

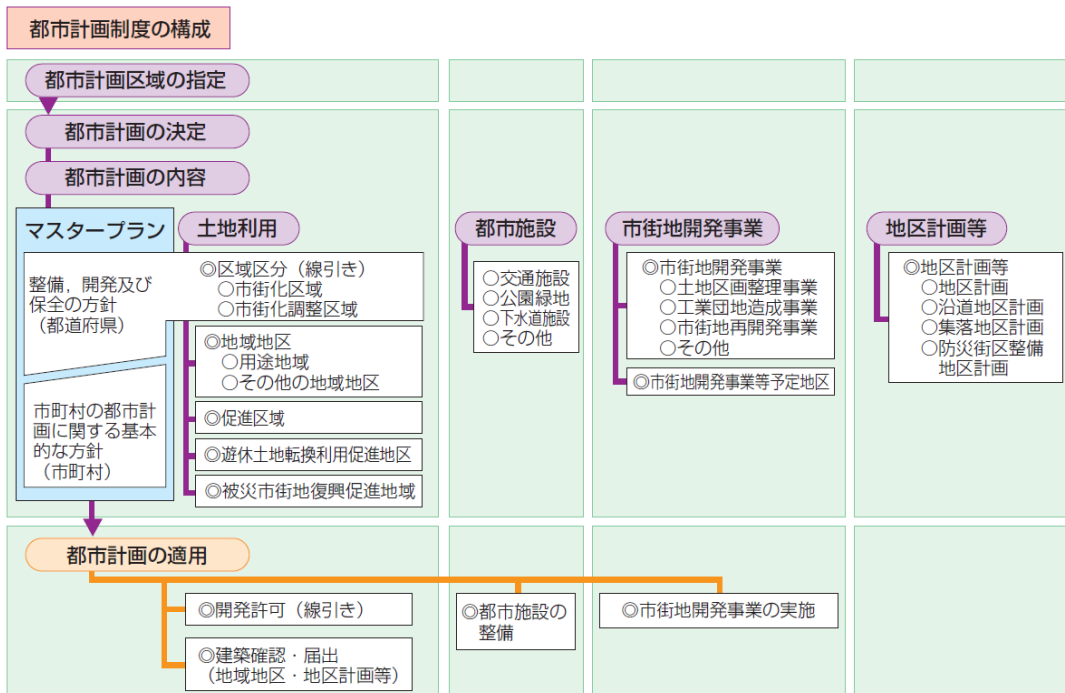
# 第3章 都市計画の概要

## 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。

- ①市であること
- ②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。
- ③概ね10年以内に②に該当する見込みがあること。
- ④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。
- ⑤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>

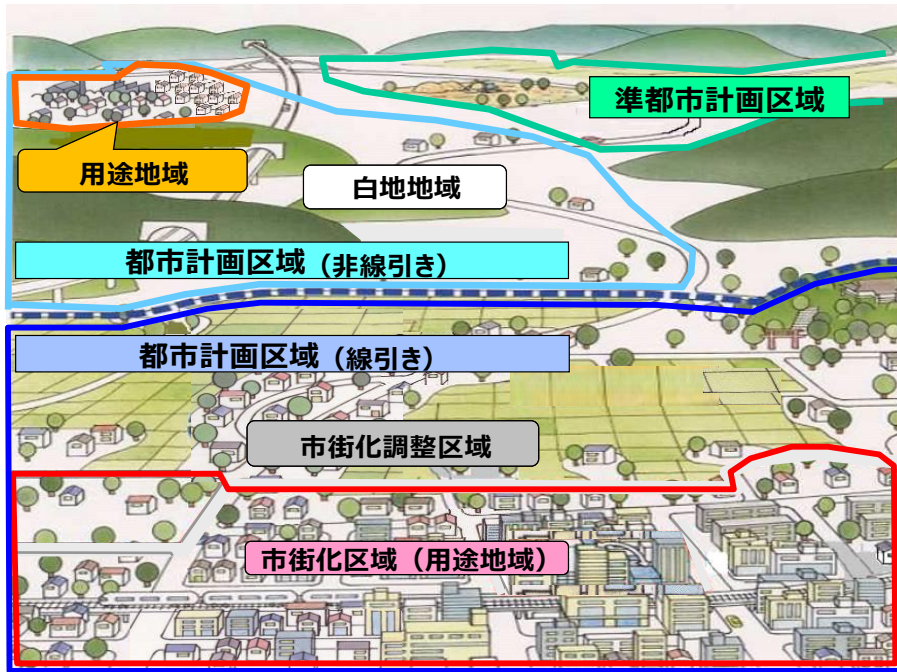
都市計画区域マスタープラン等の策定	都市の将来像及びそれに関わる総合的な施策の体系を住民に分かりやすく明示することにより、地域の総論レベルの合意形成が図られます。
地域地区等の指定	都市機能の維持増進、住環境の保護などを目的とした土地の適正かつ合理的利用を図るため、用途地域等の地域地区を定めることができます。 また、風致地区や景観地区、伝統的建造物群保存地区等を指定することにより、都市としての美観・風致の維持・形成を図ることができます。
都市施設の計画・整備	道路、公園、下水道等の都市の基盤となる施設については、必要なものについて都市計画の決定を行うことにより、整備に必要な区域を明確化することができ、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。

