

行政用語解説

● 合併特例債

合併特例債とは、合併市町村が市町村建設計画に基づいて行う事業に要する経費について、合併年度及びこれに続く10か年に限り、その財源として借り入れることができる地方債のことで、充当できるのは対象事業費のおおむね95%、更にその元利償還金の70%が普通交付税によって措置される。

※平成23年に20年に改正（東日本大震災による）

※平成30年に25年に改正（合併市町村の実情により）

○ 合併特例債に該当する事業

- ① 合併市町村の一体性の速やかな確立を図るために行う公共的施設の整備事業
- ② 合併市町村の均衡ある発展に資するために行う公共的施設の整備事業
- ③ 合併市町村の建設を総合的かつ効果的に推進するために行う公共的施設の総合整備事業など

● 建設計画

合併特例法に基づき合併協議会が策定した法定計画。新市の基本方針や公共施設の整備などについて定め、将来のビジョンや施策の方向性を示すもの。合併特例債など国からの財政支援を受けるためには、この中に事業計画を位置づける必要がある。

※南相馬市新市建設計画（H16.12策定）合併協議会
（H28. 3改訂）南相馬市

● 地方債

地方公共団体が財政収入の不足を補うために行う借入金のうち、1会計年度を超えて返済される長期借入金を地方債という。地方債を起こすことを起債という。

● 普通交付税

地方公共団体間の財政不均衡を是正し、必要な財源を保障するため、国から地方公共団体に対して交付される資金のこと。

財政不足額から算定される普通交付税と、災害時などに交付される特別交付税とがある。

行政用語解説

● 設計業務に関する発注方式

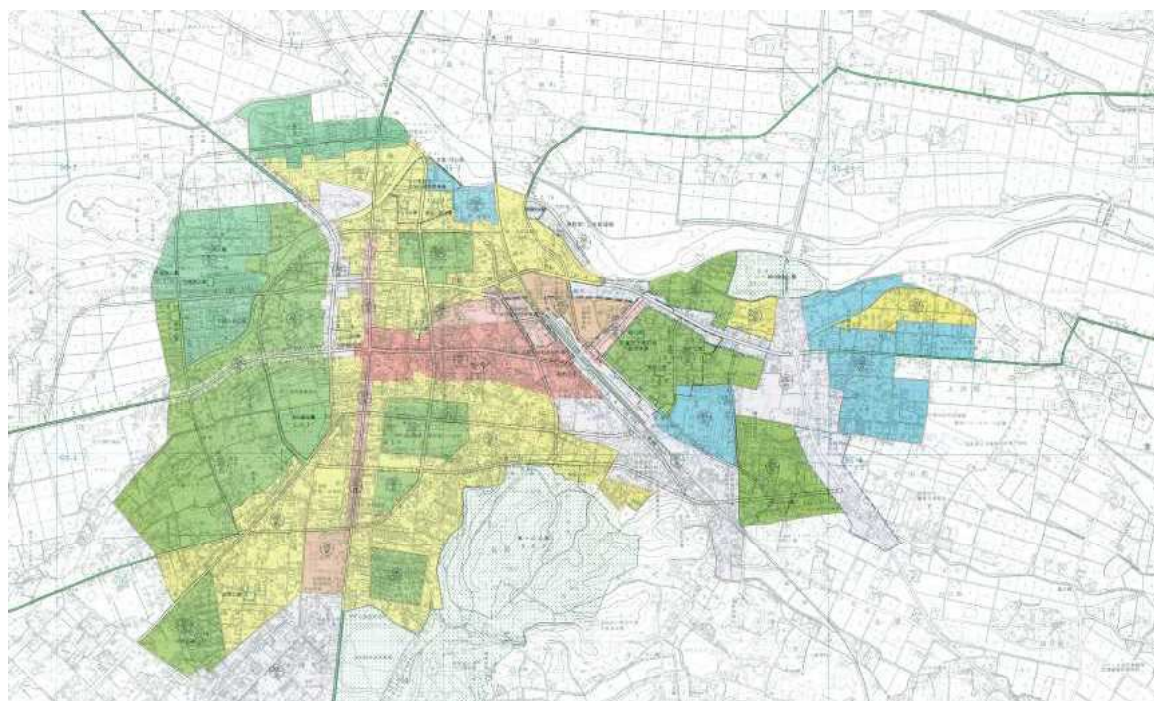
項 目	概 要	備 考
一般競争入札	資格要件を満たす者のうち、競争の参加申込みを行った者で競争を行わせる方式。透明性・競争性・公正性及び経済性を最も確保することが出来る。	
指名競争入札	市が指名を行った特定多数の者で競争を行わせる方式。一般競争入札と比べ、不良・不適格業者を排除することが容易である。	
随意契約	競争の方法によらず、市が任意に特定の者を選定し、その者と契約する方式。特殊案件や時間がない場合などが該当する。	
プロポーザル	設計者から技術提案（イメージ程度まで）を求め、技術力、経験・実績を持つ「設計者」を選定する方式。提案をベースにするが、必ずしも当初の提案には拘束されずに設計が進められる。	
コンペ	設計者から対象施設の「設計案」を求め、最も良い「設計案」を選定する方式。選ばれた設計案により設計が進められる。	

