

広島県の都市計画 2021

Urban Planning of HIROSHIMA



はじめに

都市計画法は、高度経済成長期において都市の無秩序な拡大を抑制し、計画的な市街地の開発・誘導をする手法等により、集中する人口や諸機能の適正配置に成果を上げてきました。

しかしながら、都市計画法の制定から半世紀が経過した現在、都市を取り巻く社会経済情勢は、急激な人口減少や超高齢社会の到来をはじめ、地球温暖化などの環境問題の顕在化、厳しい財政的制約など、わたしたちは大きな転換点にさしかかっています。これまでの人口増加や成長・拡大を前提とした都市づくりから、一定の区域に無駄なく必要な都市のサービス機能を集約化した集約型都市構造への転換を図るなど、今後の都市や地域のあり方にも大きな変革が必要となっています。

また、戦後最大級の被害をもたらした平成30年7月豪雨災害をはじめ、毎年のように全国で頻発する河川氾濫や土石流等の大規模災害、さらには、新型コロナウイルス感染拡大による生活様式の変化への対応、データや新技術の活用など新たな課題に適応したまちづくりが求められています。

このためには、都市計画行政は、多角的な視点を持ち、的確に都市の将来像を見通し、明確化した上で、真に必要な都市計画を見定めるとともに、適時・適切な見直しなども行わなければなりません。また、都市計画制度だけではなく、他の制度などの施策の活用や、民間事業者や住民など多様な主体と積極的に連携して取り組んでいく必要があります。

このような状況を踏まえ、本県では、令和3年3月に新たな都市計画区域マスタープランを策定し、県民の誰もが安心して便利に暮らすことができる『持続可能なまちづくり』の実現に向け、都市の目指すべき将来像として『コンパクト+ネットワーク型の都市』、『活力を生み出す都市』、『魅力あふれる都市』、『安全・安心に暮らせる都市』、『住民主体のまちづくりが進む都市』を掲げました。その実現に向けて、地域の規模や特性に応じた都市機能や居住を安全で利便性の高いエリアへと誘導すること、にぎわいやイノベーションの創出の基盤となる拠点性の向上や都市再生、ウォークブルの推進、新しい生活様式に対応したゆとりある空間の形成、データと新技術を活用したスマートシティ化などを推進しながら、都市と自然の近接性といった広島県の強みを生かし、大都市圏では得られないゆとりと安心が実感できる魅力ある広島らしい都市づくりに取り組んでいきます。

本冊子は、現行の都市計画制度や県内の都市計画の取組を紹介することにより、都市計画に携わる実務担当者に役立てていただくことはもちろんのこと、県民の皆様にも都市計画行政に関する協力と理解を深めていただくために作成したものです。

本冊子を通じ、都市計画行政を身近なものに感じていただければ幸いです。

令和3年8月

広島県土木建築局都市建築技術審議官

上田 隆博

目次

第1章 広島県のすがた

1 広島県の地勢.....	1
2 人口・経済の見通し.....	2
3 産業及びその他の主要な指標.....	3

第2章 広島県の都市づくり

1 都市計画の意義.....	5
2 広島県都市計画制度運用方針.....	6
3 広島県都市計画区域マスタープラン.....	7

第3章 都市計画の概要

1 都市計画の概要.....	10
2 都市計画区域.....	11
3 都市計画区域マスタープラン等.....	13
4 都市計画の内容.....	14
4-1 土地利用.....	15
4-2 都市施設.....	25
4-3 市街地開発事業.....	36
4-4 地区計画等.....	38
4-5 まちづくり制度等.....	40
5 都市計画の制限.....	41
5-1 開発許可制度.....	41
5-2 都市施設の区域内における建築の制限.....	44
6 都市計画の提案制度.....	45

第4章 都市計画のしごと

1 都市計画に関する調査・計画.....	46
2 都市計画の手続き.....	49
3 都市計画事業の認可.....	57

第5章 近年の都市計画の動き

1 持続可能なまちづくり.....	58
2 民間の活力を中心とした都市再生.....	60
3 「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくり.....	61
4 立地適正化計画.....	62
5 防災まちづくり.....	66
6 都市農業の振興.....	69
7 スマートシティ.....	71

都市計画のQ&A

都市計画のQ&A.....	74
---------------	----

付属資料

広島県内の主要事業.....	資料 1
都市計画決定一覧.....	資料 2
都市づくりの変遷.....	資料 3
近年の都市計画法改正の概要.....	資料 4
用語解説.....	資料 5

第1章 広島県のすがた

1 広島県の地勢

本県では、中四国地方のほぼ中央に位置しており、県の北部は中国山地の脊梁部を隔てて島根・鳥取の両県に、東部は吉備高原に沿って岡山県に、西部は安芸西部山地を境に山口県に隣接し、南部は気候穏和な瀬戸内海に面し、芸予諸島等、大小138もの島々を挟んで、四国の愛媛・香川両県と相對しています。

また、北の中国山地、南の四国山地に挟まれていることから、夏・冬の季節風の影響を受けにくく、梅雨・台風時期を除き、一般的に夏の降雨量、冬の降雪量ともに少なく、晴天が多いという瀬戸内海式気候に属します。

このように、瀬戸内面、吉備高原面、脊梁山地面とよばれる三段の階段状の隆起準平原が織りなす複雑な地形や気候等が絡み合いつくり出された瀬戸内海国立公園、南原峡、山野峡等の県立自然公園等の豊かな自然景観のもと、世界遺産登録をされた厳島や上野池等の風致地区で代表されるように、自然と人とが共生することにより生み出されるめぐまれた自然環境の素晴らしさが人々を引きつける魅力の一つとなっています。

そして、県土利用については、北部県境に中国山地を配しているため、森林原野の面積が最も多く、県全体の71.8%（全国平均：65.5%）を占め、一般住宅地・商業地・工業用地等の宅地は、瀬戸内海沿岸を中心に県全体の8.8%（全国平均：10.6%）となっています。市街地は、主に太田川、芦田川、沼田川、江の川等の中・下流域の堆積層地帯を中心に形成されてきました。

（県土利用数値：総務省統計局「社会生活統計指標2021」）

【人口】

2,801,388人（全国12位）

1,241,484世帯（全国11位）

（令和2年国勢調査-速報値-）

高齢化率 27.5%（全国平均26.6%）

（平成27年国勢調査）

【面積】

847,964ha（全国11位）

（令和2年全国都道府県市区町村別面積調査）

【気温・降水量】

年平均気温 17℃内外

年間降水量 1,382mm内外

（総務省統計局「社会生活統計指標2021」）



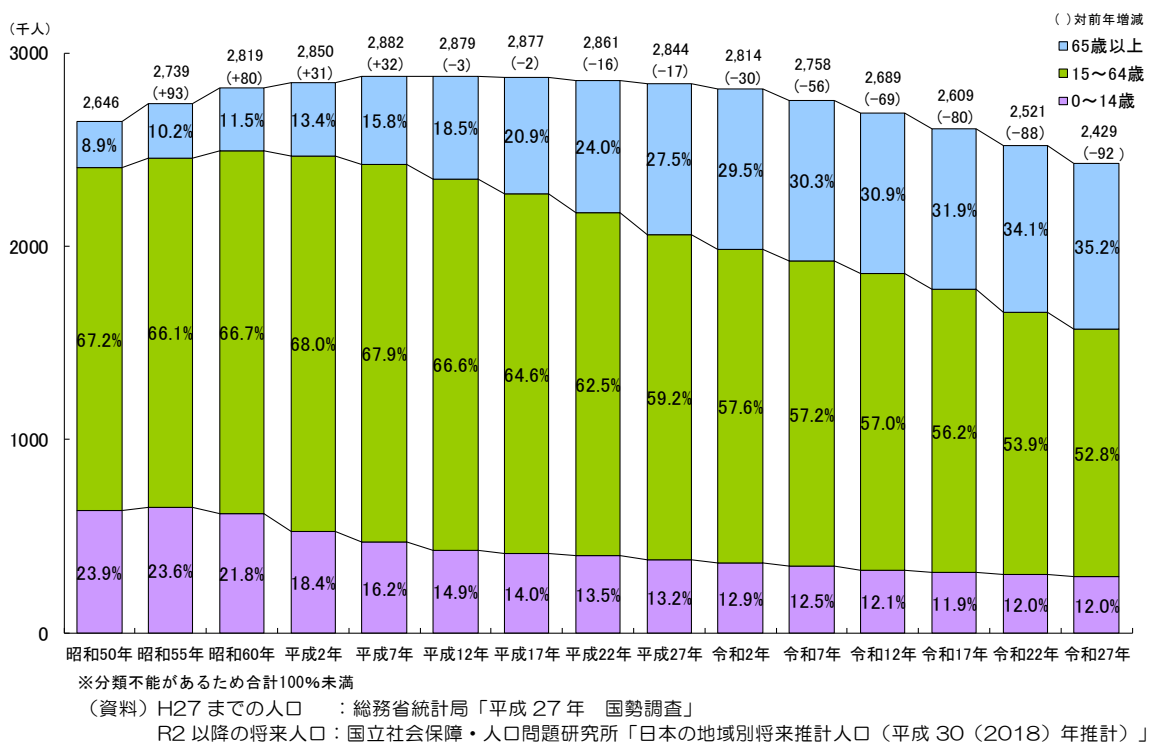
2 人口・経済の見通し

本県の人口は、平成7年まで増加傾向にありましたが、平成12年を境に、近年は減少傾向に転じています。

また、産業・経済活動の低迷や都市の拠点機能、地域活力の低下など構造的な問題が懸念されるほか、土砂災害警戒区域の指定箇所数が全国で最も多いなど、自然災害に対する脆弱性を抱えており、その対応が急務となっている状況にあります。

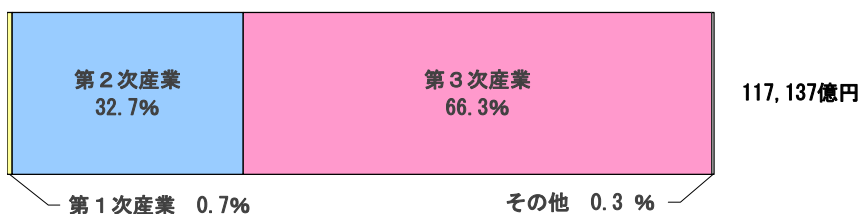
こうした中、少子高齢化、都市化の終息、社会資本の投資余力の減少など今日の社会情勢の変化に迅速かつ柔軟に対応するとともに、新たな社会経済基盤の形成や災害に強い都市づくりを推進し、県民生活の向上や経済活動の新たな展開を考慮した都市政策に取り組む必要があります。

■広島県の人口推移と見通し



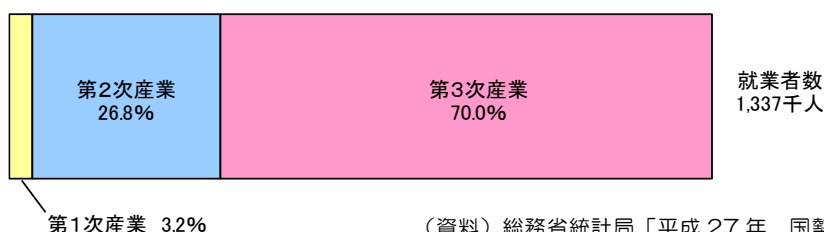
■広島県の経済

●県内総生産(名目)



(資料) 広島県 平成30年度広島県県民経済計算結果

●就業者の産業別割合

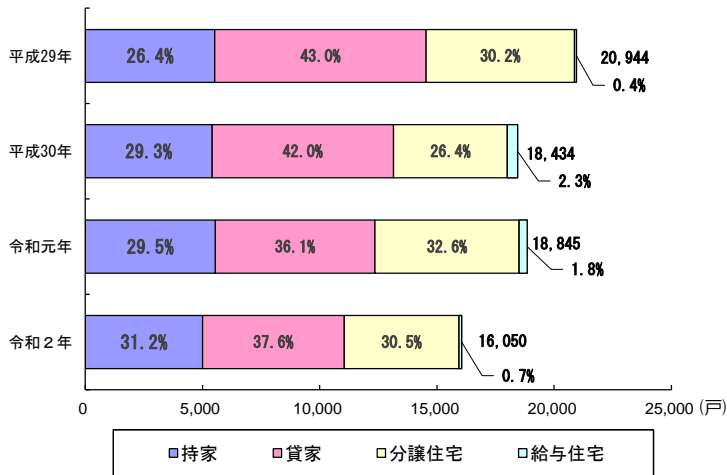


(資料) 総務省統計局「平成27年 国勢調査」

3 産業及びその他の主要な指標

●住居

着工新設住宅戸数

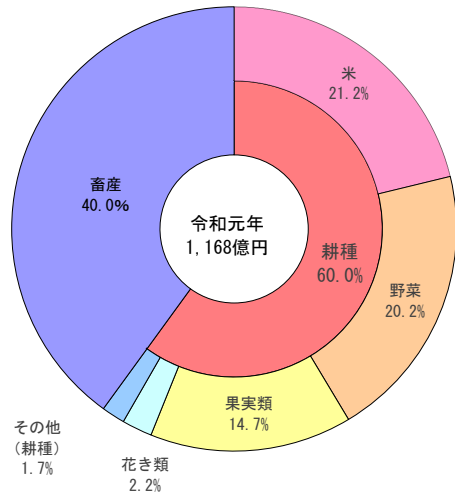


(注) 給与住宅とは社宅、公務員住宅等のことをいう。

(資料) 国土交通省「2020年建築着工統計調査」

●農業

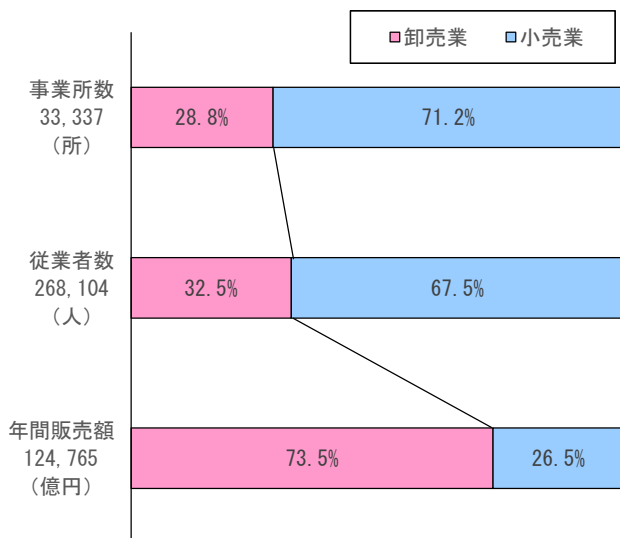
農業産出額



(資料) 農林水産省「令和元年生産農業所得統計」

●商業

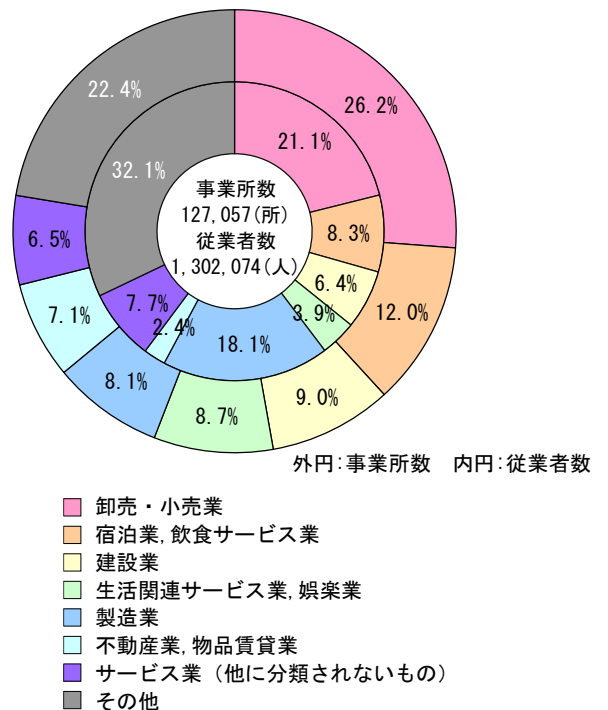
商業の構造



(資料) 経済産業省「平成28年経済センサス-活動調査」

●事業所

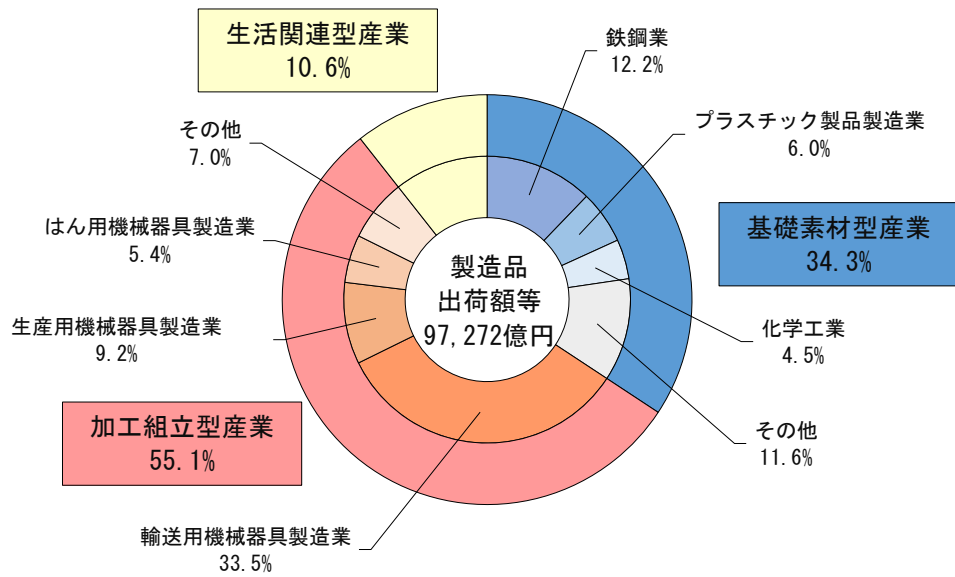
産業別事業所及び従事者



(資料) 経済産業省「平成28年経済センサス-活動調査」

● 工業

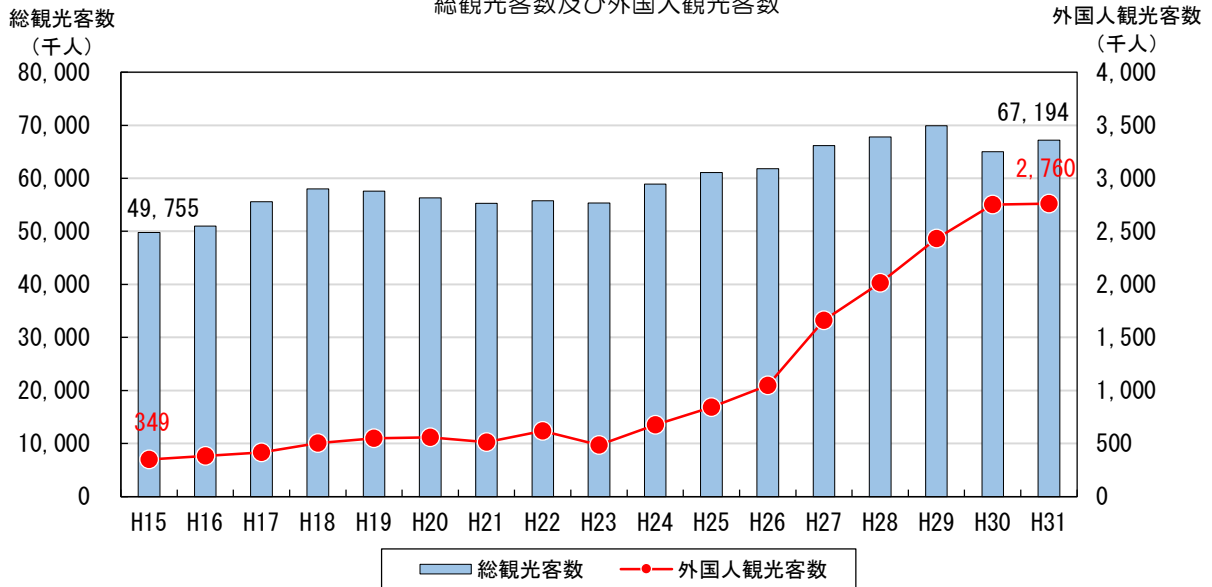
工業の構造



(資料) 経済産業省「令和2年工業統計調査」

● 観光

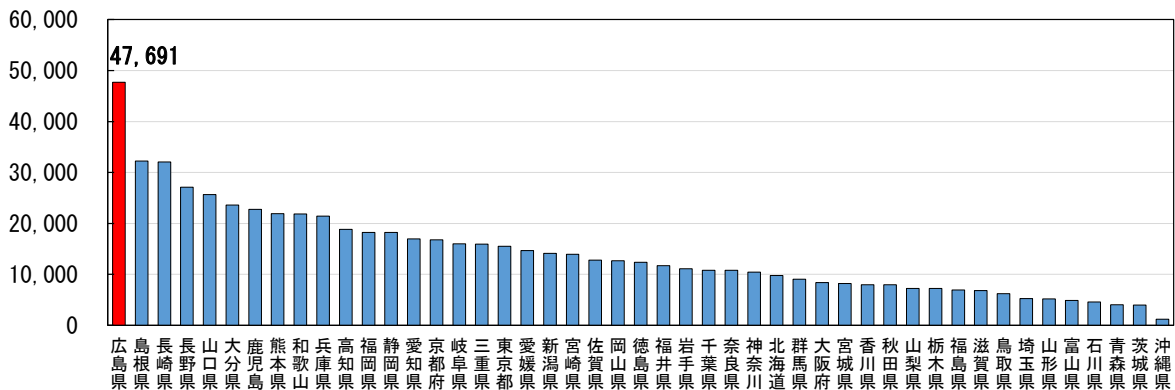
総観光客数及び外国人観光客数



(資料) 広島県「平成31年広島県観光客数の動向」

● 土砂災害警戒区域の指定状況

(箇所)



(資料) 国土交通省「全国における土砂災害警戒区域等の指定状況」(2021年3月31日時点)

第2章 広島県の都市づくり

1 都市計画の意義

都市計画は、都市内の限られた土地資源を有効に配分し、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、土地利用、都市施設及び市街地開発事業に関する計画を総合的・一体的に定める計画です。

具体的には、長期的な視点から都市の将来像やその実現に向けての大きな道筋を明らかにし、住宅や工場などの土地利用に関して用途や密度を適正に配分し、必要となる道路や公園、下水道等の都市施設などについての具体的な位置や規模を定めます。これらを一定の制限と事業によって実現することで、機能的な都市活動を確保し、良好な都市環境を形成しようとするものです。

今日の都市計画は、人口減少や少子高齢化などの社会情勢の変化や環境負荷の軽減、防災性の向上、良好な景観の保全・形成等を総合的に考慮しながら、都市が抱える各種の課題に対応していく必要があります。

このため、各都市において地域の実情を踏まえつつ、これまで以上に都市計画を活用することが求められます。

都市計画の形態

都市地域における一体的・総合的な計画の確立

適正な土地利用の配置とその都市の機能向上を図る基盤整備等を行うためには、都市の将来計画を明確に確立することが必要です。

都市計画を策定すべき都市計画区域の指定

個々の都市計画を実施するための根拠となるマスタープランの策定

- ・都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の策定（都市計画区域マスタープラン）
- ・市町の都市計画に関する基本的な方針の策定（市町マスタープラン）
- ・立地適正化計画の策定（都市再生特別措置法）

計画的な土地利用の実現のための規制と誘導

長期計画に基づき、都市全体として適正な土地の利用を推進するためには、土地利用制度を活用した規制や誘導が必要です。

無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るための区域区分制度の選択

市街地の適正な土地利用を誘導する地域地区の決定

区域区分制度の担保と良質な宅地水準の確保のための開発許可制度

地域の実情に応じたきめ細かなまちづくりのための地区計画等の決定

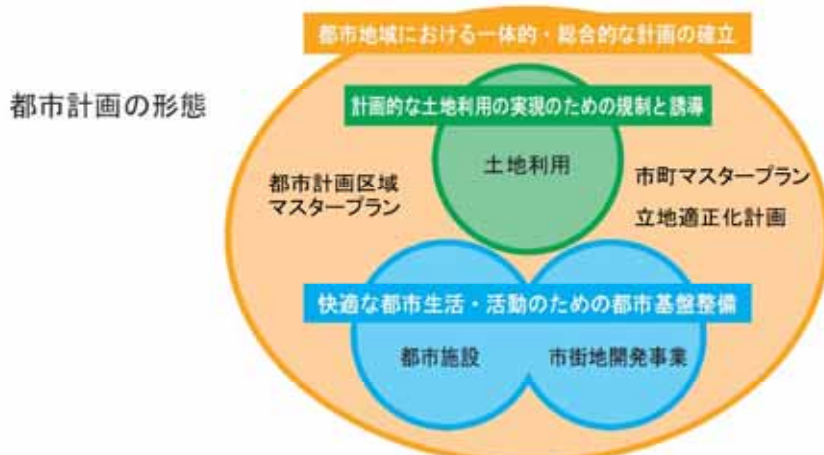
居住誘導区域及び都市機能誘導区域の設定と届出制度

快適な都市生活・活動のための都市基盤整備

快適な都市生活・活動を行うためには、都市施設の整備や宅地の増進、土地利用の高度化等を一体的に行う市街地開発事業等を実施することが必要です。

道路、公園、下水道等の都市施設の整備

土地区画整理事業や市街地再開発事業等の市街地開発事業の実施



2 広島県都市計画制度運用方針

目 的

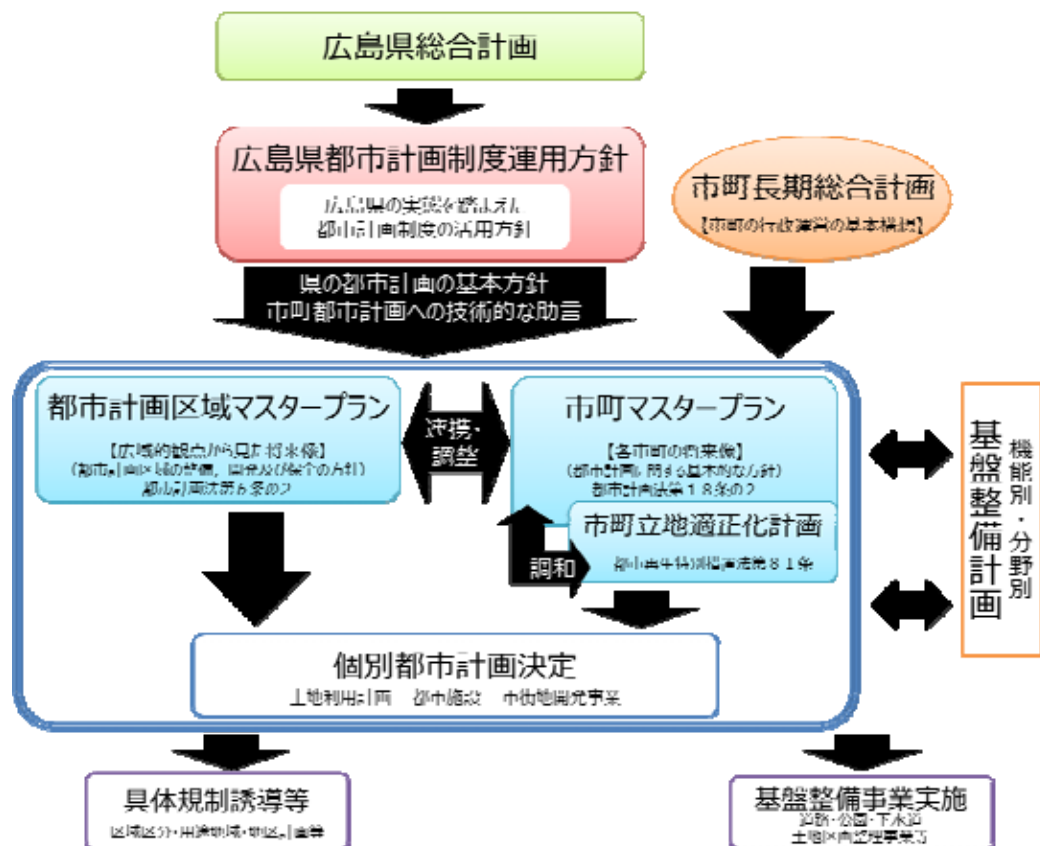
本県の都市づくりの透明化や都市計画制度の積極的な活用，県と市町の都市計画における一層の連携と協働の実現に向け，今後の県の都市計画制度の運用についての基本方針として，平成14年3月に「広島県都市計画制度運用方針」を策定し，運用してきました。

その後，これまでの人口増加や成長・拡大を前提とした都市づくりから，一定の区域に無駄なく必要な都市のサービス機能を集約化した集約型都市構造への転換，激甚化・頻発化する自然災害に対するハード・ソフト対策が一体となった総合的な防災・減災対策，多様な人材をひきつける魅力的な自然的環境や景観等の保全・創出など，都市づくりに求められる様々な要請に的確に応えるとともに，社会経済情勢の変化に対応した都市計画制度の積極的な運用と，都市計画における県と市町の連携・協働をより一層推進するため，『広島県都市計画制度運用方針』を令和元年12月に改定しています。

位置付け

運用方針は，都市計画制度の運用の仕組みや枠組み，考え方などの基本的な事項を定めたものであり，県や市町が策定するマスタープランや個別の都市計画事業との関係を踏まえ，次のとおり位置付けられています。

- ・県の総合計画では，将来にわたって「広島に生まれ，育ち，住み，働いて良かった」と心から思える広島県の実現を基本理念として策定しており，これを上位計画として位置付けています。
- ・県は，「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）や個別の都市計画などを，広島県都市計画制度運用方針に基づいて検討・策定します。
- ・市町に対しては，都市計画に関して県が行う技術的助言の基本指針として，「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（市町マスタープラン）や個別の都市計画などにおける連携と協働を支えていくものとして位置付けられます。
- ・個々の担当部局それぞれの計画や方針に基づいて進められている基盤整備事業に対しては，地域の総合的な視点で事業を横通しする都市計画が担うべき役割を明確にし，事業の円滑かつ効率的な推進に向けた連携の強化を進めるための基本指針として位置付けられます。

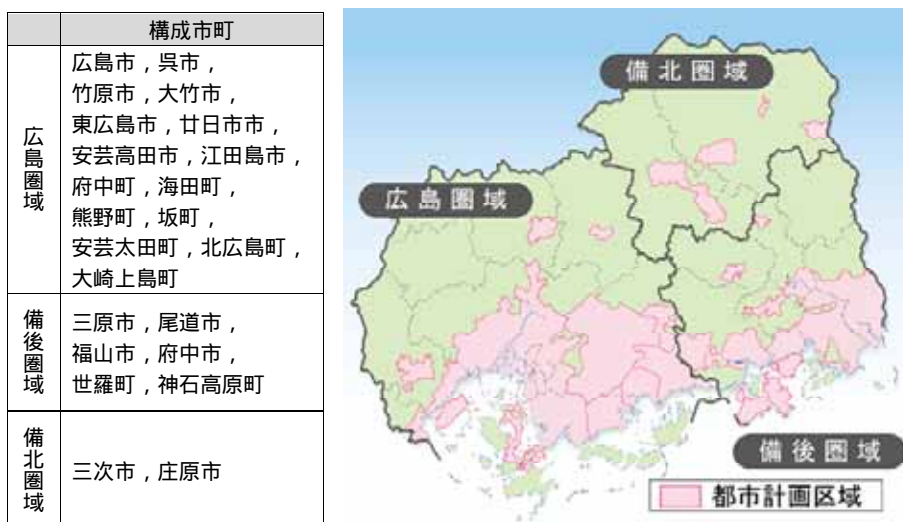


3 広島県都市計画区域マスタープラン

目 的

都市計画区域マスタープランは、都市計画法第6条の2の規定に基づき策定するもので、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ことを目的としています。

広島県では、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、都市計画区域を越えて強い結びつきのある一体的な地域（圏域）として「広島圏域」「備後圏域」「備北圏域」の3圏域を設定し、圏域を単位とした新たな都市計画区域マスタープランを令和3年3月に策定しています。



目標年次

圏域の長期的な発展方向を踏まえ、最新の国勢調査が行われた年次を基準とし、策定から概ね20年後(令和22(2040)年)の都市の姿を展望しつつ、概ね10年以内の各々の都市計画の整備目標を定めています。

基準年次	目標年次
平成27(2015)年	令和12(2030)年

広島県の都市を取り巻く課題と潮流

都市構造の視点	国内外から魅力ある地域として選ばれるための視点	県民一人一人が地域に愛着と誇りを持ち、住み続けるための視点
低密度に拡散した市街地 中山間地域等における既存集落の居住環境 デジタル技術の進展	都市間競争の激化 移住・定住に対する意識の高まり 交流人口の増加 多様な人材をひきつけるまちづくり	ものづくり産業の集積と将来的な地域経済の縮小の懸念 日常生活サービスの維持・向上 災害・地球環境問題 住民ニーズや価値観の多様化 「新しい生活様式」への対応

▣ デジタル技術の進展

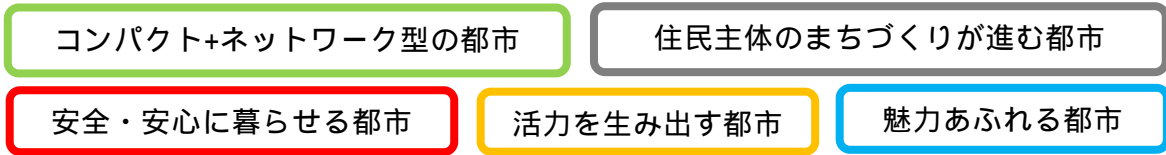
デジタル技術とデータなどを積極的活用することで、都市や地域が抱える問題の解決を図り、持続可能な都市経営を実現するため、スマートシティの取組が始まっています。

▣ 「新しい生活様式」への対応

新型コロナウイルス感染症の全世界的な感染拡大は、これまでの働き方や移動手段、日常生活などに大きな影響を与え、オンライン授業やテレワークなどのデジタル技術を急速に普及させる一方で、人と人との密を避ける自宅近くの公園の価値が再評価されるなど、ライフスタイルや価値観を変化させ、地方都市が見直される変化を生じさせています。この変化を地域の活性化に繋げるためには、「都市と自然の近接性」という大都市圏にはない地域特性を活かした広島らしいライフスタイルを実現させる、ゆとりと魅力あるまちづくりや居住環境の創出を図る必要があります。

広島県における都市の目指すべき将来像

広島県の都市を取り巻く課題と潮流を踏まえ、広島県における都市の目指すべき将来像を次のとおり設定しています。

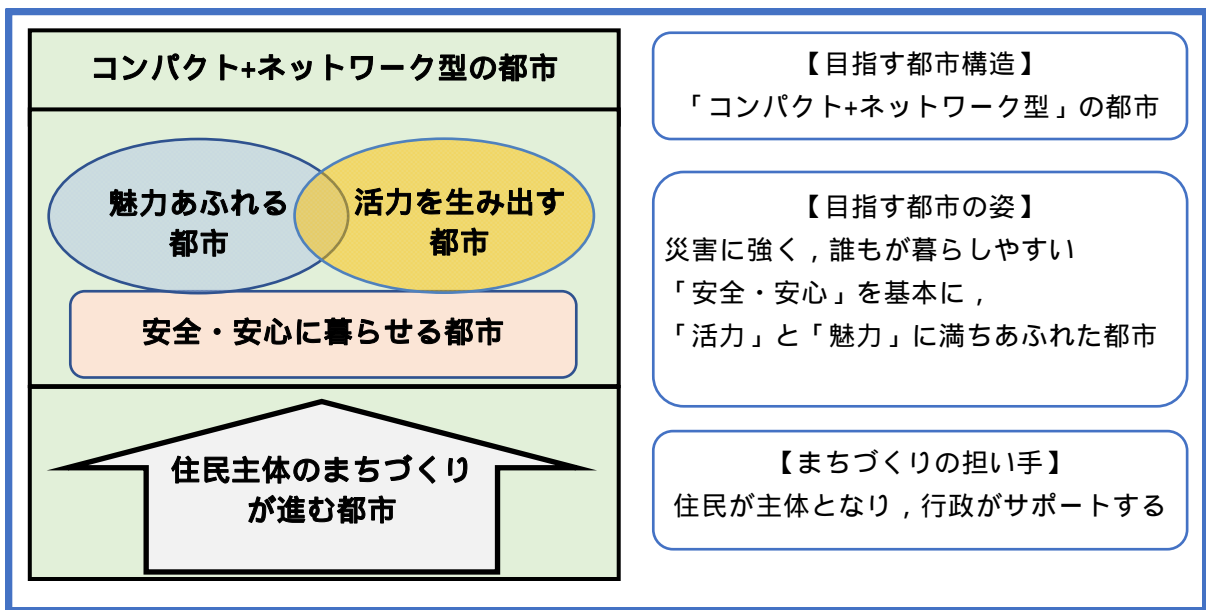


医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、公共交通によりこれらの生活利便施設にアクセスできる「コンパクト+ネットワーク型の都市」に再構築します。

また、災害に強く、誰もが暮らしやすい「安全・安心」を基本に、新型コロナウイルス危機後の社会が求める空間に対する新たな価値観を踏まえ、様々な人材や企業をひきつける「活力」と「魅力」に満ちあふれた都市を、住民が主体となり、行政がサポートしながら協働で作りに上げていきます。

これらの将来像は、交通や安全・安心などの分野におけるデジタル技術やデータなどを積極的に活用し、スマートシティの取組を進めながら実現していきます。

< 将来像のイメージ >



新たな都市計画区域マスタープランの要点

コンパクト+ネットワーク型の都市

- ・ 人口減少社会において日常生活サービスを効率的に享受できる集約型都市構造の形成
 - ・ 災害リスクの高い区域に立地した居住を安全で利便性の高いエリアへと誘導
 - ・ 集約された拠点の多様なサービスを楽しむために拠点間を結ぶネットワークの強化
- 安全・安心を基本に、活力と魅力に満ちあふれた都市
- ・ 総合的な防災・減災対策による安全・安心に暮らせる都市づくり
 - ・ イノベーションを生み出す多様な人材を呼び込む魅力的な都市空間の形成
 - ・ 転出の抑制やUIターン拡大に向け、「都市と自然の近接性」を活かした大都市圏にはない広島らしいゆとりと魅力あるまちづくりの推進

デジタル技術の進展や新型コロナウイルス危機の対応などを踏まえて求められる新しい社会

- ・ データと新技術を活用したまちづくり（スマートシティ化）
- ・ 新しい生活様式に対応したゆとりある空間の形成

現状の都市像

IC周辺の立地条件が良い土地が未活用

地域交通ネットワークの縮小・弱体化

災害リスクの高い区域への市街化の進行

市街地内の緑の減少

市街化調整区域への宅地開発

都市のスポンジ化の進行

地域コミュニティの停滞

将来の都市像

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（50戸連たん等の見直し・廃止）

地域交通ネットワークの強化と再構築

IC周辺等の市街化調整区域における地区計画の適切な運用

都市づくりに係る民間活動の支援

緑地の保全と都市緑化の推進

居住・都市機能の誘導

市街化調整区域への編入（逆線引きの推進）

災害リスクの高い区域における都市的土地利用の制限（流域治水等の対応）

地区計画の活用及び用途地域の変更（拠点性の向上）

歩きやすく移動しやすい都市空間づくり（ウォークアブルシティの形成）

公園、緑地等のオープンスペースの充実

エリアマネジメントによる継続的な都市づくり

市街地再開発事業等の推進

地域の課題を解決するスマートシティ化の推進

現状と将来の都市像 概念図

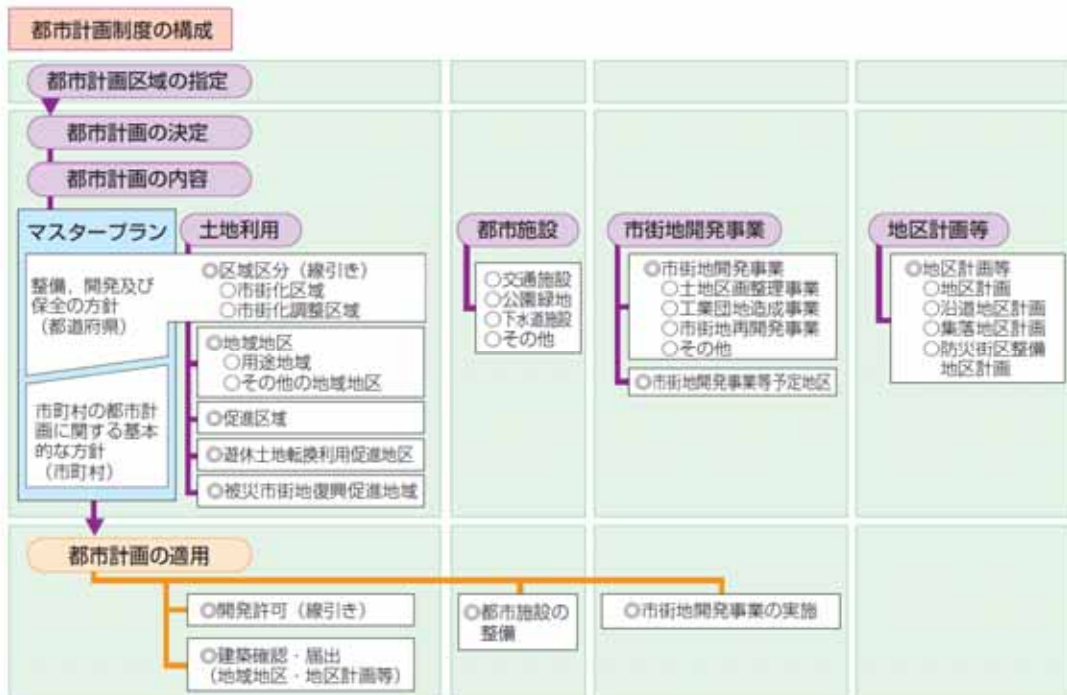
第3章 都市計画の概要

1 都市計画の概要

「都市計画」は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための総合的な計画であり、都市計画で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す。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ます。

◆都市計画の内容

都市計画	都市計画区域マスタープラン	全ての都市計画区域における整備、開発及び保全の方針
	都市再開発方針等	市街地における長期的かつ総合的な都市再開発の方針
	土地利用	市街化区域と市街化調整区域 (市街化を促進する区域)(市街化を抑制する区域) 13種類の用途地域をはじめとする地域地区
	都市施設	都市計画によってつくられる各種の公共施設
	市街地開発事業等	土地区画整理事業 (総合的に都市環境の向上と土地利用の増進を目的とする事業) 市街地再開発事業 (老朽化した都市機能を計画的意図のもとにつくりかえる事業) 新住宅市街地開発事業・・・など (ニュータウンをつくりだす事業)
	地区計画等	比較的小規模な地区を単位として、きめ細かいよりよいまちづくりのために定める計画



2 都市計画区域

■都市計画区域

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す。

○都市計画区域指定の法定要件

次のいずれかに該当し、かつ、一体の都市として総合的に整備し、開発し、および保全する必要がある区域であること。

- 市であること
- 当該町村の人口が1万人以上であり、商工業その他の都市的業態に従事する者の数が全就業者数の50パーセント以上であること。
- 概ね10年以内に該当する見込みがあること。
- 温泉その他の観光資源があることにより他数人が集中するため、特に、良好な都市環境の形成を図る必要があること。
- 災害により、市街地を形成している区域内の相当数の建築物が滅失し、当該市街地の健全な復興を図る必要があること。

<都市計画区域の指定による効果>

開発行為の制限	3,000㎡以上(市街化区域内であれば1,000㎡以上)の開発行為は県知事等の許可を受けなければなりません。 これにより道路・公園・排水施設など一定の技術水準が確保され、災害及び公害防止、自然環境の保全などが図られます。
建築規制の適用	建築物の新築又は10㎡を越える増改築をしようとする場合には、工事着工前に建築主事又は国土交通大臣等の指定を受けた者による確認を受ける必要があります。 これにより、建築物の構造等に制限を加え、それを利用している人々の生命、財産を守るとともに、建築物の形態、用途、接道等についても制限を加え、人口や産業などの集中に伴う生活環境や生産・商業活動の低下を抑える効果があります。
土地取引の届出	市街化区域は2,000㎡以上、市街化区域を除く都市計画区域は5,000㎡以上、都市計画区域以外の区域は10,000㎡以上の土地(一団の土地)について、土地売買等の契約を締結した場合に、届出対象となります。 これにより、土地の投機的取引や地価高騰を抑制するとともに、適性かつ合理的な土地利用の確保が図られます。
地価公示	都市計画区域内の標準地について、年1回、正常な土地価格を公示することとなり、公共収用や民間の土地取引の指標となります。

<都市計画区域の指定後にできる事柄>

都市計画区域マスタープラン等の策定	都市の将来像及びそれに関わる総合的な施策の体系を住民に分かりやすく明示することにより、地域の総論レベルの合意形成が図られます。
地域地区等の指定	都市機能の維持増進、住環境の保護などを目的とした土地の適正かつ合理的利用を図るため、用途地域等の地域地区を定めることができます。 また、風致地区や景観地区、伝統的建造物群保存地区等を指定することにより、都市としての美観・風致の維持・形成を図ることができます。
都市施設の計画・整備	道路、公園、下水道等の都市の基盤となる施設については、必要なものについて都市計画の決定を行うことにより、整備に必要な区域を明確化することができ、また、その過程において施設の規模、配置を広く住民に示されるため、合意形成が容易となり、事業の明確化とともに、円滑で着実な整備が可能となります。
市街地開発事業の導入	市街地の合理的かつ健全な土地利用及び宅地の増進や都市機能の更新を図るため、道路等の基盤整備と建築物が立地する宅地とを一体的に整備する土地区画整理事業等の市街地開発事業は、積極的なまちづくりの手法として有効な事業です。 市街地開発事業は、都市計画区域内でなければ施行できません。
地区計画等の活用	既存の他の都市計画を前提に、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規制を行うため、区域の指定された用途地域の規制を、強化、緩和することができます。各街区の整備及び保全を図ることができます。
その他	都市公園法、樹木保存等の適用が可能となります。

