

柳井市都市計画マスタープラン (柳井市の都市計画に関する基本的な方針) の改定について

令和5年(2023年)10月31日

柳 井 市

1

都市計画マスタープランとは

- 都市計画法第18条の2『市町村の都市計画に関する基本的な方針』
- 「柳井市総合計画」の部門別計画として位置づけ
- おおむね20年後の柳井市の将来像を見定め、市民と行政が協働しながら、その実現に向けてまちづくりを進めていくための指針

2

都市計画マスタープラン改定

- 人口減少や少子化・高齢化の進行、地球環境問題の深刻化、災害リスクの顕在化、関連する諸法令、各種計画の策定・改定等、本市を取り巻く社会情勢は策定当時から大きく変化

⇒平成21年策定のマスタープランを改定

- 基準年次: 令和2年(国勢調査実施年)
- 目標年次: 令和22年(基準年次から20年後)
- 対象範囲: 柳井市全域(都市計画区域外含む)

3

都市計画マスタープランの構成

- 序章 都市計画マスタープランについて
- 第1章 柳井市の現況と課題
- 第2章 都市づくりの理念と目標
- 第3章 都市づくりの方針(全体構想)
- 第4章 計画の推進に向けて
- 資料編

4

都市づくりの方針(全体構想)

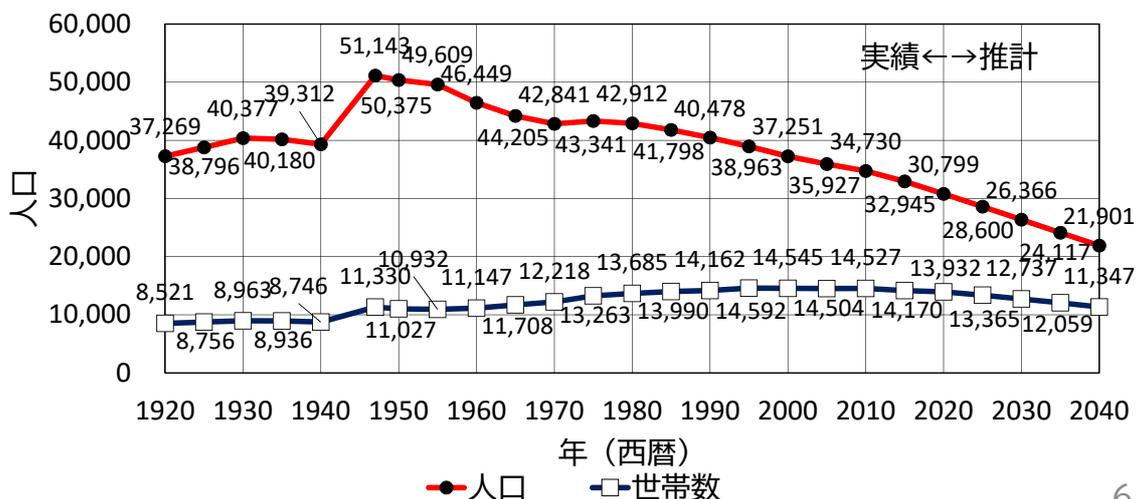
- ①土地利用の方針
- ②市街地整備の方針
- ③都市施設整備の方針
 - ・道路
 - ・公共交通
 - ・公園・緑地
 - ・下水道・河川
 - ・その他の都市施設
- ④自然的環境の整備・保全の方針
- ⑤景観形成の方針
- ⑥都市防災の方針



