

## 都市計画制度小委員会のこれまでの検討事項(要旨)参考資料

## 都市計画制度の現況・課題

昭和43年 制定時の目的	制定時の制度概要	制定後の 主な制度改正	都市の現況	社会経済情勢の 変化	都市計画制度の現況・課題
<ul style="list-style-type: none"> <li>○実質上の都市の広域化を踏まえた都市計画</li> <li>・ DID 地区面積（東京都） S35 574k m<sup>2</sup> → S45 808k m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○行政区域に捕らわれない広域都市計画区域の指定</li> <li>○広域的見地から国や都道府県による調整</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○都市計画区域マスタープランの創設（H12）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画区域1231（H20. 3. 31）（うち広域都市計画は2割） 面積：S45（764万ha） →H20（999. 5万ha） 人口：S45（8, 524万人） →H20（11, 923万人）</li> <li>・複数都市計画区域が存する市町村 H11：17 → H20：210</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○人口減少・高齢化の進行</li> <li>・ H67 年の総人口は、H17 年から約 3,800 万人減の約 9,000 万人と推計</li> <li>・高齢化率は、H17 年の 20.2% から H67 年には 40.5% に上昇</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○市町村合併により一行政区域内に複数の都市計画区域が存在する事例があり、一体的・総合的なまちづくりを推進していく観点から懸念。</li> <li>○また、一市町村を超える広域的見地から将来都市構造を明示する区域マスタープランについては、集約型都市構造の実現の観点からは、その広域調整機能と実効性を発揮していくことが課題。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○スプロール（急激な都市化と無秩序な市街地の拡大による弊害）の防止</li> <li>～インフラ未整備な住宅等の立地の防止</li> <li>～効率的な公共施設整備の防止</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○郊外での無秩序な開発の抑制と公共投資の効率化・重点化のため、線引き制度と開発許可制度の導入</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○まちづくり三法制定（H10）、同法改正〔大規模集客施設の立地規制、市街化調整区域内の大規模な計画的開発の許可基準の削除〕（H18）</li> <li>○線引き選択制（H12）、準都市計画区域の創設（H12）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化区域人口 S45（54,130千人） → H20（86,598千人）</li> <li>・都市計画区域の人口増の96%を市街化区域が吸収</li> <li>・準都市計画区域 58,705ha（H20.3.31）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地球環境問題の深刻化</li> <li>・我が国は、公平かつ実効性ある国際的な枠組みの構築等を前提として、温室効果ガス排出量を 2020 年までに 25%削減（1990 年比）する目標を提案</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○線引き制度は、都市計画区域の人口増を市街化区域内で大部分吸収する等、スプロールの防止に一定の成果を挙げたが、都市郊外部で規制の緩い地域においては農林自然を蚕食する無秩序な開発は依然発生。</li> <li>○集約型都市構造の実現や自然空間の保全のためには、線引き制度が有する機能が一定の効果を発揮することが期待。</li> <li>○一方で、市街化調整区域と非線引きの規制強度格差による外延化の助長が懸念。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○都市への人口集中に伴う宅地開発需要の増加への対応</li> <li>～土地の有効利用の促進</li> <li>～地価の安定化</li> <li>～良好な都市環境の形成</li> <li>・人口（東京区部） S30 697万人 → S40 889万人</li> <li>・1世帯当たり住宅数（東京区部） S43 0.98</li> <li>・六大都市の地価 S30 → S40 に住宅地 10 倍、商業地 7 倍</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅宅地供給対策として、人口フレーム方式による新たな市街化区域の設定と都市施設の重点整備、計画決定段階からの土地の先買い、市街化区域内の農地転用の届出制の導入、線引き、用途地域に係る大臣認可</li> <li>○開発許可による大規模計画開発の誘導</li> <li>○新住宅市街地開発法（S38）、都市再開発法（S44）を制定</li> <li>○良好な都市環境形成のため、用途地域を細分化（4→8）と市街化区域内での指定義務化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅宅地供給対策として、住宅街整備事業（S50）、三大都市圏特定市市街化区域内農地の宅地並み課税（H3）</li> <li>○良好な都市環境の形成のため、地区計画制度（S55）、用途地域の細分化（8→12）（H4）、特定用途制限地域（H12）、景観法（H16）</li> <li>○プロジェクト対応として、再開発地区計画（S63）、都市再生特別措置法（H14）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1世帯当たり住宅数 1.14（H15）</li> <li>・1住宅当たり延べ面積（大都市圏） S48（73m<sup>2</sup>） → H15（90m<sup>2</sup>）</li> <li>・公示価格変動率（東京圏：住宅地） 【S46～H3は上昇基調（S63は69%）、H4～H18は下落基調、H19、20は上昇】</li> <li>・首都圏のマンション価格の年取付率 H2 8 倍 → H19 6 倍</li> <li>・地区計画数（防災街区整備、沿道、集落地区計画を除く）5, 253〔用途地域の7%〕（H20. 3. 31）</li> <li>・景観計画策定団体数 163（H21. 4. 1）</li> <li>・再開発等促進区 2,578.6ha（H20.3.31）、都市再生特別地区 96.2ha（H21.6.30）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○財政制約の高まり</li> <li>・地方財政借金残高は、H20 年には約 200 兆円</li> <li>・インフラ整備・維持管理費用は減少</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅宅地は着実に供給されてきており、また、地価も近年は比較的安定的に推移。</li> <li>○良好な市街地環境の形成やプロジェクト促進のための各種規制・誘導等メニューを累次制度化してきたが、これら諸制度が十分に活用されているとは言えない。</li> <li>○一方、街並みのバランス等都市の質や防災の面で課題のある市街地が未だ存在。</li> <li>○身近なまちづくりを担う市町村が、その主体性を発揮して既存メニューが一層活用されるよう促進することが課題。</li> <li>○加えて、創意工夫を発揮し独自の取組みを行おうとする市町村へのさらなる制度面での対応や、制度が複雑化してきていることによる弊害の解消も課題。</li> <li>○財政制約の高まり等の中、維持管理も含めた都市の質的側面を維持・向上させる上で、民間の力を活用することが課題。</li> <li>○また、集約型都市構造の実現を推進する上で、既存の事業手法等だけで十分な対応ができるか懸念。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○効率的・集中的な公共施設の整備</li> <li>・下水道普及率（東京区部）S40 35%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○都市計画施設等内の建築制限と土地の先買い制度等の導入と市街化区域内への公共投資の重点化（道路、公園、下水道の記載を基準化）</li> <li>○公共施設の整備義務づけを内容とする開発許可基準</li> <li>○都市計画事業に係る受益者負担金制度、都市計画法</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○立体都市計画制度（H12）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化区域内の道路整備率 S50（37%） → H20（63%）</li> <li>・市街化区域内の公園整備率（面積ベース） S51（49%） → H20（76%）</li> <li>・都市計画道路（幹線街路）の未着手率は38%（H20. 3）</li> <li>・都市計画公園・緑地の未着手区域の割合は20%程度（H19. 3）（箇所ベース）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○世界的な都市間競争の激化</li> <li>・世界競争力評価で、日本は 2007 年には 24 位</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○道路、公園等の都市施設等は着実に整備されてきたが、未だ整備の途上。</li> <li>○一方、財政制約の高まりの中で、新規整備のみならず更新・維持管理の停滞が懸念。</li> <li>○また、社会経済構造の転換により将来見通しが想定しにくくなる中、都市の将来像・方向性の精査・共有とともに、状況変化に応じ適宜修正していくマネジメントの視点の高まり。</li> <li>○さらに、旧法時代に決定された都市施設を含む長期未実現の都市計画が存在しており、その対応が課題。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○農林漁業との健全な調和</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○市街化区域における農地転用の届出制の導入</li> <li>○線引きについて農林水産大臣協議</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○集落地区計画（S63）、生産緑地法改正（H3）、準都市計画法改正（H18）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化区域内農地の転用面積 S50以降では、毎年4,500～7,500haの転用</li> <li>・集落地区計画数 14（H20）</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>○都市郊外部の規制が緩い地域で農林自然を蚕食する無秩序な開発が見られる一方、環境、防災等の機能面から農地を含む緑地等の自然空間の評価の高まり。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○地方への都市計画権限の移譲と住民参加による都市計画手続の導入</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○計画決定権限の地方への移譲</li> <li>○公聴会や公告・縦覧等、住民参加手続の導入</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地方分権一括法（H11）、市町村の計画申出制度（H12）</li> <li>○計画決定手続の条例による付加、縦覧の際の理由書の添付（H12）、都市計画提案制度（H14）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国決定 0 → 0%、都道府県決定約 40 → 約 20%、市町村決定約 60 → 80%（H6→H17）</li> <li>・計画提案数 都計法：96、都市再生法：40（H20. 3. 31）</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>○地方分権や住民参加を促進する措置は着実に実施、</li> <li>○身近なまちづくりや集約型都市構造の実現には、市町村が、住民の納得の下、各都市の地域の実情を反映させながら、その主体性・創意工夫を発揮して個別の対応を積み重ねていく必要。</li> <li>○一方で、集約型都市構造の実現には、個々の積み重ねが全体の調和・全体の最適化を確保しつつ進められる必要があり、その対応が課題。</li> </ul>

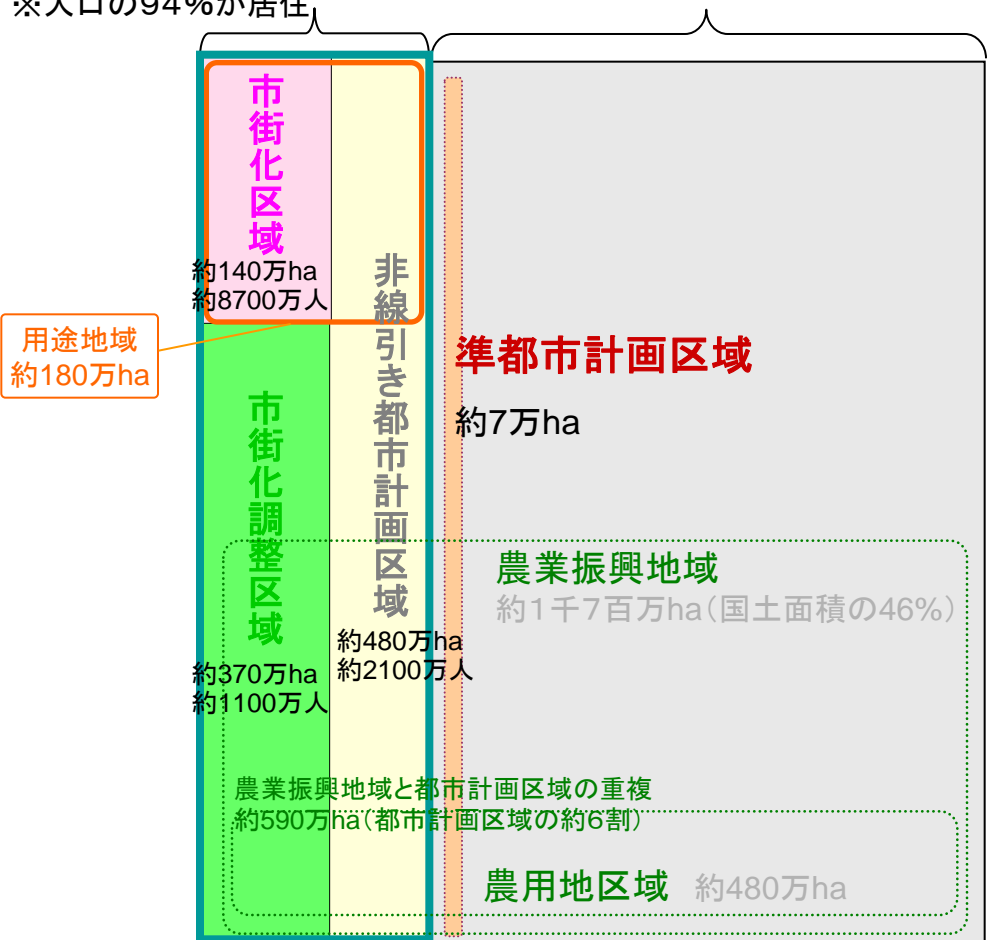
# 都市計画区域と線引き（区域区分）

## 都市計画区域

約1千万ha(国土面積の26%)  
約1億1900万人  
※人口の94%が居住

## 都市計画区域外

約2千8百万ha(国土面積の74%)  
約800万人



## 線引き都市計画区域

約520万ha  
約9800万人

区分	都市数			計	都市計画区域数
	市	町	村		
都市計画区域(A)	778	579	41	1,398	1,226
うち線引き都市計画区域	437	200	14	651	282
全国市町村数(B)	784	802	192	1,778	
(A/B) %	99.2	72.2	21.4	78.6	

## 都市計画区域(都市計画法第5条)

- ① 市又は一定の町村(人口1万以上かつ都市的業態従事者50%以上など政令で定める要件に該当)の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量等に関する現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域
- ② 首都圏整備法等による都市開発区域その他新たに住居都市、工業都市その他の都市として開発し、及び保全する必要がある区域

## 準都市計画区域(都市計画法第5条の2)

都市計画区域外の区域のうち、相当数の建築物その他の工作物の建築若しくは建設又はこれらの敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに農業振興地域の整備に関する法律その他の法令による土地利用の規制の状況等に関する現況及び推移を勘案して、そのまま土地利用を整理し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生ずるおそれがあると認められる一定の区域

## 線引き(区域区分)(都市計画法第7条第1項)

都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることができる。

※三大都市圏の既成市街地・近郊整備地帯等、指定都市の区域の全部又は一部を含む都市計画区域については、線引きを義務付け

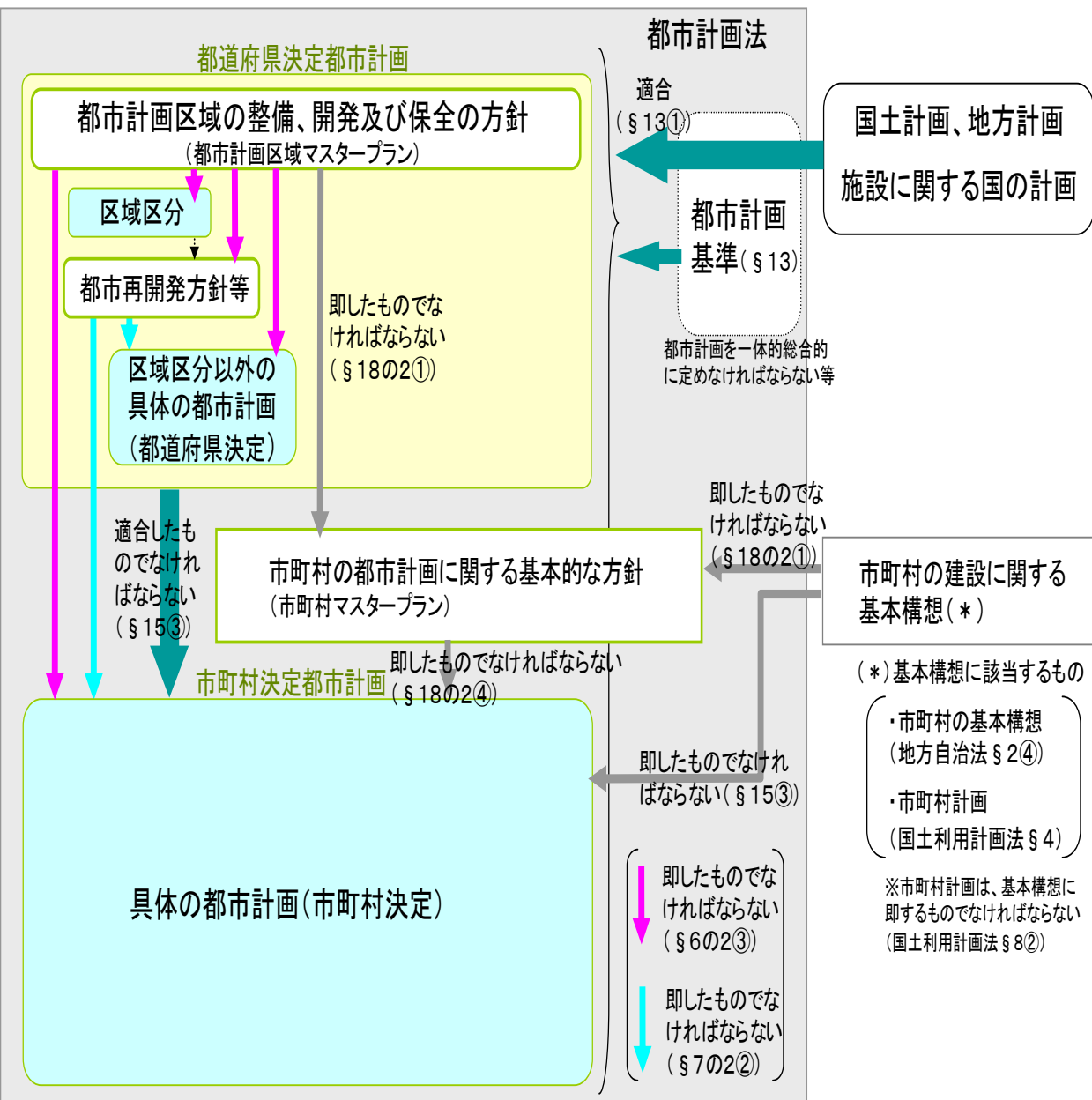
## 市街化区域(都市計画法第7条第2項)

