

# 土地利用規制その1

都市計画概論第5回

中井 検裕

# 日本の都市計画制度の構成

|           |                                  |           |
|-----------|----------------------------------|-----------|
|           | 土地利用                             | 都市施設      |
| 都市計画の目標   | マスタープラン                          |           |
| 都市計画の実現手段 | 土地利用規制<br>(ゾーニングなど)              | (都市施設の)事業 |
|           | 市街地開発事業<br>(土地区画整理事業・市街地再開発事業など) |           |

# 第1段階のゾーニング：区域区分

- 都市計画区域を2つの区域に区分する（線引き）
  - 開発をしてもよい区域＝市街化区域
    - 既に市街地となっている区域（既成市街地）
    - 今はまだ市街地となっていないが、今後市街地として形成されるべき区域
  - 開発は抑制し、保全すべき区域＝市街化調整区域
- 開発許可制度
  - 「開発する」には自治体からの許可が必要
  - 「市街化区域」では開発は原則として許可
  - 「市街化調整区域」では開発は原則として不許可

# 線引きの目的

- 1968年都市計画法によって導入
- 高度成長期の大都市
  - 地方圏から大都市圏への大量の人口流入
  - 大都市圏における宅地開発圧力の増大
  - 大都市圏における無秩序な市街地の拡大
  - 農地への宅地の無秩序な浸食（スプロール）
- 線引きによって市街地を封じ込めること

# 線引きの導入に対する反対論

# 反対の結果

- 線引きしなくてもよい都市計画区域を認める
  - 三大都市圏の都市計画区域は必須
  - その他の都市計画区域
    - 概ね人口10万人以上の地方都市は当初は必須、現在は選択制
    - その他は線引きしなくてもよい＝非線引き都市計画区域
- 市街化区域を想定より広範囲に指定
- 開発許可（特に市街化調整区域）に様々な例外を認める
  - 日常生活上の必然と考えられる開発
  - 既存集落の近隣で行われる開発
  - 大規模計画的開発など

