

都市計画マスタープラン策定の目的等

1. 都市計画マスタープラン策定の目的

玉名市では、平成 26 年 3 月に「都市計画に関する基本的な方針」として「玉名市都市計画マスタープラン」を策定し、計画的なまちづくりに取り組んできました。

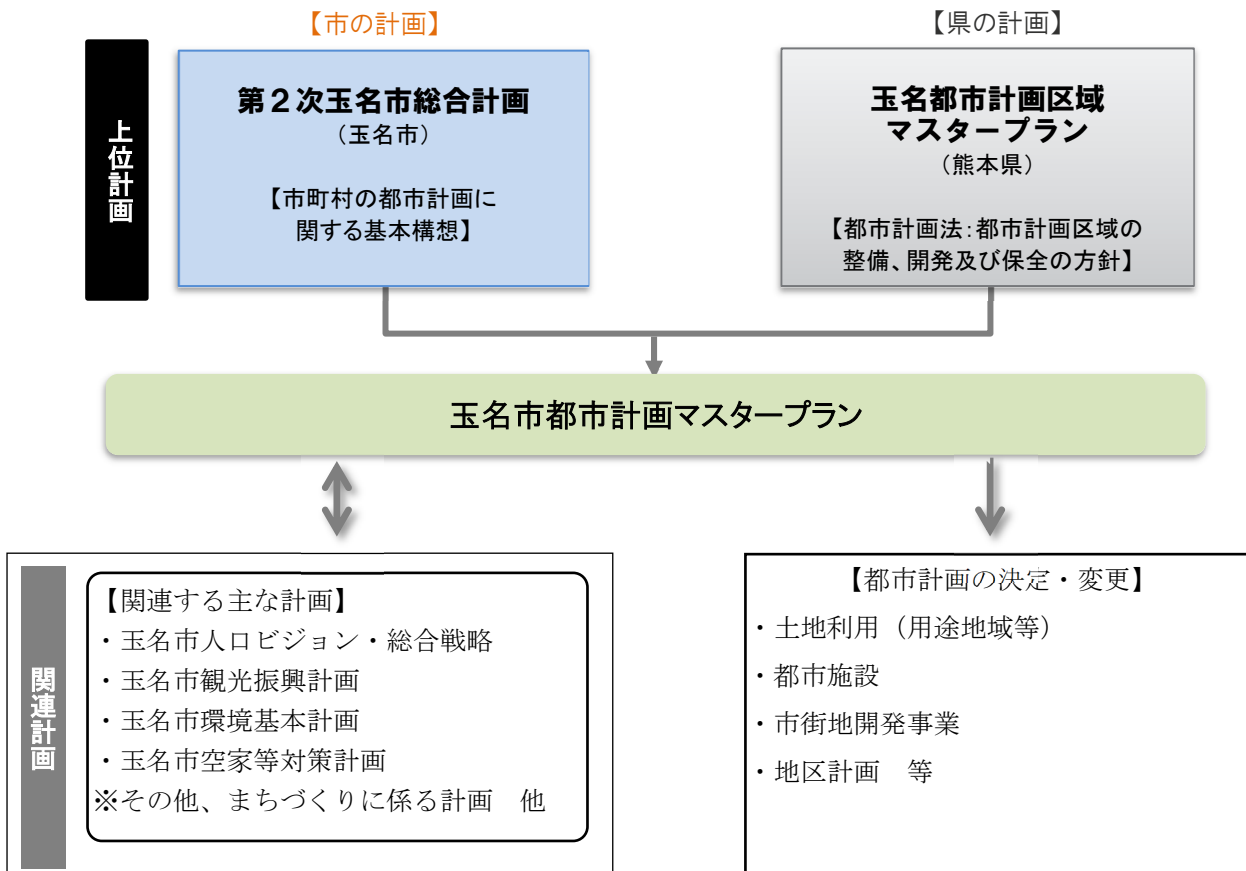
今後、本市の都市構造に大きな変化が見込まれる中、地域特性に応じた土地利用や都市施設等の配置の根拠となる将来都市像を明らかにする必要があります。そのような考えのもと、将来都市像の実現に向けて個別の計画相互の調整や指針となる「玉名市都市計画マスタープラン」を見直すこととしました。