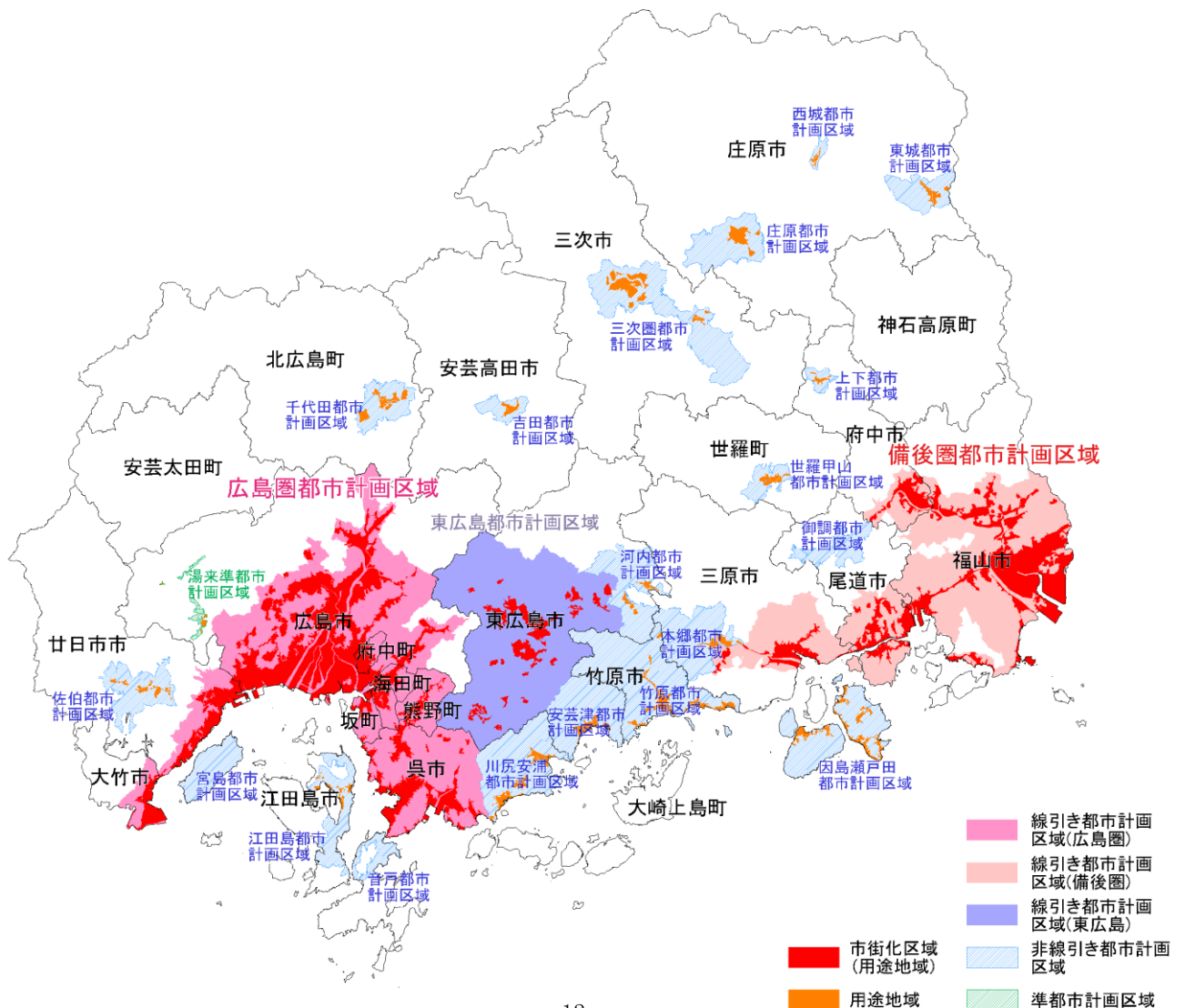
準都市計画区域で定められる都市計画			
◆用途地域	◆特定用途制限地域	◆景観地区	◆伝統的建造物群保存地区
◆特別用途地区	◆高度地区	◆風致地区	◆緑地保全地域

◆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、市町で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。

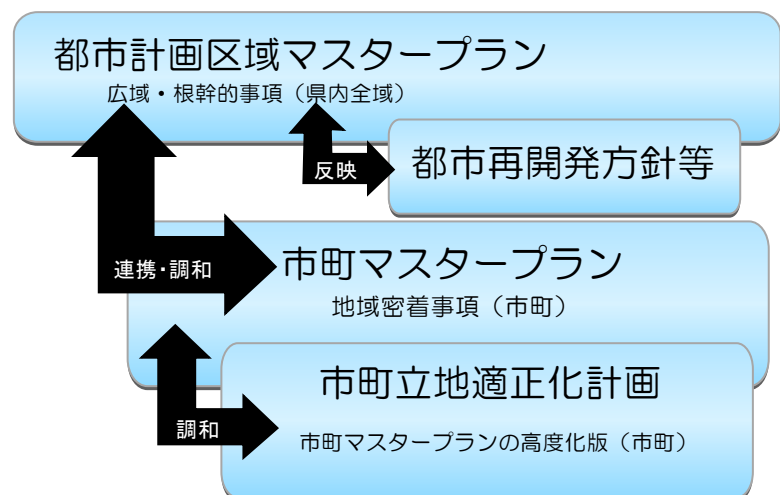
令和3年3月末時点で、県内8市町が策定を行っています。

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)



広島県内において定めているもの



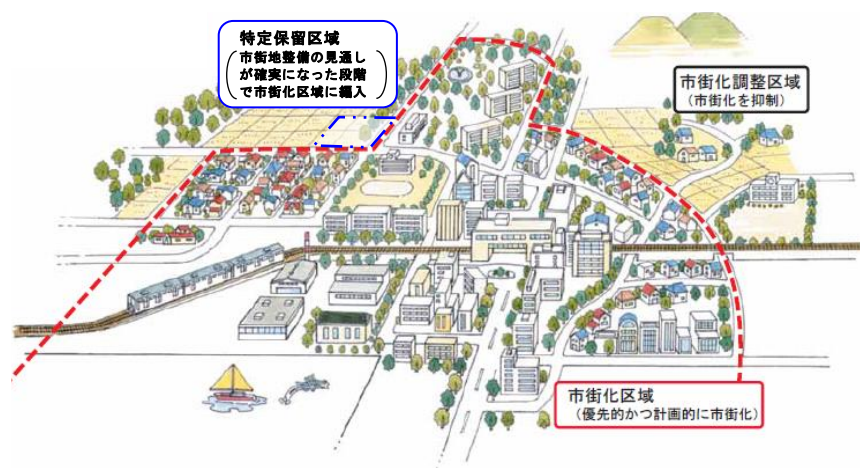
## ■市街化区域と市街化調整区域（区域区分）

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された段階で、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町に定めています。



**第一種低層住居専用地域**  
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。



**第二種低層住居専用地域**  
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。



**第一種中高層住居専用地域**  
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。



**第二種中高層住居専用地域**  
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。



**第一種住居地域**  
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。



**第二種住居地域**  
主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。



**準住居地域**  
道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。



**田園住居地域**  
農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。



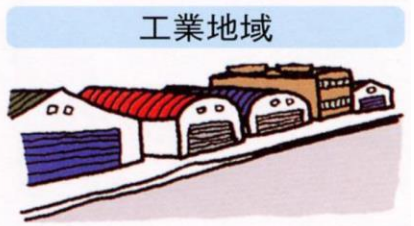
**近隣商業地域**  
まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。



