

舞鶴市
都市計画制度
区域区分の見直し基準

平成29年3月

舞鶴市

目 次

1.はじめに	
1.1 基準作成の目的	1
1.2 検討会開催経過	2
2.舞鶴市が目指すまちづくり（区域区分見直しの背景と目的）	
2.1 舞鶴市の都市計画の変遷	3
2.2 なぜ区域区分の見直しが必要なのか	4
2.3 舞鶴版コンパクトシティが目指すもの	10
3.指標と基準の考え方	13
4.区域区分の見直し指標	
4.1 将来人口・将来産業	14
4.2 将来土地利用	17
5.区域区分の見直し基準	
5.1 区域区分見直しの流れ	23
5.2 区域区分見直しの基準	25
6.地域との協議について	
6.1 地域への説明	29
6.2 地域のまちづくりの予定	29
6.3 区域区分変更に係る段階的な区域	30
6.4 その他の制度	31
7.今後の予定	
7.1 見直しスケジュール	32
7.2 見直し基準の運用について	33
・用語の解説	
・舞鶴市新たな都市計画制度検討会 委員名簿	

1.はじめに

1.1 基準作成の目的

今日、社会現象として予見される人口減少、少子高齢化はもとより、人口の郊外への拡散によるまちなかの商店街や居住者の空洞化など、本市において、現状でまちを維持するには課題が山積しています。

一方で、本市のまちづくりは、「交流人口 300 万人・経済人口 10 万人」都市・舞鶴を政策目標に掲げて、庁内各組織はもとより、市民の皆様、各業界の皆様の参画を頂き、一丸となって取り組みを進めています。

さて、都市計画制度はまちづくりの根幹を担うもので、都市の骨格を形成し、誘導する役割を果たすものであり、市の様々な施策と連携し、市民や事業者の協力のもとで、将来持続可能なまちを目指しています。

そのため、地域の特性を活かしつつ、社会情勢の変化に適宜対応したまちづくりのためには、都市計画制度の適正な見直しが必要となっています。

この基準は、平成 27 年 7 月に策定した舞鶴市都市計画見直し基本方針に基づき、今日はもとより次の世代が心豊かに暮らせるまちづくりの実現に向けて、舞鶴版コンパクトシティの基礎を作るため、都市計画制度のうち、市街化区域と市街化調整区域の境界を決める区域区分の見直しの基準についてとりまとめたものであり、適切な都市の規模へ再編することを目的に作成したものです。

なお、ここで定めた基準の数値は現時点のものであり、都市は常に変化するものであることを鑑み、都市の評価・検証を図ることが肝要で、必要に応じて見直しを行います。



1.2 検討会開催経過

区域区分の見直し基準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「舞鶴市新たな都市計画制度検討会」において、用途地域の見直しとともに、主に“区域区分の見直し指標”、“区域区分の見直し基準”について検討しました。

検討会の開催状況

	回	開催日	主な内容
用途地域	1	H27. 9. 1	用途地域の見直しについて①
	2	H27. 9. 30	用途地域の見直しについて②
	3	H27. 10. 21	用途地域の見直しについて③
	4	H27. 11. 11	用途地域の見直しについて④、パブリック・コメントの実施について
		11/25～12/25	用途地域の見直しパブリック・コメントの実施
	5	H28. 1. 27	パブリック・コメントの実施結果、説明会について
		H28. 2	説明会開催(5回)
	6	H28. 3. 23	用途地域見直しのまとめ → H29. 1. 1 告示・施行
区域区分	7	H28. 5. 26	区域区分について、舞鶴市都市計画の取り組み状況
	8	H28. 6. 30	舞鶴市の現状について、区域区分見直しの具体的な進め方について
	9	H28. 8. 29	舞鶴版コンパクトシティと都市計画について、区域区分の見直し基準について
	10	H28. 10. 20	区域区分の見直し基準(案)、説明会・パブリック・コメントの実施について
		H28. 11. 25～12. 25	区域区分の見直し基準(案)パブリック・コメントの実施
		H28. 11～12月	説明会開催(5回)
	11	H29. 1. 26	説明会、パブリック・コメントの実施結果、区域区分の見直し実施手順
	12	H29. 2. 23	区域区分の見直し基準のまとめ

2.舞鶴市が目指すまちづくり（区域区分見直しの背景と目的）

2.1 舞鶴市の都市計画の変遷

- ・本市の用途地域は、昭和 34 年（1959 年）に制定され、その後大きな見直しを行うことはありませんでしたが、これからの社会情勢への対応と次世代に持続可能なまちづくりのために、平成 29 年（2017 年）1 月 1 日に変更しました。
- ・区域区分については、昭和 56 年（1981 年）に当初決定をしており、市街化区域における都市の形成と市街化調整区域における優良な農地や自然環境の保全などにより、無秩序な開発や災害の抑制に一定の効果을上げており、今後もその必要性は変わりません。
- ・しかしながら、当初決定後、微小な変更はあるものの、約 35 年前に指定した市街化区域の規模は、高度成長期における都市の拡大を前提としていた時代のものであり、今日及び将来の人口減少社会との不適合が指摘されています。
- ・また、市街化区域内農地等(未利用地)では、重い税負担が疑問視されています。

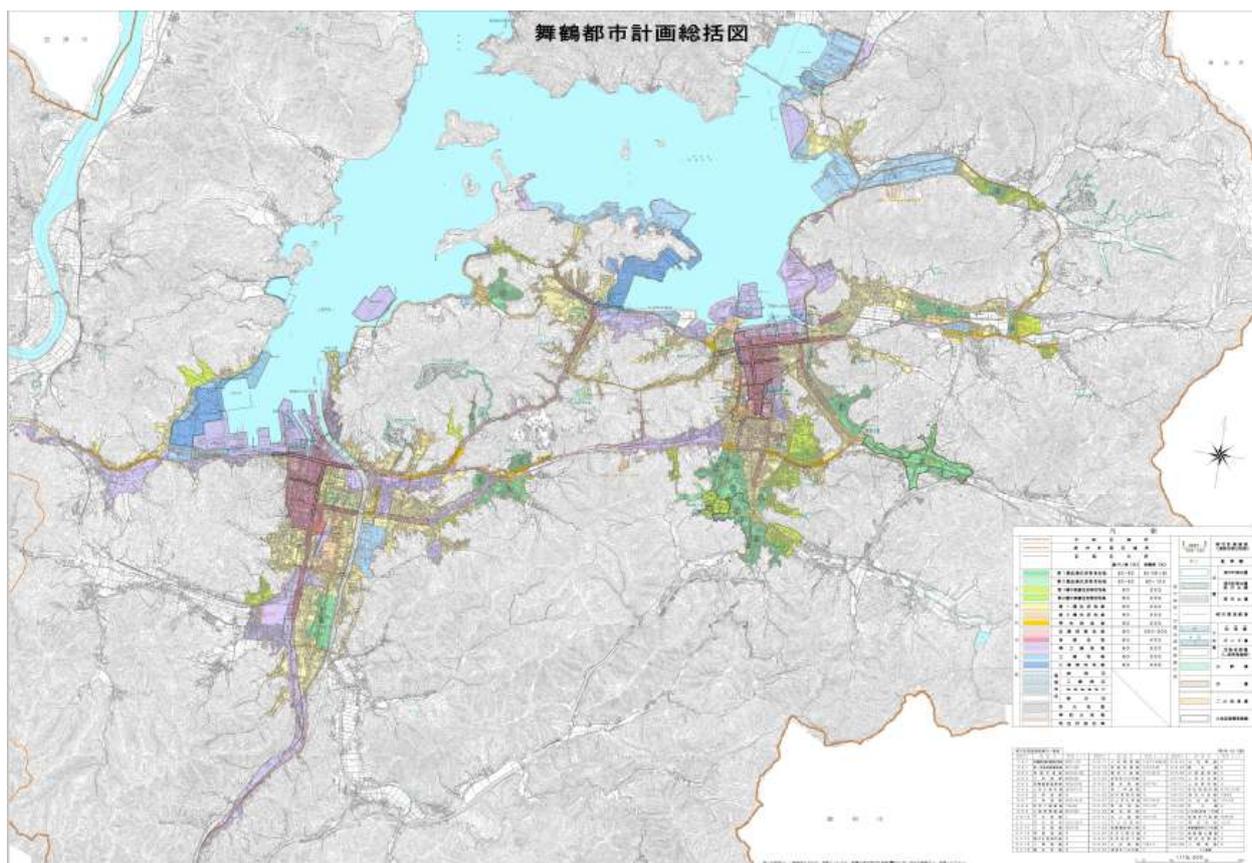


図1 12万6千人の人口を目指していた都市計画総括図



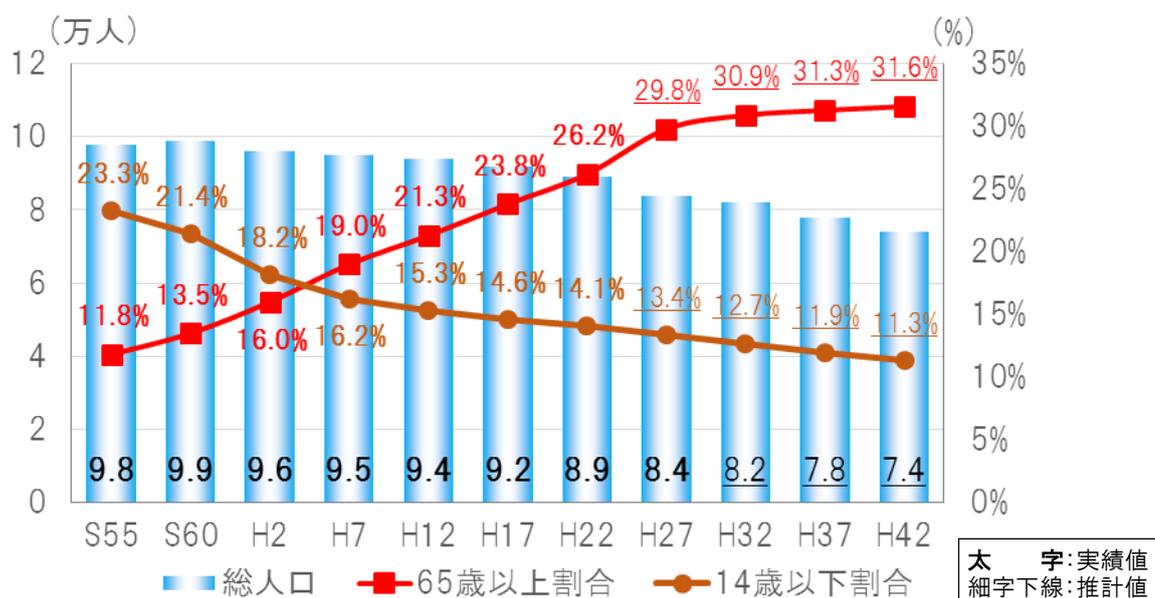
区域区分の制定は、引き続き必要であるものの、現状の区域区分は今日及び将来目指すべき都市像と乖離が見られます。

2.2 なぜ区域区分の見直しが必要なのか

(1) 社会情勢の変化

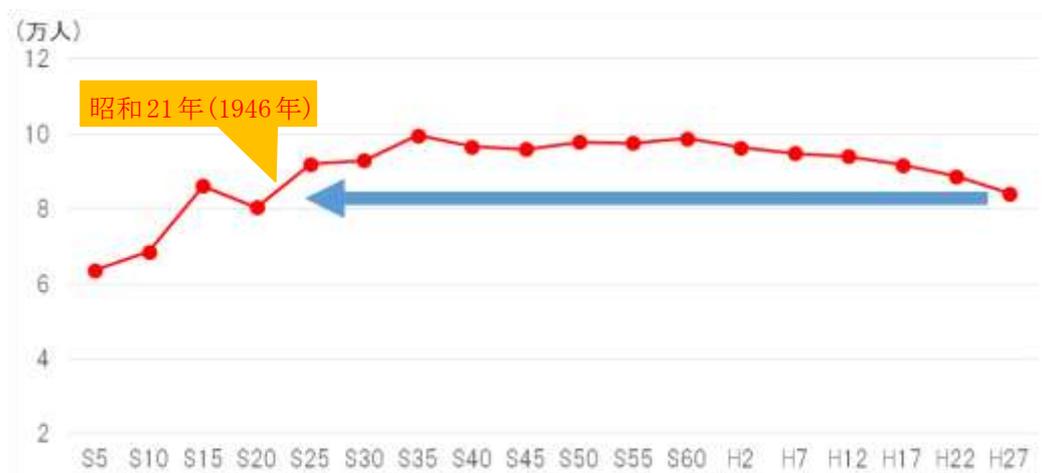
① 人口減少・少子高齢化の進展

- 舞鶴市の総人口は、昭和 60 年（1985 年）以降は減少が続いており、平成 27 年（2015 年）時点で約 8.4 万人と昭和 21 年（1946 年）とほぼ同じです。〈図 2・3〉
- 国立社会保障・人口問題研究所が実施した将来人口推計によると、平成 42 年（2030 年）の総人口は約 7.4 万人まで減少すると見込まれており、年齢別人口割合では、65 歳以上の高齢者は増加し、平成 42 年（2030 年）には 31.6%にまで高まる一方で、14 歳以下の子どもは減少し、同年では 11.3%にまで低下すると推計されています。〈図 2〉



資料：人口 国勢調査（S55～H27）、国立社会保障・人口問題研究所（H32～H42）
年齢区分別人口割合 国勢調査（S55～H22）、国立社会保障・人口問題研究所（H27～H42）

