

第2章 都市計画の概要

1 都市計画の目的と基本理念

都市計画は都市内の限られた土地資源を有効に配分し、建築敷地、都市の基盤施設用地、緑地・自然環境を適正に配置することにより、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保することを目的とした計画です。

こうした計画を行うためには、様々な土地利用が競合し、他の土地利用との間でお互いに影響を及ぼしあうという性格を有する土地について、その合理的な利用が図られるようにあらかじめ調整を行い、一定の制限を課する必要があります。このことから、都市計画はその根拠として適正な手続きを基に公共性のある計画として機能を果たすものです。

したがって、都市計画は各制度の制限により都市全体の土地の利用を総合的、一体的観点から適正に配分することを確保するための計画であり、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画により、都市の在り方を決定する性格をもっています。

このような観点から、今日の都市計画は、環境負荷の軽減、防災性の向上、バリアフリー化、良好な景観の保全・形成、生活環境の増進等、都市が抱える各種の課題に対応していく必要があります。このため、各都市において地域の実情を十分に踏まえつつ、これまで以上に都市計画を積極的に活用することが求められます。

都市計画の基本理念（法第2条）

都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として定めるものとする。

■都市計画法関係体系

【上位計画】

- 土地基本法
- 国土利用計画法（国土利用計画）（土地利用基本計画）
- 国土形成計画法
- 多極分散型国土形成促進法
- 山村振興法、離島振興法
- 環境基本法
- 首都圏整備法、近畿圏整備法、中部圏開発整備法
- 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律
- その他

都市地域

- 農業地域 ○農業振興地域の整備に関する法律
- 森林地域 ○森林法
- 自然公園地域 ○自然公園法
- 自然保全地域 ○自然環境保全法

（その他）

- 屋外広告物法
- 景観法
- 都市鉄道等利便増進法
- 広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律
- 都市の低炭素化の促進に関する法律
- 環境影響評価法
- その他

都市計画法

（地域地区）

- 文化財保護法
- 生産緑地法
- 都市緑地法
- 都市緑地法
- 生活環境の整備等に関する特別措置法
- 明日香村における歴史的風土の保全及び特別措置法
- 古都における歴史的風土の保全に関する特別措置法
- 流通業務市街地の整備に関する法律
- 都市再生特別措置法
- 建築基準法
- 都市再生特別措置法
- 景観法
- 等

（促進地区）

- 大都市開発法
- 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法
- 地方の拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律

（市街地開発事業）

- 近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律
- 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法
- 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律
- 新都市基盤整備法
- 都市再開発法
- 新住宅市街地開発法
- 土地地区画整理法

（都市施設）

- 流通業務市街地の整備に関する法律
- 官公庁施設の建設等に関する法律
- 卸売市場法、と畜場法
- 河川法、運河法
- 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- 下水道法
- 墓地埋葬等に関する法律
- 都市公園法
- 鉄道事業法、軌道法
- 津波防災地域づくりに関する法律
- 道路法、駐車場法
- 等

（地区計画等）

- 集落地域整備法
- 幹線道路の沿道の整備に関する法律
- 都市再開発法
- 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律
- 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律

2 都市計画の役割

■ 都市地域における一体的・総合的な計画の確立

適正な土地利用の配置とその都市の機能向上を図る基盤整備等を行うためには、都市の将来計画を明確に確立することが必要です。

- ◆都市計画を策定すべき都市計画区域の指定
 - ◆個々の都市計画を実施するための根拠となるマスタープラン等の策定
 - ・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）
 - ・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）
- ※住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画（立地適正化計画）を含む

■ 計画的な土地利用の実現のための規制と誘導

長期計画に基づき、都市全体として適正な土地の利用を推進するためには、土地利用制度を活用した規制や誘導が必要です。

- ◆無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るための区域区分の選択
- ◆市街地の適正な土地利用を誘導する地域地区の決定
- ◆区域区分制度の担保と良質な宅地水準の確保のための開発許可制度
- ◆地域の実情に応じたきめ細かなまちづくりのための地区計画等の決定

■ 快適な都市生活・活動のための都市基盤整備

快適な都市生活・活動を行うためには、都市施設の整備や宅地の増進、土地利用の高度化等を一体的に行う市街地開発事業等の都市基盤整備が必要です。

- ◆道路、公園、下水道等の都市施設の整備
- ◆土地区画整理事業や市街地再開発事業等の市街地開発事業の実施

■ 都市計画法の体系

都市計画区域の指定

◎マスタープラン

- 整備、開発及び保全の方針（都道府県）
- 市町村の都市計画に関する基本的な方針（市町村）

都市計画の決定

土地利用

- ◎区域区分（線引き）
 - 市街化区域・市街化調整区域
- ◎地域地区
 - 用途地域
 - その他の地域地区
- ◎遊休土地転換利用促進地区
- ◎被災市街地復興推進地域

