

Ⅱ 都市計画制度の概要

■ 都市計画の基本理念と定義

都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、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べきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として定めるものです。

都市計画法における「都市計画」とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業等に関する計画で、同法に規定される内容と手続きに従って定められたものです。

都市計画は原則として都市計画区域内において定められます。

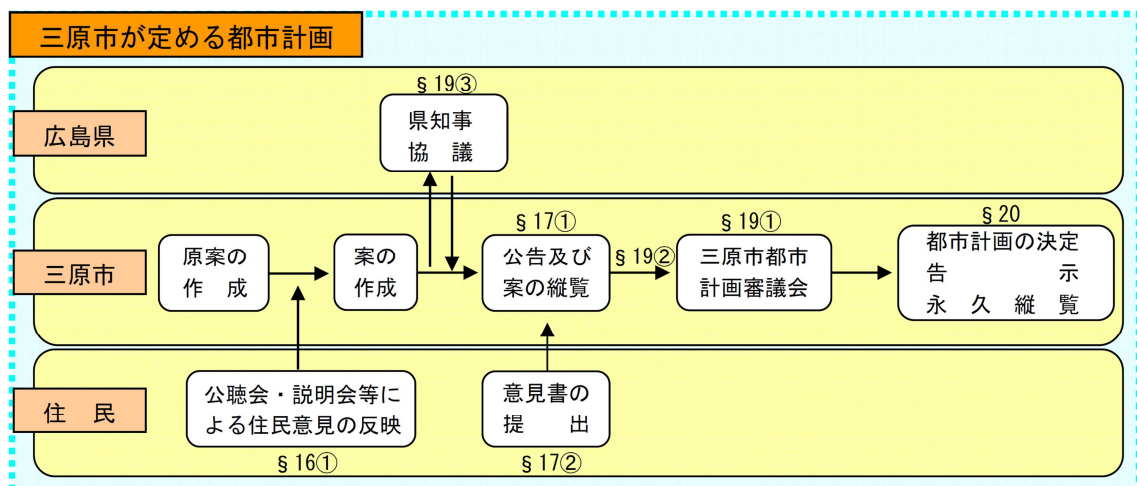
都市計画	都市計画区域マスタープラン	全ての都市計画区域における整備、開発及び保全の方針
	都市再開発方針等	市街地における長期的かつ総合的な都市再開発の方針
	土地利用	市街化区域と市街化調整区域 (市街化を促進する区域)(市街化を抑制する区域) 13種類の用途地域をはじめとする地域地区
	都市施設	都市計画によってつくられる各種の公共施設
	市街地開発事業等	土地区画整理事業 (総合的に都市環境の向上と土地利用の増進を目的とする事業) 市街地再開発事業 (老朽化した都市機能を計画的意図のもとにつくりかえる事業) 新住宅市街地開発事業・・・など (ニュータウンをつくりだす事業)
	地区計画等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

