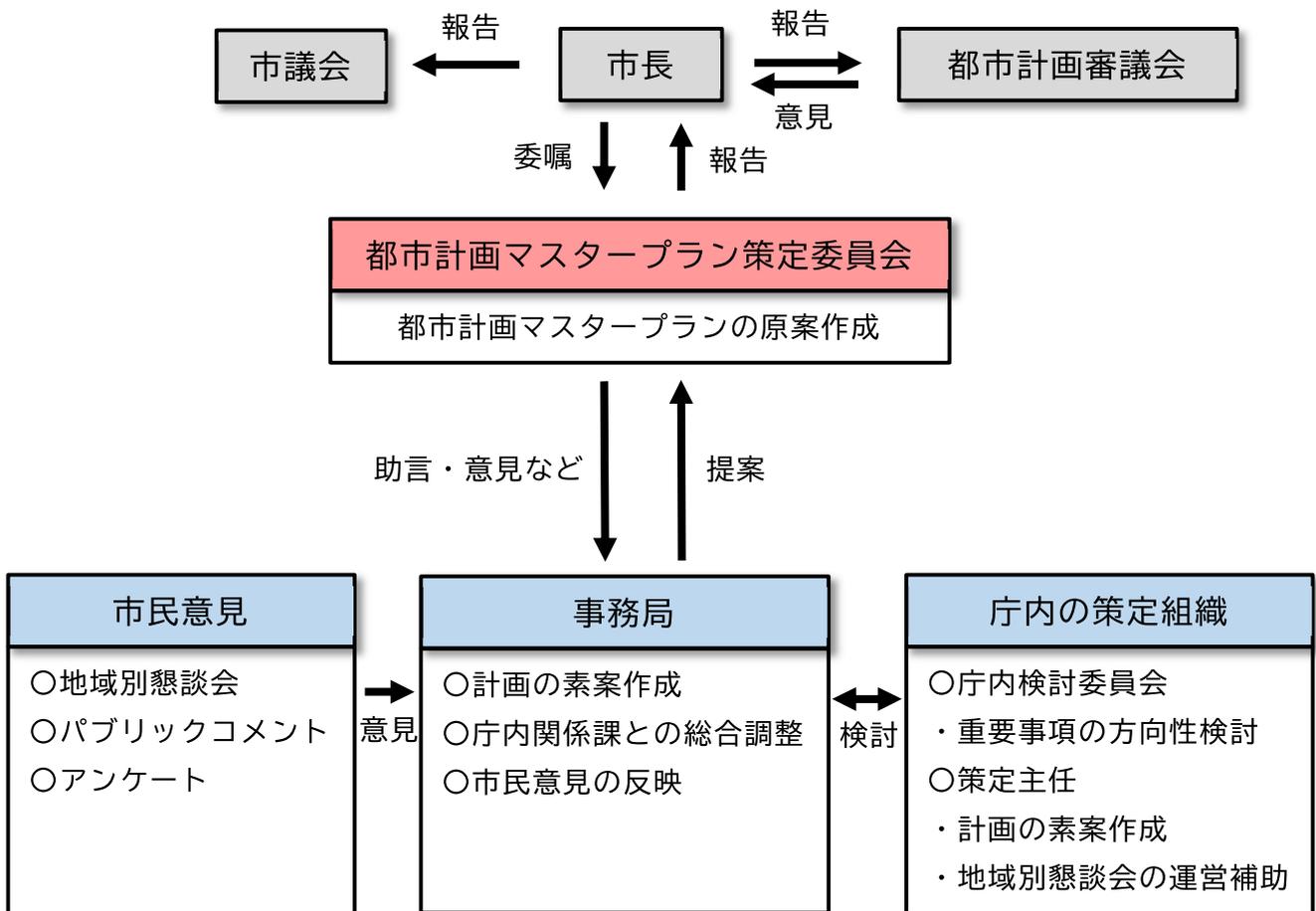


1. 策定体制



2. 策定委員会設置要綱

加茂市都市計画マスタープラン策定委員会設置要綱

(設置)

第1条 都市計画法（昭和43年法律第100号）第18条の2に規定する都市計画に関する基本的な方針（以下「都市計画マスタープラン」という。）を策定するにあたり、必要な事項の調査及び検討を行い、素案を作成するため、都市計画マスタープラン策定委員会（以下「委員会」という。）を置く。

(組織)

第2条 委員会は、市長が委嘱する15人以内の委員で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

- (1) 学識経験を有する者
- (2) 関係団体の役員及び構成員
- (3) その他市長が必要と認める者

(任期)

