

VI. 5つの将来像の実現に共通する事項

■都市計画区域の見直し・新規指定

①都市計画区域の拡大

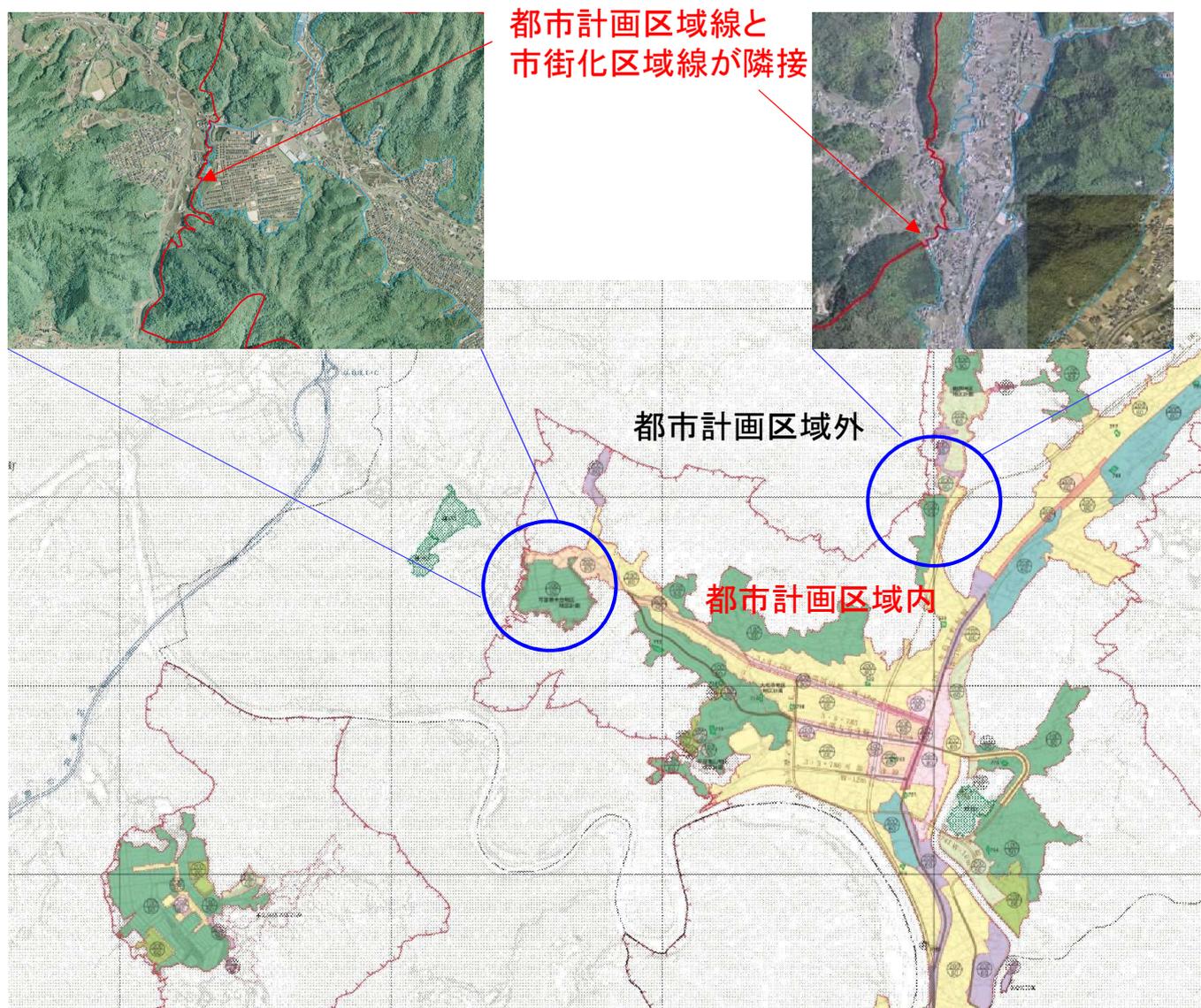
現 状

都市計画区域の外縁部において、市街化区域と都市計画区域外が隣接している区域がある。こうした区域においては、開発許可基準が緩い都市計画区域外において開発が進行し、無秩序な都市的土地利用が行われるおそれがある【VI-①-1】。

また、都市計画区域外において、大規模産業団地などの造成が行われる場合、そこを中心に無秩序に都市的土地利用が進行し、計画的な基盤整備がなされないまま市街地が形成されるおそれがある。

■VI-①-1 市街化区域と都市計画区域外が隣接する事例

- ・広島圏都市計画区域の外縁部において、市街化区域と都市計画区域外が隣接している地区が複数ある。



資料：広島圏都市計画区域総括図
地図・空中写真閲覧サービス(国土地理院)より作成

VI. 5つの将来像の実現に共通する事項

■都市計画区域の見直し・新規指定

②都市計画区域の縮小・廃止

現 状

都市計画区域の決定時は、人口増加が見込まれていたものの、近年の人口減少に伴い、将来的に都市計画区域の指定要件を満たさない区域が生じるおそれがある【VI-②-1】。

また、開発圧力の低下などにより、都市計画区域の指定による規制の必要性が薄れている区域もあり、県内や他県において都市計画区域を廃止した事例がある。

■VI-②-1 世羅町及び北広島町の人口動向

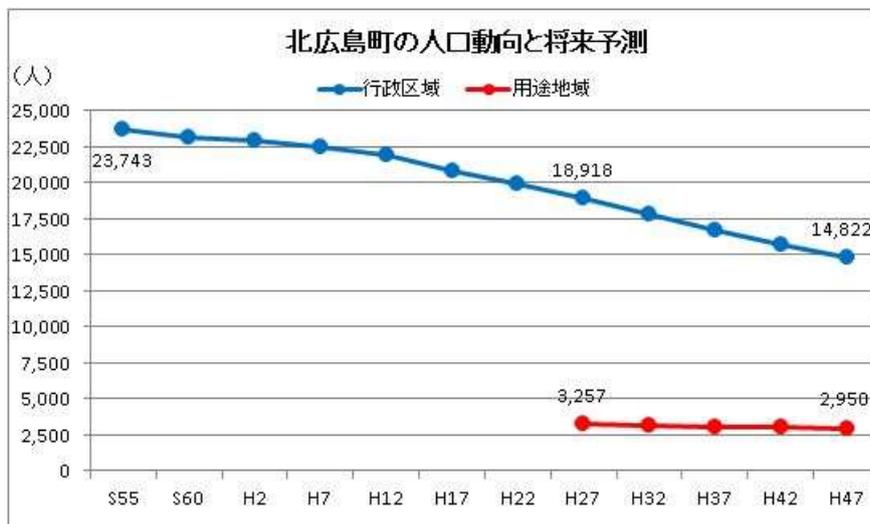
- ・平成47年における世羅町の将来人口は約11,500人、用途地域内人口は約2,500人まで減少が見込まれる。
- ・平成47年における北広島町の将来人口は約15,000人、用途地域内人口は約3,000人まで減少が見込まれる。

※都市計画区域に係る町村の要件（都市計画法施行令）

第2条

第1項 当該町村の人口が1万以上であり、かつ、商工業その他の都市的業態に従事する者の数が全就業者数の50パーセント以上であること。

第3項 当該町村の中心の市街地を形成している区域内の人口が3千以上であること。



VI. 5つの将来像の実現に共通する事項

■都市計画区域の見直し・新規指定

③都市計画区域の再編・統合

現 状

広島県においては、市町村合併に伴い、合併後の行政区域に複数の都市計画区域を含む場合、地理的条件や社会的、経済的状况などの地域的特性を踏まえつつ都市計画区域の再編を進めてきた【VI-③-1】。

今後、同じ行政区域内に併存している都市計画区域が、実質的に一体の都市として整備、開発及び保全を行うことがふさわしいと認められる場合は、都市計画区域の再編・統合を検討する必要がある【VI-③-2, 3】。

また、市町村合併から10年以上が経過し、行政区域のみにとらわれない都市計画区域の再編を検討する必要がある。

■ VI-③-1 広島県における都市計画区域の状況

・広島県においては、市町村合併に伴い、川尻安浦都市計画区域(旧川尻都市計画区域, 旧安浦都市計画区域)などのように一部の都市計画区域について再編を行っている。

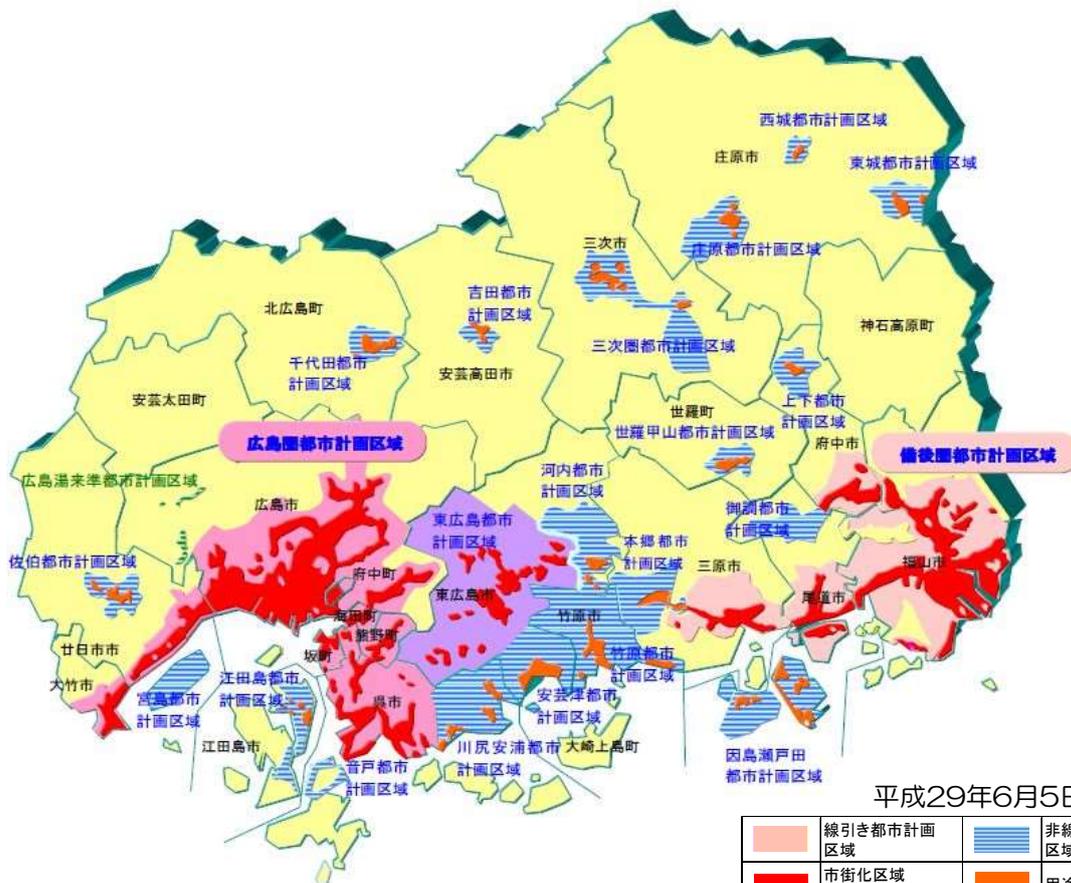
再編前(平成24年4月1日現在)