都市施設

- 交通施設
- 公園緑地
- 下水道施設
- その他

市街地開発事業

- ◎市街地開発事業
 - 土地区画整理事業
 - 市街地再開発事業
 - 工業団地造成事業
 - その他
- ◎市街地開発事業等
予定区域

地区計画等

- ◎地区計画等
 - 地区計画
 - 沿道地区計画
 - 集落地区計画
 - 沿道街区整備地区計画
 - 歴史的風致維持向上
計画地区計画

都市計画の適用

◎開発許可（線引き等）

◎建築確認（地域地区等）

◎都市施設の整備

◎市街地開発事業の実施

◎地区計画の届出等

3 岡山県の都市計画

■ 都市計画の方向性

■ 岡山県の都市づくりの方針①

《2040 年代半ばを見据えた潮流と課題》

- さらなる人口減少社会・超高齢社会の到来
将来の人口推計
中山間地域や離島を取り巻く状況
- 激甚化・頻発化する自然災害
平成 30 年 7 月豪雨災害の教訓
自然・共助・公助による災害対応
- 感染症のリスクと社会経済活動の両立
新型コロナウイルス感染症の教訓
次なる新興感染症への備え
- デジタル技術の進展と人材育成
AI やデジタル技術を活用した公共サービスの維持・強化
デジタル人材の育成
- カーボンニュートラルの実現
今後の気候変動の影響
2050 年温室効果ガス排出ゼロに向けた取組
- グローバル化のさらなる進展
ひと・ものの流動性の高まり
地球規模の課題解決への積極的な取組

『第 4 次晴れの国おかやま生き活きプラン（令和 7 年 3 月）』



《2040 年代半ばの目指すべき岡山の姿》

すべての県民が明るい笑顔で暮らす「生き活き岡山の実現！！」

○結婚・子育ての希望がかなう社会の実現

- ・場所や組織にとらわれない柔軟な働き方が確保され、それぞれの地域からの人口の流出には、歯止めがかかっています。
- ・若い世代が結婚や子育てを前向きに捉え、それぞれの希望をかなえています。
- ・社会全体で子育てを応援する機運が醸成され、希望する子どもの数を持ち、安心して子育てができる環境が実現されています。

○地域を支える産業の振興

- ・東京一極集中の是正の流れを受けた地方への企業分散などにより、交通・物流インフラ整備等がさらに発展するとともに、デジタル技術など成長分野への県内企業の投資が進み、グローバル競争で優位に立つ技術力・生産性を誇っています。
- ・リスクに対応できる柔軟で強靱な産業構造が構築され、中長期的に持続的な成長軌道を維持することが可能となっています。

○夢を育む教育岡山の推進

- ・各学校は、先端技術の活用や地域との連携を図りながら、子どもたち一人ひとりの資質・能力を伸ばし、それぞれに応じた探究的・行動的な学びを実現しています。
- ・将来の夢や目標を持ちながら、グローバルな視点を持って、豊かな地域社会の創造・発展に積極的に貢献しようとする志を持った子どもたちが育っています。

○安全で豊かさが実感できる地域の創造

- ・大規模災害等が発生した際にも、被害が最小化される強靱な県土づくりが進むなど、ハードとソフトを組み合わせた対策がなされています。
- ・高齢化が進む地域において、多様な主体が地域社会の担い手として活躍し、高齢者等の交通弱者を含む誰もが生活ニーズを満たすことができる空間の形成が進んでいます。
- ・グリーン成長分野でイノベーションが実現し、経済と環境が両立する取組を通じて、2050 年カーボンニュートラルの実現に向けて着実に前進しています。

