

特別委員会資料

(新文化会館の建設に係る都市計画全般について)

令和5年12月27日(水)

新文化会館の建設に係る 都市計画全般について

1. 都市計画とは
2. 主な都市計画決定について
3. 立地適正化計画とは
4. 今市文化会館周辺の都市計画
5. 七里市有地周辺の都市計画

1. 都市計画とは

都市計画法において、都市計画は、「都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画」と定義されています。適正な制限のもとに土地の合理的な利用を図ることで、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保することを基本理念としています。

無計画に建物をつくると・・・

- ・ 道路が曲がったり、狭かったり
- ・ 住宅地の近隣に工場ができてしまったり



より利便性が高いまちづくりを実現する

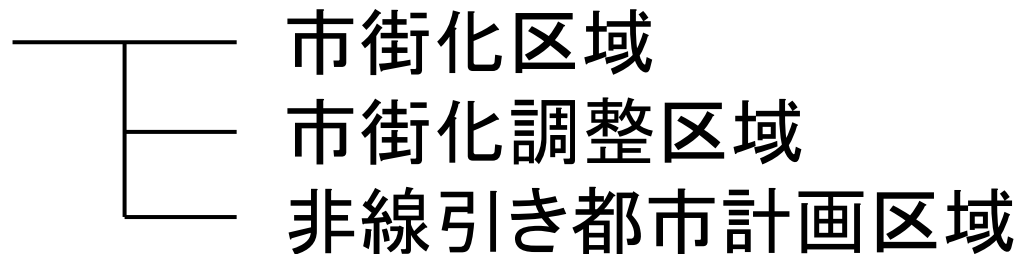


2. 主な都市計画決定 について

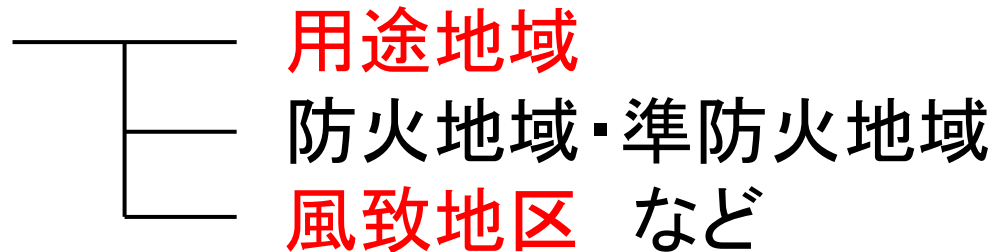
2. 主な都市計画決定について

よりよいまちづくりのため、土地利用や施設を都市計画法に基づいて都市計画決定することができます。

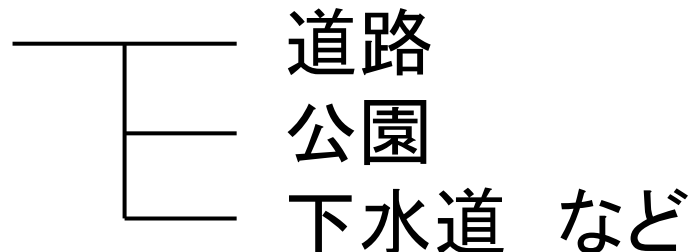
区域区分



地域地区



都市施設



※赤字は概要を後述します

2. 主な都市計画決定について

区域区分とは

都市計画では、無秩序にまちが広がらないように、一定のルールに基づいて建物の建築などを制限しています。具体的には都市計画区域を2つに区分して、市街化させる区域（市街化区域）と市街化を抑制する区域（市街化調整区域）を定めます。

※区分を定めることを「線引き」と言います。

日光市はこの区分を定めていないため、非線引き都市計画区域となっており、線引きされた都市計画区域に比べ、市街地が無秩序に広がってしまう可能性が高くなっています（市街地のスプロール化）。

2. 主な都市計画決定について

用途地域とは

用途地域とは、機能的な都市活動の推進、良好な都市環境の形成等を図るため、都市の将来像を想定した上で、住居・商業・工業・その他の用途を適正に配分し、建築物の用途、密度、形態等に関する制限を設定するものです。

用途地域は土地利用の多様化に対応するため、13種類あります。

13種類の用途地域

<p>第一種低層住居専用地域</p>  <p>低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅、小・中学校などが建てられます。</p>	<p>第二種低層住居専用地域</p>  <p>主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。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。</p>	<p>第二種住居地域</p>  <p>主に住居の環境を守るための地域です。10,000㎡までの店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。</p>	<p>準住居地域</p>  <p>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。</p>	<p>田園住居地域</p>  <p>農地と調和した低層住宅の良好な環境を守るための地域です。農産直売所や農家レストランなどが建てられます。</p>	<p>工業地域</p>  <p>主として工業の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられます。住宅や10,000㎡までのお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>	
<p>第一種中高層住居専用地域</p>  <p>中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。</p>	<p>第二種中高層住居専用地域</p>  <p>主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。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。</p>	<p>第一種住居地域</p>  <p>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。</p>	<p>近隣商業地域</p>  <p>近隣の住民が日用品の買物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。</p>	<p>商業地域</p>  <p>銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。</p>	<p>準工業地域</p>  <p>主として環境悪化をもたらす恐れのない工業の利便の増進を図る地域です。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。</p>	<p>工業専用地域</p>  <p>専ら工業の利便の増進を図る地域です。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。</p>

