

第3回瀬戸内市国土利用計画審議会 次第

日時 令和4年6月17日(金)
14時00分～16時00分
場所 瀬戸内市役所 2階 大会議室

1. 開 会

2. 会長あいさつ

3. 報 告

市民まちづくりフォーラム(6月12日)の開催結果について・・・参考資料1
現地会場参加者数：88人(内訳：フォーラム39人、こどもひろば49人)
YouTube視聴回数：198回(6月16日現在)

4. 協 議

- (1) 瀬戸内市における土地利用の取組状況について・・・資料1
農業地域、森林地域及び景観行政の基本方針と取組状況
- (2) 都市計画制度について
都市計画制度の概要について・・・資料2
都市計画の視点から見た瀬戸内市のまちづくりについて・・・資料3
- (3) その他
 - 市民参画の取組の実施状況について
 - ・市民意識調査(アンケート)
回収状況：回収率37.1%(令和4年6月16日現在)
 - 市民意見聴取会の開催予定について
別添チラシ参照
 - 次回審議会について
開催日時：令和4年7月29日(金)14時～16時終了予定
開催場所：瀬戸内市役所2階大会議室

5. 閉 会

参考資料1

6月12日開催「市民まちづくりフォーラム」アイデアカード

(市外からの意見は下線)

年齢	1.瀬戸内市と聞いてあなたがイメージすることや、あなたが思う瀬戸内さしさ(理想も含めて)を教えてください。	2.瀬戸内市の中で、あなたが思う「守りたいこと、風景」を教えてください。	3.瀬戸内市の中で、あなたが思う「変えていくべきこと、風景」を教えてください。
10～20代	<p>(イメージ・瀬戸内らしさ)</p> <ul style="list-style-type: none"> 素材の多い街 <p>(理想)</p> <ul style="list-style-type: none"> 定期的に集まったり、戻って来なくなる場があるまち 		<p>(こと・状況)</p> <ul style="list-style-type: none"> 自治体のまちや自治経営に対して意識が低い状況
30～40代	<p>(イメージ・瀬戸内らしさ)</p> <ul style="list-style-type: none"> 瀬戸内らしさ、牛窓らしさを推していくブランディング ヒトも海も優しいまち 自然豊かでのどかなまち まちと自然のバランスが良く、都市に近い住みやすいまち “気”の流れが良いまち 岡山にアクセスしやすく便利なまち 子どもに優しいまち のどかで、余白がたくさんあるまち 海が近く開けたまちのイメージ 港町の明るいイメージ 穏やかな海と共にある暮らしのあるまち 多くの人が理想的な暮らしを見つけられそうな町 斬新な取組がある海と歴史のまち 方向性の見えない宙ぶらりのまち <p>(まちのイメージ作る景観・場所)</p> <ul style="list-style-type: none"> 田園風景 虫明の牡蠣 オリーブ園 <p>(理想)</p> <ul style="list-style-type: none"> 田舎の良さを残しながら、快適に暮らせるまちにつなげたい ほどよい田舎でありながら、交通の便が良く、日常生活には困らないまち 田舎の風景を残しつつ商業施設も充実した市になったら良い 県をまたいだ島々の発着点 	<p>(モノコト・状況)</p> <ul style="list-style-type: none"> 時が止まったかのような島時間がある状況 ホテルが見える自然豊かな環境がある状況 昔ながらの良さや治安が良い状況 美しい海、山、農地がある状況 <p>(物質的風景)</p> <ul style="list-style-type: none"> 牛窓の海辺、多島美の風景 ブルーライン、大賀島展望台から見る千町平野の風景 キャベツなどの農作物の広がる畑の風景 牛窓高台から見る自然豊かな景観 福岡や牛窓しおまち唐琴通りの古い街並みの景観 <p>(営み風景)</p> <ul style="list-style-type: none"> 観光客や移住者を受け入れる体勢がある風景 子どもがいる風景 子ども達、高齢者の笑顔があふれる風景 移住者を温かく迎え、暮らしを共にしている風景 海に近い暮らしの風景 	<p>(モノコト・状況)</p> <ul style="list-style-type: none"> 地元の人々の地元愛が薄れる言葉が出てしまう状況 守りたい風景の発信に必要な交通インフラが弱い状況 市内の高校の存続が見えない、専門学校や大学がない状況 ファミレスや家族で行ける食事処がない状況 市外からも遊びに行きたくなる公園がない状況 メイン道路が少し狭い状況 過疎化する邑久、長船の状況 駅前へのアクセスが悪い状況 大型企業従業員が瀬戸内市に居住しない状況 JR邑久駅から沿岸部へのアクセスが悪い状況 長船駅前に渋滞解消に繋がる右折レーンがない状況 周辺部へアクセスしづらい状況 早期見直しが必要な農業振興地域の設定状況 瀬戸内市内全域をつなげたツーリズムの情報がない状況 <p>(物質的風景)</p> <ul style="list-style-type: none"> 自然(植物や動物)が暴れている風景 放置された空き家や耕作放棄地が広がる風景 人が集まる施設、住宅地、駐車場が整っていない駅前の風景 草の多い道路や田んぼが広がっている風景 住宅地と農地が混在している風景 ひっそりしていて怖い別荘地のある風景 <p>(営み風景)</p> <ul style="list-style-type: none"> 少子高齢化していく風景 小学生が大型トラックの横を通学している風景

参考資料1

6月12日開催「市民まちづくりフォーラム」アイデアカード

(市外からの意見は下線)

年齢	1.瀬戸内市と聞いてあなたがイメージすることや、あなたが思う瀬戸内さしさ(理想も含めて)を教えてください。	2.瀬戸内市の中で、あなたが思う「守りたいこと、風景」を教えてください。	3.瀬戸内市の中で、あなたが思う「変えていくべきこと、風景」を教えてください。
50～60代	<p>(イメージ・瀬戸内らしさ)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 気候が良い ・ 自然の中に暮らしながら、交通の便が良い ・ 海がある、海が近いまち ・ 風光明媚 ・ 人と自然に優しい、活気のある住みやすいまち ・ 一年通して農業体験、体験レジャー(カヤック、パラグライダー、熱気球)などのイベントがあるまち ・ 自然の風景を楽しみながら宿泊できるまち ・ <u>自然、文化があふれる素晴らしい宝を持ったまち</u> <p>(まちのイメージを作る景観・場所)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 牛窓 <p>(理想)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>教育、福祉も力を入れる人に優しいまちになって欲しい</u> 	<p>(モノコト・状況)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 自然災害が少ない状態 ・ 田舎過ぎず、都会過ぎない状況 <p>(物質的風景)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 海、山、千町平野、千町川の自然の風景 ・ オリーブ園から眺める風景 ・ 牛窓しおまち唐琴通りの風景 ・ 広く高い空がある風景 <p>(営み風景)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 歴史が感じられる風景(先人の営みに思いを馳せる) 	<p>(モノコト・状況)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>ヤングファミリー層を増加させるための手立てがない状況</u> ・ <u>人々のアクティビティを誘発するコンテンツが少ない状況</u> <p>(物質的風景)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 荒れた農地が広がる本庄地区、美和地区あたりの風景 ・ 空き家が広がる通りの風景 ・ 工場と緑が一体化していない風景 ・ ごみが大量に漂着している海沿いの風景 ・ 人が乱したままにしている自然の風景
70代以上	<p>(イメージ・瀬戸内らしさ)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 気候が温暖 ・ 風光明媚で美しいまち ・ ゆとりある風景があるまち ・ (良い意味で)3地域のそれぞれが個性があるまち ・ 地域間の格差(居住環境等)を感じるまち ・ 高齢者が住みにくいとを感じるまち ・ 都市でもなく、全くの田舎でもない中途半端なまち ・ 県外にPRできる資源(竹久夢二、牛窓)があるまち ・ 素晴らしい太陽光発電のあるまち ・ 瀬戸内海の見える穏やかなまち ・ 温かみがあり、住みやすいまち 	<p>(モノコト・状況)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ゆとりある生活空間がある状態 ・ 錦海塩田、太陽光発電、オリーブ園、街角ミュージゼ、海遊文化館、本蓮寺、西脇海岸、伝統ある神社・寺 ・ JR駅のあって交通の利便性が高い状態 <p>(物質的風景)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 田園風景 ・ 広い平野、青い海、高い空 ・ いこいの村から望む虫明湾の風景 ・ <u>日本のエーゲ海の牛窓の風景</u> <p>(営み風景)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 虫明の山々を歩いて楽しむ風景 	<p>(モノコト・状況)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 昔の牛窓(海運時代)の雰囲気損なわれている状況 ・ ヨットハーバーの状況 ・ 生活道路の幅員の狭い状況 ・ 開発計画や地域格差対策が後進している状況 ・ 無秩序な住宅建設等が進んで行きそうな状況 ・ コンパクトシティ化が進んでいない状況 <p>(物質的風景)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 減りかけている古い街並みの風景 ・ 空き家や耕作放棄地が増え続けている風景 ・ ブルーラインIC付近にゴミが捨てられている風景 ・ 保存できていない古い町並み風景 ・ 水没している鹿忍地区の塩田跡地の風景

