

# 都市計画の概要

---

2022年3月25日

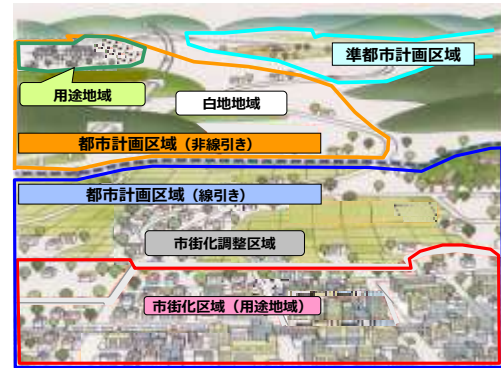
安芸高田市 企画振興部 政策企画課

# 1. 都市計画とは

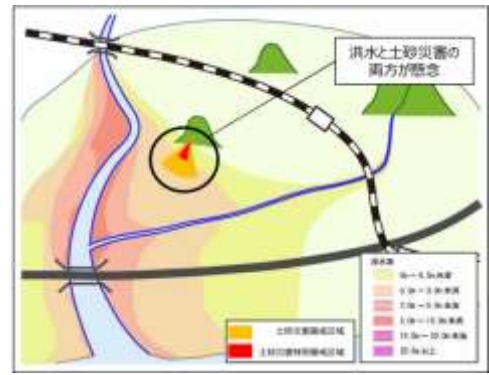
- 「都市計画」とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与する（都市計画法第一条）ために定められる計画のことです。
- 例えば、農地や山林と住宅地を分ける、災害時に被害の拡大を防ぐ、日照や採光・通風等の良質な住環境を確保する、などのための制度や計画が挙げられます。