2. 主な都市計画決定について

風致地区とは

風致地区とは、都市における風致を維持するために定められる地域地区です。「都市の風致」とは、都市において水や緑などの自然的な要素に富んだ土地における良好な自然的景観であり、風致地区は、良好な自然的景観を形成している区域のうち、土地利用計画上、都市環境の保全を図るため、風致の維持が必要な区域について定めるものです。

所野風致地区は、昭和31年10月16日に都市計画決定されました。西は世界遺産区域、東はだいや川公園の大駐車場付近までの広範囲に渡り指定され、面積は489.0haと県内では最も大きな面積です。都市の風致を維持するとともに、世界遺産や日光連山、大谷川などの自然的景観を保全することを目的としています。

※栃木県内では、日光市の他に宇都宮市・足利市・栃木市・大田原市において指定されており、合計14地区の風致地区があります。

2. 主な都市計画決定について

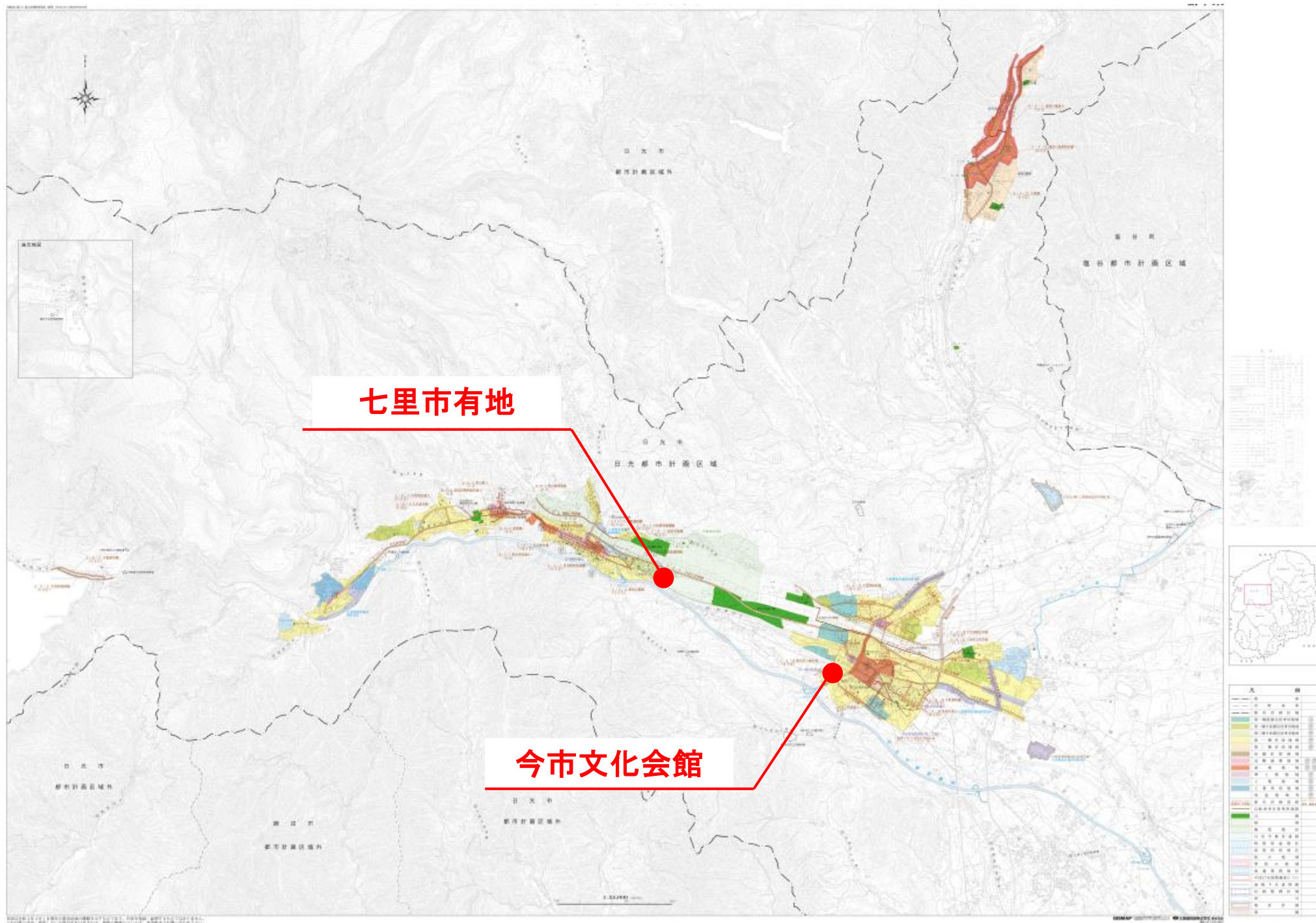
開発許可制度とは

都市計画決定ではありませんが、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るために開発許可制度があります。

