

1 都市計画法に基づく土地利用制度の概要

(1) 土地利用全般に関する事項

ア 市街地における用途の適正な配置その他適切な土地利用の実現

市街地における土地利用は、マスタープランにおいて目指すべき市街地像を明らかにしたうえで、その実現のため、用途地域に加えて、特別用途地区、特定用途誘導地区、地区計画等の土地利用に関する各種制度を積極的に適用すべきです。

用途地域は、地域ごとのまちづくりの将来像を見据え、市街地の大きな土地利用の方向を13種類の典型的な地域として示すものであることから、今後、地域の実情に応じた土地利用を誘導し、望ましいまちづくりを実現するためには、用途地域を補完して特別の目的から特定の用途の利便の増進又は環境の保護等を図る特別用途地区、特定の用途の建築物の誘導を図る特定用途誘導地区等の地域地区、地権者等の意見を反映しつつきめ細やかなまちづくりを誘導する手法である地区計画等をより積極的に活用して、街区の状況に合わせてきめ細かく建築物に関する制限及び公共施設等の整備の方針を定めることが望ましいといえます。

イ 市街地の外における都市的土地利用への対応

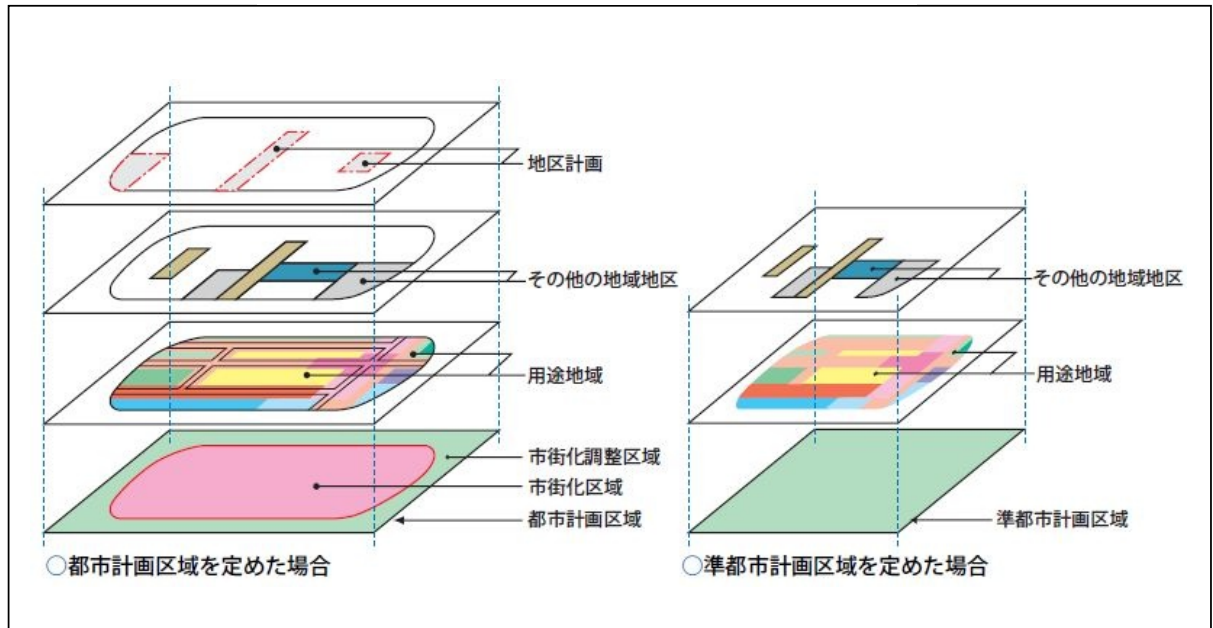
これまでの人口増加の時代から人口減少へと転じています。このような中で、都市を取り巻く状況は、モータリゼーションの進展や中心部と郊外部の地価差等を背景として、病院、学校、庁舎等の公共公益施設の郊外移転や大規模な集客施設の郊外立地が進む一方で、既成市街地においては空家・空地等が増加している状況にあります。

今後の都市計画の在り方は、高齢者も含めた多くの人々にとっての暮らしやすさを確保し、環境負荷の増大、インフラ投資の効率の低下や都市の運営コストの増大等を回避する観点から、これまでの都市の拡大成長を前提とした在り方を転換し、都市の既存ストックを有効活用しつつ、様々な都市機能がコンパクトに集積した都市構造を実現していくことが望ましいといえます。このため、市街地のいたづらな拡大や、市街地外における都市機能の無秩序な拡散を抑制することが必要です。

