たす建築物に対して容積率を緩和することのできる「高度利用型地区計画」を策定し、魅力とにぎわいあふれる都心空間の形成を図っている。



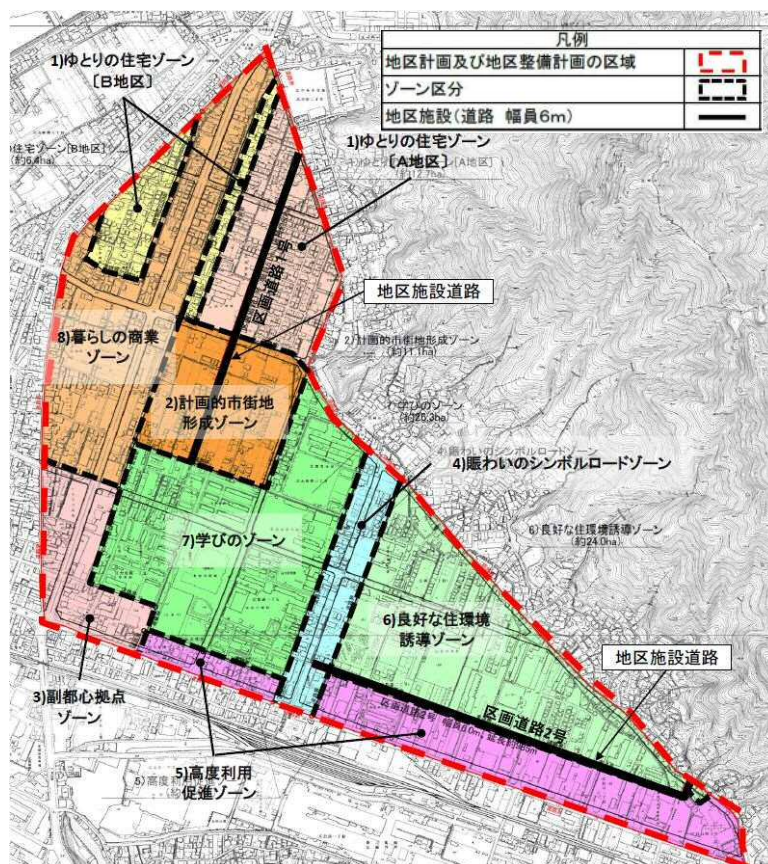
- ：都心幹線道路沿道地区（A地区）
- ：平和大通り地区（A地区）
- ：リバーフロント地区（A地区）



資料：広島市HP

■ I - ㉓ - 2 呉市広駅前地区の事例

- ・呉市広駅前地区は、昭和36年に土地区画整理事業の都市計画決定を行ったが、整備手法について地域住民の理解が得られず、長期未着手都市計画となっていた。
- ・まちづくり手法について、地域住民を含め見直しを検討した結果、平成17年に土地区画整理事業を廃止するとともに、まちづくり計画と地区計画の決定を行い、良好な市街地形成が図られている。



資料: 広駅前地区地区計画(呉市)

※資料については、ホームページ上では非公表

※資料については、ホームページ上では非公表

7. 中心市街地、周辺の拠点地区に求められる市街地整備のあり方

②④公共交通の利便性の向上

現 状

公共交通へのアクセス環境が十分ではなく、乗継などに時間や移動を要するため、マイカー利用に対する依存性が高い状況である【Ⅰ－②④－１】。

また、鉄道駅などの周辺において、バリアフリー化が進んでおらず、交通弱者などの利用に支障をきたしている【Ⅰ－②④－２】。



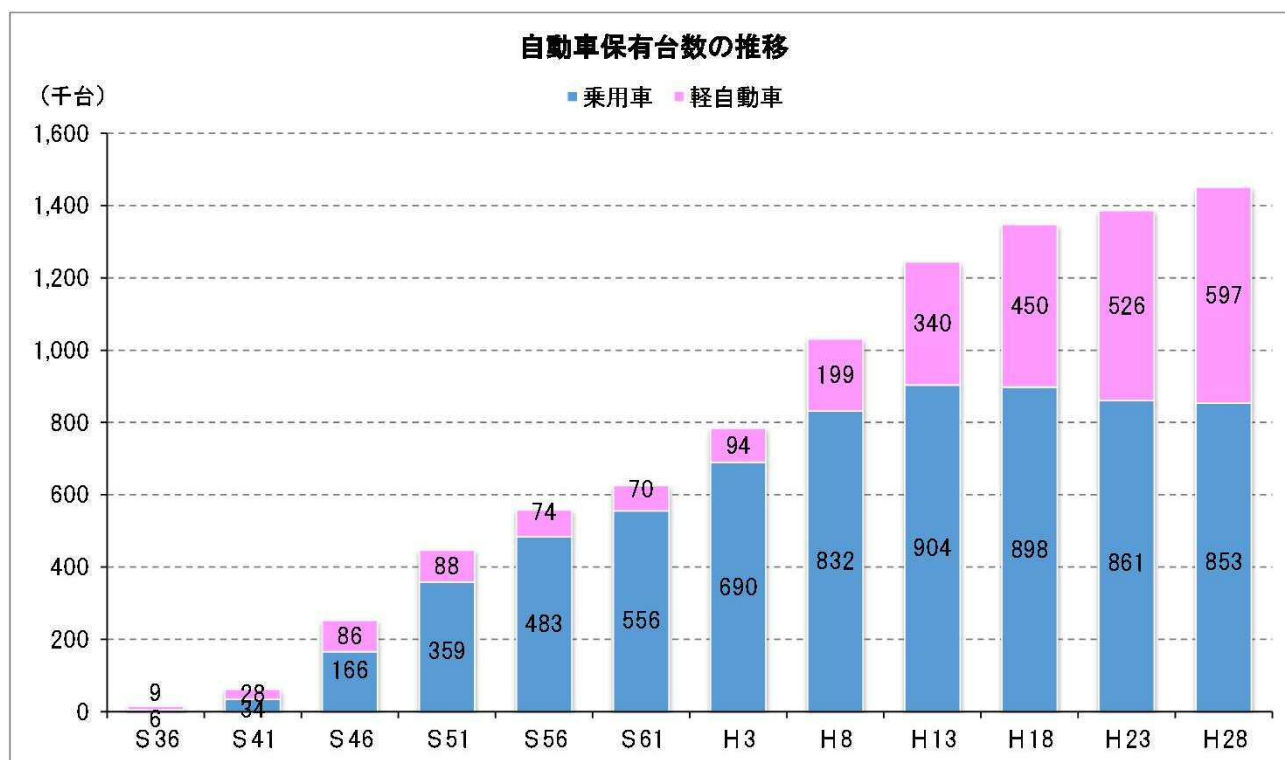
具体の制度運用

異なる交通手段の乗換場所となる鉄道駅などの交通結節点の周辺では、過度な車社会から公共交通利用への転換による低炭素社会の構築や、高齢者などの交通弱者が円滑に移動できる空間を確保するため、乗換の利便性やバリアフリーなどに配慮し、駅前広場や自由通路の整備など、交通結節機能の強化を図る市街地整備を推進する。

都市づくりのツール：Ⅳ-1 交通施設（道路）（P16）

■ I－②④－1 自動車保有台数の推移

- ・本県での自動車保有台数は、高度経済成長期の昭和40年代から大きく増加しており、平成28年時点で乗用車が約85.3万台、軽自動車が約59.7万台となっている。
- ・乗用車は昭和40年代から大きく増加していたが、平成13年以降は横ばいからやや減少に転じている。
- ・一方、軽自動車は平成に入ってから、現在に至るまで増加傾向が続いている。



資料：広島県統計年鑑（広島県）

■ I-②-2 廿日市市の事例（異なる交通機関の乗り継ぎの円滑化と都市機能集積）

- ・広電廿日市市役所前駅では、バリアフリー化前は高齢者などの通行に支障をきたしていたが、段差のない構造でのバス停と鉄道駅の一体化により、異なる交通機関の間のシームレス（継ぎ目のない）な乗継円滑化が図られた。
- ・周辺一帯はシビックコア地区として、行政施設と民間施設が集まった利便性の高いエリアとなっている。
- ・市役所、文化ホール「さくらびあ」をはじめとして、図書館、美術ギャラリー、総合健康福祉センター「あいプラザ」、地方合同庁舎・税務署、大型公園、大型ショッピングモール「ゆめタウン廿日市」、スーパーマーケット、郵便局、保育園などが集合している。



事業前



事業後



- ・上りと下りのホームを連絡する通路の設置
- ・バス停上屋とホーム上屋の一体化 など

●シビックコア地区整備の基本方針



資料：廿日市市HP

8. 特定課題への対応

②⑤空き家・低未利用地の有効活用

現 状

広島県の空き家は約22万戸あり、今後も増加していくものと考えられ、適正管理されずに放置された空き家【Ⅰ－②⑤－１】や空き地がランダムに大量発生し、周辺地域に生活環境、防災、防犯、景観などに関する様々な「空き家問題」【Ⅰ－②⑤－２】を引き起こしている。