既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

## 市街化調整区域(都市計画法第7条第3項)

市街化を抑制すべき区域

# マスタープランの体系と計画相互の関係



## 《都市計画の主な種類》

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)

区域区分(線引き)

地域地区

用途地域、防火地域・準防火地域、景観地区、風致地区、駐車場整備地区、臨港地区、特別緑地保全地区、生産緑地地区等

都市施設

道路、都市高速鉄道その他の交通施設  
公園、緑地その他の公共空地  
水道、下水道その他の供給・処理施設  
河川その他の水路  
学校その他の教育施設  
病院その他の医療・福祉施設  
市場、と畜場、火葬場 等

市街地開発事業

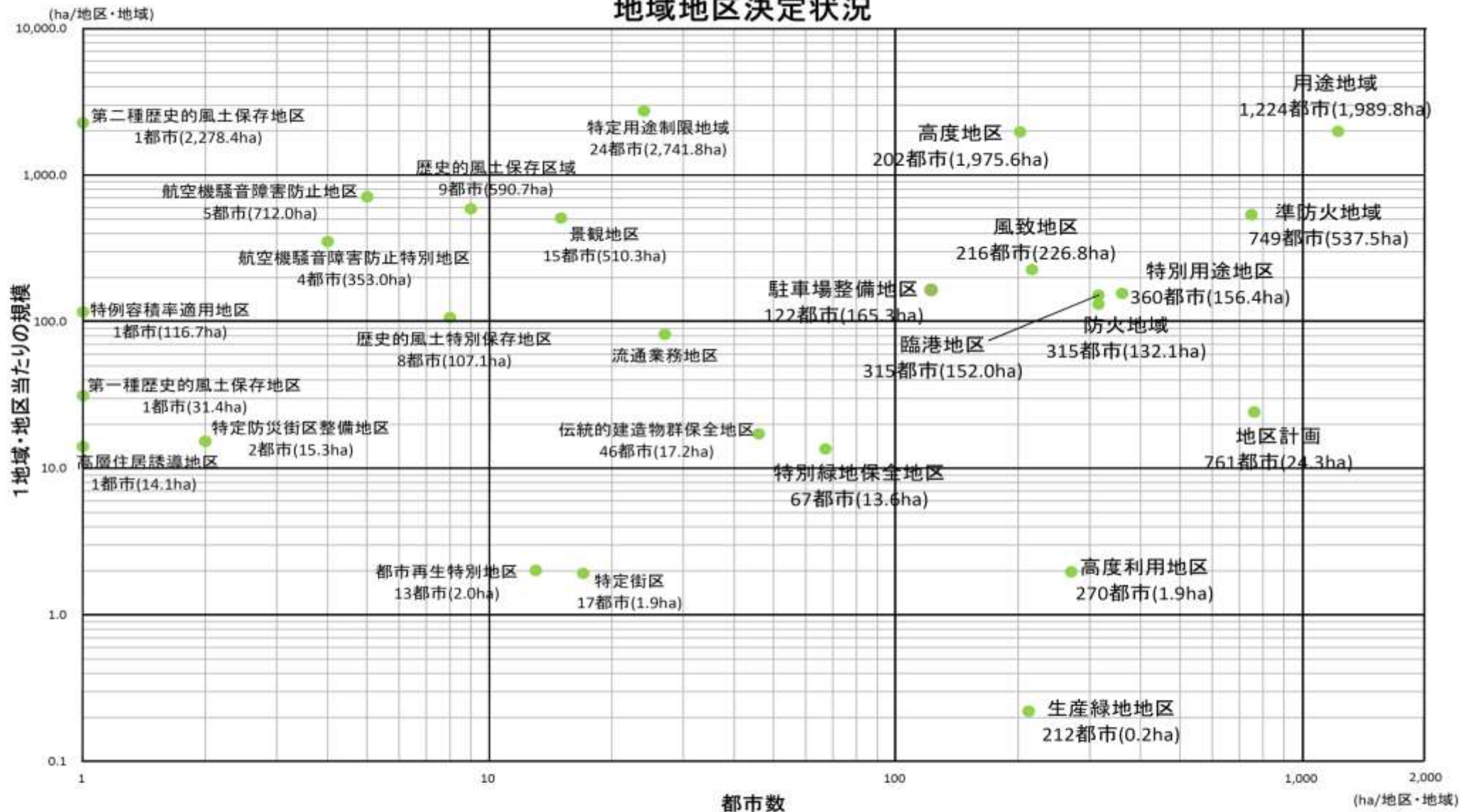
土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業、工業団地造成事業、市街地再開発事業 等

地区計画等

地区計画、沿道地区計画、集落地区計画等

## 地域地区決定状況

## 地域地区決定状況



出典：都市計画年報（平成21年3月31日現在）、ただし都市再生特別地区については平成22年3月31日現在（国土交通省調べ）

注：東京都区部（23区）は、1市とみなして計上

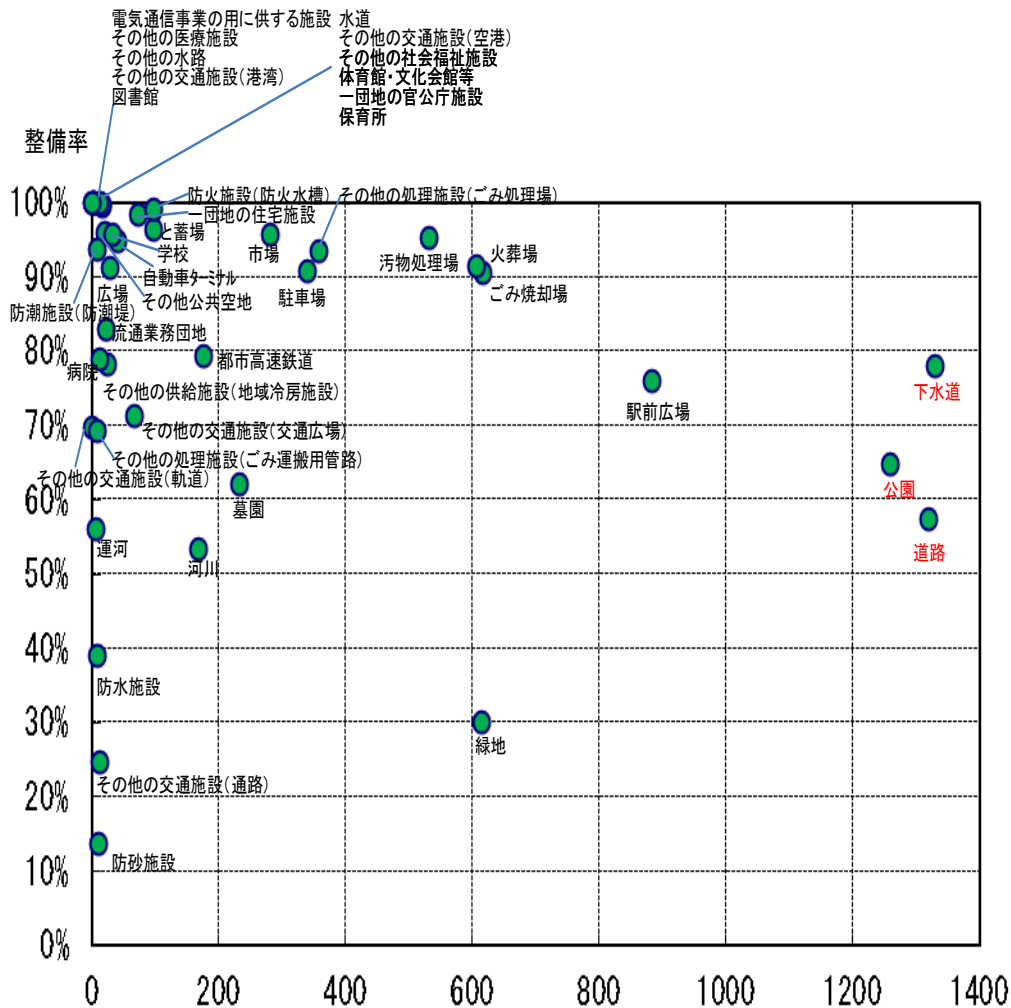
用途地域、防火地域、準防火地域の地域数は、当該地域を指定している都市計画区域の数

特定用途制限地域、高度地区の地域・地区数は当該地域・地区を指定している都市数

# 都市施設・市街地開発事業決定状況

## 都市施設の都市計画決定状況

(出典：H20都市計画年報、国土交通省調べ)

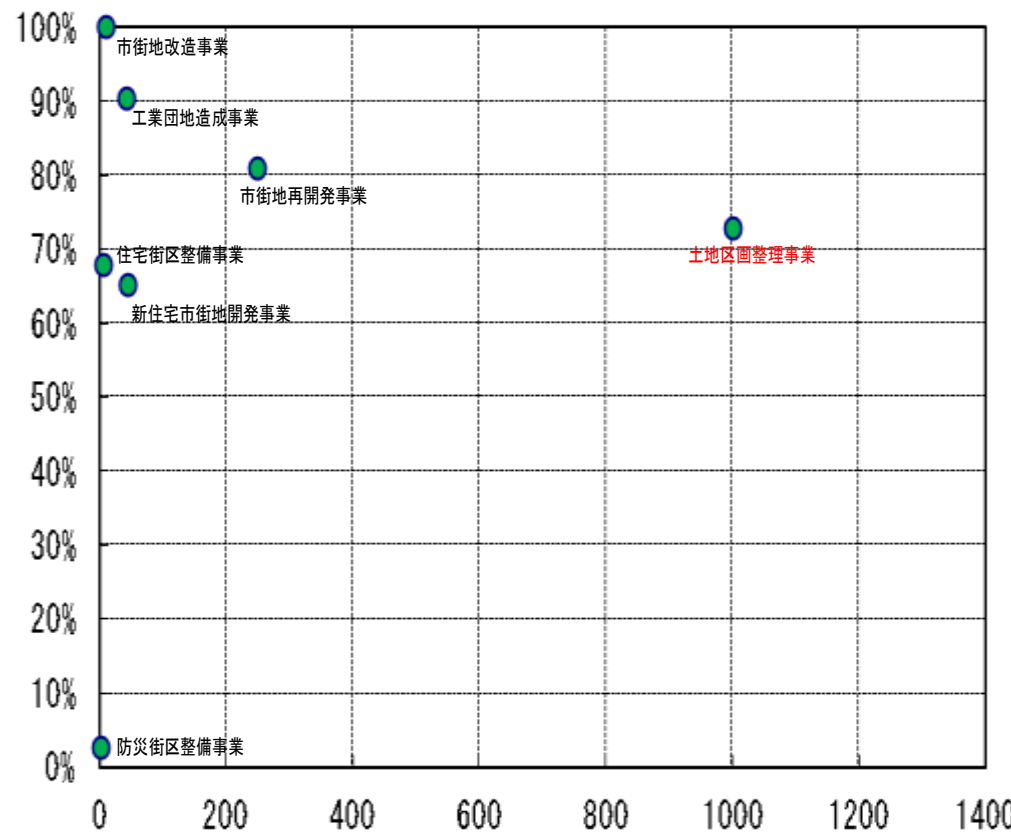


※都市計画区域の全市町村数 1,407  
 ※東京都区部は1市とみなして計上  
 ※都市施設の整備率は計画延長・面積に対する供用等の延長・面積の割合 (H20.3.31時点)  
 ※市街地開発事業の事業完了率は計画面積に対する事業完了面積の割合 (H20.3.31時点)  
 ※土地区画整理事業の事業完了率は土地区画整合法制定 (S29) 以降のデータより算出

## 市街地開発事業の都市計画決定状況

(出典：H20都市計画年報、国土交通省調べ)

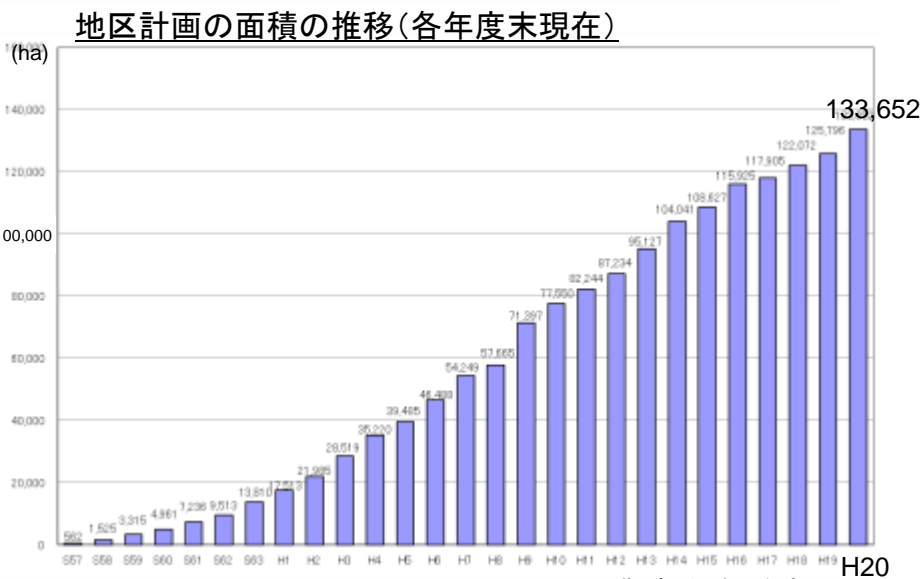
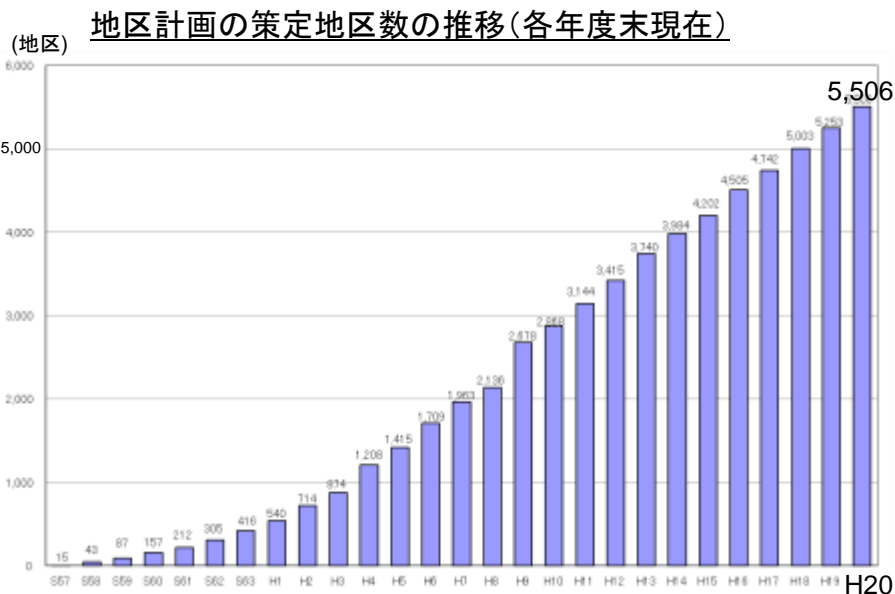
事業完了率



決定市町村数

# 地区計画制度の実績と概要

●市街化区域における地区計画面積の割合は、市街化区域の8.6%を占める。



出典:都市計画年報

## ●地区計画と一般の都市計画の比較

### 一般の都市計画

- ・土地利用に関する計画(用途地域など)
- ・都市施設に関する計画など→大規模な都市施設

### 地区計画

- ・きめ細かな土地利用に関する計画と、小規模な公共施設に関する計画を一体的に定める詳細計画

	一般の都市計画	地区計画
決定事項等	①土地利用(用途地域等) ②都市施設 (都市レベルで必要な施設) ③市街地開発事業 (再開発・区画整理等)等 を、(個別に)定める。	①詳細な土地利用・建築デザイン等 ②地区施設 (地区レベルで必要な施設) を、一体的に定める。
決定の効果	建築物等	①決定内容は、届出・勧告の対象となる。 (直ちに建築規制内容とはならない。) ②規制強化される事項は、条例で定めること で建築規制内容となる。 ③規制緩和される事項は、特定行政庁の許認可により発効する(一部例外あり)
	施設等	①施設区域内の建築制限(53条) ②都市計画事業制度 ③市街化調整区域においても、計画適合の開発行為は許可される。
決定の手続き	①提案制度 ②公聴会等の開催 ③縦覧・意見書提出 ④都市計画審議会	①提案制度 ②案等の申出制度 ③関係権利者等の意見聴取 ④公聴会等の開催 ⑤縦覧・意見書提出 ⑥都市計画審議会