瀬戸内市における土地利用の取組状況について

地域区分	農業地域	森林地域
計画名	瀬戸内市農業振興地域整備計画	瀬戸内市森林整備計画
土地利用の構想 目指すべき姿	吉井川流域に広がる肥沃な水田地帯と瀬戸内海に面した丘陵畑地帯の自然環境と調和した農業生産活動を推進し、米、麦、野菜、果樹等基幹作物の振興と優良農地の保全に努める。	公益的機能及び木材等生産機能それぞれで発揮を期待する機能ごとの区域を明らかにし、その機能を十分に発揮できるよう森林の整備及び保全を進める。
整備及び保全の 方向	<ul style="list-style-type: none"> ・平坦部では、ほ場整備事業など農業基盤整備の推進に努める。 ・丘陵地では、農業機械の近代化による能率化・省力化及び農地流動化による有効利用を図るとともに、未整備地区における土地基盤整備事業を推進する。 ・集落営農組織、大規模農家等に農地の集積を図り、優良農地を保全していく。 ・遊休農地のうち、農業上の利用の増進を図る農地については、農業者あるいは組織経営体への利用集積を図るなど積極的に遊休農地の発生防止及び解消に努める。 ・農地転用を伴う農用地区域からの除外を行う場合は、農用地区域内以外に代替地がなく、かつ農業上の効率的な利用や認定農業者等の農地の利用集積に支障が生じないように、農業振興地域制度の適正な運用を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・森林の有する水源涵養、山地災害防止、土壌保全、快適環境形成、保健・レクリエーション、文化、生物多様性保全及び木材等生産の各機能を高度に発揮するための適切な森林施業の実施、林道等の整備、保安林制度の適切な運用、山地災害の防止、森林病虫害や野生鳥獣害の被害対策などの森林の保護に関する取組を推進する。 ・治水ダムの設置や根系等の発達を促す間伐等の森林整備、流路部の立木の伐採等に取り組む。
取組状況	<ul style="list-style-type: none"> ・農業生産基盤整備として「国営かんがい排水事業」が継続中 ・農振除外に関する相談対応 ・遊休農地の発生防止対策として、意欲ある農業者と耕作できない農地所有者との間での農地の賃借の権利(利用権)の設定を農業経営基盤強化促進法に基づき行い、農地の有効活用を図っている。また、年1回農地パトロールを行い、耕作放棄地の把握や所有者への耕作意思の確認することで、早期の有効活用に繋げている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・松くい虫の防除剤の樹幹注入の実施（地元要望による） ・瀬戸内市森林経営管理制度を運用し、森林の適正な管理促進と公益的機能の維持向上を図っている（現地調査、所有者に対する経営管理についてのアンケート調査、防災上必要な森林における集積計画の作成、林業事業者への経営委託、市による針広混交林化の促進）。
課題（担当者）	<ul style="list-style-type: none"> ・遊休農地の発生抑制及び解消 ・農業後継者、担い手及び新規就農者の確保 	<ul style="list-style-type: none"> ・森林経営管理制度の運用ための現状把握や実施体制の整備 ・森林開発に対する対策（乱開発を防ぐための規制などが無い）

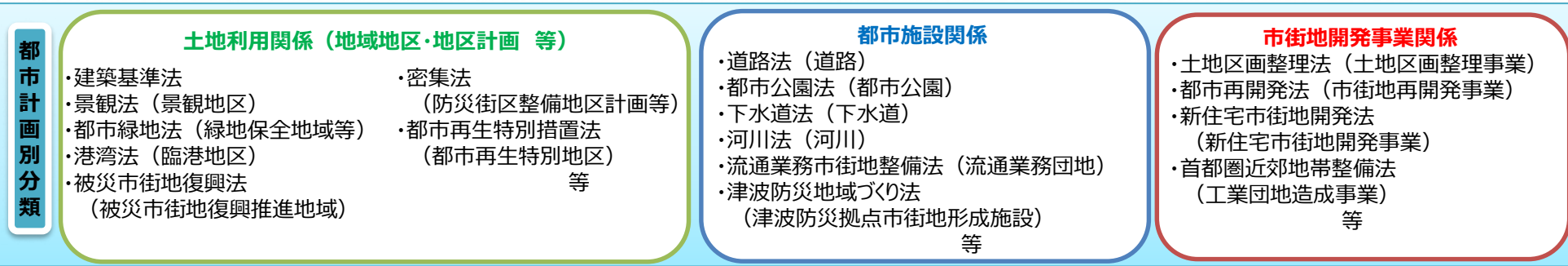
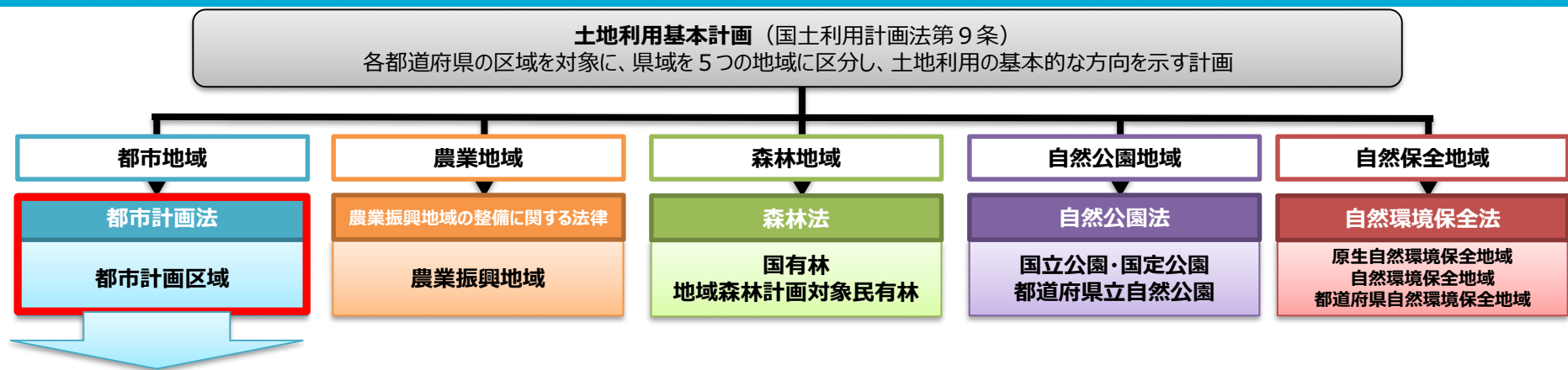
計 画 名	瀬戸内市景観計画	
根 拠 法 令	景観法	
計 画 区 域	瀬戸内市全域（重点区域：備前福岡景観形成重点区域、牛窓眺望景観形成重点区域）	
形 成 目 標	豊かな自然や歴史・文化と共生した魅力ある瀬戸内市の景観づくり	
基本方針	1. ふるさとの原風景や歴史・文化的景観の保全・活用	
	自然的な景観	山林、丘陵地、田園等の良好な緑の保全 海浜・水辺景観の保全
	歴史文化的な景観	歴史・文化的景観の保全
	営みの景観	地域の特色ある営みの景観保全
	眺望景観	瀬戸内市らしさを感じさせる貴重な眺望景観の保全
	2. 地域の特徴を生かした良好な景観の創出・改善	
	自然的な景観	良好な緑景観の創出 うるおい豊かな水辺景観の創出
	歴史文化的な景観	歴史文化と調和した佇まいの創出
	営みの景観	地域の歴史・風土に根ざした住環境の創出 周辺と調和した市街地景観の形成 個性的で魅力のある海浜リゾート景観の創出 沿道と一体となった道路景観整備 地域の顔にふさわしい公共施設整備
	眺望景観	良好な眺望景観、視点場の創出
	3. 瀬戸内市らしさが感じられる個性的な景観の継承	
	自然的な景観	多島美、牡蠣いかだ景観の継承 良好な緑景観の育成
	歴史文化的な景観	歴史・文化の継承
	営みの景観	瀬戸内市らしい営みの景観の継承
	眺望景観	特色ある眺望景観の育成・継承
	4. 協働による景観まちづくり	
市民・事業者・行政の協働による景観まちづくり		
主体別役割による良好な景観形成		
取組状況	<p>一定規模を超える建築行為等を行う場合、景観法に基づく届出が必要。適宜審査、意見等（配慮事項等）を行っている（指導勧告実績なし）。</p> <p>対象行為 市 全 域：高さ 13m 又は建築面積 1,000 m² を超える建築行為 重点区域：備前福岡／床面積 10 m² を超える建築行為 牛窓／高さ 13m 又は建築面積 1,000 m² を超える建築行為</p> <p>近年は、開発協議が必要な規模の倉庫・工場、大型スーパー、公共施設、工作物として太陽光発電施設の届出に対し、景観審議会を開催し、審議している。</p>	
課 題 （担当者）	<ul style="list-style-type: none"> ・牛窓眺望景観形成重点区域については、届出対象の規模が大きく、規制が弱いため、目標の達成に課題がある。 ・重点区域の景観の維持・形成を担保するための（都市計画）制度がない。 ・重点区域の見直し及び重点区域における補助制度創設など景観誘導のための取組がない。 	

都市計画制度の概要について

国土交通省 都市局 都市計画課
令和3年2月更新

1. 都市計画制度の位置づけ

国土計画体系の中での
都市計画の位置づけ



2. 旧法と新法の比較

- 旧法における都市計画は、「交通、衛生、保安、防空、経済等に関し永久に公共の安寧を維持し又は福利を増進するための重要施設の計画」とされており、施設整備が主体の制度であったが、戦災復興を経て、高度経済成長に伴う市街地拡大に対応するため、土地利用コントロールと施設整備を一体的に進める新法を制定

(旧) 都市計画法 (大8)

(新) 都市計画法 (昭43)

時代背景

- ・大都市における人口流入に伴う住宅問題、保健衛生問題の発生
- ・近代産業の発展に対応した都市機能と環境の整備の必要性
- ・自然災害や戦災に備えた施設の整備の必要性

- ・高度成長を背景とする都市への人口流入に伴う都市内の環境悪化及び都市周辺地域における土地利用の混乱

政策目的

- ・都市における施設整備を通じた交通、衛生、保安、防空、経済等に関する公共の安寧の維持又は福利の増進

- ・都市の無秩序な拡大を防止し、秩序ある発展を図ること

制度概要

- ・都市計画区域の創設
- ・都市施設制度の創設 (都市計画決定された公園、緑地、広場等の区域内における建築制限)
- ・地域地区制度の創設

- ・区域区分 (線引き) の導入
- ・開発許可制度の導入 (←旧住宅地造成事業に関する法律に基づく制度を拡大)
- ・全ての都市計画施設の区域において建築制限