無秩序に建物が建ってしまう



開発ができる範囲や、その場所に建てられる建物の種類を決める



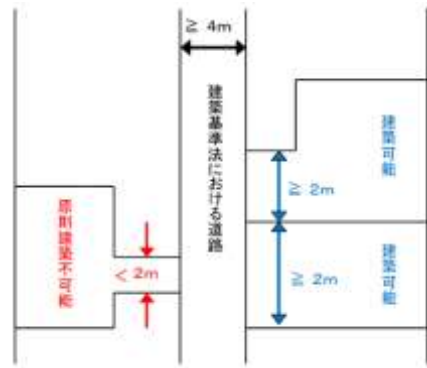
地震や洪水・土砂災害等のリスクがある



堤防整備等のハード対策や、災害時の避難経路等を検討する



建物が密集してしまう



接道要件を設けることにより敷地間隔を確保する

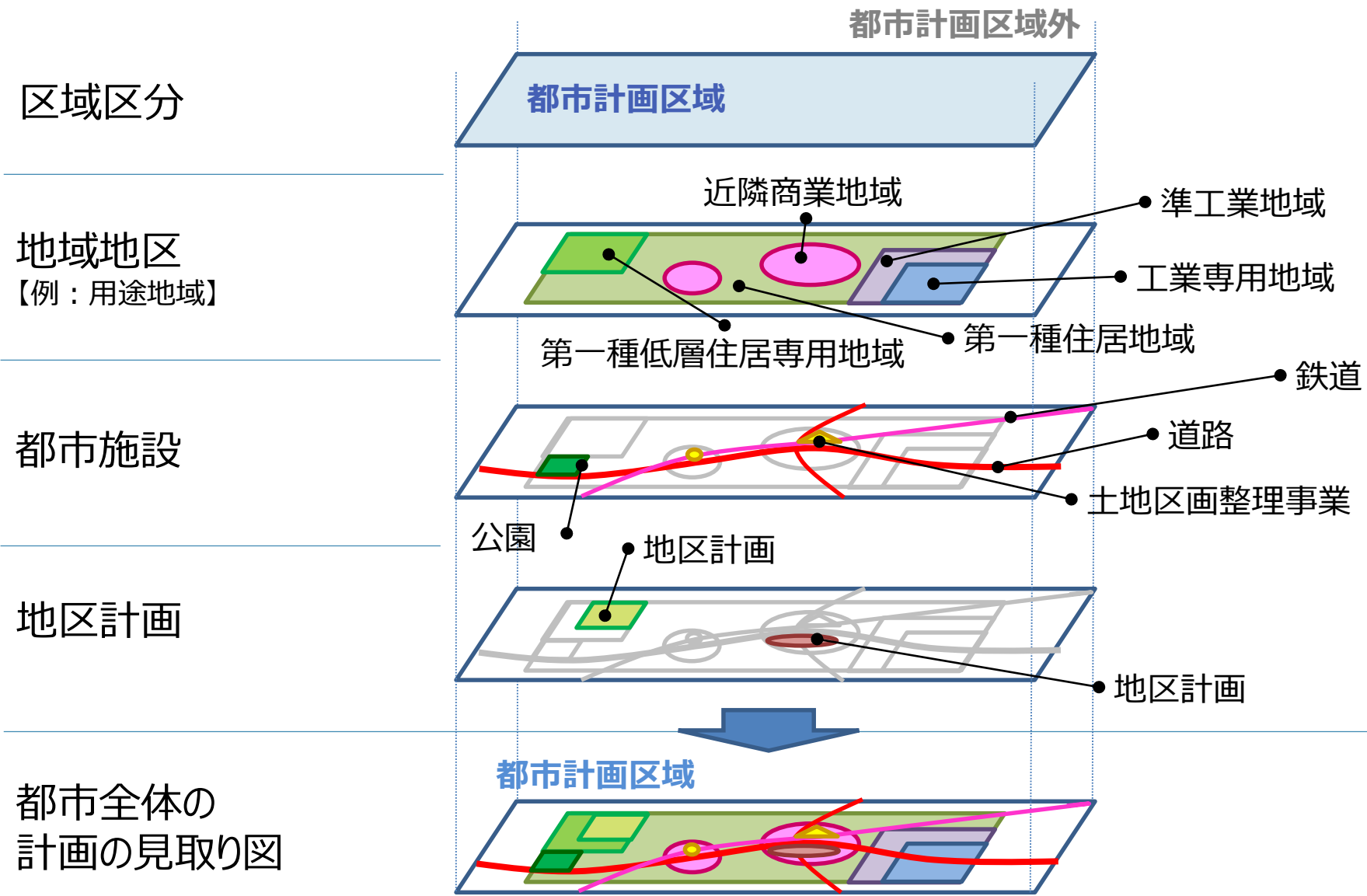
# 1. 都市計画とは

- 都市計画の基本理念は、「農林漁業との健全な調和を図り、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、適正な制限のもと、土地の合理的な利用を図る」（都市計画法第2条）とされています。
- 都市計画では、**都市が無秩序に拡大すること（スプロール化）を防止し、「住みやすいまちづくり」を行う**ために、一定のルールを定めて、建物の建築などを制限しています。
- 特に、都市計画区域では、上記の【都市計画の基本理念】を達成するため、**都市計画法と建築基準法等の法令により様々な規制を受ける**こととなります。



