

# 具体の制度運用

---



## 具体の制度運用

### I. コンパクト+ネットワーク型の都市

#### 1. 線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

①区域区分の堅持・廃止	1
②区域区分の新規設定	5
③市街化区域への編入	9
④市街化調整区域への編入	13
⑤用途地域の変更	17
⑥市街化調整区域における開発許可制度の適切・柔軟な運用	21
⑦市街化調整区域における地区計画制度の適切な運用	25

#### 2. 非線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

⑧用途地域の維持・廃止	27
⑨用途地域の拡大	29
⑩用途地域の縮小	31
⑪用途地域の変更	35
⑫特定用途制限地域の決定, 地区計画制度の活用	37
⑬特定用途制限地域と一体運用による建蔽率・容積率等の最高限度の引き下げ	39

#### 3. 既成市街地の機能的かつ効率的な土地利用の推進

⑭多彩なまちづくり制度の活用を促進するメニュー集の作成	43
⑮特別用途地区による規制	45
⑯ミクストユースによる緩やかな土地利用の更新	49

#### 4. 都市計画区域外の秩序ある土地利用の誘導

⑰都市計画区域外の秩序ある土地利用の誘導	51
----------------------	----

#### 5. 総合的な土地利用に向けた関連規制法の連携強化

⑱総合的な土地利用に向けた関連規制法の連携強化	53
-------------------------	----

## 具体の制度運用

### 6. 良好な市街地整備の手法の検討

⑱土地区画整理事業	55
<u>⑳市街地再開発事業</u>	59
<u>㉑地区計画</u>	63

### 7. 中心市街地, 周辺の拠点地区に求められる市街地整備のあり方

㉒公共交通の利便性の向上	67
--------------	----

### 8. 特定課題への対応

㉓空き家の有効活用	71
㉔密集市街地	75
㉕高齢団地	79
㉖ゆとりある住環境の創出	81

### 9. 都市景観形成の推進

㉗コンパクトなまちづくりの推進に伴う市街地周辺部の景観対策	85
-------------------------------	----

### 10. 計画的な道路・公共交通網の強化・再構築

㉘広域交通ネットワークの強化	87
㉙地域交通ネットワークの強化・再構築	89

### 11. コンパクトなまちづくりを推進する適切な都市施設整備の推進

<u>㉚都市の骨格を形成する基盤施設の長期的視点からの整備</u>	93
㉛民間等が整備する都市施設の計画的な誘導・活用	95
<u>㉜広域的観点からの都市機能の整備の推進</u>	97

## 具体の制度運用

### Ⅱ. 安全・安心に暮らせる都市

#### 1. 自然災害に強い土地利用の規制・誘導

- ① 自然災害の発生の恐れのある土地の区域における都市的土地利用の制限 ..... 99
- ② 流域保水や土砂流出防止機能を有する森林や緑地及び農地等の保全の推進 ..... 105

#### 2. 災害に強い都市構造の構築

- ③ 密集市街地の防災性の向上 ..... 107
- ④ 防災拠点となる公園・緑地の整備 ..... 111
- ⑤ 交通ネットワークの代替機能の向上 ..... 113
- ⑥ 建築物や宅地の耐震化・防災対策の推進 ..... 117

#### 3. 災害に強いまちづくりの普及・啓発

- ⑦ 市町の復興まちづくり計画策定に向けた推進及び体制強化 ..... 121
- ⑧ 都市防災に関する情報の発信・啓発 ..... 123

#### 4. 中心市街地, 周辺の拠点地区に求められる市街地整備のあり方

- ⑨ 歩きやすく移動しやすい都市空間づくり ..... 125
- ⑩ エネルギーの効率的利用による都市空間の低炭素化 ..... 127

#### 5. 特定課題への対応

- ⑪ 空き家対策 ..... 129

## 1. 線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

### ①区域区分の堅持・廃止

#### 現 状

人口減少に伴い、開発圧力の低下を背景として、他県では区域区分を廃止する事例も見られる。一方で、産業用地は未だに需要【I-①-1】があり、市街化区域のみならず、市街化調整区域においても開発が進行【I-①-2】しているため、安易な区域区分の廃止は都市のスプロール化を招く恐れ【I-①-3, 4】がある。



#### 具体の制度運用

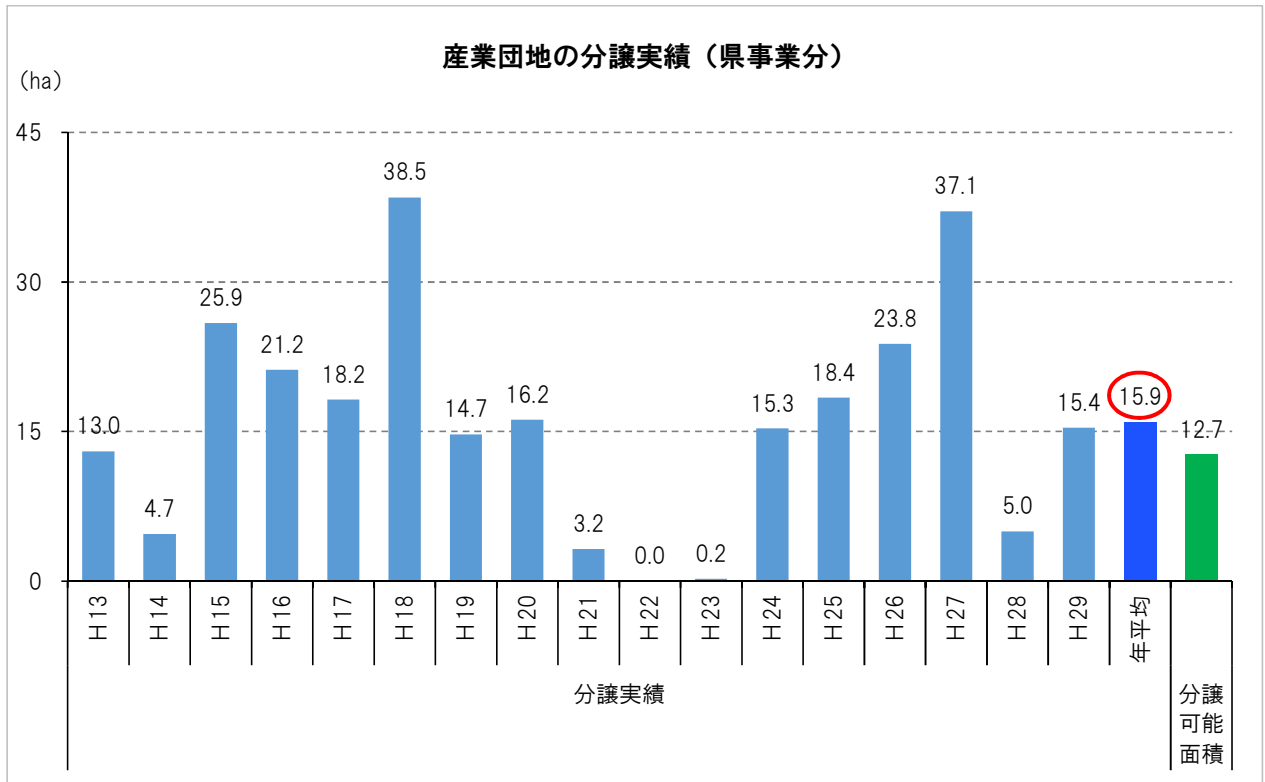
区域区分制度は、都市計画区域において計画的に市街化を図る市街化区域と市街化を抑制する市街化調整区域に区分するものである。無秩序な市街地の拡大による環境悪化を抑制し、集約型都市構造に向けた都市づくりを進める上で有効な手段であるため、線引き都市計画区域では、原則として、**区域区分を堅持**する。

なお、**区域区分の廃止**については、再度の区域区分の決定が事実上不可能と考えられることから、**周辺市町も含め、区域区分の廃止による影響等を慎重に分析・検討した上で判断**する。

都市づくりのツール：Ⅲ-1 区域区分（P8）

■ I-①-1 産業団地等の分譲実績

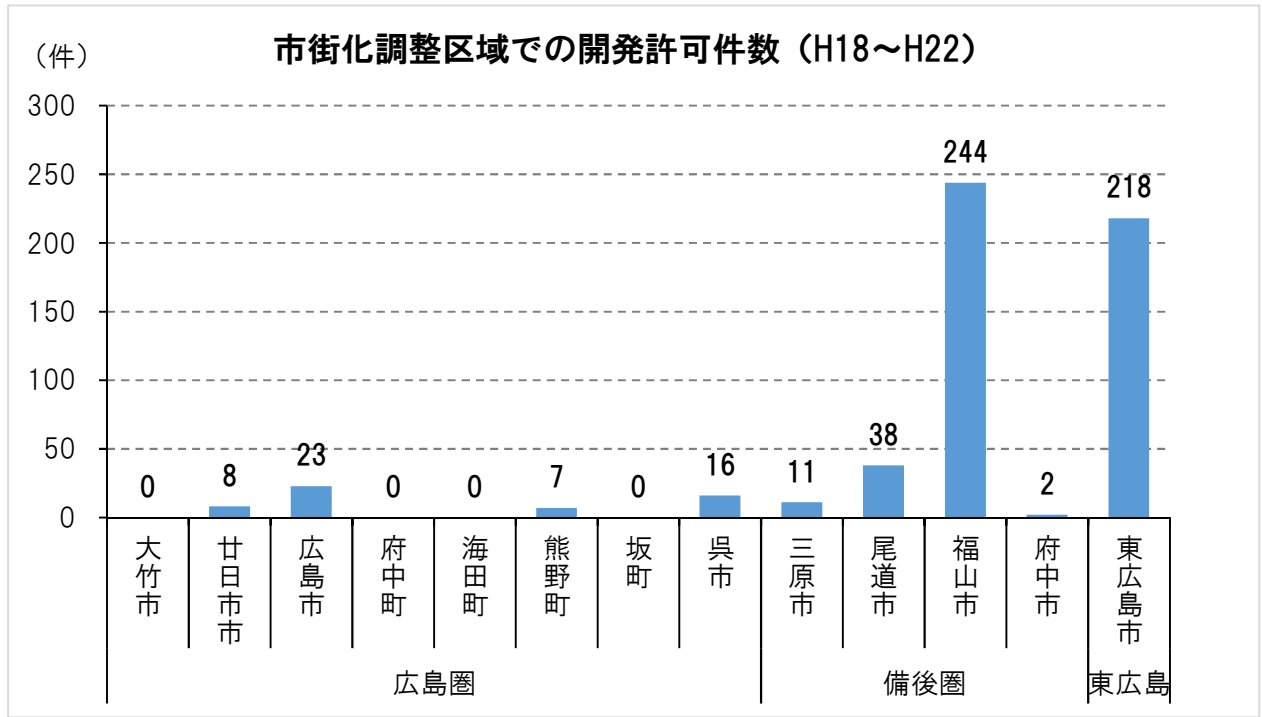
・広島県が整備する産業団地は、平成13年から平成29年までの年平均で15.9haの分譲実績があり、産業用地の需要がある。



資料：広島県議会建設委員会資料

■ I-①-2 市街化調整区域での開発行為許可件数

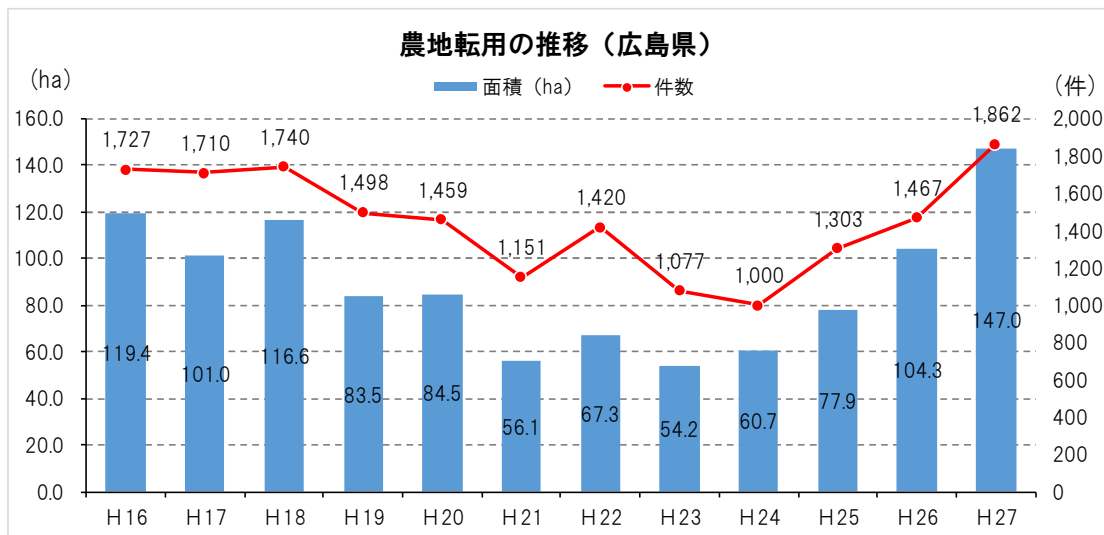
・平成18年から平成22年までの5年間において、市街化調整区域での開発行為許可件数は福山市の244件、東広島市の218件など、合計567件である。



資料：広島県都市計画基礎調査（広島県）

### ■ I-①-3 市街化区域を除く区域での農地転用状況

・市街化区域を除く区域での農地転用では、平成24年以降、増加に転じ、平成27年には1,862件、147haののぼり、農用地の都市的土地利用の進行がうかがえる。

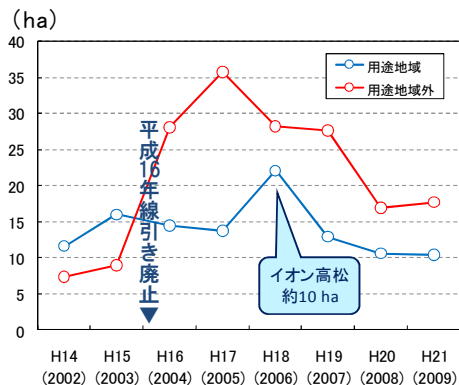


資料:「土地管理情報収集分析調査」(~21年),「農地の権利移動・借賃等調査」(H22~)(農林水産省)

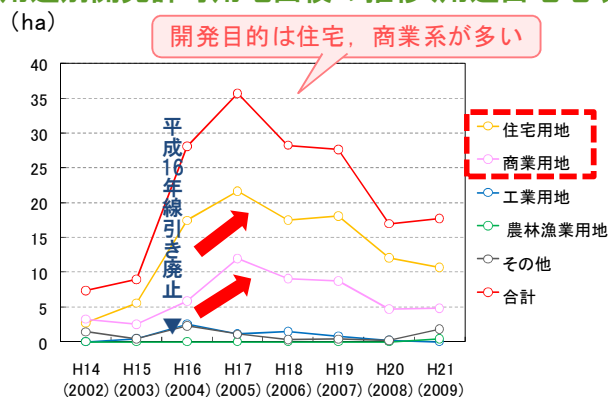
### ■ I-①-4 市街化区域内外における開発許可状況(香川県高松市)

・平成16年に区域区分を廃止した香川県高松市においては、平成16年以降、元の市街化調整区域である用途白地地域において開発許可面積が増加しており、スプロール化が進行していることがうかがえる。

#### ❖ 用途地域内外の開発許可用地面積推移



#### ❖ 用途別開発許可用地面積の推移(用途白地地域のみ)



資料:高松市都市計画基礎調査より ※H19,H20は高松市のデータの伸び率から算出

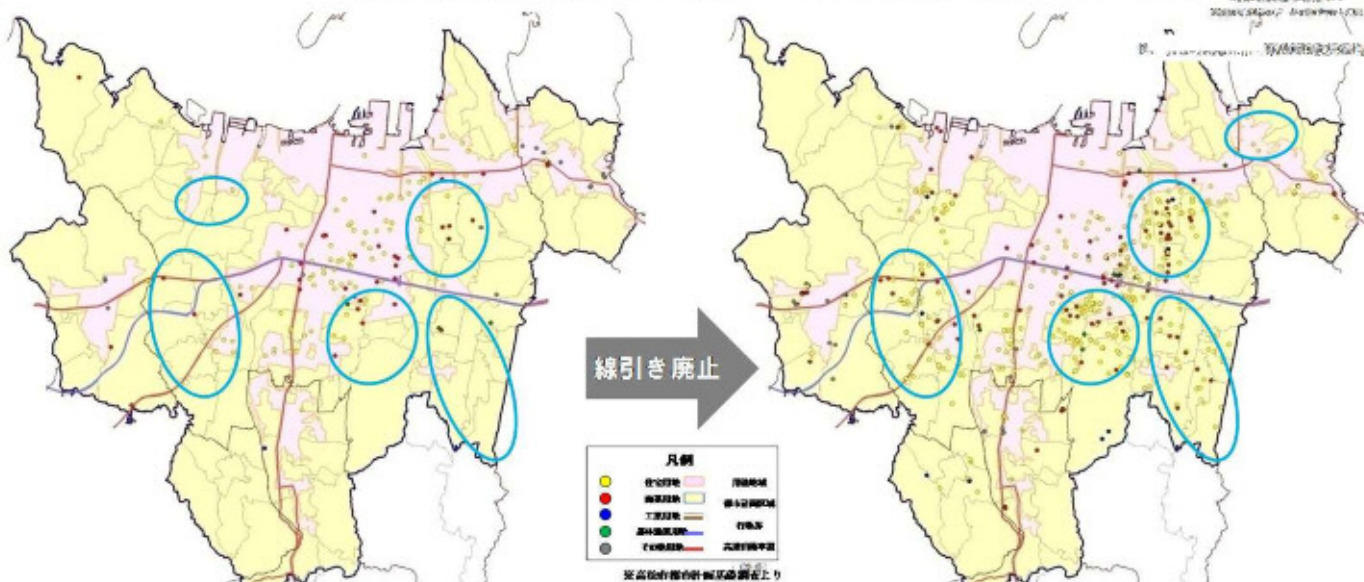


図 線引き廃止前の開発許可申請状況 面積1,000㎡以上 (H14~15)

図 線引き廃止後の開発許可申請状況 面積1,000㎡以上 (H16~18)





## 1. 線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

### ②区域区分の新規設定

#### 現 状

非線引き都市計画区域においては、都市をコンパクト化する強力な規制施策がないため、集約型都市の形成が難しい。特に、市町村合併に伴い、一つの市町の中に線引き都市計画区域と非線引き都市計画区域が地形的に分断されず近接して存在する場合、より規制の緩い非線引き都市計画区域の用途白地地域に開発が発生し、コンパクトな都市構造の実現を阻害するだけでなく、一体的なまちづくりの支障となる恐れもある【Ⅰ-②-1, 2】。

また、都市計画区域外地域では、都市計画区域内より規制が緩いこともあり、開発等が進行しやすく、都市のスプロール化に繋がる恐れもある。



#### 具体の制度運用

非線引き都市計画区域の用途白地地域は、用途地域内と比較して建築物の用途、開発許可等に関する基準が緩やかなため、用途白地地域に市街地が拡大する恐れがある。このため、非線引き都市計画区域について、集約型都市構造の形成を目指す観点から、市町の意向に基づき、新たに区域区分の適用を検討する。

また、市町村合併に伴い、一つの市町の中に線引き都市計画区域と非線引き都市計画区域が地形的に分断されず近接して存在する場合、市町の意向に基づき、都市計画区域を統合し、非線引き都市計画区域に新たに区域区分の適用を検討する。

また、都市計画区域外における開発圧力が高い地区についても同様に、無秩序な開発等が行われる可能性があることから、必要に応じて既存の都市計画区域の拡大や新規指定とあわせて区域区分の新規指定を検討する。

都市づくりのツール：Ⅰ-1 都市計画区域の設定 (P1)  
Ⅲ-1 区域区分 (P8)

■ I-②-1 県内における都市計画区域の指定状況

・本県では、市町村合併に合わせて都市計画区域の再編を行っており、単一行政区域内に線引き都市計画区域と非線引き都市計画区域が指定されている市がある。

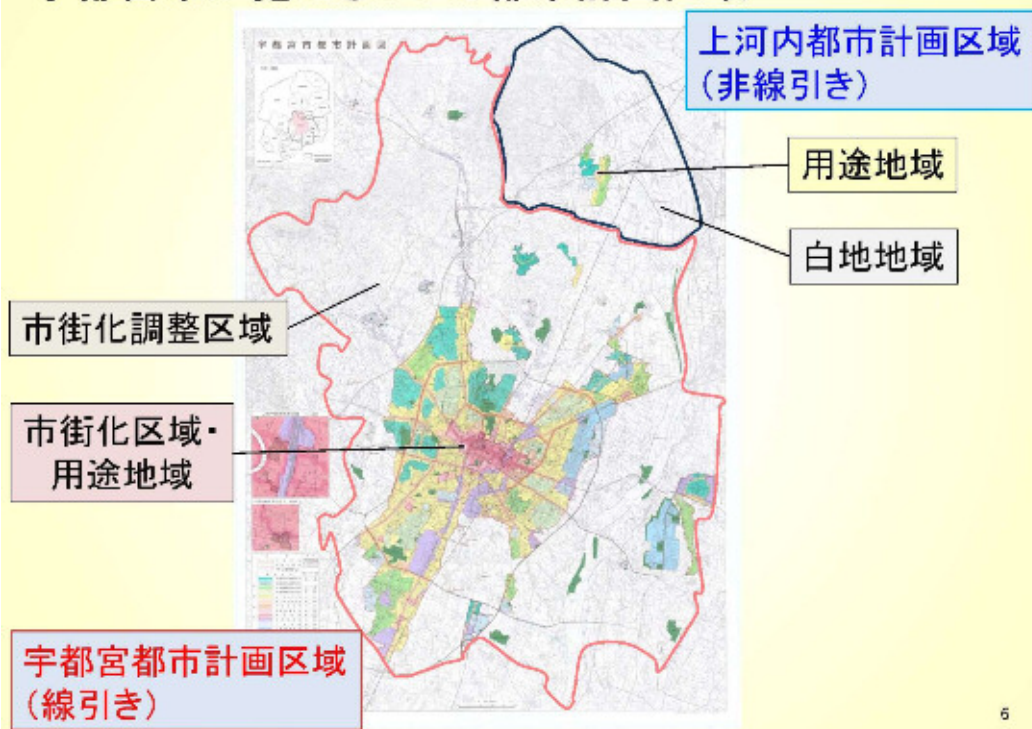
市町名	都市計画区域(当初指定年)	
	線引き都市計画区域	非線引き都市計画区域
大竹市	<div style="border: 2px solid red; background-color: #FFC0CB; padding: 10px; text-align: center;"> <b>広島圏</b> (S46)                 </div>	
廿日市市		<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid blue; background-color: #ADD8E6; padding: 2px;">宮島 (S10)</div> <div style="border: 1px solid blue; background-color: #ADD8E6; padding: 2px;">佐伯 (H2)</div> </div>
広島市		
府中町		
海田町		
熊野町		
坂町		
呉市		<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid blue; background-color: #ADD8E6; padding: 2px;">川尻安浦 (H25再編)</div> <div style="border: 1px solid blue; background-color: #ADD8E6; padding: 2px;">音戸 (H5)</div> </div>
三原市	<div style="border: 2px solid orange; background-color: #FFDAB9; padding: 10px; text-align: center;"> <b>備後圏</b> (S46)                 </div>	<div style="border: 1px solid blue; background-color: #ADD8E6; padding: 2px;">本郷 (S61)</div>
尾道市		<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid blue; background-color: #ADD8E6; padding: 2px;">因島瀬戸田 (H26再編)</div> <div style="border: 1px solid blue; background-color: #ADD8E6; padding: 2px;">御調 (H7)</div> </div>
福山市		
府中市		<div style="border: 1px solid blue; background-color: #ADD8E6; padding: 2px;">上下 (S31)</div>
東広島市	<div style="border: 1px solid purple; background-color: #DDA0DD; padding: 2px;">東広島 (H25再編)</div>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid blue; background-color: #ADD8E6; padding: 2px;">安芸津 (S18)</div> <div style="border: 1px solid blue; background-color: #ADD8E6; padding: 2px;">河内 (S61)</div> </div>
竹原市		<div style="border: 1px solid blue; background-color: #ADD8E6; padding: 2px;">竹原 (S9)</div>
三次市		<div style="border: 1px solid blue; background-color: #ADD8E6; padding: 2px;">三次圏 (H9)</div>
庄原市		<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid blue; background-color: #ADD8E6; padding: 2px;">庄原 (S13)</div> <div style="border: 1px solid blue; background-color: #ADD8E6; padding: 2px;">東城 (S13)</div> <div style="border: 1px solid blue; background-color: #ADD8E6; padding: 2px;">西城 (S32)</div> </div>
江田島市		<div style="border: 1px solid blue; background-color: #ADD8E6; padding: 2px;">江田島 (H25再編)</div>
北広島町		<div style="border: 1px solid blue; background-color: #ADD8E6; padding: 2px;">千代田 (S49)</div>
安芸高田市		<div style="border: 1px solid blue; background-color: #ADD8E6; padding: 2px;">吉田 (S55)</div>
世羅町		<div style="border: 1px solid blue; background-color: #ADD8E6; padding: 2px;">世羅甲山 (H2)</div>

資料: 広島県の都市計画2014(広島県)

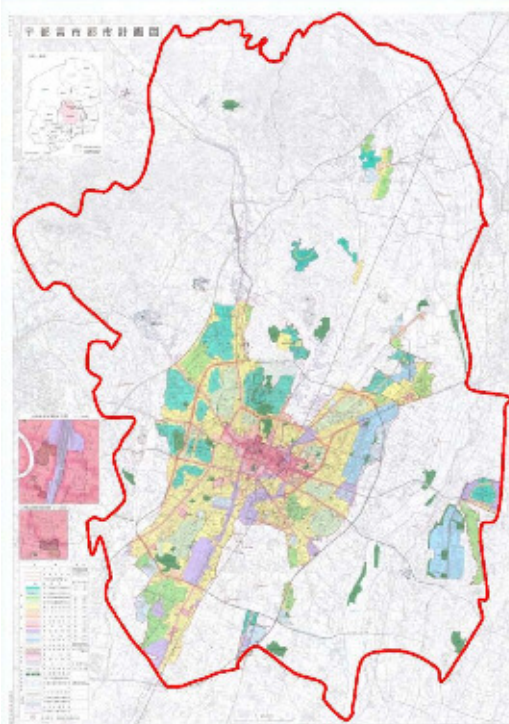
■ I-②-2 宇都宮市の事例(線引き・非線引きの都市計画区域の統合)

宇都宮市では、平成19年3月の市町合併により、市内に宇都宮と上河内の2つの都市計画区域が併存したことから、一体的なまちづくりを進めるため、平成28年3月29日付けで、都市計画区域の統合と区域区分の変更(市街化区域・市街化調整区域の設定)、用途地域の変更を行った。

宇都宮市が抱える2つの都市計画区域



都市計画区域統合について



ネットワーク型コンパクトシティの実現を図るため、上河内都市計画区域と宇都宮都市計画区域を統合することにより、一体となった総合的なまちづくりを進めていきます。



## 1. 線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

### ③市街化区域への編入

#### 現 状

戦後、本県の人口は平成10年頃まで増加傾向にあり【I-③-1】、人口の受け皿として市街化区域は拡大を続けてきた。しかし、人口減少に伴い、既成市街地にランダムかつ多数の空き家や空き地が発生する【I-③-2, 3】、都市のスポンジ化が進行しており、適切な都市の密度を確保する上で、住居系の土地利用については、新たな市街化区域編入を抑制する必要がある。

一方、産業団地等の開発については未だに需要が高く、雇用確保や産業振興の観点から、市街化調整区域において、既存の住宅地からある程度離れており、交通網が整備されている高速道路のIC付近等の産業用地として適した土地【I-③-4】を活用するとともに、必要に応じて市街化区域に編入することが求められている。

また、平成30年7月豪雨災害では、土砂災害特別警戒区域等において甚大な被害が発生している【I-③-5】。今後は、新たに市街化区域に編入した区域において、土砂災害等の被害が発生しないよう、土砂災害特別警戒区域等の災害リスクの高い区域を市街化区域に編入しないことが求められている。



#### 具体の制度運用

**将来の市街化区域の規模は、将来的な人口や商品販売額、工業出荷額の推計値を考慮した上で、一定の人口密度を維持し、商業・工業の産業用地等を適切に収容できる規模とする。**

**市街化区域への編入については、立地適正化計画における居住誘導区域を踏まえた集約型都市構造に向けた都市づくりを進めるため、市街地の無秩序な拡大を抑制し、将来の市街化区域の規模を踏まえた市街地の適切な密度が確保されるよう限定的なものとする。**

また、土砂災害特別警戒区域など、**災害リスクの高い区域は、原則として市街化区域への編入は行わないこととする。**

### ■ I-③-1 年齢3区分別人口の推移

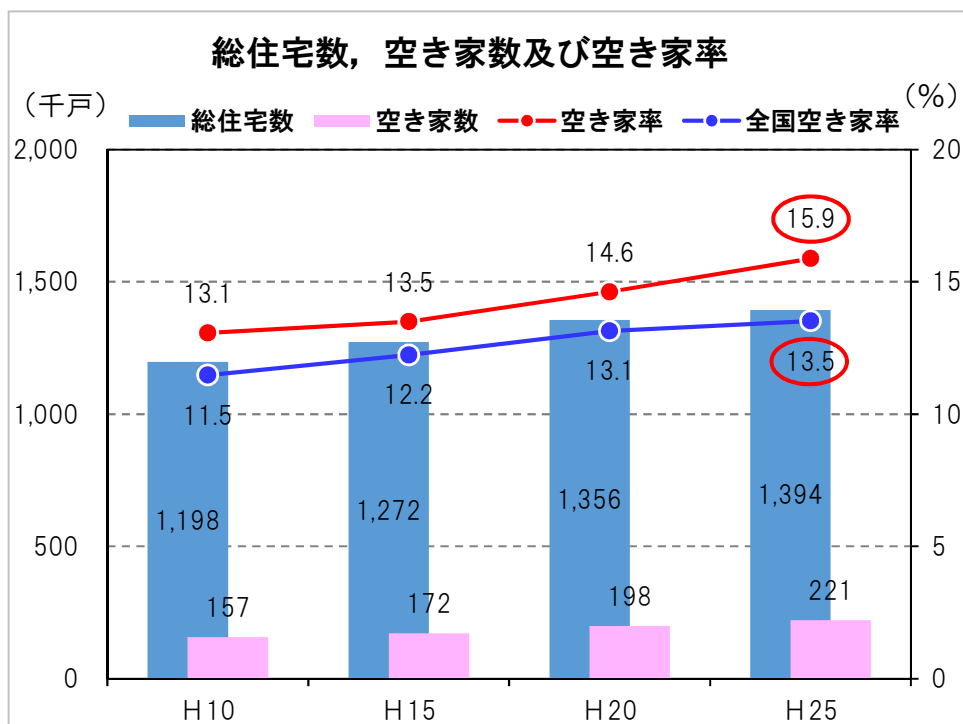
・本県における人口は、戦後以降は増加傾向にあり、平成10年にピークの288万人となったが、平成10年以降は人口が減少傾向にある。



資料：ひろしま未来チャレンジビジョン(広島県)

### ■ I-③-2 空き家数の推移

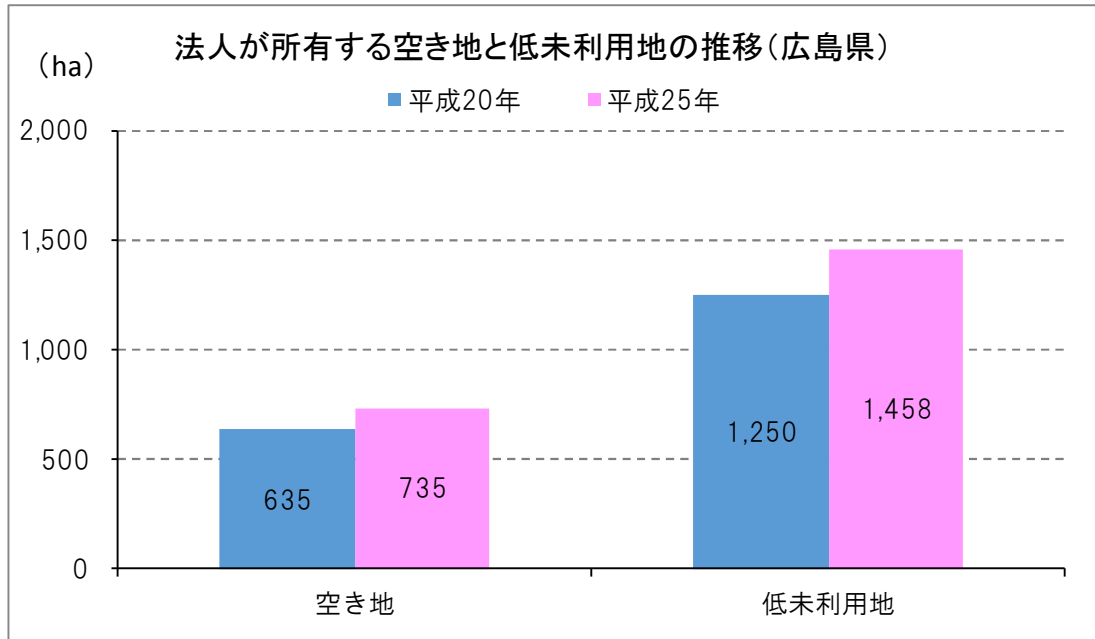
・広島県内の空き家数は年々増加傾向にあり、空き家率では平成25年時点で15.9%となっており、全国の13.5%を上回っている。



資料：住宅・土地統計調査(総務省)

■ I-③-3 法人が所有する空き地と低未利用地の推移

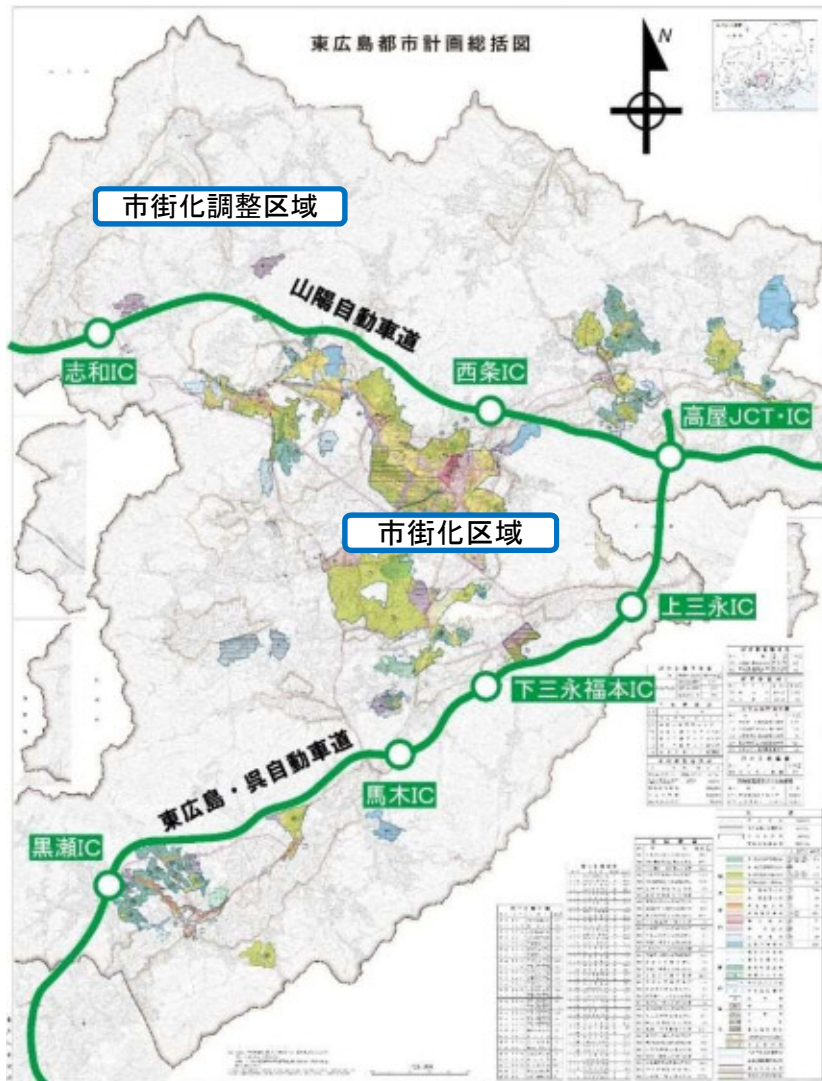
・県内において、法人が所有する土地のうち、空き地、低未利用地ともに増加傾向にあり、平成20年から平成25年までの5年間で空き地が100ha増加している。



資料: 法人土地統計調査 (国土交通省)

■ I-③-4 インターチェンジ周辺地の土地利用状況

・インターチェンジ付近の土地の多くが、厳しい土地利用規制がかかっている市街化調整区域内に位置している。





■ I-③-5 平成30年7月豪雨による被災現場の状況

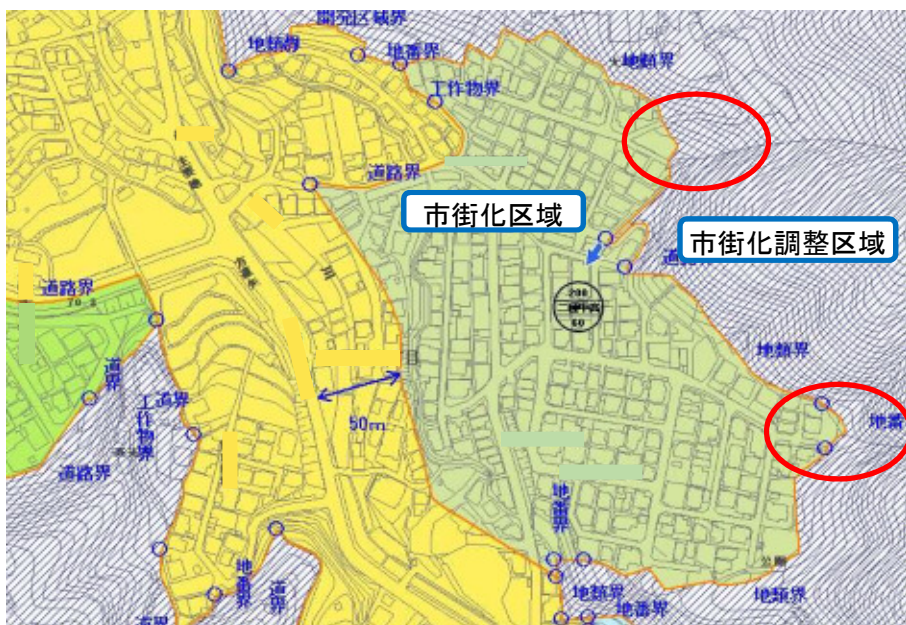
- ・平成30年7月豪雨では、多くの溪流で土石流が発生し、土砂災害特別警戒区域に指定された土地の区域においては、甚大な被害が生じた地区がある。
- ・市街化区域内でも、土砂災害特別警戒区域が指定された区域において、土石流により家屋倒壊等の被害が生じた地区がある。



