



3 都市計画を定めるはなし ～決定の手続き～

まちづくりには計画が必要です。

ここでは、その計画を決めるために私たちが果たす役割について説明します。

■ 都市計画決定手続き

都市計画の案を作る段階では、説明会・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。

その後、都市計画の案を公告・縦覧することになります。

住民の皆さんは、その案に対し意見を提出することができます。

こうして都市計画の案は、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、決定されるのです。

なお、都市計画の決定は、広域的・根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ています。

〈公聴会〉

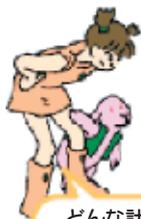
自分たちのまちを良くするためにはどうすればいいか、みんなで考えているんだ。



まちのみんなが集まっているの？



〈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。



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や。

〈都市計画審議会〉



〈都市計画決定〉



大変だったけ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。



出典：国交省HP

4 まちづくりに必要なもの

ここでは、「まちづくり」を進めていくときに使うツールや具体的な方法を説明します。

(1) まちづくりのツール

新居浜市で使っている都市計画に関するまちづくりのツールは次の図のとおりです。まちづくりを進める上で重要となる土地の利用や道路、公園などの施設については、次のものが都市計画法の中で想定されています。

この中から、まちづくりに必要なものを都市計画として決定しますが、決定告示されると、その計画区域内では都市計画法に基づき一定の制限が加えられます。



黄色い枠: 新居浜市で都市計画決定しているもの



(2) 都市計画を考える区域 ～都市計画区域～

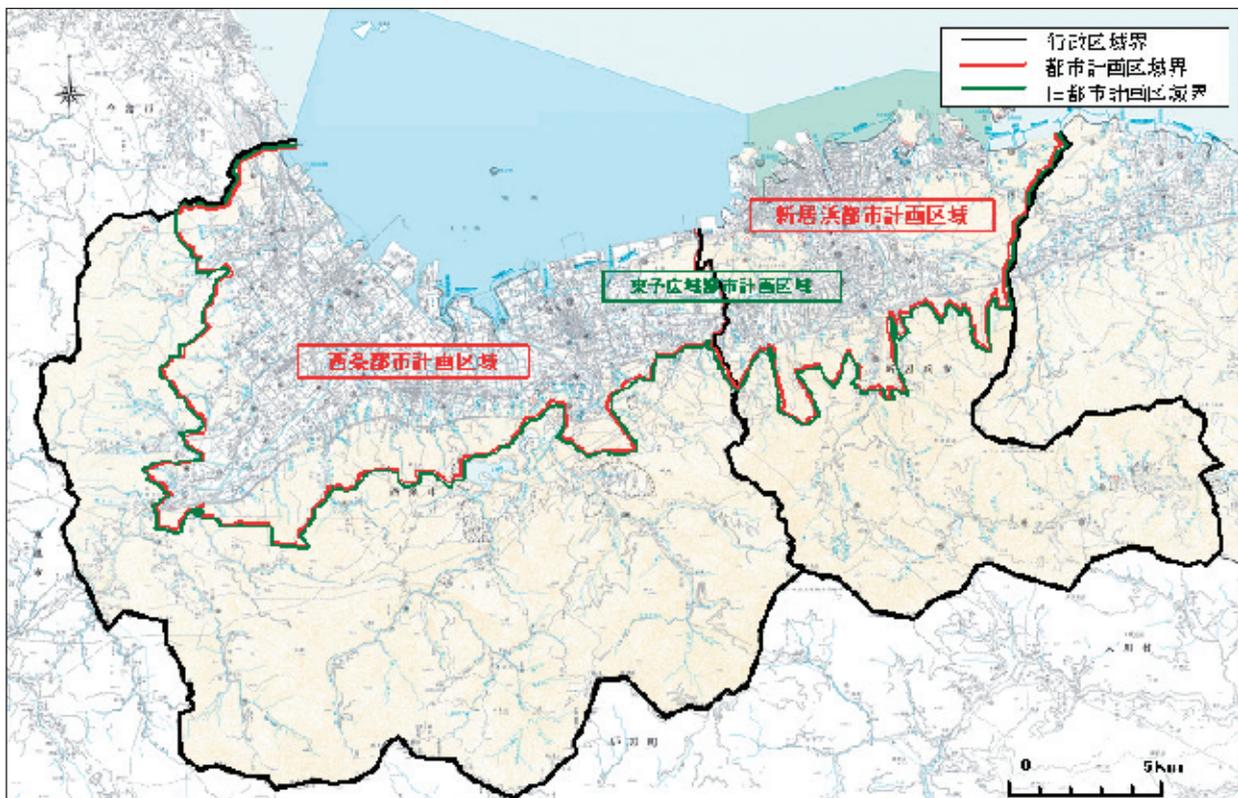
都市計画区域とは、市街地から郊外の農地や山林のある田園地域に至るまで、人や物の動き、都市の発展を見通し、地形などから見て、一体の都市として土地利用や道路、公園など、まちづくりを行っていく地域のことです。