『第 4 次晴れの国おかやま生き活きプラン（令和 7 年 3 月）』



岡山県の都市づくりの方針

1 人口減少・少子高齢化に対応する都市づくり

4 産業の活性化を目指した都市づくり

2 安全・安心で暮らしやすい都市づくり

5 地域資源を生かし交流が広がる都市づくり

3 環境に配慮したうおい豊かな都市づくり

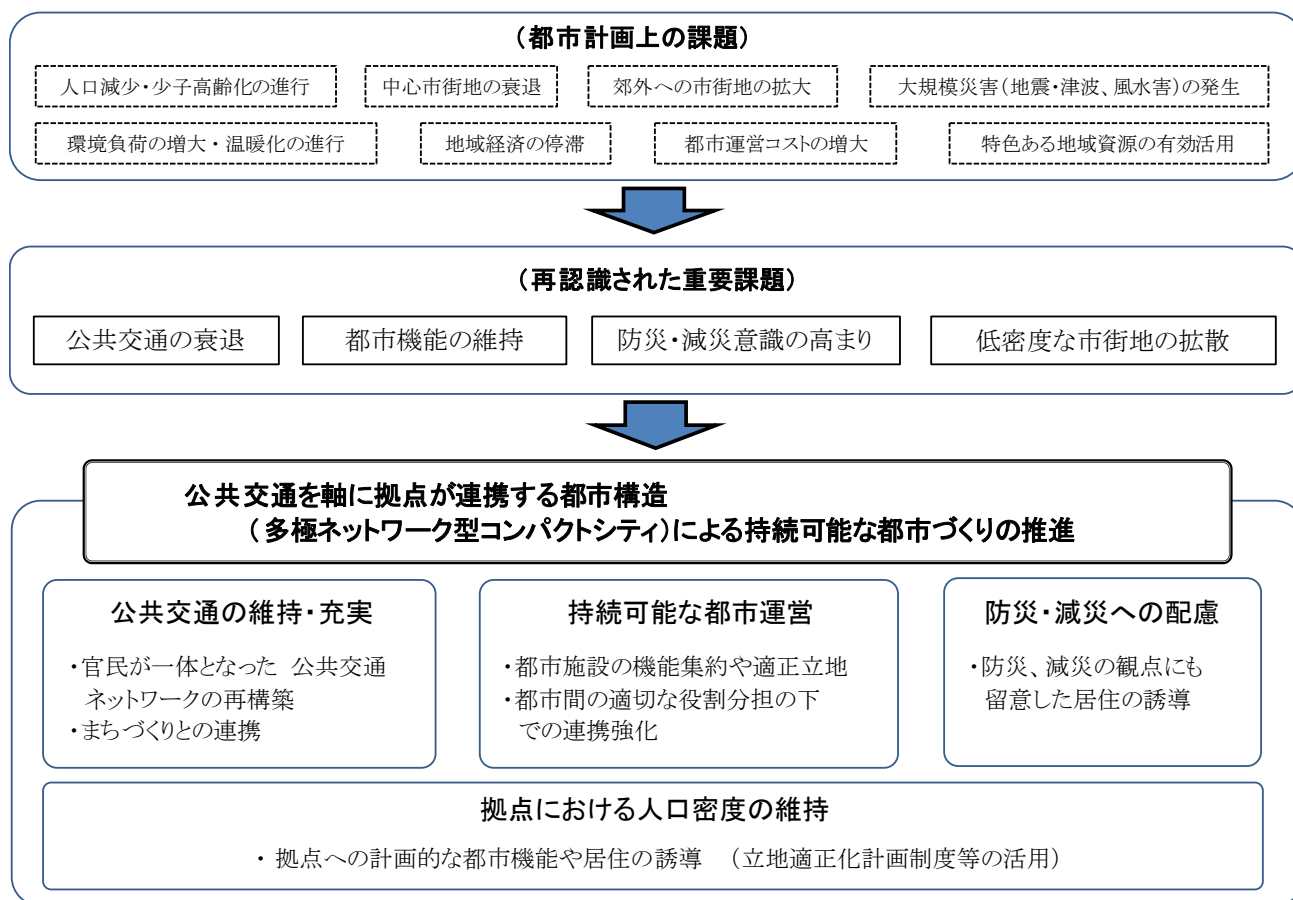
6 広域連携により互いに支えあう都市づくり

『岡山県都市計画区域マスタープラン（平成 29 年 3 月）』



「生き活きおかやま」の実現

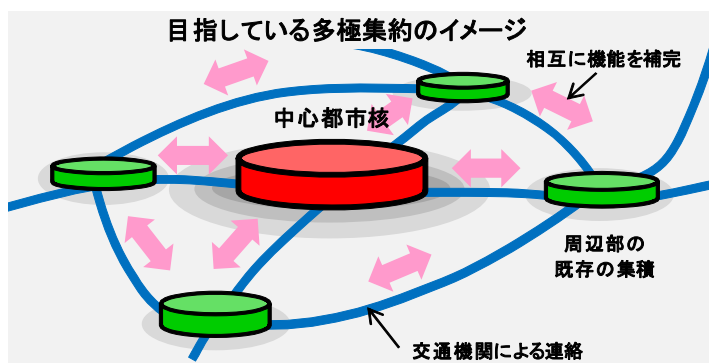
■岡山県の都市づくりの方針②



本県の人口は、平成17年の約196万人をピークに減少に転じました。今後さらなる少子化・高齢化の進行に伴い、2030年頃には、人口はピークより約1割減少するとともに、高齢化率は約32%を超えると予想されています。

今後とも都市的サービスの水準を維持・向上させていくには、効率が高く環境にもやさしい「集約型都市構造」の推進が不可欠になっています。一方、少子化・高齢化が県土の衰退に結びつくことのないよう、県民ひとりひとりの豊かさに繋がる産業振興のための拠点づくりは、各種のマスタープラン等に掲げられた明確なビジョンのもとで、計画的に進めていかなければなりません。

なお、「集約型都市構造」の実現にあたり、岡山県では、中心都市核への一極集中ではなく、行政、医療、教育などの機能を有する周辺部の既存の集積を十分活用する多極集約と、互いに補い合う相互補完を進めることとしています。



