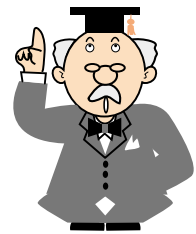


# ～都市計画とまちづくり～

都市計画課  
都市政策担当



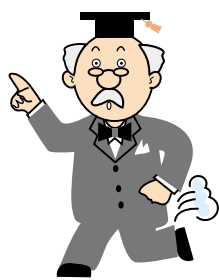
### 【線引き】

都市計画法に基づき、市街化区域と市街化調整区域を定めること。  
市では、昭和45年6月に最初の線引きをし、その後、数回の見直しを行い、平成13年の見直しから現在に至ります。



### 市街化区域と市街化調整区域

市は全体が都市計画区域になっていきます。都市計画区域は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分けられています。両区域を明確にする作業を「線引き」と呼んでおり、おおむね5年ごとに見直ししています。



### 【都市施設】

公共性の高い道路や公園、下水道、病院、学校等の施設。まちの大きさや人口等とのバランスを考えて整備することが求められます。

### 【都市計画区域】

人口、土地利用、交通量等の推移を考慮し、一体の都市として総合的に整備・開発・保全する必要があると指定された区域。

### 【都市計画】

土地の使い方や都市施設の整備等、まちづくりに必要な事柄を総合的に検討し、定める計画。

### 【都市計画法】

都市の発展と整備の方法を定める法律。

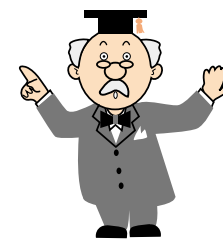
### 【建築基準法】

建築物の敷地、設備、構造、用途の基準を定める法律。



### 必要なもの 必要な場所に

私たちの生活は、住宅だけでは成り立ちません。買い物に行く時に使う道路、学校、公園、病院等、みなさんが利用するさまざまな施設があります。住みやすいまちにするには、これらをバランスよく配置することが必要です。また、生活に必要な施設の他に里山、田畑、河川といった自然も必要です。



市では誰もが「住みたい、住み続けたい」と思ってもらえるために都市マスタープランに基づき、基本的なことを都市計画で定めてまちづくりを行っています。今回はまちづくりのルールである都市計画について、お知らせします。



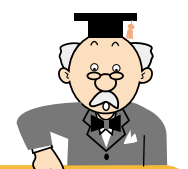
### 市街化区域は用途別に区分

都市計画区域のうち、市街化区域は住宅、商業、工業地の用途別に12用途に区分(海老名市は10区分)され、それぞれに土地の利用目的と建てられる建物が決められています。一つの地域に住宅や企業、工場等が混在するとお互いに生活環境や業務

### 【用途地域】

機能的で安全な住みよい都市をつくるために、用途別に区分された地域のこと。市では、昭和45年6月に4区分を決定し、数回の変更を経て、平成8年に現在の10区分になりました。

に支障が生じる場合もあることから、県全体で調整し、その地域の役割を考慮して用途地域を定め、適切な土地利用を誘導しています。市街化調整区域の土地利用には制限があります。



### 用途地域に合わせた建物のルール

建物を建築する場合は、用途地域等に合わせ、建物の用途、建ぺい率や容積率、日影規制、斜線制限といった一定のルールがあります。これらの制限により、日当たり確保や万一の火災発生時の延焼を防ぐ、良好な街並みを確保する等の効果があります。