世帯数の大幅減少

2000年～2020年の20年間: 613世帯減
 2020年～2040年の20年間: 2,585世帯減

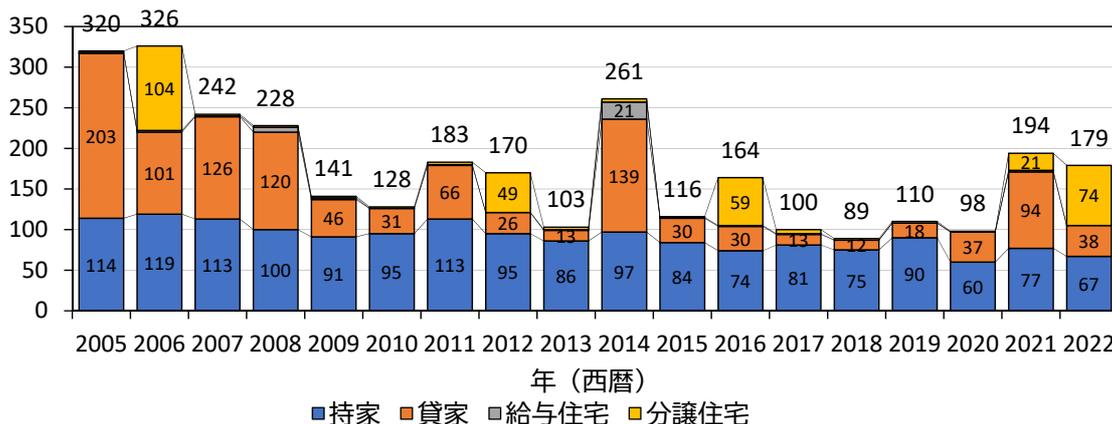
人口・世帯数の推移と推計



空き家の大量発生

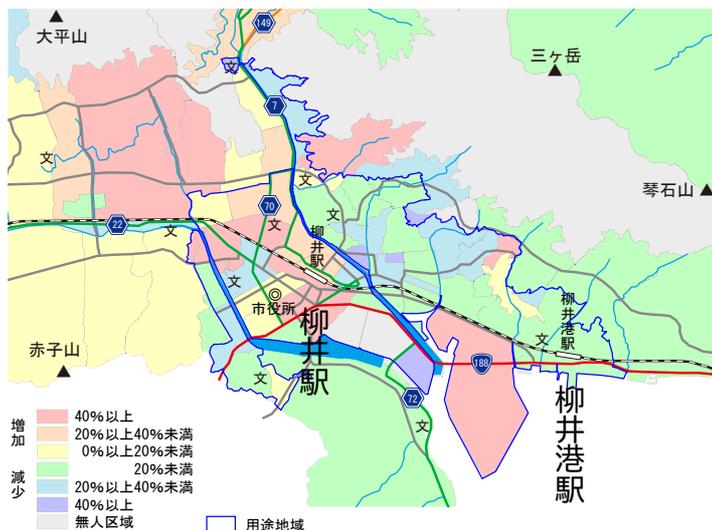
住宅着工件数:20年間で約2,000戸を想定
 ⇒20年間で約4,600戸分の建築物の対応が必要
 ※4,600戸は、建替え分と空き家の合計を指す。

住宅着工件数(「建築統計年報」より)