**商業地域**  
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。



**準工業地域**  
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。



**工業地域**  
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。



**工業専用地域**  
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。



◆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2分の1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、パッティング練習場	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	▲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。
	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
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	② 3,000㎡以下2階以下
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	③ 2階以下
	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
	自家用倉庫	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	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	
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。	
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	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○		
自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	作業場の床面積	
自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下	
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	○	○	×	○	○	○	○	○	原動機の制限あり
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	② 3,000㎡以下
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、こみ焼却場等		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、勝馬投資券販売所、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。

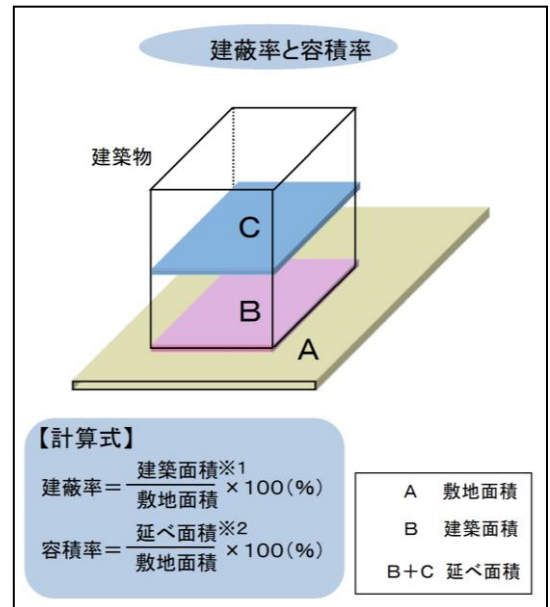
- ・「外壁の後退距離の限度」

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、その他の市町の区域については県知事をいう。

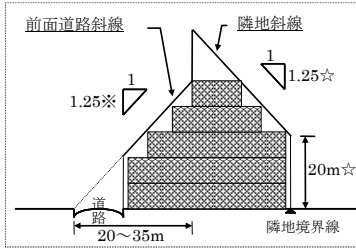
広島県内では、広島市、呉市、福山市、三原市、尾道市、東広島市、廿日市市の7市が特定行政庁となっており、三次市は建築基準法第6条第1項第四号の建築物に限り事務を行う限定特定行政庁となっている。

○斜線制限

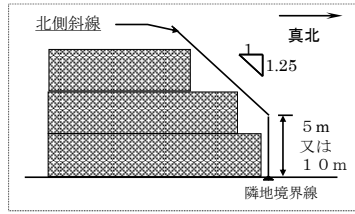
斜線制限は、敷地の境界に接して高い建物が建たないようにするための制限で、隣の敷地の境界や、敷地が接している道路の反対側の境界から建物までの水平距離との割合で、建てられる高さの限度が決まります。

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。

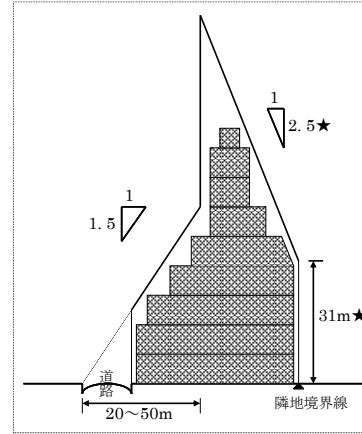
●住居系用途地域の場合



●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。

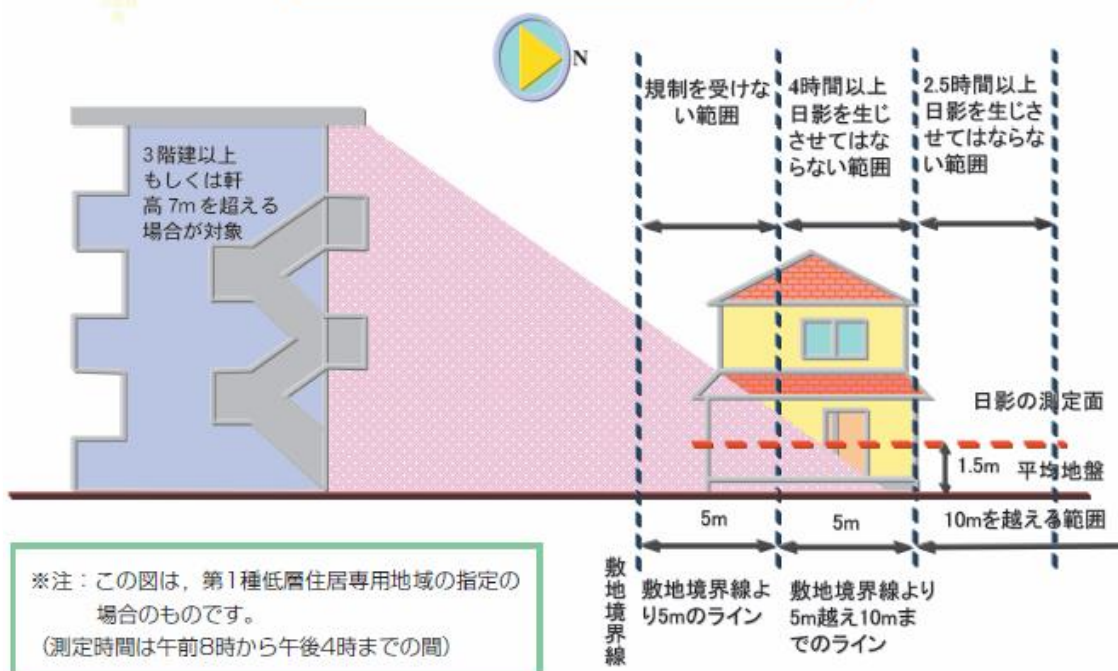
○日影制限

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



#### ◆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。

## 4-2 都市施設

都市施設とは、都市計画において定められるべき施設をいい、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を営むために必要とされる施設です。

