

都市計画区域の再編と広域的なマスタープランの策定

●広域にわたる任意の都市圏マスタープラン策定状況

任意の都市圏マスタープランの策定状況等		都道府県数
策定済 又は 策定予定	全県的なマスタープラン	15
	圏域別のマスタープラン	8
	上記双方を作成しているマスタープラン	4
策定の予定なし		20

出典:平成22年 国土交通省アンケート調査

- 約6割の都道府県(27団体)で任意の都市圏マスタープランが策定済または策定予定。
- 全県を範囲とするマスタープランを策定しているケース、県内をいくつかの圏域に分け、圏域別にマスタープランを策定しているケース、その両方をマスタープランで記述しているケースがある。
- 任意計画としての策定が主であるが、各区域マスタープランの共通部分として入れ込んでいるケースもある。
- こうした計画の決定は、都市計画審議会へ付議・報告するケースが多いが、行政内部資料として策定されているケースもある。
- 策定の狙いは、都道府県レベルで担う「広域的視点」に関する考え方をまとめたもので、その内容は、「広域的視点から大規模商業施設の立地を含めた将来の都市構造等に係る記述」や、「都道府県レベルの都市づくりの考え方や各区域マスタープランを策定する上での指針等の基本方針に係る記述」が主なもの。

●都市計画区域の再編(大規模な見直しの例)

- 合併を契機に見直した例
:宮城県(35区域→廃止3区域以外を19区域に再編)
- 合併を直接的な契機としないが、都市の広域化への対応を強化するため見直した例:大阪府(大阪市以外41区域→3区域に再編)

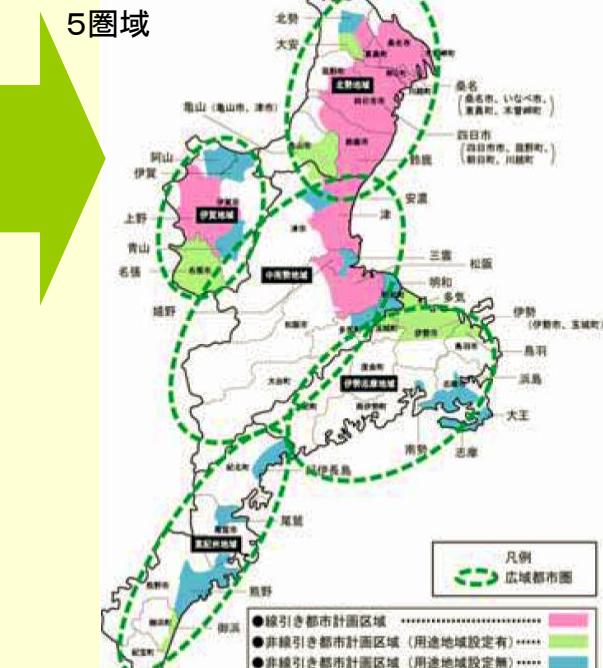
●都市計画区域再編と都市圏マスタープラン(三重県の事例)

- 合併後のまちづくりの方針と整合を図るため、「1市町は同一の都市計画区域」を基本として再編。
- 広域的視点から調整を行う範囲として、5圏域を設定。
 - これまでのまちづくりにより形成された都市構造に配慮しつつ実態の都市活動に見合う範囲でより広域の見地から都市や地域の構造を捉え、都市構造やインフラに大きな影響がある都市機能を調整する場として圏域を設定
 - 日常の生活圏のみならず、国や他計画による広域構想や都市の歴史、地形、交通網や都市施設の配置状況、社会的、経済的な視点などから総合的にみた広域都市圏とする

【再編前の圏域区分】



【新たな圏域区分】



参考:「三重県都市マスタープラン改定基本方針」(H20.7)

都市計画区域外の土地利用コントロールの事例（兵庫県）

土地利用規制 ・誘導図



●兵庫県の緑豊かな地域環境の形成に関する条例では、非線引き都市計画区域及び都市計画区域外において独自のゾーニングを行い、その区域区分に応じて許可、協議・協定、届出等を義務付け。

《兵庫県 緑豊かな地域環境の形成に関する条例》

- 県内の非線引き都市計画区域及び都市計画区域外の区域においてゾーニング（環境形成区域）を行い、区域毎に、開発行為を行う際に必要な手続き（許可、協議・協定又は届出）と地域環境形成基準（緑地等の面積、緑化の方法等）を定めている。