広島市や福山市などの大都市では、郊外部に整備された住宅団地内に空き家が発生しているとともに、呉市や尾道市にある斜面市街地や密集市街地では、狭隘な道路や狭小敷地により建替えが停滞し、老朽空き家などが増加、また、中山間や瀬戸内海沿岸域の農山村や漁村集落地についても、人口流出と高齢化の進行などにより、空き家や空き地が増加することにより、低未利用な土地が広がるスポンジ化が懸念される【Ⅰ－②⑤－３，４】。

具体の制度運用

適正に管理されない空き家は防災、防犯、景観などの面で様々な問題を引き起こすことから、空き家も社会基盤と捉え、可能な限り有効に活用するとともに、管理状態によっては除却などを検討する必要がある。このため、「広島県空き家対策対応指針」に基づき、空き家バンクの充実やリフォームの促進による中古住宅の流通の活性化、特定空き家の除却への支援など空き家対策の取組を推進する。

■広島市・福山市の中心部における空き家の有効活用・低未利用地対策の考え方

中枢都市として都市機能の維持・充実を図るため、エリアマネジメントなども活用し、まちづくりの観点から個別の空き家への対策を検討する。また、低未利用地の集約化や公共空間を創出するなど、低未利用地の利用を促進する。

■人口集中地区及び各市町中心部における空き家の有効活用・低未利用地対策の考え方

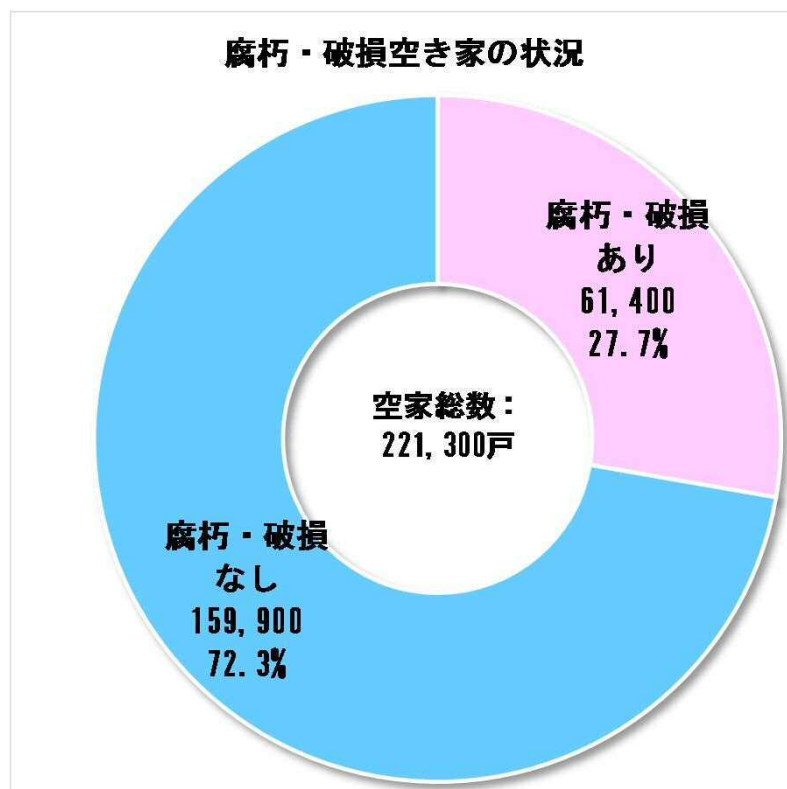
既存の住宅団地においては、空き家・空き地となった隣地の買い増しによる敷地の拡大や中古住宅の再生・リノベーションなどにより、魅力ある居住環境を提供し、子育て世帯の住み替えの促進などによる中古住宅の流通の活性化を図る。また、低未利用地の集約化や公共空間を創出するなど、低未利用地の利用を促進する。

■その他の拠点における空き家の有効活用・低未利用地対策の考え方

自治会などの地域団体による地域の空き家に関する実態把握や、空き家利活用の検討に対する支援を行うとともに、古民家などの再生による既存ストックの利活用や空き家バンクの充実による中古住宅の流通の活性化を図る。また、低未利用地のうち、新たな土地利用が困難な場合は、緑地や農地への土地利用転換を促進する。

■ I－②⑤－1 腐朽・破損空き家の状況

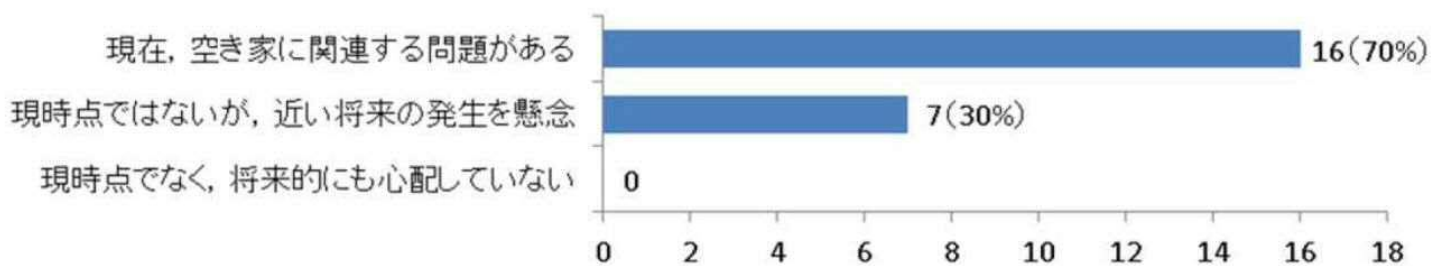
・空き家総数は約22万戸あり、そのうち腐朽・破損のある空き家は約6万戸あり、全体の約3割を占めている。



資料:住宅・土地統計調査(総務省)

■ I－②⑤－2 空き家問題の状況(市町アンケート調査結果)

・現在、空き家問題のある市町は16市町あり、近い将来の発生を懸念する市町は7市町と、すべての市町が空き家問題に直面あるいは、懸念している。

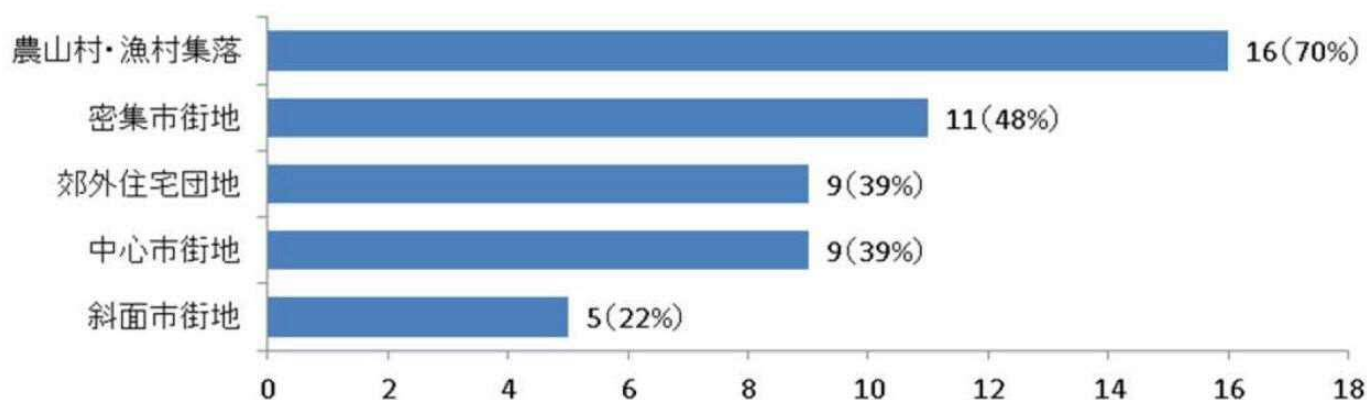


空き家問題の有無 (n=23 単回答)

資料:広島県空き家対策対応指針(広島県)

■ I-②⑤-3 空き家問題の発地域域(市町アンケート結果)

- ・空き家問題の発地域域(又は将来発生が懸念される地域)では、「農山村・漁村集落」が最も多く16市町(70%), 次いで「密集市街地」が11市町(48%)となっている。