対象地域

- ・当初は市区改正条例対象の6都市のみ
- ・大正12年に札幌、仙台等25都市、昭和8年に全市と市に準じた町村に拡大

- ・法適用の全国拡大

計画手続

- ・都市計画地方委員会の議を経て内務大臣が決定
※実際の運用では市町村が発案

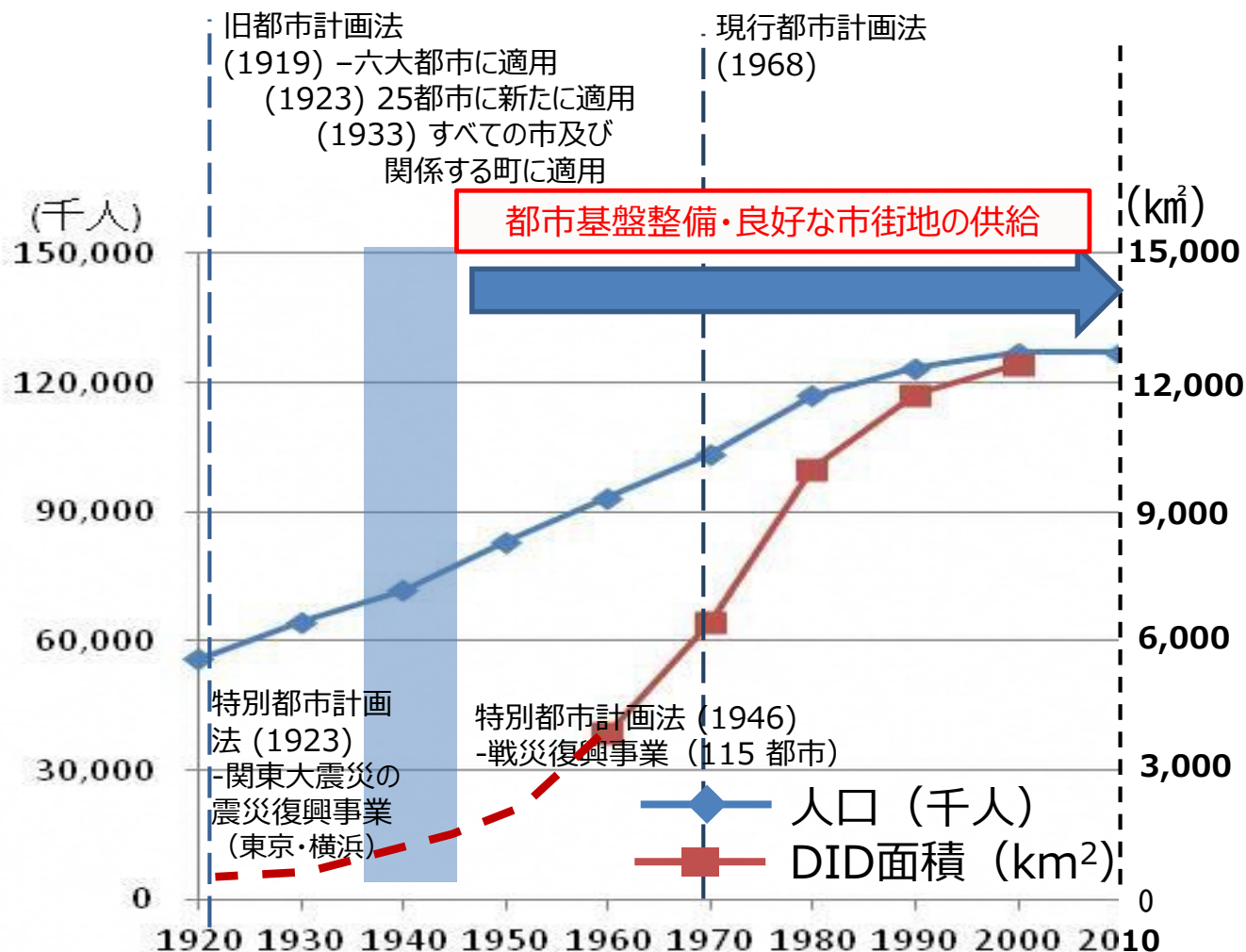
- ・公告・縦覧等の住民参加手続を経て都道府県・市町村等が決定

地方の権限の拡大

住民参加の拡大

3. 日本における都市化の進展と都市計画

○ 日本の都市計画は、急速な人口集中に対応し、①スプロールの防止、②計画的な都市基盤整備による市街地の供給を目的に行われてきた。



(出典) 人口：総務省統計局『国勢調査報告』による各年10月1日現在人口（中位推計値）、
DID面積：総務省統計局「国勢調査報告第1巻人口総数平成17年」による

都市計画区域

区域マスタープラン（県）（整備、開発及び保全の方針）

区域区分

都市再開発の方針 等

市町村マスタープラン（市町村の都市計画に関する基本的な方針）

土地利用規制
（地域地区）

- 用途地域
- 特別緑地保全地域
- 歴史的風土保全地区
- ……

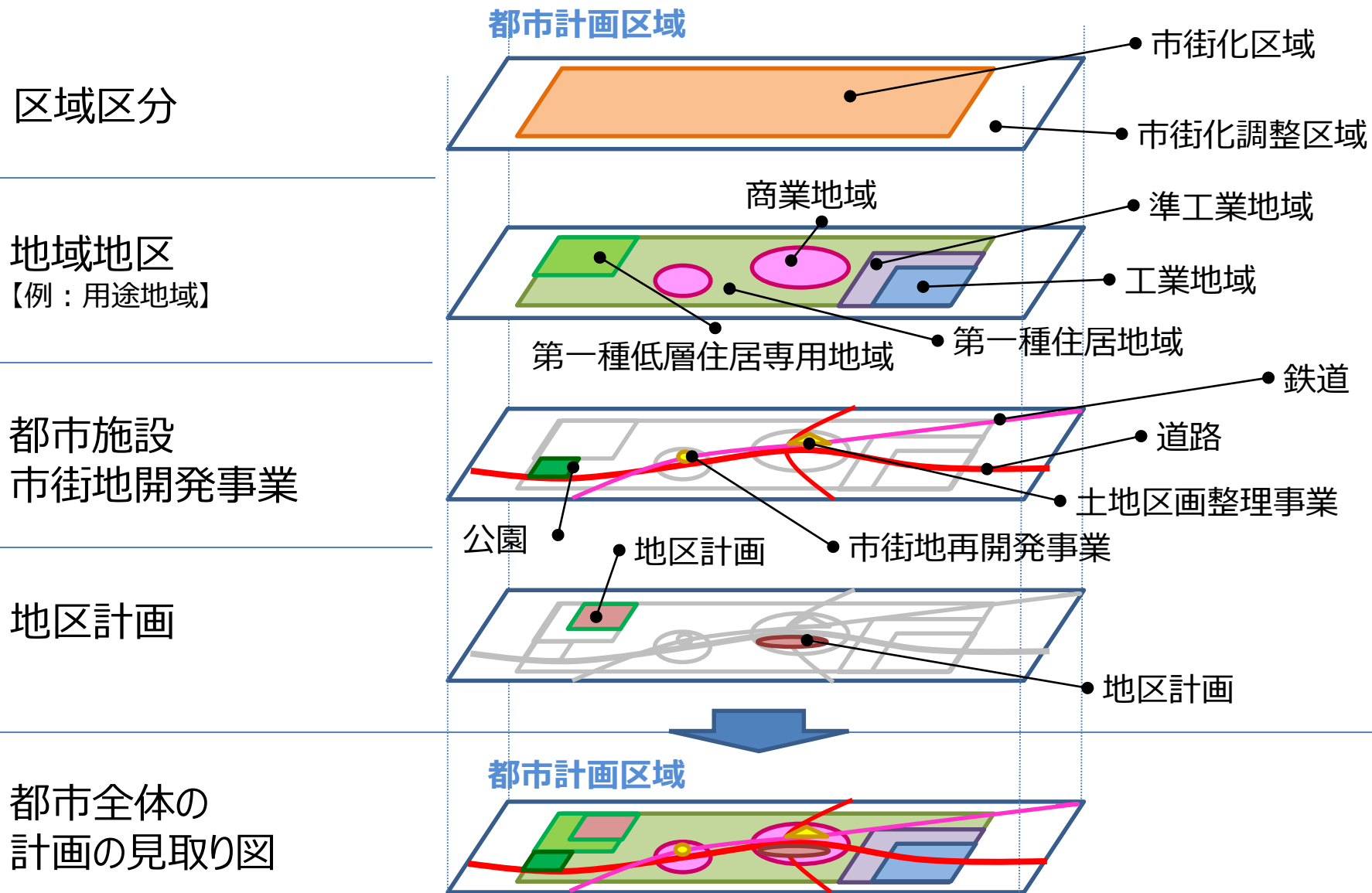
都市施設

- 道路
- 都市公園
- 下水道
- ……

市街地開発事業

- 土地区画整理事業
- 市街地再開発事業
- ……

地区計画



5. 都市計画の種類と内容① (都市計画区域・マスタープラン)

都市計画区域

○概要

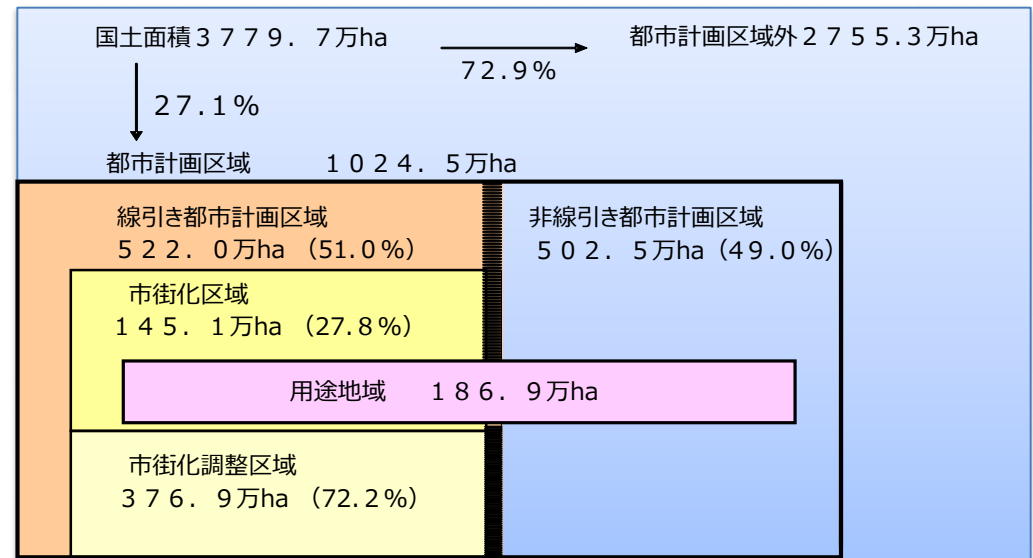
- ①既成の中心市街地を核とし、一体の都市として総合的に整備、開発又は保全すべき区域
- ②新たに開発、保全する必要がある区域

○効果

- ・都市計画の決定、都市施設の整備、市街地開発事業の施行等

○指定の状況 (H31.3.31現在)

- ・都市計画区域面積の合計は約1024.5万ha
国土の約27.1%
- ・都市計画区域内の居住人口は約1億1,999万人
全人口の約94.1%が居住



(H31.3.31現在)

マスタープラン

<都市計画区域マスタープラン>

○概要

- ・都市計画区域ごとに都道府県が策定
- ・記載事項は、
 - ・都市計画の目標
 - ・区域区分の決定の有無及び当該区分を定めるときはその方針
 - ・主要な都市計画の決定の方針