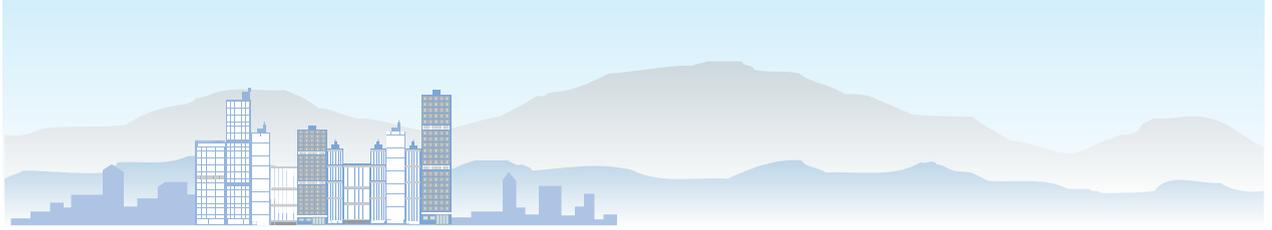
■都市計画区域を指定するための要件

- 人口1万人以上
- 商工業など都市的な仕事に従事している人が全就労者の50%以上
- 中心市街地に住んでいる人が3,000人以上など

本市は、昭和10年に新居浜都市計画区域として指定されました。その後、昭和48年に東予広域都市計画区域に指定されましたが、近年の市町村合併の進展に伴い、平成21年1月13日に東予広域都市計画区域を分割し、新居浜都市計画区域を指定しました。

■都市計画区域図





(3) 土地利用について

土地をもっていれば、自由にどんなものを建ててもいいのでしょうか？

例えば、道路や公園予定地などに、どんな建物でも建てることができるとすると、土地・建物の所有者に立ち退いてもらわないと造ることが出来ませんし、建物を移転するためのお金も多くかかってしまいます。

例えばみなさんが家や土地を探そうとしたとき、せっかく土地を購入しても家を建てられない場所だったりすると大変です。

「まち」は人の手によって創られていきますから、私たちが住むところや、買い物をするところ、働くところがまとまっていれば便利になり、まちづくりにかかるお金も少なくて済みます。

