

みんなで 進める まちづくりの話

まちづくりのための
地図の話

1

まちづくりの
計画を決める話

3

建物を建てられるところと、
建てられないところの話

5

土地の使い方と建物の
建て方のルールの話

7

『都市』に必要な
都市施設の話

9

『都市』の
つくりかたの話

11

自然や歴史・文化を
大切にする話

13

地区のルールを
決める話

15

みなさんがつくっていく
まちづくりの話

17

まちづくり のための 地図の話

みなさんは、こんな地図を見た
ことがありますか？

これは都市計画図といい、みな
さんの住んでいるまちにもきつと
あります。

この図は、みなさんの住んでいるまちの建物の建て方や、使
い方等のルールをあらわしたものです。

ではこのルールは、どんなことを、どうやって決めているの
でしょう？

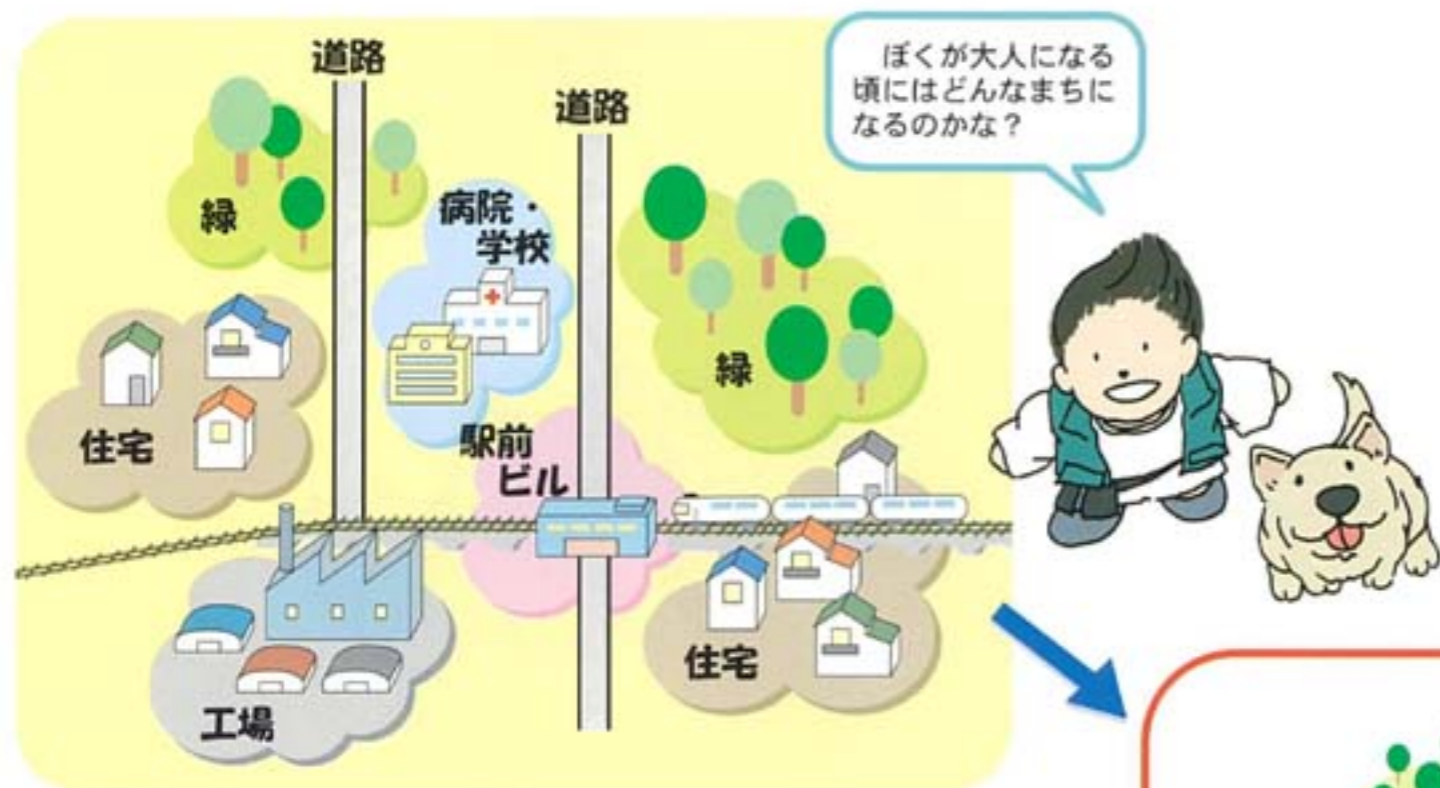
決から一緒に見てみましょう。



まちづくりの 計画を決める話

よい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。

■マスタープラン



●都市計画区域マスタープラン