ウ 競争抑制的な土地利用制限の排除

大規模な集客施設については、著しく多数の人々を都市圏の広い地域から集めることにより、立地場所周辺的环境、土地利用等に大きな影響を及ぼすだけでなく、都市構造のレベルでも、立地場所から離れた地域における広域的な交通流態等に甚大な影響を及ぼすおそれがあることから、都市計画区域及び準都市計画区域内の商業地域、近隣商業地域及び準工業地域以外の地域において立地の制限が行われていますが、用途地域や地区計画の決定等による用途制限の解除等の都市計画制度の運用に当たっては、既存の競合する店舗等との競争を抑制するなど需要調整や既得権擁護とならないよう措置するとともに、既成市街地における空家・空地の発生も含めた環境悪化、交通渋滞の激化、都市基盤施設の利用効率の低下、集積による利便の増進など、土地利用の外部性をコントロールする観点から運用すべきであるといえます。

▼土地利用計画のイメージ



(2) 都市計画法に基づく土地利用制度の概要

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、きめ細や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。

法第8条	地域地区の種類	都市計画区域				準都市計画区域	
		線引き		非線引き		用途地域	用途白地域
		市街化区域	市街化調整区域	用途地域	用途白地域		
第1号	用途地域	○		○		○	
第2号	特別用途地区	○		○		○	
第2の2号	特定用途制限地域				○		○
第2の3号	特例容積率適用地区	○※1		○※1			
第2の4号	高層住居誘導地区	○※2		○※2			
第3号	高度地区	○		○		○	
	高度利用地区	○		○			
第4号	特定街区						
第4の2号	都市再生特別地区						
	居住調整地域	○※3			○※3		
	居住環境向上用途誘導地区	○※4			○※4		
	特定用途誘導地区	○		○			
第5号	防火・準防火地域	○		○			
第5の2号	特定防災街区整備地区						
第6号	景観地区	○		○		○	
第7号	風致地区	○	○	○	○	○	
第8号	駐車場整備地区	○		○			
第9号	臨港地区	○		○			
第10号	歴史的風土特別保存地区						
第11号	第1種歴史的風土保存地区・ 第2種歴史的風土保存地区						
第12号	緑地保全地域	○	○	○	○	○	○
	特別緑地保全地区	○	○	○	○		
	緑化地域	○		○			
第13号	流通業務地区	○		○			
第14号	生産緑地地区	○					
第15号	伝統的建造物群保存地区	○	○	○	○	○	○
第16号	航空機騒音障害防止地区・ 航空機騒音障害防止特別地区	○	○	○	○		

- ※1 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，近隣商業地域，商業地域，準工業地域又は工業地域に限る。
- ※2 第一種住居地域，第二種住居地域，準住居地域，近隣商業地域又は準工業地域で指定容積率が十分の四十又は十分の五十と定められたものに限る。
- ※3 立地適正化計画の区域のうち，
 - ・区域区分が定められている場合には，市街化区域内であり，かつ，居住誘導区域外の区域
 - ・区域区分が定められていない場合には，居住誘導区域外の区域に限る。
- ※4 居住誘導区域内に限る。