開発行為とは、建築等を目的として土地の区画・形状・性質を変更する行為です。例えば、道路を開設して新たな宅地区画が発生する場合は「区画」の変更、盛土・切土による宅地造成は「形状」の変更、山林や農地を宅地にする行為は「性質」の変更に当たります。

開発許可を受けるにあたり、道路の形状、雨水処理施設、盛土擁壁などの技術的な基準を満たす計画とすることが求められます。

2. 主な都市計画決定について 日光都市計画総括図



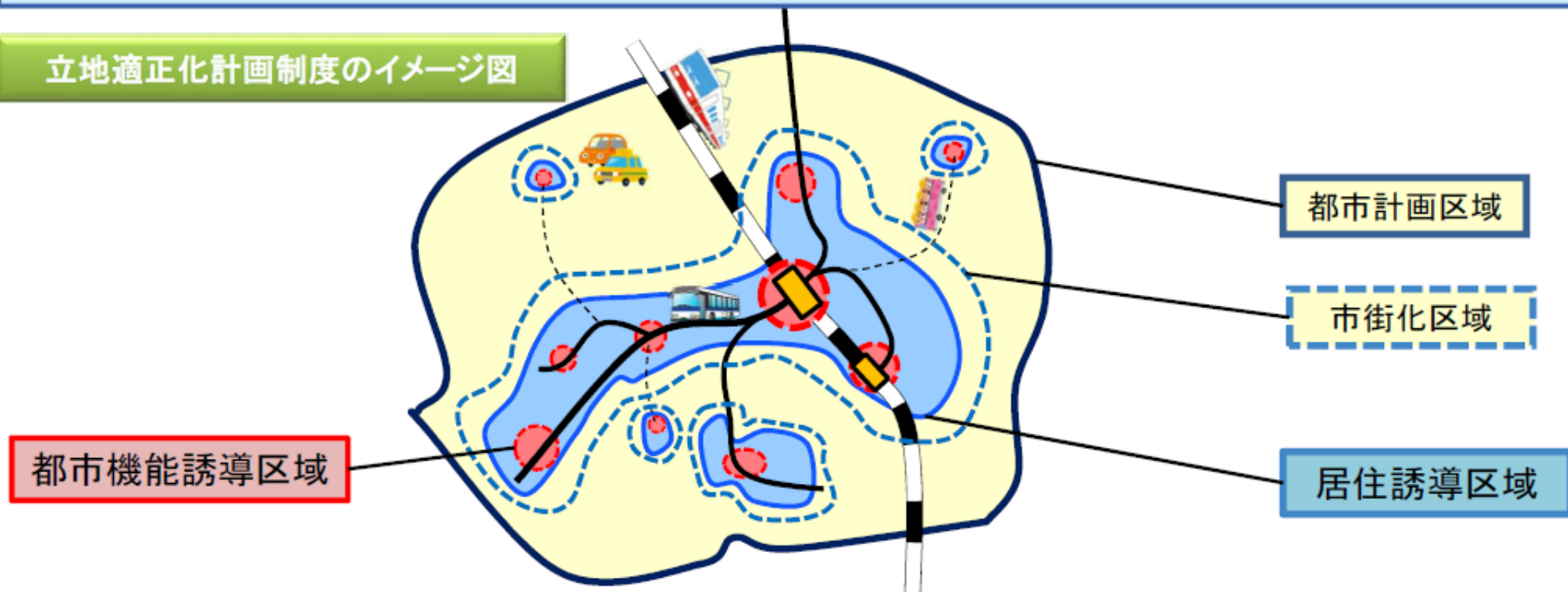
3. 立地適正化計画とは

3. 立地適正化計画とは

