

# 第1章 都市計画の概要

## ① 都市計画法とは

都市計画は、住み良いまちづくりを実現するために、土地利用、都市施設、面的整備などの計画を総合的・一体的に定めるものです。都市計画に基づいて、まちづくりを誘導するとともに、整備事業を実施していきます。この都市計画の内容、決定手続き、都市計画制限、都市計画事業などについて定めるのが都市計画法です。

都市計画法は市街化区域及び市街化調整区域の区域区分制度をはじめとして、基本的な土地利用規制について定めている法律であり、他の土地関係法令とも密接な関連を有しています。

都市計画法では、都市は市民生活の場であるとともに個人や企業の経済活動の場であることを踏まえ、また、土地の利用を個人の恣意にゆだねることなく、合理的な土地利用をはかるため、次のとおり基本理念を定めています。

都市計画の基本理念	① 農林漁業との健全な調和を図りつつ	② 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
		③ ②のため適正な制限のもとに土地の合理的な利用を図ること

## 住み良いまちづくりに向けて

### 構想、理念



土地利用  
都市施設  
面的整備

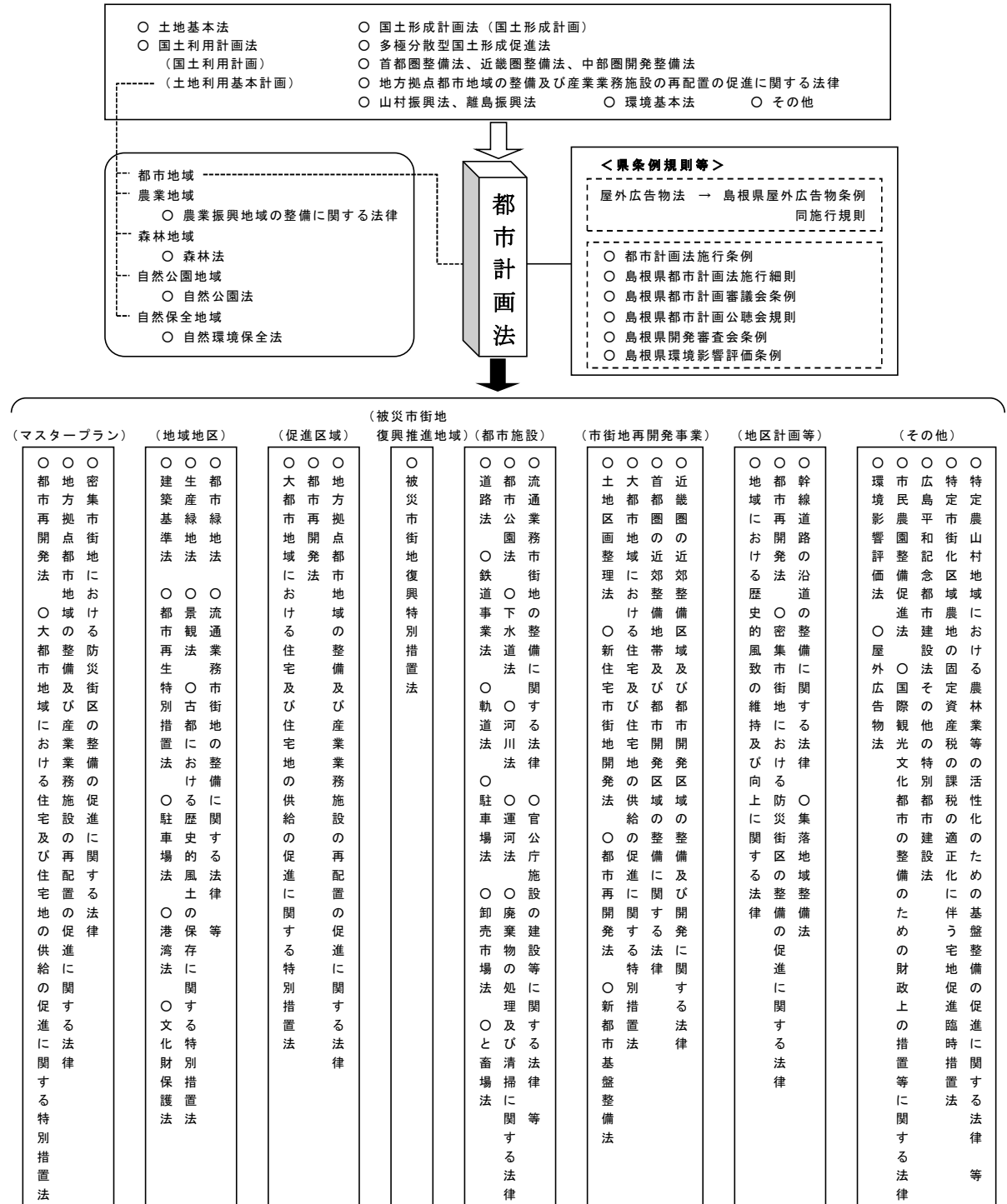
### 将来都市の姿



## ② 都市計画法の位置づけ

都市計画法は都市の規制やまちづくりの手法を定めた法律ですが、これに基づいて定められる都市計画は、さらに広域的な見地から定められている国土利用計画法をはじめとする上位計画に適合するとともに、一貫性のある長期ビジョンに立ったものでなければなりません。

また、都市計画法の目的は「都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与する」とされていますが、この目的は、他の開発法、事業法、規制法と連携し、調和を図りながら達成されるものです。