このため、私たちが生活していく上で、より安心して快適な暮らしやすい都市環境を創っていくためのきまりが必要になるのです。



「未来のいはま(商店街)」



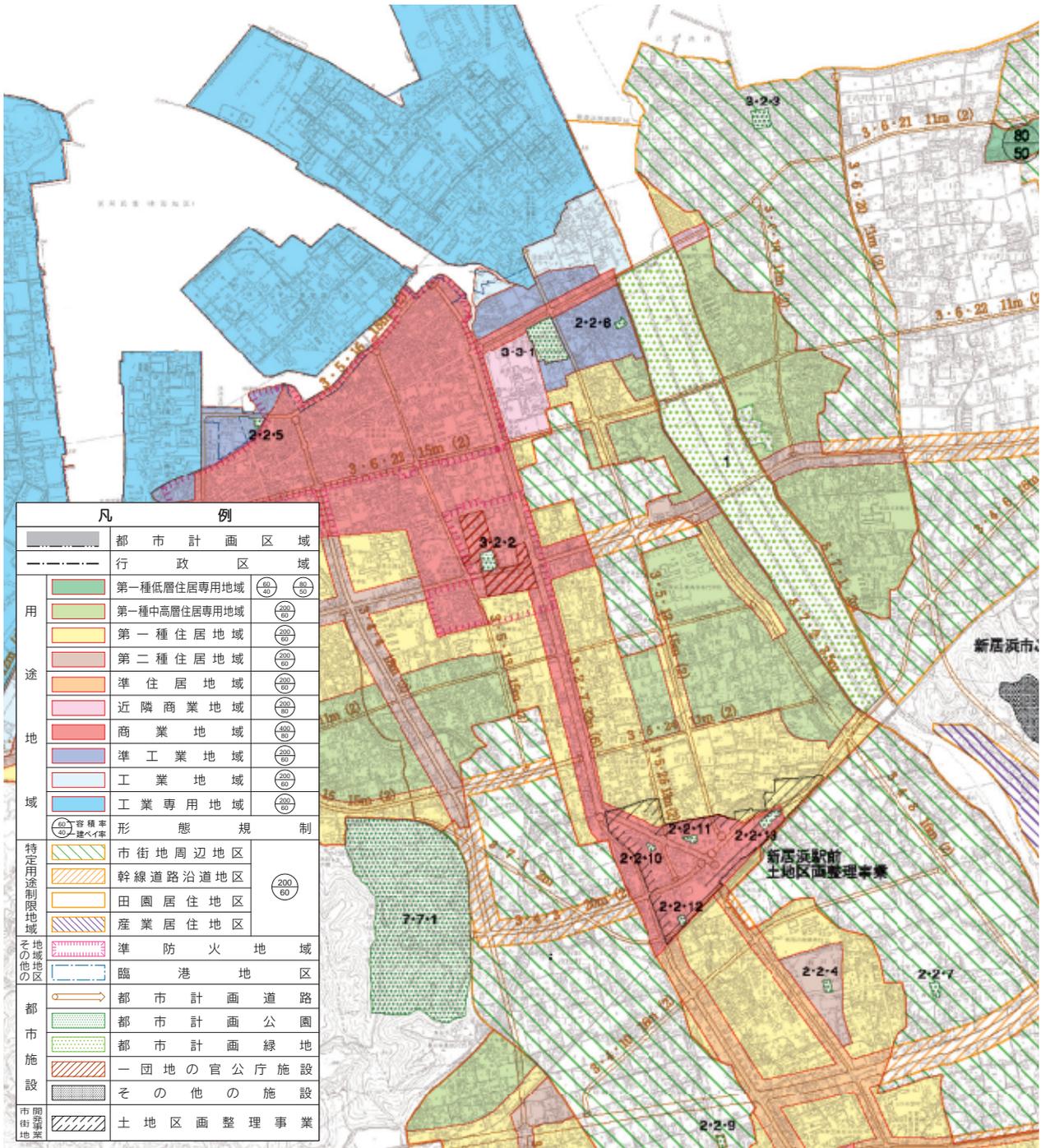
○色がついている地図 ～都市計画総括図～

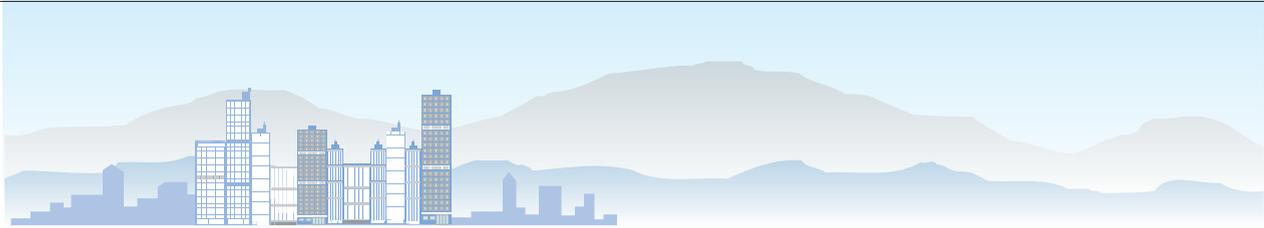
みなさんは、こんな地図を見たことがありますか？

これは、都市計画図といい、ほとんどのまちにあるものです。

この図は、都市計画の概ねの位置や区域を示したもので、用途地域や特定用途制限地域などみなさんが住んでいるまちの建物の建て方や土地の使い方などのルールと道路や公園などまちに必要な施設の計画を表示しています。

■新居浜市都市計画総括図（抜粋）





○用途地域

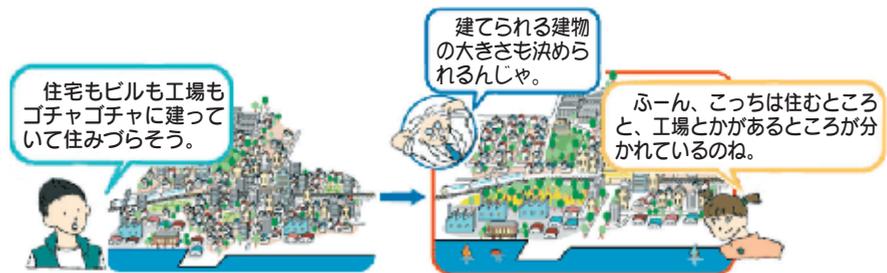
都市における住居、商業、工業といった土地利用は、似たようなものが集まっていると、それぞれにあった環境が守られ、効率的な活動を行うことができます。