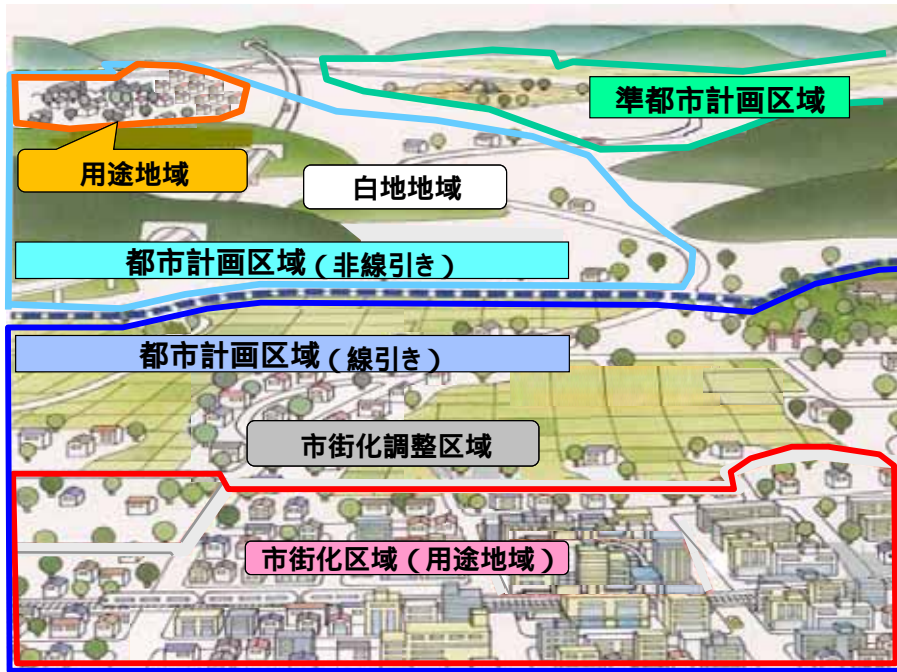
■準都市計画区域

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ます。準都市計画区域は、土地利用の整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ますが、都市施設や市街地開発事業は定めないこととなっています。

準都市計画区域で定められる都市計画

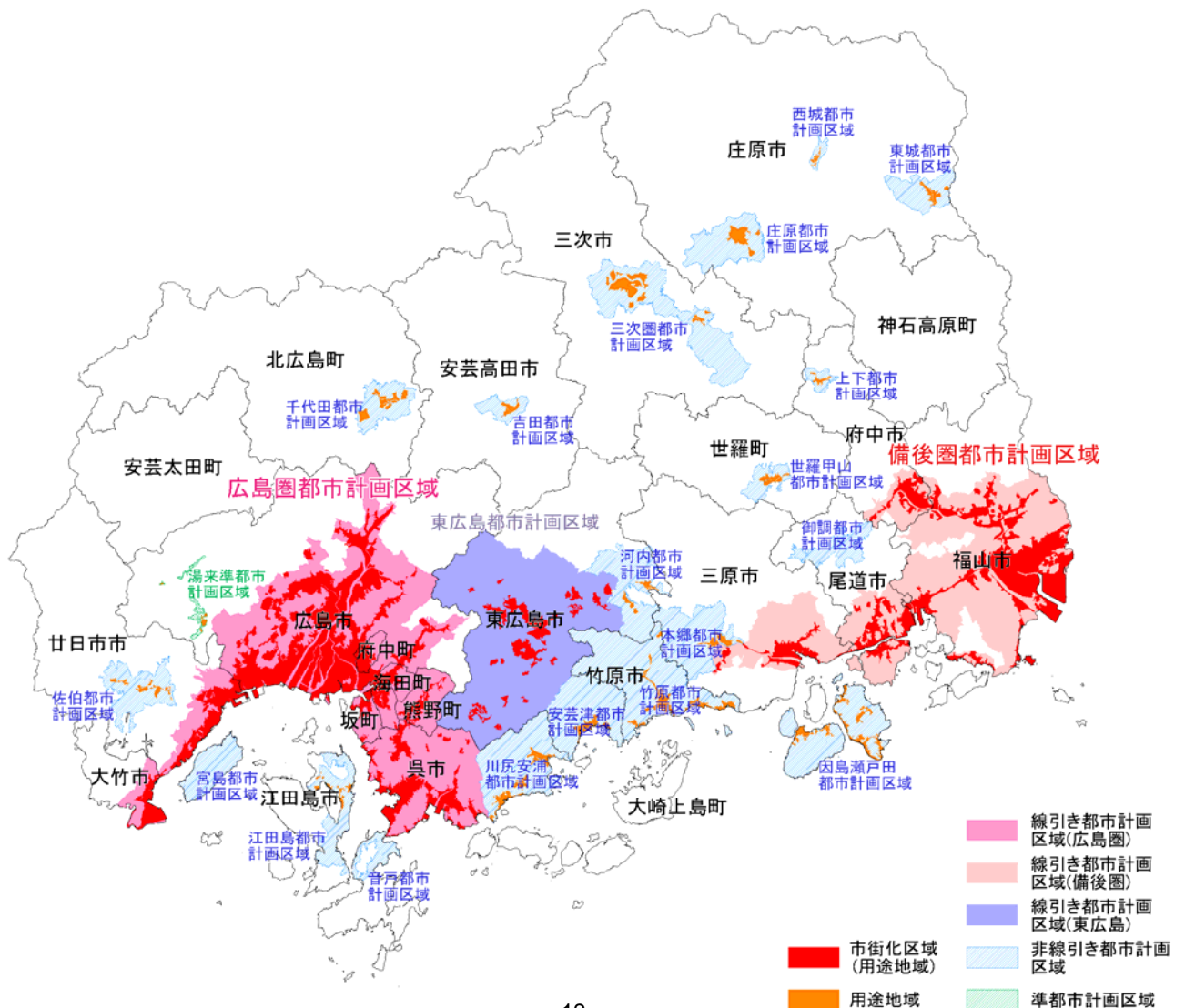
- ◆用途地域
- ◆特定用途制限地域
- ◆景観地区
- ◆伝統的建造物群保存地区
- ◆特別用途地区
- ◆高度地区
- ◆風致地区
- ◆緑地保全地域

◆都市計画区域と準都市計画区域のイメージ



◆広島県の都市計画区域と準都市計画区域

県内23の市町のうち、20の市町で22の都市計画区域、1の準都市計画区域が指定されています。
(令和3年3月現在)



3 都市計画区域マスタープラン等

都市計画区域マスタープラン等は、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らの方針に即して決定されることとなります。

■都市計画区域マスタープラン

都市計画区域マスタープランは、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ことを目的としています。

◆策定内容

都市計画区域マスタープランでは、都市計画法と広島県都市計画制度運用方針により、以下の内容を定めることとなっています。

<都市計画区域マスタープランにおいて定める事項>

○都市計画の目標

(概ね20年後の広域的な都市の将来像とその実現のプロセスと都市づくりの基本理念を示します。)

○各都市計画区域で、区域区分をするか否かを判断し、する場合はその方針を定めます。

○主要な都市計画決定の方針

(土地利用や都市施設の整備等に関する方針について定めます。)

■市町マスタープラン

市町マスタープランは、都市計画区域マスタープランに即し、各市町の区域を対象として、住民に最も身近な地方公共団体である市町が、より地域に密着した見地から、その創意工夫の下に、市町の定める都市計画の方針を定めるものです。

■立地適正化計画

立地適正化計画は、都市計画区域マスタープランに即するとともに、市町マスタープランとの調和を図りつつ、都市全体を見渡しなが将来の都市像を描き、都市拠点への居住機能や医療・福祉・商業・公共交通等のさまざまな都市機能を誘導することにより、コンパクト+ネットワーク型の都市の実現に向け、市町が策定する計画です。

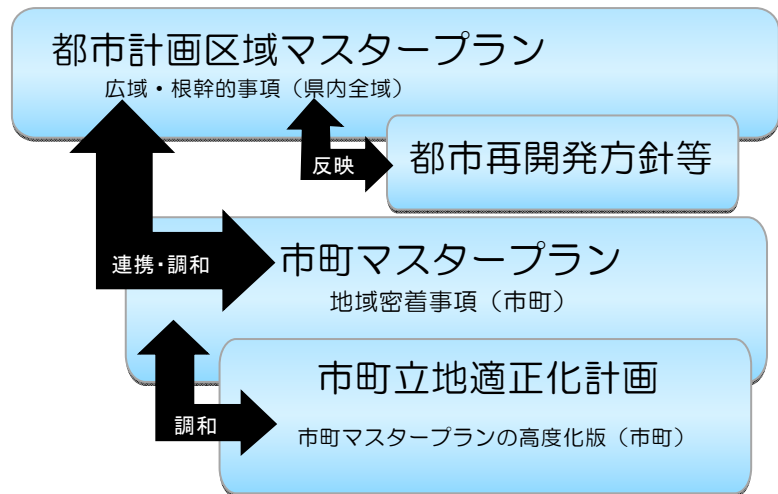
令和3年3月末時点で、県内8市町が策定を行っています。

また、都市再生特別措置法（令和2年9月施行）の改正により、居住誘導区域に残存する災害リスクに対して防災指針を定め、必要な防災・減災対策に取り組むことが義務付けられました。

■都市再開発方針等

都市再開発方針等は、市街地における都市再開発の長期的かつ総合的なマスタープランで、次の4種類の方針を定めます。

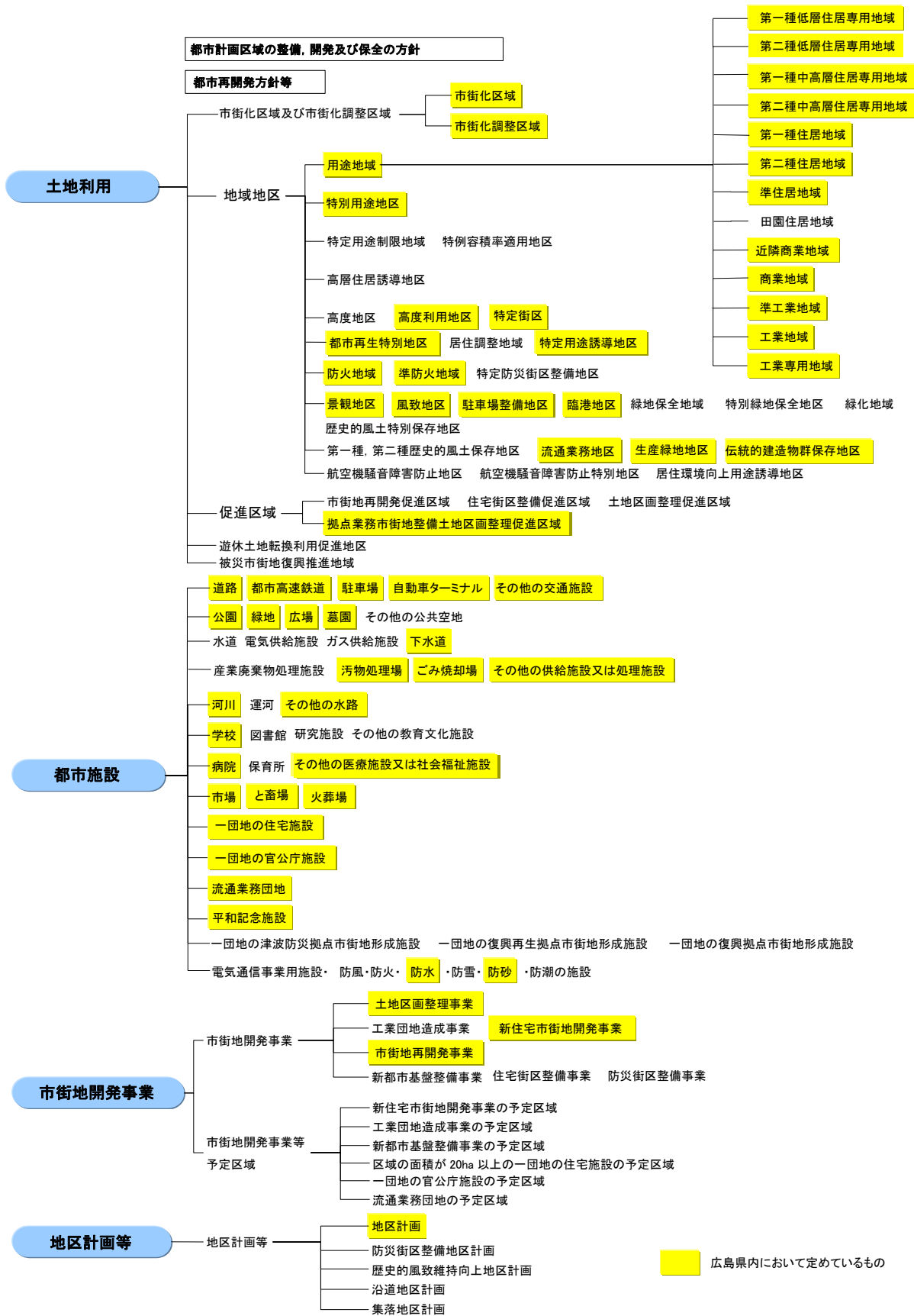
- ①都市再開発の方針
- ②住宅市街地の開発方針
- ③拠点業務市街地の開発整備の方針
- ④防災街区整備の方針



都市計画区域マスタープラン・都市開発方針等と市町マスタープラン・立地適正化計画の関係

4 都市計画の内容

(令和3年3月31日現在)



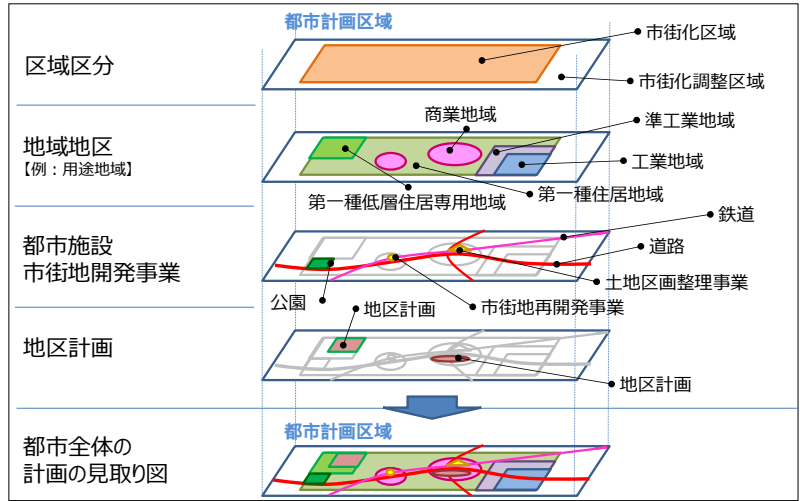
4-1 土地利用

土地利用計画は、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に、適正な制限のもとに都市における土地の合理的利用が図られるよう定めます。

また、土地の造成や建築行為などに対し、一定の制限を加えることにより、健全な市街地への誘致・形成を図ります。

市街地の無秩序な拡大を防止し、機能的な都市を形成するとともに快適な都市生活を実現するため、都市地域全体の合理的な土地利用計画を立て、開発行為、建築行為を計画的に誘導していく必要があります。

都市計画法においては、市街化区域及び市街化調整区域や用途地域、特別用途地区、防火地域及び準防火地域、風致地区、その他の地域地区等の制度があります。



◆土地利用計画一覧表

都 市 計 画 区 域 名	市 町 名	市街化区域・市街化調整区域	地 域 地 区												促 進 区 画 等																								
			第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業専用地域		特別用途地区	特定用途制限地区	高層住居誘導地区	高度利用地区	特定再生特別地区	防火地域	準防火地域	景観地区	風致地区	駐車場整備地区	臨港地区	歴史の風土特別保存地区	第一種歴史的風土保存地区	第二種歴史的風土保存地区	緑地保全地域	流通業務地区	生産緑地地区	伝統的建造物群保存地区	航空機騒音障害防止特別地区	航空機騒音障害防止特別地区	居住環境向上用途誘導地区			
広島圏	大竹市																																						
	廿日市市																																						
	広島市																																						
	府中町																																						
	海田町																																						
	熊野町																																						
	坂町																																						
備後圏	呉市																																						
	三原市																																						
	尾道市																																						
	福山市																																						
府中市																																							
東広島圏	東広島市																																						
	竹原市																																						
	三次市																																						
	庄原市																																						
	因島瀬戸市	尾道市																																					
	宮島	廿日市市																																					
	東城	庄原市																																					
	安芸津	東広島市																																					
	川尻安浦	呉市																																					
	上下	府中市																																					
	江田島	江田島市																																					
	西城	庄原市																																					
	千代田	北広島町																																					
	吉田	安芸高田市																																					
	本郷	三原市																																					
	河内	東広島市																																					
	世羅甲山	世羅町																																					
	佐伯	廿日市市																																					
	菅野	呉市																																					
	御調	尾道市																																					
	広島港米*	広島市																																					

※ 準都市計画区域

■市街化区域と市街化調整区域（区域区分）

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ります。

（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」とも呼びます。）

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します。

本県では、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ます。



◆区域区分の見直し

市街化区域への編入を公共施設整備が確実でない段階で行うと、無秩序な開発を招き、かえって劣悪な市街地を形成してしまうおそれがあります。区域区分の見直しは次のように行います。

○定期的な見直し

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います（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ます。

○随時の見直し

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。

また、社会情勢の変化や市街地の進展状況等を踏まえ、必要に応じ、都市計画区域マスタープランに位置付けたフレームの範囲内で区域区分の見直しを行います。














■地域地区

地域地区は土地の自然的条件や土地利用の動向を考へて、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ます。

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

用途地域は、都市機能及び都市環境の維持増進を図るため、建築物の用途・形態・容積等について守るべき最低限度のルールを定めるもので、現在本県では22の都市計画区域（1の準都市計画区域含む）14市6町に定めます。

<p>第一種低層住居専用地域</p>  <p>低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。</p>	<p>第二種低層住居専用地域</p>  <p>主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。</p>	<p>第一種中高層住居専用地域</p>  <p>中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。</p>
<p>第二種中高層住居専用地域</p>  <p>主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。</p>	<p>第一種住居地域</p>  <p>住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。</p>	<p>第二種住居地域</p>  <p>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、カラオケボックスなどは建てられます。</p>
<p>準住居地域</p>  <p>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。</p>	<p>田園住居地域</p>  <p>農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。</p>	<p>近隣商業地域</p>  <p>まわりの住民が日用品の買物などをすゑるための地域です。住宅や店舗のほかは小規模の工場も建てられます。</p>
<p>商業地域</p>  <p>銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。</p>	<p>準工業地域</p>  <p>主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。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。</p>	<p>工業地域</p>  <p>どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>
<p>工業専用地域</p>  <p>工場のための地域です。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。</p>		

◆用途地域による建築物の用途制限の概要

各用途地域における住居の環境の保護や、商業・工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次のとおり制限が行われます。

なお、本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について記載したものではありません。

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の二分の一未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり。	
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下	
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	③ 2階以下	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	④ 物品販売店舗及び飲食店を除く。	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④	■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ 2階以下	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	▲2階以下	
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○		
ホテル、旅館	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○		
	ホテル、旅館	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	▲3,000㎡以下	
	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パテティング練習場	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	▲3,000㎡以下	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲10,000㎡以下	
劇場、映画館、演芸場、観覧場	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	○	×	×	▲客室200㎡未満	
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲個室付浴場等を除く。	
	大規模集客施設 注)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×		
公共施設	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×		
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	病院	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×		
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲600㎡以下	
	自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	▲	○	×	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下	
	建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	① 600㎡以下1階以下	
	①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	※一団地の敷地内について別に制限あり。														
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡以下	
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	② 3,000㎡以下	
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり。 ▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	作業場の床面積	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	① 50㎡以下 ② 150㎡以下	
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。		
自動車修理工場	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	作業場の床面積	
															① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下	
															原動機の制限あり	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②	○	○	×	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下	
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○		
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○		
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要														

注) 大規模集客施設とは、劇場、映画館、演芸場、店舗、飲食店、展示場、遊戯場、競馬投票券販売所、場外車券売場等に供する施設で、その用地に供する部分の床面積が10,000㎡を超えるものをいう。

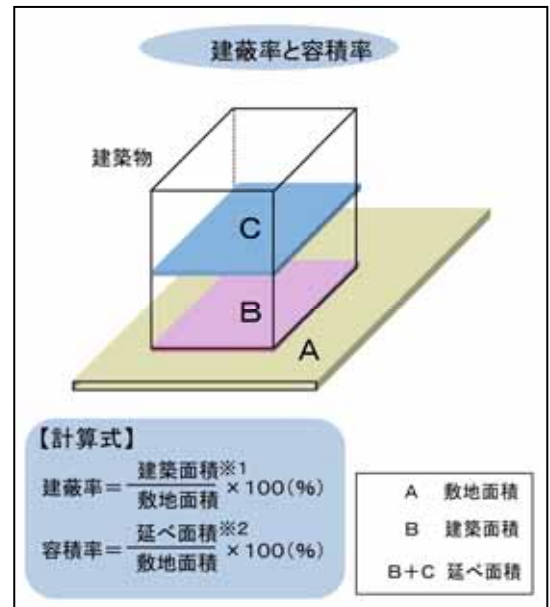
○容積率・建蔽率の制限

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、容積率（建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合）及び建蔽率（建築物の建築面積の敷地面積に対する割合）の最高限度が定められます。

○外壁の後退距離の限度、建築物の敷地面積の最低限度

低層住宅に係る良好な住居環境の確保のために必要な場合、「外壁の後退距離の限度」や「建築物の敷地面積の最低限度」を定めます。

- ・「外壁の後退距離の限度」
建築物等を建てる時に、道路又は敷地の境界から1mまた1.5m以上離します。（第一種、第二種低層住居専用地域）
- ・「建築物の敷地面積の最低限度」
建築物を建てるには、定められた面積以上の敷地が必要です。（ただし、既に、定められた面積未満の敷地となっている場合は、敷地を分割しなければ建築物を建てられます。）



- 1 建築面積（建築物を真上から見たときの面積）
- 2 延べ面積（建物の床面積の合計）

○高さ制限

市街地や各建築物の採光、通風、開放性を確保するために、用途地域に応じて、建築物の高さについて制限があります。

用途地域	第1種低層住居専用地域	第2種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	第2種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	都市計画区域内で用途地域の指定のない区域
指定容積率(%)	50,60,80,100 150,200		100,150,200 300,400,500					50,60 80,100 150,200	100,150 200,300 400,500	200,300 400,500 600,700 800,900 1000 1100 1200 1300	100 150 200 300 400 500	100,150 200,300 400		50 80 100 200 300 400 *
建蔽率(%)	30,40,50,60				50,60,80			30,40 50,60	60,80	80	50,60 80	50,60	30,40 50,60	30,40,50 60,70*
外壁の後退距離(m)	1,1.5							1,1.5						
絶対高さ制限(m)	10,12							10,12						
敷地規模規制の下限値	200㎡以下の数値***													
斜線制限	道路斜線	適用距離(m)	20 25 30 35						20,25,30 35,40,45,50		20,25,30,35		20,25,30	
		勾配	1.25		1.25(1.5を選択可**)				1.25		1.5		1.25 1.5*	
	隣地斜線	立ち上り(m)	20(31**)								31(適用除外を選択可*)		20,31	
		勾配	1.25(1.5を選択可**)								2.5(適用除外を選択可*)		1.25 2.5*	
	北側斜線	立ち上り(m)	5		10				5					
	勾配	1.25						1.25						

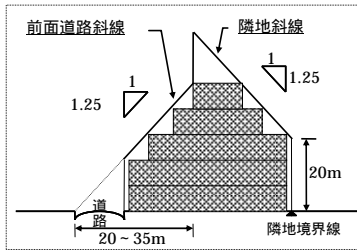
* 特定行政庁 が県都市計画審議会の議を経て定めるもの
 ** 特定行政庁 が県都市計画審議会の議を経て定めるもの。第1種、第2種中高層住居専用地域では指定容積率が400、500%の区域に限る
 *** 200㎡超の制限は地区計画により適用可能
 特定行政庁：建築主事を置く市町の区域においては当該市町の長をいい、その他の市町の区域については県知事をいう。
 広島県内では、広島市、呉市、福山市、三原市、尾道市、東広島市、廿日市市の7市が特定行政庁となっており、三次市は建築基準法第6条第1項第四号の建築物に限り事務を行う限定特定行政庁となっている。

○斜線制限

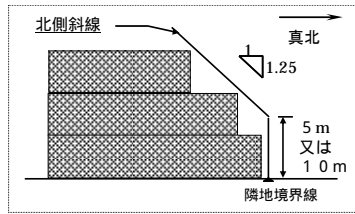
斜線制限は、敷地の境界に接して高い建物が建たないようにするための制限で、隣の敷地の境界や、敷地が接している道路の反対側の境界から建物までの水平距離との割合で、建てられる高さの限度が決まります。

通風・採光・日照・開放感等の日常生活における良好な環境の確保を目的とするもので、次のように制限されています。

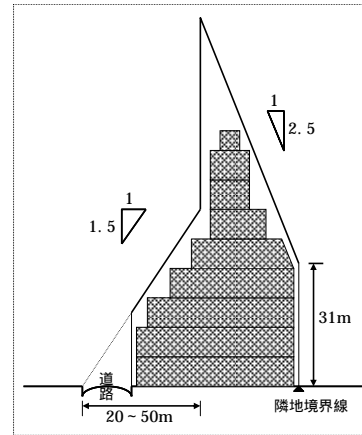
●住居系用途地域の場合



●住居専用地域・田園住居地域の場合



●その他の場合



規制内容	用途地域	制限数値
前面道路斜線 (法56条①一)	住居系用途地域	適用距離 20, 25, 30, 35m 斜線勾配 1.25
	商業系用途地域	適用距離 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50m 斜線勾配 1.5
	工業系用途地域	適用距離 20, 25, 30, 35m 斜線勾配 1.5
	用途地域の指定のない区域	適用距離 20, 25, 30, 35m 斜線勾配 1.25, 1.5
隣地斜線 (法56条①二)	低層・田園住居地域以外の住居系用途地域	立ち上げ高さ 20m 斜線勾配 1.25
	商業・工業系用途地域	立ち上げ高さ 31m 斜線勾配 2.5
北側斜線 (法56条①三)	低層住居専用地域・田園住居地域	立ち上げ高さ 5m 斜線勾配 1.25
	中高層住居専用地域	立ち上げ高さ 10m 斜線勾配 1.25

※ 特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定する地域では、1.5を指定することも可。
 ☆ 特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定する地域では、それぞれ1.5、31mを指定することも可。
 ★ 特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定する地域では、適用除外とすることも可。

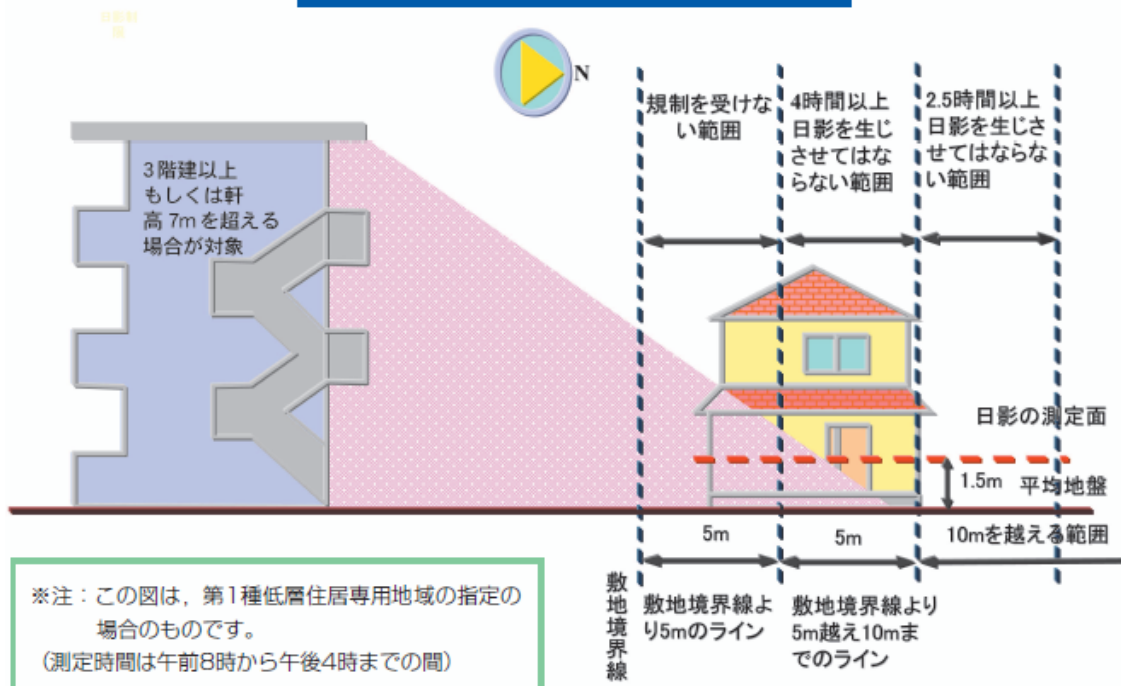
○日影制限

日影制限は、建築基準法第56条の2（日影による中高層建築物の高さの制限）に規定されています。

地方公共団体が、法に定められている一定の範囲内で、制限を受ける地域[対象区域]と隣接地に生じさせてはならない日陰になる部分の時間[日影時間]を、条例で指定することによって規制が適用されます。

広島県では、広島県建築基準法施行条例で、これらを指定しています。

第1種低層住居専用地域の日影制限の例



※注：この図は、第1種低層住居専用地域の指定の場合のものです。
 (測定時間は午前8時から午後4時までの間)

◆特別用途地区

特別用途地区は、用途地域内において、地域の特性を活かし、土地利用の増進、環境の保護等を図るため、基本となる用途を補完して定める地域です。

現在本県では、呉市、三原市、福山市、府中市、熊野町に定められています。

また、これらの地区の指定の目的のためにする建築物の制限又は禁止に関する規定は、地方公共団体の条例で定めることとなっています。



郷原特別工業地区及び桑畑特別工業地区（呉市）



三原駅前地区（三原市）
©旭鉄工(株) 西本 貴さん

◆高度利用地区

高度利用地区は、用途地域内の市街地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ため、容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区です。

市街地再開発事業や住宅街区整備事業の施行区域においては、この区域の指定が必要となっています。

現在本県では、広島市、呉市、三原市、尾道市、福山市に定められています。

◆特定街区

特定街区は、市街地の整備改善を図るため、まとまった街区を一単位として総合的に建物の形態をととのえて整備するために定めます。

この街区内にあっては、公共的空地を確保する等の都市計画的配慮の払われた街区ごとの建築計画をたて、一般的な建築物の高さの制限、斜線制限等の適用を排除して、これに代わって、都市計画の施設として高さの最高限度・壁面の位置・容積率を定めることができるとされています。

現在本県では、広島市に定められています。



基町特定街区（広島市） ©広島市



広島駅南口B、Cブロック（広島市）

◆都市再生特別地区

都市再生特別地区は、都市再生緊急整備地域内において、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、既存の用途地域等に基づく規制をすべて適用除外とした上で、誘導すべき用途、容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、高さの最高限度、壁面位置の制限を定める地区です。

現在本県では、広島市に定められています。

◆特定用途誘導地区

特定用途誘導地区は、立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域のうち、医療、福祉、商業等の誘導したい機能（誘導施設）を有する建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域について定める地区です。特定用途誘導地区を定めることにより、誘導施設を有する建築物について容積率、用途制限を緩和することが可能となります。現在本県では、廿日市市に定められています。



地域医療拠点地区（廿日市市）

◆防火・準防火地域

都市の防火対策として、市街地の中心部などで土地利用度、建築密度が高く、防災上とくに重要な地区を指定し、建築基準法により建築材料、構造等の規制をして市街地における火災の危険を防止するため定める地域です。

現在本県では、広島市、呉市、尾道市、福山市、竹原市に定められています。

◆景観地区

景観地区は、都市計画区域内において市街地の良好な景観の保全及び創出を図ることを目的とする地域地区で、景観法に基づき都市計画に定められるものです。

景観地区内では、都市計画による建築物の形態意匠の制限や建築物の高さの最高限度又は最低限度、壁面位置の制限などや、条例に基づく工作物の形態意匠の制限及び開発行為の規制などが生じ、より積極的に良好な景観形成を誘導していくこととなります。現在本県では、尾道市景観地区（尾道市）、福山城周辺景観地区（福山市）、宮島口景観地区（廿日市市）が定められています。



尾道市景観地区（尾道市）



福山城周辺景観地区（福山市）

◆風致地区

風致地区は、自然の景観を維持し、又は名勝、史跡の環境を保護して都市の自然美が破壊されることを防ぐため指定されます。この地区内では風致を維持するため建築物のみならずその他の工作物や土地の形質の変更等について規制が行われます。現在本県では、福山市、竹原市、庄原市、廿日市市に定められています。



寺山風致地区（竹原市）



上野池風致地区（庄原市）

◆ 駐車場整備地区

駐車場整備地区とは、商業地域・近隣商業地域・第一種住居地域・第二種住居地域・準住居地域・準工業地域（第一種及び第二種住居地域・準住居地域・準工業地域においては、特別用途地区で政令で定めるものの区域内に限る）内、又はこれらの地域の周辺地域において自動車交通が著しくふくそうする地区で、道路の効用を保持し円滑な道路交通を確保するため、駐車場の必要があると認められる区域で、都市計画で定める地区です。

駐車場整備地区に指定されると、市町は、その駐車場整備地区における路上駐車場及び路外駐車場の需要及び供給の現況及び将来の見通しを勘案して、その地区における路上駐車場及び路外駐車場の整備に関する計画（「駐車場整備計画」という）を定めることとしており、地方公共団体は、その駐車場整備計画に基づいて路上駐車場を設置するものとしています。

また、駐車場整備地区内の大規模な建築物については、条例の定めるところにより、駐車施設の付置義務が課せられます。条例によって設置が義務づけられた駐車施設を付置義務駐車施設といいます。現在本県では、広島市及び呉市に定められています。

◆ 臨港地区

臨港地区は、港湾の管理運営上、港湾施設としての機能を整備し、港湾周辺の効率的利用を図るため指定されるものです。

臨港地区の分区内においては、港湾法第40条に基づき条例により用途規制を行うこととなります。

現在本県では、広島市、大竹市など10市2町に定められています。



広島港（広島市） ©広島市



大竹港（大竹市）

◆ 流通業務地区

流通業務地区は、都市区域に、過度に集中立地している流通業務施設について、それぞれの機能に応じて既成市街地の外周及び臨海の地域で、かつ、交通等立地条件の良好な位置に分散を図るとともに、既成の業務機能を誘導して計画的に再編成を行い、あわせて大都市における流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図るため決定するものです。



広島市西部流通業務地区（広島市） ©広島市

この地区は、都市計画の地域地区として決定されますが、その規制の内容等については、「流通業務市街地の整備に関する法律」に定められています。この法律に基づき、昭和47年9月「広島市についての流通業務施設の整備に関する基本方針」が決定され昭和59年1月に改正されました。

この方針の中で、当面整備する流通業務地区は東部、西部及び北部とされており、整備状況にあわせて順次指定を進めることとしています。

現在本県では、広島市、海田町、坂町に定められています。

◆生産緑地地区

生産緑地地区とは、市街化区域内において緑地機能及び多目的保留地機能の優れた農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成に資することを目的として決定するものです。現在本県では、広島市に定められています。



生産緑地地区（広島市）

◆伝統的建造物群保存地区

伝統的建造物群保存地区とは、伝統的建造物群が周囲の環境と一体をなして形成している歴史的風致を維持するため、伝統的建造物群を主として、外観上認められるその位置、形態、意匠等の特性について、その周囲の環境と併せて保存することを目的として決定するものです。

また、この目的を達成するために、地区内における建築物等の現状変更については伝統的建造物群保存地区保存条例に基づく許可制度により歴史的な風致景観を維持します。

現在本県では、福山市鞆町、竹原市竹原地区、廿日市市宮島町に定められています。



竹原地区伝統的建造物群保存地区（竹原市）



鞆町伝統的建造物群保存地区（福山市）



宮島町伝統的建造物群保存地区（廿日市市）

◆促進区域

促進区域とは、主として土地所有者等に対し、一定期間内に速やかに、一定の土地利用を実現することを促し、市街地の計画的な整備、開発が図れるように定める地区です。

なお、当該促進区域の決定後、一定期間経過したものにおいては、市町等公的機関による整備が義務づけられています。

促進区域には、「市街地再開発促進区域」、「土地区画整理促進区域」、「住宅街区整備促進区域」、並びに「拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域」の4種類があります。

現在本県では、呉市に定められています。

①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す。

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ます。

また、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ます。

○都市内道路の多様な機能

道 路 機 能			効 果 等
交通機能	トラフィック機能	自動車、自転車、歩行者等の通行サービス 公共交通機関（バス等）の基盤形成	道路交通の安全の確保 時間距離の短縮
	交通結節機能	交通機関相互の乗り継ぎサービス	交通混雑の緩和、輸送費の低減
	アクセス機能	沿道の土地、施設等への出入りサービス	交通公害の軽減、エネルギーの節約 乗り継ぎ・送迎等の円滑化
市街地形成機能		都市構造の誘導 都市の骨格の形成 コミュニティ街区の外郭形成	都市基盤整備 生活基盤整備 土地利用の促進
空間機能		公共公益施設の収容 居住環境の形成 都市景観の形成 防災機能の強化 地域ニーズに応じた多目的利用	電気、通信、ガス、上下水道 公共交通機関（路面電車等） 駐車場、荷捌きスペース等 緑化、通風、採光、緩衝 避難路、消防活動、延焼防止 イベント、祭り、休息等

○都市計画道路の種別

道 路 種 別	目 的
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です。
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です。
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です。
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です。

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）



東広島呉自動車道（高屋 JCT・IC）（東広島市）

幹線街路



矢野安浦線（県道 34 号）（熊野町）



神辺高屋線（国道 313 号）（福山市）

区画街路



駅北 3 号線（廿日市市）

特殊街路



江の浦西町線（鞆町特殊街路）（福山市）

駅前広場

鉄道と道路の結節点において交通を処理し、また、都市の玄関として美観施設を備えた駅前とするため、計画決定するものです。



三次駅前広場（三次市）



海田市駅前広場（海田町）

②公園と緑地

私たちの生活のなかで、憩いの場・休憩の場・レクリエーションの場として利用されている公園緑地は、災害時の避難場所、大気汚染、騒音公害等の緩衝地としての効果を持つなど都市環境を形成するうえで重要な役割を果たしています。

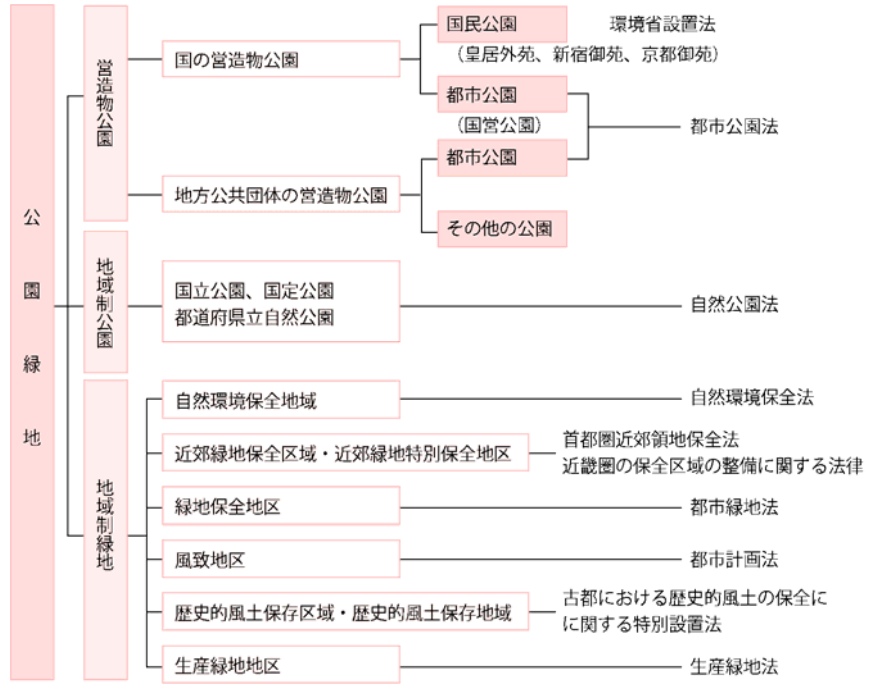
こうしたことから、住民の日常に密着した住区基幹公園（街区公園、近隣公園、地区公園等）と都市基幹公園（総合公園、運動公園）、また、レクリエーション需要を充足するための大規模公園（広域公園、レクリエーション都市）、その他の史跡や動植物園等特殊な利用増進を目的とした特殊公園（歴史公園、動植物園、風致公園等）、公害等の防止、緩和や都市景観の向上などを目的とした緩衝緑地等に分類され、その機能に応じて設けます。

○都市公園

一般に「公園」と呼ばれるものは、営造物公園と地域制公園に大別されます。

営造物公園は都市公園法に基づく都市公園に代表されます。この都市公園とは、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す。

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しています。



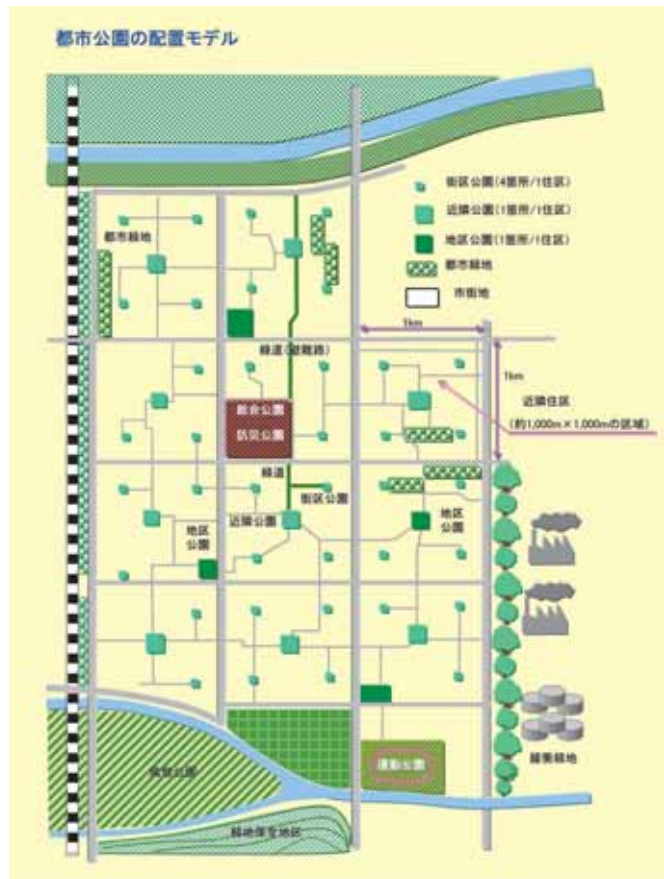
【参考】

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箇所当たり面積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箇所当たり面積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箇所当たり面積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箇所当たり面積10～50haを標準として配置する。
	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箇所当たり面積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箇所当たり面積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かつ選択性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、大都市圏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。
国営公園		一の都府県の区域を超えるような広域的な利用に供することを目的として国が設置する大規模な公園にあっては、1箇所当たり面積おおむね300ha以上として配置する。国家的な記念事業等として設置するものについては、その設置目的にふさわしい内容を有するように配置する。
緩衝緑地等	特殊公園	風致公園、墓園等の特殊な公園で、その目的に則し配置する。
	緩衝緑地	大気汚染、騒音、振動、悪臭等の公害防止、緩和若しくはコンビナート地帯等の災害の防止を図ることを目的とする緑地で、公害、災害発生源地域と住居地域、商業地域等とを分離遮断することが必要な位置について公害、災害の状況に応じ配置する。
	都市緑地	主として都市の自然的環境の保全並びに改善、都市の景観の向上を図るために設けられている緑地であり、1箇所当たり面積0.1ha以上を標準として配置する。但し、既成市街地等において良好な樹林地等がある場合あるいは植樹により都市に緑を増加又は回復させ都市環境の改善を図るために緑地を設ける場合にあってはその規模を0.05ha以上とする。(都市計画決定を行わずに借地により整備し都市公園として配置するものを含む)
	緑道	災害時における避難路の確保、都市生活の安全性及び快適性の確保等を図ることを目的として近隣住区 [※] 又は近隣住区相互を連絡するように設けられる植樹帯及び歩行者路又は自転車路を主体とする緑地で幅員10～20mを標準として、公園、学校、ショッピングセンター、駅前広場等を相互に結ぶよう配置する。

注：近隣住区は幹線街路等に囲まれたおおむね1km四方(面積100ha)の居住単位

○公園の配置

都市公園には身近な遊び場や日常スポーツ、散策、休息などのための比較的小規模なものから、週末や長期のレクリエーション利用のための大規模なものまで、利用対象や機能、地域の実情に応じて、配置されます。



○都市公園の役割

<p>都市防災</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<p>防 災</p>	<p>防 風</p>	<p>防音・減光遮断緑地帯</p>
<p>都市環境の維持・改善</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 動植物等の生息・生育地 2 都市気象の調節 3 大気の浄化 	<p>生態系形成</p>	<p>都市気象調節</p>	<p>吸塵・防塵</p>
<p>都市景観</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<p>前景統一</p>	<p>対 比</p>	<p>接点 (外部化)</p>
<p>健康・レクリエーション空間</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<p>休 養</p>	<p>遊 戯</p>	<p>散 策</p>
<p>精神的充足</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<p>ふれあい</p>	<p>季節感</p>	<p>やすらぎ</p>

公園



明神公園（海田町）

◀ 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



さかえ公園（大竹市）

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

地区公園 ▼

主として徒歩圏域内に居住する者の利用に供することを目的とする公園



横浜公園（坂町）



深原地区公園（熊野町）

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



揚倉山健康運動公園（府中町）



府中公園（府中市）

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



三原運動公園（三原市）



江田島市総合運動公園（江田島市）

特殊公園（風致公園） ▼

主として風致を享受することを目的とする公園



宮島公園（廿日市市）



東部河岸緑地（広島市）

特殊公園（歴史公園） ▶

史跡、名勝、天然記念物等の文化財を広く一般に供することを目的とする公園



縮景園（広島市）

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



広島広域公園（広島市）



せら県民公園（世羅町）

③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す。

また同時に河川、海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す。

川や海の水がきれいになります。



家庭等から出る汚れた水は、処理場で処理され、きれいにしてから川や海に流されます。そのため魚や生物が住むことができる清流がよみがえります。

誰もが快適な水洗トイレを使えます。



清潔で快適な水洗トイレを使用することができるようになります。そのため、子供はもちろんお年寄りでも安心してトイレを使うことができ、悪臭にも悩まされることがなくなります。