図 2 舞鶴市の人口・高齢化率・少子化率の推移



資料：各年国勢調査（H27 は速報値）

図 3 舞鶴市の人口の推移

②中心市街地の低密度化

- ▶ 中心市街地※¹では、昭和40年（1965年）から人口が減少しており、郊外※²では、平成17年（2005年）まで人口は増加していることから、人口の郊外化が見られます。〈図4〉
- ▶ 市街化調整区域の人口割合を見ると、ほぼ一定の値を維持しており、これまでの区域区分の有効性を確認することができます。〈図4〉
- ▶ 人口密度は、中心部が低密度化、郊外は高密度が点在しています。〈図5〉

※1. 中心市街地とは、右図を指します。

※2. 郊外とは、市街化区域から中心市街地を除いた区域。

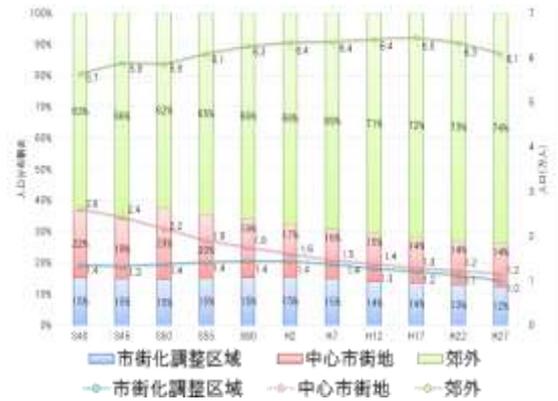
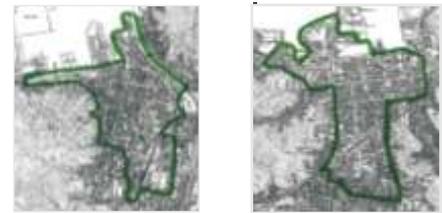
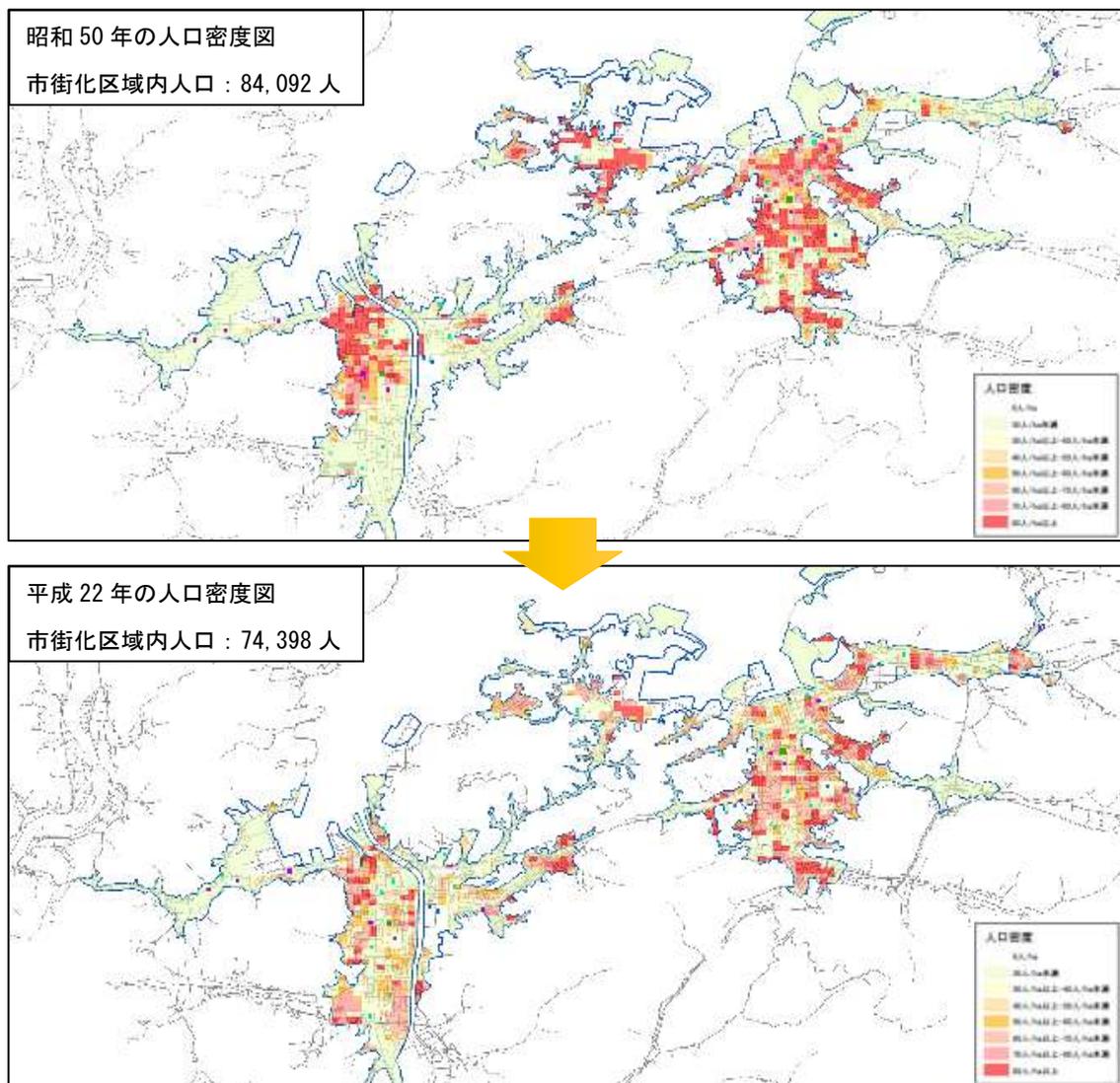


図4 舞鶴市の区域別人口動向



中心市街地(西)

中心市街地(東)



資料：舞鶴市統計書、都市計画基礎調査、中心市街地活性化基本計画
図5 舞鶴市の人口密度の変化 [昭和50年→平成22年]

③財政状況

- 歳入の中心である市税収入は、平成 23 年度以降減少しており、市内企業の業績が大きく好転することが見込めない状況では、今後もこの傾向が続くものと思われます。〈図 6〉
- 市税が伸びないなかで、持続可能なまちづくりを進め、行政サービスの維持・向上を図るには、都市経営コストの一層の効率化を図っていく必要があります。社会資本整備においては、既存施設に対する維持管理費の低減とともに、新規の公共投資に対する選択と集中が求められます。



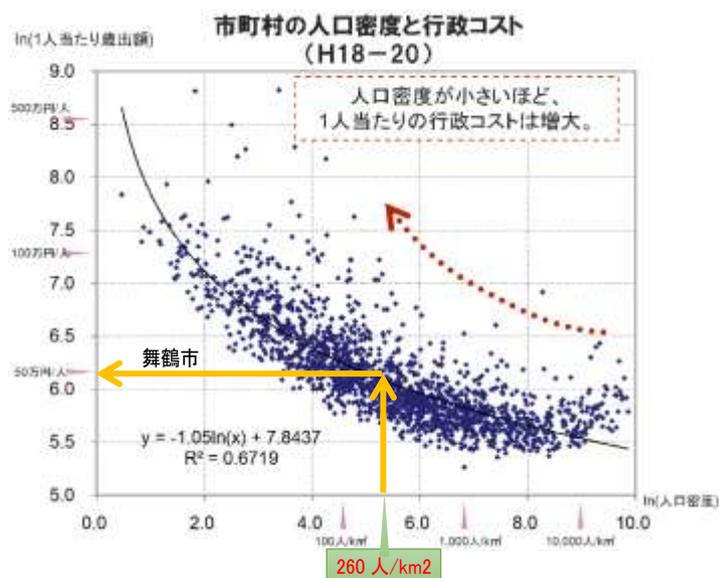
資料：舞鶴市統計書

図 6 舞鶴市の市税収納済み額の推移

【参考データ】

- ・人口密度の低下は 1 人当たりの行政コストを上昇させる。

・舞鶴市の場合 260 人/km²であり、右図のグラフからは 1 人当たり歳出額は約 50 万円となります。
 ・平成 26 年度の実際の歳出額（一般会計）は約 380 億円、人口は約 8.4 万人より求めると 1 人あたり 45 万円/人となり、平均的な支出であったと言えます。

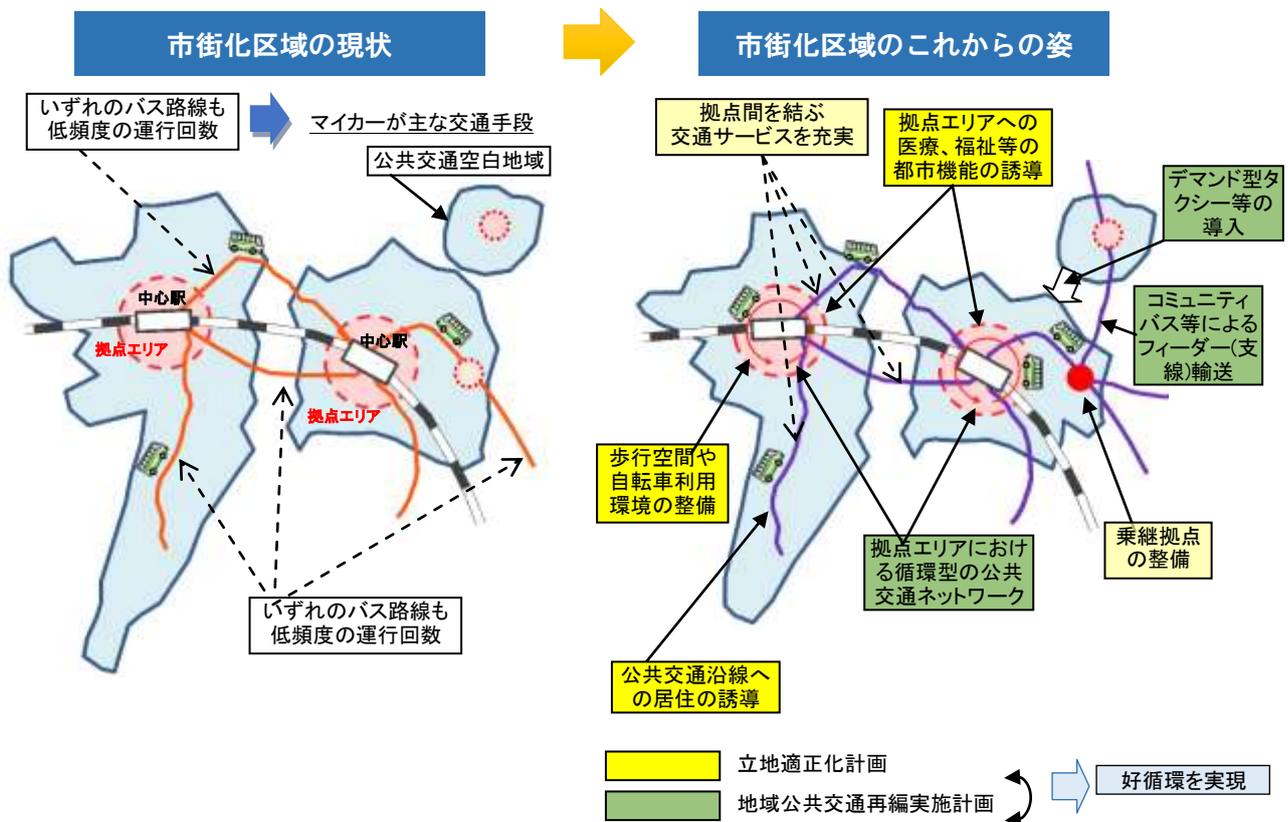


資料：国土審議会 第 3 回長期展望委員会資料

(2)これからのまちづくり

①全国的な動き

- 人口減少下におけるまちづくりは、本市だけではなく全国の多くの都市が抱える課題であり、平成26年8月に都市再生特別措置法が改正され、我が国として、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考え方による都市構造の見直しの仕組みが構築されました。
- 法律の改正によって、都市機能を適正に誘導・配置し、それらへアクセスするための公共交通ネットワークを確保する「立地適正化計画」の策定が可能となり、本市においても検討を進めています。



参考：立地適正化計画説明会資料(H27.6.1)

図7 市街化区域における都市構造のイメージ

②舞鶴市が目指す将来都市像

- ▶ 本市では、都市行政のすべての基本となる「新たな舞鶴市総合計画(H23.8)」に示された目標の実現に向けて各種計画の立案や施策の実施を進めており、特に時代に即したまちづくりや都市構造を構築する側面においては、適切で確かな都市計画の制度・手法を適用する必要があります。
- ▶ 以下には、総合計画にもとづく各種関連計画等において示されている将来都市像やまちづくりの方針について、改めて提示します。

【舞鶴市まち・ひと・しごと創生総合戦略(H27.5)】

政策目標：『交流人口 300 万人・経済人口 10 万人』都市・舞鶴

【舞鶴市都市計画マスタープラン(H24.3)】

- 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し、魅力的で活力あるまちづくり
 - 災害に強く、安心・安全に暮らすことができるまちづくり
 - 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し、環境に優しいまちづくり