なお進む市街地のスポンジ化と市街地周辺部の開発行為

- 柳井川北側での世帯数大幅減
- 駅周辺のマンション建設による世帯数微増
- 市街地周辺部の開発行為による世帯数大幅増

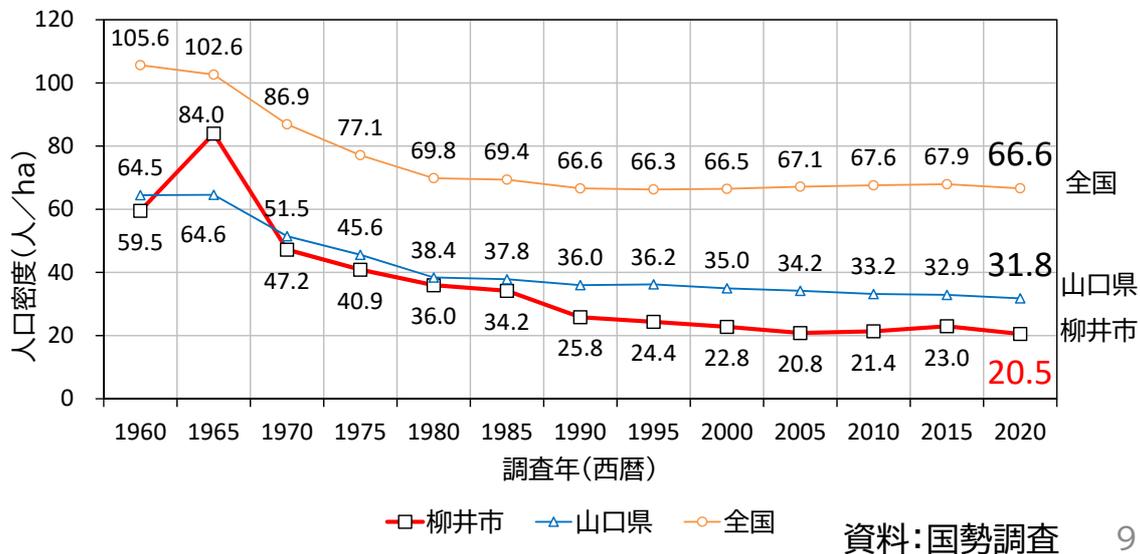


注：用途地域の範囲は、本計画の策定時点に予定しているものを示しています。

世帯数増減率
 (2000～2020年)
 国勢調査結果より
 柳井市作成

人口集中地区の 人口密度の低さは全国有数

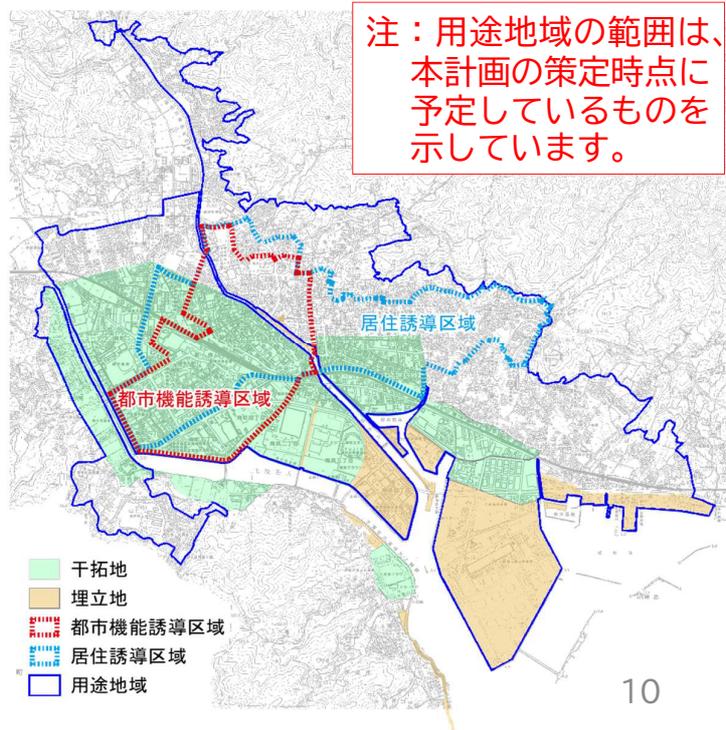
柳井市の人口集中地区人口密度は、県内で最も低く、
全国でも793都市中9番目に低い



干拓地・埋立地が 市街地の多くを占める

- 地球温暖化に伴う災害リスク(高潮による浸水、内水氾濫)の増加
- 地震・津波等に伴う災害リスク(液状化による施設等の被害、津波浸水被害等)の存在

⇒ 災害リスク低減への
取組が必要



都市計画マスタープラン改定

●基本理念

- 柳井のまちが育んできた伝統文化、風土、自然環境、まちの風景や住み良さなどの価値を大切に守りましょう。
 - 古い町並みだけでなく、今ある市街地や農山村などの自然的環境を再認識し、みんなで共有し、関わっていくことにより地域の魅力を育てていきましょう。
- ⇒そのことが柳井らしさ、柳井らしいまちにつながっていきます。

11

都市計画マスタープラン改定

●将来都市像

今ある柳井らしさを大切に守り、
価値や魅力をみんなで育てていくまち

12

将来都市構造(市街地レベル)



将来都市構造(全市レベル)



マスタープラン策定方針

①土地利用の方針

●用途地域内

- 柳井市立地適正化計画の「都市機能誘導区域」への都市機能の誘導
- 「居住誘導区域」への居住の誘導
- 「都市機能誘導区域」・「居住誘導区域」以外の区域は、用途地域内であっても市街化抑制
- 柳井市立地適正化計画の目標達成のため、必要に応じて用途地域を見直し