第3条 委員の任期は、市長が委嘱した日から都市計画マスタープランの策定が完了する日までとする。

(委員長及び副委員長)

第4条 委員会に委員長及び副委員長各1人を置き、委員の互選により選任する。

- 2 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。
- 3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 委員会の会議（以下「会議」という。）は、委員長が招集し、その議長となる。

- 2 委員長は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。
- 3 委員長は、会議の議事の審議検討に関し、必要があると認めるときは、委員以外のものに対し、会議に出席を求め、意見を聴くことができる。

(庶務)

第6条 委員会の庶務は、建設課において処理する。

(その他)

第7条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

この要綱は、令和5年4月1日から施行する。

3. 策定委員会委員名簿

区分	所属・団体名		氏名	備考
第1号 学識経験者	長岡技術科学大学	准教授	マツカワ トシヤ 松川 寿也	
	新潟食料農業大学	教授	スズキ タカオ 鈴木 孝男	
第2号 関係団体	七谷さとやまふぁーむ		カイヅ エミ 海津 恵美	
	えちご中越農業協同組合	なんかん地域 女性部地区役員	サトウ アイコ 佐藤 愛子	
	株式会社 川崎薬品商会		カワサキ ダイイチロウ 川崎 大一郎	
	有限会社 川上製作所	代表取締役社長	カワカミ カズヤ 川上 和哉	
	特定非営利活動法人 わくわくクラブ	理事長	フジタ カズコ 藤田 和子	
第3号 その他	公募委員		カタオカ ヒロオ 片岡 廣夫	
	公募委員		ササガワ ヒロコ 笹川 裕子	
	公募委員		モリタ コウスケ 森田 佑介	
	加茂市	CSO	イチカワ タカシ 市川 恭嗣	任期： 令和6年8月 6日まで
オブザーバ ー	新潟県三条地域振興局 地域整備部	部長	カミムラ ヤスシ 上村 康司	任期： 令和6年3月 31日まで
			ヤスイ カズナリ 安井 和也	任期： 令和6年4月 1日から

4. 策定経緯

年月日	経過	内容
令和5年7月28日	第1回策定委員会	加茂市の現状について
令和5年8月下旬～9月上旬	市民アンケート、 中学生アンケート	アンケート調査の実施
令和5年10月24日	第2回策定委員会	都市づくりの課題について
令和5年11月中旬～下旬	第1回地域別懇談会	加茂市の課題について 七谷地域：11月10日（金） 須田地域：11月11日（土） 西加茂地域：11月11日（土） 下条地域：11月24日（金） 加茂地域：11月25日（土）
令和5年12月25日	第3回策定委員会	加茂市の課題と解決策について
令和6年1月26日	第4回策定委員会	都市の将来像及び都市整備の 方針について
令和6年3月27日	第5回策定委員会	都市の将来像及び都市整備の 方針について
令和6年5月下旬～6月上旬	第2回地域別懇談会	地域の将来像とまちづくりにつ いて 西加茂地域：5月24日（金） 下条地域：5月25日（土） 七谷地域：5月25日（土） 須田地域：6月1日（土） 加茂地域：6月1日（土）
令和6年7月23日	第6回策定委員会	地域別の課題について
令和6年10月17日	第7回策定委員会	地域別の方針について
令和6年11月上旬～中旬	第3回地域別懇談会	地域別の将来像と方針について 下条地域：11月8日（金） 須田地域：11月9日（土） 加茂地域：11月9日（土） 七谷地域：11月15日（金） 西加茂地域：11月16日（土）
令和6年12月23日	第8回策定委員会	実現化方策について
令和7年1月15日～2月12日	パブリックコメント	パブリックコメントによる意見 聴取
令和7年2月28日	第9回策定委員会	パブリックコメントの意見、 計画最終案について
令和7年3月26日	都市計画審議会	計画最終案について