これらの施設は、全ての都市計画区域において必ずすべて定める必要はなく、それらのうち必要な施設を都市計画において都市施設として決定することとしています。

この場合において、市街化区域及び区域区分が定められていない都市計画区域においては、市街化区域について少なくとも道路、公園及び下水道を定める必要があり、また、第一種・第二種低層住居専用地域、第一種・第二種中高層住居専用地域、第一種・第二種住居地域、準住居地域及び田園住居地域については、義務教育施設（小・中学校）を必ず定める必要があります。

都市施設の決定に際しては、土地利用、交通等の現在及び将来の状況を勘案して、適切な規模で必要な位置に配置することにより、円滑な都市活動と良好な都市環境を確保することとしています。

### ◆都市施設一覧表

R3. 3. 31

都市計画区域名	市 町 名	都 市 施 設																																					
		自動車専用道路	幹線街路	区画街路	特殊街路	駅前広場	都市高速鉄道	駐車場	自転車駐車場	自動車ターミナル	通路	公園	緑地	広場	河川	墓園	平和記念施設	流域下水道	公共下水道	都市下水道	その他の水路	汚物処理場	ごみ焼却場	ごみ処理場	と畜場	学校	病院	社会福祉施設	火葬場	市場	一団地の住宅施設	一団地の官公庁施設	流通業務団地	防火水槽	防水の施設	防砂の施設			
広島圏	大竹市																																						
	廿日市市																																						
	広島市																																						
	府中町																																						
	海田町																																						
	熊野町																																						
備後圏	坂町																																						
	呉市																																						
	三原市																																						
	尾道市																																						
東広島	福山市																																						
	府中市																																						
竹原	東広島市																																						
三次圏	竹原市																																						
庄原	三次市																																						
因島瀬戸田	庄原市																																						
宮島	尾道市																																						
東城	廿日市市																																						
安芸津	庄原市																																						
川尻安浦	東広島市																																						
上下	呉市																																						
江田島	府中市																																						
西城	江田島市																																						
千代田	庄原市																																						
吉田	北広島町																																						
本郷	安芸高田市																																						
河内	三原市																																						
世羅甲山	東広島市																																						
佐伯	世羅町																																						
音戸	廿日市市																																						
御調	呉市																																						
広島湯来※	尾道市																																						
	広島市																																						

※ 準都市計画区域

### ■計画区域外における都市施設

都市施設に関する都市計画は、当該都市計画区域内において定められることが通常であると考えられますが、ごみ焼却場、火葬場等の処理施設、上水道の水源地等の供給施設等について、その適地が当該都市計画区域内において見出せない場合など、特に必要があるときは、当該都市計画区域外においても、これらの施設を定めることができるとされています。



## 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）



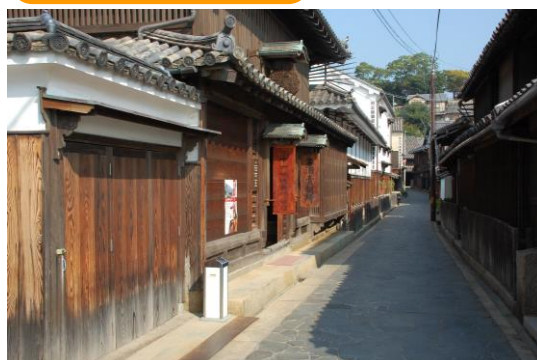
神辺高屋線（国道 313 号）（福山市）

### 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。

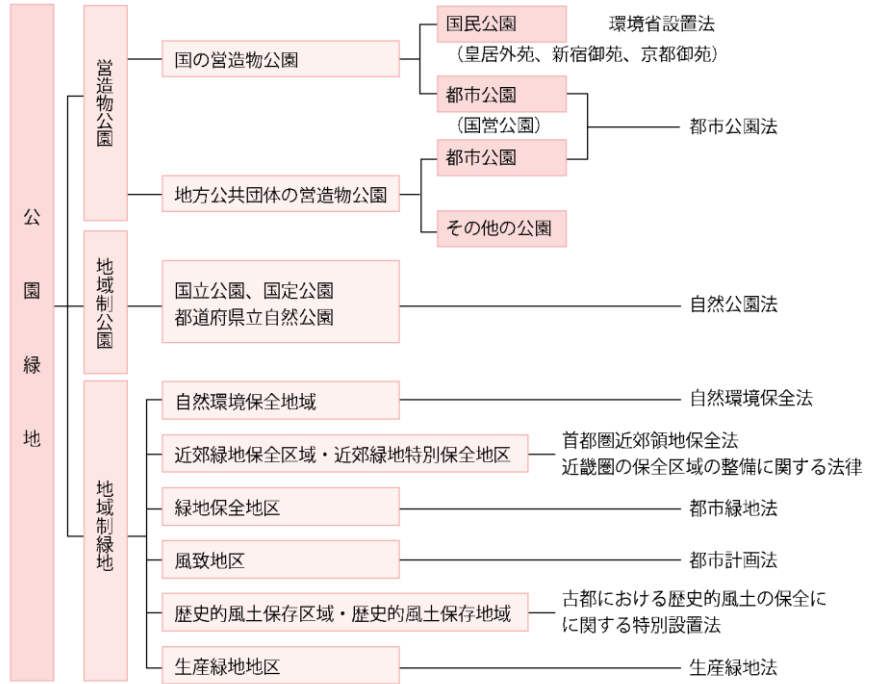
こうしたことから、住民の日常に密着した住区基幹公園（街区公園、近隣公園、地区公園等）と都市基幹公園（総合公園、運動公園）、また、レクリエーション需要を充足するための大規模公園（広域公園、レクリエーション都市）、その他の史跡や動植物園等特殊な利用増進を目的とした特殊公園（歴史公園、動植物園、風致公園等）、公害等の防止、緩和や都市景観の向上などを目的とした緩衝緑地等に分類され、その機能に応じて設けます。

