

都市計画制度の概要 及び都市計画審議会について

第90回 長野市都市計画審議会

令和6年8月9日

都市整備部 都市計画課

1 都市計画行政をめぐる社会背景

1-(1) 地方都市をめぐる社会背景

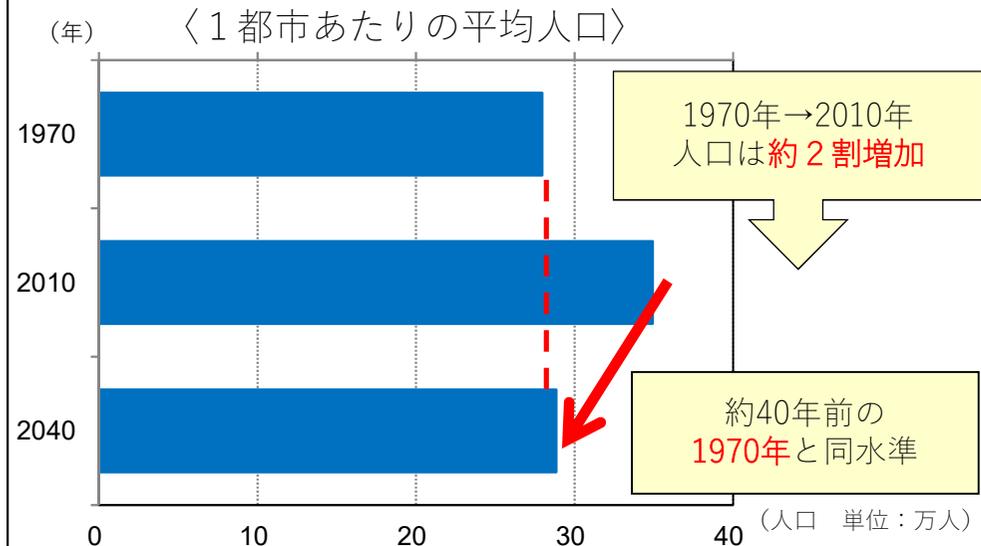
地方都市の現状と課題

- ・急速な人口減少と高齢化に直面し、地域の産業の停滞もあり活力が低下
- ・住宅や店舗等の郊外立地が進み、市街地が拡散・低密度化した都市を形成
- ・拡散した居住者の生活を支えるサービスの提供が将来困難になりかねない状況

こうした状況下で、今後も都市を持続可能なものとしていくためには、都市の部分的な問題への対症療法では間に合わず、都市全体の観点からの取り組みを推進する必要がある。

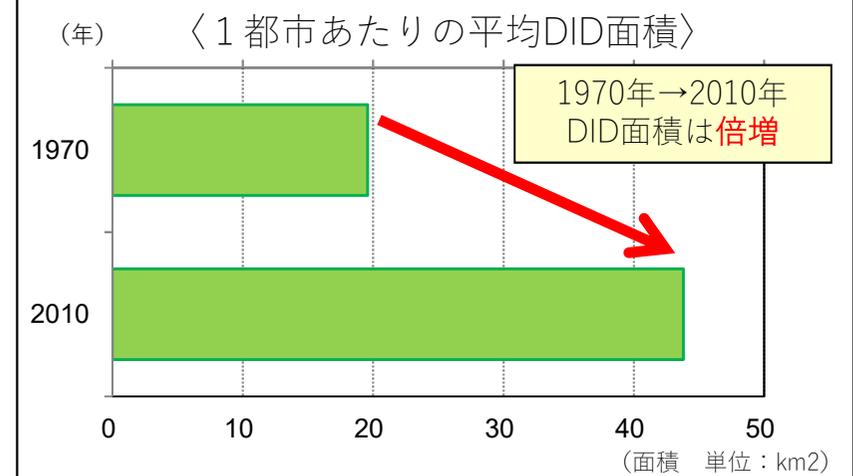
県庁所在地の人口の推移

(三大都市圏及び政令指定都市を除く)



県庁所在地のDID^{*}面積の推移

(三大都市圏及び政令指定都市を除く)



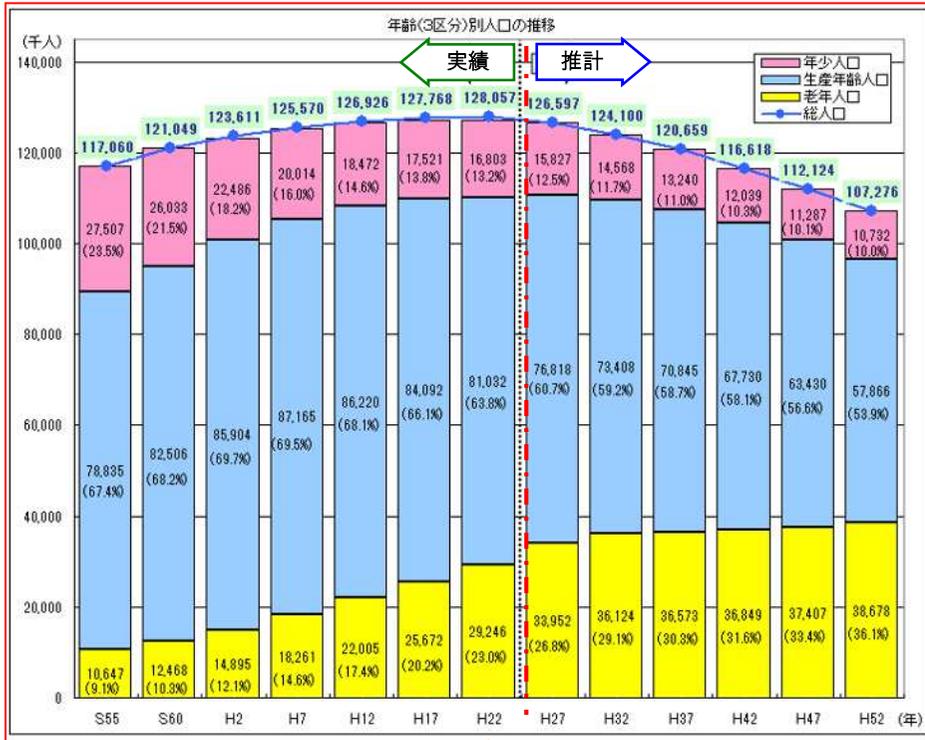
* DID：人口集中地区

出典：国勢調査
国立社会保障・人口問題研究所（平成25年3月推計）

1-(2) 人口減少社会 (人口推計)