地域の区分	開発行為に必要な手続きと対象となる開発行為の規模
1号区域（森を守る区域）	許可 (500m ² 以上)
2号区域（森を生かす区域）	協議・協定 (1,000m ² 以上) ※篠山市・丹波市については、500m ² 以上
3号区域（さとの区域）	
4号区域（まちの区域）	届出 (1,000m ² 以上) ※篠山市・丹波市については、500m ² 以上
2項区域（歴史的なまちの区域）	協議・協定 (1,000m ² 以上) ※篠山市・丹波市については、500m ² 以上

- 2~4号区域においては、市町又は住民はまちのルールを定める「地区整備計画」を作成し、知事の認定を受けることができる。
- 地区整備計画に係る地区においては、全ての開発行為及び建築行為について届出が必要となる。

●都市計画区域内については、「広域都市計画基本方針」を策定し(平成20年5月)、「21世紀兵庫長期ビジョン」において歴史、風土、文化などを共有する広域的な圏域として設定された7つの地域(圏域あたり平均面積 約1200km²)ごとに、長期的視点に立った地域の都市づくりの目標を明確化するとともに、総合的、一体的な広域の都市計画の基本方針を示す。

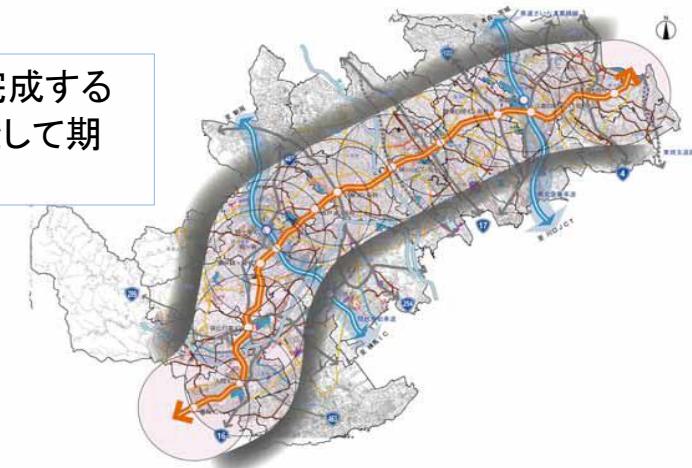
広域物流施設等の戦略的立地の事例（埼玉県）

●背景・目的

圏央道開通（平成26年度以降目標）により高速道路ネットワークの骨格が完成するため、市街化調整区域である圏央道周辺は広域物流施設等の産業集積適地として期待されており、田園環境と調和した産業基盤の整備が必要



複数の都市計画区域に跨る広域的なマスタープランである
「田園都市産業ゾーン基本方針」を策定

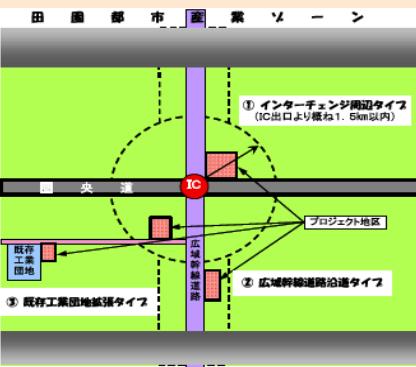


●田園都市産業ゾーン基本方針[対象区域: 17都市計画区域(24市町)]

<促進策>

市街化区域編入を基本とし、地区計画の積極的な活用による計画的な開発誘導のため、「先導モデル地区」において県が広域的に誘導・支援

- 県企業局等の参画・支援
- 市町とも連携し、関連公共施設整備を早期集中実施
- 事業スピードアップ（関係機関との調整等）、開発コスト軽減など「官」と「民」のつなぎ役



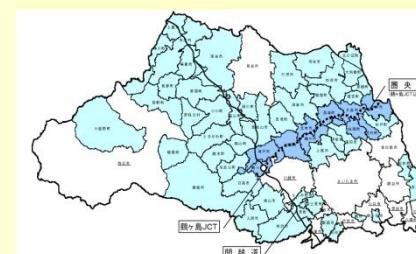
※先導モデル地区

- ・開発目標約180haの内、7地区（約140ha）を選定済(H22.9現在)
- インターチェンジ周辺タイプ
〔半径1.5kmの範囲内〕
- 広域幹線道路沿道タイプ
〔4車線道路の沿道など〕
- 既存の工業団地拡張タイプ
〔5ha以上の団地に隣接〕