行政用語解説

● 用途地域

- ・用途地域とは、建築できる建物の種類、用途の制限を定めたルールのこと。
- ・用途地域は全ての土地に定められるのではなく、都市計画法により都市の環境保全や利便の増進のために、主に都市的土地利用や都市基盤整備が進んでいる地区を対象として定めている。

【南相馬市原町区内用途地域】

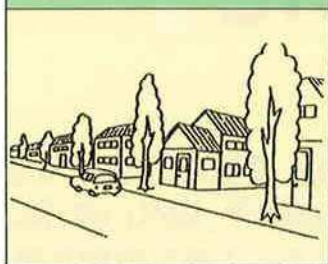


区分	凡例	備考
都市計画区域		容積率/建ぺい率
用途地域	第一種低層住居専用地域	80%/50%
	第一種中高層住居専用地域	200%/60%
	第二種中高層住居専用地域	200%/60%
	第一種住居地域	200%/60%
	第二種住居地域	200%/60%
	近隣商業地域	300%/80%
	商業地域	400%/80%
	準工業地域	200%/60%
	工業地域	200%/60%
	地区計画	
公園		
墓園		
都市計画道路		
下水道の処理施設		
土地区画整理事業		

- ・容積率とは、建築物の延床面積（合計面積）の敷地面積に対する割合のこと。建築物の大きさを制限している。
- ・建ぺい率とは、建築物の建築面積（1階面積）の敷地面積に対する割合のこと。敷地内に一定の空地を確保するために設定している。

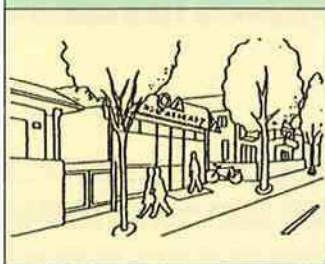
12種類の用途地域のイメージ図

第一種低層住居専用地域



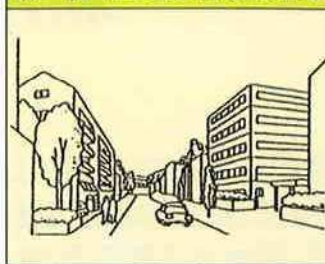
低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



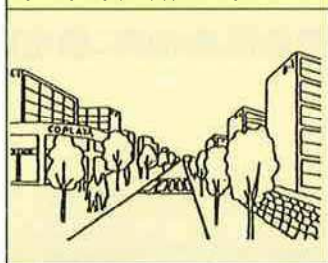
主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校などのほか、150mまでの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



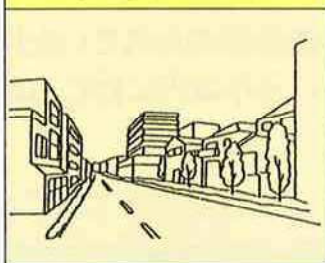
中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500mまでの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



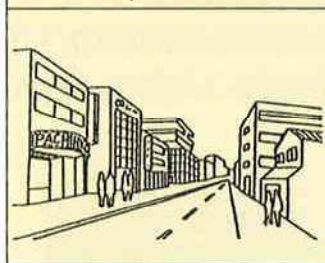
主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、1,500mまでの一定のお店や事務所などが建てられます。

第一種住居地域



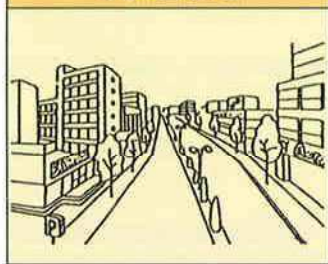
住居の環境を守るための地域です。3,000mまでの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



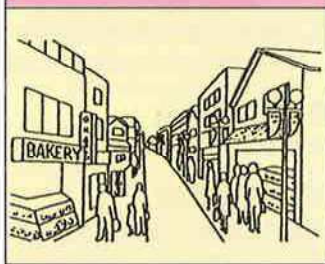
主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、ぱちんこ屋、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



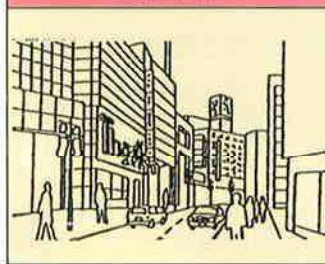
道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

近隣商業地域



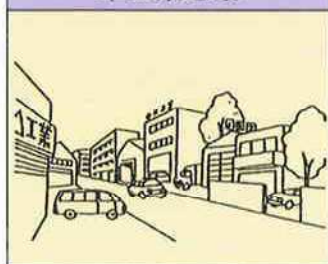
近隣の住民が日用品の買物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