市町名	都市計画区域(当初指定年)	
	線引き都市計画区域	非線引き都市計画区域
大竹市	広島圏 (S46)	
廿日市市		
広島市		宮島 (S10) 佐伯 (H2)
府中町		
海田町		
熊野町		
坂町		
呉市		安浦 (S20) 川尻 (S51) 音戸 (H5)
三原市	備後圏 (S46)	本郷 (S61)
尾道市		因島 (S28) 瀬戸田 (S29) 御調 (H7)
福山市		
府中市		上下 (S31)
東広島市	東広島 (S51) 鳳瀬 (S51)	安芸津 (S18) 河内 (S61)
竹原市		竹原 (S9)
三次市		三次圏 (H9)
庄原市		庄原 (S13) 東城 (S13) 西城 (S32)
江田島市		江田島 (S31) 大橋 (S31)
北広島町		千代田 (S49)
安芸高田市		吉田 (S55)
世羅町		世羅甲山 (H2)

再編後(平成26年3月31日現在)

市町名	都市計画区域(当初指定年)	
	線引き都市計画区域	非線引き都市計画区域
大竹市	広島圏 (S46)	
廿日市市		
広島市		宮島 (S10) 佐伯 (H2)
府中町		
海田町		
熊野町		
坂町		
呉市		川尻安浦 (H25再編) 音戸 (H5)
三原市	備後圏 (S46)	本郷 (S61)
尾道市		因島瀬戸田 (H26再編) 御調 (H7)
福山市		
府中市		上下 (S31)
東広島市	東広島 (H25再編)	安芸津 (S18) 河内 (S61)
竹原市		竹原 (S9)
三次市		三次圏 (H9)
庄原市		庄原 (S13) 東城 (S13) 西城 (S32)
江田島市		江田島 (H25再編)
北広島町		千代田 (S49)
安芸高田市		吉田 (S55)
世羅町		世羅甲山 (H2)

再編を行った都市計画区域



平成29年6月5日 現在

線引き都市計画区域	非線引き都市計画区域
市街化区域(用途地域)	用途地域
	準都市計画区域

資料: 広島県の都市計画2014(広島県)

■ VI-③-2 東広島市の例

・東広島市では、市町村合併に伴い、都市計画区域の拡大、再編を行っており、一つの線引き都市計画区域と地形的に分かれた二つの非線引き都市計画区域が併存している。



図3 東広島市都市計画マスタープランの対象区域

表4 行政区域等面積

単位：ha

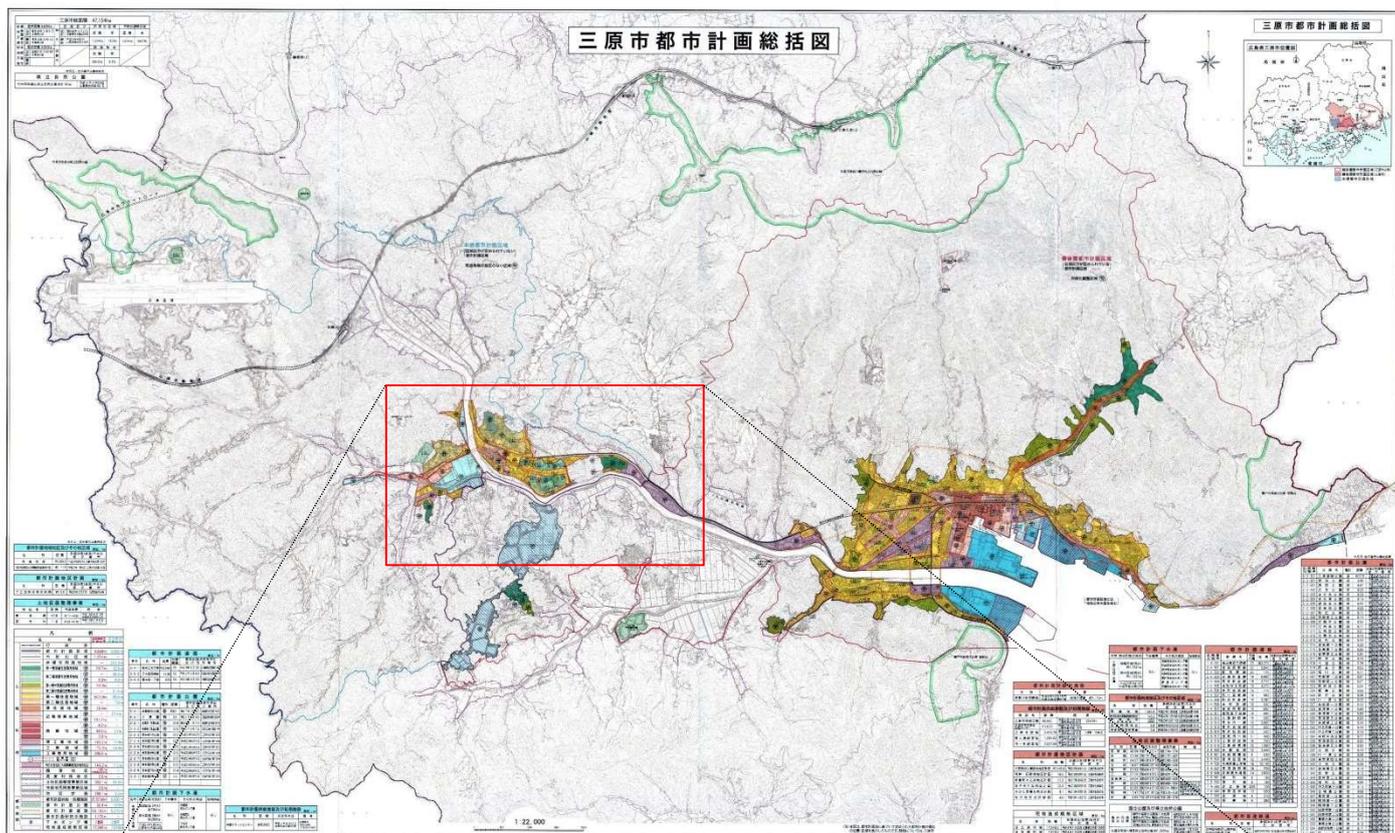
	行政区域	都市計画区域	都市計画区域外	市街化区域	市街化調整区域
旧東広島市（西条地域、八本松地域、志和地域、高屋地域）	28,845	28,845	—	2,389	26,456
黒瀬地域	6,384	6,384	—	347	6,037
河内地域	8,468	5,397	3,071	—	—
安芸津地域	6,508	6,508	—	—	—
福富地域	6,071	—	6,071	—	—
豊栄地域	7,256	—	7,256	—	—
計	63,532	47,134	16,398	2,736	32,493