資料: 土砂災害ポータルひろしま(広島県)



資料: 被災直後(H30.7月撮影)



資料: ひろしま地図ナビ(広島市)

## 1. 線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

### ④市街化調整区域への編入

#### 現 状

人口減少に伴い、既成市街地にランダムかつ多数の空き家や空き地が発生する、都市のスポンジ化が進行しており、適切な密度の確保、効率的な都市基盤整備を行うためには、宅地化の見込みがない区域等について市街化調整区域への編入の検討が必要となる。

また、土砂災害特別警戒区域等の指定が進んでいることにより【I-④-1】、市街化区域にも災害の発生の恐れのある土地の区域が含まれている現状が明らかになっており【I-④-2】、こうした区域について、市街化調整区域への編入を検討する必要がある【I-④-3】。



#### 具体の制度運用

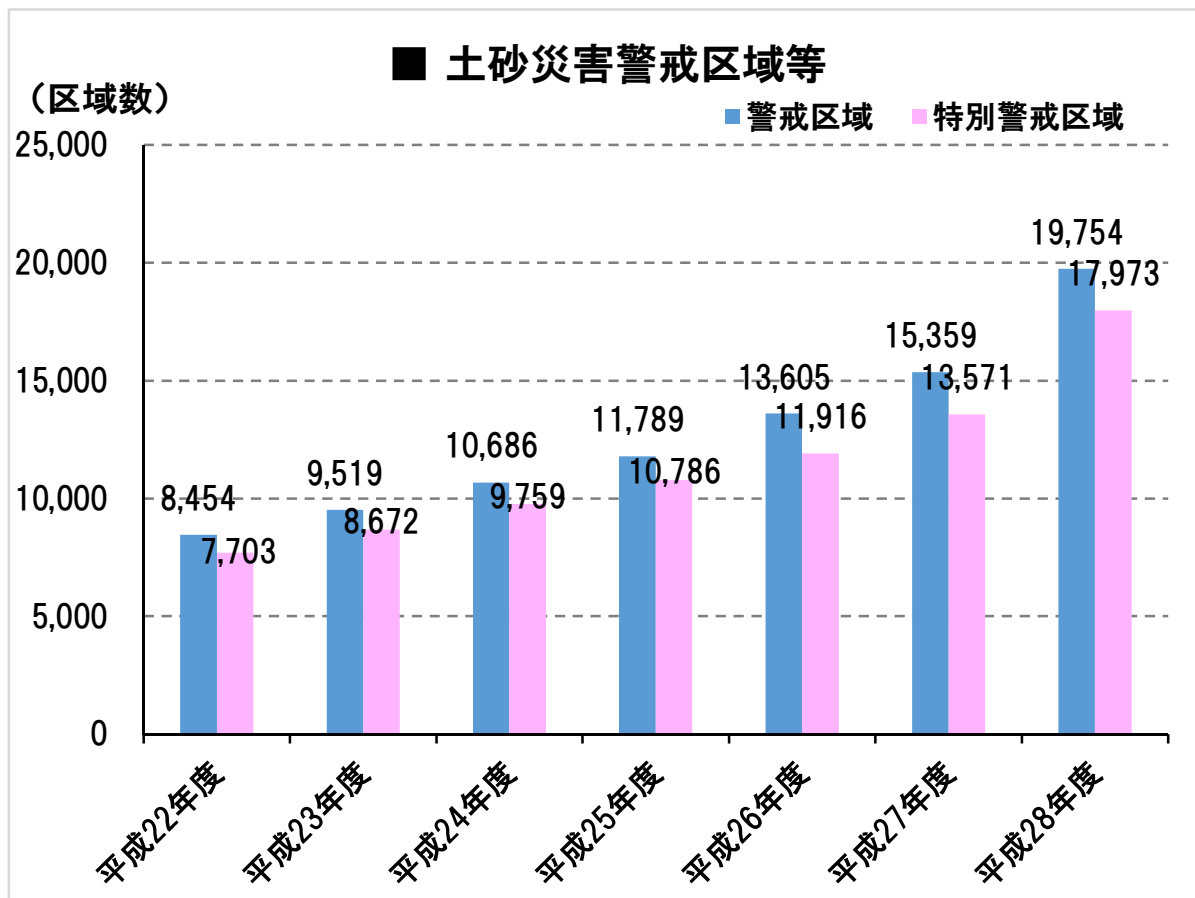
集約型都市構造に向けた都市づくりを進める上で、「基盤整備が行われていない区域」や「人口密度の低下が見込まれる地域」などについては、立地適正化計画の策定による居住誘導等に合わせて、市街化調整区域への編入を検討する。

また、市街化区域内の既成市街地で災害の発生の恐れのある土地の区域が含まれる場合については、土地利用の状況に応じた具体的な運用について検討するとともに、各種災害への対策状況等を踏まえつつ、市街化調整区域への編入を検討する。

都市づくりのツール：Ⅲ-1 区域区分（P8）

■ I-④-1 土砂災害特別警戒区域等の指定状況

・土砂災害防止法の施行及び改正に伴い、基礎調査の実施・結果公表が進み、市街地に土砂災害警戒区域等の指定が進んでいる。

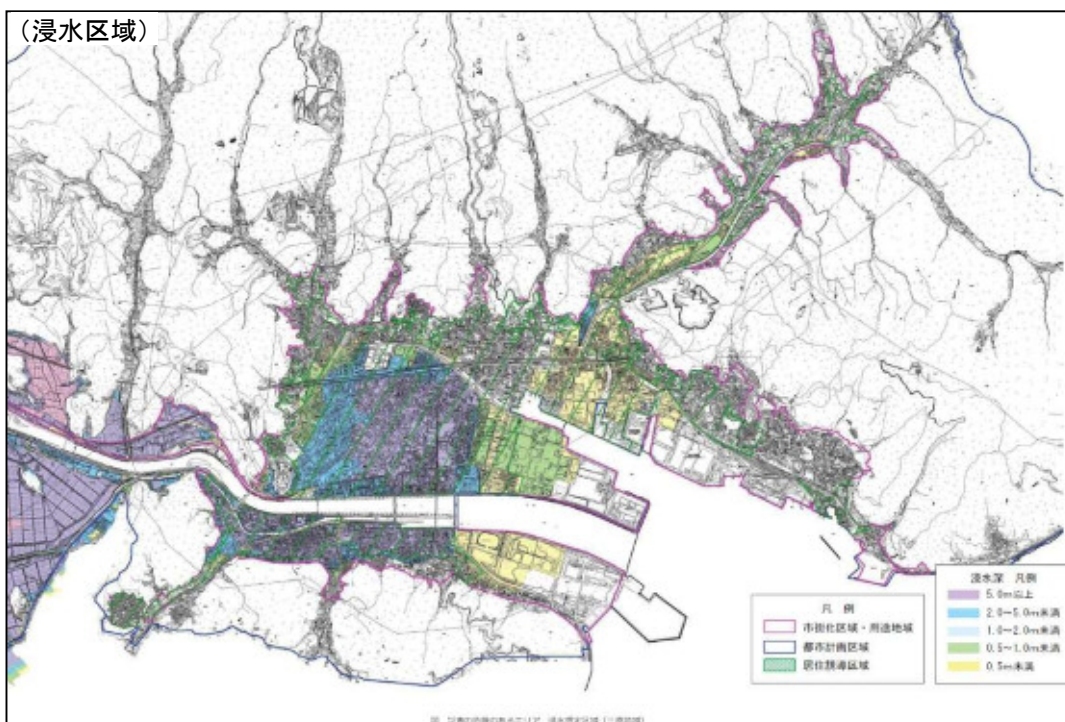
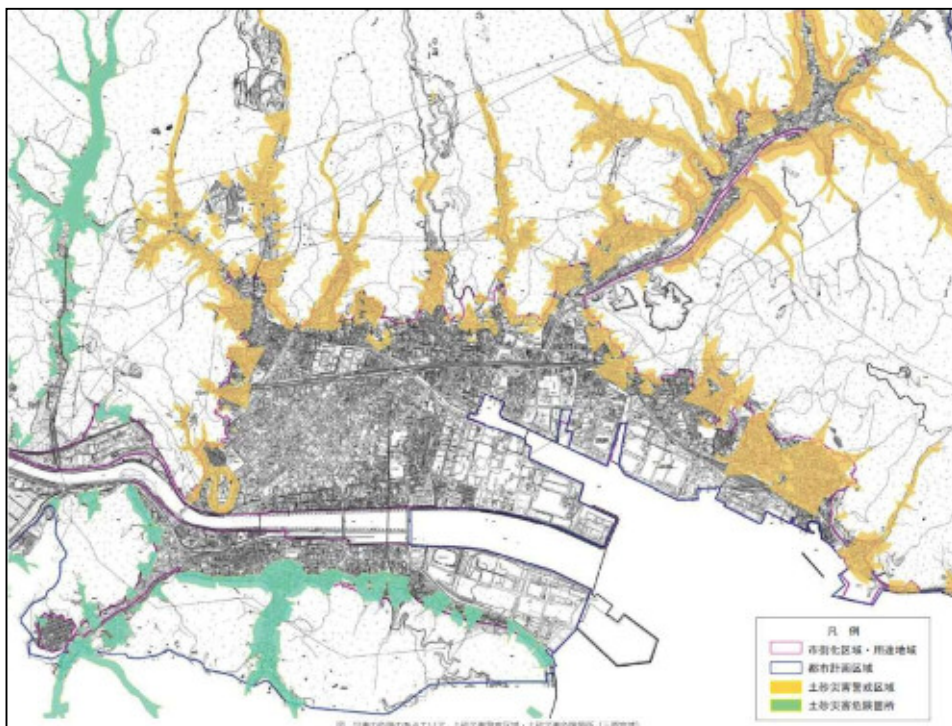


資料：土木建築行政の概要（広島県）

■ I-④-2 市街地内にある災害の危険のあるエリア(土砂災害・浸水想定区域)(三原市)

・市街地内には災害の危険のあるエリア(土砂災害や浸水想定区域)が広がっている。

【三原市例】



資料:三原市立地適正化計画(三原市)

■ I-④-3 舞鶴市での市街化調整区域への編入事例

・舞鶴市(京都府)では、無秩序な開発や災害を抑制するため、市街化区域を市街化調整区域に編入する作業が進められている(平成30年7月現在、住民説明会を実施)。

### 市街化調整区域 編入検討候補地

「舞鶴市 都市計画制度 区域区分の見直し基準」に基づき、市街化区域から市街化調整区域への編入を検討すべき候補地を選定しました。  
**緑色で示した地区が優先的に市街化調整区域への編入を検討する候補地です。** ■ : 市街化調整区域 編入検討候補地

市街化調整区域編入候補地では建築・開発、農業支援、固定資産等に関して、地域ごとに具体的な説明を行い、協議を進めてまいります。

**市街化調整区域への編入相談の受付**

7月から10月の間、重点要望受付期間として下記の要領で市街化調整区域への編入要望を受付いたします。

要望受付重点期間	7月～10月(期間以外でも受け可)
受付場所	舞鶴市役所創設館3階 都市計画課窓口
受付内容	市街化区域から市街化調整区域への編入
要望できる人	地権者又は利害関係を有する方

お問い合わせ先：舞鶴市建設部都市計画課 (TEL) 0773-66-1048

**舞鶴市 都市計画制度 区域区分の見直し基準**

都市の形成と環境の保全を図る区域区分は、無秩序な開発や災害の抑制に一定の効果がありました。しかし、現在のものは昭和56年の決定から大きく見直しを要し、都市の拡大を前向きとした時代のものであるため、社会情勢への対応や持続可能なまちを目指し、適正な区域区分へ見直しするための基準を決定しました。

右図に示す4つの基準により評価・判断し、市街化調整区域編入検討候補地を選定しています。

見直し基準の詳細は、市ホームページ掲載の「舞鶴市 都市計画制度 区域区分の見直し基準」(平成29年3月策定)をご覧ください。

※市街化調整区域編入検討候補地を示している境界線は確定したものではありません。  
 また、必ずしも候補地を市街化調整区域に編入するものではありません。

**【拡大】**

**【ハザードマップ】**

資料:舞鶴市HP

## 1. 線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

### ⑤用途地域の変更

#### 現 状

都市を特徴づけ、健全な都市環境を維持し、都市の成長を促進するためには、建物用途や規模等を法的に定める用途地域制度の適切な運用が必要である。

用途地域制度の枠組み自体も、社会情勢に合わせた見直しが進められており、平成30年には、都市農地の保全・活用を図るため、“田園住居地域”が住居系用途地域に追加された【I-⑤-1】。また、近年、業務集積地へのマンション等の集合住宅が立地【I-⑤-2】するなど、建物用途の混在化が進行しており、豊かで魅力ある都心居住と商業・業務機能の発展のためには、ゾーニングを行い、各ゾーンの特色に応じた適切な用途地域の見直しが必要である。

また、立地適正化計画の策定が進められる中、現況の用途地域が、将来的に誘導したい施設等と整合しない地域が生じる恐れがある。こうした地域については、都市の将来像を見据えた用途地域の変更を行う必要がある。

#### ■広島市・福山市の中心部

広島市・福山市の中心部においては、商業系用途の集積による高密度化を図るとともに、用途地域と地区計画等の活用により多様な都市機能が調和した都市を形成することが求められている。

#### ■人口集中地区及び各市町中心部

広島市・福山市の近郊部では、住宅団地が形成されており、良好な住環境が求められている。臨港部や高速道路IC周辺地区など産業機能が集積しやすい区域では、住工混在による生活環境の悪化が懸念されている。

また、人口集中地区及び市町中心部においては、商業系用途の集積だけでなく、全体の活力維持のため、まちなか居住の推進【I-⑤-3】が求められている。



## 1. 線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

## ⑤用途地域の変更

具体の制度運用

市町が用途地域の指定基準や見直し方針を定め、用途地域制度の適切な活用を図ることにより、住居系、商業・業務系、工業・流通系などの用途に応じた秩序ある土地利用を誘導するとともに、**適時適切な見直しを行うことで、住民のニーズを踏まえた柔軟な運用を行う。**

集約型都市構造に向けた都市づくりを進める上で、目指すべき市街地像に変更が生じ、新たな市街地像に対応して土地利用の転換を図る場合は、用途地域の見直しを検討する。なお、用途地域見直しの検討対象地区は、次の例に示す地区などが考えられる。

- 立地適正化計画における都市機能誘導区域において誘導施設を検討する際、都市全体の都市機能の配置上、その誘導施設が欠かせない施設であり、現行の用途地域ではその誘導施設が不適格となる地区
- その他、各市町が上位計画において掲げる都市像を実現するために欠かせない施設であり、現行の用途地域ではその施設が不適格となる地区
- 立地適正化計画における居住誘導区域から外れた市街化区域において、土地利用方針を見直すべき地区

## ■広島市・福山市の中心部におけるゾーニングの考え方

- ・中四国地方の持続的な発展を牽引する中枢都市として、集約型都市構造への転換を図るため、広島駅から紙屋町・八丁堀地区及び福山駅前地区の商業・業務集積地においては、商業系用途地域を指定するとともに、地区計画等の活用により、建築物の用途や形態規制、インセンティブ付与による高次都市機能の集積を促進する。
- ・商業・業務集積地の外縁部においては、まちなか居住の推進を図るため、住居系用途地域を指定し、良好な住環境が整った市街地形成を誘導する。

## ■人口集中地区及び各市町中心部におけるゾーニングの考え方

- ・臨港部や高速道路 I C 周辺地区などでは、産業機能及び流通業務機能の拡充・集積を図るため、工業系用途地域の指定を行うとともに、住工混在による生活環境の悪化を防止する。
- ・郊外の住宅団地等においては、住環境を保全するため低層及び中層の住居専用地域を指定する。
- ・中心市街地においては、活力とにぎわいの創出のため、商業系用途地域の指定を基本とし、その周辺部においては、地区計画の活用等により、商業・業務系と住居系の用途が適度に混在したまちなか居住に向けた、高度な土地利用を誘導する。
- ・市街地の中で住宅とものづくり文化を担う工場等が共存して発展してきた地域では、地域の活力維持や雇用確保のため、住居系用途地域の指定を基本としつつも、地区計画や事業場の環境対策等によって居住環境へ配慮することを前提として、部分的に工業系用途地域を指定するなど、限定的に、住商工の用途の混在を許容していくことを検討する。
- ・住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している地域については、田園住居地域の指定を検討する。

## ■ I-⑤-1 田園住居地域の創設(概要)

・平成30年に、住居系用途地域の一類型として、農地や農業関連施設などと調和した低層住宅の良好な住環境を守るための地域「田園住居地域」が創設・施行された。

### 都市計画法・建築基準法：田園住居地域の創設

#### 課題・背景

- 宅地需要の沈静化・住民の都市農業に対する認識の変化 → 都市農地を都市にあるべきものへ  
(都市農業振興基本計画)
- マンション等の建設に伴う営農環境悪化の防止
- 住居専用地域に農業用施設等は原則として建てられない状況

#### ■ 田園住居地域の具体のイメージ



田園住居地域のイメージ

< 現行の用途指定状況 >  
：第1種低層住居専用地域



農産物直売所(イメージ)



農家レストラン(イメージ)

#### 改正内容

#### 住居系用途地域の一類型として田園住居地域の創設

住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している地域を、あるべき市街地像として都市計画に位置付け、**開発/建築規制**を通じてその実現を図る

#### 開発規制

- 現況農地における**①土地の造成、②建築物の建築、③物件の堆積**を市町村長の許可制とする
- 駐車場・資材置き場のための造成や土石等の堆積も規制対象
- 市街地環境を大きく改変するおそれがある一定規模(政令で**300㎡**と規定)以上の開発等は、**原則不許可**

#### 建築規制

##### 用途規制

低層住居専用地域に建築可能なもの

- ・住宅、老人ホーム、診療所 等
- ・日用品販売店舗、食堂・喫茶店、サービス業店舗 等 (150㎡以内)

農業用施設

- 農業の利便増進に必要な店舗・飲食店 等 (500㎡以内)  
：農産物直売所、農家レストラン、自家販売用の加工所等
- 農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの
- 農産物の生産資材の貯蔵に供するもの  
：農機具収納施設等

##### 形態規制

低層住居専用地域と同様

容積率：50～200%、建ぺい率：30～60%、  
高さ：10or 12m、外壁後退：都市計画で指定された数値

※ 低層住居専用地域と同様の形態規制により、日影等の影響を受けず営農継続可能

資料：国土交通省都市局

## ■ I-⑤-2 商業・業務集積地(広島市都心部)でのマンション立地事例

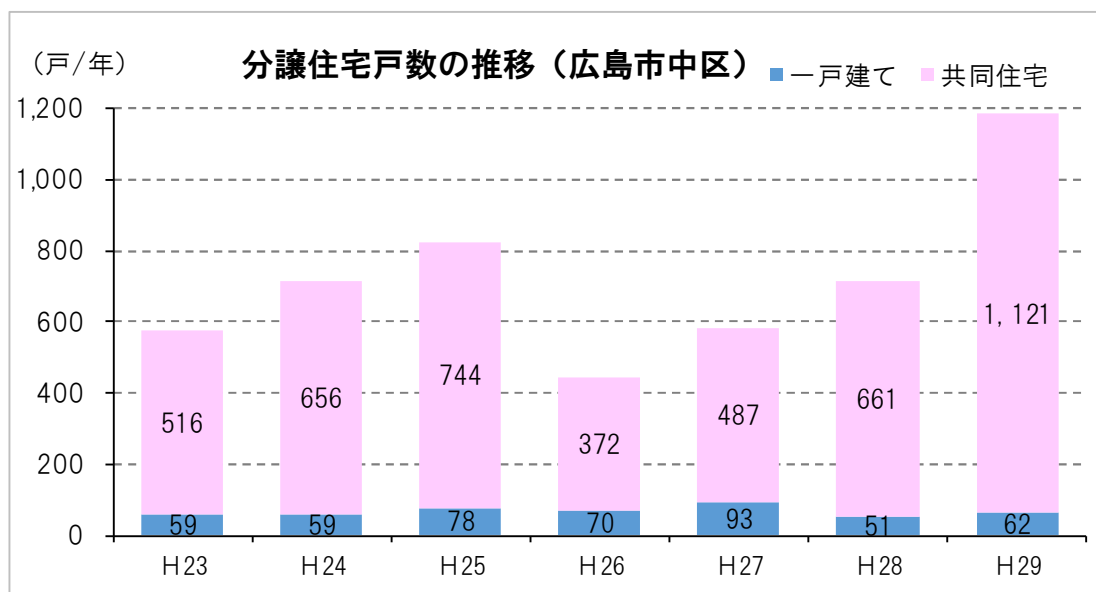
・商業・業務機能が集積する広島市都心部で分譲マンション(低層に店舗なし)が立地する。





### ■ I-⑤-3 広島市中区での分譲住宅戸数の推移

・広島市中区では、共同住宅(分譲マンション等)の供給が平成26年に落ち込んだ以降、大きく増加している。



資料:住宅着工統計(国土交通省)

## 1. 線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

### ⑥市街化調整区域における開発許可制度の適切・柔軟な運用

#### 現 状

本来、市街化を抑制すべき市街化調整区域においても、50戸連たん制度等の開発の緩和制度【I-⑥-1】があり、こうした開発許可の在り方は、まちなかの空洞化・低密度化を進行させるだけでなく、郊外における集落の分散を進行させる可能性があり、集約型都市構造の実現に向け、市街化調整区域における開発許可制度の在り方を検討する必要【I-⑥-2, 3】がある。

一方、市街化調整区域にある高速道路IC付近など、企業進出等の受け皿となる都市周辺部でのまとまった土地においては開発の需要があり、地域の産業振興や雇用創出のためには、計画的に開発を誘導する必要がある。

また、市街化調整区域に存在する既存集落地では、人口の流出【I-⑥-4】や小売店等の生活サービス施設の減少【I-⑥-5】により、集落の維持が困難となっている地区があり、集落維持の観点から周辺環境との調和を保った開発を誘導していく必要がある。



#### 具体の制度運用

本来、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域における開発許可は、結果的に都市のスプロール化を進行させる要因の1つとなっていた。今後は、本格的な人口減少・超高齢社会を踏まえ、都市のスプロール化を抑制するために、市街化調整区域においては必要最小限の開発許可制度を検討する。

**50戸連たん等の開発許可**は、不良な街区形成につながる事例もあり、また、都市のスプロール化を進行させる要因の1つとなっている。今後は、集約型都市構造に向けた都市づくりを進める観点を踏まえ、**市町の実情に応じた必要最低限の運用となるよう見直しや廃止を含めた検討を行う。**

一方で、**以下のような地区については必要性が認められる開発行為等について、柔軟に開発許可の基準の見直し等を行う。**

- 市街化調整区域に位置付けられたことで、開発行為や建築行為が厳しく制限され、人口減少によるコミュニティの衰退や社会経済情勢の変化等への対応が困難となっている既存集落地
- 高速道路IC周辺等で、産業系用地としての需要が高く、地域の産業の活性化が期待されるものの、そのままでは無秩序な開発が懸念される地区

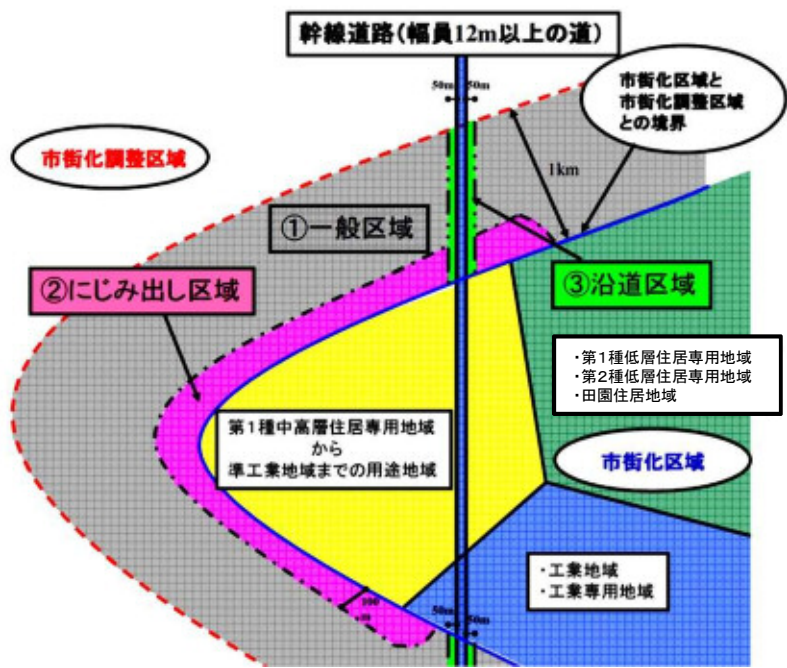
■ I-⑥-1 市街化調整区域における開発行為の緩和制度

・都市計画法の改正(第34条第11号)を受け、市街化区域から一定距離内にある50以上の建築物が連担した既存集落で、一定の基盤施設の充足がある地域に限定して立地基準を緩和する制度がある。

【都市計画法に基づく開発行為等の許可基準に関する条例】

- ◆広島県開発許可条例
- ①一般区域  
 ア 市街化区域から1km以内  
 イ 敷地間の距離が50m以内  
 で建築物の数が50以上連たんしている区域(50戸連たん)  
 ウ 4m以上の道路に接する土地  
 以上に該当する区域では、開発許可を受ければ、**住宅等の建築が可能**となる。
- ②にじみ出し区域  
 ③沿道区域  
 一般区域のうち、  
 a.市街化区域との境界から100m以内  
 b.幅員12m以上の幹線道路から50m以内  
 等の条件に該当する区域では、開発許可を受ければ、**店舗等の建築も可能**となる。

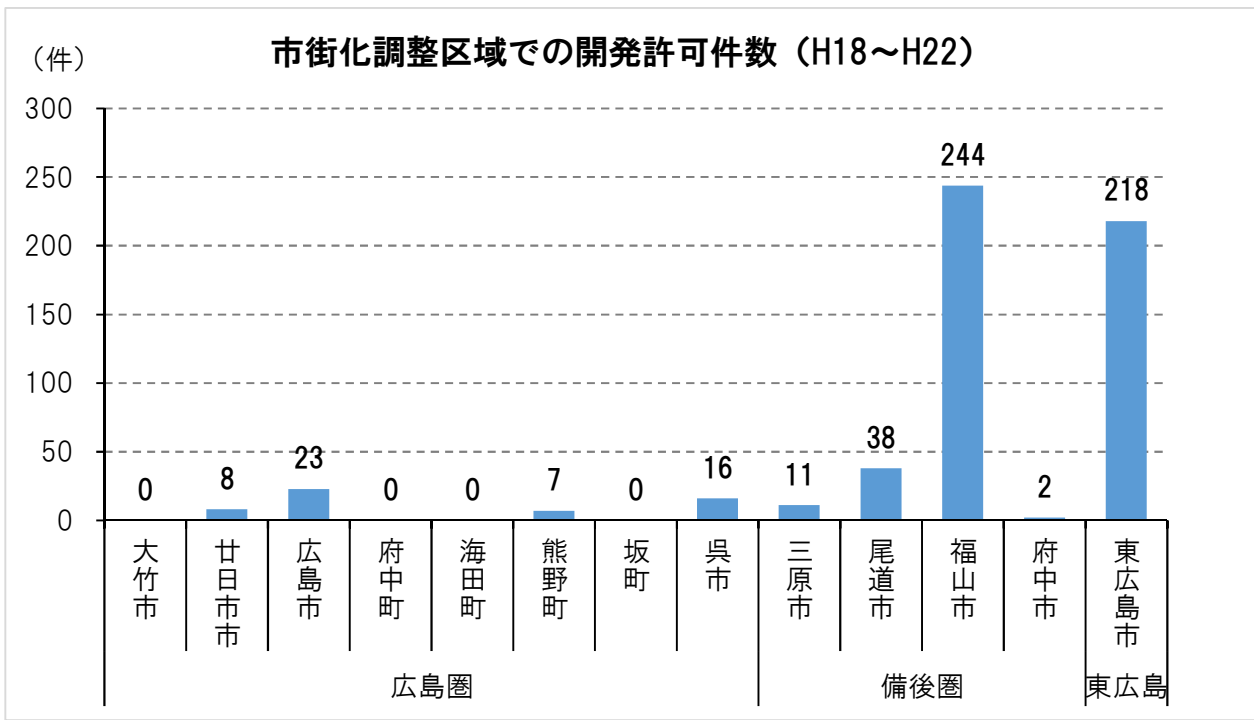
都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例(模式図)



資料: 広島県の都市計画2014 (広島県)

■ I-⑥-2 市街化調整区域での開発行為許可件数

・平成18年から平成22年までの5年間において、市街化調整区域での開発行為許可件数は福山市の244件、東広島市の218件など、合計567件である。



資料: 広島県都市計画基礎調査(広島県)

■ I - ⑥ - 3 市街化調整区域における市街地の拡散状況

・50戸連たん制度を許容している市町では、市街化区域に近接する市街化調整区域において、住宅等の建築が進行し、市街地が拡散している地域がある。

平成17年頃



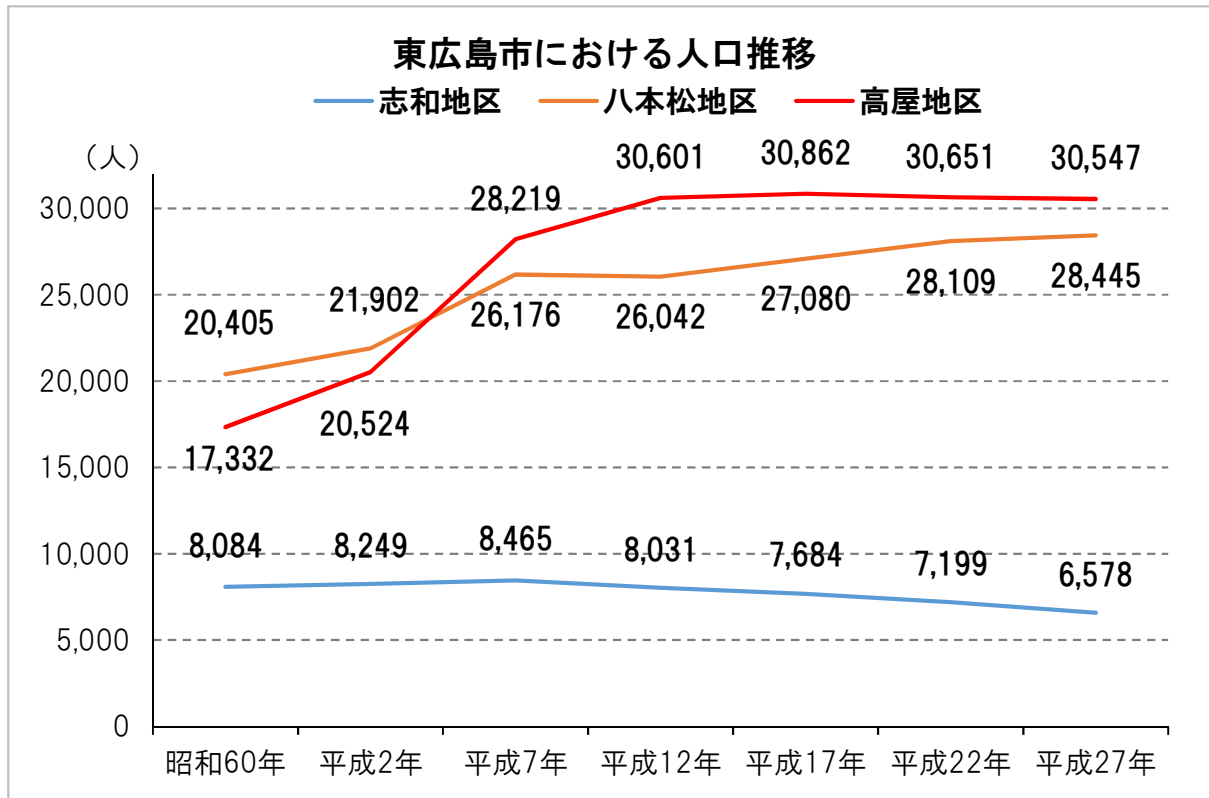
平成27年頃



資料：広島県都市計画課調べ（広島県）

## ■ I-⑥-4 東広島市における人口推移

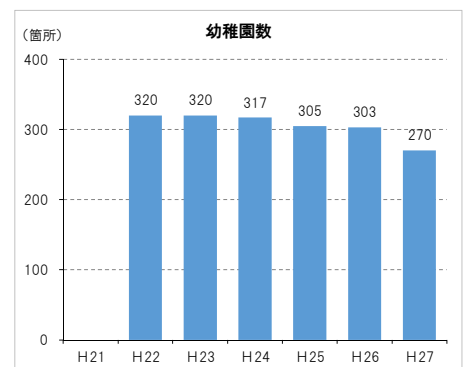
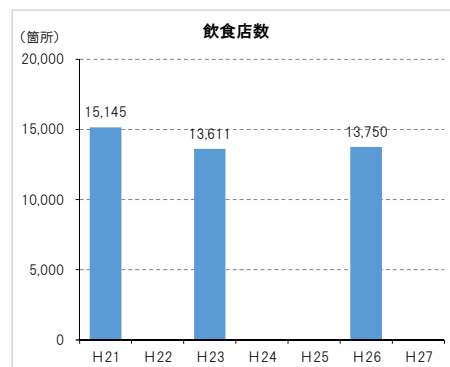
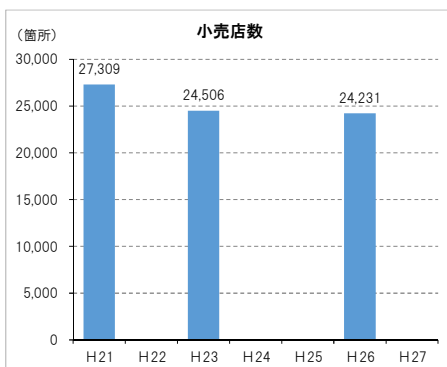
- ・東広島市の各地区における人口について、市街化区域を有する八本松地区及び高屋地区は、大幅に人口が増加している。
- ・市街化調整区域に位置付けられている志和地区は、平成7年まで増加傾向にあったものの、以降は減少傾向にあり、人口流出が続いている。



資料: 統計でみる東広島2017 (東広島市)

## ■ I-⑥-5 生活サービス施設等の動向

- ・近年、生活関連サービスの多くは減少傾向にあり、特に、県内では小売店、飲食店、幼稚園等の減少が進行している。



資料: 統計でみる市区町村のすがた(2012年~2017年版) (総務省)

## 1. 線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

### ⑦市街化調整区域における地区計画制度の適切な運用

#### 現 状

都市計画マスタープラン等の上位計画に位置付けられた開発行為については、計画的に事業を行う担保として地区計画が策定【Ⅰ-⑦-1】されている。

また、市街化調整区域にある既存集落では、高齢化とともに人口流出により、コミュニティの停滞が懸念されていることから、適切な規制緩和により新規住民の定住を後押しする必要がある。



#### 具体の制度運用

市街化調整区域における地区計画は、市町が地域の実情に配慮して定める都市計画である。このため、県は市町の定める地区計画について協議又は同意する際の基本的な考え方を示し、市が独自の運用基準等を策定し、適切な運用を図るものである。