(1) 立地適正化計画制度の創設

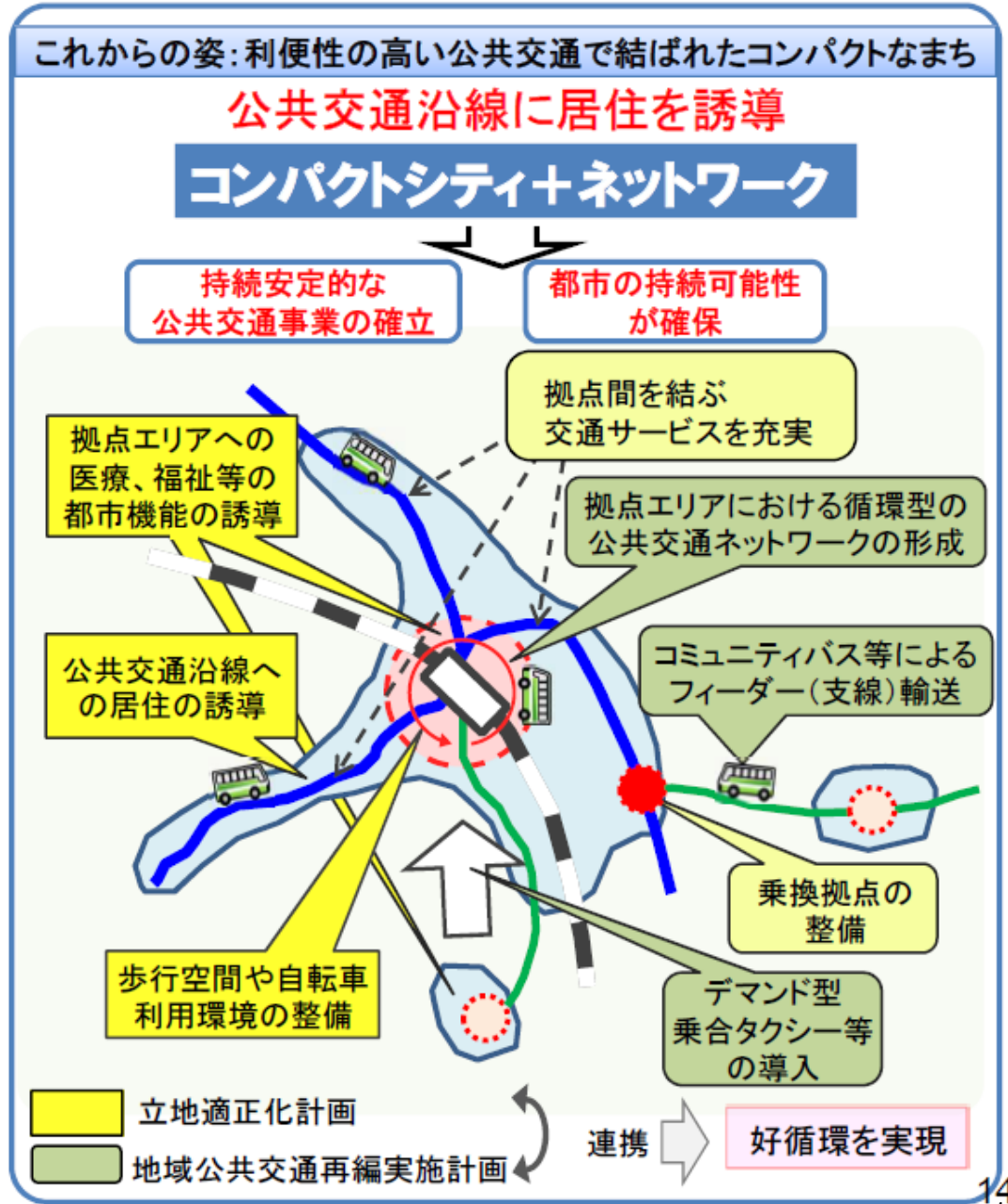
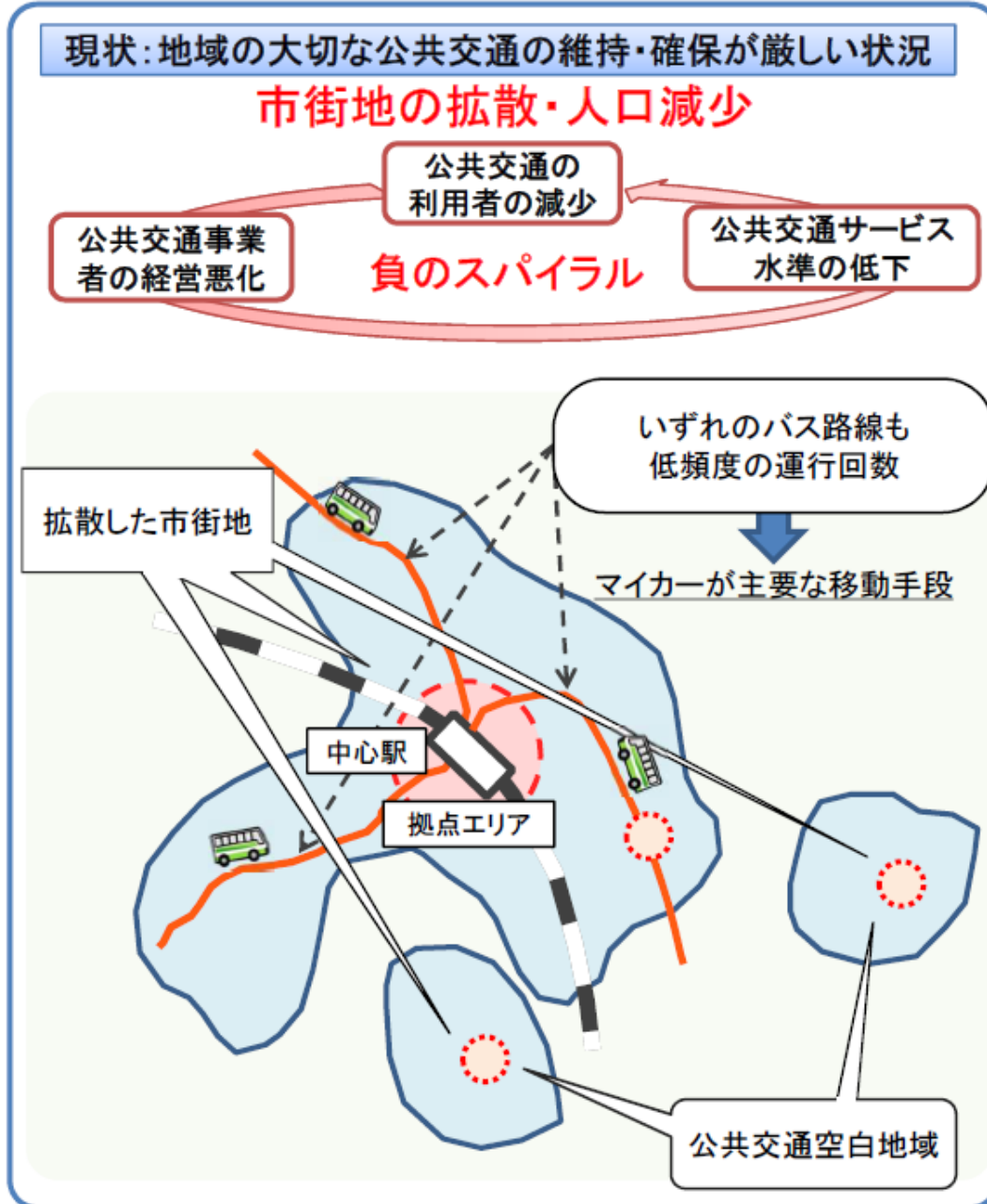
- 市町村マスタープランにコンパクトシティを位置づけている都市が増えています。一方で、多くの都市ではコンパクトシティという目標のみが示されるにとどまっているのが一般的で、何をどう取り組むのかという具体的な施策まで作成している都市は少ないのが現状です。
- また、コンパクトシティ形成に向けた取組については、都市全体の観点から、居住機能や都市機能の立地、公共交通の充実等に関し、公共施設の再編、国公有財産の最適利用、医療・福祉、中心市街地活性化、空き家対策の推進等のまちづくりに関わる様々な関係施策と連携を図り、それらの関係施策との整合性や相乗効果等を考慮しつつ、総合的に検討することが必要です。
- そこで、より具体的な施策を推進するため、平成26年8月に「立地適正化計画」が制度化されました。これは、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、居住機能や都市機能の誘導によりコンパクトシティ形成に向けた取組を推進しようとしているものです。