※黒瀬都市計画区域は、平成25年、東広島市都市計画区域に統合

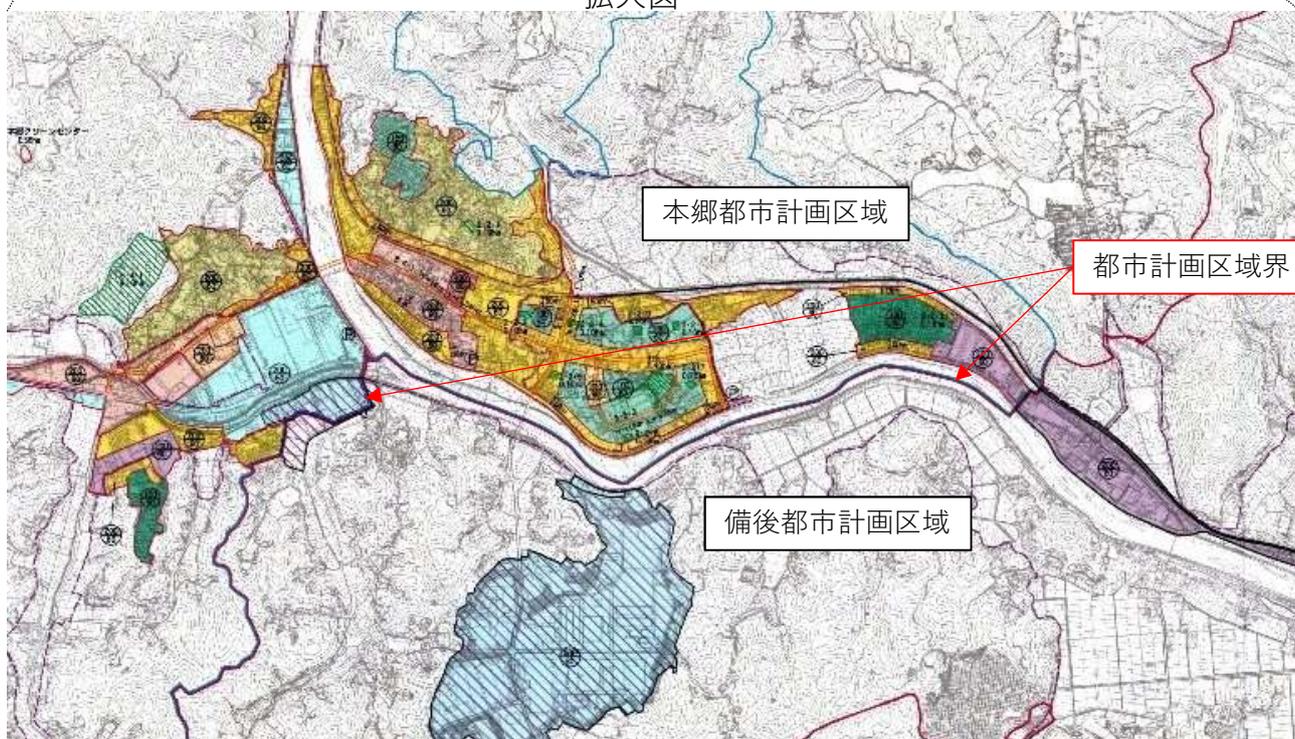
資料：第2次東広島都市計画マスタープラン（東広島市）

■ VI-③-3 複数の都市計画区域が隣接する事例

・三原市においては、線引き都市計画区域である備後圏都市計画区域と、非線引き都市計画区域である本郷都市計画区域が接して指定されており、用途地域も接している。



拡大図



資料:三原市都市計画総括図(三原市)より作成

VI. 5つの将来像の実現に共通する事項

■ 準都市計画区域の指定

④ 準都市計画区域の指定

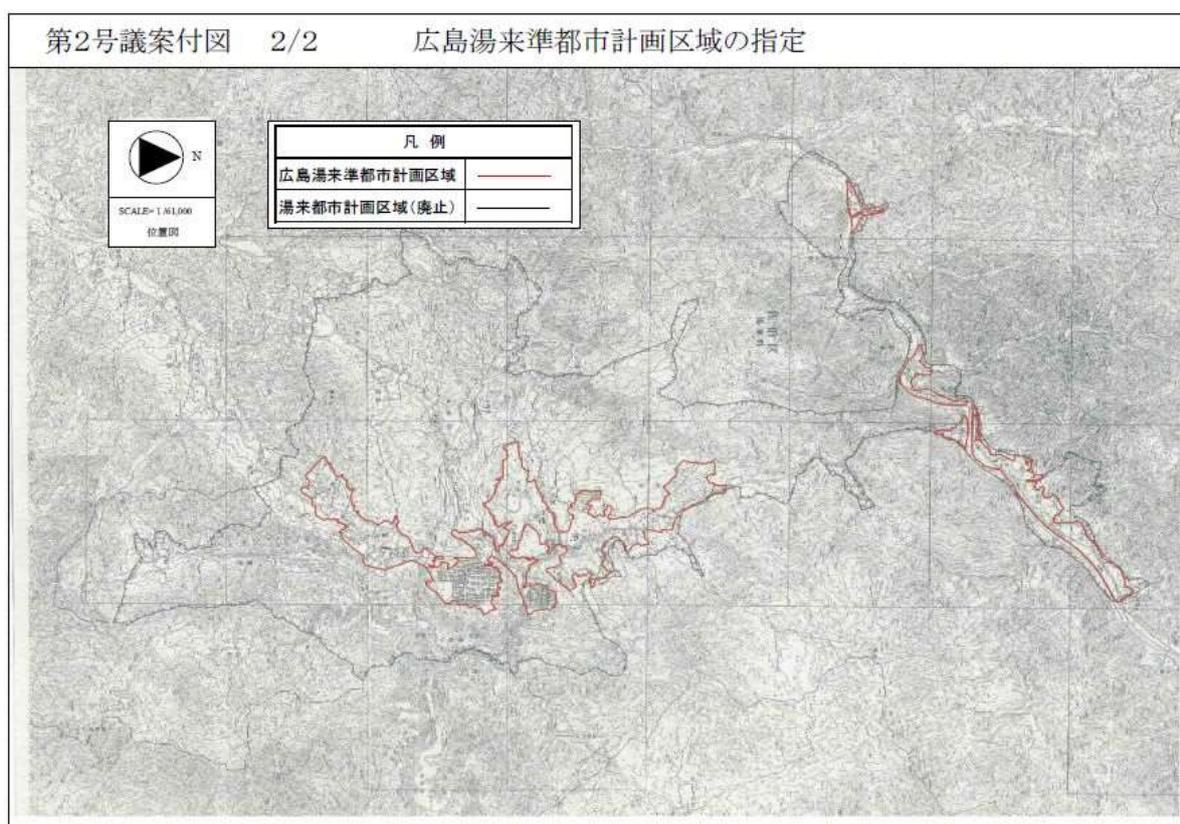
現 状

都市計画区域外において、高速道路 I C 周辺や幹線道路沿道の郊外部を中心に、大規模産業団地などの造成が行われるなど、そこを中心に無秩序に都市的土地利用が進行し、計画的な基盤整備がなされないまま市街地が形成されるおそれがある。こうした区域において土地利用規制を行うことのできる制度として、準都市計画区域がある。

しかしながら、県内の準都市計画区域の指定は、広島市との合併に伴う都市計画区域の再編の一環として指定された湯来準都市計画区域のみにとどまっているなど、十分な活用がなされていない【VI-④-1】。

■ VI-④-1 湯来都市計画区域の例

- ・バブル期の住宅団地や工業団地などの開発圧力の高まりを受け、平成3年に湯来都市計画区域(3,069ha)を指定(用途地域未指定)。
- ・平成17年に湯来町が広島市と合併したことにより、政令市の都市計画区域となり、区域区分の設定が義務付けられることなどを踏まえ、平成23年5月に都市計画区域を廃止し、一部(460ha)に準都市計画区域を指定。(平成24年2月に準都市計画区域の一部(73ha)に用途地域を指定)



資料：第220回広島県都市計画審議会(広島県)

VI. 5つの将来像の実現に共通する事項

■ マスタープランなどの計画の充実 マスタープラン全般にわたる事項

⑤ マスタープランに求められる役割

【参考】都市計画運用指針

(マスタープランに要請される指針的役割)

都市計画は、その目的の実現には時間を要するものであることから、本来的に中長期的な見通しをもって定められる必要がある。また、個々の都市計画の決定に当たっては、その必然性、妥当性が説明される必要があるが、これが総体としての都市計画の一部を構成するものである以上、将来の目指すべき都市像との関係を踏まえ、総合性・一体性の観点から常に検証されなければならない。このため、マスタープラン（「都市計画区域マスタープラン」、「市町村マスタープラン」及び「立地適正化計画」をいう。以下同じ。）においては、それぞれ住民に理解しやすい形であらかじめ中長期的な視点に立った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おくことが極めて重要であり、そうした機能の発揮こそマスタープランに求められているといえよう。マスタープランにおいて、どのような都市をどのような方針の下に実現しようとするのかを示すことにより、住民自らが都市の将来像について考え、都市づくりの方向性についての合意形成が促進されることを通じ、具体の都市計画が円滑に決定される効果も期待し得るものである。

(都市計画区域マスタープランの基本的考え方)

- ①都市計画区域マスタープランは、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、中長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともにその実現に向けての大きな道筋を明らかにする、当該都市計画区域における都市計画の基本的な方向性を示すものとして定められるべきである。
- ②広域自治体である都道府県が都市計画区域マスタープランを定める場合には、広域的観点から保全すべき緑地の配置や大規模集客施設の立地等広域的課題の市町村間の調整を図るため、都道府県が主体となって、複数市町村にまたがる都市計画区域における市町村間の合意形成に努めるべきである。

(市町村マスタープランの基本的考え方)

- ①市町村マスタープランは、住民に最も近い立場にある市町村が、その創意工夫の下に住民の意見を反映し、まちづくりの具体性ある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、地域別の整備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きめ細かくかつ総合的に定め、市町村自らが定める都市計画の方針として定められることが望ましい。
- ②市町村マスタープランは、当該市町村を含む都市計画区域マスタープラン、議会の議決を経て定められた市町村の基本構想に即したものとするとともに、国土利用計画法(昭和49年法律第92号)第4条に基づく市町村計画等に即したものとすることが望ましい。
- ③市町村マスタープランは、個別施策、施設計画等に関する事項の羅列にとどまらず、その相互の関係等にも留意し、市町村の定める具体の都市計画についての体系的な指針となるように定めることが望ましい。

(立地の適正化の基本的考え方)

立地適正化計画を策定する際は、当該市町村の現状の把握・分析を行い、課題を整理することがまず必要となる。その上で、中長期的に都市の生活を支えることが可能となるようなまちづくりの理念や目標、目指すべき都市像を設定することが必要である。あわせて、その実現のための主要課題を整理し、一定の人口密度の維持や、生活サービス機能の計画的配置及び公共交通の充実のための施策を実現するうえでの基本的な方向性を記載することが考えられる。

資料:都市計画運用指針(第10版)(国土交通省)

VI. 5つの将来像の実現に共通する事項

■ マスタープランなどの計画の充実 マスタープラン全般にわたる事項

⑥ 都市計画区域マスタープランと 市町マスタープラン及び立地適正化計画の関係

【参考】 都市計画運用指針

(都市計画区域マスタープランと市町村マスタープラン及び立地適正化計画の関係)

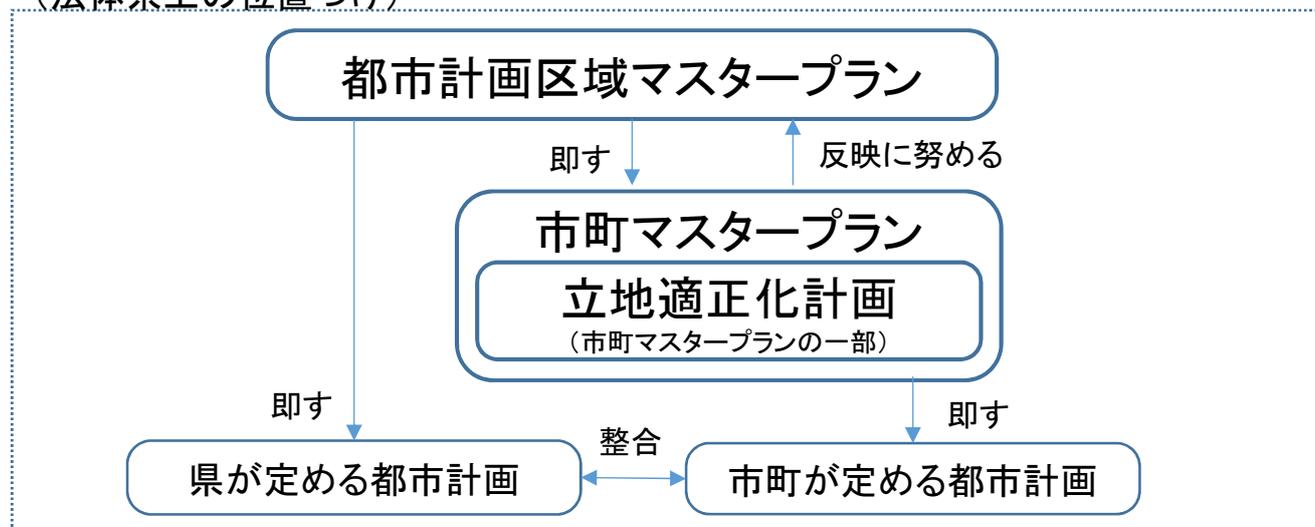
都市計画区域マスタープランは、一体の都市として整備、開発及び保全すべき区域として定められる都市計画区域全域を対象として、一市町村を超える広域的観点から、区域区分を初めとした都市計画の基本的な方針を定めるものであり、指定都市の区域において定められている都市計画区域に係るもの（当該指定都市の区域の内外にわたり指定されている都市計画区域に係るものを除く。）については指定都市が、その他の都市計画区域に係るものについては都道府県が定めるものである。