### ③ 都市計画の種類と決定状況

#### 都市計画の種類

都市計画には、都市の将来像とその実現に向けた基本方針等を示した

①「都市計画区域の整備・開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」があります。

次に、この方針に沿って都市計画区域において定める

②土地利用に関する計画

③都市施設に関する計画

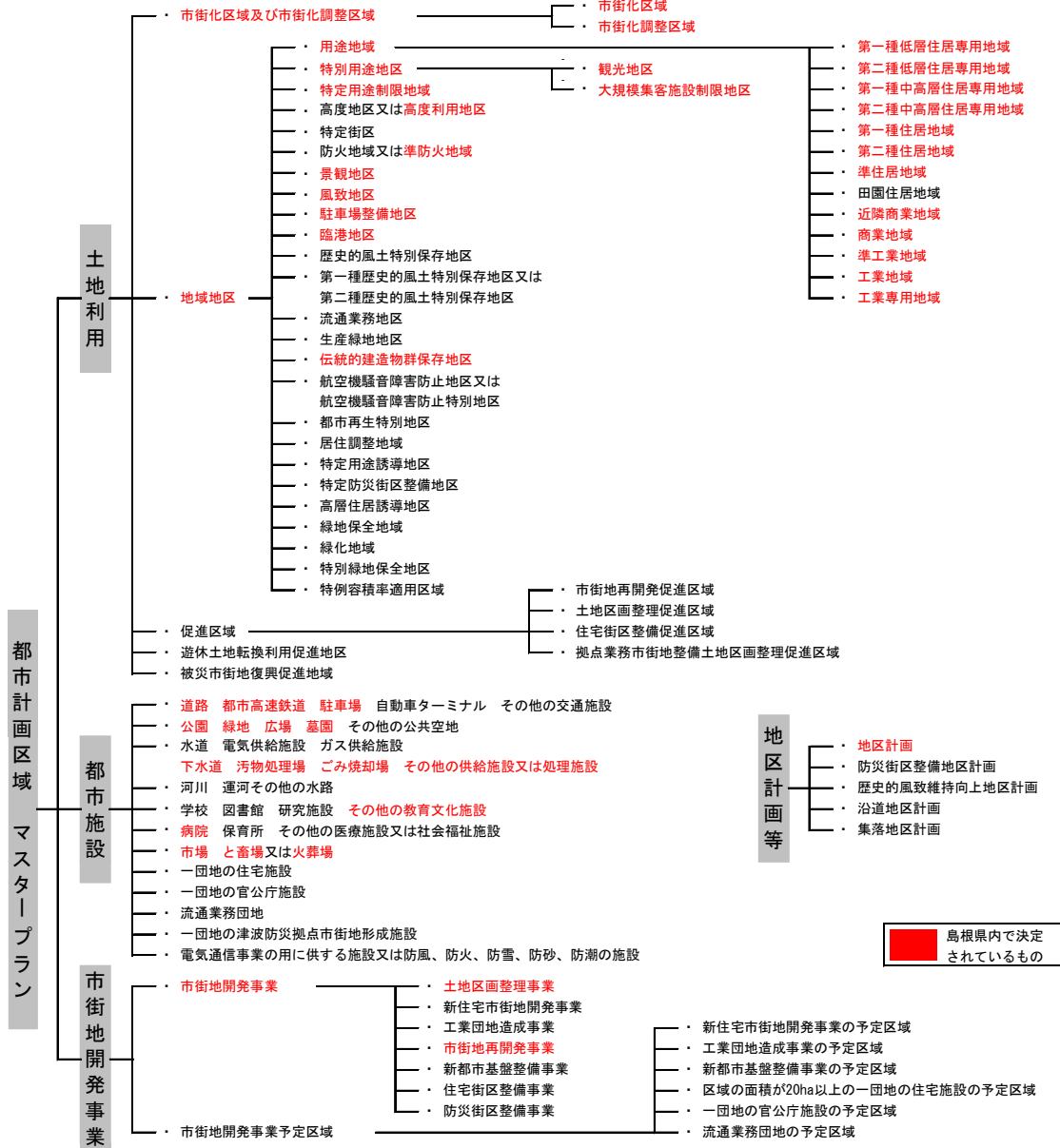
④市街地開発事業に関する計画 があります。

また、住民の生活に身近な地区を単位として、道路・公園の配置や建築物の建て方等をきめ細かく定め、地区の特性にふさわしいまちづくりを行うための

⑤地区計画等 があります。

これらの都市計画は、国の計画や県の長期計画または市町村の総合計画などと調整を図りながら、都市計画区域内等において総合的・一体的かつ重層的に定めることができます。

#### 都市計画の種類



## ④ 都市計画の決定手続き

都市計画には、都道府県が定めるものと市町村が定めるものがあります。都道府県は広域的な見地から定める必要があるものや都市にとって根幹的な都市施設に関するものを定め、その他に関するものは市町村が定めます。いずれも、公聴会、説明会等による地域住民の参加と協力のもとに案が作成されます。

なお、規模が大きく環境に著しい影響を及ぼす恐れのある都市計画の場合には、都市計画決定の手続きと併せて環境影響評価が実施されます。

### a. 公聴会、説明会

都市計画は住民の生活に深い関わりがあります。そこで、県及び市町村は、公聴会や説明会を開き住民の意見を聞いて都市計画案を作成します。

### b. 都市計画案の縦覧

県及び市町村は、都市計画を決定しようとする時には、あらかじめその旨を公告し、都市計画の案とその理由書を2週間縦覧します。この縦覧期間中に、住民及び利害関係者は、意見書を提出することができます。この意見は都市計画審議会に報告されます。