正式には、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」と言います。都市計画区域マスタープランは、人口、人や物の動き、土地の利用のしかた、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、将来のまちをどのようにしていきたいかを具体的に定めるものです。

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（市街化区域と市街化調整区域との区分）の決定の有無及び当該区分を決めるときはその方針
- ③ ②の他、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

●市町村マスタープラン

正式には、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」と言います。市町村マスタープランは、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。

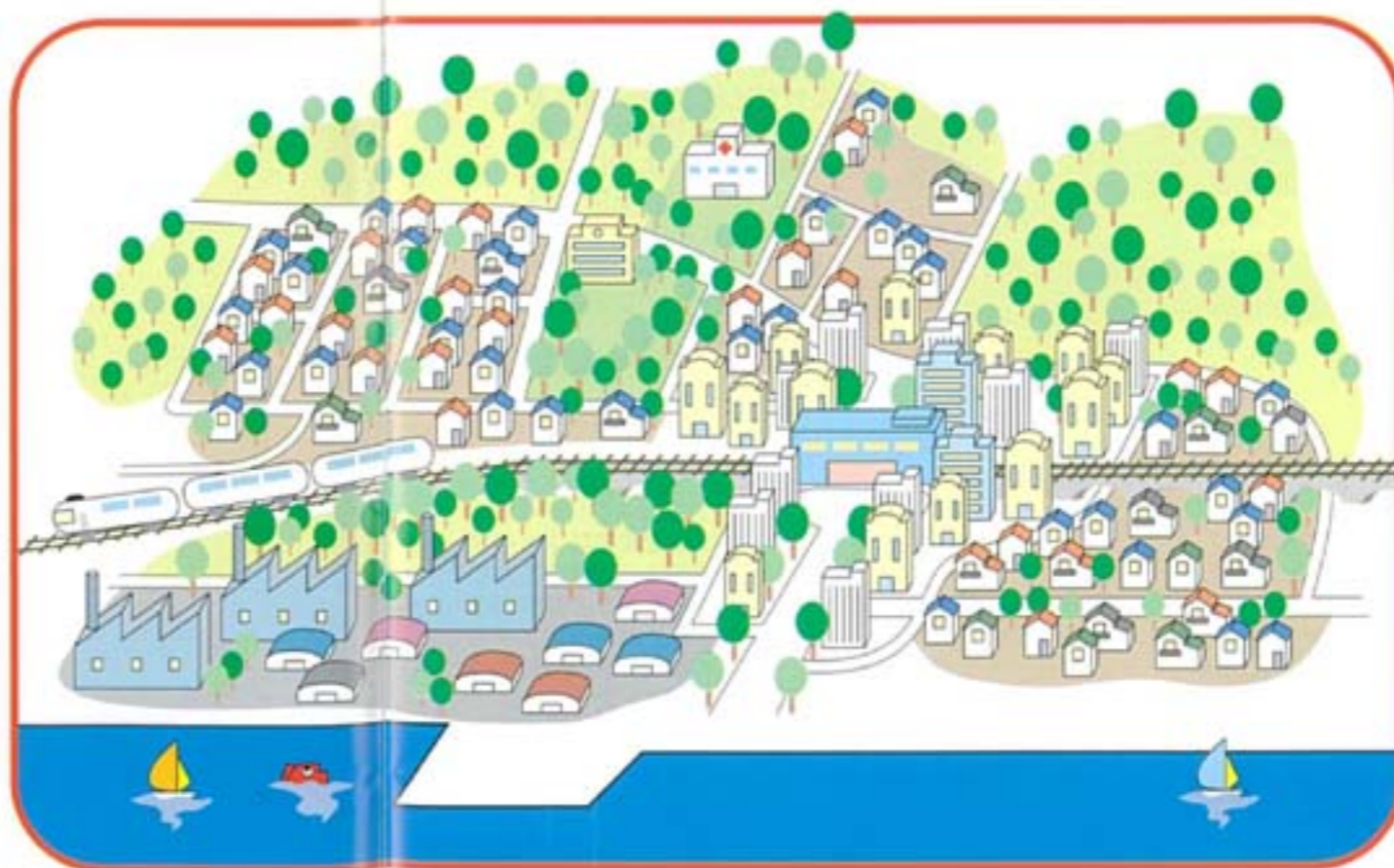
また、市町村マスタープランは、当該市町村を含む都市計画区域マスタープラン、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想に即したものとなっています。

