

舞鶴市都市計画見直し基本方針

平成27年7月

目 次

| | |
|----------------------------------|----|
| 1. 都市計画見直しの目的 | 1 |
| 2. 都市計画見直しの背景 | 2 |
| 2-1 舞鶴市都市計画の現状 | 2 |
| (1) 区域区分（線引き） | |
| (2) 市街化区域の規模 | |
| (3) 市街化区域の土地利用 | |
| 2-2 社会情勢の変化 | 6 |
| 2-3 課題 | 9 |
| (1) 都市の課題 | |
| (2) 都市計画の課題 | |
| 3. 都市計画見直しに係る基本的考え方 | 11 |
| 3-1 これからの都市計画のあり方 | 11 |
| (1) 目指すべき舞鶴市の将来都市像 | |
| (2) これからの都市計画のあり方 | |
| 3-2 見直しの基本姿勢 | 14 |
| (1) 見直しの基本姿勢 | |
| (2) 見直しの対象範囲 | |
| 3-3 見直しの視点 | 15 |
| (1) 区域区分 | |
| (2) 用途地域 | |
| 3-4 見直しの基本的な考え方 | 16 |
| (1) 区域区分 | |
| (2) 用途地域 | |
| 3-5 付帯事項の取扱い | 18 |
| 4. 都市計画見直しの手順 | 19 |
| 4-1 区域区分 | 19 |
| 4-2 用途地域 | 20 |
| (1) ライフスタイルを誘導する見直し | |
| (2) 都市規模にふさわしい中心市街地への再構築を誘導する見直し | |
| (3) 土地利用の動向に伴う見直し | |
| (4) 土地利用条件の変化に伴う見直し | |
| 4-3 見直しにあたっての留意点 | 24 |
| (1) 指定の永続性に配慮する | |
| (2) 不適格建築物の発生状況を勘案する | |
| 5. 今後の運用について | 25 |
| (1) 区域区分見直し案、用途地域見直し案の作成 | |
| (2) 新たな都市計画制度検討会の開催 | |
| (3) 見直し案について説明会を実施 | |
| (4) 都市計画の変更手続きに着手 | |
| (5) 市街化調整区域の地区計画の周知 | |

1 都市計画見直しの目的

現行の舞鶴市の都市計画制度は昭和 56 年に制定されたもので、既に 33 年が経過していますが、この間、大きく見直しがされることなく今日に至っています。また、用途地域は先の昭和 34 年に制定されたもので、都市計画法の改正に伴う細分化への分類という変遷はありましたが、住居系、商業系、工業系の大枠での大きな変更はなく、既に 55 年が経過しています。このため、本市の都市計画は、将来の都市像を描いたものではなく、むしろ過去の街並みを投影したものとなっています。

また、近年は、加速度的に進行する人口減少、少子高齢化はもとより、既存商店街の疲弊や産業の低迷などにより、市街化区域のまちを現状のまま維持するには様々な課題が山積しています。さらに、市街化調整区域においても、耕作放棄地の拡大や農業の担い手不足、若者の定住離れなど、地域の存続自体が大変憂慮されるべき状況が確認されつつあります。

一方で本市は、「安心のまちづくり」と「活力あるまちづくり」、「心豊かに暮らせるまちづくり」をまちづくりの重点事項に位置づけ、「交流人口 300 万人・経済人口 10 万人」都市・舞鶴を目標にまちづくりを進めています。

地域の特性を活かしたまちづくりを進めつつ、将来の社会情勢の変化に柔軟に対応していくためには、現行の都市計画制度を検証して、単なる見直しに留まらず、これからの社会構造に対応しうる都市の再構築が必要です。市民が安全で安心して生活ができ、また、利便性のある生活やゆとりある暮らしを実現できる持続可能な都市へと再構築するため、基本方針を策定します。

○検討経過

【舞鶴市都市計画見直し基本方針検討会】

本都市計画見直し基本方針（案）の作成にあたっては、学識経験者、市民団体等によって構成された「舞鶴市都市計画見直し検討会」において、主に「都市計画見直しに係る基本的な考え方」「都市計画見直しの手順」について検討しました。

※検討委員会の開催状況

| 回 | 開催日 | 内 容 |
|---|-------------------|---|
| 1 | H26. 10. 21 | 都市計画を取り巻く現状と社会情勢の変化 |
| 2 | H26. 11. 12 | 都市計画基礎調査と解析から洗い出された課題について |
| 3 | H26. 12. 17 | 市街化区域の土地利用について |
| 4 | H27. 1. 14 | 都市計画見直しに係る基本的な考え方 都市計画見直し基本方針（案）中間報告 |
| 5 | H27. 5. 27 | 都市計画見直しの手順、都市計画見直し基本方針（案） |
| | H27. 6. 2 ～ 6. 30 | パブリック・コメントの実施 |
| 6 | H27. 7. 15 | 都市計画見直し基本方針（案）最終報告 |

2 都市計画見直しの背景

2-1 舞鶴市都市計画の現状

(1) 区域区分（線引き）

本市の区域区分は、山林や優良農地までの境を指定する形で設定されています。区域区分設定は、市街化区域における都市化形成と市街化調整区域における自然環境の保全などに一定の効果を挙げてきました。

しかし、区域区分は高度成長期に指定され、人口規模がさらに拡大することを前提に市街化区域が設定されているため、人口減少が確実な現在の社会情勢とは乖離がみられるようになってきました。

①市街化区域

本市の地形上の特徴から、区域区分の境は山裾が多く、災害を引き起こす恐れがある山腹切土などを伴う開発行為は抑制されてきました。



【西地区市街地航空写真】



【東地区市街地航空写真】

②市街化調整区域

自然環境の保全や市街化区域周辺の優良農地が保全されてきました。



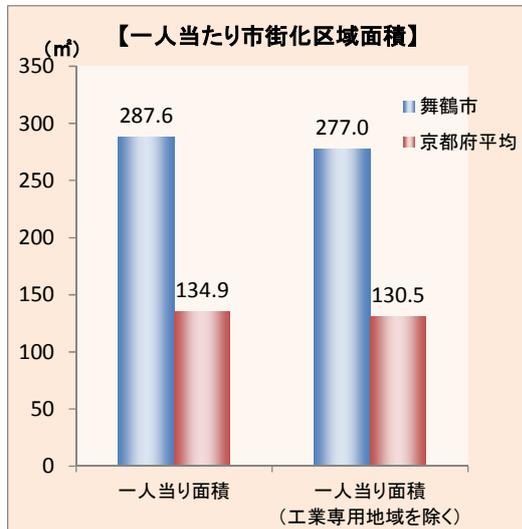
【野村寺地区航空写真】



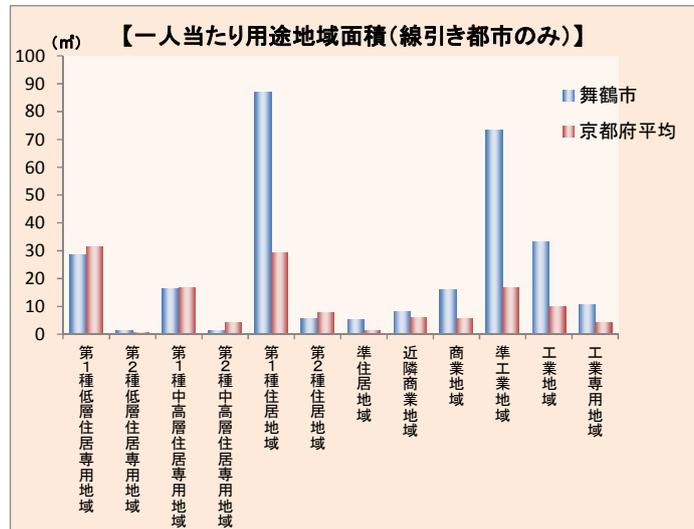
【泉源寺地区航空写真】

(2) 市街化区域の規模

一人当たりの市街化区域の規模は、京都府平均の約2倍であり、用途地域別では、第1種住居地域、商業地域、準工業地域で倍以上の規模が現状です。このままでは、優良な農地のまま残存する地区が存在し、無秩序な開発が進展する恐れがあります。



【一人当たり市街化区域面積】



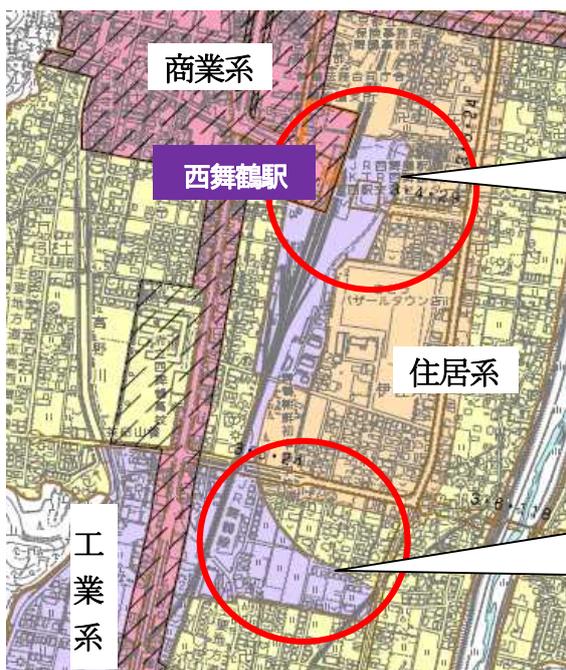
【一人当たり用途地域面積(線引き都市のみ)】

(3) 市街化区域の土地利用

① 基盤整備 (インフラ) との不整合

都市の拠点となるべき鉄道駅周辺において、駅前広場等の周辺整備が行われたにもかかわらず、それに見合った用途地域が選択されていません。また、旧線路敷など、既に実体のないものが用途地域の根拠となっています。

