

都市計画制度

都市計画制度は、まちづくりのルールを定めたものであり、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。

このため、行政マターの分野として、海外投資家など個々の民間事業者とは関連が薄いようにも映るが、用途地域や建蔽率、容積率などの理解については、投資判断をする上で重要な項目となる。

また、都市計画についても国によって考え方や制度が異なる。

このため、本項では、日本における都市計画制度について基本的な考え方や概要を整理した。

都市計画制度

都市計画制度とは

日本では、「都市計画法」により、まちづくりのルールが定められている。

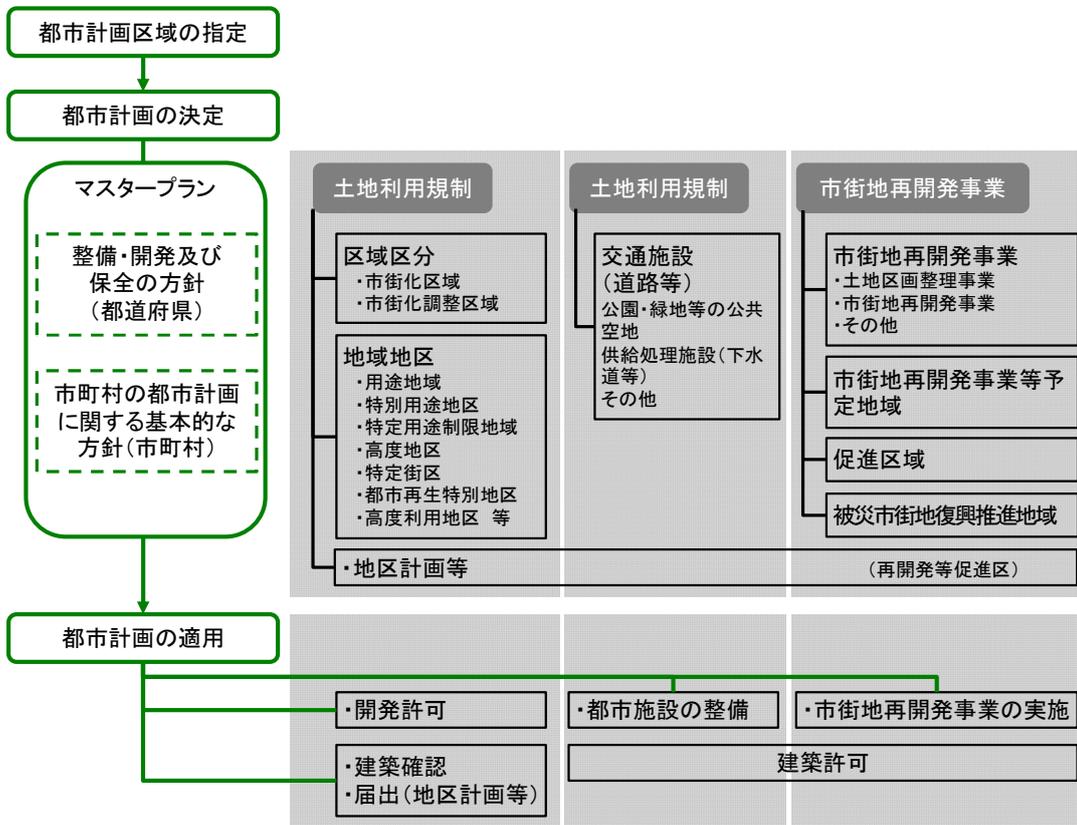
「都市計画法」は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることで、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、それによって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的としている。

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目的とした「まちづくりのルール」となる。

都市計画制度の概要

都市計画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实情によって指定していく。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で、地域のルールが作られる。