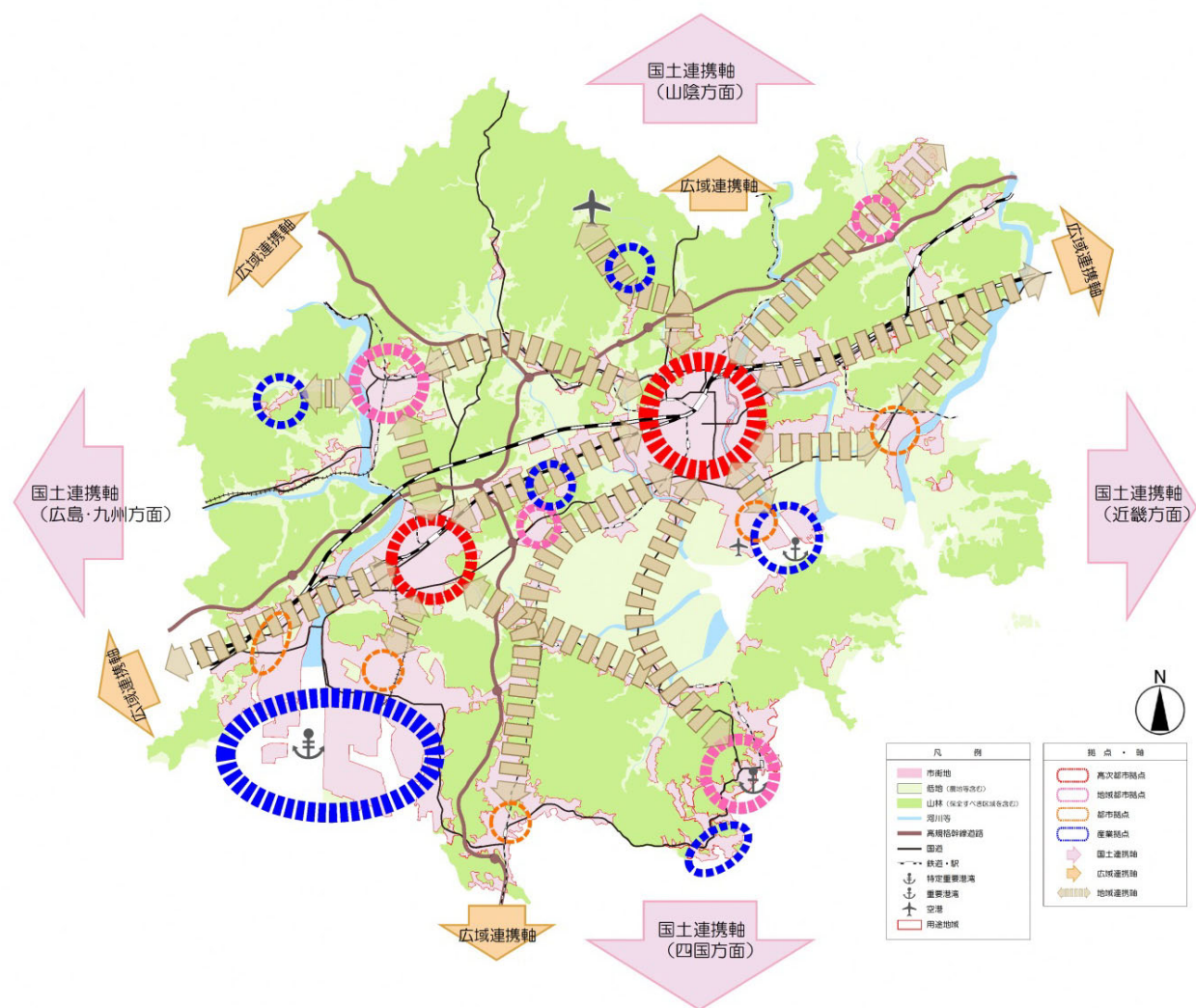
■目指すべき県土の姿

都市・地域の特性に応じた機能の集積＋相互連携の強化（機能分担と連携）→ 一体として効率的で活力ある県土を形成
 ※全ての都市にフルセットの集積は非効率であり、都市・地域の特性に応じた機能分担・集積と相互連携を強化する。

【医療の例】 風邪では地元の診療所へ、骨折では各都市中心の病院へ、脳疾患・心臓疾患では圏域の中心都市の病院へ

【教育の例】 小中学校は地元へ、高校は各都市中心へ、大学は圏域の中心都市へ など

<参考：将来都市構造図（岡山県南広域都市計画区域マスタープラン（令和2年4月）より）>



岡山県南広域都市計画区域マスタープランにおける都市拠点

高次都市拠点	地域都市拠点	都市拠点
広域的圏域を持ち、高次都市機能の集積が高い市街地	市町域程度の圏域を持ち、行政機能などが一定以上集積している市街地	商業施設の集積などが一定以上みられる地域
岡山、倉敷	玉野、総社、赤磐、早島	西大寺、岡南、児島、水島、玉島