大雨が降っても浸水しなくなります。



道路や庭に降った雨水は、下水道で整備される雨水管渠へすみやかに流れ込みます。そのため、大雨が降るたびに浸水に悩まされていた地域でも、浸水の心配から開放されます。

清潔で住みよい環境のまちなります。



汚いドブや溝がなくなります。そのため、蚊やハエの発生を防いで、疾病の心配もなくなります。そして、街並みも美しく、快適で安心な暮らしができます。

下水道資源及び施設の有効利用

下水道の有している、水、汚泥、熱等の多くの利用可能な資源に加えて、処理場の上部を公園、運動場等として有効利用できます。

望ましい水循環・水環境の創設

様々な、水問題の解決、望ましい水循環・水環境の創設に向けて、積極的な取り組みを行っていきます。

下水道処理施設



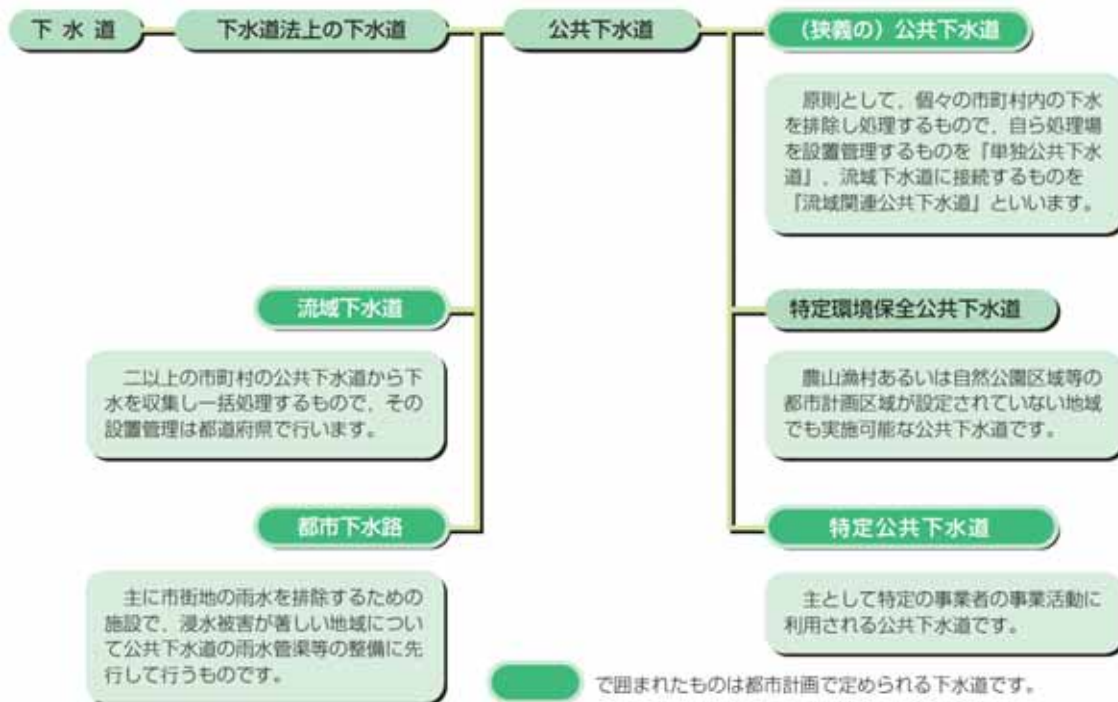
吉田浄化センター（安芸高田市）



庄原市浄化センター（庄原市）

○下水道の種類

下水道は、事業実施主体・人口規模・地域特性等により、次のような種類に分類されます。



○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ます。

この恩恵を受ける住民に下水道の建設費の一部を負担してもらいます。これが下水道受益者負担金です。（都市計画法第75条）

④その他の都市施設



アストラムライン（広島市）

都市高速鉄道

多くの人々を一時に早く輸送する交通手段である鉄道や新交通システムを定めるものです。

自動車駐車場

自動車の駐車のために供する施設を整備することにより、道路交通の円滑化を図ろうとするもので、公衆の利便、都市機能の維持及び増進に資するものです。



尾道市役所駐車場（尾道市）



袋町自転車駐車場（広島市）

自転車駐車場

自転車の駐車のために供する施設を整備することにより、道路交通の円滑化を図ろうとするもので、公衆の利便、都市機能の維持及び増進に資するものです。

自動車ターミナル

都市間路線バス、都市内バス、観光バスの発着及び他の交通機関との乗り換え場として定めるもので、公共交通機関の利便性の向上を目的としています。



広島バスセンター（広島市）



はつかいちエネルギークリーンセンター（廿日市市）

◀ ごみ焼却場

都市生活から排出されるごみの衛生的、能率的な処理により、公衆衛生の向上を図るものです。

火葬場 ▼

良好な都市環境を確保するため周辺地域との調和のとれた火葬のできる施設整備を図るものです。



庄原市斎場（庄原市）



北広島町火葬場（北広島町）



市営基町住宅（広島市）©広島市

◀ 一団地の住宅施設

都市の総合的な土地利用計画に基づき良好な居住環境を有する住宅の集团的建設及びこれに付随する必需施設の総合的整備を図るため、定めるものです。

一団地の官公庁施設 ▶

国家機関又は地方公共団体の建築物をそれぞれの機能に応じて都市の一定地区に集中配置するよう計画的に建築し、公衆の利便と公務の能率増進を図り、あわせて建築物の不燃化の促進と土地の高度利用を図るため、定めるものです。



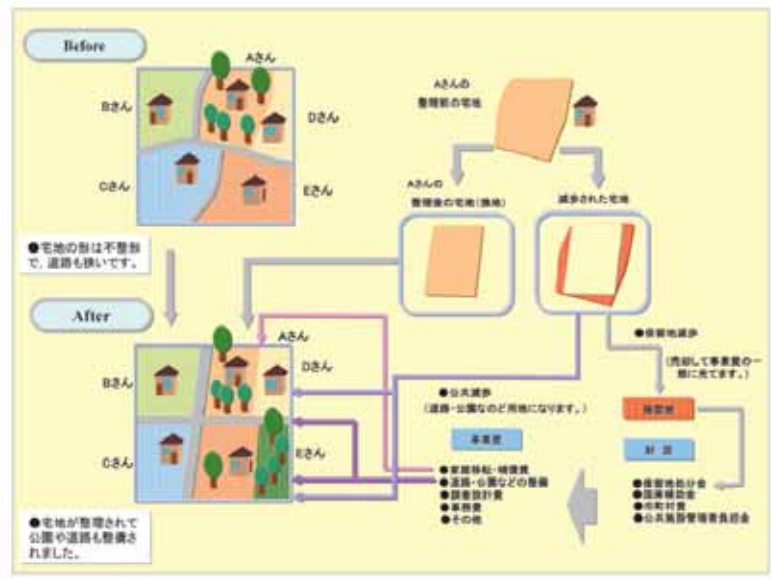
基町団地（広島市）©広島市

4-3 市街地開発事業

■市街地開発事業

市街地開発事業とは、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ことを目的としています。

この中には、土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業、工業団地造成事業、市街地再開発事業、新都市基盤整備事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業がありますが、現在本県では土地区画整理事業と新住宅市街地開発事業、市街地再開発事業を定めています。



土地区画整理事業のしくみ

■土地区画整理事業

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や、不整形な敷地形状により宅地の有効活用が図りにくい地区等について、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す。

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ます。

三良坂地区（三次市） □・・・事業区域



施工後（令和元年）



施工前（昭和57年）

■市街地再開発事業

市街地再開発事業は、老朽化した木造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、協同建築物（中高層ビル）の建設を行うことで、公園や道路など公共施設の整備を可能にする事業です。

土地や建物について、権利を持っている人は、それぞれ権利に応じて、新しく建設されたビルと敷地に権利が移し換えられることになります。

市街地再開発事業には、第一種市街地再開発事業と第二種市街地再開発事業があります。

第一種市街地再開発事業＜権利変換方式＞

権利変換手続きにより、従前建物、土地所有者等の権利を再開発ビルの床に関する権利に原則として等価で変換。

第二種市街地再開発事業＜管理処分方式（用地買収方式）＞

公共性、緊急性が著しく高い事業で、一旦施行地区内の建物・土地等を施行者が買収又は収用し、買収又は収用された者が希望すれば、その対償に代えて再開発ビルの床を与える。



市街地再開発事業のしくみ

広島駅南口第一種市街地再開発事業（広島市）



施工後 Cブロック



Bブロック



施工前

東桜町地区第一種市街地再開発事業（福山市）



施工後



施工前

4-4 地区計画等

■地区計画

地区計画は、都市計画区域内のまとまりのある「地区」を対象として、住民の意向を反映しながら、市町が地区の特性に応じたきめ細かい計画を定め、建築物を規制・誘導し、住みよい特色のあるまちづくりを総合的に進めるための制度です。住民参加を主体とした制度として、全国で多くの計画決定が行われています。



◆地区計画の都市計画決定

まちづくり計画案から次の事項を地区計画として定めます。

◇地区計画の方針・・・地区計画の目標、地区の整備・開発及び保全の方針

◇地区整備計画・・・地区施設の配置及び規模、建築物の用途・形態、その他樹林地の保全に関する事項等

◆地区計画の手続き

「手続き条例」の制定

市町は、条例により土地所有者の利害関係者の意見を求める方法を定めます。また、この条例で住民、または利害関係者からの案の申し出方法を定めることができます。

申出制度と提案制度

地区計画は、計画策定の段階から地区住民の意向を十分に反映することができる手法です。そのために、申し出制度や提案制度の住民参加の手段が整備されています。

【申出制度による申請】

地区計画特有の制度で、地区計画を定めようとする区域内の住民や土地の所有者・利害関係人により申請が可能で、区域の面積や同意状況については、市町の条例で規定することが可能とされています。

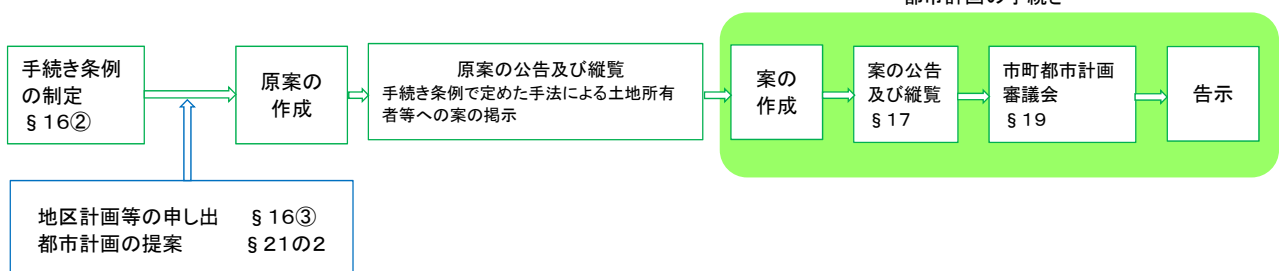
(※市町で定める「手続き条例」が制定されない限り、申し出はできません。)

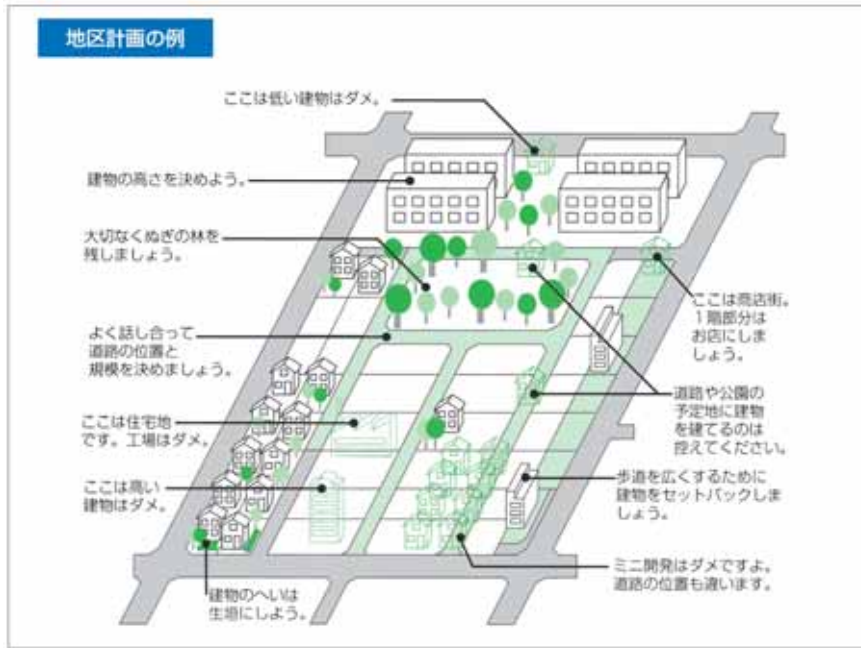
【提案制度による申請】

都市計画区域マスタープラン以外のすべての都市計画の提案が可能で、土地所有者やまちづくりNPO法人、公益法人等により申請が可能です。一定面積以上の一体的な区域であることや土地所有者の2/3以上の同意が必要となるなど、一定の申請条件を満足する必要があります。

	地区計画の申し出制度(法第16条の3)	都市計画提案制度(法第21条の2)
申請対象	地区計画等	都市計画区域マスタープラン以外のすべての都市計画
申請者	住民 土地の所有者・利害関係人(地権者の他、区域の借家人等も対象)	土地所有者 まちづくりNPO法人 まちづくり公益法人 その他条例で定める団体
申請条件	条例で規定可能	区域面積0.5ha以上(条例で0.1haまで緩和可能) 土地所有者の2/3以上の同意(人数・面積ともに)等

○手続きフロー





地区計画で定められるまちづくりのルール

地区施設の配置及び規模	建築物等の制限	緑地や森林の保全
<ul style="list-style-type: none"> ◆地区施設とは主として、地区住民の利用する区画道路、小公園、緑地、広場、その他の公共空地をいい、それらの位置や規模を定めます。 ◆避難路、避難施設、雨水貯留浸透施設を定めることができます。(※) 	<ul style="list-style-type: none"> ◆建築物等の用途の制限 ◆容積率の最高限度又は最低限度 ◆建蔽率の最高限度 ◆建築物の敷地面積の最低限度 ◆建築面積の最低限度 ◆壁面の位置の制限 ◆建築物等の高さの最高限度又は最低限度 ◆建築物の形態若しくは意匠の制限 ◆かき若しくはさくの構造の制限 ◆建築物の緑化率の最低限度 ◆居室の床面の高さの最低限度(※) ◆敷地の地盤面の高さの最低限度(※) 	<ul style="list-style-type: none"> ◆現存する緑地や樹木を残すことを定めます。 ◆農地の開発規制

※特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律（令和3年5月10日公布）

浸水対策を推進するための地区計画制度の拡充のイメージ

（特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律（令和3年5月10日公布））



■実現方法

- 建築物の建築の際に市町へ届出を行います。地区計画に違反した場合、市町が建築条例を定めていれば、「勧告・是正及び罰金」などが課せられます。
- 特定の事項を定めた場合に、特定行政庁の認定、許可等により、用途地域の用途、容積率、高さの制限を緩和できる場合もあります。

4-5 まちづくり制度等

■ 建築協定・緑地協定

美しく住みよいまちとは与えられるものではなく、住む人が一丸となって守り、磨き、培っていくものという考えのもと、自分たちの美しく住みよいまちの環境を恒久的に保つために、住民相互で設ける規則が建築協定、緑地協定です。

◆ 建築協定

地区住民が地域のまちづくりの推進を図る場合には、建物の用途や高さなどのルールを話し合い、それを「建築協定」として定めることができます。

協定では、建物の高さや、道路からのセットバック及び屋根の形や色などの規定を定めます。



建築協定の定める内容

◆ 緑地協定

緑豊かなうるおいのあるまちなみをつくるため、住民のみなさんが話し合い、へいを生垣とすることや植える樹木の種類などのルールを緑地協定として定めることができます。

たとえば、新しく作られた住宅地などでこの緑地協定を定めると、住宅が建つにつれ、年とともに目に見えて緑が増え、住宅地全体の品位が高まってきます。



緑地協定の定める内容

◆ まちづくり条例

まちづくり条例は、住民が魅力的で住みよいまちづくりを推進するため、開発の計画的な誘導や、住民のまちづくりを積極的に行政が支援する制度です。

条例は市町が地域に応じた内容で定め、支援の中には、住民がまちづくりに積極的に取り組めるよう「専門家の派遣」や「まちづくり協議会の設置」等を設けられます。

5 都市計画の制限

5-1 開発許可制度

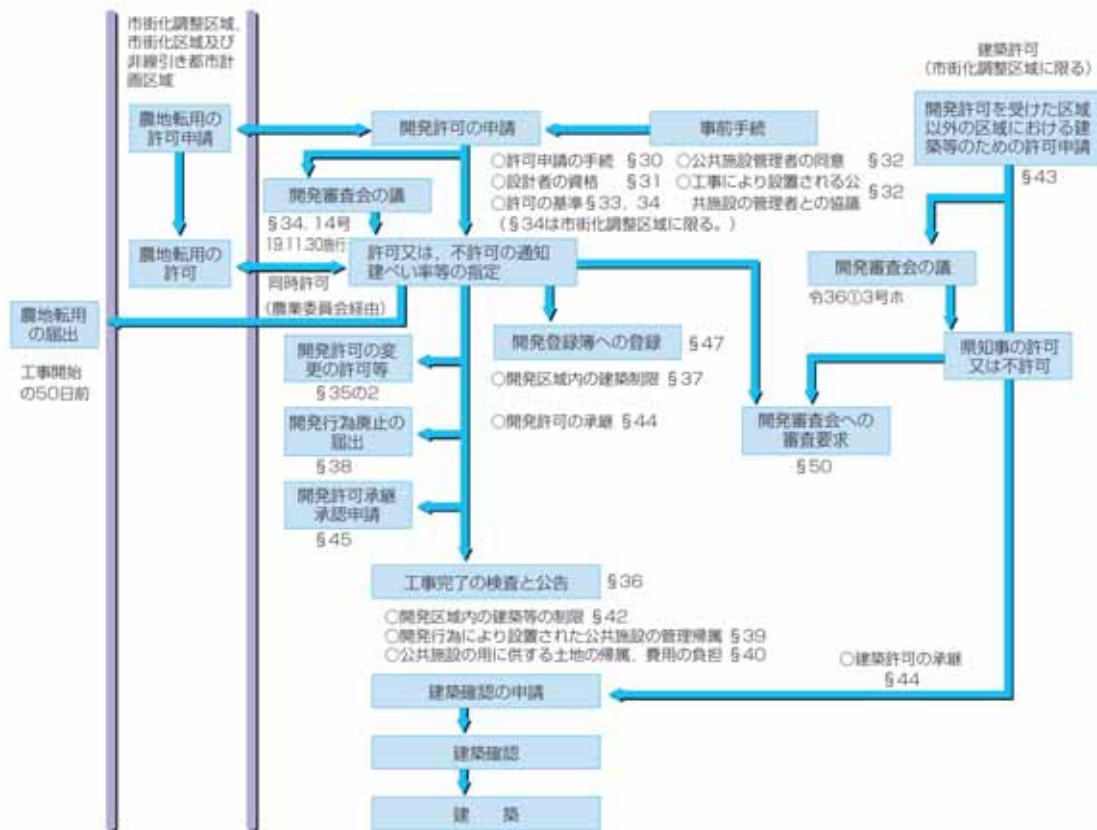
■ 開発許可制度の目的

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・誘導する制度です。

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ます。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ません。

■ 開発許可等の手続き

開発行為を行う場合以下の手続きが必要になります。



■ 許可を要しない開発行為

線引き都市計画区域		非線引き都市計画区域 準都市計画区域	左記以外の区域
市街化区域	市街化調整区域		
<ul style="list-style-type: none"> ○開発面積が一定規模未満のもの（広島県においては1,000㎡未満） ○公益上必要な建物（図書館、公民館等）の建築を目的とするもの（19.11.30施行） ○その他 	<ul style="list-style-type: none"> ○農林漁業用建物、これらの業務を営む者の住居の建築を目的とするもの ○公益上必要な建物（図書館、公民館等）の建築を目的とするもの ○その他 	<ul style="list-style-type: none"> ○開発面積が一定規模未満のもの（広島県においては3,000㎡未満） ○農林漁業用建物、これらの業務を営む者の住居の建築を目的とするもの ○公益上必要な建物（図書館、公民館等）の建築を目的とするもの ○その他 	<ul style="list-style-type: none"> ○開発面積が1ha未満のもの ○公益上必要な建物（図書館、公民館等）の建築を目的とするもの ○その他

■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

◆経緯

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，全国一律の規制から，地域の実情に応じた柔軟な規制運用を行うことができます。

上記のことに対応するため，広島県では市街化調整区域における立地基準の追加等，必要な事項を条例で定めました。

◆内容

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以上の建築物が連たんだした既存集落で，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します。（「50戸連たん制度」と言います。）

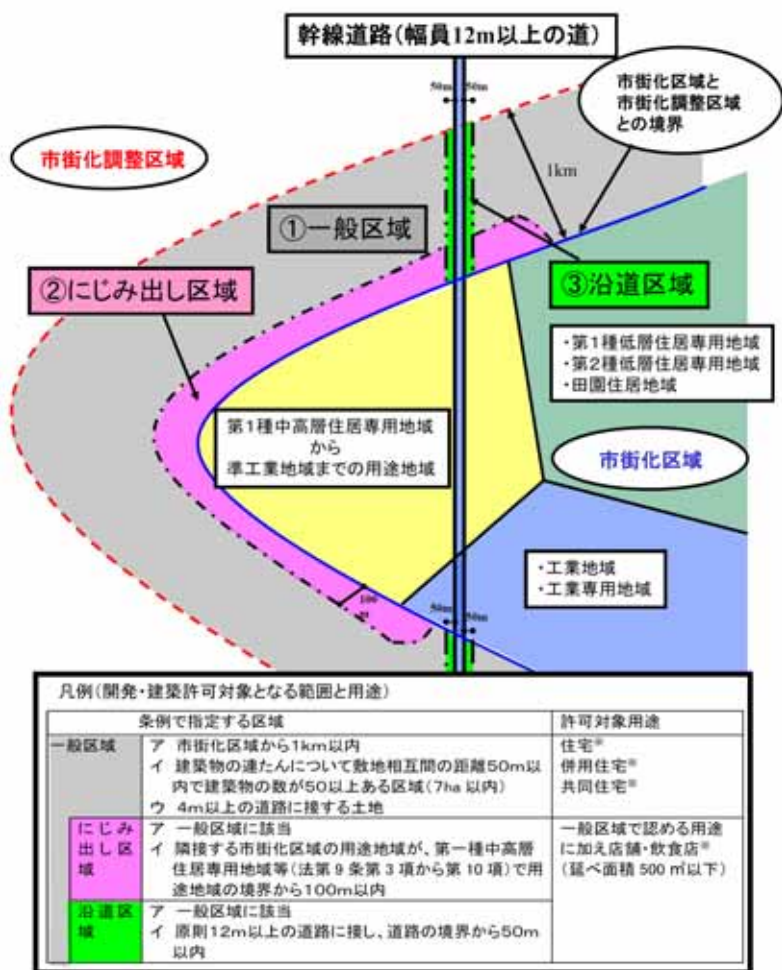
◆条例の運用方法

本県では条例により基本的な枠組み（緩和区域，用途）を定めます。

市町はこの条例で定められた範囲内で，距離，面積，用途の具体的な緩和内容を選択し，県に申出をします。この申出を受け，県は各市町の緩和内容を規則で定めます。

◆条例制定内容

市街化調整区域における建築物の立地（開発又は建築）を特別に認める基準は次のとおりです。



※地階を除く階数が3以下のものに限る

許可対象用途となる予定建築物

用途	建築基準法別表第2	階数
住宅	(い) 項第1号に掲げる建築物	地階を除く階数が3以下
併用住宅	(い) 項第2号に掲げる建築物	
共同住宅	(い) 項第3号に掲げる共同住宅	
店舗・飲食店等	(は) 項第5号に掲げる建築物	

◆制定内容の見直し

都市計画法の改正（令和2年6月公布，令和4年4月施行）により，50戸連たん制度の適用区域から災害レッドゾーン及び浸水ハザードエリア等を除外するとともに，適用区域を明示すること等が求められています。

また，県の都市計画区域マスタープラン（令和3年3月策定）では，コンパクト+ネットワーク型の都市の実現に向け，50戸連たん制度の適用区域の見直し・廃止を行うことを方針として位置付けました。

上記のことに対応するため，広島県では，50戸連たん制度の適用区域の見直しを行い，必要な県条例改正を行うこととしています。

対象市町

府中町，熊野町，府中市

※廿日市市，呉市，三原市，尾道市，福山市，東広島市においては，それぞれ各市で条例制定。

なお，福山市は令和4年4月より50戸連たん制度を廃止することとしています。

■市街化調整区域における開発行為等の審査の簡素化

従来、個別案件ごとに開発審査会に諮り開発・建築許可していたもののうち、定型的なもので原則許可しうるものについて、あらかじめ条例で定め、開発審査会の議を経ることなく許可できるものとします。（法第34条第12号、令第36条第1項第3号ハ）

定型的で原則許可しうるものとは、広島県開発審査会提案基準の第1号から第22号までに該当し、関係土地の面積が1000㎡未満のものとなります。

例：	1	世帯分離の住宅に係る開発又は建築	(赤字は条例に記載しているもの)
	2	公共移転に係る開発又は建築	
	3	宗教施設に係る開発又は建築	
	4	既存の事務所の従業員寮等に係る開発又は建築	
	5	既存集落内の自己用住宅に係る開発又は建築	
	6	準公益的施設に係る開発又は建築	
	7	既存建築物の建て替え、建て増し等に係る開発又は建築	
	8	レクリエーション施設等に係る開発又は建築	
	9	既存宅地に係る開発又は建築（平成18年廃止）	
	10	既存の権利者に係る開発又は建築	
	11	線引きの経過措置に係る開発又は建築	
	12	中小企業の拡張に係る開発又は建築	
	13	既存の住宅団地に係る自己用住宅の建築	
	14	未完成の住宅団地に係る開発	
	15	広島大学及び近畿大学学生下宿に係る開発又は建築（平成6年廃止）	
	16	大規模既存集落に係る開発又は建築	
	17	地域振興に係る工場等の開発又は建築	
	18	有料老人ホームに係る開発又は建築	
	19	特定流通業務施設に係る開発又は建築	
	20	市街化調整区域とされた時点で既に宅地であった土地に係る開発又は建築	
	21	適法に建築された建築物のやむを得ない事情による用途変更	
	22	既存住宅の敷地内における本家継承者のための住宅の開発又は建築	

◆適用年月日

平成15年4月1日	条例及び規則適用
-----------	----------

◆対象市町（県内の市街化調整区域を有する6市町が対象）

○広島圏都市計画区域				
大竹市	府中町	海田町	熊野町	坂町
○備後圏都市計画区域				
府中市				

5-2 都市施設の区域内における建築の制限

都市施設の区域内において建築物の建築をしようとする場合は、軽易な行為、非常災害のため必要な応急措置として行う行為、都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為などを除き、県知事等の許可が必要となります。（法第53条）

県知事等は、許可の申請があった場合において、当該建築が都市施設に関する都市計画に適合し、又は当該建築物が許可基準に該当するときは、それを許可しなければなりません。（法第54条）

■ 建築制限の目的

建築物の建築制限は、都市計画として決定される計画について、将来の事業の円滑な施行を確保するために行われるものであり、すべての都市施設の区域において行われます。

このうち、軽易な行為（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又は移転）、非常災害の応急措置として行う行為、都市計画事業の施行に相当する行為（国、県若しくは市町又は当該都市施設の管理予定者が当該都市施設に関する都市計画に適合して行う行為）などについては、これらの制限を行うことが必要でなく、あるいは適当でないため許可が不要とされています。

また、建築物の建築に限って許可制としたのは、建築物以外の工作物は一般的には移転又は除去が容易であることから、制限を行うことが必ずしも適当でないと考えられたからです。

■ 建築制限の内容

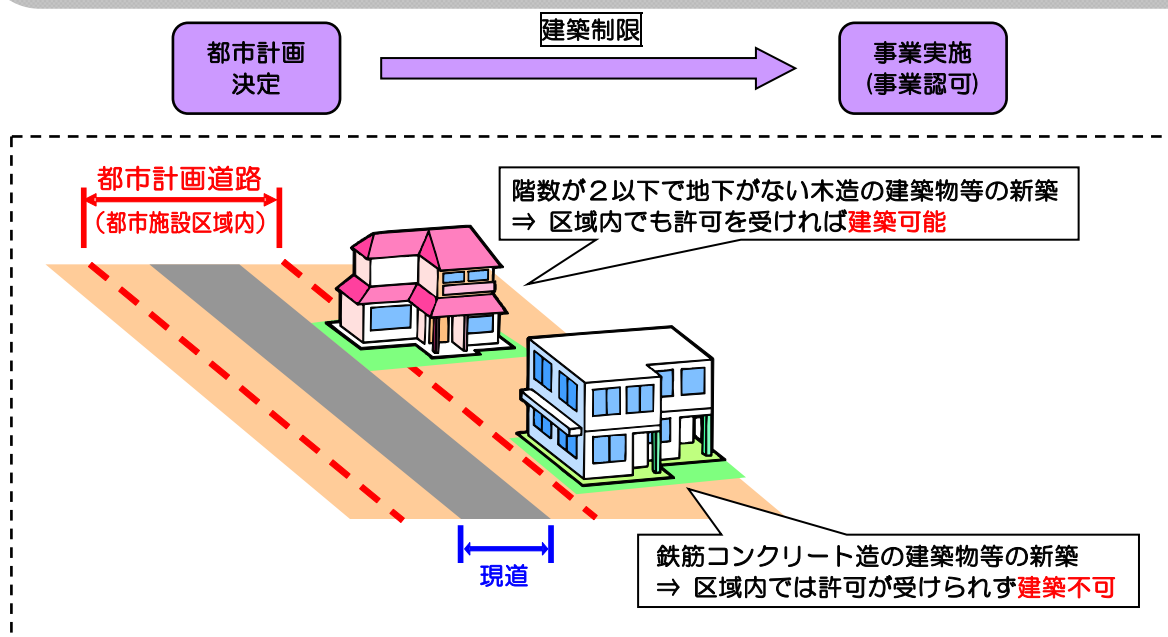
都市計画を決定した場合、都市計画法第53条では都市施設の区域内における建築制限を行います。既存の建築物はそのまま存続することができます。

都市計画の決定後、新たに建築物を建築しようとする時は、県知事等の許可を受けなければなりません。事業が行われるまでは、都市計画法第54条の許可基準に該当する建築物は建築することができます。

なお、例えば道路等の都市施設については、事業を行う際には区域内の建築物等は除去される必要があります。

《許可基準に該当する建築物》

- 都市施設に関する都市計画のうち建築物について定めるもの（用途、位置、形態等）に適合していること。
- 都市施設区域について都市施設を整備する立体的な範囲を定めた場合、当該立体的な範囲外において行われ、かつ当該都市施設を整備する上で著しい支障を及ぼすおそれがないと認められること。
- 次に掲げる要件に該当し、かつ、容易に移転または除去することが出来ると認められること。
 - ・階数が2以下で、かつ、地階を有しないこと。
 - ・主要構造物（建築基準法に定める主要構造物をいう。）が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。



6 都市計画の提案制度

■趣旨

都市化社会から都市型社会への移行に伴い、既成市街地の再構築を行う中で、地域の特性や意向をふまえた創意あるまちづくりやきめ細かなまちづくりが求められており、こうした背景から都市計画提案制度が創設されました。

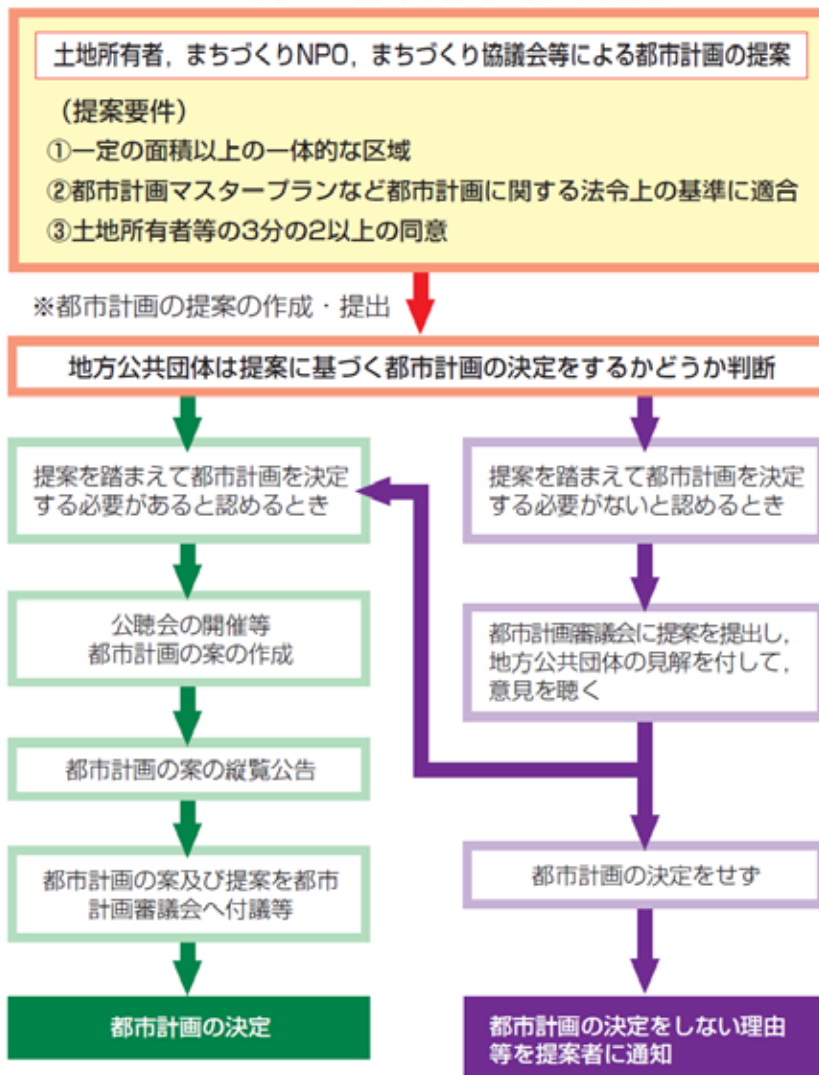
本提案制度は、地域のまちづくりの土壌を育てること、民間の知恵と力を活かしたまちづくりの実現性を高めることや定期見直しの際まで検討が持ち越されていたような案件についても、機動的に都市計画決定できる可能性を有するものとなっています。

■概要

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す。

提案者から提案を受けた都市計画決定権者は、都市計画決定等をする必要があるかどうかを判断し、判断の結果、提案された素案どおり決定しようとする場合、あるいは修正変更した案にする場合は、その案をもとに一連の手続きを経て、都市計画審議会へ付議を行います。一方、決定する必要がないと判断した場合も、提案された素案を都市計画審議会に提出することが義務づけられています。

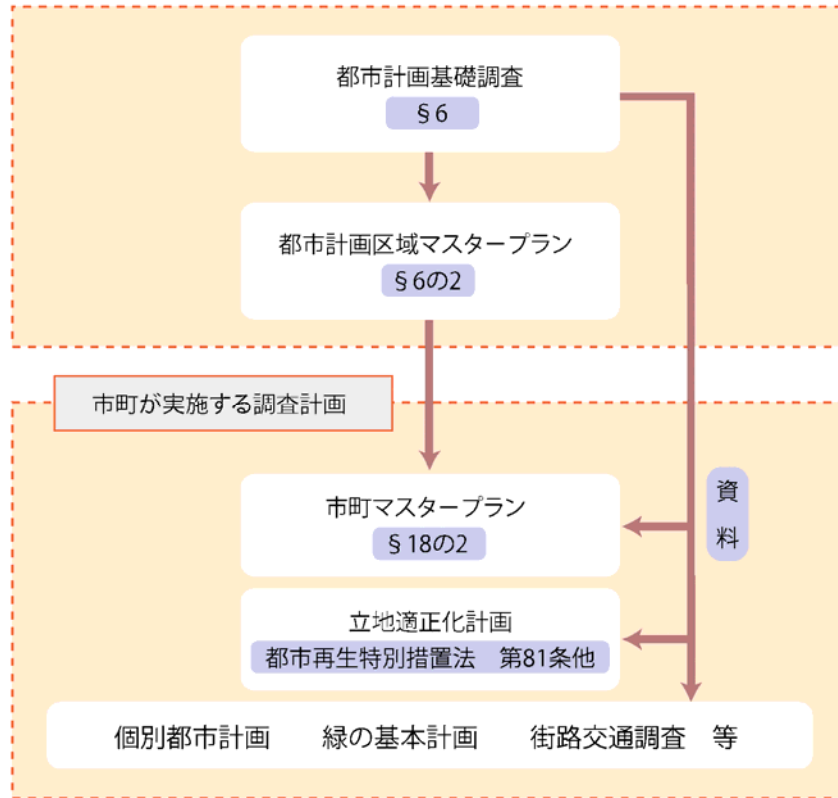
まちづくりに関する都市計画の提案制度のフロー



第4章 都市計画のしごと

1 都市計画に関する調査・計画

都市計画区域マスタープランは、人口・土地の利用のしかた、公共施設の整備などについて将来の見通しや目標を明らかにし、将来のまちをどのようにしていきたいかを具体的に定めるものです。そのために、都市計画基礎調査によって、各計画の検討に必要な資料の作成を行います。



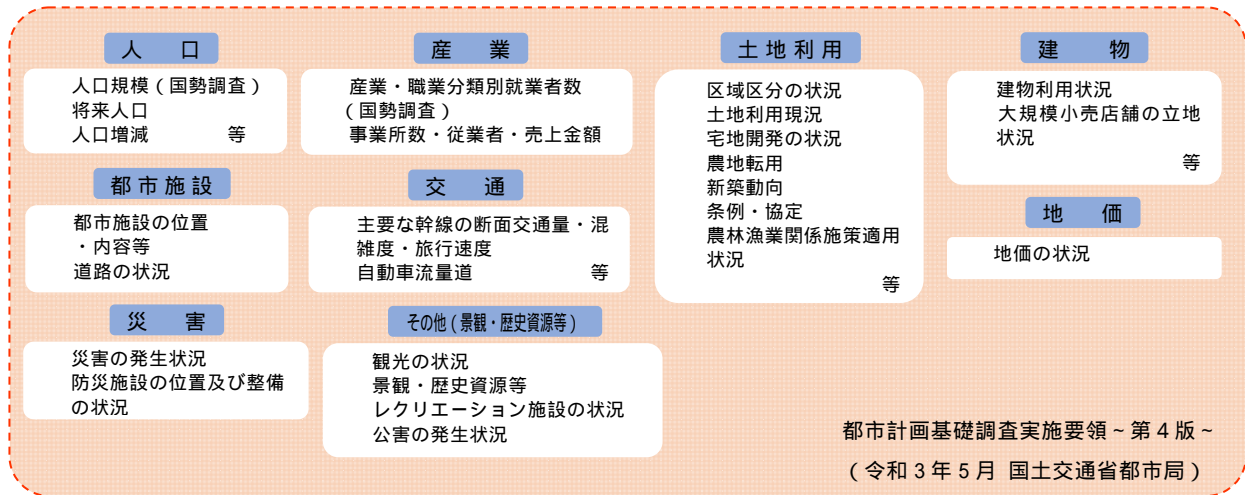
	都市計画区域マスタープラン (法第6条の2)	市町マスタープラン(法第18条 の2)	立地適正化計画(都市再生特別 措置法第81条他)
策定者	広島県	市町	市町
対象	22都市計画区域	20市町	20市町
役割	市町村を越えた広域的な都市計画の課題と地域形成を検討し、都市計画区域単位の都市空間形成の基本方針と県が定める広域的・根幹的な都市計画に関する方針を示します。	自治体の基礎単位である市町村において、都市計画区域マスタープランに即しつつ、地域特性を生かした個性ある都市空間、生活圏の形成方針を示すとともに、市町が定める都市計画に関する方針を示しています。	居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能の誘導により、都市全域を見渡した市町マスタープランの高度化版として、都市計画と公共交通の一体的な取り組みを示しています。
主な内容	都市計画の目標 区域区分の設定方針 主要な都市計画決定の方針 土地利用に関する方針 都市施設の整備に関する方針 市街地開発事業に関する方針 自然的環境の整備又は保全に関する方針	全体構想 地域別構想 市町村が定める都市計画(土地利用等)の方針 計画の推進方策	基本的な方針 居住誘導区域 都市機能誘導区域 誘導施設 誘導施策 ○防災指針 ○定量的な目標値
住民の視点	広域的な観点を踏まえた都市の将来像とその実現の方策などの都市計画の考え方を明示します。	住民ニーズを踏まえた身近な生活圏の将来計画と具体的な整備方針など、市町の都市計画への取り組みを明示します。	人口減少、高齢化が進行する中であっても、将来にわたって住民の暮らしを維持するための取り組みを明示します。

都市計画基礎調査

都市の状況は刻々と変化しているため、都市計画の策定や見直しを適正に行うには、その都市の現況や動向を定期的に把握しておく必要があります。基礎調査はおおむね5年ごとに、人口、土地利用、建物、都市施設等の現況や将来の見通しについて調査を行い、都市計画の見直しを行う際の基礎資料として利用します。

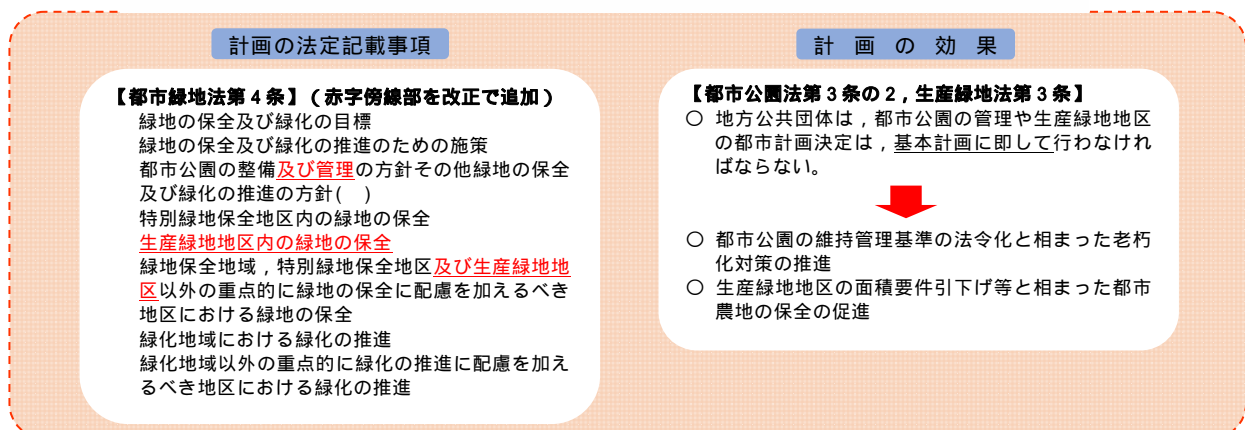
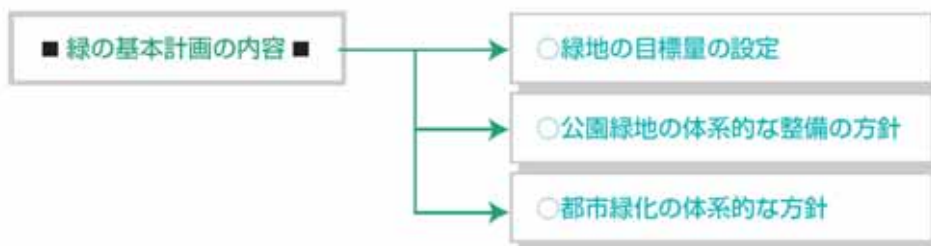
また、都市計画基礎調査情報は、都市に関する豊富な情報を有しており、オープンデータ化を進めることで、官民連携によるスマートシティ化に向けた取組や、民間利用による新たなサービスの創出などが期待されています。

なお、デジタル技術を最大限に活用し、官民が連携して、インフラをより効果的・効率的にマネジメントしていくことを目的に、令和3年3月に策定した「広島デジフラ構想～デジタル技術を活用したインフラマネジメントの推進～」においても、基礎調査結果のオープンデータ化を具体的取組案の一つとして位置付けております。