5. 用語集

あ行

アクセシビリティ	人々があるサービスを利用する際にその入り口に入るまでのサービスへの到達のしやすさ。	
アセットマネジメント	既存ストックを資産としてとらえ、資産管理の効率的な運用を行うこと。公共事業により整備された施設などの維持管理、補修を効率的に行うことで、施設劣化をコントロールして、施設全体に発生する経費の平準化などを行う。	
インフラ	インフラストラクチャーの略。道路・公園・上下水道・河川などの公共施設。	
ウォーカブル	「歩く」を意味する「walk」と「できる」の「able」を組み合わせた言葉で、「歩きやすい」「歩きたくなる」「歩くのが楽しい」といった意味合いをもつ。	
SDGs（持続可能な開発目標）	2015年9月の国連サミットで採択され、「持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて記載された2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標。17のゴール（目標）・169のターゲットから構成される。	
	目標 1 【貧困】	 あらゆる場所あらゆる形態の貧困を終わらせる
	目標 2 【飢餓】	 飢餓を終わらせ、食料安全保障及び栄養の改善を実現し、持続可能な農業を促進する
	目標 3 【保健】	 あらゆる年齢のすべての人々の健康的な生活を確保し、福祉を促進する
	目標 4 【教育】	 すべての人に包摂的かつ公平な質の高い教育を確保し、生涯学習の機会を促進する
	目標 5 【ジェンダー】	 ジェンダー平等を達成し、すべての女性及び女児のエンパワーメントを行う
	目標 6 【水・衛生】	 すべての人々の水と衛生の利用可能性と持続可能な管理を確保する
	目標 7 【エネルギー】	 すべての人々の、安価かつ信頼できる持続可能な近代的なエネルギーへのアクセスを確保する
	目標 8 【経済成長と雇用】	 包摂的かつ持続可能な経済成長及びすべての人々の完全かつ生産的な雇用と働きがいのある人間らしい雇用（ディーセント・ワーク）を促進する

	<p>目標 9 【インフラ、産業化、イノベーション】</p>		<p>強靱（レジリエント）なインフラ構築、包摂的かつ持続可能な産業化の促進及びイノベーションの推進を図る</p>
	<p>目標10 【不平等】</p>		<p>国内及び各国家間の不平等を是正する</p>
	<p>目標11 【持続可能な都市】</p>		<p>包摂的で安全かつ強靱（レジリエント）で持続可能な都市及び人間居住を実現する</p>
	<p>目標12 【持続可能な消費と生産】</p>		<p>持続可能な消費生産形態を確保する</p>
	<p>目標13 【気候変動】</p>		<p>気候変動及びその影響を軽減するための緊急対策を講じる</p>
	<p>目標14 【海洋資源】</p>		<p>持続可能な開発のために、海洋・海洋資源を保全し、持続可能な形で利用する</p>
	<p>目標15 【陸上資源】</p>		<p>陸域生態系の保護、回復、持続可能な利用の推進、持続可能な森林の経営、砂漠化への対処ならびに土地の劣化の阻止・回復及び生物多様性の損失を阻止する</p>
	<p>目標16 【平和】</p>		<p>持続可能な開発のための平和で包摂的な社会を促進し、すべての人々に司法へのアクセスを提供し、あらゆるレベルにおいて効果的で説明責任のある包摂的な制度を構築する</p>
	<p>目標17 【実施手段】</p>		<p>持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する</p>
<p>エリアプラットフォーム</p>	<p>エリアに関わる多様な立場の人が集まってエリアの将来像や課題解決について話し合う議論の「場」のこと。</p>		
<p>オープンスペース</p>	<p>公園、広場、河川、農地など開けた空間、場所のこと。また、大規模な公共施設や商業施設内の供用空間も含む。</p>		

か行

街区公園	街区内に居住する住民の利用を目的とする公園で半径 250m の範囲内で 1 か所当たり面積 0.25ha を標準として配置する。
既存ストック	これまでに整備された基盤施設、公共施設や建築物などの都市施設のこと。
狭あい道路	主に幅員 4 m 未満の道路。
強靱化	強くてしなやかという意味。強靱な国土、経済社会システムとは、私達の国土や経済、暮らしが、災害や事故などにより致命的な被害を負わない強さと速やかに回復するしなやかさを持つこと。
緊急輸送道路	災害直後から避難・救助をはじめ、物資供給などの応急活動のために緊急車両の通行を確保すべき重要な路線で、高速自動車国道や一般国道及びこれらを連絡する幹線的な道路。
グローバル化	人・モノ・金・情報が国や地域を超えて世界規模で結びつき、世界の一体化が進むこと。
広域都市計画マスタープラン	新潟県が広域的な見地から都市計画の基本的な方針を定めたもの。県内を 7 つの圏域に分けた広域圏が対象の「圏域計画」と、広域圏に含まれる各都市計画区域が対象の「都市計画区域マスタープラン」で構成される。
耕作放棄地	以前耕作していた土地で、過去 1 年以上作物を作付け（栽培）せず、この数年の間に再び作付け（栽培）する意思のない土地。
洪水浸水想定区域	河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域。
交流人口	その地域を訪れる人々のこと。その地域を訪れる目的としては、通勤・通学、買い物、文化鑑賞・創造、学習、習い事、スポーツ、観光、レジャーなど特に内容を問わないのが一般的である。
国立社会保障・人口問題研究所	厚生労働省に所属する国立の研究機関であり、人口や世帯の動向を捉えるとともに、内外の社会保障政策や制度についての研究を行っている。