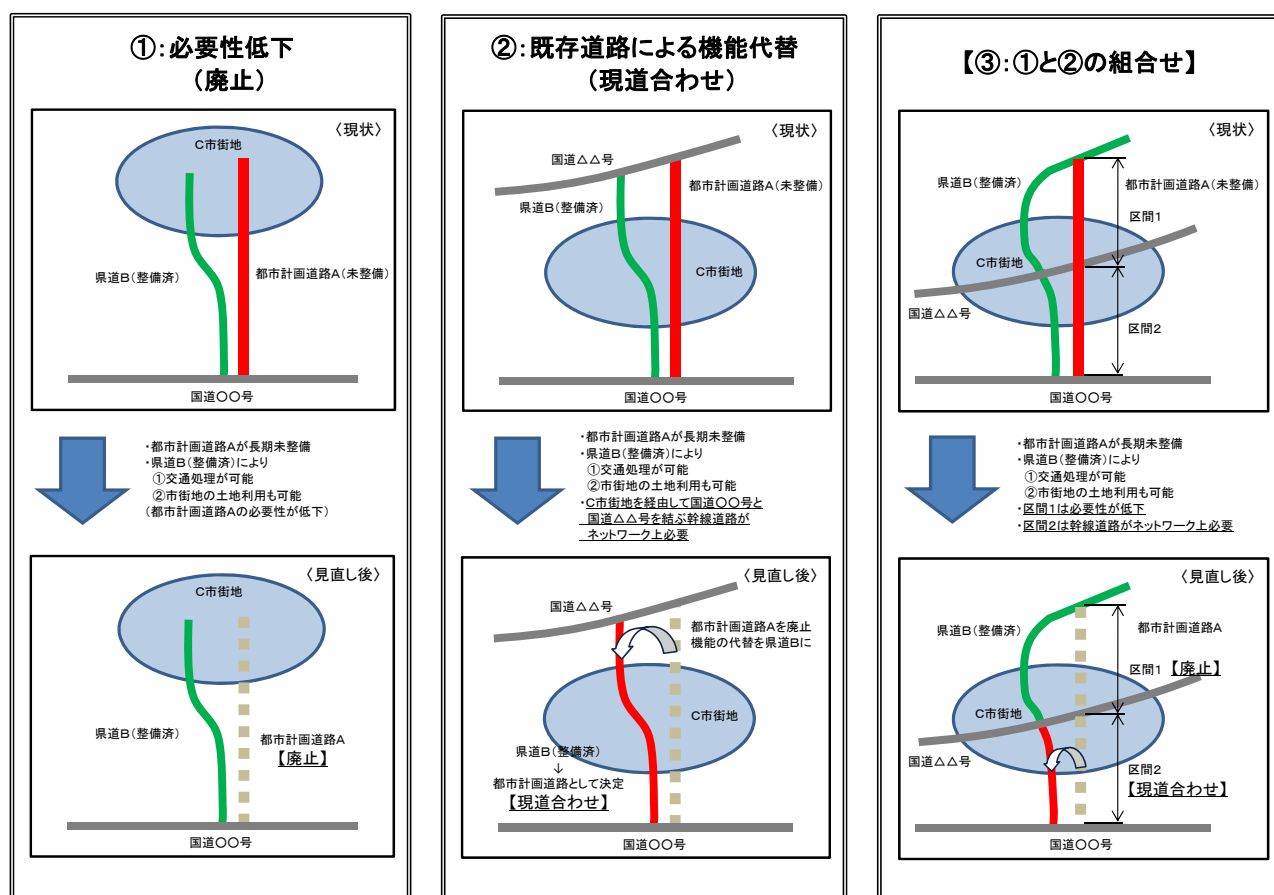
■ 都市計画道路の計画の見直し

都市計画道路の多くは、人口の増加や経済の成長、これに伴う交通量の増加や市街地の拡大などを背景に計画されてきましたが、これらの中には計画の決定後、長期間にわたり未整備のままの路線や区間が残っています。令和6年3月末現在、県下では約1,035kmの都市計画道路が計画決定されていますが、約390kmが未整備となっており、そのうち約326kmは当初決定から30年以上が経過しています。

このように、当初決定から長期間が経過した路線の中には、社会情勢の変化や周辺道路ネットワークの充実等を背景にして、整備の必要性が低下してきているものもあり、岡山県では、長期末整備の都市計画道路について、計画の見直しを進めています。

見直しの対象は、未整備区間が残る路線のうち、都市計画決定されてから30年以上経過した路線とし、路線の特性を勘案しつつ、上位計画である都市計画区域マスタープランや市町村マスタープラン、市総合計画などとの整合性、交通処理や将来土地利用への影響などの観点から、その必要性を総合的に検討し、必要性の低下している路線（区間）は廃止、もしくは機能が代替できる既存道路へ都市計画道路を合わせるよう変更しています。

■ 見直しの方針（イメージ図）



■ 都市計画一覧

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（都道府県）	
	都市計画に関する基本的な方針（市町村）	
土地利用	区域区分	市街化区域、市街化調整区域
	地域地区	用途地域 第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 田園住居地域 近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域 工業専用地域