**地区計画の策定**に当たっては、集約型都市構造の実現に向けた都市づくりの弊害にならないよう、**都市計画マスタープラン等の上位計画に即した計画的な開発行為などの限定的な運用に努めていく**必要がある。

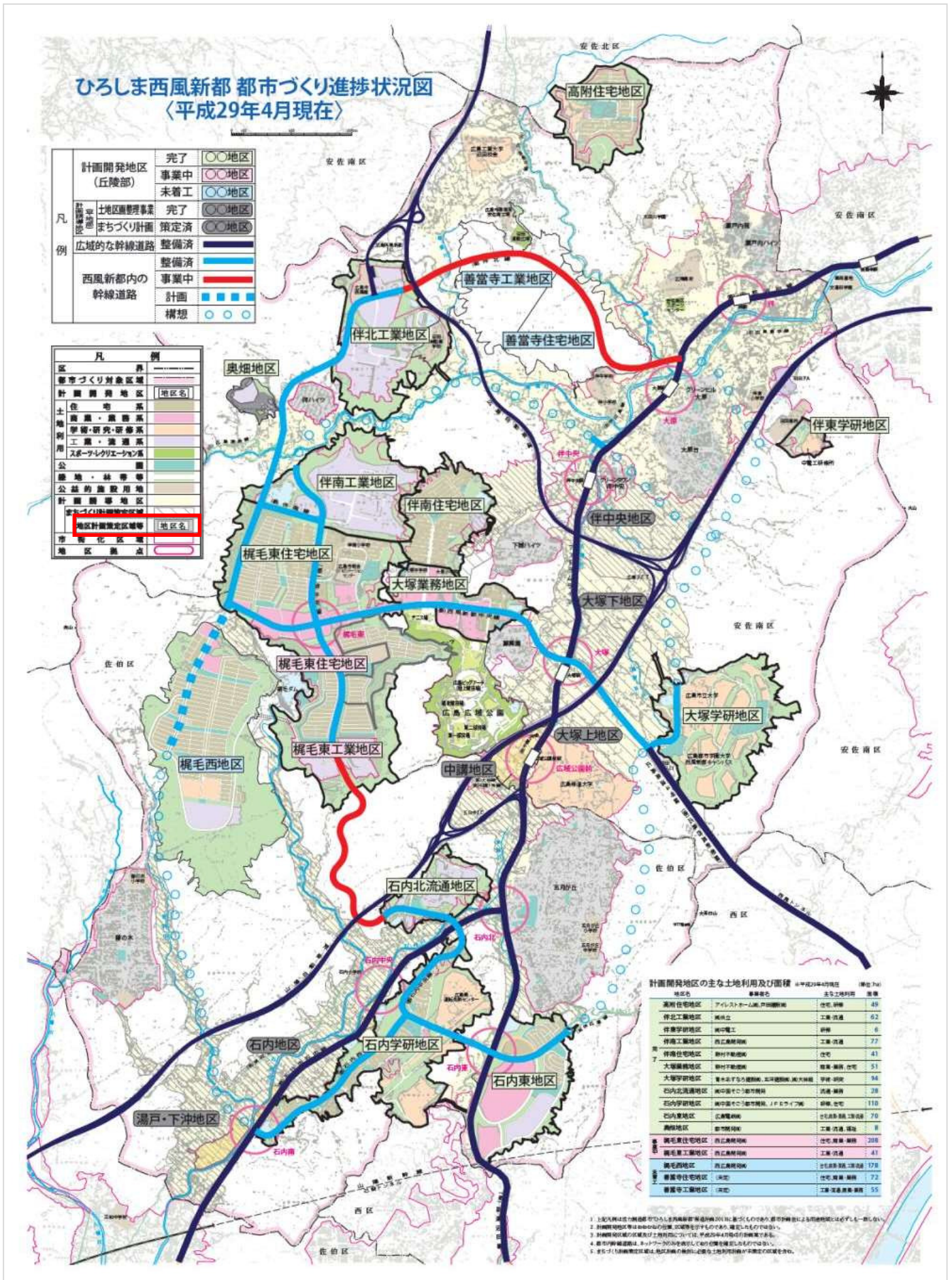
一方で、総合的な取り組みを必要とする**重要な既存集落の活力維持**に向けては、旧町役場周辺等の重要な集落において、**市町が主体となり市街化調整区域における既存集落型の地区計画を活用するなどの検討を行い、地区計画に位置付けた開発行為を認めていく方向で取り組んでいく。**

また、市街化調整区域内のゆとりある緑豊かな郊外型住宅地については、良好な居住環境を保全するため、地区計画の適切な運用を検討する。

都市づくりのツール：Ⅲ-3 地区計画（P12）

■ I-⑦-1 ひろしま西風新都 都市づくり進捗状況図

・広島市では、ひろしま西風新都の開発を上位計画で位置付けており、市街化調整区域における地区計画制度を活用しながら、計画的に事業を進めている。



資料：都市づくり進捗状況図(広島市)

## 2. 非線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

### ⑧用途地域の維持・廃止

#### 現 状

人口減少等に伴い、開発や新築等のニーズが低く、土地利用をコントロールする必要性が低い都市計画区域の発生が予想される【Ⅰ-⑧-1】。



#### 具体の制度運用

集約型都市構造に向けた都市づくりを進める上で、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、将来にわたって積極的に望ましい市街地の形成を誘導すべき区域については、用途地域の指定を維持する。

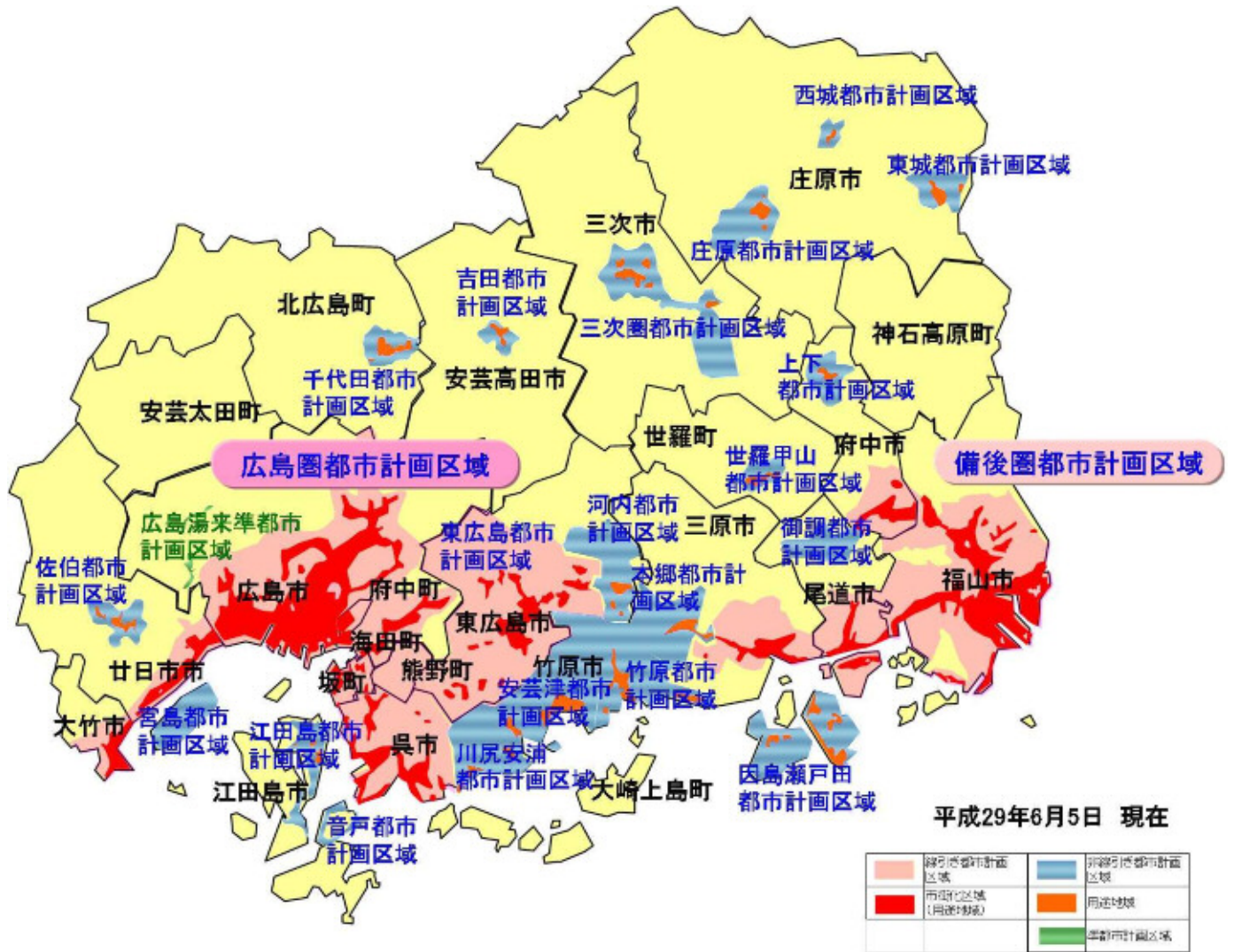
一方、用途地域が指定されている都市計画区域において、開発圧力が低く、将来的にも都市的な土地利用が行われる可能性が低い区域については用途地域の廃止も考えられる。なお、他法令による土地利用規制がなされていない場合、用途地域を廃止すると無秩序な土地利用を引き起こす可能性があることから、用途地域の廃止による影響を慎重に分析・検討した上で判断する。

都市づくりのツール：Ⅲ-2 地域地区 (P9)



■ I-⑧-1 用途地域の指定状況

- ・県内には、22の都市計画区域、1の準都市計画区域が指定されている。
- ・19の非線引き都市計画区域のうち、16の都市計画区域において用途地域が指定されている。



資料：広島県の都市計画2014（広島県）

## 2. 非線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

### ⑨用途地域の拡大

#### 現 状

用途白地地域内の幹線道路沿道では、小売店舗等の開発圧力があり、建物用途が混在した街並みが形成されやすく、規制を行わないと都市のスプロール化に繋がる恐れがある【Ⅰ-⑨-1】。



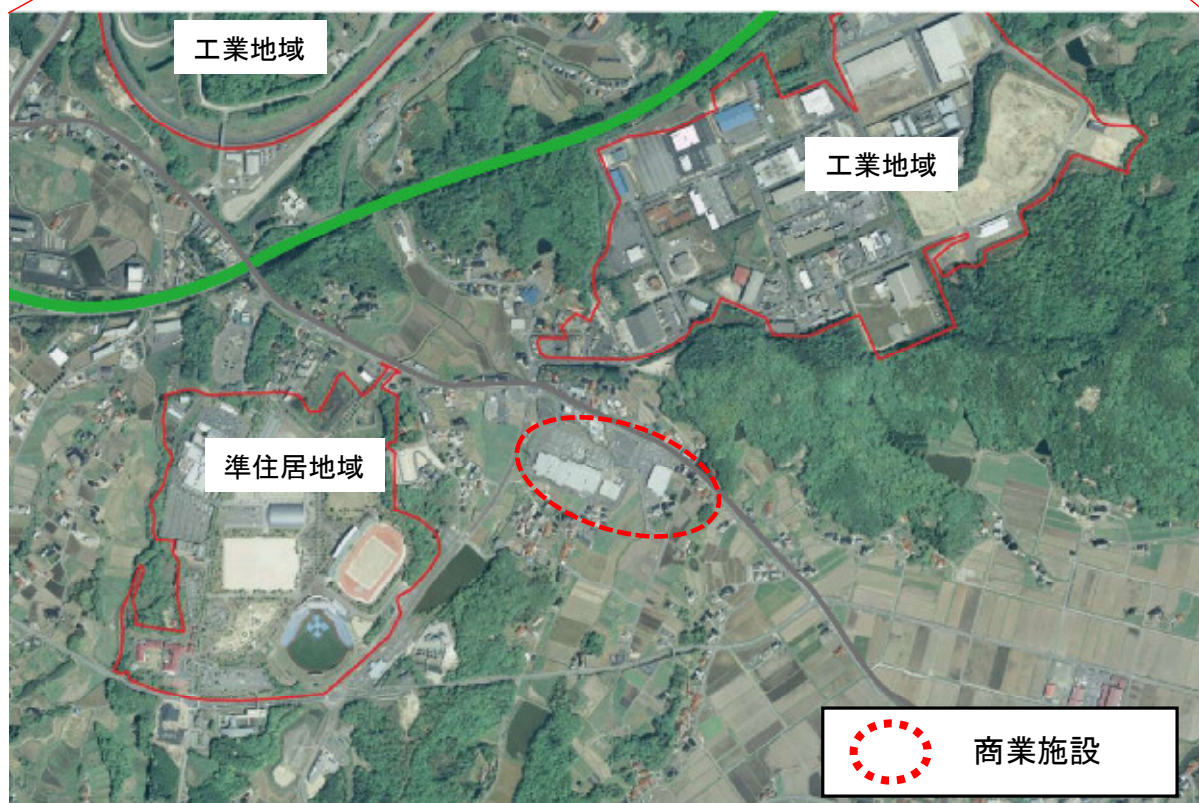
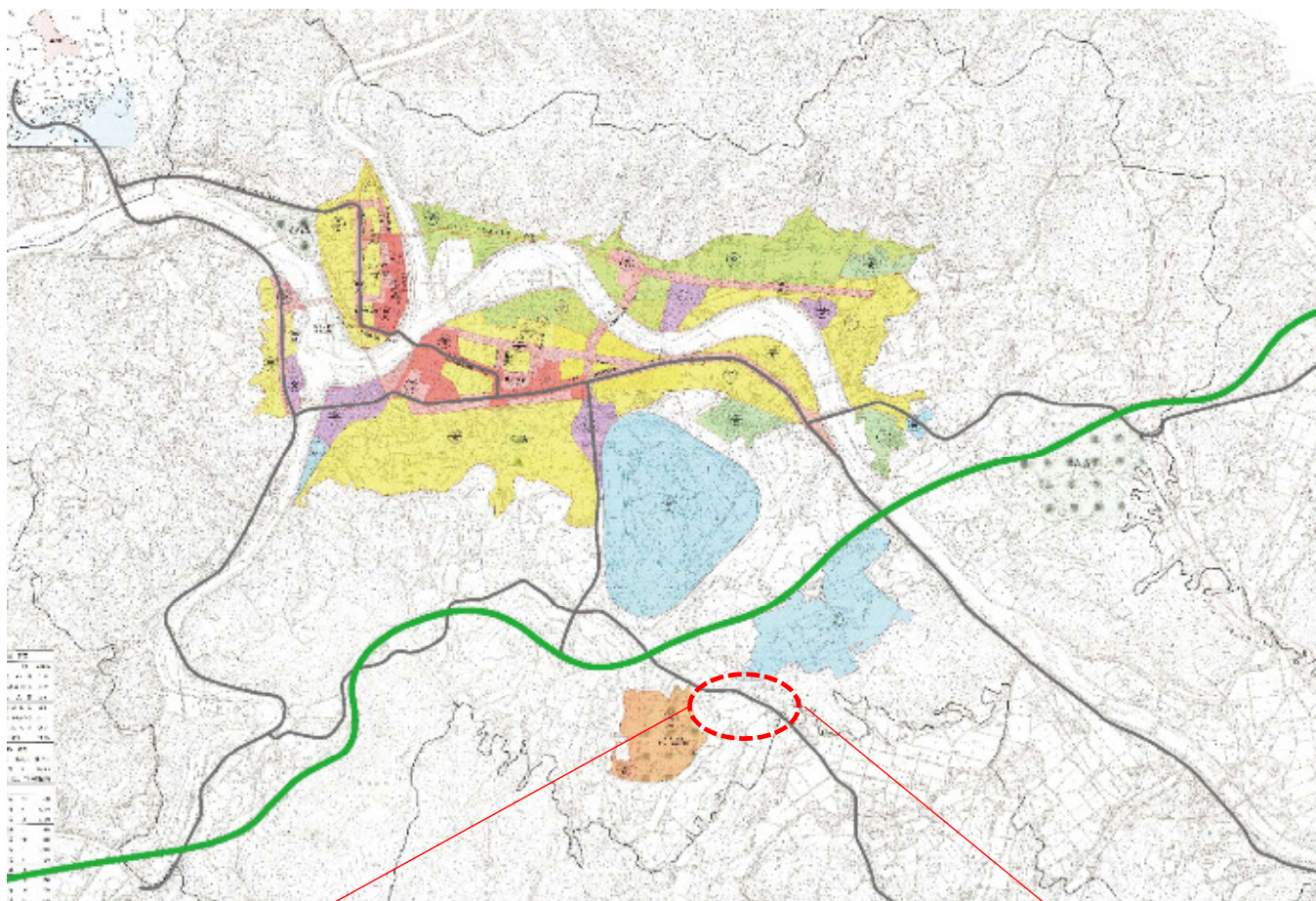
#### 具体の制度運用

都市計画区域マスタープラン又は市町村マスタープランに位置付けられ、かつ、都市的土地利用が確実に見込まれる地区や無秩序な土地利用が懸念される地区などについては用途地域の拡大を検討する。ただし、集約型都市構造を目指す観点から、安易な拡大とならないよう、慎重に検討を行う。

都市づくりのツール：Ⅲ-2 地域地区 (P9)

■ I-⑨-1 用途白地地域の状況(工業団地入口にある商業施設)

・用途白地地域の幹線道路沿道には、商業施設が出店している地域がある。



資料: 電子国土WEB(国土地理院)

## 2. 非線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

### ⑩用途地域の縮小

#### 現 状

用途地域の外縁部等には、まとまった優良な農地など、今後も営農が見込まれる地域がある。こうした地域については、用途地域が指定されていることが営農環境の妨げになっている場合もある。

また、立地適正化計画による居住誘導区域は都市の集約化を念頭に設定されるため、既存の住居系用途地域と必ずしも整合しておらず、現在用途地域に指定されている区域でも、居住誘導区域に設定されていないなど、将来的に居住者の減少が予想される地域がある【Ⅰ-⑩-1】。

平地の少ない本県では、山すそ部まで開発された住宅地等が多くみられるが、こうした区域では、土砂災害特別警戒区域等が住宅地までおよび、重大な災害が発生または、発生が想定されている【Ⅰ-⑩-2】。

このような地域については、集約型都市構造及び安全な市街地を形成する観点から、用途地域の縮小を検討する必要がある。



#### 具体の制度運用

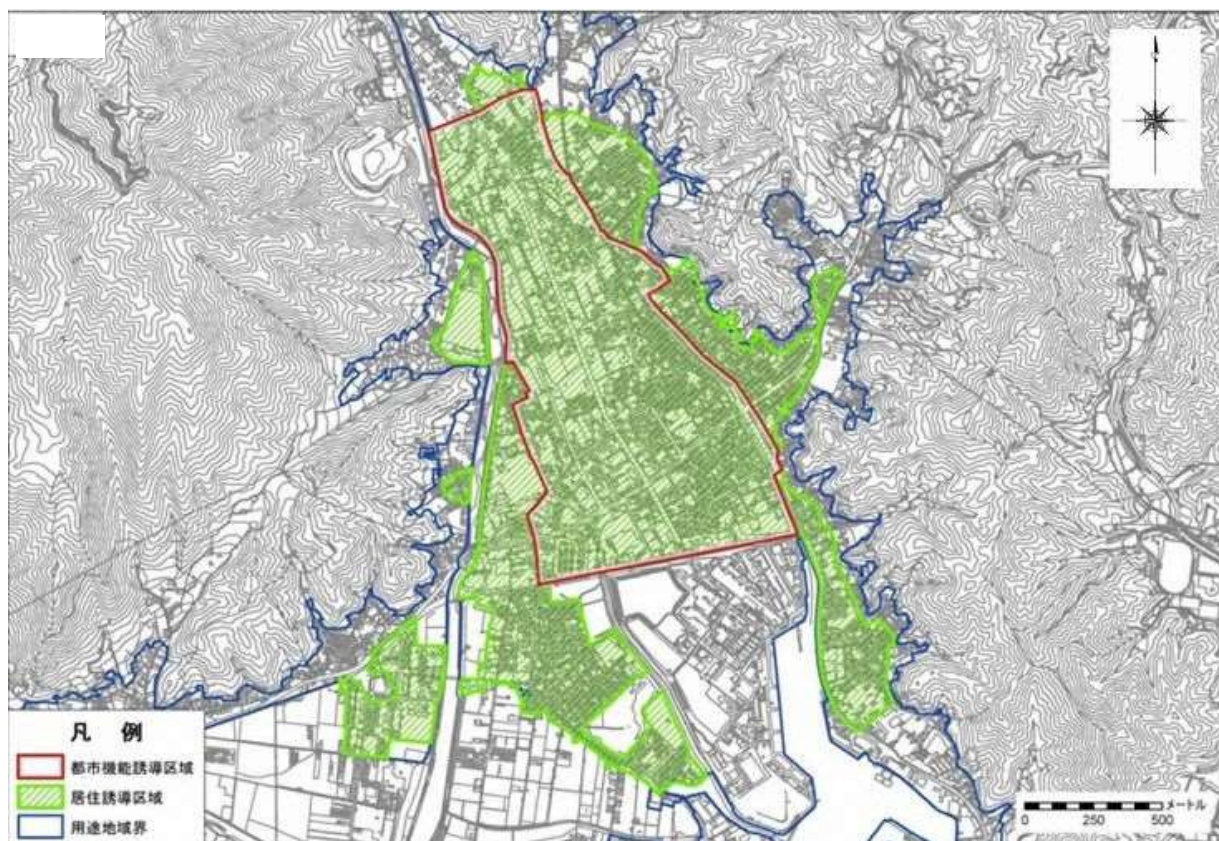
集約型都市構造に向けた都市づくりを進める上で、「基盤整備が行われていない区域」や「人口密度の低下が見込まれる地域」などについては、立地適正化計画が策定されている場合にはその内容も踏まえつつ、長期的な観点から居住誘導を図った上で、用途地域の縮小を検討する。

また、用途地域内の既成市街地で災害の発生の恐れのある土地の区域が含まれる場合については、土地利用の状況に応じた具体的な運用について検討するとともに、各種災害への対応方針や対策状況等を踏まえつつ、用途地域の縮小を検討していく。

なお、用途地域が縮小され、用途白地地域となった区域は、農業振興地域など他の法律に基づく土地利用規制がかからないため、無秩序な土地利用を引き起こす可能性があることから、用途地域の縮小については慎重に検討を行うこととし、特定用途制限地域や地区計画制度の活用についても検討する。

## ■ I-⑩-1 居住誘導区域と用途地域境界の事例

- ・立地適正化計画の居住誘導区域には、将来的に居住者の減少が見込まれる農地等を除いて指定している場合があり、今後の人口動態等を踏まえて、用途地域を見直す必要がある。



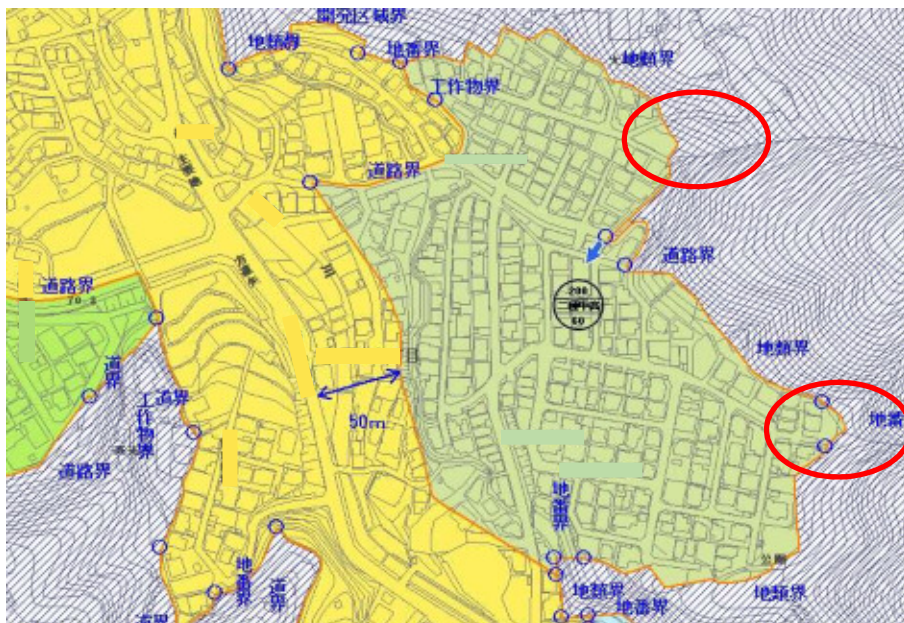
■ I-⑩-2 土砂災害特別警戒区域が入った住宅地事例(平成30年7月豪雨被災箇所)

・平成30年7月豪雨では、大規模な住宅団地の土砂災害特別警戒区域や警戒区域に指定(指定予定)された区域で、広範囲に被害が発生している。



資料:土砂災害ポータルひろしま(広島県)

資料:被災直後(H30.7月撮影)



資料:ひろしま地図ナビ(広島市)



## 2. 非線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

### ⑪用途地域の変更

#### 現 状

立地適正化計画の策定が進められる中、現況の用途地域指定が、将来的に誘導したい施設等と整合しない地域が生じる恐れがある。こうした地域については、都市の将来像を見据えた用途地域の変更を行う必要がある。

用途地域制度の枠組み自体も、社会情勢に合わせた見直しが進められており、平成30年には、都市農地の保全・活用を図るため、“田園住居地域”が住居系用途地域に追加された【Ⅰ-⑪-1】。こうした新たな制度を採り入れ、減少しつつある都市近郊の必要な農地の維持・保全を図る必要がある。



#### 具体の制度運用

市町が用途地域の指定基準や見直し方針を定め、用途地域制度の適切な活用を図ることにより、住居系、商業・業務系、工業・流通系などの用途に応じた秩序ある土地利用を誘導するとともに、適時適切な見直しを行うことで、住民のニーズを踏まえた柔軟な運用を行う。

集約型都市構造に向けた都市づくりを進める上で、目指すべき市街地像に変更が生じ、新たな市街地像に対応して土地利用の転換を図る場合は、用途地域の見直しを検討する。なお、用途地域見直しの検討対象地区は、次の例に示す地区などが考えられる。

- 立地適正化計画における都市機能誘導区域において誘導施設を検討する際、都市全体の都市機能の配置上、その誘導施設が欠かせない施設であり、現行の用途地域ではその誘導施設が不適合となる地区
- その他、各市町が上位計画において掲げる都市像を実現するために欠かせない施設であり、現行の用途地域ではその施設が不適合となる地区
- 立地適正化計画における居住誘導区域から外れた用途地域において、土地利用方針を見直すべき地区

また、都市農地については、これまでの「宅地化すべきもの」から、農産物の供給や良好な景観形成といった多面的な機能を有する「都市にあるべきもの」へと考え方の転換を図る。

このため、住宅と農地が混在する地区において、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境の保護を目的に、用途地域として新たに追加された田園住居地域の指定を検討するなど、用途地域の見直しによる都市内の営農環境の維持及び都市農地の保全を推進する。



■ I-⑪-1 田園住居地域の創設(概要)

・平成30年に、住居系用途地域の一類型として、農地や農業関連施設などと調和した低層住宅の良好な住環境を守るための地域「田園住居地域」が創設・施行された。

都市計画法・建築基準法：田園住居地域の創設

課題・背景

- 宅地需要の沈静化・住民の都市農業に対する認識の変化 → 都市農地を都市にあるべきものへ  
(都市農業振興基本計画)
- マンション等の建設に伴う営農環境悪化の防止
- 住居専用地域に農業用施設等は原則として建てられない状況

■ 田園住居地域の具体的なイメージ



田園住居地域のイメージ

< 現行の用途指定状況 >  
：第1種低層住居専用地域



農産物直売所(イメージ)



農家レストラン(イメージ)

改正内容

住居系用途地域の一類型として田園住居地域の創設

住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している地域を、あるべき市街地像として都市計画に位置付け、開発/建築規制を通じてその実現を図る

開発規制

- 現況農地における①土地の造成、②建築物の建築、③物件の堆積を市町村長の許可制とする
- 駐車場・資材置き場のための造成や土石等の堆積も規制対象
- 市街地環境を大きく改変するおそれがある一定規模(政令で300㎡と規定)以上の開発等は、原則不許可

建築規制

用途規制

低層住居専用地域に建築可能なもの

- ・住宅、老人ホーム、診療所 等
- ・日用品販売店舗、食堂・喫茶店、サービス業店舗 等 (150m以内)

農業用施設

- 農業の利便増進に必要な店舗・飲食店 等 (500m以内)  
：農産物直売所、農家レストラン、自家販売用の加工所等
- 農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの
- 農産物の生産資材の貯蔵に供するもの  
：農機具収納施設等

形態規制

低層住居専用地域と同様

容積率：50～200%、建ぺい率：30～60%、  
高さ：10or12m、外壁後退：都市計画で指定された数値

※ 低層住居専用地域と同様の形態規制により、日影等の影響を受けず営農継続可能

資料：国土交通省都市局

## 2. 非線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

### ⑫特定用途制限地域の決定，地区計画制度の活用

#### 現 状

用途白地地域においては、用途地域内と比較して建築物の用途，開発許可等に関する基準が緩やかなため，無秩序な宅地化や沿道利用等による市街地の拡大，その地域の環境・風土にそぐわない用途の建物（ナイトクラブなど）が立地する恐れがある【Ⅰ-⑫-1】。

また，土砂災害・洪水等の災害リスクが高い地域の指定が進んでおり，そうした区域において新しい市街地を形成しないことが求められている。

加えて，建築基準法による大規模集客施設の立地制限基準（床面積1万㎡以上）に該当しないものの，広域から集客する施設が立地することも考えられることから，こうした施設の立地を制限する必要がある。



#### 具体の制度運用

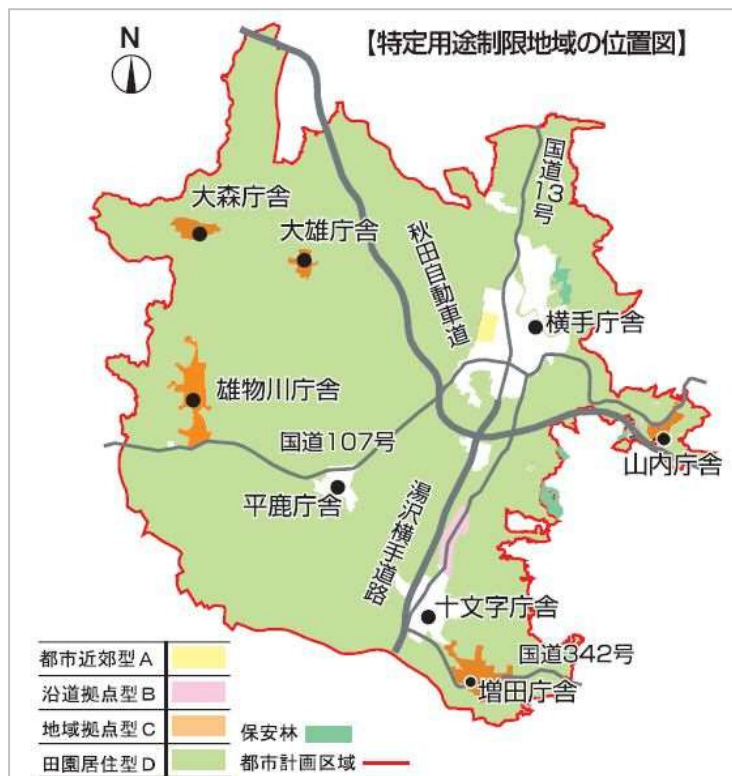
用途白地地域においては，良好な環境の形成等を図るとともに，集約型都市構造の実現を図るために，次のような地区について，特定用途制限地域や地区計画の活用により，適正な土地利用の誘導を検討する。

- 集約型都市構造に向けた都市づくりにそぐわない施設の立地が想定される地区
- 土砂災害，浸水災害等の被害の軽減を図るため，居住施設等の立地を抑制すべき地区
- 騒音，振動，煤煙等の発生により周辺の良い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恐れのある施設の立地が想定される地区

都市づくりのツール：Ⅲ-2 地域地区（P9）  
Ⅲ-3 地区計画（P12）

■ I-⑫-1 特定用途制限地域の指定事例(秋田県横手市)

・秋田県横手市では、良好な居住環境や営農環境を守るためには、用途白地地域における土地利用、建物用途の規制・誘導も重要と考え、平成23年12月に特定用途制限地域を都市計画決定している。



○：建てられる用途 ×：建てられない用途

建築物の分類		特定用途制限地域の区分				説明
		A	B	C	D	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	▲	▲：共同住宅、長屋等500㎡以下
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡、かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	○	○	▲	▲：1,000㎡以下
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	○	○	×	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	○	×	×	×	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	○	○	×	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	○	×	×	×	
ホテル、旅館		○	○	○	▲	▲：3,000㎡以下
遊技・風俗施設	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場	×	×	×	×	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	
	マージャン屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	
	キャバレー、ダンスホール、個室付浴場等	×	×	×	×	
工場・倉庫等	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	①	○	○	②	①作業内容、作業場面積に制限あり ②作業内容の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	○	○	×	
	危険性が大きいまたは著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	
	自動車修理工場	○	○	○	○	
火薬・石油類ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	○	○	○	○	
	量が少ない施設	○	○	○	○	
	量がやや多い施設	×	○	○	×	
	量が多い施設	×	×	×	×	

資料：パンフレット「横手市の特定用途制限地域」(横手市HP)

## 2. 非線引き都市計画区域における土地利用に関する方針

### ⑬特定用途制限地域と一体運用による 建蔽率・容積率等の最高限度の引き下げ

#### 現 状

非線引き都市計画区域の用途白地地域では、建蔽率・容積率等の規制が緩やかであることから、戸建住宅、共同住宅、商業施設等様々な用途の建築物が混在して立地している地域が存在する【I-⑬-1, 2】。



#### 具体の制度運用

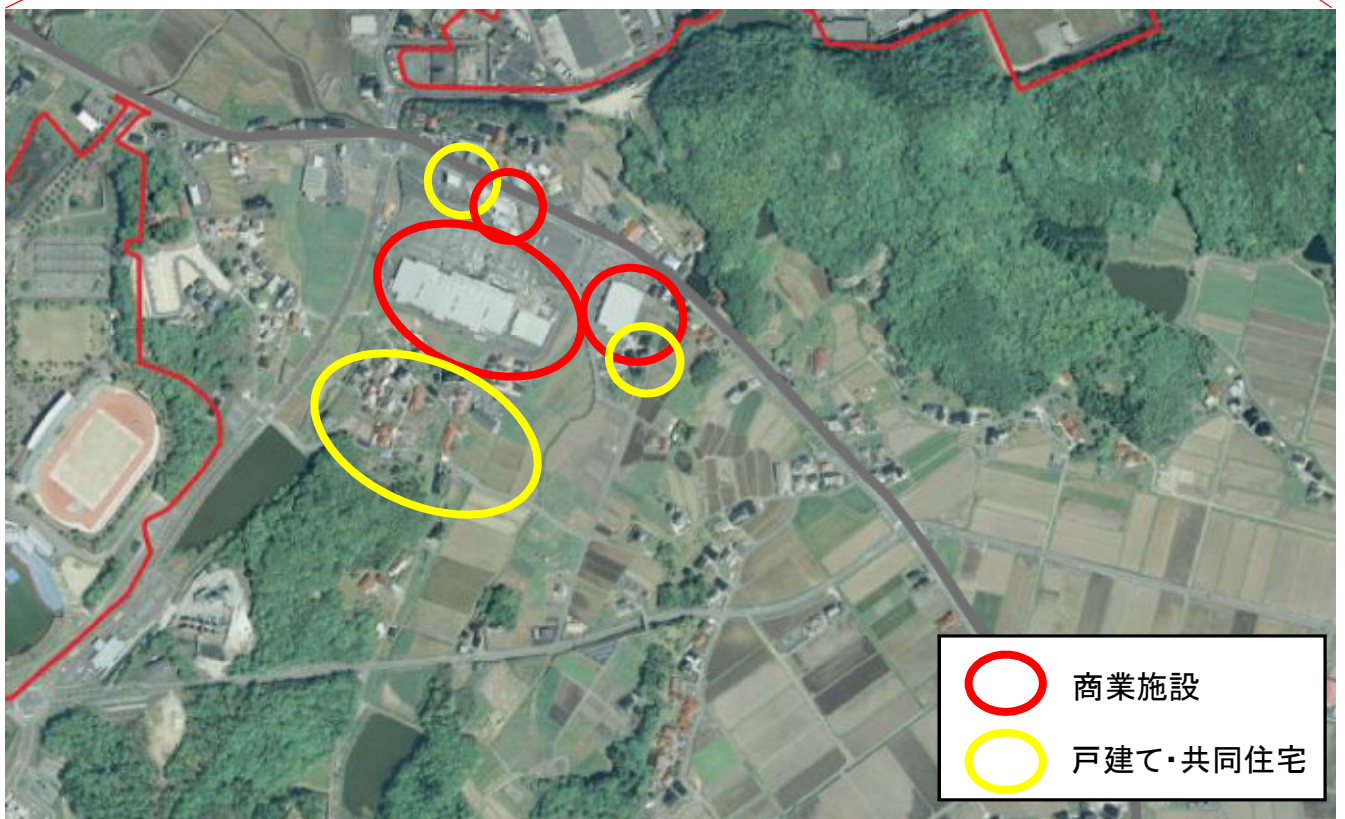
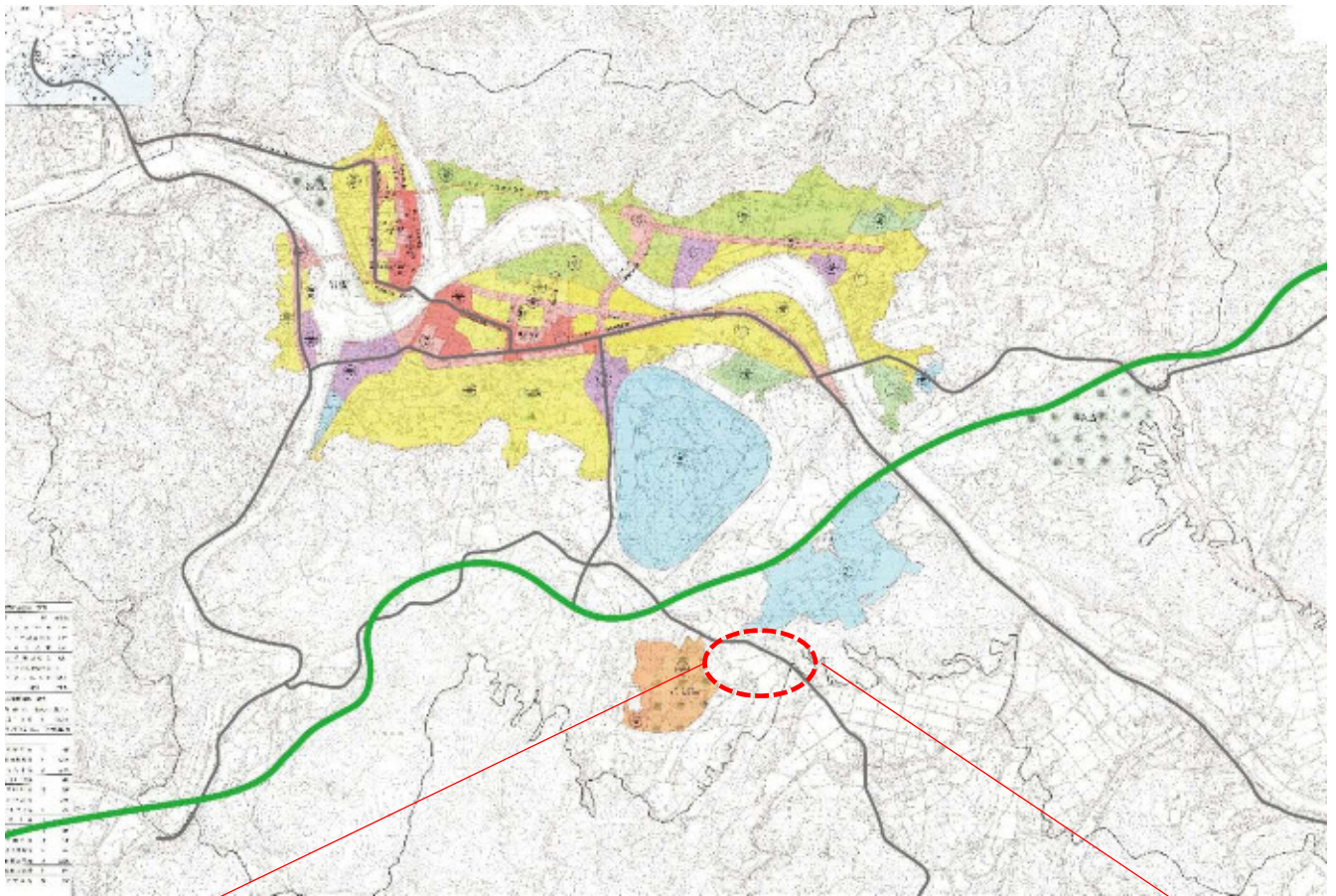
市街化調整区域を除く用途地域が定められていない土地の区域内において、その良好な環境の形成等を行うため、良好な居住環境にそぐわない恐れのある建築物等の建築を制限する必要がある場合は、特定用途制限地域の指定を検討する。