●都市計画基礎調査

都市計画を適切に策定し、実現していくためには、都市の現状や変化の様子などについて幅広くデータを集めて、これに基づいて計画を定める必要があります。そのために、おおむね5年ごとに、都市計画区域について、人口、産業、市街地面積、土地利用、交通量などの現況と将来の見通しについての調査を行っています。

わしらの意見も、聞いてくれるんじゃ。

こんなまちになったらいいのになあ。



計画通りになったワン！



建物を建てられるところと、建てられないところの話

『都市』のなかなら、どこにどんなものを建ててもいいの？



たとえば...、
どこでも建築
OKだったら...



これだと道路や公園のような、みんなで使うものを、みんなが使えるようにするには、お金がいっぱいかかっちゃうよね。
いろんなところに建物がポツポツ建って、自然が壊されてしまうよね。

●都市計画区域

都市計画を決めるにあたっては、まず「都市」の範囲を明らかにしなければなりません。そこで、都心の市街地から郊外の農地や山林のある田園地域に至るまで、人や物の動き、都市の発展を見通し、地形などからみて、一体の都市として捉える必要がある区域を、「都市計画区域」として指定します。

都市計画区域は都市の実際の広がりに合わせて定めるので、その大きさは一つの市町村の行政区域の中に含まれるものからいくつかの市町村にわたる広いものまであります。

●準都市計画区域

近年、モータリゼーションの進展等により、高速道路のインター周辺や幹線道路の沿道等を中心に大規模な開発、建設が拡大しており、無秩序な土地の利用や良好な景観の喪失が進んでいます。

そこで、用途地域・風致地区など土地の使い方を決めるために必要な都市計画を定めるため、「準都市計画区域」を指定できることになりました。



建てられるところと、
そうじゃないところ
を決めたら、こう！

住むところや、買い物をするところ、働くところがまとまっていって便利ね。



自然や畑がちゃんと残っていて、勝手にものが建てられないようになっているんだ。

●線引き (区域区分)

都市計画では、無秩序にまちが広がらないように、一定のルールに基づいて建物の建築などを制限しています。具体的には都市計画区域を2つに区分して、すでに市街地になっている区域や計画的に市街地にしていく区域(市街化区域)と、市街化をおさえる区域(市街化調整区域)を定めます。(区分を定めることを「線引き」と言います。)