立地適正化計画制度のイメージ図



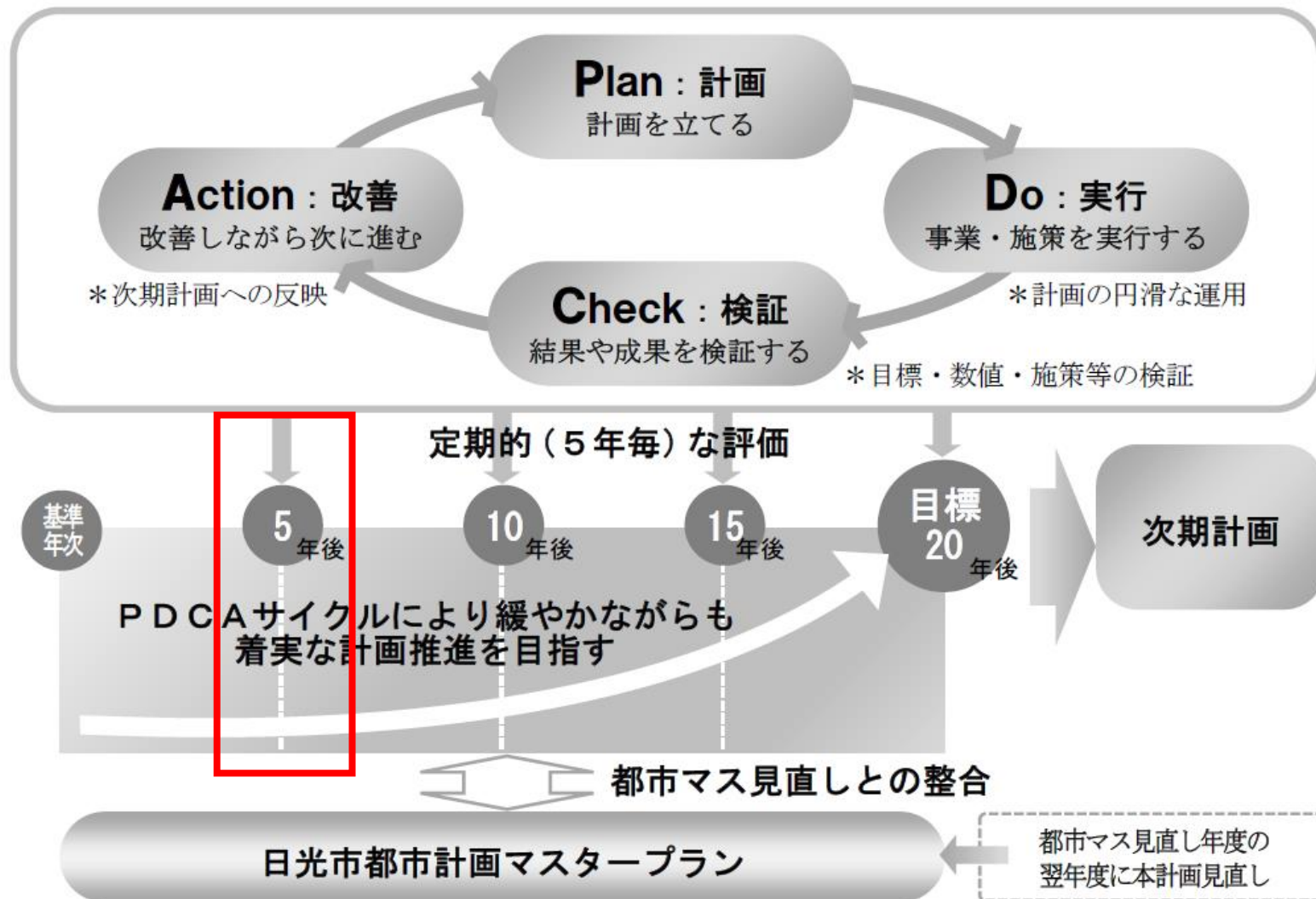
3. 立地適正化計画とは

(2) 地域公共交通施策との連携



3. 立地適正化計画とは見直しについて

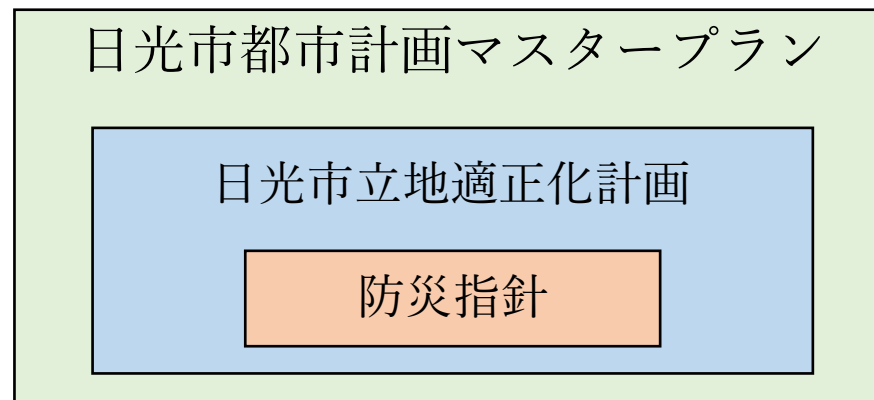
計画の評価と見直しサイクル



3. 立地適正化計画とは見直しについて

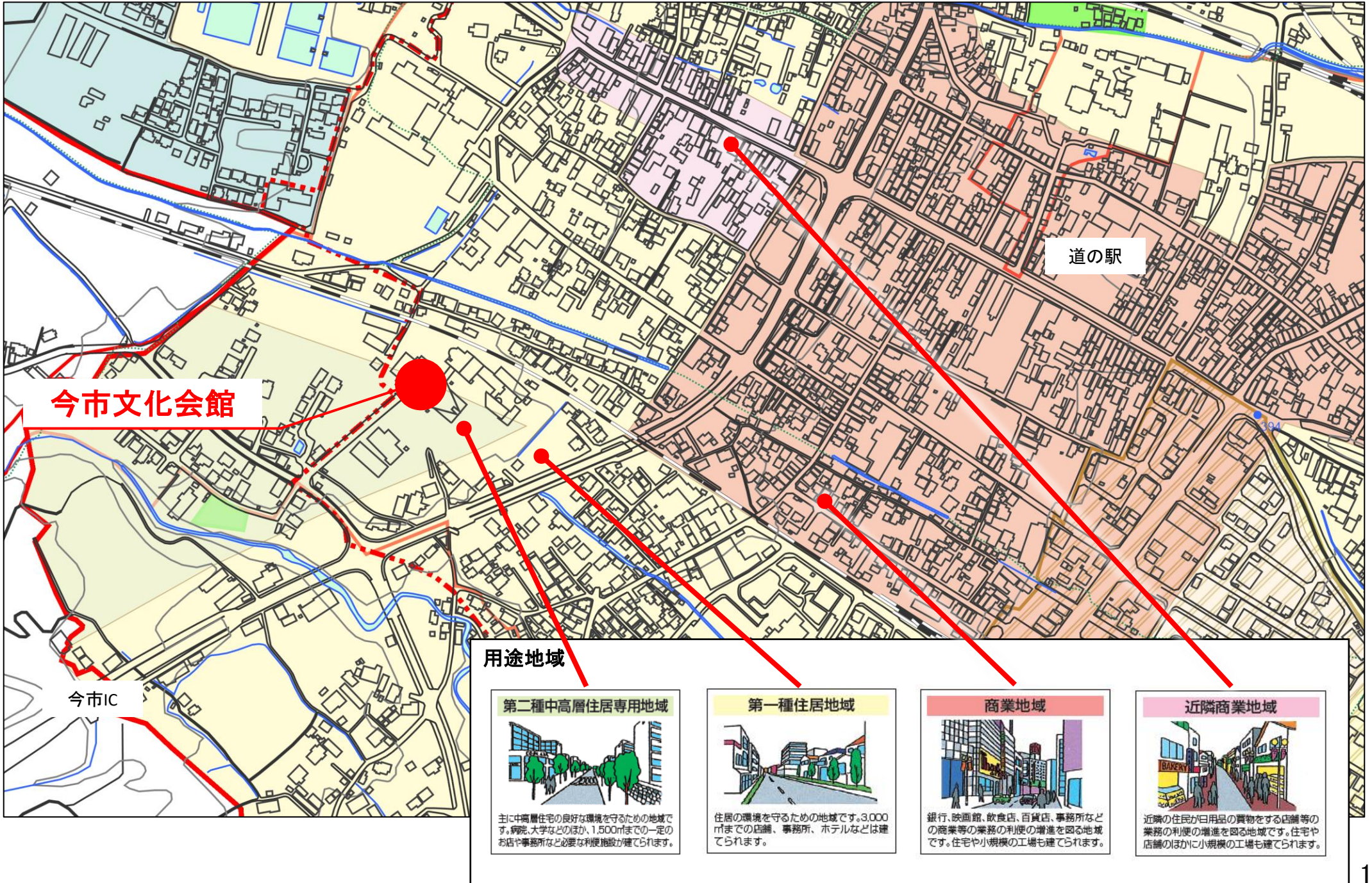
防災指針の策定（令和8年度策定予定）

- ・令和2年の都市再生特別措置法の改正により記載を求められた事項です。日光市は法改正前に立地適正化計画を策定していたため、次回の計画変更に合わせて作成する必要があります。
- ・居住や都市機能の誘導を図る上で、必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針であり、当該指針に基づく具体的な取組と併せて立地適正化計画に定めるものです。
- ・災害リスクを踏まえた課題を抽出し、都市の防災に関する機能の確保のため、防災指針を定めるとともに、この方針に基づく具体的な取組を位置付ける必要があります。



4. 今市文化会館周辺の 都市計画

4. 今市文化会館周辺の都市計画



今市文化会館

道の駅

今市IC

用途地域