# 線引き制度の評価

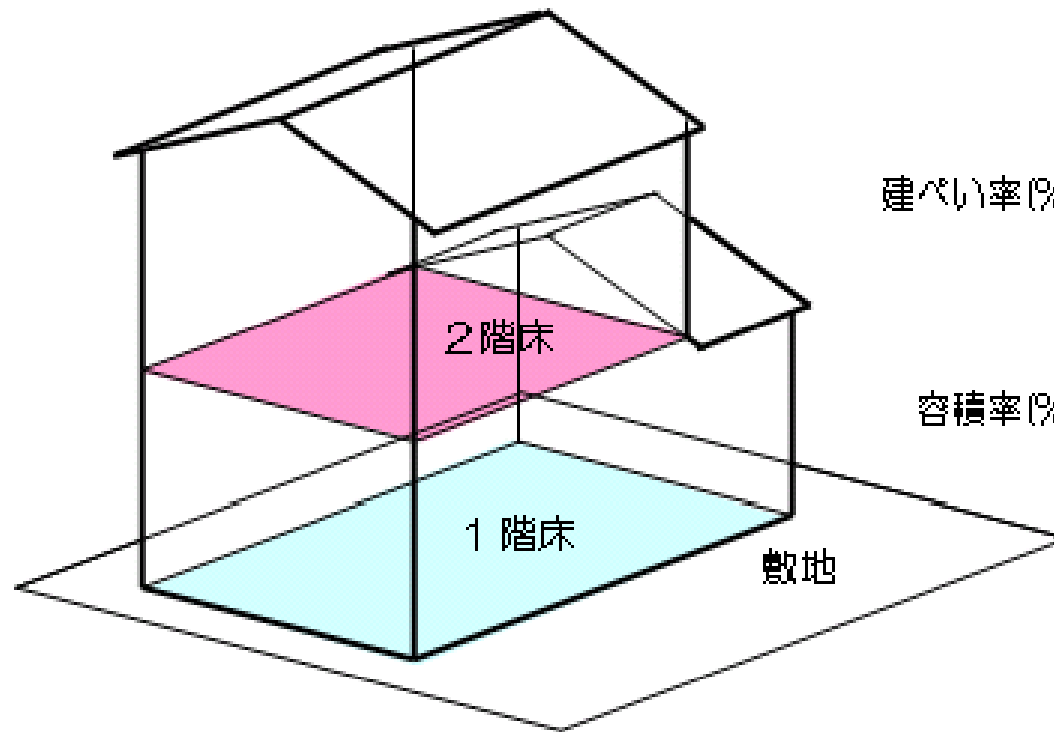
# 第2段階のゾーニング：地域地区

- 基本ゾーニング＝用途地域
  - － 市街化区域については必須
  - － 12種類のゾーニング
  - － 住居系7種、商業系2種、工業系3種
  - － 用途、建物の建て方を規制
- オプションのゾーニング
  - － 基本ゾーニングの上に重ね合わせ

# 用途地域による規制

- 用途
- 建物の建て方
  - 建ぺい率
  - 容積率
  - 建物の高さ
  - 後退距離
  - 各種の「斜線」制限
  - 日影規制

# 建ぺい率と容積率



$$\text{建ぺい率(\%)} = \frac{\text{建築面積 (図では1階床面積と同じ)}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$\text{容積率(\%)} = \frac{\text{延べ面積 (1階床面積+2階床面積)}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