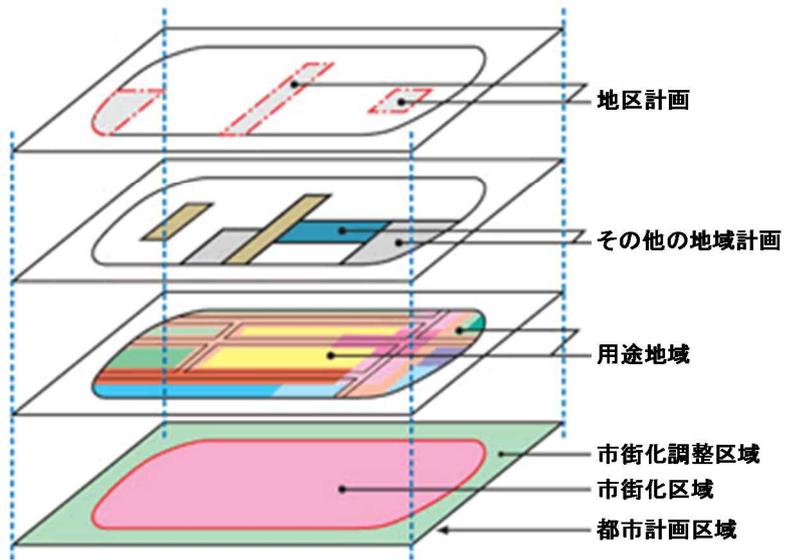
●都市計画制度の構成●



出所:国土交通省都市局都市計画課

都市計画制度

●土地利用計画のイメージ●



出所:国土交通省都市局都市計画課

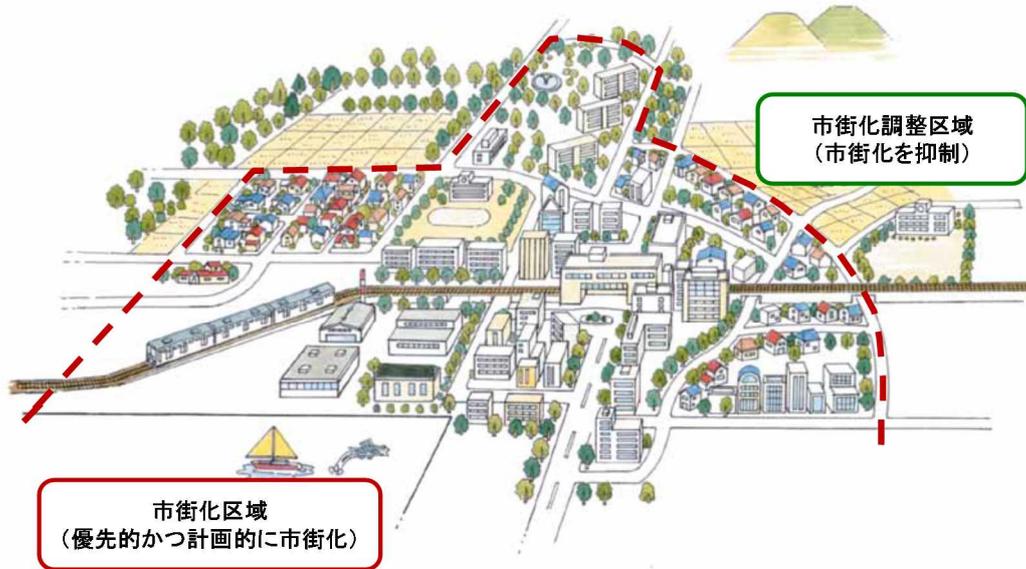
都市計画制度

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ある。

三大都市圏(首都圏、近畿圏、中部圏)や政令指定都市では区分することとされ(ただし、政令指定都市の区域の全部又は一部を含む都市計画区域のうち、その区域内の人口が50万人未満であるものを除く)、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る。

●区域区分の状況●



出所:国土交通省都市局都市計画課

都市計画制度

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、12種類ある。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められる。

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ものである。

●用途地域ごとの目指すべき土地利用●

第一種低層住居専用地域	低層住宅のための地域。小規模な店舗や事務所を兼ねた住宅、小中学校などが建てられる。
第二種低層住居専用地域	主に低層住宅のための地域。小中学校などのほか、150㎡までの一定の店舗などが建てられる。
第一種中高層住居専用地域	中高層住宅のための地域。病院、大学、500㎡までの一定の店舗などが建てられる。
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。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定の店舗や事務所など必要な利便施設が建てられる。
第一種住居地域	住居の環境を守るための地域。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられる。
第二種住居地域	主に住居の環境を守るための地域。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられる。
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。
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。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられる。
商業地域	銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域。住宅や小規模の工場なども建てられる。
準工業地域	主に軽工業の工場やサービス施設などが立地する地域。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんどが建てられる
工業地域	どんな工場でも建てられる地域。住宅や店舗は建てられるが、学校、病院、ホテルなどは建てられない。
工業専用地域	工場のための地域。どんな工場でも建てられるが、住宅、店舗、学校、病院、ホテルなどは建てられない。

●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する。
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。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る。

出所：国土交通省都市局都市計画課

都市計画制度

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併せて、建物の建て方のルールが定められている。

これにより土地利用に応じた環境の確保が図られる。

●容積率・建蔽率の制限●

用途地域	容積率	建蔽率
第一種低層住居専用地域	50~ 200%	30~ 60%
第二種低層住居専用地域	50~ 200%	30~ 60%
第一種中高層住居専用地域	100~ 500%	30~ 60%
第二種中高層住居専用地域	100~ 500%	30~ 60%
第一種住居地域	100~ 500%	50~ 80%
第二種住居地域	100~ 500%	50~ 80%
準住居地域	100~ 500%	50~ 80%
近隣商業地域	100~ 500%	60~ 80%
商業地域	200~ 1300%	80%
準工業地域	100~ 500%	50~ 80%
工業地域	100~ 400%	50~ 60%
工業専用地域	100~ 400%	30~ 60%

容積率とは	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。 建築物の規模とその地域の道路等の公共施設の整備状況とのバランスを確保すること等を目的としている。
建蔽率とは	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合をいう。 建築物の敷地内に一定割合以上の空地を確保することにより、建築物の日照、通風、防火、避難等を確保するため、都市計画区域内においては、用途地域の種別、建築物の構造等により、その最高限度が制限されている。

