

1 目的と理念

都市計画は、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べきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として定められるものです。

都市計画は、人口・産業の集中する都市部において、人々が社会・経済活動を快適かつ円滑に行えるように、秩序ある市街地の形成と、高度な都市機能の維持増進を図ることが目的の総合的な計画であるといえます。

都市は多くの人々が住み、活動する場所です。しかし、多くの機能や人口が集中すると様々な問題が生じます。

例えば・・・

- ・住宅地の中に危険物を扱うような工場が立地することは安全な環境とはいえません。
- ・狭い敷地に高層ビルを建てると、その周辺には十分に太陽が当たらず、快適な環境ではなくなってしまう。
- ・場当たりに建設された道路は自動車がうまく流れず、常に渋滞が発生し、その周辺は住みにくい環境になってしまいます。

このような問題を未然に防止し、解決していくことにより、安全で、快適で、住みやすい都市を形成することができます。

(1) 都市計画とは

安全で、快適で住みやすい都市を実現させるためには、あらかじめ競合する土地利用について調整し、必要な基盤整備や市街地の開発について計画を立てておかなければなりません。

良好な都市環境を形成するためには、都市全体の土地利用とそれを支える社会基盤の整備について計画を立て、計画に沿ってまちづくりを進めるための共通ルールを定め、お互いにそのルールを守ることが必要です。この計画のことを「都市計画」といいます。

都市計画法（昭和43年6月15日法律第100号）

（目的）

第1条 この法律は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もつて国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。

（都市計画の基本理念）

第2条 都市計画は、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べきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として定めるものとする。

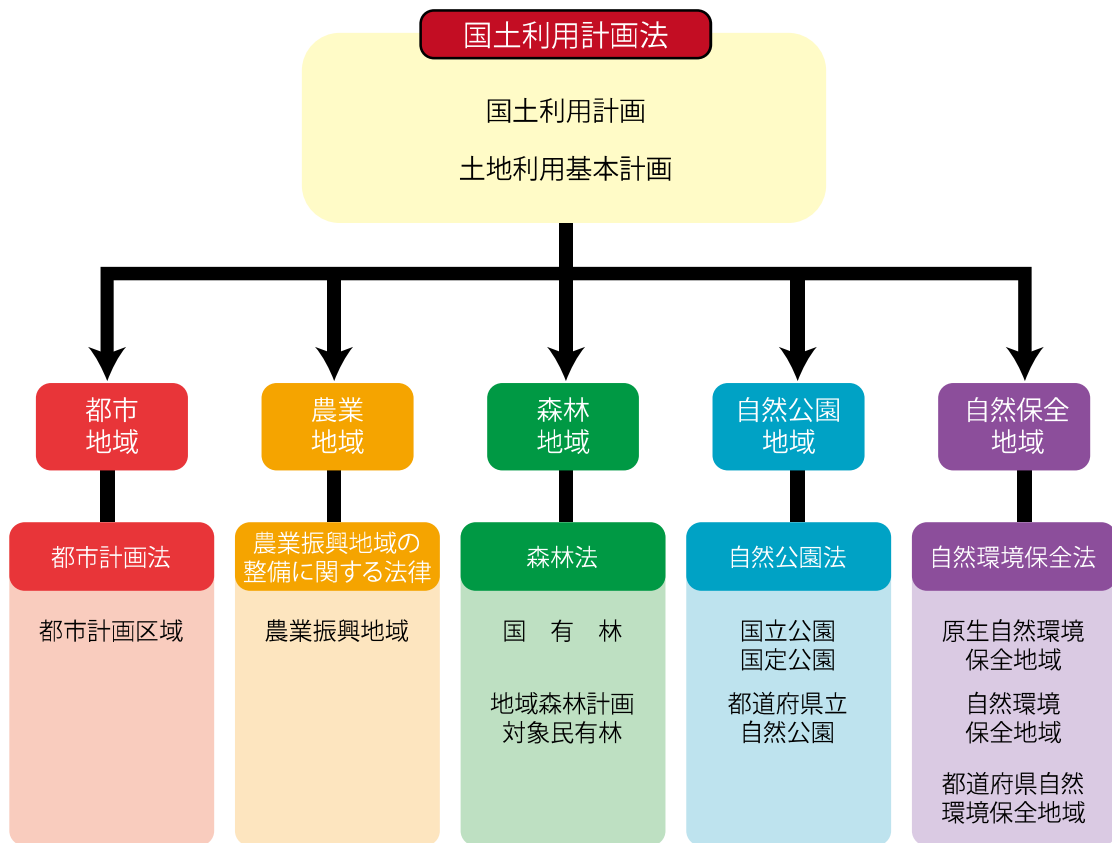
2 法体系

都市計画は、国土の均衡ある発展を目的としているため、国土の計画的利用に関する計画などのいわゆる上位計画に適合するよう定めることとされています。

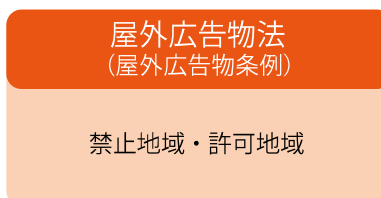
本県においては、県土の適正かつ合理的な土地利用を図るために県が策定する土地利用基本計画により、5つの地域に区分されています。このうち、「都市地域」については、都市計画法に基づく「都市計画区域」に指定することができます。

土地利用の誘導・規制や都市計画事業の取扱いなどについては、都市計画法のほか、様々な個別法制によって規定されています。

土地利用基本計画による区分体系図



この区分以外に…



など

3 都市計画の役割

都市計画法に定められた目的と理念に基づいて、都市計画は、都市の健全な発展、秩序ある市街地の形成、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動の確保を実現するために次のような役割を持っています。

(1) まちの将来像を示す

まちの将来像は「マスタープラン」によって示されます。

マスタープランには、県が策定する「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(いわゆる「区域マスタープラン」)(法 § 6の2)」と市町村が策定する「市町村の都市計画に関する基本的な方針(いわゆる「市町村マスタープラン」)(法 § 18の2)」及び立地適正化計画(都市再生特別措置法 § 82)があり、市町村マスタープラン及び立地適正化計画は「区域マスタープラン」に即したものとする必要があります。