○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。



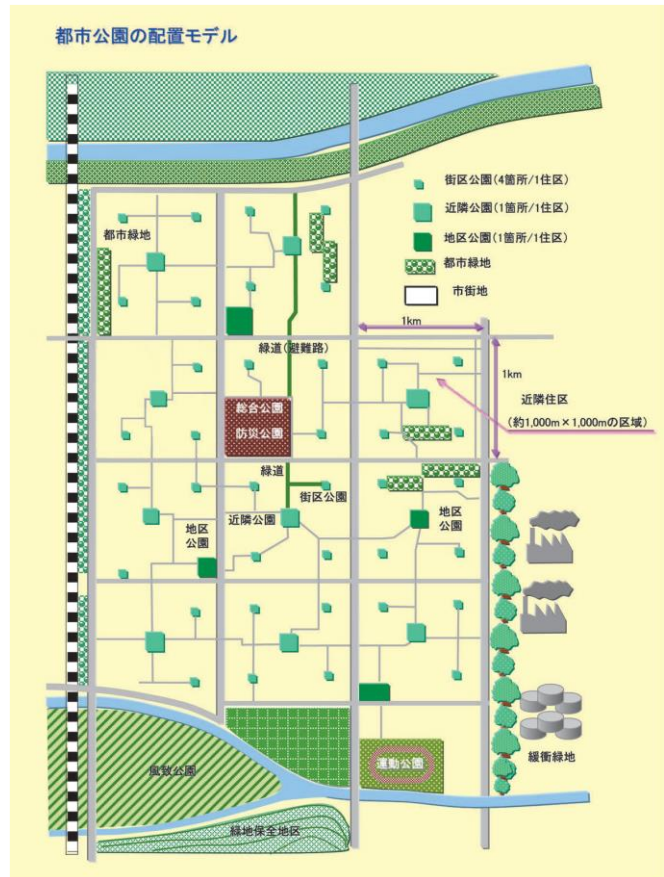
【参考】

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 <sup>注</sup> 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

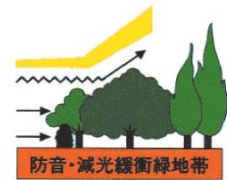
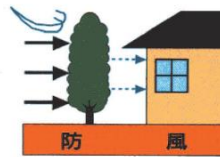
都市公園には身近な遊び場や日常スポーツ、散策、休息などのための比較的小規模なものから、週末や長期のレクリエーション利用のための大規模なものまで、利用対象や機能、地域の実情に応じて、配置されます。



## ○都市公園の役割

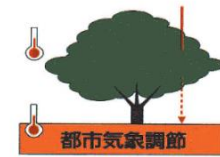
### 都市防災

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



### 都市環境の維持・改善

- ① 動植物等の生息・生育地
- ② 都市気象の調節
- ③ 大気浄化



### 都市景観

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



### 健康・レクリエーション空間

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



### 精神的充足

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



## 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



横浜公園（坂町）



深原地区公園（熊野町）

### 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

### 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になります。



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



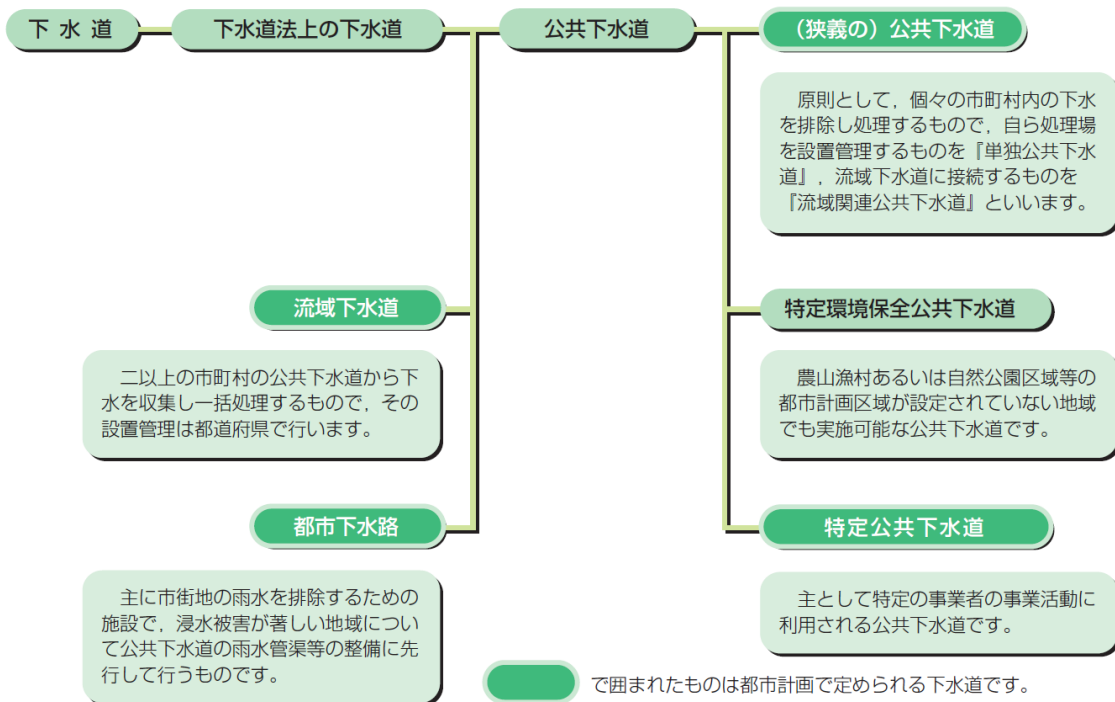
吉田浄化センター（安芸高田市）



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グリーンセンター（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。