全国

長野市



H22ピーク



H12ピーク 387,991人 (国勢調査)

全国の人口推移表

	H22	H32	H42	H52	H52-H22
年少人口 0~14歳	16,803	14,568	12,039	10,732	-6,071
生産年齢人口 15~64歳	81,032	73,408	67,730	57,866	-23,166
老年人口 65歳以上	29,246	36,124	36,849	38,678	9,432
全人口	128,057	124,100	116,618	107,276	-20,781

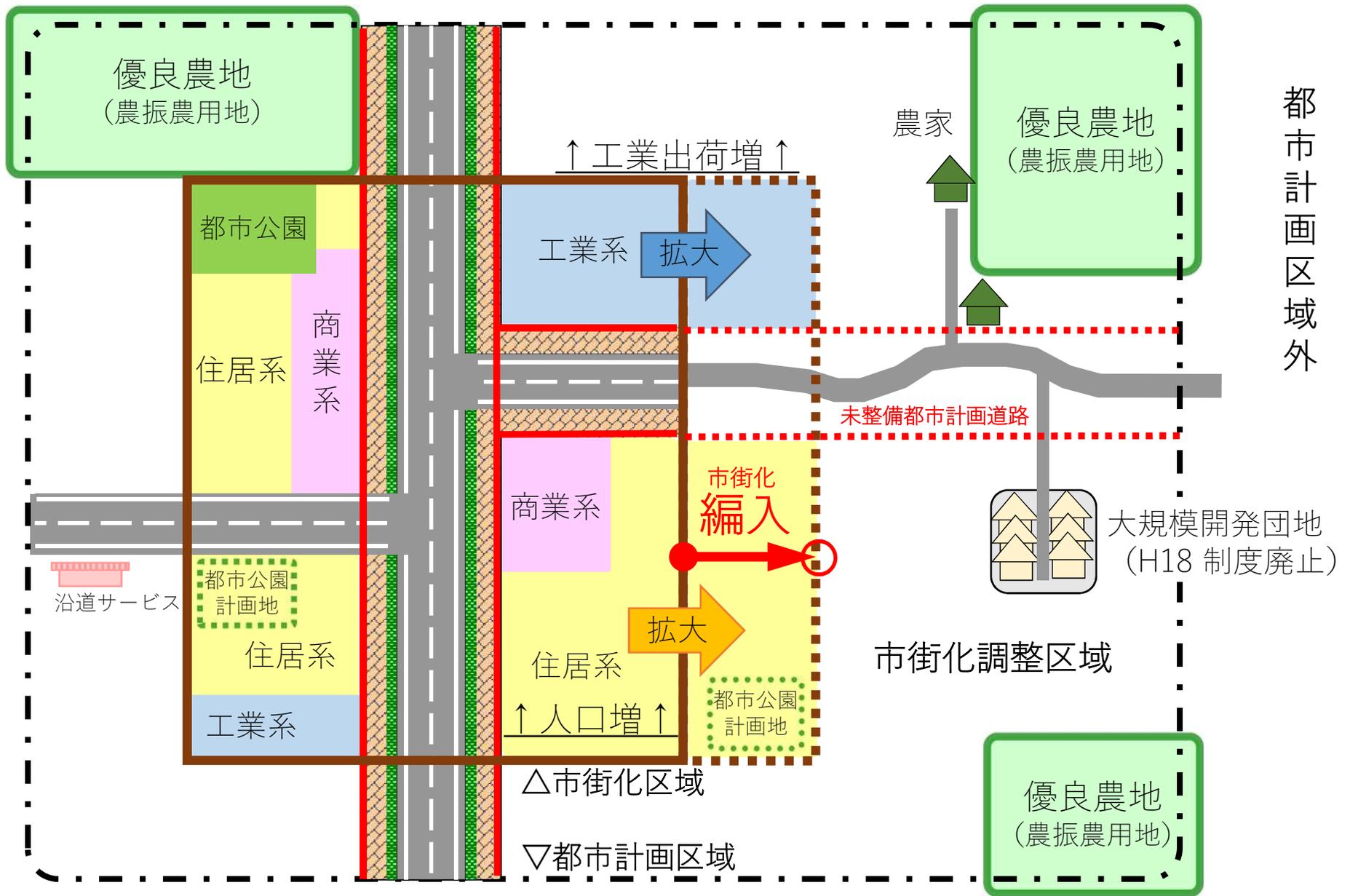
長野市の人口推移表

	H22	H32	H42	H52	H52-H22
年少人口 0~14歳	53,588	44,267	35,389	31,041	-22,547
生産年齢人口 15~64歳	231,802	207,215	186,576	154,845	-76,957
老年人口 65歳以上	94,675	110,080	111,704	115,971	21,296
長野市全人口	381,511	361,562	333,669	301,857	-79,654