一方、市町村マスタープラン及び立地適正化計画は、都市計画区域マスタープランに即し、各市町村の区域を対象として、住民に最も身近な地方公共団体である市町村が、より地域に密着した見地から、その創意工夫の下に、市町村の定める都市計画の方針を定めるものである。

上記のような趣旨からすると、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については、市町村マスタープラン又は立地適正化計画において定めることが要請される。一方、都市計画区域マスタープランにおいては、広域的観点から保全すべき緑地の配置や大規模集客施設の立地等、広域的、根幹的な都市計画に関する事項を定めることが要請される。なお、自らが決定権限を有していない事項を記載するに当たっては、決定権限を有する者との間で必要な調整が図られるべきであり、都道府県と市町村の間で意見聴取、案の申出等を行うことを通じて相互の都市計画上の構想に配慮した調整が図られるべきである。

資料：都市計画運用指針(第10版) (国土交通省)

(法体系上の位置づけ)



VI. 5つの将来像の実現に共通する事項

■ マスタープランなどの計画の充実 マスタープラン全般にわたる事項

⑦ マスタープランの記載事項

【参考】都市計画運用指針

(マスタープランの記載事項)

マスタープランの対象期間は相当長期間となることから、マスタープランに詳細な計画内容を記述するには限界がある。(略) マスタープランに要請される役割からすると、マスタープランにおいては、当該都市計画の広域的な位置付けを踏まえた上で、どのような方針でどのような都市を作ろうとしているのかを地域毎の市街地像等で示すとともに、例えば都市計画区域マスタープランにおいては広域的な土地利用、都市施設等について、また、市町村マスタープランにおいては地域に密着した主な土地利用、都市施設等について将来のおおむねの配置、規模等を示し、住民が将来の大まかな都市像を頭に描きつつ、個々の都市計画が将来の都市全体の姿の中でどこに位置付けられ、どのような役割を果たしているかを理解できるようにすることが望ましい。また、人口の急激な減少と高齢化を勘案すれば、高齢者にとっても子育て世代にとっても安心できる健康で快適な生活環境を実現するとともに、将来における人口の見通しとそれ踏まえた財政の見通しを立てた上で、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を実現することが必要となる。

このような観点を踏まえて機能的な都市構造を確保するため、立地適正化計画において居住や都市機能を誘導する地域をあらかじめ明示することが望ましい。なお、マスタープランは、都市の将来像を明確にするものであり、個々の都市計画がこれに即したものでなければならぬほか、開発許可についてもマスタープランの内容に沿って行われることが求められる。

ただし、このことは、具体の都市計画が都市計画区域マスタープランが示す都市の将来像、その実現に向けての大きな道筋との間で齟齬をきたすものであってはならないという趣旨であり、個別の都市計画についての記述が都市計画区域マスタープランに盛り込まれていなければならないということではない。

資料：都市計画運用指針(第10版) (国土交通省)

VI. 5つの将来像の実現に共通する事項

■ マスタープランなどの計画の充実 マスタープラン全般にわたる事項

⑧ マスタープランの見直し

【参考】都市計画運用指針

(マスタープランの見直し)

従来的人口が増加し多くの開発が行われるという時代とは異なり、今後は、人口が減少し、地域によっては新たな建築行為等が行われにくくなることを見込まれる。このような将来見通しを踏まえ、先を見越して、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マスタープランには求められている。

一方、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が発生することも想定される。また、マスタープランで位置付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ことも想定される。こうした要請に応えるため、策定時点である程度見通しが可能な事項について記載をし、その後、ある程度明確な見通しが立った事項を追加する等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望ましい。

資料：都市計画運用指針(第10版) (国土交通省)

現 状

広島県の都市計画区域マスタープランは、平成26年3月に統合された因島瀬戸田都市計画区域を除いて、策定後5年以上が経過している。市町マスタープランは、約半分が策定後5年以上が経過し、10年以上経過しているものもある【VI-⑧-1】。

■ VI-⑧-1 都市計画区域マスタープランの策定年次

- ・広島県の都市計画区域マスタープランは、平成26年3月に統合された因島瀬戸田都市計画区域を除いて、策定後5年以上が経過している。
- ・市町マスタープランは、約半分が策定後5年以上が経過し、10年以上経過しているものもある。

圏域	都市計画区域マスタープラン	策定年月
広島圏域	宮島都市計画区域	H23.5
	佐伯都市計画区域	
	吉田都市計画区域	
	千代田都市計画区域	
	音戸都市計画区域	
	河内都市計画区域	
	安芸津都市計画区域	
	竹原都市計画区域	
	広島圏都市計画区域	H23.9
	江田島都市計画区域	H25.1
	東広島都市計画区域	H25.2
	川尻安浦都市計画区域	H25.3
備後圏域	備後圏都市計画区域	H23.5
	本郷都市計画区域	
	御調都市計画区域	
	世羅甲山都市計画区域	
	上下都市計画区域	
	因島瀬戸田都市計画区域	H26.3
備北圏域	三次圏都市計画区域	H23.5
	庄原都市計画区域	
	西城都市計画区域	
	東城都市計画区域	

資料：広島県の都市計画区域マスタープランの策定方針（広島県ホームページ）より作成

市町名	市町マスタープラン策定年次	立地適正化計画策定年次
広島市	H25.8	作成中
呉市	H29.3	作成中
竹原市	H28.11	H30.3
三原市	H22.4(改定中)	H29.12
尾道市	H30.3	未
福山市	H20.8	作成中
府中市	H26.12	H29.3
三次市	H28.3	未
庄原市	H20.3	未
大竹市	H12.4(改定中)	未
東広島市	H23.5	H30.3
廿日市市	H30.3	H30.3(都市機能誘導区域のみ)
安芸高田市	未	未
江田島市	H23.3	未
府中町	H28.3	未
海田町	H23.3	未
熊野町	H24.4	未
坂町	H15.1	未
北広島町	H27.2	未
世羅町	H23.3	未

資料：各市町ホームページより作成

VI. 5つの将来像の実現に共通する事項

■マスタープランなどの計画の充実

都市計画区域マスタープラン策定方針

⑨都市計画区域外を含む圏域単位での一括的策定手法

【参考】都市計画運用指針

広域自治体である都道府県が都市計画区域マスタープランを定める場合には、広域的観点から保全すべき緑地の配置や大規模集客施設の立地等広域的課題の市町村間の調整を図るため、都道府県が主体となって、複数市町村にまたがる都市計画区域における市町村間の合意形成に努めるべきである。

さらに、都市計画区域が複数の市町村にまたがるか否かにかかわらず、必要に応じ、隣接・近接する他の都市計画区域や都市計画区域外の現況及び今後の見通しを勘案し、広域的課題の調整が図られるよう努めるべきである。

特に、都市計画区域を越えて広域的な調整を行う必要性が高いと考えられるケースとしては、以下が考えられる。

(略)

- ・広域合併した市町村において、行政区域内の状況が一様ではないため、複数の都市計画区域を含む場合（このことにより都市計画区域マスタープランより市町村マスタープランの対象が広域である状態を解消する場合等）

このような広域調整を図った都市計画区域マスタープランの策定方法としては、複数の都市計画区域で広域的なマスタープランを策定したうえで、これを踏まえて各都市計画区域マスタープランを策定することが考えられる。その際は、都市計画決定・変更の内容の明確化、住民に対する分かりやすさを保つ観点から、複数の都市計画区域に共通する部分と、各都市計画区域のみに関する部分を明確に区分した構成とすることが望ましい。

また、複数の都市計画区域で一体の都市計画区域マスタープランを策定することも考えられる。

資料：都市計画運用指針（第10版）（国土交通省）

VI. 5つの将来像の実現に共通する事項

現 状

都市計画区域マスタープランは、都市計画区域毎に長期的視点に立った都市の将来像及び基本目標を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにするものである。

しかしながら、県民の活動範囲は1つの都市にとどまるものではなく、その策定にあたっては、隣接・近接する他の都市計画区域や都市計画区域外の現況及び今後の見通しを勘案するなど、広域的視点を確保する必要がある【VI-⑨-1, 2】。また、記載内容も当該都市計画区域内に関するものに限られるため、複数の都市計画区域や都市計画区域内外にわたる課題への対応に限界がある。

