

第 1 章

都市計画とマスタープラン

- I 都市計画とは
- II 都市計画マスタープランとは

I 都市計画とは

1 都市計画法について

まちには、多くの人が集まり、生活をしています。もし、ルールのないまま、それぞれが自由気ままに、土地を使ったり、建物を建てるとどうなるでしょうか。

曲がりくねった道路、猫の額ほどの公園、住宅や工場等が無秩序に建ち並ぶ市街地など、住みにくいまちになってしまいます。

そこで、秩序ある都市づくりを進めるためには、土地の利用や建物の建て方などについて、一定のルールを定めていかなければなりません。

このまちづくりのルールを都市計画といい、都市計画法に基づき法的に定められています。

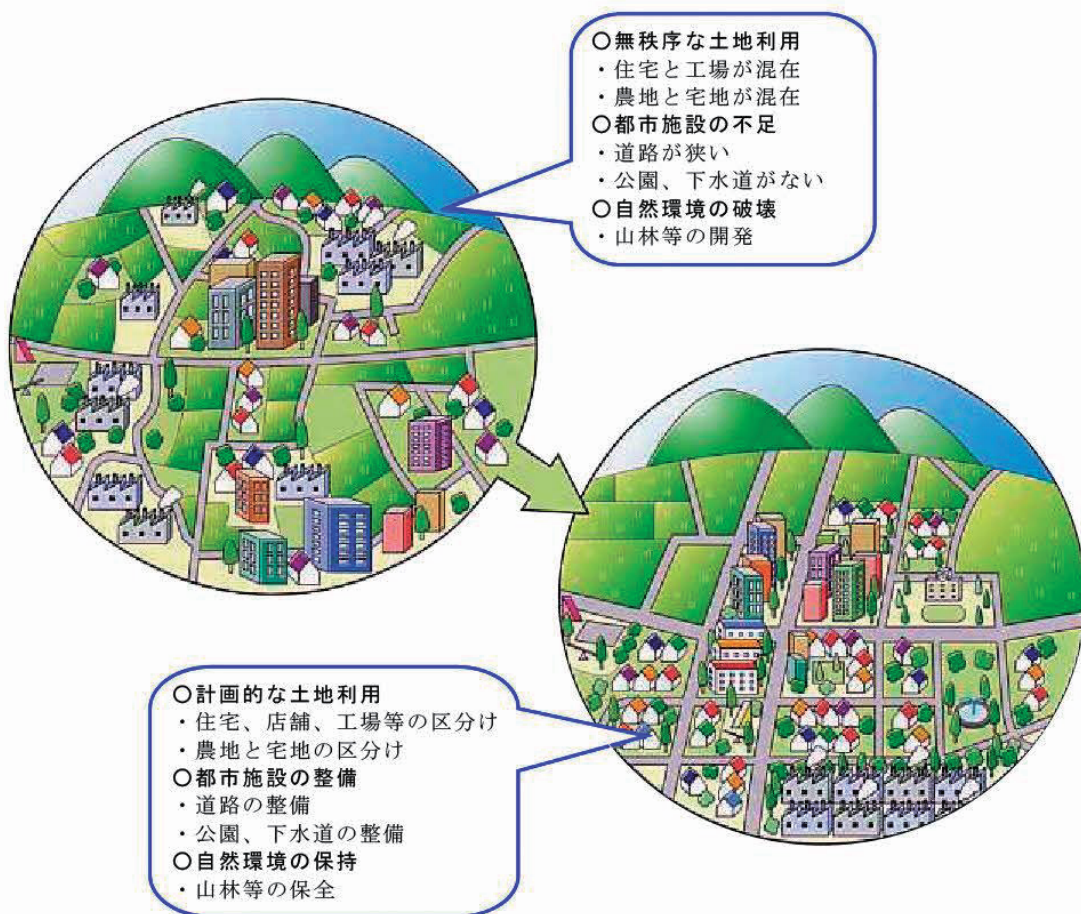
<都市計画法の目的と基本理念>

■ 都市計画法の目的

都市計画という「まちづくりのルール」によって、まちの健全な発展と秩序ある整備を図り、快適で住み良い都市空間をつくりだすこと

■ 都市計画法の理念

農地や山林・漁業等と調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活や機能的な都市活動の確保並びに適正な制限のもと合理的な土地利用を図ることを基本理念とする

