

みらいに向けた まちづくりのために

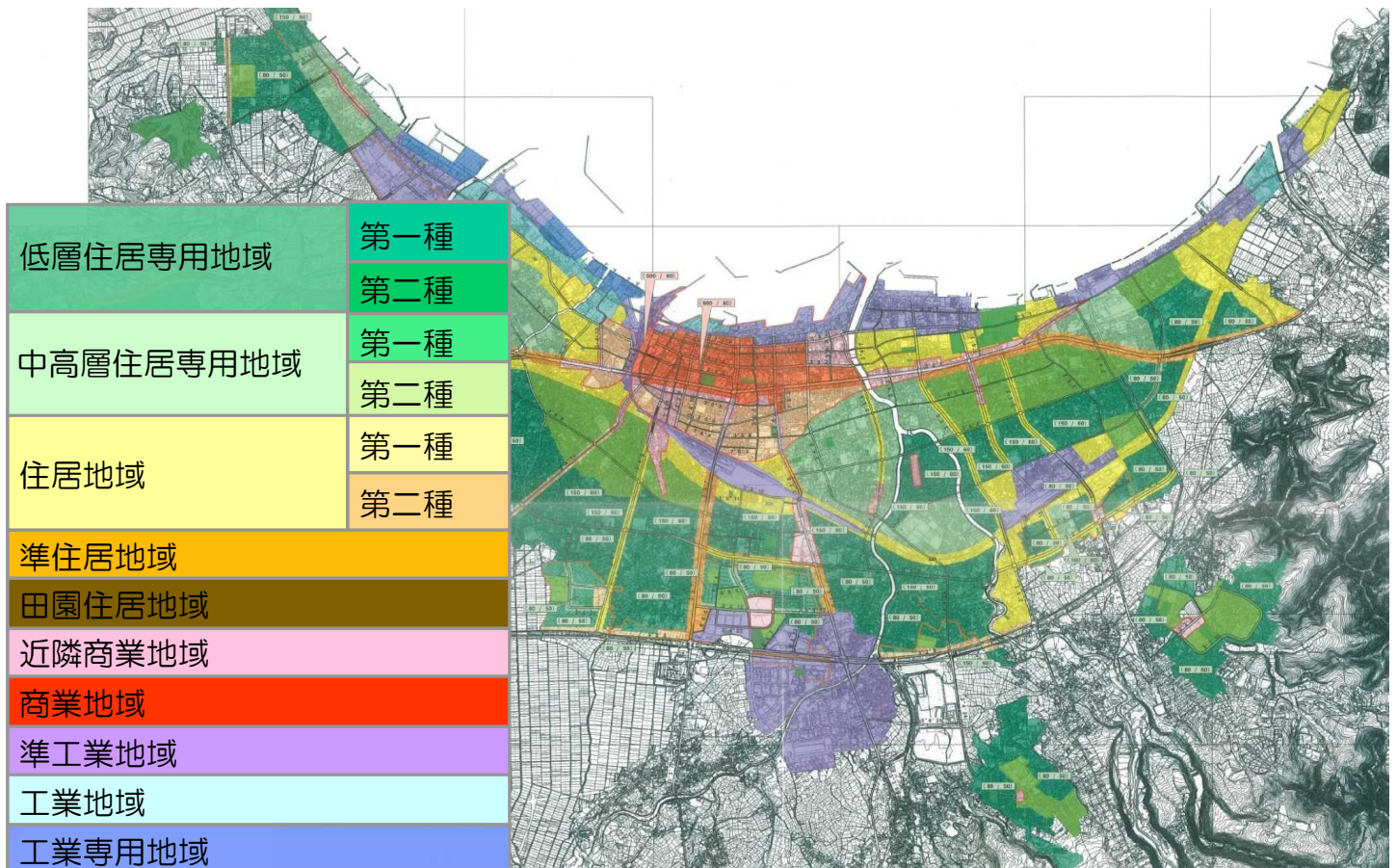
－都市計画の土地利用計画制度の仕組み－

令和3年7月

都市には、魅力と活力にあふれたまち、静かで暮らしやすいまち、豊かな自然環境に囲まれたまち、産業活動の盛んなまち、歴史情緒の漂うまちなど、さまざまな顔があります。

都市計画の土地利用計画は、住宅、店舗、事務所、工場など、競合するさまざまな土地利用を秩序立て、効率的な都市活動の増進、優れた環境の保護、特色ある街並みの形成などを図ることを目的として、まちづくりのルールを定めるものです。