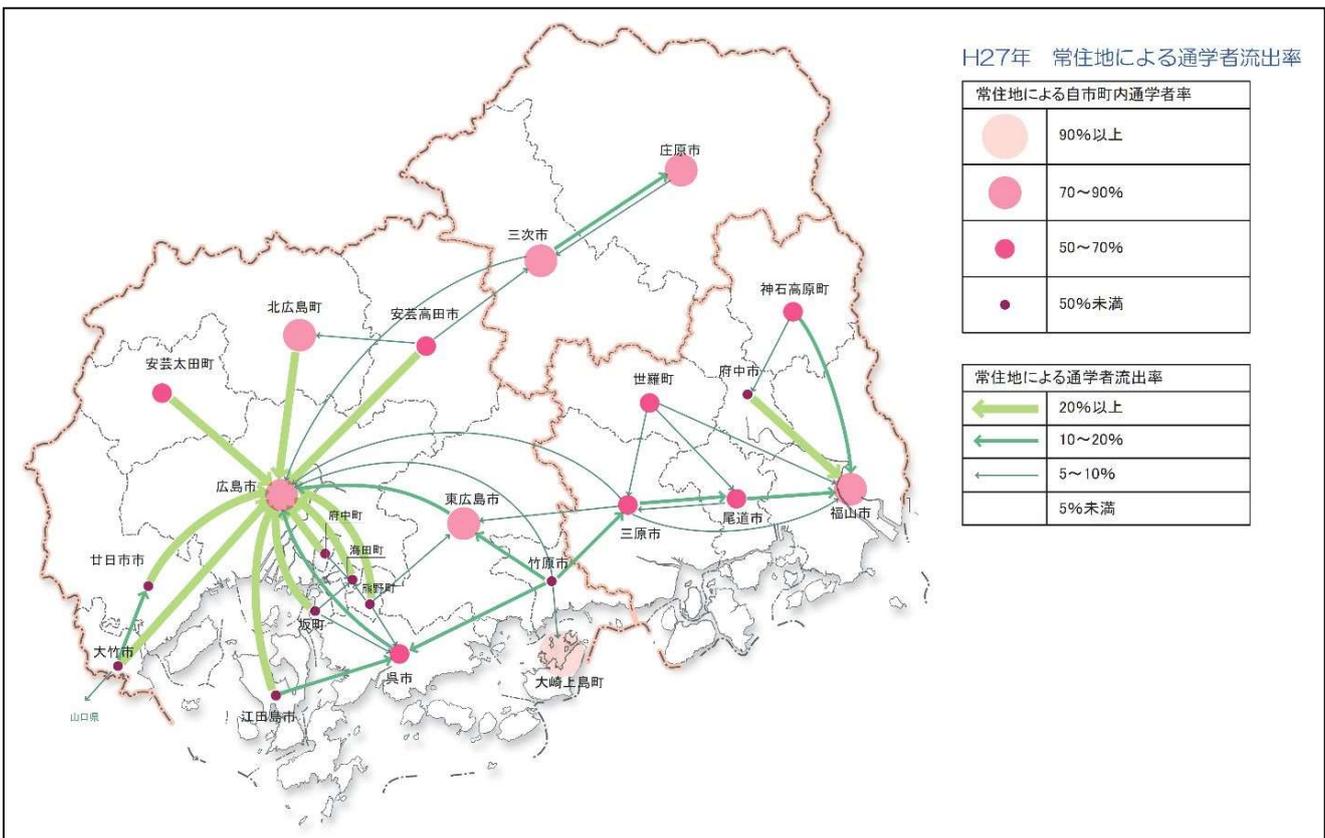
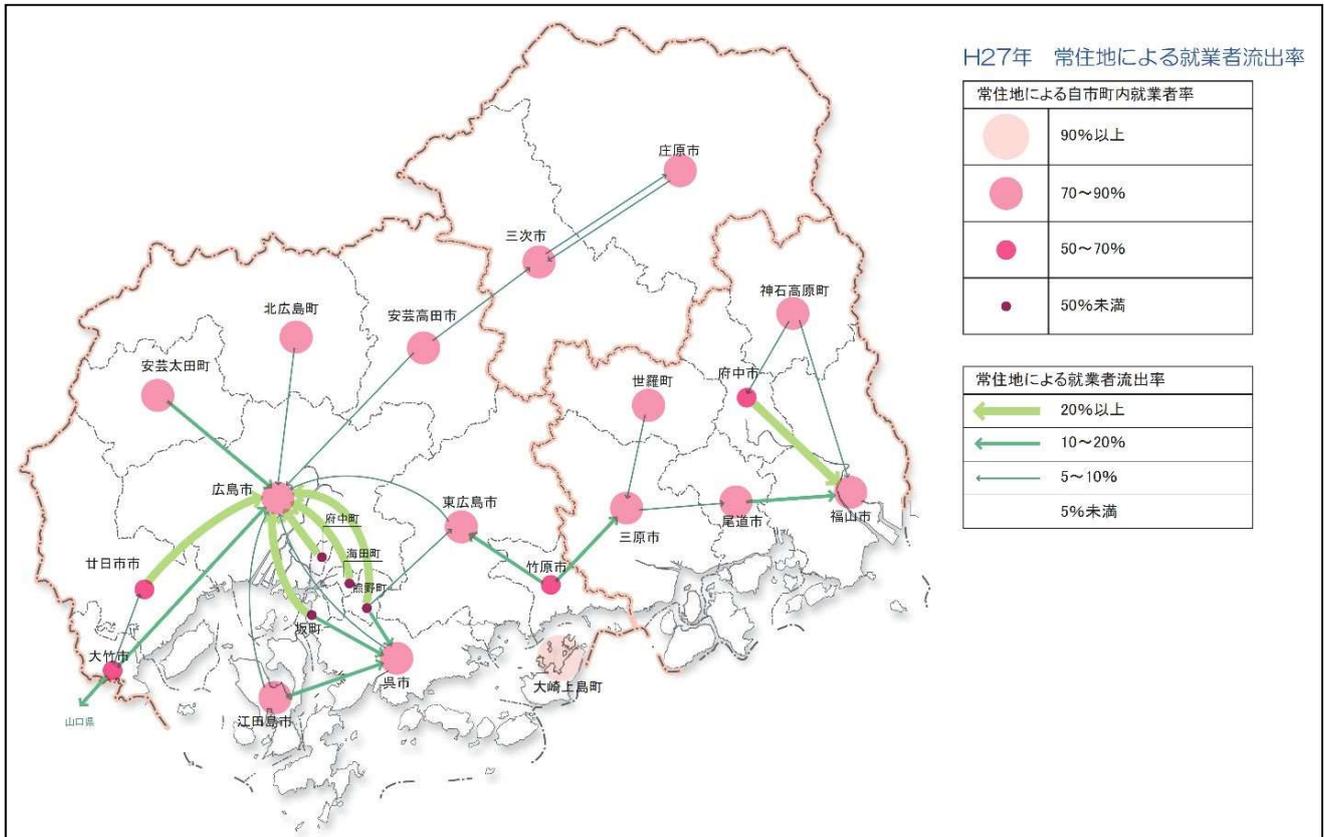
そこで本県では、このような広域的視点の必要性を踏まえて、県下22の都市計画区域すべてについて都市計画区域マスタープランを策定するとともに、より広域的なエリアである圏域を対象とした、圏域単位の整備、開発及び保全の方針（圏域マスタープラン）を策定しているが、次のような課題がある。

①一体的な生活圏を形成する都市計画区域内とその周辺地域が相互に支え合うことなど広域的視点を持つことが重要であり、都市計画区域内だけではなく、都市計画区域外の記載についても充実させる必要があるが、都市計画区域マスタープランや市町マスタープランにおいて、都市計画内外の連携や都市計画区域外でのまちづくりの方針など都市計画区域外に関する記載が十分とは言えない【VI-⑨-3】。

②市町村合併により、複数の都市計画区域を有する市町が多く出現し、都市計画区域マスタープランより市町マスタープランの方が広域化している状態が解消されていない【VI-⑨-4】。

■ VI-⑨-1 広島県都市計画区域の状況

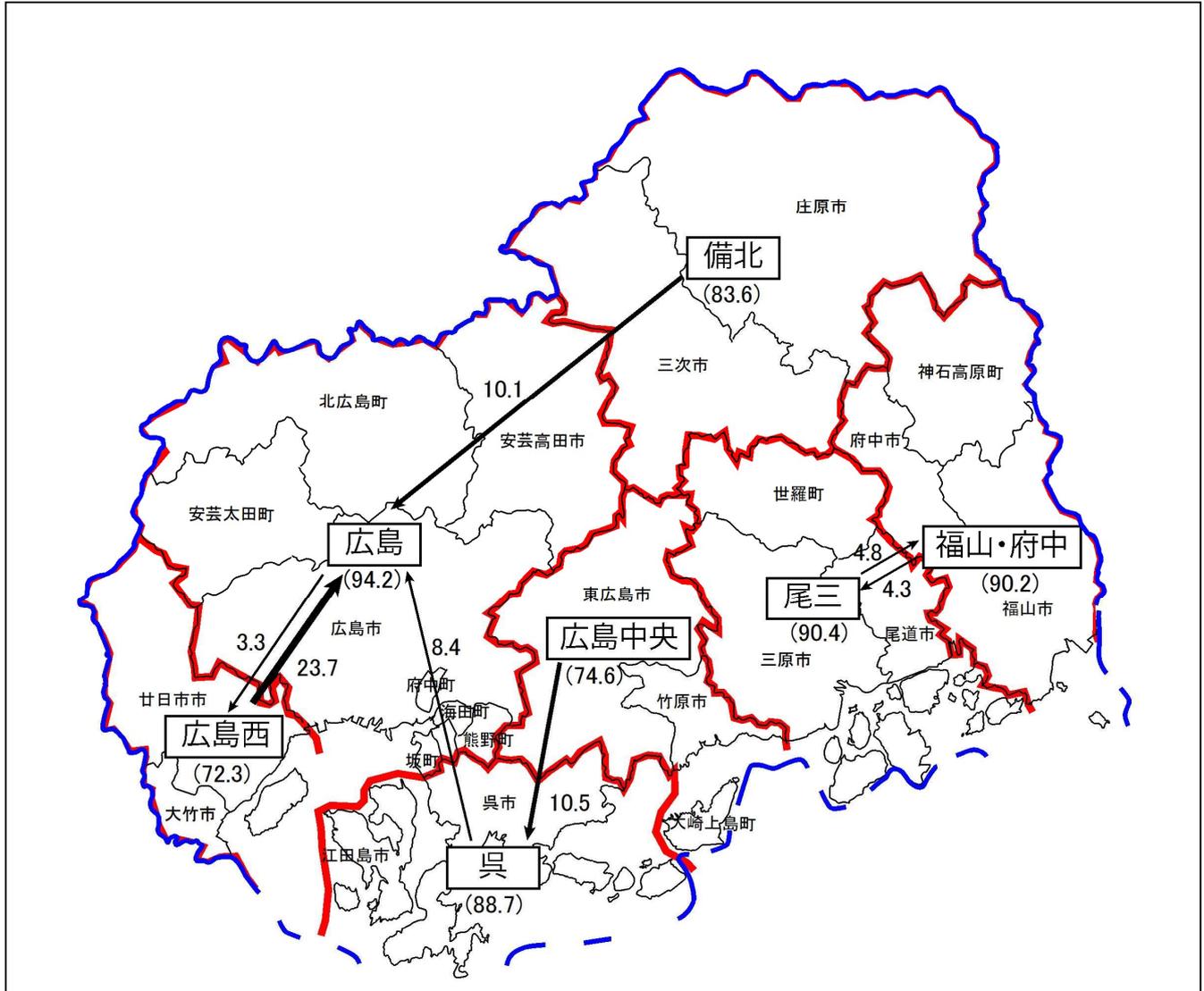
・県内の通勤・通学流動を見ると、広島圏における広島市及び備後圏における福山市への流入が顕著であり、備北圏においては、三次市と庄原市の間で相互に流出・流入があるなど、3つの圏域内での結びつきが強いことがわかる。



資料: 平成27年国勢調査(総務省)より作成

■ VI-⑨-2 入院に伴う区域間の流動(一般入院)