# 1. 都市計画とは

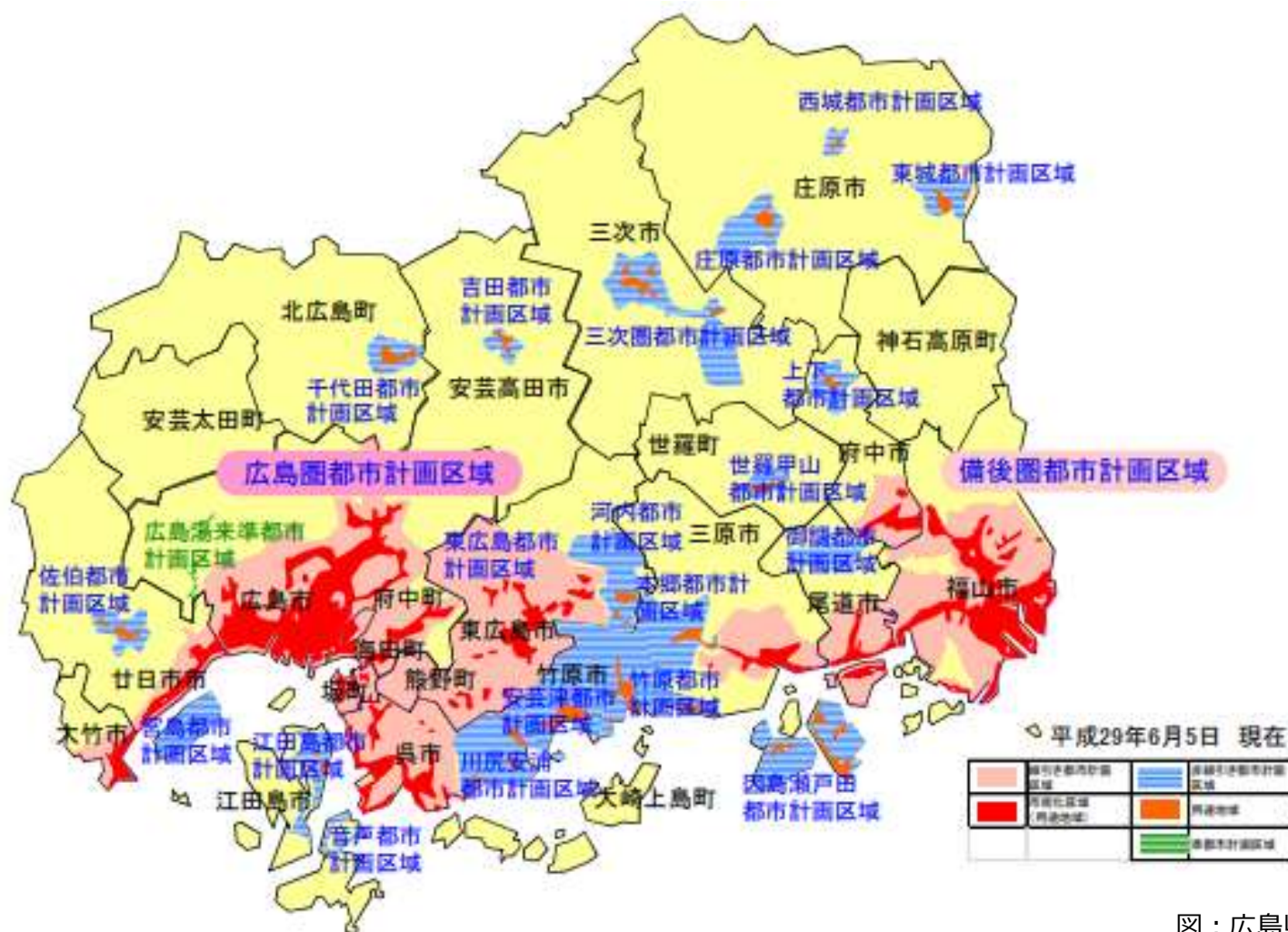
○都市計画制度は、以下のような多層構造になっています。



図：国土交通省資料をもとに一部修正

## 2. 区域区分

- 都市計画を行う上では、まず、都市計画法等の法令の適用を受ける範囲として、**都市としての一体的な整備、開発及び保全を行う「都市計画区域」を定める**必要があります。
- 本県では、22の都市計画区域と1の準都市計画区域が指定されており、本市内では1の都市計画区域（**吉田都市計画区域**）が存在します。