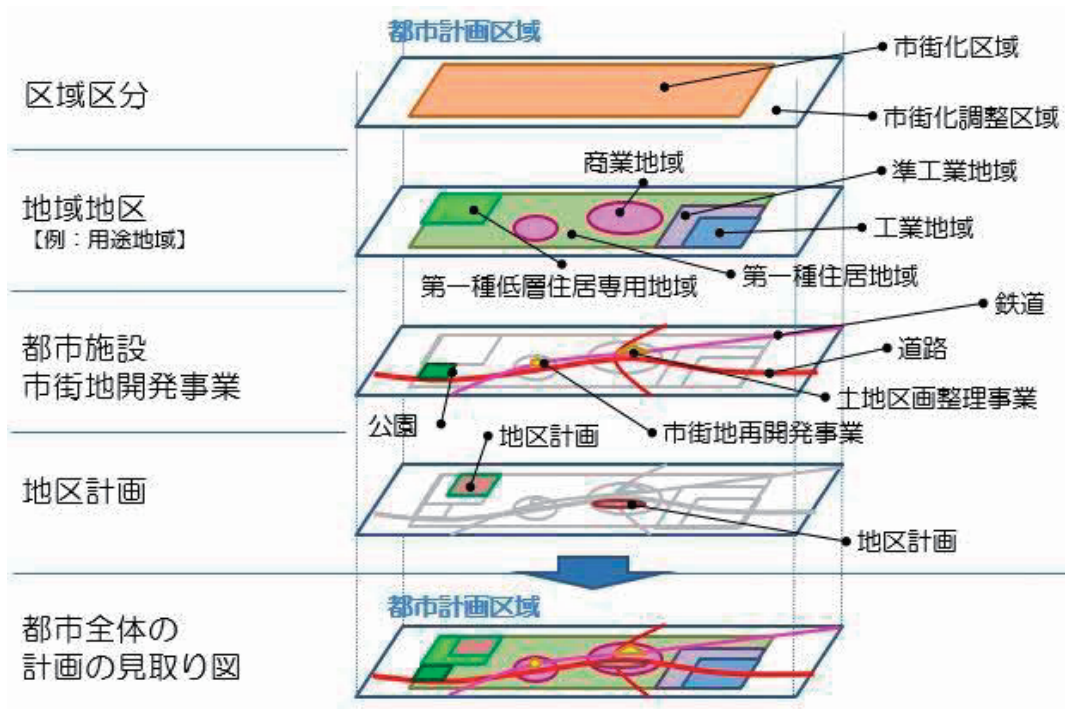


2 都市計画の構成

都市計画は、大きく分けて「土地利用に関する計画」、「都市施設の整備に関する計画」、「市街地開発事業に関する計画」の3つで構成されます。

区分	概要
土地利用に関する計画	生活環境や業務利便性の向上、自然環境の保全などを図るため、土地の利用や建物の建て方についてのルールを定めるもの (例：用途地域、防火地域など)
都市施設の整備に関する計画	道路・上下水道・公園など、生活の根幹を支え、都市の骨格となる施設の整備について定めるもの
市街地開発事業に関する計画	公共施設と宅地または建築物の整備を一体的に行う、総合的な事業計画について定めるもの (例：土地区画整理事業、市街地再開発事業、工業団地造成事業など)

この他に、区域を更に限定して土地利用や都市施設に関する規定を定めたものが地区計画であり、これらを重層的に重ね合わせることで都市全体の計画の見取り図を示します。



3 都市計画を定める区域

① 都市計画区域とは

都市計画区域とは、都市計画法が適用される区域であり、自然、社会的条件、人口、土地利用、交通量などを勘案し、一体の都市として総合的に整備・開発及び保全する必要がある区域のことです。