# 都市計画税の徴収額及び都市計画事業費の推移

- 都市計画税は、都市計画事業又は土地区画整理事業を行う市町村において、その事業に要する費用に充てるために、目的税として課税されるもの。

都市計画税収入額：約1兆2,250億円(H20年度決算額)、課税団体は671団体(H21年度)。

- 都市計画事業費は、近年減少傾向にあるものの、平成20年度で約4兆円。

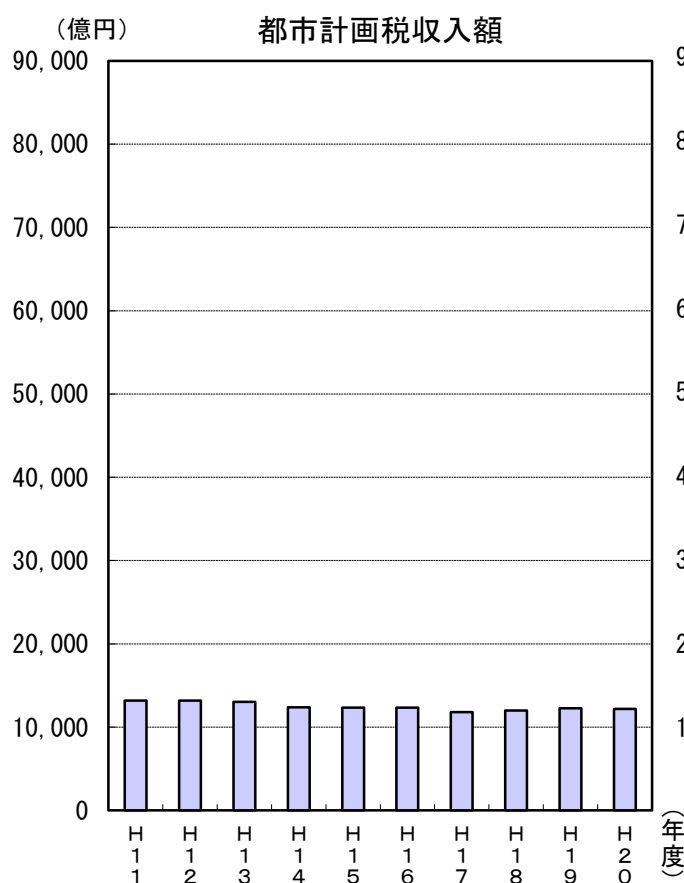


図 都市計画税徴収額(全国)の推移

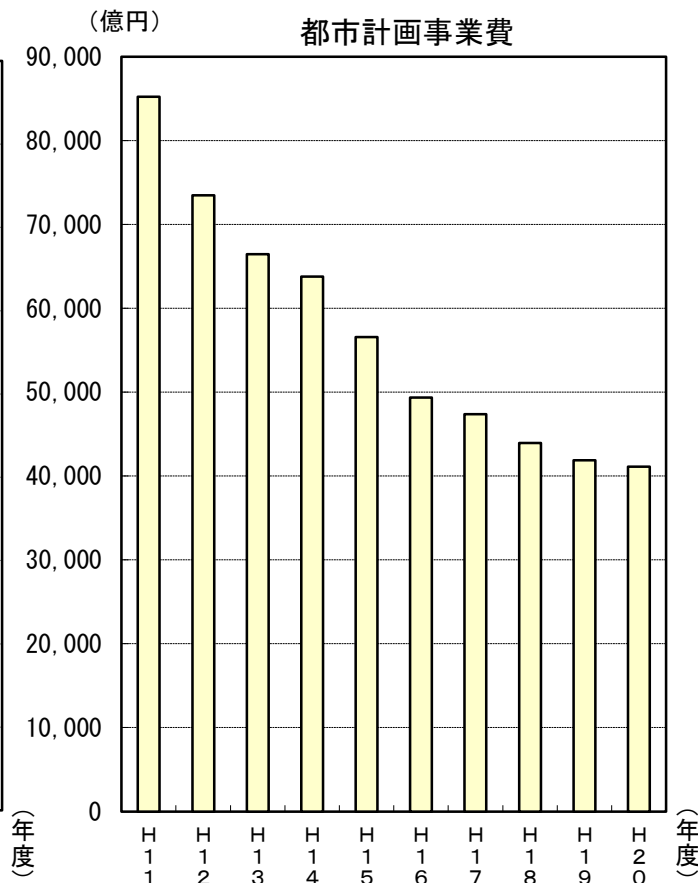


図 都市計画事業費(全国)の推移

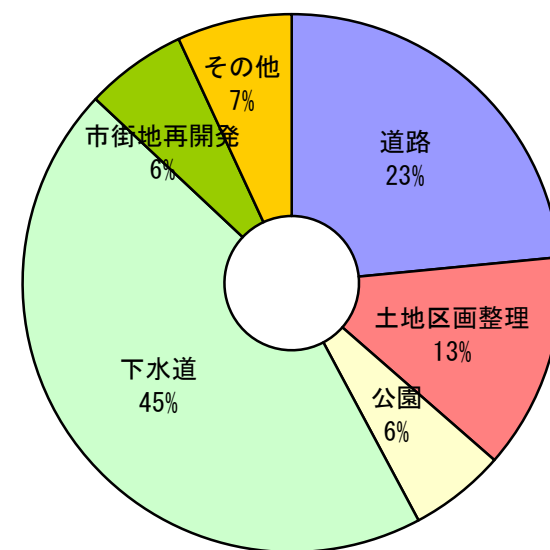


図 都市計画税の用途  
(事業別内訳)  
平成20年度全国値

(出典：都市計画年報、地方財政の状況(総務省)、総務省HPより国土交通省作成)



# 「エコ・コンパクトシティ」の考え方

《都市政策の基本的な課題と方向検討小委員会報告》抄

平成21年6月 社会資本整備審議会都市計画・歴史的風土分科会都市計画部会

## 第4章 今後の都市政策の方向

### 2. 都市の将来ビジョンに関する共通の方針

#### (1)「エコ・コンパクトシティ」の実現

コンパクトで効率的な集約型都市構造を持つ都市は、低炭素型のエコロジカルな都市である。逆に、エコロジカルな都市を目指せば、集約型の都市構造に行き着く。各都市の将来像は個性や実情を踏まえ描かれるべきものではあるが、我が国が直面している諸課題を踏まえると、多くの都市が目指すべき基本的方向は、「エコ・コンパクトシティ」であると考えられる。

すなわち、拡散型の都市構造では、道路やライフライン、教育・医療福祉や廃棄物処理といったハード・ソフト両面の都市の公共サービスの効率が下がり、病院、商業施設、文化施設等の都市機能の分散により自動車に過度に依存せざるを得ない。人口減少・超高齢化、地方に加え大都市郊外部での過疎化、財政制約に伴う都市経営コストの効率化の要請に応えるには、地域の特性を踏まえた選択に応じて一定程度集まって住み、そこに必要な都市機能と公共サービスを集中させ、良好な住環境や交流空間を効率的に実現する「集約型都市構造」を持つコンパクトシティを目指すべきである。

このような「集約型都市構造」は、日常生活に必要な移動を抑制する上、移動手段として自動車に過度に依存しないため、低炭素型の都市構造でもある。これに、市街地における集積を活かし、高いエネルギー効率と資源の効率的な循環を実現するシステムとこれを支える21世紀型の新しい都市インフラを組み込み、また、水・みどりの空間を戦略的に確保することで、地球環境問題の克服に貢献し、自然環境と共生する環境共生型の都市となる。

#### (エコ・コンパクトシティの都市構造のイメージ)

典型的なエコ・コンパクトシティの構造としては、都市内の中心市街地、主要な交通結節点周辺等から、都市機能の集積を促進する拠点(集約拠点)を地域特性を踏まえて選択して位置付け、複数の集約拠点と都市内のその他の地域とを公共交通を基本に有機的に連携させる拠点ネットワーク型の「集約型都市構造」を想定している。各拠点は、都市全体として必要な日常生活を支える都市機能(行政、教育、医療福祉、商業等)や高度な都市機能(高度な教育・医療福祉・業務・産業、非日常的な文化・芸術・商業等)を分担して提供していくことになる。

各拠点においては、徒歩・自転車交通圏内に、必要とされる都市機能が集積した拠点的市街地が形成されていることが望ましいが、その市街地像は、当該拠点ないしその属する都市の規模、地理的特性等の個性・実情や住民等のニーズに応じて様々である。例えば、大都市等において中核的な役割を担う拠点では、高度利用により高層の住宅や商業・業務・文化施設等の集積を図ることが考えられる一方、地方の中小都市の拠点においては、既存のコミュニティを活かした住環境を充実したり、伝統を活かした街並みの再生や身の丈にあった商業集積により交流機能を強化したりすることも考えられる。また、郊外住宅地においては、みどり豊かなゆとりある低層中心の住環境を実現すること等が考えられる。

なお、拠点以外では、自然との共生を特に重視し、ゆとりある生活を実現する一方で、一定のまとまりのある既存の集落等を中心に生活環境・活力を維持し、相互に、あるいは拠点の市街地部と連携して、効率的に生活を支えられるようにすることを目指すものとする。

# 都市計画制度をめぐる状況と課題の変遷

主として空間拡大・供給対策

## 都市計画法(現行法)制定期

昭和43~45

- ・線引制度導入
- ・都市計画への住民参加手続
- ・用途地域全面改定  
※容積率規制全面導入・絶対高さ制限撤廃  
→高層化立体化  
(→昭和51日影規制)

## 土地基本法制定期

平成2~6

- ・大都市地域の住宅等供給基本方針・市街化区域内農地宅地並み課税(生産緑地以外)
- ・用途地域全面改定  
※住宅地への業務系用途進出抑制
- ・緑の基本計画

現在に至る土地利用計画のベースが概成

国土政策・土地対策の即地的・構造的実現手段としての側面

・市街地改造法  
・都市再開発法

・幹線道路沿道整備法

・被災市街地復興法  
・密集市街地法

### 昭和35頃~(全総計画期)

- ・地方の工業化(産業構造転換)  
→新産工特法
- ・大都市集中抑制  
→工場等制限法(首都・近畿圏)
- ・宅地等供給促進(地価対策)
- ・社会資本の整備

脱工業化・多極分散  
・地方拠点都市法

平成13・14  
・新産工特法廃止  
・工場等制限法廃止

### 昭和40年当時

工業化が遅れた地方圏から大都市圏への急激な人口移動により、大都市過密問題・スプロール進行

### 昭和60頃~

内需拡大・国民生活質向上(前川リポート)  
・民間活力活用型プロジェクト推進・規制緩和

バブル経済・崩壊  
・規制合理化諸措置

国際間都市競争・経済のグローバル化

平成14  
・都市再生特別措置法  
・都市再生緊急整備地域等

オイルショック  
・安定成長

「まちづくり」の比重増大

中心市街地活性化  
・郊外部の良好な田園環境  
・準都市計画区域制度等

各種の政策課題への対応措置としての側面

昭和55頃~  
田園都市国家構想

昭和55  
・地区計画制度導入

・地域の特性に応じたきめ細かい質の高いまちづくり

平成16~  
・景観法  
・歴史まちづくり法

・民間による都市計画提案制度

地球環境問題

・持続可能性維持  
・荒廃抑止

財政制約の強まり

モータリゼーション進行等により都市活動広域化の進展・市町村合併

急激で大きな社会変化(急速な都市化・地価高騰等)  
→ 国主導の構造的対策

漸進的だが長い間には大きく確実な変化(人口減少・少子高齢化・地球環境問題等)  
→ 地域の創意工夫による個別取組の支援と方向性明確化

# 都市計画の見直しの状況

- 都市計画は、都市計画基礎調査等の結果変更する必要があるとなったとき、その他変更する必要があるときは、遅滞なく、変更しなければならないとされている(都市計画法第21条)。

## 《一定のサイクルによる進捗管理を想定しているこれまでの取組》

- ・都市計画基礎調査(5年毎に実施。法第6条)
- ・線引き見直し及び関連する見直し
- ・マスタープランの見直し  
(マスタープランのうち、施設・市街地開発事業については、優先的に概ね10年以内に整備するものを目標として示すことが望ましいとしている(都市計画運用指針)。)

- 平成12年から、都市計画運用指針において、計画見直しの必要性を明示(逐次内容を強め、最近では平成18年に指針改定)。これを承け、都市計画道路の見直しなどについて、都道府県等においてガイドラインを作成。

## 《参考》都市計画運用指針(抄)

「長期にわたり事業に着手されていない都市施設又は市街地開発事業に関する都市計画については、必要に応じて、都市の将来像を踏まえ、都市全体あるいは影響する都市圏全体としての施設の配置や規模等の検証を行うことにより、その必要性の検証を行うことが望ましく、都市計画決定時の都市計画の決定の必要性を判断した状況が大きく変化した場合等においては、変更の理由を明確にした上で適時適切に見直しを行うことが望ましい。」

## (見直し対象のイメージ)

- ・必要性が低下している可能性のある新市街地開発や関連都市施設
- ・将来需要の低下が見込まれる中、周辺道路による機能代替が可能な補助幹線道路
- ・周辺地域における公園整備の進捗等により、整備の必要性が低下した都市公園 等

- 長期にわたり実現していない施設・市街地開発事業に関する計画見直しについて、先進的に取り組み2巡目に入る地域がある一方、まだ具体的に着手していない地域も残存。

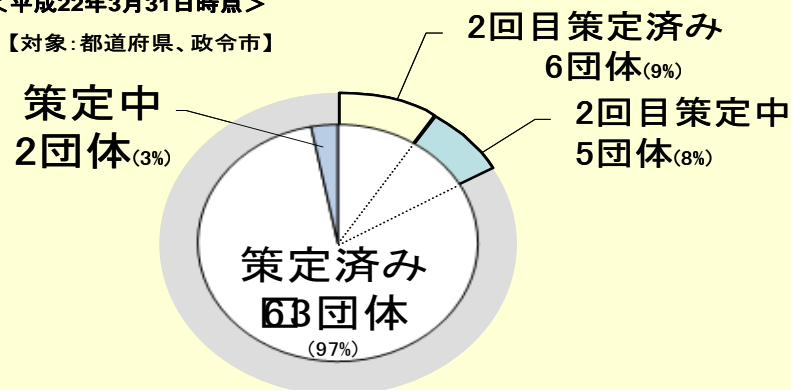
## 《都市計画道路の見直し状況》(自治体数ベース)

### 見直しガイドライン策定状況

<平成22年3月31日時点>

【対象:都道府県、政令市】

(平成22.10速報値)



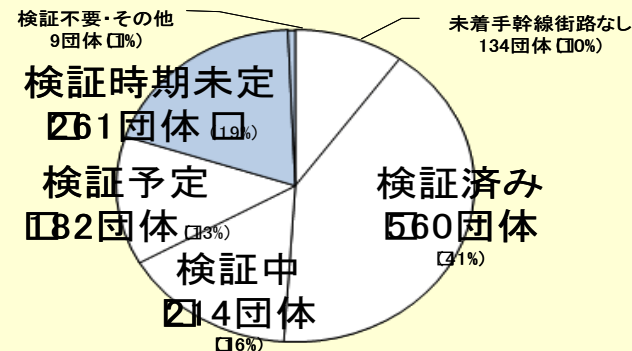
※「策定済み」には、県のガイドラインに基づき見直しを実施する政令市も含む。

### 検証状況(幹線街路)

<平成22年3月31日時点>

(平成22.10速報値)

【対象:都市計画区域を有する市町村】



未着手幹線街路なし  
134団体 (0%)

# 都市計画の定期的見直し検討のイメージ

## 対象とする都市計画と検討サイクル

- 今後の社会経済情勢に相応しいものとしていく観点や、都市計画の一体性・総合性に留意し、都市施設、市街地開発事業、土地利用に関する都市計画全体の中から、変更を行う必要性が高い案件を抽出。

(検討作業のレベル(都市計画変更との関係))

都市計画変更の段階で必要となる、即地性や構造検討等に踏み込んだ設計レベルの検討までを求めるのではなく、その前段階として、「変更を行う必要性が高い案件を抽出」するものと整理(検討作業で抽出された案件であっても、その後詳細検討の結果、現行計画を維持する判断もあり得る)。