商業地域



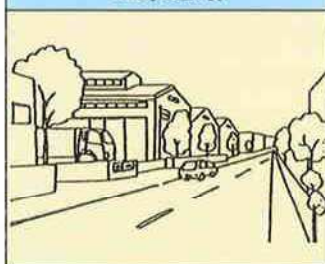
銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



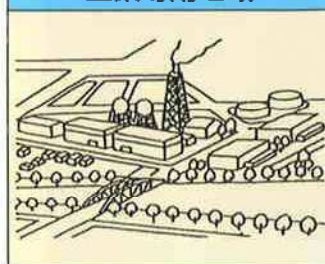
主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



主として工業の業務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



専ら工業の業務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。

用途地域による建築物の用途制限の概要

各用途地域における住居の環境の保護や、商業・工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次のとおりの制限が行われます。

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第三種中層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
〇 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり													
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		①	②	③	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	④ 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、換像代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。 ③ 2階以下。 ④ 2階以下 物品販売店舗、飲食店を除く
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの		②	③	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの			③	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの				〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの					〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの			▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの			▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの			▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの				〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの					〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
ホテル、旅館					▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 3,000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等				▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 3,000㎡以下
	カラオケボックス等					〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	麻雀屋、ばちご屋、射的場、馬券・車券発売所等					〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場						▲	▲	〇	〇	〇	〇	▲ 客席200㎡未満
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等									▲	〇	〇	▲ 個室付浴場等を除く
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校、大学、高等専門学校、専修学校等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	図書館等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	神社、寺院、教会等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	病院	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	公衆浴場、診療所、保育所等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 600㎡以下
	自動車教習所				▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 3,000㎡以下
	単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 300㎡以下 2階以下
建築物附属自動車車庫 ①②については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	〇	〇	〇	〇	〇	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下	
倉庫業倉庫							〇	〇	〇	〇	〇		
工場・倉庫等	畜舎（15㎡を超えるもの）				▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		▲	▲	▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	原動機の制限あり、▲ 2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①	②	②	〇	〇	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場							②	②	〇	〇	〇	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場								〇	〇	〇	〇	
危険性が大きいおそれがある工場										〇	〇		
自動車修理工場					①	①	②	③	〇	〇	〇	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設				①	②	〇	〇	〇	〇	〇	〇	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
	量が少ない施設										〇	〇	
	量がやや多い施設										〇	〇	
	量が多い施設										〇	〇	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要											

注) 本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限については掲載していません。

建物の規模（建ぺい率、容積率）

建ぺい率

何のために制限するの？

- 建物の建てづまりを防ぎます。
- 通風、採光、日照を確保します。
- 敷地内のオープンスペースを確保します。

どうやって制限するの？

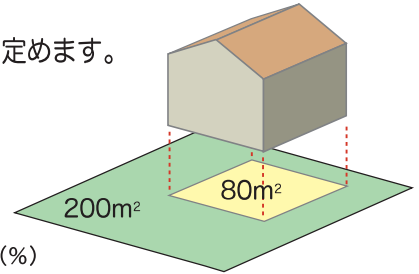
- 具体的な建ぺい率の数値(上限)を定めます。

◇建ぺい率とは

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

右の図の場合、

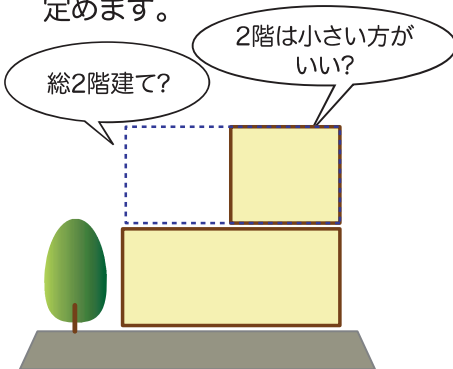
$$\text{建ぺい率} = \frac{80\text{m}^2}{200\text{m}^2} \times 100(\%) = 40(\%)$$



容積率

何のために制限するの？

- 地域にあった建物の規模を定めます。



どうやって制限するの？

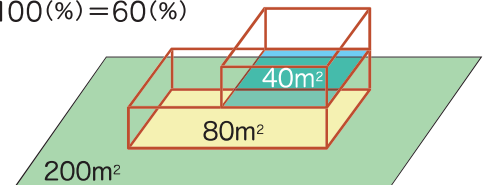
- 具体的な容積率の数値(上限)を定めます。

◇容積率とは

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100(\%)$$

下の図の場合、

$$\text{容積率} = \frac{80\text{m}^2 + 40\text{m}^2}{200\text{m}^2} \times 100(\%) = 60(\%)$$



どんな内容を決めればいいのか？

- たとえば建ぺい率40%、容積率80%の地域で、容積率を60%にすると2階部分のボリュームを抑えるよう誘導できます。