特定用途制限地域の指定を行う必要のある区域は、その効果を高める建蔽率・容積率の最高限度の引き下げを検討することとし、その具体的な規制値について、市町が用途制限内容と一体的に素案を作成し、それに基づいて指定する。なお、他の指定地域は従来の規制値を継承する。

都市づくりのツール：Ⅲ-2 地域地区 (P9)

■ I-⑬-1 用途白地地域での混在写真（商業施設、GS、住宅が混在）

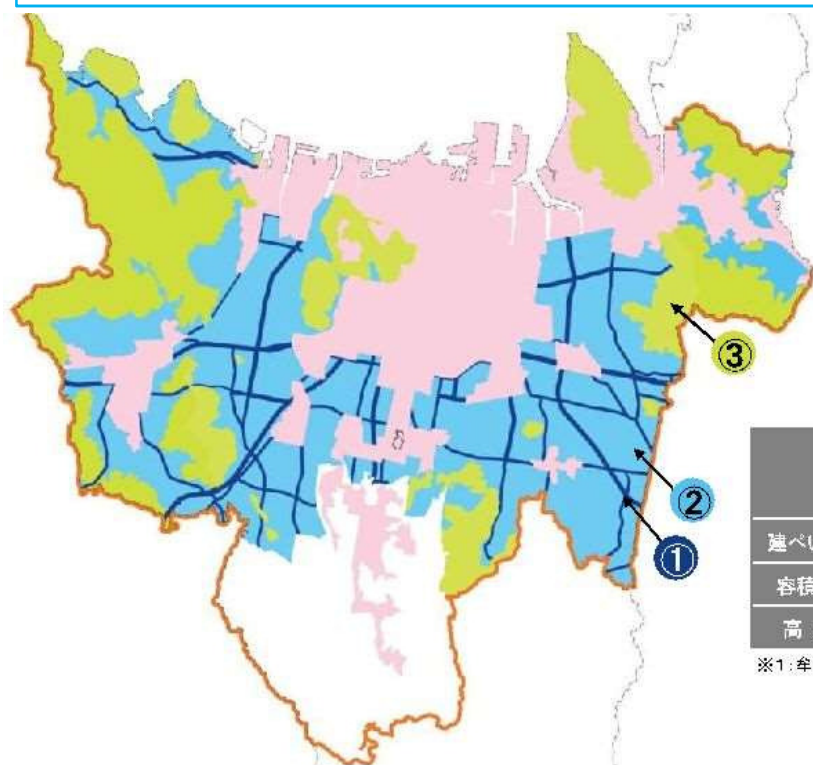
・用途白地地域において、戸建住宅、共同住宅、商業施設等様々な用途の建築物が混在して立地している地域が存在する。



資料：電子国土WEB(国土地理院)

■ I-⑬-2 高松市の事例（特定用途制限地域と一体となった形態規制の運用）

- ・高松市では線引きの廃止にともない、特定用途制限地域等を指定し、その後、地区の開発動向等を踏まえ、見直しを行った。
- ・特定用途制限地域の見直しに合わせて、容積率、建蔽率、高さ制限等を引き下げた。



凡 例	
幹線沿道型	<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:darkblue;"></span>
環境保全型(平地)	<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightblue;"></span>
環境保全型(森林)	<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:yellowgreen;"></span>
用途地域	<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:pink;"></span>

	①幹線沿道型 ※1	一般・環境保全型	
		②平地部 ※2	③森林部 ※2
建ぺい率	60%	60%	50%
容積率	200%	100%	80%
高さ	12m	10m	10m

※1:牟礼町は、「幹線沿道型」が指定されていない。

(1) 容積率、建ぺい率

		変更前	変更後
幹線沿道型	容積率	200パーセント	200パーセント
	建ぺい率	60パーセント	60パーセント
一般・環境保全型(平地部)	容積率	200パーセント	100パーセント
	建ぺい率	60パーセント	60パーセント
一般・環境保全型(森林部)	容積率	100パーセント	80パーセント
	建ぺい率	60パーセント	50パーセント

(2) 高さ制限

建築物の最高高さの制限を設けました。

	変更前	変更後
幹線沿道型	制限なし	12メートル
一般・環境保全型(平地部)	制限なし	10メートル
一般・環境保全型(森林部 旧高松市)	10メートル	10メートル
一般・環境保全型(森林部 国分寺町)	制限なし	10メートル

資料:高松市HP



## 3. 既成市街地の機能的かつ効率的な土地利用の推進

### ⑭多彩なまちづくり制度の活用を促進するメニュー集の作成

#### 現 状

土地利用に関する施策実現には、事業者や住民等と行政が連携し行う必要があるが、都市計画に関する制度・施策が多岐に渡るため、住民や事業者、市町による適格な制度の選択が困難であり、政策効果が発揮されるためには制度の周知が必要である【I-⑭-1】。



#### 具体の制度運用

住民、事業者、市町等が主体的に取り組むまちづくりを支援するため、既成市街地における土地利用に関する多彩な都市計画制度の中から、地域のニーズに応じた的確・効果的な制度選択と活用を促進するためのメニュー集を作成する。



・埼玉県では、土地利用に関わる多様な制度について、制度の目的や概要、フローをとりまとめ、それぞれの制度を活用しやすくしている。

【目次】

1	国土利用計画法第23条に基づく届出制度	土地水政策課
2	市街化調整区域における計画開発(地区計画)の取扱方針	土地水政策課
3	区域区分が定められていない都市計画区域における大規模開発の取扱方針	土地水政策課
4	環境影響評価制度(環境アセスメント)	環境政策課
5	砂利採取法に基づく認可制度	環境政策課
6	採石法に基づく認可制度	環境政策課
7	土壌汚染対策法に基づく届出制度(3,000平方メートル以上の土地の形質の変更を行う場合)	水環境課
8	埼玉県土砂の排出、たい積等の規制に関する条例	産業廃棄物指導課
9	国立公園における行為の許可・届出制度	みどり自然課
10	埼玉県立自然公園における行為の許可・届出制度	みどり自然課
11	埼玉県自然環境保全地域における行為の許可・届出制度	みどり自然課
12	ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例第10条に基づく届出制度	みどり自然課
13	緑化計画届出制度	みどり自然課
14	埼玉県オオタカ等保護指針	みどり自然課
15	鳥獣保護管理法に基づく特別保護地区における工作物設置等の許可申請	みどり自然課
16	工場立地法に基づく届出制度	企業立地課
17	農地転用許可制度	農業政策課
18	林地開発許可制度	森づくり課
19	保安林の解除及び土地形質変更許可制度	森づくり課
20	埼玉県水源地域保全条例に基づく事前届出制度	森づくり課
21	砂防指定地内行為許可制度(国土交通大臣指定)	河川砂防課
22	地すべり防止地区区域内行為許可制度(国土交通大臣指定)	河川砂防課
23	急傾斜地崩壊防止区域内行為許可制度	河川砂防課
24	埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例	河川砂防課
25	土砂災害特別警戒区域内行為許可制度	河川砂防課
26	河川法に基づく許可制度(工作物の設置、土地の掘削、盛土に係るもの)	水辺再生課
27	都市計画法に基づく開発許可制度	都市計画課
28	景観法に基づく届出制度	田園都市づくり課
29	周知の埋蔵文化財包蔵地の取扱い制度	生涯学習文化財課

### 28 景観法に基づく届出制度

●担当課  
田園都市づくり課  
景観・屋外広告物担当  
(電話048-830-5367)

**目的**  
景観計画区域内において、一定の姿を定める建築物・工作物の新築や外観の変更、窓や資料置場など物件の取替を行う場合に、埼玉県景観計画に定める景観形成基準への対応等の届出を義務付けることで、良好な景観の形成を促進し、魅力と風格のある景観の形成を目指す。

**制度概要**  
景観法では、都・政令市・中核市及び県の議決を要する町村が義務付けた届出を行うこととしている。  
埼玉県における景観形成区域は、さいたま市、川越市、桶谷市、上田市、秩父市、所沢市、狭山市、春日部市、蓮田市、越前市、川口市、川口市、朝霞市、志木市、東光市、新坂市、大田市、三郷市及び長久市である。これらの各市長官舎への景観形成区域、それ以外は別の景観計画区域となっており、一定規模を超える建築物や工作物、資材置き場の新設等を行う事業者は、行為着手の30日前までに景観形成区域の長へ届け出なければならない。  
県では届出受理後、添付図書により行為の内容が景観計画に定めた景観形成基準に合致しているか、届出基準・変更命令基準に抵触していないかを確認し、必要があれば指導助言を行い、内容に支障がなければ届出等受理通知書を交付することとしている。  
埼玉県景観条例では、届出に先立ち協議を行う「事前協議制度」を用意しており、事前指導を通して内容に支障がないことを確認した場合には、届出における添付図書を省略し、30日間の着手制限期間を短縮することができることとしている。  
なお埼玉県の景観計画区域においては、知事の権限に属する事務処理の特例に関する条例により、各市町村が景観法に基づく届出事務等を行うこととなっている。

●事業主体  
埼玉県及び各市町村

●根拠法令等  
景観法、埼玉県景観条例、埼玉県景観規則、埼玉県景観計画

●創設年度  
平成20年度

●制度の留意点  
・無届や虚偽の届出、30日間の着手制限に違反した場合は罰則(罰金刑)がある。  
・市町村が景観行政団体になっている場合は、市町村の景観条例・景観計画に従い、当該市町村に届出を行う。  
・埼玉県の景観計画区域は「一般課題対応区域、特定課題対応区域(圏央道沿線区域、圏央道以北高尾道路沿線区域)」に分かれており、それぞれ届出対象行為が異なる。  
・埼玉県の景観計画区域内においては、各市町村が届出窓口となる。

■埼玉県景観条例・埼玉県景観計画における届出制度のフロー

※届出窓口は各市町村の景観法の届出担当部署となる

資料: 必携土地利用手続集(埼玉県)

## 3. 既成市街地の機能的かつ効率的な土地利用の推進

### ⑮特別用途地区による規制

#### 現 状

平成18年の都市計画法の改正により、広域から多くの人を集め、道路等のインフラや周辺環境に大きな影響を与える大規模集客施設について、立地が可能な用途地域は6用途地域から3用途地域（近隣商業地域、商業地域、準工業地域）に見直しが行われている【Ⅰ-⑮-1】。

商業系用途地域以外では、準工業地域のみが規制の対象外とされているが、大規模集客施設の立地により、慢性的な交通渋滞の発生による円滑な物流の阻害、買い物動態の変化による中心市街地の衰退など、都市構造に大きな影響を及ぼす恐れがある。

また、活力の低下する中心部のイニシアチブを取り戻すため、店舗等のにぎわい用途を義務付ける賑わい地区を中心部に創出することが求められている【Ⅰ-⑮-2】。



#### 具体の制度運用

用途地域の指定の目的を基本とし、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ため、建築基準法に基づき地区の特性や課題に応じて地方公共団体が定める条例で建築物の用途に係る規制の強化又は緩和を行うために特別用途地区を定める。

集約型都市構造の実現に向けた都市づくりを進めるため、準工業地域において、大規模集客施設の立地を制限するなど、地域の将来像に即した建築物の規制誘導が必要な場合には、特別用途地区の積極的な指定を検討する。

その他にも、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため、用途地域による規制の補完が必要な地区では特別用途地区を活用することとし、県はそのための支援と助言に努める。


都市づくりのツール：Ⅲ-2 地域地区（P9）

■ I - ⑮ - 1 大規模集客施設の立地可能な用途地域等の見直し

・平成18年の都市計画法の改正により、大規模集客施設の立地が可能な用途地域は、近隣商業地域、商業地域、準工業地域の3用途地域に見直された。

大規模集客施設の立地可能な用途地域等の見直し

現行(店舗)		改正後		
用途地域	50㎡超不可	第一種低層住居専用地域	同左	
	150㎡超不可	第二種低層住居専用地域		
	500㎡超不可	第一種中高層住居専用地域		
	1,500㎡超不可	第二種中高層住居専用地域		
	3,000㎡超不可	第一種住居地域		
	制限なし		第二種住居地域	大規模集客施設については、用途地域の変更又は用途を緩和する地区計画決定により立地可能
			準住居地域	
			工業地域	
			近隣商業地域	
			商業地域	制限なし
		準工業地域		
	用途地域の変更又は地区計画(再開発等促進区)決定が必要	工業専用地域	同左	
原則不可 ただし、計画的 <b>大規模開発</b> は許可 (病院、福祉施設、学校等は開発許可不要)	市街化調整区域	大規模開発も含め、原則不可地区計画を定めた場合、適合するものは許可(病院、福祉施設、学校等も開発許可を必要とする。)		
制限なし	非線引き都市計画区域、準都市計画区域の白地地域	大規模集客施設については用途地域の指定により立地可能。また、非線引き都市計画区域では、用途を緩和する地区計画決定でも立地可能		

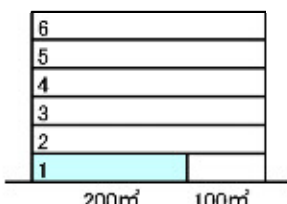
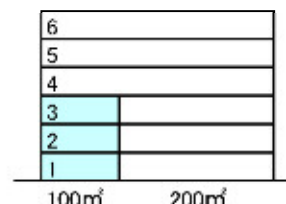
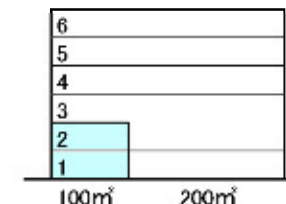


資料:改正都市計画法の運用について(国土交通省)

■ I-⑮-2 杉並区の事例（特別用途地区で低層階における住居系用途等を制限）

・都心部の賑わい、回遊性を創出するため、特別用途地区により、低層階に住居系用途や車庫等を制限し、商業業務系用途を誘導している。

名称	杉並区低層階商業業務誘導地区（特別用途地区）
位置	杉並区（JR中央線 荻窪駅周辺）
指定容積率	400%～600%
目的	都心活性化拠点（にぎわいの芯）としての位置づけに基づき、建築物の1階に商業・業務、文化施設等を誘導して賑わいと回遊性に富んだ魅力ある都市空間の創出を図る
建築物の制限に関わる主な内容	(1)延床面積1,000㎡以上の建物 (2)原則として、1階部分の床面積の1/2以上かつ建物全体の延床面積の1/10以上の部分を、商業業務系用途に供しなければならない (3)設けられない場合は、例外として低層階(3階以下、地階にあつては避難階に限る)の延床面積の1.5/10以上の部分を、商業業務系用途に供しなければならない

	原則 ○	例外 ○	否 ×
住宅等以外の割合（＝商業業務系用途の割合）	1階に1階部分の床面積の2分の1以上、かつ、建物全体の延べ面積の10分の1以上	低層階に建物全体の延べ面積の10分の1.5以上	原則及び例外にも当てはまらない。
低層階における制限用途	住宅、共同住宅、長屋、寄宿舎、下宿、倉庫、自動車車庫、自転車駐車場		
イメージ図 近隣商業地域 建ぺい率 80% 容積率 400% 敷地面積 500㎡ 延べ面積 1,800㎡ 1～6階各階 300㎡の場合  (凡例) ■ : 商業業務系の用途 (店舗、事務所等としていただく部分です。)	1階の商業業務系の用途が200㎡であり、1階の床面積の2分の1(150㎡)以上、かつ、延べ面積の10分の1(180㎡)以上なので適合です。  	低層階の商業業務系の用途が300㎡であり、延べ面積の10分の1.5(270㎡)以上なので適合です。  	1階の商業業務系の用途は100㎡であるが、原則の値(150㎡及び180㎡)未満なので不適合です。また、低層階の商業業務系の用途は200㎡であるが、例外の値(270㎡)未満なので例外としても不適合です。  

資料：杉並区HP



## 3. 既成市街地の機能的かつ効率的な土地利用の推進

### ⑩ミクストユースによる緩やかな土地利用の更新

#### 現 状

本県には、地域で古くから営まれている地場産業が既成市街地内にあり、住工混在の市街地を形成している地域が多く存在する。こうした地域は用途の無秩序な混在に繋がる恐れがあるものの、周辺に雇用を生み出し、職住近接の街を形成している【Ⅰ-⑩-1, 2】。

また、中心市街地において、空洞化した市街地のにぎわい創出に有効な手法として、まちなか居住が期待されている。まちなか居住のメリットは、住宅と商店等が近接しているため、生活する上で利便性が高いことが挙げられる。

このような地域では、地域の特性に応じた用途の混在を許容しつつ、集約型都市構造の実現に向けた緩やかな土地利用の更新を行う必要がある。



#### 具体の制度運用

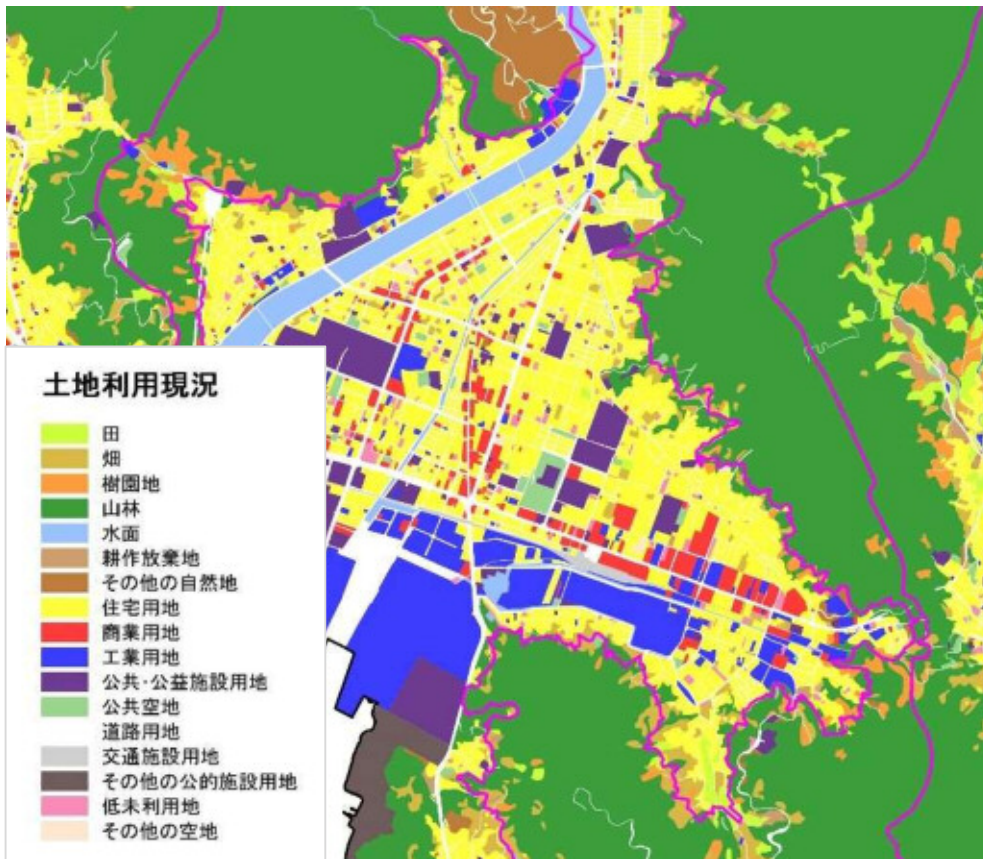
地方都市のまちなかにおいて、地域の活力維持等のために、地場産業と既存集落の共存が望ましい場合には、限定的に、住商工の用途の混在を許容していくことも検討する必要がある。なお、必要に応じて地区計画やその他の制度を合わせて活用することにより、無秩序な混在状況に陥らないように配慮する。

都市部において、賑わいを創出するために、まちなか居住を促進することが望ましい場合には、住商の用途混在を供用していくことも検討する。住宅供給が促進されにくい場合は、必要に応じて、地区計画等の活用により職住近接型の住宅供給を誘導する。

都市づくりのツール：Ⅲ-2 地域地区 (P9)  
Ⅲ-3 地区計画 (P12)

■ I-⑯-1 ミクストユースの事例

・居住者の雇用や地域の活力を維持するためには、地場産業と既存集落の共存も必要であり、限定的に住商工の用途の混在を許容している地域がある。



資料：広島県都市計画基礎調査（広島県）

■ I-⑯-2 府中市ものづくり産業振興地区（特別用途地区の指定）

・府中市では、中心市街地を市民や来訪者が集うにぎわい交流拠点・生活拠点として、商業系と工業系の調和・共存を図る都市政策を展開している。

都市計画特別用途地区（ものづくり産業振興地区）の決定について

一定の条件を満たす「ものづくり産業」は商業地域での建築を緩和します。

■ ものづくり産業振興地区の決定の背景

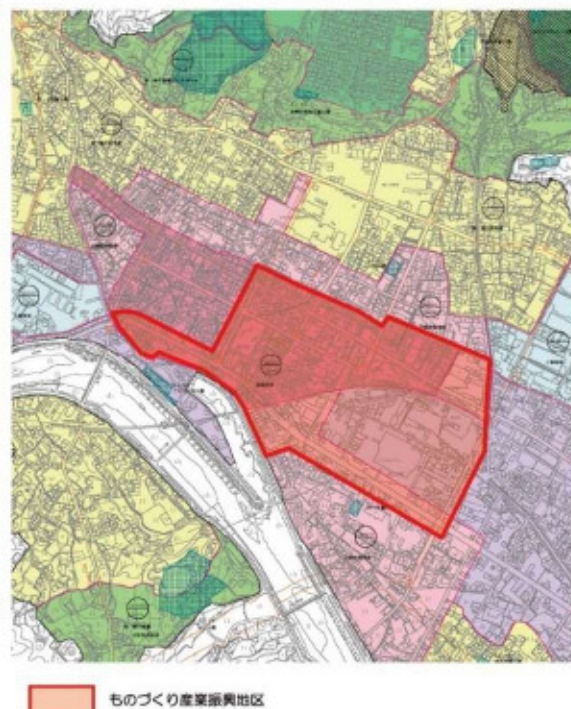
府中市の「ものづくり産業」としての歴史は、古くは、府中市が、江戸時代に山瀬と山瀬を結ぶ物資集散の要衝として栄え、菓敷物を加工したことから漆を産しています。江戸以来の伝統的特産物としては、味噌、本製品、家具、織物などがあり、明治維新以後は、煙草や漆物の製造が新たに加わりました。昭和に入ってから、金属機械工業の集積が基み、今日ある内陸工業都市の産業基盤が形成されました。府中市では、このようなまちの歴史・特性を踏まえ、「第3次府中市総合計画」における府中市の新しい都市像を「リ・デザイン～未来を拓くものづくり都市 府中」と掲げ、「ものづくり産業」を活かしたまちづくりに総合的に取り組んでいます。一方、府中市では、中心市街地を、市民や来訪者が集う、にぎわい交流拠点・生活拠点として再生・活性化することにも重点的に取り組んでおり、府中市における都市づくりでは、「ものづくり産業を活かしたまちづくり」と「中心市街地の活性化」という2つの都市政策を確立して展開していくことが求められています。また、中心市街地に位置する商業地域内においては、これまで市の経済や産業をリードしてきた「ものづくり産業」に関連する工場も多く立地しており、商業系と工業系の調和・共存を図る都市政策を展開していくことが求められています。

■ ものづくり産業振興地区の決定の目的

本特別用途地区（ものづくり産業振興地区）は、府中市の基幹産業である「ものづくり産業」の振興を図ることにより、まちの活性化、魅力的なまちの形成、適正な土地利用の誘導及び地域経済の維持又は発展を目的に決定しました。

■ ものづくり産業振興地区の概要

ものづくり産業振興地区内では、周辺の環境を害するおそれ少なく、中心市街地の商業環境及び観光環境の両方に貢献できるように、ものづくり産業の工場については、商業地域で規定されている用途制限を一部緩和し、建築することができるようになりました。



資料：都市計画特別用途地区（ものづくり産業振興地区）の決定について（府中市）

## 4. 都市計画区域外の秩序ある土地利用の誘導

### ⑰都市計画区域外の秩序ある土地利用の誘導

#### 現 状

都市計画区域外は、本来、都市的な活動の展開を想定していない区域であり、都市計画区域内と比較して開発行為等に関する法規制が緩い。

県下では都市計画区域外における大規模な開発行為は少ないものの、一定規模以上の開発が見込まれる場合等は、都市的な土地利用に関して最低限の用途整序や市街地環境の保全が必要である【Ⅰ-⑰-1, 2】。



#### 具体の制度運用

県下の都市計画区域外における開発圧力は高くないものの、集約型都市構造に向けた都市づくりを進めるため、一定規模以上の開発行為等に対し、他法令と調整を行いながら、次により、無秩序な開発の抑制及び豊かな自然環境の保全を図る。また、県はそのための支援と助言に努める。

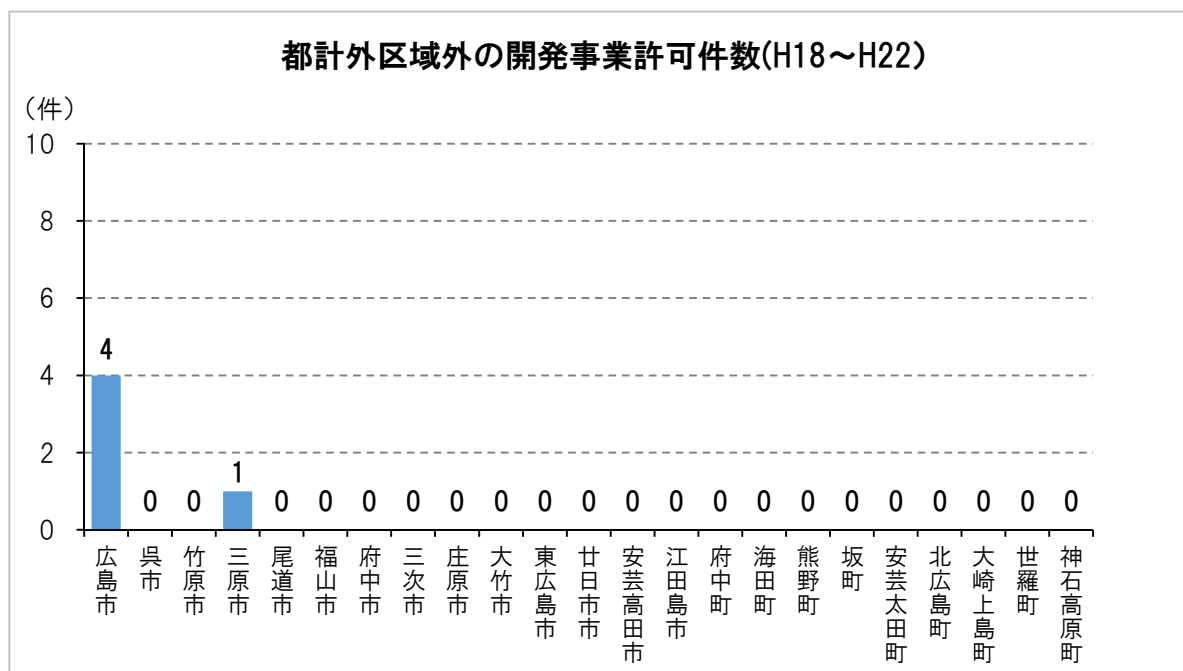
- 開発許可制度の活用による無秩序な開発の抑制
- 都市計画区域，準都市計画区域の拡大・新規指定による秩序ある土地利用の誘導

都市づくりのツール：Ⅰ-1 都市計画区域の設定（P1）  
Ⅲ-4 開発許可制度（P13）



■ I-⑰-1 都市計画区域外での開発行為件数

・県内において、都市計画区域外における開発行為件数自体は多くない。



資料:基礎調査 宅地開発状況(開発許可状況)

■ I-⑰-2 都市計画区域外での開発事例(広島市安佐北区三入東)

・都市計画区域外で大規模開発が行われる場合もあり、都市的な土地利用に関して用途整序や市街地環境の保全が必要。

【航空写真】



資料:電子国土WEB(国土地理院)

## 5. 総合的な土地利用に向けた関連規制法の連携強化

### ⑱総合的な土地利用に向けた関連規制法の連携強化

#### 現 状

都市地域における土地利用については、都市計画法により施設の整備、建築・開発行為の規制等が行われているほか、農業地域においては農業振興地域の整備に関する法律により農地転用の規制等が、森林地域においては森林法により保安林、林地開発行為の規制等が行われるなど、個別法令により重層的な土地利用の規制が行われている【Ⅰ-⑱-1】。



#### 具体の制度運用

総合的で計画的な土地利用に向け、関連規制法との連携を次により進める。

##### ○都市計画と関連個別規制法との連携・調整の促進

市町の政策方針に基づく総合的できめ細かな規制誘導の検討や計画調整の充実を図るため、県を含む関連部局の連携の一層の強化や、必要に応じたマスタープランの活用、個別規制法の重層適用の検討等への支援・助言に努める。

都市づくりのツール：Ⅱ-1 都市計画区域マスタープラン (P4)  
Ⅱ-2 市町マスタープラン (P5)  
Ⅱ-3 立地適正化計画 (P6)

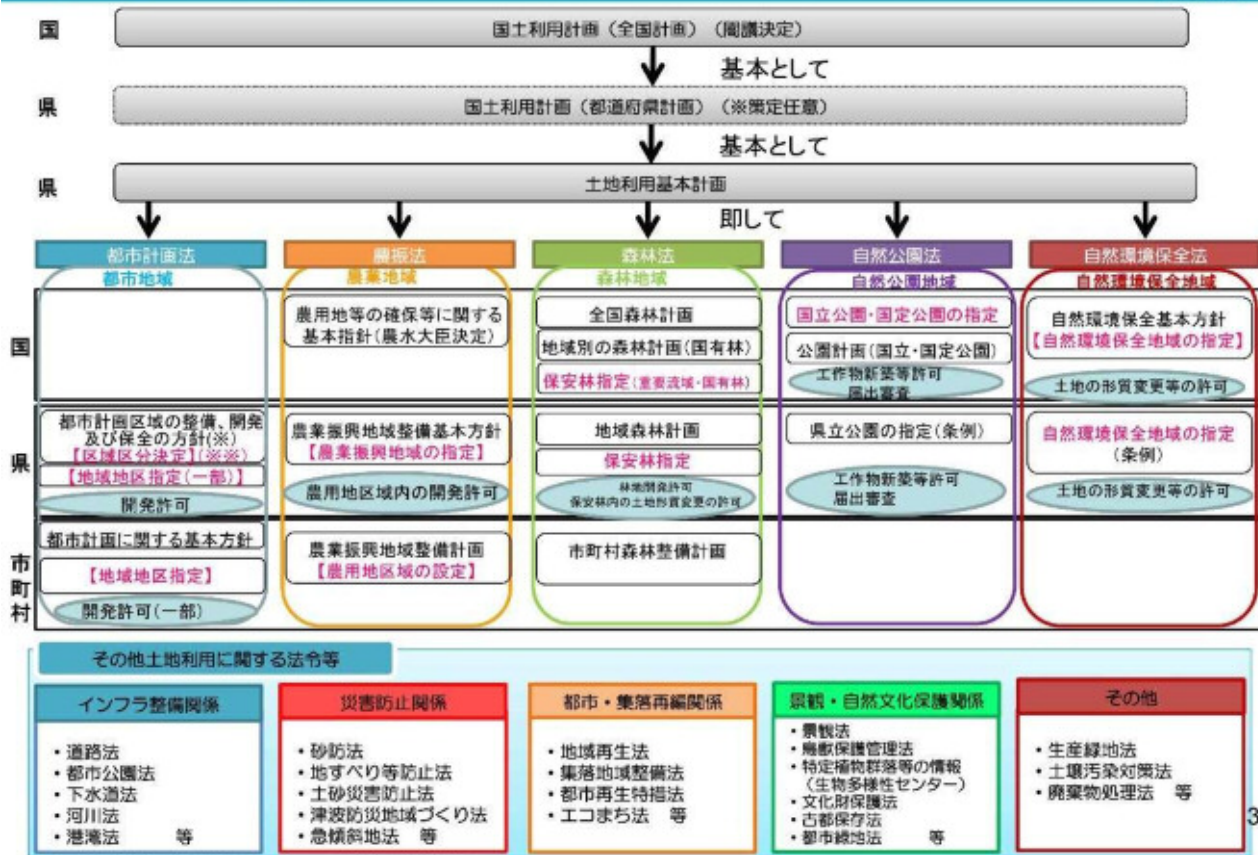
■ I-⑱-1 土地利用関係法令の体系図

・土地利用に関する法令として、都市地域を対象とした都市計画法のほか、農業地域、森林地域、自然公園地域、自然保全地域等の各地域を対象とした個別法があり、それらと連携した土地利用を検討していく必要がある。

(参考)土地利用に関する制度体系(主なもの)

国土交通省

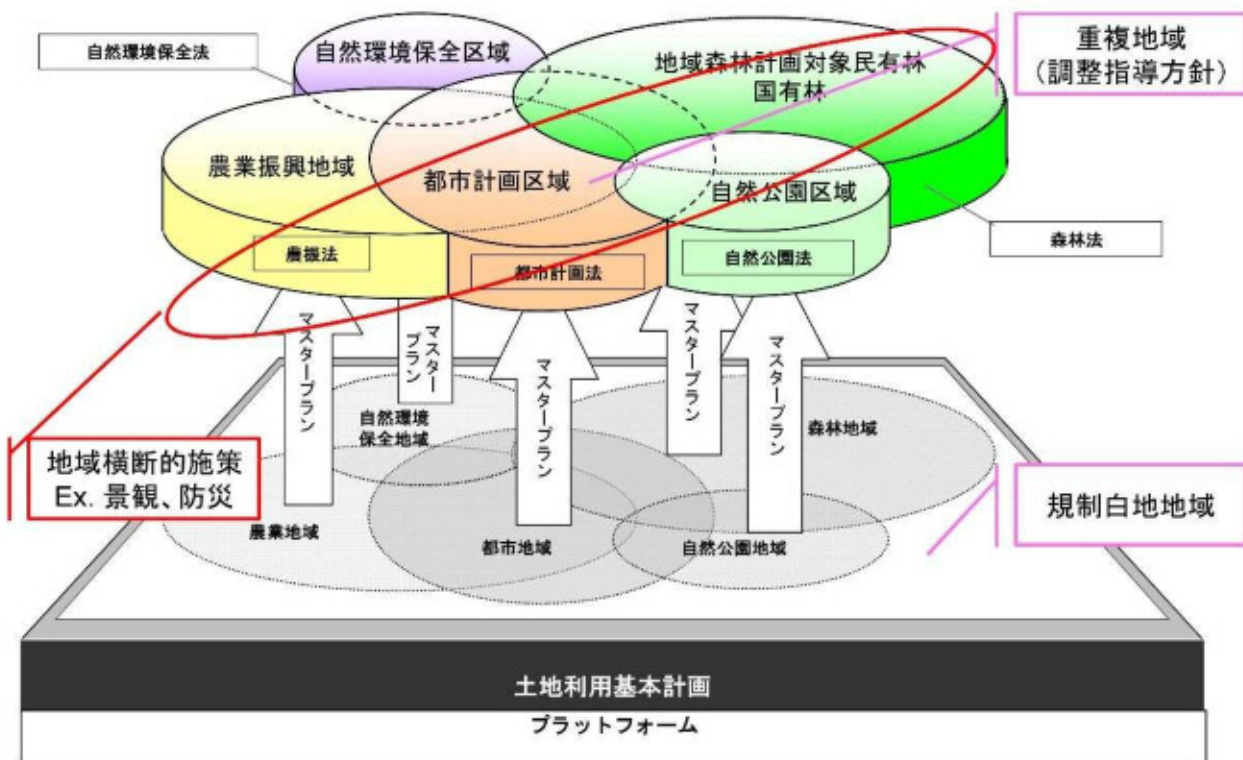
【機密性2】



土地利用基本計画の役割(イメージ)

国土交通省

【機密性2】



資料:国土交通省作成資料

## 6. 良好な市街地整備の手法の検討

### ⑱土地区画整理事業

#### 現 状

土地区画整理事業は、土地所有者が土地を提供し、公共施設の整備・改善とともに宅地の整形化による利用増進を図ることで都市的土地利用を促進する都市整備手法である。本県においては、戦後の戦災復興をはじめ、密集市街地の解消等を目的として、各地で事業が施行され、人口の受け皿となる市街地の整備を進めてきた【Ⅰ-⑱-1, 2, 3】。



