

むつ市都市計画マスタープラン

第1回公開勉強会

テーマ1 都市計画とは？

平成21年2月21日

都市とは・・・？

◆人々が集まり、『住み』、『働き』、『憩う』ところ

一般的に、第二次産業(工業・建設業など)・第三次産業(商業・サービス業など)が発展し、就業の場や生活の利便、あるいは文化活動やコミュニティ、憩いなどを求めて人口の集中が起こり、その結果形成された大きな街が『都市』と言われています。



人口や産業が集中し、活発な都市活動を展開していくために、

◆都市には、安全性、快適性、機能性が求められます。

都市にルールがなく、放置すると・・・

◆「都市問題」と呼ばれている、都市の発展や快適な生活を妨げる大きな障害が起きることが心配

たとえば、

- 道路や下水道などの基本的な社会資本が整備されていない環境の悪い市街地が形成され、交通渋滞・事故の多発や排水が十分に処理されず公害や水害が発生すること
- 土地の造成や建物の建築に当たってのルールがないため、災害に弱い市街地が形成されること、用途の混在や騒音、日照問題などの公害も発生すること

○優良な農地や山林が安易に開発されてしまい、農林業の衰退や自然環境が保全できなくなること

このような、
都市の問題を未然に防ぐため、

- ◆安全で、快適な都市生活及び機能的な都市活動を計画的に誘導し、秩序ある住みよい街を確保するためのルールとなる『都市計画』が必要となります。
- ◆『都市計画』は、この目的の実現に向け、自然環境や農林漁業との健全な調和を図りつつ、都市全体のあり方を決定するものです。



都市計画に定められる事項は・・・

◆都市計画では、**土地の使い方や建物の建て方のルール**をはじめ、まちづくりに必要な**道路、公園、下水道などの施設計画**などを総合的に定め、“**都市計画法**”に基づいて運用されていきます。

具体的には、

■ **適正な土地利用の規制・誘導**

■ **道路、公園、下水道、ごみ焼却場などの都市施設の計画、事業**

■ **土地区画整理事業、市街地再開発事業などの市街地開発事業**

都市計画とは

- 市街化区域
市街化調整区域
(▶都法7)
- 地域地区
(▶都法8~10)
- 促進区域
(▶都法10の2)
- 遊休土地転換利用
促進地区
(▶都法10の3)
- 被災市街地復興推
進地域
(▶都法10の4)
- 都市施設
(▶都法11-1)
(▶都令5)
- 市街地開発事業
(▶都法12)
- 市街地開発事業等
予定区域
(▶都法12の2)
- 地区計画等
(▶都法12の4)

都市計画区域を、優先的に市街化される市街化区域と、市街化を抑制する市街化調整区域に分け、有効な投資により、秩序ある市街化を図ることを目的

都市計画区域内に目的に応じた地域区分を設定して、土地利用の規制を行い、都市の良好な環境と高度利用の維持を図ることを目的。用途地域のほか各地域地区がある。

宅地の権利者等による計画的な市街地の整備又は再開発を誘導するため市街化区域内に、①土地区画整理促進区域、②市街地再開発促進区域、③住宅街区整備促進区域、④拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域を設け、誘導するのが目的

低・未利用地について、効果的に土地利用転換し、積極的に有効利用を図ることを目的

大規模な火災、震災その他の災害を受けた市街地について、迅速に良好な市街地の形成と都市機能の更新を図ることを目的

1 道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナル、その他の交通施設
 2 公園、緑地、広場、墓園その他の公共空地
 3 水道、電気・ガスの供給施設、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場その他の供給施設又は処理施設
 4 河川、運河その他の水路
 5 学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設
 6 病院、保育所その他の医療施設又は社会福祉施設
 7 市場、と畜場又は火葬場
 8 一団地の住宅施設（団地で50戸以上の集団住宅）
 9 一団地の官公庁施設
 10 流通業務団地
 11 電気通信事業の用に供する施設
 12 防風・防火・防水・防雪・防潮・防砂の施設

(事業の種類) (事業概要)

1 土地区画整理事業……土地の区画形質を変更し宅地利用の増進と公共施設の整備改善を行う事業
 2 新住宅市街地開発事業……人口集中の著しい市街地の周辺地域に健全な住宅市街地を供給する事業
 3 工業団地造成事業……首都圏、近畿圏の既成市街地への人口集中を防止するため工業団地の造成事業
 4 市街地再開発事業……市街地の高度利用と都市機能の更新とを図るため建築敷地等の整備事業
 5 新都市基盤整備事業……人口集中の著しい大都市周辺地に新都市建設・宅地造成を行う事業
 6 住宅街区整備事業……大都市地域の土地の区画形質の変更を行い公共施設・共同住宅の一体事業