緑の基本計画

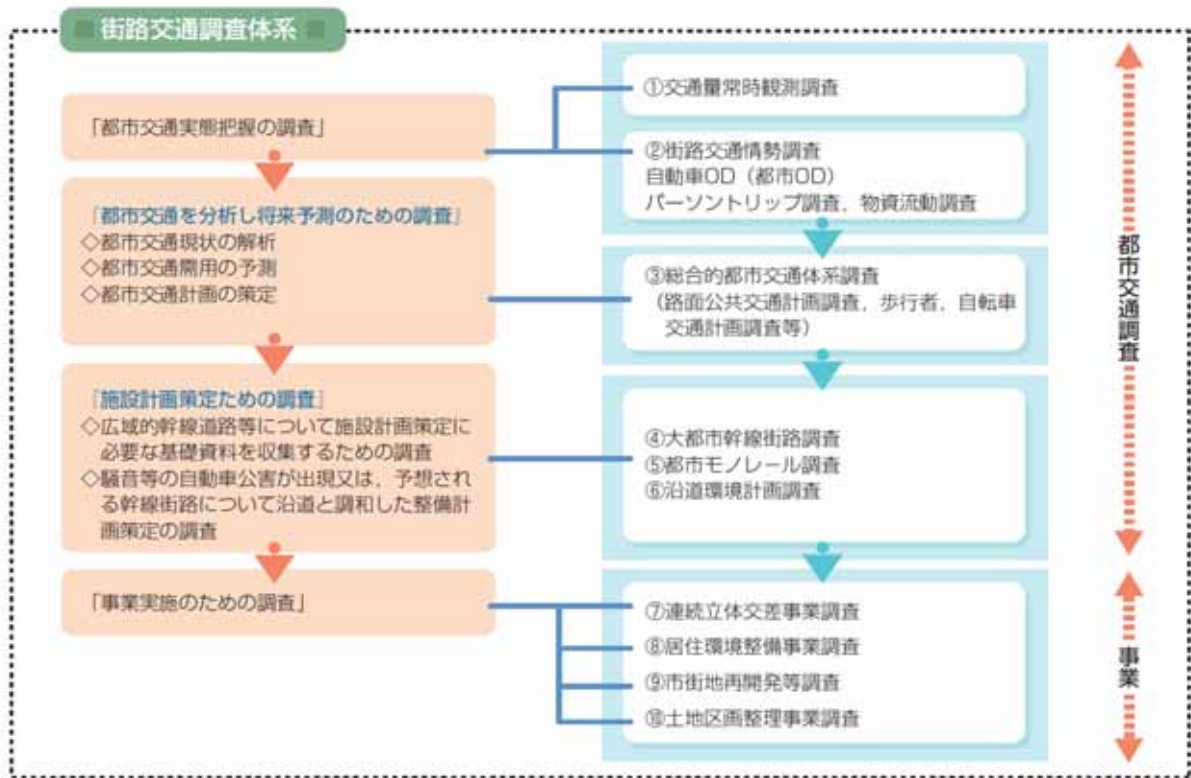
都市環境の生活の中で、木々の緑は私たちの心と体を癒してくれる大切な存在です。緑の基本計画は、まちづくりの中でかせない緑地の保全と緑化推進の施策を、総合的かつ計画的に進める様々な施策の指針となるものです。また、平成29年都市緑地法改正により「生産緑地地区内の緑地保全に関する事項」が追加になりました。



() 今般の都市公園法の改正を踏まえ、都市公園における公園施設の公募設置管理制度やPFI制度、公園の活性化に関する協議会制度の活用の方針等、官民連携の方針についても定めることが望ましいとされています。

街路交通調査と全国初のパーソントリップ調査

街路交通調査は、円滑な都市機能の確保を目指し、道路網等の整備を総合的、計画的に進めるための基本となる調査・計画です。



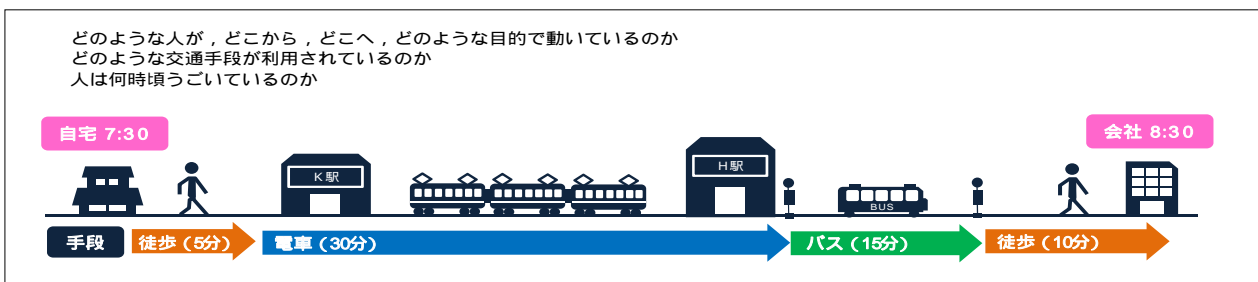
昭和 42 年に実施された広島都市圏第 1 回パーソントリップ調査は、わが国ではじめて本格的に取組まれた総合都市交通体系調査として知られています。

当時は、高度経済成長時代の最盛期であり、広島市とその周辺旧町における著しい人口増加、モータリゼーションの急激な増大による広島市周辺部の主要幹線道路の混雑激化、都市の外延的拡大といった問題があり、さらに山陽新幹線、高速道路、流通センター等の建設も目前に控え、これらに対し高い次元から総合的な交通計画を策定する必要がありました。このため、建設省中国地方建設局（当時）、広島県、広島市が中心となり、昭和 42 年に広島都市交通問題懇談会（H A T S）を結成し、広島市とその周辺旧町を対象に、パーソントリップ調査を主軸に地域の交通を総合的に把握するための調査を行いました。

H A T S では、昭和 60 年を計画対象として、高速自動車道などの広域的幹線道路を受ける環状道路の配置、臨海部の道路網配置を含む幹線道路網の検討、また大量輸送機関の配置、とりわけ都市内高速鉄道の配置とバス輸送施設の計画を提案しました。

（パーソントリップ調査とは）

一定の調査対象地域内において「人の動き」（パーソントリップ）を調べるパーソントリップ調査（以下「PT 調査」）は、交通に関する実態調査としては最も基本的な調査の一つとなっています。PT 調査を行うことによって、交通行動の起点（出発地：Origin）、終点（到着地：Destination）、目的、利用手段、行動時間帯など 1 日の詳細な交通データ（トリップデータ）を得ることができます。PT 調査を行うことによって、地域全体の交通量を数量的に扱うだけでなく、乗り換えを含めた交通手段の分担等の検討が可能になります。これにより、都市圏における複雑で多様な交通実態を把握・予測し、円滑な都市機能を確保するための検討を行うことができます。



2 都市計画の手続き

都市計画を定めるためには、一定の手続きが必要で、その都市計画には県が定めるものと、市町が定めるものがあります。

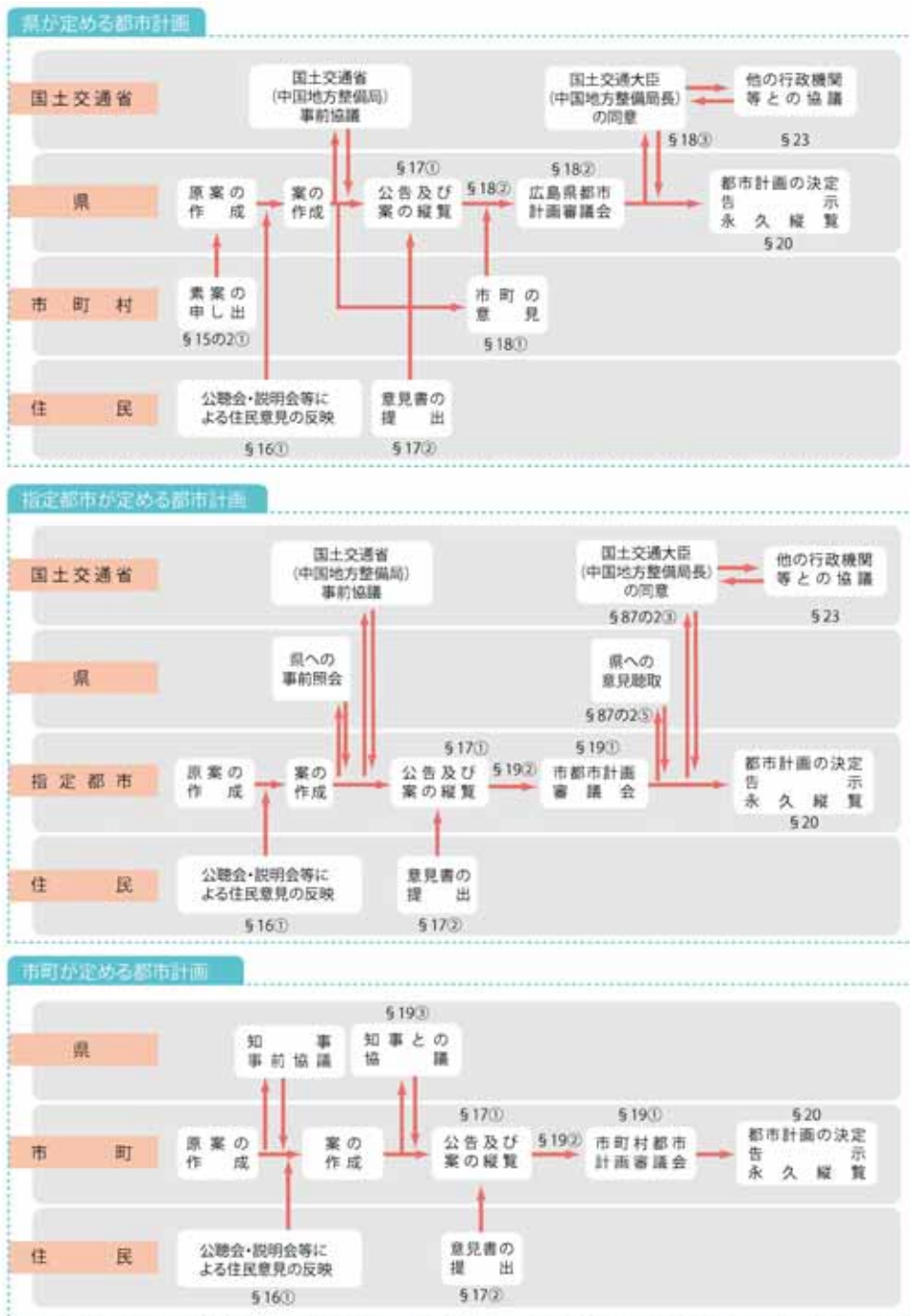
県は市町の区域を越える広域的・根幹的な都市計画を定め、その他のものは市町が定めます。

この場合、県決定の都市計画案は広島県都市計画審議会で、市町決定の都市計画案は市町都市計画審議会（設置されていない場合は広島県都市計画審議会）で審議され、その後都市計画の内容を告示することによってその効力を発します。

また、都市計画を定めようとするときは、住民意見を反映するために必要に応じて公聴会や説明会などを開催しています。

さらに都市計画の案は2週間縦覧され、その間に住民や利害関係人は意見書を提出することができるという手続きを行っています。

都市計画の決定手続き



都市計画の内容		市町決定	県 決 定		
		知事協議	大臣同意 不 要	大臣同意 必 要	
都市計画区域の整備，開発及び保全の方針					
市街化区域及び市街化調整区域					
都市再開発方針等					
地 域 地 区	用途地域				
	特別用途地区				
	特定用途制限地域				
	特例容積率適用地区				
	高層住居誘導地区				
	高度地区・高度利用地区				
	特定街区				
	都市再生特別地区				
	居住調整地域・特定用途誘導地区				
	防火地域・準防火地域				
	特定防災街区整備地区				
	景観地区				
	風致地区	10ha 以上(2 以上の市町の区域)			
		その他			
	駐車場整備地区				
	臨港地区	国際戦略港湾			
		国際拠点港湾			
		重要港湾			
		その他			
	歴史的風土特別保存地区				
	第一種，第二種歴史的風土保存地区				
	緑地保全地域	2 以上の市町の区域			
		その他			
	特別緑地保全地区	10ha 以上(2 以上の市町の区域)			
		その他			
	緑化地域				
流通業務地区					
生産緑地地区					
伝統的建造物群保存地区					
航空機騒音障害防止地区					
航空機騒音障害防止特別地区					
促進 区域	市街地再開発促進区域				
	土地区画整理促進区域				
	住宅街区整備促進区域				
	拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域				
遊休土地転換利用促進地区					
被災市街地復興推進地域					
都 市 施 設	道	一般国道			
		県道			
		その他の道路			
	路	自動車専用道路	高速自動車国道	(指定高速)	(高速国道)
			その他		
	都市高速鉄道				
	駐車場				
	自動車ターミナル				
	空港	拠点空港(空港法第 4 条 1 項 1～4 号)			
		拠点空港(空港法第 4 条 1 項 5 号) 地方管理空港(空港法第 5 条 1 項) その他			
その他の交通施設					

都市計画の内容			市町決定		県決定	
			知事協議		大臣同意 不	大臣同意 要
都 市 施 設	公園・緑地	国が設置するもの(面積 10ha 以上)				
		県が設置するもの(面積 10ha 以上)				
		その他				
	広場・墓園	国・県が設置するもの (面積 10ha 以上)				
		その他				
	その他の公共空地					
	水道	水道用水供給事業				
		その他				
	電気・ガス供給施設					
	下 水 道	公共下水道	排水区域が 2 以上の市町の区域			
			その他			
		流域下水道				
	その他					
	産業廃棄物処理施設					
	汚物処理場・ごみ焼却場・その他の供給施設又は処理施設					
	河川	一級河川				
		二級河川				
		準用河川				
	運河・その他の水路					
	学校					
	図書館・研究施設・その他の教育文化施設					
	病院・保育所・その他の医療施設又は社会福祉施設					
	市場・と畜場・火葬場					
	一団地の住宅施設					
	一団地の官公庁施設					
	流通業務団地					
	一団地の津波防災拠点市街地形成施設					
一団地の復興再生拠点市街地形成施設						
一団地の復興拠点市街地形成施設						
電気通信事業用施設・防風・防火・防水・防雪及び防砂施設						
防潮施設						
市 街 地 開 発 事 業	土地区画整理事業	国の機関・県が施行(50ha 超)				
		上記以外のもの				
	新住宅市街地開発事業					
	工業団地造成事業					
	市街地再開発事業	国の機関・県が施行(3ha 超)				
		上記以外のもの				
	新都市基盤整備事業					
住宅街区整備事業	国の機関・県が施行(20ha 超)					
	上記以外のもの					
防災街区整備事業	国の機関・県が施行(3ha 超)					
	上記以外のもの					
市 街 地 開 発 事 業 予 定 区 域	新住宅市街地開発事業予定区域					
	工業団地造成事業予定区域					
	新都市基盤整備事業予定区域					
	面積 20ha 以上の一団地の住宅施設予定区域					
	一団地の官公庁施設予定区域					
	流通業務団地予定区域					
地 区 計 画 等	地区計画					
	防災街区整備地区計画					
	歴史的風致維持向上地区計画					
	沿道地区計画					
	集落地区計画					

都 市 計 画 の 内 容		指 定 都 市 決 定		県 決 定		
		知 事 協 議	大 臣 同 意	大 臣 同 意 不 要	大 臣 同 意 必 要	
都市計画区域の整備，開発及び保全の方針			()			
市街化区域及び市街化調整区域						
都市再開発方針等						
地 域	用途地域					
	特別用途地区					
	特定用途制限地域					
	特例容積率適用地区					
	高層住居誘導地区					
	高度地区・高度利用地区					
	特定街区					
	都市再生特別地区					
	居住調整地域・特定用途誘導地区					
	防火地域・準防火地域					
	特定防災街区整備地区					
	景観地区					
	風致地区					
	駐車場整備地区					
	臨港地区	国際戦略港湾				
		国際拠点港湾				
		重要港湾				
		その他				
	区	歴史的風土特別保存地区				
		第一種，第二種歴史的風土保存地区				
緑地保全地域						
特別緑地保全地区						
緑化地域						
流通業務地区						
生産緑地地区						
伝統的建造物群保存地区						
航空機騒音障害防止地区						
航空機騒音障害防止特別地区						
促進 区域		市街地再開発促進区域				
		土地区画整理促進区域				
	住宅街区整備促進区域					
	拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域					
遊休土地転換利用促進地区						
被災市街地復興推進地域						
都 市 施 設	道	一般国道				
		その他の道路				
	路	自動車 専用道路	高速自動車国道	(指定高速)	(高速国道)	
			その他			
	都市高速鉄道					
	駐車場					
	自動車ターミナル					
	空港	拠点空港(空港法第 4 条)				
		拠点空港(空港法第 4 条 1 項 5 号)				
		地方管理空港(空港法第 5 条 1 項)				
	その他					
	その他の交通施設					
	公園・緑地	国が設置するもの(面積 10ha 以上)				
県が設置するもの(面積 10ha 以上)						
その他						
広場・墓園						
その他の公共空地						

都市計画の内容			指定都市決定		県決定		
			知事協議	大臣同意	大臣同意 不 要	大臣同意 必 要	
都	水道	水道用水供給事業					
		その他					
市	電気・ガス供給施設						
	下水道	公共下水道	排水区域が2以上の市町の区域				
流域下水道		その他					
その他							
施	産業廃棄物処理施設						
	汚物処理場・ごみ焼却場・その他の供給施設又は処理施設						
設	河川	一級河川					
		二級河川					
二級河川(指定都市区域内のみ)							
準用河川							
設	運河・その他の水路						
	学校						
	図書館・研究施設・その他の教育文化施設						
	病院・保育所・その他の医療施設又は社会福祉施設						
	市場・と畜場・火葬場						
	一団地の住宅施設						
	一団地の官公庁施設						
	流通業務団地						
	一団地の津波防災拠点市街地形成施設						
	一団地の復興再生拠点市街地形成施設						
	一団地の復興拠点市街地形成施設						
	電気通信事業用施設・防風・防火・防水・防雪及び防砂施設						
	防潮施設						
	市街地開発事業	土地区画整理事業					
		新住宅市街地開発事業					
		工業団地造成事業					
		市街地再開発事業					
		新都市基盤整備事業					
		住宅街区整備事業					
		防災街区整備事業					
市街地開発事業等予定区域	新住宅市街地開発事業予定区域						
	工業団地造成事業予定区域						
	新都市基盤整備事業予定区域						
	面積20ha以上の一団地の住宅施設予定区域						
	一団地の官公庁施設予定区域						
	流通業務団地予定区域						
地区計画等	地区計画						
	防災街区整備地区計画						
	歴史的風致維持向上地区計画						
	沿道地区計画						
	集落地区計画						

() 1つの市町を超える都市計画区域は、県決定(大臣同意必要)

環境影響評価法

環境影響評価（いわゆる環境アセスメント）とは、土地の形状の変更，工作物の新設，その他これらに類する事業を行う事業者が，その事業の実施にあたりあらかじめその事業による環境への影響について自ら適正に調査，予測または評価を行い，その結果に基づいて環境保全措置を検討することなどにより，その事業計画を環境保全上より望ましいものとしていく仕組みとなっています。

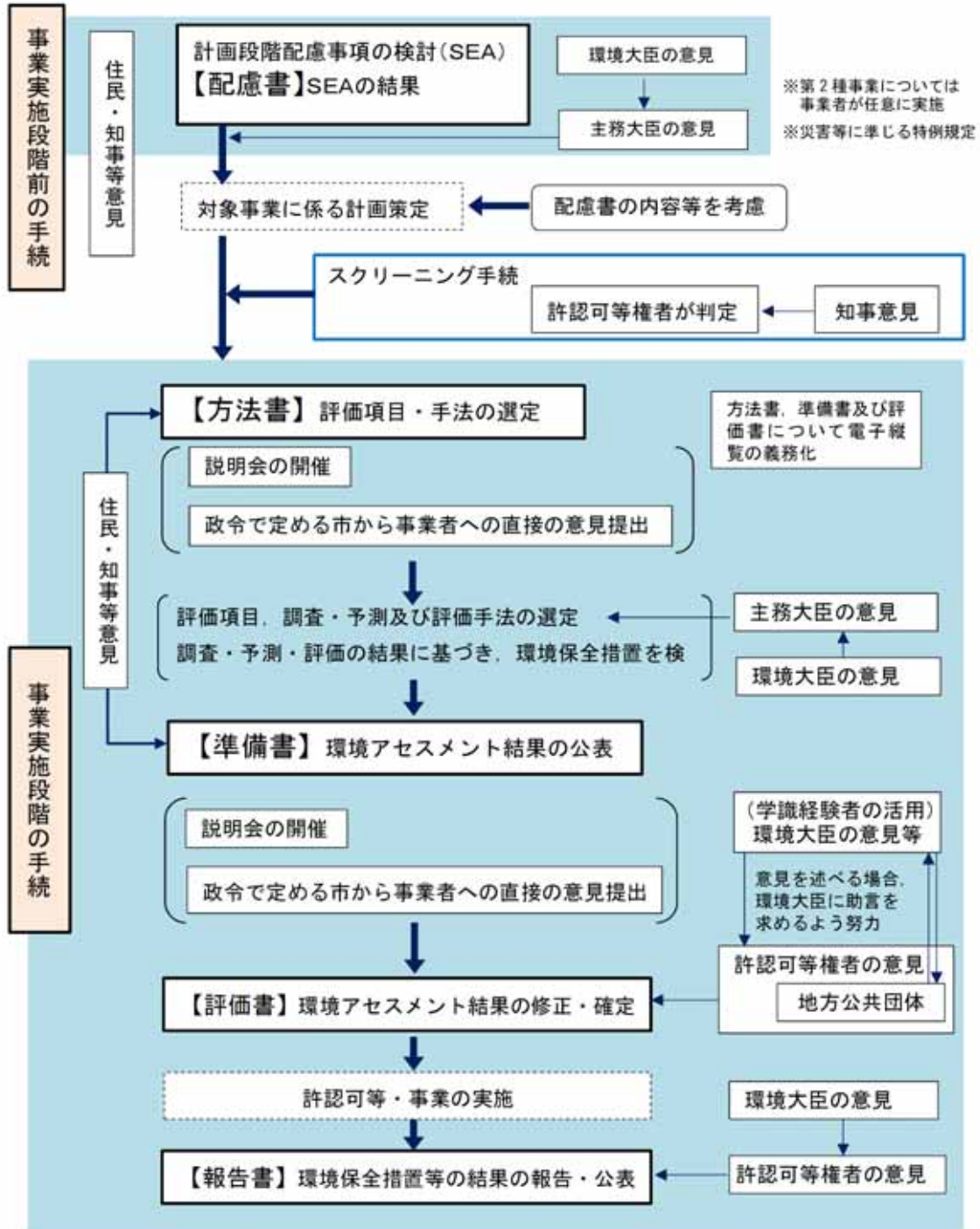
対象事業種	環境影響評価法の対象事業		広島県条例
	第一種事業	第二種事業	
1 道 路			
高速自動車国道 指定都市高速道路 一般国道 県道 市町村道 道路交通法の道路 幹線林道	すべて すべて 4車線10km以上 2車線20km以上	7.5km以上10km未満 15km以上20km未満	4車線5km以上 4車線5km以上 4車線5km以上 4車線5km以上 10km以上
2 河 川			
ダム 堰 放水路 湖沼水位調整施設	貯水区域100ha以上 湛水区域100ha以上 改変区域100ha以上 改変区域100ha以上	75ha以上100ha未満 75ha以上100ha未満 75ha以上100ha未満 75ha以上100ha未満	貯水区域50ha以上 湛水区域50ha以上 改変区域50ha以上
3 鉄 道 ・ 軌 道			
新 幹 線 鉄 道 軌 道	すべて 10km以上(鉄輪) 10km以上(鉄輪)	7.5km以上10km未満 7.5km以上10km未満	すべて(改良は5km以上) すべて(改良は5km以上)
4 飛 行 場	滑走路2500m以上	1875m以上2500m未満	すべて
5 発 電 所			
水力発電所 火力発電所(地熱を除く) 火力発電所(地熱) 原子力発電所 風力発電所	出力3万kW以上 出力15万kW以上 出力1万kW以上 すべて 出力1万kW以上	2.25万kW以上3万kW未満 11.25万kW以上15万kW未満 0.75万kW以上1万kW未満 0.75万kW以上1万kW未満	出力1.5万kW以上 出力7.5万kW以上 出力0.5万kW以上
6 廃 棄 物 処 理 施 設			
ごみ焼却施設 し尿処理施設 産業廃棄物焼却施設 最終処分場	埋立面積30ha以上	25ha以上30ha未満	処理能力8t/h以上 処理能力150kl/日以上 処理能力8t/h以上 埋立面積10ha以上
7 公有水面の埋立・干拓	50haを超えるもの	40ha以上50ha以下	25ha(15ha 1)以上
8 下水道終末処理場			処理人口10万人以上
9 土地区画整理事業	100ha以上	75ha以上100ha未満	50ha以上
10 新住宅市街地開発事業	100ha以上	75ha以上100ha未満	50ha以上
11 住宅団地の造成	100ha以上(独立行政法人)	75ha以上100ha未満	50ha以上
12 工業団地の造成	100ha以上	75ha以上100ha未満	50ha以上又は 燃料使用量等一定以上 2
13 工場又は事業場の建設			50ha以上又は 燃料使用量等一定以上 2
14 流通業務団地造成事業	100ha以上	75ha以上100ha未満	50ha以上
15 複合開発用地の造成事業			50ha以上
16 レクリエーション施設等の建設			
レクリエーション施設の建設 ゴルフ場 スキー場			50ha以上 20ha以上 20ha以上
17 土石の採取			20ha以上
18 港湾計画	300ha以上		150ha以上

- 1 重要港湾区域内の埋立で，藻場・干潟等の野生生物の生息上重要な場等が埋立区域内に存在する場合
- 2 燃料使用量が1時間あたり15キロリットル以上又は1日の排水量が1万立方メートル以上

環境影響評価手続き

環境影響評価法及び広島県環境影響評価に関する条例に規定された対象事業規模以上の都市計画対象事業は、事業者によって都市計画決定権者が都市計画手続きと併せて環境影響評価を行うとされています。

環境影響評価法手続きフロー



(環境省資料から引用)

注) 平成 23 年 4 月改正, 平成 25 年 4 月施行

広島県都市計画審議会

広島県都市計画審議会は、都市計画法第77条の規定により設置されている知事の附属機関です。

法第18条で、県が都市計画決定しようとするときは、この審議会の議を経なければなりません。

このため審議会は、県が都市計画を定めるときに都市計画法に基づき都市計画案を調査・審議するほか知事の諮問に応じて都市計画に関する事項の答申をします。



委員の構成

都市計画は、都市の将来の姿を決定するものであり、住民の生活に大きな影響を及ぼします。

このため、審議会の委員は、学識経験者や国の関係機関、市町長、県会議員、市町議会の議長など、幅広い分野の専門家で構成されており、23名が任命されています。

このほか、特別の事項や、専門の事項を調査・審議するために必要があるときは、専門委員や臨時委員を置くことがあります。

会議の審議概要・結果

広島県のHPでお知らせしています。

「広島県都市計画審議会における議決事項」と「都市計画審議会の概要と開催状況」

<https://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/105/city-planning-council.html>

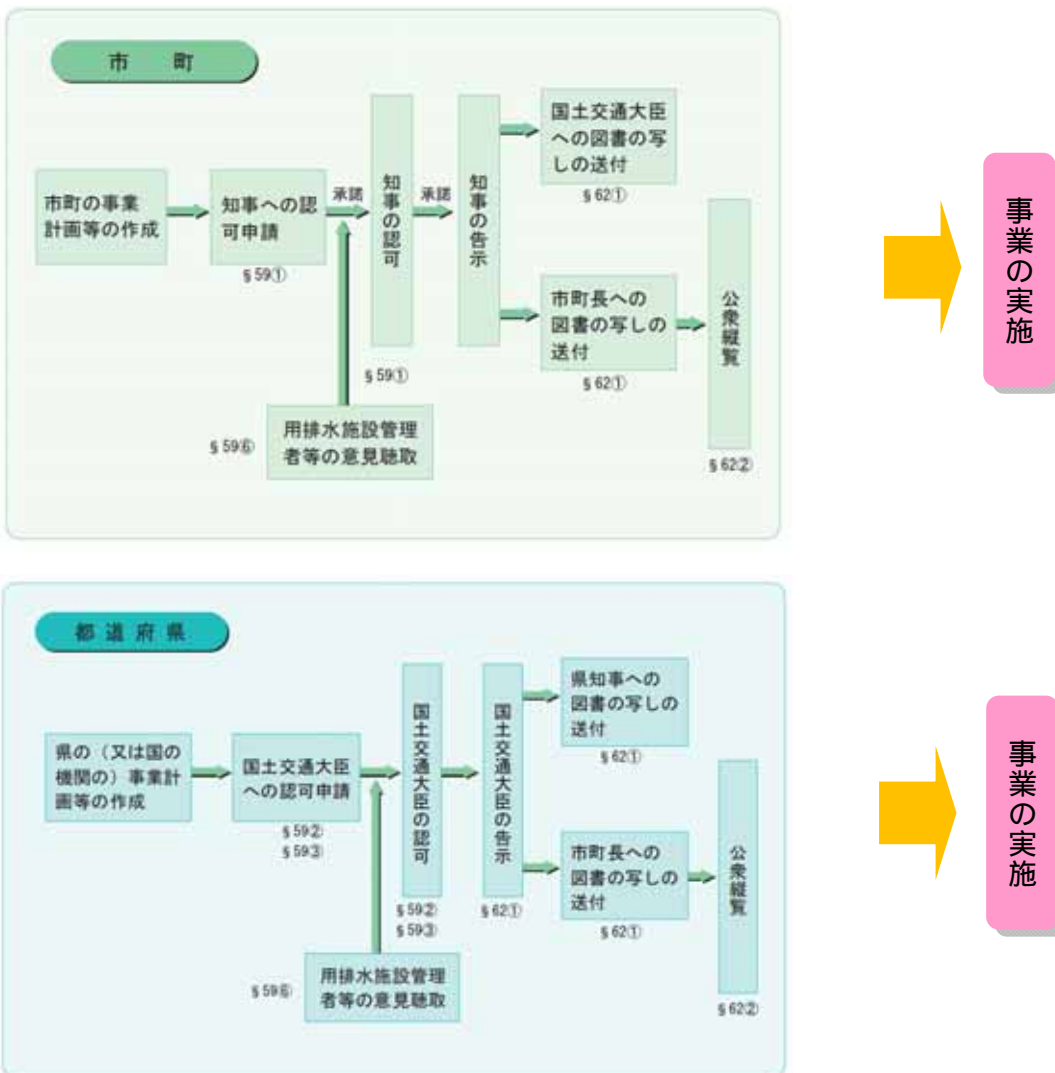
3 都市計画事業の認可

事業認可

都市計画事業は、原則として県知事の許可を受けて市町が施行します。

また、市町が施行することが困難または不適当なものは、県知事が国土交通大臣の許可を得て、国の利害に重大な関係を有するものは国の機関が国土交通大臣の承認を受けて、それぞれ施行することができます。

都市計画事業認可の手続き



都市計画事業の制限

都市計画事業制限（都市計画法第65条）

都市計画事業の事業地内において、事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更、建築物の建築、その他工作物の建設、5トンを超える物件の設置若しくは堆積を行おうとする場合は、知事の許可を受けなければなりません。

これを都市計画事業制限といい、事業の円滑な施行を確保するため、都市計画法第53条の制限より厳しい内容となっています。

第5章 近年の都市計画の動き

1 持続可能なまちづくり

本県では、総合計画として、令和2年10月に「安心・誇り・挑戦 ひろしまビジョン」を策定しました。この計画において、未来を担う次の世代にしっかりとバトンを託すため、概ね30年後の「あるべき姿」を構想し、10年後の「目指す姿」とその実現に向けた取組の方向性を描き、県民の皆様を示しています。県民の皆様とその目指す姿を共有し、共感を得ることで、県民の皆様と一緒に新たな広島県づくりを推進しています。

計画には、17の施策領域と99の取組の方向を位置付けており、都市分野の施策としては「持続可能なまちづくり」を掲げて取り組んでいます。

○持続可能なまちづくり

あるべき姿 (概ね30年後)

- ・イノベーションを創出する基盤となる都市と、適切な開放空間があり、心身を癒してくれる自然が近接した本県の強みを生かして、多様な価値観やニーズを持つ様々な世代の人々が、都市を行き来し、大都市圏では得られないゆとりと安心を実感し、それぞれの仕事と暮らしを楽しむライフスタイルを実現させています。
- ・県全体の発展を牽引する広島市や福山市を中心に、沿岸部や山間部の拠点都市が交通や情報ネットワークで結ばれ、相互に連携しながら発展しています。また、県民の日常に不可欠なサービス機能が身近に充足するとともに、デジタル技術やデータなどを活用した、安心して快適に暮らすことができる持続可能なまちづくりが実現しています。

目指す姿 (10年後)

- ・地域特性や規模に応じた拠点ごとに必要な都市機能の集約や災害リスクの低いエリアへの居住の誘導が進むとともに、拠点間が最適な公共交通ネットワーク等で結ばれた、県民の安全・安心で豊かな生活を支える「持続可能な集約型都市構造」の形成が進んでいます。
- ・都市機能や居住が集約されたエリアでは、効果的かつ集中的にデジタル技術やデータなどを活用して、質の高いサービスを楽しむことができるとともに、イノベーションを創出する交流の場と心身を豊かにする自然が近接している広島の強みやそれぞれのエリアの特色を生かした、ゆとりと魅力あるまちづくりや居住環境の創出が進んでいます。
- ・広島市都心部においては、利便性の高い公共交通ネットワークの構築や国内外からの来訪者等が気軽に憩えるデザイン性に優れた公共空間の整備等により、人が中心となる都心空間と回遊ネットワークが形成されています。
また、大規模オフィスやコンベンション施設、ラグジュアリーホテル等の国際水準の都市機能の強化やイノベーションを生み出す多彩な人材の育成と集積が進んでいます。
- ・備後圏域の玄関口である福山駅周辺においては、都市型産業の集積や遊休不動産を活用したビジネスモデルの構築などにより、ビジネスの拠点性が強化され人材が集積されるとともに、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の創出に向けて、人の集まる拠点の整備や道路・広場等の整備など進んでいます。

目指す姿の実現に当たって考慮すべき課題

- 急激な人口減少・超高齢社会を迎え、都市の中心部では、空き地や空き家がランダムに発生する都市のスポンジ化が進んでおり、郊外では拡散した低密度な市街地が形成されるなど、行政及び生活サービス水準の低下や公共交通ネットワークの縮小などが懸念されます。
- 拡散した市街地の一部は、土砂災害警戒区域等の災害リスクの高い区域に拡がっており、頻発する大規模災害に対して脆弱な都市構造となっています。
- 県民をはじめ、国内外の多様な価値観やニーズを持つ様々な世代の人々が「住みたい」「働きたい」「訪れたい」と思える広島ならではのまちづくりや居住環境を実現する必要がありますが、地域特性や既存の地域資源が十分に生かされていません。
- 新型コロナウイルスを踏まえた人々の新たな価値観やライフスタイルの変化に対応したまちづくりが求められています。
- 広島市都市部については、更新期を迎えた建築物の更新が進んでいないこと、平和記念公園に訪れる国内外の人々の都心への流れ・滞在時間が少ないこと、商業施設の利用が他の地区と比べ相対的に減少していることなどの課題があります。
- 福山駅周辺については、流動客数の減少や空き店舗・空き地の増加などにより、にぎわいが低下しています。

目指す姿の実現に向けた取組の方向

- ① 機能集約された都市構造の形成
地域特性や規模に応じた拠点のレベルごとに必要とされる多用で質の高いサービスを効率的に提供できるコンパクトに機能集約された利便性の高い都市構造の形成に取り組みます。
- ② ネットワーク及び交通基盤の強化
集約された拠点内及び拠点間を結ぶ公共交通ネットワークとそれを支える交通基盤の強化に取り組みます。
- ③ 災害に強い都市構造の形成
災害に強く、安全・安心に暮らせる持続可能な都市構造の形成に取り組みます。
- ④ 地域と連携し、地域の特性を生かしたまちづくりの推進
多様な主体と連携し、多世代で住み継ぐことができるゆとりと魅力ある居住環境や「まちなみ」の創出に向けたモデルづくり、魅力ある建築物の創造、空き地、空き家の活用・解消など、各市町の特性や地域資源の価値に応じた施策を推進します。
- ⑤ データと新技術を活用したまちづくり（スマートシティ化）の推進
県民生活の利便性・快適性の向上に向け、各地域の特性に応じた地域課題を解決するため、関係市町とまちづくりのビジョンを共有し、「交通」や「安全・安心」などの分野におけるデータと新技術を活用したまちづくり（スマートシティ化）を推進します。
- ⑥ 新しい生活様式に対応したまちづくりの推進
新たな価値観やライフスタイルに対応できるまちづくりに取り組むとともに、歩行空間の拡大や公園・緑地の充実などのゆとりある空間をまちなかに形成する取組を推進します。
- ⑦ 人を惹きつける魅力ある都心空間の創出
広島市都心部及び福山駅周辺において、ハード・ソフト両面にわたり、地域の良好な環境形成や地域全体の価値を維持・向上させるための活動などを通じて、人を惹きつける魅力ある都心空間の創出に取り組みます。

2 民間の活力を中心とした都市再生

■ エリアマネジメント

人口減少社会を迎え、これからのまちづくりは「つくること」から「育てること」へシフトしていく必要があるといわれています。

そのような中、全国各地で幅広い多様な主体が一体となって、地域の価値を高める様々な活動を行っています。

地域における良好な環境や価値を維持・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の活動を「エリアマネジメント」と呼ばれ、注目されています。

◆ エリアマネジメントのポイント

エリアマネジメントは、幅広い多様な主体による取組であり、一概にその特徴を述べることは難しいですが、代表的なものとして以下の4つのような特徴があるといわれています。

エリアマネジメントの背景

人口減少社会における維持管理・運営（マネジメント）の必要性

地域特性に応じた地域の魅力づくりの必要性

環境や安全・安心への関心の高まり、地域活動への参加意欲の高まり

【ポイント1】
「つくること」
だけでなく、
「育てること」

【ポイント2】
住民・事業主・
地権者等が主体的
に進めること



【ポイント3】
多くの住民・事業
主・地権者等が関
わり合いながら進
めること

【ポイント4】
一定のエリアを
対象としている
こと

■ 広島都心会議

広島都心部を中心に、各所で再開発の計画や検討が進められ、広島のみちづくりが大きく動き出している中、市街地等の建物の老朽化や、より良い交通環境づくりへの対応、公共空間の活用等を含めた新たなにぎわいの創出の必要性など、様々な課題に対し、解決に向けて前進させていくことが求められています。

地域住民、地権者、民間企業、エリアマネジメント団体等の様々な関係者や行政と連携し、一体となって継続的にまちづくりを推進していくため、令和3年4月に広島都心会議が設立されました。

広島都心会議

(1) 地域のエリアマネジメント団体と行政の中間に位置するプラットフォームの役割を果たす存在として、双方と連携し、一体となってまちづくりを進めていくことのできる、まちづくりの調整・支援の活動

(2) 広島都心部のまちづくりに対する機運を高め、活性化させる活動

3 「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくり

■ウォーカブルなまちなかの形成

人口減少や少子高齢化が進み、商店街のシャッター街化などによる地域の活力の低下が懸念される中、都市の魅力向上させ、まちなかににぎわいを創出することが、多くの都市に共通して求められています。

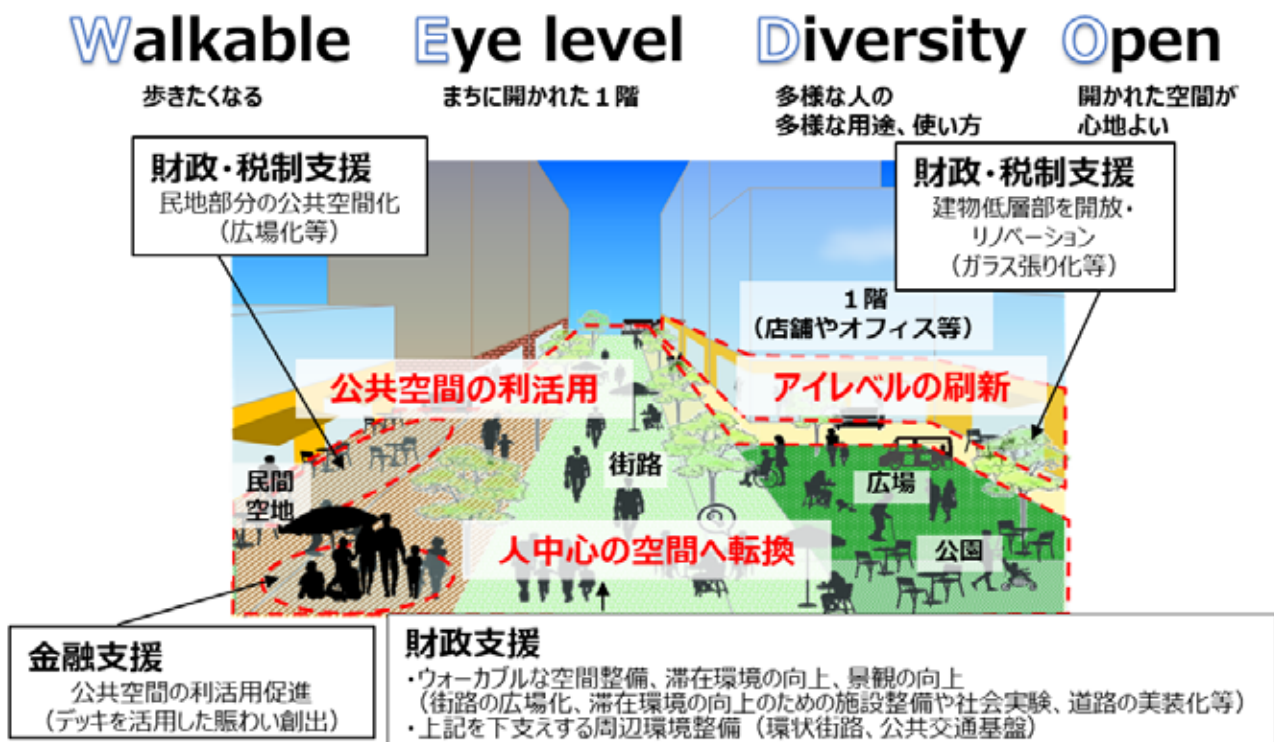
このような背景の中、「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和2年9月7日施行）」により、市町村が、まちなかにおける交流・滞在空間の創出に向けた官民の取組をまちづくり計画に位置付けることができるようになりました。官民のパブリック空間（街路、公園、広場、民間空地等）をウォーカブルな人中心の空間へ転換・先導し、民間投資と共鳴しながら「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの形成を図ります。こうした地域の取組に対して、法律・予算・税制のパッケージによる支援を行うことで、「居心地が良く歩きたくなる」空間づくりを促進し、魅力的なまちづくりを推進するものです。

これにより、多様な人々の出会い・交流を通じたイノベーションの創出や人中心の豊かな生活を実現し、まちの魅力・国際競争力の向上が内外の多様な人材、関係人口を更に惹きつける好循環が確立された都市を構築していくことに繋がります。

◆滞在快適性等向上区域

都市再生整備計画において、都市再生整備計画区域内に「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの形成を目指す区域として設定するものです。滞在快適性等向上区域内の取組に対して、法律・予算・税制のパッケージにより支援を行います。

○「居心地が良く歩きたくなる」空間のイメージ



4 立地適正化計画

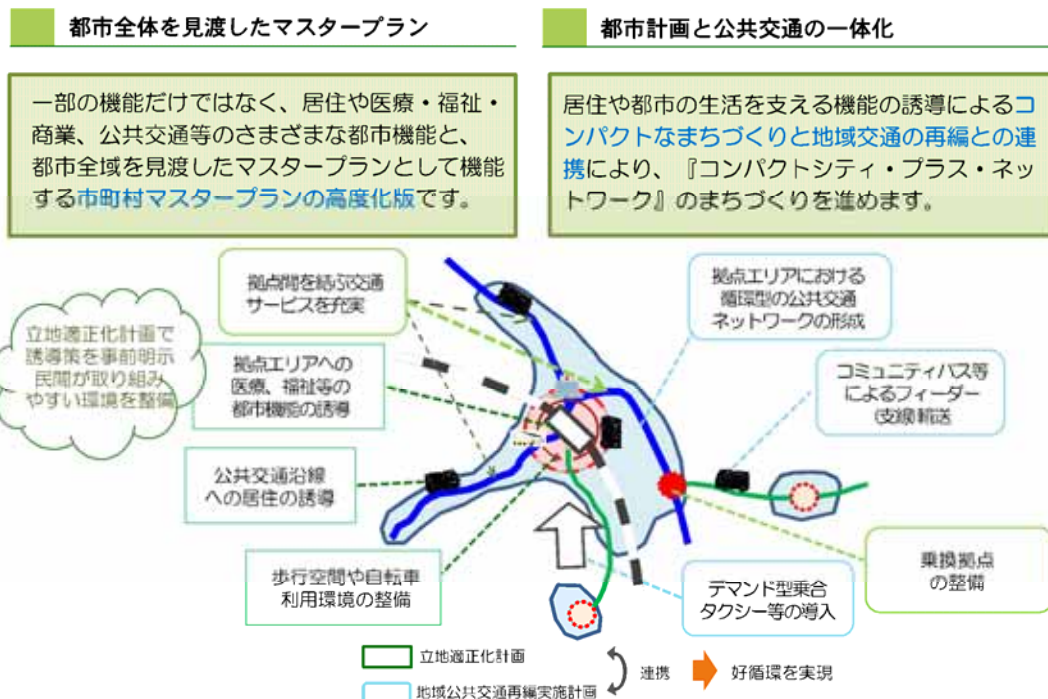
■都市再生特別措置法の改正（立地適正化計画制度の創設）

都市における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、『コンパクトシティ・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。

こうした背景を踏まえ、行政と住民や民間事業者が一体となってコンパクトなまちづくりに取り組んでいくため、都市再生特別措置法を改正し、立地適正化計画制度が創設されました。

立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能の誘導により、都市全域を見渡したマスタープランとして位置付けられる「市町マスタープランの高度化版」であるとともに、コンパクトシティ形成に向けた取組を推進するものです。

◆立地適正化計画の意義と役割



まちづくりへの公的不動産の活用

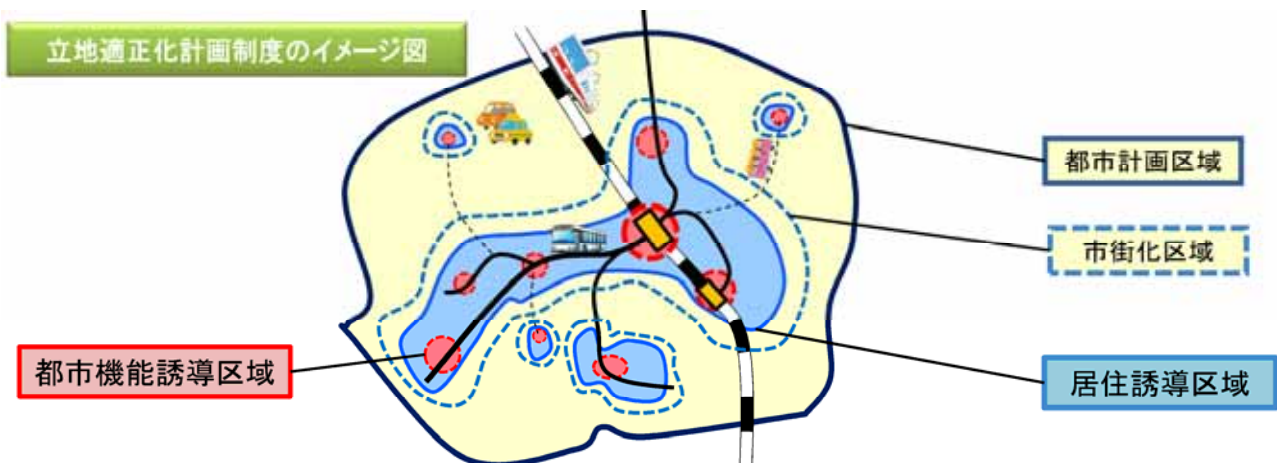
財政状況の悪化や施設の老朽化等を背景とした、公的不動産の見直しと連携し、将来のまちのあり方を見据えた**公共施設の再配置や公的不動産を活用した民間機能の誘導**を進めます。

