

都市計画のQ&A

Q 都市計画って何をするの？

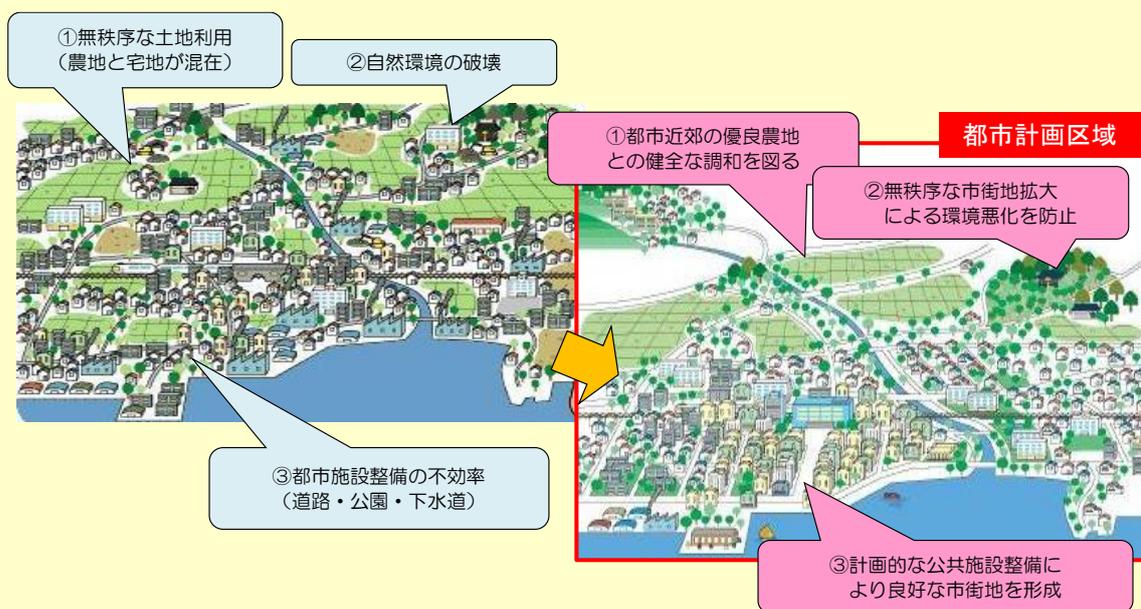
A

道路や公園などの公共施設の整備がないまま都市が無秩序に広がると、防災上の問題や騒音や日照権などの公害問題、農地や森林の破壊などにつながります。

また、いざ道路などの公共施設を整備しようとしても多くの家屋の移転が伴えば、単価の高い非効率な公共投資になってしまいます。

都市計画は、そのような課題を未然に防ぐために、土地の利用のルールや必要な公共施設の配置等を計画し、その計画に基づいた制限を実施するものです。

(第3章2参照)



Q 都市計画はどのように決定されているの？

A

都市計画の決定は、市町が主体となって決定し、市町の区域を超える広域的・根幹的なものを県が決定します。

決定に際しては、まず、都市計画の案を作成しますが、必要に応じて公聴会や説明会などを開催し、住民の方々の意見を反映することとしています。

作成した案は、都市計画審議会での審議の前に、2週間程度の縦覧を行い、期間中に住民の方々の意見書を受付けます。

都市計画の案と上記の意見書の要旨を都市計画審議会に提出し、議を経て決定します。

(第4章2参照)

Q 都市計画審議会って何？

A

都市計画審議会は学識経験者等で構成し、主に、都市計画を定めたり、変更しようとする時にその都市計画の案について審議を行っています。この審議の時には、住民の方々から出された都市計画の案に対する意見書の要旨を併せて提出します。

(第4章2参照)