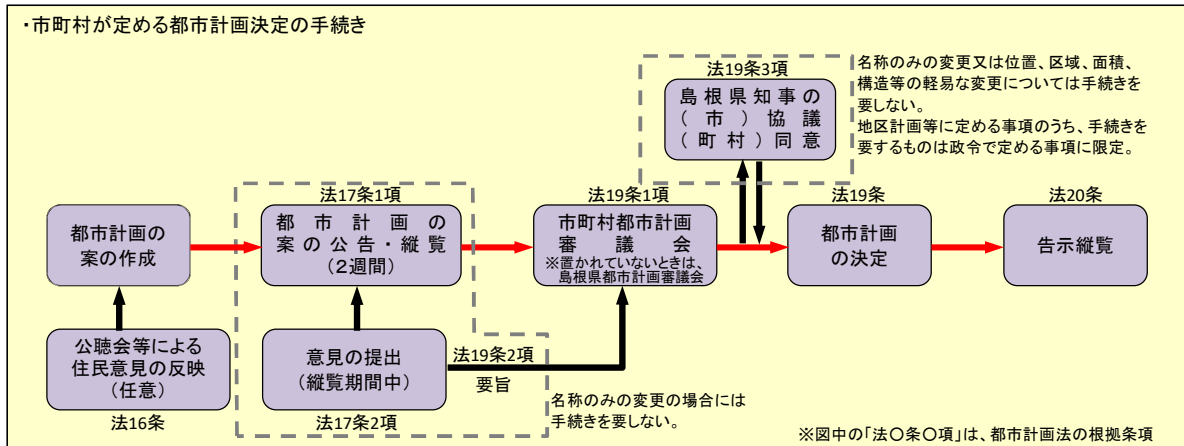
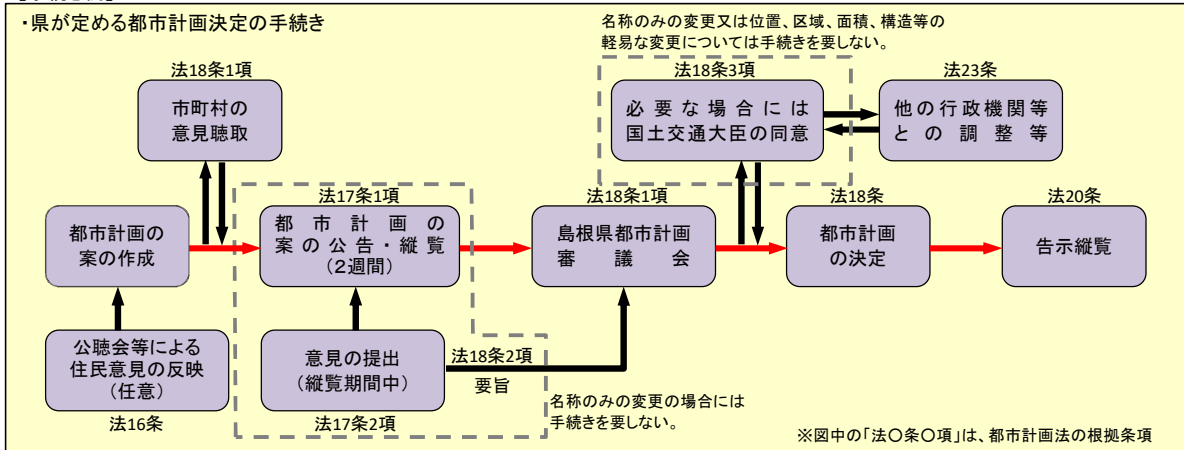
### c. 都市計画審議会

都市計画に関する事項を調査審議するために、県及び市町村に都市計画審議会が設置されています。都市計画の決定はこの審議会の議を経て行われます。県が定める都市計画は県の都市計画審議会、市町村が定める都市計画は市町村の都市計画審議会、それぞれ審議されます。

### d. 都市計画の提案制度

土地所有者、まちづくりNPO及び一定の開発事業者等は、県又は市町村に対し都市計画区域内の一定の面積以上の一体的な区域について、都市計画基準、その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合すること及び土地所有者等の三分の二以上の同意を得ることにより、都市計画の決定又は変更を提案することができます。

#### 【手続き例】



## ⑤ 都市計画区域と準都市計画区域

### a. 都市計画区域

都市計画区域は、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域として県が指定します。

都市計画区域においては、「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」という都市計画の基本理念を達成するため、各種の都市計画が定められ、都市計画事業が実施されます。