市街地空洞化防止のための選択肢

居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールできる、**市街地空洞化防止のための新たな選択肢**として活用することが可能です。

◆立地適正化計画で定める事項等

区域 (必須事項)	<ul style="list-style-type: none"> 立地適正化計画の区域は、都市計画区域内でなければならず、都市計画区域全体とすることが基本となります。 また、立地適正化計画区域内に、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めると共に、原則として居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定めることが必要です。
基本的な方針 (必須事項)	<ul style="list-style-type: none"> 計画により実現を目指すべき将来の都市像を示すとともに、計画の総合的な達成状況を的確に把握できるよう、定量的な目標を設定することが望ましいです。
都市機能誘導区域 (必須事項)	<ul style="list-style-type: none"> 都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これら各種サービスの効率的な提供を図る区域です。
誘導施設 (必須事項)	<ul style="list-style-type: none"> 誘導施設とは、居住者の共同の福祉や利便性の向上、都市機能の増進に寄与する都市機能増進施設で、都市機能誘導区域ごとに定めます。
居住誘導区域 (必須事項)	<ul style="list-style-type: none"> 居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定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よう、居住を誘導すべき区域です。
防災指針 (必須事項)	<ul style="list-style-type: none"> 居住誘導区域等における災害リスク分析を行い、居住誘導区域に残存する災害リスクに対して地区ごとの課題を踏まえた取組方針、具体的な取組、スケジュール、目標値等を定めます。
その他 (任意事項)	<ul style="list-style-type: none"> 上記以外に、必要に応じて駐車場配置適正化区域、居住調整地域、跡地等管理区域、特定用途誘導地区、居住環境向上用途誘導地区、防災移転計画等を定めることができます。



◆防災指針の検討

コンパクトで安全なまちづくりを推進するため、災害リスクの高い地域は新たな立地抑制を図るため居住誘導区域からの原則除外を徹底するとともに、居住誘導区域に残存する災害リスクに対しては、立地適正化計画に防災指針を定め計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取り組むことが必要です。

防災指針の検討に当たっては、①～③を行うことが必要です。

- ① 立地適正化計画の対象とする地域の災害リスクの分析、災害リスクの高い地域の抽出
- ② リスク分析を踏まえた居住誘導区域の設定や、既に設定している居住誘導区域の見直し
- ③ 居住誘導区域における防災・減災対策の取組方針及び地区毎の課題に対応した対策の検討

これらの検討に当たっては、立地適正化計画で目指すまちづくりの方針についても、防災指針の内容と整合を図られるよう、適切な見直しを行うことが必要です。また、居住誘導区域外に現に生活している居住者の安全を確保するための取組も、避難路・避難場所を整備する場合には居住誘導区域外の居住者の利用も考慮して位置・規模を検討するなど、併せて検討することが必要です。

◆跡地等管理等区域

居住誘導区域外においては、空き地等の発生による居住環境の悪化等の外部不経済を経過措置的に防止することが重要です。このため、必要に応じて立地適正化計画に跡地等管理等区域を設定し、跡地等の管理や地域住民の利用に必要な施設の整備についての指針（跡地等管理等指針）を定めることにより、空き地等の適切な利用・管理を促進し、良好な居住環境の確保を図ることができます。

（跡地等管理等指針への記載内容）

- 跡地等の適正な管理
 - ・跡地等を適正に管理する上での留意点
 - ・適正な管理水準
- 跡地における居住者等が利用する緑地・広場等の整備・管理（R2 拡充）
 - ・跡地を地域のコミュニティ形成や地域の防災機能を高めるための空間として利活用する上で必要な施設（緑地・広場、通路、休憩施設、遊戯施設、備蓄倉庫等）の整備・管理方針
- 跡地等管理等協定の活用
 - ・所有者等による管理が困難な場合、都市再生推進法人等と跡地等管理等協定を結ぶことで、当該地の管理や緑地、広場等の整備が可能



跡地等管理等区域の設定、指針の策定

跡地等管理等協定の締結



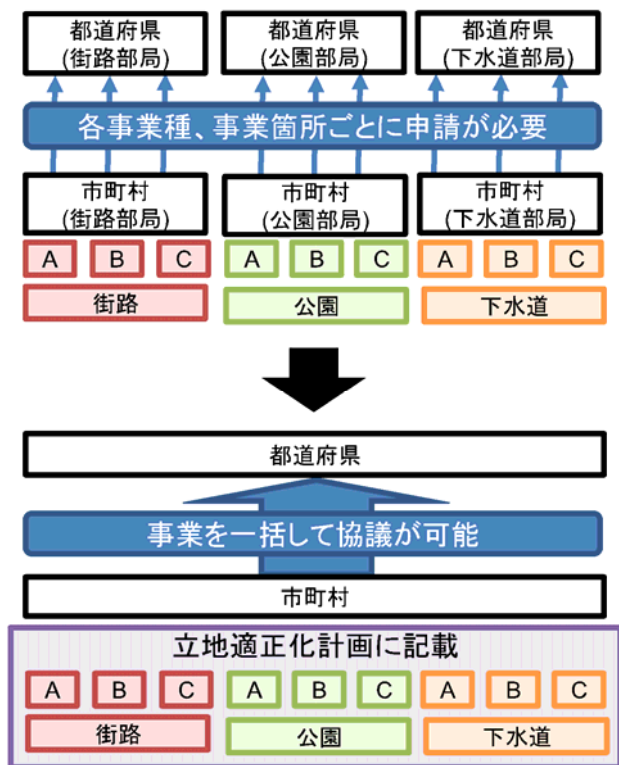
◆立地適正化計画に基づく都市計画事業の認可みなし制度の創設

高度経済成長期以降に整備された都市計画道路、都市公園など都市インフラの老朽化が急速に進行しており、立地適正化計画の居住誘導区域や都市機能誘導区域において計画的な改修、更新を進めることが喫緊の課題となっています。

老朽化した都市インフラの計画的な改修を進め、生活の安全性や利便性の維持・向上を図るため、都市計画施設の改修事業について、立地適正化計画に基づく都市計画事業の認可みなし制度が創設されました。

通常の都市計画事業と同様に、都市計画税を充当して改修事業を推進することが可能となりました。

また、知事への協議にあたっては、協議書類に複数施設を一括して記載することが可能など、手続きも簡素化されています。



◆居住誘導の取組み

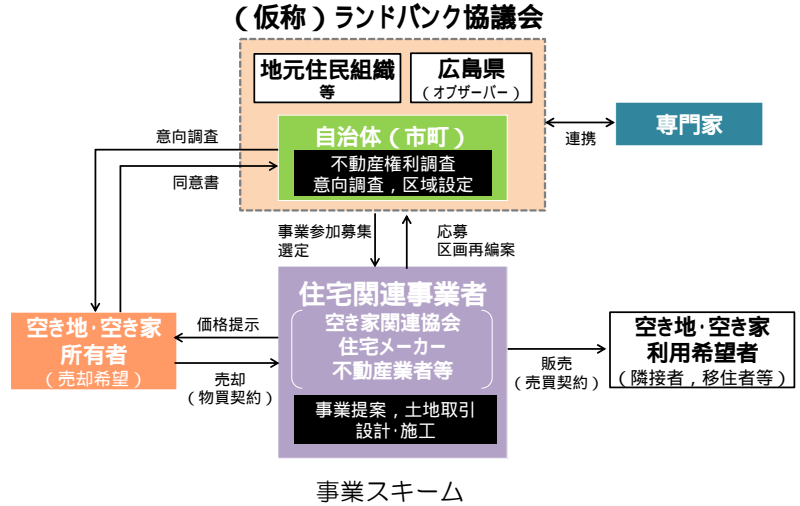
広島型ランドバンク事業

本県では、急激な人口減少と超高齢社会を迎え、中心市街地では、空き地や空き家などがランダムに発生する都市のスポンジ化が進んでおり、日常生活サービスの低下が懸念されています。そのような人口減少下においても県民生活や地域経済等の持続性を維持するために、災害リスクが低く利便性が高いエリアへ居住が誘導された集約型都市構造の形成が必要となっています。

そこで、中心市街地の空き地や空き家などの未利用ストックを活用した居住環境を整備することで、「立地適正化計画」で示されている居住誘導区域への居住を誘導し、集約型都市構造の形成を図るため、広島型ランドバンク事業を実施しています。

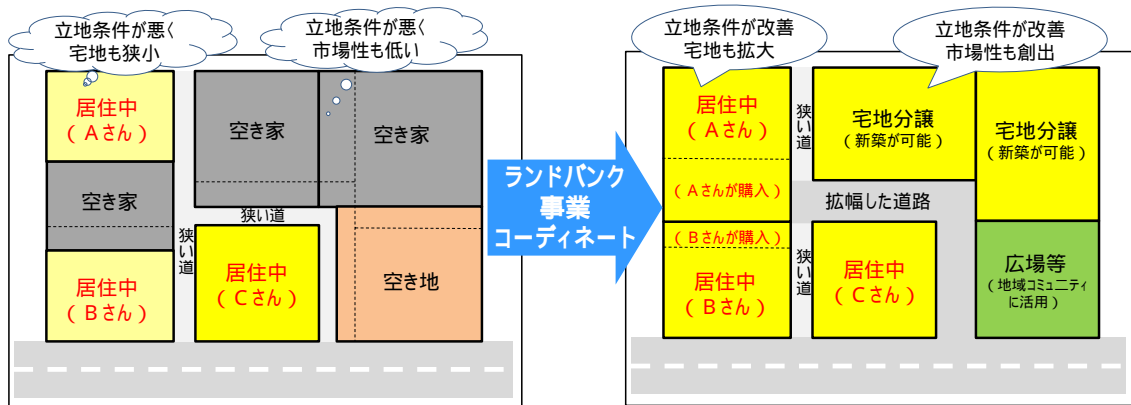
広島型ランドバンク事業とは、地元住民組織と自治体で事業を進める「ランドバンク協議会」を設置し、区画再編エリアの設定、整備方針の決定、関係者調整、事業者選定等を担い、再編エリアの土地買収、工事、再編後の土地販売を選定された住宅関連事業者（民間）が行うものです（右図）。

令和3年度から、三原市本町地区でモデル事業を実施しており、それらの検証結果を基にマニュアルを作成し、全県展開を図っていくこととしています。



【参考】ランドバンク事業とは

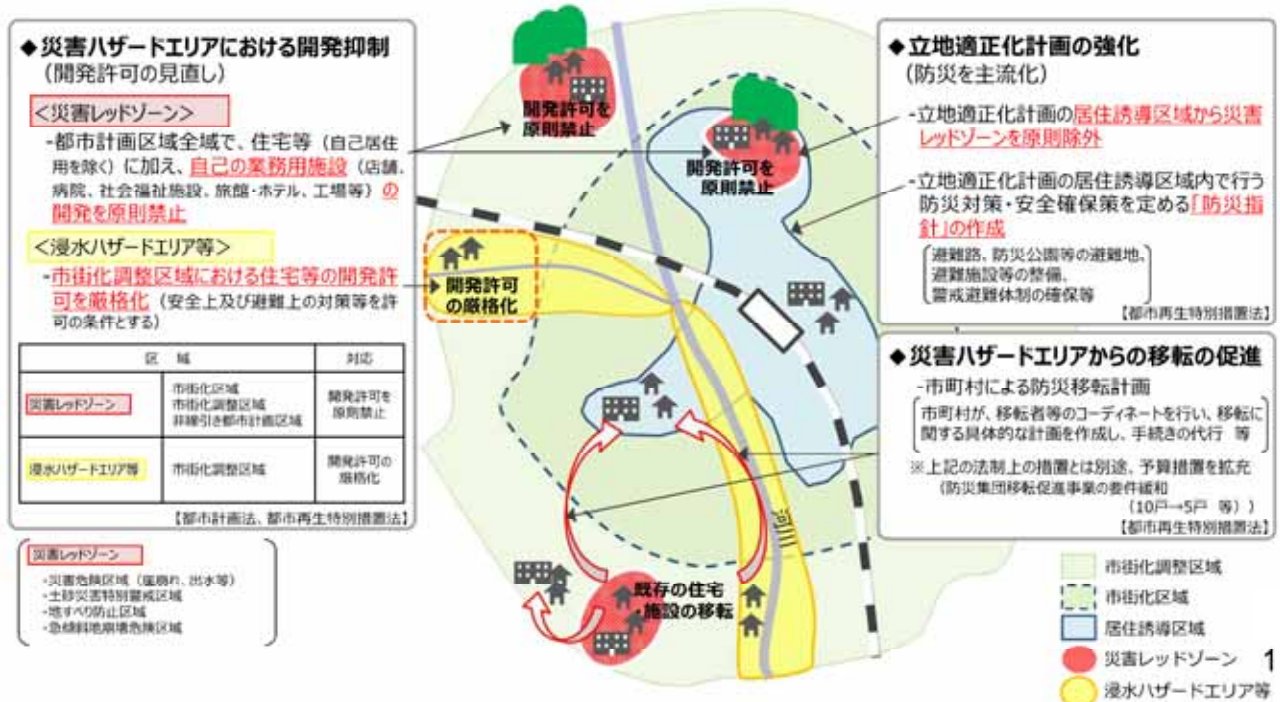
ランドバンク事業とは、空き家や空き地などの未利用ストックについて、隣接地や前面道路と一体として捉え、小規模での区画再編を連鎖させて、接道状況や土地形状の改善を図り、良好な居住環境整備につなげることで、土地に付加価値を与え、市場性のあるストックを生み出す事業です。



5 防災まちづくり

■安全まちづくりの推進

頻発・激甚化する自然災害に対応するため、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律が令和4年4月1日から施行されます。災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制、移転の促進、防災まちづくりの推進の観点から総合的な対策を講じます。



◆災害ハザードエリアにおける開発抑制

災害レッドゾーンでは、これまで自己以外の居住の用に供する住宅及び自己以外の業務の用に供する施設が禁止されていましたが、新たに自己の業務に供する施設（自社オフィス、自社ビル、自社店舗（スーパー、コンビニを含む）、病院、社会福祉施設、旅館・ホテル、工場、倉庫等）が原則禁止になりました。

また、市街化調整区域において、地方公共団体が条例（いわゆる11号条例、12号条例）で区域等を指定すれば、市街化区域と同様に開発が可能となるエリアから、災害レッドゾーン及び浸水ハザードエリアを除外し、災害ハザードエリアにおける開発許可が厳格化されました。

◆災害ハザードエリアからの移転の促進

災害ハザードエリアから居住誘導区域等へ住宅や施設等の円滑な移転を支援するため、市町が防災移転計画（居住誘導区域等権利設定等促進計画）を作成し、市町が主体となって移転者等のコーディネートを行い、手続きの代行等を行う新たな制度が創設されました。

◆立地適正化計画の強化及び防災指針の促進

立地適正化計画の居住誘導区域から、災害レッドゾーンを原則除外することが明記されました。

また、立地適正化計画の記載事項として「防災指針」が追加され、市町は居住誘導区域内等で行う防災対策・安全確保策を定めることが必要です。

■流域治水の推進

近年激甚な水害が頻発しており、今後、さらに、気候変動による降雨量の増大や水害の激甚化・頻発化が予測されています。このような水災害リスクの増大に備えるために、河川・下水道等の管理者が主体となって行う治水対策に加え、氾濫域も含めて一つの流域として捉え、その河川流域全体のあらゆる関係者が協働し、流域全体で水害を軽減させる治水対策、「流域治水」への転換を進めることが必要です。



■市街化区域内の土砂災害特別警戒区域を市街化調整区域に編入する取組（逆線引きの取組）

本県においては、頻繁に襲う豪雨災害では甚大な被害が繰り返し発生しており、これからの都市づくりにおいては、ハード・ソフト対策が一体となった総合的な防災・減災対策により、都市の災害リスクを低下させ、災害発生時においても人命を守り、被害を最小限に止めることが喫緊の課題となっています。

このような状況を踏まえ、令和元年12月に改定した「広島県都市計画運用制度方針」において、都市の目指すべき将来像を設定し、「コンパクト+ネットワーク型の都市」、「安全・安心に暮らせる都市」の実現に向け、災害リスクの高い区域については都市的土地利用を抑制するため、市街化区域内における土砂災害特別警戒区域については、市街化調整区域へ編入することを基本的な考え方とし、県内市町と連携の上、段階的な市街化調整区域への編入について検討することとしました。

また、令和2年10月に策定した本県の総合計画である「安心・誇り・挑戦 ひろしまビジョン」において、持続可能なまちづくりに向けた施策として“災害に強い都市構造の形成”を掲げ、令和3年3月に策定した「広島県都市計画区域マスタープラン」において、その実現に向けて、市街化区域内の土砂災害特別警戒区域について市街化調整区域へ編入する取組（逆線引き）を推進することを位置付けました。

そして、市街化区域を有する県内13市町との会議や、令和3年7月に開催した広島県都市計画審議会での議論を経て、取組の進め方や候補地の選定方法などを取組方針として決定したことから、50年後には土砂災害特別警戒区域内の居住者が概ねゼロとなるよう目標を掲げ、市街化区域内の土砂災害特別警戒区域を市街化調整区域へ編入する取組を推進していきます。

【参考】都市計画運用指針（国土交通省）

市街化区域内の現に市街化していない区域において、土砂災害特別警戒区域及び津波災害特別警戒区域その他の溢水、湛水、津波、高潮、がけ崩れ等による災害の発生のおそれのある土地の区域が含まれる場合は、必要に応じ、それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を踏まえつつ、当該区域を市街化調整区域に編入することを検討することが望ましい。

■宅地耐震化の推進

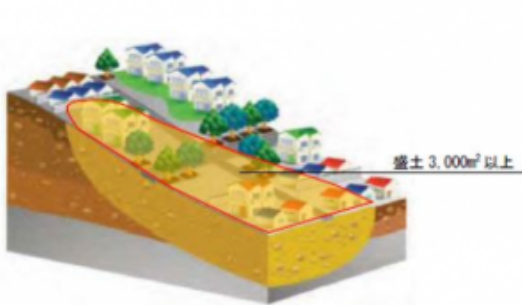
阪神・淡路大震災や東日本大震災等において、谷や沢を埋めた造成宅地又は傾斜地盤上に腹付けした大規模な造成宅地において、盛土と地山との境界面や盛土内部を滑り面とする盛土の地滑りの変動（滑動崩落）が生じ、造成宅地における崖崩れ又は土砂の流出による被害が発生しました。

こうした被害を防止・軽減するため、既存の造成宅地について大規模盛土造成地の有無とそれらの安全性の確認（変動予測調査）を進める必要があります。本県では、平成 29 年度から令和元年度において大規模盛土造成地の有無を把握するための調査を実施しています。

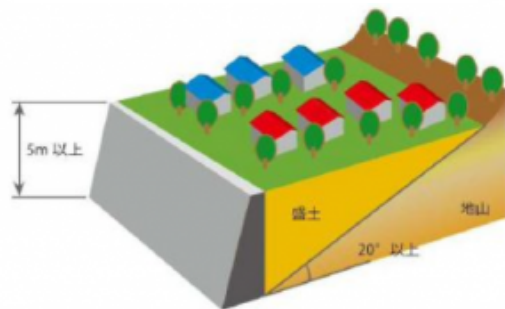
◆大規模盛土造成地

次のいずれかの要件を満たす造成地を「大規模盛土造成地」といいます。

(1) 谷埋め型大規模盛土造成地



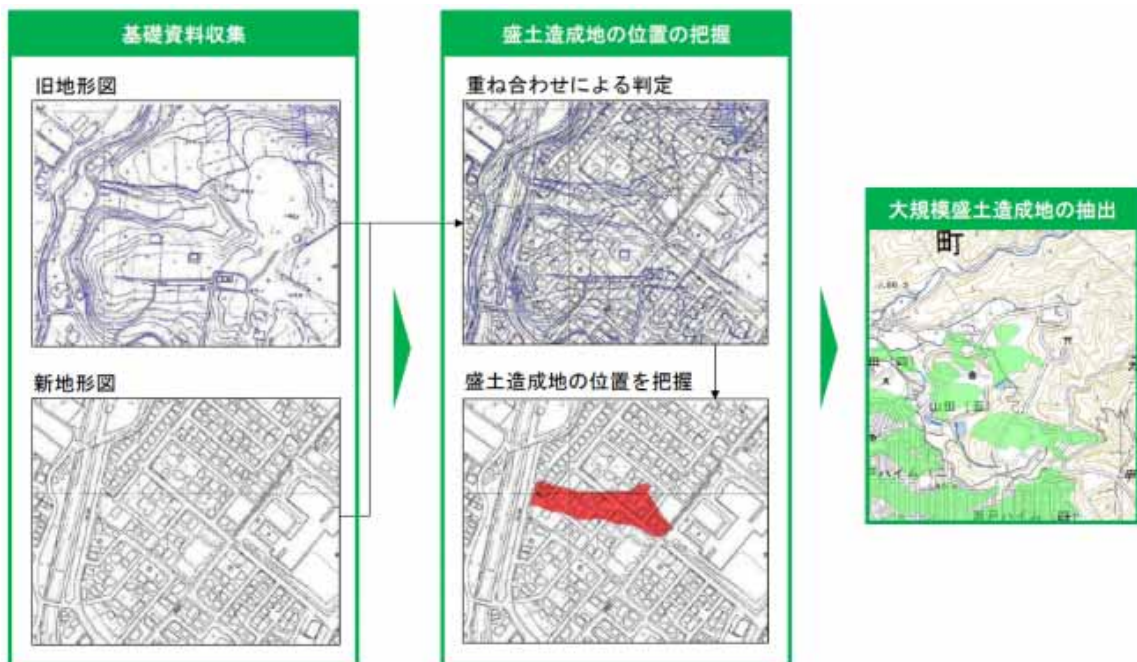
(2) 腹付け型大規模盛土造成地



出典：国土交通省

◆大規模盛土造成マップの公表

宅地における災害を未然に防ぐためには、宅地所有者の方などが日ごろから宅地や擁壁に目を配り、安全の確保に努めることが大切です。本県では、大規模盛土造成地マップを公表することにより、県民の皆様身近な「大規模盛土造成地」を知っていただき、宅地防災に対する理解を深めていただくことを目的としています。



大規模盛土造成地の抽出フロー『大規模盛土造成地の滑動崩落対策推進ガイドライン（国土交通省）』より

広島県の HP で公表しています。

「大規模盛土造成マップの公表」

<https://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/262/20170313takuchitaishinka.html#skip>

6 都市農業の振興

■新たな用途地域（田園住居地域）の創設

都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）において、用途地域は土地利用規制の根本をなすものとして、市街地の大まかな土地利用の方向性を 12 種類の典型的な地域として示し、市街地の類型に応じた建築規制を行っているところですが、今般、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住居の環境を保護することを目的に、新たな用途地域として田園住居地域を創設しました。（平成 30 年 4 月 1 日施行）

本制度は、用途地域にはじめて農地を位置付け、住宅と農地とが共存するエリアを望ましい市街地像として新たに示したものです。また、農地を都市の緑空間として評価し、保全する観点から、本用途地域内の農地における建築等に関する許可制度を創設し、市町村長が許可しなければならない類型を一定規模（300 m²（都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）第 36 条の 6））未満の開発等に限定しました。さらに、本用途地域内では、低層住居専用地域内に建築可能な建築物に加えて、農業に必要な倉庫や農産物直売所等の建築を可能とすることとしました。

例えば、第一種低層住居専用地域等において戸建て住宅と一定量の農地が調和しており、住と農が一体となった環境を将来にわたって保全する機運が醸成されている地域や、高齢化や空き家等の増加により、住と農の調和したゆとりある住宅地の形成が求められている地域等について、田園住居地域の指定を推進することを想定しています。



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



農家レストラン

◆田園住居地域のイメージ

◆開発規制・建築規制

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ります。

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（300m²を想定）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（150m²以内）

農業用施設

- 農業の利便増進に必要な店舗・飲食店 等（500m²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
：著しい騒音を発生するものとして国土交通大臣が指定するもの*を除く。
*原動機の出力の合計が、【平成30年国土交通省告示第236号】
2kWを超えるもの（米・大豆等の乾燥、茶の精揉に供する建築物）
4kWを超えるもの（米等のもみすりに供する建築物）
- 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

◆税制措置

- ・田園住居地域内の宅地化農地（300m²を超える部分）について、固定資産税等の課税評価額を1/2に軽減（平成31年度分より適用）
- ・田園住居地域内の宅地化農地について、相続税・贈与税・不動産取得税の納税猶予を適用

■生産緑地地区

◆条例による生産緑地地区の面積要件の見直し（第3条関係）

生産緑地法（昭和49年法律第68号）第3条第1項第2号に定める生産緑地地区の面積要件については、平成3年の生産緑地法改正において、都市計画上、緑地機能を評価できる下限面積として、500㎡以上とされましたが、以降も都市内の緑地等は継続的に減少し、農地等の有する緑地機能が相対的に高まっています。稠密な市街地など地域によっては、より小規模な農地等においても、災害時の避難場所や、生活の中で身近に緑に触れ合える場等として緑地機能を発揮している事例が見られます。

このため、生産緑地地区の面積要件を現行の500㎡以上を原則としつつ、下限面積を地域の実情に応じて、条例により300㎡から500㎡未満の範囲で定めることができるようにしました。

なお、下限となる300㎡については、身近な避難地として防災機能の発揮が期待される緑地の面積等を勘案して定めています。

◆直売所、農家レストラン等に係る生産緑地地区内における行為制限の緩和（第8条関係）

生産緑地地区は、営農の継続を通じて農地等の有する緑地機能を発揮することにより、良好な都市環境の形成を図るといった観点から、地区内で行う建築物の建築、土地の形質変更等の行為については、市町村長の許可を要することとされております。

具体的には、農産物等の生産・集荷施設、貯蔵・保管施設、処理・貯蔵に必要な共同利用施設、休憩施設等の施設に限り、設置が認められています。

今般、生産緑地が住宅に近接して立地する環境を活かし、農林漁業の6次産業化により、農業収入等の途を広げ、経営の安定を通じて農地等の安定的な保全を図るといった趣旨から、地区内に設置可能な施設として、製造・加工施設、直売所、農家レストラン（以下「2号施設」という。）を追加しました。このような趣旨を踏まえ、2号施設の設置により、当該生産緑地地区内の農地の緑地機能の発揮に支障をきたすことがないように、生産緑地法施行規則（昭和49年建設省令第11号）において、以下の要件を定めています。

2号施設の敷地を除いた生産緑地地区内の土地の面積が500㎡（市町村の条例で別に規模が定められている場合にあっては当該規模）以上であること。また、2号施設の敷地面積の合計は、生産緑地地区の面積に対して10分の2以下であること。

2号施設の設置管理者は、当該生産緑地に係る農林漁業の主たる従事者であること。

2号施設のうち、製造・加工施設については、地域内農産物等（当該生産緑地において生産される農産物等又は当該施設が設置される市町村の区域内若しくは都市計画区域内において生産される農産物等）を主たる原材料として使用する施設であること。直売所については、主として、地域内農産物等や当該生産緑地地区内で製造・加工された物品を販売する施設であること。農家レストランについては、地域内農産物等を主たる材料として使用した料理を提供する施設であること。

都市農地の保全・活用

【生産緑地法、都市計画法、建築基準法】

○生産緑地地区の一律500㎡の面積要件を市区町村が条例で引下げ可能に(300㎡を下限)

〔(税) 現行の税制特例を適用〕

○生産緑地地区内で直売所、農家レストラン等の設置を可能に



市街地に残る小規模な農地での収穫体験の様子

○新たな用途地域の類型として田園住居地域を創設

(地域特性に応じた建築規制、農地の開発規制)

7 スマートシティ

■スマートシティとは

右図に示す、3つの基本理念と5つの基本原則に基づき、新技術や官民各種のデータを活用した市民一人一人に寄り添ったサービスの提供や、各種分野におけるマネジメントの高度化等により都市や地域が抱える諸課題の解決を行い、また新たな価値を創出し続ける持続可能な都市や地域のことです。

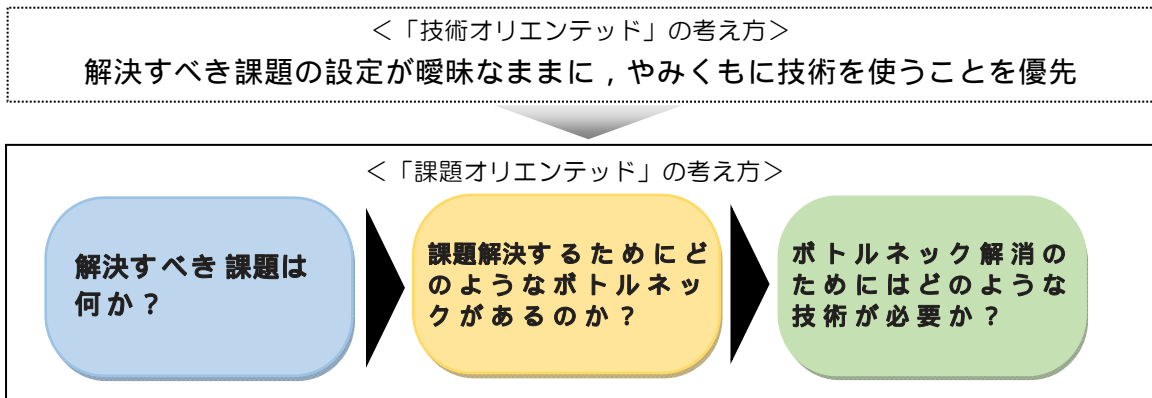


「スマートシティ・ガイドブックより引用」

■スマートシティの目指す将来像

◆技術オリエンテッドから課題オリエンテッドへ

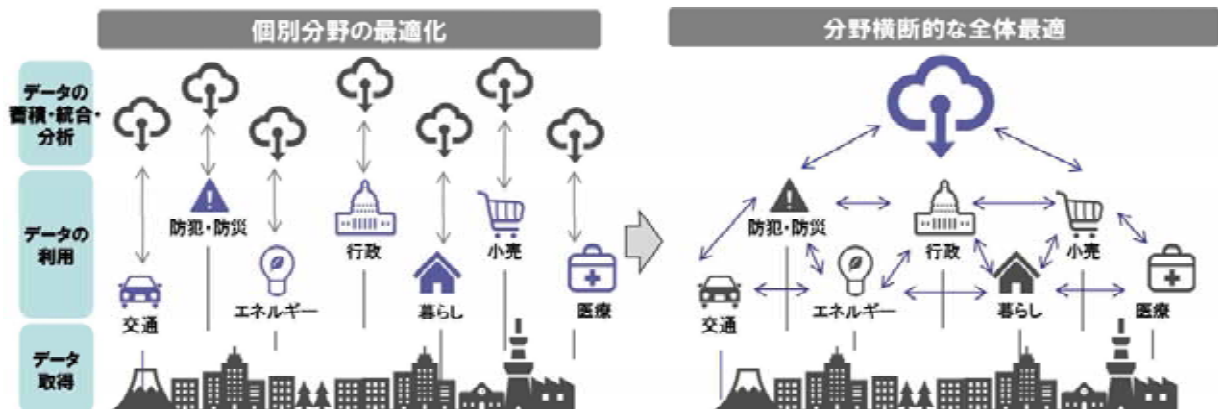
都市に住む人の QOL(Quality of Life)の向上がスマートシティの目指すべき目的であり、持続可能な取組としていくためには、やみくもに技術を使うことを優先するのではなく、「都市のどの課題を解決するのか?」、「何のために技術を使うのか?」を常に問いかけ、まちづくりの明確なビジョンを持った上で取り組むことが重要です。



◆個別最適から全体最適へ

一つの分野、一つの主体にとっての最適解（個別最適）が、都市全体にとっての最適解にならない場合があることから、主体間でのデータや技術の分野横断的な連携・協働により、都市全体の観点からの最適化（全体最適）を目指す必要があります。

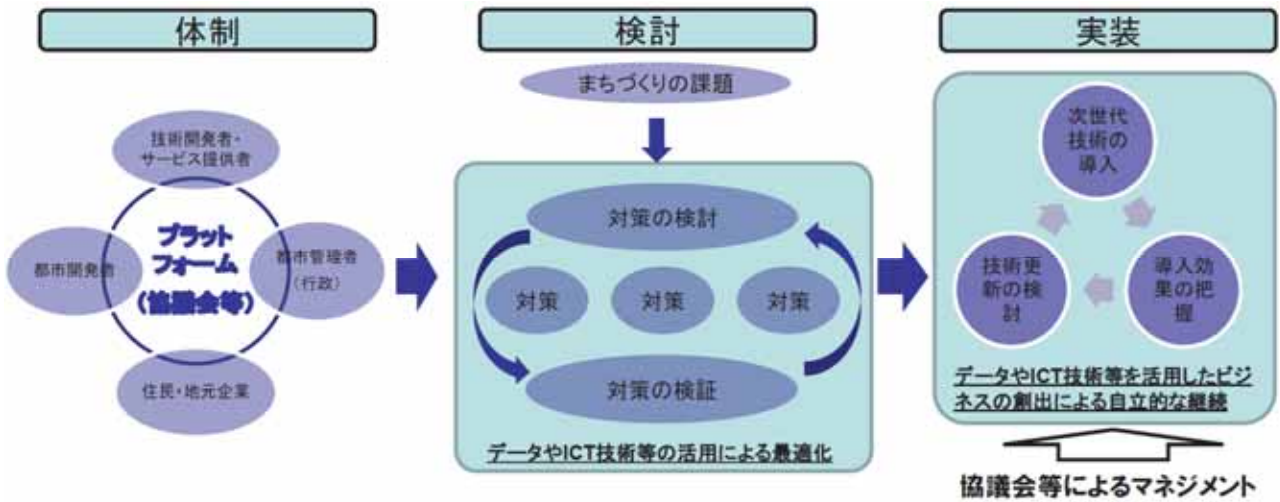
※手法の例）各分野のデータを共通プラットフォーム上で統合的に管理・分析を実施



スマートシティの実現に向けて【中間とりまとめ】(H30年8月国土交通省都市局)より引用

◆公共主体から公民連携へ

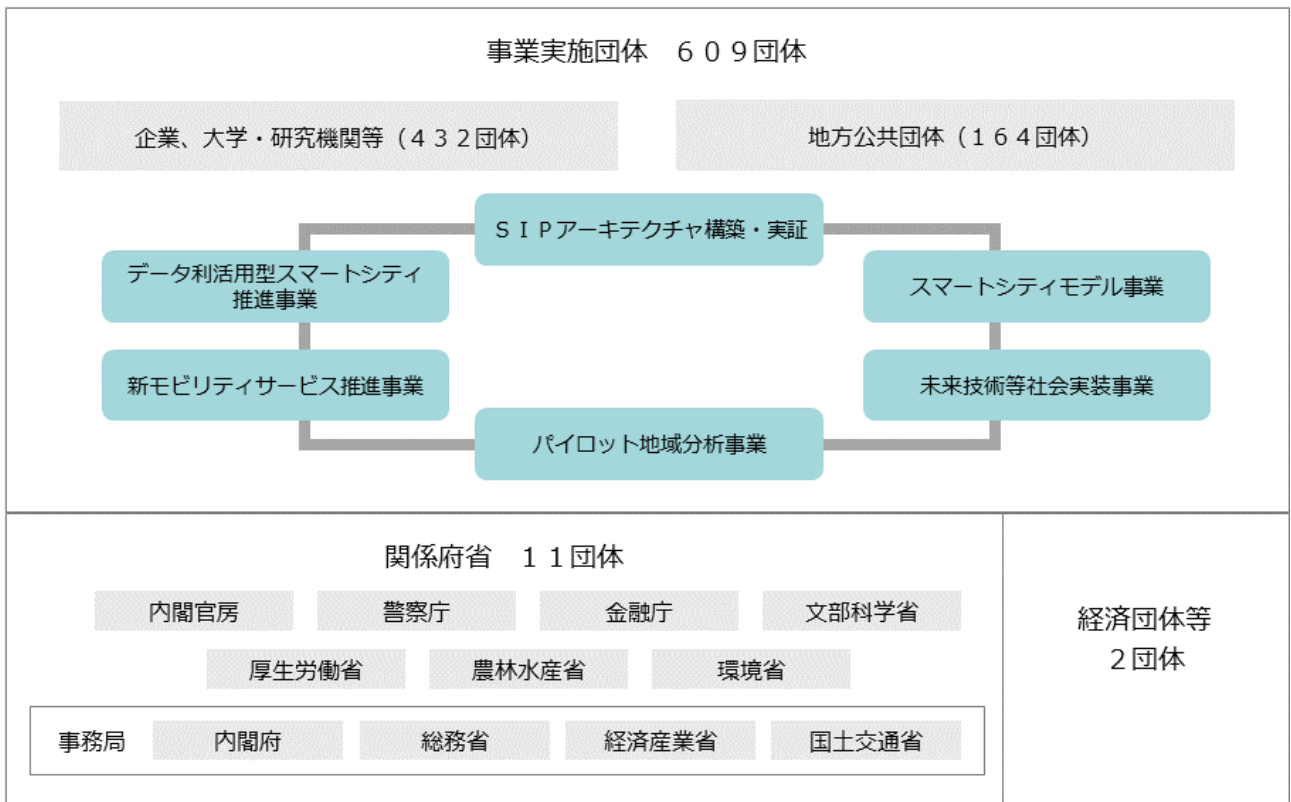
まちづくりに関する構想や計画策定等を担っている主体は行政である一方、まちづくりの課題解決に資する技術の開発・保有は大学等の研究機関や民間企業が主体です。様々な技術を取り入れ、都市の課題を解決するためには、産官学が連携することが重要です。



スマートシティの実現に向けて【中間とりまとめ】（H30年8月国土交通省都市局）より引用

■スマートシティ官民連携プラットフォーム

- 産官学の連携によりスマートシティの取組を推進するため、内閣府、国土交通省、経済産業省、総務省が連携し、令和元年度に「スマートシティ官民連携プラットフォーム」を設立しました。
- 会員は地方公共団体のほか、民間企業や大学等の研究機関が多数参加しており、会員の事業支援やマッチング支援、普及促進活動などを行っています。

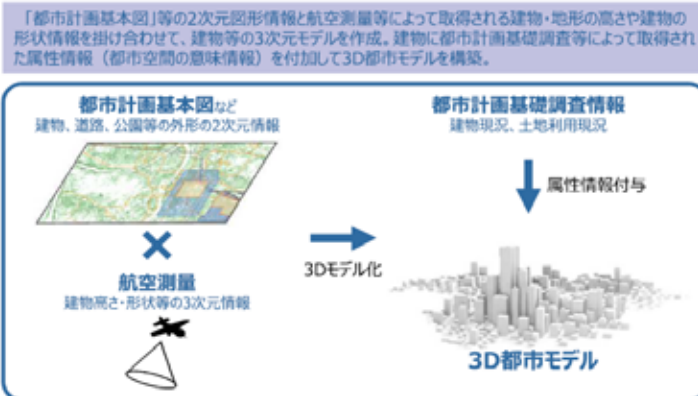


令和3年5月31日時点

■都市計画基礎調査情報を活用した3D都市モデルの構築（Project PLATEAU）

- 各自治体が保有する都市計画基本図や航空測量データとあわせて、都市計画基礎調査情報を活用することにより、3D都市モデルを構築することができます。
- 3D都市モデル上で、ハザードマップや人流データなどの様々な情報を重ね合わせ、一体的に分析した上で、フィジカル空間にフィードバックすることにより、全体最適・持続可能なまちづくりの推進に向けた活用が期待されています。
- また、3D都市モデルでまちの現状・将来パターンを具体的に精緻に可視化することで、市民レベルで共有し、市民参加型のまちづくりを目指すことができます。

○3D都市モデルのデータ作成



○3D都市モデルのユースケース開発



○オープンデータ化、活用ムーブメントの惹起



全体最適、市民参加型の機動的な都市インフラ開発・まちづくりの実現

全体最適・持続可能なまちづくり
防災・環境・交通等の多様な都市課題を分析し、統合的な構想・計画に基づいたまちづくりを推進。

人間中心・市民参加型のまちづくり
具体的で精緻なまちの現状・将来をわかりやすく可視化し、多様な主体の参画によるまちづくりを実現。

機動的で機敏なまちづくり
中長期的なまちの静的なデータに人の流れなどの都市活動のデータを再現・予測

Project “PLATEAU” 報道発表資料（R2年12月）より引用

都市計画のQ&A

Q 都市計画って何をするの？

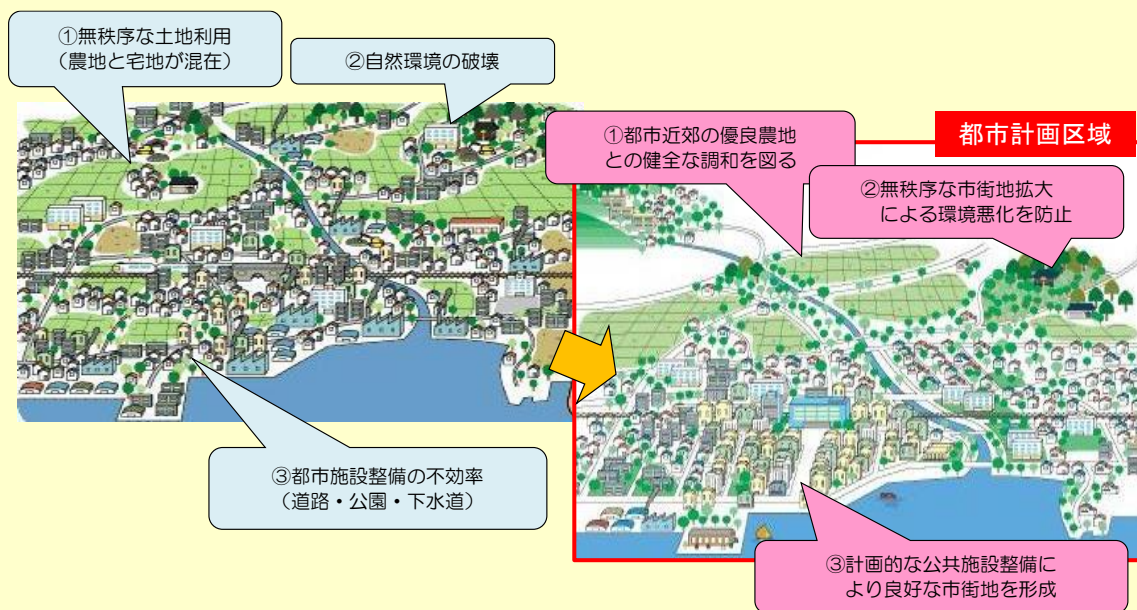
A

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)

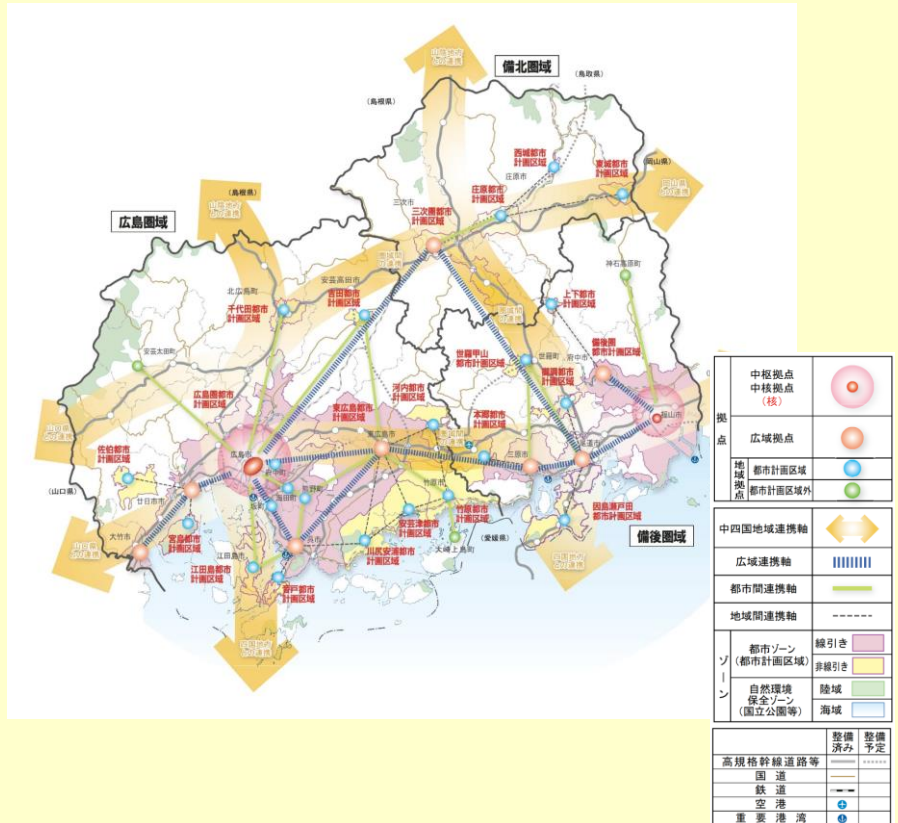
Q 都市計画区域マスタープランって何？

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？

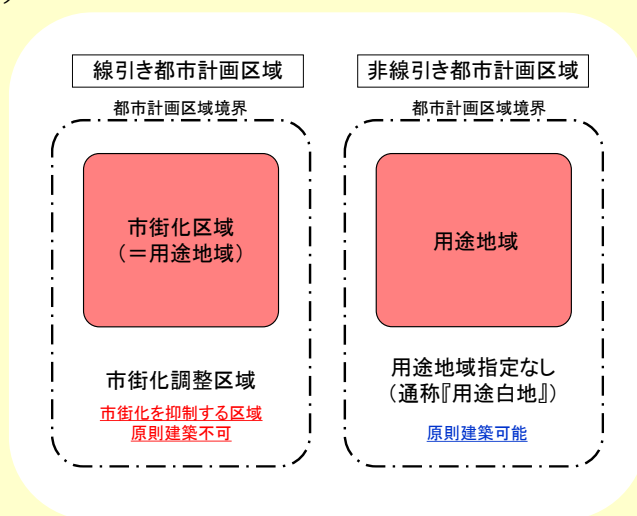
A

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？

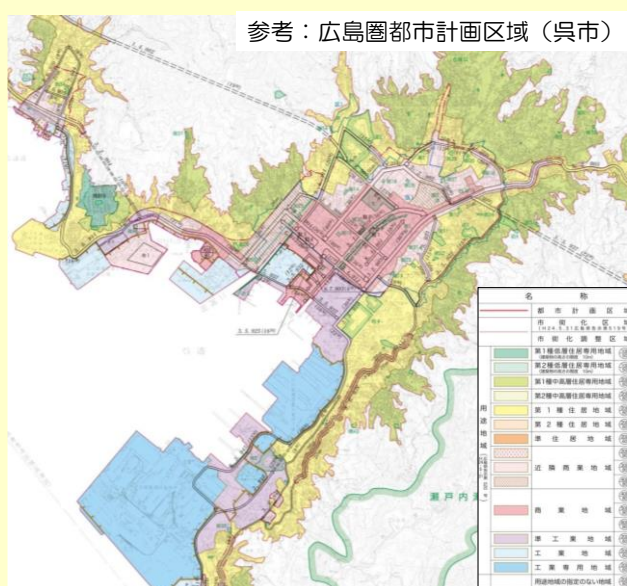
A

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）

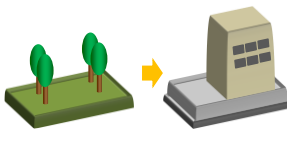
Q 開発許可の手続きが必要な場合はどんなとき？

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)