用途地域や都市計画道路といった個別の都市計画は、これらのマスタープランに沿った形で決定・変更されていくことになります。

(2) 計画的な土地利用への規制と誘導

マスタープランに基づき、都市全体として適正な土地利用を推進するためには、土地利用制度を活用した規制や誘導が必要です。

- ・無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るための区域区分制度の選択→P.18
- ・望ましい市街地の形成を誘導する地域地区の決定→P.20
- ・地域の実情に応じたきめ細やかなまちづくりのための地区計画等の決定→P.26
- ・区域区分制度の担保と良質な宅地水準の確保のための開発許可制度→P.48

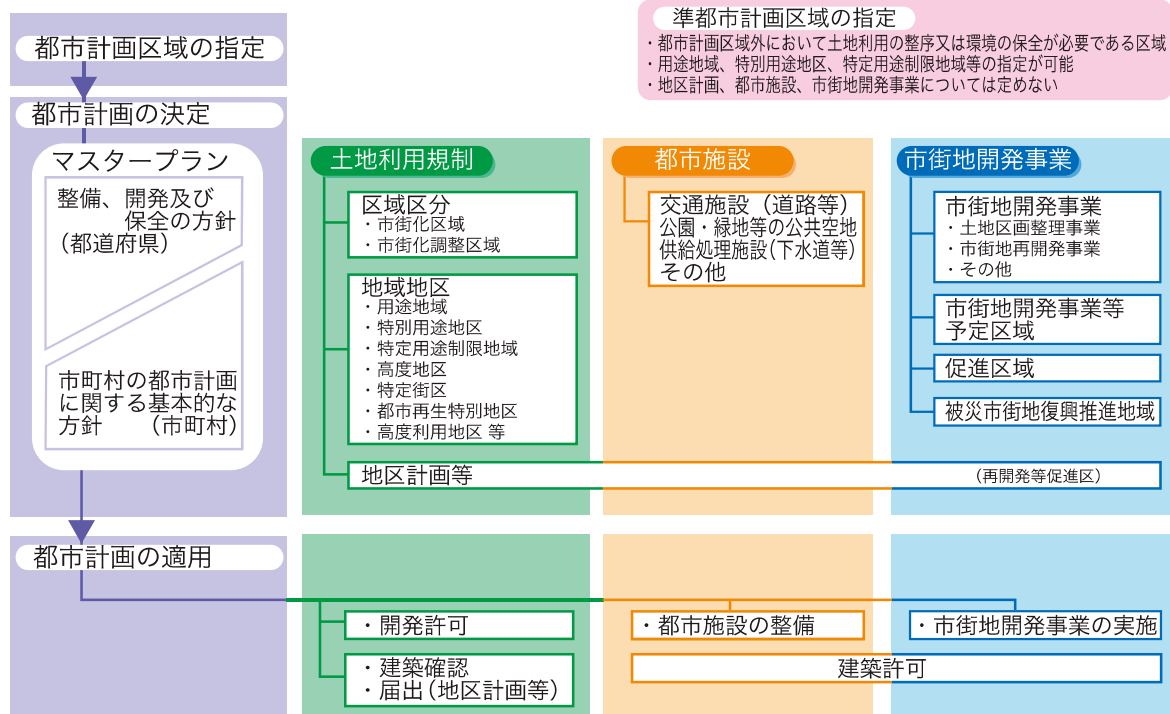
(3) 快適な都市生活・都市活動のための基盤整備

土地利用が長期にわたって良好な市街地づくりを目指すのに対し、道路や公園といった都市施設の整備や土地区画整理事業による宅地の供給などは、費用はかかりますが比較的短時間で市街地の形成を進めることができます。

これらは、都市計画事業として実施され計画的に整備されていきます。

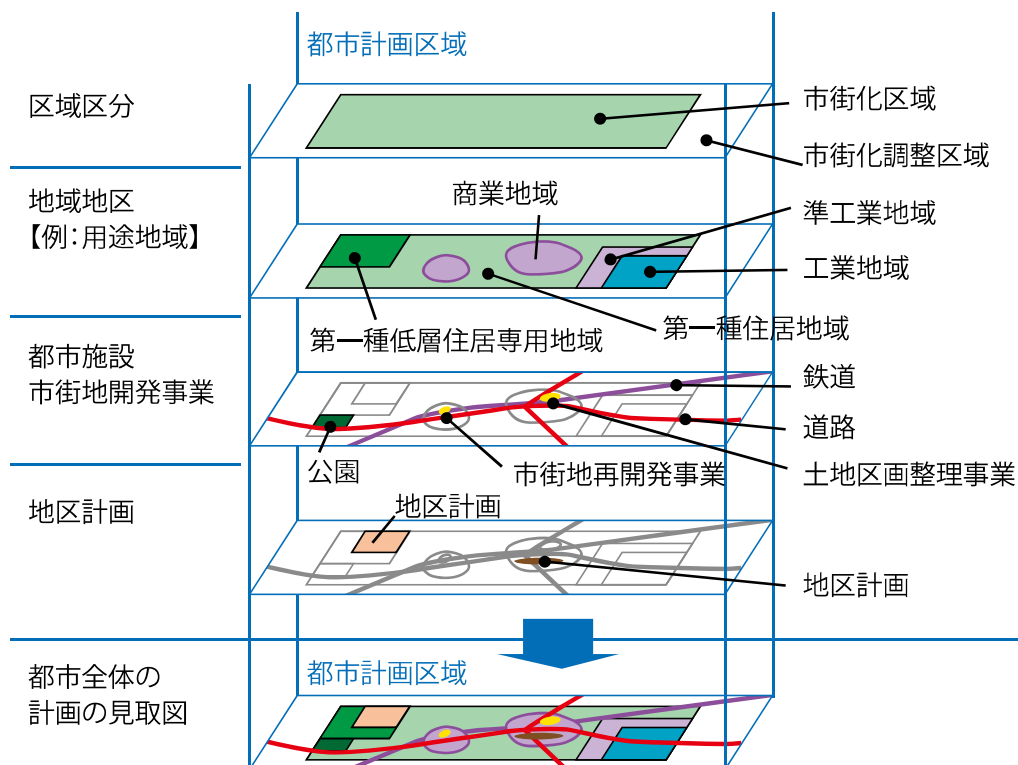
- ・道路、公園、下水道等の都市施設の整備
- ・土地区画整理事業や市街地再開発事業等の市街地開発事業の実施