2. 都市計画マスタープランとは

都市計画マスタープランは、玉名市の今後のまちづくりの方向性を具体的に示し、住民と方向性を共有しながら都市計画を推進していくための、いわば「[都市計画行政の行動指針](#)」となります。

都市計画マスタープランは、第 2 次玉名市総合計画や熊本県が作成する玉名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）に即して定める必要があります。

市が定める都市計画は、都市計画マスタープランに即したものでなければならぬため、既に定めている都市計画や、今後定めようとしている都市計画は、都市計画マスタープランに位置づける必要があります。なお、住民とまちづくりの方向性を共有できるように、住民にとってわかりやすい計画にすることが大切です。



※都市計画マスタープランの法律上の位置づけ

都市計画マスタープランは、[都市計画法第 18 条の 2 に位置づけられる「市町村の都市計画に関する基本的な方針」に該当する法定計画](#)であり、平成 4 年より、各市町村において、市町村総合計画ならびに県のマスタープラン（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）に即して定めるものとされています。

3. 計画の対象区域

本計画の対象区域は、行政区画全体とします。

都市計画マスタープランは、原則として「都市計画区域」を対象にするものですが、本市は1市3町が合併した都市であることを踏まえ、対象区域を設定しています。

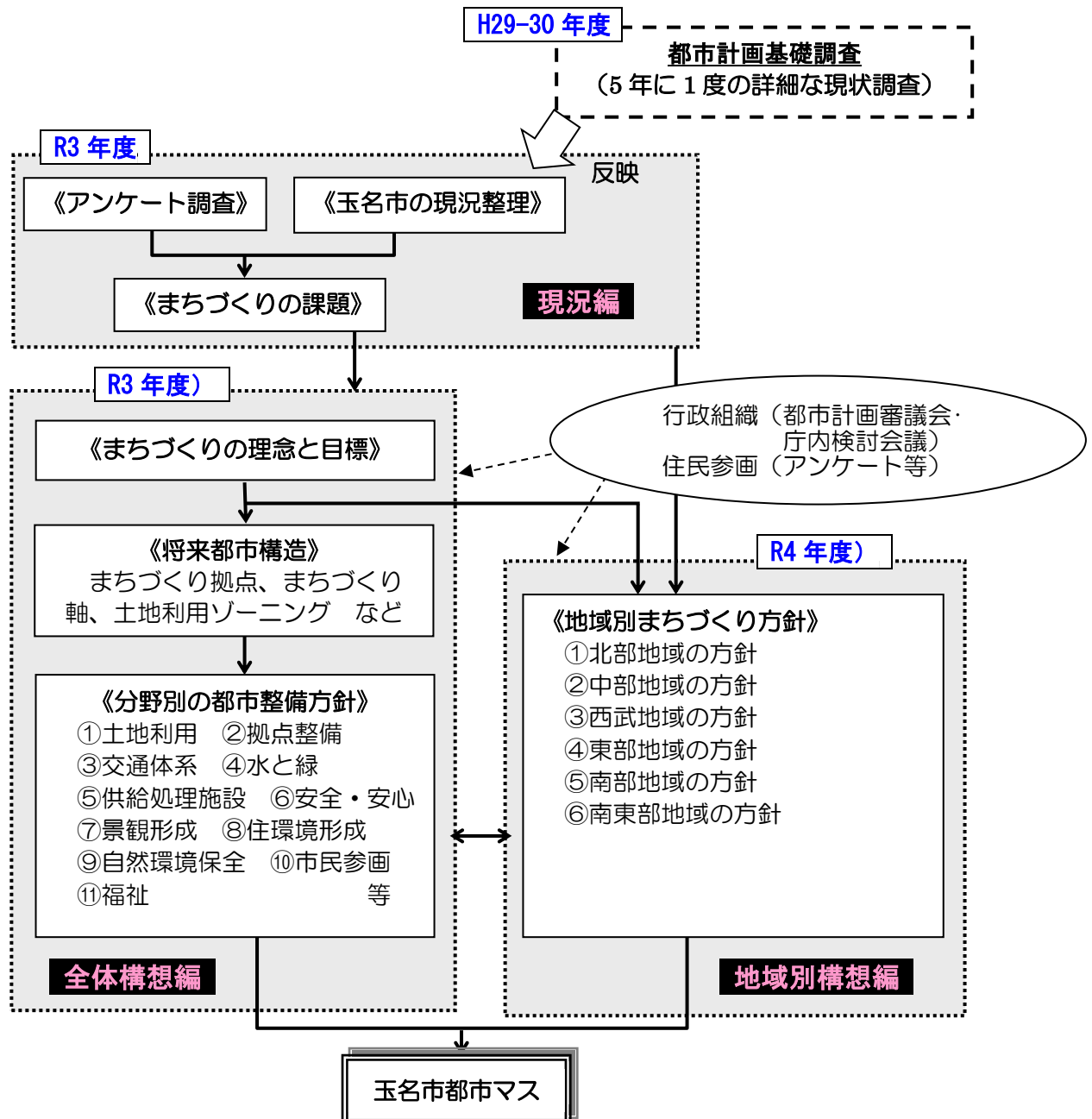
4. 計画の期間

市の都市計画マスタープランは、県の都市計画区域マスタープランに即するとされており、都市計画区域マスタープランの計画期間は、国の「都市計画運用指針」において「概ね20年」と明記されていることから、都市計画マスタープランの計画期間についても「概ね20年」とするのが一般的とされています。