<抑制策>

田園環境との調和、乱開発の抑制のため、景観法、都市計画法（市街化調整区域）、農地法による従来からの総合的な抑制に加えて

- 圏央道（鶴ヶ島ジャンクション以東）沿線の市街化調整区域を、景観計画の「特定課題対応区域」に位置づけ、建築物の外観・デザイン等についての届出対象を拡大



埼玉県の景観計画区域

- { :一般課題対応区域
- { :特定課題対応区域

※特定課題対応区域

- ・圏央道（鶴ヶ島ジャンクション以東）沿線の市街化調整区域
- 一般課題対応区域では、建築面積が1,000m²を超える建築物の新設、増築、改築等が届出対象であるが、特定課題対応区域では建築面積が200m²を超える建築物に拡大、面積が500m²を超える資材置場も対象

「二段の都市計画」

●「広域的都市構造」と「身近なまちづくり」の関係(現行)

- 都市計画区域を超える
広域性は、広域を所管する
主体の視点で担保

《都市計画中央審議会答申第20号(平成3年12月20日)抄》

「都市全体の見地から定める「整備、開発又は保全の方針」と用途地域制度を第一段目の計画と位置付ける一方、市町村による都市計画のマスターplanと地区計画制度を第二段目の計画と位置付けることが必要である。」

一の都市計画区域＝起点

都道府県決定

- 都市計画の一体性
の重視・強調
→「全体」が「部分」に
優先する形式

「市町村マスターplan」
(平成4年改正～)

市町村決定

「まちづくり」

地区計画等
(昭和55年改正～)