この区域は、関係市町村と北海道都市計画審議会の意見を聞き、国土交通省大臣の同意を得て北海道が指定するものであり、道内には本町をはじめとする 99 市町に 79 区域が指定されています。

② 都市計画区域の線引きについて

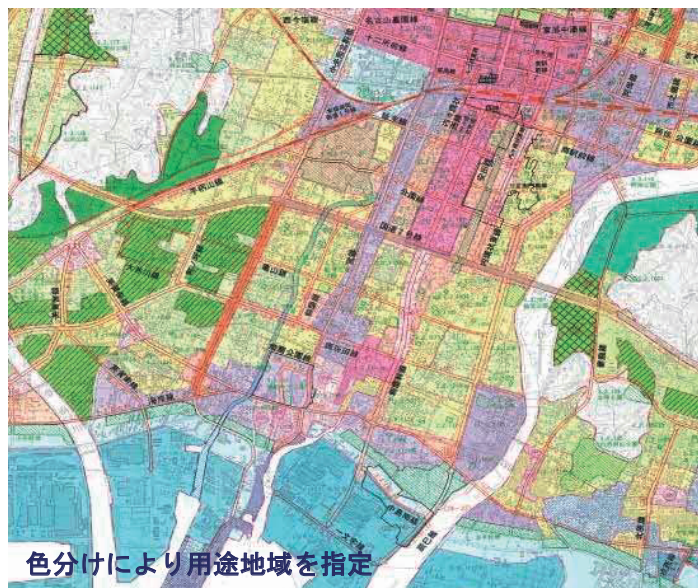
都市計画区域は大きく分けて、市街化区域と市街化調整区域に区域区分（線引き）されている「線引き都市計画区域」と、区域区分されていない「非線引き都市計画区域」があり、本町は「線引き都市計画区域」となっています。

③ 用途地域について

住居、商業、工業といった土地利用は、似たようなものが集まっていると、それぞれにあった環境が守られ、効率的な活動を行うことができますが、種類の異なる土地利用が混ざっていると、互いの生活環境や業務の利便が悪くなります。

そこで、都市計画では、土地の利用形態に応じて 13 種類に区分し、これを「用途地域」として定めています。用途地域が指定された地域では、建てられる建物の種類が決められており、これにより土地利用に応じた環境の確保が図られています。