大規模な開発事業の施行区域が確定した段階で、予想区域に関する都市計画を定め、これにより大規模な宅地開発の適地を早期に確保することを目的

一体として良好な環境の街区の整備等を図ることを目的として、整備計画を定めたり、条例によって建築規制が行われる。内容を特化したものとして、①住宅地高度利用地区計画、②再開発地区計画、③防災街区整備地区計画、④沿道地区計画、⑤集落地区計画がある。

memo.
都市計画施設（都市計画において定められた左記の都市施設をいう）の区域内においては、建築の規制があるので注意を要する。(▶都法53、54)

都市計画区域とは・・・

- ◆健康で文化的な**都市生活**と機能的な**都市活動を確保すべき区域**を言います。
- ◆人口、就業者数などの一定の要件を満たす**中心市街地**を含みます。
- ◆自然的・社会的条件、人口・土地利用・交通量などの現況・推移を考慮して、実質的に**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区域**を指定します。
- ◆都市計画区域は、広域的な調整を図る必要があるため、**県によって定められます**。

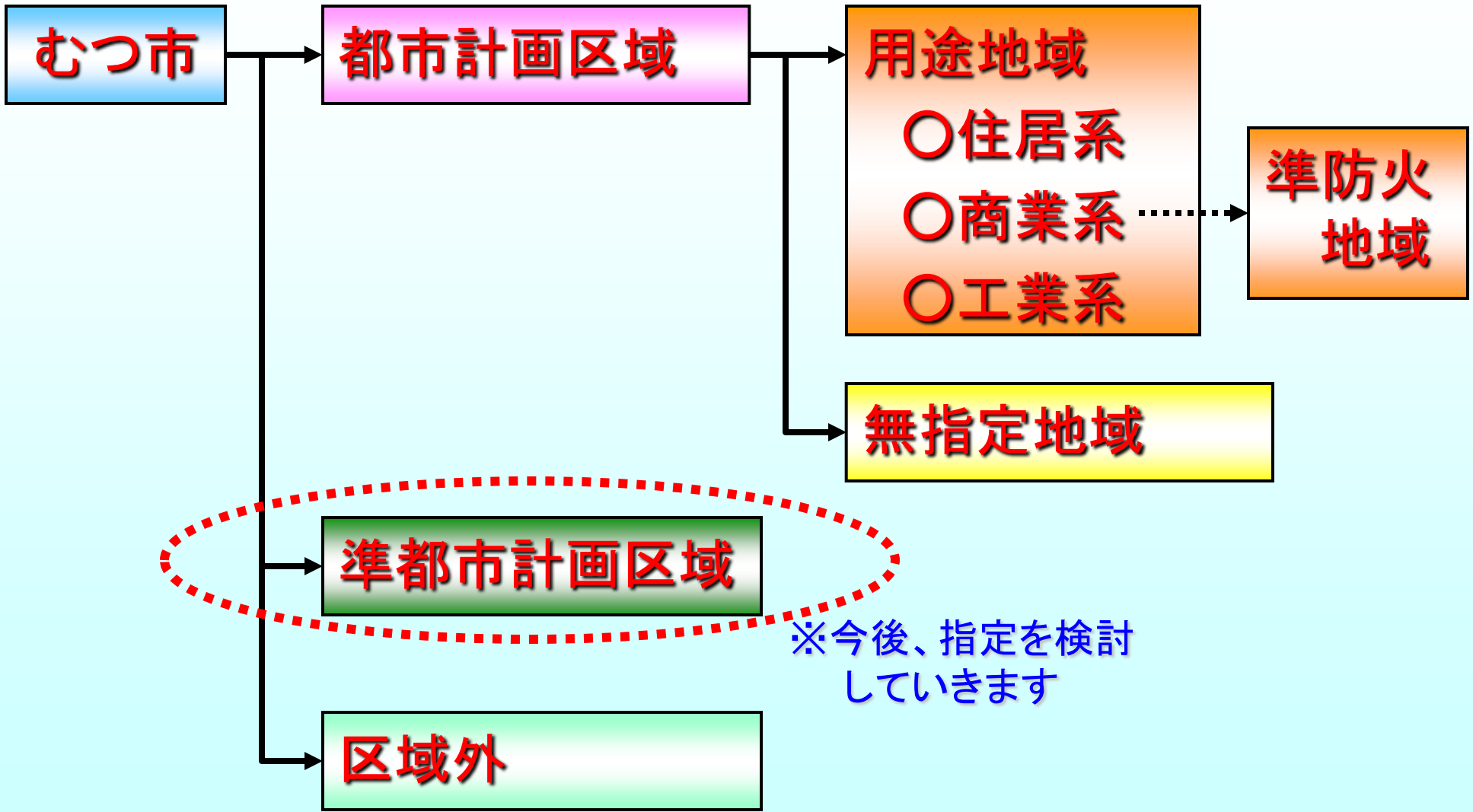
準都市計画区域とは・・・

- ◆ **都市計画区域外の区域のうち、相当数の建築や敷地の造成が行われている（行われようとされている）区域が対象となります。**