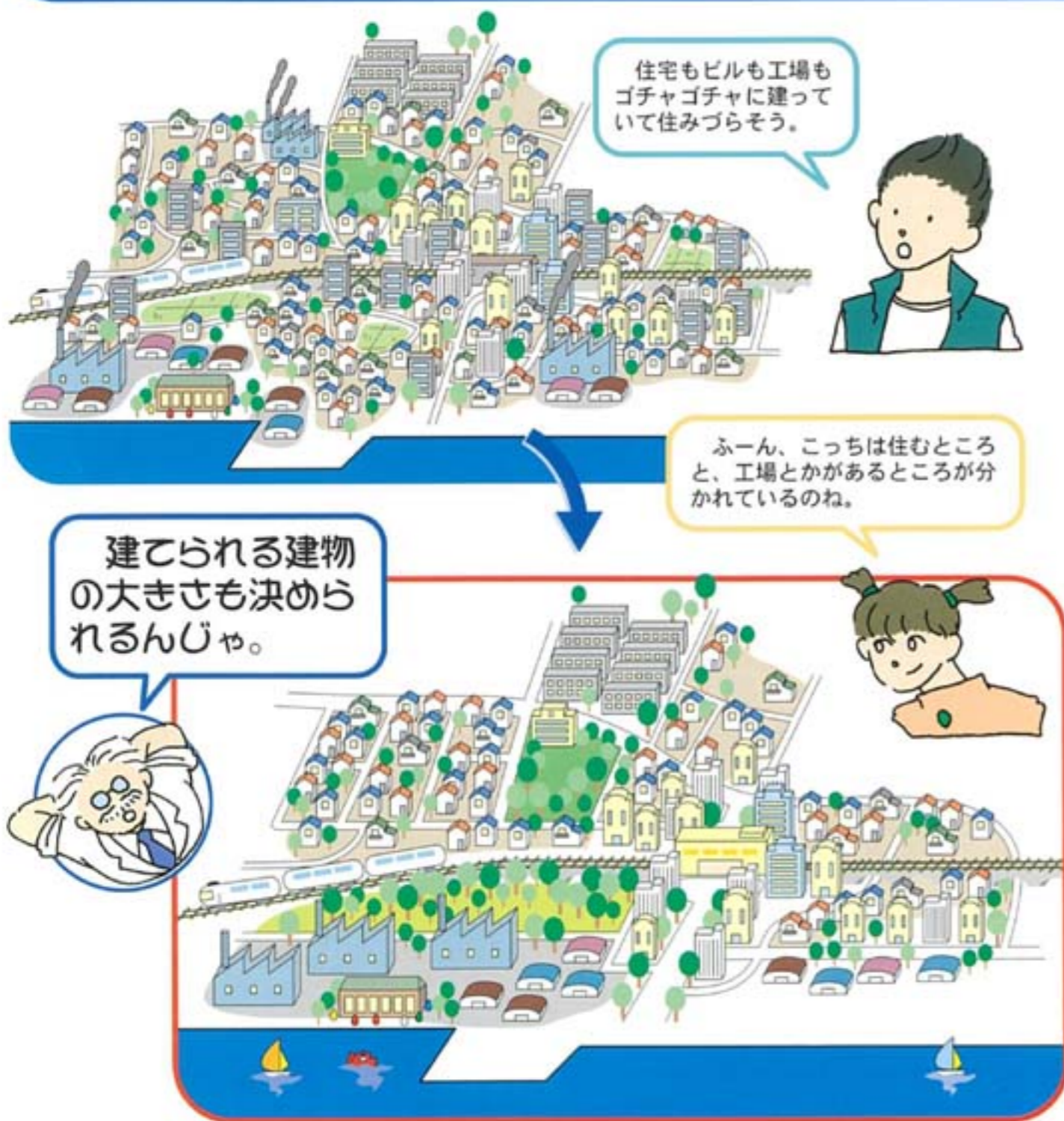
建てられるところも、
土地の使い方や建て方に
ルールがあるよ。



Next!