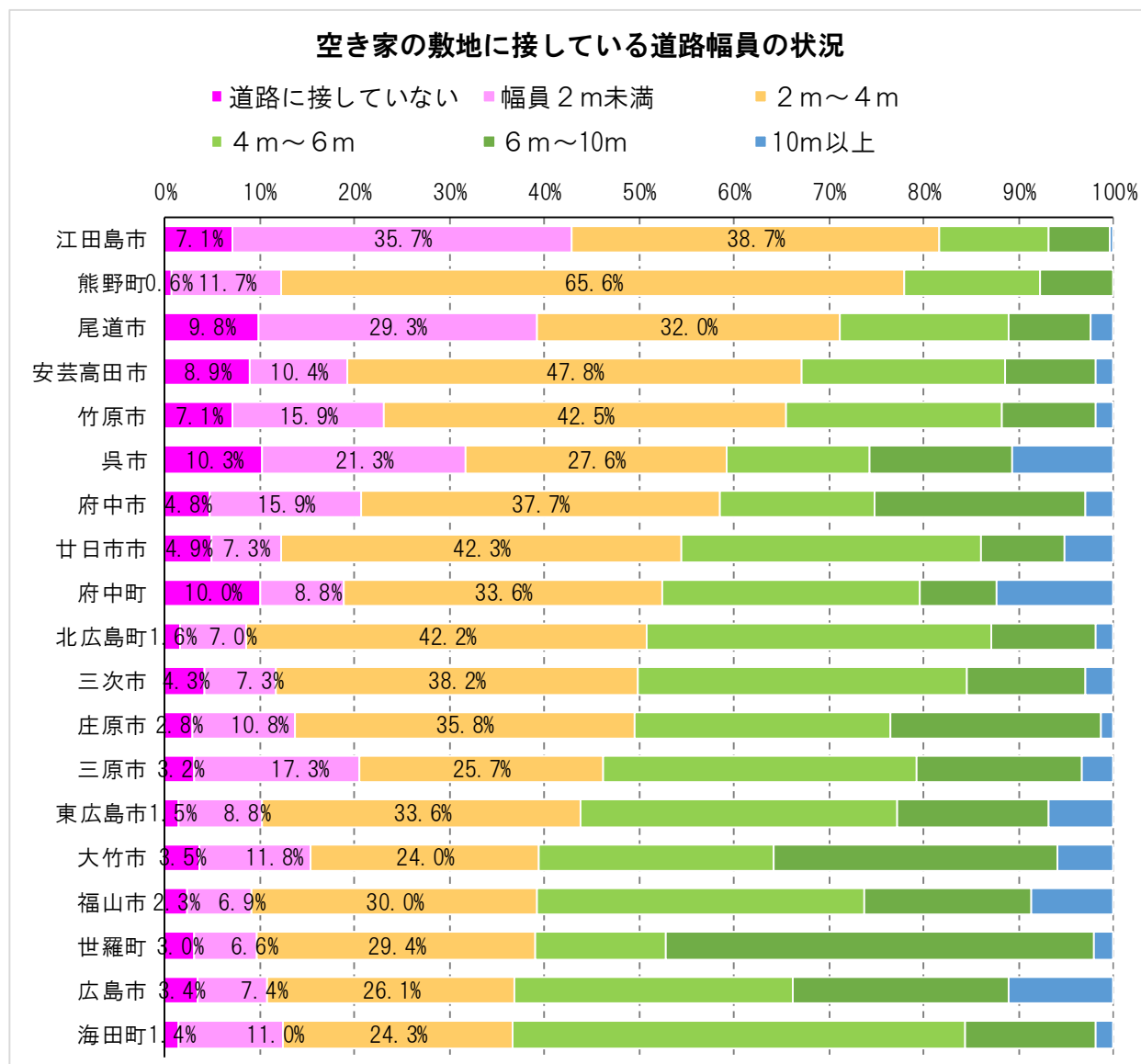


空き家問題の発地域域(又は将来発生が懸念される地域) (n=23 複数回答)

資料: 広島県空き家対策対応指針(広島県)

■ I-②⑤-4 空き家の敷地に接している道路幅員の状況

- ・空き家の敷地に接している道路幅員のうち、道路に接していない+幅員4m未満の割合では、江田島市が最も多く、次いで熊野町、尾道市、安芸高田市、竹原市、呉市が続く。
- ・「農山村・漁村集落」や「密集市街地」のある市町で高い割合となっている。



8. 特定課題への対応

②⑥密集市街地

現 状

一部の市町の中心市街地などには、高度経済成長期の昭和40年代に建設された老朽化した木造建築物が密集し、地震や火災などへの防災性が低く、道路などの都市基盤施設が不十分な地区がある【Ⅰ－②⑥－1】。

また、平野部が少ない都市の斜面地に市街地が拡大した地域においても、狭隘な道路や老朽化した空き家の増加など、居住環境の悪化が問題となっている地区がある。



具体の制度運用

密集市街地や斜面市街地では、NPO法人や住民、行政などによるまちづくり組織の協働のもと、市街地開発事業による面的な整備のほか、地区計画の活用なども図りながら、狭隘道路の拡幅、防災拠点となる広場の整備などのハード整備や防火地域・準防火地域の指定による建物の不燃化の促進など、安全で快適な市街地形成のための取組を推進する。

都市づくりのツール：Ⅲ-2 地域地区（P9）
Ⅲ-3 地区計画（P12）
Ⅳ 都市施設（P16）
Ⅴ-1 土地区画整理事業（P25）
Ⅴ-2 市街地再開発事業（P26）

■ I－②⑥－1 密集市街地の事例

- ・木造住宅が密集した市街地や斜面地に形成された市街地においては、道路などの都市基盤施設の整備が遅れており、緊急車両が進入することが困難なため、火災などへの防災性が低くなっている。
- ・敷地によっては接道要件を満たしていないため、建築物の更新が進まず、老朽化した空き家が点在している。



8. 特定課題への対応

⑳高齢団地

現 状

高度経済成長期以降に整備された住宅団地【Ⅰ－㉔－１】は、その多くが丘陵地に立地しており、居住者の高齢化により、移動などに支障をきたしている。また、経年による建物の老朽化も進行しており、地震などによる被害や居住環境の悪化が懸念される。さらに、子ども世代の流出に伴い、団地内の人口が減少しており、コミュニティの衰退、公共交通の利用の低下、スーパーなどの生活サービス施設の撤退が進行している【Ⅰ－㉔－２】。