都市計画道路は、平成22年度に見直しが行われていますが、廃止となった路線に沿道系の用途地域が残っています。



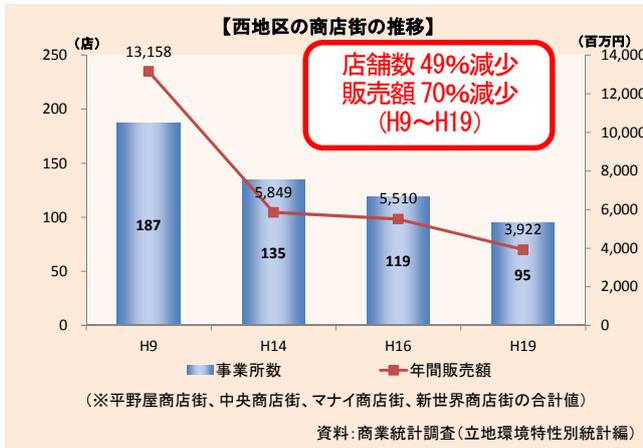
駅舎整備前は貨車置場であったが、現在は未利用地。
駅前にふさわしい土地利用を誘導すべき地区。

廃線となっている線路敷が用途界の根拠になっている。
付近は住宅街であり、周辺環境と調和する土地利用を誘導すべき地区。

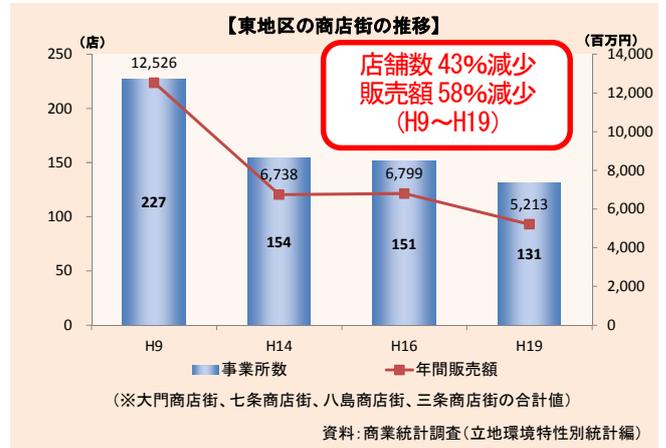
【西舞鶴駅周辺の舞鶴都市計画総括図】

②目標とする土地利用との乖離（商業系用途地域）

本市は、京都府下の同規模人口都市と比べて商業系用途地域の面積が広いこともあり、かつては商業系の土地利用が図られていたものの、商品販売額の減少とともに住居系の土地利用が進展しているところがあります。



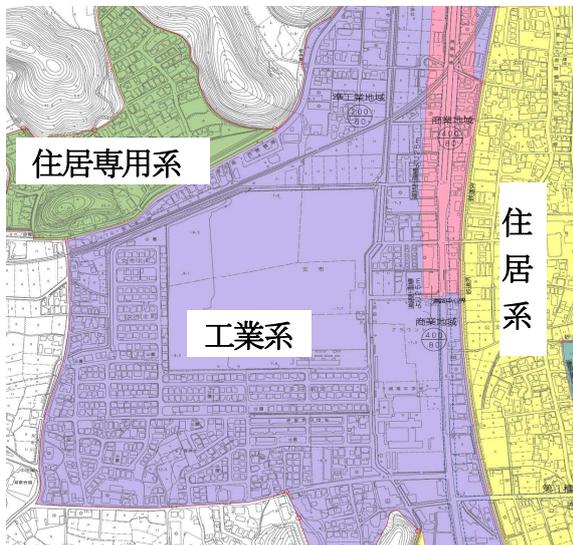
【西地区の商店街の推移】



【東地区の商店街の推移】

③目標とする土地利用との乖離（工業系用途地域）

準工業地域の一部では、既に住宅団地としての整備がなされているところがあり、住居系の土地利用が進展しています。



【女布地区周辺の舞鶴市都市計画図】



【女布地区周辺航空写真】

④ゆとりある住宅の需要（住居系用途地域）

市域全般において、マイカーによる生活スタイルが主となっている若年層は、自然を身近に感じられる環境での子育てを望んでおり、周辺部に居住地を求める傾向があります。

また、市街地周辺部では、周辺環境と調和した良好な居住環境を求める建築需要が見受けられます。



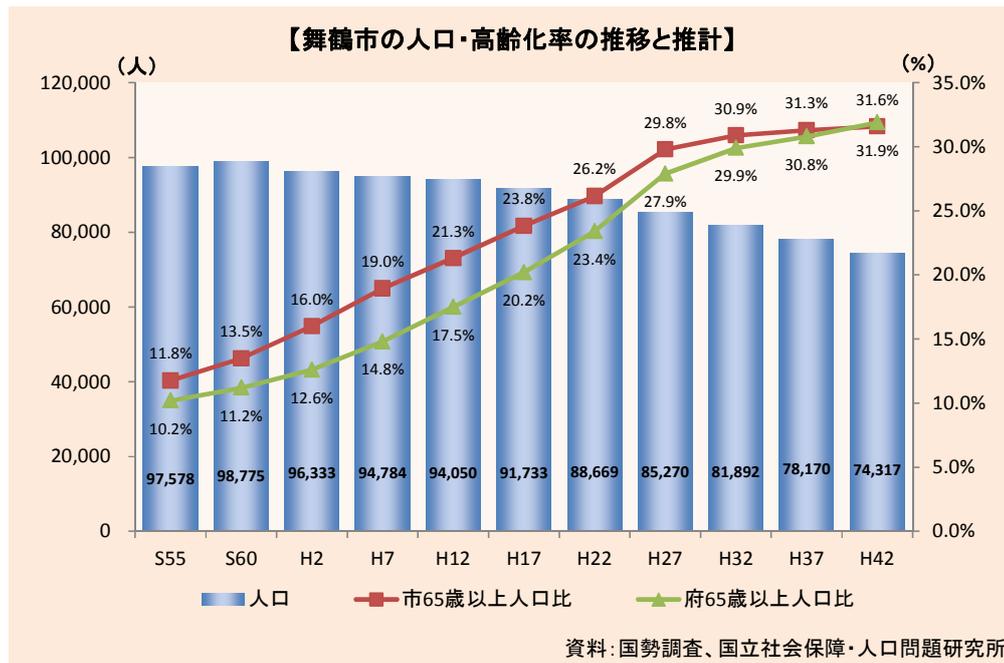
【西地区の市街地周辺のゆとりある住宅】

2-2 社会情勢の変化

■変化①：人口減少と少子高齢化の進展

昭和60年頃をピークに人口は減少傾向に転じており、平成42年には約74,000人まで減少すると推計されています。

また、少子高齢社会の進行に伴い、平成22年時点の高齢化率は約26.2%となっており、平成42年には31.6%にまで高まると推計されています。



【舞鶴市の人口・高齢化率の推移と推計】

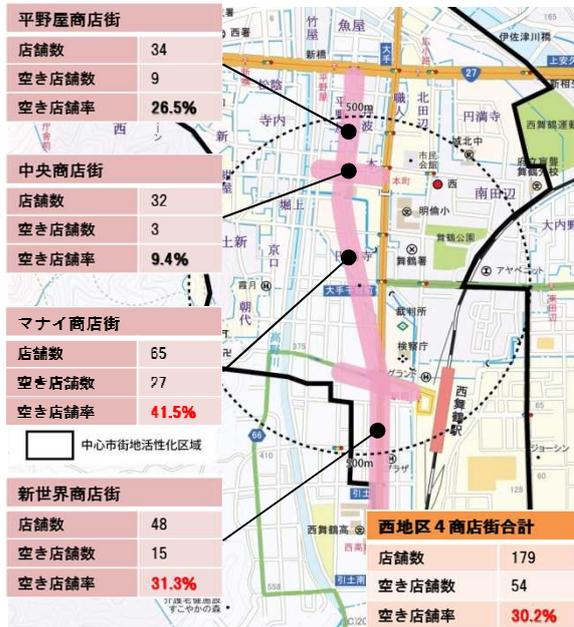
■変化②：厳しい財政状況

歳入の根幹となる市税収入は、火力発電所の建設に伴い大きく増加した固定資産税が平成23年度を頂点に年々減少していることと合わせ、長引く地域経済の低迷により、市内企業の業績も低調に推移していることから、市税収入は今後も厳しい状況が続くことが見込まれています。