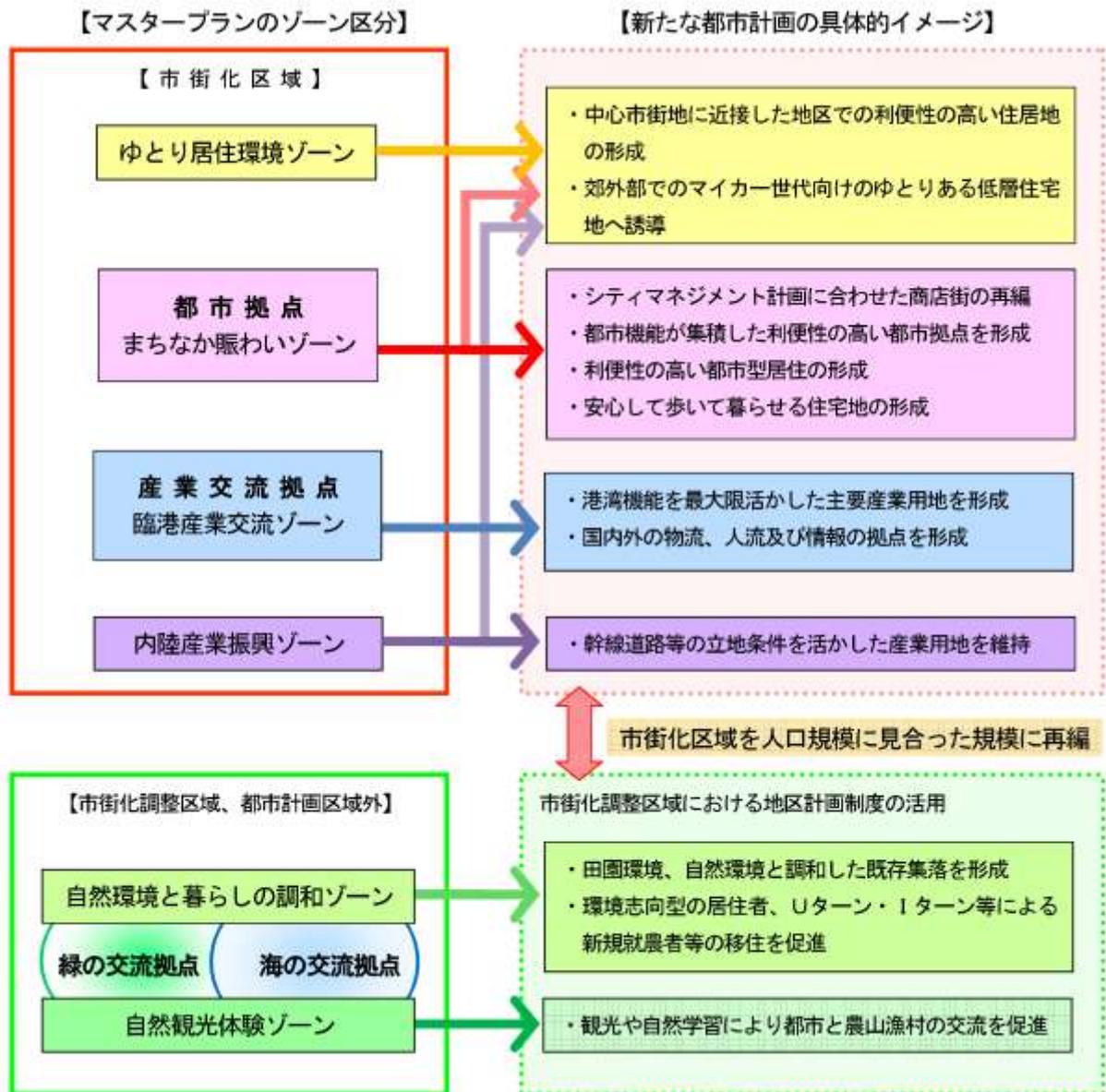
図8 舞鶴市都市計画マスタープランにおける将来都市構造図

【舞鶴市都市計画見直し基本方針(H27.7)】

○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（コンパクトシティ）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、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、都市計画制度の運用を図ります。

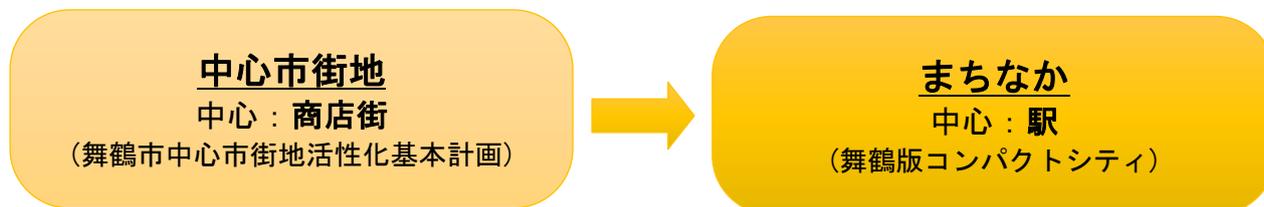
- ・市街地の規模は人口規模やインフラ運営コストに見合った規模に再編
- ・舞鶴市都市計画マスタープランに掲げる東西の都市拠点に必要な都市機能を集約
- ・土地利用のゾーン区分にふさわしい住まい方を誘導



人口の増加・都市の拡大を前提としたまちづくりではなく、人口の減少、少子高齢社会に対応したまちづくりをしなければならない。

2.3 舞鶴版コンパクトシティが目指すもの

舞鶴版コンパクトシティは、今までの商店街を中心とした中心市街地から、東西の駅を中心としたまちなかのまちづくりに転換するものです。



(1)なぜコンパクトにするのか

- ・人口が減少に転じ、過去に指定した市街化区域の規模とのミスマッチが進行
- ・自動車移動が必要な、薄く広がった都市施設の配置は少子高齢社会に不向き
- ・インフラの維持と整備においては、限られた財源で効率的な投資が必要
- ・法改正による多極ネットワーク型コンパクトシティへの要請
- ・『交流人口 300 万人・経済人口 10 万人』都市・舞鶴の実現

舞鶴版コンパクトシティは、都市計画の手法によって適正な市街化区域・用途地域へ再編し、東西の駅を中心としたまちづくりを進め、まちなかに都市機能や居住を誘導すること等で利便性の向上や住民サービスの充実、地域コミュニティの形成を図り、まちなかポテンシャルを高めようとするものです。

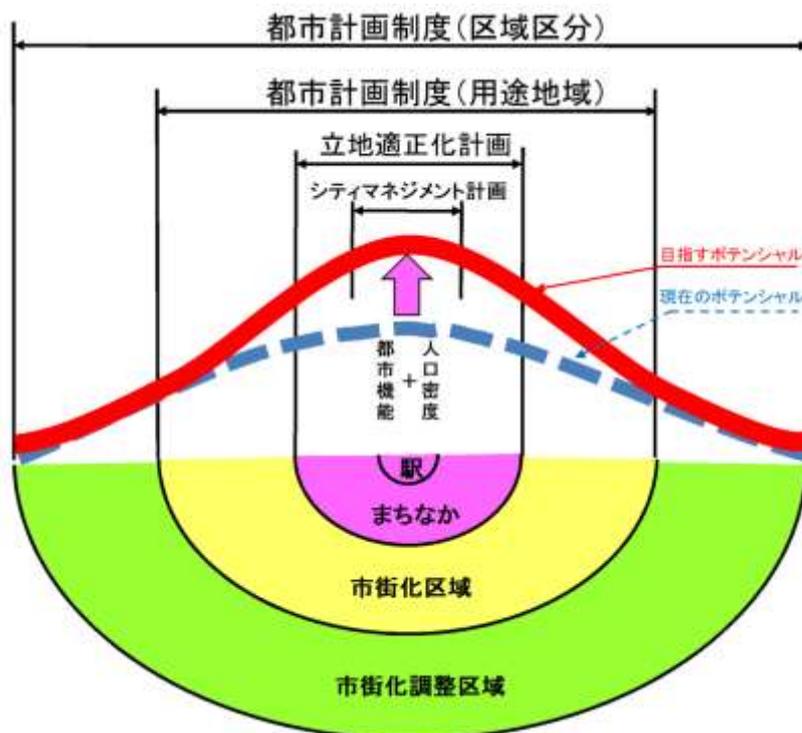


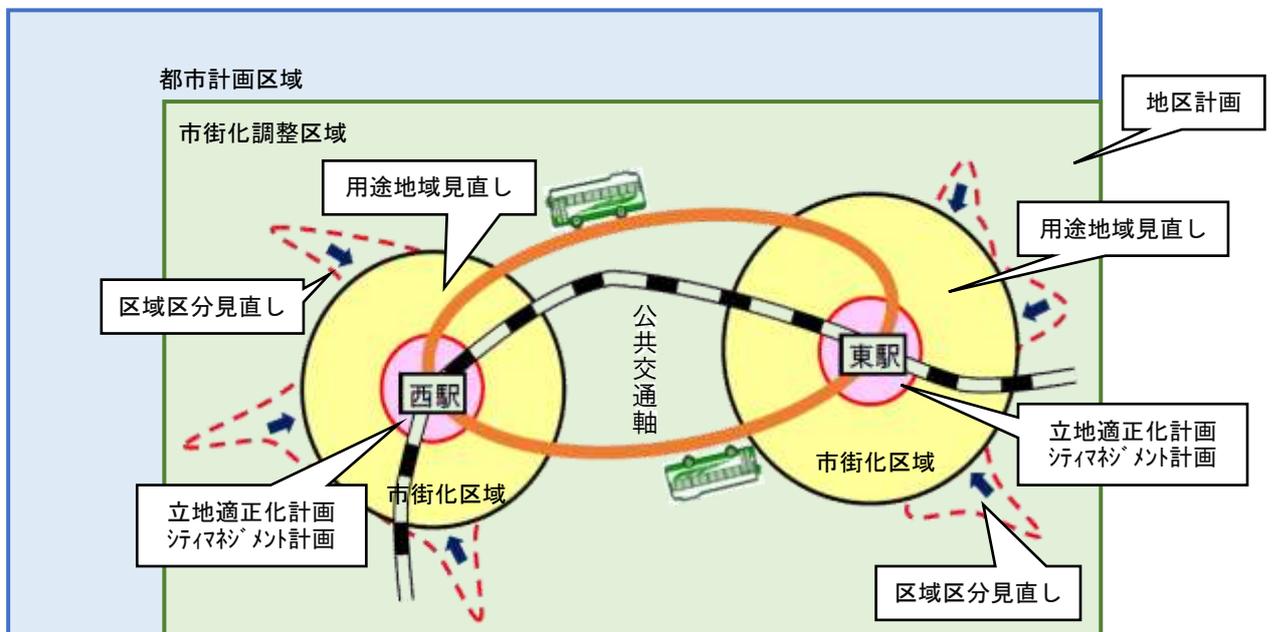
図9 舞鶴版コンパクトシティの概念図(実施施策のイメージ)

(2)コンパクトシティ実現のための都市計画の役割・手法

舞鶴版コンパクトシティの実現に向けて、都市計画の施策が寄与できる施策の内容は次のとおり整理されます。

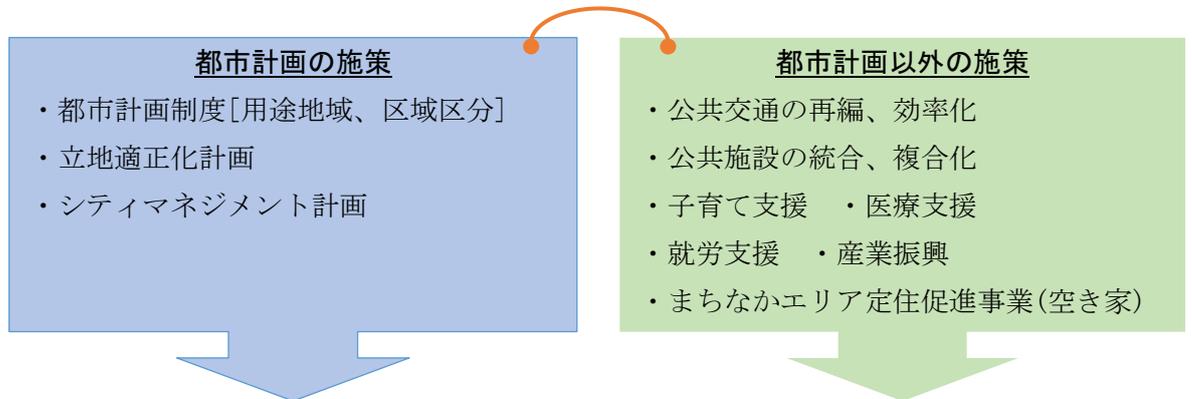
施策		内容
都市計画制度（法定）	用途地域	土地利用の将来像に応じて建築物の用途や形態に一定の制限を課すことで目的にあった建物を誘導する
	区域区分	市街化区域と市街化調整区域とに区分することによって無秩序な市街化を防止するとともに計画的な市街化を図る
立地適正化計画	都市機能誘導区域	医療・福祉・文化・商業等の生活サービスに係る都市機能を誘導する区域
	居住誘導区域	居住を誘導し人口密度を維持する区域
シティマネジメント計画	商店街創生モデルゾーン	商店街の再生を集中的に図り活性化させる取り組み
	居住誘導エリア	空き家情報バンクなどを活用したまちなかエリアへの定住促進