### 【建ぺい率】

建築面積(1階部分)の敷地面積に対する割合。

### 【容積率】

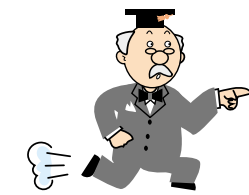
延床面積の敷地面積に対する割合。

### 【日影規制】

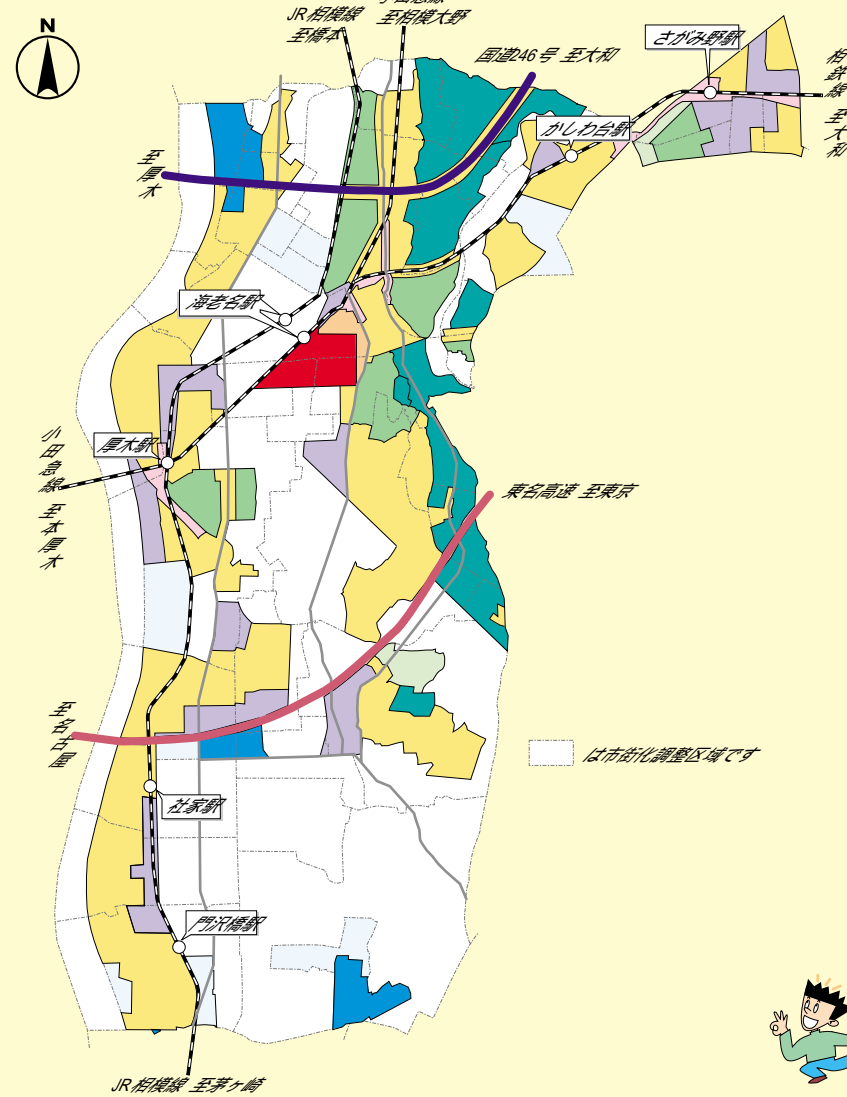
近隣の敷地の日照を確保するために設けられた、建築物の高さを制限すること。

### 【斜線制限】

道路や隣地からの日照を確保するため、土地境界線から一定の角度で建築物の高さを制限すること。

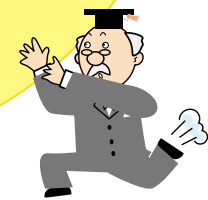


### 海老名市の用途地域



<b>第一種低層住居専用地域</b>  低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所を兼ねた住宅や、小中学校などが建てられます。	<b>第一種中高層住居専用地域</b>  中高層住宅のための地域です。病院、大学、500mまでの一定のお店などが建てられます。	<b>第二種中高層住居専用地域</b>  主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500m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。
<b>第一種住居地域</b>  住居の環境を守るための地域です。3,000mまでの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。	<b>第二種住居地域</b>  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。	<b>近隣商業地域</b>  周りの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。
<b>商業地域</b>  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。	<b>準工業地域</b>  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。	<b>工業地域</b>  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せんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

市では10区分ですが、都市計画法ではこの他に「第二種低層住居専用地域」と「準住居地域」があります。



### 地区に合わせたまちづくり

用途地域よりもさらに小さい区域、例えば住民生活に身近な地区を単位として行う都市計画の方法の一つに、「地区計画」があります。その方法により、区域特性に応じた建物や公園等施設の配置を含めた効果的なまちづくりが行えます。

【大谷市場地区の様子】



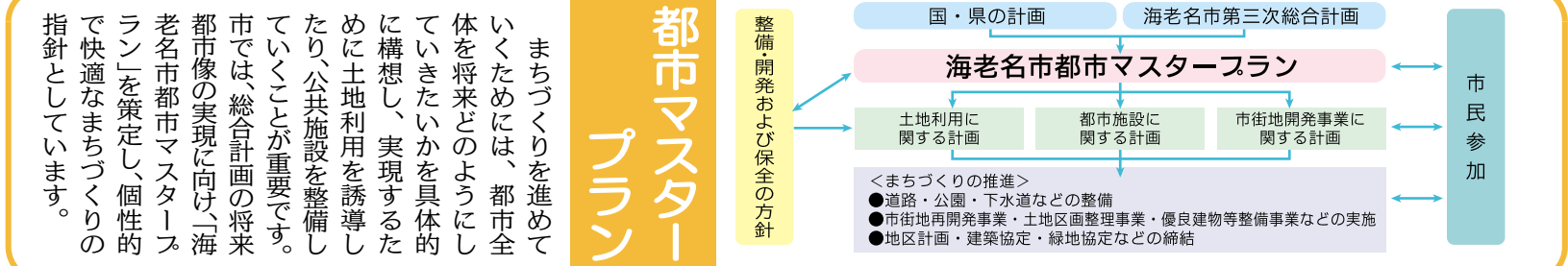
▶平成11年



▶平成16年



### 都市マスタープラン



まちづくりを進めていくためには、都市全体を将来どのようにしていくかを具体的に構想し、実現するために土地利用を誘導したり、公共施設を整備していくことが重要です。市では、総合計画の将来都市像の実現に向け「海老名市都市マスタープラン」を策定し、個性的で快適なまちづくりの指針としています。