【資料】 実績：国勢調査結果、推計：国立社会保障・人口問題研究所 H25.3公表『日本の地域別将来人口推計』

※ 昭和55年から平成22年までの総人口には、年齢不詳が含まれるため、年齢3区分別 人口の合計と一致しない。

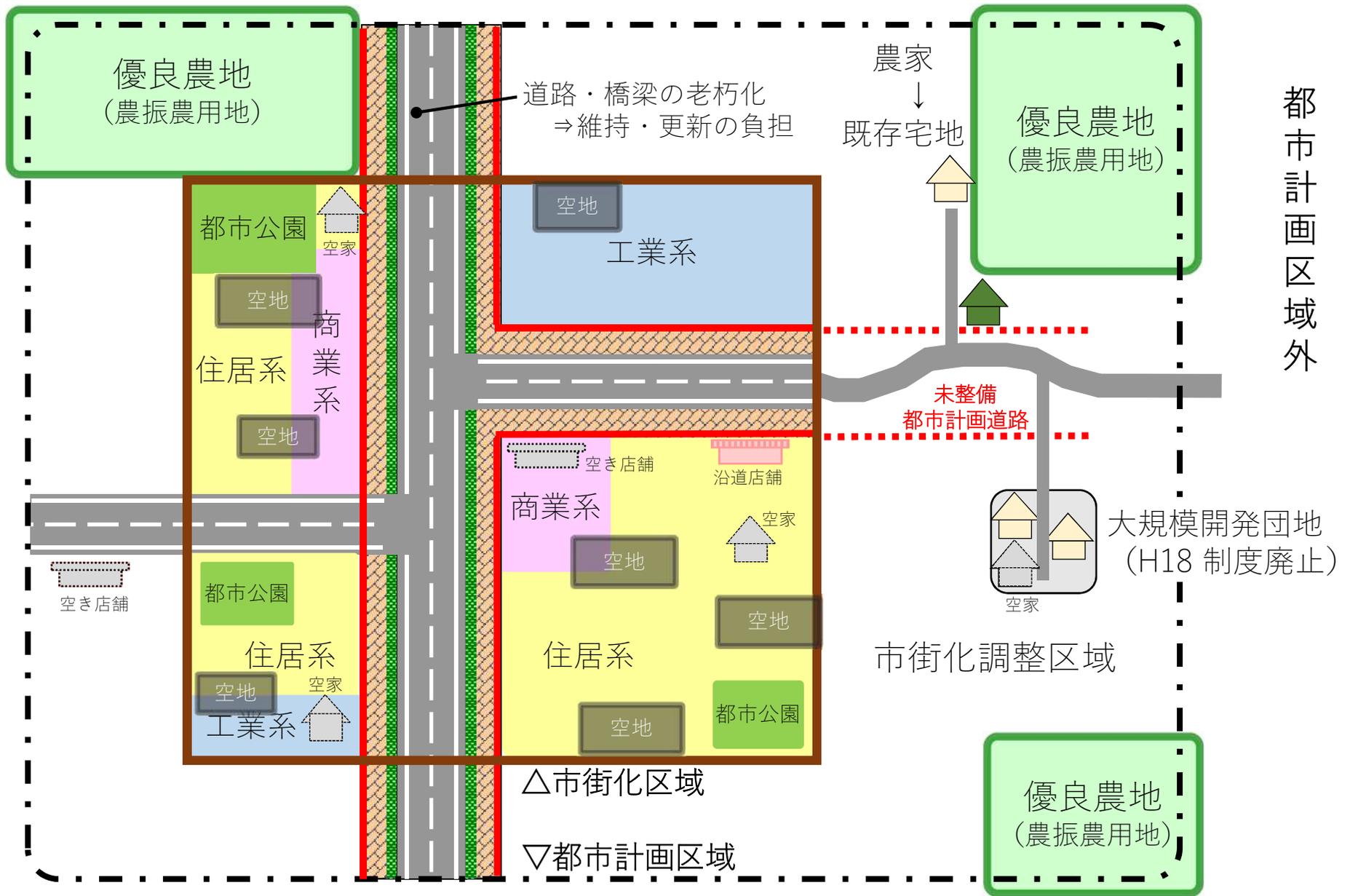
1-(3) 都市人口拡大期イメージ



【課題】 無秩序な拡散的乱開発 “スプロール現象”

【施策】 土地利用規制

1-(4) 都市人口縮小期イメージ



【課題】 スプロール対策 + “都市のスポンジ化”



