

都市計画マスタープランとは

< 目次 >

I. 都市計画とは

1. 都市計画法について ----- 1
2. 都市計画区域について ----- 2

II. 都市計画マスタープランとは

1. 都市計画マスタープランの位置づけ ----- 6
2. 都市計画マスタープランの内容 ----- 8

III. みなかみ町における計画策定の意義

1. みなかみ町の持続あるまちづくりに向けて ----- 9

I 都市計画とは

1. 都市計画法について

①都市計画法の目的と基本理念

「都市計画」とは、広い意味では「快適なまちづくりのためのルール」となりますが、一般に行政が「都市計画」という言葉を用いる場合は、「都市計画法に基づいて決定するまちづくりのためのルール」のことをいいます。

<都市計画法の目的と基本理念>

- 都市計画法の目的は、都市計画という「まちづくりのルール」を定めることによって、暮らしやすい秩序のある都市をつくることを目指し、そこに住む皆さんが安心して暮らすことができるようにすることです。
- 「まちづくりのルール」である都市計画は、農地や山林、漁村などとバランスを取りながら、住民の皆さんが健康で文化的な生活を送り、都市の様々な機能が確保できるようにすべきであること、また、そのために適正な制限を行うことで土地の合理的な利用を目指すべきであることを基本理念とします。

②都市計画で定めること

都市計画で定めることは、大きく分けて「土地利用に関する計画」「都市施設の整備に関する計画」「市街地開発事業に関する計画」の3つがあります。

区 分	概 要
土地利用に関する計画	生活環境や業務利便性の向上、自然環境の保全などを図るため、土地の使い方や建物の建て方についてのルールを定めます。 (例：用途地域、防火地域・準防火地域など)
都市施設の整備に関する計画	道路、上・下水道、公園など、生活や仕事をする上で欠かすことのできない都市の骨格となる施設(=都市施設)について、位置、規模、構造などを定めます。
市街地開発事業に関する計画	道路や公園が足りないまちや、古い建物が密集して危険なまちなどについて、公共施設と宅地または建築物の整備を合わせて行う、総合的な事業計画を定めます。 (例：土地区画整理事業、市街地再開発事業、工業団地造成事業など)

※この他に、身近なまちづくりに関する計画として、「地区計画等の地区レベルの詳細な計画」などがあります。

2. 都市計画区域について

① 都市計画区域とは

○都市計画区域は、都市計画の基本理念を達成するため、都市計画法やその他の関係法令の適用を受ける区域です。

具体的には、まちの中心となる市街地から郊外の農地・山林がある田園地域に至るまで、人やモノの動き、都市の発展を見通し、地形などからみて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都道府県知事が指定します。

○都市計画区域に指定されると、都市計画を策定する場となり、次のような効果があります。

- 一定規模以上の開発行為については許可が必要となります。
- 都市計画事業の推進のため、都市計画税を徴収することができます。
- 建築物の建築については、建築主事の確認が必要となります。

○みなかみ町では、行政区域（78,108ha）の約8%にあたる6,059haが「みなかみ都市計画区域」に指定されています。（※P.5参照）

【参考：準都市計画区域】

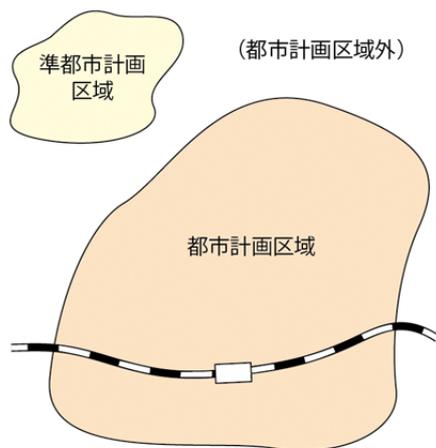
○都市計画区域外でも、高速道路のインター周辺や幹線道路の沿道などを中心に、大規模な開発や建設が拡大し、無秩序な土地利用や良好な景観の喪失がみられることから、こうした地域では、土地利用の整序に必要な都市計画を定めるための「準都市計画区域」を指定することができます。