#### 具体の制度運用

土地区画整理事業は、無秩序に形成された既成市街地や新たに市街化しようとする地域等について、道路、公園、広場等の公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図る面的な広がりをもった整備事業である。

人口減少社会を踏まえ、新市街地の整備に係る土地区画整理事業の計画決定や実施については慎重に検討を行う。また、土地区画整理事業の事業展開に応じて、適切な宅地の利用により目指すべき市街地の形成や良好な都市環境の保全が図られるよう、地区計画等も必要に応じて合わせて検討する。

なお、土地区画整理事業は次に示す地区などについて実施を検討する。

- 工場移転等の大規模な跡地の発生が見込まれる地区で、道路や公園等の基盤整備と合わせて土地利用の転換を図る地区
- 点在する空き地や低・未利用地を集約してまとまった規模の敷地を創出し、都市機能の充実に図る地区
- 道路、公園、下水道等の公共施設が整備されていない旧市街地で、土地の高度利用、中心市街地活性化、密集市街地の改善等の課題に取り組む地区

都市づくりのツール：Ⅲ-3 地区計画 (P12)  
V-1 土地区画整理事業 (P25)

■ I-⑱-1 土地区画整理事業施行写真(呉市)

・呉市広古新開地区は、もともとは農地の利用が主体であったが、無秩序な住宅化によるスプロールの開発が進行していた。そこで、区画整理事業により、道路や公園、下水道等の都市基盤を整備し、居住環境の改善と各拠点へのアクセス向上を図り、健全な市街地を形成した。



資料: 広古新開地区の土地区画整理事業(呉市HP)

■ I-19-2 土地区画整理事業施行写真(広島市段原地区)

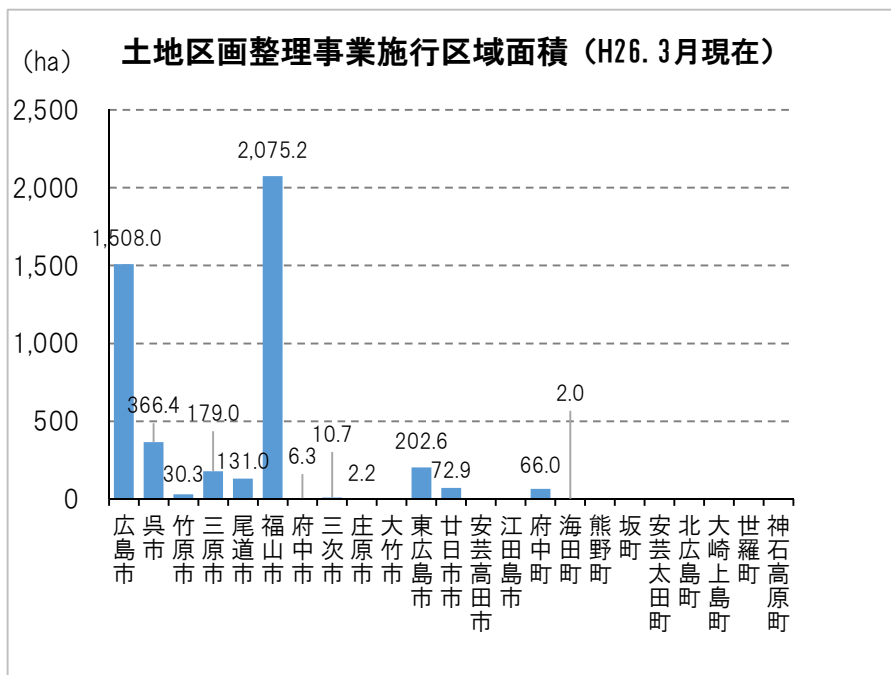
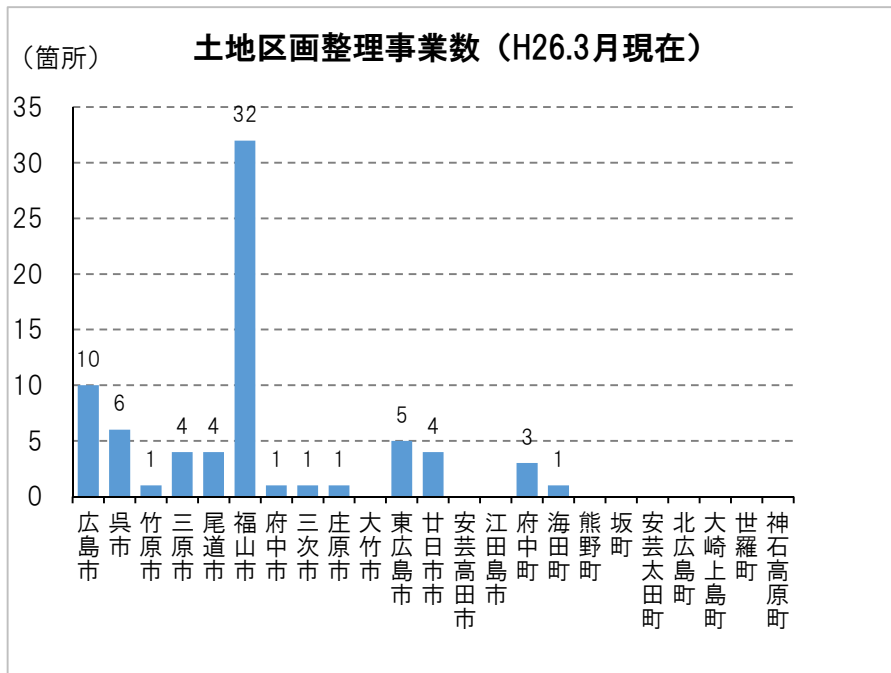
- ・段原地区は、老朽住宅が密集した地区や、住工混在の認められる地区などからなっており、道路・公園・下水道等の都市基盤施設が整備されておらず、防災上、衛生上、交通上多くの問題を抱えていた。
- ・土地区画整理事業の施行により、道路・公園等の公共施設の整備を行うとともに、公共下水道事業を同時施行することにより、安全で快適な市街地の形成が図られた。



資料:広島市HP

■ I - ⑱ - 3 土地区画整理事業内土地区画整理事業の施行件数

・広島県内では13市町73箇所の土地区画整理事業が行われている。福山市が最も多く32箇所、2,075.2ha、次いで広島市で10箇所、1,508.0haとなっている。



広島県の都市計画2014(県都市計画課)

## 6. 良好な市街地整備の手法の検討

## ⑳市街地再開発事業

現 状

現在、県内市町の中心市街地に立地する建築物は、高度経済成長期に建設されたものや、旧耐震基準によって建設されているものが多く残存【Ⅰ-⑳-1, 2】している。これらの建築物は老朽化や耐震基準の厳格化等により更新時期を迎えている。また、都市によっては木造建築物が密集した市街地を形成している地区【Ⅰ-⑳-3】もあり、災害時に危険性が高い。

中心市街地の高度利用化には大規模な敷地で事業を行うことが効果的であるが、中心市街地では敷地が細分化されており、高度利用が困難になっている。

具体の制度運用

市街地再開発事業は、市街地内の都市機能の低下がみられる地域において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とした事業である。

良好な市街地形成に有効な事業施策であり、**特に中心市街地や周辺の拠点地区における整備手法として検討する。**

また、市街地再開発事業の事業展開に応じて、適切な宅地の利用により目指すべき市街地の形成や良好な都市環境の保全が図られるよう、地区計画等も必要に応じ、合わせて検討する。

■ 広島市・福山市の中心部における市街地再開発事業の考え方

- ・広島県及び中四国地方の発展を牽引する都市として、建物等の更新時期を迎えた既成市街地において、連携中枢都市圏の生活サービスや経済活動を支える高次都市機能の集積を図るための手法として、市街地再開発事業の可能性を検討する。
- ・都市再生緊急整備地域に指定されている地区においては、各種支援措置を活用した市街地再開発事業を推進することで、都心としてあるべき都市機能の整備を推進する。

■ 各市町中心部や地域拠点における市街地再開発事業の考え方

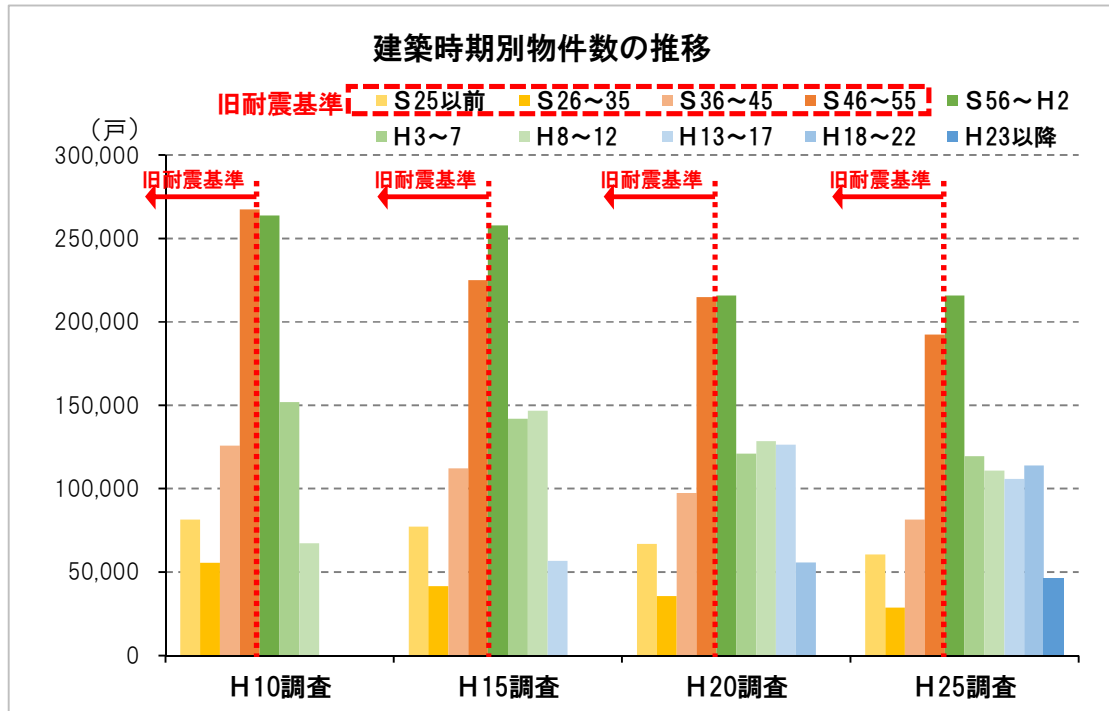
- ・細分化された敷地の統合による密集市街地の改善や点在する低未利用地の有効活用による中心市街地のにぎわいの創出など、都市機能の再構築を図るための手法として市街地再開発事業の可能性を検討する。
- ・必要に応じて再開発事業実施区域への再開発等促進区等の指定を行うことで、土地の高度利用を促進する。

都市づくりのツール： Ⅲ-3 地区計画 (P12)  
V-2 市街地再開発事業 (P26)  
V-6 都市再生緊急整備地域 (P31)



## ■ I-⑳-1 老朽建築物数の推移

・旧耐震基準以前に建築された住宅は、減少傾向にあるが、平成25年調査時に約36万戸があり、不詳を除く住宅全体の約34%を占めている。

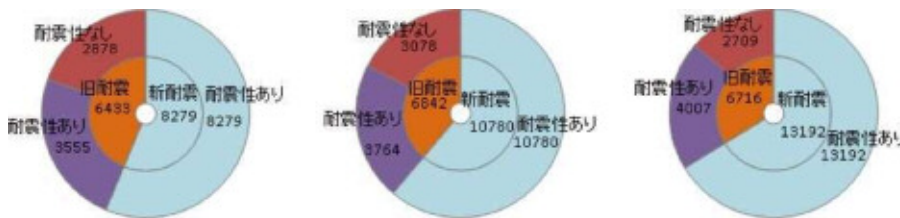


資料：住宅土地統計調査（総務省）

## ■ I-⑳-2 住宅・建築物の耐震化率

・広島県の住宅・建築物の耐震化率では、平成27年度末時点で、多数の者が利用する建築物は86.4%、住宅は79.2%であり、耐震性のない建物が未だ残存している。

### ① 多数の者が利用する建築物



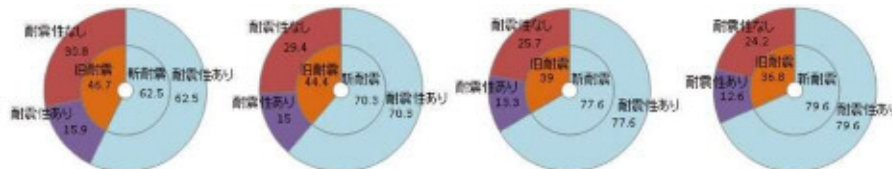
※ 多数の者が利用する建築物耐震改修促進法第14号各号に掲げる用途・規模の要件に該当するすべての建築物。

(用途例)

- ・小学校、中学校等
- ・高校、大学等
- ・体育館等運動施設
- ・病院、診療所
- ・劇場、集会場等
- ・店舗、飲食店等
- ・ホテル、旅館
- ・その他

平成18年3月	平成22年1月	平成27年度末(推計)
総棟数：14,712棟	総棟数：17,622棟	総棟数：19,908棟
耐震性あり：11,834棟	耐震性あり：14,544棟	耐震性あり：17,199棟
耐震性なし：2,878棟	耐震性なし：3,078棟	耐震性なし：2,709棟
耐震化率：80%	耐震化率：82.5%	耐震化率：86.4%

### ② 住宅



平成15年度	平成20年度	平成25年度	平成27年度(推計)
総戸数：109.2万戸	総戸数：114.7万戸	総戸数：116.6万戸	総戸数：116.4万戸
耐震性あり：78.4万戸	耐震性あり：85.3万戸	耐震性あり：90.9万戸	耐震性あり：92.2万戸
耐震性なし：30.8万戸	耐震性なし：29.4万戸	耐震性なし：25.7万戸	耐震性なし：24.2万戸
耐震化率：72%	耐震化率：74.3%	耐震化率：77.9%	耐震化率：79.2%

資料：広島県耐震改修促進計画(第2期計画) H28.3 広島県  
60

■ I - ㊀ - 3 密集市街地の状況

・密集市街地において、緊急車両が通行可能な道路幅員の確保や建物の不燃化等が図られていない。





## 6. 良好な市街地整備の手法の検討

## ①地区計画

現 状

高度経済成長期における乱開発や、人口増加に伴う住宅需要によりミニ開発が多く行われ、都市施設が未整備のまま、質の低い市街地が形成された地区が残っており、狭隘道路や木造住宅の密集、土地利用の混在等の問題が深刻となっている。

また、中心市街地では、高度経済成長期の建築物の建替えの停滞、コインパーキングや立体駐車場の散在、敷地の細分化などにより、中心拠点が高密度化しない問題が生じている。

こうした地区の多様な課題に対応するため、都市施設の計画的な誘導、建築物の規制誘導、土地の高度利用等を行える地区計画制度の活用により、良好な市街地整備を進められている地区がある【I-①-1, 2】。今後も、既成市街地への人口集約、都市機能集約を図り、集約型都市構造を構築する上で、地区計画制度の更なる活用を図る必要がある。

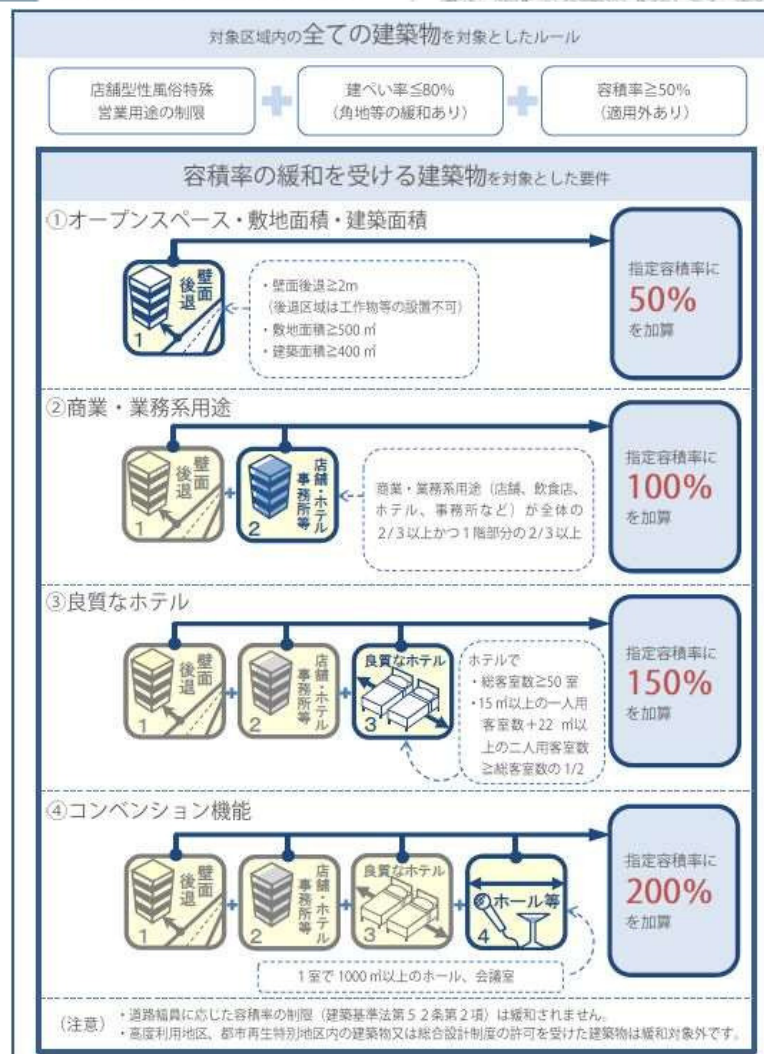
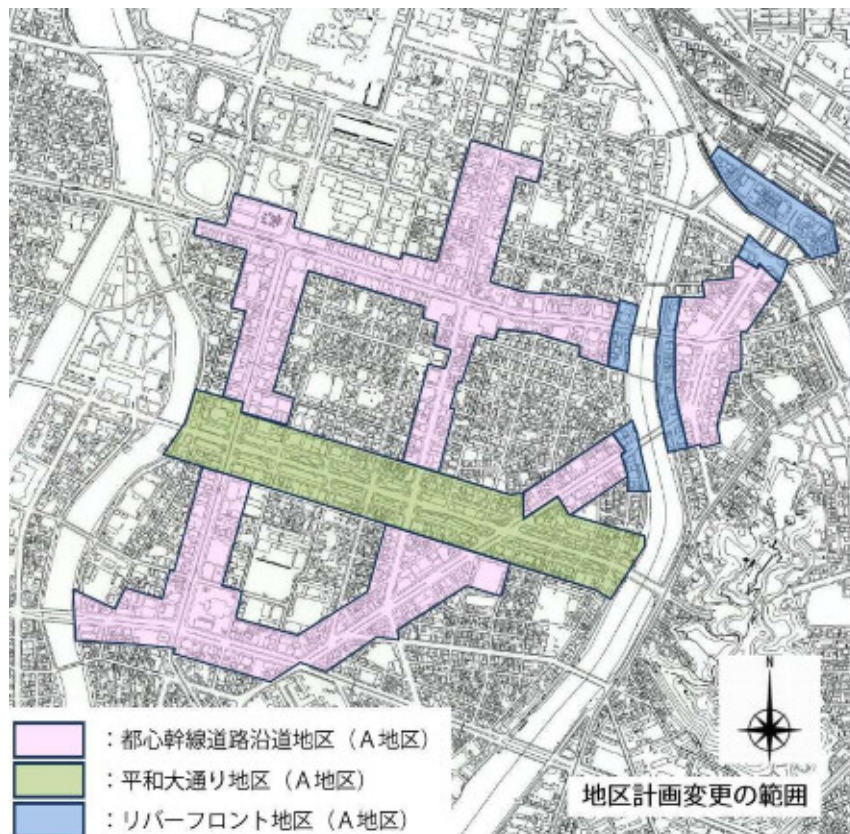
具体の制度運用

地区計画は、主として当該地区内の住民等にとっての良好な市街地環境の形成又は保持のための地区施設及び建築物の整備並びに土地利用に関する一体的かつ総合的な計画であり、街区単位できめ細かな市街地像を実現していく制度である。次に示すように、**多様な種類の地区計画があり、まちづくりの手法として活用を検討**する。

- 都市基盤施設が高い水準で整備されており、かつ、高次の都市機能が集積しているものの、建築物の老朽化が進行している地区で、容積率の割増し等のインセンティブを活用しながら、建築物の建て替えを通じて都市機能の更新を図る地区
- 木造住宅等が密集している地区で、地区施設を設けることによって狭隘道路の解消につなげ、また、用途制限などを定めることで居住環境の向上を図るとともに、良質な住宅の供給を促進する地区
- 住工混在の既成市街地において、地場産業等の工業の利便の維持・増進と居住環境の向上を併せて図る地区
- 今後長期未着手の土地区画整理事業及び都市施設の解消を図る中で、都市計画道路や都市計画公園等、都市施設の廃止を図る地区で、既に居住している住民に一定の水準の都市基盤を担保するため、地区施設を定める地区

■ I-②-1 広島市都心部での事例

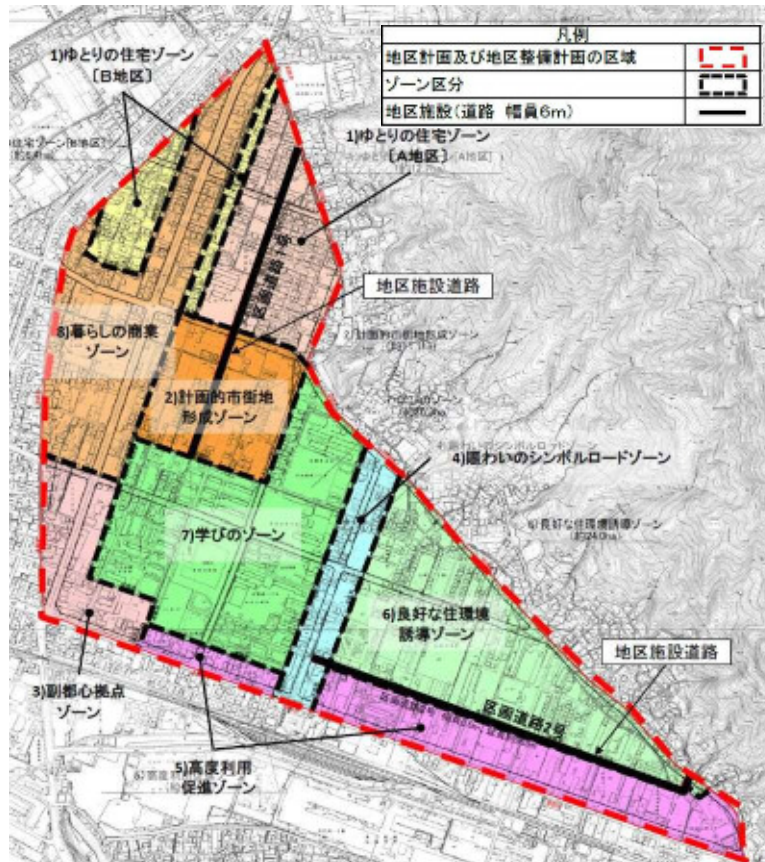
・広島市は、都心幹線道路の沿道において、一定の要件を満たす建築物に対して容積率を緩和することのできる「高度利用型地区計画」を策定し、魅力とにぎわいあふれる都心空間の形成を図ることとしている。



資料：広島市HP

■ I - ㉑ - 2 呉市広駅前地区の事例

- ・呉市広駅前地区は、昭和36年に土地区画整理事業の都市計画決定を行ったが、整備手法について地域住民の理解が得られず、長期未着手都市計画となっていた。
- ・まちづくり手法について、地域住民を含め見直しを検討した結果、平成17年に土地区画整理事業を廃止するとともに、まちづくり計画と地区計画の決定を行い、良好な市街地形成が図られている。



資料：広駅前地区地区計画(呉市)

平成2年頃

平成21年頃





## 7. 中心市街地、周辺の拠点地区に求められる市街地整備のあり方

### ②公共交通の利便性の向上

#### 現 状

公共交通へのアクセス環境が十分ではなく、乗継等に時間や移動を要するため、マイカー利用に対する依存性が高い状況である【I-②-1】。

また、鉄道駅等の周辺において、バリアフリー化が進んでおらず、交通弱者等の利用に支障をきたしている【I-②-2】。



#### 具体の制度運用

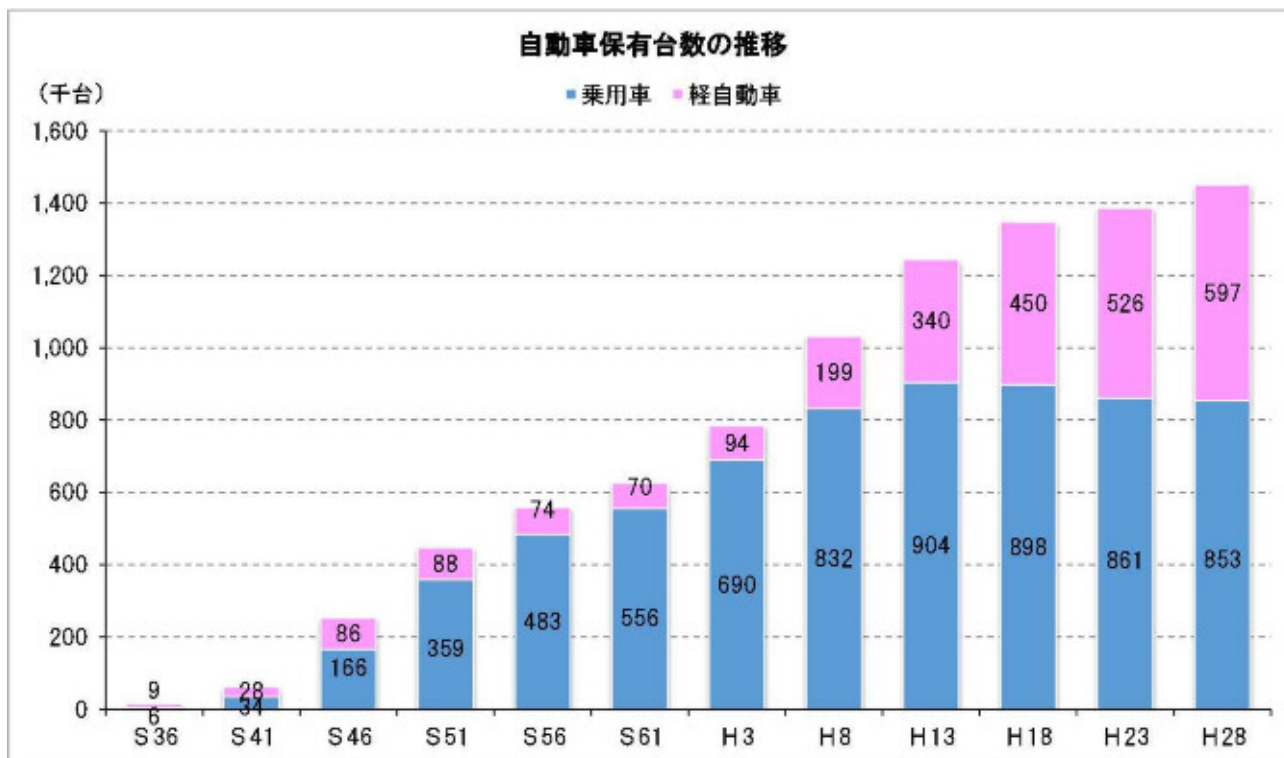
異なる交通手段の乗換場所となる鉄道駅等の交通結節点の周辺では、過度な車社会から公共交通利用への転換による低炭素社会の構築や高齢者等の交通弱者が円滑に移動できる空間を確保するため、乗換利便性やバリアフリー等に配慮し、駅前広場や自由通路をはじめ交通結節機能の強化を図る市街地整備を推進する。

都市づくりのツール：IV-1 交通施設（道路）（P16）



## ■ I-②-1 自動車保有台数の推移

- ・本県での自動車保有台数は、高度経済成長期の昭和40年代から大きく増加しており、平成28年時点で乗用車が約85.3万台、軽自動車が約59.7万台となっている。
- ・乗用車は昭和40年代から大きく増加していたが、平成13年以降は横ばいからやや減少に転じている。
- ・一方、軽自動車は平成に入ってから、現在に至るまで増加傾向が続いている。



資料：広島県統計年鑑（広島県）

■ I-②-2 廿日市市の事例（異なる交通機関の乗り継ぎの円滑化と都市機能集積）

- ・広電廿日市市役所前駅では、バリアフリー化前は高齢者等の通行に支障をきたしていたが、段差のない構造でのバス停と鉄道駅の一体化により、異なる交通機関の間のシームレス(継ぎ目のない)な乗継円滑化が図られた。
- ・周辺一帯はシビックコア地区として、行政施設と民間施設が集まった利便性の高いエリアとなっている。
- ・市役所、文化ホール「さくらびあ」をはじめとして、図書館、美術ギャラリー、総合健康福祉センター「あいプラザ」、地方合同庁舎・税務署、大型公園、大型ショッピングモール「ゆめタウン廿日市」、スーパーマーケット、郵便局、保育園などが集合している。



事業前



事業後

- ・上りと下りのホームを連絡する通路の設置
- ・バス停上屋とホーム上屋の一体化 など

●シビックコア地区整備の基本方針



資料:廿日市市HP



## 8. 特定課題への対応

### ⑳空き家の有効活用

#### 現 状

広島県の空き家は約22万戸あり、今後も増加していくものと考えられ、適正管理されずに放置された空き家【I-㉓-1】が、周辺地域に生活環境、防災、防犯、景観等に関する様々な「空き家問題」【I-㉓-2】を引き起こしている。

広島市や福山市などの大都市では、郊外部に整備された住宅団地内に空き家が発生しているとともに、呉市や尾道市にある斜面市街地や密集市街地では、狭隘な道路や狭小敷地により建替えが停滞し、老朽空き家等が増加、また、中山間や瀬戸内海沿岸域の農山村や漁村集落地についても、人口流出と高齢化の進行等により、空き家の増加が懸念される【I-㉓-3, 4】。



#### 具体の制度運用

適正に管理されない空き家は防災、防犯、景観等様々な問題を引き起こすことから、空き家も社会基盤と捉え可能な限り有効に活用するとともに、管理状態によっては除却等を検討する必要がある。このため、「広島県空き家対策対応指針」に基づき、空き家バンクの充実やリフォームの促進による中古住宅の流通の活性化、特定空き家の除却への支援など空き家対策の取組みを推進する。

#### ■広島市・福山市の中心部における空き家の有効活用の考え方

中枢都市として都市機能の維持・充実を図るため、エリアマネジメントの手法なども活用し、まちづくりの観点から個別の空き家への対策を検討する。

#### ■人口集中地区及び各市町中心部における空き家の有効活用の考え方

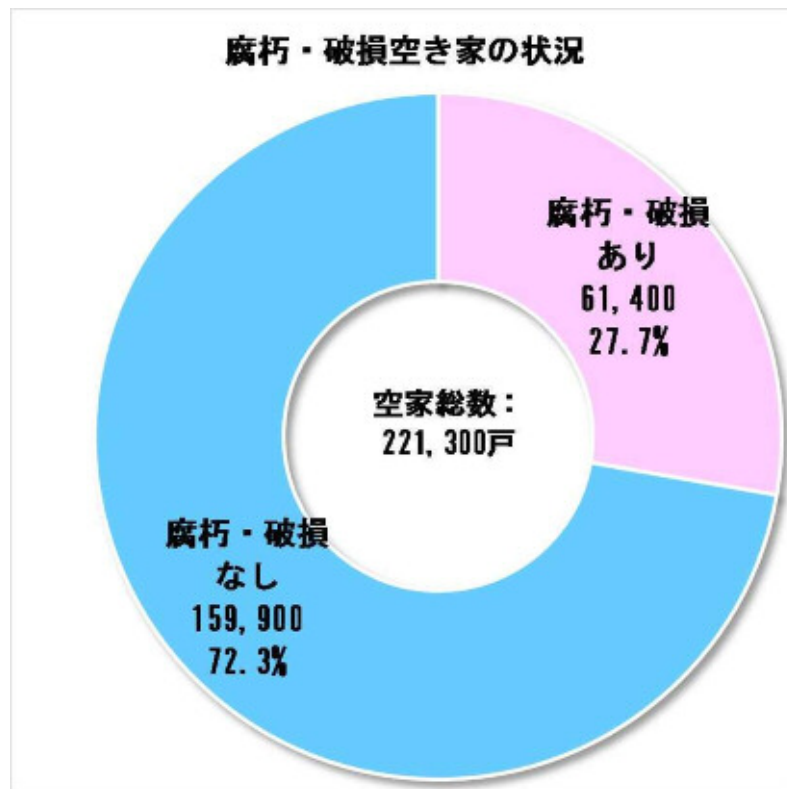
既存の住宅団地においては、空き家・空き地となった隣地の買い増しによる敷地の拡大や中古住宅の再生・リノベーションなどにより、魅力ある住環境を提供し、子育て世帯の住み替えの促進などによる中古住宅の流通の活性化を図る。

#### ■その他の地域拠点における空き家の有効活用の考え方

自治会等の地域団体による地域の空き家に関する実態把握や空き家利活用の検討に対する支援を行うとともに、古民等の再生による既存ストックの利活用や空き家バンクの充実による中古住宅の流通の活性化を図る。

■ I-⑳-1 腐朽・破損空き家の状況

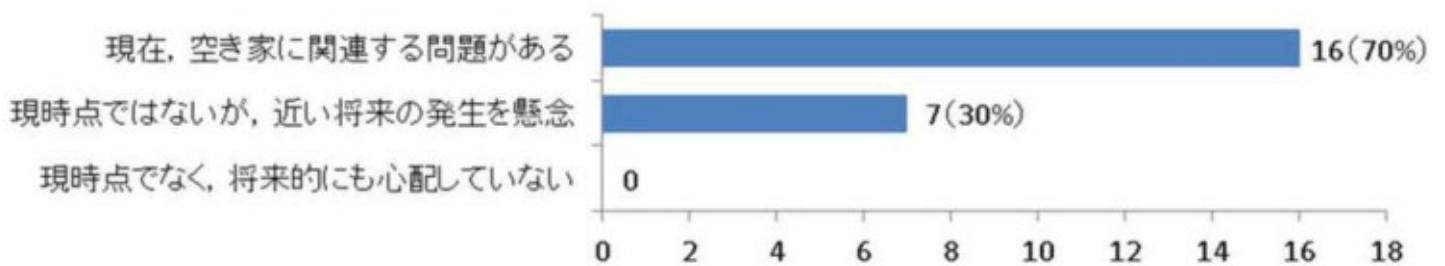
・空き家総数は約22万戸あり、そのうち腐朽・破損のある空き家は約6万戸あり、全体の約3割を占めている。



資料:住宅・土地統計調査(総務省)

■ I-⑳-2 空き家問題の状況(市町アンケート調査結果)

・現在、空き家問題のある市町は16市町あり、近い将来の発生を懸念する市町は7市町と、すべての市町が空き家問題に直面あるいは、懸念している。

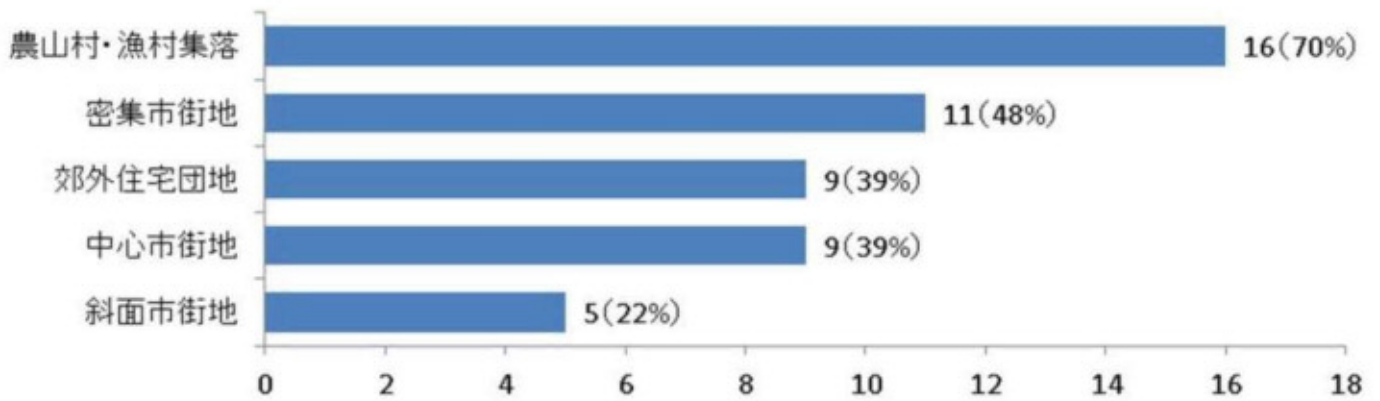


空き家問題の有無 (n=23 単回答)

資料:広島県空き家対策対応指針(広島県)

■ I-㉓-3 空き家問題の発生地域(市町アンケート結果)

・空き家問題の発生地域(又は将来発生が懸念される地域)では、「農山村・漁村集落」が最も多く16市町(70%), 次いで「密集市街地」が11市町(48%)となっている。