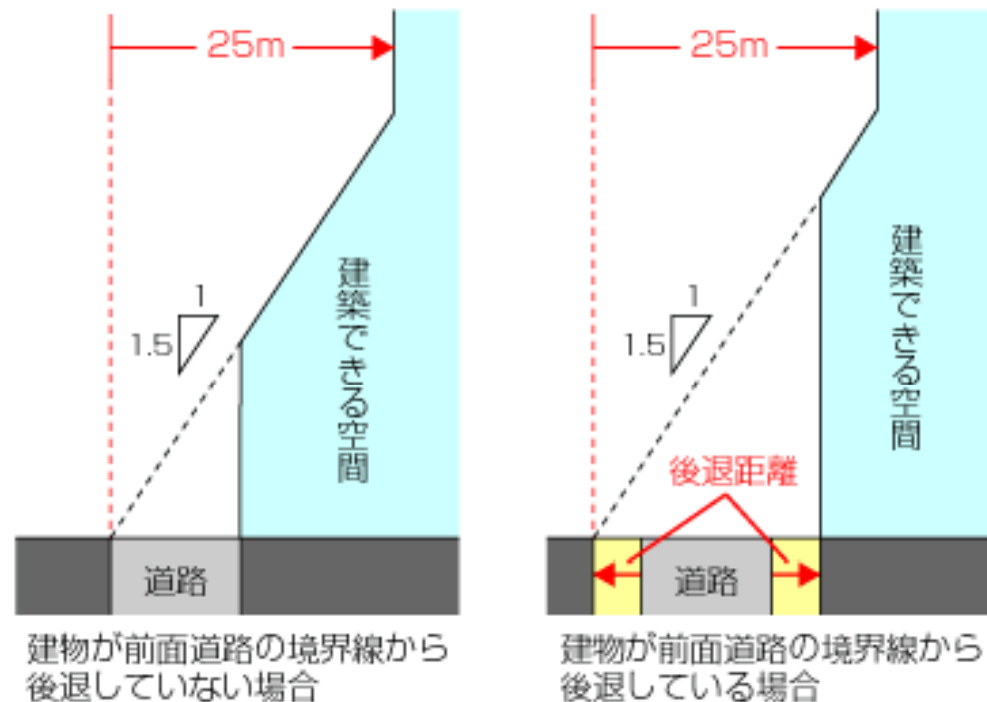
# 用途地域

|              | 建ぺい率        | 容積率                                                         | 高さ    |
|--------------|-------------|-------------------------------------------------------------|-------|
| 第1種低層住居専用地域  | 30,40,50,60 | 50,60,80,100,150,200                                        | 10,12 |
| 第2種低層住居専用地域  | 30,40,50,60 | 50,60,80,100,150,200                                        | 10,12 |
| 第1種中高層住居専用地域 | 30,40,50,60 | 100,150,200,300,400,500                                     |       |
| 第2種中高層住居専用地域 | 30,40,50,60 | 100,150,200,300,400,500                                     |       |
| 第1種住居地域      | 50,60,80    | 100,150,200,300,400,500                                     |       |
| 第2種住居地域      | 50,60,80    | 100,150,200,300,400,500                                     |       |
| 準住居地域        | 50,60,80    | 100,150,200,300,400,500                                     |       |
| 近隣商業地域       | 60,80       | 100,150,200,300,400,500                                     |       |
| 商業地域         | 80          | 200,300,400,500,600,700,<br>800,900,1000,1100,1200,<br>1300 |       |
| 準工業地域        | 50,60,80    | 100,150,200,300,400,500                                     |       |
| 工業地域         | 50,60       | 100,150,200,300,400                                         |       |
| 工業専用地域       | 30,40,50,60 | 100,150,200,300,400                                         |       |