でも、種類の異なる土地利用が混じっているとお互いの生活環境や業務の利便性が悪くなります。

そこで、都市計画では土地の使いみち（用途）に応じて、住宅地、商業地、工業地などいくつかの種類に区分して定めているのです。

用途地域では、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。

それはなぜかという、土地利用に応じた環境の確保を図ることが必要だからです。



出典：国交省HP

■用途地域の名称と主な規制内容

※本市では第二種低層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域は指定しておりません。

第一種低層住居専用地域



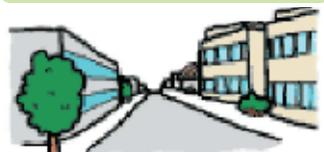
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

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利便施設が建てられます。

第一種住居地域



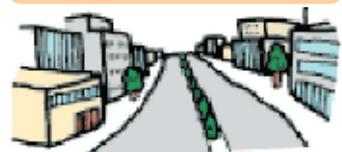
住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

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。

出典：国交省HP



○特定用途制限地域

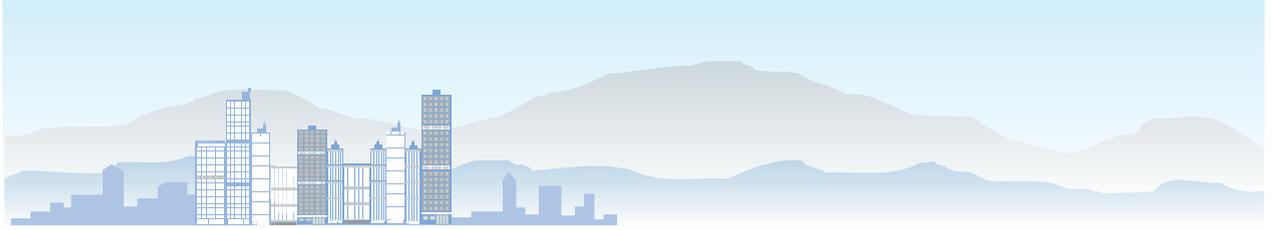
特定用途制限地域とは、用途地域ではない区域内で良好な環境の形成または保持を図るために特定の用途の建築物等の立地を規制する制度です。

本市では、次の4つの区分を指定しています。

※建築物等の制限については、条例で定めています。

■特定用途制限地域における建築物の用途制限

| 区 分 | 市街地周辺地区 | 幹線道路沿道地区 | 田園居住地区 | 産業居住地区 |
|--|--|--|--|--|
| 用途の制限 (建築してはならない建物等) ※面積は、床面積の合計 | <ul style="list-style-type: none"> 一定規模(1,500m²)を超える店舗・事務所 宿泊施設、運動施設、娯楽施設 一定規模以上の車庫、倉庫 自動車修理工場 危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場、やや多い工場、多い工場 一定量以上の危険物の貯蔵・処理の用に供する建築物等 | <ul style="list-style-type: none"> 風俗営業施設及び一定規模以上の劇場等 一定規模(300m²)を超える自動車修理工場 危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場、多い工場 一定量以上の危険物の貯蔵・処理の用に供する建築物等 | <ul style="list-style-type: none"> 大規模(3,000m²を超える)な事務所、店舗 大規模(3,000m²を超える)な宿泊施設 娯楽施設及び風俗営業施設 一定規模以上の車庫、倉庫 一定規模(300m²)を超える自動車修理工場 危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場、多い工場 一定量以上の危険物の貯蔵・処理の用に供する建築物等 | <ul style="list-style-type: none"> 一定の風俗営業施設 危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場、多い工場 一定量以上の危険物の貯蔵・処理の用に供する建築物等 |
| 容積率 | 200% | | | |
| 建ぺい率 | 60% | | | |