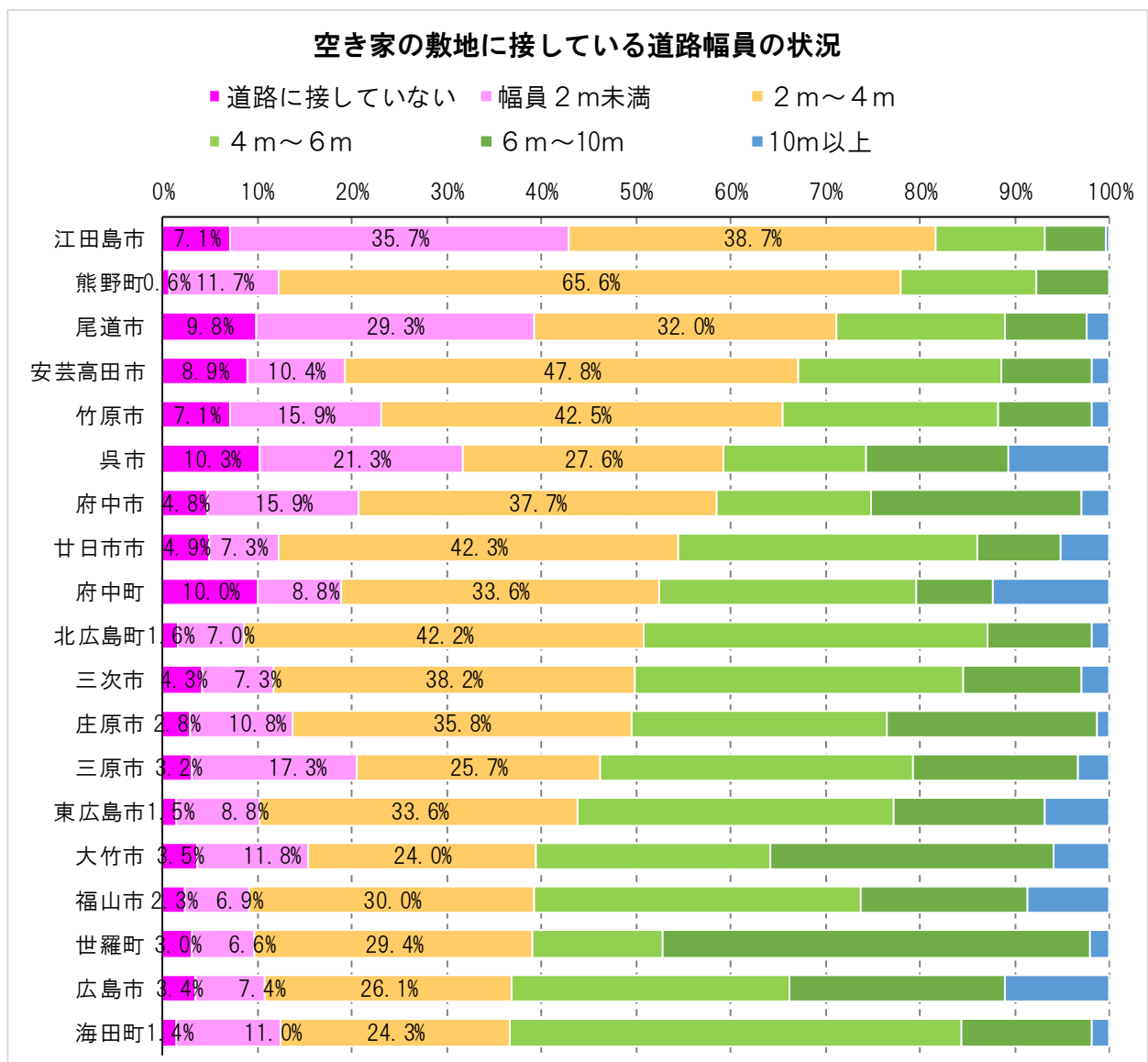


空き家問題の発生地域(又は将来発生が懸念される地域) (n=23 複数回答)

資料: 広島県空き家対策対応指針(広島県)

■ I-㉓-4 空き家の敷地に接している道路幅員の状況

・空き家の敷地に接している道路幅員のうち、道路に接していない+幅員4m未満の割合では、江田島市が最も多く、次いで熊野町、尾道市、安芸高田市、竹原市、呉市が続く。  
 ・「農山村・漁村集落」や「密集市街地」のある市町で高い割合となっている。



資料: 住宅・土地統計調査(総務省)



## 8. 特定課題への対応

### ⑭密集市街地

#### 現 状

一部の市町の中心市街地等には、高度経済成長期の昭和40年代に建設された老朽化した木造建築物が密集し、地震や火災等への防災性が低く、道路等の都市基盤が不十分な地区がある

【Ⅰ-⑭-1】。

また、平野部が少ない都市の斜面地に市街地が拡大した地域においても、狭隘な道路や老朽化した空き家の増加など、居住環境の悪化が問題となっている地区がある【Ⅰ-⑭-2】。



#### 具体の制度運用

密集市街地や斜面市街地では、NPO法人や地域住民、行政などによるまちづくり組織の協働のもと、市街地再開発事業による面的な整備のほか、狭隘道路の拡幅、防災拠点となる広場の整備等のハード整備や防火地域・準防火地域の指定による建物の不燃化の促進など、安全で快適な市街地形成のための取組を推進する。

都市づくりのツール：Ⅲ-2 地域地区 (P9)  
Ⅳ 都市施設 (P16)  
Ⅴ-1 土地区画整理事業 (P25)  
Ⅴ-2 市街地再開発事業 (P26)  
Ⅶ-5 エリアマネジメント (P46)



## ■ I - ㉔ - 1 密集市街地の事例

- ・木造住宅が密集した市街地や斜面地に形成された市街地においては、道路等の都市基盤整備が遅れており、緊急車両が進入することが困難なため、火災等への防災性が低くなっている。
- ・敷地によっては接道要件を満たしていないため、建築物の更新が進まず、老朽化した空き家が点在している。



## 8. 特定課題への対応

### ⑳高齢団地

#### 現 状

高度経済成長期以降に整備された住宅団地【Ⅰ-㉔-1】は、その多くが丘陵地に立地しており、居住者の高齢化により、移動等に支障をきたしている。また、経年による建物の老朽化も進行しており、地震等による被害や居住環境の悪化が懸念される。さらに、子ども世代の流出に伴い、団地内の人口が減少しており、地域コミュニティの衰退、公共交通の利用の低下、スーパー等の生活利便施設の撤退が進行している【Ⅰ-㉔-2】。

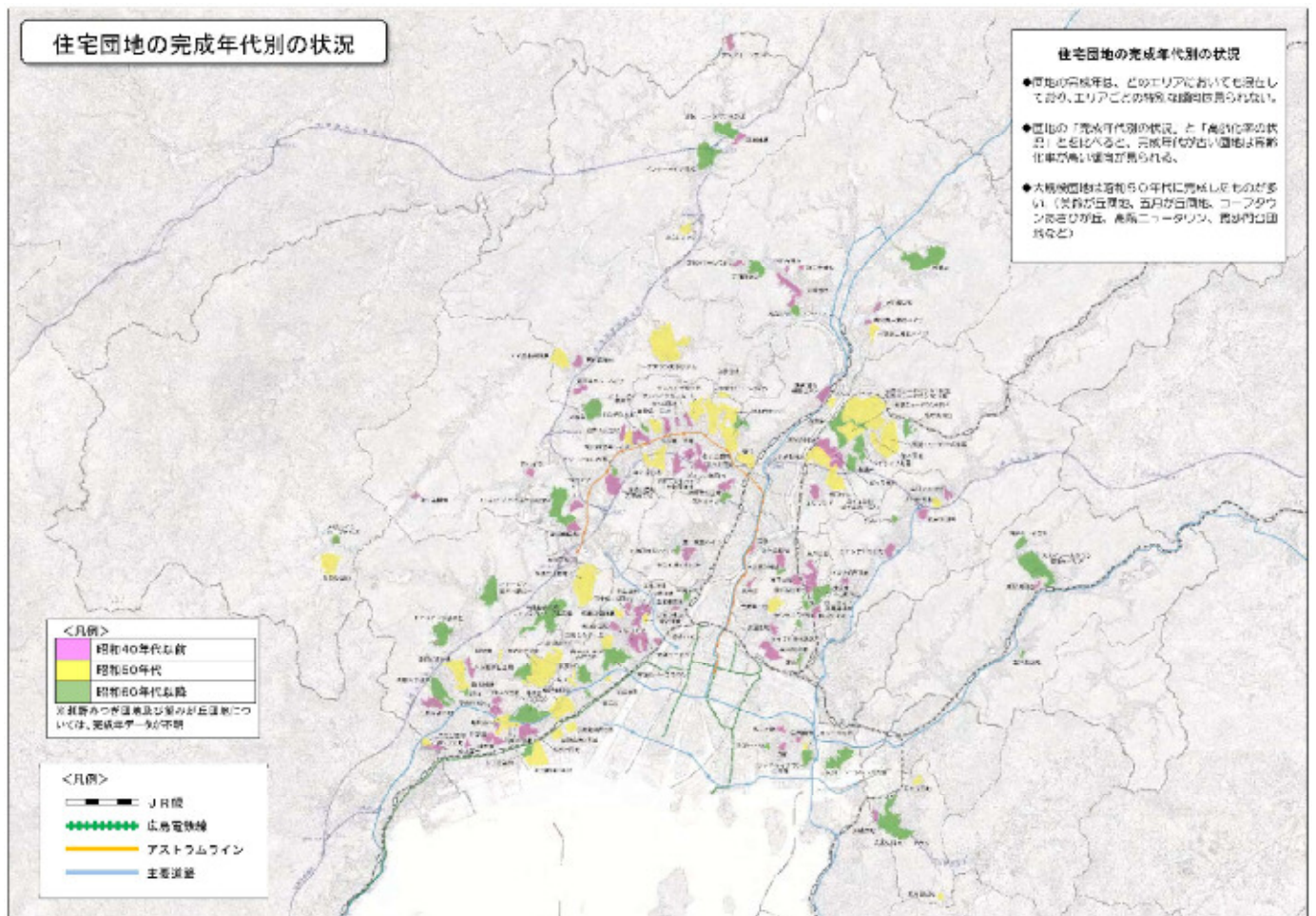


#### 具体の制度運用

集約型都市構造の実現に向け、今後も住宅ストックとして活用すべき住宅団地では、居住環境の改善や地域コミュニティの維持・再生等を図るため、基盤整備や生活サービス施設誘致のための土地利用制度の活用、不動産流通の活性化による住み替えの促進など、課題解決に向けた施策を検討していく。

■ I-②⑤-1 広島市内の高度経済成長期以降に整備された住宅団地数

- ・昭和40～50年代を中心に、デルタ部郊外に戸建て住宅が建ち並ぶ住宅団地が数多く開発された。
- ・住宅団地は、かつて山林等であった丘陵部を開発したものが多く、高台に位置するため、団地内道路や団地に通じる道路に坂が多い。



<住宅団地の規模別、年代別の開発状況>

区分	中規模 (5～20ha未満)	大規模 (20ha以上)	計
昭和40年代以前	68	8	76
昭和50年代	24	24	48
昭和60年代以降	23	20	43
不明	2	0	2
計	117	52	169

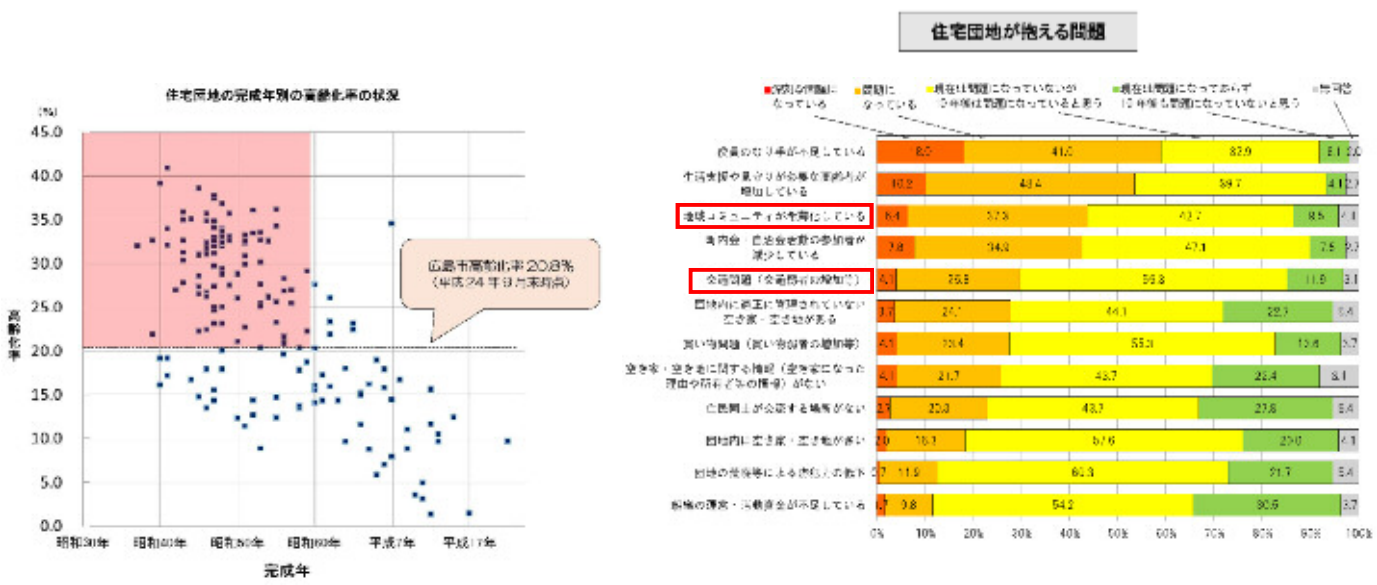
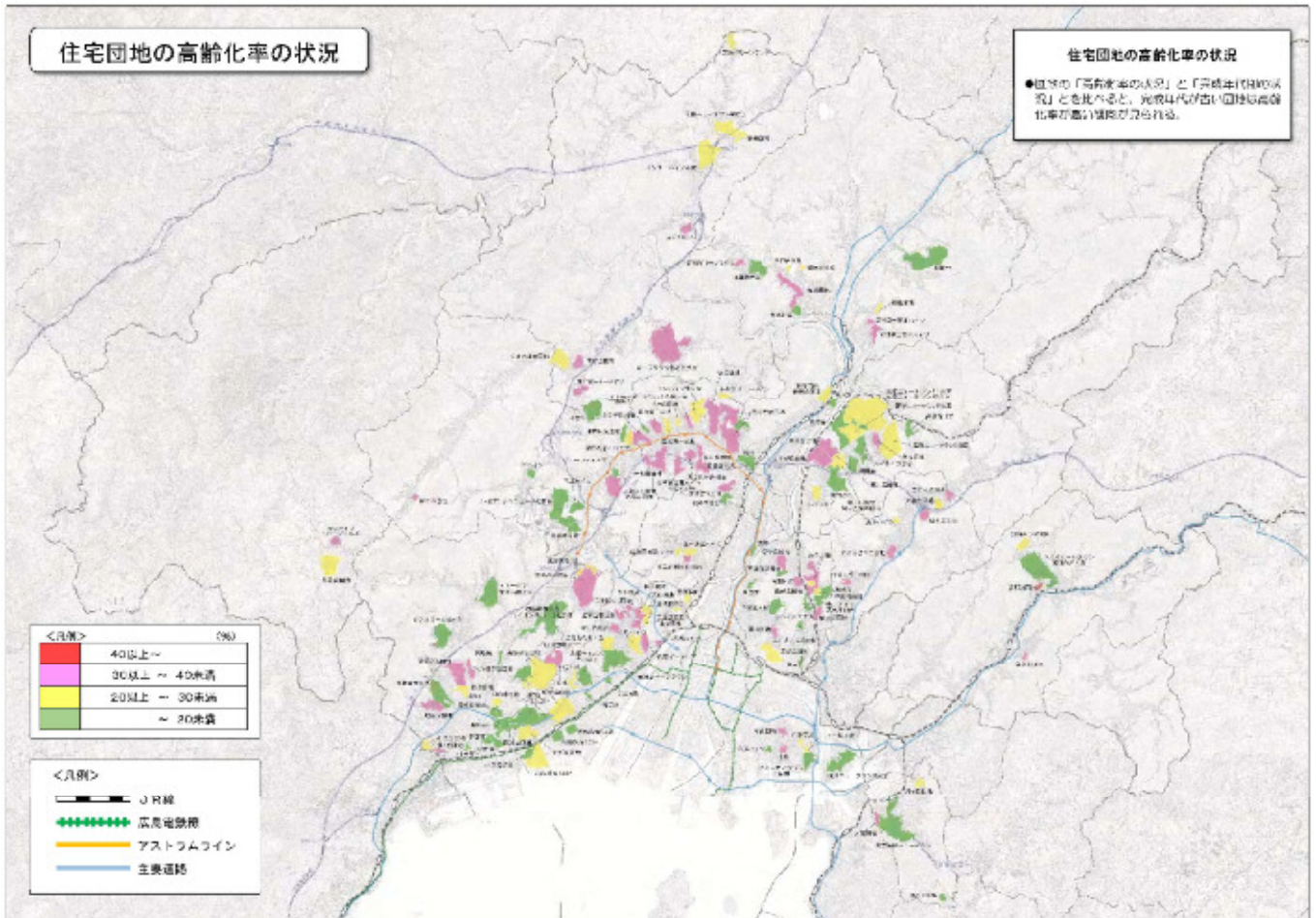


※ 上記の表における「住宅団地」とは、住宅を集積させることを主な目的として開発された地域で、「広島市開発動向図」等により区域が特定できる開発面積が5ヘクタール以上のもの（平成25年度末時点で開発が完了しているもの）であり、その数は169になる。（付録2「広島市の住宅団地の一覧」参照。この中には、都市計画法の開発許可制度等が整備される前に開発された団地もある。）  
 本書では原則としてこれらの団地を対象に調査・研究等を行った。

資料：住宅団地の活性化に向けて(H27.3)（広島市）

■ I-②-2 住宅団地の高齢化の状況と住宅団地が抱える問題

- ・住宅団地は、完成に伴い、30～40歳代の子育て世帯が一齐に入居することから、高齢化が一齐に進行する。昭和50年代以前に完成した団地では、約8割の団地が、広島市の高齢化率(20.8%)を超えており、中には40%を超えているものもある。
- ・住宅団地内の町内会や自治会の代表者によると、コミュニティの希薄化や交通弱者の増加等が問題視されている。また、買い物弱者の増加等についても、10年以内に問題となると考えられている。



資料:住宅団地の活性化に向けて(H27.3)(広島市)



## 8. 特定課題への対応

### ⑳ゆとりある住環境の創出

#### 現 状

本県は、都市と自然が近接し、豊かで多彩な居住環境を有している。一方で、住宅の耐震化や既存住宅の流通が進んでおらず、今後、人口減少等により、空き家の増加も懸念されている。

広島市や福山市といった大都市では、都心居住のための住宅供給が増加しているが、建築面積や敷地面積ともに小さくゆとりが少ない。

また、郊外部の住宅団地等でも、一敷地を分割した小規模の建売住宅等が供給されるなど、ゆとりある居住環境を脅かしている状況にある【Ⅰ-⑳-1, 2】。

中山間地や都市郊外部等では、建築面積や敷地面積ともにゆとりのある空き家が多く現存しているが、老朽化や住宅設備等の更新が十分でないなど、居住者の更新が進んでいない。また、住み替え等により生じた空き地等が利用され、十分になされていない。



## 8. 特定課題への対応

## ②6 ゆとりある住環境の創出

具体の制度運用

都市と自然が近接した広島の地理的特性を活かしつつ、ライフステージの変化など住まいに対するニーズに応じた多様な住まい選びが可能となる環境を実現するため、優良な新築住宅の供給や中古住宅のリノベーション、土地の高度利用などにより、ゆとりある豊かな住環境の創出を図る。

## ■広島市・福山市の中心部におけるゆとりある住環境の創出の考え方

- ・都心部では、細分化された低未利用地や老朽化した建築物が存在する土地の集約化、共同化、高層化等を図ることにより、住生活基本計画（全国計画）で示された都市居住型誘導居住面積水準を満たす子育て等に適した広くゆとりのあるマンション建設を誘導するなど、まちなかにおける土地の高度利用及び住環境の向上を図る。

## ■人口集中地区及び各市町中心部におけるゆとりある住環境の創出の考え方

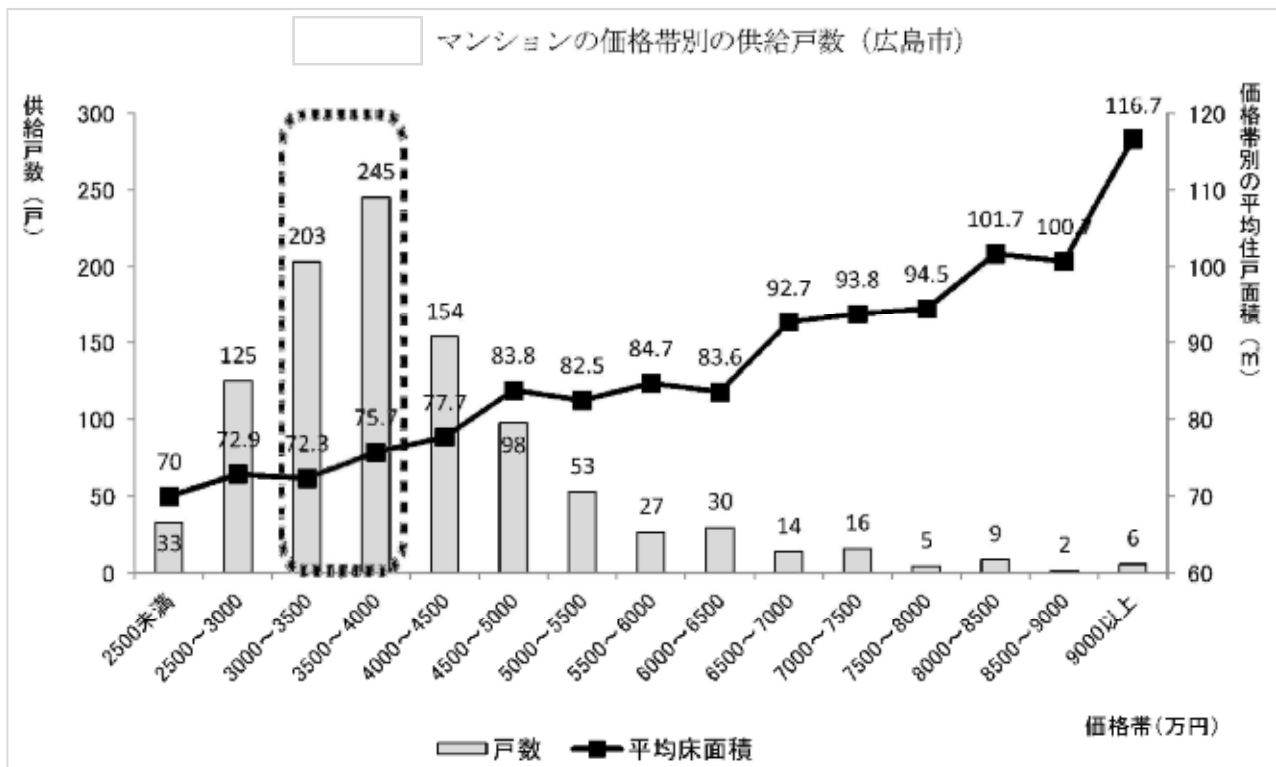
- ・JR駅周辺等の中心市街地においては、細分化された低未利用地や老朽化した建築物が存在する土地の集約化、共同化、高層化等を図ることにより、住生活基本計画（全国計画）で示された都市居住型誘導居住面積水準を満たす子育て等に適した広くゆとりのあるマンション建設を誘導するなど、まちなかにおける土地の高度利用及び住環境の向上を図る。
- ・戸建住宅地では、地区計画制度の活用により、ゆとりある敷地面積の最低限度を規定するなど、住環境の向上を図る。
- ・郊外の高齢化が進む住宅団地では、空き家・空き地となった隣地の買い増しによる狭小な敷地の統合や、狭小な集合住宅の住戸について2戸を1戸にまとめ、1戸あたりの専有面積を拡大するなど、土地の高度利用や既存ストックのリノベーション等による住環境の向上を図る。

## ■その他の地域拠点におけるゆとりある住環境の創出の考え方

- ・移住者のニーズに応じた利用可能な空き家の掘り起こしや古民家の再生を通じた魅力ある住宅の供給など、人口減少に伴い増加する空き家を活用し、地域の特色を活かした魅力ある住環境の創出を図る。

■ I-②⑥-1 マンションの価格帯別の供給戸数(広島市)(住生活基本計画(広島県計画))

・広島市のマンションで最も供給が多いのは3,000万円台の価格帯だが、その価格帯の平均住戸面積は70㎡台で、4人世帯の誘導居住水準(95㎡)よりも狭小となっている。



資料:住生活基本計画(広島県計画)

■ I-②⑥-2 戸建て住宅の一住宅当たりの延べ面積, 建築面積, 敷地面積の比較

・札幌市, 仙台市, 広島市, 福岡市の戸建て住宅の一住宅当たりの延べ面積, 建築面積, 敷地面積を比較すると, 延べ面積, 敷地面積は4市の中で最も狭小となっている。

	札幌市	仙台市	広島市	福岡市
建築面積	74.94㎡	82.86㎡	75.68㎡	81.33㎡
延べ面積	131.81㎡	131.19㎡	119.50㎡	126.74㎡
敷地面積	208.98㎡	258.08㎡	193.27㎡	230.89㎡

資料:住生活基本計画(広島県計画)





## 9. 都市景観形成の推進

### ⑳コンパクトなまちづくりの推進に伴う市街地周辺部の景観対策

#### 現 状

集約型都市構造の実現に向け、都市機能や居住の集約化が進められる区域の外縁部では、機能の集約移転や居住移転による低未利用地の発生が予想される。一方で、具体的な跡地利用の方針を示している市町は少数であり、空き家・空き地の増加等による景観の悪化が懸念される【I-⑳-1】。



#### 具体の制度運用

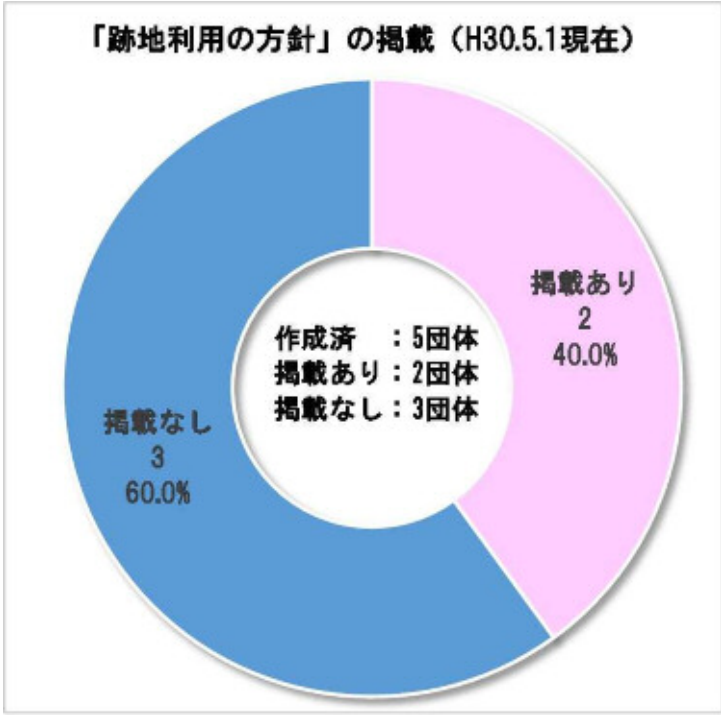
コンパクトなまちづくりの推進に伴って、都市機能や居住の集約化が進められる区域の外縁部においては、低未利用地の増加などによる景観の悪化が懸念されるため、緑地保全・緑化担当部局などの関係部局と連携し、例えば空地等の緑化等により、地域の景観に調和した良好な景観の形成を図る。

また、市民緑地制度等の活用による空地の緑化や農地への転換を図るなど、地域ごとに周辺の土地利用と調和した景観形成の方向性を検討する。

都市づくりのツール：VII-8 跡地等管理協定制度（P49）  
VII-9 市民緑地制度（P50）

■ I-⑳-1 立地適正化計画において「跡地利用の方針」を掲載している市町

・立地適正化計画に、居住誘導地域に指定されなかった地区等における集約後の跡地利用の方針を掲載しているのは、2市町となっている。



各市町立地適正化計画調べ

■写真 荒廃化が進む跡地の状況(イメージ)



資料: 跡地等管理区域／協定(国土交通省)

## 10. 計画的な道路・公共交通網の強化・再構築

### ⑳広域交通ネットワークの強化

#### 現 状

県境を越える井桁高速道路ネットワークが整備され、都市間の所要時間は大幅に短縮されたが、連携中枢都市圏等の都市間連携の取組を促進するためには、その道路ネットワークを補完する幹線道路のさらなる整備推進が必要である【I-⑳-1】。



#### 具体の制度運用

連携中枢都市圏など一定の圏域人口を有した持続可能で活発な地域社会が相互に支援・機能補完できる都市構造を構築するために、県境を越える井桁高速道路ネットワークを最大限に活用しつつ、これを補完する直轄国道や地域高規格道路等の整備により、都市間を結ぶ重層的な広域交通網の形成を推進する。

都市づくりのツール：IV-1 交通施設（道路）（P16）

■ I-28-1 将来の広島県広域道路ネットワーク

・広島県では、道路整備計画によって、計画的に道路ネットワークの構築を進めているが、未着手のままとなっている区間も多い。

将来の広島県広域道路ネットワーク



資料：広島県道路整備計画2016（広島県）

## 10. 計画的な道路・公共交通網の強化・再構築

### ⑳地域交通ネットワークの強化・再構築

#### 現 状

モータリゼーションや人口減少・少子高齢化の進展により、公共交通をとりまく状況は厳しさを増しており、地方においては中山間地域のみならず、都市内交通や拠点間交通においても、利用者の減少から路線の廃止や減便が行われ、ネットワークの縮小やサービスの低下が懸念されている。

このような状況を踏まえ、国は、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考え方に基づき、地域公共交通活性化再生法を平成26年11月に改正施行した。改正法は、まちづくりと連携した面的な公共交通ネットワークの再構築を目指すものであり、行政、交通事業者、住民、関係機関で構成する協議会において、地域にとって望ましい公共交通ネットワークのマスタープランとなる地域公共交通網形成計画を策定することとしている。

広島県内においては、広島市及び福山市を含む15市町において、地域公共交通網形成計画を策定し、地域の実情に応じて生活交通の確保に取り組んでいる【I-㉑-1】。



#### 具体の制度運用

集約型都市構造の形成に向けて、拠点間の適切な都市機能の分担と相互補完や交流・連携を促進する幹線道路網の整備と適切な維持管理の充実を図るとともに、交通事業者との連携のもとで利便性の高い公共交通網の強化・再構築を図る。

また、日常生活の利便性の向上のため、生活に密着した生活道路の整備と適切な維持管理の充実を図るとともに、地域特性を踏まえた地域内公共交通網を形成する。

#### ■広島市・福山市の中心部における交通ネットワークの強化・再構築の考え方

- ・広島市では、中心部と郊外を結ぶ基幹バス路線の拡充を図るとともに、交通結節点の整備等によるJR線、アストラムライン、路面電車、路線バス等の乗換え利便性の向上により、公共交通の利用促進を図る。また、バス路線が集中し、過密となっている状況の効率化を図る。加えて、指定都市高速道路等の自動車専用道路の整備の推進により市街地内の道路交通ネットワークの強化を図る。
- ・合わせて、都市部における地域公共交通の地位を高めるため、ICT技術やアプリ等の活用により、バスの効率的な運行や利用者の利便性の向上を図る。
- ・福山市では、中心部や郊外における持続可能な公共交通ネットワークの構築を図るとともに、福山駅前広場の整備や周辺道路の機能強化などによる乗換え利便性の向上により、公共交通の利用促進を図る。また、都市の骨格となる放射・環状型幹線道路網の整備の推進などにより市街地内の道路交通ネットワークの強化を図る。
- ・合わせて、都市部における地域公共交通の地位を高めるため、ICT技術やアプリ等の活用により、バスの効率的な運行や利用者の利便性の向上を図る。

## 10. 計画的な道路・公共交通網の強化・再構築

### ⑳地域交通ネットワークの強化・再構築

#### 具体の制度運用

##### ■人口集中地区及び市町中心部における交通ネットワークの強化・再構築の考え方

- ・鉄道駅等の交通結節点の機能強化などによる乗換え利便性の向上により、公共交通の利用促進を図る。
- ・拠点間における適切な都市機能の分担と相互補完や交流・連携の骨格となる幹線道路の整備と基幹となるバス路線のニーズに応じた拡充を図る。
- ・合わせて、都市部における地域公共交通の地位を高めるため、ICT技術やアプリ等の活用により、バスの効率的な運行や利用者の利便性の向上を図る。

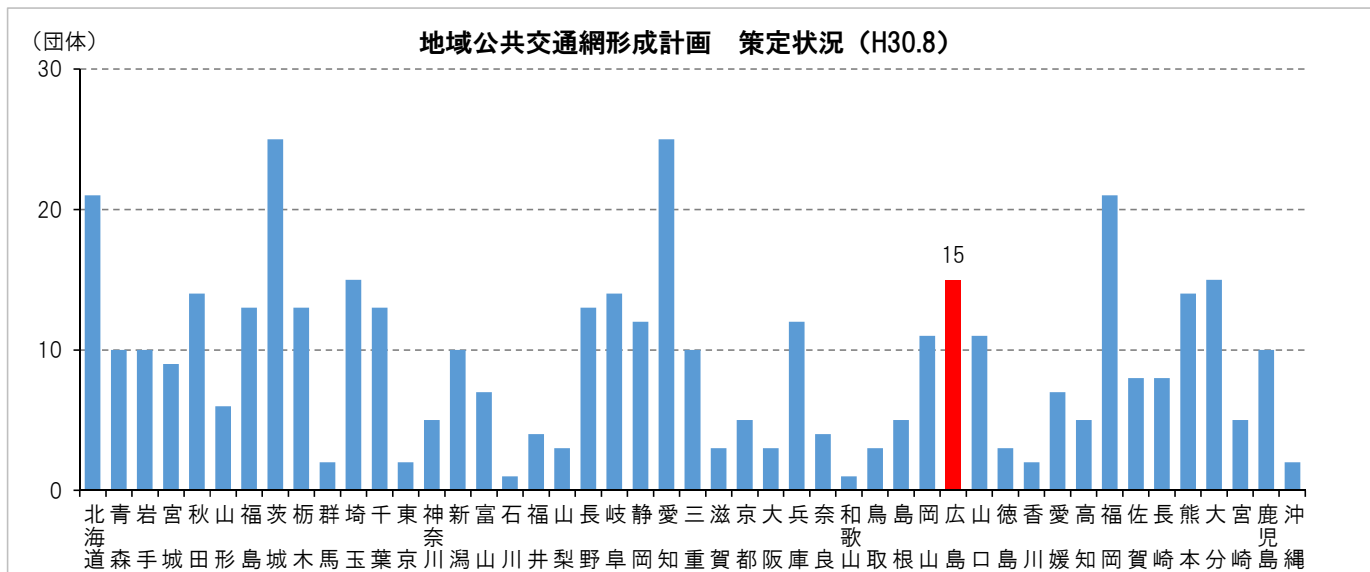
##### ■その他の地域拠点における交通ネットワークの強化・再構築の考え方

- ・より高次の都市機能を有する拠点への円滑な移動を可能とする幹線道路の整備と基幹となるバス路線のニーズに応じた拡充を図る。
- ・生活サービス施設が集積した地域拠点と周辺集落を結ぶ道路について、狭あいな道路の改善を図るなど、移動しやすい安全性の高い道路を確保する。
- ・乗合バス路線の維持が困難な地域ではデマンド型交通の導入を検討するなど、地域特性を踏まえた公共交通網の形成を図る。
- ・合わせて、特に公共交通の担い手の少ない地域拠点において、より生産性の向上を図るため、ICT技術等の活用により、バスの効率的な運行や利用者の利便性の向上を図る。

都市づくりのツール：IV-1 交通施設 (P16)

■ I - ㉔ - 1 地域公共交通網形成計画の策定状況

・県内では、15の市町で地域公共交通網形成計画が策定されている。



資料: 地域公共交通網形成計画 策定状況 (国土交通省)





## 11. コンパクトなまちづくりを推進する適切な都市施設整備の推進

### ③⑩都市の骨格を形成する基盤施設の長期的視点からの整備

#### 現 状

立地適正化計画策定を契機として、長期未着手となっている都市計画道路の見直しを進めている市も一部にみられる【I-③⑩-1】ものの、コンパクトなまちづくりの視点から、都市基盤施設の長期的な計画が示されているものは少なく、多くは未整備の都市計画道路の整備を位置づけている【I-③⑩-2】。

コンパクトなまちづくりに向け、拠点ごとにサービス機能の集約化を図る中、サービスを受益する上で空間的、時間的な制約を受ける地区が生じる恐れがある。



#### 具体の制度運用

**道路等の交通施設、公園、下水道等の都市施設は、**これまでも都市の骨格を形成する基盤施設として整備を進めてきたが、**人口減少の進展や都市のスポンジ化が顕在化する中、効率的な投資による持続的な都市経営を行うため、長期的視点からコンパクトなまちづくりの実現に向けた計画的な整備を行う。**