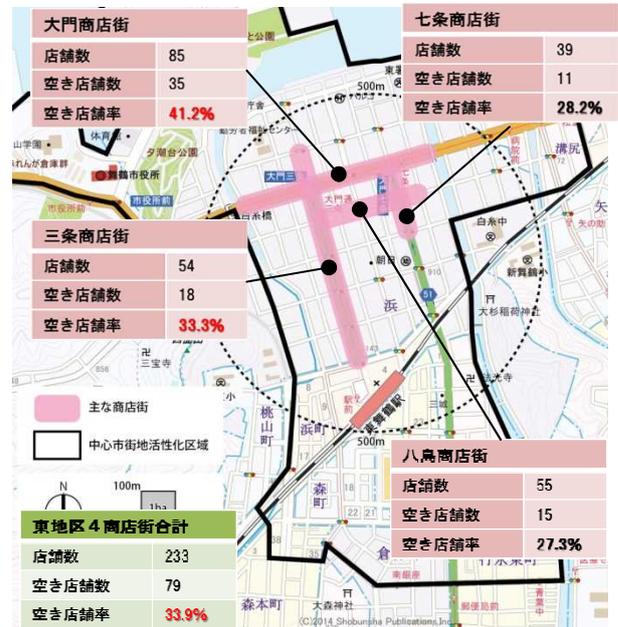
また、公共投資は、真に必要な社会インフラの整備に限定される傾向があるほか、既存施設の適切な維持管理・長寿命化が主流となっています。

■変化③：商品販売額の減少、空き店舗の増加

市外への消費の流出により、市内の商品販売額は低下傾向にあります。またその影響により、市内の空き店舗の増加は顕著な傾向にあります。



【西地区4商店街の現況】

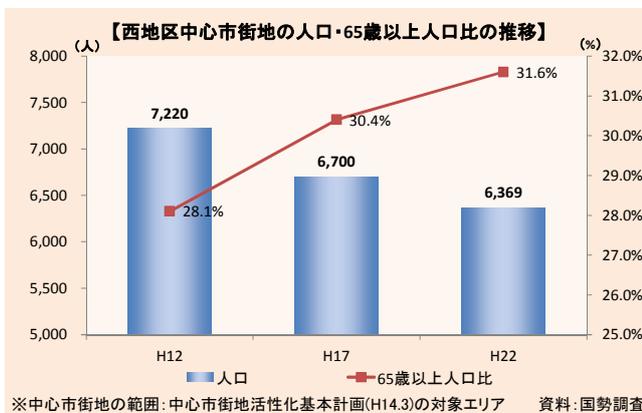


【東地区4商店街の現況】

■変化④：都市の構造変化

かつては高密度に人口が集中していた中心市街地は、現在は人口が減少し、市全体に比較して高齢化が進展するなど、都市の構造的な変化がみられます。

特に、西地区中心市街地では、著しい人口減少・高齢化の進展がみられ、若年層は周辺部に居住地を求める傾向が見られます。一方、東地区中心市街地では、人口は停滞気味で、高齢化が高止まりのまま推移している傾向が見られます。



【西地区中心市街地の人口・65歳以上人口比の推移】

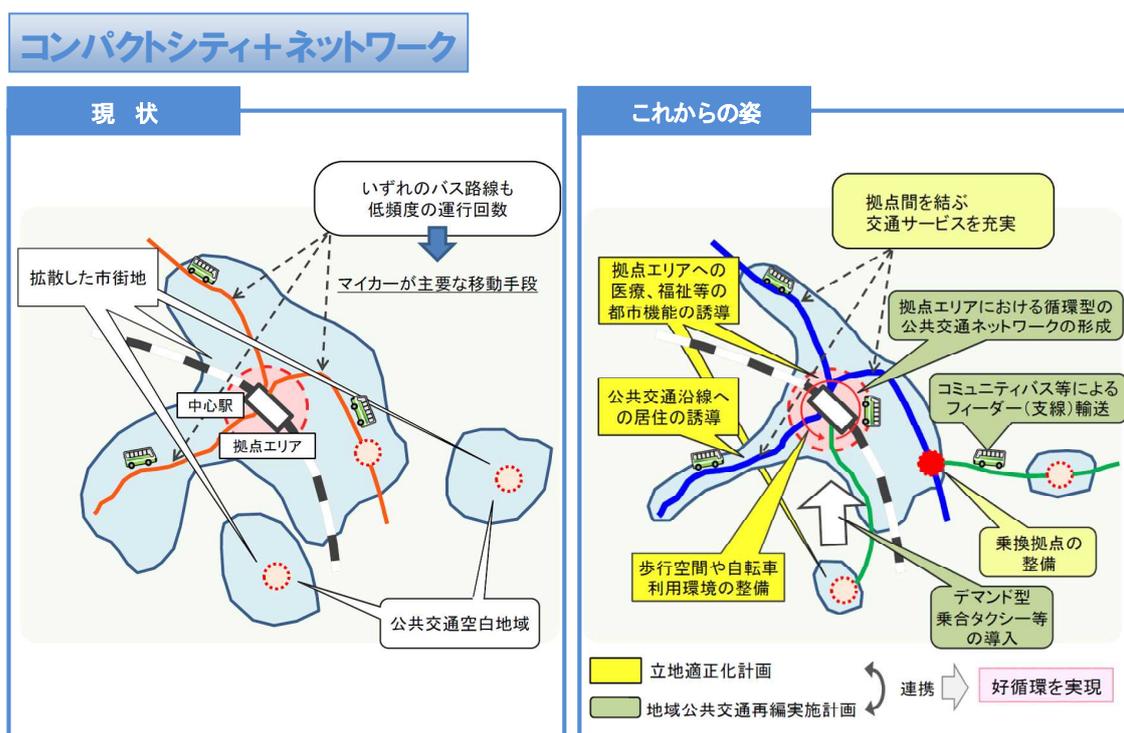


【東地区中心市街地の人口・65歳以上人口比の推移】

■変化⑤：社会的要請

人口減少下における都市づくりには、高齢者や子育て世代にとって安心できる快適な生活環境の実現、財政面と経済面において持続可能な都市経営など、都市機能集約型の都市構造が求められます。

拠点となるエリアに医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通機関を利用し、そのエリアへ容易にアクセスできるようにするなど、人口減少下においても都市機能の充実を実感できる都市構造への転換が重要となっています。



【立地適正化計画による都市構造の考え方】

■ 立地適正化計画とは・・・

平成 26 年 8 月 1 日、国土交通省により改正された都市再生特別措置法等の中で位置づけられたもので、計画制度と財政・金融・税制等による支援措置とを結びつける役割を果たすものである。このような観点から、都市計画法に基づく都市計画に加えて、立地適正化計画の活用が求められている。

立地適正化計画の具体的なイメージとしては、公共交通等が充実した駅等が立地する都市の中心部に、商業・医療・福祉施設等を誘導するため、民間企業に直接支援を行い、都市の機能を向上させる（都市機能誘導区域）。また、これらの各種サービスが享受できるように、都市機能誘導区域の近隣に居住エリアを設け、利便性が高く、良好な居住環境を提供できるまちづくりを進めるものである（居住誘導区域）。

2-3 課 題

(1) 都市の課題

人口減少や高齢化の進展、地域経済の停滞など、地方都市固有の社会情勢が変化する中、これまでの都市が拡大する「都市化社会」の時代から、人口や都市活動が安定・成熟、さらには縮小していく「都市型社会」の時代を迎えています。

昭和56年の都市計画制度の制定以来、今日までさまざまな都市形成の適正な誘導に努め、この間、市街化区域内では道路・公園等の都市基盤の先行的な整備により、利便性の高い都市環境づくりなど、「都市化社会」の一定の効果をあげてきました。しかし、中心市街地の空洞化や、住宅や店舗の郊外型立地などが顕著となり、また、市街化調整区域では担い手不足等による田園風景の維持困難、地域活力の低下等が見受けられるようになり、大きな課題となっています。

このような状況のもと、人口減少や厳しい財政状況、都市の構造変化に対応した都市づくりを進めるには、社会的要請にもあるように集約型都市構造への転換が不可欠です。また、都市を持続可能なものとするには、部分的な課題への対症療法ではなく、都市全体の観点からハード・ソフト両面にわたる抜本的な取り組みを強力に推進する必要があります。

(2) 都市計画の課題

① 市街化区域と市街化調整区域

本市では、区域区分を決定していることにより、開発や建築行為は市街化区域内に誘導され、市街化調整区域では豊かな自然環境や田園風景が守られています。このことは、都市経営の観点からは非常に効率的であり、一定の効果がありました。

しかし、市街化区域では中心市街地の空洞化の傾向があり、都市活力の向上のため空洞化に歯止めをかける必要があるとともに、中心市街地での暮らしやすい居住環境の整備や市街地周辺部での適切な土地利用を図るための制度運用が必要です。