行政区域



(3)コンパクトにするメリット

都市計画の施策及びその他関係機関の取り組みと、住民並びに事業者の方の協力によって得られるコンパクトシティのメリットは、以下のように整理されます。



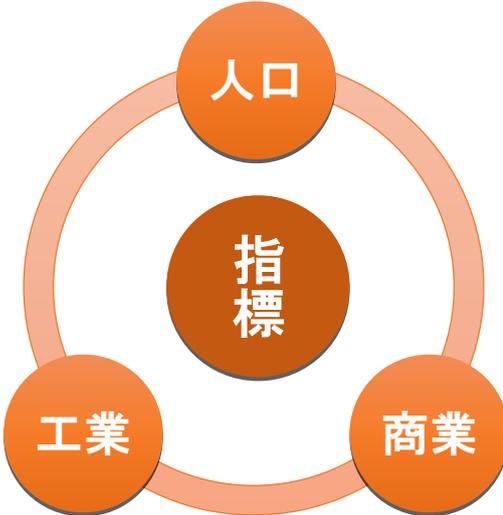
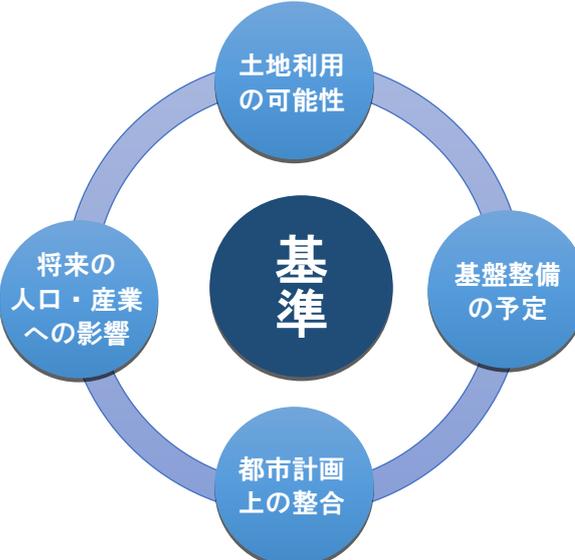
項 目	内 容
効率的な 都市経営	コンパクト化（本市においては東西二極への集約）によって、支出ロスの抑止と投資効果の向上が可能となります。
住民サービスの 充実	子育て、教育、医療、福祉その他行政サービスの維持・改善に対して、広く浅くではなく、集中的な施策展開によって住民サービスの充実が図られます。
生活利便性 の向上	生活に必要な各種施設が集積することで、徒歩圏充足率が高まるとともに、公共交通も効率的な運用ができ、住民の利便性や生活環境が向上します。
環境保全	居住や産業のために新たに森林や緑地、農地を開発するのではなく、既成市街地内への誘導を主とするため、自然的環境が保全されることから地球環境に優しく、災害の危険性がある地域の開発も抑制されるため、防災上も合理的です。
コミュニティ の維持	一定の人口密度が保たれることで、地域のコミュニティが維持され、互助の精神と生活スタイルが培われます。
資産価値	住みよいまちとなり、土地や建物の資産価値も維持されます。



- ・社会情勢の変化がもたらす都市の課題へ対応するため、都市計画の側面からは、都市の骨格となる市街地の範囲や建物用途などの土地利用のあり方を整理することが必要です。
- ・そのことにより、コンパクトなまちが形成され、さらに、様々な市の施策や地域の取り組み連携することで、まちなかのポテンシャルが高まり、住みよいまちが実現できます。

3.指標と基準の考え方

区域区分の見直しにあたっては、将来の都市の規模を求める「指標」と具体的な見直し箇所を検討するための「基準」の両面から検証し、見直していきます。

指 標	基 準
	
<p>将来における人口や商業、工業の状況など、計画的なまちづくりを進めるため、将来の都市の規模を想定するもの</p>	<p>区域区分の見直しにあたり、市街化区域及び市街化調整区域の編入箇所を検討する判断材料となるもの</p>

4.区域区分の見直し指標

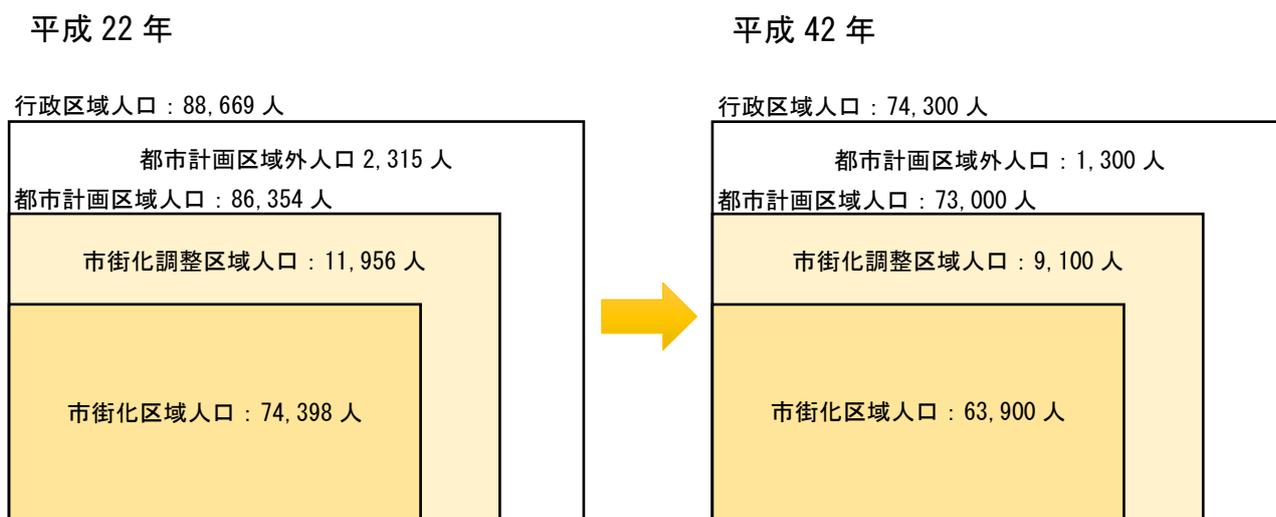
舞鶴版コンパクトシティは、将来を見据えて、持続可能な都市を実現するためのものであり、人口減少下の社会において、都市全体の構造を見直すとともに、様々な施策を連携させて、分散している都市施設等を交通結節点である東西の駅を中心としたエリアに誘導し、市街化区域に均衡ある定住（居住誘導のクロスシフト）を図るものです。

そのための基本的な指標として、将来における人口や産業の状況を予測し、必要な土地の規模を求めます。

4.1 将来人口・将来産業

(1)将来人口

- ・将来人口は、平成 22 年（2010 年）の国勢調査人口をもとに、20 年後の平成 42 年（2030 年）を目標年次とした行政区域人口、都市計画区域人口、市街化区域人口を求めました。

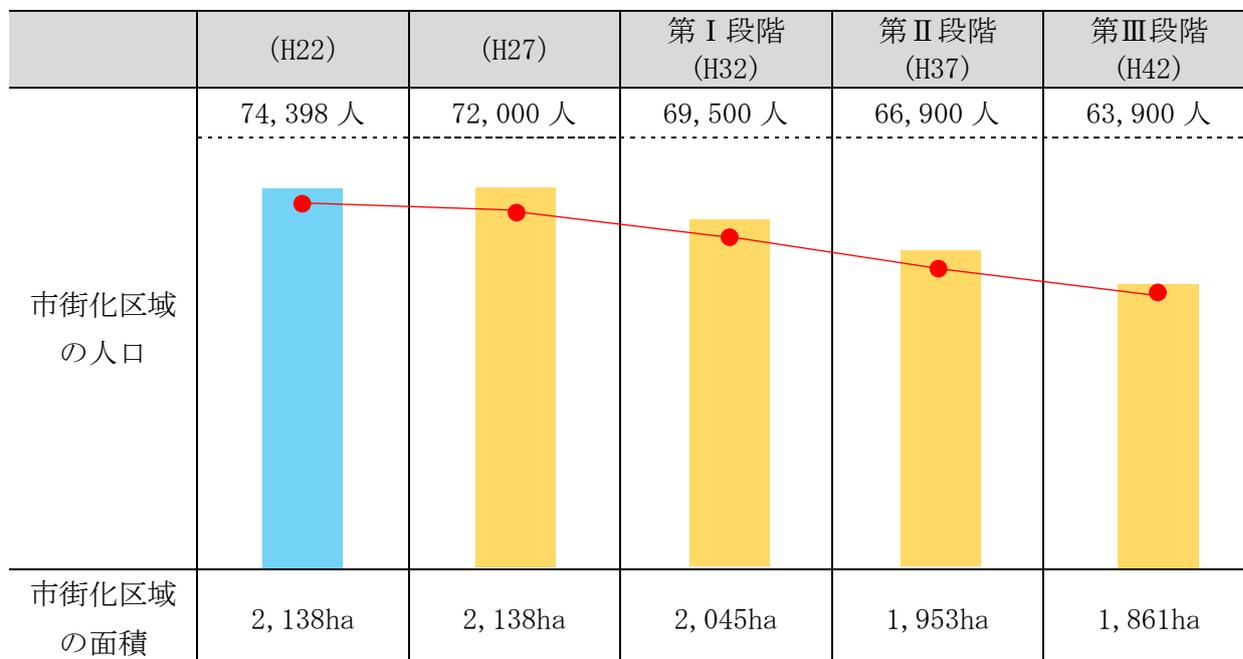


注. 平成 22 年の国勢調査結果にもとづき、行政区域人口、都市計画区域外人口、市街化調整区域人口を推計し、行政区域から都市計画区域外人口を除算することで都市計画区域人口を求め、都市計画区域人口から市街化調整区域人口を除算することで市街化区域人口を求めます。

図 10 将来人口の算出結果

将来の市街化区域の人口は、平成 42 年（2030 年）において 63,900 人と予測されており、平成 22 年（2010 年）の 74,398 人から約 10,500 人の減少が見込まれます。

段階的な区域区分の見直しによって、人口規模に見合った都市構造・市街化区域規模への転換を図っていきます。



注 1. 上図の折れ線グラフは人口の変化を、棒グラフは面積の変化を示したイメージです。

注 2. 平成 42 年の市街化区域の規模は、将来人口（63,900 人）をまちなかに誘導し、市街化区域内の人口密度 40 人/ha 以上を担保するのに必要な面積を示しています。

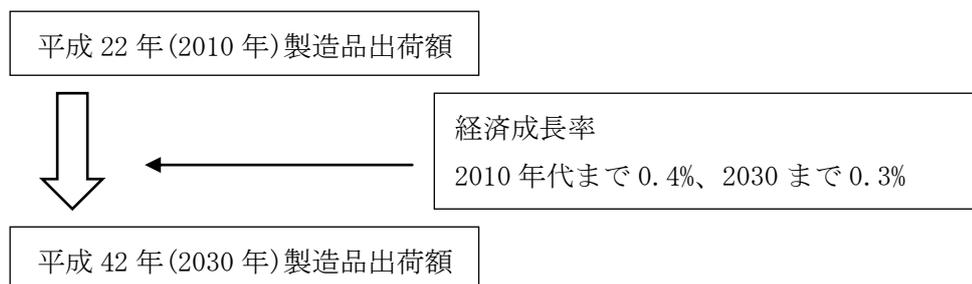
注 3. 中間段階の平成 32 年と平成 37 年の市街化区域の規模は、平成 27 年と平成 42 年の面積差を按分しています。

(2)将来産業

- ・将来産業についても、平成 42 年（2030 年）を目標年次とし、将来の製造品出荷額及び小売業販売額を求めました。

①製造品出荷額の推計

- ・平成 42 年（2030 年）の製造品出荷額は、工業統計調査の結果に対し、経済産業省の産業構造審議会基本政策部会が公表した「少子高齢化時代における活力ある経済社会に向けて(H23.6 中間とりまとめ)」における経済成長率を用いて推計しました。



単位：百万円

	平成 22 年	平成 27 年	平成 32 年	平成 37 年	平成 42 年
	実績値	(推計値)			
製造品出荷額	164,318	167,800	171,100	173,600	176,100

資料：平成 26 年度 舞鶴都市計画基礎調査及び解析

②小売業販売額の推計

- ・平成 42 年（2030 年）の小売業販売額は、商業統計調査等の結果に対し、経済産業省の産業構造審議会基本政策部会が公表した「少子高齢化時代における活力ある経済社会に向けて(H23.6 中間とりまとめ)」における経済成長率を用いた推計や過去の実績値に対する近似式を用いた推計の中推移として年平均増加率を用いて推計しました。

単位：百万円

	平成 19 年	平成 27 年	平成 32 年	平成 37 年	平成 42 年
	実績値	(推計値)			
小売業販売額	94,438	82,830	75,500	69,300	63,600

資料：平成 26 年度 舞鶴都市計画基礎調査及び解析

4.2 将来土地利用

(1)住宅用地規模の検討

- ・将来必要な市街化区域の住宅用地の規模は、①現在宅地、②開発予定地、③未利用地に対して人口密度を設定し、その人口総計と将来人口とを比較し、市街化区域の拡大の要否を判定することが一般的な考え方となります。
- ・本市においては、舞鶴版コンパクトシティ実現の観点から、人口減少下での適正な市街化区域規模への再編を図り、まちなかの人口密度を高めていくため、将来土地利用規模の検討上は、原則として未利用地は宅地化せず、可能な限り中心部の宅地の高密度化を図り、都市機能施設（医療・福祉・商業等）の誘導・集約と合わせてまちなかのポテンシャルを高めていく考え方を採用します。
- ・具体の規模の検討にあたっては、上記考え方にもとづき、現市街化区域の人口密度メッシュ図をもとに、将来人口に対して人口分布のシミュレーションを行い、設定します。