○効果

- ・都市計画区域内の都市計画は、都市計画区域マスタープランに即したものでなければならない

<市町村マスタープラン>

○概要

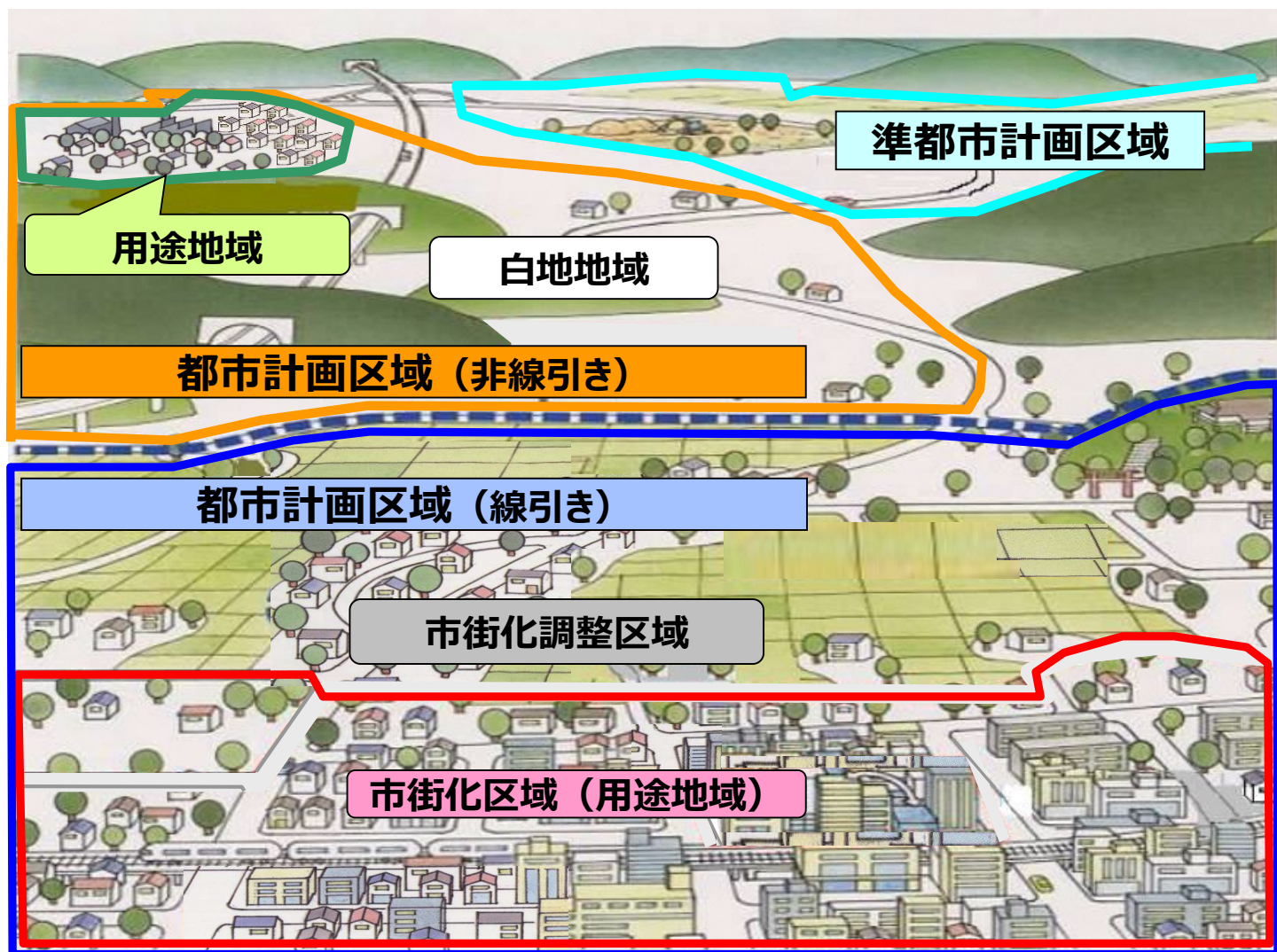
- ・市町村が策定
- ・記載事項は、法定されていないが、例えば、
 - ・市町村のまちづくりの理念や都市計画の目標
 - ・全体構想 (目指すべき都市像とその実現のための主要課題等)
 - ・地域別構想 (あるべき市街地像等)

○効果

- ・市町村が定める都市計画は、市町村マスタープランに即したものでなければならない

5. 都市計画の種類と内容②（区域区分）

- 無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分
- 市街化調整区域においては、開発が原則として禁止



5. 都市計画の種類と内容③ (地域地区)

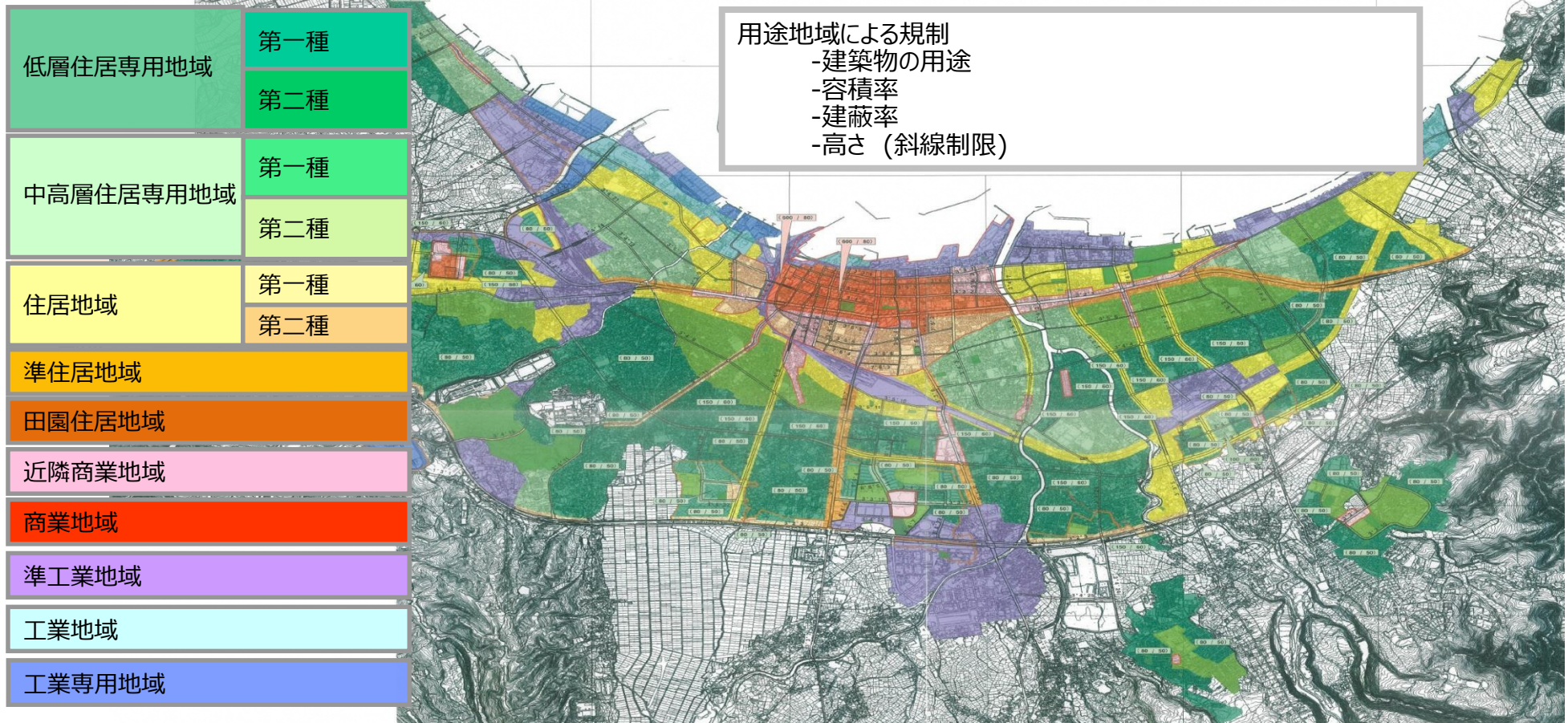
地域地区

○概要

- ・用途の適正な配分、都市の再生の拠点整備、良好な景観の形成等の目的に応じた土地利用を実現するために設定する地域又は地区
- ・地域地区には、代表例である用途地域をはじめ、特別用途地区、高度地区、景観地区、臨港地区等、多数の種類がある

○代表例：用途地域

- ・住居、商業、工業等の用途を適正に配分して都市機能を維持増進し、住居の環境を保護し、商業、工業等の利便を増進することが目的
- ・建築物の用途や建築物の形態制限（容積率、建蔽率、高さ等）について、地方公共団体が都市計画の内容として決定
（容積率、建蔽率、高さ等の具体的数値については、用途地域の種類毎に建築基準法で定められているメニューの中から都市計画で選択）



5. 都市計画の種類と内容④ (都市施設)

都市施設

○概要

- ・円滑な都市活動を支え、都市生活者の利便性の向上、良好な都市環境を確保する上で必要な施設
- ・都市計画において都市施設が決定されることにより、その区域内に建築規制が及ぶ

○具体例

道 路

計画決定延長(H31.3)
71,495.42km

ごみ焼却場

計画決定面積(H31.3)
2,462.7ha

公 園

計画決定面積(H31.3)
111,876.96ha

学 校

計画決定面積(H31.3)
709.9ha

下 水 道

計画決定面積(H31.3)
(公共下水道)
2,004,794ha

河 川

計画決定延長(H31.3)
1,255.40km

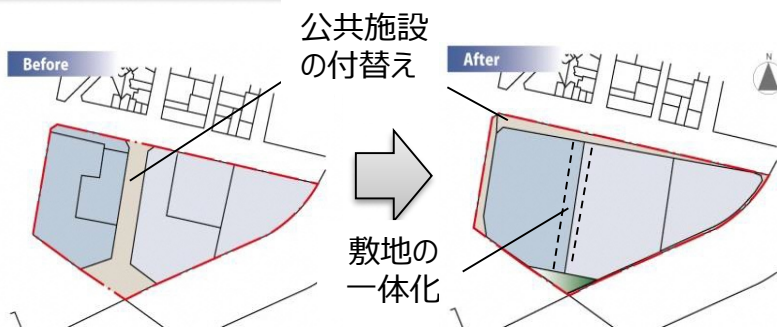


5. 都市計画の種類と内容⑤ (市街地開発事業)