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。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。

商業地域



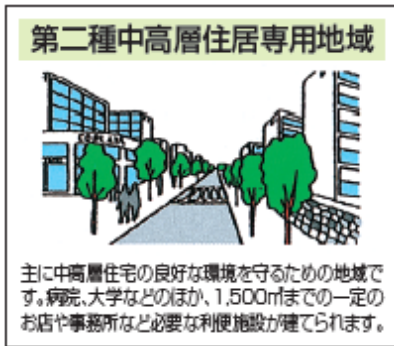
銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

近隣商業地域



近隣の住民が日用品の買物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

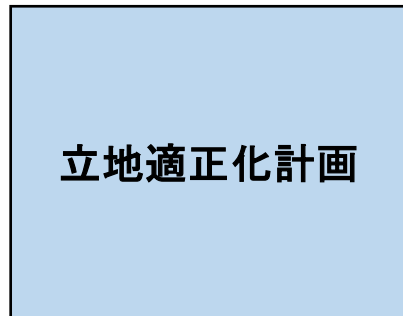
4. 今市文化会館周辺の都市計画 都市計画上の制限等



- ・ 建ぺい率／容積率 60％／200％
 - ・ 建築物の用途制限 1,500㎡を超える店舗等
1,500㎡を超える事務所等
ホテル、旅館、カラオケ、劇場、映画館など
倉庫、工場など
- ※建てられない建築物のうち一部を記載



- ・ 建ぺい率／容積率 60％／200％
 - ・ 建築物の用途制限 3,000㎡を超える店舗等
3,000㎡を超える事務所等
3,000㎡を超えるホテル、旅館
カラオケ、劇場、映画館など
一定規模を超える倉庫、工場など
- ※建てられない建築物のうち一部を記載