このパンフレットでは、都市計画の土地利用計画制度の仕組みをご紹介します。

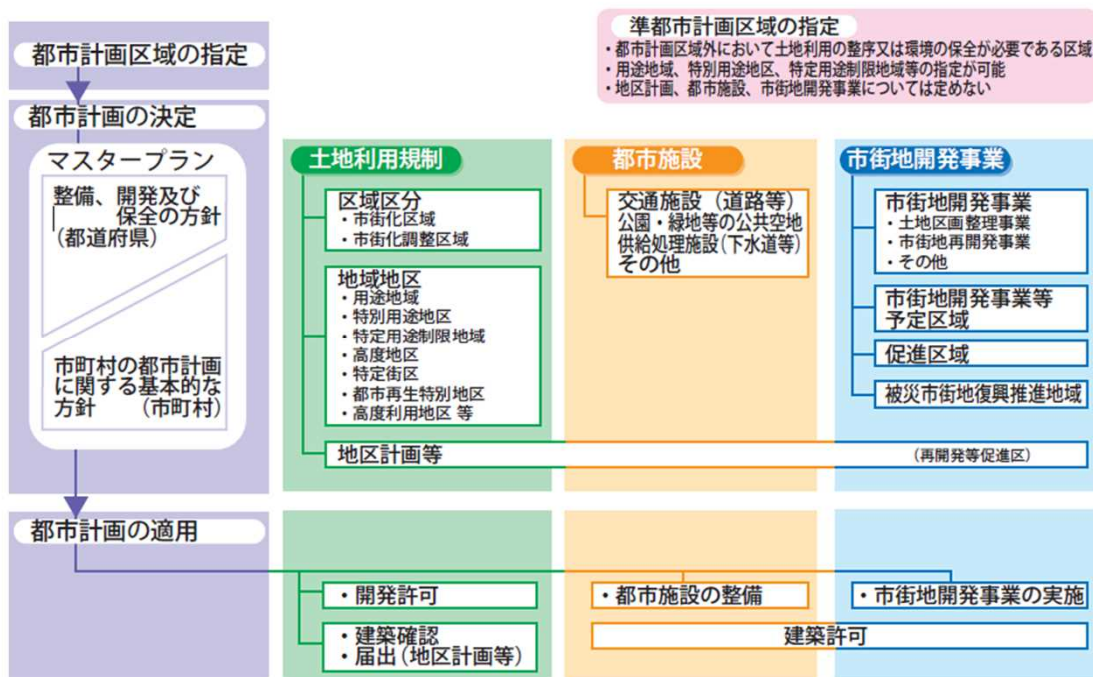


土地利用計画制度の概要

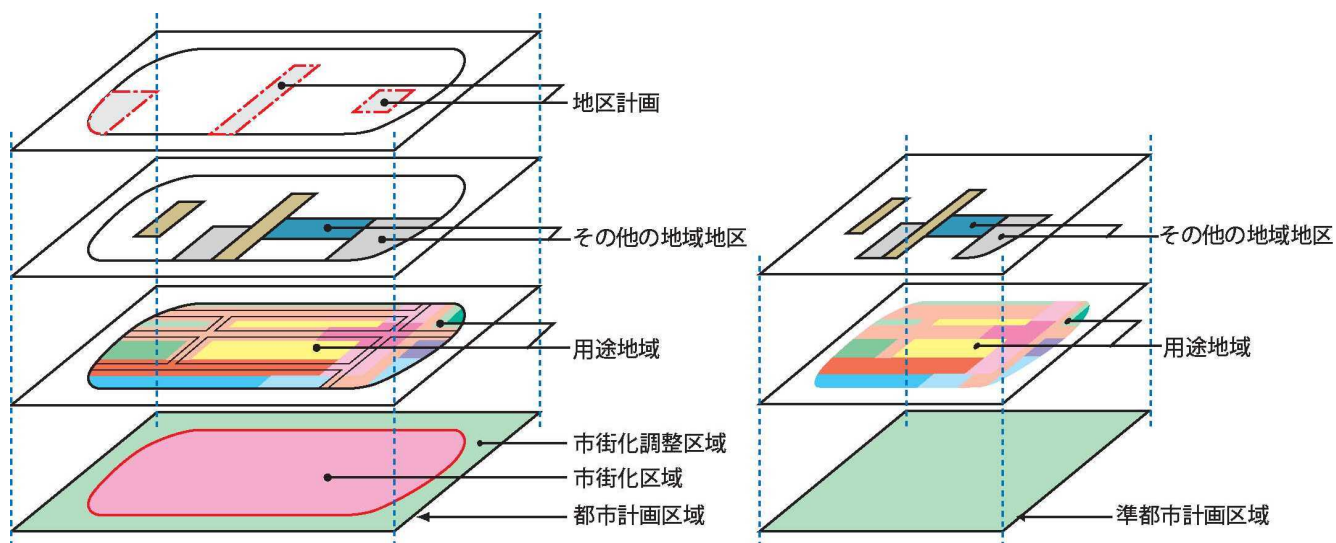
都市計画には数多くのメニューが用意されており、それを地方公共団体が地域の実情によって指定していきます。

土地利用に関しては、大枠を決める仕組みから、きめ細かなまちづくりをするための仕組みまで、数多くの制度が用意されており、それらを組み合わせて活用することにより、地域のルールが作られています。

●都市計画制度の構成



●土地利用計画のイメージ



都市計画区域を定めた場合

準都市計画区域を定めた場合

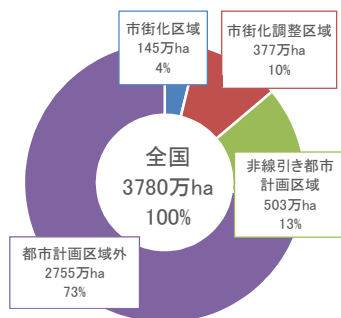
市街化区域と市街化調整区域〔区域区分〕

区域区分制度は、道路・公園・下水道などの基盤整備についての公共投資を効率的に行いつつ、良質な市街地の形成を図る目的で、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域とに区分するものです。

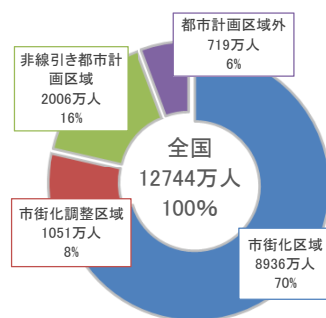
なお、三大都市圏や政令指定都市では区分することとされ、それ以外では都道府県が区分するかしないかを選択することとしています。