市街地開発事業

- 概要
 - ・市街地を面的、計画的に開発整備する事業
 - ・土地収用、換地、権利変換等の各種の手法により、宅地の整備やこれと一体となった公共施設の整備等を行う
 - ・都市計画において市街地開発事業が決定されることにより、その施行区域内に建築規制が及ぶ
- 事業の種類
 - ・土地区画整理事業、市街地再開発事業、新住宅市街地開発事業、工業団地造成事業 等

土地区画整理事業 (有楽町マリオン)

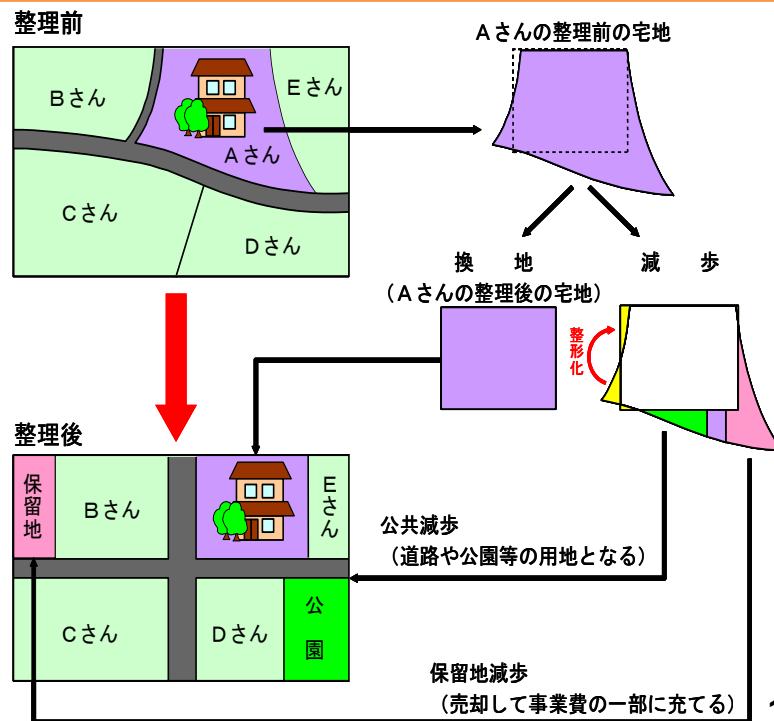


市街地再開発事業 (曳舟駅前地区)



土地区画整理事業の概要

公共施設が未整備の一定の区域において、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供（減歩）してもらい、この土地を道路・公園などの公共用地に充てる他、その一部を売却し事業資金の一部に充てる



地区計画

○概要

- それぞれの地区の特性に応じて良好な都市環境の形成を図ることを目的として、きめ細やかな土地利用に関する計画と、小規模な公共施設に関する計画を一体的に定める「地区レベルの都市計画」

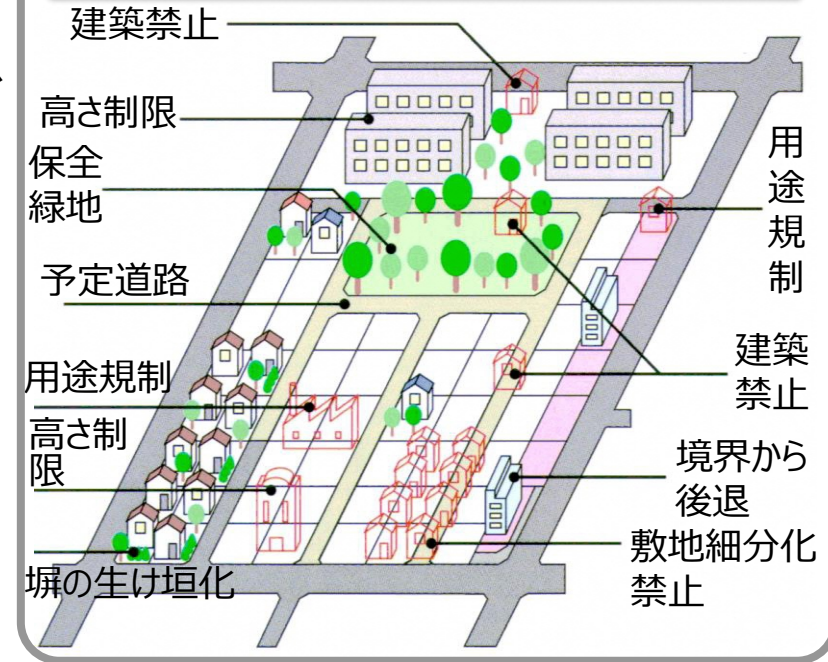
○地区計画で定められるルール

- 地区計画の目標
 - 地区整備計画
 - ①地区施設（生活道路、小公園、広場、遊歩道など）の配置
 - ②建築物の規制
(用途、容積率、建蔽率、高さ、敷地規模、セットバック、デザイン、生垣化、緑化率など)
 - ③緑地の保全
- 等

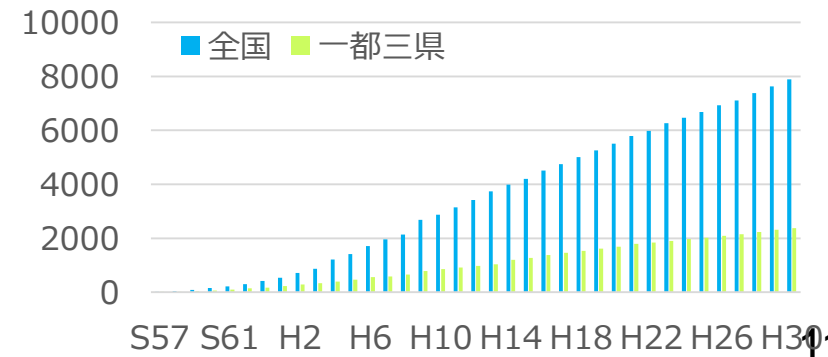
○地区計画の担保手段

- 区域内で、土地の区画形質の変更、建築物の建築を行おうとする場合、市町村長へ届出。市町村長は、地区計画に適合しないと認めるとき、設計変更等の必要な措置をとることを勧告することができる
- 地区計画の内容を条例で定めることで、建築確認による担保

地区計画のイメージ



地区計画の決定地区数（累計）の推移



○都道府県と市町村の二層構造

- ・都道府県：線引き等、市町村の区域を超える影響を持つ広域的・根幹的な都市計画の決定主体
- ・市町村：「まちづくりの現場」に最も近い市町村が都市計画決定の中心的な主体（市町村の定める都市計画は都道府県が定めた都市計画に適合したものでなければならない）

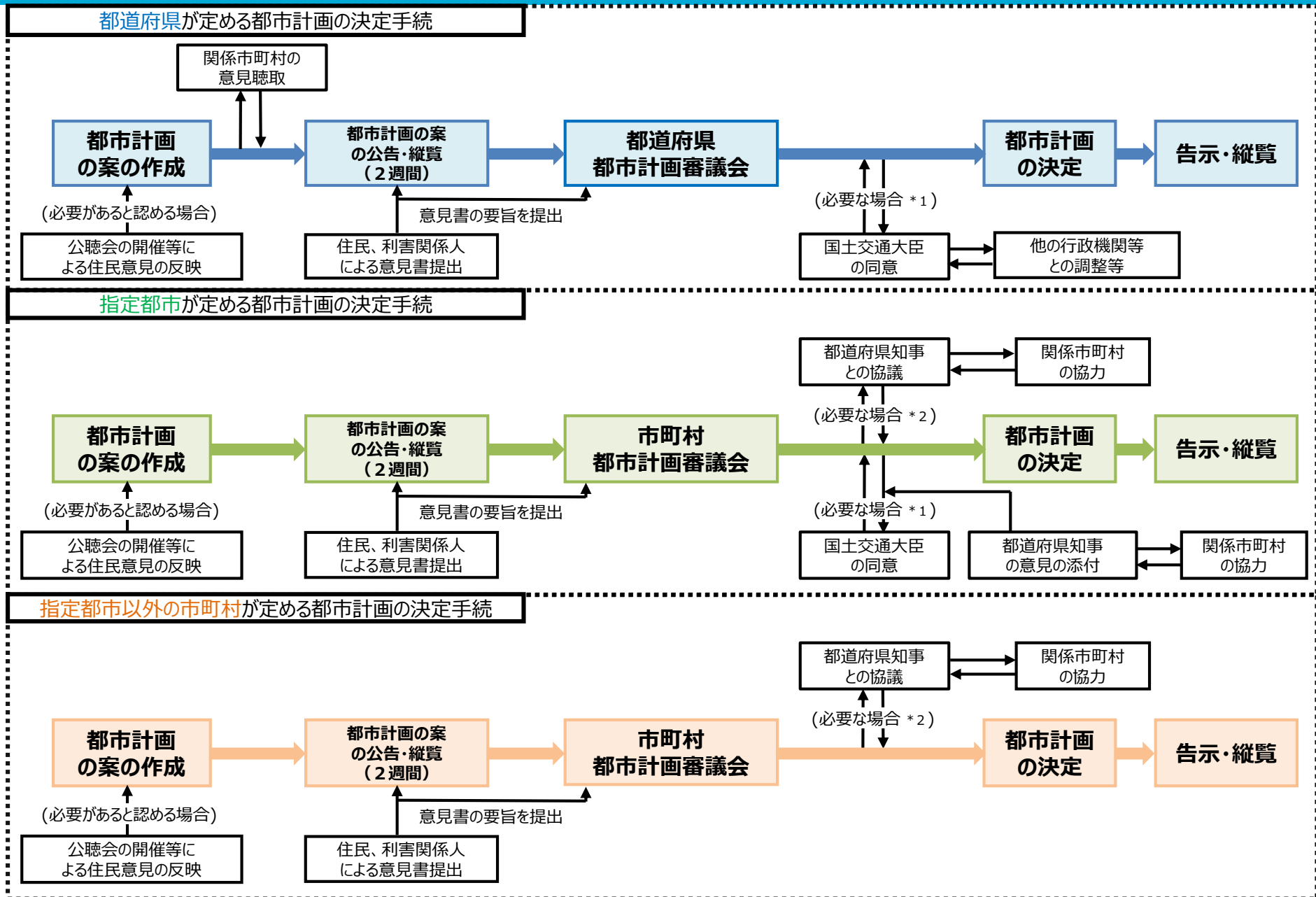
→広域的・根幹的な観点から定められる都道府県決定の都市計画とまちづくりの現場に近い観点から定められる市町村決定の都市計画が調和をもって決定されることで、一体的なまちづくりが可能に