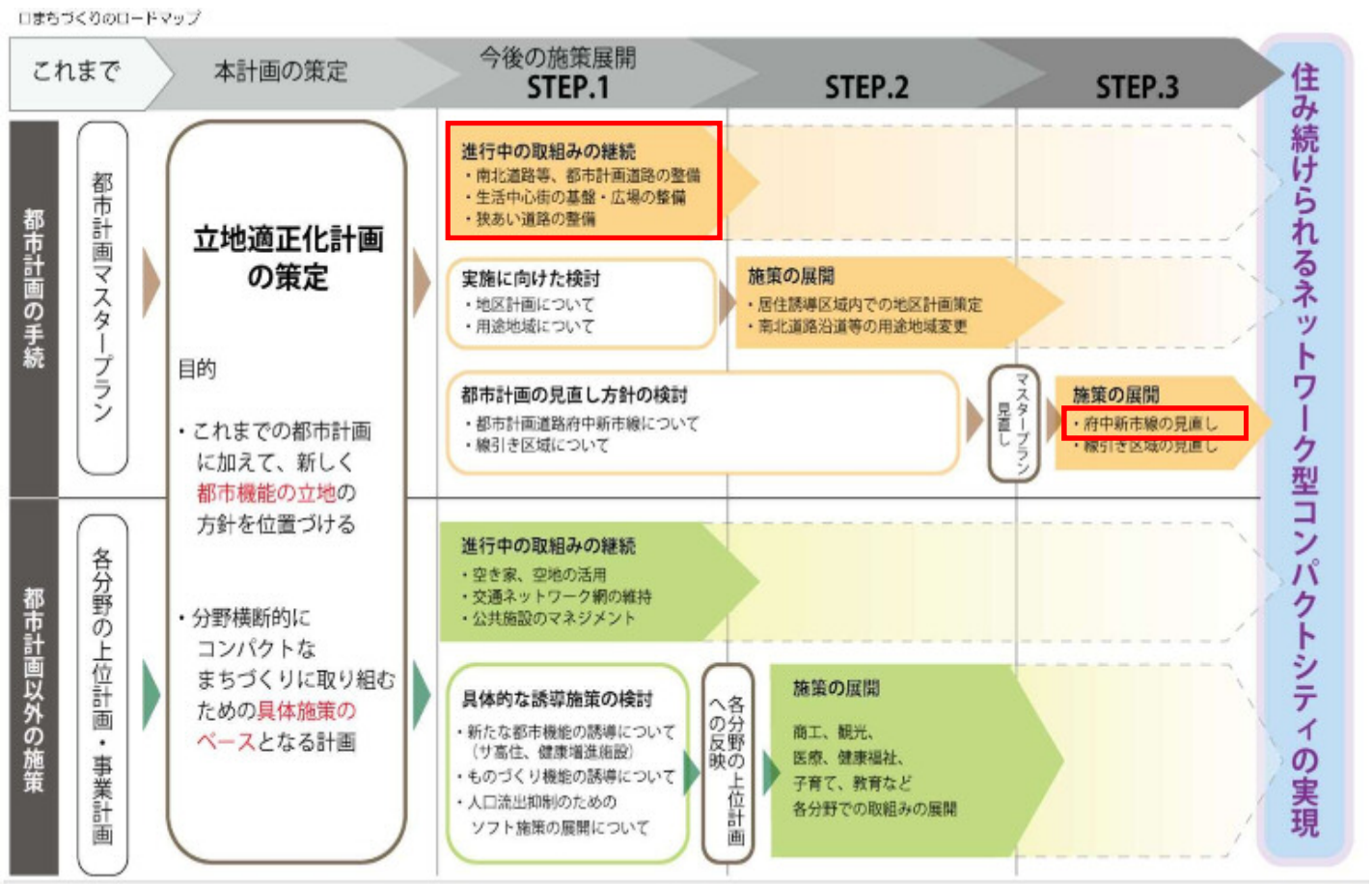
**立地適正化計画の策定により都市機能誘導区域を定め、医療や福祉、商業等の都市機能の集約化と高度化を図るとともに、誰もが空間と時間の制約を超えてサービスを受益できるよう、**情報通信技術などの技術革新の進展を踏まえた**情報ネットワーク等の都市基盤整備を推進する。**

また、関係部署・関係機関との調整や地域社会の合意形成を図るため、積極的に都市計画に位置付けて、必要な整備を推進する。

都市づくりのツール：Ⅳ 都市施設（P16）

■ I-③-1 都市計画道路の見直しと整備促進(府中市の事例)

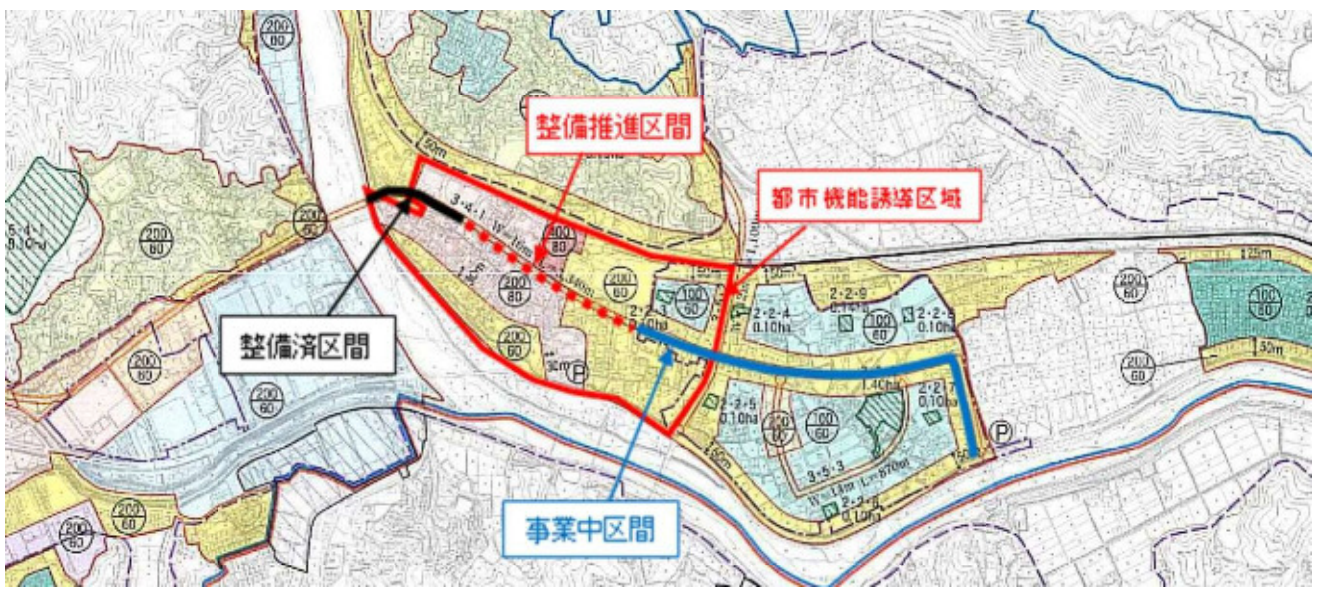
・事業中の都市計画道路の整備に加え、一部見直しを図りながら整備を促進する計画としている。



資料: 府中市立地適正化計画(H29.3)(広島県・府中市)

■ I-③-2 都市機能誘導区域の骨格を形成する都市計画道路の整備を位置づけ(三原市の事例)

・都市機能誘導区域内に計画されている都市計画道路椋本三太刀線は、誘導区域の骨格を形成する幹線道路であるが、一部未整備の状況である。このため未整備区間の事業着手に向けた取組みを進めることを位置づけた。



資料: 三原市立地適正化計画(H29.12)(広島県・三原市)

## 11. コンパクトなまちづくりを推進する適切な都市施設整備の推進

### ③1 民間等が整備する都市施設の計画的な誘導・活用

#### 現 状

立地適正化計画では、コンパクトなまちづくりの視点から、多くの都市で医療施設、商業施設等、民間の施設を誘導施設として設定している【I-③1-1】。

しかし、長期的な視点から、これらの民間施設を都市施設として都市計画決定することを定めた計画はない。



#### 具体の制度運用

医療、福祉、教育文化等の主に民間が整備する都市施設については、その立地が都市にもたらす影響と効果は大きいものの、これまでは積極的に都市計画決定を行ってこなかった経緯がある。

しかし、厳しい財政状況下においては民間事業者を活用した都市づくりが重要であることから、集約型都市構造の実現に向けて、民間が整備する都市施設についても、立地適正化計画への位置づけ等を契機として、必要に応じて都市計画に定めることを検討し、計画的な立地を誘導する。

都市づくりのツール：IV-5 教育文化，社会福祉施設（P22）

■ I-⑳-1 立地適正化計画での誘導施設として、民間施設の位置づけの状況(東広島市の事例)

・誘導施設として、医療、商業など民間施設も含めて定めており、届出により維持、誘導を図ることとしている。

表 誘導施設一覧

機能	対象施設	都市拠点	地域拠点	特定機能拠点
医療	病院	○	○	○ (寺家駅：医療センター)
福祉	地域包括支援センター	○	○	
	総合福祉センター	○		
	地域福祉センター		○	
商業	大規模商業施設 (百貨店、専門店等)	○		
	スーパーマーケット	○	○	○
	ドラッグストア	○	○	○
文化交流	集会機能や商業機能を 有するホテル	○		○ (東広島駅、広島大学)
	劇場、ホール	○		
	美術館、博物館	○		
	図書館	○	○	
	地域交流センター (地域センター等)	○	○	
行政	市役所等の行政施設	○	○	

※子育て施設(学校・保育所等)、福祉施設(高齢者・障害者福祉施設等)、医療施設(診療所、調剤薬局)は、施設の特性上、各地域へ分散配置が望ましいため、誘導施設には位置づけません。

資料：東広島市都心部実態調査(H30.3)(広島県・東広島市)

## 11. コンパクトなまちづくりを推進する適切な都市施設整備の推進

### ⑳広域的観点からの都市機能の整備の推進

#### 現 状

厳しい財政状況下や人口減少下にある昨今は、各自治体内で都市機能を完結することは現実的ではないことから、都市規模に応じて都市機能を集積する必要がある。その中でも高次都市機能は、比較的、都市規模の大きい自治体でのみ集積する機能となることから、自治体を越えて周辺都市との広域連携を図る必要がある【I-⑳-1】。



#### 具体の制度運用

自治体単独による都市機能の維持・整備には限界があることから、**都市規模に応じた都市機能を集積し、広域連携により隣接・周辺都市と適切な機能分担を図るとともに、相互補完や交流・連携を促進するネットワークの整備を推進する。**

例えば、国際会議場等の施設については、広域的な連携による地域間の分担の観点から必要性と公益性を検討し、土地利用や他の都市施設との調整とともに、計画的な整備を推進する。

都市づくりのツール：IV-3 供給施設又は処理施設（P20）

■ I - ⑳ - 1 高次都市機能の整備事例

・政令市である広島市においては、国際会議場や文化活動目的に使用される複合施設が整備されている。

広島国際会議場



アステールプラザ



## 1. 自然災害に強い土地利用の規制・誘導

### ①自然災害の発生の恐れのある土地の区域における都市的土地利用の制限

#### 現 状

災害リスクの高い土地の区域指定が進み、危険な土地の区域に市街地が形成されている状況が明らかになっている【Ⅱ-①-1, 2】。

平成30年7月豪雨災害では、土砂災害特別警戒区域や浸水想定区域において甚大な被害が生じている【Ⅱ-①-3, 4】。

被害を未然に防ぐため、都市的土地利用を制限するなど、関係部局と調整する必要がある。

#### 具体の制度運用

**市街地は、災害リスクの低い区域に形成することとし、災害リスクが高い区域における都市的土地利用を抑制していくことを基本的な考え方とする。長期的な視点としては、立地適正化計画の策定等により、災害リスクの高い区域から、災害リスクの低い区域への居住を誘導する取り組みを推進する。**

災害リスクが高い区域については、当該区域の土地利用の特性に配慮しながら、自然的環境への回帰や緑地としての活用を図るなど都市的土地利用の縮退の可能性を検討する。

また、**開発許可制度の適切な運用により、新たに開発を行う区域に災害リスクの高い区域が含まれないなど、開発許可担当部局と連携し、良好かつ安全な市街地の形成に努めることとする。**

#### ■土砂災害対策に関する考え方

土砂災害に対する脆弱性を抱える本県において、激甚化する自然災害から人命・財産を守る観点から、災害リスクが高い以下の区域については、都市的土地利用を抑制していくものとする。

- 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域
- 地すべり等防止法第3条第1項に規定する地すべり防止区域
- 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域

このため、新たに市街化区域の編入や非線引き都市計画区域の用途地域の指定を検討する際に、当該区域に上記の災害の発生の恐れのある土地が含まれ、危険性が高いと判断される場合には、市街化調整区域や用途白地として維持するとともに、市街化区域内の現に市街化していない区域においては、災害リスクの将来的な変化を見据えつつ、必要に応じ、市街化調整区域への編入を検討する。

市街化区域内の既成市街地において、上記の災害リスクの高い区域が含まれる場合は、住民の避難体制の確立や、防災工事等ハード・ソフト対策を個々の地域に応じて総合的に講じていくとともに、将来的な市街化調整区域への編入など、中長期的な観点から土地利用の誘導を検討する。

なお、非線引きの用途地域における災害の恐れのある土地の区域が含まれる場合における指定見直しについても同様に検討する。



## 1. 自然災害に強い土地利用の規制・誘導

### ①自然災害の発生の恐れのある土地の区域における都市的土地利用の制限

#### ■洪水・内水災害対策に関する考え方

洪水または内水による浸水被害が想定される区域については、河川改修や下水道整備等のハード整備やハザードマップを活用した住民の避難体制の確立等のソフト対策の両輪による防災・減災対策を推進する。

土地利用に関して、都市農地は雨水を貯留することで洪水の発生を防ぐ効果が期待されるが、農地転用によるミニ開発等が乱発することにより、地区の保水機能が低下し、洪水・浸水被害の拡大が懸念されることから、都市農地の宅地化については慎重に検討する。また、開発行為における洪水調整池の設置に関する適切な指導等を行う。

#### ■津波・高潮災害対策に関する考え方

津波または高潮による浸水被害が想定される区域については、防潮堤や避難施設等のハード整備やハザードマップを活用した住民の避難体制の確立等のソフト対策の両輪による防災・減災対策を推進する。

また、津波防災地域づくりに関する法律第72条に定める津波災害特別警戒区域が今後指定された場合には、敷地の嵩上げや移転等の必要性について検討する。

#### ■立地適正化計画における居住誘導区域の考え方

各市町で策定する立地適正化計画における居住誘導区域には、原則として災害リスクの高い以下の区域を含まないものとする。

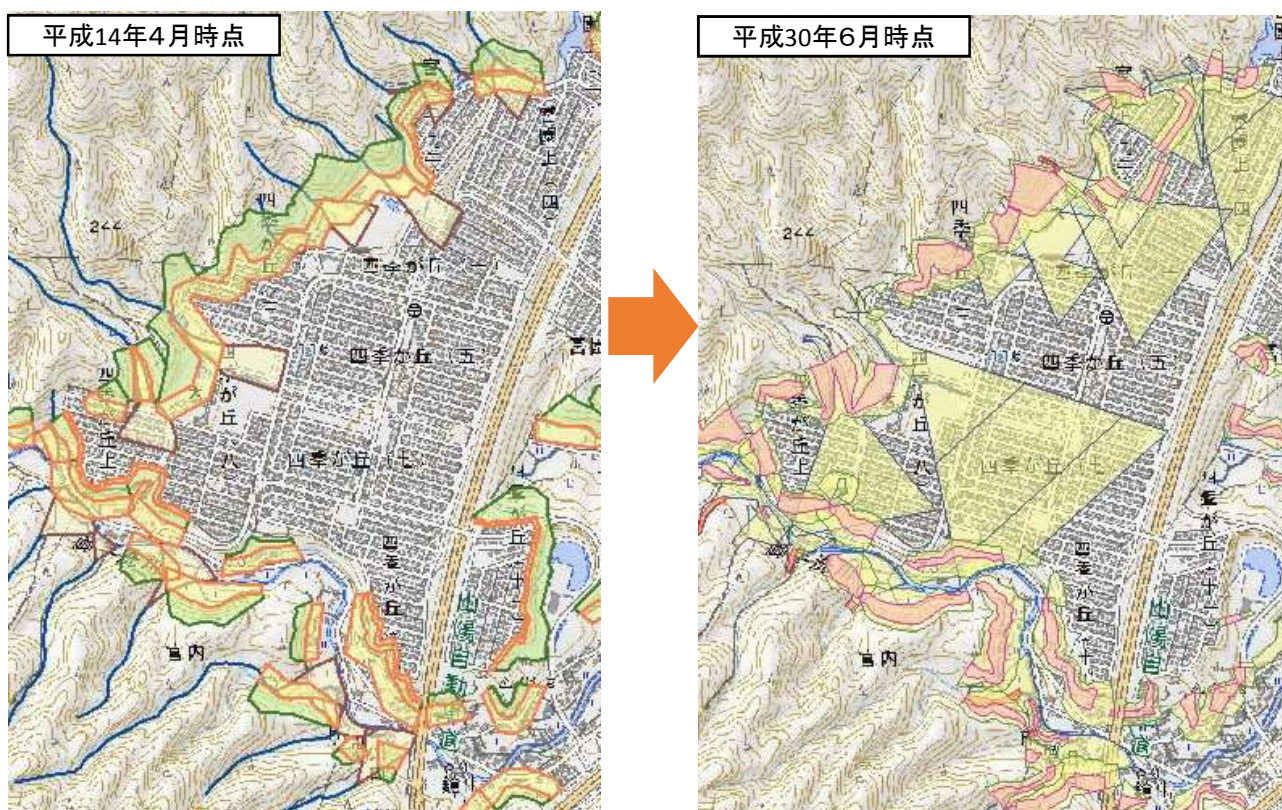
- 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域
- 地すべり等防止法第3条第1項に規定する地すべり防止区域
- 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域
- 津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項に規定する津波災害特別警戒区域
- 建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域

また、上記以外の災害リスクを有する区域において、警戒避難体制の整備状況、防災・減災に寄与する施設の整備状況等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、居住誘導区域に含めないことを検討する。

都市づくりのツール：Ⅱ-3 立地適正化計画 (P6)  
Ⅲ-1 区域区分 (P8)  
Ⅲ-2 地域地区 (P9)  
Ⅲ-4 開発許可制度 (P13)

## ■ II-①-1 土砂災害警戒区域等の指定状況の変遷

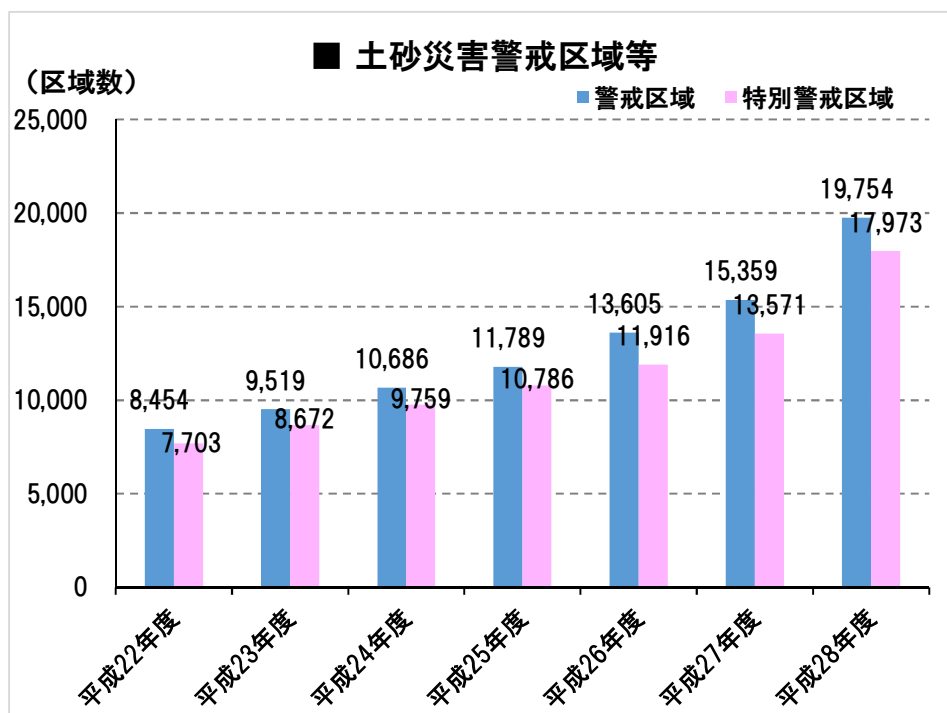
- ・土砂災害防止法の策定及び改正に伴い、基礎調査の実施・結果公表が進み、市街地に土砂災害警戒区域等の指定が進んでいる。



資料：土砂災害ポータルひろしま（広島県）

## ■ II-①-2 土砂災害特別警戒区域等の指定状況

- ・土砂災害警戒区域等の指定は、平成28年度には、特別警戒区域が約1.8万箇所、警戒区域は約2万箇所にのぼっている。
- ・区域指定等の手続が未完了箇所も多く残存することから、指定箇所が増加する見通しである。



資料：土木建築行政の概要（広島県）

## ■ II-①-3 平成30年7月豪雨の被害状況

- ・平成30年7月豪雨では、県内で土砂災害等により死者・行方不明者114名、住宅も全壊・半壊など約13,750棟が被害を受ける甚大な被害が発生した。
- ・道路、JR等の交通インフラも甚大な被害が多発しており、通行止め区間の復旧に向けた作業が進められている。

市町村名	人的被害			住家被害			
	死亡	行方不明	計	全壊	半壊	一部損壊等	計
広島市	23	2	25	129	233	1,484	1,846
呉市	24	1	25	260	796	1,707	2,763
竹原市	4		4	19	127	391	537
三原市	8		8	263	614	741	1,618
尾道市	2		2	29	41	512	582
福山市	2		2	14	73	2,078	2,165
府中市	2		2	3		224	227
三次市						531	531
庄原市				2	23	284	309
大竹市						38	38
東広島市	12	1	13	39	70	607	716
廿日市市					3	6	9
安芸高田市	2	1	3	1	1	112	114
江田島市				10	20	232	262
府中町				2	17	106	125
海田町	1		1	13	42	331	386
熊野町	12		12	21	19	74	114
坂町	16	1	17	220	804	179	1,203
安芸太田町						1	1
大崎上島町				1		114	115
北広島町						6	6
世羅町				3	1	63	67
神石高原町					4	12	16
計	108	6	114	1,029	2,888	9,833	13,750

資料：平成30年7月豪雨災害による被害等について(H30.8.14時点)(広島県)



■ II-①-4 平成30年7月豪雨による被災現場の状況

- ・平成30年7月豪雨では、多くの溪流で土石流が発生し、土砂災害特別警戒区域に指定された土地の区域においては、甚大な被害が生じた地区がある。
- ・市街化区域内でも、土砂災害特別警戒区域が指定された区域において、土石流により家屋倒壊等の被害が生じた地区がある。



資料: 土砂災害ポータルひろしま(広島県)

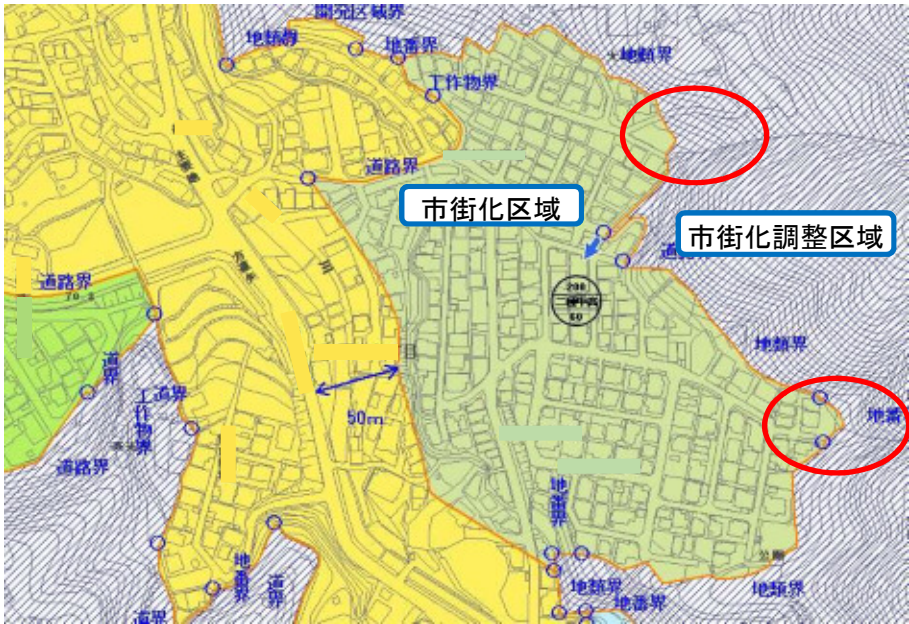


写真①



写真②

資料: 被災直後(H30.7月撮影)



資料: ひろしま地図ナビ(広島市)



## 1. 自然災害に強い土地利用の規制・誘導

### ②流域保水や土砂流出防止機能を有する森林や緑地及び農地等の保全の推進

#### 現 状

市街化調整区域や都市縁辺部にある森林や優良農地は、地球環境を保全する貴重な緑地であるとともに、土砂流出を防備するなど、災害を未然に防ぐ機能を兼ね備えている。

しかし、住宅地のミニ開発等の都市的な土地利用の進行により、農地等は減少傾向にある【Ⅱ-②-1】。



#### 具体の制度運用

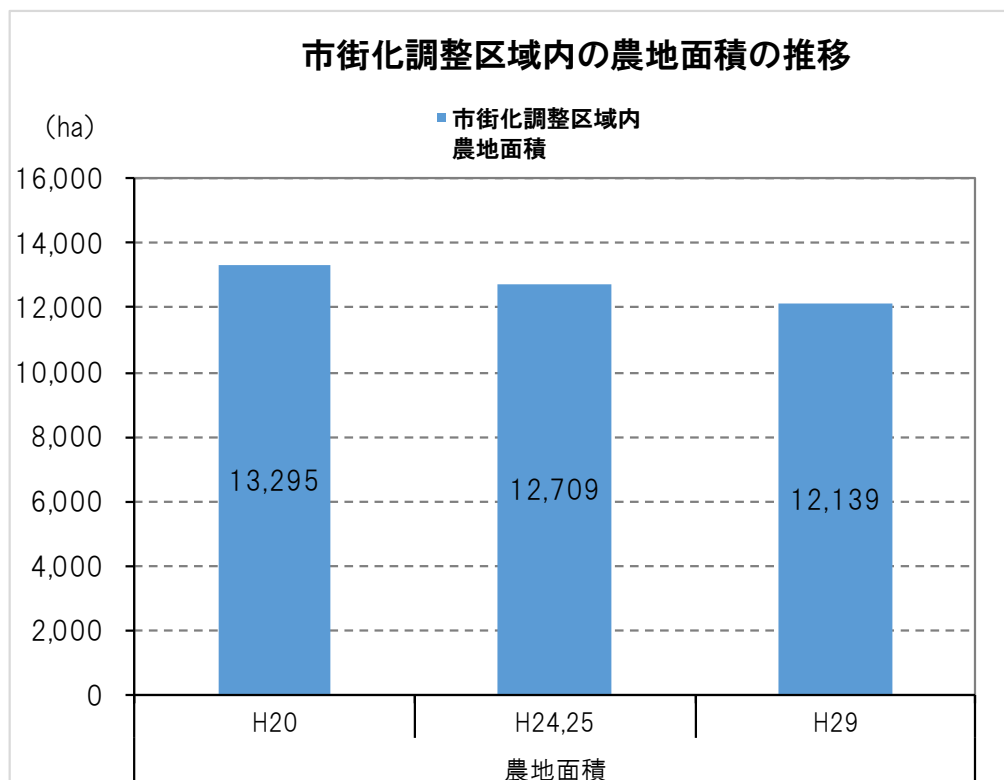
市街地に分布している農地や緑地等は雨水の流出抑制や都市における自然環境の保全の観点から、生産緑地地区の指定や都市公園の整備等により、適切な維持、保全、活用を推進する。

市街地周辺部では、土地利用規制の関連法令や農業振興地域の整備に関する法律、都市農業振興基本法等との調整・連携を図り、土砂流出等の自然災害の防止する機能を有する森林や雨水の流出抑制機能を有する緑地、農地等の適切な保全を推進する。

都市づくりのツール：Ⅲ-2 地域地区 (P9)  
IV-2 公共空地 (P18)

## ■ II - ② - 1 市街化調整区域内の農地面積の推移

・県内の市街化調整区域内の農地面積は減少傾向にある。



資料：広島県都市計画基礎調査

## 2. 災害に強い都市構造の構築

### ③密集市街地の防災性の向上

#### 現 状

密集市街地は、老朽化した木造建築物が密集し、狭隘な道路が多く、公園等の公共施設が不足するなど基盤整備が不十分なまま市街化が進んだ地区が多い。

震災時等に地区内で火災が発生した場合、狭い道路により消防活動や避難が困難となったり、密集した木造住宅による延焼の拡大など、大規模な被害が発生することが懸念される

#### 【Ⅱ-③-1】。

加えて、敷地規模が狭小で、接道義務など建築制限に不適合な建築物が多いなどの市街地特性から、各敷地単独では従前の床面積を確保した建替えができない場合が多く、土地・建物に関する権利関係が複雑であることも多いことから、一般の市街地に比べ自力での建替えが進みにくい状況にある【Ⅱ-③-2】。

#### 具体の制度運用

震災時等に密集市街地において大規模な火災の発生を防ぐため、次により、密集市街地の防災性を向上させる取り組みを重層的に推進する。

##### a 密集市街地の不燃化の促進

密集市街地の不燃化を促進するために、防火地域・準防火地域等の土地利用に関する都市計画により、民間の建築活動を防災性が向上する方向への適切な規制誘導を推進する。

##### b 住工混在地域における防災性の向上

震災時に火災・爆発等の二次的被害を引き起こす可能性を有する工場等は、被害の拡大防止を図るため、住宅等との混在が生じないように、住居系、商業系用途地域の指定、特別用途地域の指定、地区計画による用途制限等により立地の制限を推進する。

既に住宅と工場等が混在する地域では、火災延焼の危険性を低減するための建物の不燃化、延焼遮断機能や避難機能等を有する道路、公園等の整備を推進する。

##### c 延焼防止、避難誘導の機能を有する防災環境軸の形成

密集市街地では接道条件等によって従前の床面積を確保した建て替えが出来ない場合が多く、一般の市街地に比べて建て替えが進みにくい状況にある。このため、密集市街地内における道路、公園等の整備や市街地再開発事業等の活用により、交通機能の向上や周辺環境の改善を図り、土地の利用の可能性を拡大させて民間の建築活動を誘発することができる。これと併せて、防火地域指定等の土地利用規制により不燃化を促進することで、公共施設と建築物が一体となった延焼遮断機能や避難機能等の防災機能と地域の生活拠点機能、環境改善機能を併せ持つ防災環境軸の形成を推進する。

都市づくりのツール：Ⅲ-2 地域地区（P9），Ⅲ-3 地区計画（P12）

V-1 土地区画整理事業（P25），V-2 市街地再開発事業（P26）



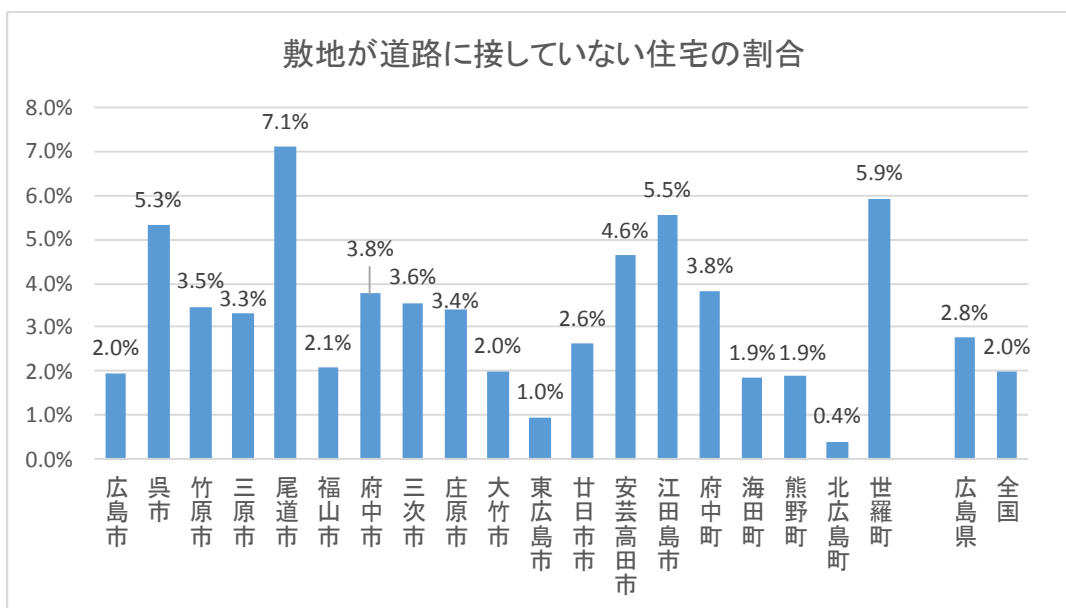
## ■ II-③-1 密集市街地の事例

- ・木造住宅が密集した市街地や斜面地に形成された市街地においては、道路等の都市基盤整備が遅れており、緊急車両が進入することが困難なため、火災等への防災性が低くなっている。
- ・敷地によっては接道要件を満たしていないため、建築物の更新が進まず、老朽化した空き家が点在している。



■ II-③-2 敷地が道路に接していない住宅の割合

- ・広島県全体の数値は全国値を上回っている。
- ・市町別では尾道市が最も高く、次いで世羅町、江田島市、呉市の順である。



資料：住宅・土地統計調査（平成25年）



## 2. 災害に強い都市構造の構築

### ④防災拠点となる公園・緑地の整備

#### 現 状

公園・緑地は、災害時等には避難地としての機能を果たすが、広域避難地に指定されている公園での防災設備の整備は全国的に進んでおらず、不十分な状況となっている【Ⅱ-④-1】。

また、広島市では一人あたりの都市公園等の面積が全国平均を下回るなど、一次避難地となる街区公園や近隣公園等の住区基幹公園の整備が十分とは言えない状況である【Ⅱ-④-2】。



#### 具体の制度運用

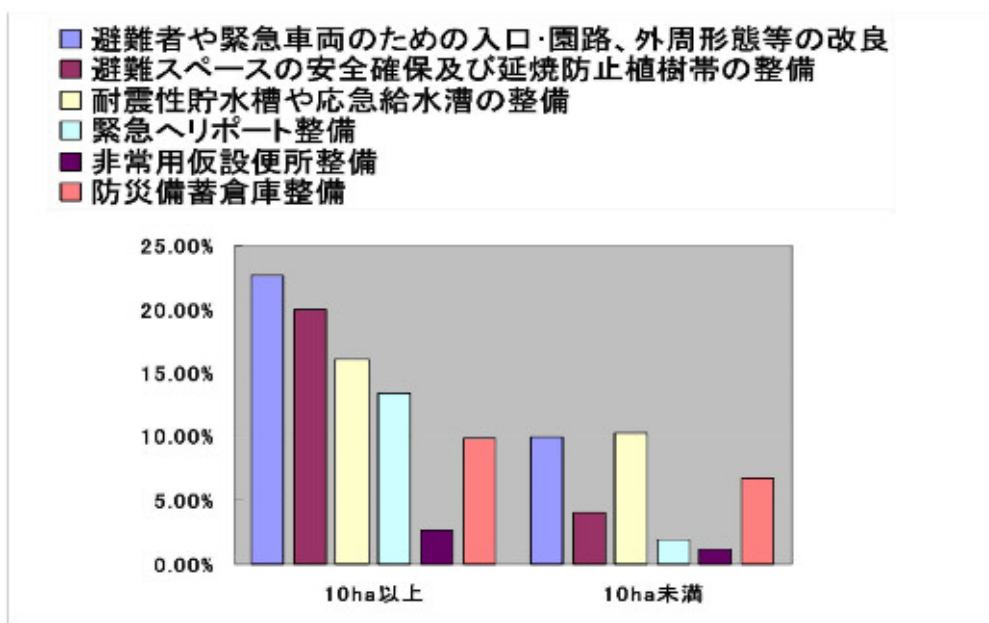
地震・火災時等の広域的な避難及び救援活動を円滑に行うため、広域的なアクセス条件に留意しつつ、都市基幹公園の適切な配置、整備を推進する。

また、市街地内等における災害時の避難活動を円滑に行うための一次避難地となる住区基幹公園の適正な配置、整備を推進する。

都市づくりのツール：Ⅳ-2 公共空地（P18）

## ■ II-④-1 避難地に指定されている公園の防災施設の整備状況

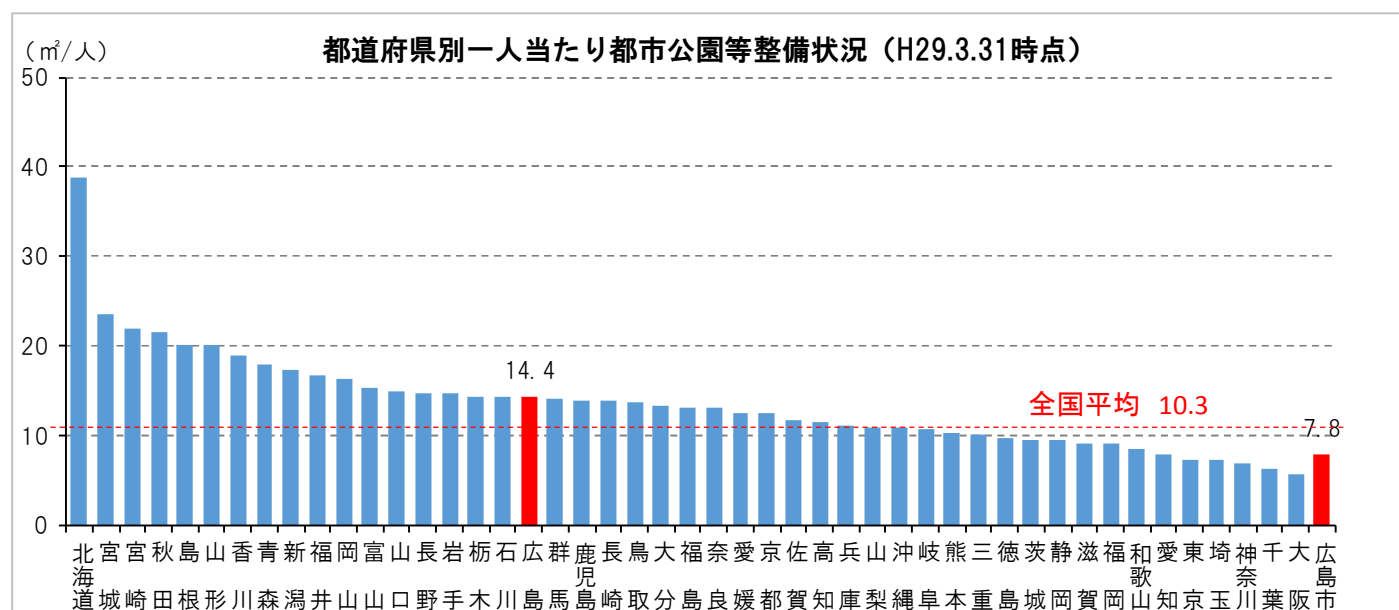
・国土交通省が行った調査によると、広域避難地に指定されている公園において、防災設備の整備が進んでいない状況となっている。



