

土地利用の計画2 都市施設の計画

都市計画概論第6回

中井 検裕

誘導型の土地利用規制

- 用途地域のような原則型の規制
 - 特定の（建築）行為の禁止＝マイナスの排除
 - 規制前から存在する規制に適合しない建築物＝既存不適格建築物の存在
 - 目標とする市街地になかなか近付けない



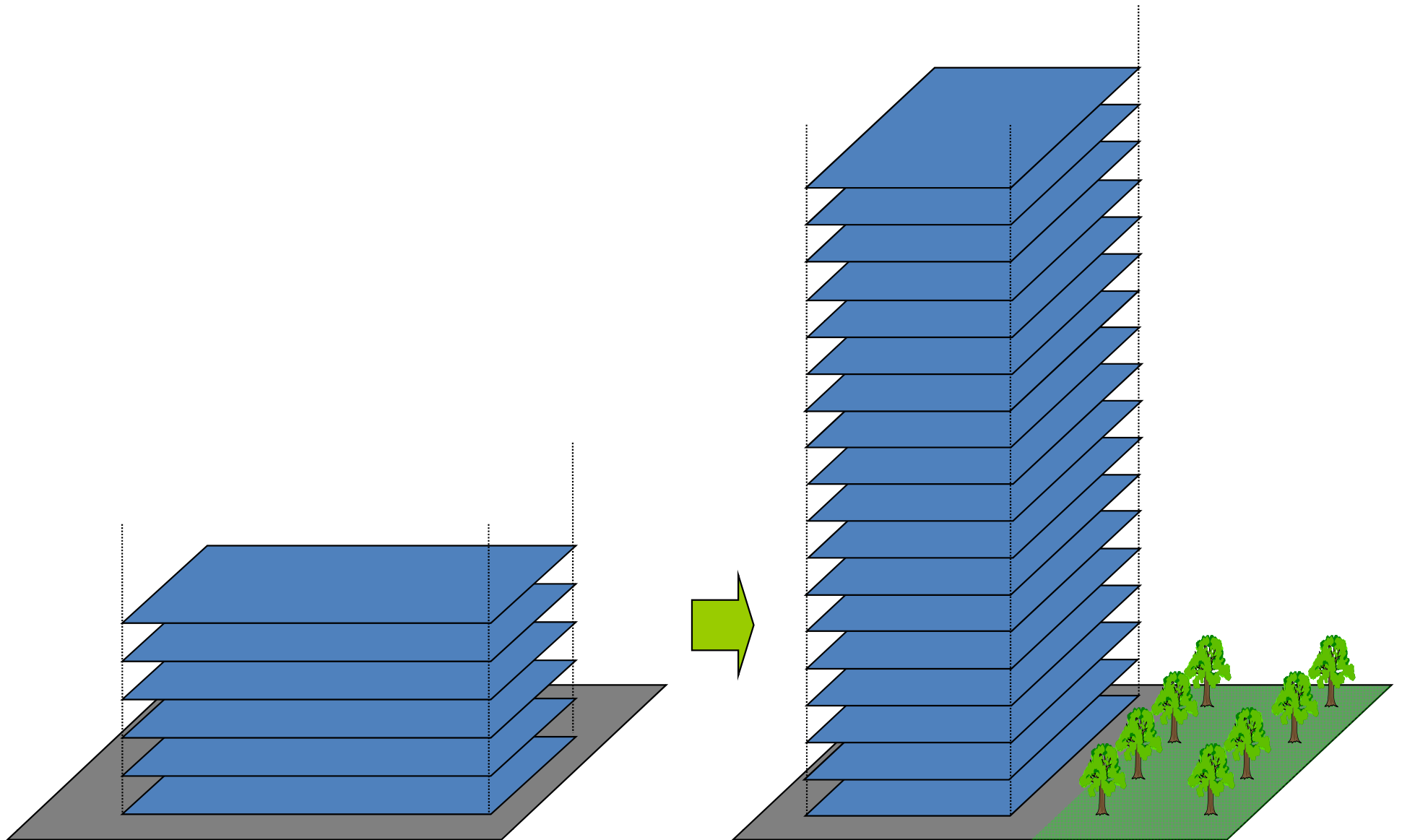
公共団体が建築主へインセンティブを提供することで、目標とする望ましい市街地を実現