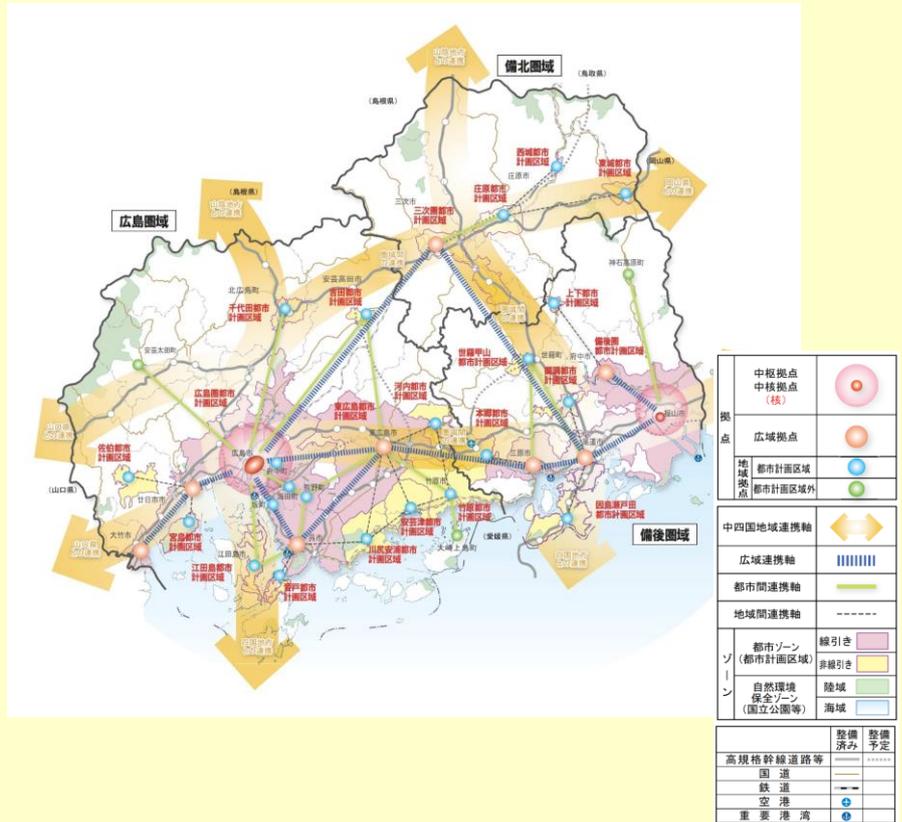
Q 都市計画区域マスタープランって何？

A

今後の社会情勢の見通しや都市づくりの目標を踏まえ、広島県がそれぞれのまちの土地の利用のしかた、公共施設の整備方針など、まちの将来像を明らかにし、その実現に向けた道筋を示すものです。具体的には、広域的な観点から、都市計画の目標や土地利用、都市施設の整備等の方針を定めています。

広島県では、これまで22の都市計画区域ごとに都市計画区域マスタープランを策定していましたが、広域的な視点に立って都市づくりを進めていく必要があることから、「広島圏域」「備後圏域」「備北圏域」の3圏域を設定し、圏域を単位とした都市計画区域マスタープランを策定しました。

(第2章3参照)



Q 市町都市計画マスタープランって何？

A

市町都市計画マスタープランは、都市計画区域マスタープランに即しながら、住民に最も近い立場である市町が、住民の意見を反映しながら、将来のまちの姿を具体的にまとめたものです。

都市計画区域マスタープランは広域的・根幹的な都市計画に関する事項を定め、市町都市計画マスタープランは、地域に密着した都市計画に関する事項が定められます。

(第3章3参照)