都市計画制度の構成



出典：国土交通省ホームページ

都市計画制度の構造



出典：国土交通省ホームページ

4 都市計画区域の指定

人口の集中する都市やその周辺地域において、都市計画を活用して都市づくりに取り組むためには、都市計画法や建築基準法等の法令の適用を受ける土地の区域の範囲をあらかじめ指定しておく必要があります。

この区域を「都市計画区域」といい、県が指定することになっています。

また、都市計画区域外で、開発圧力が高まっている地域においては、将来における良好な環境を保全する観点から、必要に応じて「準都市計画区域」を定めることができます。

(1) 都市計画区域

次のいずれかに該当し、かつ、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を指定します。(法§5①)

- ① 市であること。
- ② 当該町村の人口が1万人以上で、商工業その他の都市的業態に従事する者の数が全就業者数の50%以上であること。
- ③ おおむね10年以内に、②に該当する見込みがあること。
- ④ 市街地の人口が3千人以上であること。
- ⑤ 温泉その他の観光資源があることにより多数人が集中するため、特に、良好な都市環境の形成を図る必要があること。
- ⑥ 災害により市街地を形成している区域内の相当数の建築物が滅失、当該市街地の健全な復興を図る必要があること。

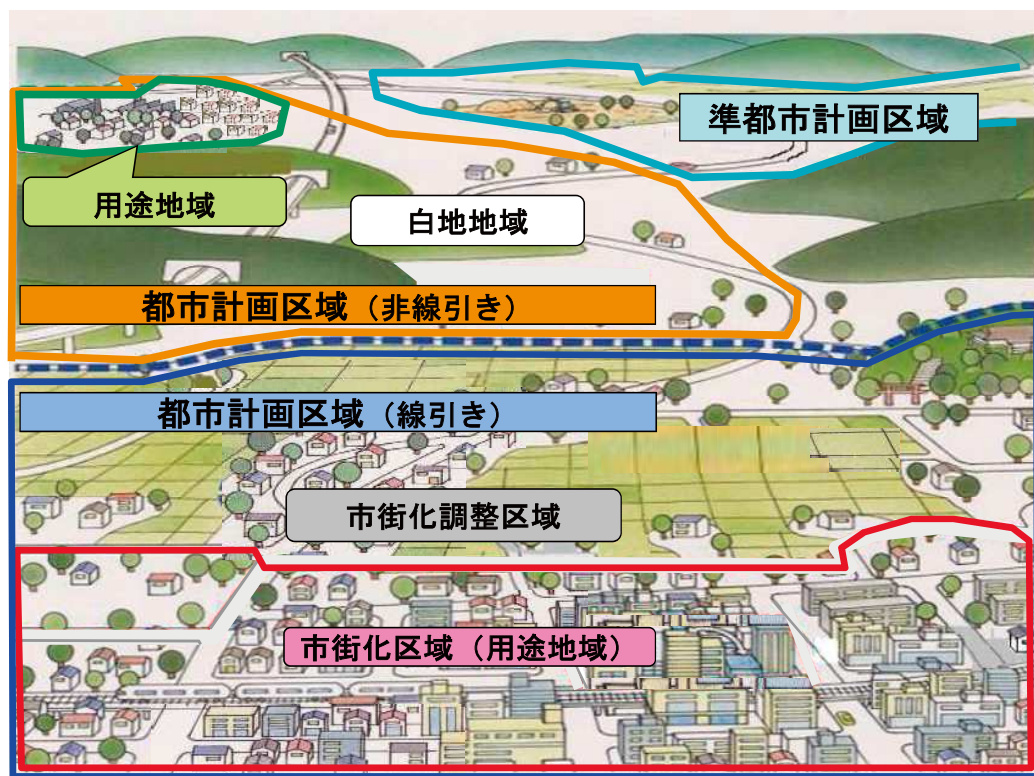
(2) 準都市計画区域

インターチェンジ周辺等で都市計画区域外であっても相当数の建築物等が建築・建設されたり、造成が行われたりしている区域など土地利用の整序や環境保全措置を講じることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じる恐れがある区域として指定する一定の区域をいいます。