資料:都市公園の防災性能の評価に関する研究(国土交通省 国土技術政策総合研究所)

## ■ II-④-2 都道府県別一人当たりの都市公園面積

・広島県(広島市を除く)の一人当たり都市公園の面積は14.4㎡/人。広島市の一人当たり都市公園の面積は7.8㎡/人となっている。



注)特定地区公園(カントリーパーク)を含む

都道府県分には政令市分を含まない

東日本大震災で大きな被害を受けた宮城県、福島県の一部地域は平成21年度末の数値を使用

資料:H28年度末 都市公園整備水準調査(都市計画区域)(国土交通省)

## 2. 災害に強い都市構造の構築

### ⑤交通ネットワークの代替機能の向上

#### 現 状

災害発生時に救命救援や、緊急物資輸送を担う緊急輸送道路では、道路改良や道路付け替え等の整備を必要とする区間がある【Ⅱ-⑤-1】。

また、集落に連絡する道路が災害脆弱でかつ単路線である地域も少なくなく、平成30年7月豪雨では最大26地区で集落の孤立が発生した【Ⅱ-⑤-2, 3】。



#### 具体の制度運用

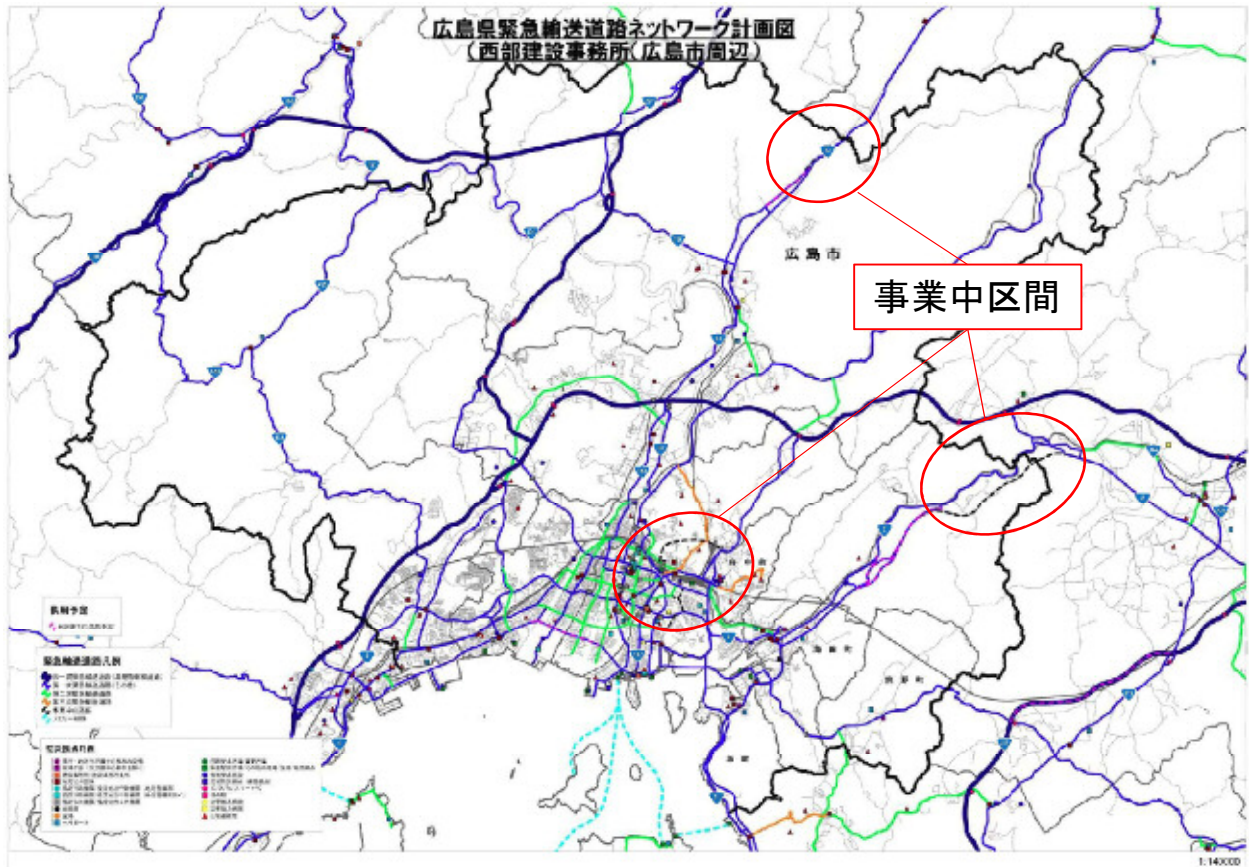
災害時においても、地域の孤立化を防ぎ日常生活や社会経済活動への影響を最小限に抑えるため、道路、鉄道、航路等の複数の交通モードを活用し、交通ネットワークの代替機能の向上を推進する。

このため、直轄国道をはじめとした緊急輸送道路ネットワーク上の橋りょうの耐震化や土砂災害の被災の危険性が高い区間の整備、港湾における耐震強化護岸の整備などにより、交通基盤の強靱化を図る。

都市づくりのツール：Ⅳ-1 交通施設（道路）（P16）

■ II-⑤-1 緊急輸送道路ネットワーク図

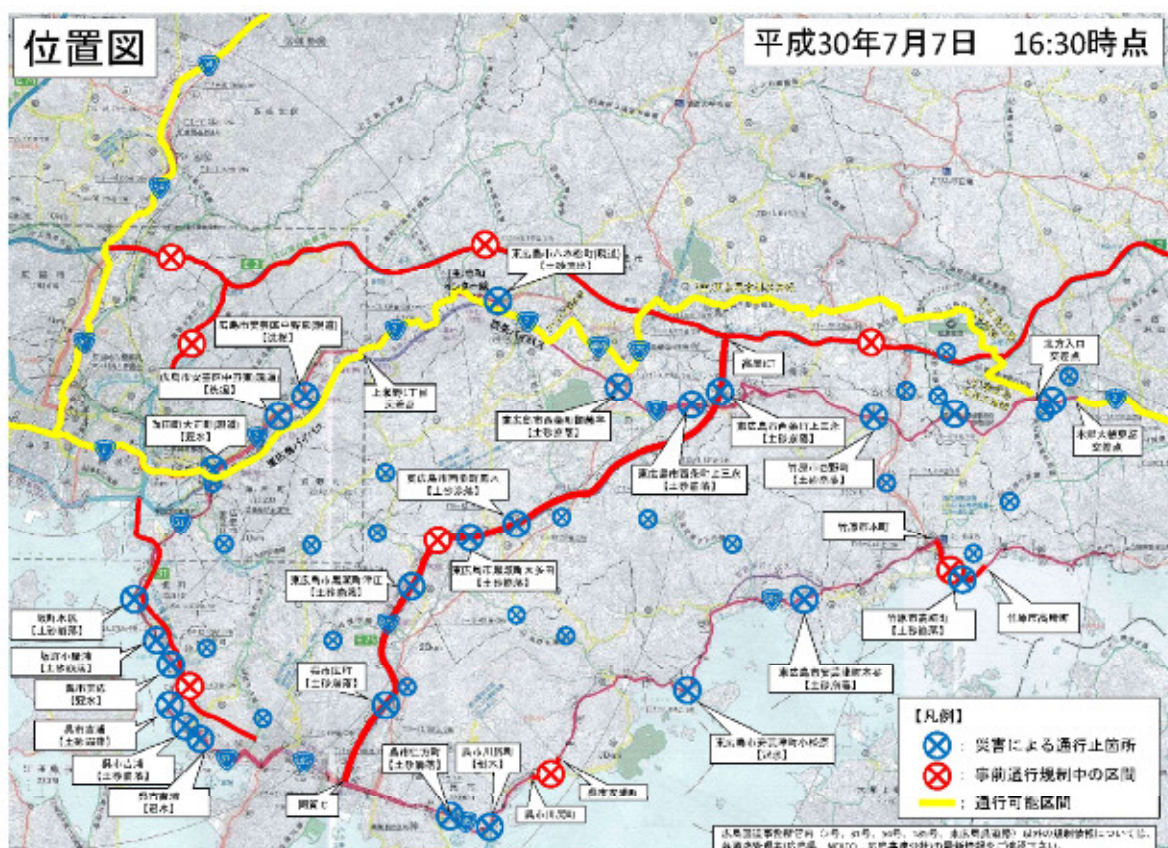
・災害時に避難・救助をはじめ、物資供給等の応急活動のために、緊急車両の通行を確保すべき重要な路線である緊急輸送道路のうち、整備が完了していない区間が残っている。



資料：広島県HP

■ II-⑤-2 被災後の通行止め区間情報図

・平成30年7月豪雨では、土砂崩落等による道路の通行止めが多数発生した。



■ II-⑤-3 平成30年7月豪雨で孤立した地区(県まとめ)

・平成30年7月豪雨では、県内の8市2町で交通ネットワークの寸断により、一時孤立状態となった集落が発生した。

市町名	地区名	世帯数	人数
広島市	清山団地	確認中	確認中
呉市	安浦地区	5000	11000
呉市	野呂山高原ロッジ	調査中	15
呉市	川尻地区	3070	8500
呉市	仁方町戸田	170	300
呉市	広小坪地区	880	1900
呉市	広長浜地区	700	1300
呉市	見晴3丁目の一部	10	確認中
呉市	豊地区	1052	1805
呉市	豊浜地区	900	1300
呉市	蒲刈地区	950	1700
呉市	下蒲刈地区	750	1400
呉市	倉橋町長谷	39	59
江田島市	沖美町高祖	872	1703
江田島市	沖美町美能		
江田島市	沖美町三吉		
坂町	小屋浦地区	830	1800
坂町	水尻地区		
神石高原町			
竹原市	戸石地区	不明	6~7
竹原市	宿根地区	不明	25
東広島市	安芸津町三津地区	6	5人以上
東広島市	河内町入野地区	1	7
東広島市	河内町大和地区	16	38
三次市	藤根原地区	7	不明
三原市	下畑・花園地区	不明	不明
庄原市	西城		

資料:平成30年7月豪雨災害による被害等について(第15報,第16報)(広島県)





## 2. 災害に強い都市構造の構築

### ⑥建築物や宅地の耐震化・防災対策の推進

#### 現 状

県内にある建築物は、旧耐震基準以前に建築された老朽建物も今なお数多く現存し、こうした建築物は、耐震改修や建物更新を必要とする【Ⅱ－⑥－1】。

また、老朽化した木造建築物が密集した地区では、火災が発生した場合、狭隘な道路により消防活動や避難が困難となり、延焼の拡大など、大規模な被害が発生することが懸念される。

住宅需要の受け皿として造成された住宅団地等では、地形改変による大規模な盛土地がある等、地震等に脆弱な住宅地も数多く点在している【Ⅱ－⑥－2】。



#### 具体の制度運用

災害に強い都市づくりのため、建築物の耐震化について、昭和40年代の急速な都市化によって建設された住宅や、防災拠点や避難所となる公共施設等が更新期を迎えるのに合わせ、建築物の耐震改修の促進を「広島県耐震改修促進計画」に基づき推進する。

また、市街地の中心部等で建築密度が高く、火災の延焼の危険性が高い区域については、防火地域、準防火地域を指定し、建築物の不燃化を推進する。

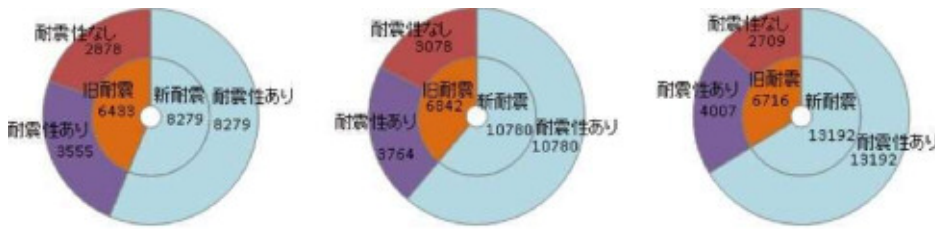
宅地については、開発許可制度により、開発に対し所要施設の整備等に一定の水準を確保するとともに、地震時等による大規模盛土造成地の滑動崩落等による被害が発生する恐れがあるものは、宅地耐震化推進事業等の実施により耐震性を向上させる取組を推進する。

都市づくりのツール：Ⅲ-2 地域地区（防火地域等）（P9）  
Ⅲ-4 開発許可制度（P13）

## ■ II-⑥-1 住宅・建築物の耐震化率

- ・広島県の住宅・建築物の耐震化率では、平成27年度末時点で、多数の者が利用する建築物は86.4%、住宅は79.2%であり、耐震性のない建物が未だ残存している。
- ・住宅の耐震化率では、全国の82%(H25)を下回っている。

### ① 多数の者が利用する建築物

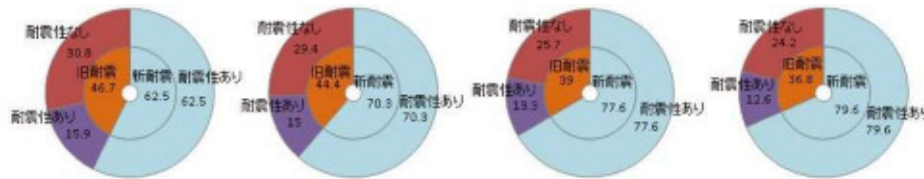


※ 多数の者が利用する建築物耐震改修促進法第14号各号に掲げる用途・規模の要件に該当するすべての建築物。

- (用途例)
- ・小学校、中学校等
  - ・高校、大学等
  - ・体育館等運動施設
  - ・病院、診療所
  - ・劇場、集会場等
  - ・店舗、飲食店等
  - ・ホテル、旅館
  - ・その他

平成18年3月	平成22年1月	平成27年度末(推計)
総棟数：14,712棟	総棟数：17,622棟	総棟数：19,908棟
耐震性あり：11,834棟	耐震性あり：14,544棟	耐震性あり：17,199棟
耐震性なし：2,878棟	耐震性なし：3,078棟	耐震性なし：2,709棟
耐震化率：80%	耐震化率：82.5%	耐震化率：86.4%

### ② 住宅



平成15年度	平成20年度	平成25年度	平成27年度(推計)
総戸数：109.2万戸	総戸数：114.7万戸	総戸数：116.6万戸	総戸数：116.4万戸
耐震性あり：78.4万戸	耐震性あり：85.3万戸	耐震性あり：90.9万戸	耐震性あり：92.2万戸
耐震性なし：30.8万戸	耐震性なし：29.4万戸	耐震性なし：25.7万戸	耐震性なし：24.2万戸
耐震化率：72%	耐震化率：74.3%	耐震化率：77.9%	耐震化率：79.2%

### 【全国との比較】

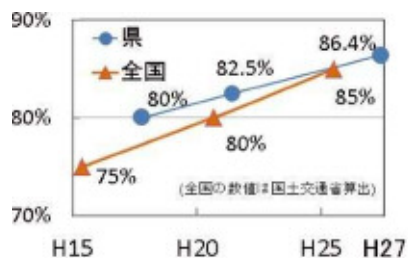


図 3-3 多数の者が利用する建築物の耐震化率の推移

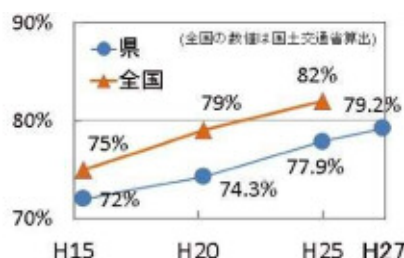


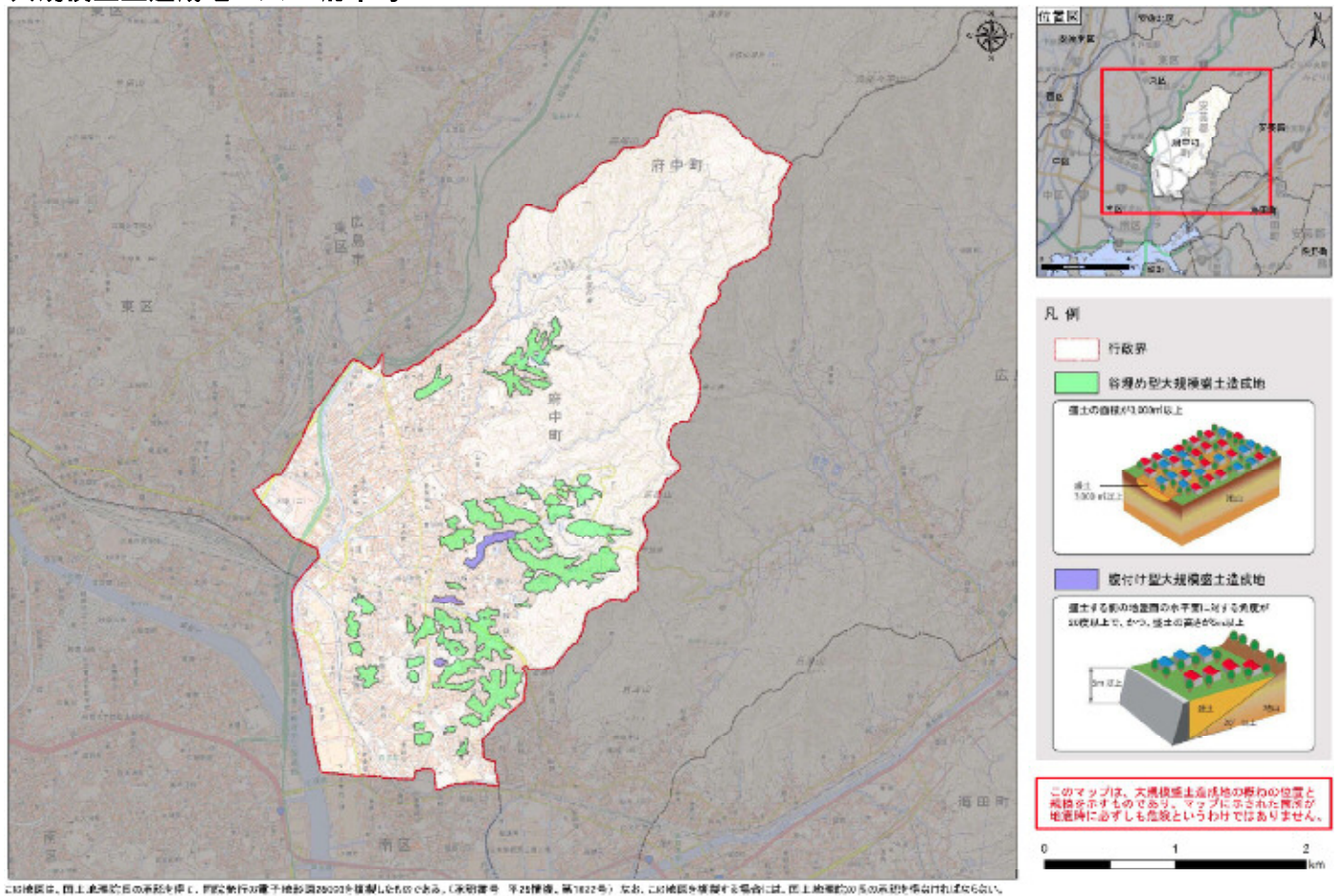
図 3-4 住宅の耐震化率の推移

資料：広島県耐震改修促進計画(第2期計画) H28.3 広島県

■ II-⑥-2 大規模盛土造成マップ

・大規模な盛土造成が行われた地区が、市街地の外縁部を中心に多く存在している。

大規模盛土造成地マップ 府中町



資料：大規模盛土造成地マップ(広島県)



## 3. 災害に強いまちづくりの普及・啓発

### ⑦市町の復興まちづくり計画策定に向けた推進及び体制強化

#### 現 状

県による「広島県災害復興都市計画マニュアル」は策定されているが、市町での計画策定は進んでいない。平成30年7月豪雨等の大規模災害時にも迅速に復旧・復興の体制を構築し、的確な対応を行っていくために、各市町でのマニュアル作成や事前の模擬訓練の実施等の県市町職員の復興体制の強化を図っていく必要がある【Ⅱ-⑦-1】。



#### 具体の制度運用

「広島県地域防災計画」の改訂（H25.5）で「災害復興計画（防災まちづくり）」が新たに位置づけられた。これに基づき、被災市街地の早期復興を図るための事前の取組みとして都市計画担当部局が行うべき対応を記した「広島県災害復興都市計画マニュアル」を平成27年3月に策定したところである。今後は、市町が本マニュアルを活用し地域の実情に応じたマニュアルの作成を推進するとともに、模擬訓練等を実施することで県市町職員の復興体制の強化や対応力を図っていく。

都市づくりのツール：Ⅶ-6 復興マニュアル（P47）

## ■ II-⑦-1 平成30年7月豪雨の被害状況

- ・平成30年7月豪雨では、県内で土砂災害等により死者・行方不明者114名、住宅も全壊・半壊など約13,750棟が被害を受ける甚大な被害が発生した。
- ・道路、JR等の交通インフラも甚大な被害が多発しており、通行止め区間の復旧に向けた作業が進められている。

市町村名	人的被害			住家被害			
	死亡	行方不明	計	全壊	半壊	一部損壊等	計
広島市	23	2	25	129	233	1,484	1,846
呉市	24	1	25	260	796	1,707	2,763
竹原市	4		4	19	127	391	537
三原市	8		8	263	614	741	1,618
尾道市	2		2	29	41	512	582
福山市	2		2	14	73	2,078	2,165
府中市	2		2	3		224	227
三次市						531	531
庄原市				2	23	284	309
大竹市						38	38
東広島市	12	1	13	39	70	607	716
廿日市市					3	6	9
安芸高田市	2	1	3	1	1	112	114
江田島市				10	20	232	262
府中町				2	17	106	125
海田町	1		1	13	42	331	386
熊野町	12		12	21	19	74	114
坂町	16	1	17	220	804	179	1,203
安芸太田町						1	1
大崎上島町				1		114	115
北広島町						6	6
世羅町				3	1	63	67
神石高原町					4	12	16
計	108	6	114	1,029	2,888	9,833	13,750

資料：平成30年7月豪雨災害による被害等について(H30.8.14時点)（広島県）



## 3. 災害に強いまちづくりの普及・啓発

### ⑧都市防災に関する情報の発信・啓発

#### 現 状

各自治体によるハザードマップの作成・公表の取組は進んでいる【Ⅱ－⑧－1】が、住民への周知不足等により災害時の避難行動につながっていない現状がある。平成30年7月豪雨においても、避難の遅れから多くの人的被害が発生しており、都市防災に関する情報発信のあり方と避難行動に対する住民の意識改革が大きな課題となっている【Ⅱ－⑧－2】。



#### 具体の制度運用

市街地における活断層の所在や津波・洪水・高潮等の被害区域想定等、災害の危険性の高い区域の情報や、各種災害時における避難路等について、災害情報に関するパンフレットの配布やインターネット上での公開等により情報を提供し、地域への周知徹底を図り、住民の居住地に対する危険性についての認識を高めるとともに、被災前に自主的な避難を行うよう住民の意識改革を推進し、地域防災力を高める取組みを推進する。



■ II-⑧-1 ハザードマップの公表状況(土砂災害, 洪水, 高潮, 津波, 地震)

・土砂災害ハザードマップは全市町で公表済みである。

市町名	土砂災害	洪水	高潮	津波	地震
広島市	○	○	○	○	○
呉市	○	○	○	○	○
竹原市	○	○	○	○	○
三原市	○	○	○	○	○
尾道市	○	○	○	○	
福山市	○	○	○	○	○
府中市	○	○			
三次市	○	○			
庄原市	○	○			
大竹市	○	○	○	○	
東広島市	○	○	○	○	○
廿日市市	○	○	○	○	○

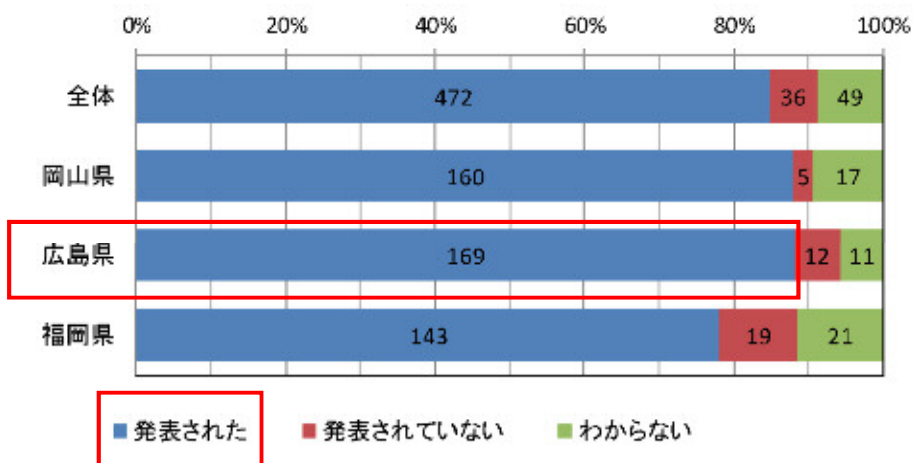
市町名	土砂災害	洪水	高潮	津波	地震
安芸高田市	○	○			○
江田島市	○		○	○	○
府中町	○	○		○	○
海田町	○	○	○	○	
熊野町	○	○			
坂町	○		○	○	○
安芸太田町	○	○			
北広島町	○	○			
大崎上島町	○		○	○	
世羅町	○	○			
神石高原町	○				

資料: 広島県HP

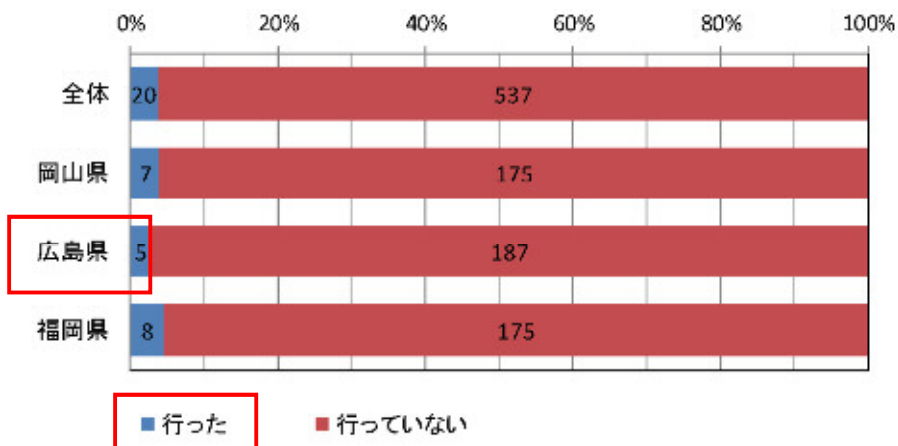
■ II-⑧-2 平成30年7月豪雨時の災害情報に関するアンケート

・平成30年7月豪雨時の災害情報に関するアンケート調査結果では、9割近くが大雨特別警報の発表を認識していたが、避難場所への避難を行ったのは2.6%にとどまっている。

大雨特別警報の発表の覚知



災害への対応行動(避難場所避難)



資料: 平成30年7月豪雨時の災害情報に関するアンケート(静岡大学防災総合センター)

## 4. 中心市街地、周辺の拠点地区に求められる市街地整備のあり方

### ⑨歩きやすく移動しやすい都市空間づくり

#### 現 状

中心市街地や拠点地区では、歩行者空間整備が進んでいるものの、狭あいな道路に歩車が混在している地区がある【Ⅱ－⑨－1】。



#### 具体の制度運用

中心市街地等では、増加する高齢者や観光客を含め、誰もが安全で快適に回遊できることが求められていることから、歩道や公共施設等のバリアフリー化や分かりやすいサイン整備などにより、歩きやすく移動しやすい都市空間づくりに向けた市街地整備を推進する。

健康志向等による自転車利用者の増加に対応し、幹線道路等では、自転車歩行者道路の整備や自転車専用通行帯（自転車レーン）の整備などにより、歩行者、自転車利用者等の安全な通行環境を確保する。

住宅街などの生活道路等では、歩道整備やハンプ等の整備による住宅地自動車等の速度抑制を図るなど、安全な歩行環境を確保する。

都市づくりのツール：Ⅳ-1 交通施設（道路）（P16）

## ■ II-⑨-1 歩車分離が進んでいない市街地の事例

- ・古くからの市街地では、歩道整備がされておらず、歩行者と車両の分離がなされていない道路空間となっている地域がある。



## 4. 中心市街地、周辺の拠点地区に求められる市街地整備のあり方

### ⑩エネルギーの効率的利用による都市空間の低炭素化

#### 現 状

平成23年の東日本大震災では、エネルギーの需要に対して、十分な供給ができない問題が発生し、エネルギー負荷の小さい都市づくりの必要性が問われるようになった。

そのため、中心市街地や拠点地区等の人口や都市機能が集積する地域では、市街地整備に合わせて、エネルギーの効率的利用に取り組むことが有効である【Ⅱ-⑩-1】。



#### 具体の制度運用

市街地整備や地区レベルの建物更新を低炭素都市づくりの契機として捉え、オフィスや事業等が集積する昼間のエネルギー負荷密度の高い地域では、まとまった規模の電力負荷、熱負荷に対して、コジェネレーション・システムの導入を検討する。

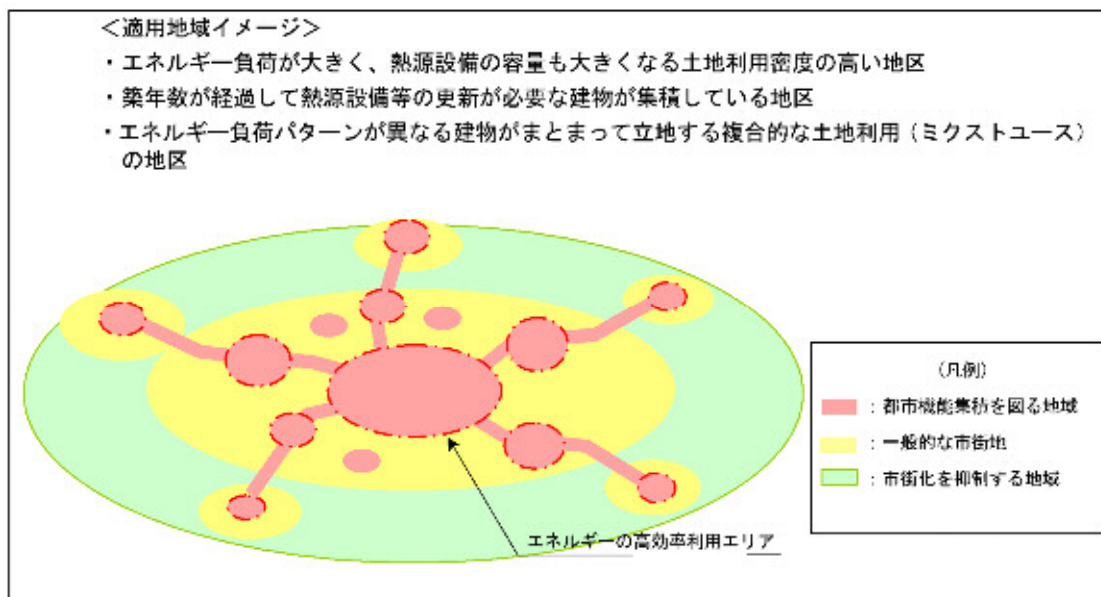
また、新たに市街地整備を図る地域・街区等では、複合的な建物用途の建物の計画や土地利用のミクストユース化を図ること検討し、一時的なエネルギー負荷が集中することに対応した面的なエネルギーシステムの導入を検討する。

都市づくりのツール：VI-4 低炭素まちづくり計画（P39）

■ II-⑩-1 低炭素まちづくりの考え方

「低炭素都市づくりガイドライン(国土交通省)」では、低炭素まちづくりに向けた、地区・街区単位での効率的なエネルギー利用の考え方、エネルギー負荷を削減するための対策例などが示されている。

○建物及び地区・街区のエネルギーの利用効率を向上するエリアの概念図



○エネルギー負荷を削減するための対策例

対策	概要
①老朽建築物の面的な建替え	<p>老朽化した建物の建替えにあたっては、新しい建物の高断熱化と高効率な建築設備を導入することで、建物の省エネルギー性能が向上し、CO<sub>2</sub> 排出量の削減を図ることができる。</p> <p>市街地再開発事業や土地区画整理事業、民間の都市開発事業などによる面的な都市機能の更新・集約化は、建物の省エネルギー性能向上に加えて、(2) ①のエネルギーの面的利用の契機にもなる。</p> <p>集約型都市構造の形成に向けた都市機能の集約化は、エネルギー利用の効率化にもつながる。マンション等の集合住宅は、戸建住宅に比べて、一戸当たりのエネルギー消費量は少ないことから、集約化による建物の省エネルギー効果は高い。</p>
②エリア・エネルギー・マネジメント・システム(AEMS)	<p>既成市街地では建物建替えや再開発等の機会がないと設備機器更新は進みにくい。(2) ①b. の「建物間熱融通」の対策とともに、エリア内での「エネルギー・マネジメント・システム(EMS)」は既成市街地の既存建物群に対する面的な省エネルギー対策として有効である。EMSは、情報通信技術(IT)を活用した複数建物(既存、新設を問わず)の一括エネルギー管理の手法であり、「ITを活用したエネルギーの面的利用」とも言うことができる。</p> <p>建物のエネルギー使用量は、機器の経年劣化や建物の用途変更など運用変化に適切な対応をとらなければ増加する傾向にある。設備更新などで一時的には改善できるが、中長期的には運転管理データを経年的に計測・分析し、適切な運転管理が求められる。この継続的な計測管理を地区内の建物群に適用するのがAEMSである。</p> <p>図 2-2-2 エリア・エネルギー・マネジメント・システム(AEMS)の概要</p>

資料:低炭素都市づくりガイドライン(国土交通省)

## 5. 特定課題への対応

### ⑪空家対策

#### 現 状

県下の空き家数は増加傾向にあり、その中には適正に管理されておらず、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家が存在する【Ⅱ－⑪－1】。

平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、市町が特定空家の除却を含めた空き家対策を進める枠組みが整っている【Ⅱ－⑪－2】。



#### 具体の制度運用

市町は自治会等と連携を図り、所有者に対して、空き家の適切な管理についての意識啓発及び指導を行う。

また、適切な管理が行われておらず、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす危険性がある特定空家については、所有者に対して除却・修繕等に対する助言又は、指導、勧告、命令を行い、改善を促す。また、除却に対する助成制度の検討を行う。

#### ※特定空家とは

空家対策法第2条第2項に規定する、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。



柱の変形が著しく倒壊の危険がある家屋(特定空家)

## ■ II-⑪-1 空き家の管理状況

・空き家のうち、「その他の住宅（長期にわたって居住者が不在の住宅、建て替えのため取り壊すことになっている住宅など）」では、腐朽・破損がある割合が30%を超えており、管理が不十分な状態となっているものが多くある。



居住世帯のない住宅		住宅の種類	住宅の種類
一時現在者のみの住宅		別荘	異間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で宿泊まりしているなど、ここにふだん居住している者が一人もいない住宅
空き家	二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
		その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに宿泊まりするなど、たまに宿泊まりしている人がいる住宅
	賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅	
	売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅	
		その他の住宅	上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）
建築中の住宅			住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸籍まりができるまでにはなっていないもの

空き家の種類（総務省 住宅・土地統計調査「用語の解説」）

資料：広島県空き家対策対応指針（広島県）

## ■ II-⑪-2 空家対策計画の策定状況

・県内では18市町で「空家対策計画」が策定済みとなっている。（平成30年3月31日時点）

都道府県	市区町村数	策定済み市区町村数	割合	都道府県	市区町村数	策定済み市区町村数	割合	都道府県	市区町村数	策定済み市区町村数	割合
北海道	179	52	29.1%	石川県	19	13	68.4%	岡山県	27	10	37.0%
青森県	40	9	22.5%	福井県	17	10	58.8%	広島県	23	18	78.3%
岩手県	33	15	45.5%	山梨県	27	14	51.9%	山口県	19	11	57.9%
宮城県	35	9	25.7%	長野県	77	31	40.3%	徳島県	24	11	45.8%
秋田県	25	11	44.0%	岐阜県	42	19	45.2%	香川県	17	10	58.8%
山形県	35	21	60.0%	静岡県	35	15	42.9%	愛媛県	20	9	45.0%
福島県	59	25	42.4%	愛知県	54	27	50.0%	高知県	34	34	100.0%
茨城県	44	30	68.2%	三重県	29	15	51.7%	福岡県	60	37	61.7%
栃木県	25	10	40.0%	滋賀県	19	15	78.9%	佐賀県	20	12	60.0%
群馬県	35	14	40.0%	京都府	26	9	34.6%	長崎県	21	12	57.1%
埼玉県	63	22	34.9%	大阪府	43	23	53.5%	熊本県	45	10	22.2%
千葉県	54	18	33.3%	兵庫県	41	23	56.1%	大分県	18	13	72.2%
東京都	62	20	32.3%	奈良県	39	19	48.7%	宮崎県	26	6	23.1%
神奈川県	33	12	36.4%	和歌山県	30	12	40.0%	鹿児島県	43	23	53.5%
新潟県	30	15	50.0%	鳥取県	19	5	26.3%	沖縄県	41	4	9.8%
富山県	15	14	93.3%	鳥根県	19	7	36.8%	合計	1,741	774	44.5%

※平成30年3月31日時点

資料：国土交通省