※都市計画区域：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範囲。

■ 都市計画の手続き

都市計画を定めるには一定の手続きが必要で、都市計画には都道府県が定めるものと、市町村が定めるものがあります。

都道府県は市町村の区域を越える広域的・根幹的な都市計画を定め、その他の都市計画は市町村が定めます。



Ⅱ 都市計画制度の概要

■ 都市計画マスタープラン等

計画的なまちづくりを進めていくためには、都市全体や身近にあるまちを将来どのようにしていきたいかを具体的に考えていくことが重要です。

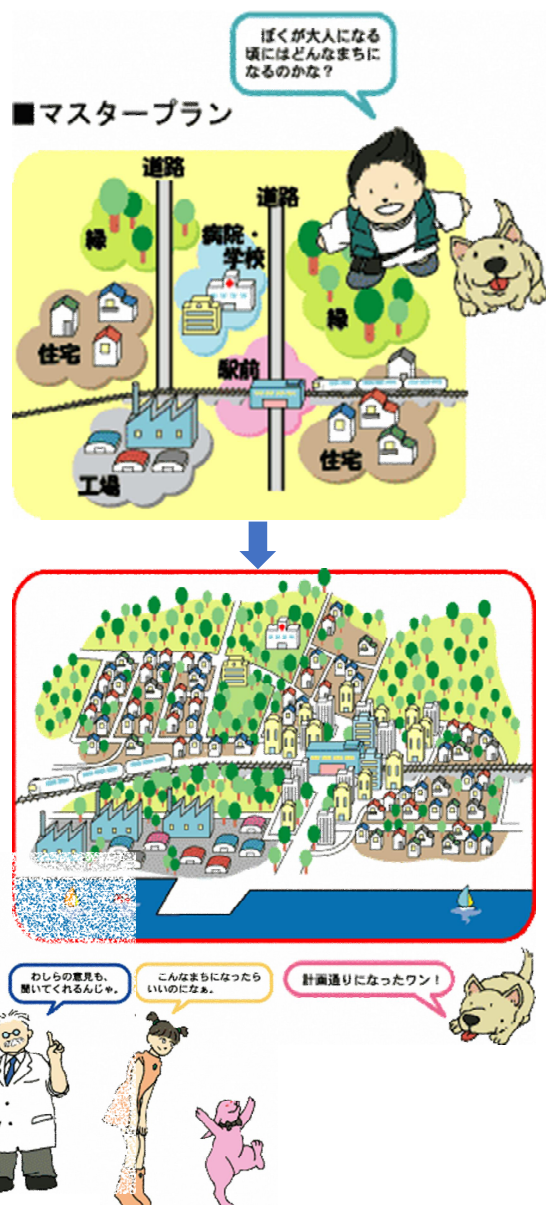
都市計画法では、都道府県と市町村がそれぞれの役割分担に応じたマスタープランを策定することとされています。

1. 都市計画区域マスタープラン

都道府県が策定するマスタープランです。人口や人・物の動き、土地の利用の仕方、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、まちをどのようにしていきたいかを定めます。具体的には、以下のような内容を定めます。

- ① 都市計画の目標
- ② 区域区分の決定の有無及び当該区分を決めるときはその方針 など

広島県では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）を単位とした都市計画区域マスタープランを令和3年に策定しています。