この区域には、土地利用に関する都市計画を定めることはできますが、都市施設や市街地開発事業は定めないこととなっています。

なお、鹿児島県では、準都市計画区域の指定はありません。

都市計画区域・準都市計画区域のイメージ



出典：国土交通省ホームページ

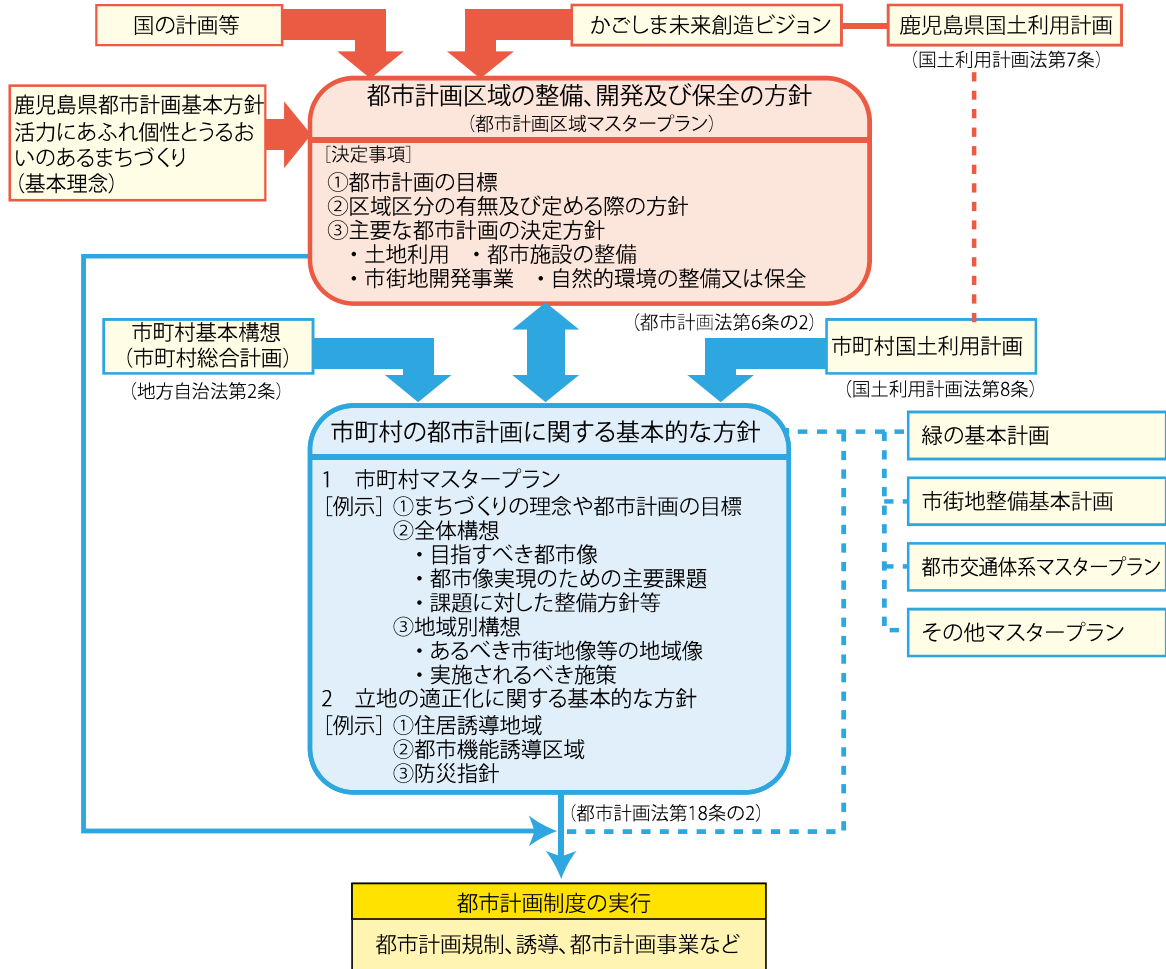
5 マスタープランの策定

都市計画のマスタープランは、都市を整備していくにあたり、その目標や長期的な視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を住民に理解しやすいカタチでとりまとめたものです。

本県では、このマスタープランの作成にあたり、本県の個性とうるおいのあるまちづくりを推進していくため「鹿児島県都市計画基本方針(平成15年3月)」を策定し、平成16年に県下全都市計画区域の都市計画区域マスタープランを作成しました。

また、このマスタープランに基づく都市計画制度の具体的な運用において、本県の実情を踏まえた考え方を示すガイドラインとして「鹿児島県都市計画運用指針(平成16年11月)」を策定し、都市計画制度の一貫した運用に努め、都市計画行政の円滑な推進を図っているところです。

鹿児島県における都市計画区域マスタープランの位置付け



(1) 都市計画区域マスタープラン

平成12年5月の都市計画法の改正により、地域の実情に応じたまちづくりが可能となるように都市計画制度の充実が図られ、平成16年5月までに「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を策定するよう法制化が行われました。

これは、都市計画区域ごとにその都市の長期的なビジョンを示すとともに、土地利用、都市施設、市街地開発事業などについて将来の大まかな配置、規模を示すものです。

市街化区域と市街化調整区域の区域区分(いわゆる「線引き」)を行うかどうか、行うのであればおおむねどのような方針で線引きを行うかも示されます。

〈定める事項〉

- ・都市計画の目標

おおむね20年後の広域的な都市の将来像とその実現のプロセスと都市づくりの基本理念を示します。

- ・区域区分の設定

市街化区域、市街化調整区域の設定の有無を判断し、設定する場合はその方針を定めます。

- ・主要な都市計画決定の方針

土地利用や都市施設の整備等に関する方針について定めます。

(2) 市町村マスタープラン

住民に最も近い立場にある市町村が、その創意工夫の元に住民の意見を反映し、まちづくりの具体性のある将来ビジョンを確立することにより、市町村の定める具体の都市計画について体系的な指針となるように定めるものです。