廿日市市都市計画マスタープラン (H30.3) 抜粋

Q 線引きって何？

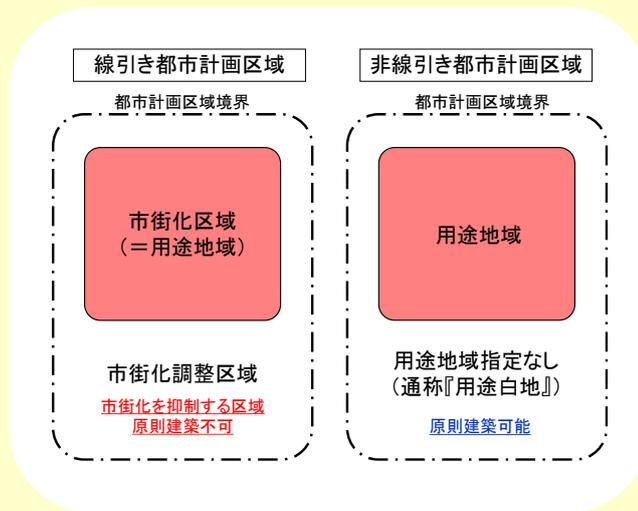
A

都市計画区域を市街化区域（市街化を促進する区域）と市街化調整区域（市街化を抑制する区域 原則建築不可）に分けることを線引きといいます。（線引き都市計画区域）

線引きは、人口増加などによって市街地が無秩序に広がるおそれのある都市計画区域で行われ、線引きをすることで、市街化区域では住宅地をはじめ、道路・公園・下水道などの公共施設の整備を計画的かつ効率的に行うことができます。また、市街化調整区域では、優良な田園・森林・自然環境を守っていくことができます。

市街化区域と市街化調整区域の区分がない都市計画区域は非線引き都市計画区域といい、用途地域の指定のない地域（通称「用途白地」）においては、建築は可能ですが、土地利用の混乱を防ぐ目的で建蔽率や容積率などの制限がかかっています。

（第3章 4-1 参照）



Q 用途地域って何？

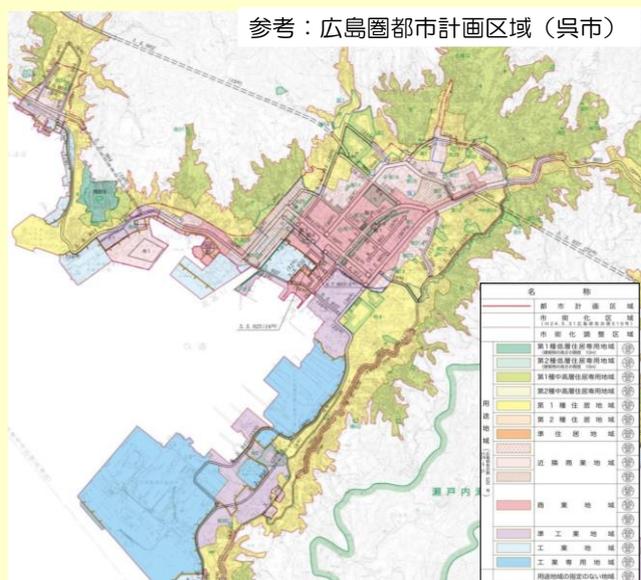
A

用途地域とは都市計画法で定められる地域で、都市計画区域内に指定されます。土地利用の混乱を防ぐことを目的として、住居系（8種類）、商業系（2種類）、工業系（3種類）の13種類の地域が定められています。

用途地域ではその地域に応じて、建築できる建物の用途や大きさ（建蔽率や容積率、高さなど）が建築基準法により制限されています。

用途地域は、各市町において策定している「都市計画総括図」で確認することができます。

（第3章 4-1 参照）



中心部に「商業系」、その周りを囲むように「住居系」、沿岸部に「工業系」が指定されています。

Q 都市計画道路って何？

A

私たちは、毎日の暮らしの中で自動車、自転車又は徒歩で通勤、通学や買い物に出かけるなどさまざまな移動を行っています。道路は私たちが日常に行っている移動を安全で快適なものにするための重要な施設の1つです。