- ◆ **自然環境や農地等の保全・整備に関する法律等による土地利用の規制の状況**を勘案して、
 - ・用途の無秩序な混在や良好な景観の喪失を防ぐこと
 - ・大規模な集客施設の立地を規制することなど、
積極的な整備や開発を行う必要はないものの、そのまま土地利用を放置すれば、将来における都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる区域に、土地利用の整序のみを行う目的で定める区域です。

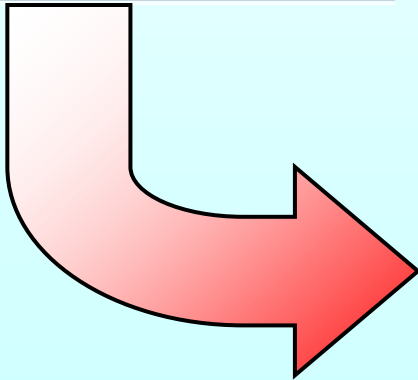
都市計画区域等の設定の効果は・・・

- ◆ **建築基準法の規定が適用**され、建築をする際は、建築確認を受けます。これにより**建築物の安全性などが担保**されることとなります。
- ◆ 良好な市街地環境形成を規制・誘導していくしくみとして、**一定規模以上の開発を行う際の許可制度**が設けられます。開発に当たっての**一定の技術的水準が担保**されることと、**自然環境に影響を与える開発等を制限**することができます。
- ◆ **用途地域**などを指定することによって、**地域事情に沿った土地利用を誘導**していくことができます。

むつ市の土地利用は・・・



土地利用や建築に建築に
ルールがなかったら...



都市計画によって誘導すると...