2. 市町村マスタープラン

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す。

三原市では平成22年にマスタープランを策定し、平成31年に改定を行っています。

3. 立地適正化計画（都市再生特別措置法）

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。

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。

三原市では平成29年に立地適正化計画を策定しています。

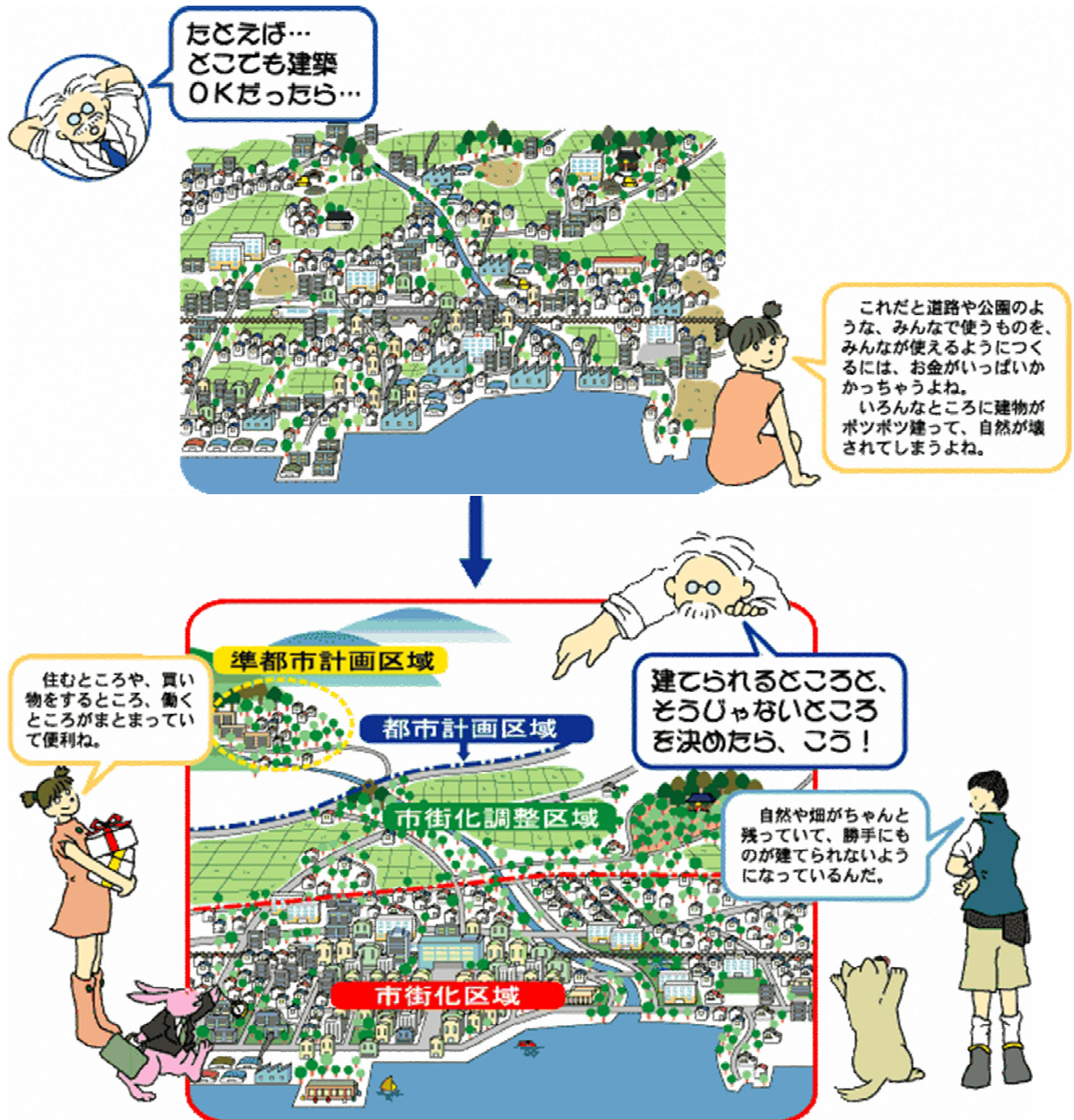
Ⅱ 都市計画制度の概要

■ 土地利用

1. 区域区分（市街化区域及び市街化調整区域）

人口や産業が都市に多く集中するようになると、都市周辺部における虫食い状の開発等が進み、道路や公園が整備されていない無秩序な市街地が形成される恐れがあります。

無秩序な市街化を防止して計画的な市街化を図るため、都市計画区域を計画的な市街化を図る区域と、市街化を抑制する区域に区分することを区域区分といいます。

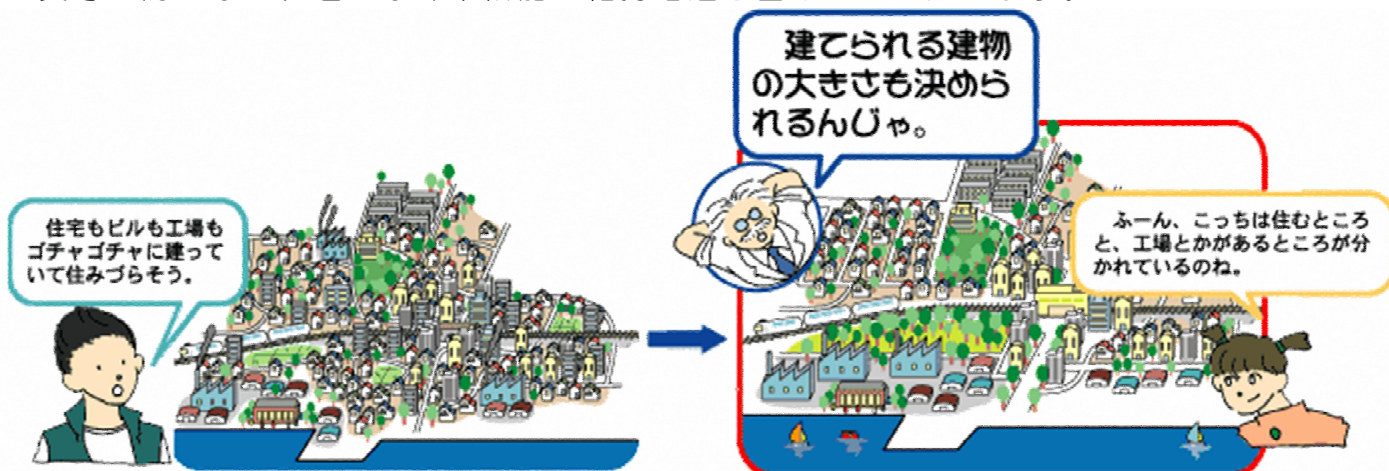


Ⅱ 都市計画制度の概要

2. 地域地区

用途地域を中心に様々な地域地区を組み合わせることで、建築物等の用途・容積・形態等の規制・誘導を行うものです。

自然的条件や土地利用の動向を考えて、住居、商業、工業その他の用途を適正に配分することにより、住環境の保護、業務の利便増進、美観風致の維持、公害・火災等の防止など、適正な都市機能の維持増進を図るように定めます。



■ 都市施設

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必要な、道路、公園、下水道などの都市施設は、あらかじめ都市計画によって決定することができます。

都市施設は、土地利用、交通等の現状及び将来の見通しを考慮して、適切な規模及び配置で定めます。

また、都市計画で決定された都市施設の区域には、事業の円滑化のために一定の建築制限が課されます。



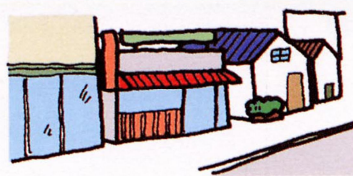
Ⅱ 都市計画制度の概要

第一種低層住居専用地域



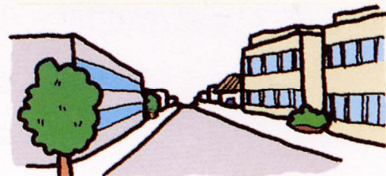
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

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利便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



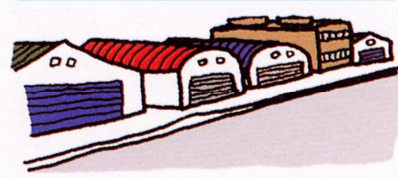
銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

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すが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



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。

(出典：「国土交通省ホームページ（都市計画制度の概要）」)

図 用途地域のイメージ図

Ⅱ 都市計画制度の概要

◆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
○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■：面積、階数等の制限あり															
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	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
	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
遊技場等	ボーリング場、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
	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・学校等	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。													② 3,000㎡以下2階以下
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	③ 2階以下
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡以下
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	② 3,000㎡以下
	▲ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。														▲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多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	作業場の床面積
	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	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	① 50㎡以下 ② 150㎡以下
	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	作業場の床面積
	量が多すぎない施設	×	×	×	①	②	○	○	×	○	○	○	○	○	① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	原動機の制限あり
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	① 1,500㎡以下 2階以下
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	② 3,000㎡以下
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、勝馬投票券販売所、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。

(出典：「広島県の都市計画 2021」)