策定に当たっては、住民の意向を十分反映させることや市町村都市計画審議会などの議を経ることが必要であり、策定後は公表し、都道府県知事へ通知することとなっています。

〈定めることが想定される事項〉

- ・全体・地域別の将来像、用途地域等の土地利用、道路、公園等の都市施設整備の方針、実現化の方針など

(3) 立地適正化計画

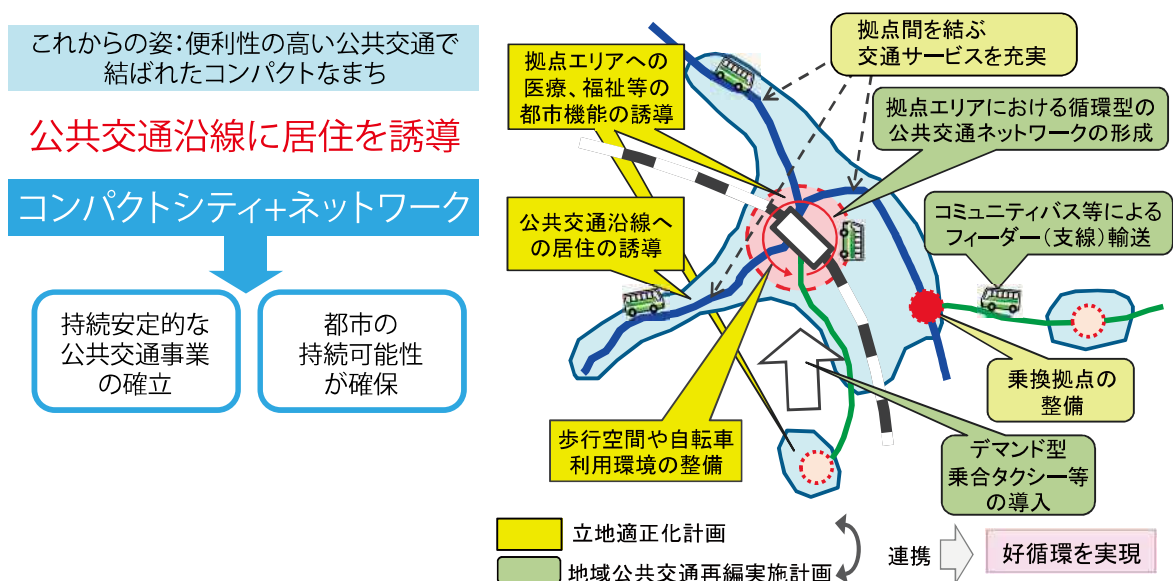
(ア) 概要

「立地適正化計画」は、居住機能や医療、福祉、商業、公共交通等の様々な都市機能の誘導により、都市全体を見渡したマスタープランとしてまちづくりの主体である市町村が作成することとされており、市町村マスタープランの一部と見なされます。(都市再生法 § 82)

立地適正化計画は、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り、土地利用規制等で都市を「コントロール」するこれまでの考え方に、「マネジメント」という視点が新たに加わることになります。

このため、医療・福祉施設、商業施設や住居などがまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が自家用車に過度に頼ることなく、公共交通によりこれら生活利便施設等にアクセスできるようになるなど、都市計画と公共交通を連携させた上で、都市構造を見直し、「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ことが重要になっています。

さらに、頻発・激甚化する自然災害への対応として、災害リスクを踏まえた防災まちづくりの目標を設定し、災害に強いまちづくりと併せて都市のコンパクト化を進めることが必要となります。



出典: 国土交通省ホームページを加工して作成

(イ) 計画作成のポイント

立地適正化計画を作成するにあたっては、具体の誘導区域の設定の前に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する必要があります。

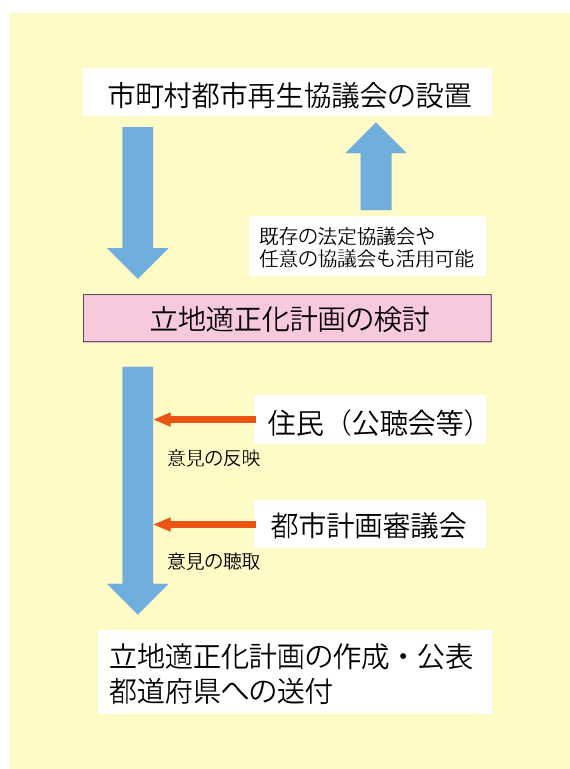
その上で、

- ・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ことが重要です。

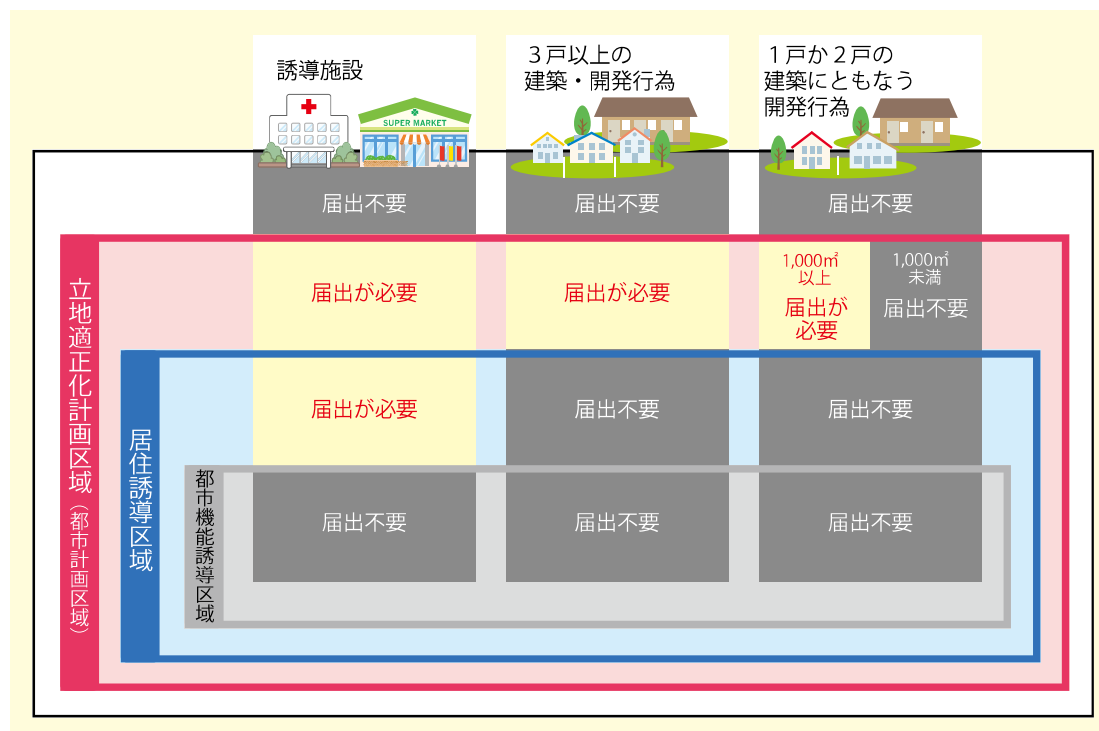
これにより、自ずと誘導すべき土地利用や施設が見えてきますので、これを踏まえて、目指すべきまちづくりの方針(ターゲット)、目指すべき都市の骨格構造、課題解決のための施策・誘導方針(ストーリー)を明確化し、具体的な施設、区域設定及び誘導施策の立案につなげていくことがポイントになります。