# 斜線制限

- 道路斜線制限

道路斜線制限（商業地域、容積率500%の場合）



- 隣地斜線制限
- 北側斜線制限

<http://www.j-maga.com/word/0ta.html>より



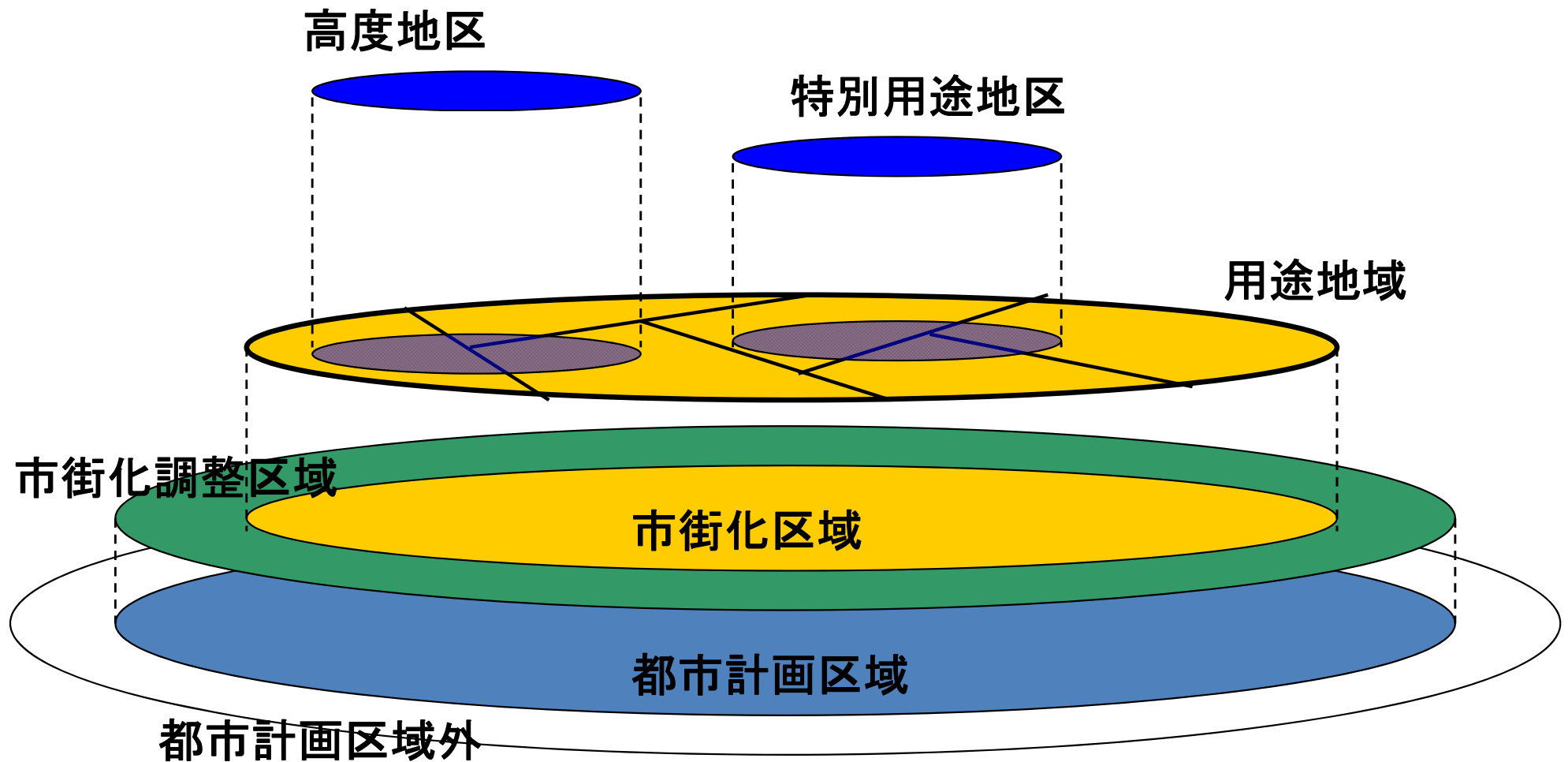


# オプションのゾーニング

- 高度地区
  - 建物の高さを規制
- 防火地区
  - 建物の構造を規制
- 特別用途地区
  - 市町村による独自のゾーニング
- 景観地区
  - 優良な景観の保全または創造のためのデザイン  
規制
- など約20種類