● 市街化区域等の面積と人口

面積

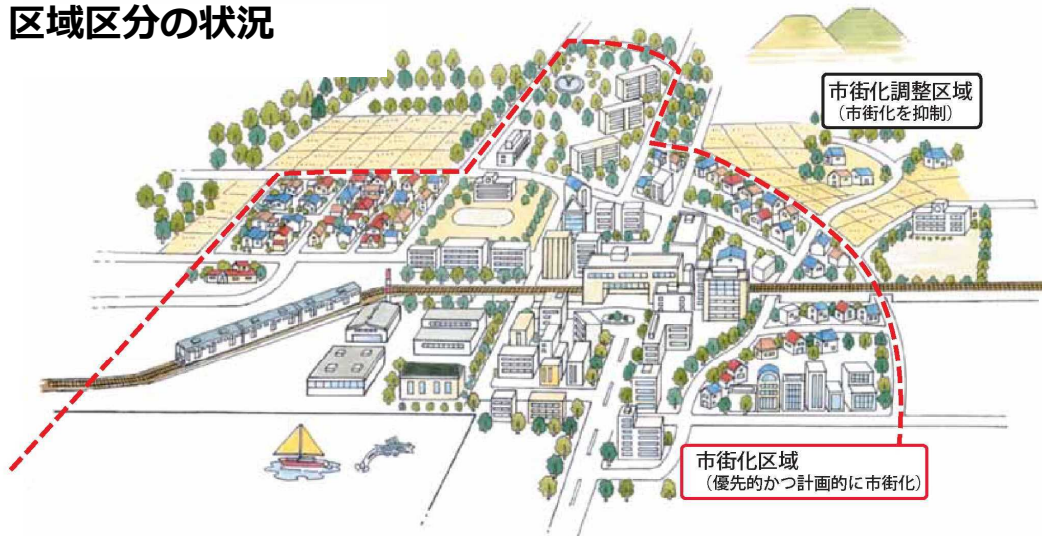


人口



(令和2年3月31日現在)

● 区域区分の状況



● 区域区分の機動的な見直し

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、無秩序な開発やバラ建ちを招き、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。そこで…。

【定期的な見直し】

区域区分の大枠を決める作業として、概ね5年ごとの都市計画基礎調査の結果を踏まえ、将来計画人口のフレームを算定し、これを都市計画に位置づけることで、農林行政等と調整。

【随時の見直し】

定期的な見直しの時点に加え、人口フレームの範囲内で、具体的な地区について、計画的な整備の見通し等が明らかになった段階で、随時、見直し。

用途地域

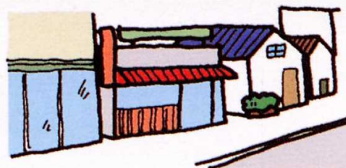
用途地域は、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、13種類あります。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決まります。表紙の都市計画図のように、地域の目指すべき土地利用の方向を考えて、いわば色塗りが行われるわけです。

第一種低層住居専用地域



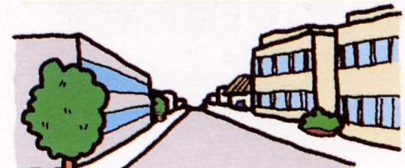
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

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



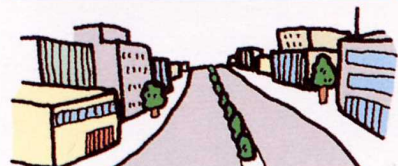
住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

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



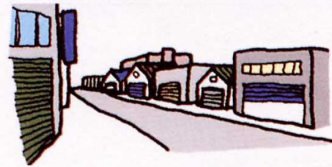
まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

商業地域



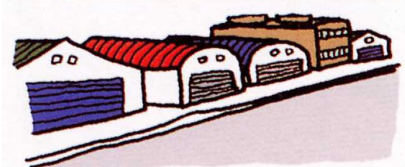
銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

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。

● 特別用途地区

特別用途地区は、用途地域を補完する地域地区で、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護など、特別の目的の実現を図るために指定します。特別用途地区内では、条例を定めることで、用途地域による全国一律的な用途の制限を修正するものです。

市町村が、地域の特性に応じて、用途地域による用途制限の強化または緩和を定めることができます。

用途地域等における建て方のルール

用途地域が指定されている地域等においては、建物の用途の制限とあわせて、建物の建て方のルールが定められています。これによって、土地利用に応じた環境の確保が図られるようになっています。

●用途地域内等の建築物の主な用途制限

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	用途地域の指定のない区域※	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	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	○	①：日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 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。 ③：2階以下。 ④：物品販売店舗、飲食店を除く。 ■：農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
事務所等	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲：2階以下
ホテル、旅館	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	▲：3,000㎡以下
遊戯施設、風俗施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	▲：3,000㎡以下 ▲：10,000㎡以下 ▲：10,000㎡以下 ▲：客席10,000㎡以下 △客席200㎡未満 ▲：個室付浴場を除く
校舎、公共施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
工場、倉庫等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	①：2階以下かつ1,500㎡以下 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り、作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下 ■：農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限り、作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下、③：300㎡以下 ※：原動機の使用を制限するものに限る。
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 ※：原動機の使用を制限するものに限る。

注：本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではない
※：都市計画法第七条第一項に規定する市街化調整区域を除く。