## 2. 区域区分

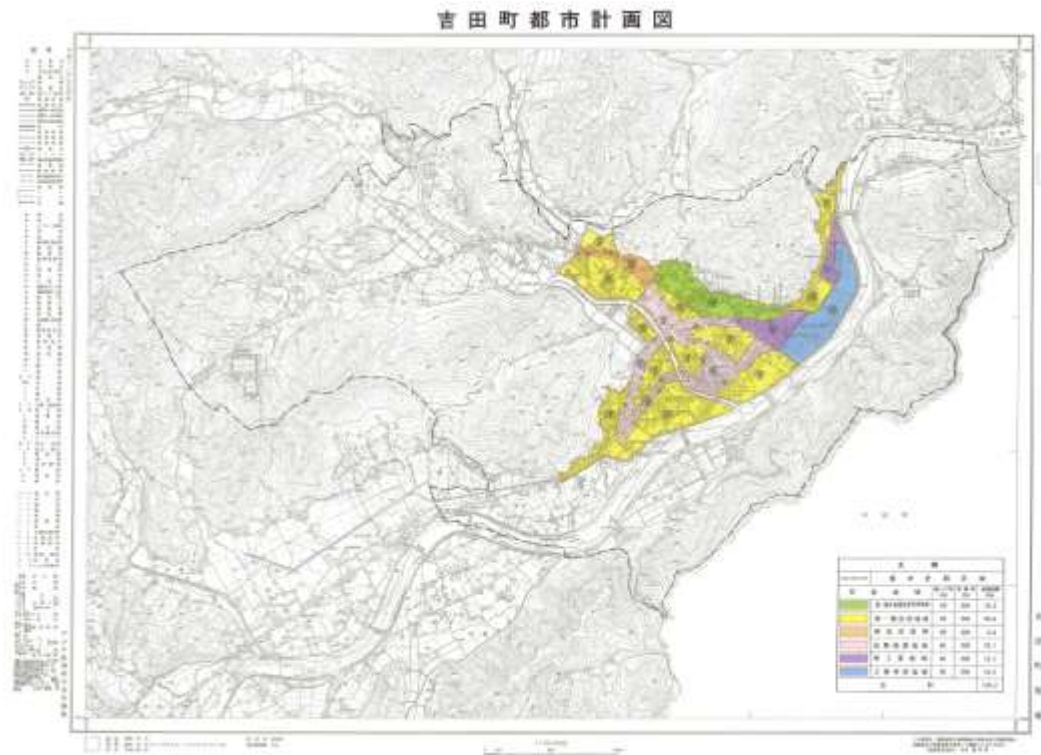
- 都市計画決定、都市施設の整備、市街地開発事業の施行などの都市計画に関する施策は、「**都市計画区域**」の区域内で実施する必要があります。
- 本市における都市計画区域は、公共下水道の整備等に対応し、吉田町の一部に設定されています。
- 平成16年の6町合併以降、本市では**都市計画決定や都市計画審議会が行われておらず**、都市計画に関する方針や施策が更新されない状態が続いています。

### 【都市計画の運用状況】

- 昭和55年 都市計画区域の決定
- 昭和58年 都市下水路の決定（吉田排水区域55ha）
- 平成4年 用途地域の指定
- 平成6年 公共下水道の決定（処理区域178ha）  
吉田下水路の廃止
- 平成7年 用途地域の変更（法改正による）  
※これ以降、都市計画の決定及び変更はない。
- 平成16年 6町合併による新市誕生  
※これ以降、都市計画審議会は設置されていない。

### 【都市計画区域】

- 都市計画区域 : 1,253ha
- 用途地域 : 178.2ha  
(公共下水道の処理区域は用途地域区域に指定)



# 3. 地域地区

- 地域地区とは、土地の自然条件や土地利用の動向を考へて、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、都市計画区域内に定められるものです。
- 特に、住居・商業・工業その他の都市の諸機能を適切に配分し、用途の混在を防ぐことを目的に定められる地域地区である「用途地域」では、用途、密度（容積率・建蔽率）、形態（高さなど）が規制されます。
- 本市の都市計画区域内には、以下の6種類の用途地域が定められているほか、中心部以外では用途地域の指定がされない区域もあります。