現在、島根県では13市町（8市5町）で19の都市計画区域が指定されています。

島根県の面積は6,708km<sup>2</sup>ですが、うち都市計画区域の面積は1,315km<sup>2</sup>（宍道湖・中海の公有水面を除く）です。これは県土全体の約20%に相当します。

### b. 準都市計画区域

都市計画区域外においても、高速道路のインター周辺や幹線道路の沿道等を中心に大規模な開発、建築など、いわゆる都市的な土地利用が拡大しており、用途の無秩序な混在や良好な景観の喪失が進行しています。これに対応するため、県は、都市計画区域外の区域で、「準都市計画区域」を指定し、用途地域、風致地区等の土地利用の整序のために必要な都市計画を定めることができます。（ただし、都市として積極的な整備を進める都市計画区域とは異なるため、都市施設や市街地開発事業に関する都市計画や地区計画を定めることはできません。）また、開発許可制度や建築確認制度も、基本的に都市計画区域内と同様に適用されます。現在、島根県では、準都市計画区域の指定はありません。



## ⑥ マスタープラン

### a. 都市計画区域の整備・開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）

都市計画は、都市計画区域を一体の都市として総合的に整備、開発、保全することを目標として必要なものを一体的、総合的に定めるものです。都市計画区域マスタープランは、都市計画区域ごとにおおむね 20 年後の都市の姿を展望し、都市計画の目標をはじめ、土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業に関する主要な都市計画の方針を分かり易く示します。

また、都市計画区域マスタープランは、都道府県が一市町村を超えた広域の見地から定めるものであり、市町村の行政区域ごとにその市町村が定める市町村都市計画マスタープランとは、その役割を異にするものです。

なお、市町村都市計画マスタープランは都市計画区域マスタープランに即して定めなければなりません。

#### 都市計画区域マスタープランの内容

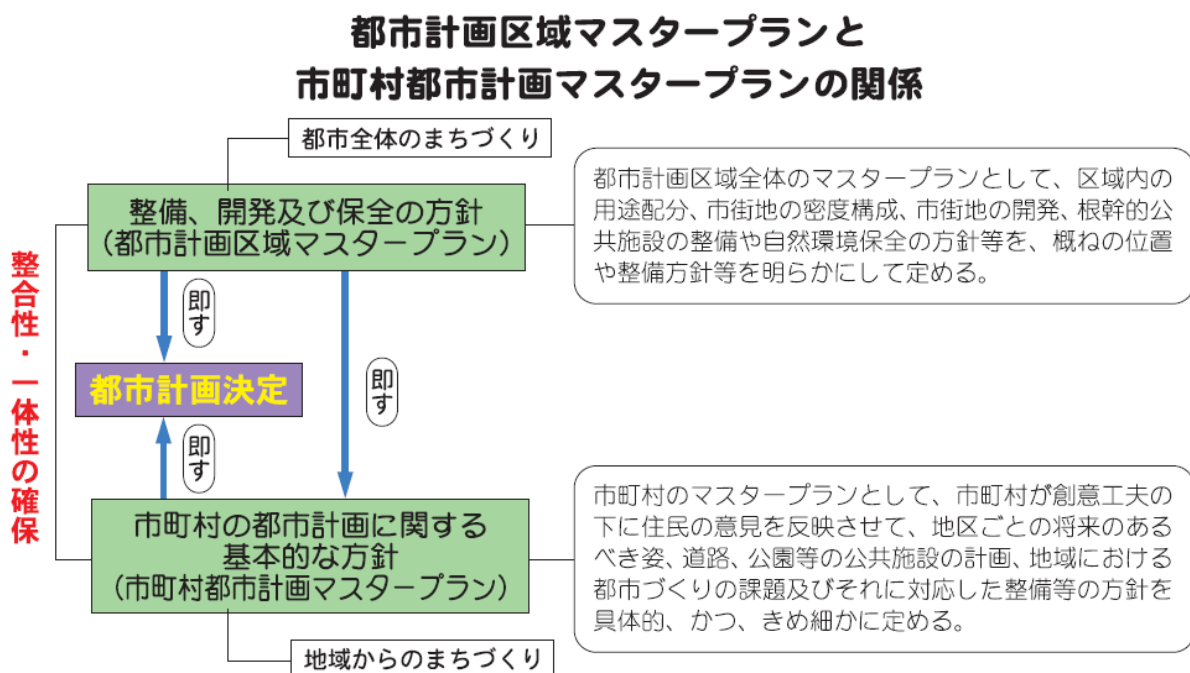
- ・都市計画の目標
- ・区域区分の決定の有無及び区分する場合はその方針
- ・土地利用、都市施設の整備、及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