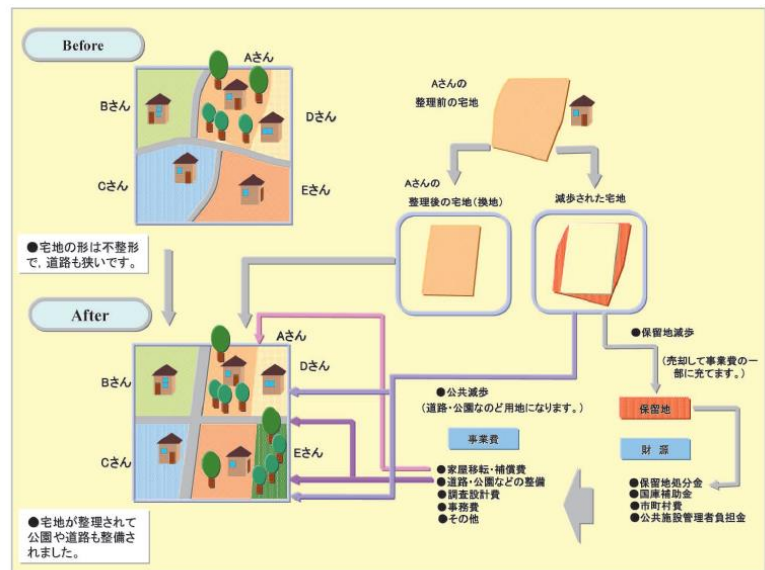
基町団地（広島市）©広島市

### 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。

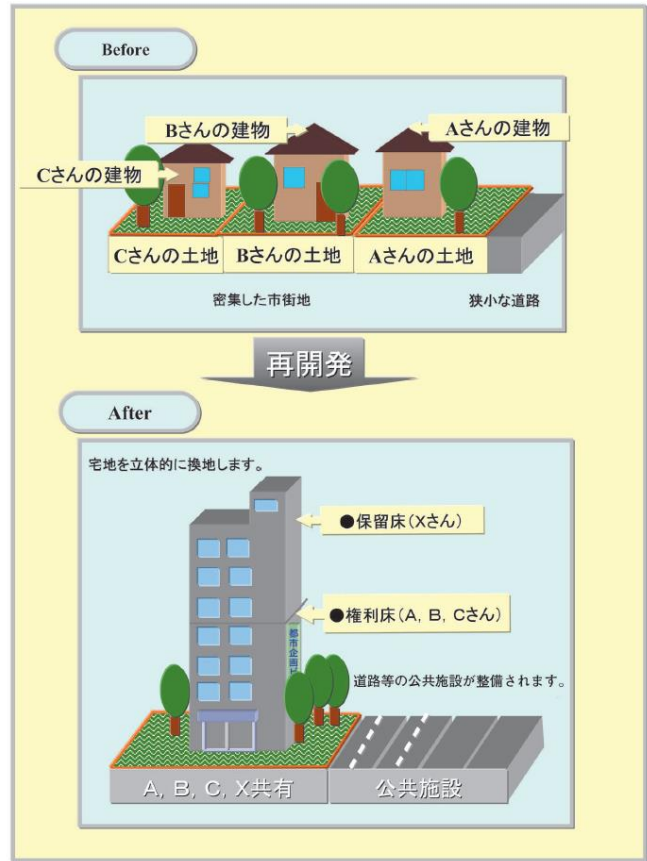
市街地再開発事業には、第一種市街地再開発事業と第二種市街地再開発事業があります。

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



広島駅南口地区の全景（2010.11撮影）

東桜町地区第一種市街地再開発事業（福山市）



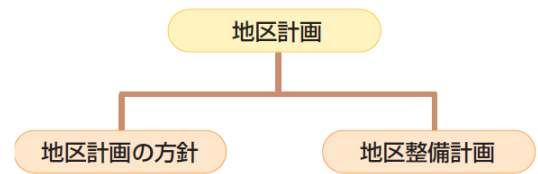
施工後

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。



地区計画の構成

##### ◆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。

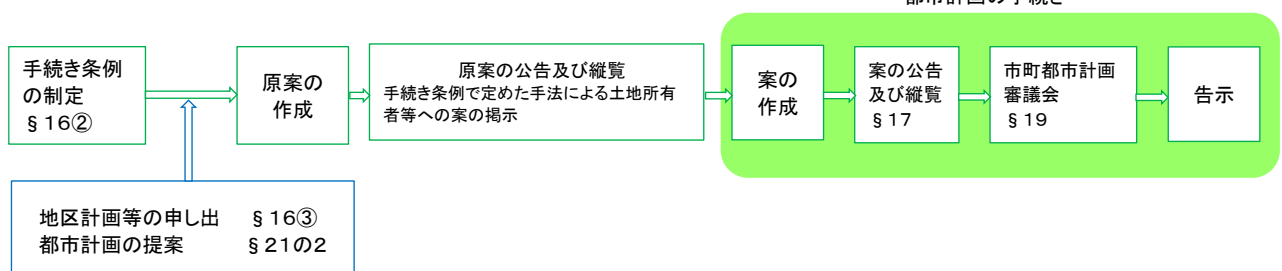
(※市町で定める「手続き条例」が制定されない限り、申し出はできません。)

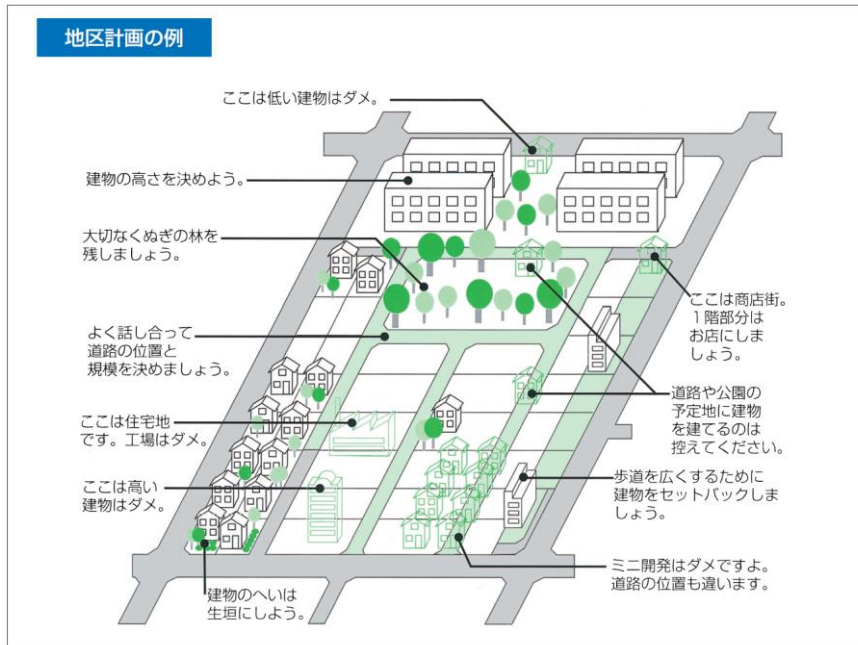
##### 【提案制度による申請】

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)
<b>申請対象</b>	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
<b>申請者</b>	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
<b>申請条件</b>	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"> <li>◆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。</li> <li>◆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。(※)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆建築物等の用途の制限</li> <li>◆容積率の最高限度又は最低限度</li> <li>◆建蔽率の最高限度</li> <li>◆建築物の敷地面積の最低限度</li> <li>◆建築面積の最低限度</li> <li>◆壁面の位置の制限</li> <li>◆建築物等の高さの最高限度又は最低限度</li> <li>◆建築物の形態若しくは意匠の制限</li> <li>◆かき若しくはさくの構造の制限</li> <li>◆建築物の緑化率の最低限度</li> <li>◆居室の床面の高さの最低限度(※)</li> <li>◆敷地の地盤面の高さの最低限度(※)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆現存する緑地や樹木を残すことを定めます。</li> <li>◆農地の開発規制</li> </ul>