本町では、都市計画区域（9,858ha）の約 11%にあたる 1,092.7ha に用途地域を指定しています。

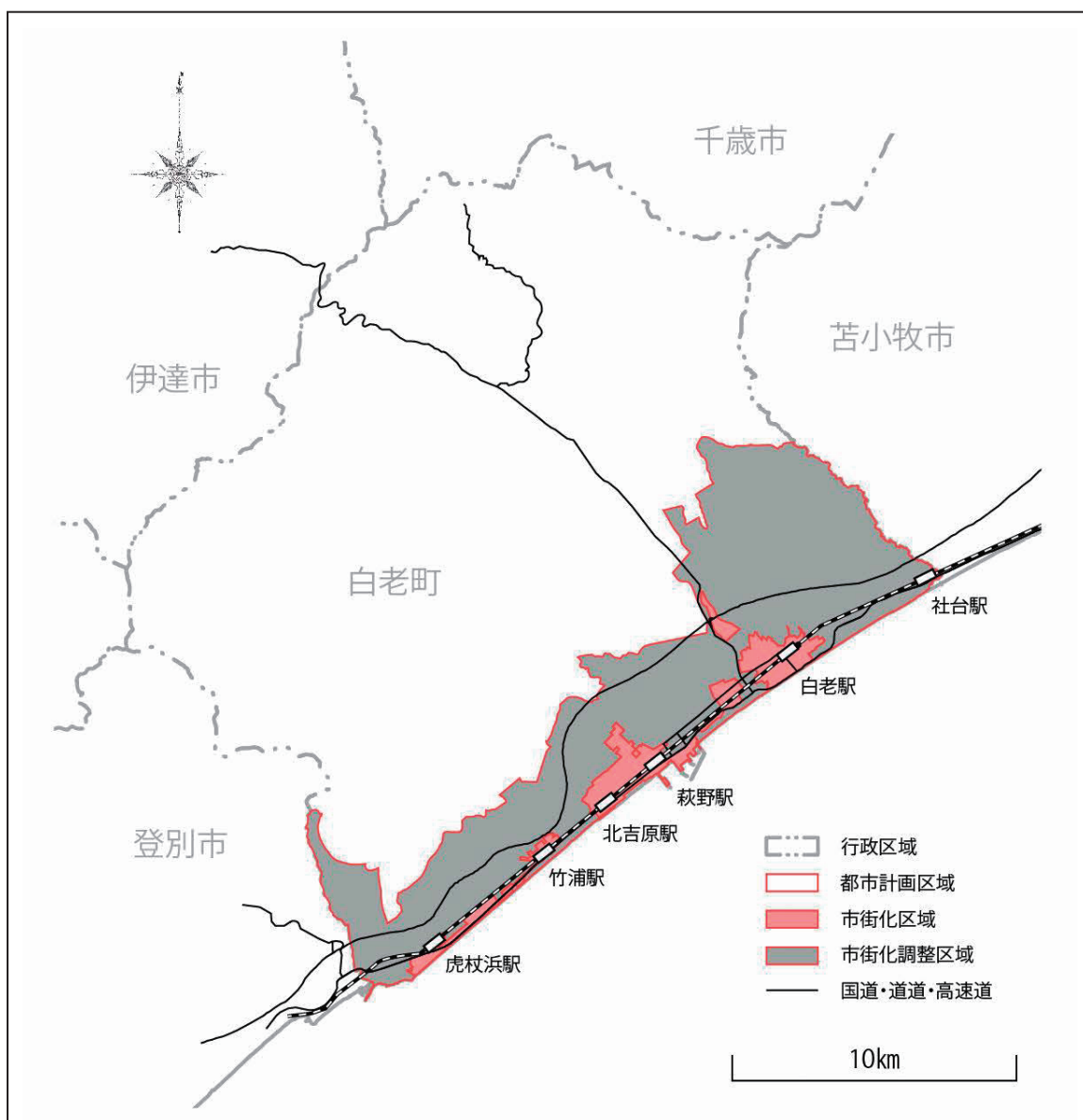


都市計画図
(イメージ)

4 都市計画区域及び市街化区域・市街化調整区域の指定状況

白老町における都市計画区域及び市街化区域・市街化調整区域の指定状況は以下のとおりです。

区分	面積	決定変更年月日
都市計画区域	9,858 ha	昭和40年7月7日(当初) 平成10年12月18日(最終)
市街化区域	1,094 ha	昭和48年12月28日(当初)
市街化調整区域	8,764 ha	令和3年3月23日(最終)



II 都市計画マスタープランとは

1 計画策定の背景と目的

白老町では、平成 24 年度に白老町都市計画マスタープランを改定し、目指すべき都市像の実現に向けて、まちづくりの基本方針を掲げながら、都市計画に関する様々な取組みを推進してきました。計画改定から概ね 10 年が経過しましたが、人口減少や少子高齢化の急速な進展を背景に、低密度な市街地形成の進行や都市インフラの老朽化、社会保障関連経費等の増大による行財政運営のひっ迫、ウポポイ開業後の新たなまちづくりへの対応など、様々な課題が顕在化し、その対応に向けた取組みが必要となっています。