今回の計画期間についても概ね20年とします。

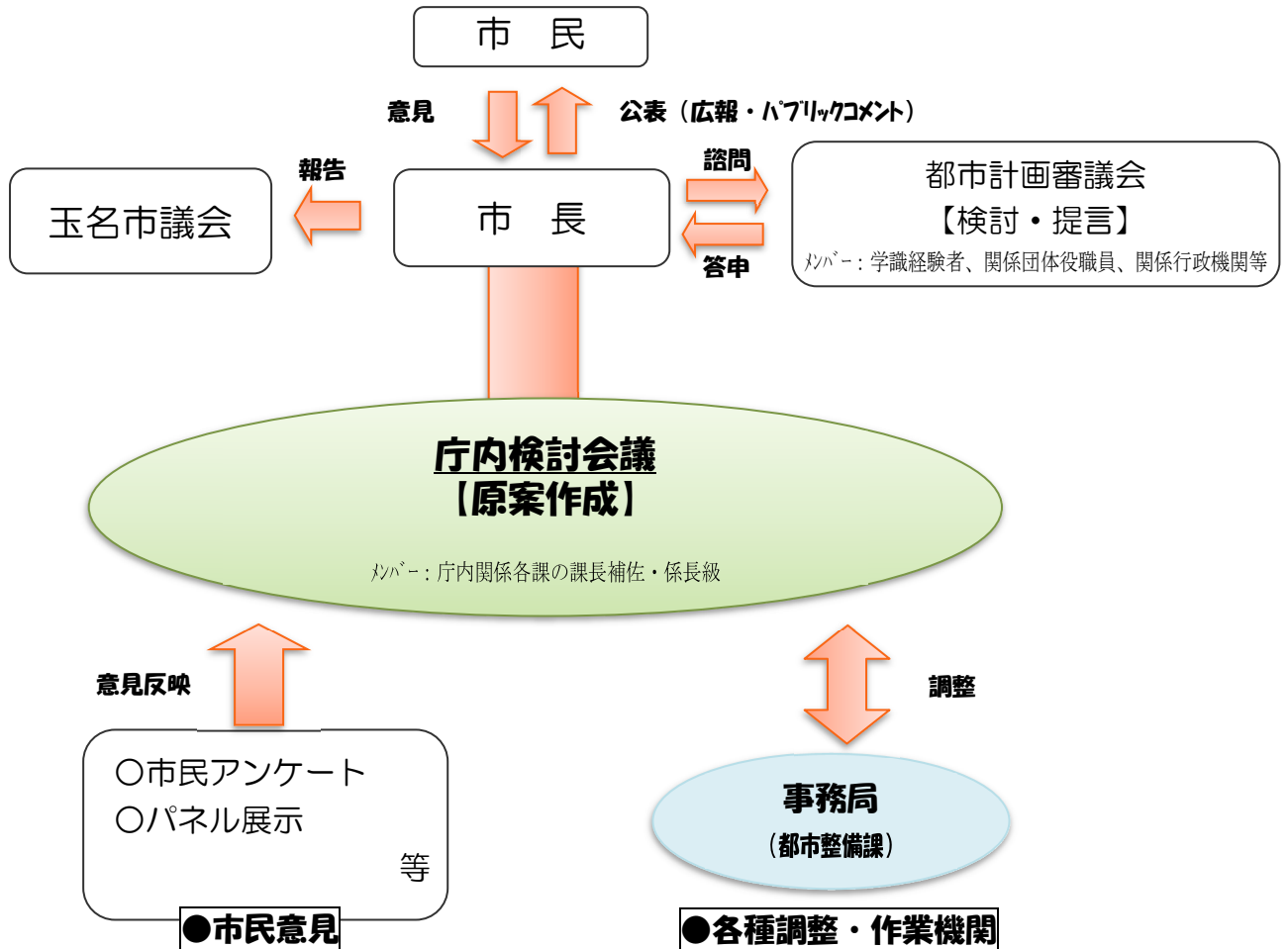
5. 計画の構成

都市計画マスタープランは以下のような構成・手順で検討作業を進めます。



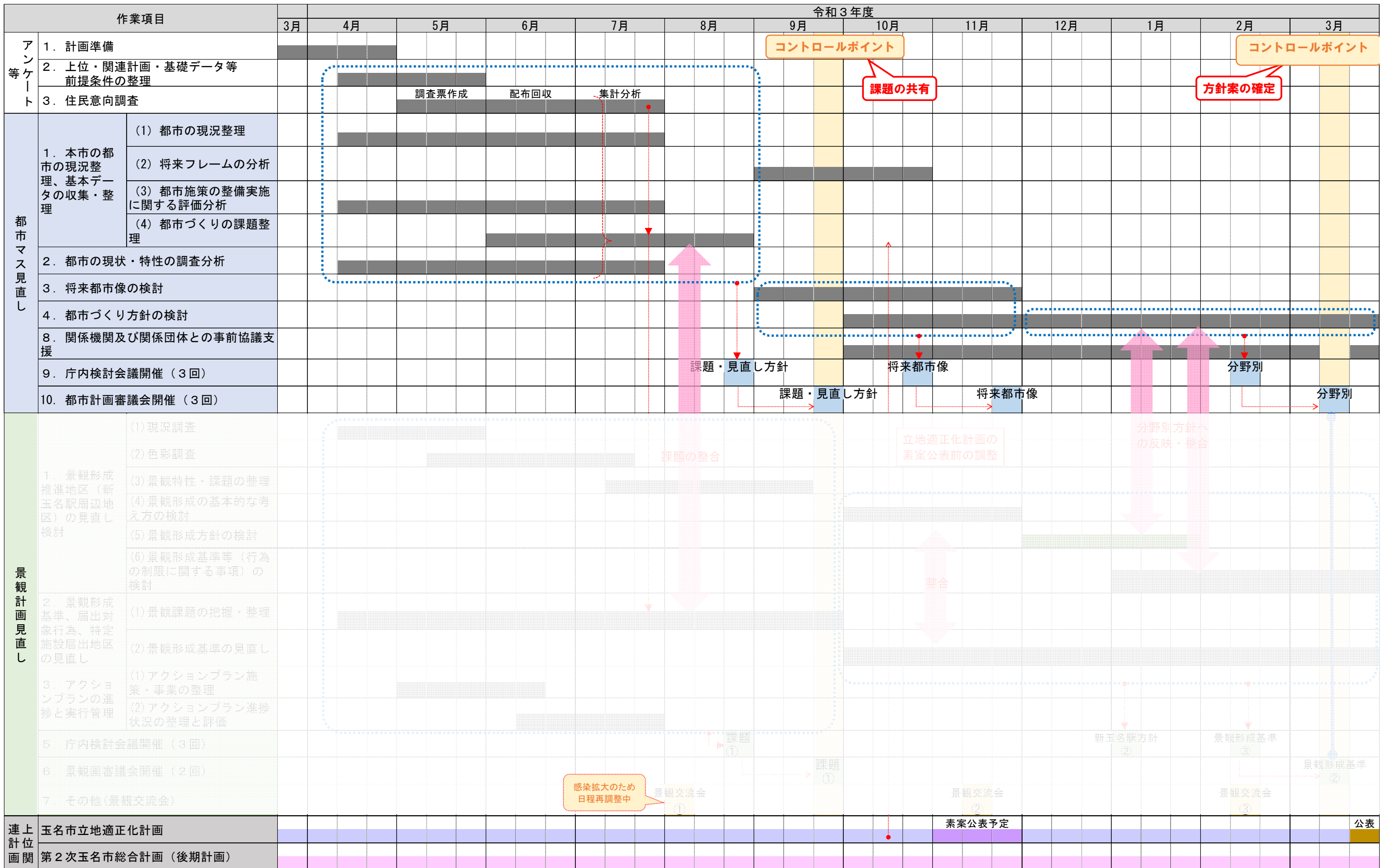
6. 計画の策定体制

都市計画マスタープラン策定にあたっては、「都市計画審議会」と「庁内検討会議」の2つの組織を中心に検討します。「都市計画審議会」では、学識経験者、関係団体役職員、関係行政機関職員などにより構成され、計画案に対する検討・提言などの役割を担い、「庁内検討会議」は、庁内の課長補佐・係長級により構成され、計画案の実質的な策定・検討主体としての役割を担います。



7. 計画策定のスケジュール

工程表 [令和3年度]



※今後の庁内検討会議、都市計画審議会については、景観計画との合同開催を基本とするため、スケジュールが前後する可能性があります。

工程表 [令和4年度]

作業項目		令和4年度												
		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