【施策】 居住・都市機能の集約誘導

都市が抱える課題

都市を取り巻く状況

人口減少・少子高齢化

拡散した市街地

頻発・激甚化する自然災害

■ 都市の生活を支える機能の低下

- 医療・福祉・商業等の生活サービスの維持が困難に
- 公共交通ネットワークの縮小・サービス水準の低下

■ 地域経済の衰退

- 地域の産業の停滞、企業の撤退
- 中心市街地の衰退、低未利用地や空き店舗の増加

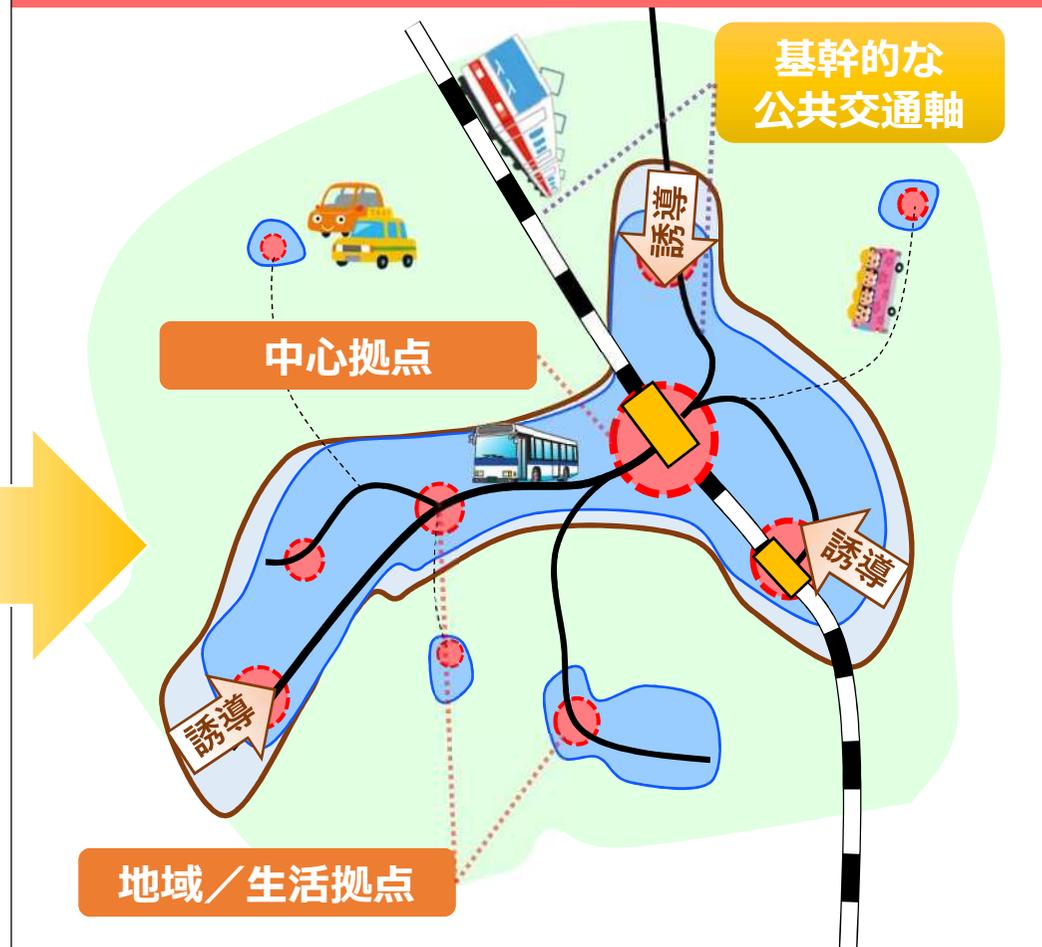
■ 厳しい財政状況

- 社会保障費の増加
- インフラの老朽化への対応

■ 都市部での甚大な災害発生

- 被害額の増加、都市機能の喪失

多極ネットワーク型コンパクトシティの都市構造



都市のコンパクト化により、居住や都市機能の集積を誘導し「密度の経済」を發揮

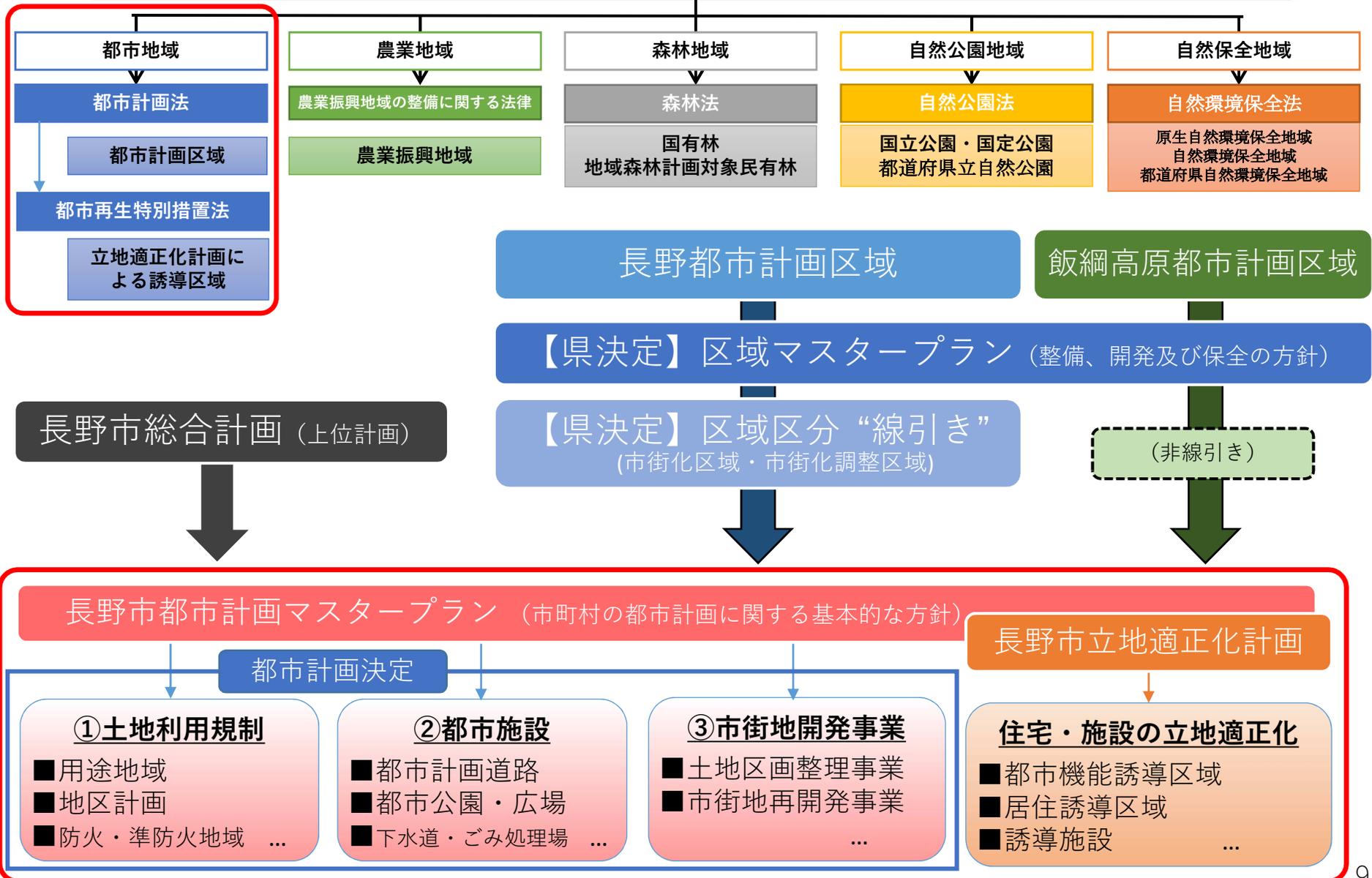
- ・ 生活サービス機能維持や住民の健康増進など、生活利便性の維持・向上
- ・ サービス産業の生産性向上による地域経済の活性化
- ・ 行政サービスの効率化等による行政コストの削減
- ・ 災害リスクを踏まえた居住等の誘導による防災・減災対策