※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

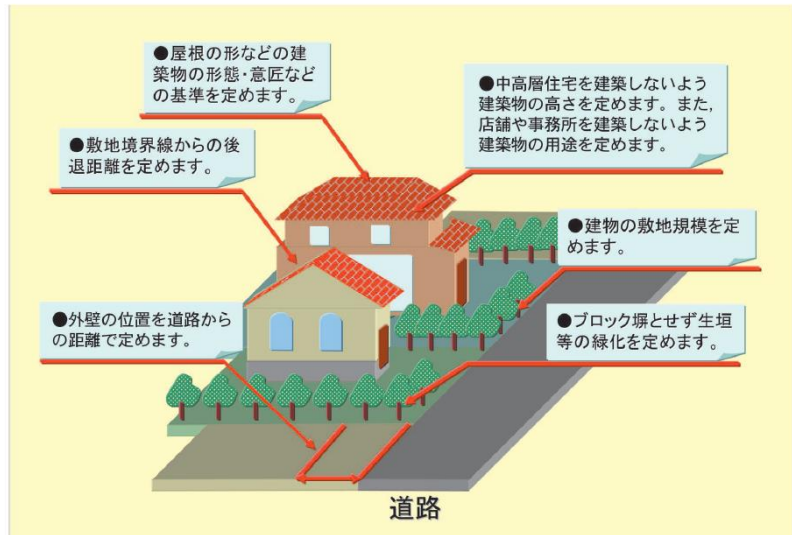
### ■ 建築協定・緑地協定

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。

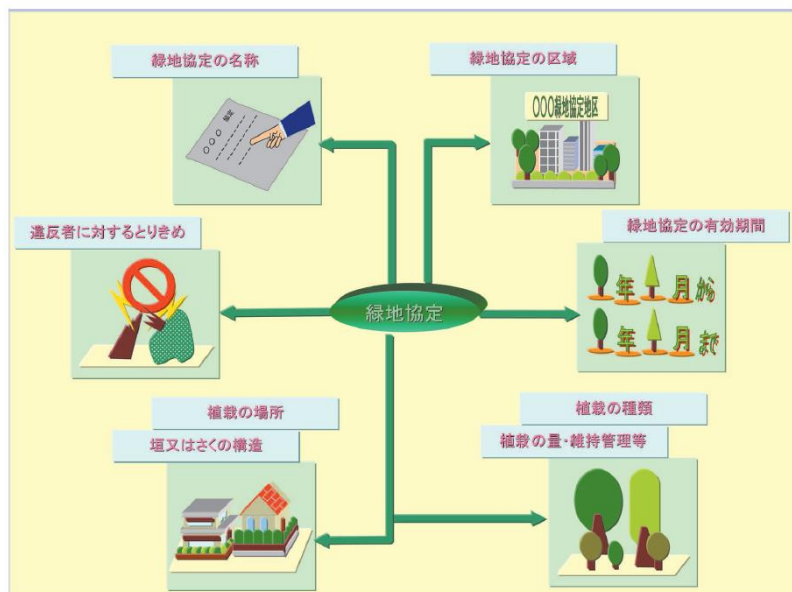


建築協定の定める内容

#### ◆ 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

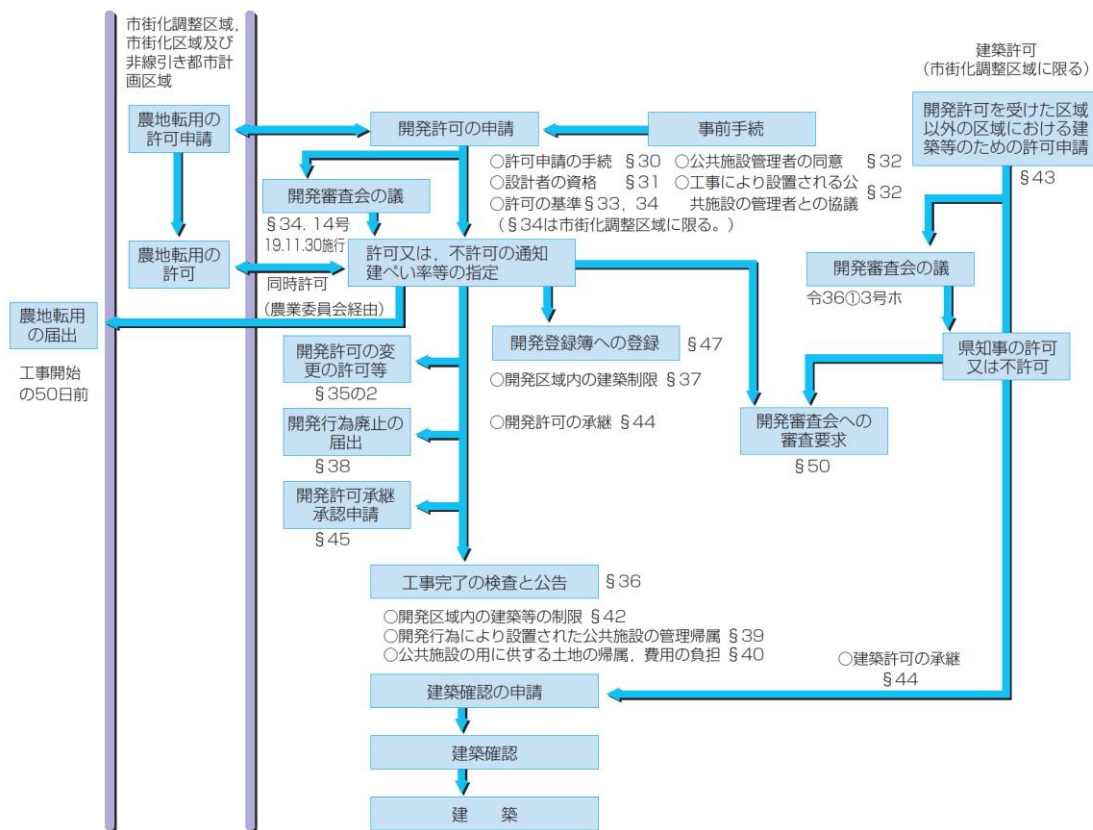
#### ■ 開発許可制度の目的

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"> <li>○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）</li> <li>○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）</li> <li>○その他</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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</li> <li>○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</li> <li>○その他</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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）</li> <li>○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</li> <li>○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</li> <li>○その他</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○開発面積が1ha未満のもの</li> <li>○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</li> <li>○その他</li> </ul>