立地適正化計画の作成の流れ



(ウ) 建築物等の届出

誘導区域の外で一定の建築行為等を行う場合は、事前に市町村に届出が必要です。これらは、誘導区域外で行われる住宅開発や誘導施設の整備の動きを市町村が把握するための制度になります。



(エ) 主な誘導方策

- 都市機能を整備する事業者に対する整備費用支援
- 公共交通の整備費用支援
- 用途・容積率規制の緩和
- 住宅整備を行う民間事業者による都市計画・景観計画の提案制度

(オ) 防災指針

居住誘導区域や都市機能誘導区域の区域内に浸水想定区域等の災害ハザードエリアが残存する場合には以下のような防災・減災対策を防災指針として位置付けることが必要となります。

- 住宅や誘導施設の災害ハザードエリアからの移転
- 土地や家屋の嵩上げ等の浸水リスクに対する対策
- 避難路・避難場所の整備、避難誘導のための看板・案内板の設置、防災情報提供手段の充実及びこれを災害時に利用できるようにするための維持管理
- 地区防災計画の検討・作成
- 災害リスクの低減に関与する河川事業や下水道事業

6 都市計画決定・変更

(1) 都市計画に関する調査

都市は時間とともに常に変化しています。土地利用や道路等の都市施設の計画を適切に策定するためには、人口動態や市街地の現況・開発動向等の把握を目的とした調査・分析を行い、都市の将来を予測することが必要です。

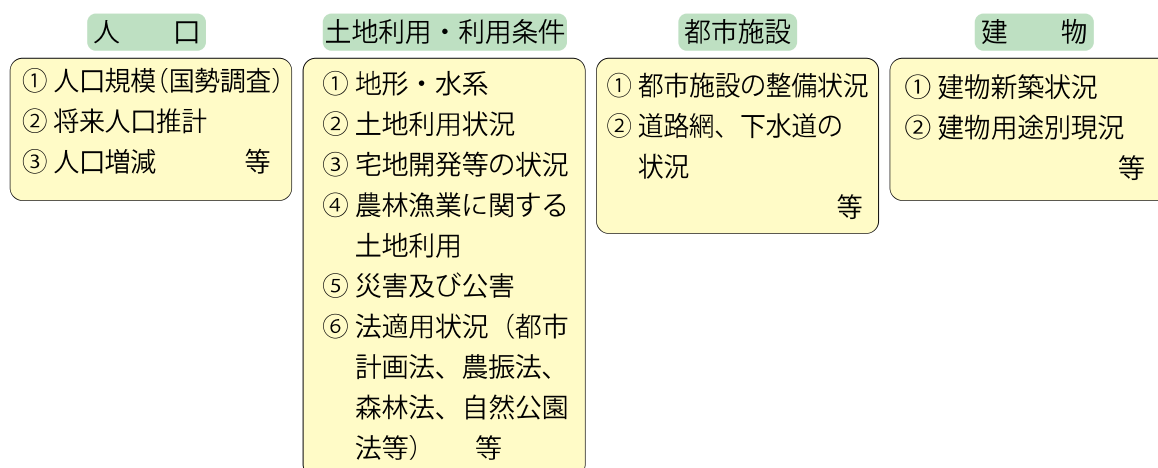
このようなことから、法第6条に定められた都市計画基礎調査を定期的に(おおむね5年ごとに)実施するとともに、街路交通調査等その他の様々な調査も必要に応じて行っています。