○建物の大きさのルール

みんなが、それぞれの敷地の中に、必要な大きさの建物を自由に建てていくと、建物が密集し日当たりや風通しも悪くなります。

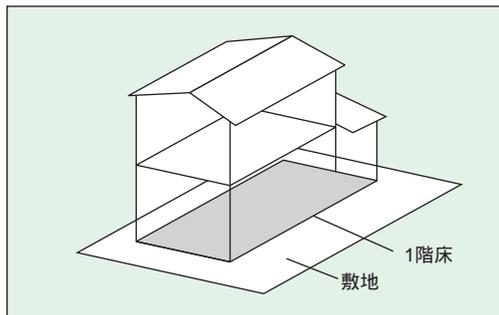
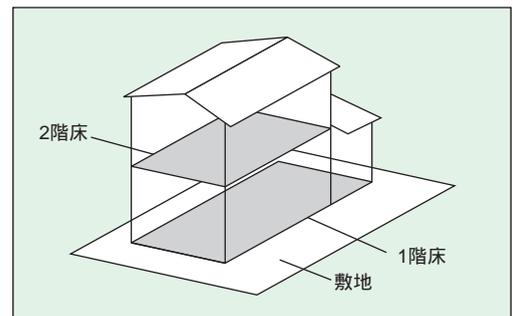
また、閑静な住宅地の中に高い建物が建って景観を損ねるという問題も起こるかもしれません。

