

都市計画マスタープランの 考え方の整理

そもそも「都市計画」とは何か？

都市計画法で以下のように定義
(法第四条第1項)

この法律において「都市計画」とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための「土地利用」、
「都市施設の整備」及び「市街地開発事業」に関する計画で、次章の規定※に従い定められたものをいう。

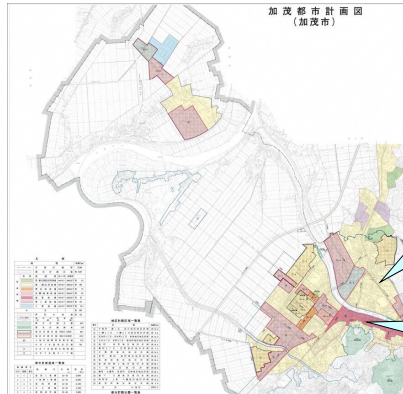
※都市計画の内容や決定及び変更手続き

都市計画はこれら3本柱で構成される

…言い換えれば、**3本柱ではない行政事務(福祉保健、教育、過疎対策、観光など)は都市計画ではない**

土地利用に関する計画(都市計画の一番重要な柱)

• 地域地区(ゾーニング)



ここは「住居地域」に指定されているので…

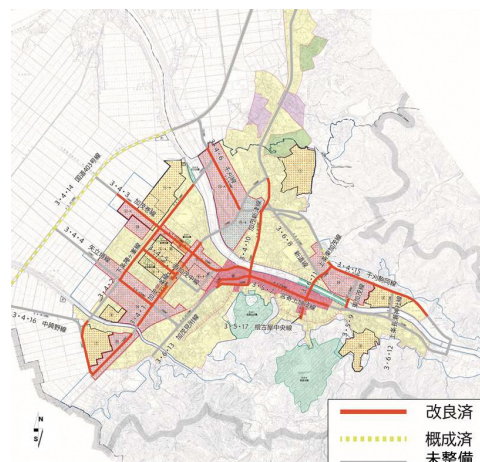
住宅やコンビニはOK
危険物を扱う工場や大型ショッピングセンターは×

ここは「準防火地域」に指定されているので…
一定の防火構造で建てる必要がある

都市施設の整備に関する計画

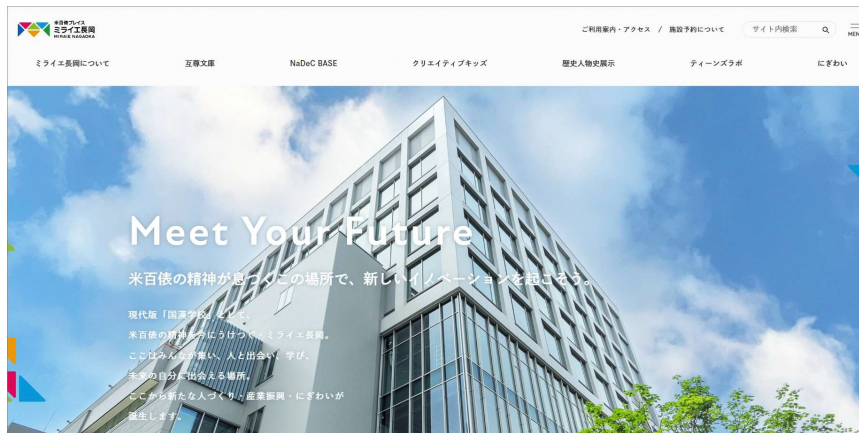
都市計画として定めることができる施設のこと、一般的にいつて**公的性格が強くかつ市街地の骨格を形成する施設**

- 都市計画で定める主な都市施設
- 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**
 - 公園、緑地、広場、墓園その他の**公共空地**
 - 水道、電気供給施設、ガス供給施設、**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**
 - 河川、運河その他の水路
 - 市場、と畜場又は火葬場
などなど



市街地開発事業に関する計画

- ・ 土地区画整理事業（加茂市内では3地区で実施）
- ・ 市街地再開発事業などなど



ミライエ長岡(再開発事業で図書館、イベントホール、オフィス等を整備)

都市基本計画として「都市計画マスタープラン」が創設(H4)

都市計画法で以下のように定義
(法第十八条の二)

第1項

市町村は、・・・中略・・・、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針(以下、基本方針)を定めるものとする。

第4項

市町村が定める都市計画は、基本方針に即したものでなければならない。

概ね20年先を目標とするプランであるが、定期的な見直しが必要

しかし、これからは**主人となる計画(マスタープラン)**に従って都市計画の**3本柱**を決める必要がある

(**マスタープラン**)
都市基本計画

都市計画の3本柱

土地利用に関する都市計画

都市施設に関する都市計画

市街地開発事業に関する都市計画

都市基本計画として「都市計画マスタープラン」が創設(H4)