○準都市計画区域内では、一定規模（3,000m²）以上の開発行為について開発許可制度が適用となるとともに、建築物の建築についても建築確認の対象となります。

◆ 準都市計画区域

○準都市計画区域では、以下の地域地区を指定することができます。

- ・用途地域
- ・特別用途地区
- ・特別用途制限地域
- ・高度地区（最高限度のみ）
- ・美観地区
- ・風致地区
- ・伝統的建造物保存地区



◆ 都市計画区域

○都市計画法は、「都市計画区域」または「準都市計画区域」に限って適用されます。

<例外>

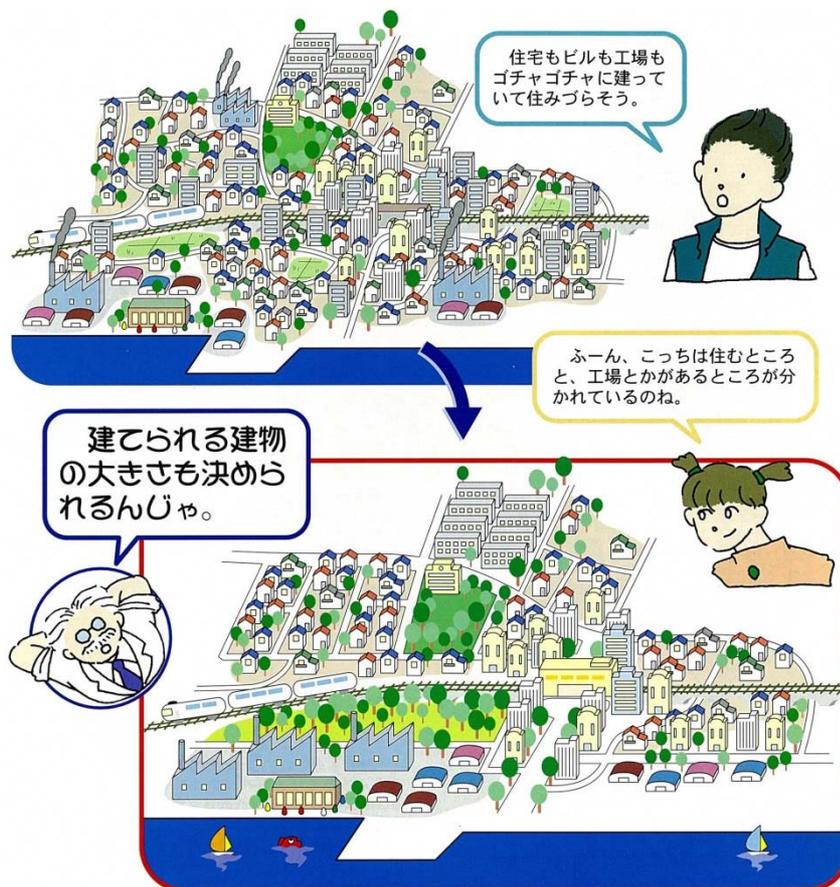
- 都市施設は、特に必要があるときは都市計画区域外でも定められます。（都計法第11条第1項）
- 都市計画区域及び準都市計画区域外においても1ha以上の規模となる開発行為は、**開発許可**を受けなければなりません。（都計法第29条第2項）

②都市計画区域の線引き／非線引きについて

- 都市計画区域は大きく分けて、市街化区域と市街化調整区域に区域区分（線引き）されている「線引き都市計画区域」と、区域区分されていない「非線引き都市計画区域」があり、「みなかみ都市計画区域」は、非線引き都市計画区域となっています。
- 線引き都市計画区域では、市街化区域内に必ず用途地域を定めなければなりません。
- 一方、非線引き都市計画区域では、用途地域を定めることができますが、必ず定められているわけではありません。用途地域の指定がない部分は「非線引き白地地域」と呼ばれます。

③用途地域について

- 住居、商業、工業といった土地利用は、似たものが集まっていると、それぞれに合った環境が守られ効率的な活動を行うことができますが、種類の異なる土地利用が混じっていると、互いの生活環境や業務の効率が悪くなります。そこで都市計画では、土地の利用形態に応じて12種類に区分し、これを用途地域として定めています。
- 用途地域が指定された地域では、建築物の用途制限と合わせて、建ぺい率や容積率など、建築物の建て方に関するルールが定められており、これにより土地利用に応じた環境の確保が図られています。
- みなかみ町では、都市計画区域（6,059ha）の約5%にあたる278haに用途地域を指定しています。（※P.5参照）



イラスト：みんなで進めるまちづくりの話
(国土交通省 都市局 都市計画課)