都市計画マスタープランとは・・・

①都市計画法第18条の2に基づき、市町村が定めます。

②概ね20年後のライフスタイルの変化や社会・経済の進展に対応した、都市の将来像を描きます。

③将来像を実現するための都市計画の基本的な方針を定め、今後、市が行う都市計画の指針となります。

④住民の意見を計画に反映させることが重要です。

そのために必要な措置を講じながら進めます。

〔懇談会(ワークショップ等)の開催、アンケート調査の実施、パブリックコメント など〕

住民参加のワークショップの様子



定められる内容は・・・

①むつ市の都市づくりの理念や都市計画の目標を定めます。

②「全体構想」と「地域別構想」の2段階で構成されます。

〔地域別は、旧町や学校区などを参考に設定します〕

③全体構想では、次のものを定めます。

■理念・目標を踏まえた「目指すべき将来像」

〔キャッチフレーズ、人口・産業などの目標数値、将来都市構造など〕

■将来像の実現のための「主要課題」

■課題に対応した「整備・保全の方針」

〔土地利用計画、道路・公園等の都市施設、景観づくりなど〕

④地域別構想では、地域別に次のものを定めます。

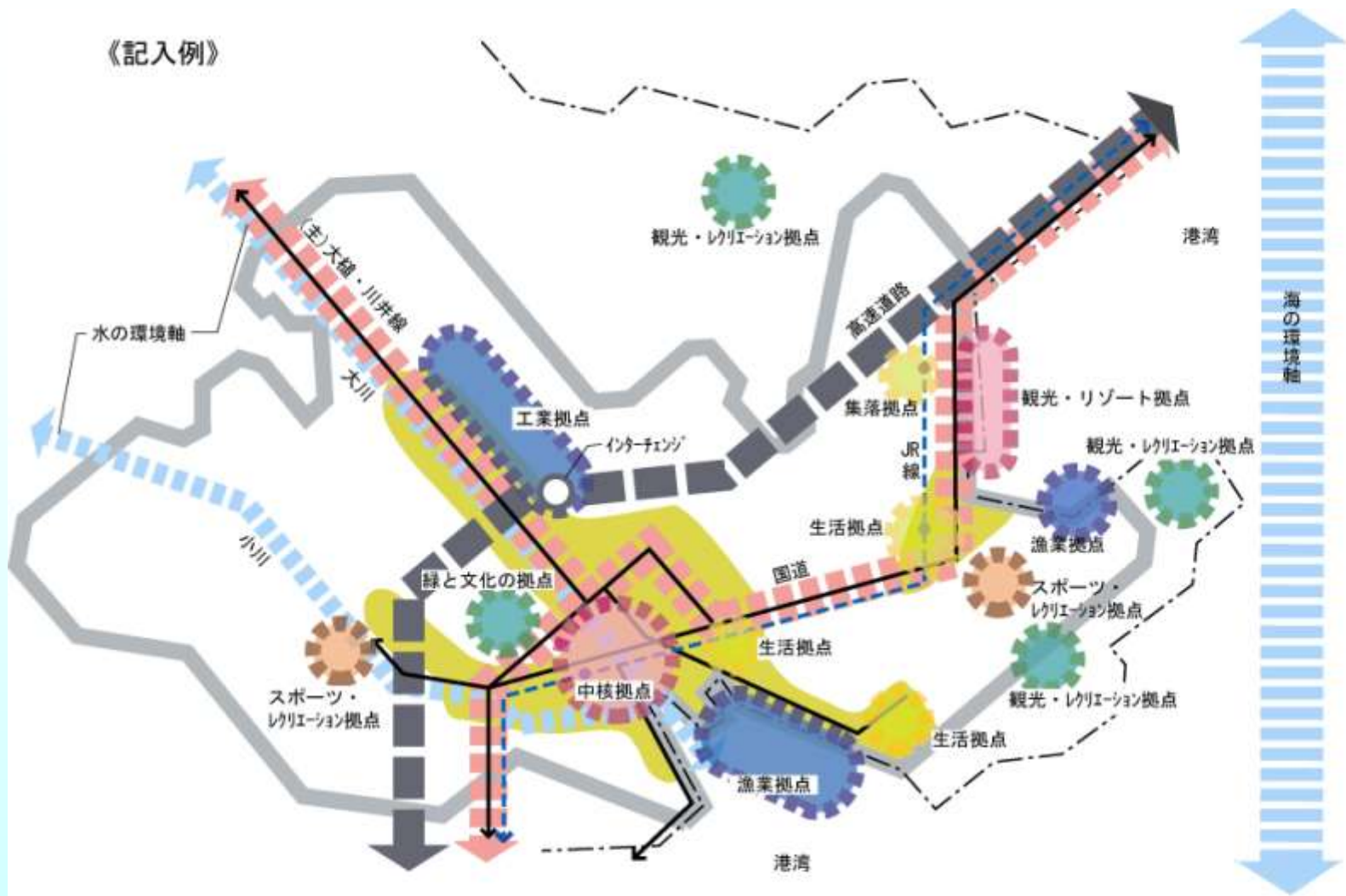
■地域のあるべき「**将来地域像**」

■実施されるべき「**施策の方向**」

⑤全体構想や地域別構想を実現するための方策を定めます。

[整備や保全するための事業・施策の方針、都市計画に定める内容 など]