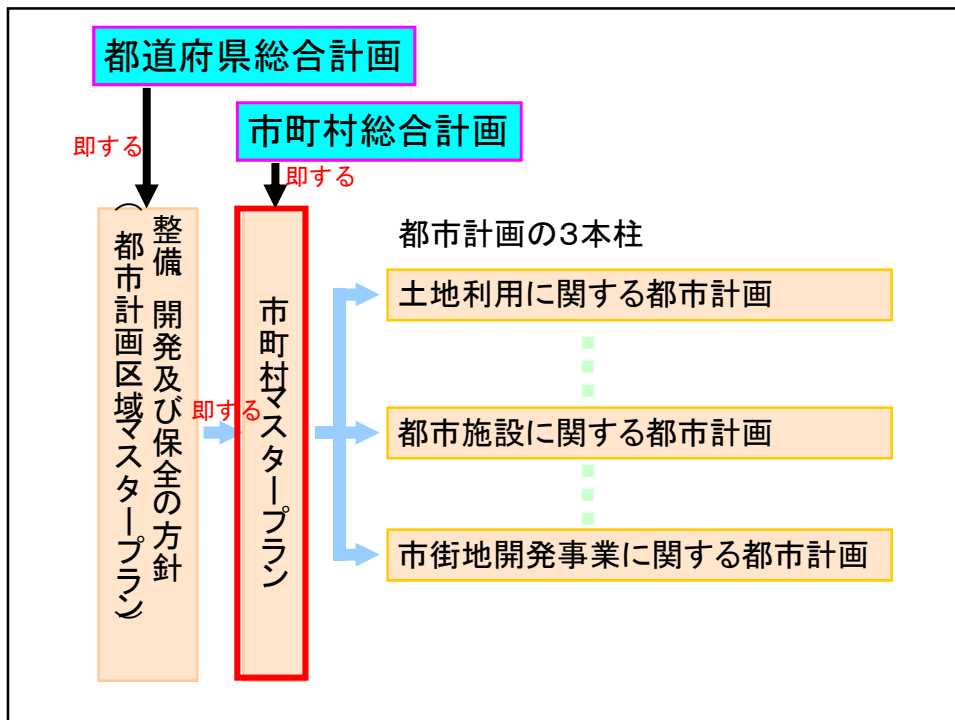
都市計画法で以下のように定義
(法第十八条の二)

第1項

市町村は、…中略…、当該市町村の**都市計画**に関する基本的な方針(以下、基本方針)を定めるものとする。

言い換えれば、都市マスは都市計画の**3本柱(土地利用、都市施設、市街地開発事業)**以外のことを決める**基本方針ではない**

都市計画以外を含めた、いわゆる「まちづくり」の**基本方針は、より上位の「総合計画」である**



長岡市都市計画マスタープラン 概要版 Master Plan of Nagaoka City Planning Summary version		目次
<p>令和3年(2021年)3月</p>		第1章 序章 第1節 都市計画マスタープランの目的と役割 第2節 都市の現状と課題 第3節 持続可能なまちづくりの考え方 (長岡市立地適性化計画)
		第2章 全体構想 第1節 都市づくりの視点 第2節 都市づくりの将来像 第3節 分野別基本方針 第4節 テーマ別基本方針
		第3章 地域別構想 地域別構想の区分等について (地域区分図) <長岡都市計画区域> 第1節 長岡地域 第1-1節 川東地域 (長岡地域) 第1-2節 川西地域 (長岡地域) 第2節 中之島地域 第3節 越路地域 第4節 三島地域 第5節 与板地域 <栃尾都市計画区域> 第6節 栃尾地域 <川口都市計画区域> 第7節 川口地域

第3節 分野別基本方針

[P31]

1 土地利用の方針

[P31]

本マスタープランでは、都市活力の持続・創出に欠かせない「住居系」、「商業・業務系」、「工業・流通系」の土地利用及び本市の豊かな自然環境を構成する「農地」の土地利用に分けて、それぞれの方針を示すとともに、方針を踏まえた市域全体の土地利用の将来像を示します。

《住居系土地利用の方針》

[P39]

1 既成市街地の有効活用と低未利用地の解消

- 将来にわたり、人口・世帯数が減少する見通しのもと、住宅地の供給量も十分にあることから、住居系市街地の拡大は行わず、既成市街地内の低未利用地や空き家を有効に活用します。
- 安全・安心な居住環境を確保するため、災害ハザードエリアにおける開発の抑制に取り組みます。

2 まちなか居住区域への居住誘導

- 人口密度の低下を抑制するため、既成市街地を有効活用し、立地適正化計画に定める「まちなか居住区域」への居住誘導を促進するとともに、住民の合意に基づく土地利用の規制緩和などに取り組みます。