- ・ 都市機能誘導区域 : 区域内
- ・ 居住誘導区域 : 区域内

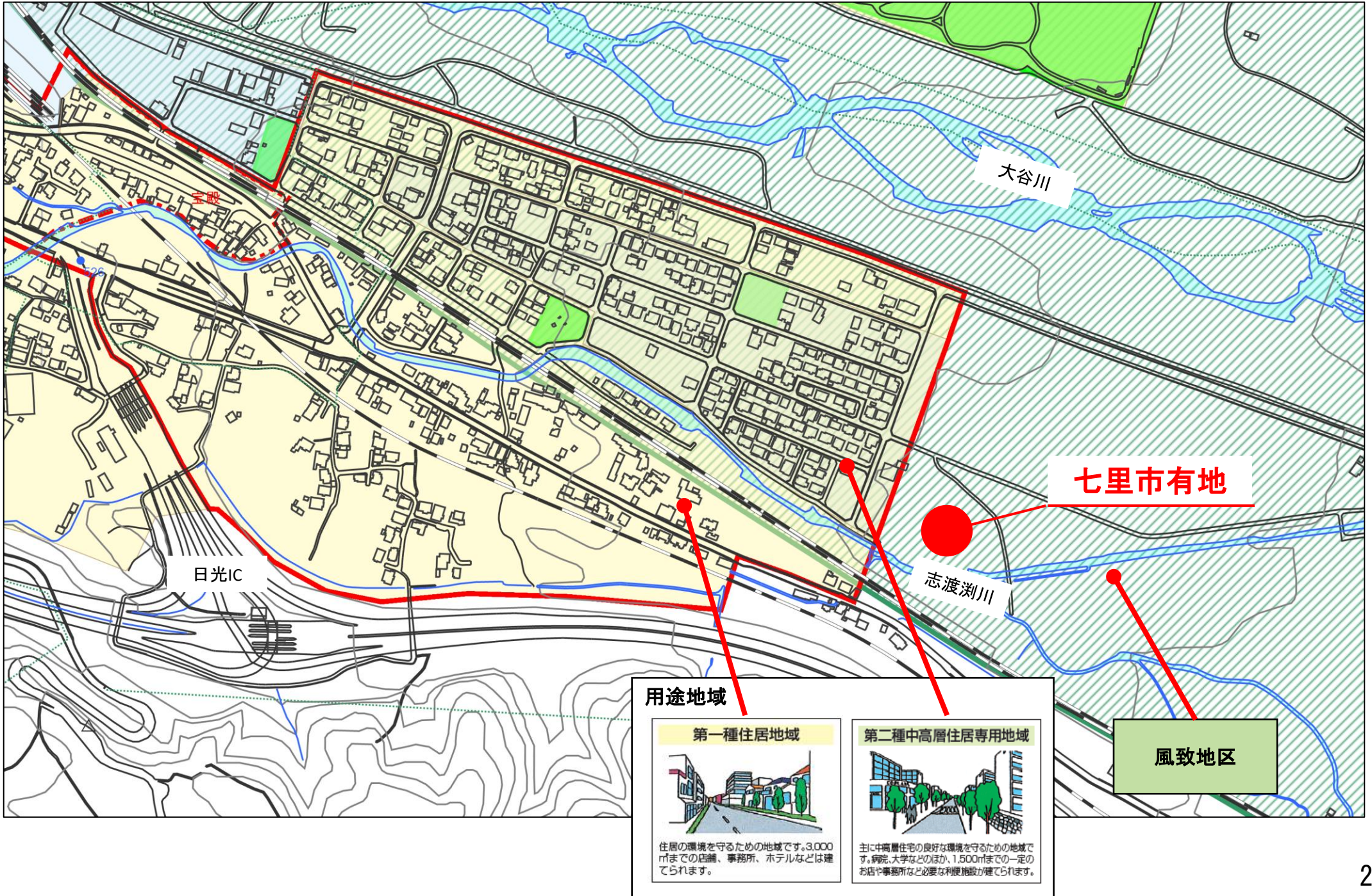
4. 今市文化会館周辺の都市計画

都市計画法に基づく開発行為の技術基準

- ・ 既存の宅地範囲内であるため、
新たな区画形質の変更が発生しない場合は、
開発行為に該当しません。

5. 七里市有地周辺の 都市計画

5. 七里市有地周辺の都市計画



5. 七里市有地周辺の都市計画 都市計画上の制限等

無指定

- ・ 建ぺい率／容積率 60％／200％
- ・ 建築物の用途制限 1万㎡を超える店舗、劇場等

立地適正化計画

- ・ 都市機能誘導区域 : 区域外
- ・ 居住誘導区域 : 区域外

風致地区

- ・ 建ぺい率 40％
- ・ 建築物の高さ 15m以下
- ・ 外壁面の後退距離 道路に接する部分 2m
その他の部分 1m
- ・ 緑地率 30％
- ・ 建築物の形態及び意匠が周辺の風致と不調和でないこと

5. 七里市有地周辺の都市計画

都市計画法に基づく開発行為の技術基準

- ・ 現況山林を宅地造成するため、**開発行為に該当します。**
- ・ 道路、駐車場等を含めた区域全体が一万平方米以上の場合、事前協議が必要となり、開発許可の要否に関わらず、**開発の技術基準を満たす必要があります。**
- ・ 技術基準により、雨水を区域外に放流することになるため、調整池の設置、放流先の河川管理者からの同意等が必要になります。