土地の使い方と建物の建て方のルールの話

みんなが、バラバラに建物を建ててい
いわけではなく、土
地の使い方や建物の
建て方にはいろんな
ルールがあるのです。



●用途地域

都市における住居、商業、工業といった土地利用は、似たようなものが集まっていると、それぞれにあった環境が守られ、効率的な活動を行うことができます。しかし、種類の異なる土地利用が混じっていると、互いの生活環境や業務の利便が悪くなります。

そこで、都市計画では都市を住宅地、商業地、工業地などいくつかの種類に区分し、これを「用途地域」として定めています。

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



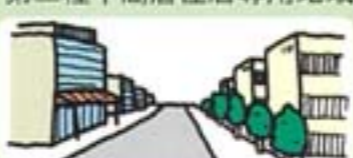
主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

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。

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。

●地域地区

都市計画区域内の土地をその利用目的によって区分し、建築物などに対するルールを決め、土地の合理的な利用を図るために、用途地域などの地域地区を指定します。また、準都市計画区域については、用途地域などの地域地区のうち一部の地域地区について指定します。

●用途地域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においては、建築物の用途の制限とあわせて、建築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きます。

例えば、土地の面積と建物の床の面積の比率（容積率と言います。）、道路の幅に見合った建物の高さなどのルールがあります。

まち『都市』に必要な都市施設の話

たくさんの建物が建ち、人やものが集まる『都市』には、どのような施設が必要でしょうか？

●都市施設

私たちが都市で生活し、学び、仕事などをするためには、みんなが共同で利用する道路、公園、下水道が無くてはなりません。

都市計画では、将来のまちづくりを考えて、このような都市の骨組みを形づくっている都市施設の位置、規模、構造などを定め、計画的に整備しています。また、将来の事業が円滑に実施できるよう、都市計画に定められた施設の区域内では、建築について規制が課せられます。

都市施設には、

- ・道路、都市高速鉄道、駐車場など（交通施設）
 - ・公園、緑地など（公共空地）
 - ・上下水道、電気、ガスなど（供給・処理施設）
 - ・河川、運河その他の水路
 - ・学校、図書館など（教育文化施設）
 - ・病院、保育所など
 - ・市場
 - ・一団地の住宅施設
 - ・一団地の官公庁施設
 - ・流通業務団地
- などがあります。

公園や広場などのオープンスペースは、散歩や運動だけでなく、災害時には避難場所にもなるんだね。



自動車を集めてスムーズに走らせる幹線道路を作れば、住宅地内を通過する車が減って、家の前の道などを安心して歩けるようになるんじゃないか。特に大型車などの多い幹線道路では、周辺の環境に配慮して幅の広い植樹帯などがつくられておるな。



将来つくる道路や公園の位置や大きさが決められているんだね。



きれいな川は気持ちがいいね。大雨の時には私たちを守ってくれるのよね。



人が集まる駅前には、広場や駐車場が必要なんだね。



並木のある道路を歩いていると、気持ちがいいわ。あ、道路の下は、電力・ガスや上下水道の收容空間になっているのね！



下水処理場・ごみ処理施設等



まち『都市』の つくりかた の話

道路や公園が足りない『都市』
や、古い住宅が密集して危険な
『都市』を都市計画ではどう良
くするのでしょうか？

●都市計画事業

道路、公園、下水道などを整備する場合は、
通常、都市計画事業として行われ、地方公共団
体等が必要な用地を買収し、計画に従って工事
を実施します。



事業者が用地を直接買
収して道路などの施設を
整備する事業じゃ。

まちをつくる
方法って、いろ
いろあるのね。

こうして都市は
どんどん良くなっ
ていくんだ。



●市街地再開発事業

市街地再開発事業は、中心市街地などの土地を
有効高度利用すべき地区において、バラバラに建
っていた従来の古い建物を取り壊した上で、みん
なで協力して新しい中高層のビルや住宅に建て替
えるとともに、区域内の道路や広場をあわせて整
備するものです。市街地再開発事業では、事業が
行われる前から土地や建物について権利を持って
いる人は、それぞれの権利に応じて新しくできた
ビルとその敷地に権利が移し換えられることにな
ります。