- ・医療圏は、将来の医療提供体制に関する構想をとりまとめた「広島県地域医療構想」(平成28年3月)において、病床の機能の分化及び連携を一体的に推進する区域として7つの区域を設定している。
- ・各区域とも一般入院患者の受療動向は70%以上が区域内で完結しているが、広島と呉、福山・府中と尾三などの区域間の流動もみられ、医療圏においても、広島圏、備後圏、備北圏のまとまりがみられる。



資料: 広島県地域医療構想 (広島県)

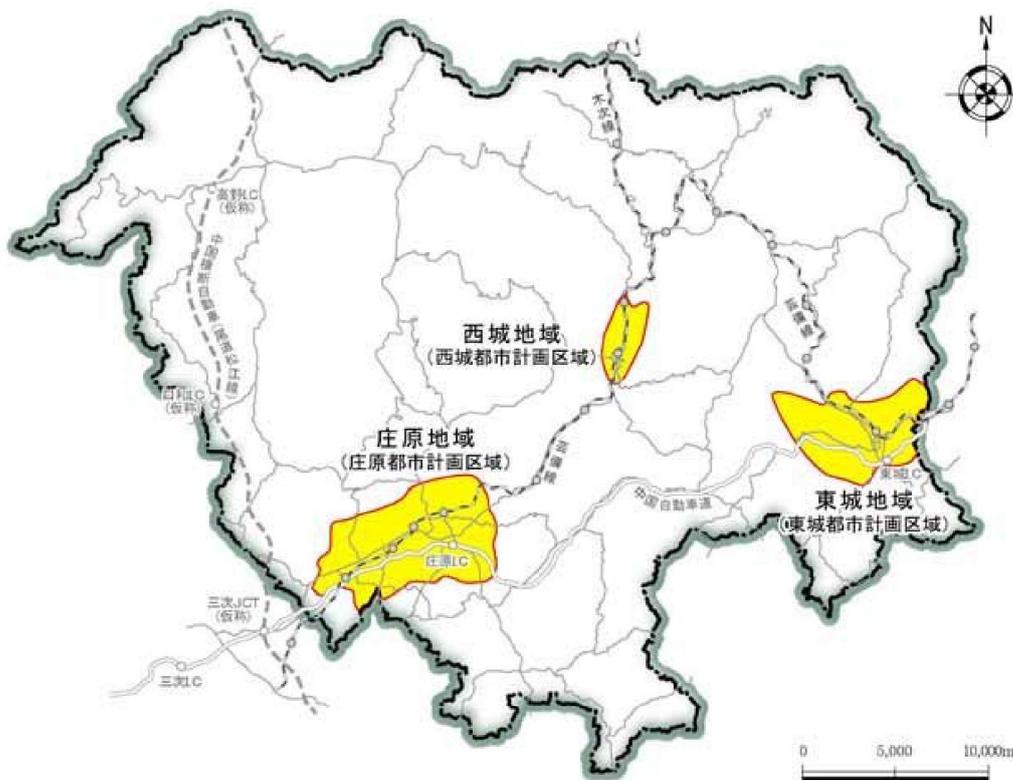
■ VI-⑨-3 市町マスタープランの対象区域

・市町マスタープランの多くは、策定対象区域を行政区域としているが、複数の都市計画区域が分散して指定されている府中市、庄原市、及び大竹市は、都市計画区域のみを対象区域としている。

市町名	市町マスタープラン対象区域
広島市	行政区域
呉市	行政区域
竹原市	行政区域※
三原市	行政区域
尾道市	行政区域
福山市	行政区域
府中市	都市計画区域
三次市	行政区域
庄原市	都市計画区域
大竹市	都市計画区域
東広島市	行政区域
廿日市市	行政区域
安芸高田市	行政区域
江田島市	行政区域
府中町	行政区域※
海田町	行政区域※
熊野町	行政区域※
坂町	行政区域※
北広島町	行政区域
世羅町	行政区域

※行政区域＝都市計画区域

資料：各市町マスタープランより作成



■ 対象とする都市計画区域

資料：庄原市都市計画マスタープラン(庄原市)

■ VI-⑨-4 都市計画区域マスタープランと市町マスタープランの対象区域

・市町村合併により、複数の都市計画区域を有する市町が多く出現し、都市計画区域マスタープランより市町マスタープランの方が広域化している市町もある。

市町名	線引き都市計画区域	非線引き都市計画区域
大竹市	広島圏 (S46)	
廿日市市		宮島 (S10) 佐伯 (H2)
広島市		
府中町		
海田町		
熊野町		
坂町		
呉市	備後圏 (S46)	川尻安浦 (H25再編) 音戸 (H5)
三原市		本郷 (S61)
尾道市		因島瀬戸田 (H26再編) 御調 (H7)
福山市		
府中市	上下 (S31)	
東広島市	東広島 (H25再編)	安芸津 (S18) 河内 (S61)
竹原市		竹原 (S9)
三次市		三次圏 (H9)
庄原市		庄原 (S13) 東城 (S13) 西城 (S32)
江田島市		江田島 (H25再編)
北広島町		千代田 (S49)
安芸高田市		吉田 (S55)
世羅町		世羅甲山 (H2)



複数の都市計画区域がある市

資料: 広島県の都市計画2014(広島県)



VI. 5つの将来像の実現に共通する事項

■マスタープランなどの計画の充実

都市計画区域マスタープラン策定方針

⑩区域区分の有無の判断基準

【参考】都市計画運用指針

(区域区分の意義)

区域区分は、無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止、計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成、都市近郊の優良な農地との健全な調和、市街地における良好な環境の確保等、地域の実情に即した都市計画を樹立していく上で根幹をなすものである。そのため、区域区分は、これを前提として他の都市計画の内容が連動して決定されるものであることから、これを定める際には、区域区分を廃止して立地適正化計画による誘導を活用する場合、区域区分のみを利用する場合、区域区分と上記誘導を組み合わせる場合などを慎重に比較した上で、その必要性について検討すべきである。なお、市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及び10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であるが、市街化区域内の緑地等は、都市の景観形成や防災性の向上、多様なレクリエーションや自然とのふれあいの場としての機能等により市街地の一部として良好な都市環境の形成に資するものであり、将来にわたって存在することが許容されている。特に、農地は、都市農業振興基本法（平成27年法律第14号）に基づく都市農業振興基本計画（平成28年5月13日閣議決定）において、これまでの「宅地化すべきもの」から、都市に「あるべきもの」へと位置付けが転換されたことに十分留意すべきである。

(区域区分の考え方)

区域区分の要否の判断及び区域区分を定めるに当たっての判断は、「無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図る」という目的を達成するため、市街地の拡大・縮小の可能性、良好な環境を有する市街地の形成、緑地等自然環境の整備又は保全への配慮の視点から行うことが望ましい。

1) 市街地の拡大・縮小の可能性

人口及び産業の動向及びそれに必要な都市的土地利用の需要の適切な見通し、空地や空家も含めた市街地内の土地利用の現況、既存インフラの活用可能性等を総合的に勘案して、市街地の拡大・縮小の可能性を検討すべきである。特に、市街地が拡大傾向にある地域等については、増加人口が現状の市街地で収容しきれないことが明らかである、あるいは産業が必要とする新たな土地が市街地内に確保できる見通しが無いなど、周辺の土地を大量に都市的土地利用に転換せざるを得ない状況が生じる可能性が高いかどうかについて考慮すべきである。また、人口減少により市街化区域内の人口密度の低下が見込まれる地域等については、各都市における立地適正化計画の内容も踏まえつつ、市街化区域を市街化調整区域に編入させることも検討すべきである。なお、区域区分の要否の判断及び区域区分を定める場合の市街化区域の面積の算定を行うに当たっては、いわゆる人口フレーム方式を基本とすることが妥当である。

市街化区域の設定は、都市計画区域マスタープランにおける区域区分の方針において、人口を最も重要な市街地規模の算定根拠としつつ、これに世帯数や産業活動の将来の見通しを加え、市街地として必要と見込まれる面積をそのまま即地的に割り付ける方式（人口フレーム方式）を基本とすべきである。

2) 良好な環境を有する市街地の形成

市街地における公共施設整備の進捗状況などを勘案し、まとまりのある良好な市街地を形成するため、都市的土地利用の拡散を制限する必要があるか否か、必要がある場合には、土地区画整理事業等の事業の実施あるいは地域地区や地区計画による規制、誘導のみで足りるかを検討すべきである。（略）

3) 緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮

市街地の縁辺部や外部に、緑地その他の自然資源が存する場合、この土地利用を保全していくことが、都市計画としても積極的に意義を見いだせるものであるかを考慮すべきである。

資料：都市計画運用指針（第10版）（国土交通省）

Ⅵ. 5つの将来像の実現に共通する事項

(区域区分の有無等を定めるに当たっての調査事項等)

区域区分の有無を定めるに当たっては、少なくとも次の項目について調査・検討するべきである。

- a 都市計画区域の地形その他の地理的条件
- b 当該都市計画区域の人口の増減及び分布の変化並びに今後の見通し
- c 当該都市計画区域の工業，商業その他の産業の業況及び今後の土地需要の見通し
- d 当該都市計画区域内の土地利用の現状，密集市街地，災害のおそれのある区域，既成市街地における空家・空地の状況
- e 当該都市計画区域における都市基盤施設の整備・管理の現状及び今後の見通し
- f 当該都市計画区域の社会活動及び経済活動に大きな影響を与える産業振興等に係る計画の策定又は大規模プロジェクト等の実施の有無

(区域区分の廃止について)

区域区分制度は、無秩序な市街地の拡大を防止することにより、既成市街地の環境悪化の防止についても、その目的としている。このような趣旨に鑑み、現に区域区分を行っている都市計画区域においてこれを廃止しようとする場合には、再度の区域区分を行うことは事実上相当の困難を伴うものであることから、市街地が再び急速な拡大を示す要因がないかを慎重に検証するとともに、開発行為が従前の市街化調整区域に拡散する可能性、また、そのことがもたらす既成市街地における空家・空地の増加や既存インフラの非効率的な利用等の市街地形成への影響を慎重に見極めるべきである。そのうえで、区域区分を必要とする状況がなくなると判断される場合には、速やかにこれを廃止すべきである。この場合、区域区分の廃止とあわせて、都市機能の立地の適正化を図るために、立地適正化計画を策定すべきである。また、本来用途地域を指定し、市街地の将来像を示す必要性が乏しい土地の区域については、用途地域を併せて廃止することが望ましい。(略)

資料：都市計画運用指針(第10版) (国土交通省)