また、隣りまちにつながっている大きな道路から家の前のような細かい道路までを網のように構成することで美しいまちなみの形成にも役立っています。

さらに、道路は上下水道管などのライフラインの収容空間としての機能や避難路としての利用、火災の遮断など防災面の機能も持っています。

このような道路の中で都市の骨格となり、重要な道路については都市計画道路として位置付けをしています。（第3章4-2参照）

Q 都市計画で計画されている施設区域内（道路など）で建築する場合は手続きがいるの？

A

都市計画決定した道路などの施設の区域内で建築物を建築しようとする場合は、原則県知事等の許可が必要となります。

しかし、軽易な行為（建築物の階数が2以下で、かつ、地階を有しない木造の建築物の改築、移転）や非常災害のための応急措置、都市計画事業として行う行為等については許可が不要となっています。

許可の手続きについては、各市町において取り扱いの部署が異なりますので、各市町の都市計画担当課にお問い合わせください。（第3章5-2参照）

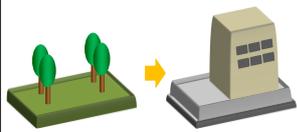
Q 開発許可の手続きが必要な場合はどんなとき？

A

開発許可制度は、都市計画区域内で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に開発行為を規制・誘導する制度です。下記に該当する場合は開発許可の手続きが必要となります。（第3章5-1参照）

開発行為とは？

建築物の建築や工作物の建設をするために、切土、盛土等の造成工事を行ったり、土地の区画を道路・水路・擁壁等で分けたりすることなど（土地の区画形質の変更）をいいます。



線引き都市計画区域

（広島圏・備後圏・東広島）

市街化区域

開発許可必要規模
1,000㎡以上

市街化調整区域

開発行為原則禁止
（開発許可の要件有）

準都市計画区域

（広島湯来）

開発許可必要規模
3,000㎡以上

非線引き都市計画区域

（竹原・三次圏・庄原・因島瀬戸田・宮島・東城・安芸津・川尻安浦・上下・江田島
西城・千代田・吉田・本郷・河内・世羅甲山・佐伯・音戸・御調）

開発許可必要規模
3,000㎡以上

なお、都市計画区域外及び準都市計画区域外における開発許可必要規模は、1ha以上となっています。

Q 市街化調整区域内で開発行為を行ったり、家などの建築物を建てることはできるの？

A

市街化調整区域は、市街化を抑制する区域です。市街化調整区域内では、原則として、①開発行為を行うこと、②開発行為がない場合でも、建築物等を建築し、改築しもしくは用途の変更（以下、「建築等」という。）をすることはできません。ただし、県知事等の許可を受けた場合はこの限りではありません。

下記に、許可を要しない要件及び許可を要する場合の立地基準を示しますが、詳しくは、県または最寄りの市町開発許可担当部署にご相談ください。

① 市街化調整区域内での開発行為について

・許可を要しない開発行為

（都市計画法第 29 条第 1 項）

該当号	開発行為の内容
2号	農林漁業の用に供する建築物及び農林漁業従事者用住宅を目的として行うもの
3号	公益上必要な建築物の建築を目的として行うもの （学校、社会福祉施設、医療施設、庁舎、宿舍を除く）
4号	都市計画事業の施行として行うもの
5号	土地区画整理事業の施行として行うもの
6号	市街地再開発事業の施行として行うもの
7号	住宅街区整備事業の施行として行うもの
8号	防災街区整備事業の施行として行うもの
9号	公有水面埋立法の免許を受けた埋立地で、竣工認可未告示のものにおいて行うもの
10号	非常災害のため必要な応急措置として行うもの
11号	通常管理行為、軽易な行為として行うもの