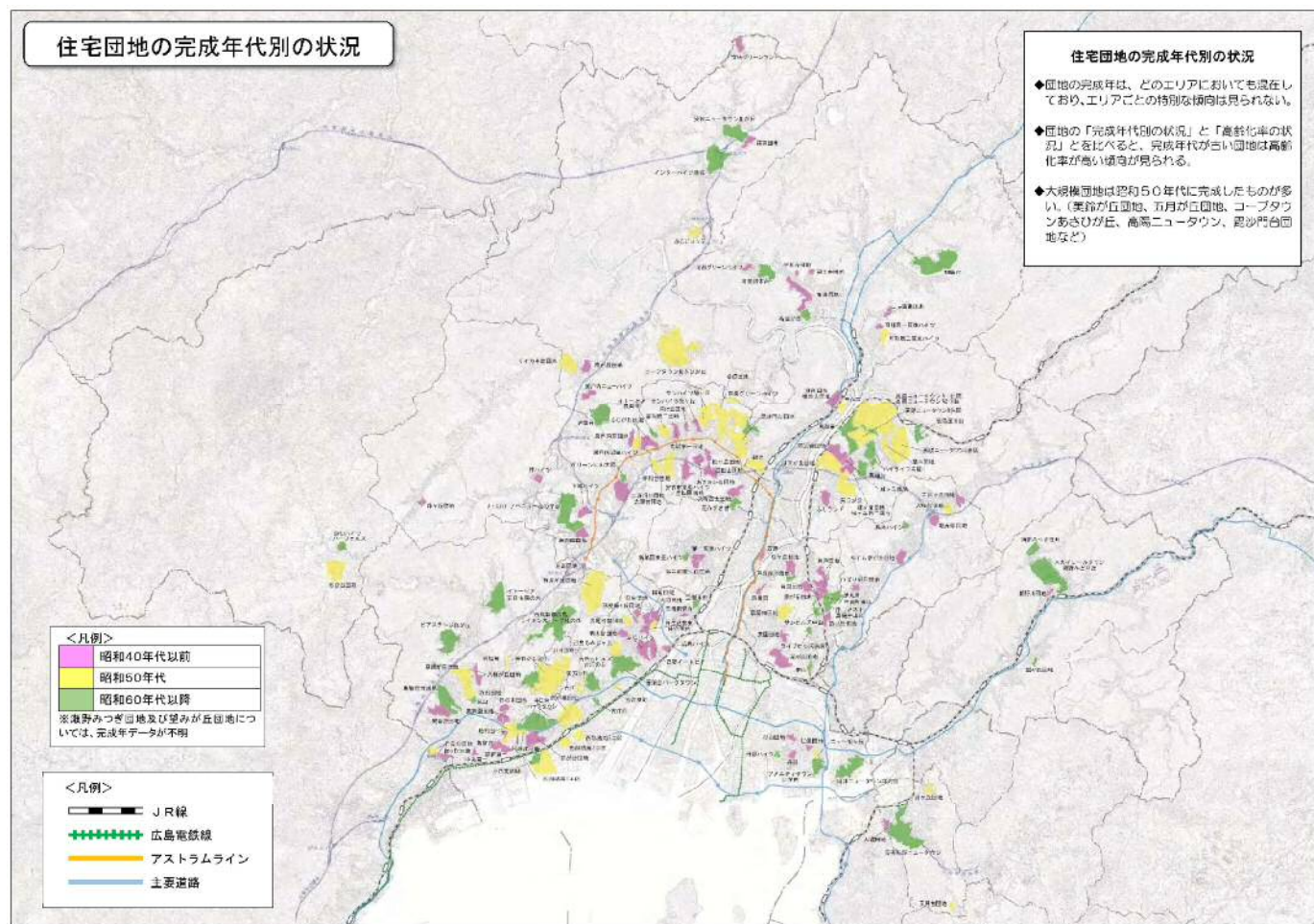


具体の制度運用

集約型都市構造の実現に向け、今後も住宅ストックとして活用すべき住宅団地では、居住環境の改善や地域コミュニティの維持・再生などを図るため、基盤整備や生活サービス施設誘致に向けた土地利用制度の活用、不動産流通の活性化による住み替えの促進など、課題解決に向けた施策を検討していく。

■ I - ㉔ - 1 広島市内の高度経済成長期以降に整備された住宅団地数

- ・昭和40～50年代を中心に、デルタ部郊外に戸建て住宅が建ち並ぶ住宅団地が数多く開発された。
- ・住宅団地は、かつて山林などであった丘陵部を開発したものが多く、高台に位置するため、団地内道路や団地に通じる道路に坂が多い。



＜住宅団地の規模別、年代別の開発状況＞

区 分	中規模 (5～20ha未満)	大規模 (20ha以上)	計
昭和40年代以前	68	8	76
昭和50年代	24	24	48
昭和60年代以降	23	20	43
不 明	2	0	2
計	117	52	169



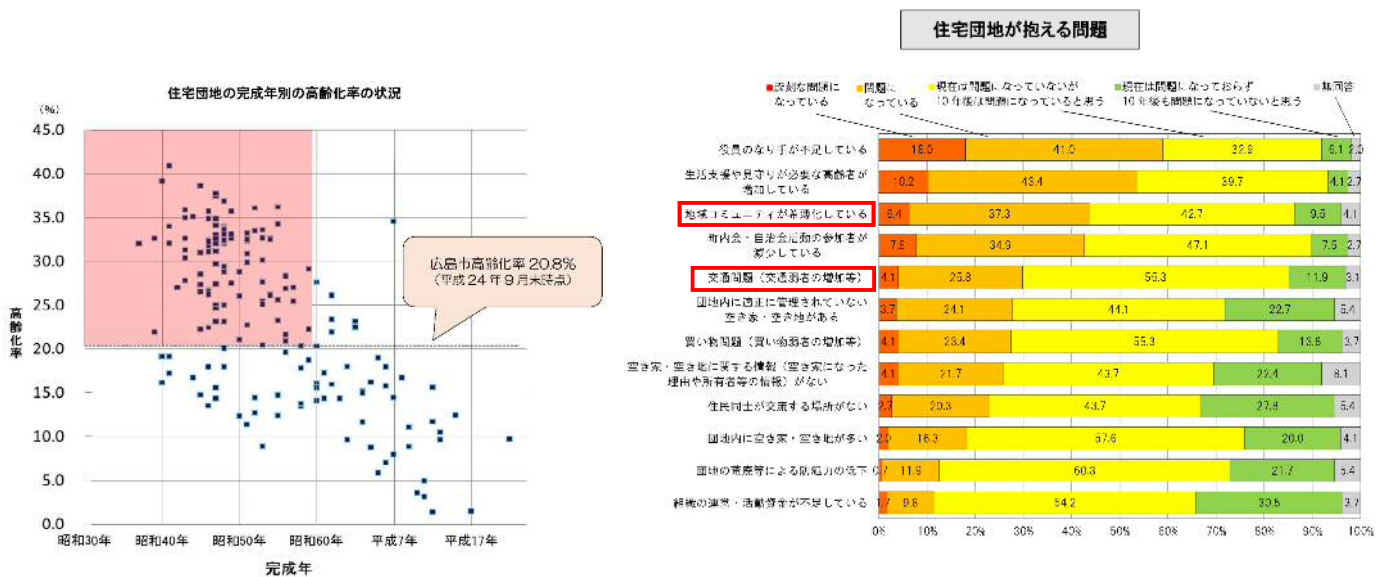
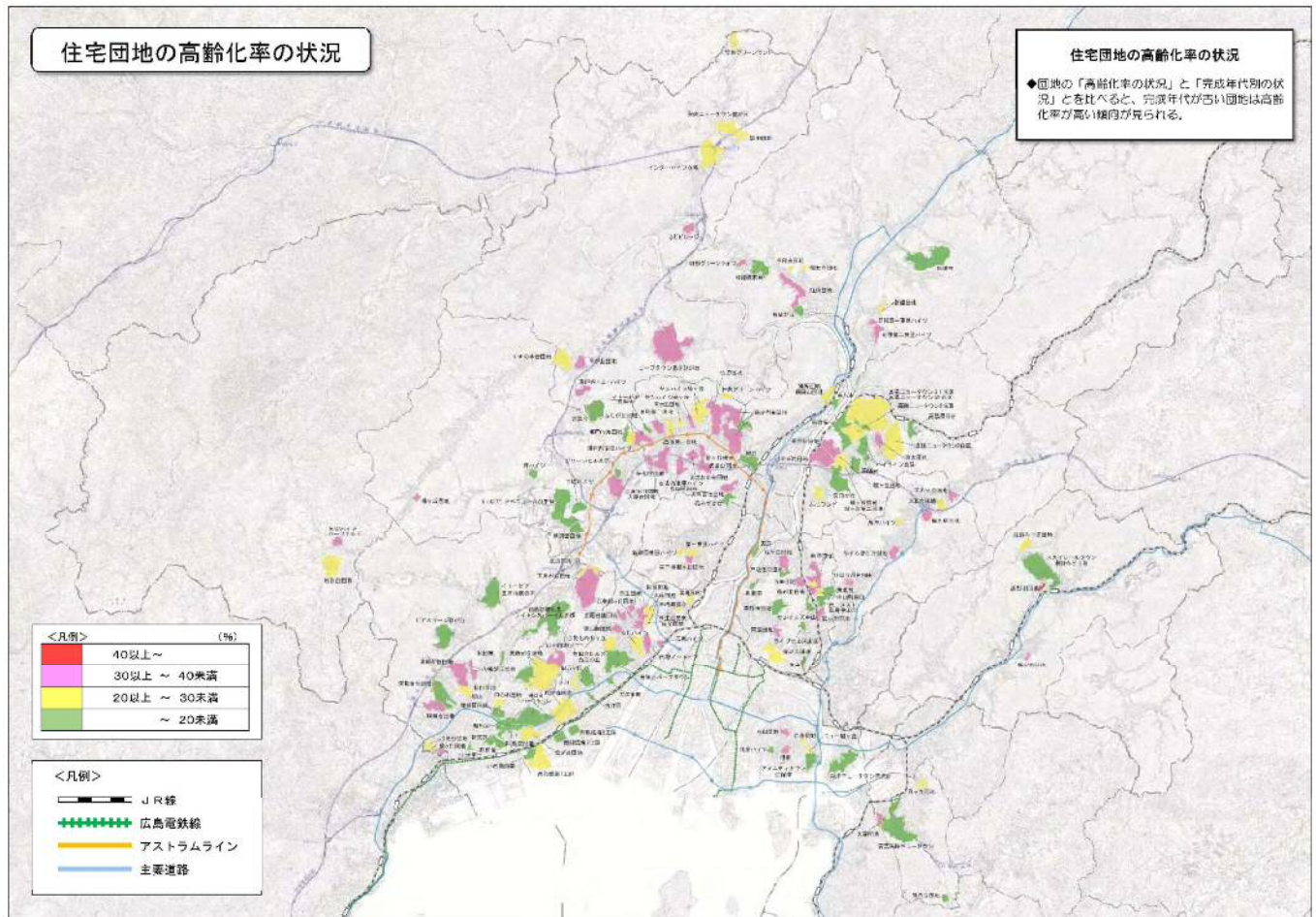
※ 上記の表における「住宅団地」とは、住宅を集積させることを主な目的として開発された地域で、「広島市開発動向図」等により区域が特定できる開発面積が5ヘクタール以上のもの（平成25年度末時点で開発が完了しているもの）であり、その数は169になる。（付録2「広島市の住宅団地の一覧」参照。この中には、都市計画法の開発許可制度等が整備される前に開発された団地もある。）