出所:国土交通省都市局都市計画課

都市計画制度

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併せて、建物の建て方のルールが定められている。

これにより土地利用に応じた環境の確保が図られる。

●用途地域におけ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確保するため、敷地境界線から一定の勾配で建物の高さを制限する。 斜線制限と同程度以上の彩光・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ない。
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、指定容積率に関わらず、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する。 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を指定することができる。
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する。

都市計画制度

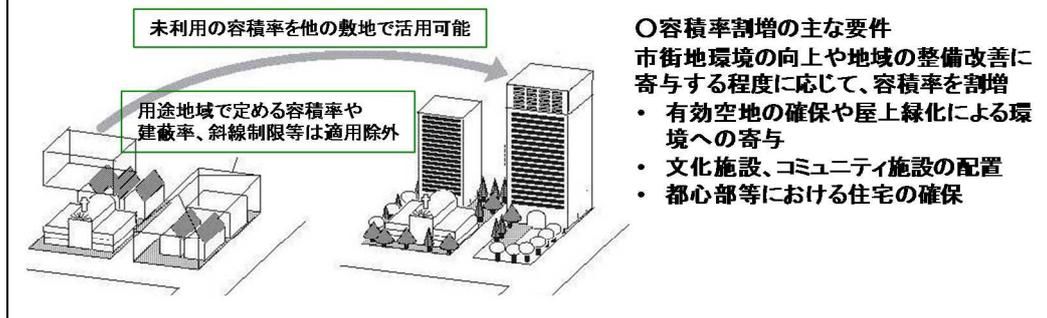
その他の地域地区

地域地区には、用途地域のほかに建物形態に関する規制を付加する高度地区、景観地区や、建物の防火性能に関する規制を付加する防火地域、風景の維持に関する規制を付加する風致地区などがある。

また、土地の有効活用を効果的に進めるため、高度利用地区、特定街区、都市再生特別地区などの特例制度がある。

●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。
- 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



●高度地区●

- 都市の合理的利用に基づき、将来の適正な人口密度、交通量その他機能に適応した土地の高度利用及び居住環境の整備を図ることを目的として、建築物の高さの最高限度や最低限度を定めることができる。

●風致地区●

- 都市において、自然的な要素に富んだ土地における良好な自然的景観を維持するために定められる地域地区であり、地方公共団体の条例により建築物の建築等に対する規制を行うことができる。

●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る。

●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、建蔽率の低減など必要な要件を都市計画で定めた上で、容積率制限を緩和する。

出所：国土交通省都市局都市計画課

都市計画制度

地区計画

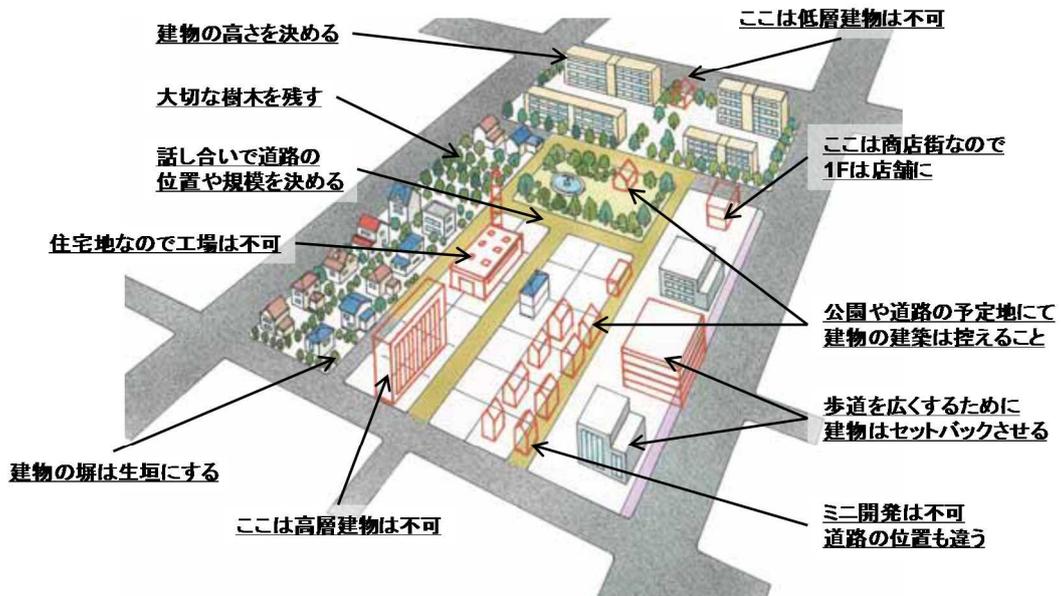
地区計画は、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める「地区レベルの都市計画」で、策定主体は、市町村となる。

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く。

●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、建蔽率、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

〔地区計画のイメージ〕



出所: 国土交通省都市局都市計画課