共通	4. パブリックコメント支援	都市マス (全体構想)					コントロールポイント		景観計画		都市マス			
	6. 地域別構想の整理													
都市マス見直し	5. 実現化方策の検討													
	7. 計画素案の取りまとめ													
	8. 関係機関及び関係団体との事前協議支援													
	9. 庁内検討会議開催 (3回)			地域別 1					地域別 2, 実現化				まとめ	
10. 都市計画審議会開催 (3回)				地域別 1					地域別 2, 実現化				まとめ	
景観計画見直し	1. 景観形成推進地区(新玉名駅周辺地区)の見直し検討	(7)景観形成方針(案)及び行為の制限に関する事項(案)の作成												
	2. 景観形成基準、届出対象行為、特定施設届出地区の見直し	(8)住民説明会の開催支援												
	3. 届出対象行為の見直し	(3)届出対象行為の見直し												
	4. 特定施設届出地区の見直し・追加	(4)特定施設届出地区の見直し・追加												
	4. 計画素案及び景観条例改正案の取りまとめ													議会上程
	5. 庁内検討会議開催 (3回)													
	6. 景観審議会開催 (2回)													
7. その他(景観交流会)														
連上計位画関	玉名市立地適正化計画													
	第2次玉名市総合計画(後期計画)	公表												

※今後の庁内検討会議、都市計画審議会については、景観計画との合同開催を基本とするため、スケジュールが前後する可能性があります。

8. 都市計画審議会の予定・内容

◇令和3年度 第2回都市計画審議会（令和3年9月27日）

- 〔内容〕①都市計画マスタープランの策定の目的等の共有
②現況と課題の共有
③市民アンケート調査結果の共有
④今後の策定スケジュールの共有

◇令和3年度 第3回都市計画審議会

- 〔内容〕①基本構想（都市づくりの理念・目標・将来都市構造）の方向性について協議
※玉名市の現況、都市づくりの動向や住民アンケート結果をうけて、都市づくりの基本的課題を明らかにし「都市づくりの理念（目指すべき将来像）」を検討するとともに、「都市づくりの目標」や「将来都市構造」について検討する。