本書では原則としてこれらの団地を対象に調査・研究等を行った。

資料：住宅団地の活性化に向けて(H27.3)（広島市）

■ I - ㉔ - 2 住宅団地の高齢化の状況と住宅団地が抱える問題

- ・住宅団地は、完成に伴い、30～40歳代の子育て世帯が一斉に入居することから、高齢化が一斉に進行する。昭和50年代以前に完成した団地では、約8割の団地が、広島市の高齢化率(20.8%)を超えており、中には40%を超えているものもある。
- ・住宅団地内の町内会や自治会の代表者によると、コミュニティの希薄化や交通弱者の増加などが問題視されている。また、買い物弱者の増加などについても、10年以内に問題となると考えられている。



資料:住宅団地の活性化に向けて(H27.3)(広島市)

8. 特定課題への対応

⑳ ゆとりある居住環境の創出

現 状

本県は、都市と自然が近接し、豊かで多彩な居住環境を有している。一方で、住宅の耐震化や既存住宅の流通が進んでおらず、今後、人口減少などにより、空き家の増加も懸念されている。

広島市や福山市といった大都市では、都心居住のための住宅供給が増加しているが、建築面積や敷地面積ともに小さくゆとりが少ない。

また、郊外部の住宅団地などでも、一敷地を分割した小規模の建売住宅などが供給されるなど、ゆとりある居住環境を脅かしている状況にある【Ⅰ－⑳－１，２】。

中山間地や都市郊外部などでは、建築面積や敷地面積ともにゆとりのある空き家が多く現存しているが、老朽化や住宅設備などの更新が十分でないなど、居住者の更新が進んでいない。また、住み替えなどにより生じた空き地などが十分に利用されていない。



具体の制度運用

都市と自然が近接した本県の地理的特性を生かしつつ、ライフステージの変化など、住まいに対するニーズに応じた多様な住まい選びが可能となる環境を実現するため、優良な新築住宅の供給や中古住宅のリノベーション、土地の高度利用などにより、ゆとりある豊かな居住環境の創出を図る。

■広島市・福山市の中心部におけるゆとりある居住環境の創出の考え方

- ・細分化された低未利用地や老朽化した建築物が存在する土地の集約化、共同化、高層化などを図ることにより、住生活基本計画（広島県計画）で示された都市居住型誘導居住面積水準を満たす、子育てなどに適した広くゆとりのあるマンション建設を誘導するなど、まちなかにおける土地の高度利用及び居住環境の向上を図る。

■人口集中地区及び各市町中心部におけるゆとりある居住環境の創出の考え方

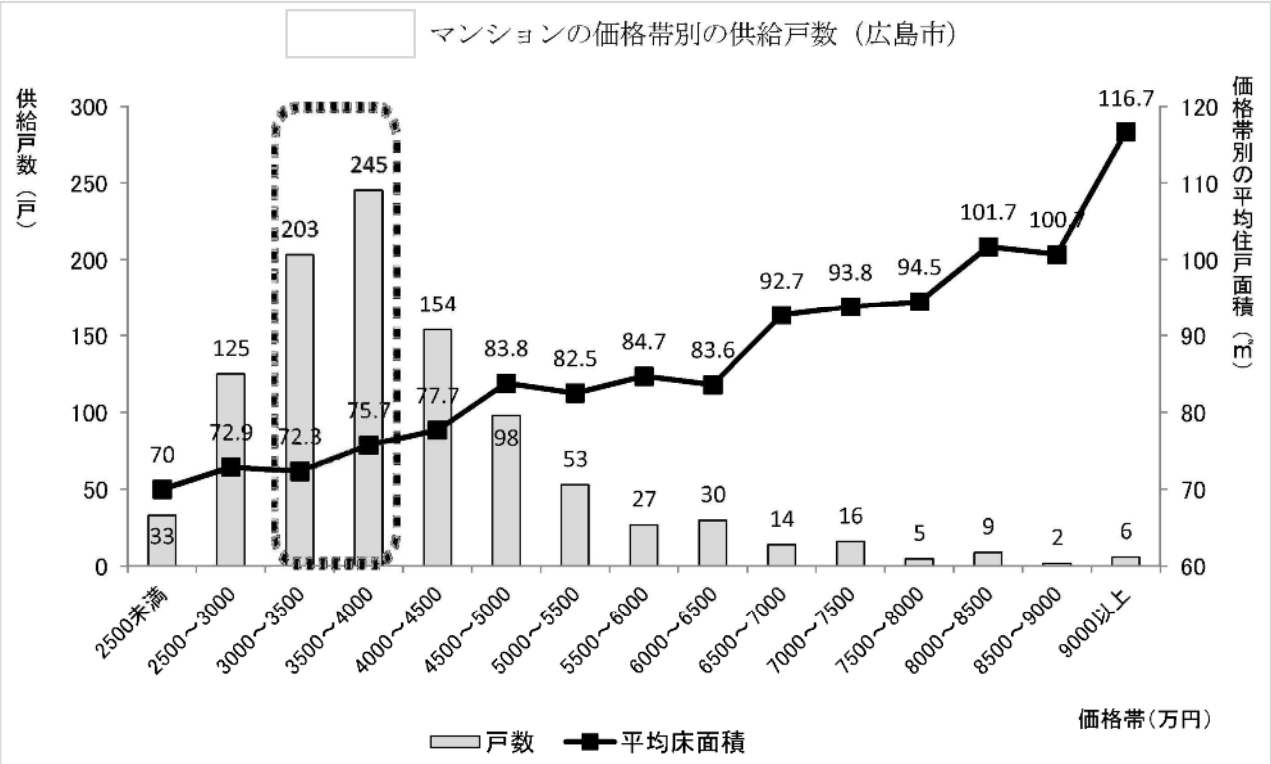
- ・JR駅周辺などの中心市街地においては、細分化された低未利用地や老朽化した建築物が存在する土地の集約化、共同化、高層化などを図ることにより、住生活基本計画（広島県計画）で示された都市居住型誘導居住面積水準を満たす、子育てなどに適した広くゆとりのあるマンション建設を誘導するなど、まちなかにおける土地の高度利用及び居住環境の向上を図る。
- ・戸建住宅地では、地区計画や建築協定などの活用により、ゆとりある敷地面積の最低限度を規定するなど、居住環境の向上を図る。
- ・郊外の高齢化が進む住宅団地では、空き家・空き地となった隣地の買い増しによる狭小な敷地の統合により、1戸あたりの占有面積を拡大するなど、ゆとりある土地利用や既存ストックのリノベーションなどによる居住環境の向上を図る。

■その他の拠点におけるゆとりある居住環境の創出の考え方

- ・移住者のニーズを踏まえた利用可能な空き家の掘り起こしや、古民家の再生による魅力ある住宅の供給など、人口減少に伴い増加する空き家を活用し、地域の特色を活かした魅力ある居住環境の創出を図る。

■ I－⑳－1 マンションの価格帯別の供給戸数（広島市）（住生活基本計画（広島県計画））

・広島市のマンションで最も供給が多いのは3,000万円台の価格帯だが、その価格帯の平均住戸面積は70㎡台で、4人世帯の誘導居住水準（95㎡）よりも狭小となっている。



資料：住生活基本計画（広島県計画）

■ I－⑳－2 戸建て住宅の一住宅当たりの延べ面積，建築面積，敷地面積の比較

・札幌市，仙台市，広島市，福岡市の戸建て住宅の一住宅当たりの延べ面積，建築面積，敷地面積を比較すると，延べ面積，敷地面積は4市の中で最も狭小となっている。

	札幌市	仙台市	広島市	福岡市
建築面積	74.94㎡	82.86㎡	75.68㎡	81.33㎡
延べ面積	131.81㎡	131.19㎡	119.50㎡	126.74㎡
敷地面積	208.98㎡	258.08㎡	193.27㎡	230.89㎡

資料：住生活基本計画（広島県計画）

9. 都市景観形成の推進

⑳ 集約型都市構造に向けた都市づくりの推進に伴う市街地周辺部の景観対策

現 状

集約型都市構造の実現に向け、都市機能や居住の集約化が進められる区域の外縁部では、機能の集約移転や居住移転による低未利用地の発生が予想される。一方で、具体的な跡地利用の方針を示している市町は少数であり、空き家や空き地の発生などによる景観の悪化が懸念される【Ⅰ－㉑－１】。