さ行

再開発事業	都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区などにおいて、細分化された敷地の統合や不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路などの公共施設の整備などを行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るもの。
再生可能エネルギー	太陽光、風力、水力、地熱及びバイオマス（動植物由来の有機物）など、自然環境の中で繰り返し起こる現象から取り出すエネルギーの総称。枯渇しない、どこにでも存在する、CO ₂ を排出しない（増加させない）などの特徴がある。
市街化区域	都市計画区域において、すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域のこと。
市街化調整区域	都市計画区域において、市街化を抑制すべき区域として定める区域のこと。
人口集中地区（DID地区）	1km ² あたり4,000人以上（40人/ha）の基本単位区が連続しており（密度基準）、かつ隣接する基本単位区との合計人数が5,000人以上（規模基準）である地区。
水源かん養	森林の土壌が雨水を貯留し、河川へ流れ込む水量を調整して洪水を緩和するとともに、川の流量を安定させること。また、雨水が森林土壌を通過することで水質が浄化すること。
ストックマネジメント	長期的な視点で施設全体の今後の老朽化の進展状況を考慮し、優先順位付けを行ったうえで、施設の点検・調査、修繕・改善を実施し、施設全体を対象とした施設管理を最適化すること。
ゼロカーボンシティ	2050年までに温室効果ガス的一种である二酸化炭素の排出量と吸収量がプラスマイナス0の状態であるカーボンニュートラルな都市を目指す自治体のこと。
総合公園	都市住民全般の休息、観賞、散歩、遊戯、運動など総合的な利用に供することを目的とする公園で都市規模に応じ1か所当たり面積10～50haを標準として配置する。
Society5.0	サイバー空間（仮想空間）とフィジカル空間（現実空間）を高度に融合させたシステムにより、経済発展と社会的課題の解決を両立する人間中心の社会（Society）のことで、狩猟社会（Society1.0）、農耕社会（Society2.0）、工業社会（Society3.0）、情報社会（Society4.0）に続く、新たな社会を指すもの。
ソフト	制度などの「モノづくりの仕組み」や「モノの利用や運用」の面からの取組などの施策のこと。

た行

田んぼダム	水田が持っている洪水緩和機能を人為的に高め、大雨が降った時に雨水を水田に一時的に貯留し、水田からのピーク流出量を抑制するもの。
地区計画	地区レベルでのきめ細かなまちづくりを実現するため、都市計画法に基づき定める計画。建築物の建築形態、公共施設の配置などからみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の街区を整備または開発及び保全するための都市計画。
長寿命化	適切な保全により公共施設やインフラ資産の健全な状態を可能な限り長く維持し、有効活用していくこと。
低未利用地	居住、業務その他の用途に使用されておらず、または利用の程度がその周辺の地域における同一の用途と比較すると著しく劣っている状態の土地。
DX	デジタル・トランスフォーメーション (Digital Transformation) の略。デジタル技術の浸透が全ての人々の生活を、あらゆる面でよりよい方向に変化させるというコンセプトのもとに作られた概念。「デジタル技術の活用により既存の仕組みを変革」し、「新たな価値創出または課題解決」を図ることで、「生活の豊かさ」を実現することを目指す。
デマンドタクシー	利用者の自宅と指定された目的地の間をドアツードアで運行する予約制の乗合タクシーのこと。
都市機能	居住や商業、工業、行政、文化、福祉など都市における暮らしや様々な活動を支える機能やサービス。
都市基盤	道路、公園、上下水道、鉄道など社会・経済・産業などの都市活動を維持し、発展を支える基幹的な施設・設備のこと。
都市計画区域	市町の行政区域にとらわれず、健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保するため、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決め、都市計画法に基づき都道府県が定めるもの。
都市計画決定	都市計画は市民生活に与える影響も大きいことから、市民の意見を聞くとともに、専門家などで構成する「都市計画審議会」で内容の是非を議論し、決定すること。
都市計画道路	都市の骨格となる道路について、将来整備する道路幅や位置などが都市計画決定された道路のこと。事業化されていないものも含み、完成後は道路法上の道路として管理される。
都市計画法	都市の健全な発展と秩序ある整備を図ることによって、国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的に、1968（昭和43）年に制定された法律。