### b. 市町村の都市計画に関する基本的な方針（市町村都市計画マスタープラン）

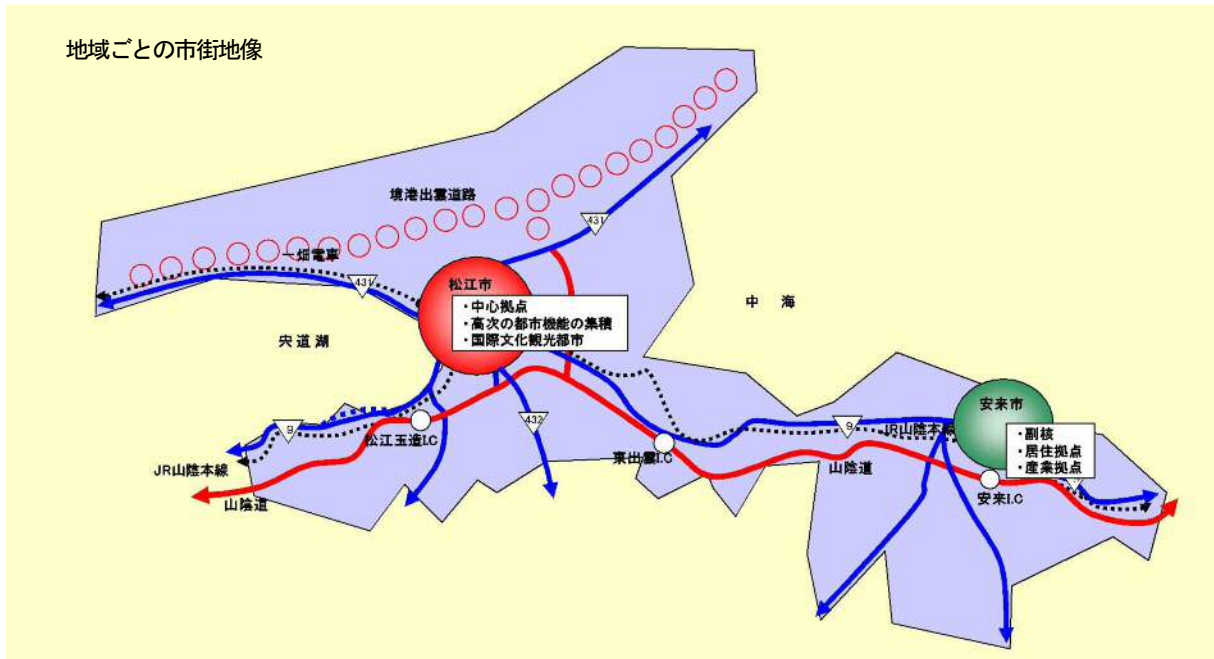
市町村都市計画マスタープランは、住民に最も身近にある市町村がその創意工夫の下に住民の意見を反映し、まちづくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、地区別のあるべき市街地像を示すとともに、地域別の整備課題に応じた整備方針、地域の都市生活、経済活動を支える諸施策の計画等をきめ細かく、かつ総合的に市町村自らが定める都市計画の方針です。