		特別用途地区
		特定用途制限地域
		特例容積率適用地区
		高層住居誘導地区、高度地区、高度利用地区、特定街区
		都市再生特別地区、居住調整地域、特定用途誘導地区、居住環境向上用途誘導地区
		防火地域、準防火地域、特定防災街区整備地区
		景観地区、風致地区、駐車場整備地区、臨港地区、流通業務地区、歴史的風土特別保存地区、第一種、第二種歴史的風土保存地区、緑地保全地域、特別緑地保全地区、緑化地域、生産緑地地区、伝統的建造物群保存地区、他
	促進区域	市街地再開発促進区域、土地区画整理促進区域、住宅街区整備促進区域、拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域
都市施設	遊休土地転換利用促進地区 被災市街地復興推進地域	
	道路、駐車場、駐輪場、自動車ターミナル、都市高速鉄道、空港、その他交通施設 公園、緑地、広場、墓園、その他公共空地 水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場、 その他供給施設又は処理施設 河川、運河、その他の水路 学校、図書館、研究施設、その他の教育文化施設 病院、保育所、その他の医療施設又は社会福祉施設 市場、と畜場、火葬場 一団地の住宅施設、一団地の官公庁施設、一団地の都市安全確保拠点施設、流通業務団地、 一団地の津波防災拠点市街地形成施設、公衆電気通信施設、防風・防火・防水・防雪・防砂・防潮の施設	
市街地 開発事業	市街地開発事業	土地区画整理事業、工業団地造成事業、新住宅市街地開発事業 市街地再開発事業、新都市基盤整備事業、住宅街区整備事業、 防災街区整備事業
	市街地開発事業等予定区域	
地区計画等	地区計画、沿道地区計画、集落地区計画、防災街区整備地区計画、歴史的風致維持向上計画	

赤字：岡山県内において都市計画決定等されているもの