【例：都市施設の決定主体】

都市施設に係わる都市計画決定権者一覧（都道府県と市町村がそれぞれの役割に従って決定）

都市計画の種類		都道府県決定	市町村決定	都市計画の種類		都道府県決定	市町村決定		
都市施設	道路	一般国道	○	都市施設	産業廃棄物処理場	○			
		都道府県道	○		ごみ焼却場・その他処理施設		○		
		市町村道			○	河川	一級・二級	○	
		自動車専用道路	○		準用			○	
		その他			○	学校	大学・高専		○
	都市高速鉄道	○		その他			○		
	駐車場		○	病院、保育所その他医療施設又は社会福祉施設		○			
	自動車ターミナル		○	市場、と畜場、火葬場		○			
	公園・緑地・広場・墓園	国又は都道府県設置した面積10ha以上	○		一団地の住宅施設		○		
		その他		○	一団地の官公庁施設	○			
その他公共空地		○	流通業務団地	○					
下水道	流域下水道	○							
	公共下水道(2市町村にまたがる)	○							
	公共下水道(その他)		○						
	その他		○						

7. 都市計画の策定手続



* 1 国の利害に重大な関係がある都市計画を決定しようとする場合 * 2 一定の地区計画等（幅員8m未満の道路を定めるもの等）を決定しようとする場合は不要

8. 都市計画の実現手段①（開発許可制度）

開発許可制度

○目的

- ・区域区分制度を担保し、良好な宅地水準を確保
→市街地の無秩序なスプロールの防止、良好な都市環境と機能的な都市活動の確保

○規制内容

- ・開発行為をしようとする場合には、開発許可権者（知事、政令市・中核市・事務処理市町村の長）の許可を得なければならない

○対象行為

- ・一定規模以上の開発行為
：主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更

○基準

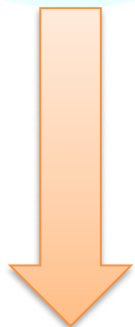
技術基準（法第33条）：全ての区域に適用

- ・良好な市街地の形成を図るため、宅地の一定の水準を確保するための基準
- ・道路・公園・給排水施設等の確保、防災上の措置等に関する基準
- ・地方公共団体の条例で、一定の強化・緩和が可能

立地基準（法第34条）：市街化調整区域にのみ適用

- ・市街化を抑制すべき区域という市街化調整区域の性格から、許可できる開発行為の類型を限定例）
 - ・周辺居住者の利用の用に供する公益上必要な施設
 - ・日用品店舗等日常生活に必要な施設
 - ・地区計画の内容に適合する開発行為等

都市施設・市街地
開発事業の都市計
画決定



都市計画事業
の事業認可

都市
計画
事業
の
施行

事業の完了

都市計画法第53条の制限

○目的

- ・都市施設に関する都市計画又は市街地開発事業に関する都市計画が決定された場合において、将来の事業の円滑な施行を確保

○制限内容

- ・都市計画施設又は市街地開発事業の施行区域内での建築物の建築を行おうとする者は、知事又は市長の許可が必要

○許可基準

- ・当該事業の施行に相当するもの、2階以下の木造の建築物等の移転・除却が容易なものの建築行為等は許可される

都市計画法第65条の制限

○目的

- ・都市計画事業の妨害の防止

○制限内容

- ・都市計画事業の事業地内での建築物の建築・土地の区画・形質の変更等を行おうとする者は、知事又は市長の許可が必要

○許可基準

- ・53条制限より厳しい規制
- ・移転・除却が容易なものの建築行為であっても許可されない場合がありうる

8. 都市計画の実現手段③ (都市計画法と建築基準法の役割分担)

都市計画法

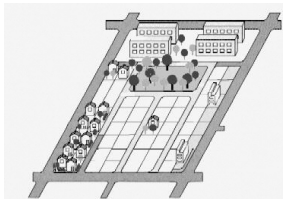
用途地域

建築物の用途や建築物の形態制限（容積率、建ぺい率、高さ等）について、地方公共団体が都市計画の内容として決定（容積率、建蔽率、高さ等の具体的数値については、用途地域の種類毎に建築基準法で定められているメニューの中から都市計画で選択）

さらに、詳細に強化、緩和が可能

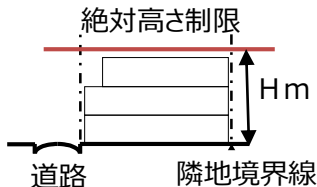
地区計画

地域の実情に応じ、建築物等に関する規制を詳細に強化又は緩和



高度地区

高度地区の指定による絶対高さ制限の強化等



(都市計画区域)

(市街化区域)

公園

道路

建築基準法

都市計画の内容に応じた具体的な基準を規定







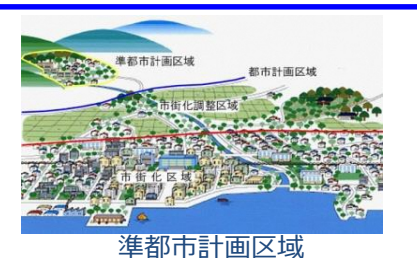

集団規定

- ・用途 : 用途地域の種類毎に建築可能な建築物の用途を列挙
- ・形態制限 : 用途地域の種類毎に形態制限（容積率、建蔽率、高さ等）の具体的数値のメニューを提示（メニューの中から都市計画で選択）

建築確認

建築物の建築に際し、その建築計画が集団規定を含む基準に適合しているかを確認

9. 都市計画制度の変遷①（これまでの主な経緯）

社会背景	<ul style="list-style-type: none"> ・東京における伝染病、大火災等の問題 ・近代国家としての体制整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・大都市への人口流入に伴う住宅・保健衛生の問題 ・近代産業の発展 	<ul style="list-style-type: none"> ・高度経済成長による都市への人口流入と、それに伴う環境悪化、土地利用の混乱 	<ul style="list-style-type: none"> ・地区環境に係わる住民主体のまちづくり活動の展開
制度	1888（明治21年） 東京市区改正条例	1919（大正8年） 震災復興 旧都市計画法 戦災復興	1968（昭和43年） 新都市計画法	1980（昭和55年） ○地区計画制度
内容	 <p>千代田区 内幸町通り</p>	 <p>大田区京浜国道（震災復興）</p>	 <p>新百合丘駅周辺 （土地区画整理事業）</p>	 <p>地区計画</p>
社会背景	<ul style="list-style-type: none"> ・バブル景気を背景とした住宅地へのオフィス進出 ・市町村主体の計画策定の気運の高まり 	<ul style="list-style-type: none"> ・地方分権に向けた社会的要請の高まり 	<ul style="list-style-type: none"> ・人口集中圧力の低下 ・都市計画区域外への無秩序な立地 	<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地の衰退
制度	1992（平成4年） ○用途地域細分化・市町村マス	1999（平成11年） ○地方分権一括法	2000（平成12年） ○線引き選択制 ○区域マス・準都計区域	2006（平成18年） ○まちづくり三法改正
内容	 <p>江戸川区（用途地域細分化）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 機関委任業務の廃止 ➢ 市町村の権限拡大  <p>自治体 対等 国 認可→同意</p>	 <p>準都市計画区域 都市計画区域 市街化調整区域 市街化区域 準都市計画区域</p>	 <p>公共交通軸 都市機能集積地 集約型都市構造形成イメージ（富山市）</p>

9. 都市計画制度の変遷②（新法制定後の主な制度改正）

良好な居住環境の要請

地区計画の創設（昭和55年）

地区レベルで住民の意向を反映させつつ、道路等の施設と建築物とを一体的・総合的に計画【地区計画策定地区数 7,375（H28年度末現在）】

景観法の制定（平成16年）

景観計画の策定等により、都市、農産漁村等における良好な景観を形成【景観計画策定団体数 558（H29年度末現在）】

地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律の制定（平成20年）

歴史的風致維持向上計画の策定等により良好な市街地環境を形成【歴史的風致維持向上計画認定都市数 76都市（H30年度末現在）】

規制緩和・プロジェクト促進の要請

再開発地区計画の創設（昭和63年）

容積率等の緩和により、工場跡地等におけるプロジェクトを一体的・総合的に誘導するための地区計画【3,314.2ha（H26年度末現在）〔例〕六本木ヒルズ】

特例容積率適用地区の創設（平成12年創設、16年改正）

商業地域以外の一定の用途地域においても容積の移転が可能とする地域地区【H30年度末 現在 大手町・丸の内・有楽町地区】

都市再生特別措置法の制定（平成14年）

民間都市開発事業の認定、都市再生特別地区等により、都市の機能の高度化・居住環境の向上（都市再生）を強力に推進【都市再生特別地区数 84〔168.5ha〕（H28年度末現在）】

都市構造の調整の要請

まちづくり三法の制定（平成10年）

大規模商業施設の立地制限が必要と市町村が判断した場合の土地利用規制制度を措置（特別用途地区）

準都市計画区域の創設（平成12年）

都市計画区域外における用途の混在、散発的な都市的土地利用を防止【69,170ha 指定（H28年度末現在）】

まちづくり三法の改正（平成18年）

大規模商業施設について、立地可能な用途地域の限定、非線引き都市計画区域等内での原則立地不可

2. 建築基準法について

○ 集団規定の体系

集団規定

敷地と道路の関係

- ・ 接道義務、道路内の建築制限 等

建築物の用途制限

- ・ 用途地域、特別用途地区 等

建築物の形態制限

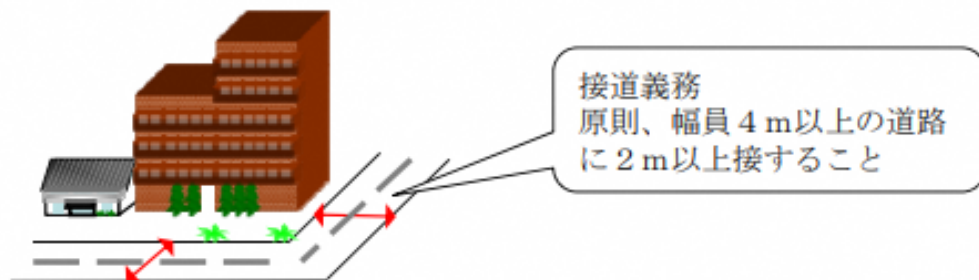
- ・ 容積率、建ぺい率、斜線制限、日影規制 等

防火地域・準防火地域内の制限

- ・ 耐火建築物、屋根・外壁の開口部等の防火措置 等

きめの細かい建築規制

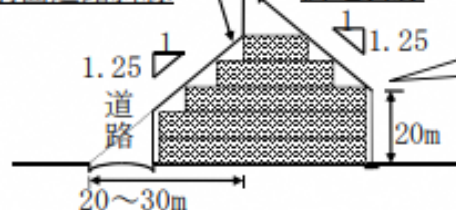
- ・ 地区計画 等



用途地域に応じて、建築物の用途を制限



前面道路斜線 隣地斜線



道路や敷地境界線からの距離により高さを制限

火災の延焼、拡大を抑制するため建築物の防火性能を規制



- ・ 建物の用途を制限
- ・ 建物の高さの制限

地区計画のイメージ



- ・ 敷地面積の最低限度
- ・ 壁面の位置

都市計画の視点からみた 瀬戸内市のまちづくりについて

瀬戸内市国土利用計画審議会

令和4年6月17日

瀬戸内市が目指す将来像・土地利用(瀬戸内総合計画より)