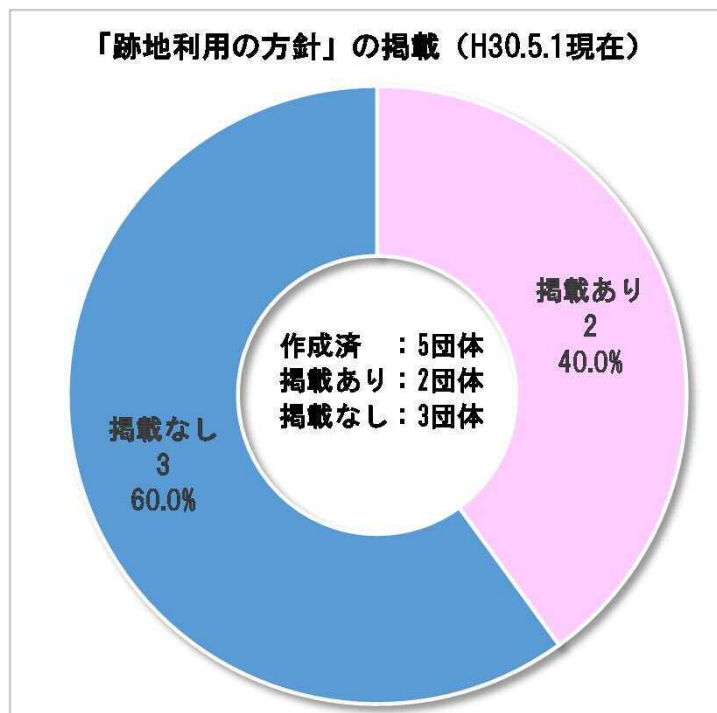
具体の制度運用

集約型都市構造に向けた都市づくりを進める上で、都市機能や居住の集約化が進められる区域の外縁部においては、低未利用地の増加などによる景観の悪化が懸念されるため、緑地保全・緑化担当部局などの関係部局と連携し、市民緑地制度などの活用による空き地の緑化や農地への転換などにより、地域の景観に調和した良好な景観の形成を図る。

都市づくりのツール：Ⅶ-8 跡地等管理協定制度（P49）
Ⅶ-9 市民緑地制度（P50）

■ I－②⑨－1 立地適正化計画において「跡地利用の方針」を掲載している市町

- ・立地適正化計画に、居住誘導地域に指定されなかった地区などにおける集約後の跡地利用の方針を掲載しているのは、2市町となっている。



各市町立地適正化計画調べ

■写真 荒廃化が進む跡地の状況(イメージ)



資料：跡地等管理区域／協定(国土交通省)

10. 計画的な道路・公共交通ネットワークの強化・再構築

③⑩広域交通ネットワークの強化

現 状

県境を越える井桁高速道路ネットワークが整備され、都市間の所要時間は大幅に短縮された。連携中枢都市圏などの都市間連携の取組を促進するためには、その道路ネットワークを補完する幹線道路のさらなる整備推進が必要である【Ⅰ－③⑩－１】。



具体の制度運用

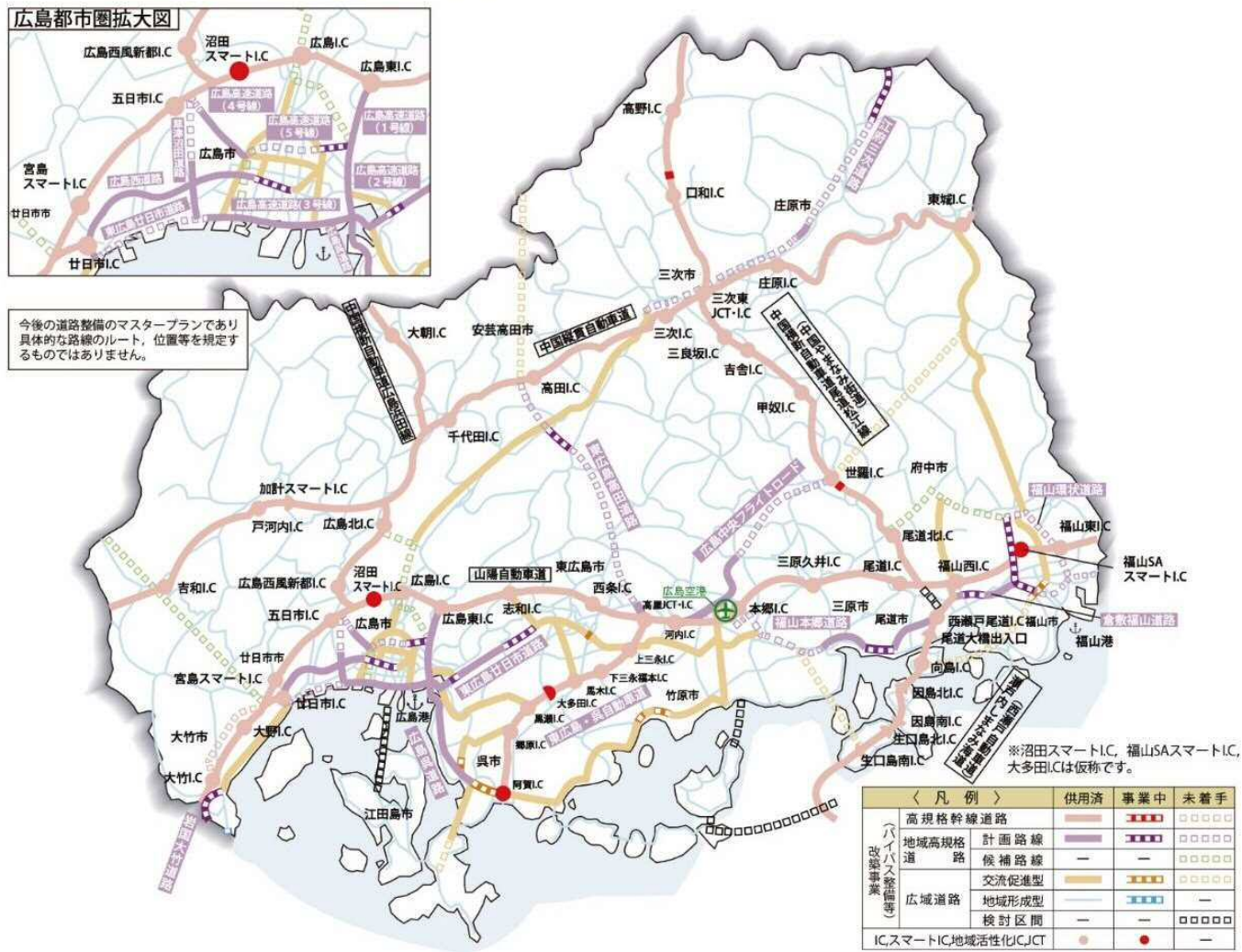
連携中枢都市圏など一定の圏域人口を有した持続可能で活発な地域社会が、相互に支援・機能補完できる都市構造を構築するため、県境を越える井桁高速道路ネットワークを最大限に活用しつつ、これを補完する直轄国道や地域高規格道路などの整備により、拠点間を結ぶ広域交通ネットワークの形成を推進する。また、港湾、空港、鉄道など各種の公共交通との結節機能の一層の強化を推進する。

都市づくりのツール：Ⅳ-1 交通施設（道路）（P16）

■ I-③①-1 将来の広島県広域道路ネットワーク

・広島県では、道路整備計画によって、計画的に道路ネットワークの構築を進めているが、未着手のままとなっている区間も多い。

将来の広島県広域道路ネットワーク



資料：広島県道路整備計画2016（広島県）

10. 計画的な道路・公共交通ネットワークの強化・再構築

③1 地域交通ネットワークの強化・再構築

現 状

モータリゼーションや人口減少・少子高齢化の進展により、公共交通をとりまく状況は厳しさを増しており、地方においては中山間地域のみならず、都市内交通や拠点間交通においても、利用者の減少から路線の廃止や減便が行われ、ネットワークの縮小やサービスの低下が懸念されている。

このような状況を踏まえ、国は、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考え方に基づき、地域公共交通活性化再生法を平成26年11月に改正施行した。改正法は、まちづくりと連携した面的な公共交通ネットワークの再構築を目指すものであり、行政、交通事業者、住民、関係機関で構成する協議会において、地域にとって望ましい公共交通ネットワークのマスタープランとなる地域公共交通網形成計画を策定することとしている。

広島県内においては、広島市及び福山市を含む15市町において、地域公共交通網形成計画を策定し、地域の実情に応じて生活交通の確保に取り組んでいる【I-③1-1】。



具体の制度運用

集約型都市構造の実現に向けて、拠点間の適切な都市機能の分担と相互補完や交流・連携を促進する幹線道路ネットワークの整備と適切な維持管理を図るとともに、交通事業者との連携のもとで利便性の高い公共交通ネットワークの強化・再構築を図る。