《記入例》



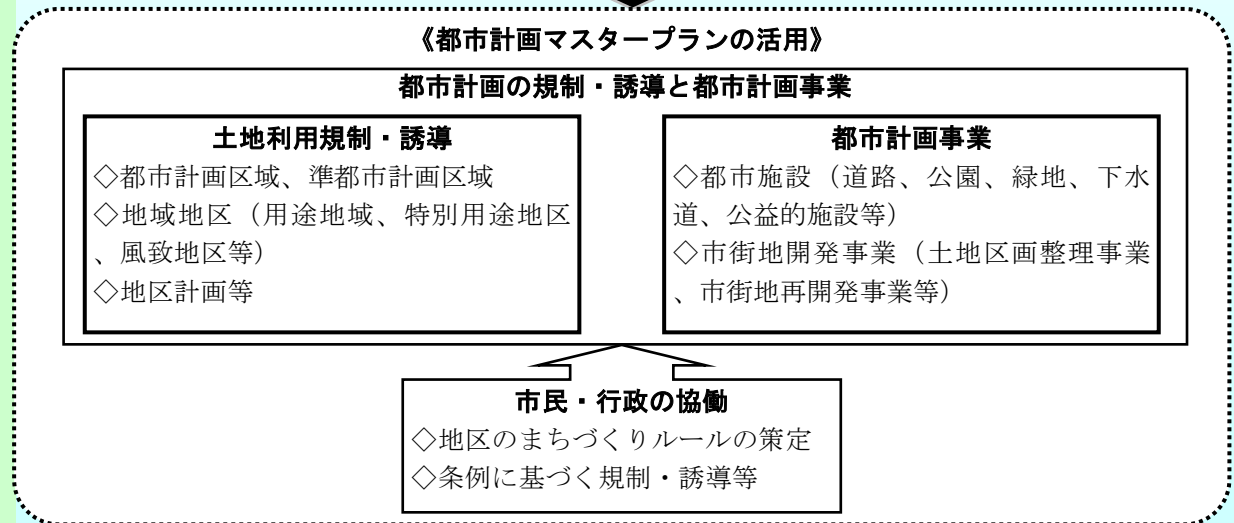
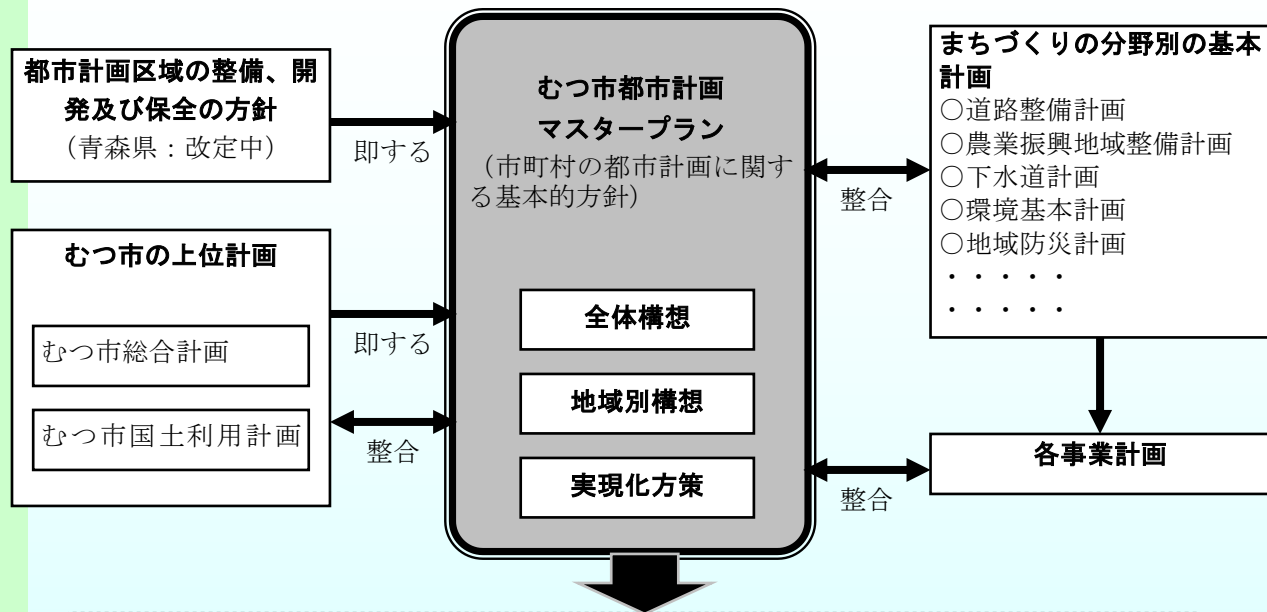
将来都市構造のイメージ

計画の位置づけは・・・

●むつ市の各種計画の土地利用や都市施設づくりの分野を受け持ちます。

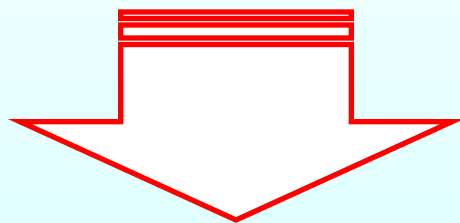
●マスタープランとの整合を図り、道路、公園・緑地などの個別の計画が整理されます。

●マスタープランを活用して、都市計画に定める内容が検討されます。



都市計画マスタープランの範囲・・・

通常の都市計画マスタープランでは、都市計画区域内が対象範囲となります。



むつ市の都市計画マスタープランでは、新しいむつ市で初めて策定されるプランであることから、「都市計画区域外も含めた、市全体での将来像、全体構想」を検討していきます。