地区の住民の協力で、古い住
宅が新しいビルに建てかわって、
広場もできたね。
やっぱり、駅前とか便利など
ころはもっと有効利用しなきゃ
ね。



地区の住民が協力しあっ
て、道路や公園などが整備
された住みやすいまちがで
きるんじゃ。

●土地区画整理事業

土地区画整理事業は、土地の所有者や住民が話
し合い、みんなでまちをよくする事業です。みん
なが少しずつ土地を提供して、この土地をみんな
が使う公園などの公共用地に充てます。それぞれ
の土地の所有者にとっては、事業後の宅地の面積
は少し小さくなりますが、道路や公園などが整備
されたり、宅地が整形化されることにより、住み
やすく利用価値の高い土地が得られることになり
ます。



自然や歴史・文化を大切にする話

緑豊かな「都市」や、歴史や文化の薫りのする「都市」を、都市計画はどう守っていくのでしょうか？

鎮守の森が残っていると、カブトムシを捕まえることもできるね。



お母さんが近くの市民農園でトマトやハーブを育てたいって言ってたよ。



緑豊かなまちづくりを進めることによって、快適な都市環境が形成されるんだね。



昔の建物やまちなみを残しておくことができるんじゃ。



水や緑を連続させて、ネットワーク化することも大切なことじゃ。



●伝統的建造物群保存地区

「伝統的建造物群保存地区」とは、伝統的建造物群及びこれと一体をなして歴史的風致を形成している環境を保存するため、市町村が定める地域地区です。

保存地区内においては、主に建築物等の建築又は除却、建築物等の外観の変更、宅地の造成、木竹の伐採、土石の採取等について規制されることとなります。

●緑地保全地区

「緑地保全地区」とは、樹木地、草地、水辺地などの緑地のうち、伝統的・文化的価値を有していたり、風致又は景観が優れていて生活環境を確保するために必要な地区を定め緑地として保全するための地域地区です。

緑地保全地区に指定された場合は、建築物の建築や樹木の伐採等緑地の保全に支障がある行為は規制されることとなります。

●生産緑地地区

「生産緑地地区」とは、市街化区域内にある一定の要件を満たす農地を農業生産活動を通して緑地として計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図るための地域地区です。

生産緑地地区に指定された場合は、農地として管理しなければならず建築物の建築等農業生産に関係のない行為は規制されることとなります。

●環境アセスメント

「環境アセスメント（環境影響評価）」とは、大規模な事業の実施にあたって、それが環境にどのような影響を及ぼすかについて、調査・予測・評価を行い、その結果を公表して住民のみなさん、地方公共団体などから意見を聴き、それらを踏まえて環境の保全の観点から、よりよい事業計画を作り上げていく制度です。