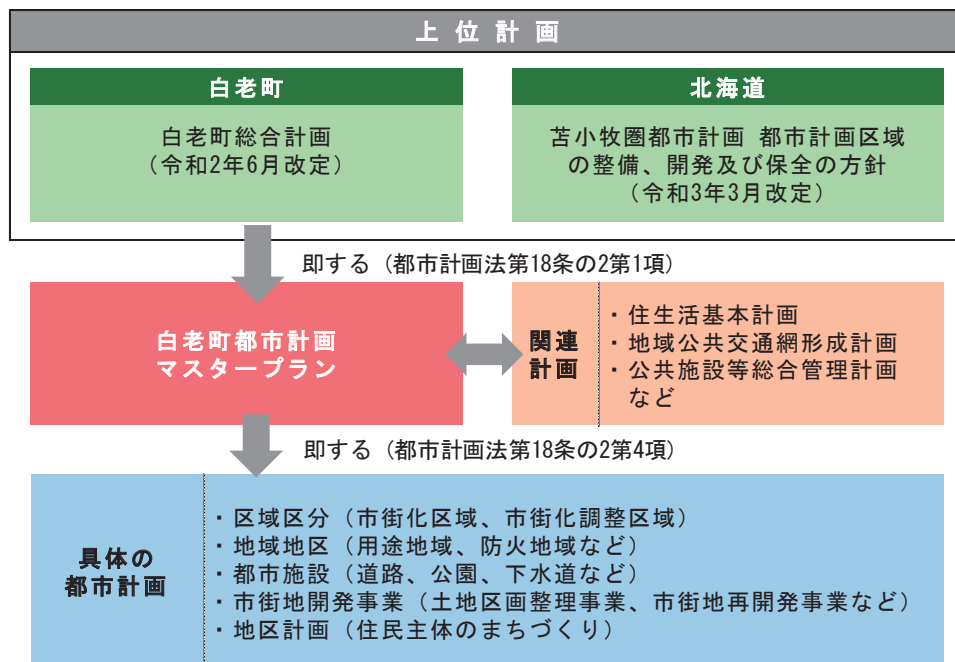
こうした社会環境の変化の中、これからも持続可能な都市であり続けるためには、従来の成長拡大型の都市づくりから成熟型の都市づくりへの転換が求められています。

一方、国は平成 26 年 8 月に都市再生特別措置法を改正し、コンパクト・プラス・ネットワークを基軸としたまちづくりを促進するための「立地適正化計画制度」を創設するとともに、北海道においても令和 3 年 11 月に「コンパクトなまちづくりに向けた基本方針」を見直し、安全・安心で魅力ある持続可能な都市形成を目指しています。

本町ではこうした国や北海道の動向を踏まえ、上位計画に即した都市の将来像の具現化と、現下の社会経済情勢に対応したまちづくりを推進していくため、令和 4 年度を初年度とする次期マスタープランを策定することとしました。

2 計画の位置づけ

都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（市町村マスタープラン）のことであり、都市の将来像や整備方針を明確にし、町民、事業者、行政がそれらを共有しながら、長期的かつ総合的な都市づくりを推進するための指針となるものです。本計画の策定にあたっては、まちの上位計画である総合計画と北海道が定める都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）に即して策定します。



3 計画の役割

都市計画マスタープランが果たす役割は以下のとおりです。

(1) 都市の将来像とその実現に向けた基本方針を示すもの

まちづくりを進めていくための共通ビジョンとして、都市全体の将来像とその実現に向けた基本方針等を示すもの

(2) 具体的な都市計画や事業計画の決定・変更の指針となるもの

区域区分や地域地区、都市施設、市街地開発事業などの具体的な都市計画や事業計画を決定・変更するうえでの指針となるもの

(3) 都市計画の総合性・一体性の確保を図るもの

個々の都市計画の相互調整を図り、都市全体として総合的かつ一体的な都市づくりを可能とするための指針となるもの

(4) 住民主体のまちづくりを促進させるもの

まちづくりの主体となる住民や事業者に対して、個々の事業への理解促進を図り、各主体による積極的なまちづくりを促進させるもの

4 計画対象区域

都市計画マスタープランの対象区域については、都市計画区域外も含めた白老町全域とします。

5 本町における計画策定の変遷

本町の都市計画マスタープランは、平成16年度に第1次となる白老町都市計画マスタープランを策定し、その後、平成24年度に目標年次を令和5年度とする第1次白老町都市計画マスタープラン改定版として計画内容の見直しを図りました。