都市公園	都市計画区域内にて地方公共団体などが設置する公園のこと。規模に応じて都市基幹公園、住区基幹公園などに区分される。
都市再生特別措置法	2002（平成 14）年に制定された都市再生を図るための措置を定めた法律。都市再生緊急整備地域の指定や民間都市再生事業計画の認定・支援、都市計画の特例などが定められる。
土砂災害警戒区域	土砂災害が発生した場合に、住民の生命または身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域で、土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域。
土砂災害特別警戒区域	土砂災害が発生した場合に、建築物の損壊が生じ住民などの生命または身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域。
土地区画整理事業	道路、公園、河川などの公共施設を整備・改善し、不整形な土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業開発手法のひとつ。地権者から土地を提供（減歩）してもらい、この土地を公共用地に充てるほか、その一部を売却し事業資金の一部に充てる。

な行

農業振興地域	今後、相当期間（概ね 10 年以上）にわたり、総合的に農業振興を図るべき地域。国の定める「農業振興地域整備基本指針」に基づいて都道府県知事が指定する。
--------	---

は行

パークアンドライド	自宅から自家用車で最寄りの駅またはバス停まで行き、車を乗り換え、バスや鉄道などの公共交通機関を利用して目的地に向かうこと。
ハード	道路などのインフラや都市施設の建設など「モノをつくる」施策のこと。
ハザードマップ	自然災害が発生した際に想定される危険な場所や避難場所、避難情報の伝達経路、過去の災害実績などを住民にわかりやすく示した図。
パブリックコメント	市の重要な施策などの意思決定の過程において、その案を公表し市民からの意見を広く求め、提出された意見を考慮して意思決定を行うとともに、当該意見に対する考え方を公表する手続き。
バリアフリー	高齢者や障がい者が社会生活に参加する上で、生活の支障となる物理的な障害や精神的な障壁を取り除くための施策、具体的に障害を取り除いた状態のこと。

PPP/PFI	PPP とは行政（Public）が行う各種行政サービスを、行政と民間（Private）が連携（Partnership）し民間の持つ多種多様なノウハウ・技術を活用することにより、行政サービスの向上、財政資金の効率的な使用、行政の業務効率化などを図ろうとする考え方や概念のこと。PFI とは、Private Finance Initiative の略で、公共施設などの建設、維持管理、運営などを民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法のこと。
非線引き都市	区域区分（都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域とに区分すること）されていない都市計画区域を有する都市のこと。用途地域が定められている部分を「非線引き用途地域」、用途地域が定められていない部分を「非線引き白地地域」と呼ぶ。

ま行

マイ・タイムライン	自分自身がとる標準的な防災行動を時系列的に整理し、とりまとめるもの。
密集市街地	古い木造の建築物が密集して立地し、道路が狭く公園などが少ないために、地震や火災の際に大規模な被害が発生する危険性が高く、避難しにくい市街地のこと。
無電柱化	電線類地中化や裏配線などにより道路から電柱をなくすこと。防災への寄与、安全で快適な歩行者空間の確保、景観の向上といった効果がある。

や行

遊休地	住宅や農地、駐車場などの用途で使われておらず、有効活用されていないような土地のこと。
ユニバーサルデザイン	すべての人のためにデザインすること。年齢や障がいの有無などにかかわらず、できるだけ多くの人々が利用できるように、製品、建物、空間をデザインすること。

用途地域	<p>住宅地、商業地、工業地などが適正に配置された、合理的な土地利用を図るために定める都市計画のひとつ。都市計画法に基づく用途地域は、住居系が8種類、商業系が2種類、工業系が3種類、計13種類で区分されている。用途地域が指定されることにより、具体的な建築制限がかかることとなり、都市計画ではこの仕組みを通じて、建築する場合の建物用途の混在を防止し、良好な市街地の形成を図る。</p> <p>※用途地域の種類</p> <table border="1" data-bbox="608 600 1139 1115"> <tr><td>第一種低層住居専用地域</td></tr> <tr><td>第二種低層住居専用地域</td></tr> <tr><td>第一種中高層住居専用地域</td></tr> <tr><td>第二種中高層住居専用地域</td></tr> <tr><td>第一種住居地域</td></tr> <tr><td>第二種住居地域</td></tr> <tr><td>準住居地域</td></tr> <tr><td>田園住居地域</td></tr> <tr><td>近隣商業地域</td></tr> <tr><td>商業地域</td></tr> <tr><td>準工業地域</td></tr> <tr><td>工業地域</td></tr> <tr><td>工業専用地域</td></tr> </table>	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	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
第一種低層住居専用地域														
第二種低層住居専用地域														
第一種中高層住居専用地域														
第二種中高層住居専用地域														
第一種住居地域														
第二種住居地域														
準住居地域														
田園住居地域														
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														