【将来像】

人と自然が織りなす しあわせ実感都市 瀬戸内

【土地利用】

広域的・長期的視点に立って計画的かつ調和のとれた土地利用を推進し、豊かな自然と暮らし、そして産業活動が調和した良好な地域環境の形成と市の均衡ある発展を図る

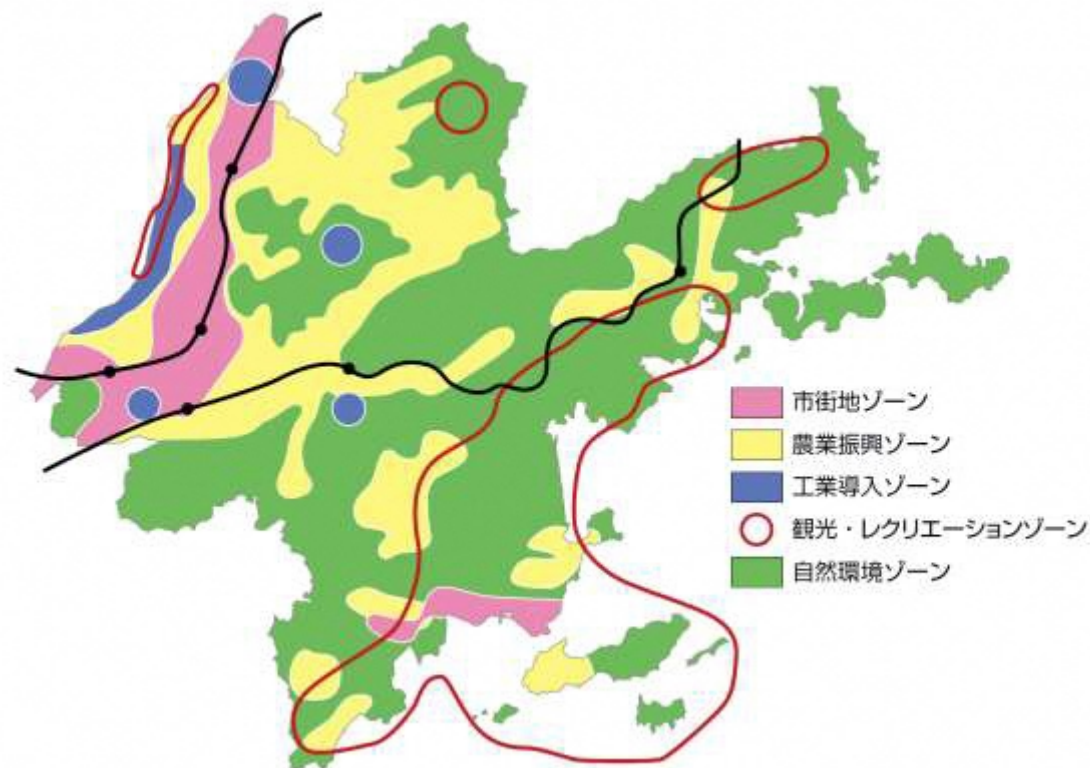


土地利用方針(瀬戸内総合計画より)

【土地利用の基本方針】

- ① 海・山・河川の豊かな自然を大切に、緑と水に親しむ空間を確保します。
- ② 貴重な歴史・文化資源、景観を大切に、それらを活用して文化的風土を高め育てます。
- ③ うるおいのある住環境・生活空間を確保します。
- ④ まちの顔となる地域拠点の整備を図ります。
- ⑤ 定住と子育てのできる基盤の整備・確保を図ります。
- ⑥ 農林水産業、工業、商業、観光の調和のとれた産業基盤を確立します。
- ⑦ 全市的・広域的にネットワーク化された道路・交通体系を確立します。
- ⑧ 地域間の均衡のとれた土地利用を推進します。

土地利用方針図



瀬戸内市の特徴と課題

【瀬戸内市の特徴】

○土地利用

- ・市域の約半分が森林で自然に恵まれる。
- ・邑久、長船、牛窓でそれぞれ市街地が形成

○人口

- ・令和2年の人口は36,048人、世帯数は14,068世帯で人口は減少、世帯数は増加傾向
- ・高齢化率は31.7%で、年々高まっている



○産業

- ・第1次・第2次産業は微減傾向、第3次産業は微増傾向で、就業人口は減少傾向

○開発、農転

- ・開発行為、農地転用ともに令和以降は増加傾向。

○都市施設の状況

- ・岡山ブルーラインを中心に主要地方道や北端を走る国道2号により道路網が形成
- ・下水道普及率は43.2%(令和2年)

○公共施設等

- ・邑久地域に市役所、本庁舎や市民病院が立地
- ・市役所支所や公民館・図書館等は各地域に立地
- ・観光資源が市内に点在

土地利用に関する課題

【土地利用に関する課題(第2回審議会資料)】

- 自然環境の保全
- 農地の保全
- まちの安心・安全の確保
- 魅力的な観光地の形成
- 市民生活を支える拠点の形成
- 産業地の維持・充実等
- 定住人口の受け皿となる良好な住宅地の形成
- 大規模公有地の方向性の整理

【第2回審議会で指摘された土地利用に関する課題や視点】

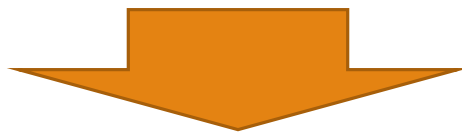
- 邑久、長船、牛窓のそれぞれの地域特性を生かした土地利用
- 子育て世代が住みたくなる・住み続けたくなる環境づくり
- 風光明媚で魅力的な住環境を活かした企業誘致
- 自然資本の有効活用
- 瀬戸内市固有の地域景観の保全
- メリハリのある土地利用

これらの課題に対応しつつ、将来像の実現を目指すことが必要

土地利用の面からどのようにして将来像を実現するか

【将来像の実現に向けた土地利用の方向性】

瀬戸内市の地域特性を活かしつつ、豊かな自然と安心・安全で快適な暮らし、活力ある産業活動が調和した持続可能な地域づくりに貢献する土地利用の形成を図る。



【実現手法】

計画的な土地利用コントロールとそれと連携したインフラ整備を進める手法として都市計画を導入することが考えられます。

なぜ都市計画の導入なのか

【都市計画とは】

- ・都市計画とは、住民が安全で快適に生活や活動ができる『都市＝まち』をつくるための手法の一つです。
- ・都市計画では、より良い『まち』を作っていくために、土地利用や建て方のルール、道路や下水道、公園・緑地などの整備計画、農地や森林などを保全するルールを定めることができます。
- ・そのルールや計画に沿って、時間をかけてまちづくりを進めていくことで、めざすまちの姿に近づいていきます。

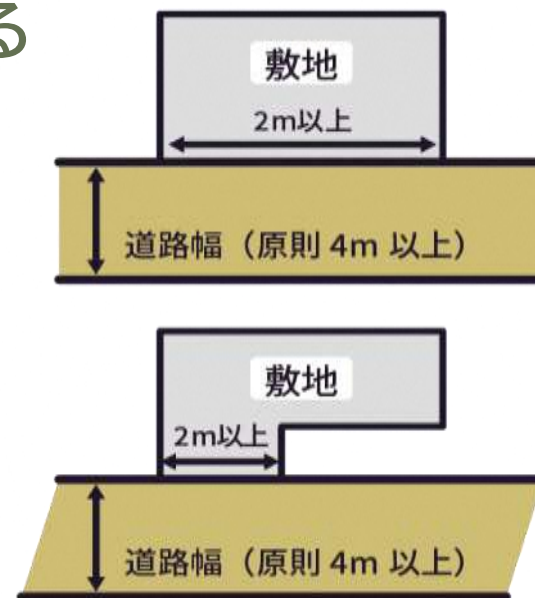


めざすべきまちの姿に近づけていくために、
地域に合ったまちのルールや施設をつくる手法として都市計画
を導入することが考えられます。

都市計画の導入によりどのような効果が見込まれるか

①安全・安心で住みよいまちづくりが進められる

- ・建築は役所への届け出が必要となりますが、開発や建築に一定の制限がかかることで、より安全で周囲と調和した良好なまちとしていくことができます。
 - ・例えば、新築や増築の際には、必ず「建築基準法上の道路」に接する必要があるため、消防車などが通りやすくなり、災害時の避難経路も確保しやすくなります
- ※ただし、牛窓のような集落では、現在の街並みの維持が困難になる可能性があります。



②地域特性を生かしたまちづくりが可能となる

- ・都市計画の基本的な方針(都市計画マスタープラン)を定め、地域ごとに特色あるまちづくりを進めることができます
- ・その際、必要に応じて、地区計画などの地域特性を生かしたまちづくりの手法を活用することができます。

都市計画の導入によりどのような効果が見込まれるか

③自然環境や営農環境、景観の保全が進められる

- ・一定規模を越える開発は、許可が必要となり、無秩序な開発を防止できます。
- ・これにより、自然環境や美しい農山漁村集落の景観を保全し、将来に継承していくことができます。