インセンティブには
どんなものがあるか？

誘導の仕組み

- 公共団体が建築主にインセンティブを付与
- 代わりに、建築主が公的な貢献を提供
- 公的な貢献の種類
 - 公開空地＝敷地内の空地で誰でも利用可能
 - 敷地内の通路
 - 緑化など
- 高度利用地区、特定街区、総合設計、地区計画のいくつかのタイプなど

誘導型土地利用規制：総合設計



地区計画

- 比較的小さな区域を対象とした住民に身近な空間作りのための都市計画
 - 用途地域＝「鳥の目」、地区計画＝「虫の目」
 - 用途地域＝マクロ、地区計画＝ミクロ
- 身近な空間作りの都市計画であるから、住民に最も近い存在である市町村が決定
- 地区の空間のあり方を比較的详细に定めるので、十分な住民参加を前提とした都市計画
- 1980年に創設

地区計画の内容

- 地区計画の方針
 - 地区の将来ビジョン
- 地区整備計画
 - 地区施設
 - ただし一般に実現は担保されない
 - 建築物等に関する事項
 - 建築物に対する様々な規制
 - 土地利用の制限
 - 地区整備計画は必ずしも作らなくてもよい
 - 地区計画の区域の一部についてのみ作ることも可能

地区計画における建築物の規制

- 第1段階＝緩やかな規制
 - － 建築行為には届け出義務が発生、地区整備計画に適合しない場合には「勧告」
- 第2段階＝厳密な規制
 - － 自治体が条例で地区整備計画の内容を規定すると、建築確認の対象事項となる

なぜ2段階になっているのか？

地区計画の種類

- 規制内容による分類
 - 一般型（法12条の5、1項）
 - 再開発等促進区（既成市街地内、緩和型）
 - 開発整備促進区（郊外、緩和型）
- 目的による分類
 - 誘導容積型地区計画
 - 容積適正配分型地区計画
 - 用途別容積型地区計画
 - 街並み誘導型地区計画
 - など
- （規制内容 × 目的）で組み合わせる

地区計画の実績

- 全国で5,506地区、133,652ヘクタール(平成21年度末)
- 都市計画区域の1.3%、市街化区域の9.3%

都市施設

- 都市を都市として機能させるために必要な施設
 - 道路、駅前広場などの交通施設
 - 公園、緑地などの公共空地
 - 上水道、下水道などのライフライン
 - 学校、病院などの公益施設など
- 点状施設とネットワーク施設

公園のヒエラルキー

種類	種別	内容
住区基幹公園	街区公園	もっぱら街区に居住する者の利用に供することを目的とする公園
	近隣公園	主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園
	地区公園	主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とする公園
都市基幹公園	総合公園	都市住民全般の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園
	運動公園	都市住民全般の主として運動の用に供することを目的とする公園
大規模公園	広域公園	主として一の市町村の区域を超える広域のレクリエーション需要を充足することを目的
	レクリエーション都市	大都市その他の都市圏域から発生する多様かつ選択性に富んだ広域レクリエーション需要を充足することを目的とし、総合的な都市計画に基づき、自然環境の良好な地域を主体に、大規模な公園を核として各種のレクリエーション施設が配置される一団の地域
国営公園		主として一の都府県の区域を超えるような広域的な利用に供することを目的として国が設置する大規模な公園

公園の基準

種類	種別	標準面積	誘致距離
住区基幹公園	街区公園	0.25ha	250m
	近隣公園	2ha	500m
	地区公園	4ha	1km
都市基幹公園	総合公園	10～50ha	—
	運動公園	15～75ha	—
大規模公園	広域公園	50ha以上	—
	レクリエーション都市	全体で1000ha	—
国営公園		300ha以上	—

誘致距離＝公共施設利用者が施設を利用するときに抵抗のない距離（最大このくらいの距離で最低1個当該施設にアクセスできるという距離のこと）

公園の計画