VI. 5つの将来像の実現に共通する事項

■ マスタープランなどの計画の充実

都市計画区域マスタープラン策定方針

⑪ 記載事項

【参考】都市計画運用指針

(都市計画区域マスタープラン)

- (1) 基本的考え方
- (2) 都市計画の目標
- (3) 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針
- (4) 主要な都市計画の決定方針
 - ①土地利用に関する主要な都市計画の決定方針
 - ②都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定方針
 - ③市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定方針
 - ④自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定方針

資料：都市計画運用指針(第10版) (国土交通省)

VI. 5つの将来像の実現に共通する事項

■ マスタープランなどの計画の充実 市町マスタープラン策定方針

⑫ 記載事項

【参考】都市計画運用指針

(市町村マスタープラン)

(1) 基本的考え方

市町村マスタープランには、例えば、次に掲げる項目を含めることが考えられる。

ア 当該市町村のまちづくりの理念や都市計画の目標

イ 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，課題に対応した整備方針等

ウ 地域別構想：あるべき市街地像等の地域像，実施されるべき施策

全体構想においては、用途地域等の地域地区，都市施設，市街地開発事業に関する都市計画の前提となる都市構造・都市空間及びこれと密接な関連を有する交通体系の整備の考え方や土地利用，施設整備等の方針とともに，都市内の自然的環境の保全その他の良好な都市環境の形成，都市景観形成等の指針を明らかにすることが望ましい。

地域別構想においては，全体構想に示された整備の方針等を受け，地域の特性に応じ誘導すべき建築物の用途・形態，地域の課題に応じ地域内に整備すべき諸施設，円滑な都市交通の確保，緑地空間の保全・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明らかにすることが望ましい【VI-⑫-1】。

(2) 配慮すべき事項

① 市町村は，都市計画区域マスタープランの策定段階において，法第15条の2第1項に基づき申出を行うことにより，市町村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するよう努めることが望ましい。（略）

(3) 住民の意向反映，周知等

資料：都市計画運用指針(第10版) (国土交通省)

■ VI-⑫-1 市町マスタープランの目次構成例

・市町村合併により、複数の都市計画区域を有する市町が多く出現し、都市計画区域マスタープランより市町マスタープランの方が広域化している市町もある。

目 次

第1章 都市計画マスタープランの概要	
1.1 計画の目的・背景	1
1.2 計画の役割と位置づけ	1
1.3 計画の前提	3
第2章 本市の現状と課題	
2.1 本市の現状	6
2.2 上位・関連計画	26
2.3 市民意識調査	30
2.4 現行計画の検証	36
2.5 最新のまちづくりの動向	38
2.6 まちづくりの課題	40
第3章 基本構想	
3.1 まちづくりの基本理念	43
3.2 まちづくりの基本目標	45
3.3 将来都市構造	47

第4章 都市構想	
4.1 都市構想の役割・構成	52
4.2 土地利用の方針	53
4.3 道路・交通体系の整備方針	60
4.4 緑地・景観・環境の保全・形成の方針	64
4.5 都市防災の方針	69
4.6 その他都市施設の整備・維持管理の方針	72
第5章 地域別構想	
5.1 地域別構想の役割・地域区分	75
5.2 尾道地域	76
5.3 御調地域	94
5.4 向島地域	109
5.5 因島地域	124
5.6 生口島地域	140
第6章 計画の推進にあたって	
6.1 市民や地域が主役となったまちづくりの推進	155
6.2 計画的な進行管理	155

資料：尾道市都市計画マスタープラン(尾道市)

目 次

第1章 基本的な事項	
1 策定の目的と考え方	2
2 位置付けと役割	2
(1)位置付け	2
(2)役割	4
3 基本事項	4
(1)目標年次	4
(2)対象地域	5
(3)人口の見通し	5
4 構成	5
第2章 都市の現状と課題	
1 広島市のなりたちと特色	8
(1)自然・地理	8
(2)都市づくりの歴史	9
(3)産業・経済	11
2 都市の現状と動向	12
(1)人口減少・超高齢社会の到来	12
(2)厳しい経済状況と財政の悪化	14
(3)災害リスクの高まり	16
(4)地球環境問題の深刻化	17
(5)市民ニーズ・価値観の変化	18
(6)地方分権の進展	20
3 広島市の都市づくりの課題	21
(1)平和都市の建設	21
(2)中四国地方の中核都市としての役割の発揮	21
(3)本格的な地方分権社会にふさわしい都市経営	22
(4)都市間競争力の強化	22
(5)地球温暖化・エネルギー対策の推進	23
(6)災害に強い都市づくり	23
(7)観光・文化・国際交流の振興による交流人口の拡大と定住人口の確保	24
4 方針策定にあたっての留意点	25
(1)広島市の特色を生かした都市づくり	25
(2)戦略的な視点を持った取組	25
第3章 都市づくりの目標と方針	
1 都市づくりの目標	28
2 都市づくりの方針	31
第4章 めざすべき都市構造	
1 都市構造の転換	40
2 集約型都市構造の構成	42
(1)都心	43
(2)拠点地区	43
(3)交通体系	44
(4)都市軸	44
(5)水と緑	45

第5章 分野別の方針	
1 土地利用	48
(1)市街地の土地利用	49
(2)市街地周辺の土地利用	54
(3)中山間地の土地利用	55
(4)きめ細かな土地利用の誘導	57
(5)土地利用に係る制度の運用方針など	57
土地利用方針図	61
2 都市施設の整備・活用	63
(1)交通	64
(2)公園・緑地など	70
(3)下水道	71
(4)港湾	73
(5)その他	74
3 市街地整備	78
(1)市街地の状況に応じた市街地整備の基本方針	78
(2)地区別の施策展開	82
4 環境保全	85
(1)自然環境の保全	85
(2)環境負荷の低減	87
5 都市防災	90
(1)防災拠点・交通・ライフライン施設の機能確保	90
(2)土砂災害対策等の推進	92
(3)震災・津波災害対策の推進	93
(4)水害対策の推進	94
6 都市の魅力向上	96
(1)地域資源を生かした交流・レクリエーション空間の整備	97
(2)広島らしい風情があり、おもてなしの心あふれる景観の形成	100
(3)誰もが安全・安心に過ごせる快適な都市環境の形成	104
第6章 マスタープランの実現に向けて	
1 市民と行政との連携・協働の推進	108
(1)各主体の役割	108
(2)連携・協働のための環境づくり	109
2 総合的な施策展開の推進	111
(1)関係計画との調整・連携	111
(2)広域的な都市づくり	111
参考資料	
1 区別の整備構想図	116
2 マスタープランの進行管理	125
3 改定までの主な経緯	126
4 用語解説	127

資料：広島市都市計画マスタープラン(広島市)

VI. 5つの将来像の実現に共通する事項

■ マスタープランなどの計画の充実 立地適正化計画策定方針

⑬ 記載事項

【参考】都市計画運用指針

(立地適正化計画)

- (1) 立地適正化計画の区域
- (2) 立地適正化計画に関する基本的な方針
- (3) 居住誘導区域
- (4) 都市機能誘導区域
- (5) 誘導施設
- (6) 駐車場配置適正化区域
- (7) 立地誘導促進施設の関する事項
- (8) 低未利用土地利用等指針等
- (9) 跡地等管理区域
- (10) 公共交通等に関する事項

資料:都市計画運用指針(第10版)(国土交通省)

現 状

都市計画区域を有する20市町の内、立地適正化計画を策定・公表している市町は5市町(都市機能誘導区域のみの廿日市市を含む)であり、作成中を含めても半数を下回っている【VI-⑬-1】。

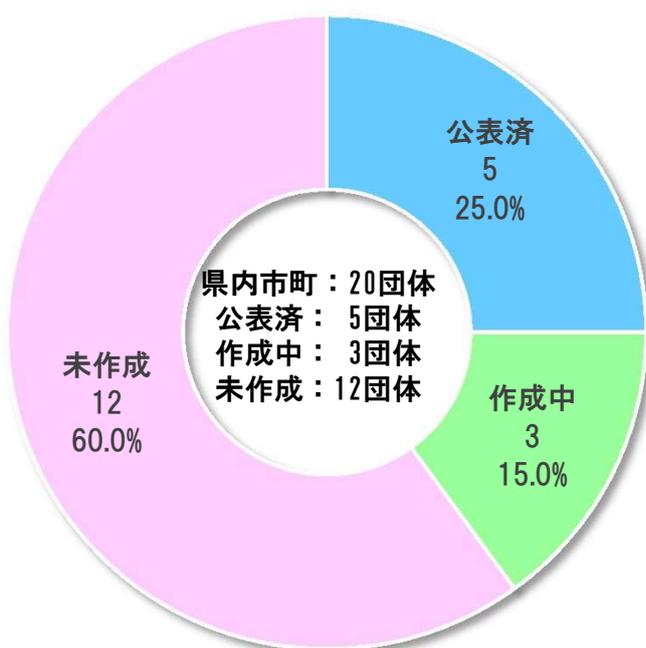
立地適正化計画の策定済みないし策定中の市町の多くは、市町マスタープランを踏まえ、立地適正化計画を策定しているが、三原市や廿日市市では、立地適正化計画の策定と市町マスタープランの見直しを並行して実施している。

■ VI-⑬-1 立地適正化計画の策定状況

- ・都市計画区域を有する20市町の内、立地適正化計画を策定・公表している市町は5市町(都市機能誘導区域のみの廿日市市を含む)であり、作成中を含めても半数を下回っている。
- ・立地適正化計画の策定済みないし策定中の市町の多くは、市町マスタープランを踏まえ、立地適正化計画を策定しているが、三原市や廿日市市では、立地適正化計画の策定と市町マスタープランの見直しを並行して実施している。

市町名	市町マスタープラン策定年次	立地適正化計画策定年次
広島市	H25.8	作成中
呉市	H29.3	作成中
竹原市	H28.11	H30.3
三原市	H22.4(改定中)	H29.12
尾道市	H30.3	未
福山市	H20.8	作成中
府中市	H26.12	H29.3
三次市	H28.3	未
庄原市	H20.3	未
大竹市	H12.4(改定中)	未
東広島市	H23.5	H30.3
廿日市市	H30.3	H30.3(都市機能誘導区域のみ)
安芸高田市	未	未
江田島市	H23.3	未
府中町	H28.3	未
海田町	H23.3	未
熊野町	H24.4	未
坂町	H15.1	未
北広島町	H27.2	未
世羅町	H23.3	未

立地適正化計画の策定状況 (H30.5.1現在)



【参考】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ものであることから、都市計画法に基づく市町村マスタープランの一部とみなされる(都市再生法第82条)。