ら行

ライフライン	電気、ガス、上・下水道、電話など日常生活に欠かせない基盤となる施設。
流域治水	気候変動の影響による水災害の激甚化・頻発化などを踏まえた対策をより一層加速するとともに、集水域（雨水が河川に流入する地域）から氾濫域（河川などの氾濫により浸水が想定される区域）にわたる流域に関わるあらゆる関係者が協働して水災害対策を行う考え方。

わ行

ワークショップ	市民が、公園づくりや交通安全、地域福祉イベントなど様々な分野で共同して研究・学習や意見交換、作業を行うことにより、市民の意見が反映されたまちづくりを進めること。
---------	--

6. 都市計画に関する解説

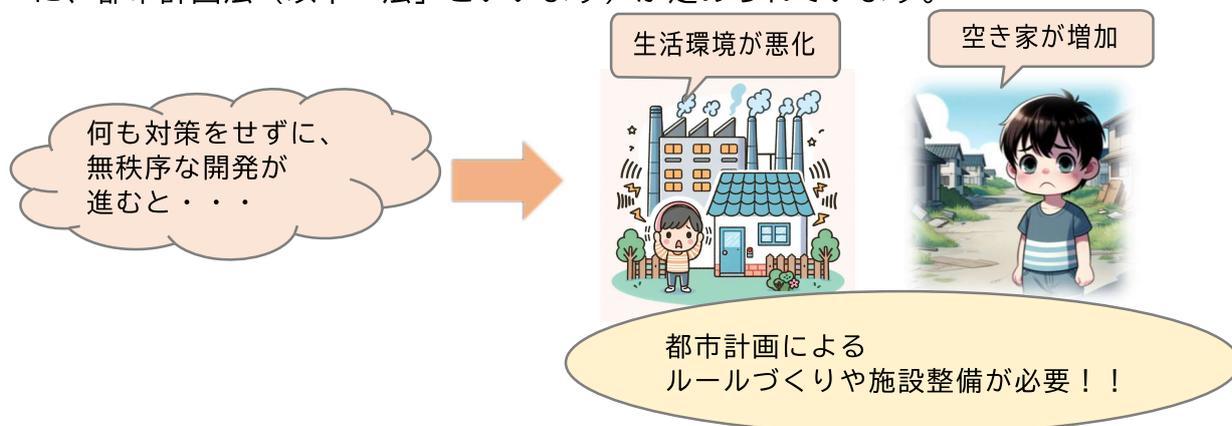
都市計画とは？



6-1 都市計画法の目的

都市計画とは、誰もが安全で安心、そして快適に生活できる都市をつくるための計画です。無秩序な開発が進むと、生活環境の悪化や、人口が少ない市街地が点在し、空き家や空き地、空き店舗の増加につながります。これにより、産業や商業の発展が難しくなり、税収が減少し、結果として行政サービスの提供が困難になります。

このような問題を防ぎ、快適な生活環境と充実した行政サービスを提供するために、都市計画法（以下「法」といいます）が定められています。



都市計画は主に行政が中心となって進められますが、地域の魅力や活力を高めるためには、住民が連携・協力してまちづくりを行うことも重要です。この2つの取組を両輪として進めることが大切です。



6-2 都市計画で定められるもの

法は、原則として都市計画区域内に適用されます。都市計画として定めることができる内容は主に以下のものとされています。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（法第6条の2）

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」とは、「都市計画区域マスタープラン」とも呼ばれるものです。

都市計画の適切な運用を図るため、広域的な視点から、人や物の動き、土地利用のしかた、道路や公園などの施設の整備について、将来を踏まえて具体的な方針を定めるものです。

この計画は都道府県が定めています。

加茂市では、田上町とともに「加茂都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」が定められています。



地域地区（22 種類の地域地区 法第 8 条）

- ①用途地域 ②特別用途地域 ③特定用途制限地域
 ④特例容積率適用地区 ⑤高層住居誘導地区 ⑥高度地区
 ⑦高度利用地区 ⑧特定街区 ⑨都市再生特別地区
 ⑩防火地域又は準防火地域 ⑪特定防災街区整備地区 ⑫景観地区
 ⑬風致地区 ⑭駐車場整備地区 ⑮臨港地区
 ⑯歴史的風土特別保存地区 ⑰第一種・第二種歴史的風土保存地区
 ⑱緑地保全地域・特別緑地保全地区・緑化地域 ⑲流通業務地区
 ⑳生産緑地地区 ㉑伝統的建造物群保存地区
 ㉒航空機騒音障害防止地区又は航空機騒音障害防止特別地区