また、日常生活の利便性向上のため、生活に密着した生活道路の整備と適切な維持管理を図るとともに、地域特性を踏まえた地域公共交通ネットワークを形成する。

■広島市・福山市の中心部における交通ネットワークの強化・再構築の考え方

- ・広島市では、中心部と郊外を結ぶ基幹バス路線の拡充を図るとともに、交通結節点の整備などによるJR線、アストラムライン、路面電車、路線バスなどの乗換え利便性の向上により、公共交通の利用促進を図る。また、バス路線が集中し、過密となっている状況の効率化を図る。加えて、指定都市高速道路などの自動車専用道路の整備の推進により市街地内の道路交通ネットワークの強化を図る。
- ・福山市では、中心部や郊外における持続可能な公共交通ネットワークの構築を図るとともに、福山駅前広場の整備や周辺道路の機能強化などによる乗換え利便性の向上により、公共交通の利用促進を図る。また、都市の骨格となる放射・環状型幹線道路網の整備の推進などにより市街地内の道路交通ネットワークの強化を図る。
- ・合わせて、都市部における地域公共交通の地位を高めるため、ICT技術やアプリなどの活用により、バスの効率的な運行や利用者の利便性の向上を図る。

具体の制度運用

■人口集中地区及び市町中心部における交通ネットワークの強化・再構築の考え方

- ・鉄道駅などの交通結節点の機能強化などによる乗換え利便性の向上により、公共交通の利用促進を図る。
- ・拠点間における適切な都市機能の分担と相互補完や交流・連携の骨格となる幹線道路の整備と基幹となるバス路線のニーズに応じた拡充を図る。
- ・合わせて、都市部における地域公共交通の地位を高めるため、ICT技術やアプリなどの活用により、バスの効率的な運行や利用者の利便性の向上を図る。

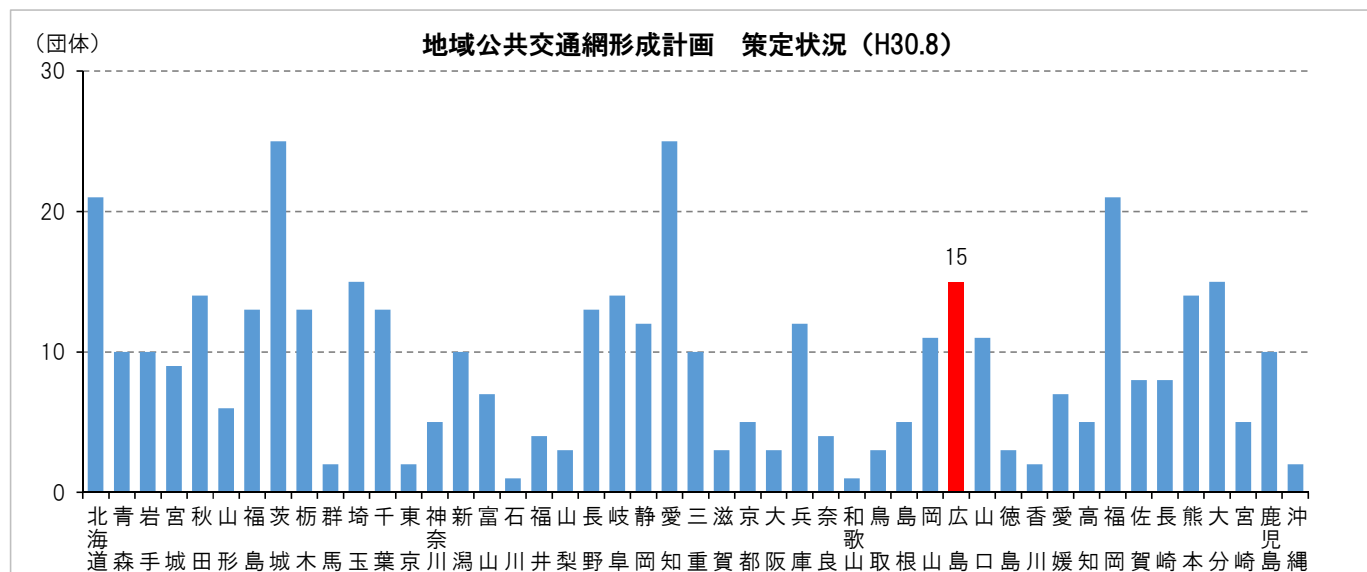
■その他の拠点における交通ネットワークの強化・再構築の考え方

- ・より高次の都市機能を有する拠点への円滑な移動を可能とする幹線道路の整備と基幹となるバス路線のニーズに応じた拡充を図る。
- ・日常生活サービス機能が集積した地域拠点と周辺集落を結ぶ道路について、狭あいな道路の改善を図るなど、移動しやすく安全性の高い道路を確保する。
- ・乗合バス路線の維持が困難な地域ではデマンド型交通の導入を検討するなど、地域特性を踏まえた公共交通ネットワークの形成を図る。
- ・合わせて、特に公共交通の担い手の少ない地域拠点において、より生産性の向上を図るため、ICT技術などの活用により、バスの効率的な運行や利用者の利便性の向上を図る。

都市づくりのツール：IV-1 交通施設（P16）

■ I－③①－1 地域公共交通網形成計画の策定状況

・県内では、15の市町で地域公共交通網形成計画が策定されている。



資料: 地域公共交通網形成計画 策定状況 (国土交通省)

11. 集約型都市構造に向けた都市づくりを推進する適切な都市施設整備の推進

③②都市の骨格を形成する都市基盤施設の長期的視点からの整備

現 状

立地適正化計画の策定を契機として、長期未着手となっている都市計画道路の見直しを進めている市も一部にみられる【Ⅰ－③②－１】ものの、集約型都市構造の実現に向けた視点から、都市基盤施設の長期的な計画が示されているものは少なく、多くは未整備の都市計画道路の整備を位置づけている【Ⅰ－③②－２】。

集約型都市構造の実現に向け、拠点ごとにサービス機能の集約化を図る中、サービスを受益する上で空間的、時間的な制約を受ける地区が生じるおそれがある。



具体の制度運用

道路などの交通施設、公園、下水道などの都市施設は、これまでも都市の骨格を形成する基盤施設として整備を進めてきたが、人口減少の進展や都市のスポンジ化が顕在化する中、長期的視点から集約型都市構造の実現に向けた計画的な整備を行う。また、計画的に整備を進めるため、予算計画を踏まえた整備計画の立案に努める。

立地適正化計画の策定により都市機能誘導区域を設定し、医療や福祉、商業などの都市機能の集約化と高度化を図るとともに、誰もが空間と時間の制約を超えてサービスを受益できるよう、情報通信技術などの技術革新の進展を踏まえた情報ネットワークなどの都市基盤施設の整備を推進する。

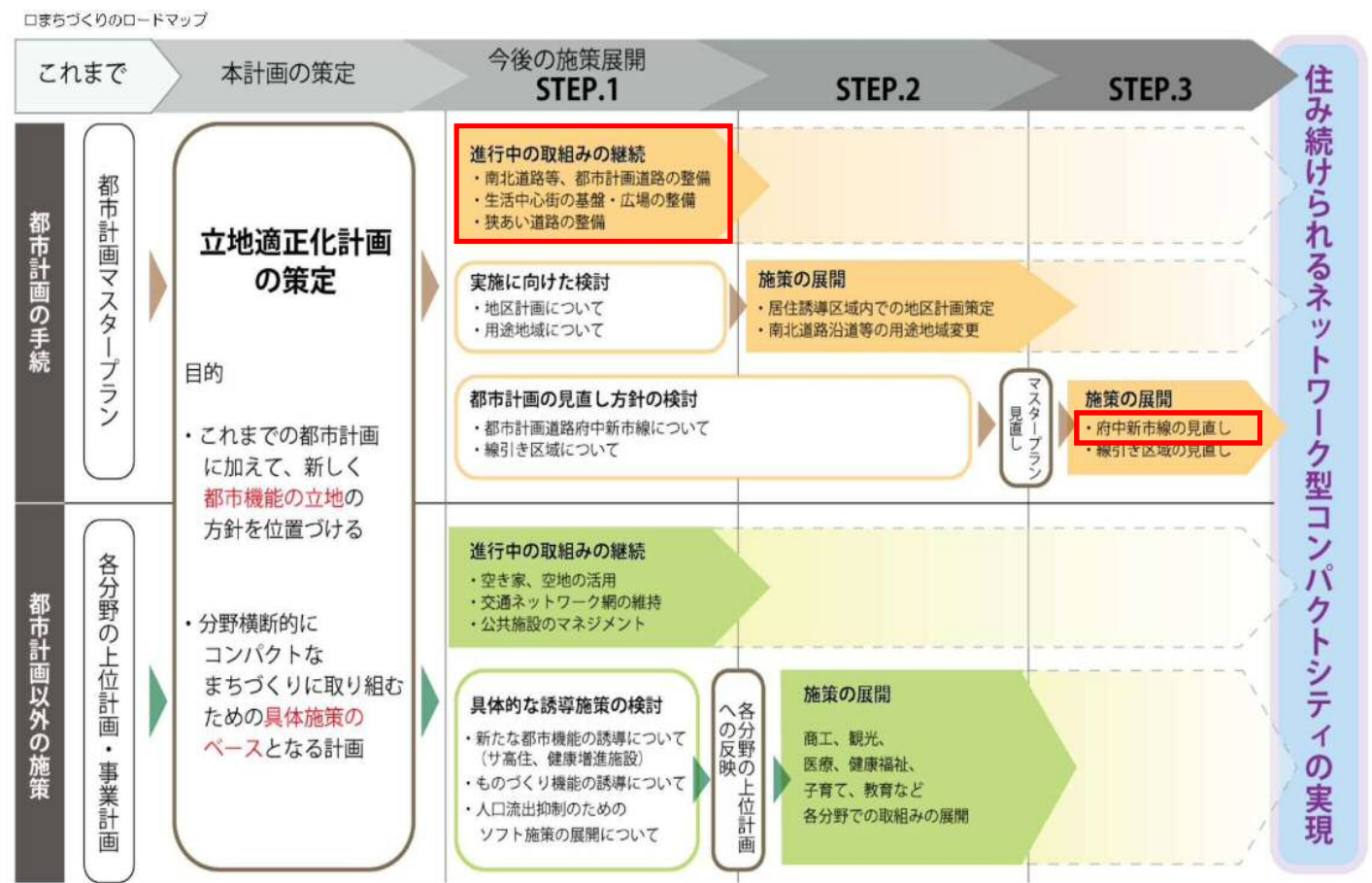
また、関係部署・関係機関との調整や地域社会の合意形成を図るため、積極的に都市計画に位置付けて、必要な整備を推進する。