大規模な道路や土地区画整理事業等を都市計画として定める際には、都市計画を定める手続きとあわせて、実施することになっています。

地区のルール を 決める話

身近な生活空間について、
地区のみなさんで話し合っ
て、建物の用途、高さ、色
などの制限や、地区道路、
公園などについて、「地区

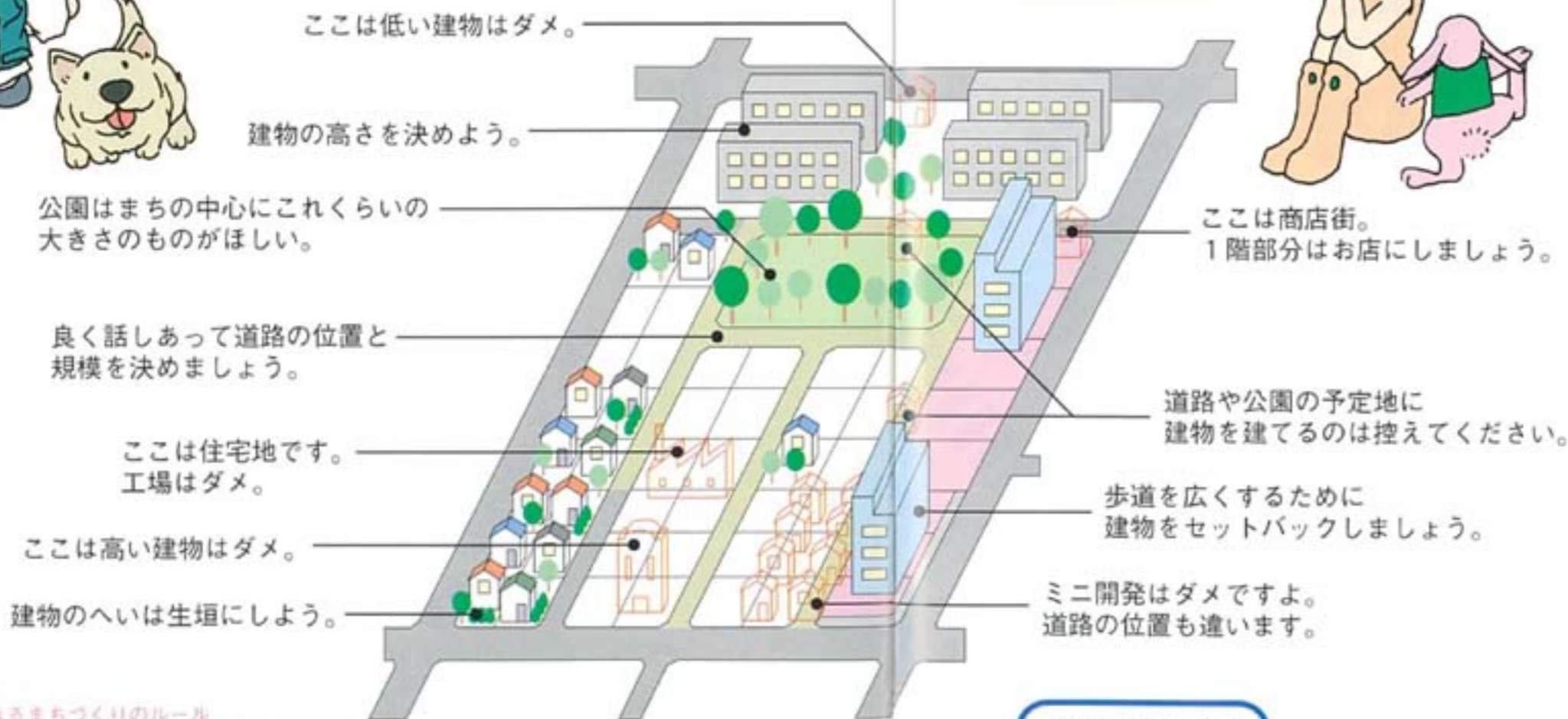
計画」としてきめ細かく定
め、景観のすぐれた良いま
ちづくりをすすめることが
できます。



地区計画では、
いろんなことを決
めているんだね。



地区計画を定めると、
まちの環境が良
くなっていくのね。



●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、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、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

【策定プロセス】

- ・地区計画の案は、市町村が条例に基づき、土地所有者等の意見を求めて作成します。
- ・地区計画の方針が策定された地区内では、土地所有者等が協定を締結して、市町村に対して地区整備計画の策定を要請することができます。
- ・市町村の条例で定めるところにより、地域住民から市町村に対し、地区計画の案の申し出ができます。

【実現担保】

- ・通常は、届出・勧告によります。ただし、地区計画で定めたルールを市町村が条例化すれば、強制力が付与されます。
- ・特定の事項を定めた場合に、特定行政庁の認定・許可により、用途地域の用途、容積率、高さの制限を緩和できる場合があります。

地区計画は、地域
住民が主役となる、
身近なまちづくりの
手段なんだよ。



●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ことから市町村が定める、「地区計画レベルの都市計画」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、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」とからなり、住民などの意見を反映して、街並みなどその地区独自のまちづくりのルールを、きめ細かく定めるものです。