- 検討サイクルは、概ね10年ごとを想定(都市像を展望する期間である20年の中間期間、かつ、都市計画の実現の目標期間とされる期間を念頭)

## 検討の公表方法等

- 検討のアウトプットとして、抽出された都市計画変更の必要性が高い箇所について、具体的には、変更候補箇所、抽出理由(変更に向けた検討の方向性)を公表。

公表手法は、図書、インターネット活用等、各都市計画決定権者が任意に選択。

- 公表の単位は、都市施設・市街地開発事業については、道路、公園等都市計画の種類ごと、複数の都市計画の重なりが全体として一つの権利制限を構成する土地利用については、土地利用に係る都市計画全体を単位として公表することが望ましい。

### 《検討作業の標準的内容として考えられる流れ》

- ① 検討の観点について、全ての都市計画に共通する横断的なものと、とりわけ整備の見通しや判断が必要な施設・市街地開発事業に関するものを明確化し整理。
- ② 効率的重点的に行うため、段階的な絞り込みに応じて、例えば、以下のように視点を掘下げ。

### 《都市計画の性格に応じた検討の観点》

施設、市街地開発事業、土地利用都市計画に共通する観点  
今後の社会経済情勢に相応しいものとなるよう再構成すべき点はないか。

(例)

- ・区域MPや市町村MP等の見直しがなされた場合に、当該見直しに照らした個別計画の変更の必要性を検討。
- ・緑の基本計画や、都市交通に関するマスタープラン等将来の方向性を検討した実効性のある任意計画についても、積極的に反映。

施設・市街地開発事業については、整備の状況に応じた検討を実施

### 《段階的絞り込みと視点の掘下げ》

〈第一段階〉： 評価作業の重点化等の観点から、第二段階に移行する検討対象を絞り込み。

① 必要性が確認されていると扱ってよいもの

例えば、整備済み、事業着手済み、これらと同等と判断されるもの(神社仏閣上の都市計画公園区域、地元説明中等)、上位計画に必要性が位置付けられているもの、決定・変更後長期間を経ておらず重大な事情変更がないもの、等

② 他の取組の結果に委ねればよいもの

例えば、事業評価が先行しているもの、都市計画変更に向けた取り組みが行われているもの、関連法制度・基準の見直しが行われており結果を待つ必要があるもの、等

〈第二段階〉： 第一段階のスクリーンに該当しない案件については、以下のような項目を総合的に勘案した、見直し検討を実施。

- ・ 必要性の確認(求められる機能、関連する事業・計画との関係 等)
- ・ 廃止、縮小による影響の確認(他施設や他計画による機能代替の可能性 等)
- ・ 地域課題の確認(実現のために重大な支障となりうる事項 等)

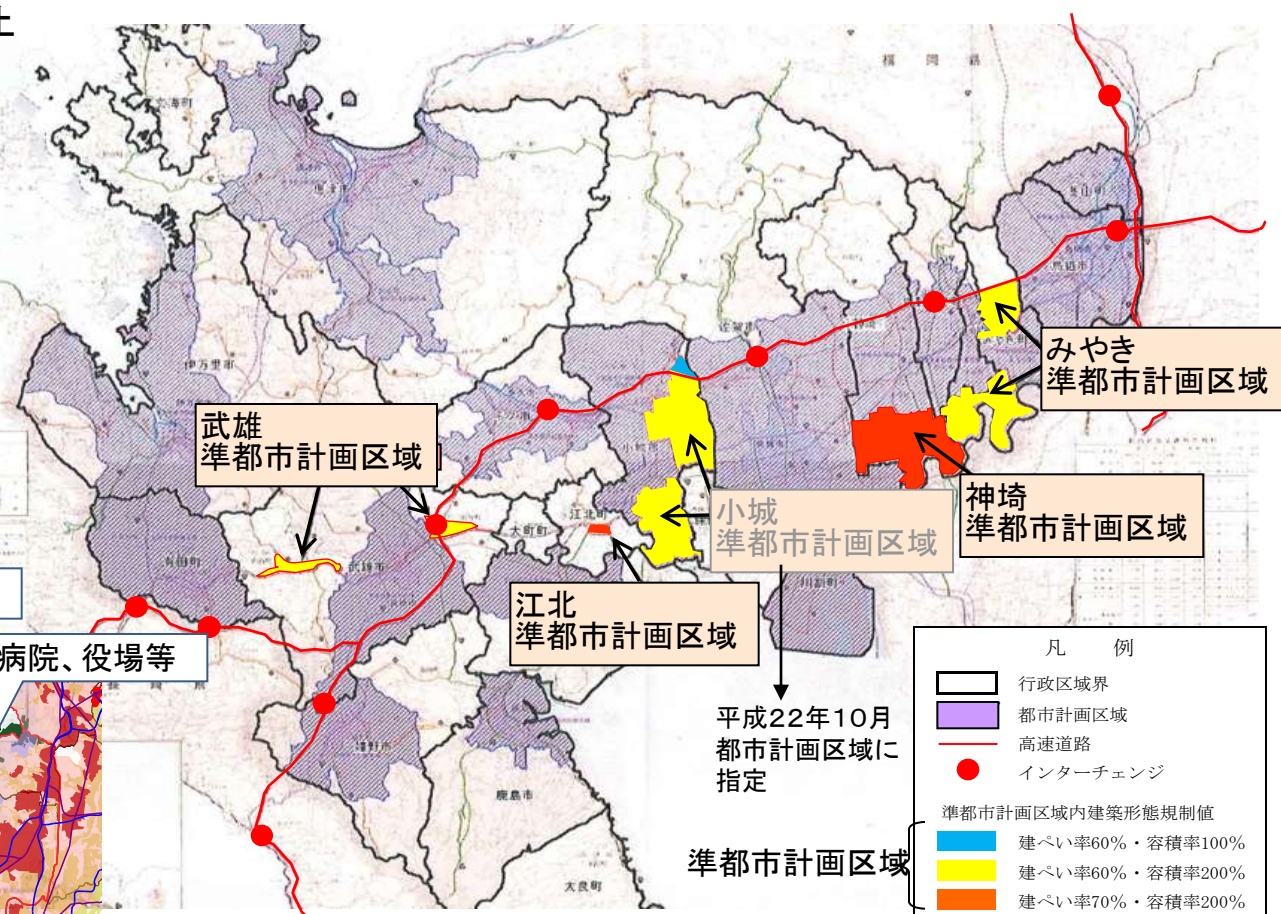
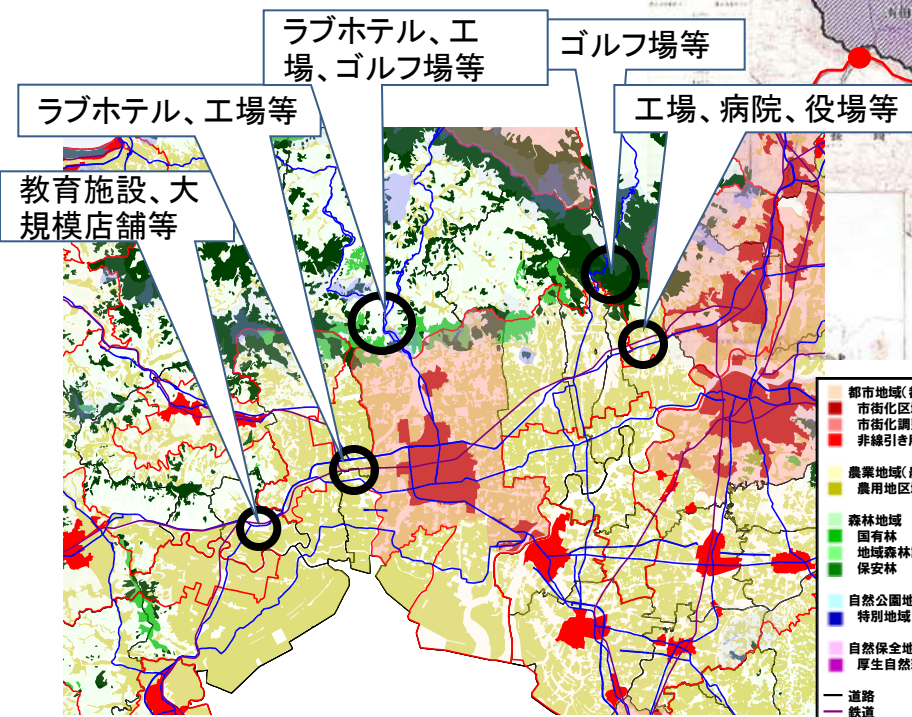
※ 都市計画の総合性・一体性の観点から、全都市計画を一体的に評価・公表することが望ましいが、各計画の特性に応じた固有の観点に対応するため、種類ごとに、時期を異にした公表もあり得る。

# 都市計画区域外への都市的土地利用拡散と準都市計画区域指定

## ●都市計画区域外集落の散発的な開発の防止

- 佐賀県では、都市計画区域外の散発的な開発の防止と土地利用の整序を図り、農村環境の保全と安全で安心なまちづくりを進めることを目的に、交通の利便性が高く地形的にも開発が容易と想定される区域を中心に、準都市計画区域を指定。
- 準都市計画区域の指定により、開発許可の対象となる開発規模が引き下げられる(10,000㎡以上→3,000㎡以上)とともに、容積率・建ぺい率・接道要件の規制が適用される。

## 都市計画区域外への開発動向



(佐賀県資料より国土交通省作成)

出典：国土交通省 土地・水資源局 土地利用調整総合支援ネットワークシステム(LUCKY)より国土交通省作成

# 都市計画区域の再編と広域的なマスタープランの策定

## ●広域にわたる任意の都市圏マスタープラン策定状況

任意の都市圏マスタープランの策定状況等		都道府県数
策定済 又は 策定予定	全県的なマスタープラン	15
	圏域別のマスタープラン	8
	上記双方を作成しているマスタープラン	4
策定の予定なし		20

出典：平成22年 国土交通省アンケート調査

- ・約6割の都道府県(27団体)で任意の都市圏マスタープランが策定済または策定予定。
- ・全県を範囲とするマスタープランを策定しているケース、県内をいくつかの圏域に分け、圏域別にマスタープランを策定しているケース、その両方をマスタープランで記述しているケースがある。
- ・任意計画としての策定が主であるが、各区域マスタープランの共通部分として入れ込んでいるケースもある。
- ・こうした計画の決定は、都市計画審議会へ付議・報告するケースが多いが、行政内部資料として策定されているケースもある。
- ・策定の狙いは、都道府県レベルで担う「広域的視点」に関する考え方をまとめたもので、その内容は、「広域的視点から大規模商業施設の立地を含めた将来の都市構造等に係る記述」や、「都道府県レベルの都市づくりの考え方や各区域マスタープランを策定する上での指針等の基本方針に係る記述」が主なもの。

## ●都市計画区域の再編(大規模な見直しの例)

- ・合併を契機に見直した例  
：宮城県(35区域→廃止3区域以外を19区域に再編)
- ・合併を直接的な契機としないが、都市の広域化への対応を強化するため見直した例：大阪府(大阪市以外41区域→3区域に再編)

## ●都市計画区域再編と都市圏マスタープラン(三重県の事例)

- ・合併後のまちづくりの方針と整合を図るため、「1市町は同一の都市計画区域」を基本として再編。
- ・広域的視点から調整を行う範囲として、5圏域を設定。
  - ・これまでのまちづくりにより形成された都市構造に配慮しつつ実態の都市活動に見合う範囲でより広域の見地から都市や地域の構造を捉え、都市構造やインフラに大きな影響がある都市機能を調整する場として圏域を設定
  - ・日常の生活圏のみならず、国や他計画による広域構想や都市の歴史、地形、交通網や都市施設の配置状況、社会的、経済的な視点などから総合的にみた広域都市圏とする

【再編前の圏域区分】  
9圏域



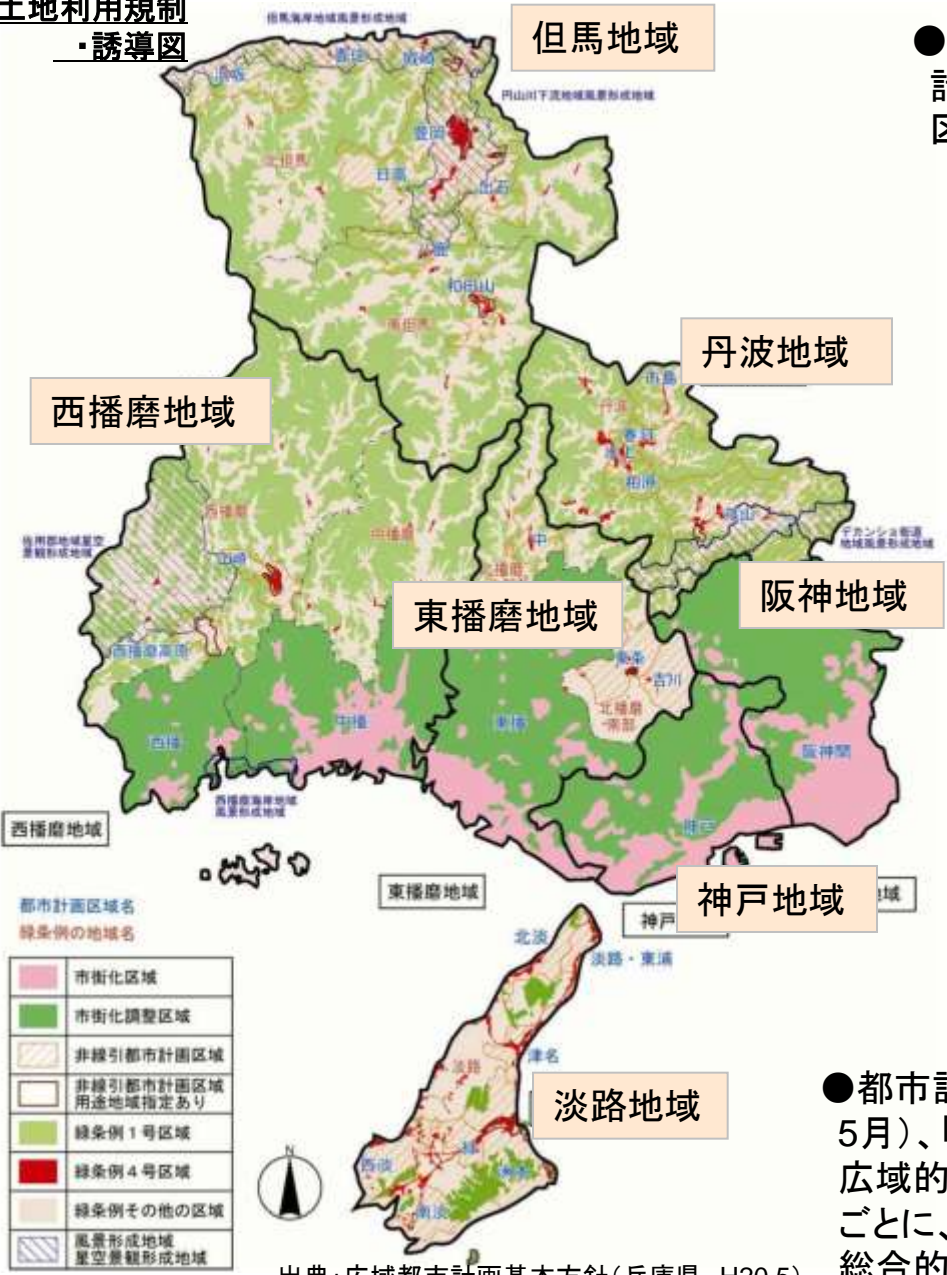
【新たな圏域区分】  
5圏域



参考：「三重県都市マスタープラン改定基本方針」(H20.7)

# 都市計画区域外の土地利用コントロールの事例（兵庫県）

## 土地利用規制 ・誘導図



●兵庫県の緑豊かな地域環境の形成に関する条例では、非線引き都市計画区域及び都市計画区域外において独自のゾーニングを行い、その区域区分に応じて許可、協議・協定、届出等を義務付け。

《兵庫県 緑豊かな地域環境の形成に関する条例》

- 県内の非線引き都市計画区域及び都市計画区域外の区域においてゾーニング（環境形成区域）を行い、区域毎に、開発行為を行う際に必要な手続き（許可、協議・協定又は届出）と地域環境形成基準（緑地等の面積、緑化の方法等）を定めている。