④計画的な都市基盤整備が可能となる

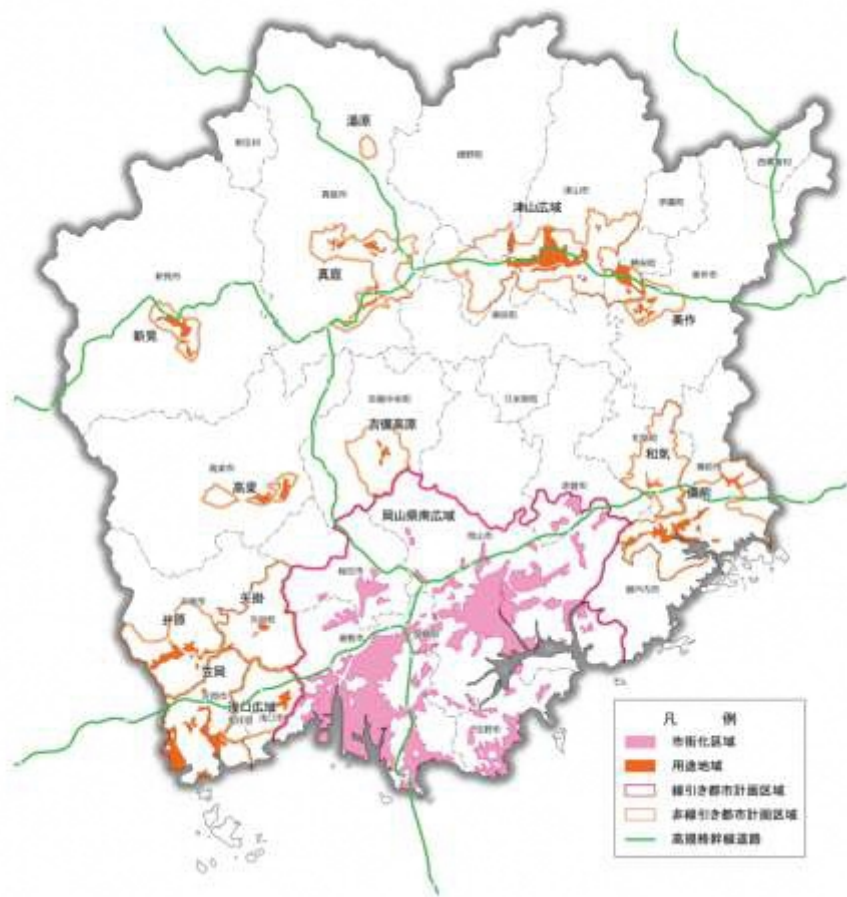
- ・安心・安全で快適な暮らしに必要な道路、上下水道、公園・緑地などの整備や市街地開発事業を計画的に行うことができます。

⑤市民意見を反映させる機会が確保される

- ・都市計画は決定する前に案が公開され、公聴会やパブリックコメントなどにより住民意見を反映させる機会が確保されます
- ・計画案をつくる過程でも、まちづくりワークショップを開催するなど住民参加で取り組む事例が増えています。

どのような都市計画区域を指定することが考えられるか

【岡山県の都市計画区域指定状況】



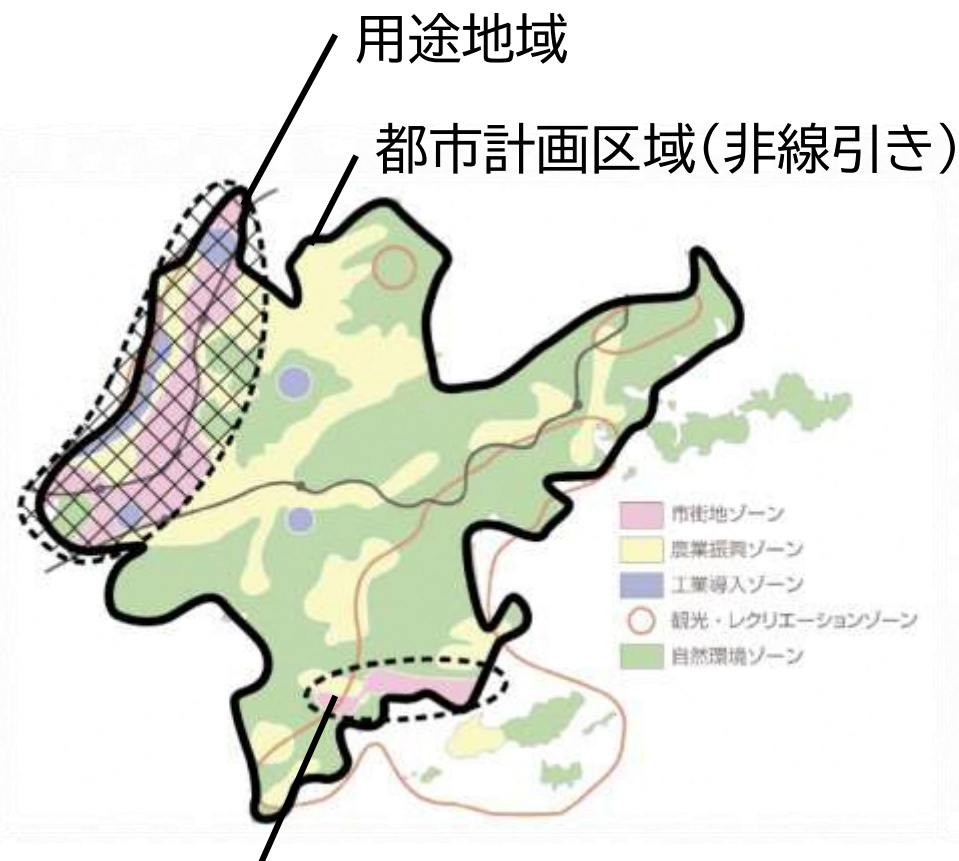
- ・岡山県では、14市7町で14区域が指定されています。
- ・瀬戸内市に隣接する**岡山市は周辺市と合わせて線引きあり**の「岡山県南広域都市計画区域」、**備前市は非線引き**の「備前都市計画区域」が指定されています。

どのような都市計画区域を指定することが考えられるか

【都市計画区域指定の方向性】

- ・島しょ部を除く全域で、**非線引き都市計画区域**を指定
- ・市街地が形成されており、今後も一定の宅地需要が見込まれる邑久地域、長船地域の中心部及び工業地等では**用途地域**を指定

※牛窓の市街地・集落については、狭あい道路に接する住宅が多く、再建築の際に問題が生じる可能性があり、牛窓らしい景観が損なわれる可能性もあるため、目指すべき地域の方向性等を含めた検討が必要



目指すべき地域の方向性等も含めた検討が必要

都市計画区域を指定することでまちはどのようなようになっていくか

非線引き都市計画区域を指定ことで何ができるか

- ・瀬戸内市の優れた自然環境や農地等との調和を図りながら、地域の特性を生かした土地利用の推進や都市基盤整備が可能と考えられます。
- ・用途地域を指定すると、建築の規制・誘導を通じて、商業・業務地、工業地、住宅地等としての土地利用を進めていくことになり、周辺環境との調和に配慮しながら計画的に市街地形成を進めていくことができます。

※用途地域ではなく、特定用途制限地域を指定することも考えられますが、一定の用途の建築を制限するだけなので、特色ある土地利用を進めていくというよりは、望ましくない建築を抑制するだけにとどまります。

都市計画区域を指定することでまちはどのようなようになっていくか

【都市計画区域の指定に伴う各種制限等】

区 分	非線引き都市計画区域	
	用途地域内	用地地域外
土地利用の制限	都市計画法等による制限あり	都市計画法により一定規模以上の土地利用は制限あり
開発許可	3,000㎡以上の開発行為は許可が必要	
建築物の制限	都市計画法および建築基準法等による制限あり	建築基準法等による制限あり
建築確認	集団規定・単体規定が適用される	
都市施設	少なくとも「道路、公園、下水道」を定めなければならない	必要なものを定める(市街化の促進につながるものは定めない)
都市計画税	条例で定める区域で課税可能	

(本表は簡略化して整理したものであり、例外となるケースもある)

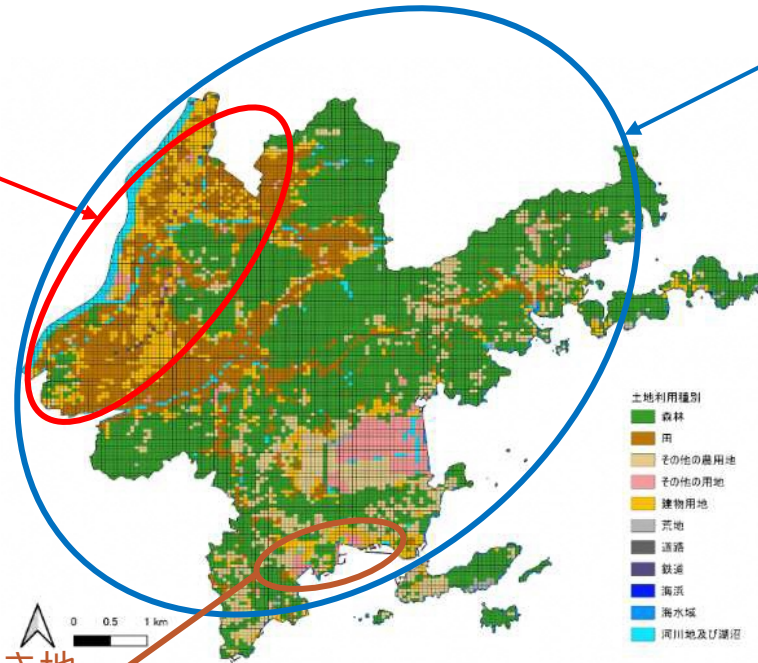
都市計画区域を指定することでまちはどのようなようになっていくか

【都市計画によって実現するまちづくりの例】

市街地(用途地域内)

- ・住宅地、商業・業務地、工業地などの都市計画で定めた方向性に即した土地利用が進められます
- ・住宅と工場の混在の抑制や住宅地で一定の日照や通風が確保されるなど、地区の特性に応じた良好な市街地環境の形成が図られます

牛窓地域については目指すべき地域の方向性等も含めた検討が必要



都市計画区域共通

- ・建築の際には建築確認が必要になり、建物の大きさや接道条件などのルールを守って建てることになります
- ・3千㎡以上の開発行為は許可が必要になるので無秩序な開発は抑制され農地や森林の保全が強化されます(都市計画区域外は1万㎡以上)
- ・道路、公園、下水道などの基盤整備が計画的に進められます
- ・地区計画を導入すると、みんなで作った地区計画のルールも守る必要がありますが、その分、より良好な環境を保全・創造していくことができます
- ・企業が立地を検討する際、その土地の位置づけや制限内容が示されているので、判断しやすくなります
- ・都市計画に住民の意見を反映させる機会が確保されます

都市計画を導入すると、いろいろなルールが課せられて、一見住みにくくなるようにも思えます。しかし、まち全体で考えれば、時間はかかるものの、今よりも安全で住みやすい環境に近づいていくことが期待できます。