そこで建築基準法には、都市環境を良好に保つため建物の大きさや形、高さについての制限（容積率と建ぺい率）が設けられています。

■容積率

敷地面積に対する建物の延べ床面積の割合のことです。延べ床面積とは、その建物の各階の床面積の合計値です。

$$\text{容積率(\%)} = \text{各階床面積の合計} \div \text{敷地面積} \times 100\%$$

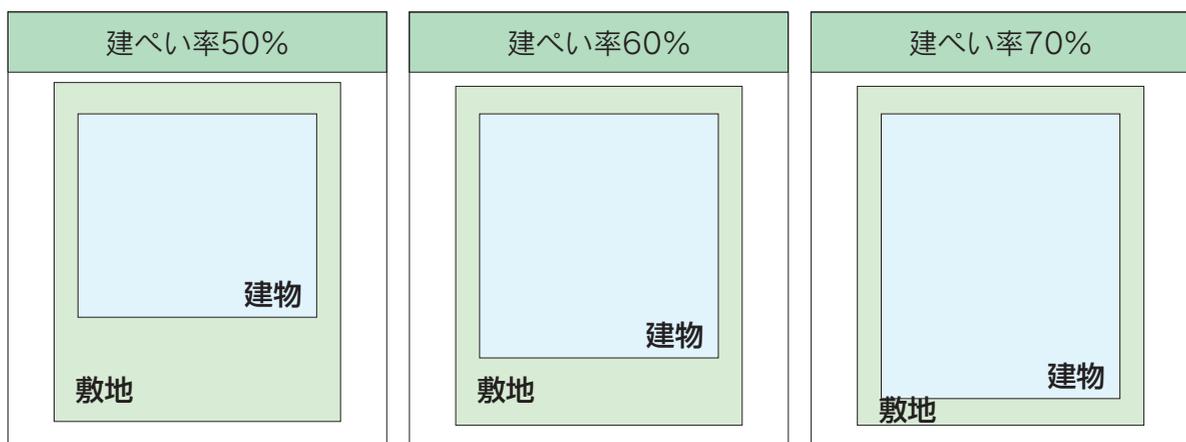


■建ぺい率

建ぺい率とは、建築面積の敷地面積に対する割合です。

$$\text{建ぺい率(\%)} = \text{建築面積} \div \text{敷地面積} \times 100\%$$

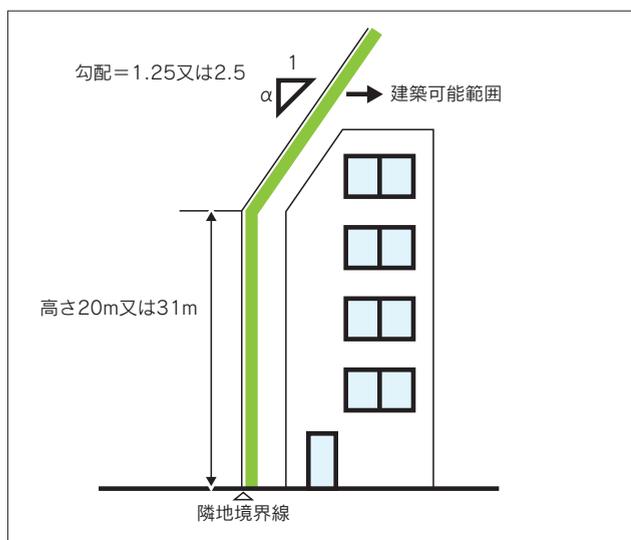
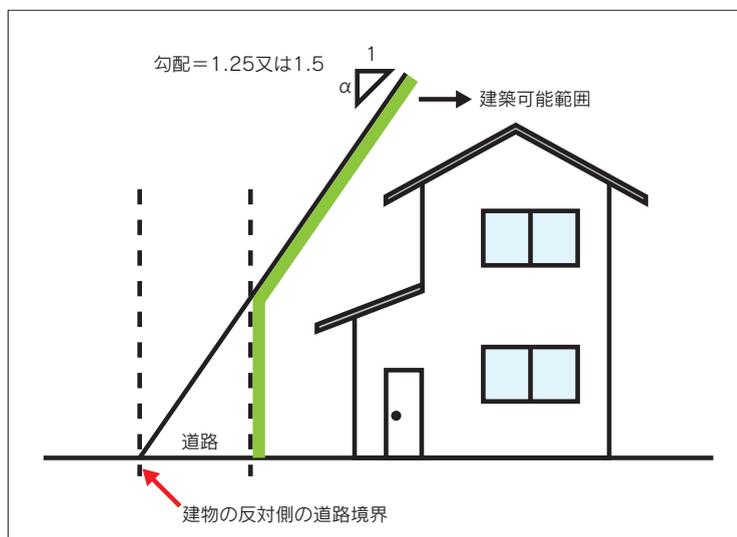
建ぺい率50%という敷地の半分は庭や通路で、空地の部分が多くとれるように感じますが、建ぺい率の比較図のように思ったほどゆったりしているようには見えません。図の建築物の外郭線は壁の位置を表していますが、屋根の先端がこれより外側に突出するので実際はもっと詰まった感じに見えらると思います。建ぺい率60%の場合でも、ご覧のように敷地いっぱいに建っているように見えます。





■道路斜線

道路及び沿道の建築物の採光・通風等を確保するため、建築物と反対側の道路境界までの距離に応じて、建築物の高さを制限するものです。

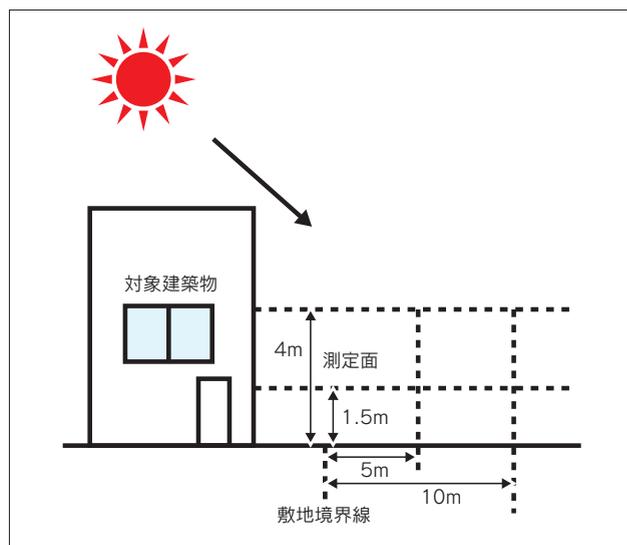


■隣地斜線

隣接する建物間の採光・通風等を確保するため、一定の範囲で建築物の高さを制限し、上空の空間を確保するものです。

■日影規制

隣地の日照条件を良好にし、快適な住環境を形成するため、用途地域によっては一定の高さを超える建築物に関して、敷地境界線から5m～10mの範囲及び10mを超える範囲において、一定時間以上の日影の発生を制限するものです。日影時間は、冬至日を基準とし、あらかじめ決められた測定面の高さにおいて測定します。