また、本市は平坦部が少なく、多くが山際まで市街化区域が設定されているため、災害発生の危険性のある場所での開発抑制、都市基盤整備・維持の効率性等の視点が不可欠です。

さらに、市街化調整区域では、自然環境の良好な保全を前提としつつも、地域活力の維持やU・I・Jターンによる新たな担い手の受け皿づくりへの対応が必要です。

② 市街化区域の規模

市街化区域内で農地のまま維持しようとする、税制上の負担が大きいことが以前から指摘されてきました。また、市街化区域内の農地は、農業用水路整備などの補助が受けられないという弊害もあります。

このため、将来の人口規模に合った、適正規模の市街化区域への見直しが必要です。

③ 土地利用のあり方

i) 基盤整備（インフラ）との不整合

インフラ整備の進捗、または現状に合わせた用途地域の見直しが必要です。

また、これまでの街並み形成の経緯にも配慮しつつ、周辺地域と連続性のとれた「線」から「面」への用途地域の検討が必要です。

ii) 目標とする土地利用との乖離

土地利用の混在を避け、既に形成されている良好な居住環境を維持・形成するため、商業系用途地域・工業系用途地域から住居系用途地域への変更を検討する必要があります。

iii) 土地利用の専用化の可能性（住居系用途地域）

既に形成された良好な居住環境を維持・保全するため、積極的に住居専用系用途への誘導を図っていく考え方が不可欠です。

3 都市計画見直しに係る基本的考え方

3-1 これからの都市計画のあり方

(1) 目指すべき舞鶴市の将来都市像

本市では、「舞鶴市総合計画（H23.8）」、「舞鶴市総合計画・後期実行計画」「舞鶴市都市計画マスタープラン（H24.3）」に掲げるとおり、以下の将来都市像を目指します。

「交流人口 300 万人・経済人口 10 万人」 都市・舞鶴
 “心豊かに暮らせるまちづくり” “安心のまちづくり” “活力あるまちづくり”

- 【まちづくりの基本的方針】**
- ・適切な市街地規模の設定と利便性の高いまちづくり
 - ・港や東西の個性ある市街地などの固有の資源を活用する
 - ・災害に強く、安全・安心に暮らせるまちづくり
 - ・地域の特性に応じた快適で暮らしやすいまちづくり
 - ・豊かな自然を大切に、環境に優しいまちづくり



【舞鶴市都市計画マスタープラン（H24.3）将来都市構造図】

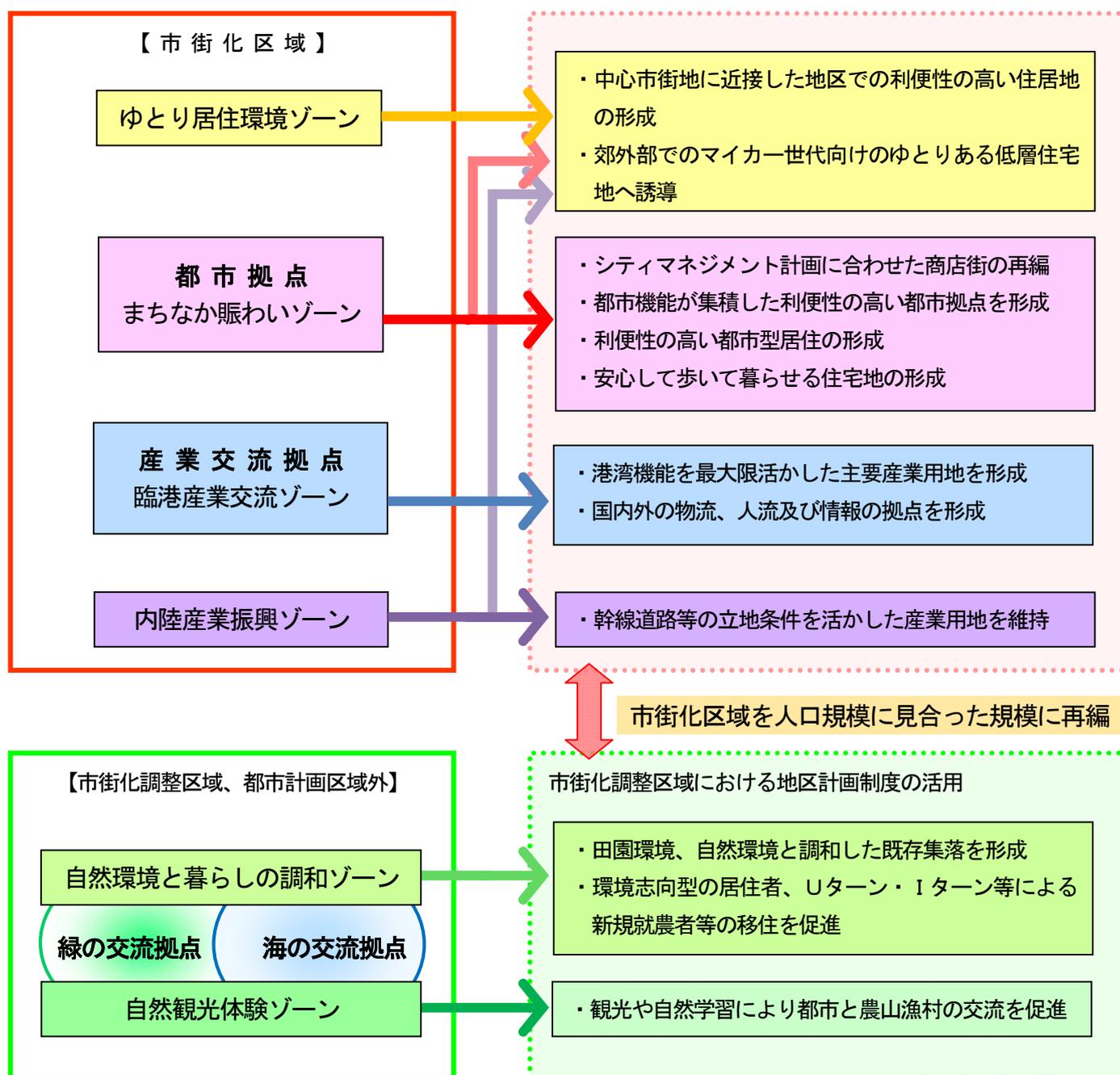
(2) これからの都市計画のあり方

都市機能集約型の都市構造への転換を前提とした、より暮らしやすい将来像の実現のため、従来のような現状追認の視点だけでなく、積極的かつ効果的に持続可能な都市構造への変化を誘発する、戦略的な都市計画制度の運用を図ります。

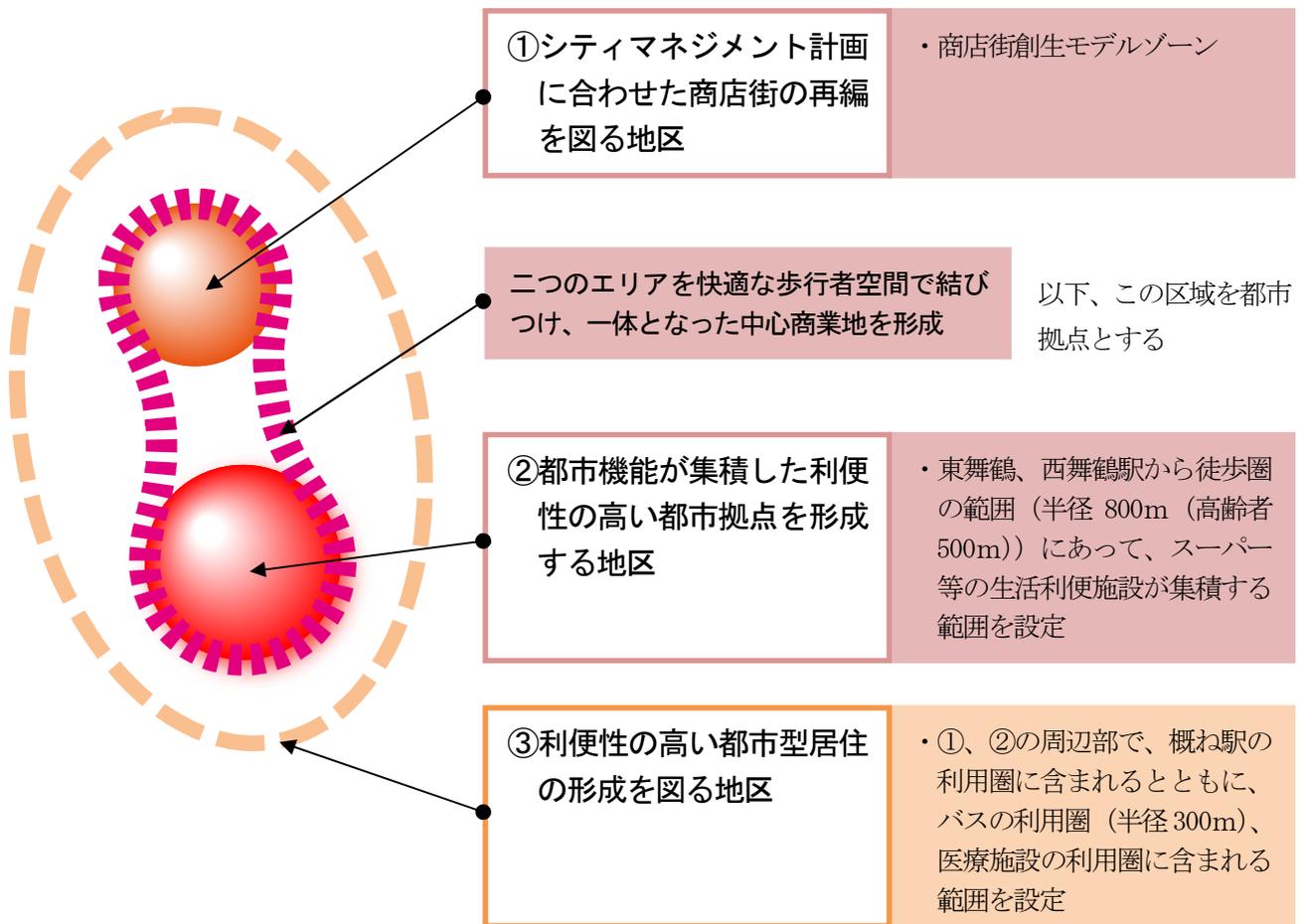
市街地の規模は人口規模やインフラ運営コストに見合った規模に再編していくとともに、舞鶴市都市計画マスタープランに掲げる東西の都市拠点には、必要な都市機能の集約化を図ります。また、居住環境に関しては、地域の実情に即して都市計画制度を見直すだけでなく、舞鶴市が目指す集約型都市構造に対応した土地利用を実現していくため、以下のような住まい方を誘導する見直しを進めていきます。