注）市街化調整区域内においては、法第 29 条第 1 項第 1 号の規模要件の適用除外なし

・許可を要する場合の立地基準

（都市計画法第 34 条）

該当号	開発行為の内容
1号	主に調整区域内の居住者が利用する公益上必要な建築物 （学校、社会福祉施設、医療施設） 日用品の販売、加工、修理等の小規模店舗等
2号	鉱物資源、観光資源の有効利用上必要な施設
3号	温度、湿度、空気等、特別な条件を必要とする施設（政令未制定）
4号	農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な施設
5号	特定農山村法に基づく公告があった土地の所有権移転等促進計画に従って行う農林業等活性化基盤施設
6号	中小企業の連携、共同化、集積による活性化に寄与する事業施設
7号	既存工場施設に密接に関連し、事業活動の効率化に必要な施設
8号	火薬類を貯蔵又は処理に必要な施設
9号	道路管理施設、休憩所又は給油所等の沿道サービス施設 火薬類の製造施設
10号	地区計画、集落地区計画に定められた内容に適合する施設
11号	市街化区域に隣近接し、かつ、一体的な日常生活圏を構成している地域で、50 戸以上の建築物の連たんする 条例 で指定した区域及び用途の建築物
12号	市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内では困難又は著しく不適当と認められ、 条例 で区域、目的、用途を定めた施設
13号	既存の権利の届出の行使として行う自己の居住又は業務用施設（原則、線引き時から5年以内）
14号	市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内では困難又は著しく不適当と認められる施設で、 開発審査会 の議を経たもの

注）工作物の建設を目的とした開発行為については適用のないものがあります。

② 市街化調整区域内での建築等について（開発許可を受けた区域以外）

・許可を要しない建築等

（都市計画法第 43 条第 1 項）

該当号	建築等の内容
本文	法第 29 条第 1 項第 2 号，第 3 号に掲げるもの
1 号	都市計画事業の施行として行うもの
2 号	非常災害のため必要な応急措置として行うもの
3 号	仮設建築物の新築
4 号	法第 29 条第 1 項第 4 号から第 9 号までに掲げるもの
5 号	通常管理行為，軽易な行為として行うもの（注）

・許可を要する場合の立地基準

（都市計画法施行令第 36 条第 1 項）

該当号	適用基準の種類
3号イ	法第 34 条第 1 号から第 10 号に規定するもの
3号ロ	法第 34 条第 11 号に基づく 条例 で定めたもの
3号ハ	市街化を促進するおそれがなく，市街化区域内では困難又は著しく不適当と認められ， 条例 で区域，目的，用途を定めたもの
3号ニ	法第 34 条第 13 号に規定するもの
3号ホ	市街化を促進するおそれがなく，市街化区域内では困難又は著しく不適当と認められる施設で， 開発審査会 の議を経たもの

その他，市街化調整区域内で開発許可を受けた区域においては，工事完了公告の後は，原則として，予定建築物等以外の建築物・工作物の建築等を行うことができません。（都市計画法第 42 条第 1 項）

（出典：広島県ホームページ「開発許可の手引き」 -抜粋-

（詳しくは，こちらをご参照ください。）

トップページ〉 組織でさがす〉 土木建築局〉 都市環境整備課〉 開発許可申請の手引

（<https://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/262/1225344448675.html>）

Q 立地適正化計画とは，どのような計画ですか？

A

今後のまちづくりは，人口の急激な減少と高齢化を背景として，高齢者や子育て世代にとって，安心できる健康で快適な生活環境を実現すること，財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題です。こうした中，医療・福祉施設，商業施設や住居等がまとまって立地し，高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど，福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し，『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考えで進めていくことが重要です。

このため，都市再生特別措置法が改正され，行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するため，立地適正化計画制度が創設されました。

（第 5 章 1 参照）

Q 立地適正化計画における「防災指針とはどのようなもの」ですか？

A

居住誘導区域内に残存する災害リスクに対して、リスクの提示（例：床上浸水の頻度が高い地域など）、災害リスクの低い地域への（居住や都市機能）誘導、ハザードへの対策（例：災害リスクの低減させる整備の重点的に推進）等の計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取り組むことです。（第5章1参照）

Q 生産緑地って何？

A

良好な都市環境の形成を図るために、市街化区域内農地を緑地として機能させ、計画的に農地を保全していこうとする制度です。

都市計画法によって、「生産緑地地区」として指定された農地を指します。（注：市街化区域内に限ります。）

生産緑地の指定を受けることで固定資産税、相続税等の優遇を受けることができます。しかし、生産緑地内では、建築などの行為が規制され、一定期間農業経営を続けることが義務づけられます。（第5章4参照）