「地域地区」とは、都市計画区域内の土地をどのように利用していくのか、その目的によって区分し、建築物などの種類や高さ、建て方のルールを定めたものです。

22 種類の地域地区を地域の実情や目的に応じて選んで定めることができます。

加茂市では、
①用途地域と
⑩準防火地域が
定められています。



都市施設（11 種類の都市施設 法第 11 条）

- 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
 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
 ⑧一団の住宅施設
 ⑨一団の官公庁施設
 ⑩流通業務団地
 ⑪一団の津波防災拠点市街地形成施設

「都市施設」とは、安全・安心で快適な都市環境を支えるために必要な公共施設で、その種類や位置、構造、規模を都市計画で定めることができます。

加茂市では、
①道路、交通施設（広場）、
②公園、緑地、③下水道が
定められ、整備が進められて
います。



市街地開発事業（7種類の都市計画事業 法第12条）

- ①土地区画整理事業 ②新住宅市街地開発事業 ③工業団地造成事業
- ④市街地再開発事業 ⑤新都市基盤整備事業 ⑥住宅街区整備事業
- ⑦防災街区整備事業

「市街地開発事業」とは、一定のエリアを区切って、そのエリア内で道路や公園などの公共施設の整備や住宅地の開発を一体的に行うものです。

加茂市では、土地区画整理事業として西加茂や加茂駅前地区など3事業が実施され、計画的な市街地の整備が進められてきました。



地区計画等（5種類の地区計画等 法第12条の4）

- ①地区計画 ②防災街区整備地区計画 ③歴史的風致維持向上地区計画
- ④沿道地区計画 ⑤集落地区計画

「地区計画」とは、地区単位でつくる計画で、建物の用途、高さ、位置、色などのルールや地区道路・地区公園などについて地区の住民などで話し合って定めることができます。

加茂市では、15地区で地区計画が指定されており、それぞれの地区で独自のルールを定めてまちづくりが進められています。



市町村の都市計画に関する基本的な方針（法第18条の2）

「市町村都市計画マスタープラン」と呼ばれる計画で、県の「都市計画区域マスタープラン」や市の上位計画である「総合計画」に即して定める市の将来の都市づくりに関する羅針盤のような役割を持ちます。

加茂市ではこれまで策定されておらず、令和5年度から策定に向けた検討を進め、本計画をとりまとめました。



都市計画でできることは？



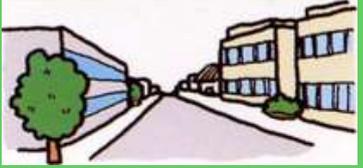
6-3 土地利用をコントロールする！

持続可能で賑わいのある、住みよい都市にしていくためには、住むところや買い物や飲食をすることで、ものづくりを進める工場など、うまく土地を使えるようにする必要があります。一方で、住宅の横に工場が建つなど土地の使い方が混在すると、生活環境の悪化につながります。

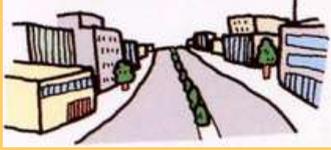
都市計画は、まとまりある土地の使い方についてエリアを決めてコントロールするルール（用途地域など）を定めることにより、住みよい環境を守り、活かしていくものです。



★用途地域の種類（13種類）と土地利用のイメージ

<p>第一種低層住居専用地域</p> 	<p>平屋や2階建ての戸建て住宅など低層住宅のための地域です。 小規模やお店や事務所を兼ねた住宅、小中学校などが建てられます。</p>
<p>第二種低層住居専用地域</p> 	<p>主に平屋や2階建ての戸建て住宅など低層住宅のための地域です。 小中学校などのほか、150m²までの一定の規模のお店などが建てられます。</p>
<p>第一種中高層住居専用地域</p> 	<p>マンションや集合住宅など中高層住宅のための地域です。 病院、大学、500m²までの一定の規模のお店などが建てられます。</p>
<p>第二種中高層住居専用地域</p> 	<p>主にマンションや集合住宅など中高層住宅のための地域です。 病院、大学などのほか、1,500m²までの一定の規模のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。</p>
<p>第一種住居地域</p> 	<p>住宅を中心とした住環境を守るための地域です。 3,000m²までのお店や事務所、ホテルなどは建てられます。</p>