用途地域の概要

◎ 第一種低層住居専用地域



- 低層住宅のための地域です。
- 小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



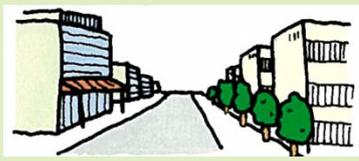
- 主に低層住宅のための地域です。
- 小中学校などのほか、150m²までの一定のお店などが建てられます。

◎ 第一種中高層住居専用地域



- 中高層住宅のための地域です。
- 病院、大学、500m²までの一定のお店などが建てられます。

◎ 第二種中高層住居専用地域



- 主に中高層住宅のための地域です。
- 病院、大学などのほか、1,500m²までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

◎ 第一種住居地域



- 住居の環境を守るための地域です。
- 3,000m²までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられません。

第二種住居地域



- 主に住居の環境を守るための地域です。
- 店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



- 道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

◎ 近隣商業地域



- まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。
- 住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

商業地域



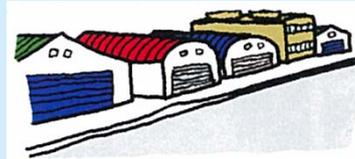
- 銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。
- 住宅や小規模の工場も建てられます。

◎ 準工業地域



- 主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。
- 危険性、環境悪化が大きい工場以外であれば、ほとんど建てられます。

◎ 工業地域



- 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。

工業専用地域



- 工場のための地域です。
- どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

注) 名称に「◎」が付いているものは、現在、みなかみ町で指定されている用途地域です。

イラスト・解説：みんなで進めるまちづくりの話
(国土交通省 都市局 都市計画課)