●いろいろな地区計画があります。

- 地区計画（昭和55年）
- 沿道地区計画（昭和55年/平成8年制度改正）
- 集落地区計画（昭和62年）
- 再開発地区計画（昭和63年）
- 立体道路制度（平成元年）
- 住宅地高度利用地区計画（平成2年）
- 用途別容積型地区計画（平成2年）
- 市街化調整区域での地区計画
（平成4年/平成10年制度改正）
- 誘導容積制度（平成4年）
- 容積の適正配分制度（平成4年）
- 街並み誘導型地区計画（平成7年）
- 防災街区整備地区計画（平成9年）

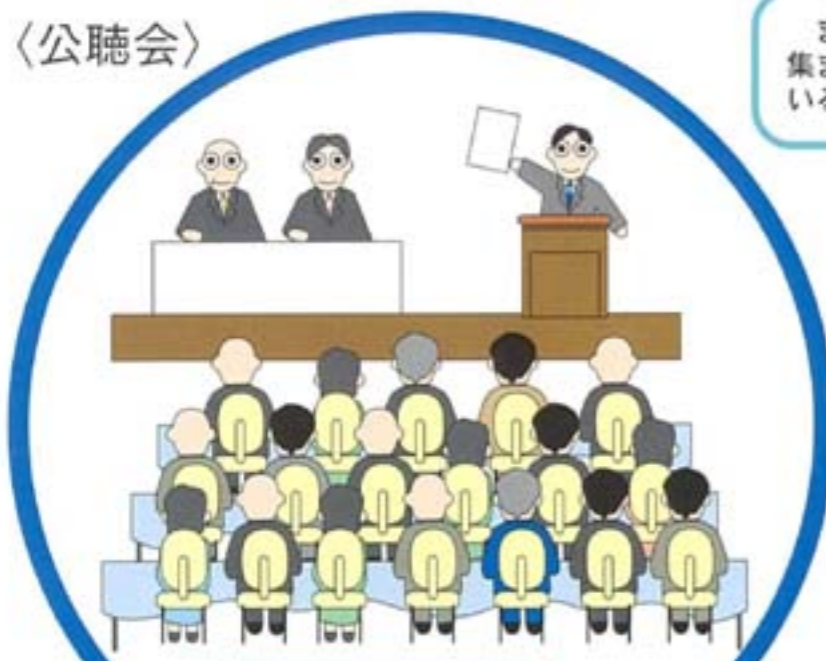
●優良なプロジェクトに対する特例制度

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す。したがって、これらを一様に緩和することは、交通混雑、環境悪化等を招くことから適当ではありません。そこで、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」に対しては、「特定街区」、「再開発地区計画」、「高度利用地区」といった、容積率の特例制度が適用されます。

みなさんが つくっていく まちづくりの話

都市計画を決めるの
にわたしたちはどのよ
うな役割をはたすこと
ができるのでしょうか。

〈公聴会〉



まちのみんなが
集まって何をして
いるの？



自分たちのまちを良
くするためにはどうす
ればいいのか、みんな
で考えているんだ。



〈公告・縦覧〉



どんな計画なのか、
みんなが見ることが
できるようにするのね。



〈都市計画審議会〉

私たちの代表や都市計
画の専門家が集まり、良
い計画かどうかしっかり
議論してから、決めるこ
とになっているんじゃ。



●都市計画手続き

都市計画の案を作る段階では、公聴会などにより住民の皆さんの意見を反映させるための措置を講じることとされています。案は公告・縦覧され、住民の皆さんは案に対し意見を提出することができます。案は、提出された意見書を添えて、都市計画審議会に提出され、審議を経た後必要な手続きを経て決定されます。


なお、都市計画は、広域的・視幹的な見地から決定すべき都市計画については都道府県が定め、その他については、基本的に市町村が定めます。

〈都市計画決定〉



大変だったけれどやっと
計画が決まったね。
まちのみんなの意見が反
映されていて、よかったね。





国土交通省