一方で、社会経済情勢の変化などにより、整備の必要性が低くなった都市施設・事業などについては、適宜、廃止を含めた見直しを行い、選択と集中を基本とした効率的な投資による持続的な都市経営を行う。

都市づくりのツール：Ⅳ 都市施設（P16）

■ I－③②－1 都市計画道路の見直しと整備促進（府中市の事例）

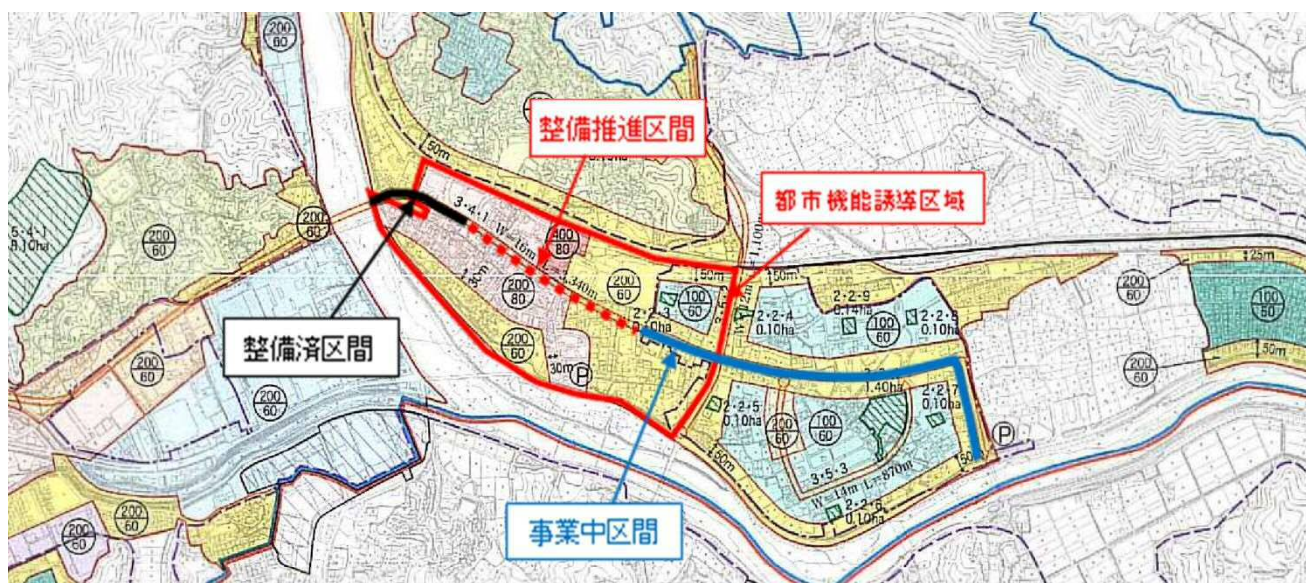
・事業中の都市計画道路の整備に加え、一部見直しを図りながら整備を促進する計画としている。



資料：府中市立地適正化計画（H29.3）（広島県・府中市）

■ I－③②－2 都市機能誘導区域の骨格を形成する都市計画道路の整備を位置づけ（三原市の事例）

・都市機能誘導区域内に計画されている都市計画道路椋本三太刀線は、誘導区域の骨格を形成する幹線道路であるが、一部未整備の状況である。このため未整備区間の事業着手に向けた取組みを進めることを位置づけた。



資料：三原市立地適正化計画（H29.12）（広島県・三原市）

11. コンパクトなまちづくりを推進する適切な都市施設整備の推進

③③民間などが整備する都市施設の計画的な誘導・活用

現 状

立地適正化計画では、集約型都市構造の実現に向けた視点から、多くの都市で医療施設、商業施設など、民間の施設を誘導施設として設定している【Ⅰ－③③－１】。

しかし、長期的な視点から、これらの民間施設を都市施設として都市計画決定することを定めた計画はない。



具体の制度運用

医療、福祉、教育文化などの主に民間が整備する都市施設については、その立地が都市にもたらす影響と効果は大きいものの、これまでは積極的に都市計画決定を行ってこなかった経緯がある。

しかし、厳しい財政状況下においては民間事業者を活用した都市づくりが重要であることから、集約型都市構造の実現に向けて、民間が整備する都市施設についても、立地適正化計画への位置づけなどを契機として、必要に応じて都市計画に定めることを検討し、計画的な立地を誘導する。

都市づくりのツール：Ⅳ-5 教育文化、社会福祉施設（P22）

■ I－③－1 立地適正化計画での誘導施設として、民間施設の位置づけの状況（東広島市の事例）

・誘導施設として、医療、商業など民間施設も含めて定めており、届出により維持、誘導を図ることとしている。

表 誘導施設一覧

機能	対象施設	都市拠点	地域拠点	特定機能拠点
医療	病院	○	○	○（寺家駅：医療センター）
福祉	地域包括支援センター	○	○	
	総合福祉センター	○		
	地域福祉センター		○	
商業	大規模商業施設 （百貨店、専門店等）	○		
	スーパーマーケット	○	○	○
	ドラッグストア	○	○	○
文化交流	集会機能や商業機能を 有するホテル	○		○（東広島駅、広島大学）
	劇場、ホール	○		
	美術館、博物館	○		
	図書館	○	○	
	地域交流センター （地域センター等）	○	○	
行政	市役所等の行政施設	○	○	

※子育て施設（学校・保育所等）、福祉施設（高齢者・障害者福祉施設等）、医療施設（診療所、調剤薬局）は、施設の特性上、各地域へ分散配置が望ましいため、誘導施設には位置づけません。

資料：東広島市都心部実態調査（H30.3）（広島県・東広島市）

11. コンパクトなまちづくりを推進する適切な都市施設整備の推進

③④広域的観点からの都市機能の整備の推進

現 状

厳しい財政状況下や人口減少下にある昨今は、各自治体内で都市機能を完結することは現実的ではないことから、都市規模に応じて都市機能を集積する必要がある。その中でも高次都市機能は、比較的、都市規模の大きい自治体でのみ集積する機能となることから、自治体を越えて周辺都市との広域連携を図る必要がある【Ⅰ－③④－１】。



具体の制度運用

自治体単独による都市機能の維持・整備には限界があることから、立地適正化計画などの活用により、都市規模に応じた都市機能を集積し、広域連携により隣接・周辺都市と適切な機能分担を図るとともに、相互補完や交流・連携を促進するネットワークの整備を推進する。

例えば、国際会議場などの施設については、広域的な連携による地域間の分担の観点から必要性和公益性を検討し、土地利用や他の都市施設との調整とともに、計画的な整備を推進する。

都市づくりのツール：Ⅳ-3 供給施設又は処理施設（P20）

■ I－③④－1 高次都市機能の整備事例

- ・政令市である広島市においては、国際会議場や文化活動目的に使用される複合施設が整備されている。

広島国際会議場



アステールプラザ