2 都市計画制度について

- ・ マスタープラン
- ・ 立地適正化計画
- ・ 都市計画基礎調査
- ・ 都市計画決定
 - ① 土地利用規制
 - ② 都市施設
 - ③ 市街地開発事業

2-(1) 都市計画制度の位置付け・構造

【国土利用計画法】第6次国土利用計画（全国計画）⇒第5次土地利用基本計画（長野県計画）
 各都道府県の区域を対象に、県域を5つの地域に区分し、土地利用の基本的な方向を示す計画



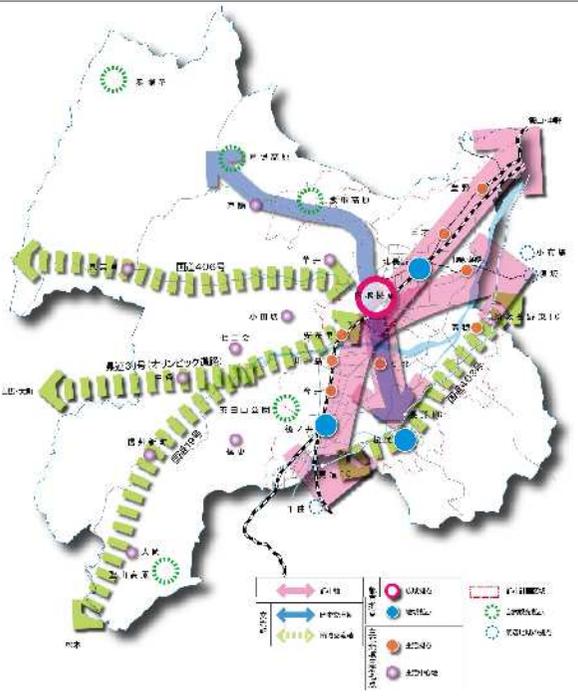
長野市都市計画マスタープラン (長野市 平成29年4月改定)

内容の構成

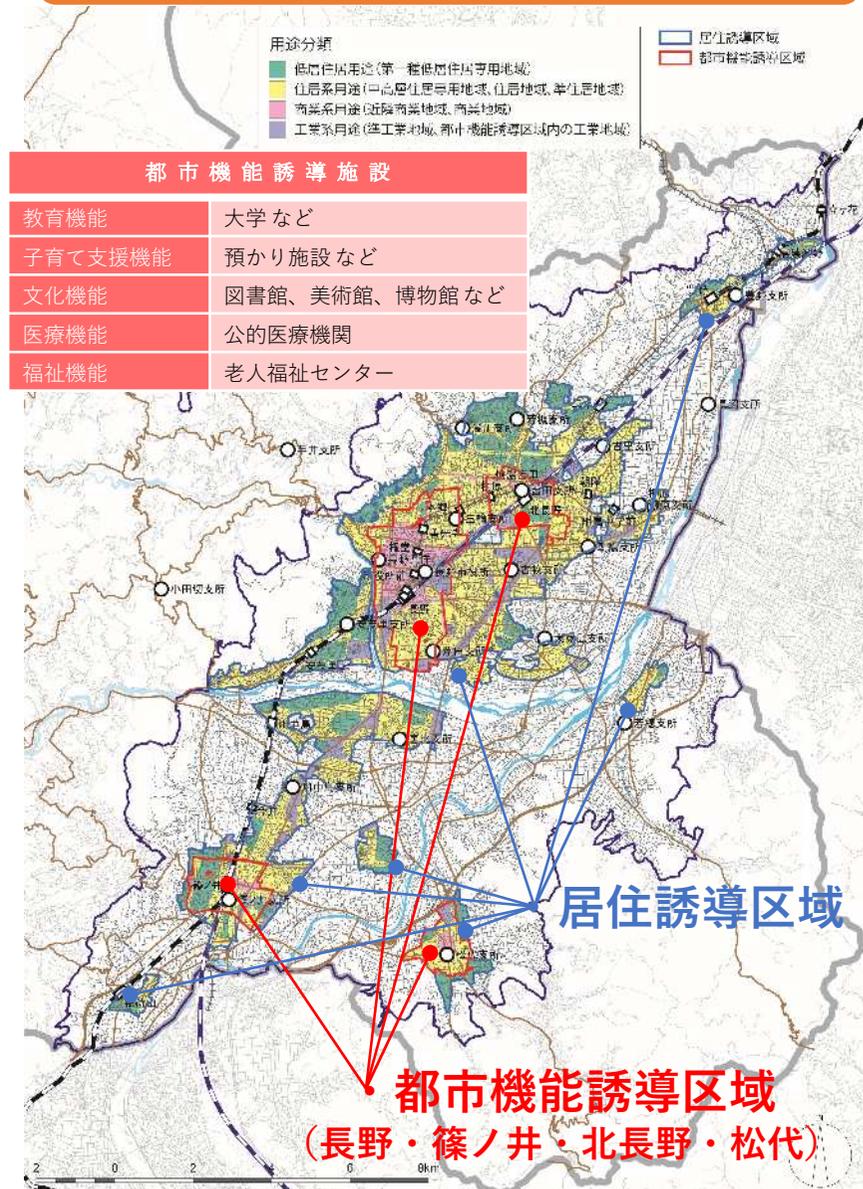
- (1) 「改定にあたって」
本マスタープラン策定の前提条件
- (2) 「全体都市づくり構想」
市全体の都市づくりの理念・目標、将来都市構造や、土地利用、交通、防災等の都市計画に関する分野別の方針
- (3) 「地域別街づくり構想」
市内全域12地域の特性を活かした街づくりの方針
- (4) 「実現に向けて」
本マスタープランを具体的な街づくりに反映させるため、その基本的な考え方や優先的に取り組む事項等を明示