このため、市町村マスタープランを新たに作成しようとしている場合や、改定時期を迎えている場合には、市町村マスタープランに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。また、市町村マスタープランの改定時期にない場合に、既存の市町村マスタープランに、立地適正化計画の計画事項を追加することにより、立地適正化計画を作成することも可能である。

資料：各市町ホームページより作成

VI. 5つの将来像の実現に共通する事項

■都市の将来像実現状況の開示

⑭都市の将来像実現状況の開示

【参考】都市計画運用指針

(情報開示の促進)

具体の都市計画は、都市の将来像を実現するためのものであるが、その決定に住民の理解が得られ、その内容がルールとして受け入れられるためには、住民が、都市の将来像が望ましいものであること、その実現のために総合的、一体的に都市計画を進める必要があること、具体の都市計画の目的、内容等が適切であることについて理解することが必要である。このことは、都市計画決定手続の円滑化を図り、都市計画の内容を円滑に実現する上で重要である。そのためには、都市計画における情報開示を促進し、住民が都市の将来像と具体の都市計画を常に確認、理解する機会を得ることを可能とすることが必要である。このため、都市計画の図書として作成されている総括図、計画図、計画書について、可能な限り、常に住民が容易に閲覧・入手が可能な状態にしておくことが望ましい。この場合、地域の実情に応じて、都市計画情報の整備（デジタル化を含む。）、都市計画図書の管理の充実、都市計画情報センターの設置等の措置をとることが望ましい。また、都市計画決定に当たり住民に示す都市計画の理由の記述については、当該都市計画の都市の将来像における位置づけについて説明することが望ましい。この場合、具体の都市計画が即地的に決定され、土地利用制限を課するものであることに鑑み、当該都市計画の必要性、位置、区域、規模等の妥当性についてできるだけわかりやすく説明するべきである。

資料：都市計画運用指針(第10版)（国土交通省）

VI. 5つの将来像の実現に共通する事項

■ 適時適切な都市計画の見直しの実施

⑮ PDCAによる継続的な改善の実施

【参考】都市計画運用指針

(適時適切な都市計画の見直し)

都市計画は、法第21条に変更に関する規定があるとおり、社会経済状況の変化に対応して変更が行われることが予定されている制度であり、法第6条第1項に規定する都市計画に関する基礎調査(以下、「都市計画基礎調査」という。)の結果や社会経済状況の変化を踏まえて、変更の必要性が吟味されるべきものである。しかし、一方で、都市計画施設の整備、市街地開発事業の実施、土地利用の規制・誘導を行って、目指すべき都市像を実現するためには、相当程度長期間を要することから、都市計画には一定の継続性、安定性も要請される。

したがって、都市計画の変更を検討するに当たっては、その都市計画の性格を十分に踏まえる必要があり、例えば、根幹的都市施設等継続性、安定性の要請が強いと考えられるものについては、その変更はより慎重に行われるべきである。これらの要請のバランスに留意しつつ、根幹的都市施設等継続性、安定性の要請が強いと考えられる都市計画についても、例えば、長期にわたり事業に着手されていない都市施設又は市街地開発事業に関する都市計画については、見直しのガイドラインを定めるとともに、これに基づき、都市の将来像を踏まえ、都市全体あるいは影響する都市圏全体としての施設の配置や規模等の検討などの見直しを行うことにより、その必要性の検証を行うことが望ましく、都市計画決定当時の計画決定の必要性を判断した状況が大きく変化した場合等においては、理由を明確にした上で変更を行うことが望ましい。

なお、法第21条の2及び第75条の9に基づく都市計画提案制度及び法第16条第3項の条例に基づく地区計画の申出制度に基づいて行われる民間主体等からの提案又は申出については、行政側においてもこれを都市計画の見直しの必要性を判断する機会と捉えて積極的に都市計画を見直す体制を整備することが望ましい。

資料:都市計画運用指針(第10版)(国土交通省)

VI. 5つの将来像の実現に共通する事項

■ 適時適切な都市計画の見直しの実施

⑩ 持続可能な都市経営の推進

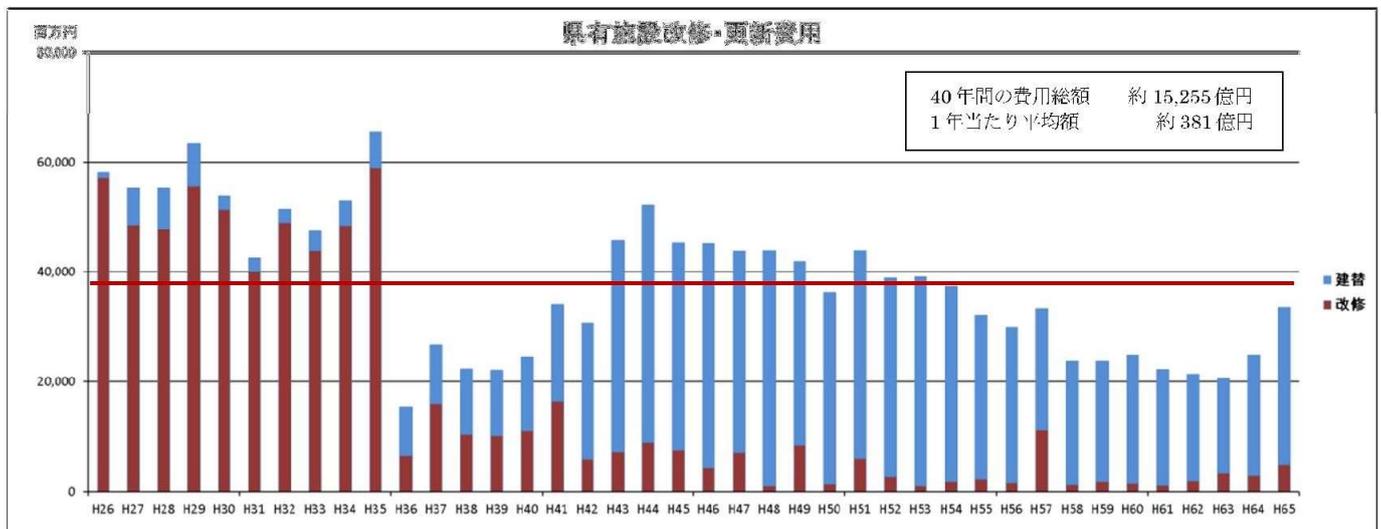
現 状

人口減少により財政状況がますます厳しくなることなどを踏まえ、「選択と集中」を加速させるため、持続可能な都市経営の推進を図る必要がある。

広島県の公共施設等は、建築時期が昭和40年代から50年代に集中していることから、大規模改修や更新（建替え）の時期が近い将来、集中して到来する。総務省が提供する更新費用試算ソフトにより、今後40年間で必要となる施設の改修及び更新費用を試算したところ、総額約1兆5,255億円、1年当たり平均約381億円、最大は平成35年度の665億円、最小は平成36年度の154億円となった【VI-⑩-1】。

■ VI-⑩-1 県有施設改修・更新費用

- ・施設保有量が膨大で、建築時期が昭和40年代から50年代に集中していることから、大規模改修や更新（建替え）の時期が近い将来、集中して到来する。また、東日本大震災を契機に、公共施設の防災拠点性が重視されており、これらの耐震化が急務であるにもかかわらず、耐震性の確認・確保がされていない施設が多数存在する。これらの施設を現状の保有量のままで、改修や更新などを行う場合、膨大な財政負担が伴うこととなる。
- ・総務省が提供する更新費用試算ソフトにより、今後40年間で必要となる施設の改修及び更新費用を試算したところ、総額約1兆5,255億円、1年当たり平均約381億円、最大は平成35年度の665億円、最小は平成36年度の154億円となった。



資料：広島県公共施設等マネジメント方策（広島県）

VI. 5つの将来像の実現に共通する事項

■ 適時適切な都市計画の見直しの実施

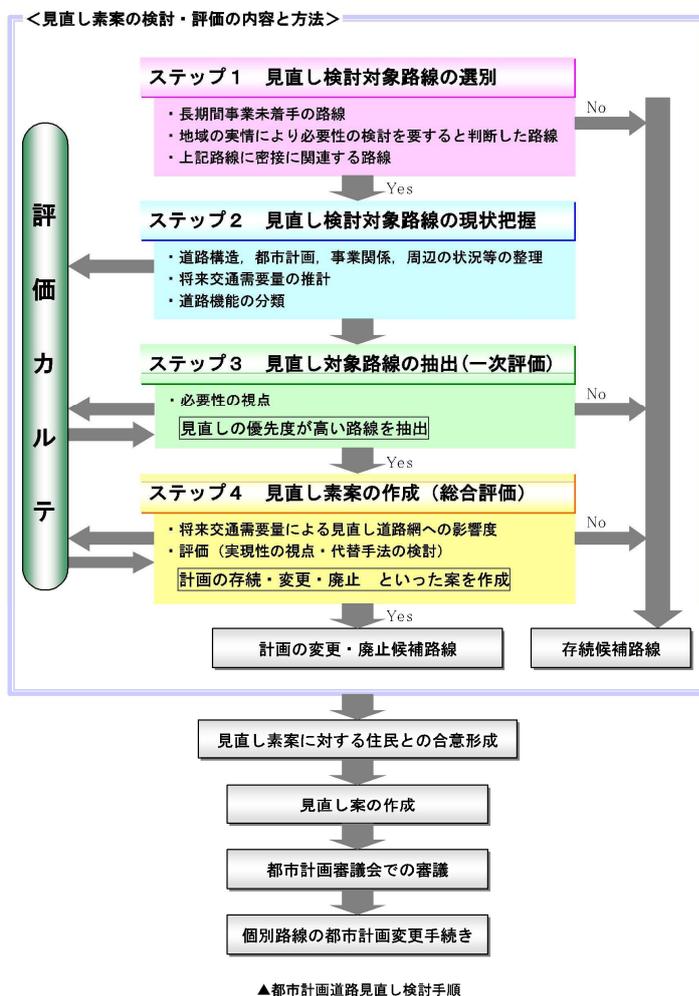
⑰ 都市計画の見直し

現 状

都市施設の見直しに関して、都市計画道路は「広島県都市計画道路見直し基本指針」に基づき、検討することとなっているが、都市計画道路以外の都市施設に関する見直し基準が定められていない【VI-⑰-1】。

■ VI-⑰-1 都市計画道路の見直し基準

・都市施設の見直しに関して、都市計画道路について広島県都市計画道路見直し基本指針に基づき、検討することとなっている。



資料：広島県都市計画道路見直し基本指針（広島県）