【マスタープランのゾーン区分】

【新たな都市計画の具体的イメージ】



まちなか賑わいゾーンのイメージ図



■ シティマネジメント計画とは・・・

シティマネジメント計画は、まちなかの活性化は「創生」と位置付け、コンパクトな都市形成を推進するため、「商店街創生モデルゾーン」と「居住誘導エリア」を設定する。

商店街創生モデルゾーンは、東・西地区それぞれの個性を活かしたモデルゾーンを設定して、施策、投資を集中し、ゾーン内の商店街の活性化を図る。また、居住誘導エリアは、まちなか居住を誘導するためエリア内の空き家、空地を活用する転居者への支援を行う。

3-2 見直しの基本姿勢

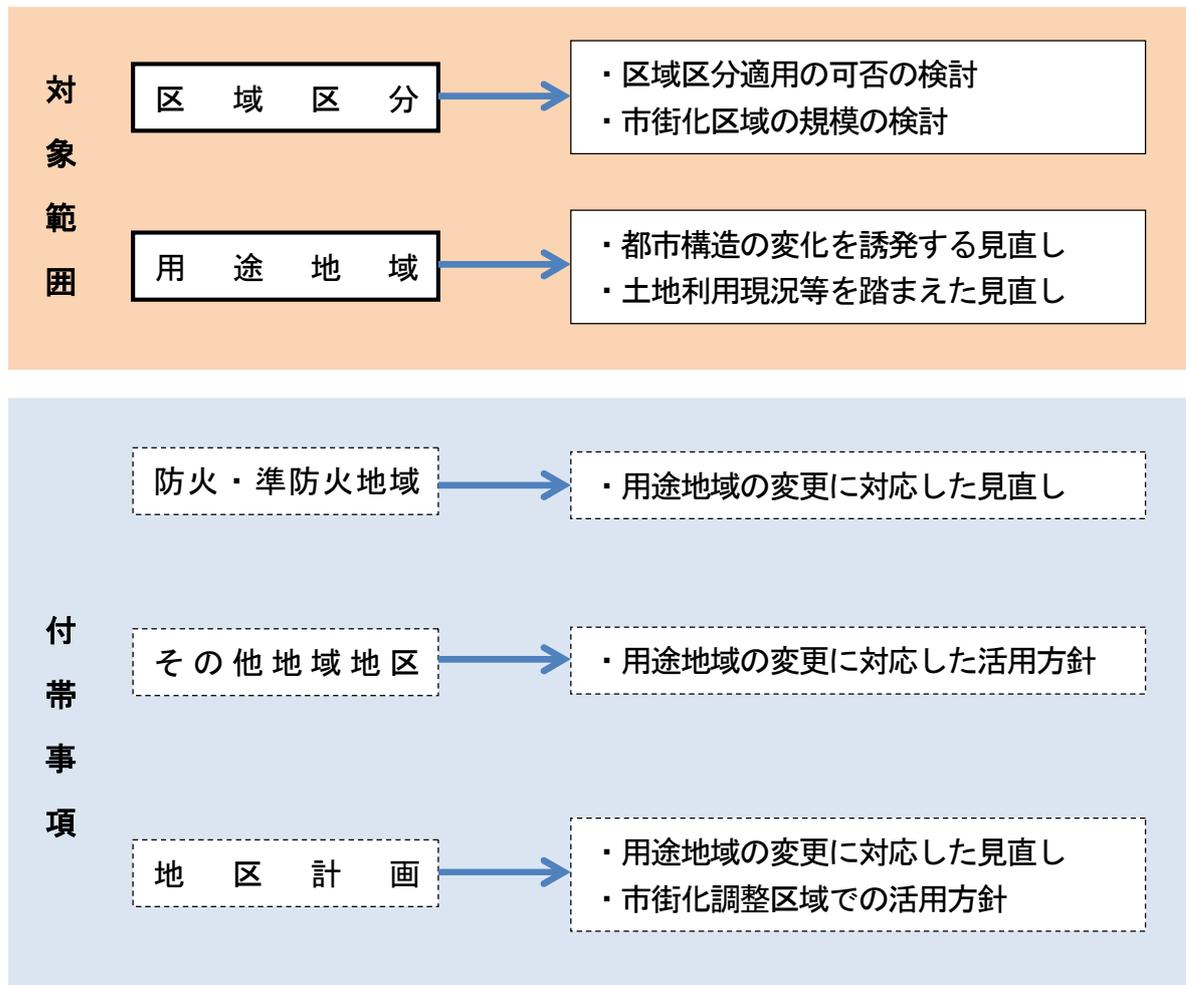
(1) 見直しの基本姿勢

本市が適用している都市計画制度（区域区分、用途地域、防火・準防火地域等）について、土地利用現況や地域特性を踏まえ、将来都市像を実現していく上でよりふさわしい運用を図るとともに、これからの時代に向けた持続可能な都市構造への変化を誘発する運用を図ろうとするものです。

(2) 見直しの対象範囲

現在運用している都市計画制度を対象範囲内としますが、関連する運用制度等については、見直しの付帯事項として提案します。

【具体的な見直し対象及び付帯事項】



3-3 見直しの視点

(1) 区域区分

市街化区域は、都市計画法により「すでに市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」として定められ、積極的な都市活動が行われる場、そして快適・便利に都市居住が行われる場として位置づけられています。また、市街化調整区域は「市街化を抑制すべき区域」として定められ、効率的な第一次産業を支える場、そして田園風景と調和した農漁村居住を維持していく場として位置づけられています。

見直しにあたって、区域区分は今日までの効果を踏まえ、自然環境の良好な保全、災害発生の危険性のある場所での開発抑制、都市基盤整備・維持の効率性等の視点から維持するべきと考えます。

ただし、市街地の規模については、将来人口の見通しを勘案しつつ、適正な規模への見直しが必要です。

(2) 用途地域

① 居住環境の保全・向上

既に住宅を中心とした市街地が形成されている地区では良好な居住環境が保全されるよう、また、一定の混在が見られる場所では、より良好な居住環境が形成されるよう、それぞれの地区に適した住居系の用途地域に変更が必要です。

② 都市の構造変化の誘導

人口減少、少子高齢社会の進展にも対応した、暮らしやすいまちづくりを進めるため、交通拠点でもあり公共公益施設や日常生活を支える店舗等が集積する中心市街地を再生し、都市の構造的な変化（都市機能のさらなる集積、都心居住の推進等）を誘発する用途地域への見直しが必要です。

③ 工業系、商業系用途地域における用途混在の解消

舞鶴市は、他都市に比較して準工業地域や商業系用途地域の面積が大きい状況にあります。これらの用途地域は、用途や形態の制限が比較的緩やかであるため、様々な用途や規模の建築物が混在する要因となっています。

また、社会情勢の変化等により、工場跡地等の大規模な土地が住宅団地へ転用され、店舗の郊外立地の進展により中心部の商店街そのものが縮小する傾向にあるなど、用途地域指定当初と現況の土地利用に乖離がみられる場所も増加しています。

このため、これらの地域においては、上位計画を参酌しつつ、現況土地利用に応じた適切な用途地域への見直しが必要です。

3-4 見直しの基本的な考え方

(1) 区域区分

区域区分制度を廃止した場合、市街化区域の外側や災害リスクの高い斜面地の開発が進む可能性があるほか、農地と宅地の混在、美しい田園風景の阻害、インフラ整備や維持管理に係る行政コストの増大につながる恐れもあります。