都市構造図

- < 軸 >
- ・都市軸
 - ・地域交流軸
 - ・歴史交流軸
- < 拠点 >
- ・広域拠点
長野地区
中心市街地
 - ・地域拠点
篠ノ井
松代
北長野
 - ・生活拠点
 - ・生活中心地



長野市立地適正化計画 (長野市 平成29年3月策定・令和4年9月改定)



2-(3) 都市計画基礎調査

□都市計画に関する基礎調査

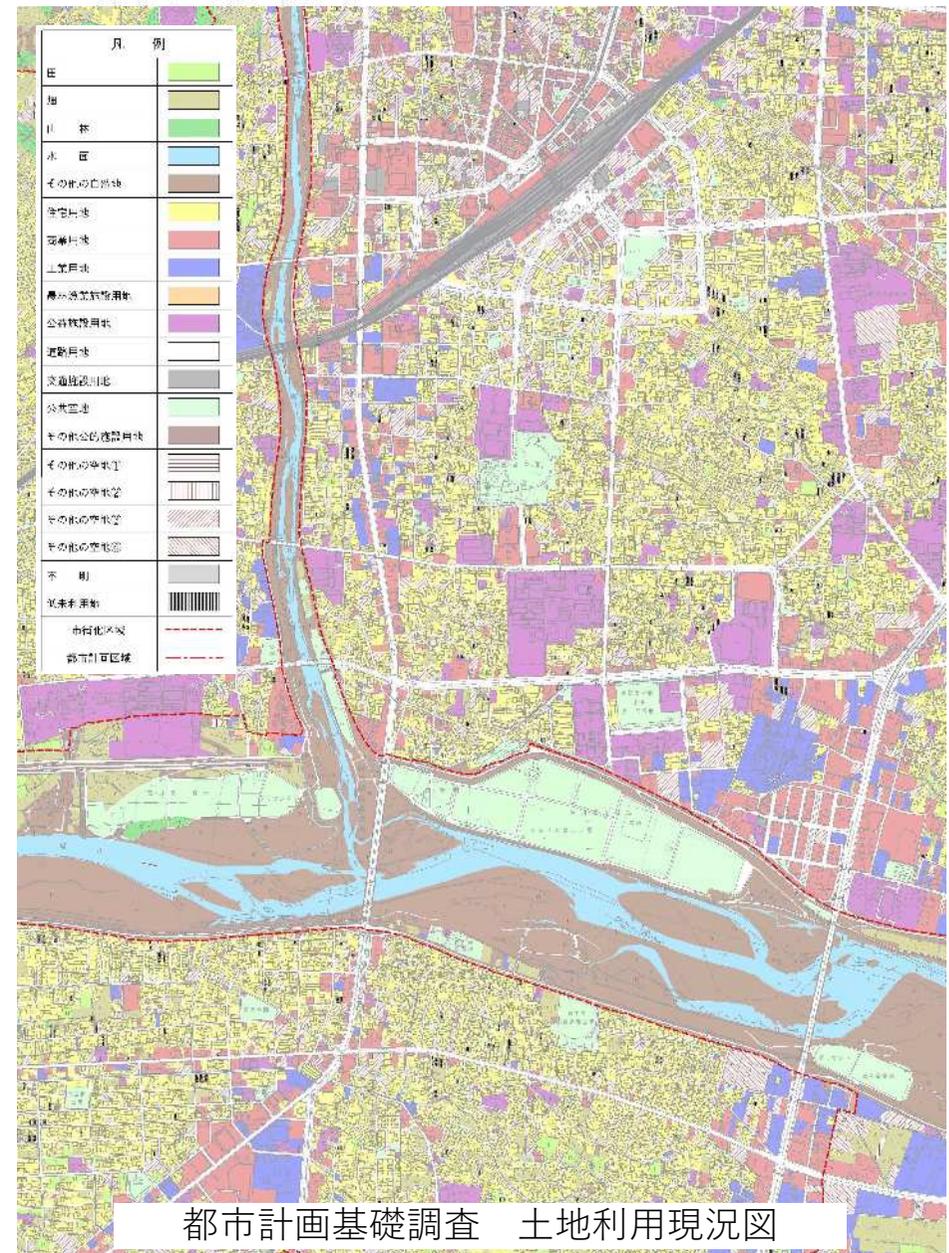
都市計画法第6条第1項

都道府県は、都市計画区域について、おおむね五年ごとに、都市計画に関する基礎調査として、国土交通省令で定めるところにより、人口規模、産業分類別の就業人口の規模、市街地の面積、土地利用、交通量その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び将来の見通しについての調査を行うものとする。