<p>市街化区域</p> <p>開発許可必要規模 1,000㎡以上</p>	<p>市街化調整区域</p> <p>開発行為原則禁止 (開発許可の要件有)</p>	<p>準都市計画区域 (広島湯来)</p> <p>開発許可必要規模 3,000㎡以上</p>
--	--	---

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	通常の管理行為、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	通常の管理行為，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、相続税等の優遇が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）

広島県の都市計画 2021 (付 属 資 料)

— 令和3年8月版 —

資料1 広島県内の主要事業

資料2 都市計画決定一覧

資料3 都市づくりの変遷

資料4 近年の都市計画法改正の概要

資料5 用語解説

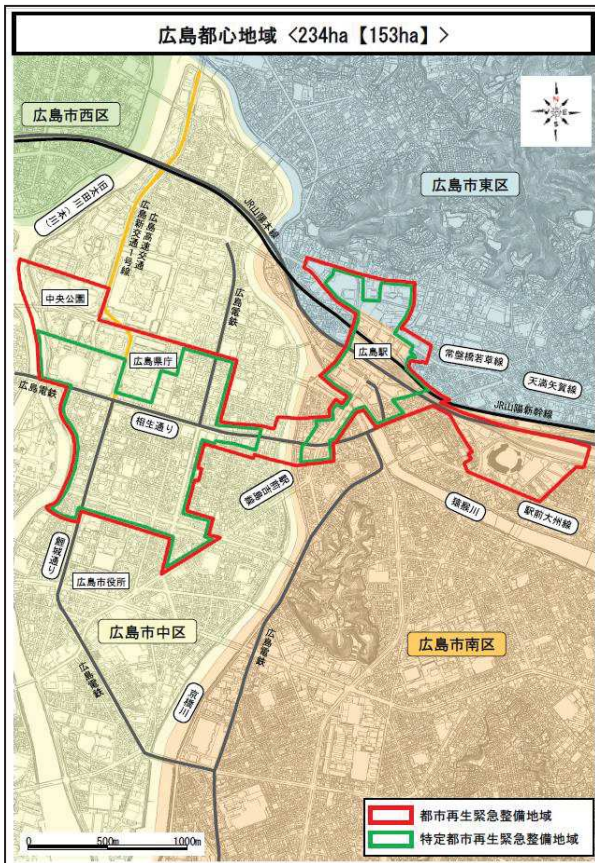
※付属資料は随時更新することにしており，更新資料は広島県ホームページで公開します。

資料1 広島県内の主要事業

1 都市再生緊急整備地域（広島市、福山市）

都市再生緊急整備地域とは、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都市再生特別措置法に基づき、国が定める地域のことです。本県では、広島市と福山市が指定されています。

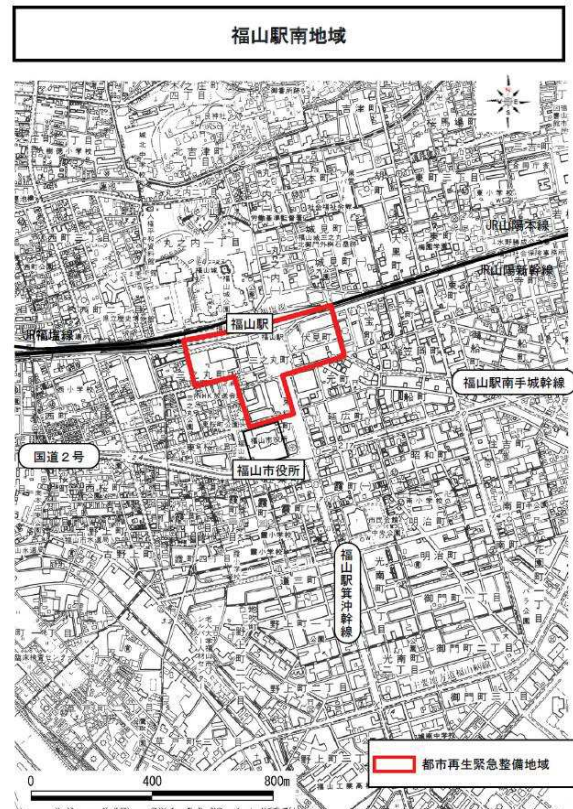
また広島市においては、平成15年に広島駅周辺地区、平成30年に紙屋町・八丁堀地区が都市再生緊急整備地域に指定されていましたが、令和2年9月に両地区を「広島都心地域」に統合した上で、都市の国際競争力の強化を図る上で特に有効な地域として新たに、その一部が特定都市再生緊急整備地域に指定されました。



広島市中区富士見町地区フルサービスホテル建設プロジェクトイメージ図（広島市HPより）



三之丸町地区優良建築物等整備事業共用通路イメージ図（福山駅周辺デザイン計画2021より）



2 広島市東部地区連続立体交差事業（広島市，府中町，海田町）

本事業は、踏切事故及び交通渋滞を解消するとともに、これまで鉄道により分断された市街地の一体化を図るため、鉄道を高架化します。

また、都市交通の円滑化や都市機能の向上を図るため、関連事業である都市計画道路事業や土地区画整理事業を併せて実施します。



3 広島駅南口広場の再整備等（広島市）

広島駅周辺地区は、再開発ビル等が完成するとともに、広島高速5号線の整備が進んでおり、その中心となる広島駅は、今後とも広域的な交通結節点としての機能を強化していく必要があります。

このため、広島駅南口広場の再整備を行うとともに、広島駅からの路面電車のルートの新設することなどにより、陸の玄関にふさわしいまちづくりを進めていきます。



広島駅南口広場の整備イメージ

4 総合交通拠点の整備（呉市）

本事業は、呉駅周辺の交通結節機能を強化する新たな交通ターミナルの整備を行います。交通ターミナルを中心に必要な都市機能を誘導・集積することで、呉駅周辺をコンパクトシティの核とした、交通まちづくりとスマートシティの発信拠点の形成を目指します。



総合交通拠点の整備イメージ

5 サッカースタジアム等の整備（広島市）

本事業は、広島市新たなシンボルとしてサッカースタジアムと広場エリアの整備等を都市公園である中央公園内で行うものです。本施設は、サッカーのための施設にとどまらず、都心部の更なる活性化に寄与することが期待され、サッカースタジアムと広場エリアが一体的に機能する魅力ある空間づくりを行うことより、年間を通じて幅広い世代が楽しめるよう整備を進めていきます。



※イメージであり、今後、設計や関係者との協議により変更となります。

サッカースタジアム等整備イメージ

6 広島中央エコパーク（東広島市）

本事業は、東広島市、竹原市及び大崎上島町で稼働中の「ごみ焼却施設」3施設と「し尿処理施設」3施設を同一敷地内に集約し、「ごみ」と「し尿」を広域的に共同処理する先進的な循環型社会の拠点を実現することを目的に、整備を行います。



（資料提供：広島中央環境衛生組合）

7 広島高速道路（広島市）



広島高速5号線（広島駅北口IC～中山IC付近）



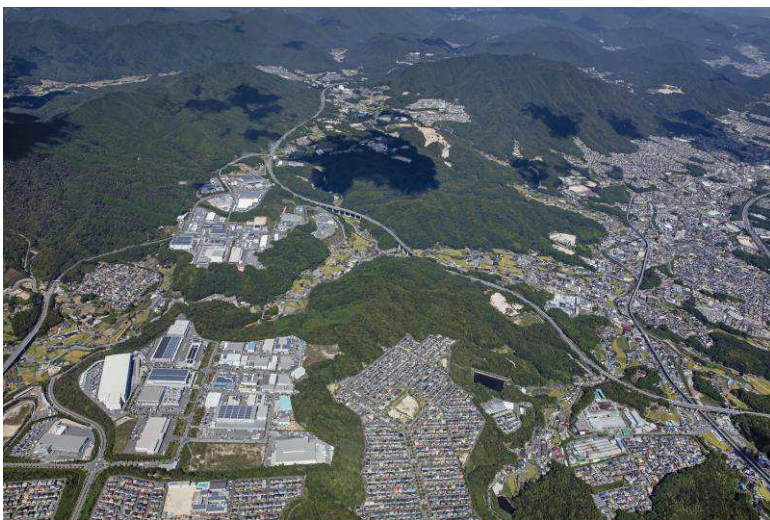
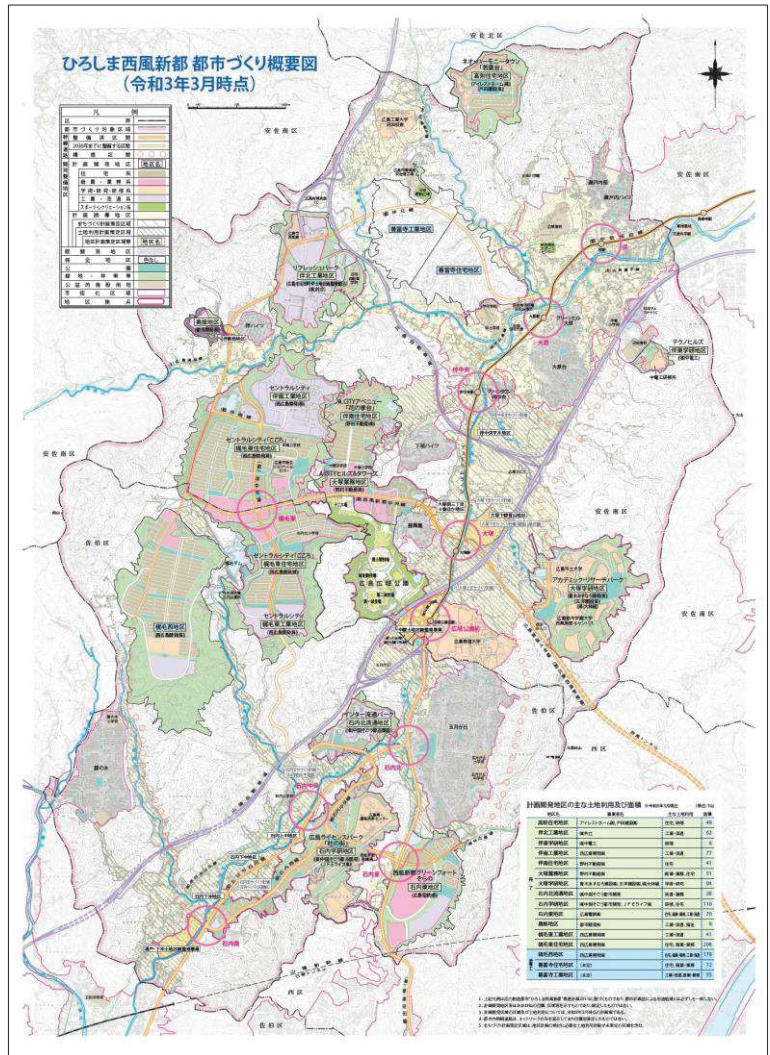
©広島市

8 西風新都（広島市）

広島市の中心部から北西約5～10kmの位置に広がる丘陵地約4,570haにおいて、「ひろしま西風新都」の都市づくりが進んでいます。

当地区では、「住み、働き、学び、憩う」の4つの都市機能を集積した拠点地区の形成を図るとともに、西風新都に住む人だけでなく広く市民が、安全に安心して生き生きと暮らせるよう、平成25年に策定した「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画2013」においては、新たに「護る（防災）」機能を導入し、都市づくりに取り組んでいます。

また、豊富な資源と恵まれた立地特性を活かして、都市基盤の整備や、各種支援制度の活用などにより、民間活力の導入促進を図りながら、更なる都市機能の充実・強化を進めていきます。



©広島市

1 都市計画区域

都市計画区域名	都市名	当初区域指定年月日	最終区域指定年月日	都市計画区域内人口 H27年国調	都市計画区域面積 (ha)	摘要	
線引き都市	広島圏	大竹市	S12.11.1	H16.5.31	26,746	2,298	大竹市の一部
		廿日市市	S18.3.19	H16.5.31	102,086	4,759	廿日市市の一部
		広島市	T12.7.1	H16.5.31	1,153,008	39,929	広島市の一部
		府中町	S14.8.16	H16.5.31	51,053	1,045	府中町の全域
		海田町	S17.11.26	H16.5.31	28,667	1,381	海田町の全域
		熊野町	S40.10.18	H16.5.31	23,755	3,376	熊野町の全域
		坂町	S17.11.26	H16.5.31	12,747	1,567	坂町の全域
	呉市	T12.5.29	H16.5.31	185,775	14,622	呉市の一部	
	計	4市4町		1,583,837	68,977		
	備後圏	三原市	S9.3.13	H24.4.5	58,276	8,828	三原市の一部
		尾道市	S2.4.1	H24.4.5	92,838	7,387	尾道市の一部
		福山市	S3.9.10	H24.4.5	445,968	33,577	福山市の一部
		府中市	S9.1.27	H24.4.5	32,198	3,561	府中市の一部
	計	4市		629,280	53,353		
東広島	東広島市	S10.2.27	H25.2.4	171,494	35,229	東広島市の一部	
計	9市4町		2,384,611	157,559			
非線引き都市	竹原	竹原市	S9.1.17	S61.9.18	26,426	11,830	竹原市の全域
	三次圏	三次市	S9.2.3	H9.10.2	33,014	9,079	三次市の一部
	庄原	庄原市	S13.6.10	S62.8.31	12,875	4,431	庄原市の一部
	因島瀬戸田	尾道市	S13.9.12	H26.3.24	31,371	7,252	旧因島市及び旧瀬戸田町の全域
	宮島	廿日市市	S10.11.15		1,674	3,039	旧宮島町の全域
	東城	庄原市	S13.5.10		4,149	2,768	旧東城町の一部
	安芸津	東広島市	S18.5.13		9,880	6,508	旧安芸津町の全域
	川尻安浦	呉市	S20.4.18	H25.3.28	19,220	7,979	旧川尻町の一部及び旧安浦町の全域
	江田島	江田島市	S31.6.6	H25.1.28	15,783	3,746	旧江田島町及び大柿町の一部
	上下	府中市	S31.6.6	S62.8.31	2,238	703	旧上下町の一部
	西城	庄原市	S32.2.28		1,684	414	旧西城町の一部
	千代田	北広島町	S49.5.10	H8.4.1	7,391	2,839	旧千代田町の一部
	吉田	安芸高田市	S55.11.21		5,876	1,253	旧吉田町の一部
	本郷	三原市	S61.12.15		10,732	5,653	旧本郷町の一部
	河内	東広島市	S61.12.15		5,320	5,397	旧河内町の一部
	世羅甲山	世羅町	H2.2.13		6,119	1,466	世羅町の一部
	佐伯	廿日市市	H2.11.29	H11.9.30	8,244	3,887	旧佐伯町の一部
	音戸	呉市	H5.9.30		11,653	1,246	旧音戸町の一部
御調	尾道市	H7.12.25		5,765	2,278	旧御調町の一部	
計	12市2町		219,414	81,768			
合計	14市6町		2,604,025	239,327			
県内人口に対する都市計画区域内人口(%)				91.6		人口：2,843,990人(※)	
県土面積に対する都市計画区域面積(%)					28.2	県土面積：847,964ha	
※県内人口：平成27年国勢調査のデータを使用，県土面積：令和2年全国都道府県市区町村別面積調査							
(準都市計画区域)							
準都市計画区域名	都市名	当初区域指定年月日	最終区域指定年月日	都市計画区域内人口 H22年国調	都市計画区域面積 (ha)	摘要	
広島湯来	広島市	H23.5.16		3,777	460	旧湯来町の一部	

2 区域区分

都市計画 区域名	都市名	都市計画 区域面積 (ha)	市街化 区域面積 (ha)	市街化調整 区域面積 (ha)	計 画 人 口		当初区域 指定年月日	最終区域 指定年月日	
					市街化区域 人口(千人)	市街化調整区域 人口(千人)			
線 引 き 都 市	広島圏	大竹市	2,298	980	1,318	1,477	45	S46.3.12	H24.5.31
		廿日市市	4,759	2,099	2,660			S46.3.12	H24.5.31
		広島市	39,929	16,106	23,823			S46.3.12	H29.7.3
		府中町	1,045	564	481			S46.3.12	H16.5.31
		海田町	1,381	553	828			S46.3.12	H24.5.31
		熊野町	3,376	562	2,815			S46.3.12	H24.5.31
		坂町	1,567	383	1,184			S46.3.12	H24.5.31
		呉市	14,622	3,576	11,046			S46.3.12	H24.5.31
	4市4町	68,977	24,823	44,155	1,477	45			
	備後圏	三原市	8,828	1,354	7,474	474	126	S48.3.27	H24.4.5
		尾道市	7,387	2,011	5,376			S48.3.27	H24.4.5
		福山市	33,577	9,679	23,898			S48.3.27	H24.4.5
		府中市	3,561	1,169	2,392			S48.3.27	H24.4.5
		4市	53,353	14,213	39,140			474	126
	東広島	東広島市	35,229	2,979	32,250	97	77	S51.1.20	R1.9.30
	9市4町	157,559	42,015	115,545	2,048	248			

3 用途地域

都 区	市 域 画 名	都 市 名	第一種低層 住居専用地 域 (ha)	第二種低層 住居専用地 域 (ha)	第一種中高 層住居専 用地 (ha)	第二種中高 層住居専 用地 (ha)	第一種 居地城 住 (ha)	第二種 居地城 住 (ha)	第一種 居地城 住 (ha)	第二種 居地城 住 (ha)	種 別 居地城 住 (ha)	種 別 居地城 住 (ha)	近 隣 商 業 地 (ha)	高 層 商 業 地 (ha)	業 務 地 (ha)	準 工 業 地 (ha)	工 業 地 (ha)	工 業 専 用 地 (ha)	合 計 (ha)	計 画 年 月 日	終 更 日	用 途 地 域 人 口 調 査
線 引 都 市	広 島 圏	大 竹 市	23.0	27.0	238.8	0.0	267.6	0.0	0.0	50.3	24.1	60.7	34.0	254.3	979.8	H24.5.31	H24.5.31	26,483				
		廿 日 市	579.5	17.8	270.3	58.4	651.2	11.3	2.8	131.9	48.3	201.2	126.4	0.0	2,099.1	H24.5.31	H24.5.31	99,078				
		広 島 市	3,573.0	31.0	798.0	1,372.0	4,643.0	1,087.0	68.0	1,356.0	704.0	1,431.0	743.0	300.0	16,106.0	H29.7.3	H29.7.3	1,139,511				
		府 中 町	92.8	0.0	201.3	0.0	126.8	26.5	0.0	44.4	15.1	31.9	25.5	0.0	564.3	H24.5.31	H24.5.31	50,581				
		海 田 町	44.0	0.0	78.0	0.0	202.0	0.0	0.0	119.0	0.0	76.0	34.0	0.0	553.0	H24.5.31	H24.5.31	28,667				
		熊 野 町	107.7	0.0	75.7	0.0	273.0	28.3	31.4	10.7	0.0	34.7	0.0	0.0	561.5	H24.5.31	H24.5.31	21,674				
		坂 町	3.0	0.0	73.0	0.0	126.2	24.1	0.0	7.0	11.8	106.2	29.7	0.0	381.0	H24.5.31	H24.5.31	12,598				
		呉 市	479.8	22.2	568.2	14.3	1,110.5	24.8	8.3	309.6	140.7	317.6	311.6	268.0	3,575.6	H31.3.27	H31.3.27	178,940				
		4市4町	4,902.8	98.0	2,303.3	1,444.7	7,400.3	1,202.0	110.5	2,028.9	944.0	2,259.3	1,304.2	822.3	24,820.3	H24.8.27	H24.8.27	1,557,532				
		三 原 市	58.7	0.3	94.3	0.0	500.0	0.0	0.0	101.2	50.8	143.2	172.3	206.6	1,327.4	H24.8.27	H24.8.27	50,768				
		尾 道 市	134.1	1.2	345.2	13.8	734.1	23.4	13.0	118.9	62.3	269.0	268.3	27.5	2,010.9	H24.4.5	H24.4.5	79,042				
		福 山 市	408.0	102.0	669.0	38.0	3,735.0	513.0	156.0	690.0	239.0	1,223.0	588.0	1,318.0	9,679.0	R1.7.4	R1.7.4	380,610				
		府 中 市	77.9	0.0	78.4	0.0	401.5	0.0	17.5	53.2	38.3	374.3	31.9	96.0	1,169.0	H25.4.1	H25.4.1	31,281				
		4市	678.7	103.5	1,186.9	51.8	5,370.6	536.4	186.5	963.3	390.4	2,009.5	1,060.5	1,648.1	14,186.2	H24.8.27	H24.8.27	541,701				
東 広 島 市	416.0	3.0	973.0	56.0	540.0	93.0	24.0	245.0	24.0	202.0	198.0	205.0	2,979.0	R1.9.30	R1.9.30	106,537						
竹 原 市	13.0	0.0	62.0	109.0	290.0	41.0	21.0	33.0	17.0	184.0	35.0	97.0	902.0	H9.4.1	H9.4.1	21,329						
三 次 市	39.0	0.0	138.0	0.0	348.0	35.0	4.0	102.0	40.0	50.0	214.0	17.0	987.0	H21.4.2	H21.4.2	24,543						
庄 原 市	56.8	0.0	15.1	0.0	244.7	0.0	0.0	30.8	12.0	49.2	54.8	0.0	463.4	H24.7.20	H24.7.20	7,752						
因 島 瀬 戸 田 市	0.0	0.0	0.0	15.0	532.0	0.0	0.0	164.0	12.0	109.0	38.0	60.0	930.0	H26.3.24	H26.3.24	25,443						
東 城 市	15.4	0.0	0.0	63.3	0.0	73.4	0.0	7.9	5.7	33.1	3.0	26.2	228.0	H24.7.20	H24.7.20	3,345						
安 芸 津 市	0.0	5.9	0.0	46.5	120.8	0.0	0.0	25.5	0.0	72.3	52.0	0.0	323.0	H8.3.7	H8.3.7	6,076						
川 尻 安 浦 市	43.5	0.0	107.7	0.0	294.9	26.1	2.5	47.7	2.0	65.5	54.3	0.0	644.2	H25.7.22	H25.7.22	17,020						
江 田 島 市	0.0	0.0	19.2	60.1	77.8	0.0	0.0	18.8	0.0	20.9	0.0	0.0	196.8	H28.8.4	H28.8.4	5,902						
上 下 市	0.0	0.0	0.0	0.0	65.3	0.0	0.0	11.7	1.4	12.0	9.1	0.0	99.5	H8.9.9	H8.9.9	1,405						
西 城 市	0.0	0.0	2.6	0.0	28.7	0.0	0.0	19.2	0.0	24.0	0.0	0.0	74.5	H7.10.1	H7.10.1	968						
千 代 田 市	0.0	0.0	0.0	0.0	134.0	0.0	19.0	36.0	12.0	39.0	250.0	0.0	490.0	H8.4.1	H8.4.1	3,257						
吉 田 市	0.0	0.0	18.3	0.0	90.6	0.0	5.6	33.1	0.0	12.1	0.0	18.5	178.2	H8.3.1	H8.3.1	4,381						
本 郷 市	12.9	33.2	0.0	51.4	88.6	7.8	0.0	27.4	1.4	11.9	54.4	0.0	289.0	R2.1.21	R2.1.21	6,872						
河 内 市	49.4	0.0	22.6	0.0	60.7	0.0	0.0	9.8	2.4	41.6	0.0	26.9	213.4	H10.2.19	H10.2.19	2,328						
世 羅 甲 山 市	0.0	0.0	0.0	0.0	118.5	15.1	5.3	46.5	14.4	41.6	1.4	0.0	242.8	H14.11.26	H14.11.26	2,261						
佐 伯 市	29.0	0.0	23.0	22.0	105.0	0.0	0.0	14.0	5.9	33.0	29.0	0.0	260.9	H15.3.31	H15.3.31	5,255						
広 島 湯 来 市	41.0	0.0	8.0	0.0	13.0	0.0	0.0	11.0	0.0	0.0	0.0	0.0	73.0	H27.3.23	H27.3.23	2,663						
合 計	6,297.5	243.6	4,879.7	1,919.8	15,923.5	2,029.8	378.4	3,875.6	1,484.6	5,270.0	3,357.7	2,921.0	48,581.2	5.7			2,346,570					
県土面積に対する用途地域面積(%)																						
県内人口に対する用途地域内人口(%)																						

※県内人口:2,843,990人(平成27年国勢調査), 県土面積:847,964ha(令和2年全国都道府県市区町村面積調査)

4 高度利用地区

都市計画区域名	都市名	名称・種類	面積 (ha)	容積率の最高限度	容積率の最低限度	建蔽率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	当初決定年月日	最終変更年月日	
広島圏	広島市	金座街地区	5街区	0.3	90/10以下	30/10以上	7/10以下	200㎡以上	S49.12.6	H9.10.20
			6街区	0.3	90/10以下	30/10以上	7/10以下	200㎡以上	S49.12.6	H9.10.20
			西新天地広場	0.3	60/10以下	30/10以上	8/10以下	200㎡以上	S49.12.6	H9.10.20
		広島駅南口Aブロック地区	1.2	90/10以下	30/10以上	7/10以下	200㎡以上	H5.8.12		
		西荒神地区	0.8	65/10以下	30/10以上	5/10以下	200㎡以上	H2.10.16	H9.10.20	
		五日市駅北口地区	0.8	45/10以下	20/10以上	7/10以下	200㎡以上	H4.11.10		
		緑井駅周辺地区	第一地区	3.5	50/10以下	20/10以上	7/10以下	200㎡以上	H10.2.19	
			第二地区	0.3	40/10以下	15/10以上	8/10以下	200㎡以上	H10.2.19	
		大手町四丁目1番地区	第一地区	0.3	95/10以下	30/10以上	5/10以下	200㎡以上	H13.7.3	
			第二地区	0.4	100/10以下	30/10以上	5/10以下	200㎡以上	H13.7.3	
	京橋町地区	0.3	60/10以下	20/10以上	5/10以下	200㎡以上	H23.3.1			
	呉市	呉駅前西地区	1.4	70/10以下	20/10以上	7/10以下	200㎡以上	S62.10.22	H6.5.20	
計			9.9							
備後圏	三原市	三原駅前地区	2.8	60/10以下	15/10以上	8/10以下	300㎡以上	S49.2.22	H29.7.20	
	福山市	元町地区	1.0	70/10以下	25/10以上	9/10以下	200㎡以上	S55.3.14		
		東桜町地区	2.1	70/10以下	25/10以上	7/10以下	200㎡以上	H15.3.5		
	尾道市	尾道駅前地区	1.0	60/10以下	20/10以上	8/10以下	200㎡以上	H8.8.12	H19.4.1	
	計			6.9						
合計			16.8							

5 特別用途地区

都市計画区域名	都市名	種類	名称	面積 (ha)	条 例	摘 要		
広島圏	熊野町	特別工業地区	熊野筆	331	熊野筆特別工業地区建築条例	S62.3.2	決 定	
						H8.3.25	変 更	
	呉市	特別工業地区	呉市桑畑 呉市郷原	22 31	呉市桑畑・郷原特別工業地区建築条例	H16.6.8	変 更	
						H1.4.6	決 定	
						H7.10.30	変 更	
備後圏	三原市	大規模集客施設制限地区	三原市	143.2	三原市特別用途地区内における建築物の制限等に関する条例	H27.11.18	決 定	
	福山市	特別工業地区	福山市大門特別工業地区	25.2	福山市大門特別工業地区建築条例	S58.12.20	決 定	
			新市町特別工業地区	346	福山市新市町特別工業地区建築条例	S59.7.2	決 定	
		環境保全地区	緑町公園周辺環境保全地区	14	福山市緑町公園周辺環境保全地区建築条例	H3.9.30	変 更	
							H8.3.25	変 更
							H17.1.31	変 更
	府中市	大規模集客施設制限地区	府中市	374.3	府中市特別用途地区内における建築物等の制限等に関する条例	H19.11.30	決 定	
H25.4.1						変 更		
						H25.4.1	決 定	
本郷	三原市	大規模集客施設制限地区	三原市	11.9	三原市特別用途地区内における建築物の制限等に関する条例	H27.11.18	決 定	
合計				1,336.9				

6 特定街区

都市計画区域名	都市名	名称	位置	面積 (ha)	建築物の容積率	高さの最高限度	摘 要	
広島圏	広島市	基町特定街区	中区基町地内	9.4	25/10以下	高層 65m 中層 16m 低層 8m	S44.4.23	決 定
							S46.3.27	変 更
							S49.4.22	変 更
						S56.1.20	変 更	
							S44.11.25	決 定
							S49.4.22	変 更
							H2.3.8	決 定
							H6.2.23	変 更
合計				13.6				

7 都市再生特別地区

都市計画区域名	都市名	名称・種類	面積 (ha)	容積率 (最高限度)	容積率 (最低限度)	建蔽率 (最高限度)	建築物の建築面積の最低限度	高さの最高限度	当初決定年月日	
広島圏	広島市	若草町地区	第一地区	1.3	60/10以下	30/10以上	8/10以下	200㎡以上	100m	H18.8.8
			第二地区	1.6	40/10以下	20/10以上	8/10以下	200㎡以上	110m	
		広島駅南口Bブロック地区		1.4	110/10以下	50/10以上	9/10以下	200㎡以上	200m	H20.3.26
		広島駅南口Cブロック地区		1.9	80/10以下	40/10以上	8/10以下	200㎡以上	180m	H23.4.12
合計			6.2							

8 特定用途誘導地区

都市計画区域名	都市名	用途地域	容積率	建蔽率	決定面積 (ha)	建築物等の誘導すべき用途	誘導用途に供する建築物の容積率の最高限度	決定年月日 変更年月日
広島圏	廿日市市	近隣商業地域	400	80	3.5	病院		H31.2.6
合計								

9 防火・準防火地域

都市計画区域名	都市名	最終変更年月日	防火地域 (ha)	準防火地域 (ha)	摘要	
広島圏	広島市	H29.7.3	524.2	2,815.4	S23.12.29	決定
	呉市	H24.5.31	107.0	494.0	S24.7.12	決定
	計		631.2	3,309.4		
備後圏	福山市	S40.2.18	30.8	302.4	S25.6.1	決定
	尾道市	H3.9.30	—	91.7	S35.11.4	決定
	計		30.8	394.1		
竹原	竹原市	S63.4.1	—	17.0	S63.4.1	決定
因島瀬戸田	尾道市	H26.3.24	—	12.0	H.8.12.2	決定
川尻安浦	呉市	H25.7.22	—	31.0	H25.7.22	決定
合計			662.0	3763.5		

10 景観地区

都市計画区域名	都市名	名称	面積 (ha)	最終決定年月日	摘要
備後圏	尾道市	尾道市景観地区	200	H19.4.1	尾道水道を挟んで尾道市街地と向島が向き合う地域
合計			200		

11 風致地区

都市計画区域名	都市名	名称	面積 (ha)	最終決定年月日	摘要
備後圏	福山市	福山城跡	31.7	S57.11.25	福山城跡を中心とする区域及び八幡神社のある松尾尾山の区域
		蔵王山	87	S49.9.27	福山市の東部にあって、市街地を望む丘陵の区域
		草戸山	63.2	S49.9.27	福山市西部を流れる芦田川に接し、市街地を望む草戸山の区域
		鞆・熊野	603.4	S49.9.27	瀬戸内海国立公園を望む福山市鞆町の後方山地部一帯の区域
竹原	竹原市	寺山	9.5	S15.9.4	竹原市の中央北端に位置し、照蓮寺、西方寺等の古刹のある丘陵地帯の区域
		鎮海山	21.2	S15.9.4	竹原市の東部に位置し、村上掃部頭元吉の居城跡、礎宮八幡神社等のある鎮海山の区域
		的場	20.2	S15.9.4	竹原市の東南方に位置し、瀬戸内海に臨む区域
		南島	32.9	S15.9.4	竹原市南端賀茂川河口に位置し、瀬戸内海に臨む丘陵南島の区域
庄原	庄原市	上野池	72.7	S16.1.30	庄原市の景勝地上野池をめぐる丘陵地帯の区域
宮島	廿日市市	厳島	3,022.2	R1.6.13	厳島神社のある景勝地廿日市市宮島町の区域
合計			3,964.0		

1.2 駐車場整備地区

都市計画区域名	都市名	面積 (ha)	決定年月日	最終変更年月日
広島圏	広島市	1,013.3	S42.12.18	H5.1.11
	呉市	115.0	S46.10.28	S61.7.31
合計		1,128.3		

1.3 臨港地区

都市計画区域名	臨港区名	面積 (ha)	内訳 (ha)										計	摘要	
			商港区	特殊物資港	工業港区	鉄道連絡港	漁港区	バンカー港	保安港区	修景厚生港	マリーナ	無分区			
広島圏	広島港	747.6	172.8	16.7	345.8		1.7			6.6	79.2	6.8	118	747.6	S40.7.6 決定 H11.1.14 変更 H16.5.31 変更 H17.6.9 変更 H18.2.2 変更 H18.2.16 変更 H21.1.15 変更
	呉港	403.0	70.8		294.8		0.6				11.0		26.2	403.0	S34.10.27 決定 S62.9.3 変更 H13.11.5 変更 H19.3.26 変更 H23.2.24 変更 H26.8.18 変更
	大竹港	29.6	8.6							2.4	18.6			29.6	S40.3.3 決定 H19.4.9 変更
	計	1180.2	252.2	16.7	640.6	0	2.3	0	9.0	108.8	6.8	144.2	1180.2		
備後圏	福山港	71.0	43.8				1.7				3.3		22.0	70.8	S39.12.28 決定 H17.3.17 変更 H23.12.12 変更 H26.3.6 変更
	尾道系崎港	195.3	30.2		153.5		2.0		0.8	0.5			8.3	195.3	S40.7.6 決定 S40.12.28 決定 H18.3.23 変更 H20.12.11 変更
	千年港	0.9											0.9	0.9	H22.3.19 決定
	阿伏兎港	0.8											0.8	0.8	H22.3.19 決定
	計	268.0	74.0	0	153.5	0	3.7	0	0.8	3.8	0	32.0	267.8		
川尻安浦	川尻港	0.6	0.4				0.3							0.6	H25.3.28 変更
音戸	釣士田港	0.3	0.2				0.1							0.3	H19.3.19 決定
因瀬戸田	瀬戸田港	2.4	2.4											2.4	H19.3.26 決定 H26.3.24 変更
	土生港	39.2	0.9		37.6		0.5			0.1		0.02	39.12	S39.7.23 決定 H19.3.26 変更 H26.3.24 変更	
	中浜港	0.1	0.1										0.1	H19.3.26 決定 H26.3.24 変更	
	重井港	0.6	0.6										0.6	H19.3.26 決定 H26.3.24 変更	
	生口港	1.6	1.5									0.1	1.6	H19.3.26 決定 H26.3.24 変更	
		計	43.9	4.5		37.6		0.5			0.1		0.02	43.9	
竹原	竹原港	80.1	6.7		73.4								80.1	S39.12.28 決定 H1.3.2 変更 H19.3.8 変更	
	忠海港	1	1										1	S39.12.28 決定 H1.3.2 変更	
江田島	小用港	8.2	4.5				3.7						0.1	8.3	S40.7.6 決定 H13.11.15 変更 H19.3.26 変更 H28.8.24 変更
	津久茂港	0.2	0.2											0.2	H22.3.15 決定
安芸津	安芸津港	3.4	3.4										3.4	S39.7.23 決定 H19.3.26 変更	
宮島	蔽島港	3.7	3.0				0.7						3.7	S39.7.23 決定 H18.3.15 変更 H30.8.6 変更	
合計		1589.6	351.0	16.7	905.1	0.0	11.3	0.0	9.8	112.7	6.8	176.42	1589.4		

1.4 流通業務地区

都市計画区域名	都市名	名称	面積 (ha)	摘要
広島圏	広島市	広島市西部流通業務地区	188	S51.9.17 決定 H3.4.8 最終変更
		広島市海田町, 坂町		73
合計			261	

1 5 伝統的建造物群保存地区

都市計画区域名	都市名	名 称	面積 (ha)	摘 要
竹 原	竹 原 市	竹原地区伝統的建造物群保存地区	5	S57.4.1 決 定
備 後 圏	福 山 市	鞆町伝統的建造物群保存地区	8.6	H20.3.31 決 定
宮 島	廿日市市	宮島町伝統的建造物群保存地区	16.8	R1.6.13 決 定
合 計			30.4	

1 6 促進区域

都市計画区域名	都市名	名 称	面積 (ha)	摘 要
広 島 圏	呉 市	呉駅南拠点業務市街地整備土地地区画整理促進区域	約 4.5	H10.2.20 決 定
合 計			約 4.5	

1 7 道路

都市計画区域名	都 市 名	計 画 延 長							整備済延長 (km)	整備率 (%)
		合計 (km)	自動車専用道路 (km)	幹線街路(km)			区画街路 (km)	特殊街路 (km)		
				計	内A区域	内B区域				
広 島 圏	計	712.4	90.93	580.62	426.79	81.97	15.36	25.49	470.248	66.0
	広 島 市	414.74	48.67	337.47	249.91	39.39	6.18	22.42	320.284	77.2
	呉 市	129.14	17.54	103.36	78.11	13.70	6.54	1.70	63.53	49.2
	大 竹 市	35.1	4.76	29.17	26.60	0.95		1.17	13.00	37.0
	廿日市市	63.64	4.04	58.18	34.59	18.21	1.34	0.08	35.40	55.6
	府 中 町	21.43	1.23	18.78	18.78		1.30	0.12	14.98	69.9
	海 田 町	20.98	5.27	15.71	15.71				14.59	69.5
	熊 野 町	7.94		7.94		6.39			2.79	35.1
坂 町	19.43	9.42	10.01	3.09	3.33			5.67	29.2	
備 後 圏	計	422.45	45.21	363	215.39	96.46	6.75	7.49	302.8	71.7
	三 原 市	57.10	3.37	52.14	40.24	4.60	1.59		47.55	83.3
	尾 道 市	70.7	15.67	50.18	31.86	14.97	1.16	3.69	49.55	70.1
	福 山 市	263.87	26.17	229.9	120.97	72.28	4.00	3.80	186.63	70.7
府 中 市	30.78		30.78	22.32	4.61			19.07	62.0	
東 広 島	東 広 島 市	150.43	27.09	121.08	27.89	35.13	1.62	0.64	93.15	61.9
竹 原	竹 原 市	23.61		20.58	9.28	10.05	1.15	1.88	9.66	40.9
三 次 圏	三 次 市	40.92	24.31	15.04	8.34	5.75	1.57		33.64	82.2
庄 原	庄 原 市	18.12		18.12		18.12			12.56	69.3
因 島 瀬 戸 田	尾 道 市	13.54		13.54	9.87	3.67			10.05	74.2
宮 島	廿日市市	0.47		0.47					0.18	37.9
東 城	庄 原 市	9.12		9.12		9.12			8.37	91.8
安 芸 津	東 広 島 市	8.26		8.26		3.01			3.48	42.1
川 尻 安 浦	呉 市	5.71		5.71		5.41			4.45	77.9
上 下	府 中 市	2.56		2.56		2.56			2.56	100.0
江 田 島	江 田 島 市	12.87		12.87		3.68			7.47	58.0
西 城	庄 原 市	2.38		2.38		2.38			0.55	23.1
千 代 田	北 広 島 町	15.58		15.58		11.09			15.00	96.3
本 郷	三 原 市	5.31		5.31		5.31			2.06	38.8
世 羅 甲 山	世 羅 町	3.81		3.81		3.31			3.69	96.9
御 調	尾 道 市	8.77	8.77						0	0.0
合 計		1456.31	196.31	1198.05	697.56	297.02	26.45	35.50	979.91	67.3

※A区域：市街化区域又は用途地域設定区域内でDID区域内

※B区域：市街化区域又は用途地域設定区域内でDID区域外

18 駅前広場

都市計画区域名	都市名	駅名	鉄道名等	交通機関の種別	駅前広場面積		鉄道
					計画(㎡)	供用(㎡)	乗降客数(人/日)
広島圏	大竹市	大竹駅	山陽本線	鉄道			6,634
		大竹駅(西口)			4,300	4,300	
		大竹駅(東口)			4,000		
	廿日市市	廿日市駅	山陽本線	鉄道			7,966
		廿日市駅(北口)			3,300	3,300	
		廿日市駅(南口)			3,000	3,000	
		阿品駅	山陽本線	鉄道	2,300	2,300	4,602
		宮内串戸駅	山陽本線	鉄道	4,500	4,500	9,838
		廿日市市役所前駅	広島電鉄宮島線	鉄道	3,200	3,200	3,119
	広島市	大野浦駅	山陽本線	鉄道	3,150	3,150	3,460
		五日市駅	山陽本線, 広島電鉄宮島線	鉄道			26,976
		五日市駅(北口)			4,500	4,500	
		五日市駅(南口)	3,000	3,000			
		広島駅	山陽新幹線, 山陽本線, 呉線, 可部線, 芸備線	鉄道			154,338
		広島駅(南口)			7,600	7,600	
		広島駅(北口)			13,300	13,300	
		横川駅	山陽本線, 可部線	鉄道	6,600	6,600	33,734
		瀬野駅	山陽本線	鉄道	2,600	2,600	7,064
		西広島駅	山陽本線	鉄道			18,652
	西広島駅(南口)	3,800			3,800		
	西広島駅(北口)	3,900					
	玖村駅	芸備線	鉄道	2,400	2,400	2,054	
	緑井駅	可部線	鉄道	2,800	2,800	5,484	
府中町	向洋駅	山陽本線, 呉線	鉄道			23,600	
	向洋駅(北口)			4,700			
	向洋駅(南口)			2,300			
海田町	海田市駅	山陽本線, 呉線	鉄道			19,926	
	海田市駅(北口)			3,000			
	海田市駅(南口)			3,800	1,400		
呉市	呉駅	呉線	鉄道	10,446	10,446	19,986	
備後圏	三原市	三原駅	山陽新幹線, 山陽本線, 呉線	鉄道			12,396
		三原駅(南口)			8,700	8,700	
		三原駅(北口)			3,200	3,200	
	尾道市	新尾道駅	山陽新幹線	鉄道	7,000	7,000	2,394
		尾道駅	山陽本線	鉄道	5,000	5,000	10,790
	福山市	松永駅	山陽本線	鉄道	3,600	3,600	9,354
		福山駅	山陽新幹線, 山陽本線, 福塩線	鉄道	14,000	14,000	42,540
		東福山駅	山陽本線	鉄道			8,794
		東福山駅(南口)			2,400	2,400	
		東福山駅(北口)			2,000	2,000	
		神辺駅	福塩線・井原鉄道井原線	鉄道			2,788
神辺駅(東口)	1,900						
神辺駅(西口)	2,800	2,800					
府中市	府中駅	福塩線	鉄道	1,640	1,640	1,842	
東広島	東広島市	寺家駅	山陽本線	鉄道			2,934
		寺家駅(南口)			2,700	2,700	
		寺家駅(北口)			2,800	2,800	
		西条駅	山陽本線	鉄道			18,048
		西条駅(南口)			6,000	6,000	
		西条駅(北口)			2,250	2,250	
		西高屋駅	山陽本線	鉄道			9,714
		西高屋駅(北口)			4,700	4,700	
西高屋駅(南口)	1,700						
東広島駅	山陽新幹線	鉄道	8,300	8,300	3,532		
三次圏	三次市	三次駅	芸備線	鉄道	3,243	3,243	842
		三良坂駅	福塩線	鉄道	880		68
庄原	庄原市	備後庄原駅	芸備線	鉄道	2,100	2,082	232
川尻安浦	呉市	安浦駅	呉線	鉄道	2,000	2,000	1,086
因島瀬戸田	尾道市	瀬戸田港	フェリー	船	2,430	2,430	
江田島	江田島市	小用港	瀬戸内シーライン	船	1,600	1,600	
上下	府中市	上下駅	福塩線	鉄道	1,460	1,460	136
合計					196,899	172,101	