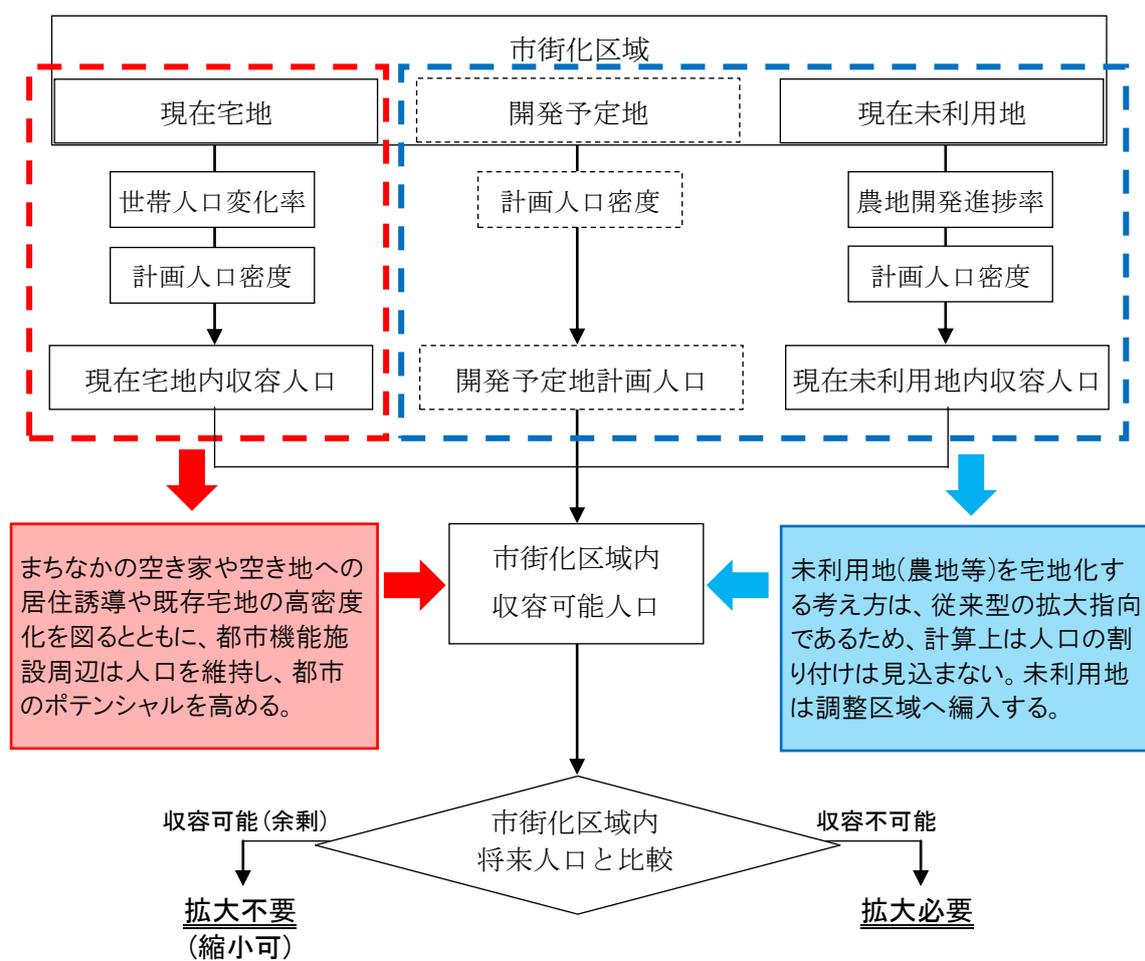
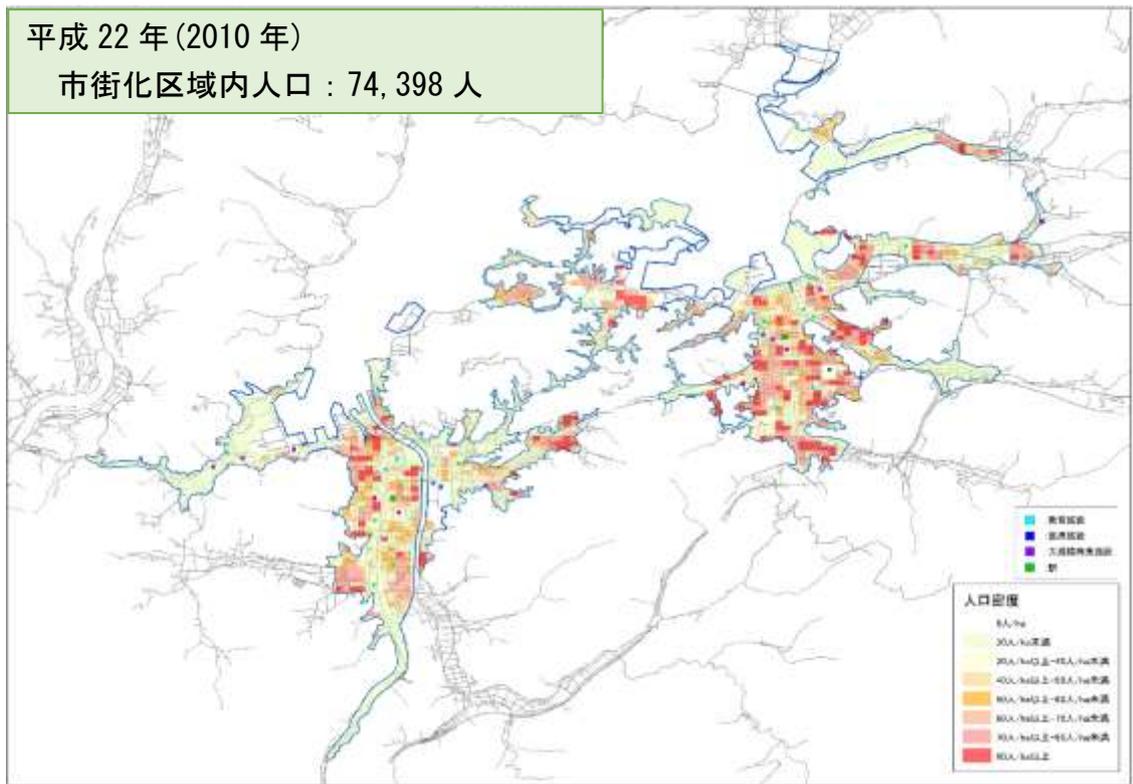


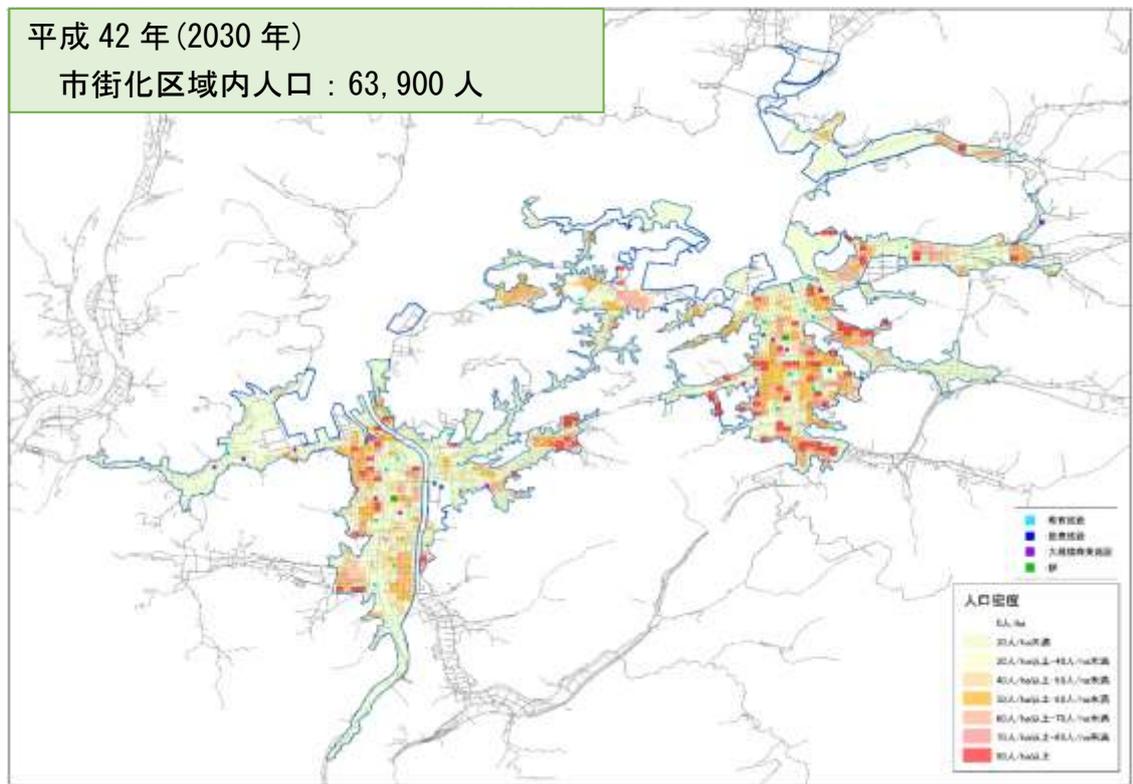
図 11 住宅用地規模の算出手順

■人口分布シミュレーション



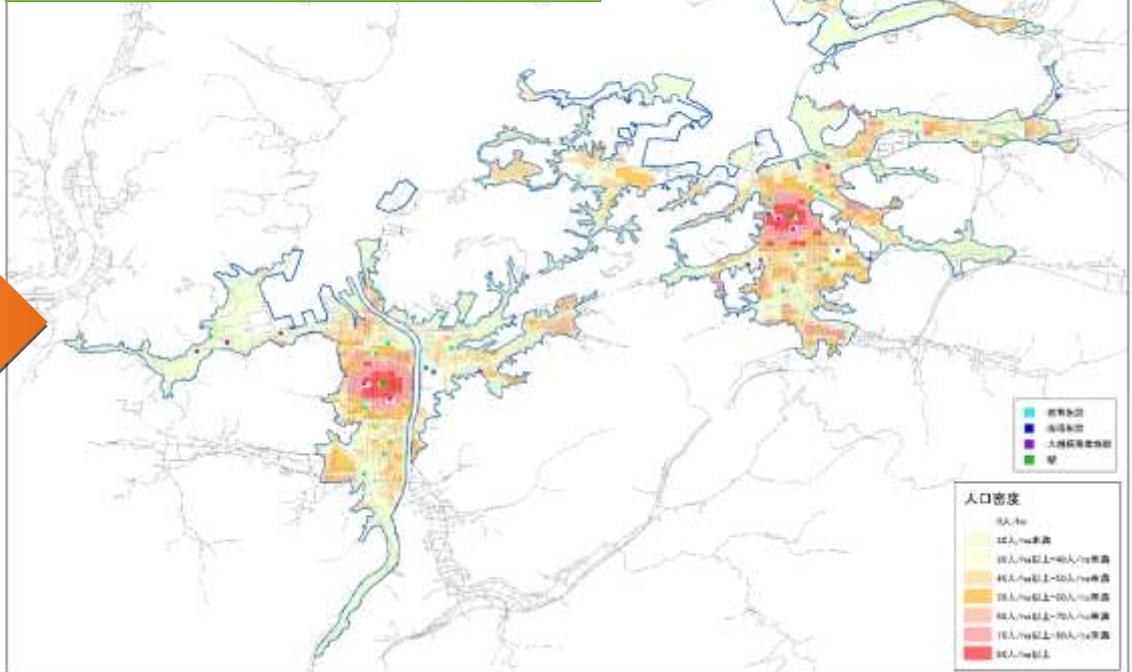
施策なし

●全体として低密度化し、高密度なところが点在する。



●まちなかを中心に居住誘導することで、東西の駅を中心に高密度化する。

平成 42 年(2030 年)-誘導-
市街化区域内人口 : 63,900 人



【都市計画の施策】

- ・用途地域と区域区分の見直し
- ・立地適正化計画
- ・シティマネジメント計画 など

【シミュレーションの基本的な手順】

- ①平成 22 年のメッシュ人口密度図を作成
- ②郊外からまちなかのメッシュに人口を集積
- ③都市機能施設*があるメッシュは平成 22 年度の人口密度を維持
- ④将来人口 63900 人から②と③で配分した差分の人口を平成 22 年のメッシュ人口比率で配分

※都市機能施設：商業施設や医療施設等

■市街化区域(住宅用地)規模の算出

- ・人口密度 40 人/ha 未満となる区域に対して、40 人/ha^{※1}以上の居住が可能と設定することによって、将来の市街化区域の収容可能人口を求めます。
- ・平成 42 年(2030 年)の収容可能人口と人口との差分が余剰人口となり、余剰人口をもとに必要な市街化区域の規模を算出しました。

項目	結果
余剰人口	4,019 人
余剰面積	277ha ^{※2}

※1. 都市計画法施行規則による既成市街地の数値

※2. 余剰面積には、0 人/ha の区域も含む

平成 42 年に必要な市街化区域 1, 8 6 1 ha
平成 27 年の市街化区域 2, 1 3 8 ha

■まちなか誘導の評価

- ・都市構造の評価に関するハンドブック(平成26年8月)に基づき、市街化区域を対象に以下の4点について評価を行いました。

平成42年(2030年)のサービス施設等への徒歩圏カバー率

①医療施設(800m圏域)

施策なし	誘導施策あり
69.8%	73.3%

3.5%UP

全国平均：85% (30万人都市平均：76%)

②福祉施設(800m圏域)

施策なし	誘導施策あり
87.0%	88.0%

1.0%UP

全国平均：79% (30万人都市平均：73%)

③大規模商業施設(800m圏域)

施策なし	誘導施策あり
68.9%	72.5%

3.6%UP

全国平均：75% (30万人都市平均：65%)

④公共交通(鉄道800m圏域、バス300m圏域)

施策なし	誘導施策あり
39.9%	47.2%

7.3%UP

全国平均：55% (30万人都市平均：40%)