●用途地域外・都市計画区域外

- 開発許可基準の見直しや、適正な土地利用規制の導入等による市街化抑制
- 既存の宅地や空き家を活用した人口定住の取組

15

土地利用方針図



注：用途地域の範囲は、本計画の策定時点に予定しているものを示しています。

16

マスタープラン策定方針

②市街地整備の方針

●拠点地区の整備

- ・ 柳井駅周辺の市街地:高度利用の促進
- ・ 各地域の拠点:地域生活に必要なサービス機能の維持・誘導、快適な居住環境の維持・創出

●密集市街地の改善

- ・ 老朽化した建築物の建替えの促進
- ・ 狭あい道路の拡幅や行き止まり道路の解消
- ・ 柳井市立地適正化計画の居住誘導区域内での小規模な土地区画整理事業等による民間宅地開発の支援



●空き家、空き地問題への対応

- ・ 空き家、空き地の適切な管理や利活用を促進
- ・ 空き店舗・事業所の商店街や商工会議所と連携による利活用促進



市街地整備方針図

マスタープラン策定方針

③都市施設整備の方針

都市施設の新設は必要最低限とし、既存施設の長寿命化に重点を置いた施策を推進する。

●道路

- ・ 広域交通ネットワークの充実
- ・ 道路及び道路施設の長寿命化
- ・ 長期未着手都市計画道路の見直し
- ・ 歩道・自転車道等の環境整備

●公共交通

- ・ 都市間幹線の確保・維持
- ・ 日常移動手段の確保(デマンド交通導入等)
- ・ 離島航路の維持



都市施設整備方針図 (道路・公共交通)

マスタープラン策定方針

③都市施設整備の方針

- 公園・緑地
 - ・公園施設の適切な維持管理
 - ・長期未着手公園の見直し
 - ・翠が丘防災運動公園の整備
 - ・開発許可に係る公園設置義務の見直し
- 下水道・河川
 - ・水洗化の促進
 - ・下水道施設・農業集落排水施設の長寿命化
 - ・合併処理浄化槽の普及
 - ・雨水ポンプ場の整備、長寿命化
 - ・都市下水路の整備
 - ・河川整備
- その他の都市施設
 - ・既存設備の長寿命化、計画的な更新



21

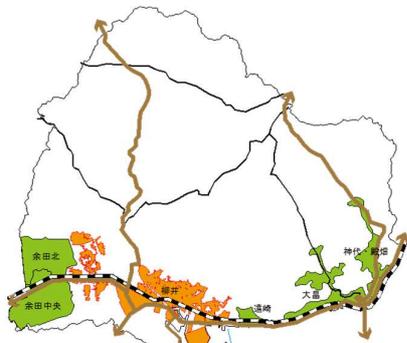


都市施設整備 方針図 (公園・緑地)

老朽化した施設の修繕、更新又は
廃止、存続施設の集約化、複合化
自主的な公園管理への支援
市民団体による花壇づくり、緑化
への支援

22

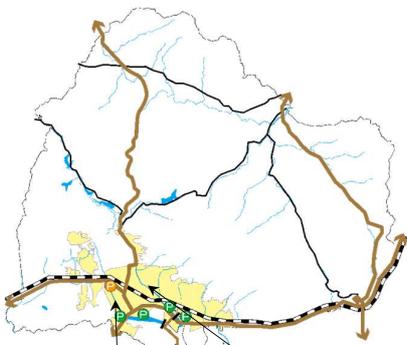
都市施設整備 方針図 (下水道)



- 公共下水道
事業計画区域
- 農業集落排水
事業区域
- 浄化槽設置による
整備区域

施設の長寿命化
排水設備の設置・接続の促進

都市施設整備 方針図 (雨水処理・河川)