●容積率・建蔽率の制限

用途地域	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	用途地域の指定のない区域※
容積率（％）	50 60 80 100 150 200		100 150 200 300 400 500					50 60 80 100 150 200	200 300 400 500 600 700 800 900 1,000 1,100 1,200 1,300	200 300 400 500 600 700 800 900 1,000 1,100 1,200 1,300	100 150 200 300 400 500 600 700 800 900 1,000 1,100 1,200 1,300	100 150 200 300 400 500 600 700 800 900 1,000 1,100 1,200 1,300	50 80 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1,000 1,100 1,200 1,300	50 80 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1,000 1,100 1,200 1,300
建蔽率（％）	30 40 50 60		50 60 80		30 40 50 60	30 40 50 60	30 40 50 60	30 40 50 60	30 40 50 60	30 40 50 60	30 40 50 60	30 40 50 60	30 40 50 60	30 40 50 60

※：特定行政庁が都市計画審議会の議を経て定める

●容積率と建ぺい率の考え方

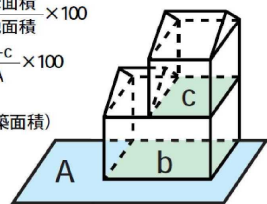
$$\text{建ぺい率}(\%) = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$(\text{下図の場合}) = \frac{b}{A} \times 100$$

$$\text{容積率}(\%) = \frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$(\text{下図の場合}) = \frac{b+c}{A} \times 100$$

A=敷地面積
b=1階床面積(建築面積)
c=2階床面積



●用途地域による建築物の形態についての規制

【斜線制限】

- 道路や隣地に係る採光や通風等を保護するため、敷地境界線から一定の勾配で建物の高さを制限します。

※斜線制限と同程度以上の採光・通風等を確保する建築物については、斜線制限は適用されません。

【道路幅員による容積率低減】

- 狭い道路にのみ面する敷地については、局所的な交通負荷を回避するため、指定容積率にかかわらず、前面道路の幅員に一定率（住居系用途地域：0.4※、その他：0.6※）を乗じた容積率に制限します。

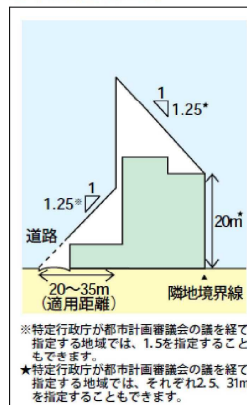
※特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定する地域では、住居系用途地域では0.6、その他の地域では0.4又は0.8を指定することもできます。

【日影規制】

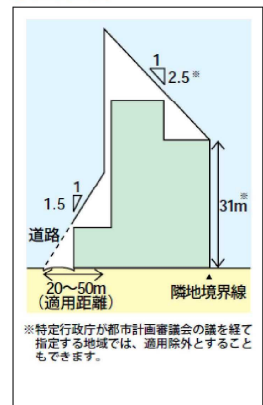
- 住居系用途地域等において、日照を確保するため、条例により、建物が隣地に落とす日影の時間を制限します。

【斜線制限】

●住居系用途地域の場合



●その他の場合



優良なプロジェクトに対する特例制度

都市計画で定められた容積率は、基盤施設とのバランスや、良好な市街地環境を確保するための基礎的な社会的ルールであり、これらを一律的に緩和すれば、交通混雑、環境悪化、近隣紛争の増大等を招き、適当ではありません。

過密の弊害を招くことなく、土地の有効利用を効果的に進めるため、公共施設やオープンスペース、都心型住宅の整備等を伴う「優良なプロジェクト」に対して、容積率の特例制度が適用されています。

● 地区計画(再開発等促進区)

工場跡地等での大規模な土地利用転換プロジェクト等に対応して、必要な基盤施設の整備を含む一体的・総合的な再開発の計画を、地区計画に詳細に定める制度です。

プロジェクトの内容を評価することで、容積率の大幅な緩和が可能です。



● 特定街区

相当規模の街区において、敷地内に有効な空地を確保しつつ、市街地環境の整備改善に資する建築物の計画を都市計画に定め、形態規制を置き換えるとともに、容積率割増しが可能な制度です。