(ア) 都市計画基礎調査

人口規模、産業分類別の就業人口の規模、市街地の面積、土地利用交通量等に関する現況及び将来の見通しについての調査を県が行います。

この結果は、市街化区域及び市街化調整区域との区分、用途地域等の都市計画の策定や見直しなどの基礎資料として活用されています。

都市計画基礎調査項目

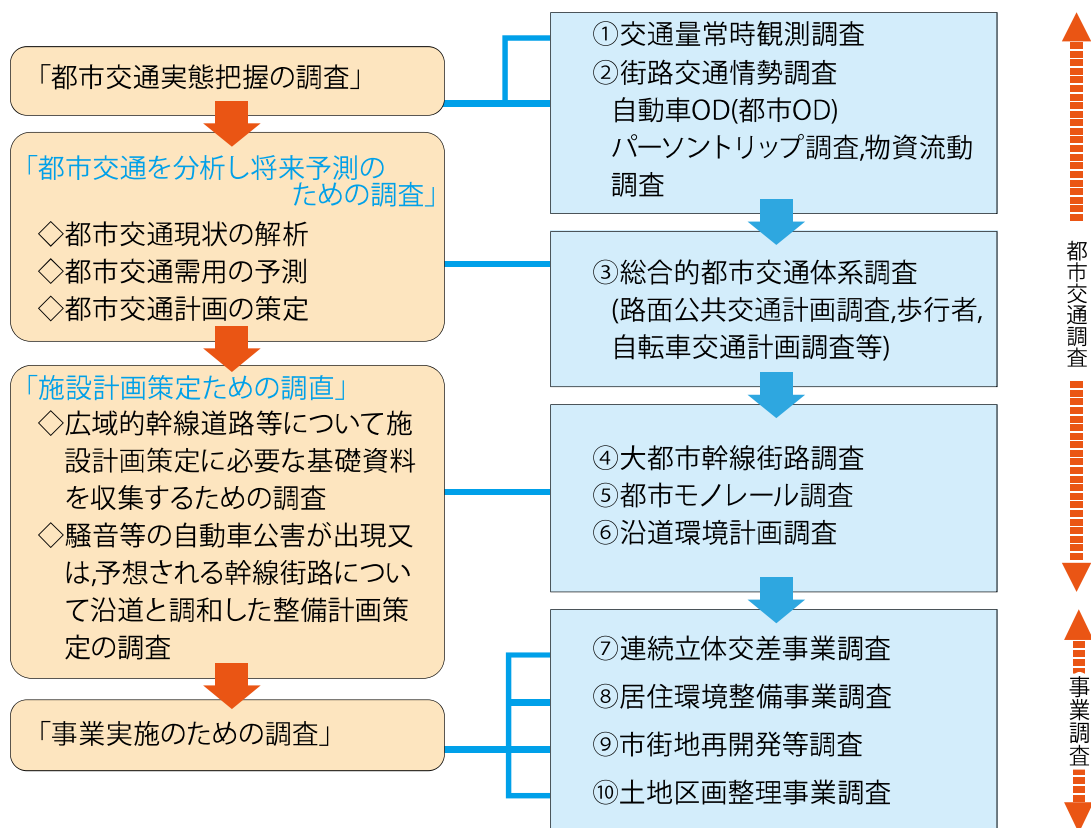


(イ) 街路交通調査

複雑で多様な都市問題を解決し、円滑な都市機能を確認することを目指して、街路等の都市交通施設整備を総合的計画的に進めるための基礎となる調査です。

総合的な都市交通マスタープラン等を策定する総合都市交通体系調査と特定の重要な街路事業について事業計画を策定する街路事業調査があります。

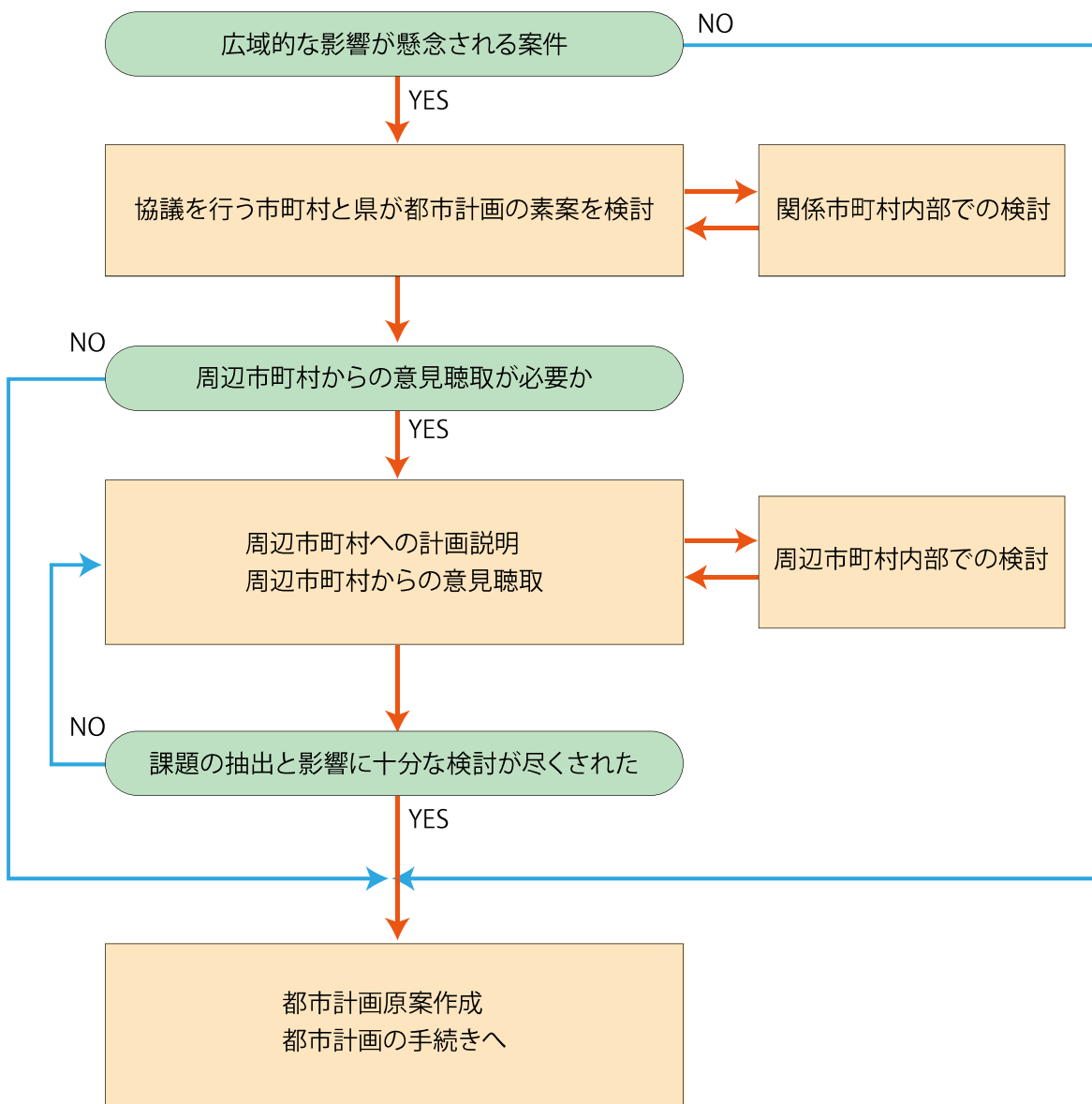
街路交通調査体系



(2) 広域調整

市町村は、法第19条の規定に基づき、県との協議の手続きを通して、都市計画の決定・変更を行います。その際、広域的な影響が懸念されるものについては、「広域的都市機能の適正立地評価ガイドライン」による調査検討を行うこととしています。