(3) 地域地区の概要

地域地区のうち、本県で適用が想定されるものについて制度の趣旨と適用条件を以下に示します。

種類	趣旨	適用条件
用途地域	建築物の用途、形態、建ぺい率、容積率、高さなどに制限を加えることにより都市機能の維持増進、居住環境の保護、商工業の利便性の促進をはかり、また多岐にわたる用途の建築物の混在を防いで地域の生活に応じた良好な都市環境を形成する。	単なる局地的・相隣的な土地利用の調整の観点にとどまらず、都市全体にわたる都市機能の配置及び密度構成の観点から検討し、積極的に望ましい市街地の形成を誘導するため、都市計画区域マスタープランまたは市町村マスタープランに示される地域ごとの市街地の将来像にあった内容とすべきである。
特別用途地区	用途地域の指定の目的を基本とし、これを補完するため、特別の目的から特定の用途の利便の増進または環境の保護等を図る。	用途地域との関係を十分に考慮したうえで、当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等、実現を図るべき特別の目的を明確に設定して、適切な位置及び規模で定めることが望ましい。 目指すべき市街地像を実現するうえで適切なものとなるよう、都市計画の総合性、一体性の観点から創意工夫を活かして柔軟な運用が行われることが望ましい。 また、区域の境界については、原則として、道路、鉄道その他の施設、河川、海岸、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることが望ましい。
特定用途制限地域	用途地域が定められていない土地の区域(市街化調整区域を除く)内において、その良好な環境の形成等を行うために、例えば、多数人が集中することにより周辺の公共施設に大きな負荷を発生させるものや、騒音、振動、煤煙等の発生により周辺の良好な居住環境に支障を生じさせる、あるいは良好な居住環境にそぐわないおそれのある建築物などの建築を制限する必要がある場合に定める。	定める区域は、良好な環境の形成または保持のために必要な範囲の区域とすべきである。 制限すべき特定の建築物等の用途は、当該地区の特性に応じて合理的な土地利用が行われるため、良好な環境の形成または保持に支障を及ぼさないよう、適切かつ必要最小限のものを定めるべきである。また、都市計画において定める制限すべき特定の建築物等の用途は、概要を定めるにとどめるべきである。
特例容積率適用地区	用途地域(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、近隣商業地域、商業地域、準工業地域又は工業地域に限る。)内において、適正な配置及び規模の公共施設を備え、かつ、用途地域で指定された容積率の限度からみて未利用となっている建築物の容積の活用を促進することにより、土地の有効利用を図る。	区域内における様々な容積移転のケースを想定して、公共施設の整備水準を勘案した上で、明らかに支障が生じると予想される区域を含まないよう、適切な範囲を指定すべきである。

種類	趣旨	適用条件
高度地区	都市の合理的土地利用計画に基づき、将来の適正な人口密度、交通量その他都市機能に適應した土地の高度利用及び居住環境の整備を図る。	<p>(最低限高度地区)</p> <ul style="list-style-type: none"> 建築物の高さの最低限度を定める高度地区で、市街地中央部の商業用地や駅前広場周辺等の、特に土地の高度利用を図る必要がある地区に指定する。 <p>(最高限度高度地区)</p> <ul style="list-style-type: none"> 建築物の高さの最高限度を定める高度地区で、以下の地区に指定するのが望ましい。 <ul style="list-style-type: none"> a. 建築密度が過大になるおそれのある市街地で、商業地域内の交通その他の都市機能が低下するおそれのある区域。 b. 建築密度が過大になるおそれのある市街地で、住居地域内の適正な人口密度及び良好な居住環境を保全する必要のある区域。 c. 歴史的建造物の周囲、都市のシンボルとなる道路沿い等で景観、眺望に配慮し、建築物の高さを揃える必要がある区域。
高度利用地区	建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、用途地域内の土地の高度利用と都市機能の更新を図る。	<ul style="list-style-type: none"> 区域の特性に応じ、土地の高度利用と都市機能の更新を図るべき区域であること。 当該区域の土地の高度利用を図るために必要な公共施設が整備されていること、または当該公共施設に関する都市計画が定められていること。
居住調整地域	<p>人口減少・高齢化の進展という社会背景の中で、都市構造を集約化して都市の機能を維持していく必要性が高まっていることを踏まえ、今後、工場等の誘導は否定しないものの、居住を誘導しないこととする区域において住宅地化を抑制するために定める。</p> <p>立地適正化計画の区域のうち、</p> <ul style="list-style-type: none"> 区域区分が定められている場合には、市街化区域内であり、かつ、居住誘導区域外の区域において 区域区分が定められていない場合には、居住誘導区域外の区域において定めることができる。 	<p>以下のような場合に定められると考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域について、今後居住が集積するのを防止し、将来的にインフラ投資を抑制することを目的として定める場合 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域について、住宅地化されるのを抑制することを目的として定める場合 非線引き都市計画区域内で、都市の縁辺部の区域について、住宅開発を抑制し居住誘導区域内など都市の中心部の区域において住宅地化を進めることを目的として定める場合 区域区分が定められている都市計画区域から流出する形で非線引き都市計画区域において住宅地化が進んでいる場合において、区域区分が定められている都市計画区域に近接・隣接する非線引き都市計画区域における住宅地化を抑制することを目的として定める場合 災害ハザードエリア内の災害リスクが特に高い区域について、住宅地化されるのを抑制することを目的として定める場合