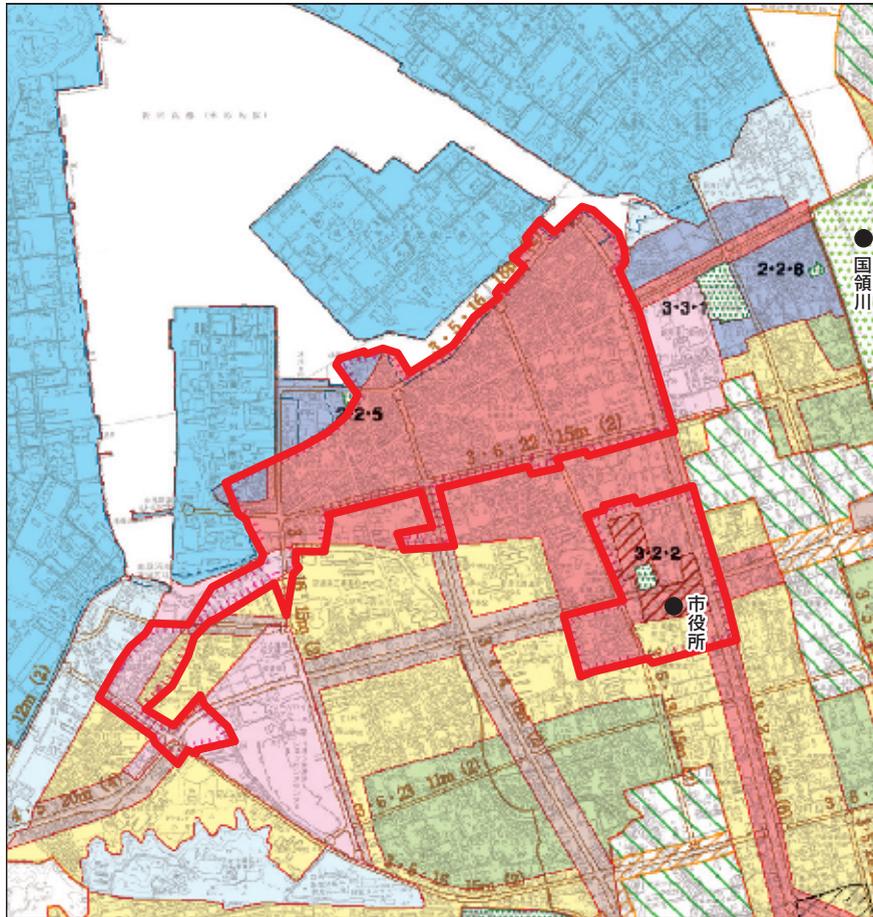


○準防火地域

準防火地域は、市街地における火災の危険を排除するため定める地域であり、大規模な建築物は不燃化され、火災の発生、延焼を最小限に抑えることができます。

本市では、昭和26年5月23日に114haが決定されています。

■準防火地域の範囲図



準防火地域

■準防火地域内の建築規制

| 地階を 除く階数 | 延べ面積 | | 500m ² 超 1,500m ² 以下 | 1,500m ² 超 |
|-------------|--|--|---|-----------------------|
| | 500m ² 以下 | | | |
| 1 | 木造建築物としてもよい。 (外壁・軒裏等の延焼の恐れのある部分は防火構造) | | 耐火建築物 または 準耐火建築物 | |
| 2 | | | | |
| 3 | 耐火建築物、準耐火建築物または防災上必要な技術基準に適合する建築物 | | | |
| 4以上 | 耐火建築物に限る | | | |



○建築基準法第22条指定区域

都市計画で定められた防火・準防火地域以外の市街地でも火災が広がることを防ぐために、屋根や外壁などの防火上の規定が必要な地域として、特定行政庁が指定した区域があります。この区域を、法22条区域（屋根の不燃化区域）といいます。

■法22条区域の建築物の制限

この区域の建築物の屋根は、通常の火災に対し防火上有害な発炎をしない、屋内に達する損傷を生じないものとしなければならない、防火地域、準防火地域と同様の屋根の構造とすることが定められています。