生活サービス施設等への徒歩圏カバー率を試算した結果、いずれも向上が見込まれるため、より利便性の高いまちになると考えられます。

また、各サービス施設等の位置は現況と同じ位置にあることを条件にしたものであり、今後、施策の実施によってまちなかに施設誘導が進めば、徒歩圏カバー率はさらに向上が見込まれます。

(2)工業用地規模の検討

- ・平成 42 年（2030 年）に必要な工業用地の規模は、現在の工業用地における土地生産性と先に求めた将来の製造品出荷額から算出します。
- ・将来必要な工業用地の規模と現在の工業用地の規模及び未利用地規模とを比較し、拡大の要否（縮小の可否）を判定します。
- ・本市においては、今後の技術革新を鑑みて、生産性が向上することを加味します。

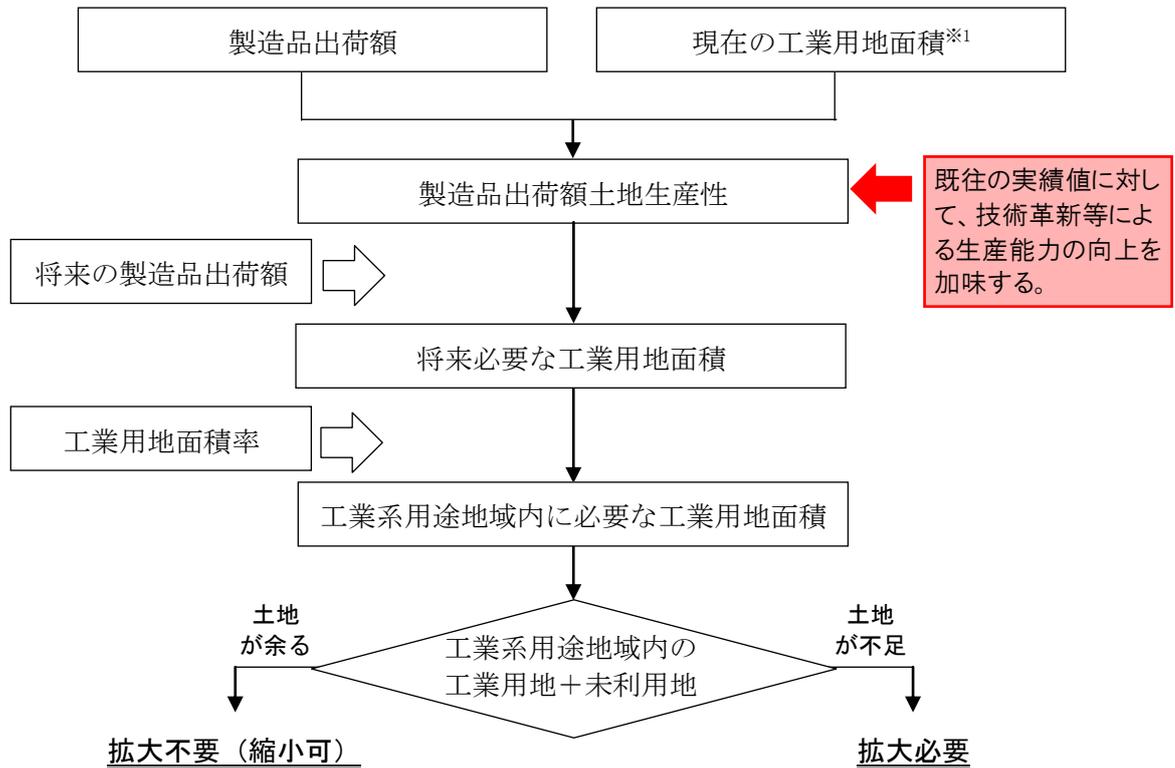


図 12 工業用地規模の算出手順

【算出結果】

平成 42 年に必要な工業系用途地域	5 4 4 ha
平成 29 年 1 月 1 日からの工業系用途地域	7 5 0 ha

2 0 6 ha の余剰

(3)商業用地規模の検討

- ・平成 42 年（2030 年）に必要な商業用地の規模は、現在の商業用地における土地生産性と先に求めた将来の小売業販売額から算出します。
- ・将来に必要な商業用地の規模と現在の商業用地の規模及び未利用地規模とを比較し、拡大の可否を判定します。

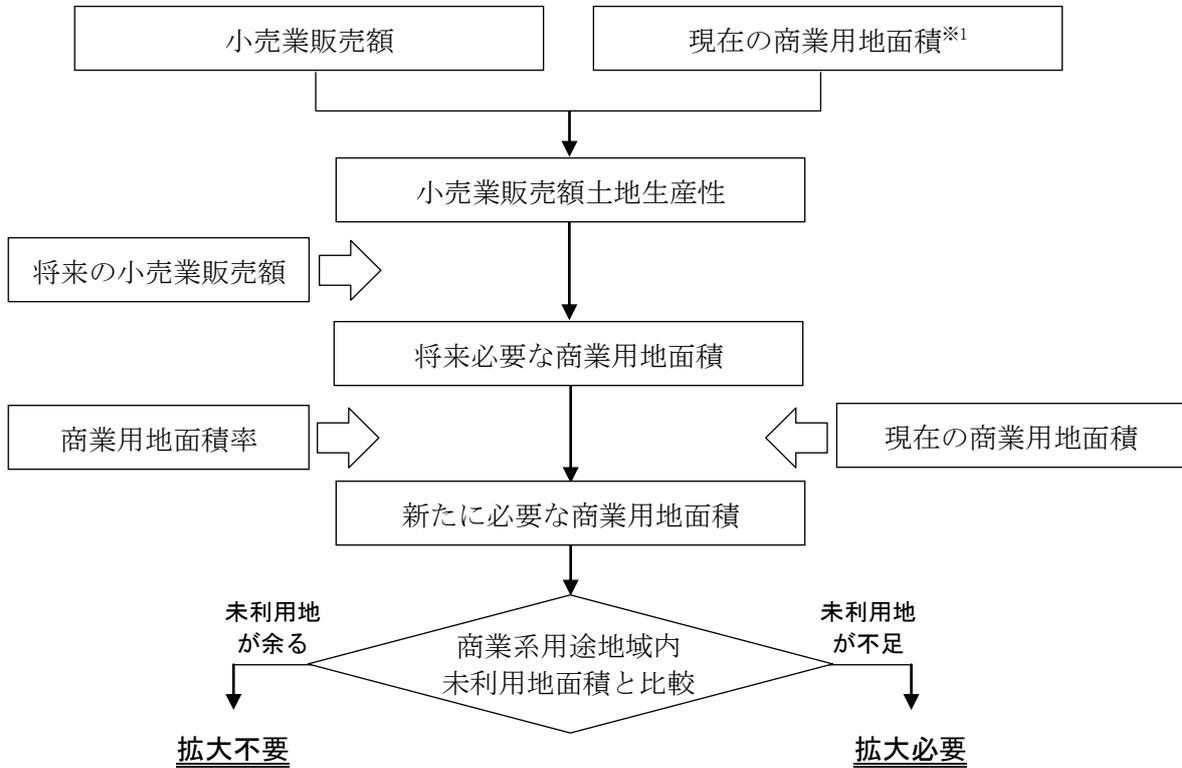


図 13 商業用地規模の算出手順

【算出結果】

平成 42 年に必要な商業系用途地域 88 ha

平成 29 年 1 月 1 日からの商業系用途地域 100 ha

12 ha の余剰

5.区域区分の見直し基準

5.1 区域区分見直しの流れ

(1)市街化区域から市街化調整区域への変更

適正な市街地規模への転換を図る市街化区域から市街化調整区域への変更は、①土地利用の可能性、②基盤整備の予定、③都市計画上の整合、④将来の人口・産業への影響の4つの基準で検討するものとし、下記のフローに基づき現在の市街化区域の評価・判断を行います。

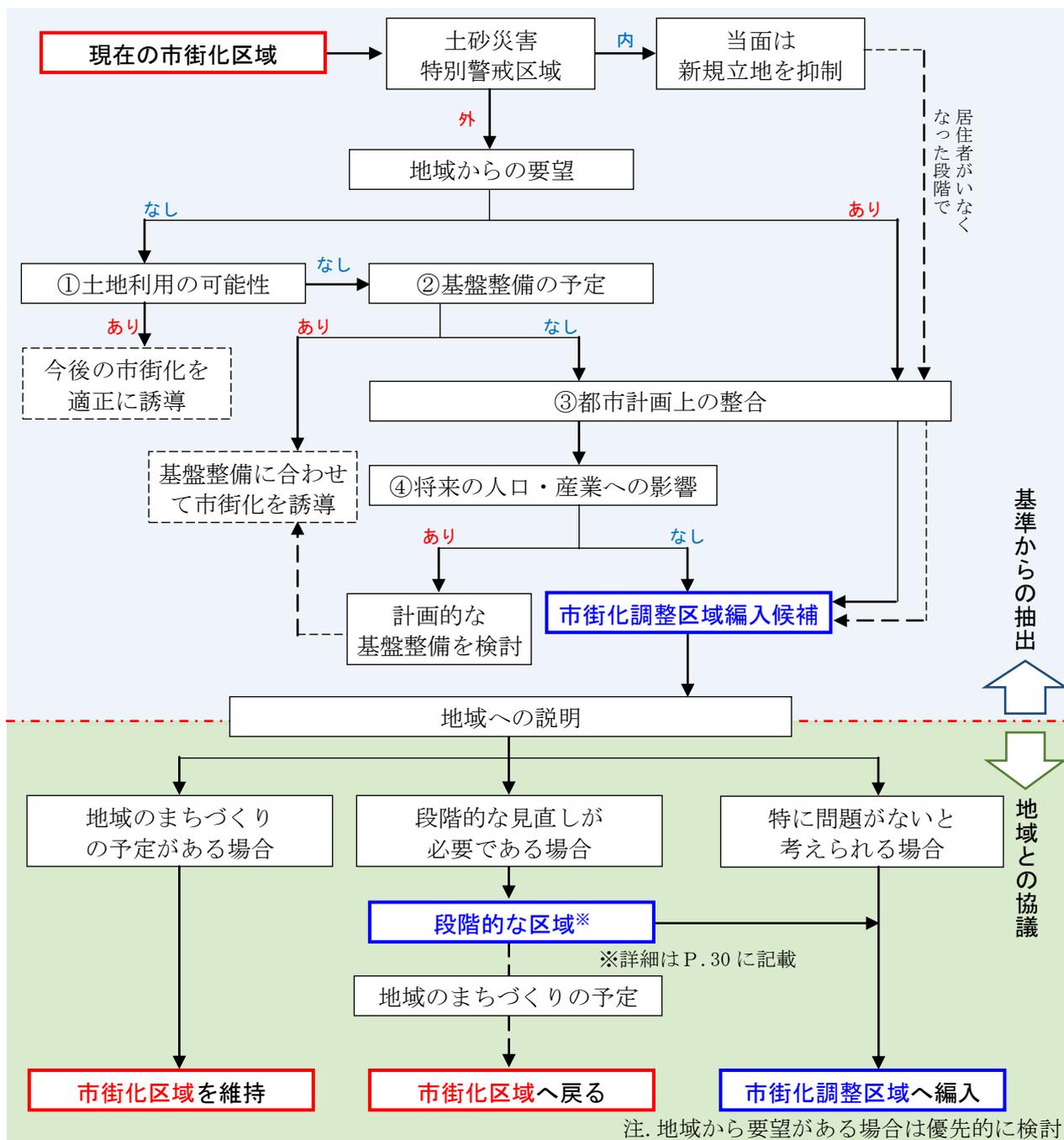


図 14 区域区分の見直しフロー（市街化区域→市街化調整区域）

(2)市街化調整区域から市街化区域への変更

本市全体としては、人口減少社会に対応するため、市街地の拡散を抑制し、コンパクトな都市構造を構築することを基本としますが、『交流人口 300 万人・経済人口 10 万人』都市・舞鶴の実現の側面から、地域の特性と産業の将来見通しを踏まえたうえで、商業系及び工業系への土地利用を図ることの余地は残します。

この場合、自然環境や農林漁業との調和を図り、必要最低限の規模とします。

都市計画区域マスタープラン(都市計画区域の整備、開発及び保全の方針)、舞鶴市都市計画マスタープラン(市町村の都市計画に関する基本的な方針)等の上位計画に位置付けられていることを前提とし、下記のフローに基づき現在の市街化調整区域の評価・判断を行います。