◇令和3年度 第4回都市計画審議会

- 〔内容〕①基本構想修正案の確認
②全体構想（分野別まちづくり方針）の方向性について協議
※基本構想に基づき、土地利用、拠点整備、交通体系、水と緑、供給処理施設、安全・安心、景観形成、住環境形成、自然環境保全、市民参画、福祉など分野別に都市計画の基本的な方針を検討する。

◇令和4年度 第1回都市計画審議会

- 〔内容〕①全体構想修正案の確認
②地域別構想の方向性について協議
※全体構想に基づき、地域別の現況特性・課題を踏まえた地域別のまちづくり構想を検討する。

◇令和4年度 第2回都市計画審議会

- 〔内容〕①地域別構想修正案の確認
②実現化方策について協議
※策定された都市計画マスタープランを実現化する各施策を整理し、実現化方策を検討する。

◇令和4年度 第3回都市計画審議会

- 〔内容〕最終まとめとして、都市計画マスタープラン素案の確認を行う。

参考. 都市計画とは

都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための「土地利用」「都市施設」「市街地開発事業」に関する計画です。土地利用に関する計画として用途地域や地区計画、都市施設に関する計画として都市計画道路や都市計画公園、市街地開発事業として土地区画整理事業などを定めます。

都市計画の概要

○土地利用に関する計画

土地の利用方法や建物の建て方のルールに関する計画です。

(例:用途地域、地区計画 など)

○都市施設に関する計画

道路、公園、下水道などの都市施設に関する計画です。

(例:都市計画道路、都市計画公園、公共下水道 など)

○市街地開発事業に関する計画

新たな市街地の開発や旧来の市街地の再開発などに関する計画です。





(例:土地区画整理事業、市街地再開発事業 など)

都市計画の主な用語の説明

○地域地区

地域地区とは、健康で住みやすく効率的な土地利用を実現するために、建築物等について規制・誘導を行う制度であり、主なものに「用途地域」があります。

用途地域とは、機能的な都市活動の推進や良好な都市環境の形成を図るため、住居、商業、工業といった土地利用毎に建築物の用途、形態などを規制する地域です。

用途地域の例 (全部で13種類 (「熊本県の都市計画第5章p.22」参照))	
第1種低層住居専用地域  低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅、小中学校などが建てられます。	第1種住居地域  住居の環境を守るための地域です。3000㎡までのお店、事務所、ホテルなどは建てられます。
商業地域  銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模な工場も建てられます。	工業地域  どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

○地区計画

地区計画とは、それぞれの地区にふさわしいまちづくりを進めるために、住民参加のもとに地区の道路・公園の位置、建築物や緑化のルールなどを定めるものです。

地区計画で定められるまちづくりのルール
<ul style="list-style-type: none"> ・地区施設(生活道路、公園、広場、遊歩道など)の配置と規模 ・建物の建て方や街並みのルール (用途、容積率、建ぺい率、高さ、敷地規模、セットバック、デザイン、生垣化 など) ・保全すべき植林地 など

○都市施設

都市施設とは、道路、公園、下水道など、都市で生活するのに必要な施設を言います。

都市計画では、都市の現状と将来の見通しを考慮して、必要な施設の位置や規模などを計画的に定めます。

都市施設の種類
<ul style="list-style-type: none"> ・交通施設(道路、駐車場等) ・公共空地(公園、緑地等) ・供給処理施設(下水道、ごみ焼却場等) ・河川・運河・水路 ・教育文化施設(学校、図書館等) ・医療施設(病院等) ・社会福祉施設(保育所等) ・市場・と畜場・火葬場 など

○市街地開発事業

市街地開発事業とは、まちを新しく創ったり、古いまちを造りかえたりするため、一定の区域を対象に、道路・公園などの公共施設と宅地・建築物などを一体的・総合的に整備する事業の総称をいいます。都市計画では、事業施行区域、公共施設の配置や宅地の利用計画などを定めます。

市街地開発事業の種類
<ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業 ・市街地再開発事業 など