今回は第2次白老町都市計画マスタープランとして全面改定するものであります。



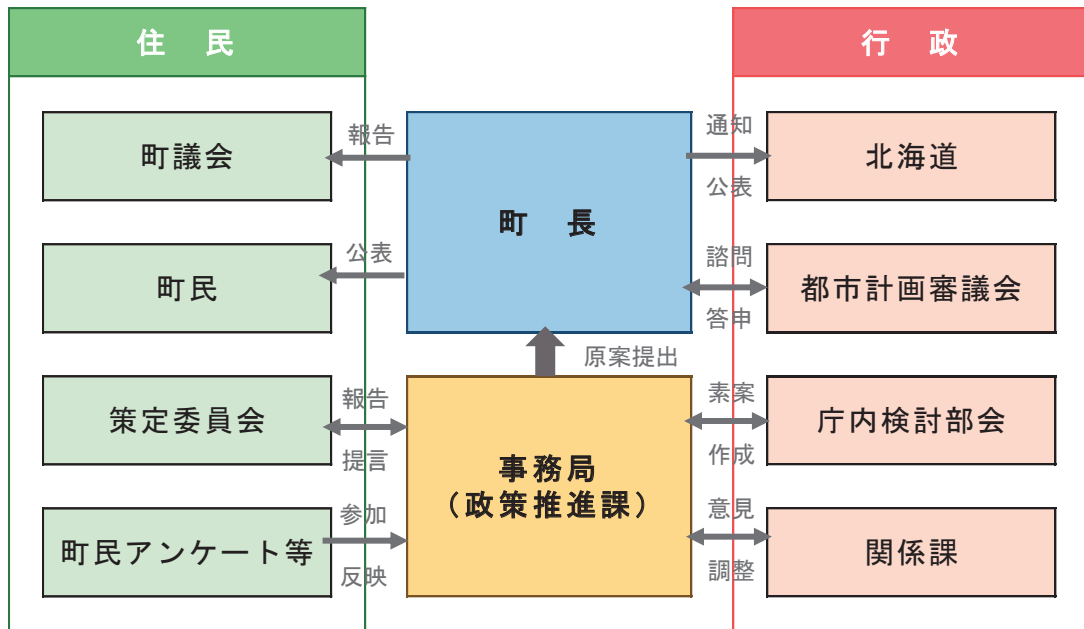
6 目標年次

目標年次 2041 (令和23) 年度
中間見直し 2031 (令和13) 年度 (10年後に見直し)

都市計画マスタープランは、都市計画に関わる将来ビジョンを示すものであり、長期的展望に基づき策定されるべき計画であることから、20年後の2041(令和23)年度を目標年次とします。また、社会情勢の変化や総合計画等の整合性を図るため、10年後の2031(令和13)年度を中間年次として計画の見直しを行います。

7 策定体制

関係課長で構成した庁内検討部会と、学識経験者や町民の代表者などで構成した策定委員会で検討を進め、町民アンケートなどでいただいた意見を踏まえながら、都市計画マスタープランの原案を作成し、その後、都市計画審議会に諮り策定します。



8 計画の構成

白老町都市計画マスタープランは、以下の構成によって策定します。

1章	都市計画とマスタープラン	都市計画法の概要をはじめ、マスタープランの目的や役割、見直しの背景、計画の期間など、計画の概要を示します
2章	都市の現状把握	本町を取り巻く社会経済情勢や住民意向を踏まえ、まちづくりの主要課題と今後の方向性を示します
3章	全体構想（都市づくりの基本方針）	都市づくりの理念や目標、将来都市構造を設定し、本町が目指す都市づくりの基本方針を5つの分野ごとに示します
4章	地域別構想（地域づくりの基本方針）	地域ごとの課題に応じた身近な地域づくりの目標及び方針を示します
5章	計画の実現に向けて	町民と事業者、行政との協働の都市づくりに向けた役割分担や計画策定後の進行管理にあたっての基本的な考え方を示します