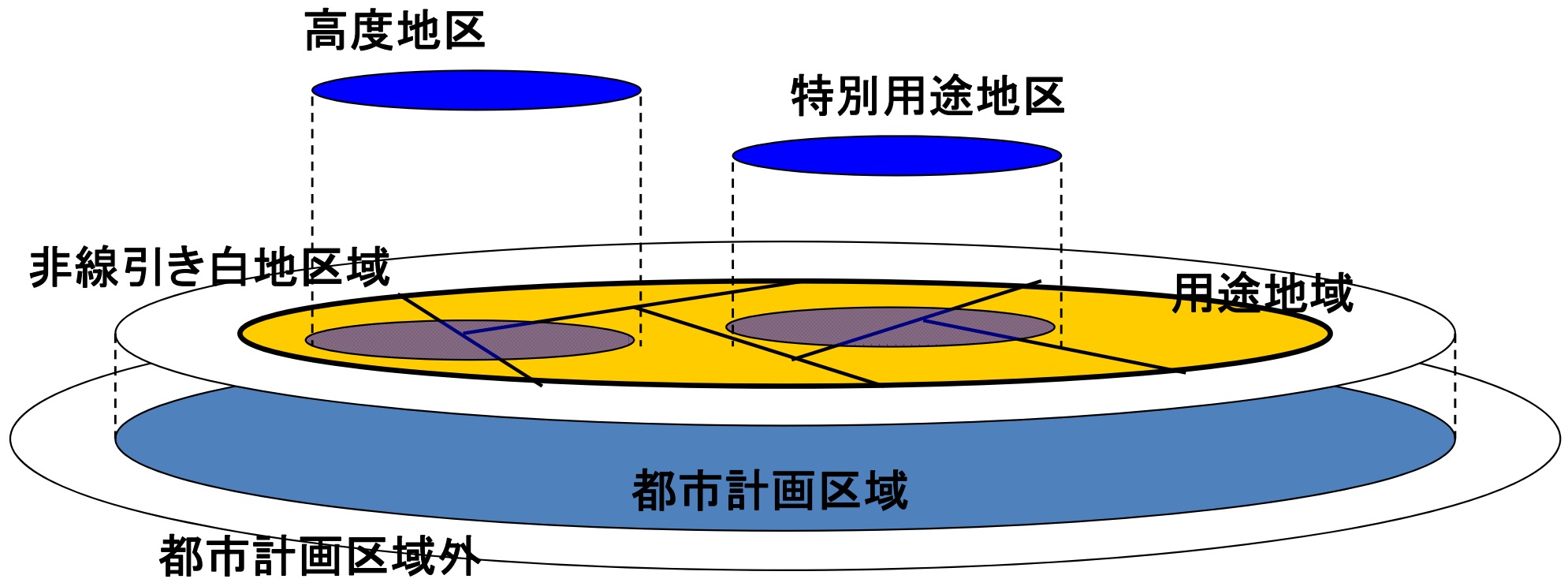
# ゾーニングの基本システム1

## (線引き都市計画区域)

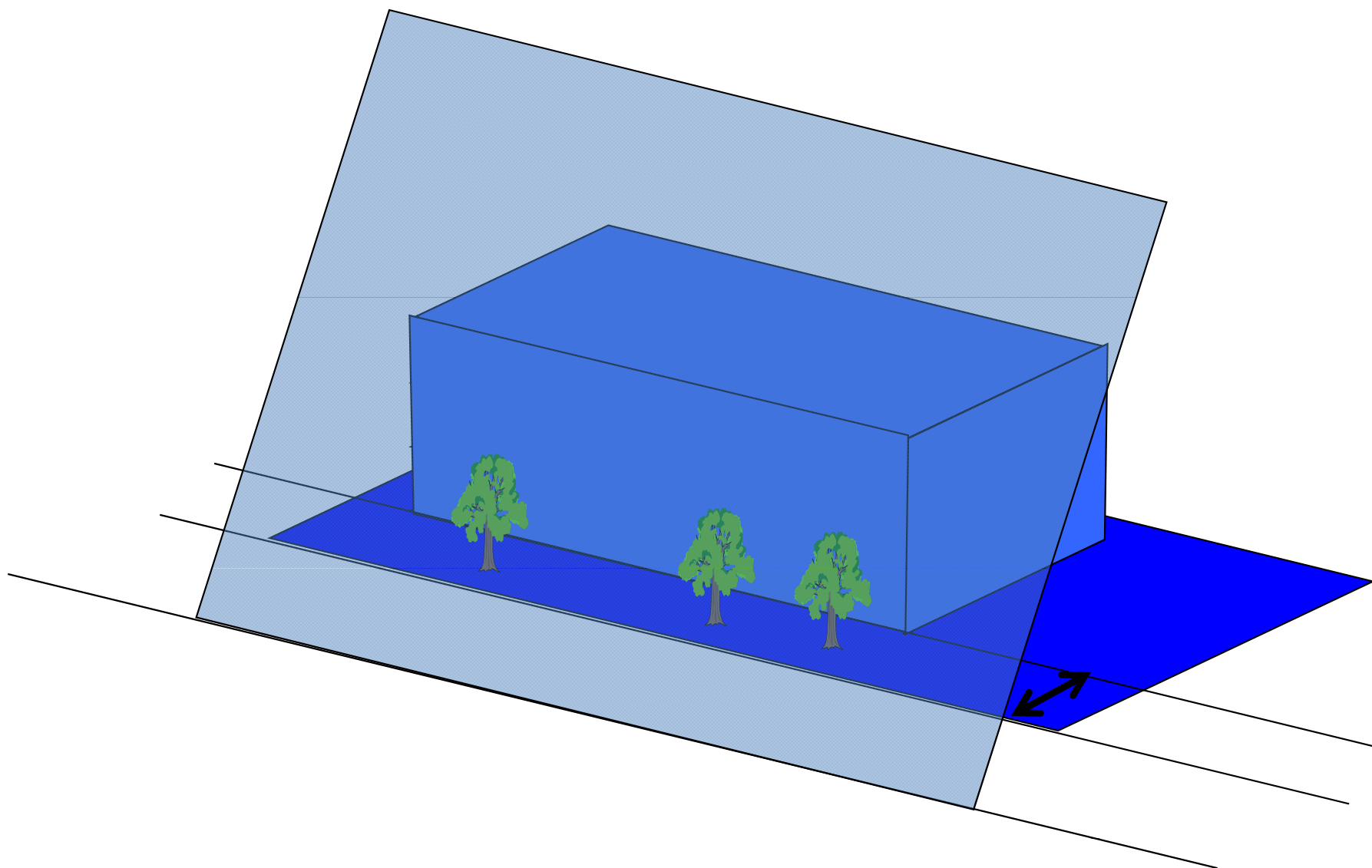


# ゾーニングの基本システム2

## (非線引き都市計画区域)



# 用途地域による各種の形態制限



# 地域地区制度の課題