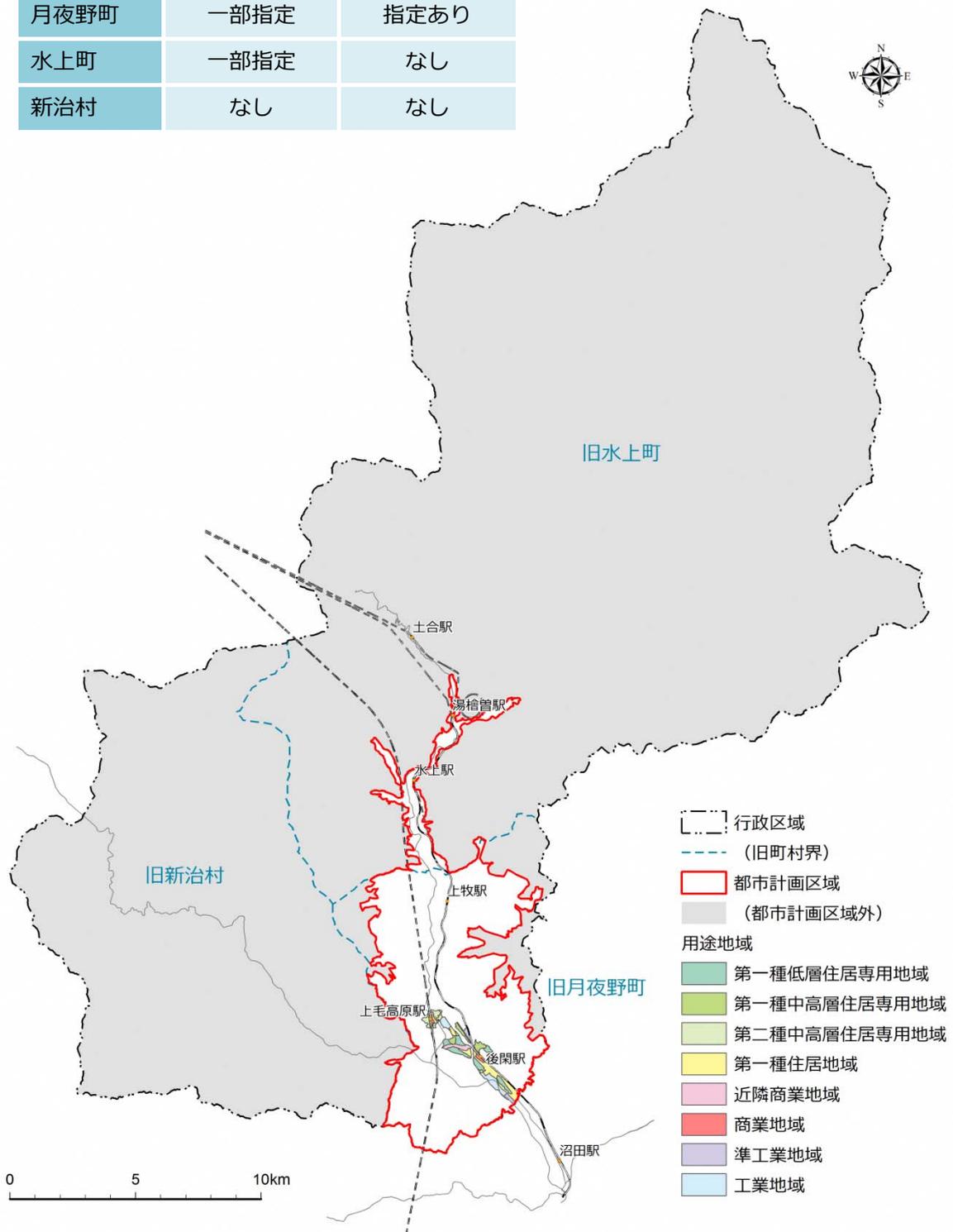
④みなかみ町における都市計画区域及び用途地域の指定状況

みなかみ町における都市計画区域及び用途地域の指定状況は、以下の通りです。

なお、みなかみ町では、合併前の都市計画を引き継いでいることから、旧町村ごとに指定状況が異なっています。

<旧町村別 都市計画区域等の指定状況>

旧町村名	都市計画区域	用途地域
月夜野町	一部指定	指定あり
水上町	一部指定	なし
新治村	なし	なし



※用途地域の指定状況等に関する詳細は、資料●●(P.〇〇)を参照。

II

都市計画マスタープランとは

1. 都市計画マスタープランの位置づけ

① 法的位置づけ

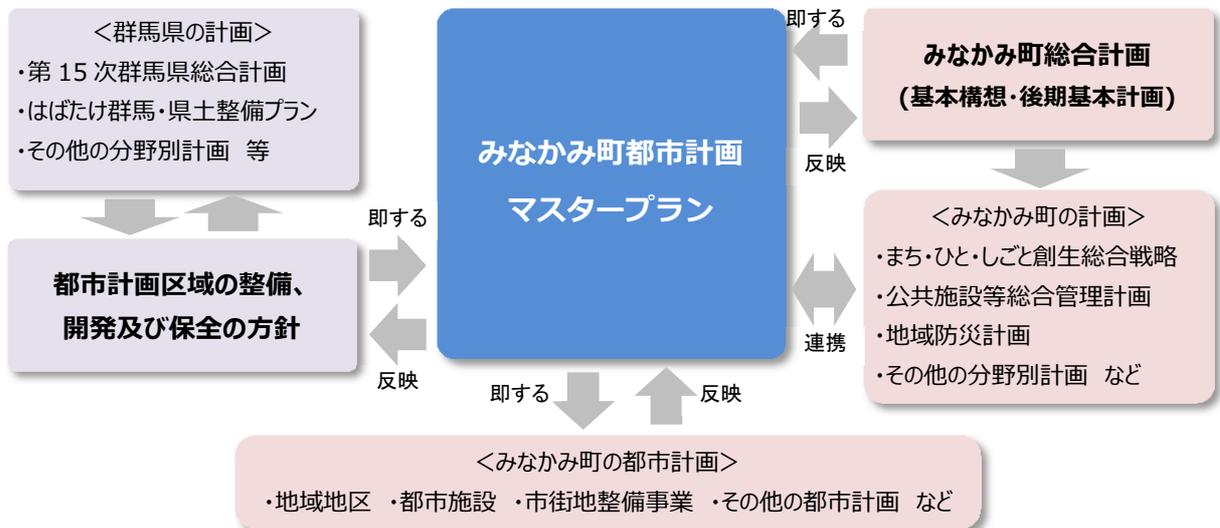
都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 に位置付けられた法定計画で、正式には「市町村の都市計画に関する基本的な方針」といいます。

都市計画マスタープランは、住民に最も近い立場にある市町村が、その創意工夫のもとに住民の意見を反映し、都市づくりの将来ビジョンを確立し、地域別のあるべき「まち」の姿を定めるものです。

なお、市町村が定める都市計画（P.1「②都市計画で定めること」参照）は、都市計画マスタープランに即したものでなければなりません（都計法第 18 条の 2 第 4 項）。

② 関連計画との関係

都市計画マスタープランは、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や、議会の議決を経て定められた市町村の基本構想に即するとともに、関連する個別計画などと連携して定めることが望ましいです。