このため、区域区分制度を継続し、自然環境の良好な保全、災害発生の危険性のある場所での開発抑制、都市基盤整備・維持の効率性等の観点から、開発はこれまで通り市街化区域内の低未利用地に誘導していきます。その上で、市街化区域の規模のあり方、市街化調整区域の土地利用のあり方について、次の見直しを行います。

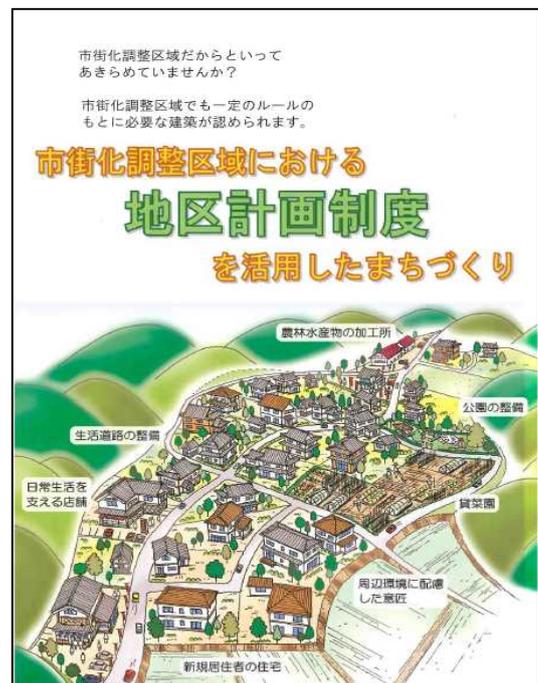
①適正な市街化区域規模への見直し

都市的土地利用の見通しのない低未利用地については積極的に市街化調整区域に戻すなど、環境に配慮した土地利用を維持・保全していきます。また、土砂災害等の危険性のある場所では、新しい開発を抑制しつつ、既存建築物の移転、撤去が進んだ段階で市街化調整区域に戻すなど、非居住地としての位置づけを明確にしていきます。

②市街化調整区域の土地利用への支援

豊かな自然や農地、里山等の保全を図るため、既存集落においては周辺環境と調和のとれた土地利用が望ましいと考えます。

集落の歴史・文化の保存と継承、集落コミュニティの維持活性化のため、地区計画制度を活用して第一次産業の積極的な取り組みや若年層の定住・新規就農者等の移住、都市住民との交流の促進を支援していきます。



【舞鶴市の市街化調整区域における地区計画制度パンフレット】

(2)用途地域

①ライフスタイルを誘導する見直し

中心市街地の再構築に合わせ、ライフスタイルに合った、より暮らしやすい居住環境を形成するためには、周辺の既成市街地ではやや高密度、郊外部では低密度を前提としつつ、公共交通機関や道路網の利便性、世代年齢、世帯構成や行動特性などに合った住まい方を誘導する用途地域への見直しを行います。

- 1) 郊外部でのゆとりある住まい方を誘導する地区
- 2) 中心市街地付近や幹線道路沿道で利便性の高い住まい方を誘導する地区

②中心市街地の再構築を誘導する見直し

活力を取り戻すために薄く広がった商業地を再編し、都市に必要な機能の立地、更新を誘導するとともに、にぎわいのある商店街へと再編を図る必要があります。また、その周辺には、中心市街地の活力を支えるために一定密度の居住者の維持が不可欠です。

これらを実現するために、市街地構造を明確にする用途地域の見直しを行います。

- 1) シティマネジメント計画に合わせた商店街の再編を図る地区
- 2) 都市機能が集積した利便性の高い都市拠点を形成する地区
- 3) 利便性の高い都市型居住の形成を図る地区

③土地利用の動向に伴う見直し

目標とする市街地像において主に立地誘導すべき用途以外の建築物が相当程度かつ広範囲に立地する動向にある場合には、新たな市街地像に対応した用途地域への見直しを行います。

- 1) 目標とする市街地像と実際の土地利用や建築活動が乖離している地区
- 2) 工場跡地等での住宅団地形成など、一団の土地利用転換が行われた地区

④土地利用条件の変化に伴う見直し

道路整備や土地区画整理事業等の進捗、あるいは都市計画道路等の廃止により、目指すべき市街地像に変更が生じている場合には、新たな市街地像に対応した用途地域への見直しを行います。

- 1) 都市計画道路等が廃止され、目指すべき市街地像に変更が生じている地区
- 2) 道路、鉄道等の整備又は大規模なプロジェクト等による土地利用条件の変化に合わせた用途地域の変更が必要となった地区
- 3) 都市計画事業等が行われ、事業計画に合わせた用途地域の変更が必要となった地区

3-5 付帯事項の取扱い

①防災機能（防火・準防火地域）

市街地の不燃化を促進する観点から、商業地域及び近隣商業地域は、原則、防火地域又は準防火地域を定めます。（但し、郊外部等で建ぺい率を60%に定める場合はこの限りではありません。）ただし、以下の地区についても防火・準防火地域の指定を検討します。

- 1) 商業地域又は近隣商業地域に隣接して一体となった土地利用が図られている地区
- 2) 建ぺい率を80%に指定し一定の密度を誘導する地域（商業系から住居系用途地域に変更する地区等）
- 3) 災害時の住民の安全な避難を確保するため特に必要と認められる避難施設周辺

②地区環境の総合的誘導（地区計画等）

城下町文化を感じるまちなみ等、地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図るため、地権者など関係者の意見を反映しながら、きめ細かなまちづくりを誘導することができる地区計画制度の積極的な活用を図ります。

不適格建築物が多く又は点在している場合など、面的な用途地域の変更が困難な場合においては、用途地域の変更を段階的に進めていく必要があるため、その手法の一つとして地区計画制度を有効に活用し、良好な市街地環境の形成を図ります。

③その他の都市計画制度

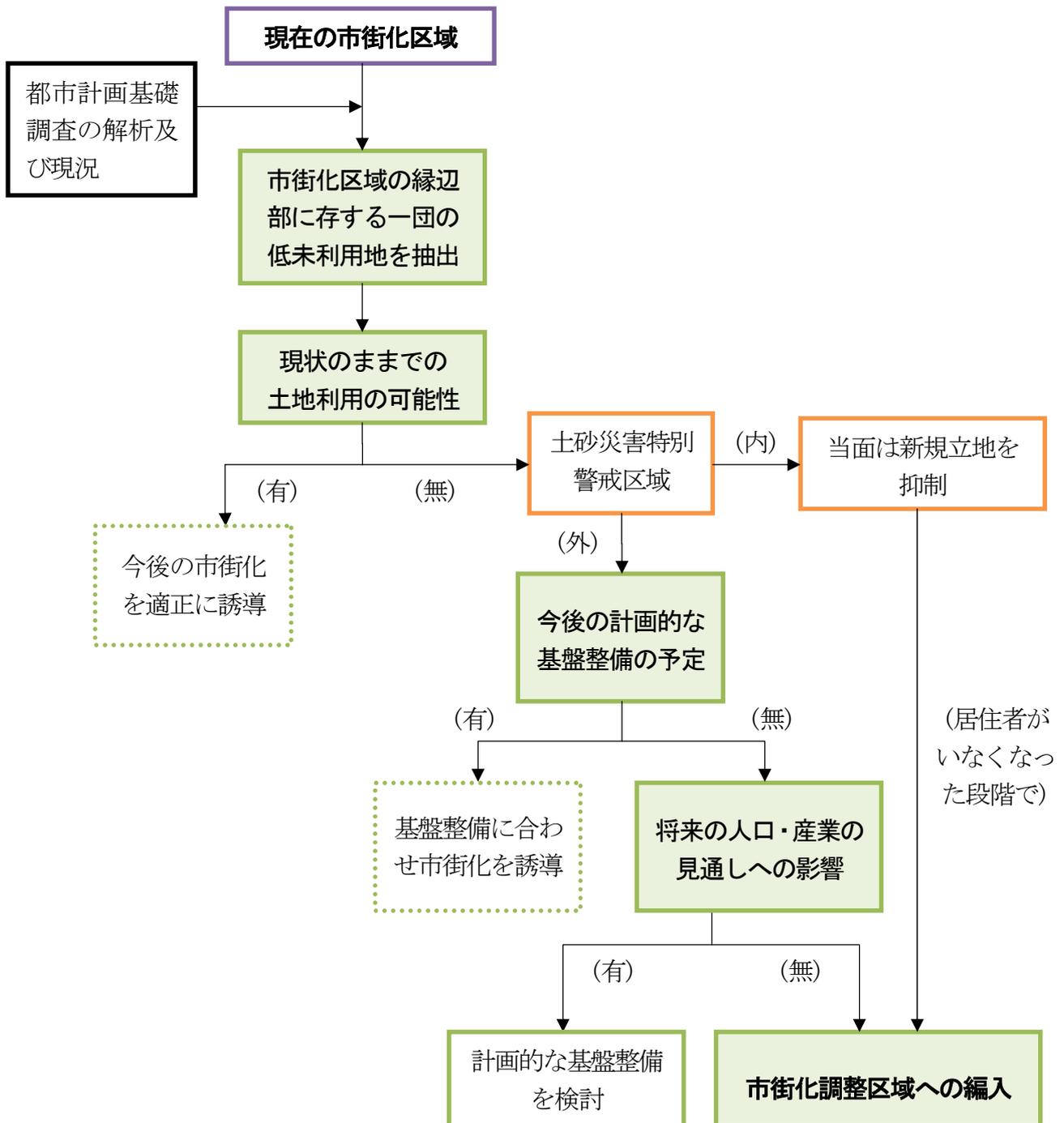
本市が目標とする将来像の実現に向けて必要となる場合は、現時点で運用していない都市計画制度についても十分な検討を図り活用します。