3 農村集落の維持と小さな拠点づくり

- 農村集落での日常的な生活サービスを維持するため、人口減少と高齢化のさらなる進行を見据え、コミュニティセンターなどを単位として「小さな拠点」づくりを検討します。

《商業・業務系土地利用の方針》

[P52]

1 商圏内の求心力の向上

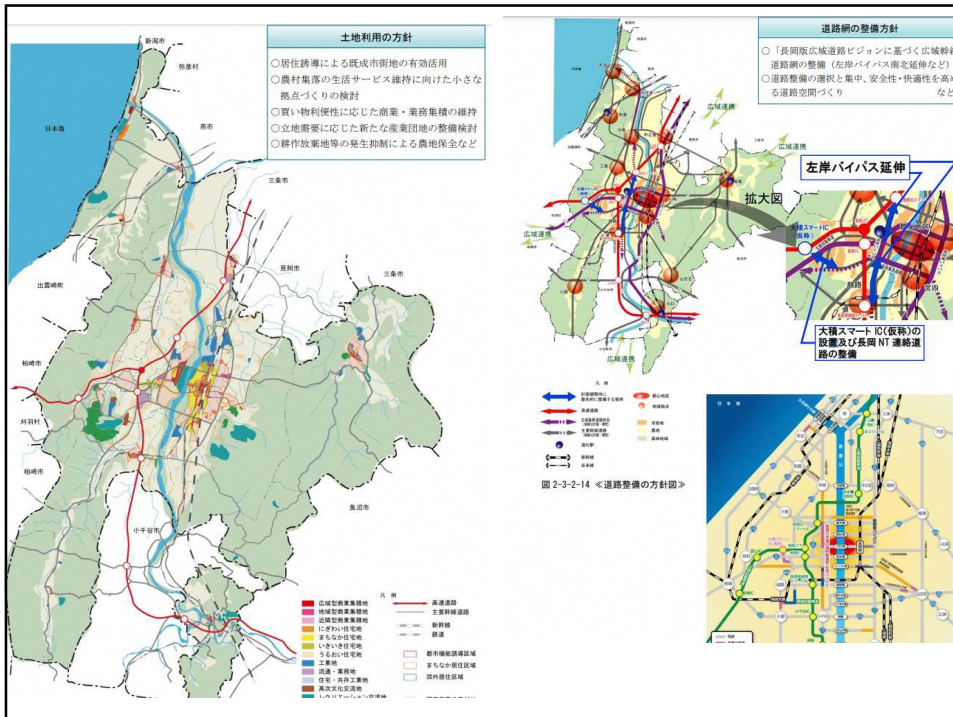
- 都心地区である中心市街地及び千秋が原・古正寺地区では、「広域型商業・業務集積地」としての機能を維持し、充実に図ります。
- 大規模集客施設は、買い物の利便性を向上させ、都市の拠点性を高める一方で広域的な都市構造やインフラに影響を与えるおそれがあることから、都心地区以外への立地を制限します。