隣接する複数の街区を一体的に計画する場合には、未利用容積の活用も可能です。



● 高度利用地区

ゾーニング型の高度利用促進制度で、小規模建築を規制するとともに、建ぺい率の低減など必要な要件を都市計画で定めた上で、容積率制限を緩和します。

● 都市再生特別地区

都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域において定めることができる都市計画で、既存の用途地域等に基づく規制を適用除外とした上で、自由度の高い計画を定めることができます。

● 総合設計制度

建築基準法に基づく許可制度で、敷地内に公開空地を設ける等、市街地環境の整備改善に配慮した設計の建築物について、容積率の割増しや斜線制限の緩和を行います。

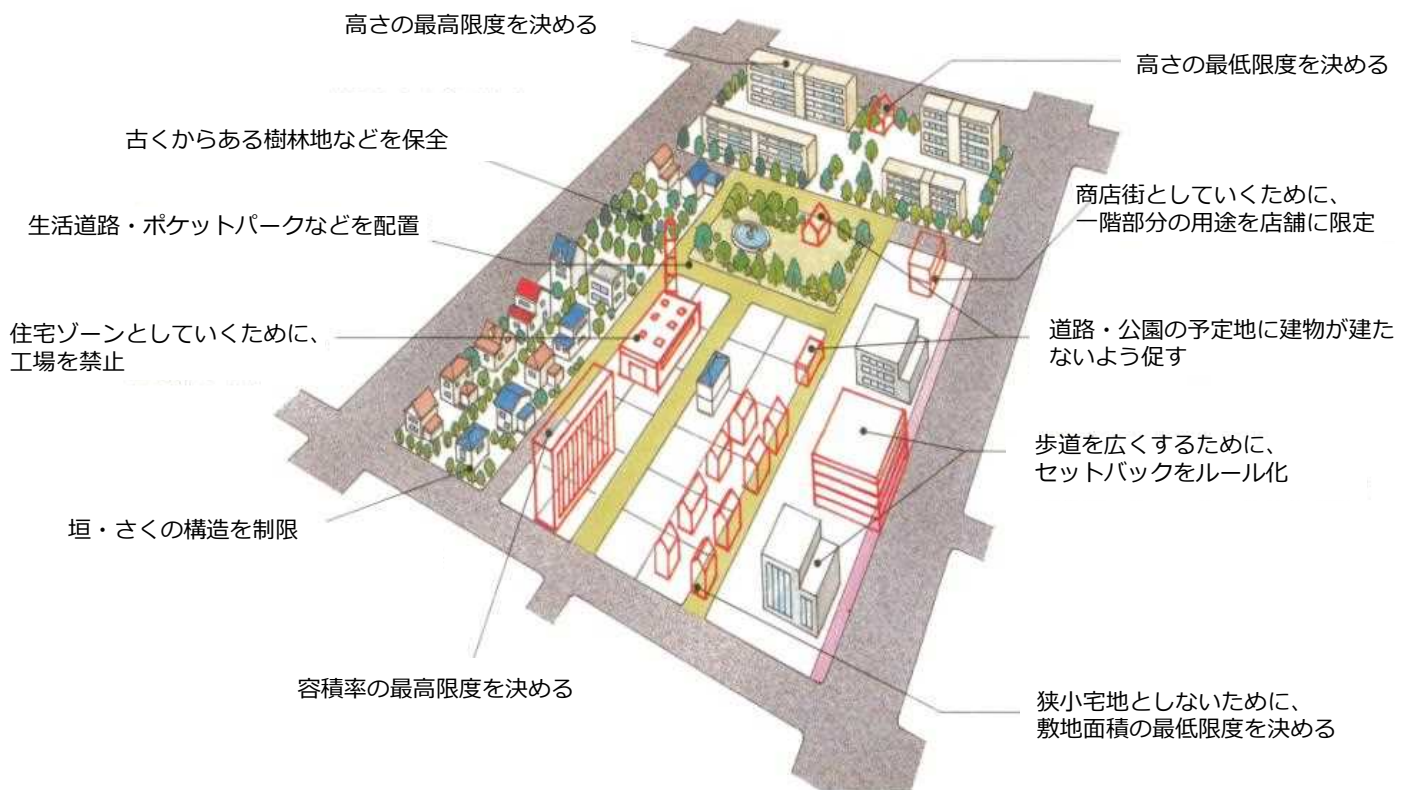
地区計画

地区計画は、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める「地区レベルの都市計画」です。策定主体は、市町村です。