19 公園・緑地

都市計画区域名	都市名	計 画														供用		整備率 (%)						
		街区公園		近隣公園		地区公園		総合公園		運動公園		風致公園		特殊公園		広域公園			緑地		合計 面積 (ha)			
		箇所数	面積 (ha)	箇所数	面積 (ha)	箇所数	面積 (ha)	箇所数	面積 (ha)	箇所数	面積 (ha)	箇所数	面積 (ha)	箇所数	面積 (ha)	箇所数	面積 (ha)		箇所数	面積 (ha)				
広島圏	広島市	361	71.89	27	55.20	8	39.40	6	169.00	3	111.30	1	25.20	2	22.30	2	125.50	14	425.60	424	1045.39	633.54	60.6	
	呉市	63	10.8	4	6.30	4	23.00	3	43.80	2	23.30	4	89.00	1	6.60					81	202.84	175.84	86.7	
	大竹市	13	1.83	1	2.30	1	7.40	1	13.70										1	1.40	17	26.63	12.77	48.0
	廿日市市	34	5.18	7	20.90	1	6.20						1	21.10					1	1.00	44	54.36	32.62	60.0
	府中町	11	2.3			1	5.60														13	24.23	24.03	99.2
	海田町	8	1.58	1	1.40			1	24.10												10	27.08	15.24	56.3
	熊野町	6	0.74			1	4.00												1	1.50	8	6.24	6.24	100.0
	坂町	1	0.16			1	5.80												1	0.50	3	6.46	6.46	100.0
	計	497	94.6	40	86.10	17	91.40	12	266.90	5	134.60	6	135.30	3	28.90	2	125.50	18	430.00	600	1393.23	906.74	65.1	
	備後圏	三原市	55	10.95	1	4.00					1	17.50										57	32.45	31.98
尾道市		41	6.32	2	3.60					2	21.70					1	87.60	8	3.00	54	122.22	118.18	96.7	
福山市		133	26.35	11	21.00	3	19.20	5	79.30	2	28.40				6	83.20	7	579.40	167	836.85	252.98	30.2		
府中市		25	4.78	5	8.80			1	14.00										1	0.50	33	37.08	21.38	57.7
計		254	48.4	19	37.40	3	19.20	6	93.30	5	67.60	1	9.00	6	83.20	1	87.60	16	582.90	311	1028.60	424.52	41.3	
東広島市		19	4.57	5	12.10			3	81.40	1	30.90										28	128.97	89.97	69.8
竹原市		8	1.69	2	2.30			2	50.40												12	54.39	49.90	91.7
三次市		2	1.09	1	5.40			1	9.90	1	26.40					1	52.80			6	95.59	85.59	89.5	
庄原市		2	0.40					1	40.90							1	340.20			4	381.50	365.00	95.7	
因島瀬戸市		14	3.11					1	7.40	1	20.70										16	31.21	15.53	49.8
宮島													1	419.10						1	419.10	419.10	100.0	
東城										1	11.20									1	11.20	11.20	100.0	
安芸津	1	0.15																		1	0.15	0.15	100.0	
川尻安浦	3	0.59	1	2.90																4	3.49	3.49	100.0	
上	1	0.15																		3	29.85	22.95	76.9	
江田島	6	1.01	3	3.30	1	6.00			1	16.70	1	13.00	1	7.30						12	38.71	16.41	42.4	
千代田										1	15.70									1	15.70	11.70	74.5	
本郷	9	1.08	1	1.40			1	8.10												12	16.88	7.14	42.3	
世羅甲山	1	0.81																		2	64.11	28.01	43.7	
合計	817	157.6	72	150.90	21	116.60	27	558.30	17	344.90	10	583.70	10	118.40	6	669.40	34	1012.90	1014	3712.68	2457.40	66.2		

20 公共下水道

都市計画 区域名	都市名	名称	計 画						整備率 (%)	
			排水区域 (ha)	処理区域 (ha)	管渠延長 (m)	ポンプ場		処理場		
						箇所数	面積(m ²)	箇所数		面積(m ²)
広島圏	広島市	広島公共下水道	13,006	13,007	45,190	52	145,160	4	400,620	89.1
	呉市	呉公共下水道	3,402	3,402	2,890	22	44,200	4	87,070	91.0
	大竹市	大竹公共下水道	720	720	19,858	5	7,780	1	27,000	99.7
	廿日市市	廿日市公共下水道 大野公共下水道	2,082	2,082	1,300	20	27,990	2	153,010	59.1
	府中町	府中公共下水道	562	562		4	14,020			89.3
	海田町	海田公共下水道	553	553		2	842			85.0
	熊野町	熊野公共下水道	572	572	157,000					83.9
	坂町	坂公共下水道	387	387		5	8,200			99.7
	計		21,284	21,285	226,238	110	248,192	11	667,700	86.8
備後圏	三原市	三原公共下水道	1,132	1,132		7	21,895			58.4
	尾道市	尾道市公共下水道	520	520	29,520	6	13,434	1	36,800	62.7
	福山市	福山公共下水道	8,736	8,736	770	33	78,810	1	31,025	83.0
	府中市	府中公共下水道	1,169	1,169	200	10	18,790			30.5
	計		11,557	11,557	30,490	56	132,929	2	67,825	74.4
東広島	東広島市	東広島公共下水道	2,864	2,864	5,140	4	4,260	2	170,150	61.8
竹原	竹原市	竹原公共下水道	794	794		7	10,360	2	39,920	12.2
三次圏	三次市	三次公共下水道 三良坂公共下水道	1,090	1,090	218,000	3	5,040	2	37,050	43.1
庄原	庄原市	庄原公共下水道	929	929	177,634			1	28,200	56.9
宮島	廿日市市	宮島公共下水道	60	60	3,620	4	660	1	11,060	100.0
東城	庄原市	東城公共下水道	222	222	69,142			1	19,300	100.0
安芸津	東広島市	安芸津公共下水道	323	323		1	1,860	1	26,970	31.0
川尻安浦	呉市	川尻安浦公共下水道	644	644	260	4	4,000	2	43,500	85.2
上下	府中市	上下公共下水道	104	104	180			1	4,390	91.3
江田島	江田島市	江田島公共下水道	318	318	1,130			1	19,070	97.2
千代田	北広島町	千代田公共下水道	489	489	66,640			1	10,350	72.6
吉田	安芸高田市	吉田公共下水道	178	178	35,300			1	4,600	100.0
本郷	三原市	本郷公共下水道	794	794		3	7,552			63.1
河内	東広島市	河内公共下水道	249	249						72.7
世羅甲山	世羅町	世羅公共下水道	272	272	52,000			1	15,000	30.9
	合計		42,171	42,172	885,774	192	414,853	30	1,165,085	76.9

21 流域下水道

都市計画 区域名	都市名	名称	計 画						整備率 (%)
			排水区域 (ha)	管渠延長 (m)	ポンプ場		処理場		
					箇所数	面積(m ²)	箇所数	面積(m ²)	
広島圏	太田川流域		4,885	9,356	17	65,740	0	0	87.2
	広島市	瀬野川処理区	2,867	110	13	58,180			87.1
	府中町	瀬野川処理区	545	1,580					85.5
	海田町	瀬野川処理区	553	4,900					85.0
	熊野町	瀬野川処理区	572	2,766	1	760			83.9
	坂町	瀬野川処理区	348		3	6,800			99.7
備後圏	芦田川流域		9,255	23,500	1	6,920	1	286,040	76.1
	福山市	芦田川処理区	8,086	22,600	1	6,920	1	286,040	82.7
	府中市	芦田川処理区	1,169	900					30.4
	沼田川流域		2,382	13,410	1	760	1	66,000	58.6
	三原市	沼田川処理区	1,132	10,510	1	760	1	66,000	58.7
本郷	三原市	沼田川処理区	794	2,900					63.1
東広島	東広島市	沼田川処理区	207						22.2
河内	東広島市	沼田川処理区	249						74.7
	合計		16,522	46,266	19	73,420	2	352,040	76.9

22 都市下水路

都市計画 区域名	都市名	名称	計 画				整備率 (%)
			排水区域 (ha)	管渠延長 (m)	ポンプ場		
					箇所数	面積(m ²)	
備後圏	尾道市		65				27.7
因島瀬戸田	尾道市	因島瀬戸田都市下水路	257	5,270	8	1,230	86.8
江田島	江田島市	江田島都市下水路	208		3	13,050	100.0
	合計		530	5,270	11	14,280	84.7

2.3 都市高速鉄道

都市計画 区域名	都市名	箇所数	計画決定延長(m)	整備済延長(m)
広島圏	広島市	2	20,040	20,040
	広島市, 府中・海田町	1	6,880	0
	広島市, 海田町	1	1,710	0
備後圏	三原市	2	15,400	15,400
	福山市	2	10,350	10,350
合計		8	54,380	45,790

2.4 自動車駐車場

都市計画 区域名	都市名	箇所数	計画決定面積(ha)	計画台数(台)	整備済面積 (ha)
広島圏	広島市	7	5.15	2,590	5.15
	呉市	2	0.61	841	0.61
備後圏	三原市	2	0.40	545	0.40
	尾道市	1	0.30	94	0.30
因島瀬戸田	尾道市	3	0.57	516	0.43
合計		15	7.03	4,586	6.89

2.5 自転車駐車場

都市計画 区域名	都市名	箇所数	計画決定面積(ha)	計画台数(台)	整備済面積 (ha)
広島圏	広島市	7	0.57	7,608	0.57
	呉市	1	0.31	1,400	0.31
備後圏	福山市	2	0.19	1,350	0.19
東広島	東広島市	2	0.09	1,310	0.09
合計		12	1.16	11,668	1.16

2.6 自動車ターミナル

都市計画 区域名	都市名	箇所数	計画決定面積(ha)	整備済面積(ha)
広島圏	広島市	4	2.4	2.4
合計		4	2.4	2.4

2.7 軌道

都市計画 区域名	都市名	箇所数	計画延長(m)	整備済延長(m)
広島圏	広島市	1	0.04	0
合計		1	0.04	0.00

2.8 通路

都市計画 区域名	都市名	箇所数	計画延長(m)	幅員(m)	整備済延長 (m)
広島圏	廿日市市	1	45.00	2	45.00
	広島市	1	170.00	15	170.00
合計		2	215.00		215.00

29 交通広場

都市計画 区域名	都市名	箇所数	計画決定面積(ha)	整備済面積(ha)
広島圏	広島市	1	12,000.0	0.0
合計		1	12,000.0	0.0

30 河川

都市計画 区域名	都市名	箇所数	計画決定延長(km)	整備済延長(km)
広島圏	広島市	2	5.4	2.8
東広島	東広島市	2	3.6	3.0
合計		4	9.0	5.8

31 その他の水路

都市計画 区域名	都市名	箇所数	計画決定延長(km)	整備済延長(km)
備後圏	府中市	5	2.0	2.0
宮島	廿日市市	3	1.0	1.0
合計		8	3.0	3.0

32 広場

都市計画 区域名	都市名	箇所数	計画決定面積(ha)	整備済面積(ha)
広島圏	広島市	1	0.5	0.5
合計		1	0.5	0.5

33 墓園

都市計画 区域名	都市名	箇所数	計画決定面積(ha)	整備済面積(ha)
広島圏	広島市	2	19.0	16.6
	呉市	1	5.4	5.4
備後圏	福山市	2	13.1	13.1
東広島	東広島市	1	6.8	6.8
因島瀬戸田	尾道市	1	0.8	0.8
江田島	江田島市	1	1.0	1.0
合計		8	46.1	43.7

34 平和記念施設

都市計画 区域名	都市名	箇所数	計画決定面積(ha)	整備済面積(ha)
広島圏	広島市	1	12.21	12.21
合計		1	12.21	12.21

35 汚物処理場

都 市 計 画 区 域 名	都 市 名	箇 所 数	計 画 決 定 面 積 (ha)	整 備 済 面 積 (ha)
広 島 圏	廿 日 市 市	1	1.2	1.2
	坂 町	1	2.9	2.9
備 後 圏	三 原 市 市	1	1.2	1.2
	尾 道 市 市	1	1.2	1.2
	福 山 市 市	2	2.7	2.7
東 広 島	東 広 島 市 市	2	27.2	8.0
竹 原	竹 原 市 市	1	0.4	0.4
因 島 瀬 戸 田	尾 道 市 市	2	1.2	1.2
安 芸 津	東 広 島 市 市	1	0.3	0.3
合 計		12	38.3	19.1

36 ごみ焼却場

都 市 計 画 区 域 名	都 市 名	箇 所 数	計 画 決 定 面 積 (ha)	整 備 済 面 積 (ha)
広 島 圏	廿 日 市 市	1	0.1	0.1
	広 島 市 市	4	11.0	11.0
	坂 町	1	0.8	0.8
備 後 圏	三 原 市 市	1	8.1	8.1
	尾 道 市 市	1	1.2	1.2
	福 山 市 市	2	3.0	3.0
東 広 島	東 広 島 市 市	1	8.0	8.0
因 島 瀬 戸 田	尾 道 市 市	1	0.8	0.8
竹 原	竹 原 市 市	1	1.4	1.4
本 郷	三 原 市 市	1	0.6	0.0
合 計		14	35.0	34.4

37 ごみ処理場等

都 市 計 画 区 域 名	都 市 名	箇 所 数	計 画 決 定 面 積 (ha)	整 備 済 面 積 (ha)
広 島 圏	大 竹 市 市	1	1.0	1.0
	廿 日 市 市	2	12.8	12.8
	熊 野 町	1	0.6	0.6
	呉 市 市	1	3.4	3.4
	海 田 町	1	0.9	0.9
備 後 圏	尾 道 市 市	1	2.0	2.0
	福 山 市 市	2	5.2	5.2
	府 中 市 市	1	2.2	2.2
東 広 島	東 広 島 市 市	1	0.9	0.9
庄 原	庄 原 市 市	1	2.1	2.1
宮 島	廿 日 市 市	1	0.5	0.5
因 島 瀬 戸 田	尾 道 市 市	1	0.6	0.6
江 田 島	江 田 島 市 市	1	1.8	1.8
川 尻 安 浦	呉 市 市	1	0.6	0.6
合 計		16	34.6	34.6

38 市場

都市計画 区域名	都市名	箇所数	計画決定面積(ha)	整備済面積(ha)
広島圏	広島市	1	5.9	5.9
	呉市	1	5.0	5.0
東広島	東広島市	1	1.7	1.7
竹原	竹原市	1	0.7	0.7
合計		4	13.3	13.3

39 と畜場

都市計画 区域名	都市名	箇所数	計画決定面積(ha)	整備済面積(ha)
広島圏	広島市	1	5.4	5.4
備後圏	福山市	1	1.2	1.2
合計		2	6.6	6.6

40 学校

都市計画 区域名	都市名	箇所数	計画決定面積(ha)	整備済面積(ha)
広島圏	府中町	1	3.2	3.2
東広島	東広島市	1	2.4	2.4
合計		2	5.6	5.6

41 病院

都市計画 区域名	都市名	箇所数	計画決定面積(ha)	整備済面積(ha)
広島圏	広島市	1	1.8	1.8
備後圏	福山市	1	4.7	4.7
合計		2	6.5	6.5

42 その他の社会福祉施設

都市計画 区域名	都市名	箇所数	計画決定面積(ha)	整備済面積(ha)
東広島	東広島市	1	0.1	0.1
合計		1	0.1	0.1

4.3 火葬場

都市計画区域名	都市名	箇所数	計画決定面積 (ha)	整備済面積 (ha)
広島圏	大竹市	1	2.00	2.00
	廿日市市	1	0.86	0.86
	広島市	1	3.17	3.17
	府中町	1	1.10	0.00
	呉市	1	2.00	2.00
備後圏	三原市	1	0.30	0.30
	尾道市	2	5.70	5.70
	福山市	3	6.10	6.10
	府中市	1	2.40	2.40
東広島	東広島市	1	1.42	1.42
因島瀬戸田	尾道市	2	4.00	4.00
安芸津	東広島市	1	0.50	0.50
川尻安浦	呉市	1	0.59	0.59
竹原	竹原市	1	0.26	0.26
上下	府中市	1	0.52	0.52
千代田	北広島町	1	0.15	0.15
庄原	庄原市	1	0.95	0.95
合計		21	32.02	30.92

4.4 一団地の住宅施設

都市計画区域名	都市名	箇所数	計画決定面積 (ha)	住宅戸数 (戸)
広島圏	広島市	1	14.3	3,890.0
合計		1	14.3	3,890.0

4.5 一団地の官公庁施設

都市計画区域名	都市名	箇所数	計画決定面積 (ha)	整備済面積 (ha)
広島圏	広島市	1	19.2	19.2
合計		1	19.2	19.2

4.6 流通業務団地

都市計画区域名	都市名	箇所数	流通業務地区面積 (ha)	流通業務団地面積 (ha)
広島圏	広島市	1	188.0	143.0
合計		1	188.0	143.0

4.7 防火水槽

都市計画区域名	都市名	箇所数	計画決定面積 (㎡)	整備済面積 (㎡)
広島圏	呉市	14	320.0	320.0
備後圏	府中市	6	83.0	83.0
宮島	廿日市市	2	50.0	50.0
合計		22	453.0	453.0

48 防水施設

都市計画 区 域 画 名	都 市 名	箇所数	計画決定面積(m ²)	整備済面積(m ²)
広島圏	広島市	2	60,400.0	60,400.0
合 計		2	60,400.0	60,400.0

49 砂防の施設

都市計画 区 域 画 名	都 市 名	箇所数	計画決定面積(m ²)	整備済面積(m ²)
備後圏	三原市	1	1,170.0	0.0
合 計		1	1,170.0	0.0

50 土地区画整理事業

都市計画 区域名	都市名	地区名	区域決定年月日 (最終変更年月日)	事業認可年月日 (最終変更年月日)	施行面積 (ha)	施行者	施行年度		換地処分 解散認可	年月日
							自	至		
広島圏	大竹市	大竹市東部	S16.8.8		44.7	組合	S16	S26	S24.7.6	
		新町新開	S41.9.24		1.8	組合	S41	S41	S42.3.17 S42.3.31	
		中浜	S41.11.15		1.9	市	S41	S42	S43.2.24 S43.2.24	
		油見	S41.2.15		12.6	市	S40	S53	S51.2.3 S53.9.25	
		新町新開第二	S54.12.4		2.5	市	S54	S56	S56.1.20 S58.6.23	
		小方	S58.1.27		5.0	組合	S57	H10	S61.7.21 H11.4.26	
		小浦台	S60.10.17		6.9	組合	S60	H元	H1.7.20 H2.5.7	
		玖波六丁目	H20.11.14		0.8	個人	H20	H21	H22.1.29 H22.9.16	
	廿日市市	宮島口	S36.3.16 S60.8.27 変更	S36.5.26 S46.12.2 変更	6.5	市	S36	S61	S61.7.21	
		油ヶ免	S39.2.24 H1.11.2 変更	S39.3.31 H15.10.28 変更	29.0	市	S39	H21	H15.12.25	
		大野町中央	H6.3.14 H20.1.29 変更	H7.8.22 H20.3.12 変更	21.2	市	H7	H25	H20.8.21	
		廿日市駅北	H10.8.31	H12.11.7 H25.3.27 変更	16.2	市	H12	H32	H28.3.31	
	広島市	西部復興	S21.10.4 S41.12.28 変更	S22.5.30 S45.6.19 変更	510.7	県	S21	S50	S44.8.19 I工区 S47.1.11 II工区	
		東部復興	S21.10.4 S41.12.28 変更	S22.9.10 S46.3.31 変更	582.5	市	S21	S50	S45.1.9	
		己斐	S21.10.4 S44.5.15 変更	S35.10.21 S53.3.31 変更	18.2	市	S35	S54	S48.4.3	
		大芝	S32.7.12 S39.10.29 変更	S33.9.5 S44.10.21 変更	45.8	県	S33	S48	S45.10.23	
		別所	S42.12.15	S44.1.14 S47.5.6 変更	17.0	市	S43	S47	S47.7.28	
		段原	S46.1.29 H6.11.28 変更	S48.3.31 I期 H10.8.15 変更 H7.4.1 II期 H19.6.11 変更	74.5	市	S47 H7	H18 H30	H18.4.26 I期	
		緑井第一	S46.12.10	S47.2.22 S52.1.11 変更	23.2	組合	S46	S53	S52.10.25	
		高陽第一	S47.9.16 S58.11.14 変更	S48.3.31 S60.1.16 変更	65.2	市	S47	H2	S60.3.8	
		祇園第一	S51.2.10 S58.11.4 変更	S51.11.5 H4.3.31 変更	51.7	市	S51	H13	H9.1.31	
		五日市駅北口	S61.2.25 S61.8.2 変更	S61.10.1 H2.5.28 変更	2.1	市	S61	H3	H2.8.4	
		古川	S62.3.2	S62.12.3 H6.10.31 変更	84.1	市	S62	H16	H11.9.10	
		中講	H4.4.13	H4.11.18 H11.3.18 変更	13.0	市	H4	H17	H12.1.31	
		川内	H9.10.20 H20.9.29 廃止							
		向洋周辺青崎	H11.3.31	H14.12.16	6.2			H14 H28		
		二葉の里	H22.1.19	H22.7.20	13.8	UR	H22	H30		
		西広島駅北口	H30.9.14		2.9	市	H30	R7		
		府中町	浜田	S39.10.29		52.5				
	下岡田		S62.3.2	S62.6.22 H4.11.5 変更	1.3	町	S62	H4	H4.11.5	
	向洋駅周辺		H11.4.1	H14.11.29 H24.11.1 変更	12.2	町	H14	H35		
	海田町	海田市駅南口	H4.10.29 H20.12.1 変更	H13.3.30 H20.12.1 変更	2.0	町	H12	R元		
	呉市	戦災復興	S21.10.4 S46.8.31 変更	S21.11.1 S46.4.23 変更	232.2	市	S21	S46	S47.1.21	
		広駅前	S36.10.10 H17.3.31 廃止							
		豊栄新開	S37.8.2 S42.3.24 変更	S37.11.13 S43.11.15 変更	40.7	市	S37	S47	S47.11.24	
		広第一	S54.4.6	S55.1.10 H4.7.24 変更	40.9	市	S54	H9	H10.3.2	
		古新開	H2.3.8	H3.11.28 H25.3.29 変更	31.0	市	H3	H28	H28.9.16	
		呉駅南拠点整備	H10.2.20	H10.9.28 H14.8.6 変更	4.5	市	H10	H14	H14.11.28	

都市計画 区域名	都市名	地区名	区域決定年月日 (最終変更年月日)	事業認可年月日 (最終変更年月日)	施行面積 (ha)	施行者	施行年度		換地処分 解散認可	年月日
							自	至		
備後圏	福山市	戦災復興	S21.10.4 S47.2.18 変更	S21.11.1 S47.1.17 変更	382.0	市	S21	S52	S47.5.9	
		港湾	S27.12.26	S32.2.4	38.0	市	S31	S40	S40.7.30	
		松永中央	S29.3.31 S41.9.10 変更	S32.1.11 S44.11.29 変更	26.2	市	S31	S43	S44.2.11	
		水呑向山	S33.3.9	S35.3.31	13.6	市	S34	S39	S39.4.21	
		沖浦	S33.9.16	S34.2.25 S38.10.4 変更	4.9	市	S33	S38	S39.3.27	
		会社浜	S34.9.28	S35.2.23	26.1	市	S34	S36	S36.5.26	
		東深津	S34.9.28	S35.3.3	15.0	市	S34	S38	S39.1.17	
		大津野	S37.2.16 S40.12.28 変更	S37.5.27 S42.3.28 変更	109.6	市	S37	S42	S42.8.28	
		新涯東部	S37.2.16	S38.11.8 S43.12.3 変更	214.5	市	S38	S43	S44.2.6	
		津之下	S37.2.16	S41.3.11	2.1	市	S40	S42	S42.12.1	
		引野	S38.11.28	S39.3.31 S41.8.27 変更	175.2	市	S38	S45	S45.7.31	
		機織	S42.4.21	S42.8.8 S50.3.25 変更	82.8	市	S42	S50	S50.10.31	
		手城東	S42.4.21	S42.12.8 S48.2.6 変更	61.0	市	S42	S48	S48.4.20	
		井上新開	S42.4.21 S45.4.7 変更	S45.4.7 S47.8.18 変更	17.0	組合	S45	S47	S47.12.8	
		長和島	S42.12.27	S43.3.8	6.1	市	S42	S44	S44.8.22	
		坪生	S43.9.2	S44.12.1 H7.3.31 変更	35.1	市	S44	H9	H2.10.11	
		東部	S44.5.14 S55.6.24 変更	S44.12.6 S61.3.28 変更	314.5	市	S44	S62	S56.9.4	
		箕島	S44.5.14 S50.9.5 変更	S48.2.2 S50.9.23 変更	33.1	市	S47	S57	S52.12.9	
		竹ヶ端	S45.7.21	S45.12.15 S49.12.9 変更	5.6	市	S45	S49	S50.1.28	
		新涯西部	S45.12.22	S46.8.9 S53.4.25 変更	212.3	市	S46	S56	S53.9.1	
		三吉	S46.10.27 S57.7.22 変更	S47.1.13 H2.1.24 変更	6.0	市	S46	H7	H2.5.17	
		中溝西	S47.2.9 S49.5.19 変更	S47.5.26 S52.7.29 変更	6.9	市	S47	S53	S52.11.29	
		大門	S47.7.10 S51.11.2 変更	S48.6.5 S53.7.3 変更	4.2	市	S48	S59	S54.3.20	
		田尻町本郷	S57.7.22 H2.7.27 変更	S57.6.10 H10.4.9 変更	11.4	組合	S57	H12	H8.6.13	
		高西東新涯	S58.8.23	S59.12.19 H6.3.29 変更	11.2	市	S59	H9	H3.3.7	
		内港第一	H3.3.25 H7.3.13 変更	H7.7.3 H16.3.5 変更	11.8	市	H7	H23	H11.10.21	
		水呑三新田	H3.9.30	H4.9.7 H24.2.24 変更	70.3	市	H4	H26		
		春日東	H4.9.10		38.3					
		中新涯	H9.2.10	H9.12.4 H20.2.19	19.0	市	H9	H22	H17.7.11	
		川南	S44.5.14 R1.7.4 変更	S50.10.31 H23.8.29 変更	10.6	市	S50	H32		
川北	S47.11.24 H26.12.3 廃止									

都市計画 区域名	都市名	地区名	区域決定年月日 (最終変更年月日)	事業認可年月日 (最終変更年月日)	施行面積 (ha)	施行者	施行年度		換地処分 解散認可	年月日
							自	至		
備後圏	福山市	徳田	S47.11.24	S48.1.23 S60.5.20 変更	45.6	組合	S47	S61	S56.3.27	
		湯野	S47.11.24 S59.2.9 変更	S48.3.6 H4.8.20 変更	48.4	組合	S47	H4	H1.9.25	
		草戸地区	S32.11.26 H26.12.3 廃止							
	尾道市	久保地区火災復興	S54.7.25	S54.8.9	0.4	市	S54	S56	S56.7.21	
		東新涯	S58.8.29 S63.8.4 変更	S59.3.28 H11.3.1 変更	65.3	市	S59	H11	H9.7.3	
		栗原中部第一	S60.12.20	S61.3.3 H15.3.12 変更	1.7	市	S60	H22	H12.9.28	
		平原	H4.9.10	H5.2.12 H24.2.23 変更	63.6	組合	H4	H25	H17.6.16	
	三原市	宗郷	S48.6.5 S50.12.16 変更	S48.9.14	22.0	組合	S48	S53	S53.9.19	
		宮浦	S50.10.21 S58.3.24 変更	S51.9.10 H2.7.11 変更	91.8	市	S51	H4	H5.2.26	
		明神	H4.9.10	H5.11.12 H14.1.28	17.4	市	H5	H15	H14.9.30	
	府中市	東部	S33.3.28 H25.4.1 廃止							
		国府	S46.3.25	S46.7.31	6.3	市	S46	S49	S49.9.13	
東広島	東広島市	西条第一	S57.3.30	S59.3.31 H15.3.31 変更	113.7	市	S58	H16	H11.6.3	
		八本松駅前	H1.3.9 H27.11.4 変更	H29.3.8	10.6	市	H28	R12		
		西条駅前	H3.12.9	H7.3.13 H24.2.14 変更	7.6	市	H6	H26	H19.2.15	
		東広島駅前	H4.9.10	H5.8.27 H19.3.13 変更	42.7	市	H5	H19	H14.1.15	
		寺家地区	H20.9.25	H21.8.12 R1.11.22 変更	10.8	市	H29	R4	H30.6.28	
竹原	竹原市	新開	S47.2.12 H7.12.18 変更	H8.9.25 H28.12.19 変更	30.3	市	H29	R4		
川尻安浦	呉市	安浦駅北	H1.8.3 H24.3.28 変更	H2.6.18 H24.3.28 変更	17.1	市	H2	H24	H24.6.28	
庄原	庄原市	庄原駅周辺	H5.8.2 H21.8.27 変更	H22.1.27 R2.3.12 変更	2.2	市	H21	R5		
本郷	三原市	東本通	H10.8.10	H12.3.24 H18.3.16 変更	47.8	市	H10	H26		
三次圏	三次市	みらさか	H8.2.1 H24.2.27 変更	H13.2.28 H24.3.30 変更	10.7	市	H12	H32		
合計		91			4697.7					

5 1 市街地再開発事業

都市計画区域名	都市名	区分	名称	施行主体	施行区域面積 (ha)	敷地面積	建蔽率	容積率	建築物の高さ	主要用途	摘要		
広島圏	広島市	第一種	金座街地区	5地区	組合	0.9	0.23	9/10	90/10		店舗・駐車場・駐輪場	S49.12.6 H9.10.20	決定 最終変更
				6地区			組合	0.20	9/10		90/10		
		第一種	広島駅南口Aブロック		組合	1.2	0.71	9/10	90/10		店舗・駐車場・駐輪場	H5.8.12	決定
		第一種	広島駅南口Bブロック		組合	1.4	0.83	9/10	110/10	200m	店舗・ホテル・駐車場・住宅・事務所	S63.9.16 H20.3.26	決定 最終変更
		第一種	広島駅南口Cブロック		組合	1.9	1.00	9/10	76/10	180m	店舗・住宅・駐車場	H23.4.12	決定
		第一種	西荒神地区	1敷地	組合	0.8	0.16	4.4/10	37/10		寄宿舎	H2.11.22 H9.10.20	決定 最終変更
				2敷地			0.36	6.7/10	52/10	事務所・住宅・店舗			
		第一種	五日市駅北口地区	Aブロック	組合	0.7	0.42	8/10	45/10		店舗・住宅・駐車場	H4.11.10	決定
				Bブロック			0.12	7.5/10	43/10	店舗・住宅・駐車場			
		第一種	緑井周辺地区		組合	3.7	2.00	7.5/10	49/10		店舗・住宅・事務所・駐車場・駐輪場	H10.2.19	決定
		第一種	大手町四丁目1番地区	第1地区	組合	0.7	0.16	6.8/10	74/10		公益施設・事務所・店舗・駐車場	H13.7.3	決定
				第2地区			0.27	4.8/10	100/10	通信施設・事務所・駐車場			
	第一種	若草町地区	第1地区	個人	2.9	0.65	8/10	60/10	100m	ホテル、店舗、事務所・駐車場	H18.8.8	決定	
			第2地区			0.83	7/10	40/10	110m	住宅・店舗・駐車場			
	第一種	京橋町地区		個人	0.3	0.20	5/10	60/10	70m	住宅・駐車場・駐輪場	H23.3.1	決定	
呉市	第一種	呉駅前西地区		個人	1.3	0.63	9/10	54/10		商業・業務施設	S62.10.22	決定	
備後圏	三原市	第一種	三原駅前		三原市	2.8	1.1	8/10	60/10	商業施設	S49.2.22 S55.9.16	決定 最終変更	
	福山市	第一種	元町地区		組合	0.7	0.40	8/10	70/10	店舗・駐車場	S55.3.14 S56.8.4	決定 最終変更	
		第一種	東桜町地区		再開発会社	1.0	0.56	8.4/10	69/10	店舗・事務所・ホテル・住宅・駐車場	H15.3.5 H19.6.1	決定 最終変更	
	尾道市	第一種	尾道駅前地区		尾道市	2.6	1.00	5/10	20/10	住宅・店舗・公益施設・駐車場・その他	H8.8.12	決定	
合計		15箇所			22.9								

5 2 住宅市街地開発事業

都市計画区域名	都市名	名称	施行主体	施行区域 (ha)	計画人口 (千人)	住区数	摘要	
広島圏	廿日市市	廿日市新住宅市街地開発事業	広島県	137.0	12.6	1	S49.5.31 S54.2.23	決定 変更
	広島市	鈴が峰新住宅市街地開発事業	広島市	54.0	8.0	1	S43.3.23 S57.9.6	決定 変更
	広島市	高陽新住宅市街地開発事業	住宅供給公社	268.2	25.0	4	S46.1.8 S60.11.18	決定 変更
合計				459.2	45.6	6		

53 地区計画

【広島圏都市計画区域（広島市）】

地区名	都市名	決定/最終変更 年 月 日	面積 (ha)		地区施設			建築物							等 高さ		
			地区計画	地区整備 計	道路(本)	公園	緑地	その他の 公共空地	用途 地区細分	容積率 H(%)	L(%)	建ぺい率 H(%)	敷地面積 L(m ²)	建築面積 L(m ²)		壁面位置 (m)	
大毛寺地区	広島市	S60.3.29 H11.7.7	16.6	0.6	4												
広島市都心住居地域地区	広島市	S62.3.2 H17.5.20	345.4	345.4						200							
仁保南地区	広島市	S62.3.2 H8.3.25	18.1	18.1								165			道	1.5	10
段原商業業務地区	広島市	H1.3.27 H11.7.27	11.2	11.2					3	400					道	5	
基町高次都市機能 集積地区	広島市	H2.3.8 H28.6.23	2.7	2.7				2	1		60				道	10	
毘沙門台3期地区	広島市	H4.4.13 H8.3.25	13.6	13.6					1			165					
安芸矢野 ニュータウン地区	広島市	H4.4.13 H19.9.28	83.8	83.8					4			300			道	3	
古川リバーサイド地区	広島市	H5.2.8 H28.6.23	81.0	81.0					3								斜線
西風新都A. CITY 中央地区	広島市	H7.10.30 H28.6.23	34.0	34.0				1	5			500			道	10	
西風新都A. CITY 戸建地区	広島市	H7.10.30 H16.5.31	30.4	30.4					3	100	50	165			道	1	
西風新都アカデミック・ リサーチパーク地区	広島市	H7.10.30 H27.6.29	93.6	93.6					3			1000			道	5	
可部勝木台地区	広島市	H7.10.30 H15.10.29	37.0	37.0					3			300					
高陽台地区	広島市	H7.10.30 H16.5.31	12.3	12.3					3			165					
高陽深川台地区	広島市	H7.10.30 H15.10.29	15.0	15.0					3			165					
瀬野みどり坂地区	広島市	H7.10.30 H24.2.16	90.5	90.5					6	120		165			道	1.5	斜線
宇品地区	広島市	H8.3.25 H28.6.23	35.7	32.3					8	200		100			道	4	
中講パークフロント地区	広島市	H8.3.25 H28.6.23	12.8	12.8					3	200		165			道	2	
グリーンヒル大原地区	広島市	H8.3.25 H15.10.29	7.1	7.1					3			300			道	3	
可部亀山地区	広島市	H8.3.25 H16.5.31	10.6	10.6					2			165					
平和大通り地区	広島市	H8.2.13 R2.2.28	63.4	63.4					4	600 200 150 100 60 50	50	80		400	道	2	
リバーフロント地区	広島市	H8.3.25 R2.2.28	30.2	27.1					5	600 500 400 300							
都心幹線道路沿道地区	広島市	H8.3.25 R2.2.28	136.7	136.7					5	600 500 400							
都心コア商業地区	広島市	H8.3.25 H9.10.20	53.1	30.0					4	400							
都心コア住居地区	広島市	H8.3.25 H16.5.31	133.1	133.1					3	500 400	150	250			道	2	
西風新都伴東学研地区	広島市	H8.11.15 H15.10.29	5.9	5.9					1			1000					
西風新都インター 流通パーク地区	広島市	H8.11.15 H25.2.20	28.2	28.2					2	200	60	1000			道	5	
金座街地区	広島市	H9.10.20 H11.7.27	0.9	0.9	1			1	1						隣	1	
西風新都石内学研地区	広島市	H10.2.19 H28.6.23	103.9	103.9					7	200		1000 300 200 165			道	3	
高須台パークタウン地区	広島市	H10.8.31 H28.6.23	68.5	68.5					5			165					
木材港第2期地区	広島市	H11.1.14 H30.4.1	3.5	3.5					1			500			道	3	
西風新都伴南工業地区	広島市	H11.3.31 H30.4.1	69.1	67.7					1			1000			道	5	
西風新都梶毛東地区	広島市	H11.3.31 H27.6.29	205.4	205.4	1				13	200 100	60 50	500 300 200 165			道	25	10
															道	18	斜線
															道	10	
															道	5	
															道	3	
															道	2	
															道	1	
															隣	1.5	
															隣	1	

地区名	都市名	決定/最終変更 年月日	面積 (ha)		地区施設			建築物								
			地区計画	地区整備 計画	道路(本)	公園・広場			用途 地区細分数	容積率		建ぺい率	敷地面積	建築面積	壁面位置	高さ
						公園	緑地	その他の 公共空地		H(%)	L(%)					
イトーピア長楽寺地区	広島市	H11.12.8 H15.10.29	6.9	6.9					2				165		道 隣	1 1
古江上田方地区	広島市	H12.2.21 H19.9.28	38.4	38.2					5				300 165		道 道	2 1
西風新都高附住宅地区	広島市	H12.2.21 H16.5.31	48.3	48.3					3				300 165		道 道	10 1
五日市海老山南地区	広島市	H12.2.21 H16.5.31	15.2	15.2					2				300 165		道 道 隣 隣	2 1 3 0.75
商工センター地区	広島市	H13.3.1	25.8	25.8					1						道	5
西風新都伴北工業地区	広島市	H14.2.18 H28.6.23	61.8	61.8					2				1000		道 道 隣	5 3 1
へさかレインボーハイツ 桜坂地区	広島市	H14.2.18 H16.5.31	7.1	7.1					2				300 165		道 道	2 1
ライブヒルズ未来地区	広島市	H14.2.18 H16.5.31	8.6	8.6					2				165			
サンコート 花みずき台地区	広島市	H14.2.18 H16.5.31	9.9	9.9					1				165		道 隣	1 1
宇品東六丁目1番地区	広島市	H15.8.21 H28.6.23	3.1	3.1					1						道 道 隣	5 3 3
落合南二丁目2番地区	広島市	H15.8.21 H30.4.1	0.9	0.9					1						道 隣	3 1
高須二丁目西地区	広島市	H16.4.21	4.4	4.4					2							12
南原地区	広島市	H17.4.20 H28.6.23	55.9	55.9					4							12
藤の木地区	広島市	H18.11.28 H28.6.23	48.7	48.7					2				165		道 道 隣 隣	1 0.5 1 0.5
春日野地区	広島市	H19.3.29 H24.5.31	91.2	91.2					6				300 165		道 道	2 1
川内北地区	広島市	H20.9.29	48.3	48.3	2				2							16 斜線
西風新都梶毛東工業地区	広島市	H20.12.5 H30.4.1	39.1	39.1	1				2				1000		道 道 道 隣	5 3 2 1
広島港五日市地区	広島市	H21.3.30 H28.6.23	21.1	21.1					1						道 隣	3 1
五日市海老山西地区	広島市	H21.3.30	1.4	1.4					1	100		50	165		道 隣	1 0.75
西風新都石内湯戸・ 下沖地区	広島市	H21.6.1 H28.6.23	7.6	7.6	1				2	200		70 60	500 165		道 道 道 隣	6 2 1 1
広島駅新幹線口周辺地区	広島市	H22.1.19 H29.8.2	29.4	29.4	6	2	1	4	10	650 400 200						
牛田台地区	広島市	H23.7.4	0.7	0.7					1				150		道 隣	0.5 10 斜線
広島市民球場周辺地区	広島市	H23.8.26 H28.6.23	11.3	11.3				2	2				500		道 道	5 2.5
商工センター食品工業・ 印刷団地地区	広島市	H23.8.26 H28.6.23	9.5	9.5					2				300		道 道	5 2
西風新都石内東地区	広島市	H23.8.26 H29.7.3	84.0	84.0	4	3			8				1000 300 165		道 道 道 道 隣 隣	5 3 2 1 1.5 1
彩が丘地区	広島市	H24.2.28 H28.6.23	41.6	39.3					3				165		道 道 隣 隣	1 0.5 1 0.5
後山地区	広島市	H25.2.28	27.7	24.6					1				200		道	1 10 斜線
矢口川下流部周辺地区	広島市	H25.8.12	5.6	3												
西風新都石内上中地区	広島市	H25.9.30 H30.4.1	2.4	2.4					2	200		70			道	1
西風新都伴割岩地区	広島市	H26.2.28 H29.7.3	1.0	1.0					2				165		道	1 斜線
西風新都石内下沖地区	広島市	H26.2.28 H29.7.3	2.4	2.4					2						道	1
西風新都大塚西三丁目4番 ほか地区	広島市	H27.8.12 H28.12.19	1.9	1.9					1	200		60	165			
西風新都奥畑地区	広島市	H27.8.12 H30.4.1	9.4	9.4					4	200		60	300		道 道 隣	2 1 1
西風新都石内下中地区	広島市	R1.12.17	1.7	1.7					2	200		60 70			道 隣	1 1
西風新都伴中央平木地区	広島市	R1.12.17	1.4	1.4					1	200		60	165		道 隣	1 1

【広島圏都市計画区域（広島市以外）】

地区名	都市名	決定/最終変更 年 月 日	面積 (ha)		地区施設			建築物							等 高さ		
			地区計画	地区整備 計画	道路(本)	公園・広場			用途 地区種分	容積率			敷地面積 L(m ²)	建築面積 L(m ²)		壁面位置 (m)	
						公園	緑地	その他の 公共空地		H(%)	L(%)	H(%)					
晴海地区	大竹市	H8.3.25 R1.10.3	13.8	13.8				1	2	200			60	1500		道 道 道	2.5 1.5 1
晴海工業地区	大竹市	H10.10.28 H30.4.1	5.9	5.9					1					500		道	1
大願寺地区	大竹市	H22.2.15 H23.11.7	23.1	23.1	1			2	2					165			
宮園地区	廿日市市	S63.3.1 H24.5.31	81.6	42.2					3					165		道 隣	1 1
四季が丘地区	廿日市市	S63.3.1 H8.3.25	78.0	51.3					4					165		道 隣	1 1
宮内工業団地地区	廿日市市	H7.3.15 H30.4.1	32.0	13.2					2				1000 500		道 道 隣	3 2 1	
四季が丘第2地区	廿日市市	H7.3.15 H8.3.25	5.4	5.4					1					165		道 隣	1 1
地御前対蔵山線沿道地区	廿日市市	H8.3.25 H24.5.31	4.0	4.0					1					165			10 斜線
第1種低層住居専用地区	廿日市市	H8.3.25 H24.5.31	221.8	221.8					1	80		40					
陽光台地区	廿日市市	H10.8.3 H16.5.31	37.6	23.0					5	200		80	165		道 隣	1 1	
木材港第2期地区	廿日市市	H11.1.14 H30.4.1	11.0	11.0					1				500		道 隣	3 1	
前空地区	廿日市市	H12.3.1 H16.6.7	14.8	14.8					2				165		道	1	
木材港北地区	廿日市市	H16.5.31 H30.4.1	28.3	28.3					2				500		道 都	1 1	
中央地区	廿日市市	H16.6.7	21.2	21.2					2				165				
下平良二丁目地区	廿日市市	H17.6.9 H30.4.1	11.3	11.3					3				1000 500		道	1	
廿日市駅北地区	廿日市市	H18.11.9	16.2	16.2					4				130		道	1	
ナタリーマリーナタウン地区	廿日市市	H20.7.30	7.0	7.0					4								
エコライフステージ桜尾地区	廿日市市	H22.5.31	1.0	1.0					1				130		道	1	
阿品台緑地南地区	廿日市市	H24.5.31	0.8	0.8					1				165		道	1	
ちゅーピーパーク地区	廿日市市	H25.2.7 H30.4.1	19.7	19.7					1								
大須二丁目地区	府中町	H13.12.5 H31.3.7	12.0	12.0	1		3		1						道	2	
平成ヶ浜地区	坂町	H14.8.29 H30.4.1	63.9	63.9					6				1000 130		道 隣	1.5 1.5 1	
海田市駅南口地区	海田町	H20.12.1	3.6	3.6	10	1	1										
出来庭二丁目地区・三丁目地区	熊野町	H22.11.30 R2.2.3	5.5	5.5	1				5	200		60	165				
深原産業団地地区	熊野町	H23.5.19 H27.6.4	6.0	6.0	1		1		1	200		60	500				
川角・呉地三丁目地区	熊野町	H26.4.22	2.2	2.2			1		1	200		60	165			斜線	
夢ヶ丘地区	呉市	H7.10.30 H28.4.28	28.4	28.4					2				165		道	1	
三条・海岸・栄町 周辺地区	呉市	H8.3.25 H28.4.28	31.3	31.3					2	300							
呉駅南地区	呉市	H8.3.25 H28.4.28	4.5	4.5									200		道	0.5	
呉新世紀の丘住宅団地地区	呉市	H9.3.25 H28.4.28	31.1	31.1					4				165		道 隣	1 1	
宮が追ニュータウン地区	呉市	H10.9.22 H24.5.31	10.7	10.7					2				165		道 隣	1 1	
シーサイドヒルズ 瀬戸見地区	呉市	H14.10.1 H24.5.31	11.9	11.9									165		道	1.5	
広駅前地区	呉市	H17.3.31 H28.4.28	129.9	129.9					9						道 隣	1 1	
苗代工業団地地区	呉市	H19.4.1 H30.4.1	18.9	18.9											道 隣	3 3	
広島新開6丁目地区	呉市	H30.1.9	3.9	3.9													