4

都市計画見直しの手順

4-1 区域区分

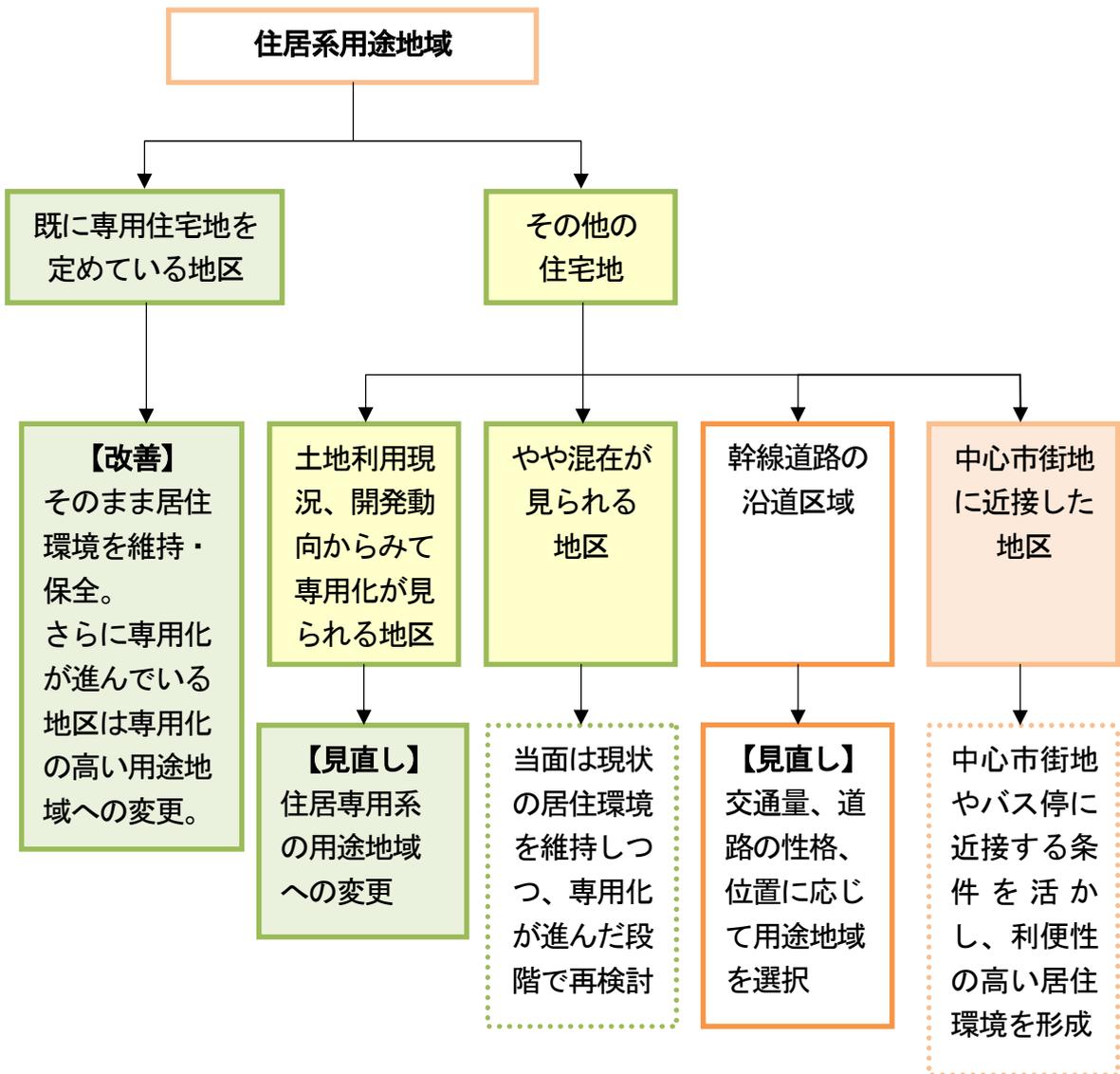
適正な市街地規模の見直しにあたっては、都市計画基礎調査の解析や現況を鑑み、今後の市街化の見通し及び土砂災害特別警戒区域を勘案し、実施します。



4-2 用途地域

(1) ライフスタイルを誘導する見直し

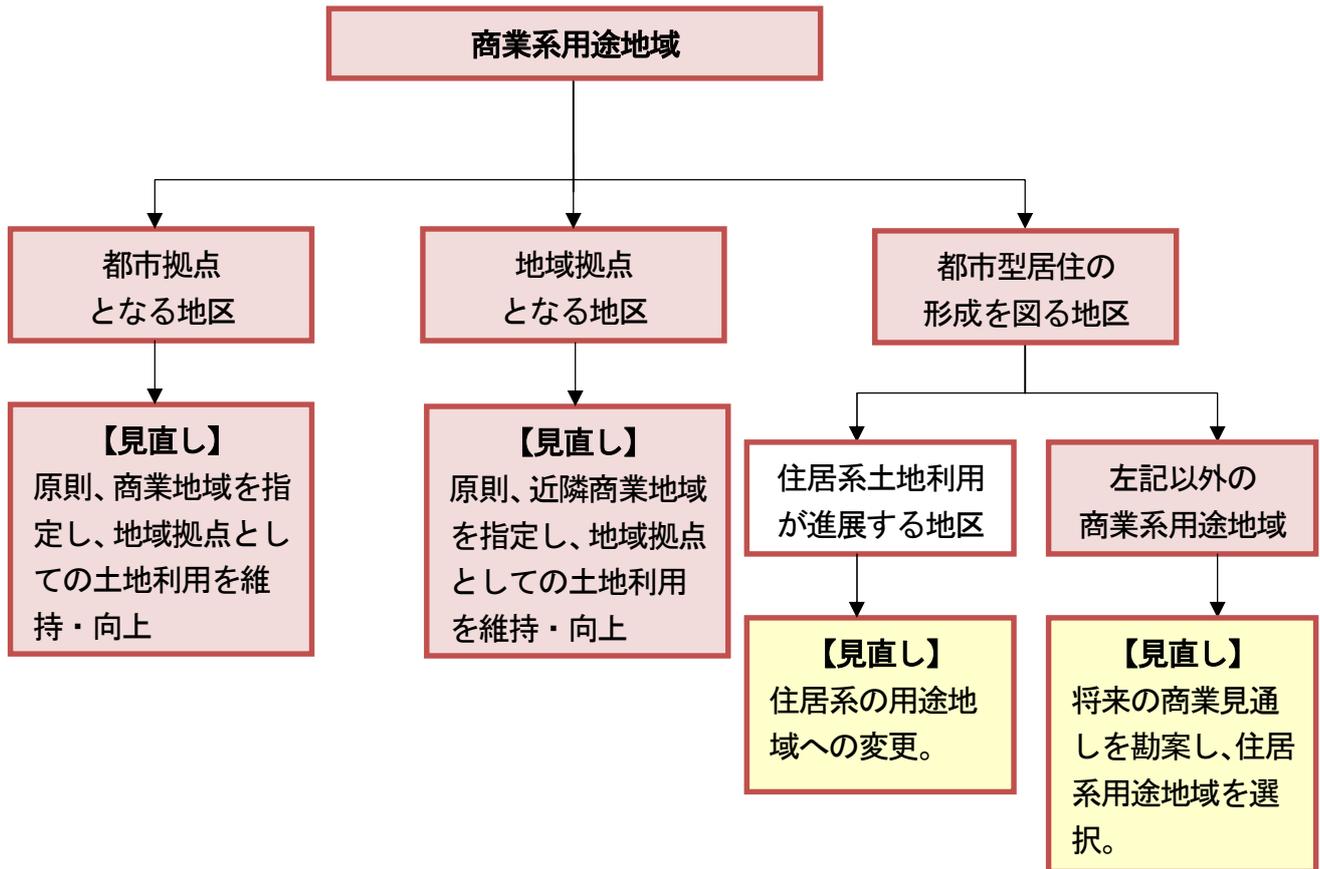
都市計画基礎調査を踏まえ、現状の密度構成や低未利用地の残存状況、都市基盤の整備状況や交通ネットワークの状況等から、舞鶴市が提案する住まい方に対応した住宅地を設定します。