■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。）

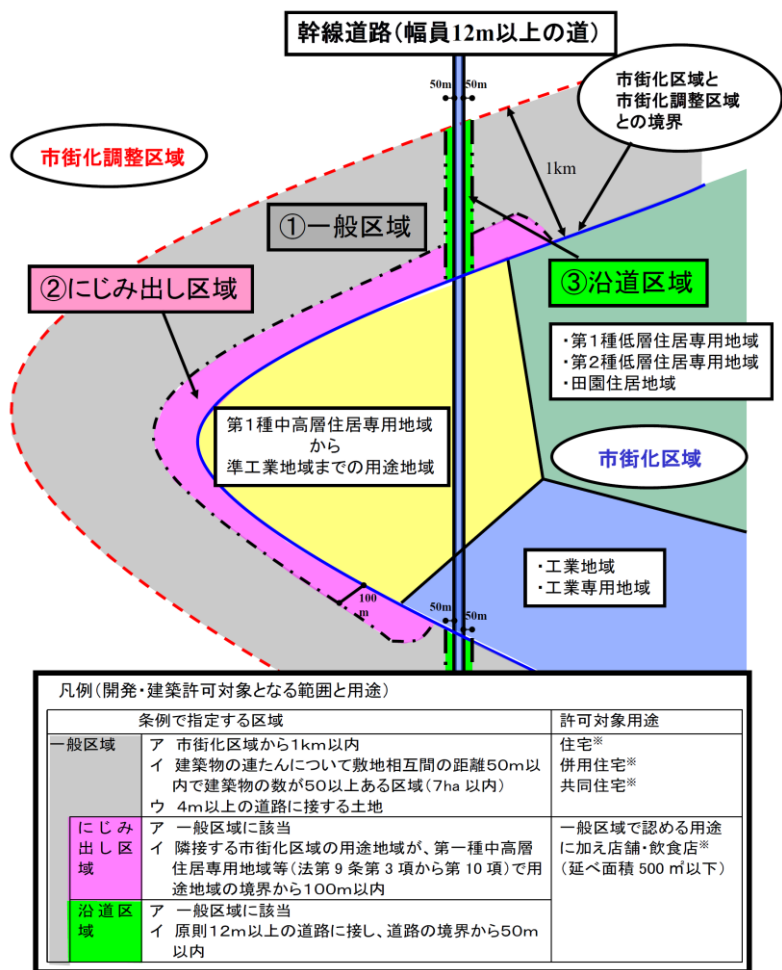
◆条例の運用方法

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。



凡例（開発・建築許可対象となる範囲と用途）		
条例で指定する区域	許可対象用途	
一般区域	ア 市街化区域から1km以内 イ 建築物の連たんについて敷地相互間の距離50m以内で建築物の数が50以上ある区域（7ha以内） ウ 4m以上の道路に接する土地	住宅* 併用住宅* 共同住宅*
にじみ出し区域	ア 一般区域に該当 イ 隣接する市街化区域の用途地域が、第一種中高層住居専用地域等（法第9条第3項から第10項）で用途地域の境界から100m以内	一般区域で認める用途に加え店舗・飲食店* （延べ面積 500㎡以下）
沿道区域	ア 一般区域に該当 イ 原則12m以上の道路に接し、道路の境界から50m以内	

※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

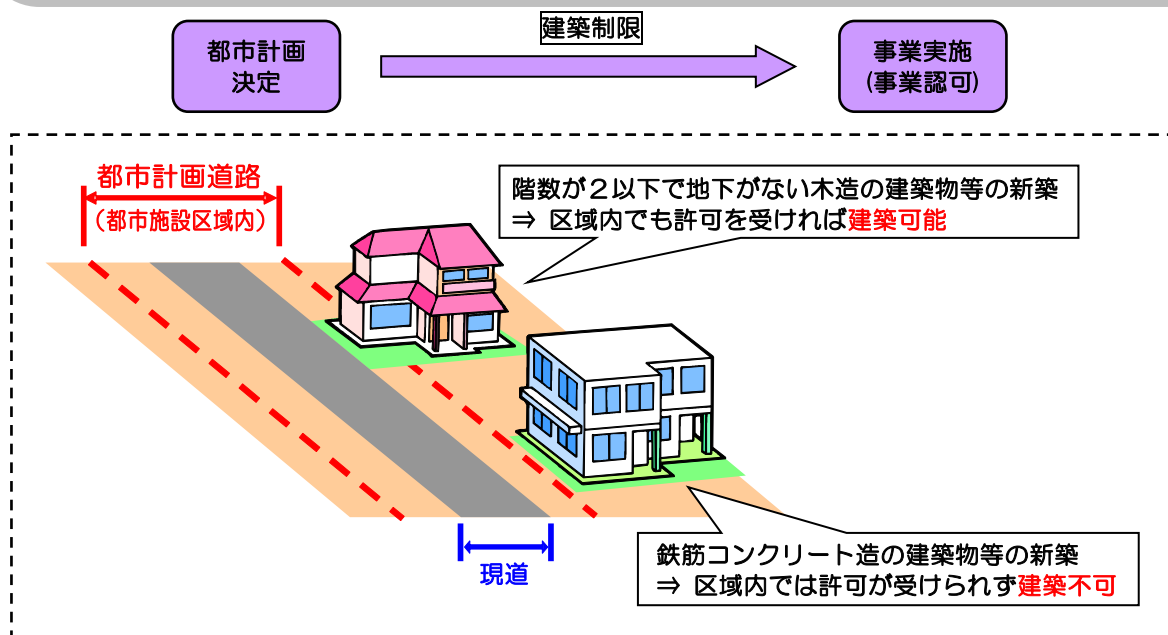
都市計画を決定した場合、都市計画法第53条では都市施設の区域内における建築制限を行います。既存の建築物はそのまま存続することができます。

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で、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