★用途地域の種類（13種類）と土地利用のイメージ（続き）

<p>第二種住居地域</p> 	<p>主に住宅を中心とした住環境を守るための地域です。 お店や事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられません。</p>
<p>準住居地域</p> 	<p>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環境を保護するための地域です。</p>
<p>田園住居地域</p> 	<p>市街地において、農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。 住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。</p>
<p>近隣商業地域</p> 	<p>まわりの住民が日用品の買い物などをするための地域です。 住宅やお店のほかに小規模の工場も建てられます。</p>
<p>商業地域</p> 	<p>銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。 住宅やお店のほかに小規模の工場も建てられます。</p>
<p>準工業地域</p> 	<p>主に軽工業の工場やサービス施設などが立地する地域です。 危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんどの施設が建てられます。</p>
<p>工業地域</p> 	<p>どんな工場でも建てられる地域です。 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。</p>
<p>工業専用地域</p> 	<p>工場が立地するための地域です。 どんな工場でも建てられますが、住宅やお店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>

（図：国土交通省資料より）

6-4 都市施設を整備する！

都市で生活し、学びや仕事などをするためには、市民が共同で利用する道路や公園、下水道などの基本的なインフラが必要になります。

都市計画では、将来の都市づくりを考えて、このような都市の骨組みを形作っている都市施設の位置、規模、構造などを定めます。都市計画決定された施設については、計画的に整備を進めます。

都市施設の種類は前述した 11 種類となります。市民や地域社会のニーズ、目指すべき都市の姿を考えて、必要な都市施設を定め、社会経済情勢を踏まえて、事業性（事業費、行政の予算）や必要性（緊急度、整備効果の大きさ）に基づいて整備を行うことになります。



6-5 計画的に市街地を整備する！

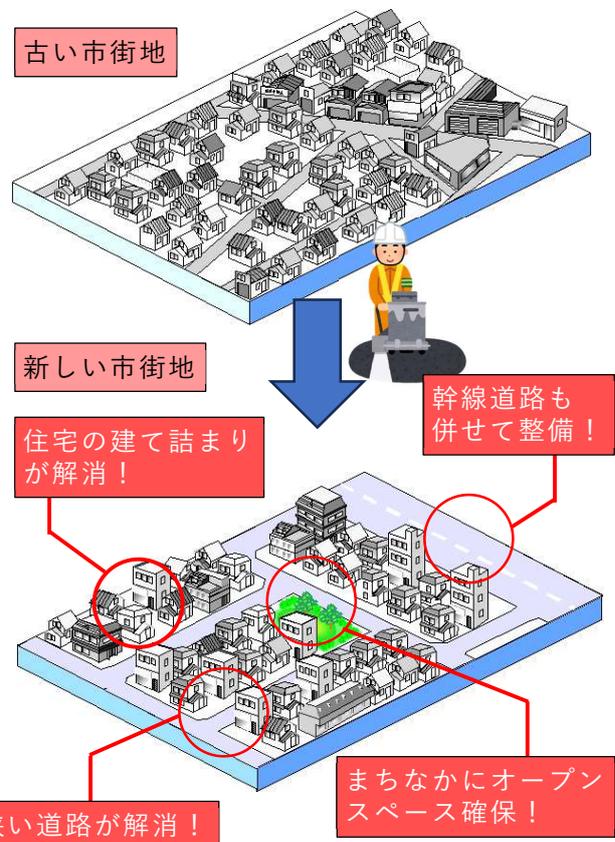
都市の中で、住宅や商店街、工場などが集まっている地域のことを「市街地」と呼びます。

この市街地は、古くから町が栄え、近年まで発展してきた「既成市街地（旧市街地。国勢調査の人口集中地区など一定の人口密度があるエリア。）」と農地などから新しい住宅地などに整備された「新市街地」に分けられます。

こうした市街地では、古い建物や幅の狭い道など生活の利便性が低くなっている地域もあり、地域住民や地権者などで話し合い、市街地再開発事業などで新しくまちを再整備することができます。

また、人口の増加や世帯分離による宅地需要の増加、新しい産業用地の確保などの進出企業ニーズがあれば、農地や使われていない土地を宅地に転換して、土地区画整理事業などで新市街地を整備することができます。

都市計画の目的の中には、こうした市街地の整備を計画的に進めていくこともあります。



(図：国土交通省資料より)



加茂市都市計画マスタープラン 2025(令和7)年3月
発行 加茂市役所建設課
〒959-1392 加茂市幸町2丁目3番5号
TEL. 0256-52-0080(代表) FAX.0256-53-2729
E-mail. kensetsu@city.kamo.niigata.jp
HP. <https://www.city.kamo.niigata.jp/>



写真は PLATEAU VIEW から画像を加工利用