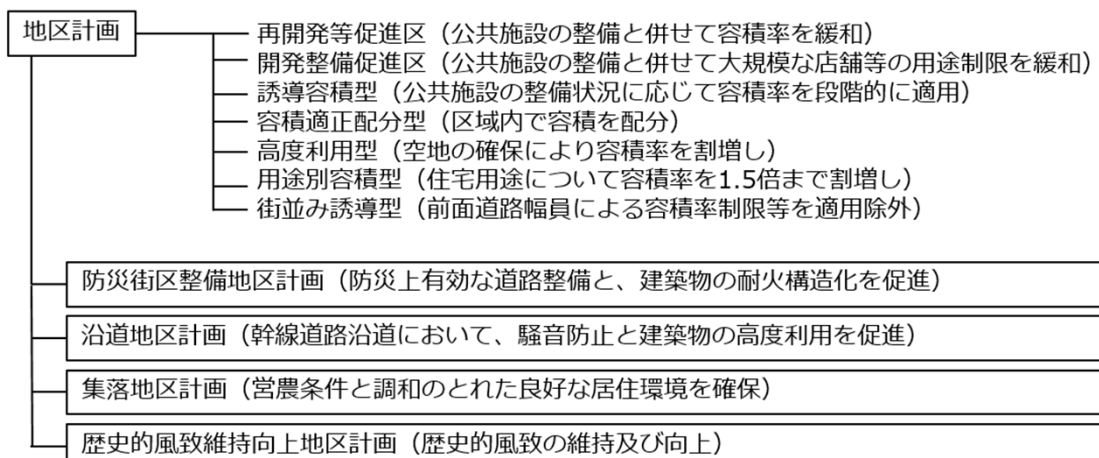
地区計画は、地区の目標将来像を示す「地区計画の方針」と、生活道路の配置や、建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」で構成され、住民等の意見を反映して、街並みなどその地区独自のまちづくりのルールを、きめ細かく定めていきます。

●地区計画で定められるまちづくりのルール

- ①地区施設(生活道路、小公園、広場、遊歩道など)の配置
- ②建物の建て方や街並みのルール(用途(緩和も含む)、容積率、建ぺい率、高さ、敷地規模、セットバック、デザイン、生垣化など)
- ③保全すべき樹林地
- ④都市農地の開発規制



●地域の特性に応じて幅広く活用できる地区計画



都市計画のマスタープラン

都市づくりにおいて目指す将来像を描くビジョンが、マスタープランです。都市計画のマスタープランには、都道府県の策定する「都市計画区域マスタープラン(都市計画区域の整備、開発及び保全の方針)」と、市町村の策定する「市町村マスタープラン(市町村の都市計画に関する基本的な方針)」があります。

都市計画のマスタープランは、個々の土地所有者等が行う土地の利用を直接制限するものではありませんが、具体的な土地利用規制を定める都市計画を立案する上で指針となり、都市計画の提案の前提となるものです。

そのため、マスタープランは、策定するプロセスにおいて住民等の意見を十分に反映するとともに、長期的展望に立って、都市づくりのあり方をわかりやすく具体的に提示できるように、充実していく必要があります。

都市計画の決定手続

都市計画は、住民等の主体的な参画を通じてその案を作成するとともに、決定に当たっては、あらかじめ広くその内容を住民等に知ってもらい、その意見を反映させることが重要です。

このため、都市計画の案の作成に当たって、必要に応じて公聴会の開催等を行うとともに、決定以前において、公告し、公告後2週間公衆の縦覧に供し、住民等が意見書を提出することができることとされています。更に、都市計画の決定に当たっては、都市計画審議会の議を経ることが必要です。

また、土地所有者、まちづくりNPO、まちづくり協議会、まちづくりのための開発事業の経験と知識のある団体等による提案を踏まえた都市計画を決定する手続についても定めています。