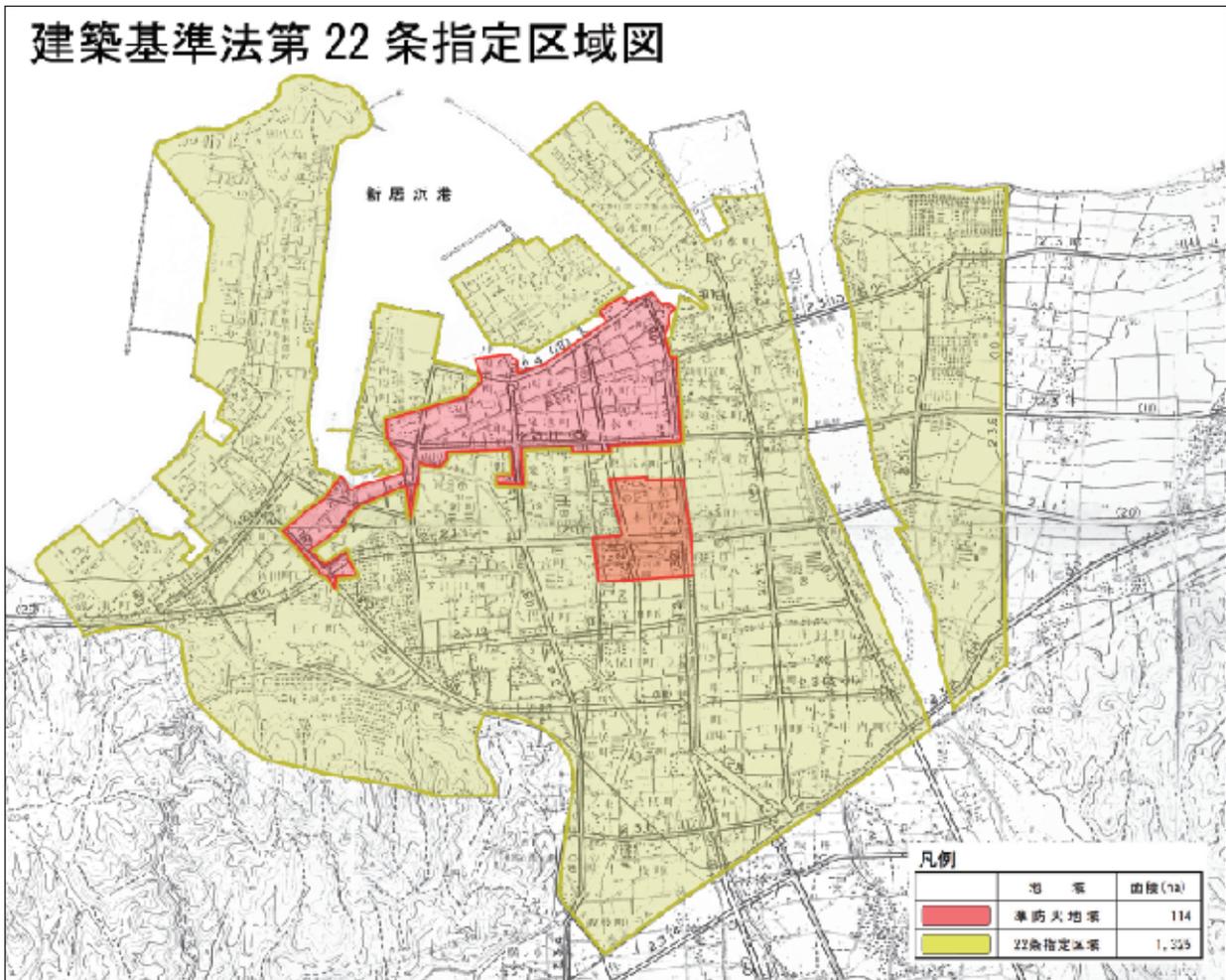
また、この区域内の木造建築物等は周囲で火災が起きたときに、外壁に火災が燃え移ることを防ぐために、外壁で延焼の恐れのある部分の構造を準防火性能を持つ壁にする必要があります。

■法22条区域内の建築制限

| 建築物 | 部位 | 規定の内容 |
|--------|------------------------------|--|
| 全ての建築物 | 屋根 (法22条) | 通常の火災に対し、 ①防火上有害な発炎をしない ②屋内に達する損傷を生じない |
| | 外壁の延焼の恐れのある部分 (法23条) | 建築物の周囲で発生する通常の火災に対して、次の準防火性能を有する ①耐力壁が20分間の非損傷性を有する ②20分間の遮熱性を有する |
| 特殊建築物 | 外壁および軒裏の延焼の恐れのある部分 (法24条) | 次の木造建築物等の特殊建築物について防火構造とする。 ①学校、劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場、マーケット、公衆浴場 ②自動車車庫で床面積50m ² 超のもの ③百貨店、共同住宅、寄宿舎、病院、倉庫で階数が2以上かつその部分の床面積200m ² 超のもの |



■ 法22条区域指定図





○臨港地区

臨港地区は、港湾との一体的な土地利用を図る区域を対象に、港湾と一体的に管理運営を行うために定める地区です。

臨港地区内では、港湾管理者が商港区、工業港区等の分区を指定することができます。

分区に指定されると、用途地域による用途規制は適用除外となり、分区の目的を阻害する建築物その他の構築物の建設等が条例により制限されます。

※無分区では用途地域による建築物の用途規制が行われています。

■届出が必要な行為

- ①水域施設、運河、用水・排水渠の建設及び改良
- ②廃棄物処理施設の建設及び改良
(※当該工場で発生する廃棄物を処理する施設を除きます)
- ③工場、事業所で作業所の床面積の合計が2,500㎡以上、または、敷地が5,000㎡以上の
新設または増設
- ④その他、港湾の開発、利用、保全に著しく支障を与えるおそれのあるもの

本市の臨港地区は、昭和40年3月24日に決定され、平成21年1月13日に最終変更されています。

■臨港地区区域図