種類	趣旨	適用条件
居住環境向上用途誘導地区	居住誘導区域内において、居住環境向上施設に限定して用途規制や容積率の緩和を行う一方、それ以外の建築物については従前通りの規制を適用することにより、居住環境向上施設を有する建築物の建築を誘導することを目的とする。	<ul style="list-style-type: none"> ・誘導すべき用途については、建築基準法の規定による制限を緩和することも可能である。 ・建築物の容積率の最高限度は、指定容積率を基準にして、交通施設及び供給処理施設の容量や周辺地域に対する環境上の影響等を勘案して過大にならない範囲で適切に定めることが望ましい。 ・指定容積率を超えた高密度の土地利用がなされる敷地が生じることから、建築物が中高層化することで、周囲の状況との調和が図られない事態が発生することも予想される。このため、市街地環境を確保する観点から必要な場合には、建築物の高さの最高限度をあわせて定めることが望ましい。
特定用途誘導地区	都市機能誘導区域内において、誘導施設に限定して容積率や用途規制の緩和を行う一方、それ以外の建築物については従前通りの規制を適用することにより、誘導施設を有する建築物の建築を誘導することを目的とする。	<ul style="list-style-type: none"> ・誘導すべき用途については、建築基準法の規定による制限を緩和することも可能である。 ・建築物の容積率の最高限度は、指定容積率を基準にして、交通施設及び供給処理施設の容量や周辺地域に対する環境上の影響等を勘案して過大にならない範囲で適切に定めることが望ましい。 ・指定容積率を超えた高密度の土地利用がなされる敷地が生じることから、建築物が高層化することで、周囲の状況との調和が図られない事態が発生することも予想される。このため、市街地環境を確保する観点から必要な場合には、建築物の高さの最高限度をあわせて定めることが望ましい。
防火地域・準防火地域	防火性能の高い建築物等の建築を促進することにより、市街地における火災の危険を防除するために定める。	<p>(防火地域)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市街地の中心部で特に土地利用、建築密度が高く、火災危険度の高い地区。 <p>(準防火地域)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防火地域に隣接して広がる地域など、比較的密集した市街地。
景観地区	市街地の良好な景観の形成を図るために定める地域地区である。景観地区内の建築物の形態意匠及び工作物の形態意匠、高さ等を制限することができる。	建築物や工作物の色やデザイン等の制限、開発行為等の一定の行為に対する規制について、裁量的・定性的な基準として定め、市町村が建築物等の計画とこれらの基準との適合性を裁量的に判断することにより、地域の景観の質を能動的に高めていくことが可能。
風致地区	良好な自然的景観を形成している土地の区域のうち、都市における土地利用計画、都市環境の保全を図るための風致の維持が必要な区域について定める。	<p>(指定対象)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・樹林地若しくは樹木に富める土地(市街地を含む)であって、良好な自然的景観を形成しているもの。 ・水辺地(水面を含む)、農地その他市民意識から郷土意識の高い土地であって、良好な自然的景観を形成しているもの。

種類	趣旨	適用条件
駐車場整備地区	商業地域、近隣商業地域等で、自動車交通が著しく輻輳する地区において、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する必要があると認められる区域において、駐車施設の整備を促進すべき地区として定める。	都市機能が高度に集積している商業・業務地区等や、面的整備事業予定地区で将来拠点都市機能の集積が見込まれる地区等が考えられる。
臨港地区	港湾を管理運営するため定める地域地区で、港湾施設のほか、海事関係官公署、臨海工場等、港湾を管理運営する上で必要な施設が立地する地域及び将来これらの施設のために供せられる地域として、分区条例等港湾法に基づき、必要な土地利用規制が課せられる地域。	都市の一般市街地における土地利用規制と港湾機能の維持増進のための土地利用規制が重層的に適用される場合があり、港湾機能と都市機能の調和の観点から、両者の規制が十分調整される必要がある。
流通業務地区	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、流通業務市街地として整備すべき地域について、都市計画に定めるものであり、地区内では、流通業務に関連する施設以外の設置が規制される。	「流通業務施設の整備に関する基本方針」にかかる都市の区域のうち、幹線道路、鉄道等の交通施設の整備の状況に照らして、流通業務市街地として整備することが適当であると認められる区域。
伝統的建造物群保存地区	伝統的建造物群及びこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保存するため定める。	伝統的建造物群の主として外観上認められるその位置、形態、意匠等の特性をその周囲の環境と併せて保存することを目的としている。