地域の区分	開発行為に必要な手続きと対象となる開発行為の規模
1号区域（森を守る区域）	許可（500m <sup>2</sup> 以上）
2号区域（森を生かす区域）	協議・協定（1,000m <sup>2</sup> 以上） ※篠山市・丹波市については、500m <sup>2</sup> 以上
3号区域（さとの区域）	
4号区域（まちの区域）	届出（1,000m <sup>2</sup> 以上） ※篠山市・丹波市については、500m <sup>2</sup> 以上
2項区域（歴史的なまちの区域）	協議・協定（1,000m <sup>2</sup> 以上） ※篠山市・丹波市については、500m <sup>2</sup> 以上

- 2～4号区域においては、市町又は住民はまちのルールを定める「地区整備計画」を作成し、知事の認定を受けることができる。
- 地区整備計画に係る地区においては、全ての開発行為及び建築行為について届出が必要となる。

●都市計画区域内については、「広域都市計画基本方針」を策定し（平成20年5月）、「21世紀兵庫長期ビジョン」において歴史、風土、文化などを共有する広域的な圏域として設定された7つの地域（圏域あたり平均面積 約1200km<sup>2</sup>）ごとに、長期的視点に立った地域の都市づくりの目標を明確化するとともに、総合的、一体的な広域の都市計画の基本方針を示す。

出典：広域都市計画基本方針（兵庫県、H20.5）

# 広域物流施設等の戦略的立地の事例（埼玉県）

## ●背景・目的

圏央道開通（平成26年度以降目標）により高速道路ネットワークの骨格が完成するため、市街化調整区域である圏央道周辺は広域物流施設等の産業集積適地として期待されており、田園環境と調和した産業基盤の整備が必要



複数の都市計画区域に跨る広域的なマスタープランである「田園都市産業ゾーン基本方針」を策定



## ●田園都市産業ゾーン基本方針〔対象区域：17都市計画区域（24市町）〕

### <促進策>

市街化区域編入を基本とし、**地区計画の積極的な活用**による計画的な開発誘導のため、「先導モデル地区」において県が**広域的に誘導・支援**

- 県企業局等の参画・支援
- 市町とも連携し、関連公共施設整備を早期集中実施
- 事業スピードアップ（関係機関との調整等）、開発コスト軽減など「官」と「民」のつなぎ役

### <抑制策>

田園環境との調和、**乱開発の抑制**のため、景観法、都市計画法（市街化調整区域）、農地法による従来からの総合的な抑制に加えて

- 圏央道（鶴ヶ島ジャンクション以東）沿線の市街化調整区域を、景観計画の「**特定課題対応区域**」に位置づけ、建築物の外観・デザイン等についての届出対象を拡大

#### ※特定課題対応区域

・圏央道（鶴ヶ島ジャンクション以東）沿線の市街化調整区域

➤ 一般課題対応区域では、建築面積が1,000㎡を超える建築物の新設、増築、改築等が届出対象であるが、特定課題対応区域では建築面積が200㎡を超える建築物に拡大、面積が500㎡を超える資材置場も対象

#### ※先導モデル地区

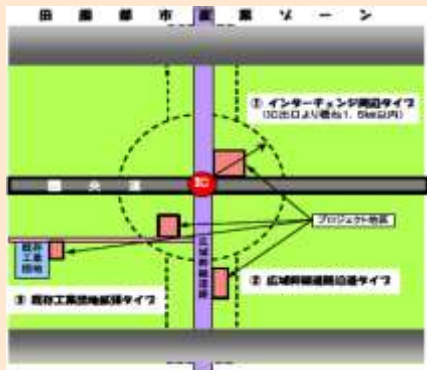
・開発目標約180haの内、7地区（約140ha）を選定済（H22.9現在）

- インターチェンジ周辺タイプ  
〔半径1.5kmの範囲内〕
- 広域幹線道路沿道タイプ  
〔4車線道路の沿道など〕
- 既存の工業団地拡張タイプ  
〔5ha以上の団地に隣接〕



埼玉県の景観計画区域

- 一般課題対応区域
- 特定課題対応区域





# 「二段の都市計画」

## ●「広域的都市構造」と「身近なまちづくり」の関係(現行)

○都市計画区域を超える  
広域性は、広域を所管する  
主体の視点で担保

《都市計画中央審議会答申第20号(平成3年12月20日)抄》

「都市全体の見地から定める「整備、開発又は保全の方針」と用途地域制度を第一段目の計画と位置付ける一方、市町村による都市計画のマスタープランと地区計画制度を第二段目の計画と位置付けることが必要である。」

### 一の都市計画区域=起点

都道府県決定

○都市計画の一体性の重視・強調  
→「全体」が「部分」に優先する形式

都市計画中央審議会  
答申第20号の  
「第一段目の都市計画」

○行政の広域化・広域的集客施設立地等の調整問題

○地方分権の進展・まちづくりの計画論の進化

「市町村マスタープラン」  
(平成4年改正～)

市町村決定

「まちづくり」

都市計画中央審議会  
答申第20号の  
「第二段目の都市計画」

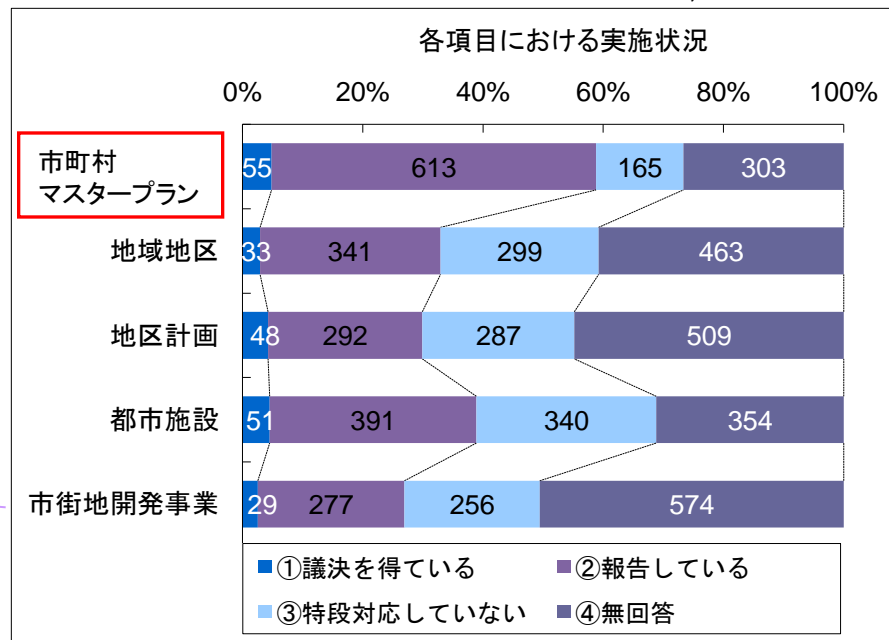
○「計画の詳細化」に関する制度改正により、権利義務に「より立ち入る」ディテールに対する法令規定の増大傾向

地区計画等  
(昭和55年改正～)

○法定都市計画によらない条例、協定等による取組の進展



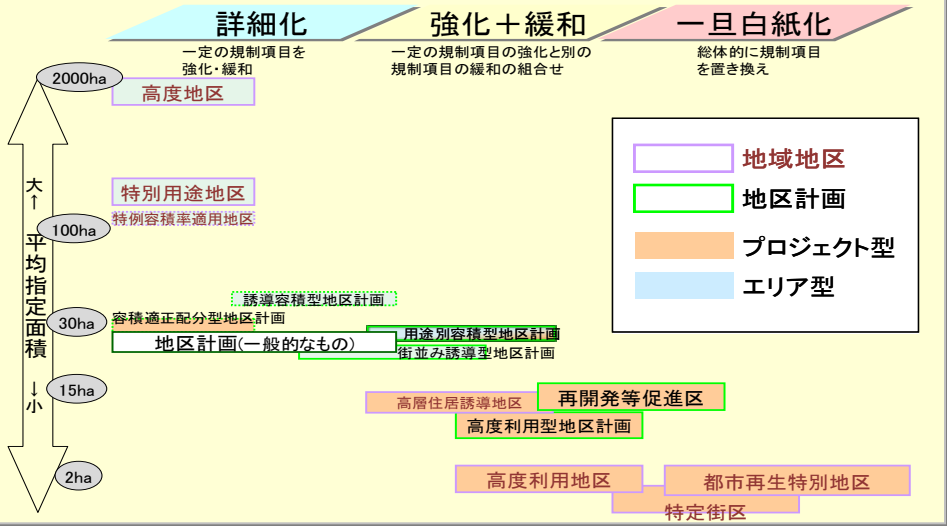
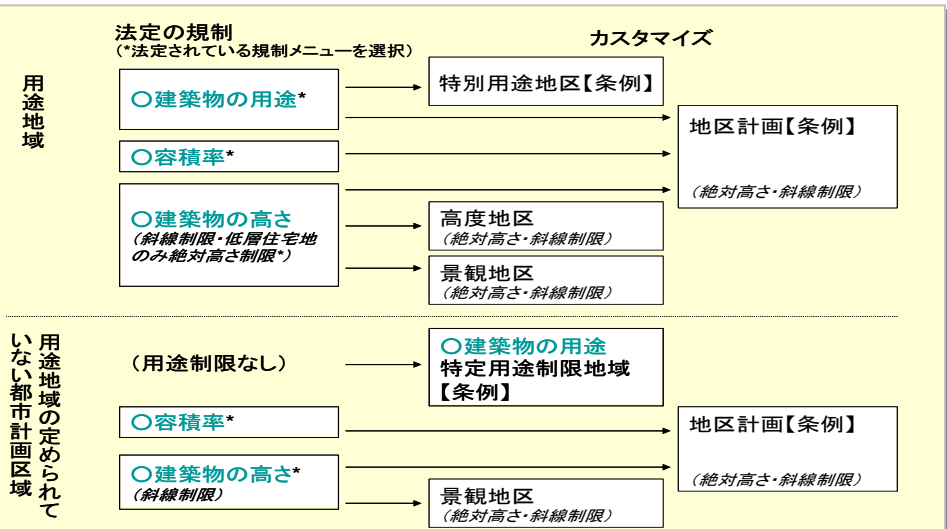
【参考】都市計画決定手続における議会関与 (n=1,136)



# 用途地域による建築規制の詳細化に関わる制度

●用途地域について、種別・内容は法律で規定した上で、都市計画で決定。これをプロトタイプとし、地方がカスタマイズ可能。

●土地利用関係都市計画における条例形式の利用形態のタイプ



イ 規制内容が法令により定められているもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>・規制内容が法令で書き切られており、都市計画決定は、もっぱら適用範囲を画することに意味を有するもの</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○保全型で比較的強い制限を担保する法律上の許可制を伴う都市計画(歴史的風土特別保存地区等)</li> <li>○防火地域、準防火地域</li> <li>○流通業務地区 等</li> </ul>
ロ 規制項目が法令により定められているが、数値等は都市計画で任意に選択するもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画において、法定のメニューから選択するもの</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○用途地域(種類・容積率・建ぺい率)</li> </ul>
ハ 規制項目が法令により定められているが、規制内容は条例にゆだねられているもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画の内容が建築確認対象となるもの</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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</li> <li>○特定防災街区整備地区(防火関係の基準は法定)</li> <li>○景観地区(形態意匠の制限を除く。)</li> <li>○緑化地域</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築確認に連動するためには、更に条例の定めが必要であるとするもの</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地区計画等(※)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・条例の内容が建築確認対象法令とされているもの</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○特別用途地区</li> <li>○駐車場整備地区</li> <li>○臨港地区</li> <li>○特定用途制限地域</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・条例で、独自の許可制を設けることとされているもの</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○風致地区(※)</li> <li>○伝統的建造物群保存地区(※)</li> </ul>

規制の発動に条例が関わるもの

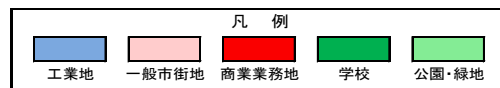
(※: 条例又は規制の基準が法令に定められているもの)

# 用途混在の進行

## ●東大阪市高井田地区の例

- ・東大阪市の西部、大阪市との市境界に位置し、基盤的な技術を中心とする多様な中小工場が集積した地区。
- ・工場の市外転出等の跡地の住宅化が進行。

高井田地区 土地利用現況図



出典：東大阪市提供資料

平成6年度

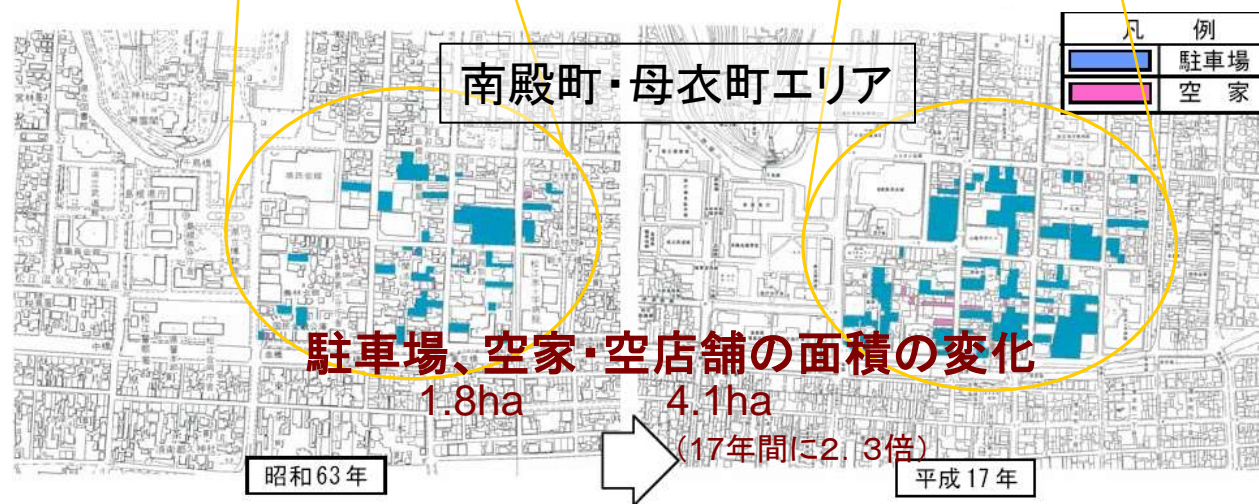
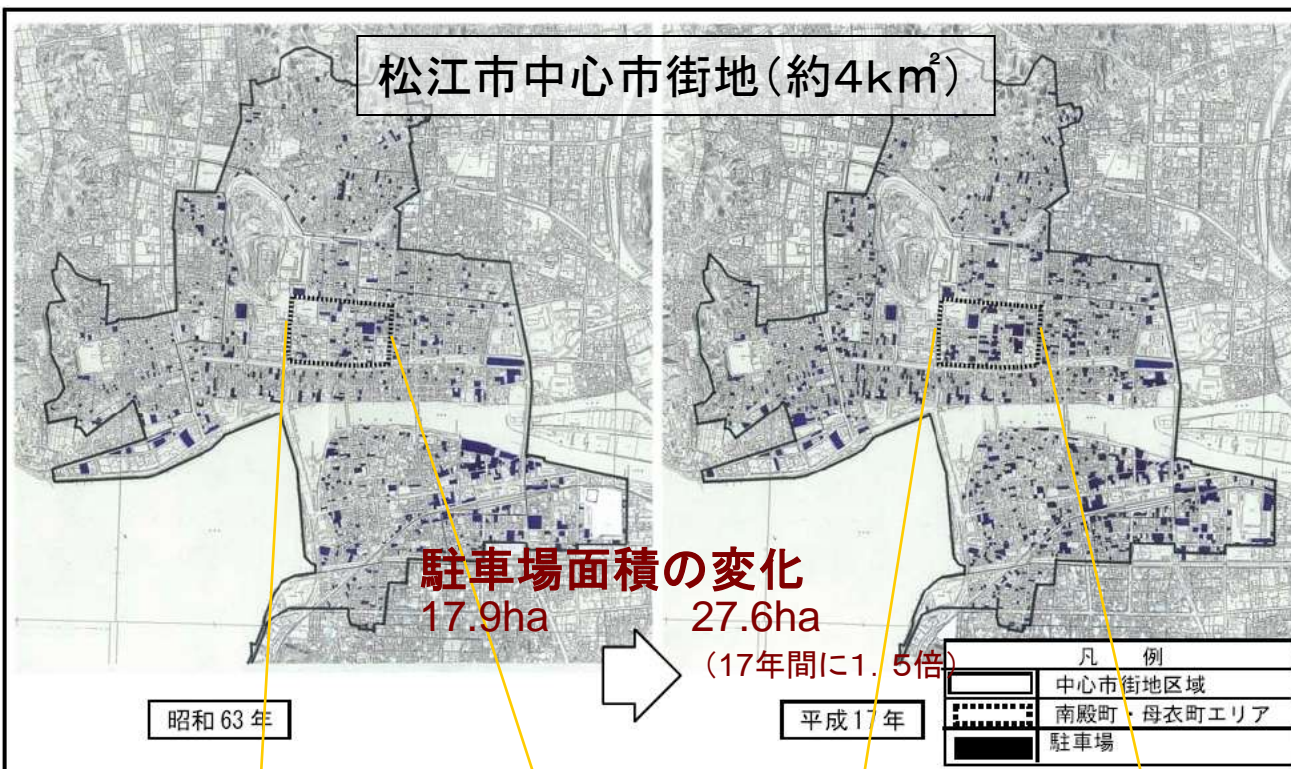
平成18年度