③都市計画マスタープランの役割

都市計画マスタープランが果たす役割は以下のとおりです。

◆ 都市の将来像の明示

都市全体あるいは地域別の将来像を示し、多様な主体が共有する都市づくりの目標を定めます。

◆ 市町村が定める都市計画の方針

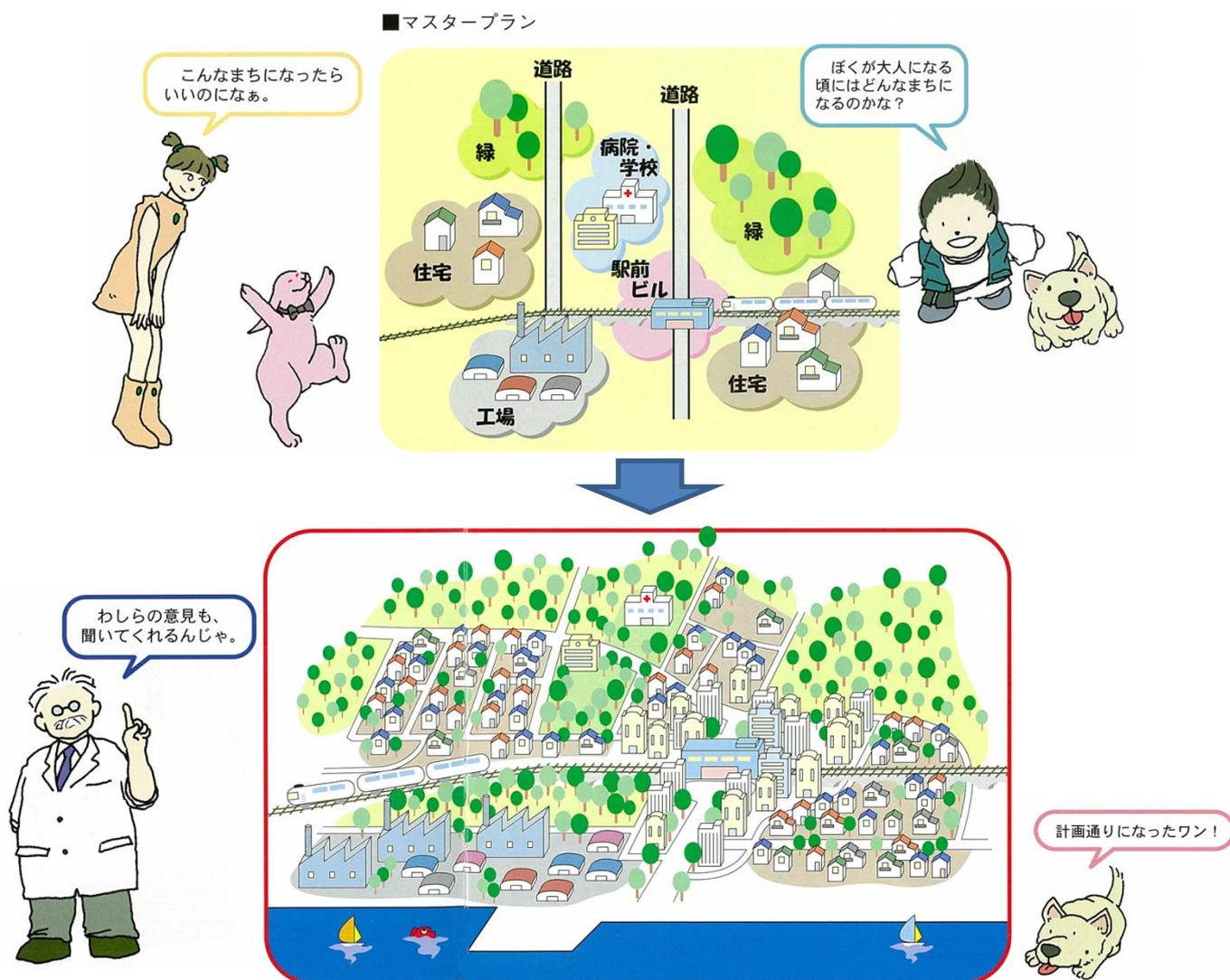
将来像を実現する手段の一つである町決定の都市計画について、決定・変更の方針となる都市計画の方向性、必然性、根拠を示すものとなります。

◆ 都市計画の総合性・一体性の確保

個々の都市計画の相互関係を調整し、都市全体として総合的かつ一体的な都市づくりを可能にします。また、法定都市計画以外の都市づくり手法も含めた総合的な取り組みとすることも可能にします。