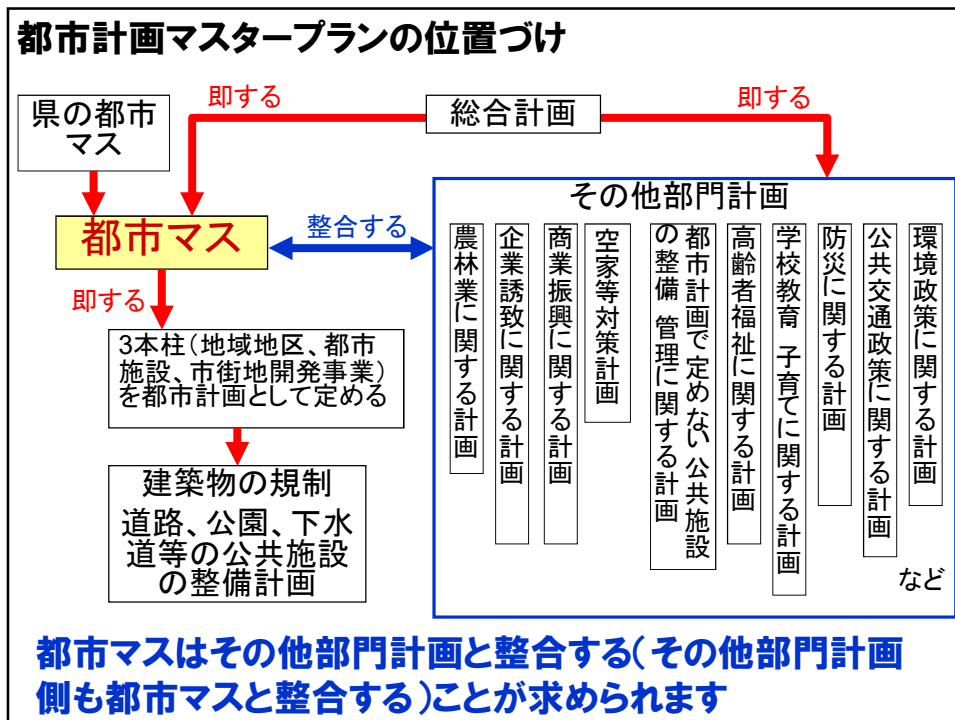
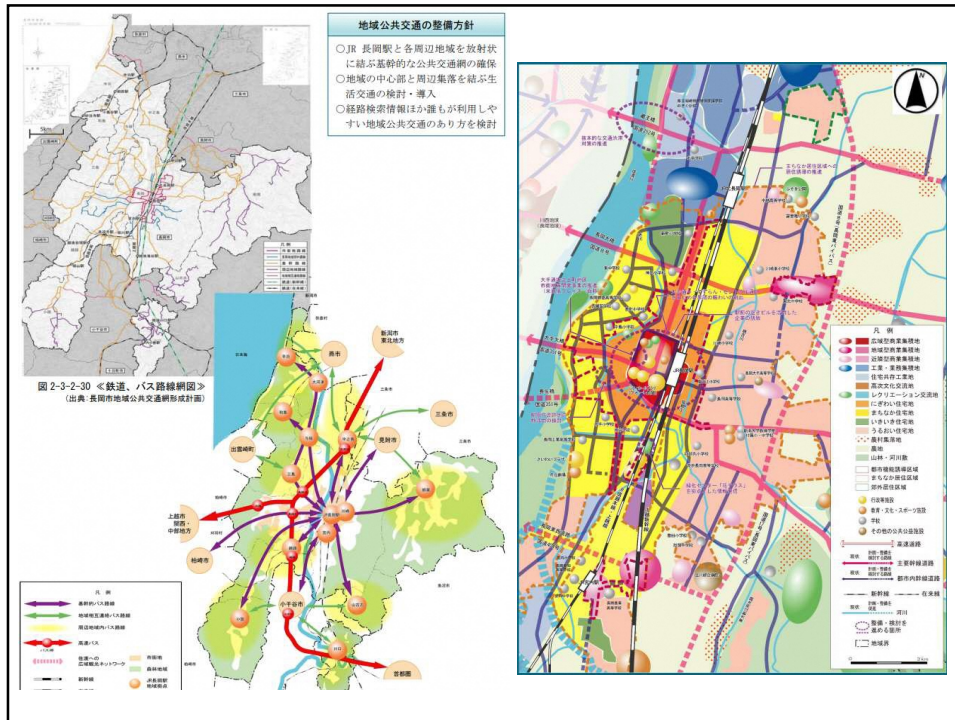
2 買い物の利便性に応じた商業・業務集積の維持

- 買い物の利便性に応じて「近隣型」、「地域型」、「広域型」の3つの商業・業務集積地を維持するため、立地適正化計画で定める都市機能誘導区域において、商業・業務系土地利用を優先的に誘導します。

3 買物弱者対策の検討

- 農村集落や中山間地域では、移動サービスをはじめとした多様な分野との連携のもとで、買物弱者





第4節 テーマ別基本方針

【P125】

- 1 都市機能集積を活かした、イノベーションまちづくりの推進 【P125】
- 2 人口・世帯数減少を見据えた市街地・農村集落のマネジメントの推進 【P139】
人口減少による市街地密度等の低下により、生活利便性の低下や住環境の悪化が懸念され、農村集落においても耕作放棄地の増加や、日常生活サービスの維持などが課題となっています。そこで、今後の人口・世帯数減少を見据えた市街地・農村集落のマネジメントと持続可能なまちづくりの方針を示します。

《市街地・農村集落のマネジメントについての基本方針》

- 1 都市のスポンジ化への対応と居住誘導の促進
○まちなか居住区域内においては、土地利用ニーズに応じた多様な支援を展開することで、都市のスポンジ化の解消を図り、市街地の居住環境の改善に取り組みます。
○空き地・空き家などの低未利用ストックを有効に活用するとともに、都市機能や住まいの誘導を図る新たな取組を検討します。
- 2 日常生活に必要なサービスを受けられる小さな拠点づくり
○農村集落や中山間地域の集落では、既存コミュニティを基本単位として集落生活圏を設定し、日常生活に必要なサービスの維持を図ります。
- 3 緩衝帯としての里山の適切な管理【再掲】
○長岡市鳥獣被害防止計画を基本に、緩衝帯としての適切な里山の管理のあり方等について検討します。
- 4 使われなくなった土地の管理
○さらなる人口・世帯数減少が進む中で、将来的に放置されていくことが予想される土地の管理のあり方を検討します。

3本柱の都市計画だけでは対応できない分野でも、都市マスの方針として定めておけば、他部門の計画や事業を展開する合理性・整合性を確保できる