【備後圏都市計画区域】

地区名	都市名	決定/最終変更 年月日	面積 (ha)		地区施設				建築物						等 高さ H(m)	
			地区計画	地区整備 計画	道路(本)	公園・広場			用途 地区細分数	容積率		建ぺい率	敷地面積	建築面積		壁面位置 (m)
						公園	緑地	その他の 公共空地		H(%)	L(%)					
三原西部工業団地	三原市	H3.9.30 H13.10.11	145.9	145.9					2					500	道 隣 3 隣 1.5	
明神・田野浦地区	三原市	H8.3.25 H13.10.11	18.5	18.5	1				2					165	道 隣 1	12
新倉町木之浜地区	三原市	H13.10.11 H31.3.6	11.3	11.3	2				3					200 165	道 隣 1	12
あやめヶ丘地区	三原市	H13.10.11	10.3	10.3					2					165	道 隣 1	
みはら青葉台地区	三原市	H13.10.11	8.1	8.1					1					165	道 北 1 他 0.6	10
松江地区	三原市	H19.3.27 H31.3.6	4.0	4.0					1	200		60		500 165		
新尾道駅前地区	尾道市	S63.8.8 H30.4.1	2.7	2.7					1	400				100		
有江台地区	尾道市	H3.9.30 H30.4.1	13.4	13.4					1					500		
東新瀬地区	尾道市	H3.9.30 H30.4.1	65.3	65.3					5					165	道 隣 1	
ひよりが丘地区	尾道市	H6.8.10 H8.3.25	7.1	7.1					1					165	道 隣 1	
竜王台地区	尾道市	H7.8.28 H8.9.9	14.9	14.9					3					165	道 隣 1	
平原地区	尾道市	H10.10.28 H11.7.1	63.6	63.6					4					165	道 隣 1	
尾道流通団地地区	尾道市	H11.2.26 H30.4.1	49.4	49.4					1					1000	道 道 隣 隣 3 3 隣 1	
丁卯新瀬地区	尾道市	H24.4.5	1.9	1.9					1					165		10
高西町南地区	福山市	H3.9.30 H30.4.1	11.2	11.2					2					165	道 隣 1	
南陽台団地	福山市	H3.9.30 H8.3.25	5.7	5.7					1					165	道 道 隣 隣 2 1.5 隣 1.2	13 斜線
水呑町佐須良地区	福山市	H3.9.30	2.8	2.8	2									165		
平成台地区	福山市	H6.3.24	15.8	15.8										165	道 隣 1	
イースト明王台地区	福山市	H7.3.23 H13.10.11	8.3	8.3					2						道 他 1.4	
引野第一地区	福山市	H7.9.1 H8.9.9	14.0	14.0					2					165	道 隣 1	
都心入船地区	福山市	H8.3.25 H11.7.30	0.5	0.5					1	400 300			200	道 道 2		
坪生南地区	福山市	H9.12.22	11.5	11.5					1					165	道 道 1	
グリーンヒル芦田地区	福山市	H9.12.22	1.0	1.0					1	100		50			道 道 隣 1	10 斜線
サトウ津之郷	福山市	H10.10.30	4.0	4.0					2	100		50			道 道 隣 1.5 隣 1	10 斜線
御幸拠点地区	福山市	H11.7.30 H13.10.11	20.0	4.6					2					1000		
水呑三新田地区	福山市	H14.2.18	70.3	70.3					2					165	道 隣 1	
西中条地区	福山市	H2.3.8 H30.4.1	10.1	10.1	7	1	1		2							
旭丘地区工業団地	福山市	H4.9.10 H30.4.1	37.3	37.3					1					500	道 隣 3 隣 3	
新市工業団地	福山市	H8.9.9 H30.4.1	21.1	21.1					1					500	道 隣 3 隣 3	
佐賀田団地	福山市	H8.9.9	17.0	17.0					1					165		
伊勢丘地区	福山市	H17.2.22 H29.2.16	4.3	4.3	3		1		2			60	1000	道 道 隣 1	3	
川北地区	福山市	H17.5.10	3.7	1.9	2	2	3	2	1	200		60	200	道 道 隣 1	1	
道上地区	福山市	H17.12.20 H29.12.16	25.0	25.0					3					165	道 道 隣 1.5 隣 1	
西深津地区	福山市	H20.8.11	2.8	2.8					3					200 165	道 隣 1.2 隣 1	10
川南地区	福山市	H23.8.29 R1.7.4	128.8	128.8	18				1							
桜が丘地区	府中市	H13.3.1 H30.9.18	36.6	36.6					5	4				1000 165	道 道 1.5	10

【東広島都市計画区域】

地区名	都市名	決定/最終変更 年月日	面積 (ha)		地区施設			建築物							等 高さ		
			地区計画	地区整備 計画	道路(本)	公園・広場			用途 地区細分率	容積率		建ぺい率	敷地面積	建築面積		壁面位置	
						公園	緑地	その他の 公共空地		H(%)	L(%)						H(%)
田口地区研究団地	東広島市	H1.8.1 H5.6.25	24.1	24.1					1					500	敷	3	
吉川地区工業団地	東広島市	H1.8.1 H28.2.10	50.6	50.6					1					500	敷	3	
下見学生街地区	東広島市	H1.8.1 H21.12.18	50.2	50.2	17	5			2	200			150	道	1.5	15	
土与丸地区	東広島市	H9.9.18 H11.8.11	3.5	3.5	3				1				200	道	1.5		
西高屋駅前地区	東広島市	H9.9.18 H11.8.11	2.8	2.8	2	2			1					道	1.5		
東広島研究・住宅団地 地区	東広島市	H10.3.10 H30.4.1	40.8	40.8					2	200 100		60 50	500 165	敷 敷	3 1		10 斜線
志和流通団地地区	東広島市	H9.9.18 H20.9.25	31.0	31.0					2				500				
志和東流通団地地区	東広島市	H9.9.18 H11.8.11	25.5	25.5					1				500				
藤田沖地区	東広島市	H9.9.18	4.1	4.1	1				1								
東広島駅前地区	東広島市	H10.8.3 H11.8.11	42.7	42.7		4	8		2					道	1		
西条駅前地区	東広島市	H11.10.12	7.6	7.6					4								
志和掘半川地区	東広島市	H17.11.16	0.5	0.5	1	1			2	150		60	165	道 隣	1 1		10
下見大池東地区	東広島市	H18.6.12	1.4	1.4	1	1			1	200		60	165	道	1.5		15
御園宇勝谷地区	東広島市	H18.6.12 H30.4.1	2.1	2.1	3		2		1	300		70	500				
杵原地区	東広島市	H18.11.20	7.8	7.8	1	2	1		1	200		60	165				15
広島中央サイエンスパーク地区	東広島市	H18.10.26	28.3	28.3					1	200		40	500	道	5		
原地区工業団地地区	東広島市	H18.10.26 H30.4.1	8.9	8.9					1	200		60	500	敷	3		
御園宇新町地区	東広島市	H19.8.17 H30.4.1	2.5	2.5	2		1		1	300		70	500				
寺家地区	東広島市	H27.4.1 H20.9.25	46.5	46.5	24				5				165	道	1.5		15
宮領地区	東広島市	H21.6.18	4.8	4.8					1				165	敷	1		
杵原第2地区	東広島市	H21.6.18	1.9	1.9	1		1		2	200		60	165				15
桜が丘一丁目地区	東広島市	H12.9.21 H25.2.4	5.7	5.7					1				165	道	1		
楯原仏ヶ峰地区	東広島市	H12.9.21 H29.2.24	1.4	1.4					1				165	敷	1		
楯原燈明平地区	東広島市	H12.9.21 H25.2.4	1.0	1.0	4	1			2	100		50	165	敷	1		10
丸山工業地区	東広島市	H12.9.21 H25.2.4	8.4	8.4	2	1			1				500	敷	2		
黒瀬工業団地地区	東広島市	H16.11.25 H25.2.4	23.1	23.1					1				500	道 道 敷	3 1 1		
兼広北地区	東広島市	H12.9.21 H25.2.4	3.9	3.9					1				500	敷	2		
菅田天神原地区	東広島市	H23.11.29 H30.4.1	1.0	1.0	1		2		2	200		70 60	165				
寺家地区土地区画整理区域	東広島市	H25.12.2	9.9	9.9					3				165	道	1.5		15
八本松原地区	東広島市	H25.12.2	0.9	0.9	1	1	1		1	80		40	250	道 敷	1 1		10
寺家地区産業団地	東広島市	H26.7.31 H30.4.1	20.2	20.2	2	2	1		1	200		60	500	道 敷	3 3		
御園宇滝原地区	東広島市	H26.7.31	1.0	1.0	1		1		1	200		60	500				
冠小越地区	東広島市	H28.12.1 H30.4.1	2.1	2.1			1		1	200		60	500	道 敷	3 3		
西条第二地区	東広島市	H29.10.16	157.9	157.9	27				3				165				15
津江鷹之巢地区	東広島市	H30.4.2	2.1	2.1			1		1	200		60	500	道 敷	3 3		
冠嶮地区	東広島市	R1.7.8	9.1	9.1			2		1	200		60	500	敷	3		
助実地区	東広島市	R1.9.30	13.9	13.9	4		4		2	200		60	165	道	1.5		15

【非線引き都市計画区域】

地区名	都市名	決定/最終変更 年月日	面積 (ha)		地区施設			建築物							等 高さ		
			地区計画	地区整備 計画	道路(本)	公園・広場			用途 地区細分率	容積率		建ぺい率	敷地面積	建築面積		壁面位置	
						公園	緑地	その他の 公共空地		H(%)	L(%)						H(%)
因島南部住宅地区	尾道市	H8.12.2 H26.3.24	93.1	93.1					1				70				
千代田流通団地地区	北広島町	H9.10.15 H19.10.25	137.1	79.5					1				1000	道	3		
広島空港流通工業団地地区	東広島市	H10.2.19 H25.5.16	26.1	26.1					1				500	道	3		
下三田地区	三原市	H19.3.27	6.5	6.5					1	200		60	500 165	道 隣	1		

時代のトピック	都市計画関連法制の沿革	広島県の都市づくり
1894(明治27)日清戦争 1904(明治37)日露戦争 1914(大正3)第一次世界大戦	○東京市区改正条例(M21) ・近代国家の首都整備 ○耕地整理法(M32) ○旧都市計画法, 市街地建築物法(T8) ・東京, 横浜, 大阪, 名古屋, 京都, 神戸に適用 ○特別都市計画法(T12) ・震災復興のための土地区画整理 ○都市計画法改正(T12) ・地方主要都市25都市(人口9万以上)に適用 ○都市計画法改正(S8) ・全市に適用, 町村は条件により適用 ○内務次官通牒「都市計画調査及計画標準ニ関スル件」(S8) ○神宮関係特別都市計画法(S16) ・聖地計画, 神都計画 ○都市疎開実施要綱(S18) ○都市計画法戦時特例(S18) ・都市計画決定, 建築制限, 用途地域の規定停止 ○特別都市計画法(S21) ・全国115戦災都市の復興計画, 緑地地区の指定 ○土地利用, 施設, 事業に関する個別法制整備 ・建築基準法(S25) ・土地区画整理法(S29) ・都市公園法(S31) ・駐車場法(S32) ・下水道法(S33) 等	・宇品築港完成(M22) ・山陽本線県内全線開通(M30) ・県内初の耕地整理(甲奴郡甲奴町字本郷, 比婆郡庄原町大字庄原, 山県郡川迫村大字川戸)(M36) ・広島市, 呉市で都市計画区域指定(T12)
1923(大正12)関東大震災		・尾道市, 向島町で都市計画区域指定(S2) ・県内初の土地区画整理事業認可(福島町地区)(S2)
1927(昭和2)金融恐慌		・福山市で都市計画区域指定(S3) ・三原市, 府中市, 竹原市, 三次市で都市計画区域指定(S9) ・宮島に風致地区指定(S13) ・広島市で建物疎開133カ所指定(S18)
1937(昭和12)日中戦争		
1941(昭和16)太平洋戦争 1943(昭和18)本土空襲本格化		
1945(昭和20)原爆投下, 終戦 1946(昭和21)日本国憲法 1949(昭和24)シャープ勧告 1950(昭和25)朝鮮戦争, 金偏景気 国土総合開発法 1951(昭和26)ソフランシコ講和条約		・戦災復興土地区画整理区域決定(S21) (広島西部復興・東部復興, 呉市戦災復興, 福山市戦災復興) ・広島平和記念都市建設法公布(S24) ・呉市が旧軍港市転換法を適用(S25) ・平和記念公園完成(S27) ・広島空港(現西飛行場)開港(S36) ・備後地区工業整備特別地域指定(S38) ・太田川放水路完成, 広島駅完成(S40) ・新広島国道開通(S41) ・広島都市圏パーストリップ調査[全国初](S42) ・区区分決定(広島圏)(S46) ・段原土地区画整理事業区域決定(S46) ・高陽新住宅市街地開発事業決定(S46) ・区区分決定(備後圏)(S48) ・賀茂学園都市基本計画策定(S50) ・沼田・石内地区の開発凍結宣言(S50) ・区区分決定(東広島)(S51) ・政令指定都市広島市誕生(S55) ・西部開発事業埋立竣工(S57) ・中国自動車道全線開通(S58) ・広島西部丘陵都市建設基本計画策定(S61) ・広島西部丘陵都市建設実施計画(H1) ・区区分決定(黒瀬町)(H3) ・中国横断自動車道広島浜田線開通(H3) ・呉地方拠点都市地域, 福山地方拠点都市地域の指定(H4) ・山陽自動車道開通(H5) ・広島空港(本郷町)開港(H5) ・新交通システム「アストラムライン」開通(H6) ・国営備北丘陵公園一部開園(H7)
1958(昭和33)～岩戸景気 1960(昭和35)所得倍増計画 千里NT事業開始		
1962(昭和37)新産都市建設促進法 1963(昭和38)新住宅市街地開発法 公害防止法	○新都市計画法(S43) ・区区分, 開発許可制度の導入 ・都市計画決定権限を地方公共団体に委譲 ○都市計画法, 建築基準法改正(S49) ・開発許可制度の未線引き区域への拡大 ○都市計画法, 建築基準法改正(S55) ・地区計画制度の創設	
1964(昭和39)東京五輪開催 東海道新幹線開通 工特地域整備促進法	○都市計画法, 建築基準法改正(S63) ・再開地区計画の創設 ・地区計画制度の創設～集落地区計画等～ ・立体道路制度	
1965(昭和40)～いざなぎ景気 1966(昭和41)多摩NT事業開始 1969(昭和44)都市再開発法 農振法	○都市計画法, 建築基準法改正(H2) ・住宅地高度利用地区計画, 用途別容積型地区計画, 遊休土地転換利用促進地区の創設	
1970(昭和45)大阪万博開催 1971(昭和46)環境庁発足 1972(昭和47)日本列島改造論 1973(昭和48)第1次オイルショック 1974(昭和49)国土庁発足, 国土利用計画法	○都市計画法, 建築基準法改正(H4) ・市町村マス(市町村の都市計画に関する基本方針)の創設 ・用途地域の細分化 ・開発許可技術基準の見直し 等	
1975(昭和50)山陽新幹線全線開通 1985(昭和60)プラザ合意 1986(昭和61)バブル景気 1987(昭和62)集落地域整備法 1989(平成1)土地基本法 1991(平成3)バブル経済崩壊 1992(平成4)地方拠点法 1995(平成7)阪神淡路大震災 1997(平成9)環境影響評価法 1999(平成11)地方分権一括法	○被災市街地復興特別措置法(H7) ・土地区画整理事業の特例 等 ○都市計画法, 建築基準法改正(H9) ・地区計画の策定対象及び開発許可の対象範囲の拡大等 ○都市計画法, 建築基準法改正(H11) ・都市計画の自治事務化 ・市町村都市計画審議会を法定化 ○都市計画法, 建築基準法改正(H12) ・都市計画に関するマスタープランの充実, 線引き制度, 開発許可制度の見直し ・良好な環境の確保のための制度の充実 ・都市計画区域外における開発行為及び建築行為に対する規制の導入 ・既成市街地の再整備のための新たな制度導入 ・都市計画決定システムの透明化と住民参加の促進	

時代のトピック	都市計画関連法制の沿革	広島県の都市づくり
2001(平成 13)国土交通省発足 2002(平成 14)都市再生特別措置法 公布 2004(平成 16)景観法公布・都市緑 地保全法・都市公園 法改正(景観緑三法制 定関連) 2005(平成 17)国土形成計画法 2008(平成 20)リーマンショック 歴史まちづくり法 公布 2011(平成 23)東日本大震災地域 主権一括法公布 ・東日本大震災復興特別区域法 ・津波防災地域づくりに関する 法律 2012(平成 24)都市の低炭素化の促 進に関する法律 2013(平成 25)大規模災害からの復 興に関する法律 2014(平成 26)広島土砂災害 2016(平成 28)熊本地震 2016(平成 28)「都市農業振興基本 計画」を閣議決定 2017(平成 29)九州北部豪雨 2018(平成 30)平成 30 年 7 月豪雨 災害 2019(令和 1)都市計画法・建築基 準法制定 100 周年 2020(令和 2)新型コロナウイルス 感染症の世界的流行	○都市計画法, 建築基準法改正 (H14) ・提案制度など ○都市計画法改正 (H16) ・景観地区・特別緑地保全地区・緑地保全地域 ・緑化地域追加など ・特例容積率適用地区 ○都市計画法, 建築基準法改正 (H18) ・大規模集客施設に係る立地規制の見直しなど(まち づくり三法改正関連) ○都市計画法改正 (H23) ・市決定の都市計画に係る都道府県知事の同意の廃止 (第 1 次一括法) ○都市計画法改正 (H24) ・都市計画決定権限の移譲(第 2 次一括法) ○都市計画法改正 (H25) ・国土交通大臣への図書の送付の廃止(第 3 次一括) ○都市再生特別措置法改正 (H26) ・立地適正化計画等 ○都市緑地法等法改正 (H29) ・生産緑地の規模引き下げ等 ○都市計画法, 建築基準法改正 (H29) ・新たな用途地域として田園住居地域を創設 ○都市再生特別措置法改正 (H30) ・都市のスポンジ化対策 ○都市計画法, 建築基準法, 都市再生特別措置法 改正 (R2) ・安全なまちづくり(災害ハザードエリアにお ける新規立地の抑制等) ・魅力的なまちづくり(用途制限の緩和等) ・立地適正化計画における防災指針の記載の追 加	・紙屋町地下街(シャレオ)開業 (H13) ・びんご広域運動公園全園開園 (H14) ・広島国際コンテナ・ミナル及び広島港宇品旅 客ターミナル供用開始 (H15) ・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施行 (H15) ・都市計画区域マスタープランの決定(27 区域) (H16) ・福山コンテナ・ミナル供用開始 (H17) ・せら夢公園開園 (H18) ・都市計画区域マスタープランの決定(26 区域) (H23) ・国営備北丘陵公園全園開園 (H24) ・尾道市, 竹原市 歴史的風致維持向 上計画認定 (H24) ・東広島, 川尻安浦, 江田島都市計画 区域の変更・決定 (H25) ・因島瀬戸田都市計画区域の決定 (H26) ・中国横断自動車道尾道松江線, 東広 島・呉自動車道全線開通 (H27) ・広島駅南口 B, C ブロック市街地再 開発事業完成 (H28) ・JR 山陽本線寺家駅開業 (H29) ・コンパクトプラスネットワークモデ ル都市第 2 弾選定(三原市) (H30) ・特定用途誘導地区指定(廿日市市) (R1) ・広島県都市計画制度運用方針の改定 (R1) ・8.20 土砂災害 砂防・治山に関する 施設整備計画に基づく砂防堰堤完成 (広島市) (R2) ・特定都市再生緊急整備地域指定 (広島市) (R2) ・都市計画区域マスタープランの決定(3 圏 域・22 区域) (R2)

◆地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律による都市計画法の一部改正の概要

(公布：平成11年7月16日 施行：平成12年4月1日)

1) 機関委任事務制度の廃止に伴う都市計画事務の自治事務化

- ・従来機関委任事務とされていた都道府県知事の都市計画決定等に係る事務及び団体委任事務とされていた市町村の都市計画決定等に係る事務は、ともにごくわずかの例外を除き、自治事務とされた。

2) 都市計画決定等に対する国又は都道府県の関与の明確化

- ・建設大臣の認可、都道府県知事の承認を、それぞれ「同意を要する協議」とし、その際の関与の観点（建設大臣は国の利害との調整を図る観点、都道府県は一の市町村を超える広域の見地からの調整を図る観点及び都道府県の決定した又は決定しようとする都市計画との整合性を確保する観点）を明確化した。

3) 市町村都市計画審議会の法定化等

- ・市町村に市町村都市計画審議会を設置できることとされた（設置は任意であるが、政令指定都市においては必置）。
- ・市町村は都市計画の決定に際し、市町村都市計画審議会の議を経れば、都道府県都市計画審議会の議を経ることは不要となった。

4) 都市計画決定権限の政令指定都市への移譲

- ・従前の都市計画法において都道府県が定めることとされていた都市計画については、区域区分及び特に広域の見地から決定すべき都市施設に関する都市計画を除き、指定都市が決定することとなった。

◆都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律の概要

(公布：平成12年5月19日 施行：平成13年5月18日)

1) 都市計画に関するマスタープランの充実

- ・全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）を定めることが義務付けられた。

2) 市街地縁辺部の土地利用規制の合理化

- ・準都市計画区域（都市計画区域外で、積極的な整備・開発は行う必要はないが、一定の開発圧力が有り、土地利用のコントロールを図る必要がある地域に決定する）が新たに創設された。
- ・非線引き白地地域（区域区分が行われない都市計画区域のうち、用途地域が定められていない土地の区域）について、良好な環境の形成又は保持のため「特定用途制限地域」を定め、特定の用途の建築物等の立地を制限できることとなった。
- ・非線引き白地地域の土地利用の状況等に応じて建築物の容積率・建蔽率等を選択することが可能となった。

3) 既成市街地の土地利用規制の合理化

- ・商業地域の一定の土地の区域について、土地の高度利用を図るため、関係権利者の合意に基づき、他の敷地の未利用容積の活用を可能とする「特例容積率適用区域制度」が導入された。
- ・立体方向にある一定の限度内に限定して決定できる「立体都市計画制度」が創設された。

4) 都市計画決定システムの透明化と住民参加の促進

- ・都市計画の案の縦覧の際の理由書を添付し、説明責任を明確にするとともに、計画について住民との合意形成の円滑化を図ることとされた。
- ・市町村の条例に定めるところにより、地域住民から市町村に対し地区計画等の案の作成を申し出ること、地方公共団体の都市計画決定に関し、条例で手続きを付加することが可能となった。
- ・国・地方公共団体は、都市計画に関する知識の普及及び情報の提供に務めなければならないこととなった。

◆建築基準法等の一部を改正する法律の概要

(公布：平成14年7月12日 施行：平成15年1月1日)

1) 都市計画の提案制度の創設及び地区計画制度の拡充

- 土地所有者、まちづくりNPO等は、都道府県又は市町村に対し、一定規模（原則として0.5ha）以上の一団の土地の区域について、土地所有者等の3分の2以上の同意を得ることにより、都市計画の決定又は変更を提案することができることとなった。さらに、地区住民等が中心となりきめ細やかなまちづくりを進めるツールである地区計画制度についても整理・合理化が行われ、1つの地区計画で、地区の特性に応じて用途制限、容積率制限等を緩和・強化できる制度とされた。

2) 容積率等の選択肢の拡充

- 地域ごとのまちづくりの多様な課題に対応できるよう、容積率、建蔽率、斜線制限、敷地規模制限、日影制限等の選択肢が拡充された。

◆「景観法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」による都市計画法の一部改正の概要

(公布：平成16年6月18日 施行：平成16年12月17日(景観地区に関する規定は平成17年4月1日))

- 地域地区において、美観地区を廃止し、景観地区が追加された。また、地区計画における地区整備計画に定める事項として、「建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限」「建築物の緑化率の最低限度」に関する事項が追加された。

◆都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律の概要

(公布：平成18年5月31日 施行：平成19年11月30日(全面施行))

1) 大規模集客施設の立地規制

- 床面積の合計が一万平方米を超える劇場、店舗、飲食店等は、第二種住居地域、準住居地域、工業地域並びに非線引き都市計画区域及び準都市計画区域内の白地地域において、原則として建築してはならないこととなった。(建築基準法第48条)

現 行 (店舗)		改 正 後		
用 途 地 域	50㎡超不可	第一種低層住居専用地域	同 左	用 途 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	大規模集客施設については、用途地域の変更又は用途を緩和する地区計画決定により立地可能	
		準住居地域		
		工業地域		
近隣商業地域				
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	商業地域	制限なし※		
	準工業地域			
原則不可 ただし、計画的な大規模開発は許可(病院、福祉施設、学校等は開発許可不要)	工業専用地域	同 左		
制限なし	市街化調整区域	大規模開発も含め、原則不可地区計画を定めた場合、適合するものは許可(病院、福祉施設、学校等も開発許可を必要とする。)		
	非線引き都市計画区域、準都市計画区域の白地地域	大規模集客施設については、用途地域の指定により立地可能。また、非線引き都市計画区域では、用途を緩和する地区計画決定でも立地可能		

大規模集客施設：床面積1万㎡超の店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場等。

※ 準工業地域では、特別用途地区を活用して、大規模集客施設の立地を制限する場合があります。

2) 準都市計画区域制度の拡充

- 農地を含む土地利用の整序が必要な区域等に広く指定できるよう、準都市計画区域の指定要件を緩和し、指定権者が都道府県に変更された。

3) 都市計画手続きの円滑化、広域調整手続きの充実

- 一定の開発事業者が都市計画提案を行えるよう、都市計画提案者の範囲を拡大した。また、広域調整の強化のため、都道府県知事が市町村の都市計画決定に対する協議同意を行う際に、関係市町から意見を聴取できることとなった。

4) 開発許可制度の見直し

- ・市街化調整区域内の大規模開発を許可できる基準を廃止し、病院、福祉施設、学校、庁舎等の公共公益施設が開発許可の対象となった。

◆地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）による都市計画法の一部改正の概要

（公布：平成20年5月23日 施行：平成20年11月4日）

- ・「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（歴史まちづくり法）」に伴い、地区計画に歴史的風致維持向上地区計画が追加された。

◆地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（第1次一括法）による都市計画法の一部改正の概要

（公布：平成23年5月2日 施行：平成23年8月2日）

- ・三大都市圏等大都市及びその周辺の都市に係る都市計画区域において、都道府県が都市計画を決定しようとする際の国土交通大臣の同意を要する協議が不要とされた。
- ・市が都市計画を決定しようとする際の都道府県との協議について、その同意を得ることが不要とされた。

◆地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（第2次一括法）による都市計画法の一部改正の概要

（公布：平成23年8月30日 施行：平成24年4月1日）

- ・地域地区や都市施設に係る都市計画決定が基礎自治体へ権限移譲された。

都市計画の種類		決定権限の移譲先	備考
区域区分		指定都市	
都市再開発方針ほか3方針		指定都市	
地域地区	用途地域（注）	市町村	
	風致地区（面積10ha以上）	市町村	二以上の市町村の区域にわたるものを除く
	緑地保全地域	市町村	
	特別緑地保全地区（面積10ha以上）	市町村	
都市施設	指定都市		
都市施設	道路（一般国道）	指定都市	
	道路（首都高速道路）	指定都市	
	道路（国道・県道以外の4車線以上の道路）	市町村	
	高速自動車国道	指定都市	
	公園・緑地（面積10ha以上）	市町村	国又は県が設置するものを除く
	広場・墓園（面積10ha以上）	市町村	
	一団地の住宅施設（2,000戸以上）	市町村	
市街地開発事業	土地区画整理事業（面積50ha超）	市町村	国又は県が施行すると見込まれるものを除く
	市街地再開発事業（面積3ha超）	市町村	
	住宅街区整備事業（面積20ha超）	市町村	
	防災街区整備事業（面積3ha超）	市町村	
市街地開発事業等予定区域	面積20ha以上の一団地の住宅施設予定区域	市町村	
建築規制	都市計画施設の区域内等における建築許可（53条、65条）	市	

・権限移譲される都市計画のうち主要なものを記載
 ・（注）は、三大都市圏等の大都市における都市計画

◆都市の低炭素化の促進に関する法律（略称：エコまち法）

（公布：平成24年9月5日 施行：平成24年12月4日）

- ・住民や民間事業者と一体となって、コンパクトなまちづくりに取り組むことを目的として「都市の低炭素化の促進に関する法律（エコまち法）」が制定された。

◆地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（第3次一括法）による都市計画法の一部改正の概要

（公布：平成25年6月14日 平成26年4月1日 等）

- ・都市計画決定後の国土交通大臣への図書の送付（法第20条第1項）が廃止された。

- ◆地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（第4次一括法）による都市計画法の一部改正の概要
（公布：平成26年6月4日 施行：平成27年4月1日）
 - ・都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に関する都市計画の決定等が、都道府県から指定都市へ移譲された。
（一の指定都市の区域の内外にわたり指定されている都市計画区域に係るもの等を除く）

- ◆都市再生特別措置法の一部改正（平成26年法律第39号）の概要
（公布：平成26年5月21日 施行：平成26年8月1日）
 - ・人口減少と高齢者の増加を背景として、市町村による持続可能なまちづくりを支援するため、立地適正化計画が創設された。

- ◆地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（第5次一括法）による都市計画法の一部改正の概要
（公布：平成27年6月26日 施行：平成28年4月1日）
 - ・区域区分に関する都市計画決定に係る農林水産大臣協議について、協議の対象となる都市計画を農用地区域等が含まれる場合に限定することとなった。

- ◆都市緑地法等の一部改正（平成29年法律第26号）の概要
（公布：平成29年5月12日 施行：平成30年4月1日）
 - ・生産緑地地区の一律500㎡の面積要件を、市区町村が条例で300㎡まで引き下げることが可能となった。
 - ・都市計画法及び建築基準法、都市公園法及び都市開発資金の貸付けに関する法律、都市緑地法、生産緑地法の改正により、様々な役割を担っている都市の緑空間を、民間の知恵や活力をできる限り活かしながら保全・活用できるようになった。
 - ・住居系用途地域の一類型として、田園住居地域が新たに創設された。

- ◆都市再生特別措置法の一部を改正する法律（平成30年法律第22号）の概要
（公布：平成30年4月25日 施行：平成30年7月15日）
 - ・空き地・空き家等の利用促進による、まちのにぎわい創出に向け、都市のスポンジ化対策を総合的に推進するため、都市再生事業の規模要件が緩和された。

- ◆地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（第10次一括法）による都市計画法の一部改正の概要
（公布：令和2年6月10日 施行：令和2年6月10日）
 - ・町村による都市計画の決定に係る協議における都道府県同意が廃止された。

- ◆都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和2年法律第43号）の概要
（公布：令和2年6月10日 施行：令和4年4月1日（全面施行））
 - ・地域地区に、居住環境向上用途誘導地区が追加された。
 - ・地区整備計画においては、現に存する農地で農業の利便の増進と調和した良好な居住環境を確保するため必要なものにおける土地の形質の変更その他の行為の制限に関する事項を定めることができることとなった。
 - ・災害ハザードエリアにおける新規立地を抑制するため、災害レッドゾーンにおける自己業務用施設の開発を原則禁止する（都市計画法第33条）とともに、市街化調整区域の浸水ハザードエリア等における住宅等の開発許可が厳格化された。（都市計画法第34条）
 - ・災害危険区域等からの移転の目的で行う市街化調整区域内における開発行為については、開発許可できることとする基準が追加された。
 - ・立地適正化計画の作成にあたっては、居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定める「防災指針」を記載することが追加された。

用語	語義	該当頁
【A・B・C】		
PFI (Private Finance Initiative)	公共事業や公共施設の建設、維持管理、運営等を民間企業に委ね、その資金や経営ノウハウ、技術ノウハウを活用するという手法のこと。	47
ProjectPLATEAU	都市空間に存在する建物や街路といったオブジェクトに名称や用途、建設年といった都市活動情報を付与することで、都市空間そのものを再現する3D都市空間情報プラットフォーム。様々な都市活動データが3D都市モデルに統合され、フィジカル空間とサイバー空間の高度な融合が実現し、これにより、都市計画立案の高度化や、都市活動のシミュレーション、分析等を行うことが可能。	73
QOL (Quality of Life)	どれだけ人間らしい生活を送り、人生に幸福を見出しているかということに価値をおく考え方のこと。	71
UIJターン	大都市圏の居住者が地方に移住する動きの総称のこと。 Uターン：地方からどこか別の地域へ移り住み、その後また元の地方へ戻り住むこと。 Iターン：生まれ育った地域（主に大都市）からどこか別の地方へ移り住むこと。 Jターン：地方からどこか別の地域（主に大都市）に移り住み、その後生まれ育った地方近くの（大都市よりも規模の小さい）地方大都市圏や、中規模な都市へ戻り住むこと。	8
【あ行】		
跡地等管理等区域	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もの。（居住誘導区域には定めることができない）	64
イノベーション	単なる技術革新や新技術の開発ではなく、社会システムや制度全体を含めて、革新・刷新することにより、新しい価値を次々と生み出していくこと。	8
ウォークブルシティ	直訳すると、「歩きやすい街（都市）、歩いて移動できる街（都市）」都市計画では、コンパクト・プラス・ネットワーク等の都市再生の取組をさらに進化させ、官民のパブリック空間を人中心の空間へ転換し、民間投資と共鳴しながら「居心地が良く歩きたくなるまちなか」を形成すること。	9
エリアマネジメント	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のこと。 ※県や市町はこのような活動に取り組むエリアマネジメント団体の立ち上げに向け、ワークショップや勉強会の開催など技術的な支援を行うことで、エリアマネジメント団体による地域の仕組みや財産などを活用したまちづくりの促進を図る。 また、まちづくりを継続的に行うためには、エリアマネジメント活動を行うための安定した財源の確保が必要となるため、市町がエリアマネジメント活動に要する費用を受益者から徴収し、都市再生推進法人として指定したエリアマネジメント団体に交付金として交付する地域再生エリアマネジメント負担金制度の活用を検討する。	9
オープンデータ	パソコン・スマートフォン等に適したデータ形式で、二次利用が可能な公開されたデータであり、人手を多くかけずにデータの二次利用を可能とするものです。誰でも許可されたルールの範囲内で自由に複製・加工や頒布などができるデータのこと。	47
【か行】		
開発許可制度	開発行為が行われる区域の性質に応じた許可基準に該当しない開発行為を制限するものである。具体的には、公共施設等の整備や防災上の措置を講ずることを義務付けるなど良好な宅地水準を確保すること、都市計画などに定められた土地の利用目的に沿って開発行為が行われることにより立地の適正性の確保を図ることという二つの役割を有している。	5

用語	語義	該当頁
環境影響評価 (環境アセスメント)	大規模な事業の実施にあたって、それが環境にどのような影響を及ぼすかについて、調査・予測・評価を行い、その結果を公表して住民のみならず、地方公共団体などから意見を聴き、それらを踏まえて環境の保全の観点から、よりよい事業計画を作り上げていく制度である。	54
居住環境向上用途誘導地区	居住誘導区域内において、居住環境向上施設に限定して用途規制や容積率の緩和を行う一方、それ以外の建築物については、従前とおりの規制を適用することにより、居住環境向上施設を有する建築物の建築を誘導することを目的とする地域地区である。	14
居住調整地域	人口減少・高齢化の進展という社会背景の中で、都市構造を集約化して都市の機能を維持していく必要性が高まっていることを踏まえ、今後工場等の誘導は否定しないものの、居住を誘導しないこととする区域において住宅地化を抑制するために定める地域地区の1つである。	14
居住誘導区域	人口減少の中にあっても一定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よう、居住を誘導すべき区域。	5
区域区分	無秩序な市街化を防止し、計画的に市街化を進めるため、都市計画区域を「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分すること。「線引き制度」とも呼ばれる。	5
建築協定	住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進する等建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するためことを目的として、土地の所有者及び借地権を有する者が当該土地について一定の区域を定め、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準について定めた協定。	40
高次都市機能	日常生活を営む圏域を超えて広域的に影響を及ぼし、地域の自立的発展に資する都市機能。	資料2-21
国土利用計画	総合的、長期的な観点に立って、公共の福祉の優先、自然環境の保全が図られた国土の有効利用を図ることを目的とした計画。 全国の区域について定める計画（全国計画）、都道府県の区域について定める計画（都道府県計画）、市町村の区域について定める計画（市町村計画）がある。	資料3-1
50戸連たん	市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしていること。	9
コンパクト+ネットワーク型の都市	人口減少・高齢化が進む中、特に地方都市においては、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、高齢者が安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携して、コンパクトなまちづくりを進める都市。	8
【さ行】・・		
災害ハザードエリア	被災の恐れが大きい区域である。 「災害レッドゾーン」と「浸水ハザードエリア等」に二分される。 開発抑制、移転の促進、立地適正化計画と防災との連携強化など、安全なまちづくりのための総合的な対策が必要なエリア。	66
災害危険区域	津波、高潮、出水等による危険の著しい区域。	資料4-4
市街化区域	都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街地として、積極的に開発・整備する区域。具体的には、すでに市街地を形成している区域、及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域をいう。	10
市街化調整区域	都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域。	10

用語	語義	該当頁
市街地再開発事業	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ため、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。	10
事業スキーム	組織により継続的に遂行する事業の枠組みを表す計画。	65
住区基幹公園	主として徒歩圏域内に居住する者の利用に供することを目的とする都市公園。その機能から街区公園、近隣公園、地区公園に区分される。	28
市町マスタープラン	正式には、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」といい、市町村マスタープランは、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」の姿を定めるものである。	5
集約型都市構造	都市の無秩序な拡散を抑制し、都市機能の集積を促進する集約拠点とその他の地域を公共交通ネットワークで有機的に連携させる都市構造。	6
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区域。土地利用の整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こととなっている。	11
スマートシティ	都市の抱える諸課題に対して、ICT等の新技術を活用しつつ、マネジメント（計画、整備、管理・運営等）が行われ、全体最適化が図られる持続可能な都市または地域のこと。 ※ICT（Information and Communication Technology）・・・情報・通信に関連する技術一般の総称のこと。	7
セットバック	敷地や道路の境界線から後退して建物を建てること。	40
線引き都市計画区域	都市計画区域のうち、区域区分が定められているもの。	76
促進区域	主に土地所有者等に対し、一定期間内に速やかに、一定の土地利用を実現することを促し、市街地の計画的な整備、開発が図れるように定める地区である。促進区域の決定後、一定期間経過したものにおいては、市町等公的機関による整備が義務づけられている。促進区域には、以下の4種類がある。「市街地再開発促進区域」、「土地区画整理促進区域」、「住宅街区整備促進区域」、「拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域」	14
【た行】・・		
大規模盛土造成	面積3,000平方メートル以上の谷埋め盛土、または原地盤の勾配が20度以上かつ盛土高5m以上の腹付け盛土がなされた造成地のこと。	68
滞在快適性等向上区域（まちなかウォークブル区域）	都市再生整備計画の中で指定することで、区域内における「居心地が良く歩きたくなる」空間づくりの取組。区域を指定することで、さまざま、メリットを受けることができる。	61
地区計画	地区の特性を活かした個性的で良好な環境の街区の整備及び保全を図ることを目的として、都市計画法に基づき一体的な街区について、主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園等の施設の整備、建築物の建築等に関し必要な事項を一体的かつ総合的に定めて街区内の開発行為等を規制し、誘導していくために、市町村が都市計画として定める制度。	5

用語	語義	該当頁
中山間地域	平野の外縁部から山間地にかけての地域を指す。中山間地域の農業・農村が持つ土の流出を防ぐ機能（土壌侵食防止機能）、土砂崩れを防ぐ機能（土砂崩壊防止機能）などの多面的機能がある。	7
特定用途制限地域	用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）内において、その良好な環境の形成等を行うために、周辺の公共施設に大きな負荷を発生させるものや、騒音、振動、煤煙等の発生により周辺の良好な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建築物などの建築を制限する地域。	14
都市基幹公園	主として1つの市町村の区域内に居住する者の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等の利用に供することを目的とする都市公園。その機能から総合公園、運動公園に区分される。	28
都市機能誘導区域	医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域。	5
都市計画基礎調査	都市における人口、産業、土地利用、交通などの現況及び将来の見通しを定期的に把握し、客観的・定量的なデータに基づいた都市計画の運用を行うための基礎となる調査。	16
都市計画決定	都市計画の案を作る段階では、公聴会などにより住民の皆さんの意見を反映させるための措置を講じることとされています。案は公告・縦覧され、住民の皆さんは案に対し意見を提出することができます。案は、提出された意見書を添えて、都市計画審議会に提出され、審議を経た後必要な手続きを経て決定される。	13
都市計画区域	都市計画を決めるにあたっては、まず「都市」の範囲を明らかにしなければならない。そこで、都心の市街地から郊外の農地や山林のある田園地域に至るまで、人や物の動き、都市の発展を見通し、地形などからみて、一体の都市として捉える必要がある区域を、「都市計画区域」として指定する。 都市計画区域は都市の実際の広がりに合わせて定めるので、その大きさは一つの市町村の行政区域の中に含まれるものからいくつかの市町村にわたる広いものまである。	5
都市計画区域マスタープラン	正式には、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」といい、都市計画区域マスタープランは、人口、人や物の動き、土地の利用のしかた、公共施設の整備などについて将来の見通しや目標を明らかにし、将来のまちをどのようにしていきたいかを具体的に定めるものである	5
都市計画審議会	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う。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する。	19
都市計画税	都市計画法に基づいて行う都市計画事業又は土地区画整理法に基づいて行う土地区画整理事業に要する費用に充てるために、市町が目的税として課税する。	64
都市計画制度	まちづくりのルールを定めたもの。地方公共団体が地域の実情において様々なメニューの中から都市計画を指定していく。	6
都市計画提案制度	地域住民等と行政が一体となったまちづくりを進めるため、地域の住民やNPOなどが都市計画を提案することができる制度。	38
都市計画道路	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。	26

用語	語義	該当頁
都市公園	都市住民のレクリエーションの空間となるほか、良好な都市景観の形成、都市環境の改善、都市の防災性の向上、生物多様性の確保、豊かな地域づくりに資する交流空間など多様な機能を有する都市の根幹的な施設である。	11
都市再生緊急整備地域	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。	21
都市再生推進法人	都市再生特別措置法に基づき、地域のまちづくりを担う法人として、市町村が指定するもの。	64
都市再生特別措置法	近年における急速な情報化、国際化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化に我が国の都市が十分対応できたものとなっていないことに鑑み、これらの情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上（以下「都市の再生」という。）を図り、併せて都市の防災に関する機能を確保するため、都市の再生の推進に関する基本方針等について定めるもの。	5
都市施設	都市計画では、将来のまちづくりを考えて、このような都市の骨組みを形づくっている都市施設の位置、規模、構造などを定め、計画的に整備を行うもの。また、将来の事業が円滑に実施できるよう、都市計画に定められた施設の区域内での建築について規制が課せられる。	5
都市のスポンジ化	人口減少等の急速な進行に伴い、空家・空地が時間的・空間的にランダムに発生する現象。	9
都市の低炭素化	都市機能の集約化とこれと連携した公共交通機関の利用促進、建築物の省エネルギー性能等を向上、都市のみどりの積極的な保全・創出等により、二酸化炭素の排出量を削減していくための取組み。	資料3-2
土砂災害警戒区域（イエローゾーン）	土砂災害が発生した場合、住民の生命または身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域のこと。	2
土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）	土砂災害警戒区域のうち土砂災害が発生した場合、建築物に損壊が生じ住民の生命または身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為の制限や居室を有する建築物の構造が規制される土地の区域のこと。	67
土地区画整理事業	土地区画整理法に基づく事業であり、土地所有者から土地の一部を提供してもらい、それを道路や公園等の新たな公共用地として活用し、整然とした市街地を整備することによって居住環境を向上させ、一方で宅地を整形化して利用促進を図る事業。	5
【は行】・・		
パーソントリップ調査	都市における人の移動に着目した調査である。調査は、世帯や個人属性に関する情報と1日の移動をセットで尋ねることで、「どのような人が、どのような目的で、どこからどこへ、どのような時間帯に、どのような交通手段で」移動しているかを把握することができる。「人（パーソン）」に着目しているため、一つの交通手段だけでなく、公共交通、自動車、自転車、徒歩といった交通手段の乗り継ぎ状況を捉えることができる。	48
非線引き都市計画区域	都市計画区域のうち、区域区分が定められていないもの。	76
広島県総合計画	県の目指す姿とその実現に向けた取組の方向性を明らかにし、新たな広島県づくりを推進するための計画である。令和3年度を始期とする新たなビジョンを令和2年10月に策定した。（安心▷誇り▷挑戦 ひろしまビジョン）	6

用語	語義	該当頁
広島県都市計画制度運用方針	都市づくりの透明化や都市計画制度の明確で積極的な活用，県と市町の都市計画における一層の連携と協働の実現に向け，県の都市計画の運用に活用させることを目的に平成14年3月に「広島県都市計画制度運用方針」を策定しており，令和元年12月に「広島県都市計画制度運用方針」の改訂を行った。	6
防災移転計画	災害ハザードエリアから居住誘導区域等へ住宅や施設等の円滑な移転を支援するため，市町が防災移転計画（居住誘導区域等権利設定等促進計画）を作成し，市町が主体となって移転者等のコーディネートを行い，手続きの代行等を行う新たな制度である。	63
防災指針	災害ハザードエリアにおける開発抑制，移転の促進，防災施策との連携強化など，安全なまちづくりに必要な対策を計画的かつ着実に講じるため，立地適正化計画に定めるものである。	63
【ま行】		
まちづくり条例	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のこと。協定では，建築物の用途，位置（道路境界からの壁面の後退），建築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られる。	40
緑の基本計画	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ある。	47
モータリゼーション	交通の自動車化，大衆の生活の中に自動車が広く普及すること。	48
【や行】		
用途白地地域	都市計画区域および準都市計画区域内で，用途地域の定められていない地域（市街化調整区域を除く）。	12
【ら行】		
緑地協定	土地所有者等の合意によって緑地の保全や緑化に関する協定を締結する制度である。	40
立地適正化計画	急激な人口減少や高齢化等の今後のまちづくりの課題に対応するため，住宅，医療・福祉，商業，公共交通等のさまざまな都市機能の立地の適正化に向けた方針を示す計画。	5
流域治水	気候変動の影響による水災害の激甚化・頻発化等を踏まえ，堤防の整備，ダム建設・再生などの対策をより一層加速するとともに，集水域（雨水が河川に流入する地域）から氾濫域（河川等の氾濫により浸水が想定される地域）にわたる流域に関わるあらゆる関係者が協働して水災害対策を行う考え方である。	67
歴史的風致	地域におけるその固有の歴史及び伝統を反映した人々の活動とその活動が行われる歴史上価値の高い建造物及びその周辺の市街地とが一体となって形成してきた良好な市街地の環境。	24



広島県の都市計画 2021
発行
広島県土木建築局都市計画課
〒730-8511
広島市中区基町 10-52
TEL 082-513-4117
(令和3年8月発行)

当冊子の内容は広島県ホームページで公開しています。