- 雨水排水区
- 雨水ポンプ場
- 雨水ポンプ場
(整備中)
- 排水機場

柳井川の整備

土穂石川の整備

ポンプ場の整備・長寿命化
都市下水路の改修・補修・浚渫
河川の改修・浚渫

マスタープラン策定方針

④自然的環境の整備・保全の方針

●地球温暖化は、市街地の大部分が干拓地や埋立地となっている本市にとって、まちの存立を揺るがす重大な脅威

⇒脅威を最小限とするため、カーボンニュートラルへの取組を推進

- 良好な自然環境の保全
- 建築物の立地誘導や、公共施設の整備とあわせた脱炭素化の推進
- 公共交通における環境負荷の低減
- 街路樹や公園樹木の維持管理
- 花と緑によるまちづくり



25



自然的環境の整備・保全方針図

注：用途地域の範囲は、本計画の策定時点に予定しているものを示しています。

26

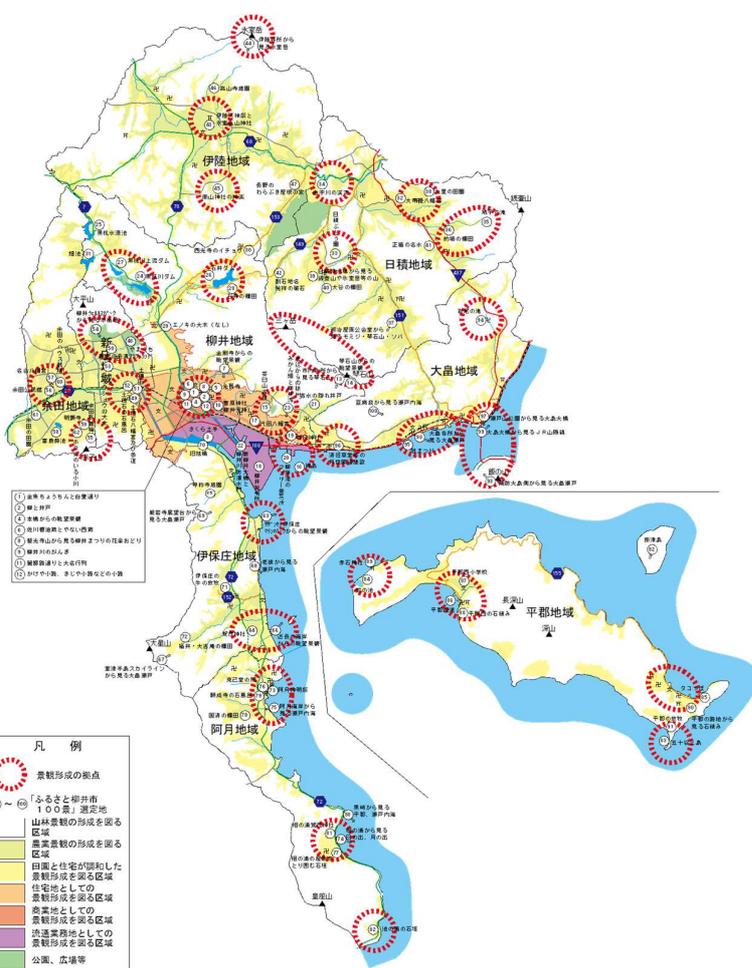
マスタープラン策定方針

⑤景観形成の方針

- 「柳井市景観計画」に基づいた取組の推進
- ・豊かな自然景観の保全と活用
- ・歴史的文化遺産を活かした柳井独特の景観の形成
- ・暮らしを支える魅力ある都市景観の形成



27



景観形成 方針図

注：用途地域の範囲は、本計画の策定時点に予定しているものを示しています。

28

マスタープラン策定方針

⑥都市防災の方針

- 災害リスクを踏まえた都市構造の実現
- ・災害リスクの高い区域での新規立地抑制、区域外への移転・誘導
- ・木造家屋密集市街地の安全性の向上
- ・避難場所や避難路の整備
- ・大規模盛土造成地の防災対策

29



30

計画の推進に向けて

- 計画づくりやまちづくり活動・事業の実施、管理・運営等の段階において、まちづくりの目標・方針等を共有しながらお互いの役割と責任を認識し、実践していくことが求められる。
- 推進体制は、広域的な連携、庁内連携により行う。
- 進行管理は、PDCAサイクルを繰り返し行う。