◆ 住民の理解、具体の都市計画の合意形成の円滑化

住民を含めた多様な主体が、都市の課題や方向性について合意することで、具体の都市計画の決定・実現が円滑に進むことが期待されます。



イラスト：みんなで進めるまちづくりの話
(国土交通省 都市局 都市計画課)

2. 都市計画マスタープランの内容

①計画の対象範囲

都市計画マスタープランは、原則として都市計画区域を対象に策定するものですが、農村集落や山林などの自然環境を含めた一体的な都市づくりの観点から、行政区域全体を計画の対象範囲としている事例も多くあります。

②計画で定める事項・構成

都市計画マスタープランで定める事項は、概ね以下のとおりです。

ア) 都市づくりの目標

町固有の自然、歴史・文化、地理的条件、産業などの特性を踏まえ、町全体の目指すべき将来像や基本目標、将来の都市構造などを示します。

イ) 全体構想

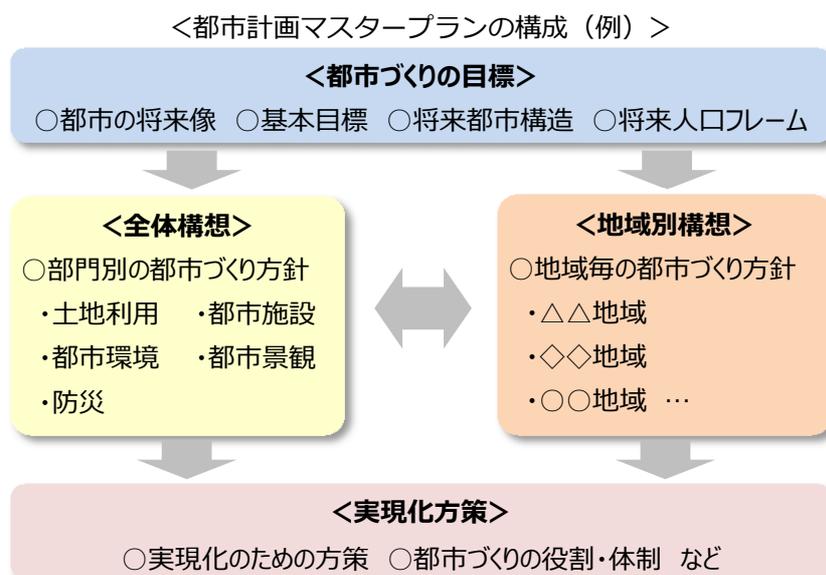
目指すべき将来像や目標、将来の都市構造などをもとに、その実現に向けて、町全体の部門別の都市づくり方針を示します。

ウ) 地域別構想

全体構想で示した町全体の都市づくり方針を受け、より身近な地域単位での課題や特性に応じた都市づくりの方針を示します。

エ) 実現化方策

全体構想と地域別構想で示した都市づくりを実現していくための方策や、町民・事業者・行政それぞれの都市づくりにおける役割や協力体制などを示します。



1. みなかみ町の持続あるまちづくりに向けて

みなかみ町では、人口減少と高齢化の進展などに伴い、町としての活力の低下が進んでおり、今後も人口減少と高齢化が進むと想定されるなか、将来にわたり持続性ある町としていくための取り組みが喫緊の課題となっています。

町では、この課題に対応すべく、町村合併後の平成 19 年度に「第 1 次みなかみ町総合計画」し、計画に則した政策展開を図ってきました。さらに、平成 27 年度には「みなかみ町まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定し、地場産業の振興や新たな定住者の促進、若い世代が暮らしやすい環境整備を目標に、具体の施策を推進しています。また、みなかみユネスコエコパークに代表されるように、地域の雄大な自然環境を守り、活かした取り組みも進められています。

このような経過を踏まえ、「みなかみ町都市計画マスタープラン」では、「みなかみ町まち・ひと・しごと創生総合戦略」に位置づけられた定住促進や地場産業の振興等の施策を、都市づくりの面から支援していくこと、さらには、将来 20 年の長期を見据えたみなかみ町の都市づくりの方向性を示す計画として、関連する計画と連携しつつ、暮らしの環境や産業振興に繋がる方針を、土地利用や都市基盤整備、地域環境の保全・活用の面から明示することで、町の持続的な発展に向けた道筋を示します。