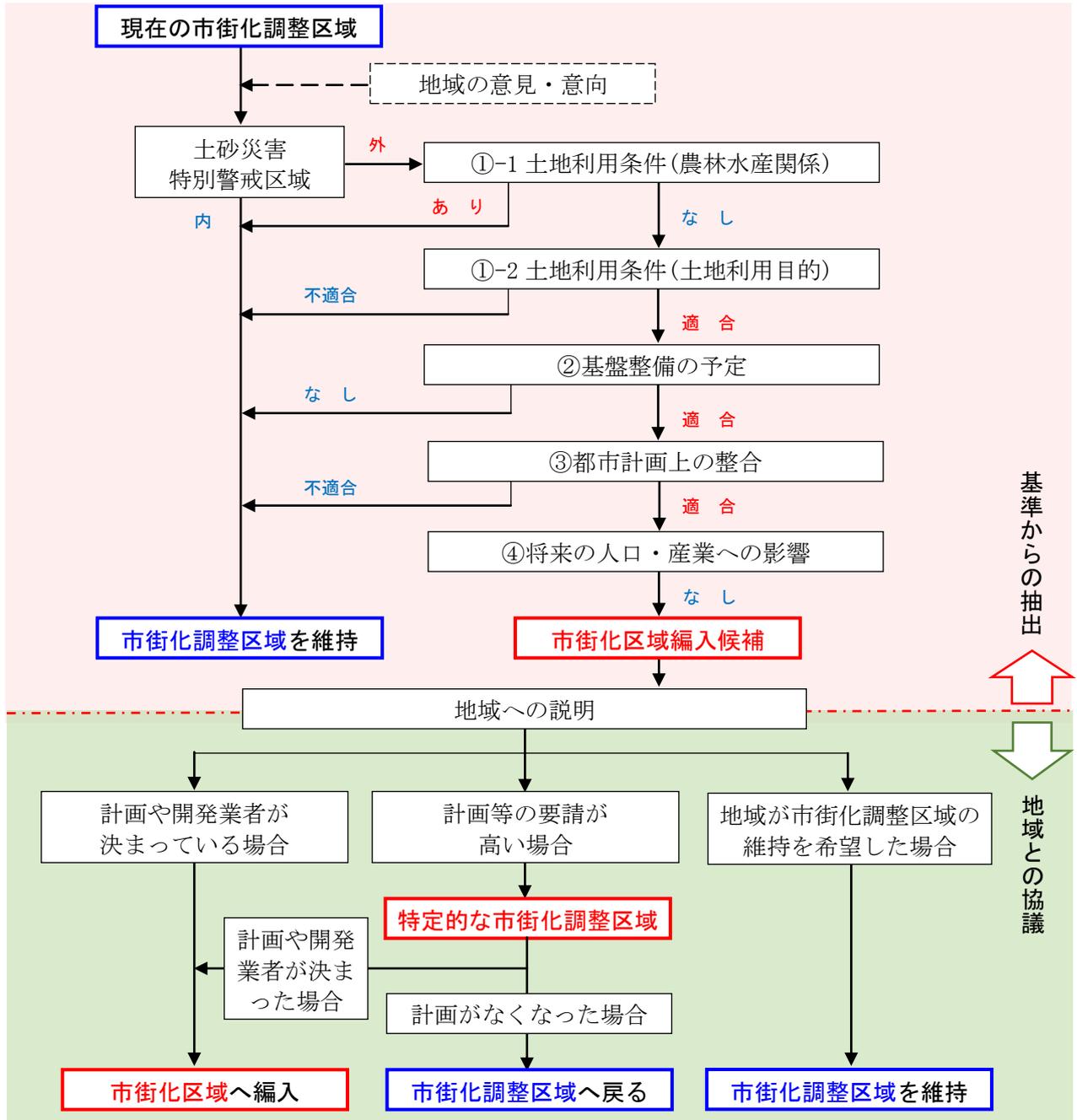
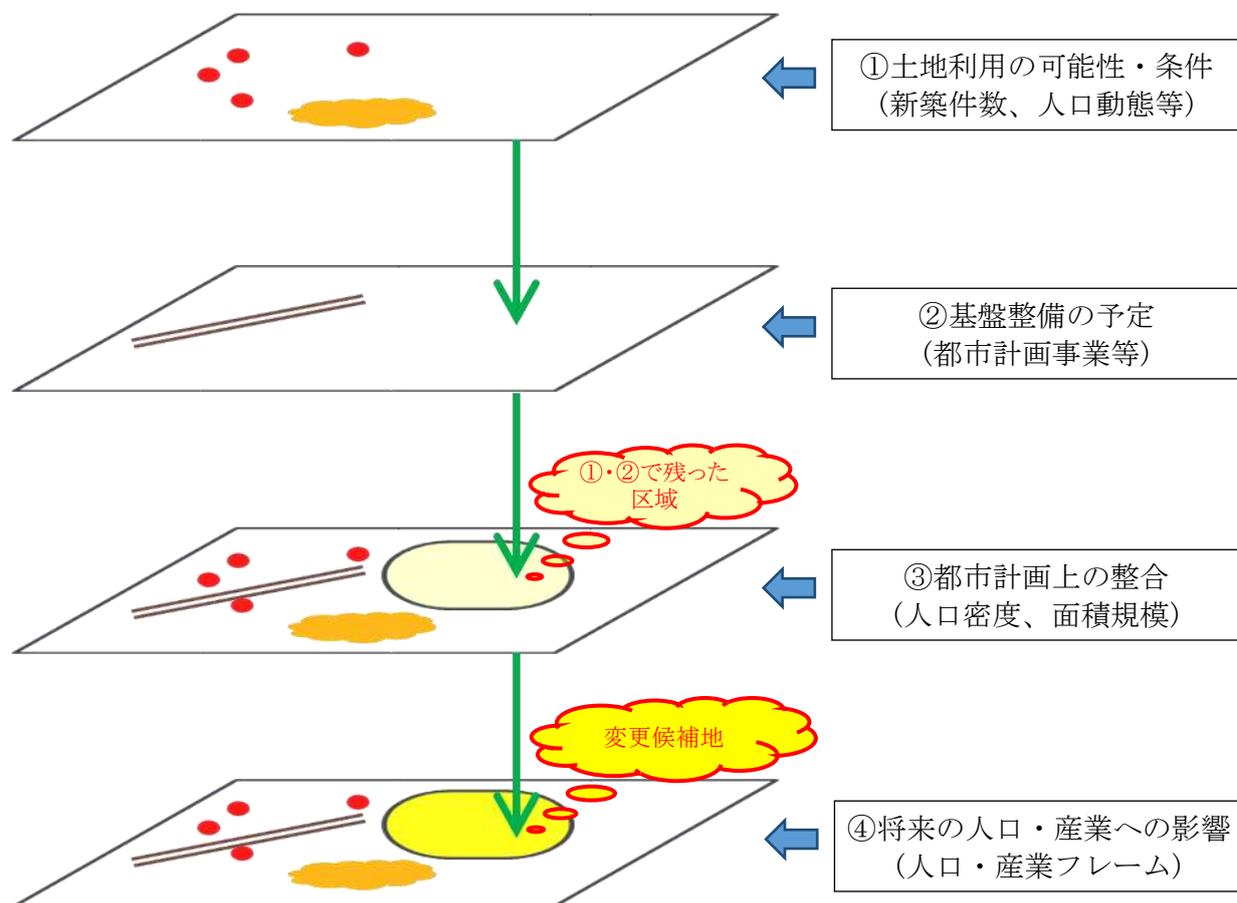


図 15 区域区分の見直しフロー（市街化調整区域→市街化区域）

5.2 区域区分見直しの基準

(1)基準からの抽出について

区域区分の見直しにあたっては、4つの基準ごとに定めた具体的な基準によって評価・判断を行います。



注. 評価を行うためのデータは点として収集できるものや、一定のエリア単位で収集するものがあり、それらを適宜組み合わせて用います。

図 16 区域区分の見直し手順 (イメージ)

	見直しの基準	評価・判断の考え方
箇所の抽出	①土地利用の可能性・条件	現況の土地の利用状態のほか、人口や土地利用の動向等の評価・判断します。
	②基盤整備の予定	都市計画事業等の整備計画、公的機関や民間による開発事業の有無によって評価・判断します。
	③都市計画上の整合	人口密度や面積規模の妥当性を評価・判断します。
↓		
検証	④将来の人口・産業への影響	フレーム計算によって、対象箇所を見直した場合の市全体の市街化区域面積への影響を検証します。

(2)市街化調整区域への変更基準

市街化区域から市街化調整区域への変更に係る見直しの基準は以下のとおりです。

①土地利用の可能性

見直し基準	考え方	備考
人口動態	人口動態（増加・横ばい・減少）を評価 →人口の変化率（直近10年程度）が市街化区域平均未満であれば市街地維持の優先度が低いと考え、市街化調整区域への編入候補地とします。	国勢調査・住民基本台帳
新築件数	建物の新築動向（増加・横ばい・減少）を評価 →新築件数（直近4年程度）が市街化区域平均未満の場合は建築動向が低調と考え、市街化調整区域への編入候補地とします。	都市計画基礎調査
宅地開発割合	開発行為（開発面積300㎡以上の申請）の動向を評価 →単位面積当たりの宅地開発（直近8年程度）の割合が市街化区域平均未満の場合は開発動向が低調と考え、市街化調整区域への編入候補地とします。	都市計画基礎調査及び都市計画課資料
山林	土地利用の内訳によって保全すべき自然環境を評価 →山林は市街化区域にふさわしくないと考え、市街化調整区域への編入候補地とします。	都市計画基礎調査
人口集中地区	コンパクトシティ形成に必要な既存の高密度地区を評価 →まちの中心から連坦した市街地である人口集中地区(DID)は、市街化区域として維持します。	国勢調査
商業地域 近隣商業地域	コンパクトシティ形成に必要な中心市街地を評価 →商業地域及び近隣商業地域は、市街化区域として維持します。	都市計画図
工業専用地域 工業地域	都市の継続的発展に必要な産業用地を評価 →工業専用地域、工業地域及び臨港地区は、市街化区域として維持します。	都市計画図

注1. 人口動態は、「国勢調査」・「住民基本台帳」を用います。

注2. 新築件数は、「都市計画基礎調査」における建物新築現況[建築確認申請書]を用います。

注3. 宅地開発割合は、「都市計画基礎調査」における宅地開発状況[開発許可]に整理されたもの及び「舞鶴市開発行為に関する要綱」における協議書を提出されたものを用います。

注4. 山林は、「都市計画基礎調査」における土地利用現況を用います。

注5. “人口動態”の評価単位は国勢調査区を基本とします。ただし、国勢調査区内に田畑などの未利用地が多い場合は、都市計画基礎調査の土地利用現況と重ね合わせを行い、未利用地域を分割するものとします。

注6. “新築件数”、“宅地開発割合”は、各立地・開発地点を評価単位とします。

②基盤整備の予定

見直し基準	考え方	備考
都市計画事業等の整備計画	都市計画道路等のまちづくりに重要な道路整備とそれに伴うインフラ整備計画の有無を評価 → <u>整備計画が有る</u> 場合は市街化区域として維持します。	
公的機関・民間事業者による開発事業	総合的なまちづくり(市街地整備)の有無を評価 → <u>開発計画が有る</u> 場合は市街化区域として維持します。	

注. 当該項目は、見直し検討を図る際に関係各課等に確認するものとします。

③都市計画上の整合

見直し基準	考え方	備考
人口密度	<u>40人/ha未満</u> →都市計画法施行規則における既成市街地の人口密度基準に満たない場合は市街化調整区域への編入候補地とします。	40人/ha
区域面積	<u>0.1ha以上</u> (市街化調整区域と隣接*する場合の最小規模) →市街化区域における開発許可申請必要面積以上のまとまった区域を市街化調整区域への編入候補地の最小規模とします。 →ただし、市街化調整区域で分断された狭小な飛び地の市街化区域は生じさせないものとします。	0.1/ha
	<u>10.0ha以上</u> (市街化区域に囲まれる場合の最小規模) →市街化区域に囲まれた狭小な市街化調整区域を生じさせないため、現行と同程度の規模を市街化調整区域への編入候補地の最小規模とします。	10.0ha

注. 現に市街化調整区域に隣接する小規模な土地の区域において、区域区分界となる地形・地物の位置の変更に伴う場合や、それを明確にするために修正する場合はこの限りではありません。

④将来の人口・産業への影響

見直し基準	考え方	備考
人口フレーム (市街化区域全域)	市街化区域の将来収容可能人口と将来人口を比較し整合性を検証	
産業フレーム (商業系・工業系用途)	市街化区域の産業用地と将来必要産業用地を比較し整合性を検証	

注 1. フレーム計算による検証においては、地形地物等で対象エリアの形状・面積を定めます。

注 2. フレーム計算は、見直し検討を図る都度実施するものとし、概ね 15～20 年先を設定します。

(3)市街化区域への変更基準

市街化調整区域から市街化区域への変更に係る見直しの基準は、以下のとおりです。

①土地利用条件

見直し基準	考え方	備考
農林水産関係の土地利用	土地利用の内訳によって保全すべき自然環境を評価 → <u>山林や農用地</u> は保全すべきものと考え、市街化調整区域として維持します。	都市計画基礎調査
土地利用目的	市街化区域編入後の土地利用の目的 [*] を評価 →商業系、工業系の土地利用を目的とする場合は、市街化区域への編入候補地とします。	上位計画等

注. 上位計画に位置付けられていることが必要です。

②基盤整備の予定

見直し基準	考え方	備考
都市計画事業等の整備計画	都市計画道路等のまちづくりに重要な道路整備とそれに伴うインフラ整備計画の有無を評価 → <u>整備計画が有る</u> 場合は市街化区域への編入候補地とします。	
公的機関・民間事業者による開発事業	総合的なまちづくり(市街地整備)の有無を評価 → <u>開発計画が有る</u> 場合は市街化区域への編入候補地とします。	

注. 当該項目は、見直し検討を図る際に関係各課等に確認するものとします。

③都市計画上の整合

見直し基準	考え方	備考
区域面積	<u>1.0ha以上程度</u> (市街化区域と隣接する場合の最小規模) →市街化区域における開発許可申請必要面積以上のまとまった区域を、市街化区域への編入候補地の最小規模とします。	1.0ha
	<u>20.0～50.0ha以上程度</u> (市街化区域と隣接しない飛地の場合の最小規模) →市街化調整区域に囲まれた狭小な市街化区域を生じさせないため、都市計画運用指針で示された規模を、飛地の場合の市街化区域への編入候補地の最小規模とします。	20.0～ 50.0ha

注. 公有水面埋立等の場合は除きます。

④将来の人口・産業への影響

見直し基準	考え方	備考
人口フレーム (市街化区域全域)	市街化区域の将来収容可能人口と将来人口を比較し整合性を検証	
産業フレーム (商業系・工業系用途)	市街化区域の産業用地と将来必要産業用地とを比較し整合性を検証	