Ⅱ 都市計画制度の概要

■市街地開発事業

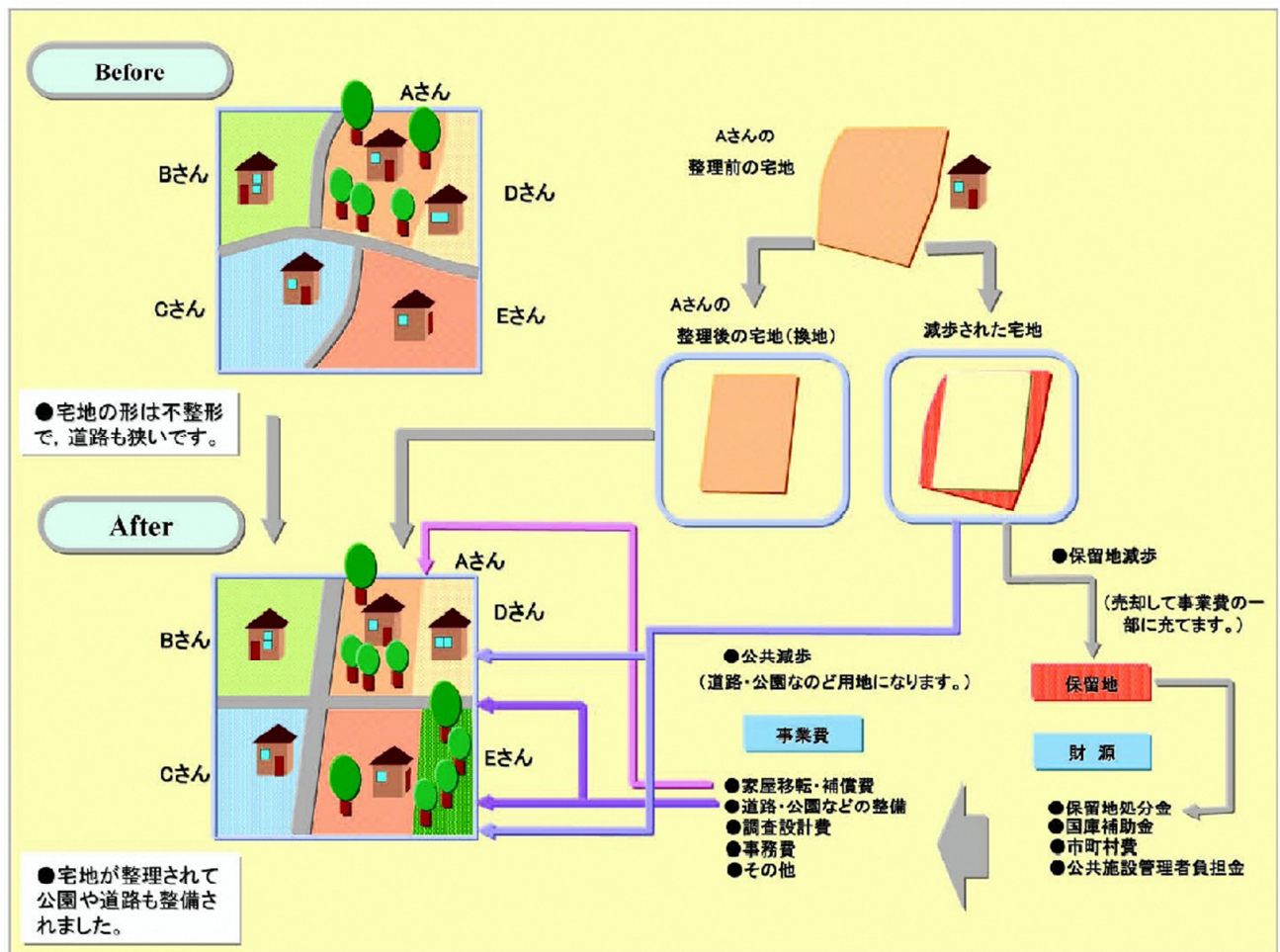
公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図り、健全な市街地を形成することを目的としており、代表的な事業として土地区画整理事業や市街地再開発事業などがあげられます。