#### 市町村都市計画マスタープランの内容

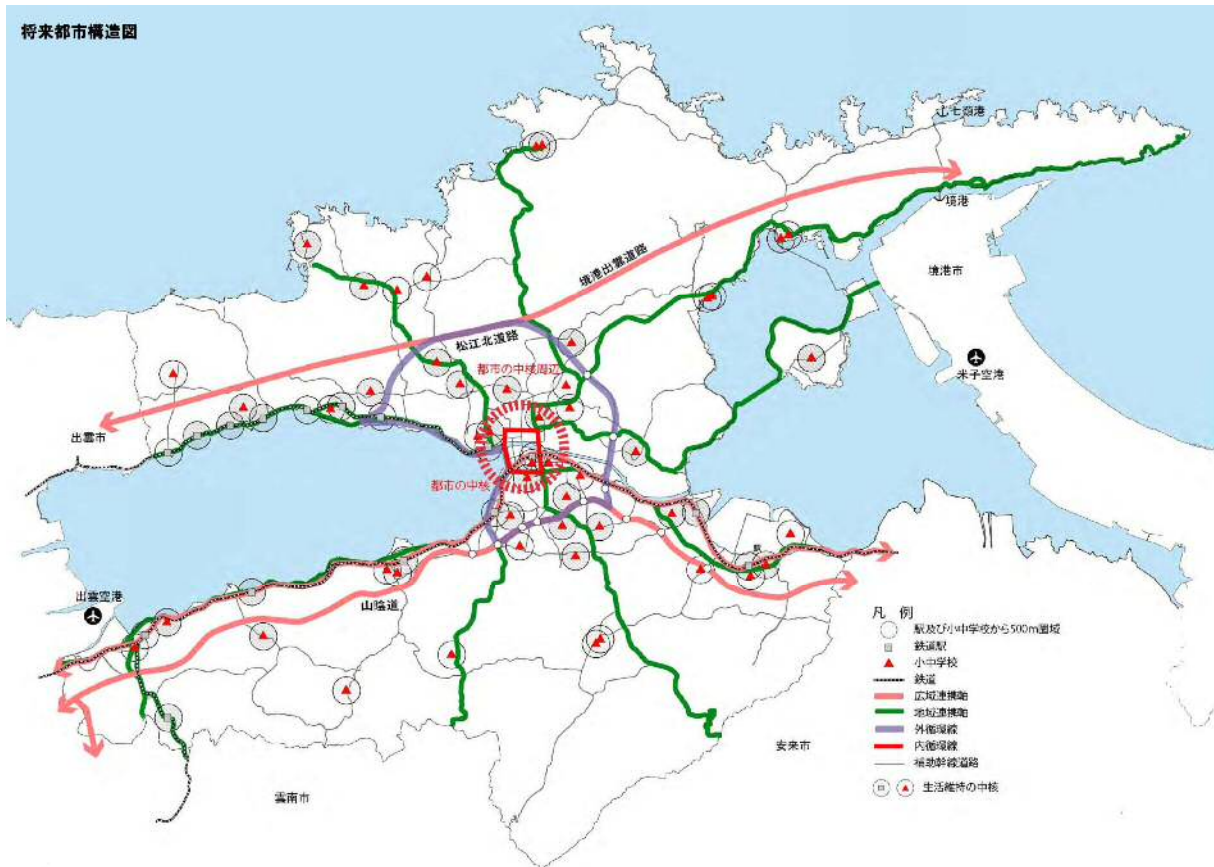
- ・全体構想
- ・地域別構想
- ・市町村が定める都市計画の方針
- ・計画の推進方法



■松江圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成 29 年 8 月）  
 （都市計画区域マスタープラン）