## 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。

## 第一種住居地域

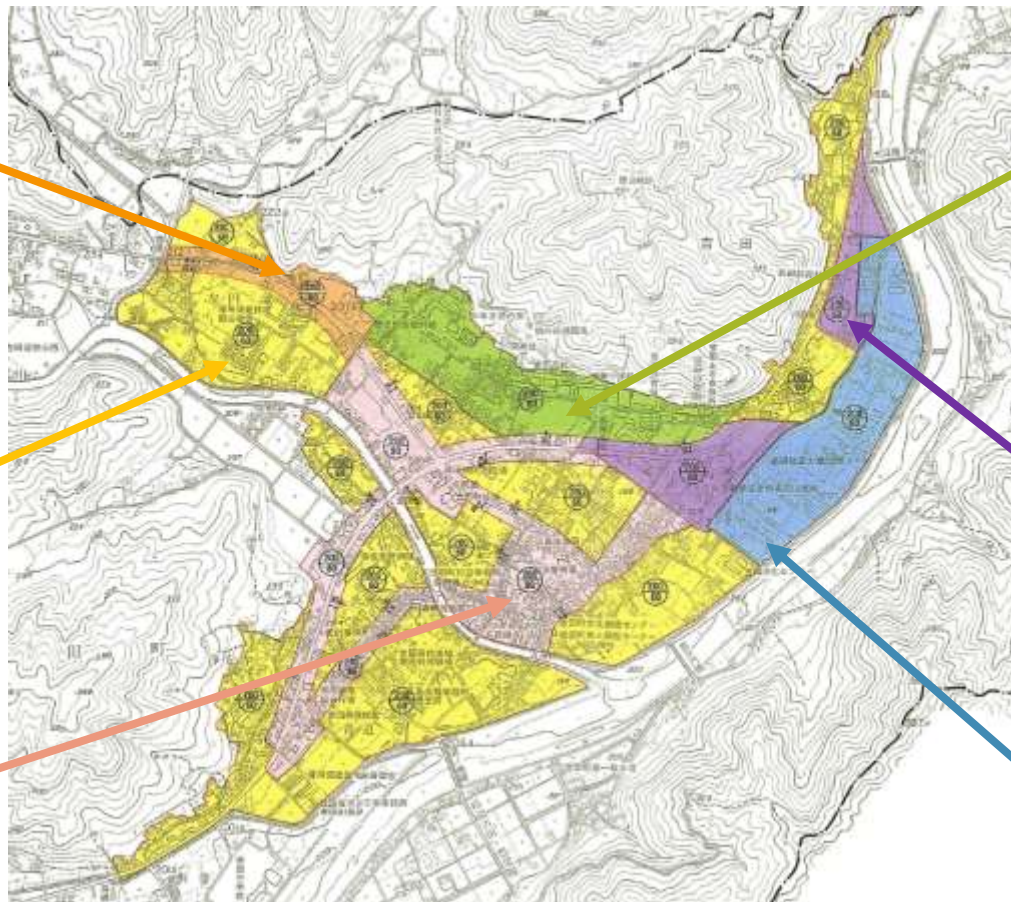


住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

## 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。



## 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。

## 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。

図：国土交通省資料、安芸高田市都市計画図より引用

# 4. 都市施設

- 都市施設とは、**道路、公園、下水道**など、安全で快適な都市生活と機能的な都市活動に欠かせない公共施設で、都市としての根幹を形成するものことです。
- 土地利用や交通の将来的な見通しを勘案し良好な都市生活を保持し、円滑な都市活動を確保するために必要なものについて、都市計画で定めるものとされています。
- 現状、**本市で「都市施設」として規定されている公共施設は下水道のみ**です。

## ■ 都市施設の例（赤字は本市内にある都市施設）

|                  |   |
|------------------|---|
| 交通施設             | 道路、都市高速鉄道、<br>駐車場、自動車ターミナル等                                   |
| 公共空地             | 公園、緑地、広場、墓園等  |
| 供給施設又は<br>処理施設   | 水道、電気供給施設、<br>ガス供給施設、 <b>下水道</b> 、<br>汚物処理場、ごみ焼却場、<br>その他処理施設 |
| 水路               | 河川、運河等  |
| 教育文化施設           | 学校、図書館、研究施設等  |
| 医療施設又は<br>社会福祉施設 | 病院、保育所等   |
| その他              | 市場、と畜場又は火葬場、<br>一団地の住宅施設等                                     |





# 5. 地区計画

- 地区計画とは、用途地域等と併せ、**地区の特性に応じ、地区施設や建物、土地利用の細かなルールを定める**ものです。
- 地区計画の区域内では、地区計画の目標・方針を定め、地区整備計画により道路・公園等の位置や建物等のルールを定めます。