手続きの流れ



(3) 都市計画の決定

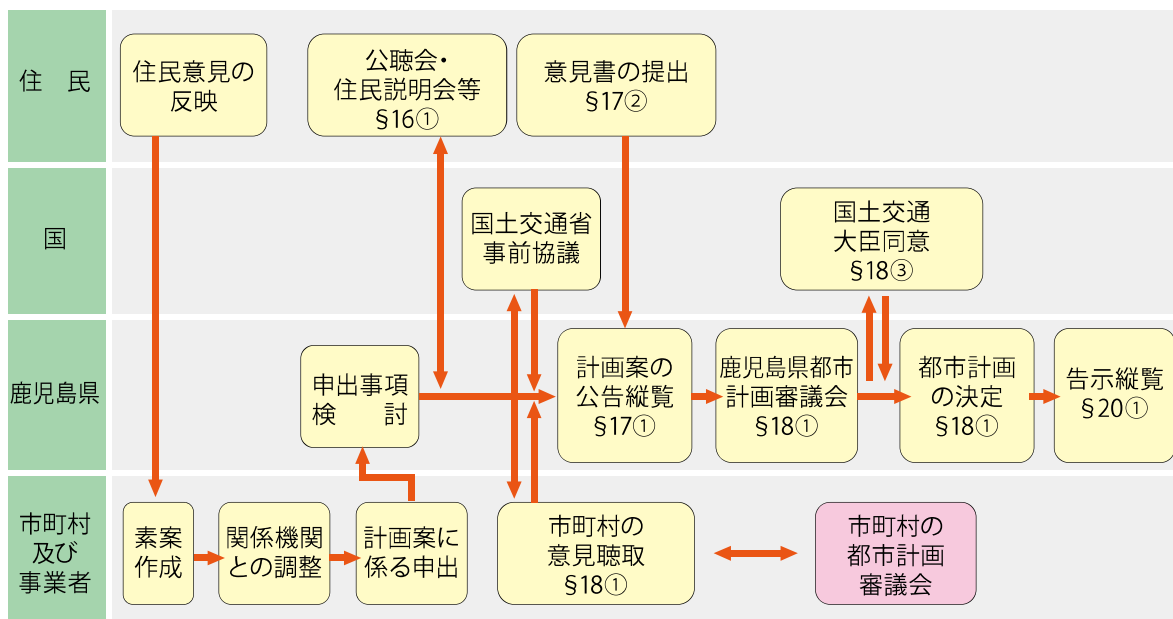
市町村の区域を越える広域的な視点から定めるべきもの及び根幹的な都市施設等は、都道府県が定め、その他のものは市町村が定めます。

都市計画を定める際は、住民意見を反映するため必要に応じて公聴会や説明会などを開催します。

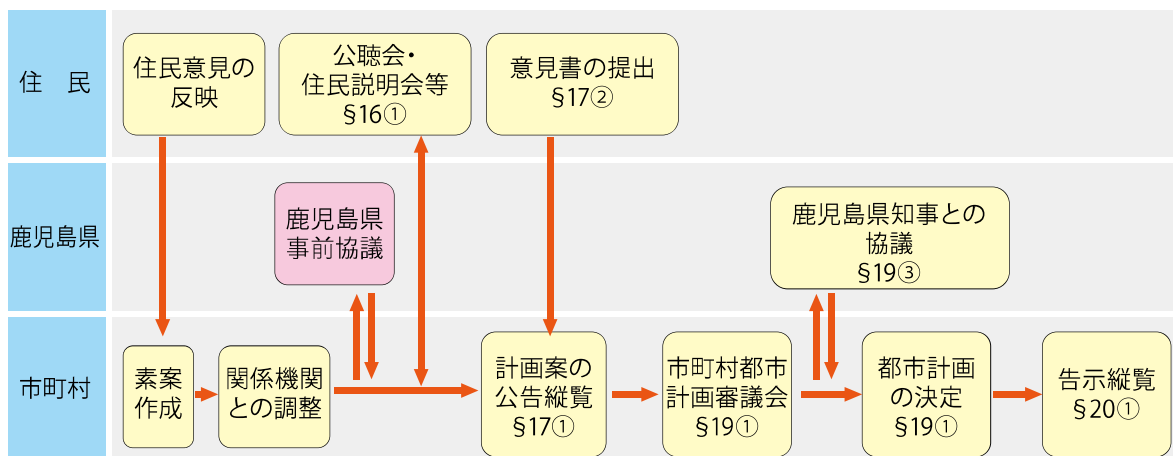
さらに都市計画の案は2週間縦覧され、その間に住民や利害関係人は意見書を提出することができます。その後、都市計画の案は都市計画審議会で審議された後、決定または変更されます。

手続きの流れ

(鹿児島県が定める都市計画)



(市町村が定める都市計画)



（４）都市計画審議会

鹿児島県都市計画審議会は、法第77条の規定により設置されている知事の附属機関です。県が都市計画決定・変更しようとするときは、この審議会の議を経なければなりません。

このため審議会は、県が都市計画を定めるときに都市計画法に基づき都市計画の案を調査・審議するほか、知事の諮問に応じて都市計画に関する事項の答申をします。

〈委員の構成〉

都市計画は、都市の将来の姿を決定するものであり、決定後は住民の私権の制限にまで及ぶことから、住民生活に極めて大きな影響を及ぼすものとなります。

このため、審議会の委員は、学識経験者や国の関係機関、市町村長、県議会議員、市町村議会の議長など幅広い分野から委嘱しています。

（５）提案制度

都市計画は、県や市町村が定めることとなっていますが、地域住民である土地所有者等が都市計画に関して提案することができます。

提案できる都市計画は、都市計画区域または準都市計画区域内において土地所有者やまちづくり協議会、NPO等が、一定の面積（0.5ha）以上の一体的な区域について、土地所有者等の3分の2以上の同意を得た場合に、マスタープランや都市再開発方針等を除くすべての都市計画について、その案を提案することができる制度です。

提案者から提案を受けた都市計画決定権者は、都市計画決定等をする必要があるかどうかを判断し、その案を元に一連の手続きを経て都市計画審議会に付議します。都市計画決定をする必要がないと判断した場合も、提案された素案を都市計画審議会に提出することが義務付けられています。

まちづくりに関する都市計画の提案制度のフロー