都市計画は長期的な見通しに基づいて策定される計画であり、その合理性を確保するとともに都市計画に伴う権利制限の公平性・公正性を担保することが重要です。

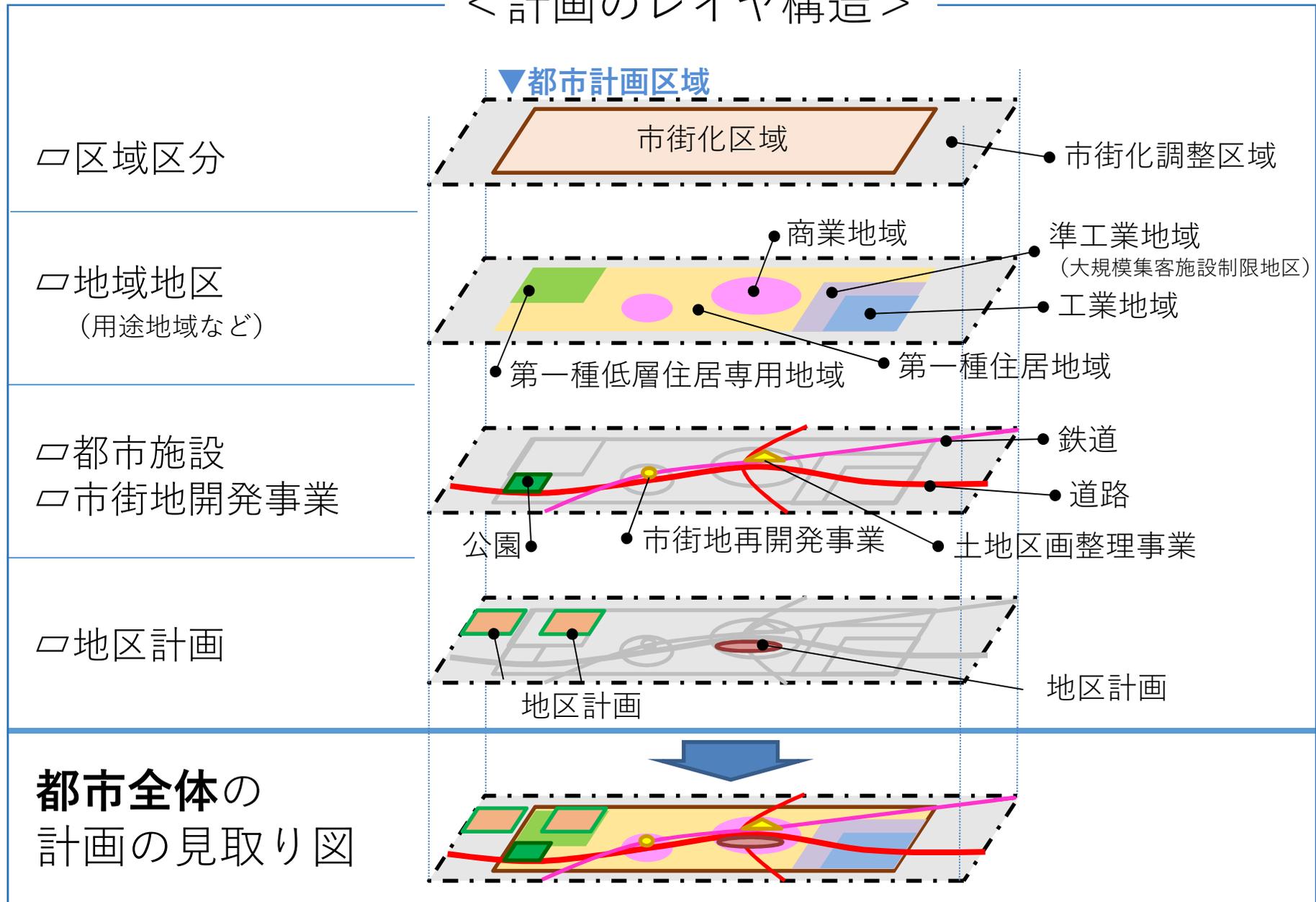
そのため、都市計画法に基づく**都市計画基礎調査を行うことで、都市の現況及び将来の見通しを定期的に把握し、客観的・定量的なデータに基づいた都市計画の運用を行う基礎とするものです。**

また、その状況に応じて適切に都市計画を決定又は変更する必要があります。



都市計画基礎調査 土地利用現況図

< 計画のレイヤ構造 >



2-(5) 都市計画決定 ②都市施設

□ 都市施設とは

円滑な都市活動を支え、都市生活者の利便性の向上、良好な都市環境を確保するうえで必要な施設

意義① 計画段階における整備に必要な区域の明確化

意義② 土地利用や各都市施設間の計画の調整

意義③ 住民の合意形成の促進

<長野市の主な都市施設>

道 路

計画路線長(R6)
260.41km

駅前広場

計画面積(R6)
34,600㎡

公 園

計画面積(R6)
287.33ha

ごみ処理施設

計画面積(R6)
7.6ha

公共下水道

計画面積(R6)
10,064.5ha

駐車場／駐輪場

計画面積(R6)
11,400ha／1,730ha



2-(5) 都市計画決定 ②都市施設 (規制・見直し)

□ 都市計画施設区域内における規制 (建築制限)

都市計画法 第53条 (建築の許可)

都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の許可を受けなければならない。

※ただし、長野県内においては、許可権者は市町村長
(昭和55年「知事の権限に関する事務処理の特例に関する条例」)

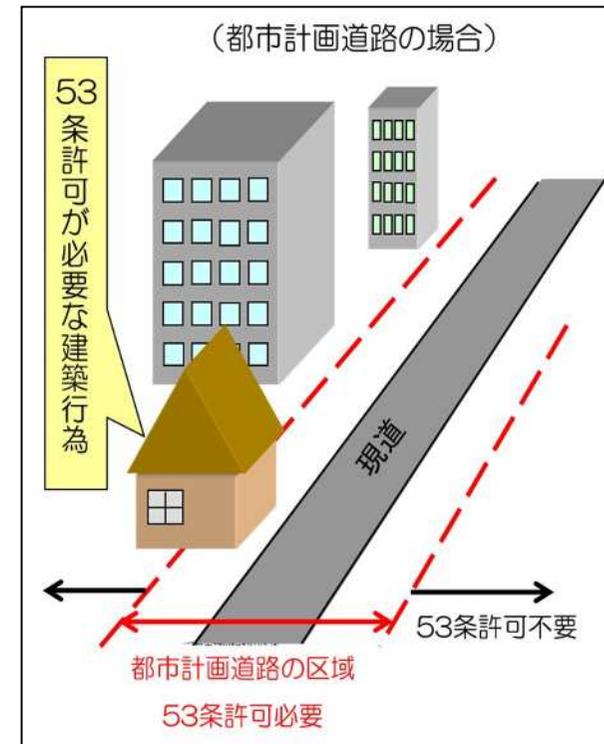
都市計画法 第54条 (建築許可の基準)

都道府県知事等は、前条第一項の規定による許可の申請があつた場合において、当該申請が次の各号のいずれかに該当するときは、その許可をしなければならない。(一～二号 略)