※白点線は、平成6年度から平成18年度までの間に、工業地が一般市街地又は商業業務地に変化した箇所

- ・新たに転入してきた、工業系の地域であることに対する認識が薄い住民からの騒音・振動等への苦情によって操業環境が悪化。工場の転出が連鎖しかねない状況。
- ・平成19年度に地域内の住民、企業等が構成する「高井田まちづくり協議会」を設立。住工共生を目指して、「高井田まちづくり構想」や地区計画の導入を想定した「高井田まちづくりルール」の作成、提案等。

# 中心市街地における低未利用地の増加



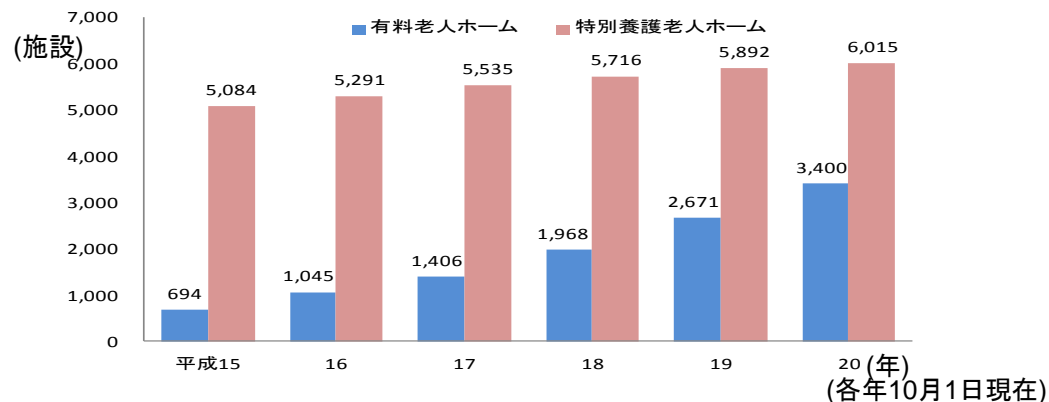
## ●松江市中心市街地の例

- ・松江の中心市街地では、人口減少、商業の停滞等により駐車場、空家などの低未利用地が増大
- ・中心市街地全域(約4km<sup>2</sup>)で、H17の駐車場はS63の約1.5倍(17.9→27.6ha)
- ・特に、南殿町・母衣町エリアについては、百貨店の移転以後急速に賑わいが低下し、駐車場、空家・空店舗の面積が約2.3倍に増加(1.8→4.1ha)
- ・駐車場の多くは、商店と商店の間のスペースに増加しており、商店街の連続性が失われて魅力が低下。
- ・また、月極駐車場となっていることから、商店街の駐車場不足の解決にも寄与していない。

# 地価負担力の低い施設の拡散傾向の継続

## ●有料老人ホームと特別養護老人ホームの年次推移

有料老人ホームと特別養護老人ホームは、いずれも毎年増加しているが、地価負担力の相対的に高い有料老人ホームに比べ、地価負担力の低い施設の増加は少ない。



出典：厚生労働省 介護サービス施設・事業所調査結果の概況

## ●老人ホームの立地環境

(東京大都市圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県))

地価負担力の低い施設の立地は郊外にシフトしている。

### ・DIDに立地

有料老人ホームは91%  
特別養護老人ホームは53%

### ・駅から1km以内に立地

有料老人ホームは70%(※)  
特別養護老人ホームは40%

※なお、1km以内では施設定員が平均64人、1km以遠では同86人

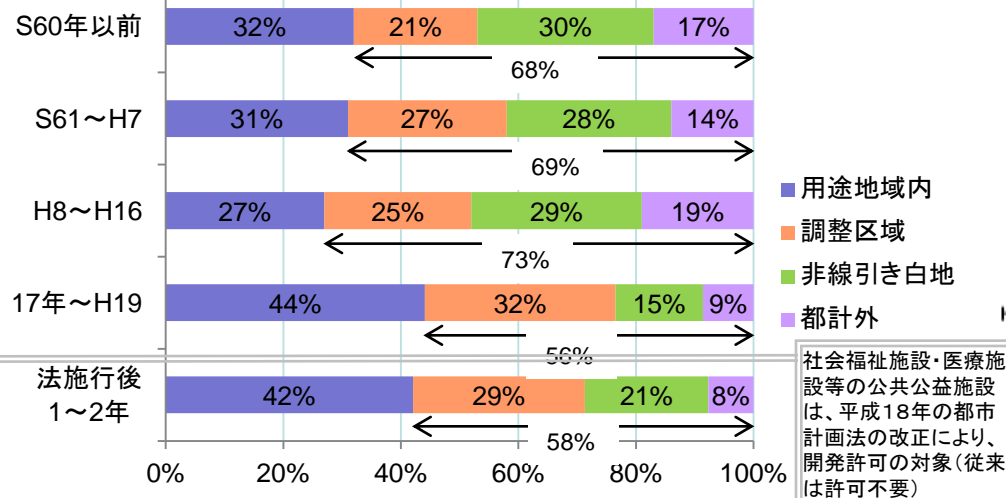
### ・価格帯と立地状況

高級施設は、23区西部と隣接市  
安価施設は、区内は少なく、20km以遠の郊外に多い。

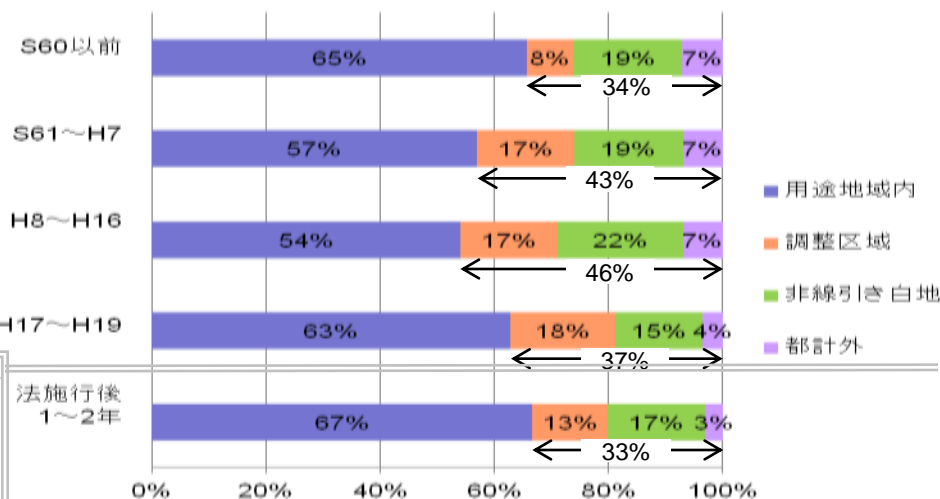
出典：宮澤仁「東京大都市圏における有料老人ホームの立地と施設特性」E-journal GEO Vol.4(2)69-85 2010)

## ●地方圏における社会福祉施設の建築確認件数(3,000㎡以上)

開発許可制度への移行後、市街化調整区域における大規模社会福祉施設・医療施設の立地には、拡大の歯止めがかかっているものの、依然として郊外部への立地が続いている。



## ●地方圏における医療施設の建築確認件数(3,000㎡以上)



# 外部不経済性の高い資材置き場、放棄地等

## ●外部不経済をもたらす土地利用の周辺への影響

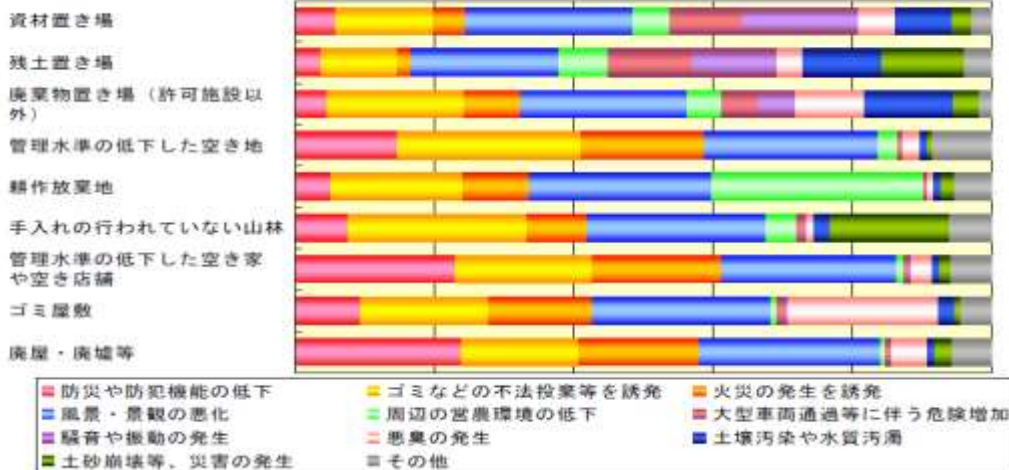
「外部不経済をもたらす土地利用が発生している」と回答:877 団体  
(回答のあった1,217 団体のうち、約7 割)

・「風景や景観の悪化」、「不法投棄等を誘発」とする回答が各事象に共通して多くみられる。

また、「管理水準の低下した空き地」や「管理水準の低下した空き家や空き店舗」、「廃屋・廃墟等」においては、「防災や防犯機能の低下」とする回答の割合が高い。

出典:地域に著しい迷惑(外部不経済)をもたらす土地利用の実態把握アンケート(平成21年4月国土交通省土地・水資源局)

- | ■調査事象                       |                                  |
|-----------------------------|----------------------------------|
| 1 資材置き場                     | 5 耕作放棄地                          |
| 2 残土置き場                     | 6 手入れの行われていない山林                  |
| 3 廃棄物置き場(許可施設以外)            | 7 管理水準の低下(雑草が繁茂しているなど)した空き家や空き店舗 |
| 4 管理水準の低下(雑草が繁茂しているなど)した空き地 | 8 ごみ屋敷                           |
|                             | 9 廃屋・廃墟等                         |
|                             | 10 その他(具体的に記入)                   |



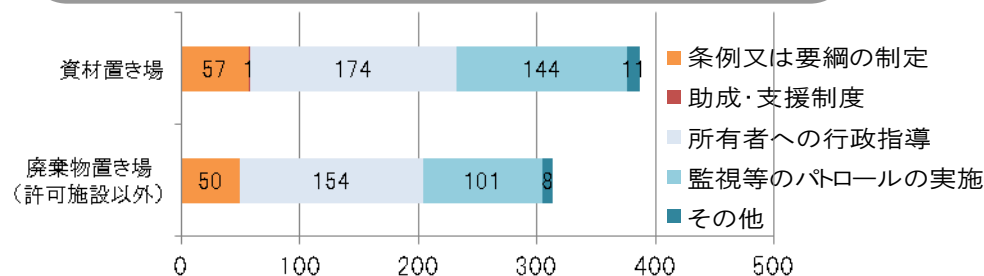
## ●外部不経済をもたらす土地利用への対応

- 関連法令で立地規制が及ばない場合
- 廃掃法(廃棄物の処理及び清掃に関する法律)15条の許可が不要な廃棄物置場等の立地
- 建築物を伴わない処理施設

産業廃棄物処理業の許可【都道府県知事の許可】 ※自己処理の場合は不要 **廃掃法14条**

産業廃棄物処理施設の設置許可【都道府県知事の許可】 **廃掃法15条**

都市計画区域内に立地可能な施設【都市計画決定又は特定行政庁の許可】 **建築基準法51条**



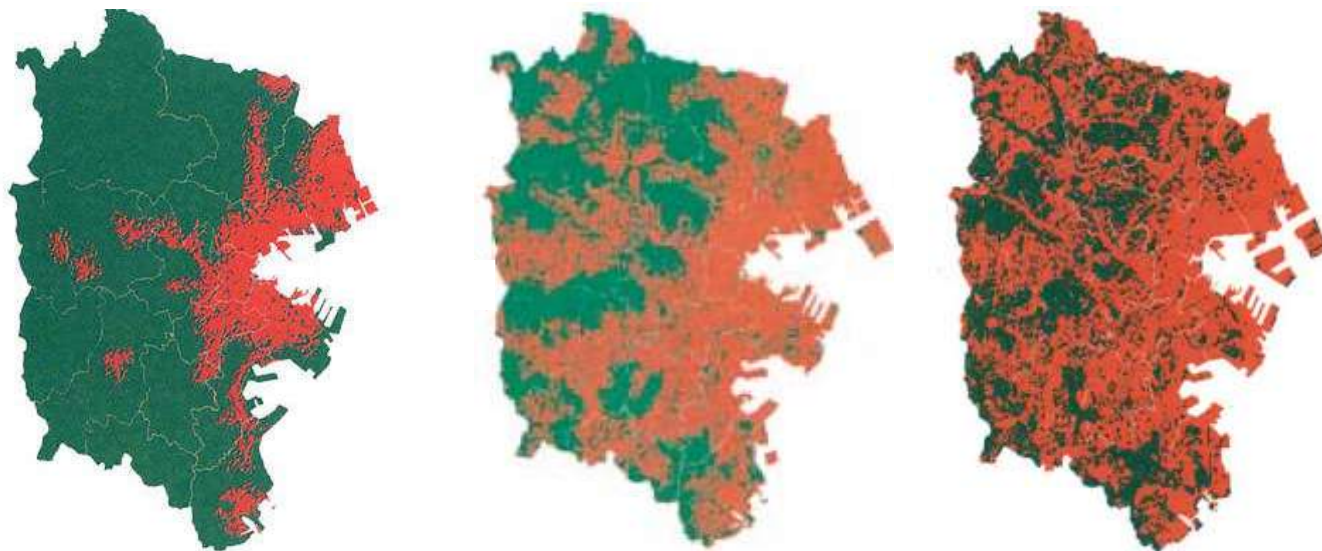
### 《具体的対応(1県の例)》

- ・建築基準法51条の規定に該当しない産業廃棄物処理施設のうち、一定の立地要件の満たしたものについて、都市計画法34条14号に基づき許可。  
例)古畳の切断工場(中間処理施設)金属リサイクル施設(金属切断処理・中間処理施設)、廃タイヤのチップ化施設(中間処理施設)等
- ・条例により、廃掃法15条の許可対象外となる小規模な産業廃棄物処理施設の設置について、許可制を導入。
- ・条例の許可対象施設の事前審査において、廃棄物対策部局と関係課が立地等について調整。



# 緑の減少の状況

## ●横浜市における緑被面積（樹林地、農地、草地）の減少



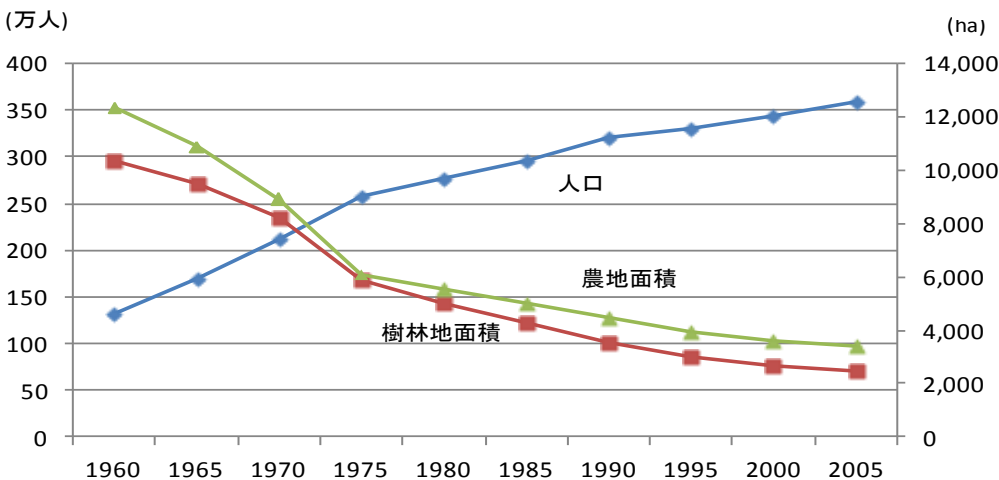
1960年

1980年

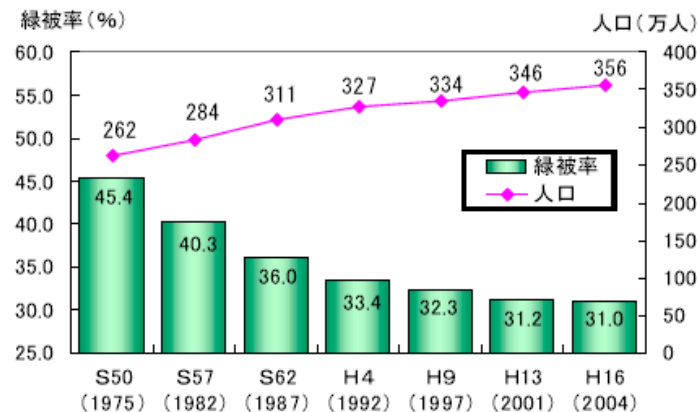
2000年

- ・1960年以降継続して緑地が減少
- ・樹林地面積は、過去45年間で、約7,800ha(山手線の内側の面積の約1.2倍)、約74%減少
- ・農地面積は、過去45年間で、約9,000ha、約72%減少
- ・緑被率についても、過去30年間で、約15%減少(45%→31%)

