

1 市町村都市計画マスタープランの概要

- (1) 市町村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た具体性があるまちづくりの将来ビジョンを確立し、地区別のあるべき市街地像を示すとともに、地域別の課題に応じた整備方針、地域の都市生活・経済活動等を支える諸施設の計画等を定めるなど、市町村が自ら定める、都市計画に関する基本的な方針で、都市計画法第18条の2に位置づけられています。
- (2) 都市計画区域マスタープランが広域的・根幹的な都市計画に関する事項を定めるのに対し、市町村都市計画マスタープランでは、市町村内においておおむね完結する、地域に密着した都市計画に関する事項を定めておくことが求められます。
- (3) 市町村都市計画マスタープランは、当該市町村の建設に関する基本構想や、県が定める都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(以下、区域マスタープラン)に即して定めるもの、とされています。また、市町村が定める都市計画は、このマスタープランに適合したものとなります。
- (4) マスタープランを定める際は、土地利用、各種施設の整備の目標等に加え、生活像、産業構造、都市交通、自然的環境等に関する現況及び動向を勘案して将来ビジョンを明確化し、これを踏まえたものとする。また、個別施策や施設計画等に関する事項の羅列にとどまらず、その相互の関係などに留意し、具体の都市計画についての体系的な指針となるようにすることが望ましいと考えられます。

2 市町村都市計画マスタープランの内容

- (1) 市町村都市計画マスタープランは、県が定める区域マスタープランと異なり、定めるべき事項が都市計画法に具体的に明記されている訳ではありませんが、次に掲げるような項目を含めることが考えられます。

- | | |
|-----------------------|--|
| ① まちづくりの理念や都市計画の目標の提示 | |
| ② 全体構想 | 目指すべき都市像
その実現のための主要課題
課題に対応した整備方針 など |
| ③ 地域別構造 | あるべき市街地像・地域像
実施されるべき施策 など |

- (2) 「全体構想」では、例えば用途地域・都市施設・市街地開発事業などの都市計画の前提となる都市の構造や、交通体系の整備の考え方、都市内の自然的環境の保全など良好な都市環境の形成等についての指針を示します。また、準都市計画区域がある場合は、区域内における土地利用の整序や環境保全の考え方を明示します。

(3) 「地域別構想」では、全体構想に示された整備の方針等を受け、地域の特性に応じて誘導すべき建築物の用途・形態や、地域内に整備すべき施設、円滑な都市交通の確保、緑地空間の保全や創出、空地の確保、景観形成のため配慮すべき事項等の方針を示します。

また、ここで設定する地域は、地形等の自然的条件や土地利用の状況、幹線道路等の交通軸、日常生活上の交流の範囲等を考慮して各地域像を描き、施策を位置づけるうえで適切なまとまりのある空間の範囲とすることが考えられます。

(4) このほか、市町村都市計画マスタープランに記載が考えられる内容を示します。

ア 各種の社会的課題(環境負荷の軽減、都市の防災性向上、都市のバリアフリー化、良好な景観の保全・形成、集約型都市構造の実現など)への都市計画としての対応の考え方

イ コンパクトシティに向けた対応として、医療、福祉、商業等の都市機能・居住の集約や、これと連携した公共交通のネットワークについての記載

ウ 緑の基本計画、都市・地域総合交通戦略、市街地整備基本計画、地下利用のガイドプラン等、都市計画に関連した分野別の計画についての記載

(5) また、留意すべき点は以下のとおりです。

ア 都市計画法第15条の2第1項に基づく申出により、市町村のマスタープランの内容を、都市計画区域マスタープランに反映させるよう努めること

イ 市町村マスタープランと都市計画区域マスタープランは、同一の予測人口を前提とすべきこと

ウ 自らが決定権限を有していない事項を記載するにあたっては、決定権限を有する物との間で必要な調整を図ること

エ 市町村マスタープランを定めるとき、変更するとき、道路管理者や農林水産担当部局など、関係機関と協議すること

オ マスタープランに盛り込む事項が、当該区域の生活環境や自然的環境に及ぼす影響について、十分に配慮すること

3 市町村都市計画マスタープランの見直しについて

(1) 市町村都市計画マスタープランは、前述のように当該市町村の基本構想や、都市計画区域マスタープランに即して定められます。したがって、これらの計画に変更がある場合は、市町村都市計画マスタープランも見直しが求められます。

(2) マスタープランには、中長期的な視点に立って都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにしていくことが求められます。このため、予定したプロジェクトの大幅な変更や、予定していなかったプロジェクトの決定等、マスタープラン策定段階には想定していなかったような状況の発生も想定されます。

また、マスタープランで位置づけた施策の実施状況や達成状況を踏まえて、マスタープランを見直す必要が出てくるとも想定されます。

(3) このような要請に応えるため、策定時点である程度見通しが可能な事項について記載し、その後ある程度明確な見通しがたった事項を追加するなど、記述内容に弾力性を持たせる、あるいは部分的改

訂を機動的に行う等の対応を視野に入れて、マスタープランの策定を行い、そのフォローアップを行うことが求められます。

- (4) 市町村によっては、市町村合併により複数の都市計画区域を有することとなったり、合併した旧町にも都市計画区域を指定し、一体となったまちづくりを目指したりとマスタープラン策定時とは状況が大きく異なっていることがあります。

このような市町村では、都市計画基礎調査で人口や産業、土地利用等の現況及び将来の見通しについて調査を行い、この結果により目指すまちづくりを市町村都市計画マスタープランとしてまとめていくことも考えられます。

- (5) 平成26年8月に施行された改正都市再生特別措置法により、市町村は立地適正化計画を策定することができるようになりました。

立地適正化計画は、都市全体を見渡したマスタープランとしての性質を持つことから、市町村都市計画マスタープランの一部とみなされます(都市再生特別措置法第82条)。このため、市町村都市計画マスタープランが改訂時期を迎えている場合は、立地適正化計画の記載事項も盛り込んで作成することが望ましいとされます。

また、改訂時期になくても、立地適正化計画の計画事項を追加するため、市町村都市計画マスタープランを見直すことも考えられます。