三 当該建築物が次に掲げる要件に該当し、かつ、容易に移転し、又は除却することができるものであると認められること。

イ 階数が二以下で、かつ、地階を有しないこと。

ロ 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造
その他これらに類する構造であること。



□ 都市計画施設の見直し検討

都市施設は、期間を要しても整備しなければならない一方、区域内は規制により私権の制限を伴う。都市計画決定から長期間が経過してもなお未整備である都市計画施設もあることから、都市計画基礎調査など客観的データに基づき、都市計画の変更・廃止の必要性について、見直し検討を継続的に行う。

【原則】 都市施設の継続的整備

都市施設は、**整備に相当程度長期間を要するもの**であり、その実現に向け一定の**継続性が要請される**ものであることから、**変更は慎重に行われるべき**



都市施設の見直し

都市計画基礎調査の結果等を踏まえ、地域整備の方向性の見直しとあわせて、必要性や配置、規模等の検証を行い、**必要に応じて都市計画の見直しを行うべき**

2-(6) 都市計画決定 ③市街地開発事業

□ 市街地開発事業とは

市街地開発事業は、一定のエリアを区切って、そのエリア内で公共施設の整備と宅地の開発を総合的な計画に基づいて一体的に行うもの

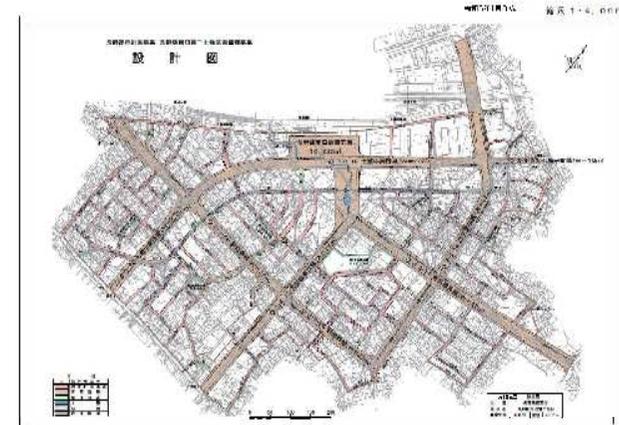
土地区画整理事業 (土地区画整理法)

長野市には、22地区が都市計画決定されている。

事業中 (1地区) : 長野駅周辺第二 (~R9年度)

未完了 (3地区) : 更北・更北綱島・上高田

地区名	計画面積(ha)	整備済(ha)	未整備(ha)
更北	89.0	66.9	22.1
更北綱島	37.9	8.9	29.0
上高田	25.7	5.6	20.1



長野駅周辺第二土地区画整理事業

市街地再開発事業 (都市再開発法)

- ・ 第1種事業 : 権利変換方式 ⇒ 市内で行われたのは全て第1種再開発
- ・ 第2種事業 : 全面買取方式



権堂B-1地区 (権堂イーストプラザ)

名称	種別	面積(ha)	当初決定	変更決定	備考
長野駅前A-1地区	第一種再開発	0.2	昭49.10.28	平16.02.27	A-ONE City
長野駅前A-2地区	第一種再開発	0.4	〃	平08.03.18	ウエストプラザ長野
長野駅前A-3地区	第一種再開発	0.2	〃	平20.08.29	Nacs未広
北長野駅前A-2地区	第一種再開発	0.5	平18.01.17	—	信濃吉田駅前A-2ビル
北長野駅前B-1地区	第一種再開発	1.0	平06.09.19	—	ノルテナガの
北長野駅前B-3地区	第一種再開発	1.0	昭62.03.03	平01.02.27	東急ライフ
長野銀座A-1地区	第一種再開発	0.9	平09.10.02	平15.06.19	TOiGO
東後町・権堂町A地区	第一種再開発	0.4	平13.03.28	—	グランドハイツ表参道式番館
長野銀座D-1地区	第一種再開発	0.5	平16.06.30	—	TOiGOパーキング
権堂B-1地区	第一種再開発	0.6	平24.02.28	—	権堂イーストプラザ
長野駅前B-1地区	第一種再開発	0.6	令06.02.22	—	—
計		6.3			

3 都市計画審議会の役割について

3-(1) 都市計画審議会の位置付け

□ 都市計画審議会とは

都市計画法に定められた法定組織

都市計画法第77条の2

この法律によりその権限に属された事項を調査審議させ、及び市町村の諮問に応じて**都市計画に関する事項を調査審議**させるため、市町村に、市町村都市計画審議会を置くことができる。

2 市町村都市計画審議会は、**都市計画に関する事項について**、関係行政機関に**建議**することができる。

3 市町村都市計画審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、政令で定める基準に従い、市町村の条例で定める。

都市計画は土地に関する**私的財産権に制限**を加えることから、その妥当性について、**第三者による公正な判断**が必要



行政機関である長野市だけで判断するのではなく、**学識経験者、市議会議員、関係行政機関職員及び民間諸団体代表者**などの方々にて構成される審議会の調査・審議を経たうえで、都市計画を決定します。

3-(2) 都市計画審議会の役割

□長野市都市計画審議会条例（平成12年3月30日条例第5号）
組織及び運営に関し必要な事項を定めたもの

○市決定の都市計画に関する審議

- 土地利用規制 — 地域地区（用途地域・地区計画・防火地域等）
- 都市施設 — 道路・公園等
- 市街地開発事業 — 区画整理・再開発等
- 地区計画

○県決定の都市計画に関する意見

- 都市計画区域、区域区分等
- 都市施設（国県道・国県営公園・空港等）
- 市街地開発事業（大規模なもの）など

○都市計画に関する諸問題についての提言・意見

- 都市計画マスタープラン・立地適正化計画、都市施設の見直しなど

○その他の法で定められた事項に関する審議

- 建築基準法第51条許可（ごみ焼却場・その他の処理施設）など

3-(3) 都市計画決定手続きの流れ