注 1. フレーム計算による検証においては、地形地物等で対象エリアの形状・面積を定めます。

注 2. フレーム計算は、見直し検討を図る都度実施するものとし、概ね 15～20 年先を設定します。

6.地域との協議について

6.1 地域への説明

区域区分の見直し基準からの抽出によって、編入候補地となった場合、ただちに区域区分の変更を行うものではなく、地域への説明を十分に行い、地権者・地域住民との意見聴取のもと、変更について検討をしていきます。

説明については、建築・開発、農業支援、固定資産税等に関して、地域の地理条件や所有者の考え方などのそれぞれの事情を考慮し、地域ごとに具体的な説明を図り、メリット・デメリットを整理したうえで、地域との協議を進めていきます。

6.2 地域のまちづくりの予定

地域との協議のうえ、区域区分の変更を検討していきますが、図 14 の区域区分の見直しフロー（市街化区域→市街化調整区域）のなかにある、地域のまちづくりの予定は、以下の 4 項目のいずれかに該当する場合、予定があると判断します。

地域のまちづくり	内容
地区計画 (都市計画法)	建築物の形態や公共施設等の配置について、各地区の特性にあった環境を整備、保全するために定める計画。
建築協定 (建築基準法)	建築物の形態や意匠等について、住環境等の向上を図るため、建築基準法に加えて、基準を定める協定。
土地区画整理事業 (土地区画整理法)	宅地や公共施設の利用増進を図るため、土地の区画を整えるときに、公共施設の新設や変更を行うもの。
その他	自治会や任意の組織が主体となる地域が一体となったまちづくりの意向がある場合

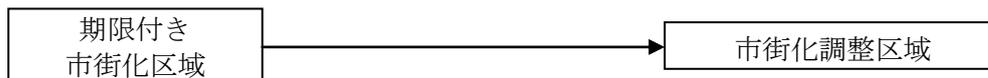
6.3 区域区分変更に係る段階的な区域

(1) 市街化区域⇒市街化調整区域

市街化区域の中にあつて、計画的な土地利用が進まない地域において、今後、市街化調整区域とすることを前提とした段階的な区域として、以下の指定をすることが考えられます。

①期限付き市街化区域(法規制：市街化区域)

市街化調整区域に編入することを前提に、一定期間の期限付きで市街化区域を維持する区域です。期間が満了時に市街化調整区域に編入することになります。



※暫定的な市街化調整区域(法規制：市街化調整区域)として取り扱う事例

期限付き市街化区域に指定したもののうち、面積が概ね 15ha 以上である一団の土地等で、計画的な市街地整備(土地区画整理事業等)の実施が確実となる場合は、市街化区域に戻ることが適切なケースも想定されます。

しかし、この場合も一定期間の期限付きとした期間内に実施されることを前提とする等、いずれにしても適時適正な区域区分の見直しに努めます。

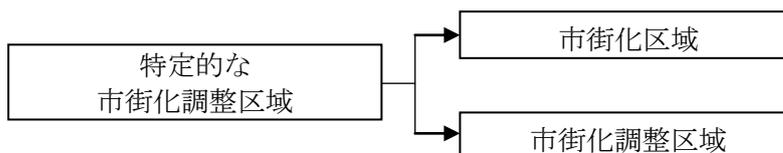
(2) 市街化調整区域⇒市街化区域

市街化調整区域の中にあつて、新たに市街化区域の指定を検討する地域において、市街化への機運や熟度を高めていくため、以下の指定をすることが考えられます。

①特定の市街化調整区域(法規制：市街化調整区域)

上位計画での位置づけ等によって将来的に市街化区域への編入を予定する区域のことです。計画的な市街地整備(土地区画整理事業等)の実施が確実となった時点で、随時、市街化区域に編入することになります。

市街化に向けた検討を進めた結果、計画の具体化に至らなかった場合は、市街化調整区域に戻ることになります。



6.4 その他の制度

(1)猶予措置【市街化調整区域における開発許可：都市計画法第34条第13項】

逆線引きの都市計画が決定された際、決定の日から起算して6か月以内に京都府知事に届出をして行う自己の居住又は業務用の建築物の建築のための開発行為は、開発許可を受けて実施することができます。

(2)市街化調整区域における地区計画制度

市街化調整区域において、豊かな自然環境の保全とともに、地域の活性化や営農環境の課題改善を図られるよう、一定の条件に適合する開発を許可し、地域の特性に応じたまちづくりを支援する制度です。

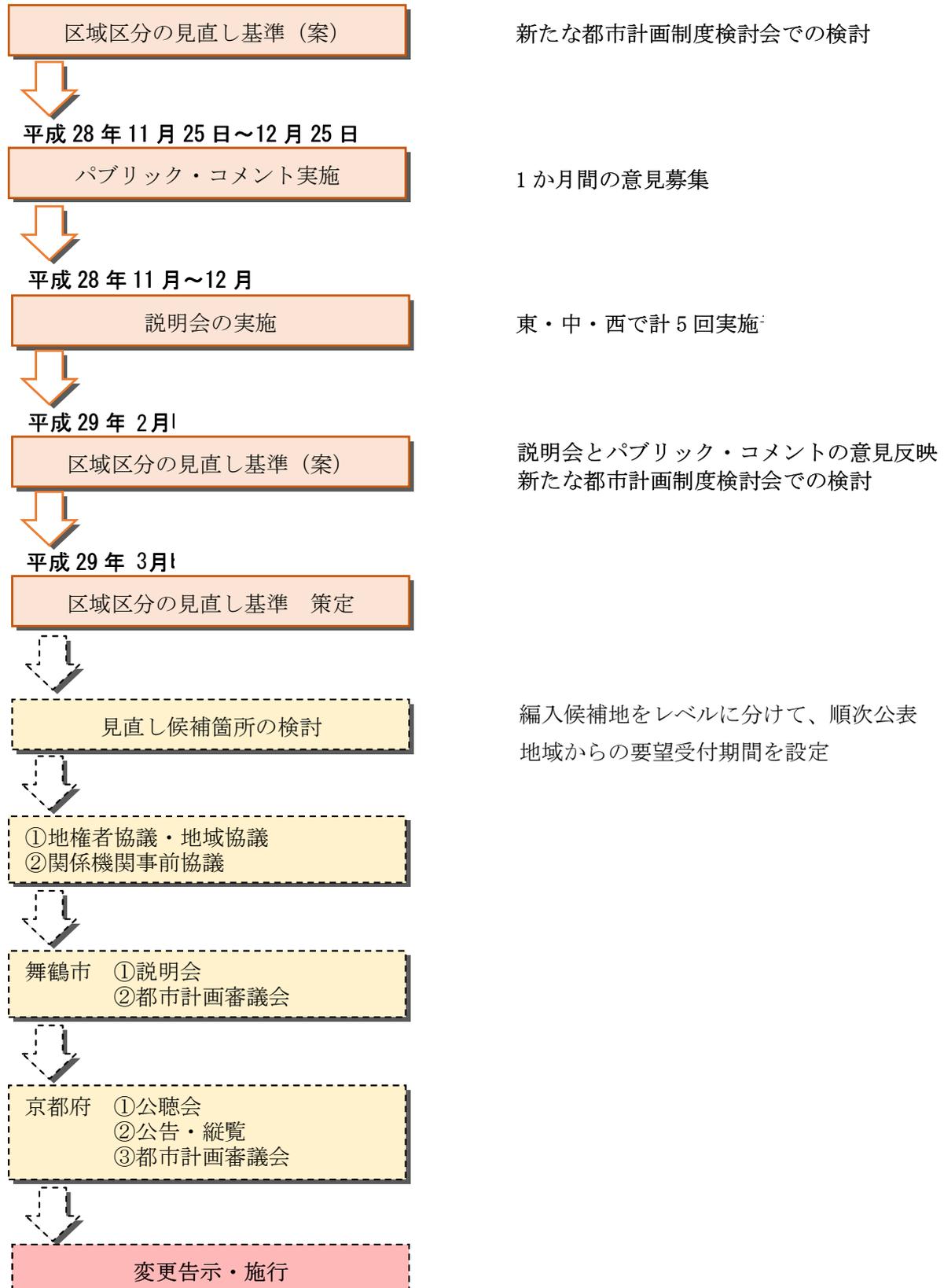
詳しくは、「市街化調整区域における地区計画制度を活用したまちづくり」のパンフレットを作成していますので、そちらをご確認下さい。

<https://www.city.maizuru.kyoto.jp/kurashi/0000000770.html>

7. 今後の予定

7.1 見直しスケジュール

区域区分の見直し基準の完成並びに見直しに係る手順は下記のとおりです。



7.2 見直し基準の運用について

- ・編入候補地は、農林用地や雑種地等の都市的利用が全くされていない箇所等レベルに分けて、順次公表します。
- ・平成 29 年度から、地域からの要望の受付期間を設定します。要望があった箇所は、基準に基づき地域との協議を開始します。
- ・地権者等との協議の上、理解が得られた区域について、説明会の開催のほか、都市計画法にもとづく手続きに着手します。なお、区域区分の都市計画決定は、京都府が行います。
- ・区域区分の変更は私権制限を課すものであることから、都市の将来を見据えた長期的視野に立って慎重に決定します。
- ・見直しを行う際の具体的な区域境界は、地形地物等を基本に、その都度詳細に検討の上、決定するものとします。
- ・見直し基準に示した数値等は現時点のものであり、具体的な検討を行う際は、内容を検証の上、必要に応じて数値の見直しを図ります。
- ・概ね 5 年ごとに実施する都市計画基礎調査の結果を踏まえた検証を行い、定期的に区域区分の見直しを図ります。

●用語の解説

【か行】

・区域区分

都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域とに区分すること。

・建築協定

住宅地としての環境を維持増進する等、建築基準法に基づき、一定区域の住民相互の合意による建築に関する協定書を作成し、遵守していこうとするもの。

【さ行】

・市街化区域

既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。

・市街化調整区域

自然環境の保全や農林漁業の振興のため、市街化を抑制すべき区域。

【た行】

・地区計画

地区住民の合意に基づき、道路や公園の整備、建物の用途・高さ制限などを定め、地区の特性に応じた良好な住環境の維持・形成を目指す都市計画制度。

・都市計画区域

都市計画法に基づき、総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域を都道府県知事が手続きに従って指定する区域。

・都市計画区域マスタープラン

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針のことであり、人口や産業の動向などを勘案して、産業活動の利便と居住環境の保全を図るために、土地利用の方針及び都市施設の整備方針などを定めたもので、都市計画法に基づき京都府が策定。

・都市計画事業

都市計画施設の整備に関する事業及び市街地開発事業のこと。

・都市計画道路

都市計画法に基づいてあらかじめルート、位置、幅員などが決められた道路で、まちの根幹をなす道路。

・土砂災害特別警戒区域

土砂災害防止法に基づき、京都府が指定する区域であり、基礎調査を実施し、急傾斜地の崩壊や土石流、地滑りに対して指定。

【は行】

・パブリック・コメント

行政が施策や制度などを決定しようとする際に、広く公に意見を求める手続きをいい、寄せられた意見を反映させることによって、よりよい行政を目指すもの。

【ま行】

・舞鶴市都市計画マスタープラン

将来の都市像やまちづくりの基本的方向性を示すとともに、それを実現していくための土地利用の方針及び都市施設の整備方針を総合的かつ一体的に定めるもので、都市計画法に基づき、舞鶴市都市計画マスタープラン検討委員会での検討等を経て、平成 24 年 3 月に策定。

・舞鶴市都市計画見直し基本方針

現行の都市計画制度を検証し、これからの社会構造に対応しうる都市の再構築を図るため、区域区分と用途地域の見直しに係る基本的な方針をとりまとめたもので、舞鶴市都市計画見直し基本方針検討委員会での検討等を経て、平成 27 年 7 月に策定。

・舞鶴市まち・ひと・しごと創生総合戦略

政策目標である「交流人口 300 万人・経済人口 10 万人」都市・舞鶴の実現に向けた各分野における具体的施策をとりまとめたもので、平成 27 年 5 月に策定。

【や行】

・用途地域

建物等の用途の混在を防ぐため、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので 12 種類あり、それぞれの目的に応じて建てられる建物や、建ぺい率、容積率等が定められている。

●舞鶴市新たな都市計画制度検討会 委員名簿

種別	氏名	所属
学識経験者 (都市計画)	岡井 有佳	立命館大学 理工学部准教授
学識経験者 (環境)	四蔵 茂雄	舞鶴工業高等専門学校 建設システム工学科教授
学識経験者 (建築行政)	嶋田 知子	舞鶴工業高等専門学校 社会基盤メンテナンス教育センター助教
市民 (福祉)	山崎 仁士	元舞鶴社会福祉協議会事務局長
市民 (建築)	斎藤 忠司	京都府建築士会舞鶴支部長
市民 (高齢者)	公文 禮子	舞鶴市老人クラブ連合会
市民 (経済)	藤元 裕泰	舞鶴商工会議所青年部元会長
市民 (子育て)	谷口 英子	NPO法人まちづくりサポートクラブ 副代表理事
行政 (舞鶴市)	小島 善明	舞鶴市 建設部長

※順不同、敬称略

※所属は委嘱時のもの

舞鶴市 都市計画制度

区域区分の見直し基準

平成 29 年 3 月

舞鶴市 建設部 都市計画課

〒625-8555 舞鶴市北吸 1044 番地

TEL 0773-66-1048 (代)

FAX 0773-62-9894

E-mail : tokei@city.maizuru.lg.jp