都市計画中央審議会

答申第20号の
「第一段目の都市計画」

- 行政の広域化・広
域的集客施設立地等
の調整問題

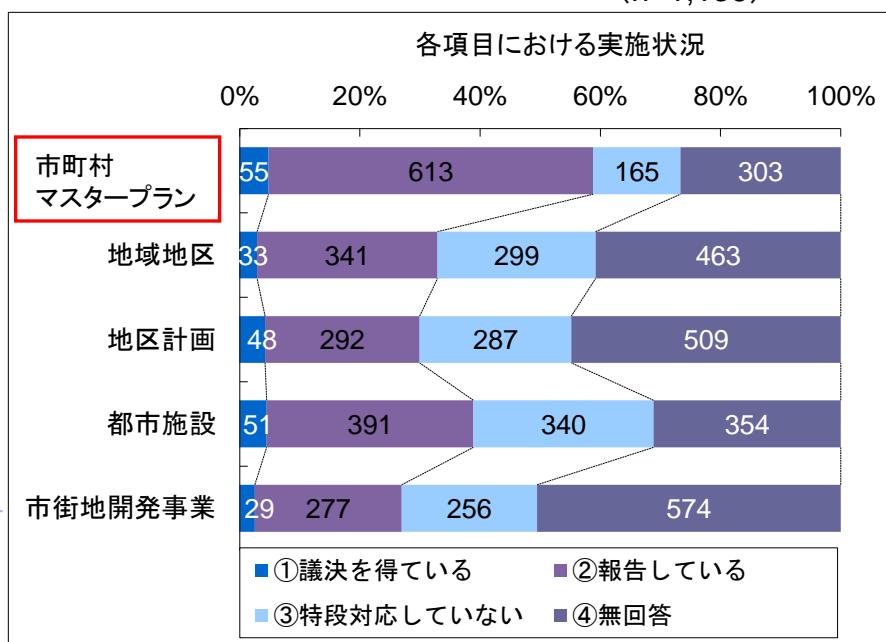
- 地方分権の進展・
まちづくりの計画論
の進化

- 「計画の詳細化」に
関する制度改正によ
り、権利義務に「より立
ち入る」ディテールに
対する法令規定の増
大傾向

- 法定都市計画に
よらない条例、協
定等による取組の
進展

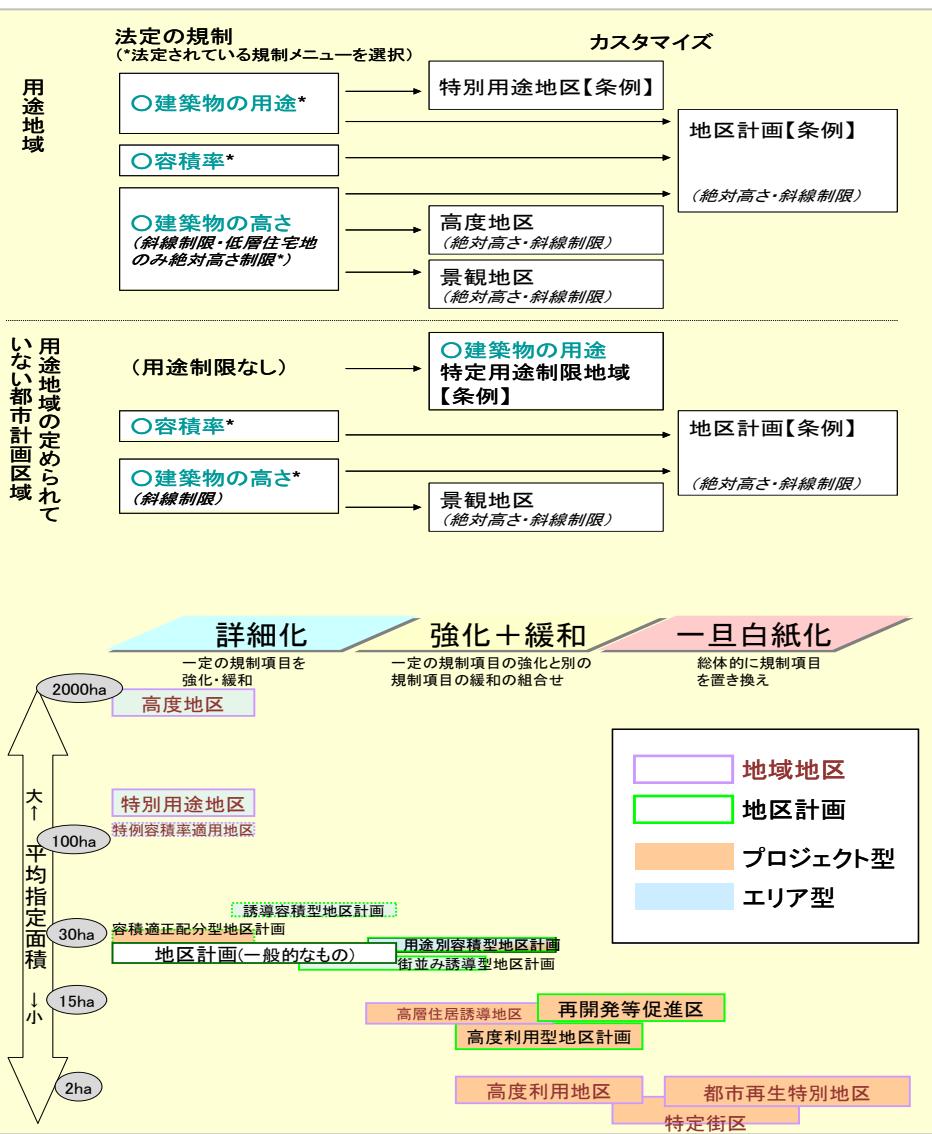


【参考】都市計画決定手続における議会関与 (n=1,136)



用途地域による建築規制の詳細化に関する制度

- 用途地域について、種別・内容は法律で規定した上で、都市計画で決定。これをプロトタイプとし、地方がカスタマイズ可能。



- 土地利用関係都市計画における条例形式の利用形態のタイプ

イ 規制内容が法令により定められているもの	<ul style="list-style-type: none"> 規制内容が法令で書き切られており、都市計画決定は、もっぱら適用範囲を画することに意味を有するもの 	<ul style="list-style-type: none"> 保全型で比較的強い制限を担保する法律上の許可制を伴う都市計画(歴史的風土特別保存地区等) 防火地域、準防火地域 流通業務地区 等
	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画において、法定のメニューから選択するもの 	<ul style="list-style-type: none"> 用途地域(種類・容積率・建ぺい率)
ロ 規制項目が法令により定められているが、数値等は都市計画で任意に選択するもの	<ul style="list-style-type: none"> 規制項目が法令により定められているが、数値等は都市計画で任意に選択するもの 	<ul style="list-style-type: none"> 高層住居誘導地区、高度地区、高度利用地区、特定街区、都市再生特別地区 特定防災街区整備地区(防火関係の基準は法定) 景観地区(形態意匠の制限を除く。) 緑化地域
ハ 規制項目が法令により定められているが、規制内容は条例にゆだねられているもの	<ul style="list-style-type: none"> 建築確認に連動するためには、更に条例の定めが必要であるとするもの 	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画等 (※)
	<ul style="list-style-type: none"> 規制項目が法令により定められているが、規制内容は条例にゆだねられているもの 	<ul style="list-style-type: none"> 特別用途地区 駐車場整備地区 臨港地区 特定用途制限地域
	<ul style="list-style-type: none"> 条例で、独自の許可制を設けることとされているもの 	<ul style="list-style-type: none"> 風致地区 (※) 伝統的建造物群保存地区 (※)

(※: 条例又は規制の基準が法令に定められているもの)