(2) 都市規模にふさわしい中心市街地への再構築を誘導する見直し

都市機能の立地状況や今後の立地見込み、交通ネットワークの形成等を踏まえ、再構築すべき中心市街地の範囲を明確にし、人口規模に見合った商業地を形成していきます。

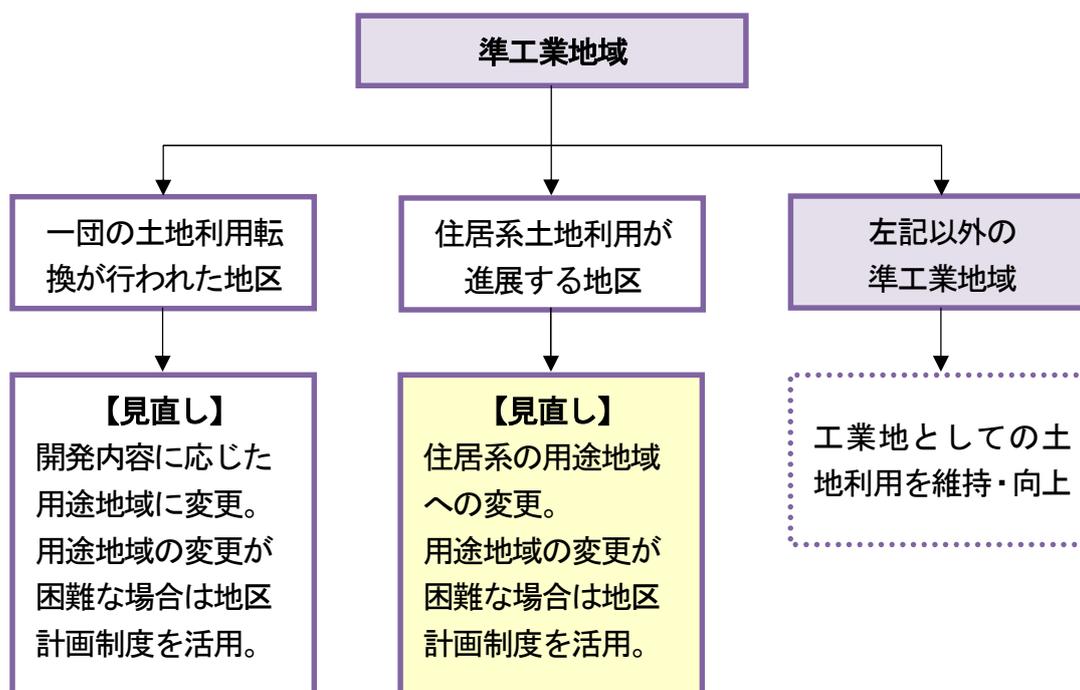
シティマネジメント計画等との整合を勘案し、都市拠点（西地区、東地区）・地域拠点（中地区等）に商業地を設定します。



(3) 土地利用の動向に伴う見直し

【工業系用途地域】

工業系用途地域は、舞鶴市の産業基盤を維持・形成する地域として現状の規模を維持することを前提としますが、準工業地域において住宅地としての土地利用が進展している地区については、前述のライフスタイルにも配慮しつつ、住居系用途地域への見直しを行います。

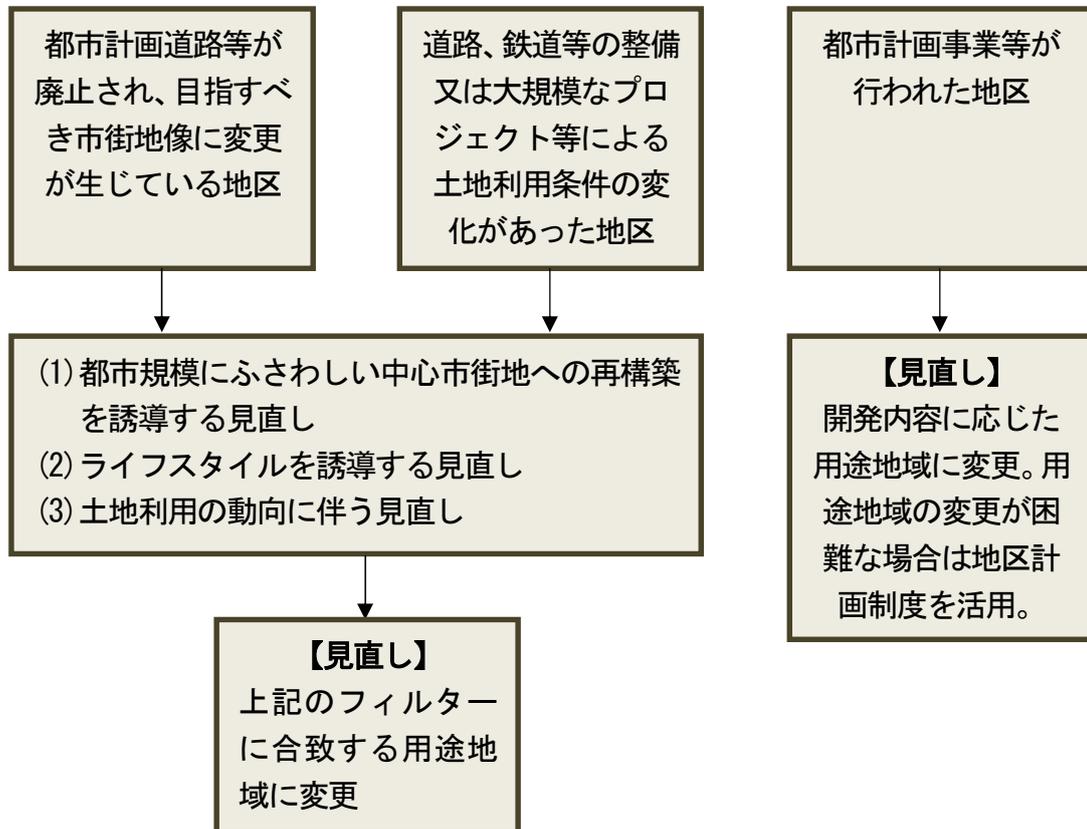


【商業系用途地域】

商業系用途地域は、都市拠点や地域拠点において指定することを前提としますが、住宅地としての土地利用が進展している地区については、前述の中心市街地の再構築とも整合を図りながら、住居系用途地域への見直しを行います。フローについては、(1) に含みます。

(4) 土地利用条件の変化に伴う見直し

土地利用条件に変化があった場合は、上位計画における当該地区の位置づけを踏まえつつ、前述の中心市街地の再構築、ライフスタイルに合った住まい方の実現に寄与する方向での用途地域見直しを行います。



4-3 見直しにあたっての留意点

(1) 指定の持続性に配慮する

用途地域等の都市計画制度は私権制限を課すものであるため、変更内容を短期間に何度も変更したり、過去の用途地域に指定し直すなど、持続性に欠ける制度運用は都市計画制度の安定性や厳格性を否定するものとなるため、慎重に用途地域等を指定します。

(2) 不適格建築物の発生状況を勘案する

工業系・商業系用途地域から住居系用途地域、住居系用途地域から住居専用系用途地域に変更する場合には、単に用途規制だけでなく形態規制（斜線制限等）の強化を伴う場合が多いため、私権制限を課す都市計画制度の性格を踏まえて不適格建築物の発生状況（発生割合や分布状況）に配慮します。

不適格建築物の発生状況により用途変更が困難となる場合においては、地区計画制度の活用などにより、既存の居住環境の維持・保全、商業・業務や工業などの都市活動・生産活動の利便を確保するよう努めます。

5

今後の運用について

(1) 区域区分見直し案、用途地域見直し案の作成

本基本方針の手順に基づき、区域区分及び用途地域の見直し案を作成します。案の作成にあたっては、できるだけ市民の意見を取り入れる場を設けます。

(2) 新たな都市計画制度検討会の開催

見直し案に対する市民の理解を得るため、検討会を開催し、市民に見える場での作成に努めます。

(3) 見直し案について説明会を実施

見直し案に対する市民の理解を得るため、説明会を実施します。また、必要に応じて地区毎のきめ細かな対応を図ります。

(4) 都市計画の変更手続きに着手

市民の理解の得られた地区については、順次、都市計画法に基づく手続きに着手し、都市計画審議会の審議を経て変更します。

(5) 市街化調整区域の地区計画の周知

市街化調整区域における地区計画制度の活用に向けて、説明会、パンフレット等により周知します。

舞鶴市都市計画見直し基本方針検討会

(順不同、敬称略)

| | 名 前 | 所 属 団 体 等 |
|-------|-------|----------------------|
| 委 員 長 | 岡井 有佳 | 立命館大学 理工学部 |
| 委 員 | 四蔵 茂雄 | 舞鶴工業高等専門学校 建設システム工学科 |
| | 藤元 裕泰 | 舞鶴商工会議所青年部 |
| | 谷口 英子 | NPO法人まちづくりサポートクラブ |
| | 小島 善明 | 舞鶴市役所 建設部 |

※ 本検討会では、主に「都市計画見直しに係る基本的な考え方」及び「都市計画見直しの手順」について、市案に対し検討や意見をいただきました。