## ●横浜市における樹林地・農地面積の減少



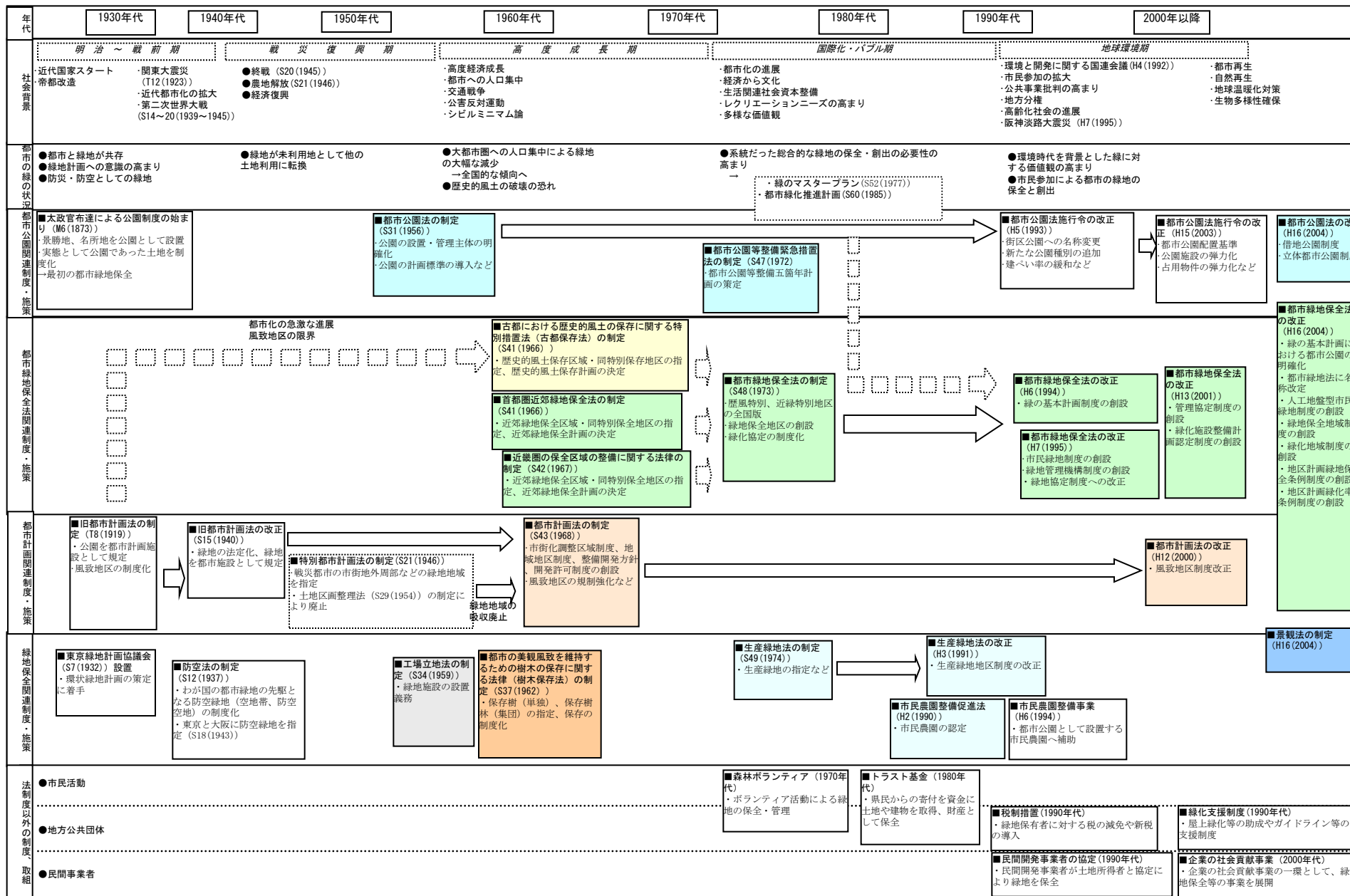
## ●横浜市における緑被率の推移



※緑被率  
航空写真によって上空から緑の割合をとる方法。市内の緑被（樹林地や農地、草地に覆われた）面積を抽出し、市域面積に占める割合を示したもの。



# 緑地制度の変遷



# 緑地の価値の総合評価の事例（川崎市）

- 川崎市では、緑地保全施策をより効果的に推進していくため、「緑地総合評価(ABCランク)」により、個々の樹林地の植生状況や土地利用の状況等を把握・評価し、A・B・Cのランクに分け、保全すべき樹林地の優先順位を明確化(5年ごとに見直し)。
- また、1,000㎡以上の樹林地に関する基礎情報(植生、土地利用、市民要望、市民活動、開発履歴、緑地総合評価等)を整理した「緑地保全カルテ」を整備(毎年度、最新情報に更新)。

表1 緑地総合評価における評価項目と配点

大項目	中項目	小項目	配点
自然的条件	植生	植生の状況	樹林 5・草地 2
	植生	生育の状況	良 2・不良 0
	規模	緑地のまとまり	0.3ha以上3・未満 1
	地形	多様性(崖線、谷戸、湧水等)があるか	ある 2・ない 0
	地形	傾斜度	30度以上1・未満 0
社会的条件	土地利用	河川・農地との一体性・ネットワーク性があるか	ある 2・ない 0
	動植物情報	希少種などの存在があるか	「水と緑の生態系現況調査」が終了次第、評価に反映。
	歴史・文化	歴史的文化財との一体性があるか	ある 1・ない 0
	眺望・景観	旧街道が通っているか	ある 1・ない 0
	眺望・景観	鉄道駅等からの眺望	見える 1・見えない 0
計画条件	眺望・景観	主要道路からの眺望	見える 1・見えない 0
	レクリエーション	遊歩道・散歩道が通っているか	ある 1・ない 0
	レクリエーション	都市公園等と連続性があるか	ある 1・ない 0
	上位計画	計画の位置付けの有無	ある 1・ない 0
	市民要望	緑の保全地域申出等	ある 1・ない 0
市民活動	活動団体の有無	ある 1・ない 0	
			合計点 25点

・表1の評価基準により樹林地を表2のとおり分類し、ABCランクの樹林地を「緑地総合評価図」として整備

表2 評価点によるABCランクの設定

評価	ランク	施策展開の基本的な考え方
25点から17点	Aランク	優先的に保全を図るべき斜面緑地
16点から10点	Bランク	保全を図るべき斜面緑地
9点から3点	Cランク	保全対象の斜面緑地

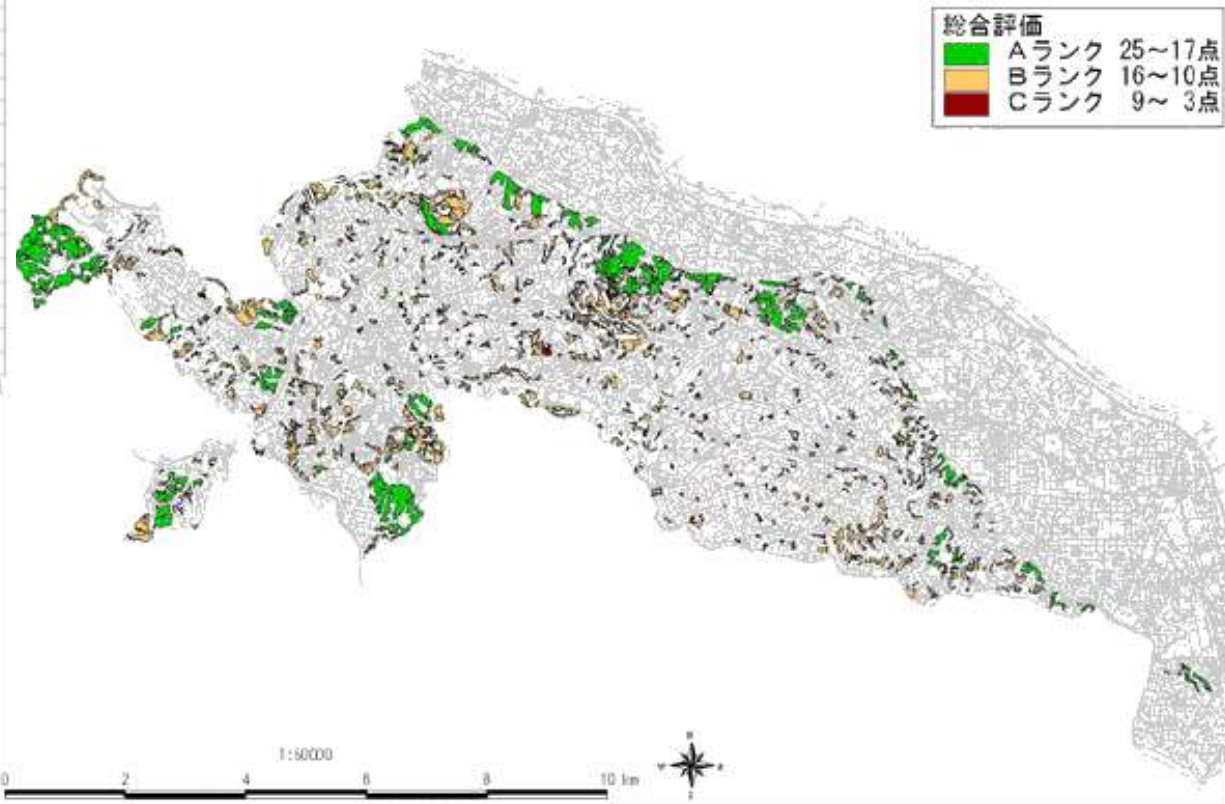
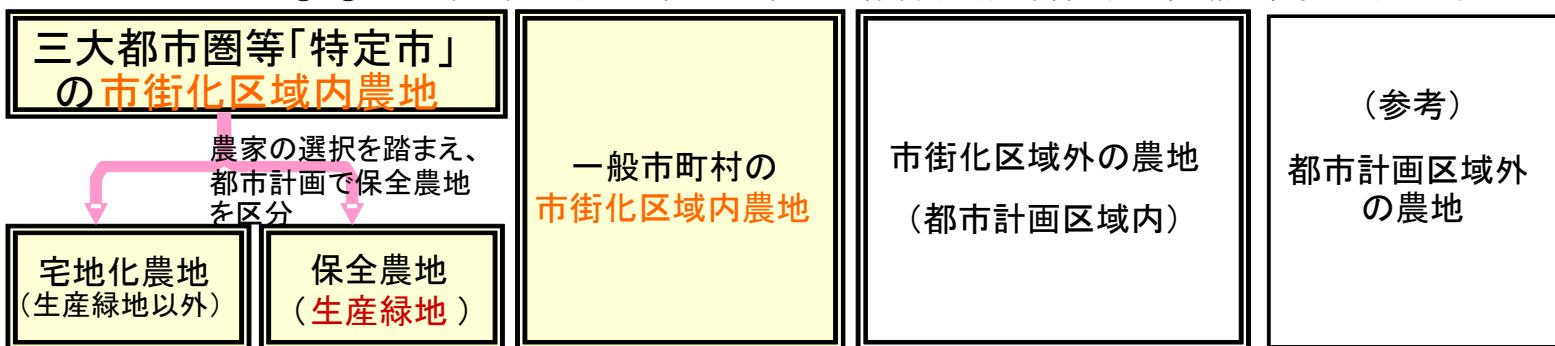


図 緑地総合評価図

# 都市農地における行為制限と課税との関係

※「特定市」とは

- ① 都の特別区の区域
- ② 首都圏、近畿圏又は中部圏内にある政令指定都市
- ③ ②以外の市でその区域の全部又は一部が三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯等の区域内にあるもの



都市計画制限

※生産緑地地区内は、30年間の建築制限

※市街化調整区域内は、開発抑制

農地法の制限

農地転用は原則自由（届出制）  
※農業振興施策の大半は対象外

農地転用は原則不自由（許可制）  
一定の場合賃貸借可能

固定資産税の課税

宅地並み課税

農地課税

宅地並み評価・農地に準じた課税（負担調整措置によりなだらかに引き上げ）

農地課税

相続税の納税猶予

猶予なし

終身営農が要件（賃貸借不可）

相続後20年間営農が要件（賃貸借不可）

終身営農が要件（賃貸借可）  
従前は、相続後20年間営農が要件（賃貸借不可）

## 生産緑地地区制度

目的：良好な都市環境を確保するため、農林漁業との調整を図りつつ、都市部に残存する農地の計画的な保全を図る。

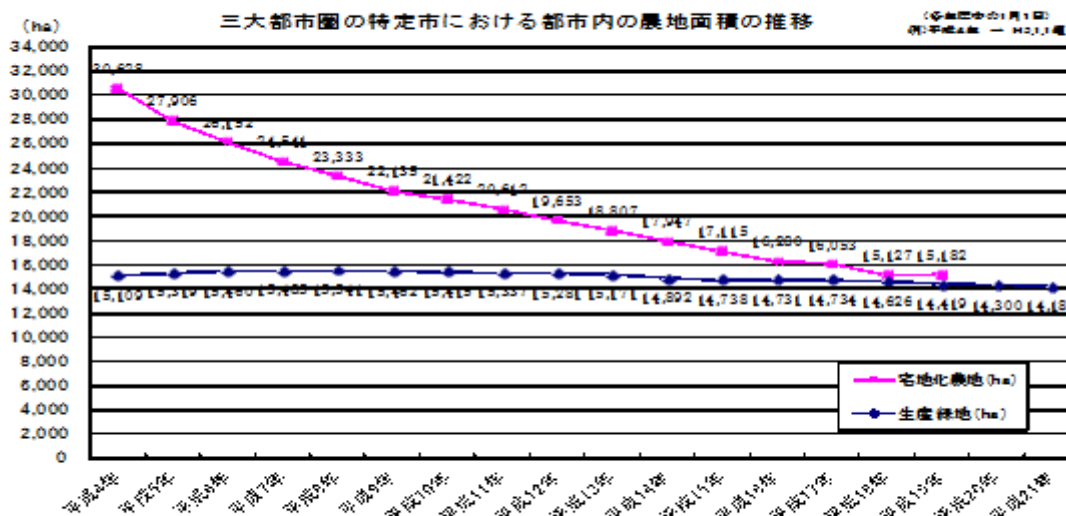
市町村が都市計画決定（土地所有者の同意）

指定要件：面積500㎡以上、公共施設等の敷地として適していること、農林漁業の継続が可能 等  
指定状況：約64,700地区 約14,300ha（H22年1月現在）

# 都市内の農地面積の推移と都市住民の農業・農地についての意識の変化

- 都市内の農地面積は減少傾向にある。
- 近年、都市住民の都市農地に関する意識にも変化があり、保全すべき土地という認識が高まっている。

○三大都市圏の特定市においては、平成4年以降、市街化区域内農地は減少しており、生産緑地については、ほぼ横ばいとなっている。



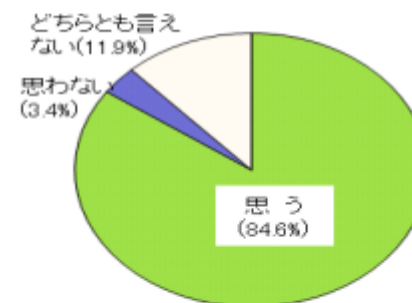
※「宅地化農地」とは、生産緑地以外の市街化区域内農地である。

出典 宅地化農地: 経済省「固定資産の価格等の調査調査」  
生産緑地: 国土交通省調べ

○平成21年の調査によると、東京の農業・農地を残したいと思っている住民は、8割を超えている。

## 東京の農業・農地についての意向

(設問) 東京に農業・農地を残したいと思いませんか。



資料: 東京都都政モニターアンケート結果 (n=494)  
(平成21年8月)