■松江市都市マスタープラン（平成 30 年 3 月）  
 （市町村都市計画マスタープラン）



## ⑦ 立地適正化計画

### a. 背景

急激な人口減少と超高齢化により、多くの地方都市では、今後のまちづくりにおいて、「高齢者や子育て世代が安心できる、健康で快適な生活環境の実現」や「財政面及び経済面において持続可能な都市経営」等の課題への対応が求められています。

近年では、都市において、空き地、空き家等の低未利用の空間が発生する「都市のスポンジ化」への検討・対策も必要となっています。

これらの課題解決のために、医療・福祉施設、商業施設や住居等の集約立地（都市のコンパクト化）と、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、交通便利性向上（適切なネットワークの確立）に向けた都市全体の構造の見直しを行い、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考えでまちづくりを進めていく事が重要となっています。

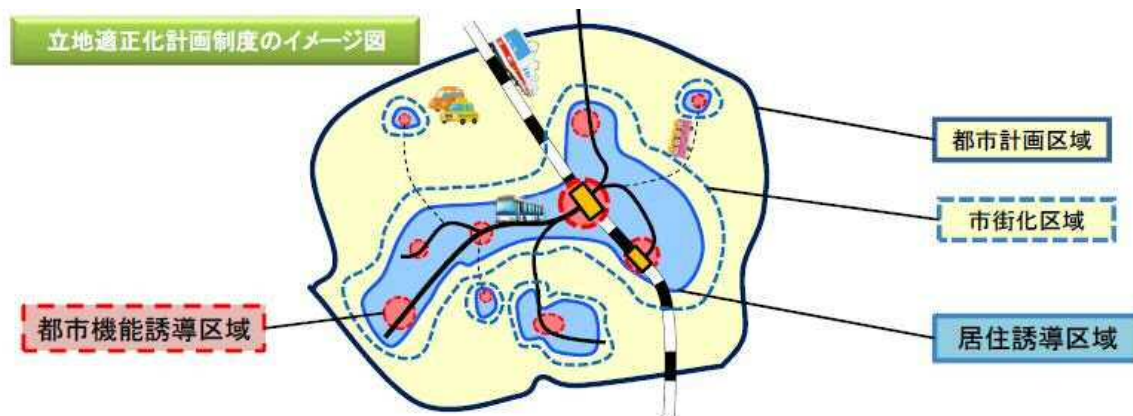
こうした背景を踏まえ、行政・住民・民間事業者が一体となってコンパクトなまちづくりに取り組んでいくため、都市再生特別措置法が改正（平成 26 年 8 月施行）され、立地適正化計画が位置づけられました。

### b. 立地適正化計画の策定主体

立地適正化計画は、住民に最も身近でありまちづくりの中核的な担い手である市町村が作成します。

### c. 立地適正化計画制度の概要

立地適正化計画制度は、これまでの都市計画法に基づく市町村マスタープランや土地利用規制等とは異なる新しい仕組みです。これまでは土地利用規制等で都市を「コントロール」してきましたが、今後は都市の質の向上を図るため、「マネジメント」という視点を加えて取り組んでいく必要があります。このため、立地適正化計画には、居住を誘導して人口密度を維持するエリア（居住誘導区域）や医療・福祉・商業等の都市機能の立地を誘導するエリア（都市機能誘導区域）を示すとともに、都市機能の誘導施策等を記載します。



### d. 立地適正化計画の検討のポイント

立地適正化計画の作成に向けては、具体的な誘導区域等の設定に係る検討に先立ち、関連する計画や他部局の関係施策の整理を行った上で、都市の現状と将来を展望し

- ・住民の生活や経済活動を支える上で都市がどのような課題を抱えているのか
- ・持続可能な都市としてどのような姿を目指すのか

を分析し、解決すべき課題を抽出する事が重要です。

このことにより、自ずと誘導すべき土地利用や施設が見えてきますので、これを踏まえて、目指すべきまちづくりの方針（ターゲット）、都市の骨格構造、課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）を明確化し、具体的な区域設定、誘導施策の立案につなげていくことがポイントとなります。