○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。

土地区画整理事業は、都市の総合的なまちづくりを行う上で最も有効な整備手法です。

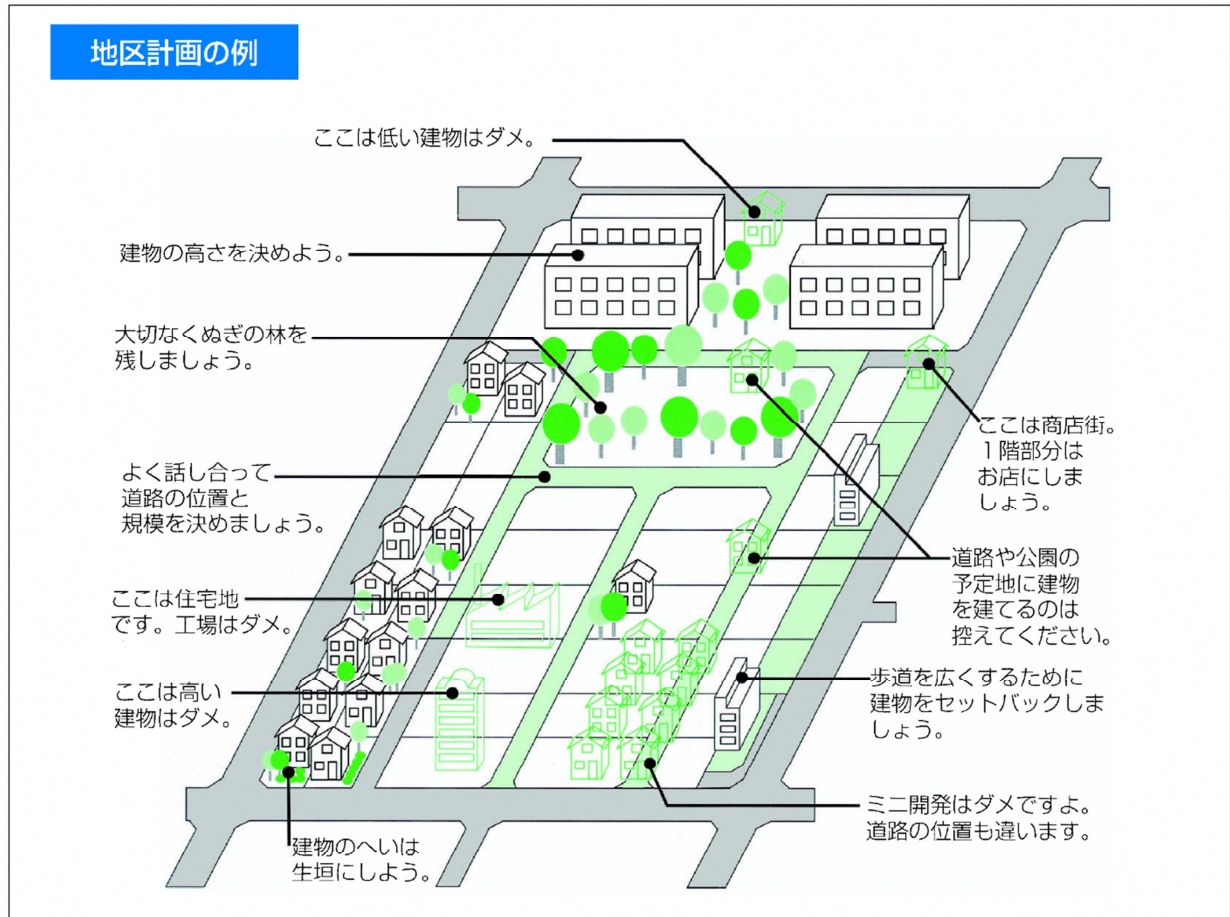


土地区画整理事業のしくみ

Ⅱ 都市計画制度の概要

■ 地区計画等

地区計画は、住民の意向を反映しながら、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、住みよい特色あるまちづくりを総合的に進めるための制度です。



■ 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
◆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。(※)	◆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 (※)	◆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）