- このような情勢の中で、平成22年の食料・農業・農村基本計画において、「これまでの都市農地の保全や都市農業の振興に関連する制度の見直しを検討する。」と記述されるなど、農業政策に対する要請にも変化がみられる。

## 《食料・農業・農村基本計画(抜粋)平成22年3月30日閣議決定》

- 第3 食料、農業及び農村に関し総合的かつ計画的に講ずべき施策
  - 3. 農村の振興に関する施策
    - (3) 都市及びその周辺の地域における農業の振興

新鮮で安全な農産物の都市住民への供給、身近な農業体験の場の提供、災害に備えたオープンスペースの確保、ヒートアイランド現象の緩和、心安らぐ緑地空間の提供といった都市農業の機能や効果が十分発揮できるよう、これらの機能・効果への都市住民の理解を促進しつつ、都市農業を守り、持続可能な振興を図るための取組を推進する。

このため、これまでの都市農地の保全や都市農業の振興に関連する制度の見直しを検討するとともに、市民農園や農産物直売所等の整備、都市住民のニーズを踏まえた市民農園・体験農園等における農業体験や交流活動の促進等、都市農業振興のための取組を推進する。

# 農を活かしたまちづくりの事例（東京都日野市）

- 日野市は、東京から約35kmの多摩地域南部にある、人口約18万人の清流と緑豊かな丘陵のある都市。
- 東光寺上地区は、農地と住宅が共生する土地地区画整理事業を実施し、農と住の共生に配慮したまちづくりを進めるための地区計画を策定。
- 地区面積のおよそ半分を生産緑地として指定。学校給食への積極的な野菜の供給、ブルーベリー摘み取り園などの観光農園や農業者が生産した野菜を消費者が畑から収穫して購入する「畝売り農園」など新しい農業経営スタイルが見られる。
- 農業者の高齢化や人手不足を補う仕組みとして援農市民養成講座「農の学校」を開講。
- 「農あるまちづくりプラン」を策定し、農業者と地域住民の交流のための拠点施設として「ファーマーズセンター」の設置を計画。

名称	東光寺上地区地区計画
地区面積	約26.2ha

## 【土地利用現況】

農地	約13.2ha	地区面積に対する割合 約50.4%
生産緑地	約10.1ha	約38.5%
宅地化農地	約 3.1ha	約11.8%



↑東光寺上地区の航空写真

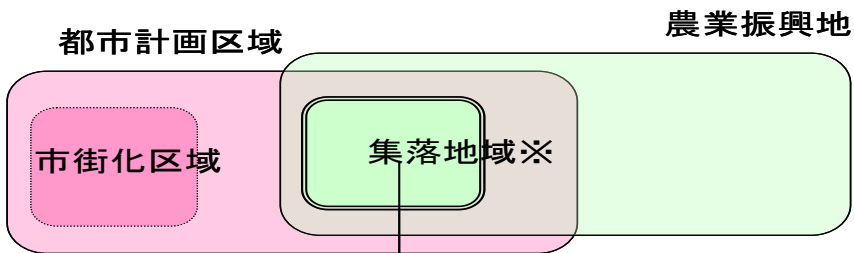
→本地区内における「農地」の分布状況

←施行後の空中写真



# 集落地域整備法の概要

- 土地利用の状況等からみて良好な営農条件及び居住環境の確保を図ることが必要であると認められる集落地域について、農業の生産条件と都市環境との調和のとれた地域の整備を計画的に推進するための措置を講じ、もってその地域の振興と秩序ある整備に寄与することを目的



※集落地域：相当規模の農用地と相当数の住居等があり、良好な営農条件と居住環境の確保を図る必要があるエリア（※地域指定行為はなく、集落地域整備方針で位置・区域の基本的事項が定められる。）

**集落地域整備基本方針（都道府県知事決定）**

《内容》

- ◆集落地域の位置及び区域に関する基本的事項
- ◆土地利用に関する基本的事項
- ◆農用地の整備等の良好な営農条件の確保に関する基本的事項 等

（基本方針に基づいて市町村が決定）

**集落地区計画**

《内容》

- ◆区域の整備及び保全に関する方針
- ◆集落地区施設の配置及び規模
- ◆用途、建築物等に関する制限 等

※「地区計画等」の一類型（届出勧告制・条例等により建築確認連動）

（基本方針に適合する内容を市町村が決定）

**集落農業振興地域整備計画**

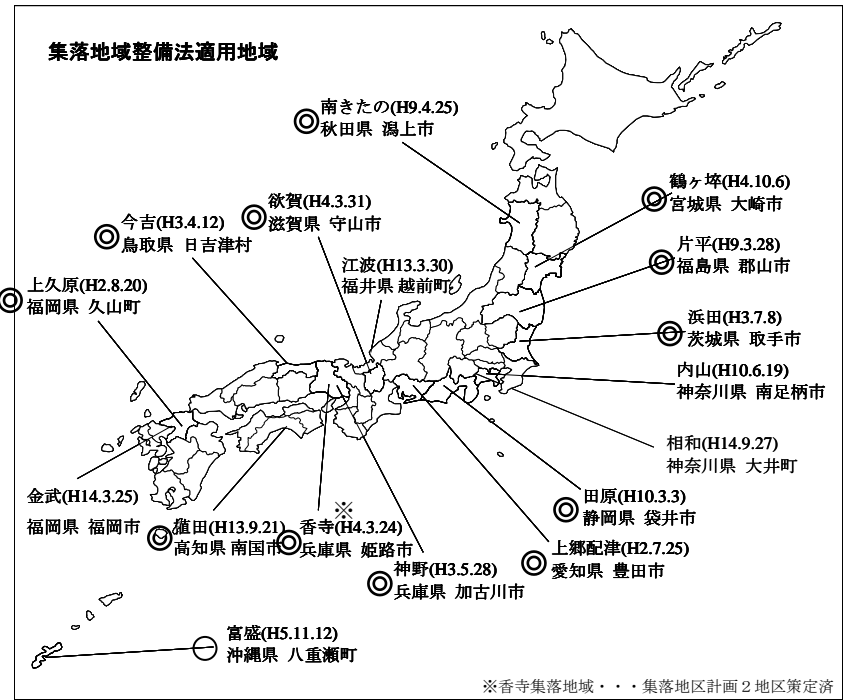
《内容》

- ◆土地の農業上の効率的利用に関する事項
- ◆農業生産の基盤整備及び開発、農業の近代化のための施設の整備等に関する事項 等

※農用地の保全等に関する協定、農用地区域設定の要請、交換分合

## ＜集落地域整備法の適用実績＞

14県17地域



※香寺集落地域・・・集落地区計画2地区策定済

（平成21年8月現在）

- ～ 計画策定状況 ～
- ◎ 集落農業振興地域整備計画および集落地区計画 12地区 策定済み集落地域
  - 集落地区計画 策定済み集落地域 1地区

出典：国土交通省等

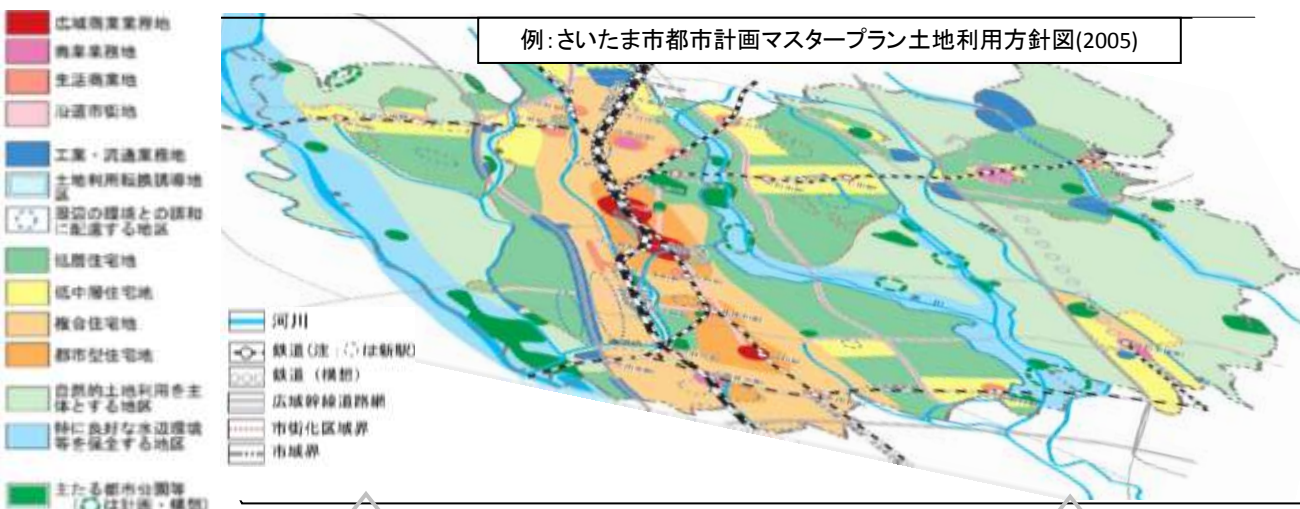
# 都市の構造と「空間のリサイクル」のイメージ

●土地利用計画によっても利用の方向性が与えられない「跡地」への働きかけの視点から、建築的土地利用及び非建築的土地利用から見た都市の構造に応じ、望ましい土地利用を誘導するという発想。

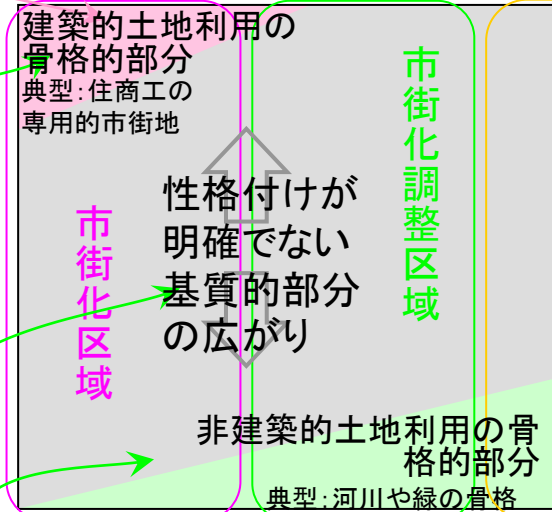
○建築的土地利用を指向する空間のリサイクルの方向性

※集約型都市構造化の観点から、内部の有効利用が進まないまま市街地が拡散することを抑止  
→ 空間リサイクルの重点は、主として集積拠点と周辺

- ・居住だけでなく福祉・医療、公共交通などのサービスネットワークを考慮した新たなコアの形成や集積の維持増進
- ・遊休地の有効利用、ブラウンフィールド対応等支障の除去
- ・コミュニティやエリアマネジメントの重視（「新しい公共」）  
（\*非建築的土地利用を指向する空間のリサイクルと共通）



個別的土地利用の変動への対応  
 建築的土地利用コントロール【建築規制・誘導等】  
 ・従来の土地利用計画のターゲット（「跡地」に対し、その後の利用の方向性が与えられない。）  
 非建築的土地利用（空地）コントロール【空間のリサイクル】  
 ・新たな視点と手法



○非建築的土地利用を指向する空間のリサイクルの方向性

※緑の骨格は、公物として、また、保全型ゾーニング等でまもっていく。  
→ 空間リサイクルの重点は、主として基質的部分

- ・緑の骨格の近接地（緑の骨格の価値増進）
- ・都市化により埋没した地形的自然的構造の回復（流域・崖線・地下水等の水循環系や風の道、斜面緑地や里山等の生物的多様性など）
- ・建築的高度利用との重ね合わせ（集積の増大に応じた環境インフラの拡大）

# 容積率を介した環境貢献促進検討の事例

## ●都市再生特別地区の運用による環境貢献評価の検討（名古屋市）

### 目的

緑地の保全・創出をはじめとする都市環境の保全・改善に寄与する都市開発プロジェクトの誘導

### 概要

都市再生特別地区制度の運用にあたっては、緑化の推進など都市再生に寄与するプロジェクトに対し、相応の容積率の割り増しを行っている。

今後は、都心部等において開発を行う際に、開発地での十分な都市再生貢献とともに、都市環境の改善・向上への取り組みとして、市内の良好な緑地などの都市の環境資産を保全・活用する場合にも、当制度の適用を検討。



### 検討内容

名古屋市都市再生特別地区運用指針において、都市再生への効果が認められる評価対象の例として「都市環境の改善・向上へ寄与する取組として、市内の良好な緑地や水辺空間、または歴史的建造物等の都市の環境資産の保全・活用」を記載（平成22年9月16日発出）。併せてその評価手法について検討中。

## ●新たな環境配慮への取り組みスキームの検討（大阪市）

### 目的

民間活力を活用しながら、都市全体の環境配慮に繋げる仕組みの構築

### 概要

都市再生緊急整備地域内の民間事業者が、密集市街地等の他地域において、公園や地域冷暖房システムの導入などインフラ整備や、環境性能を高める建替えや省エネ改修など設備更新の促進など、都市の環境改善に向けた幅広い環境貢献への取り組みを行う場合に、それを評価して、容積率を大幅に緩和する新たな仕組みを検討。

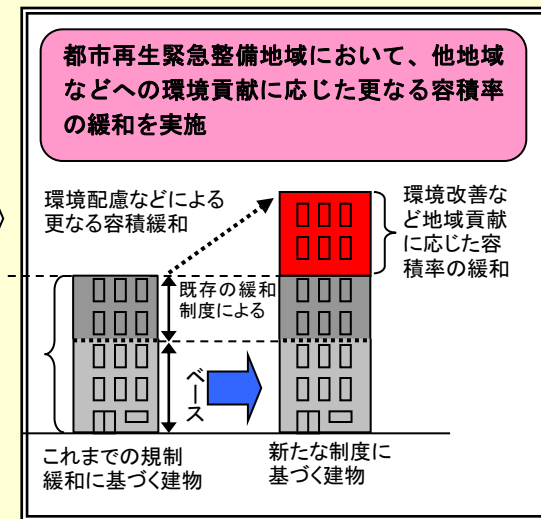
一例として、これまでの容積率緩和により建てられる建物のCO2の排出枠を設定し、さらに容積率を上積みすることによりCO2排出枠を上回る場合、その見合い分を環境基金として市へ納付。

**都心部の民間活力の導入とパッケージで進める密集市街地等他地域での環境改善**

- 緑地や公園の整備による緑化の促進
- 密集市街地での住宅の建替えの促進
- 地域冷暖房システムの導入などインフラ整備
- 構造の断熱化や設備の効率的による環境性能の高い建築物の建替えの促進
- 省エネ改修など設備更新の促進など

### 検討内容

評価対象及びその評価手法について検討中。

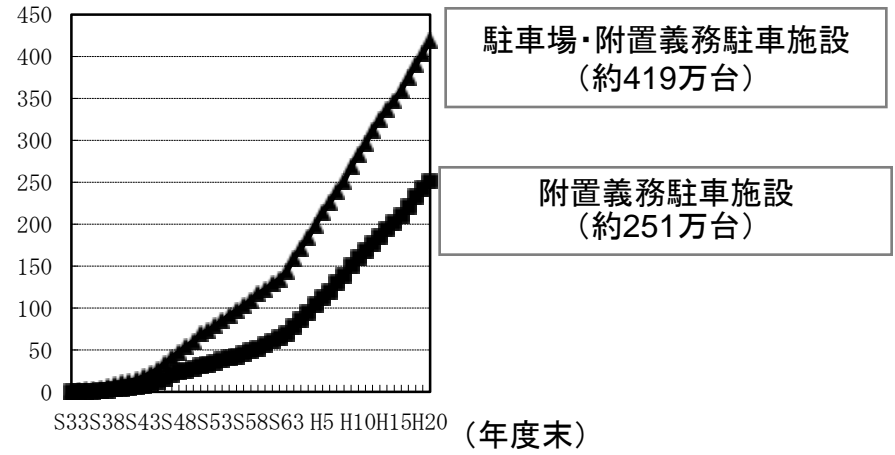


これらの動向を踏まえて、国と地方公共団体が協力してケーススタディを実施中



# 駐車場附置義務の合理化

● 駐車場及び附置義務駐車施設供用台数は、約419万台（平成21年3月末時点）。そのうち6割は、附置義務駐車施設。附置義務制度が主要な駐車施設の確保手法として定着（万台）



● 駐車場・駐車施設の供給促進施策により、量的問題が一定程度軽減されるのに伴い、附置義務基準の緩和を行う動きも見られる。

- 【仙台市(平成19年4月)】
  - ・一般車の附置義務駐車台数を緩和(従来の0.8倍)
  - ・荷捌き駐車施設を附置義務対象に追加
- 【横浜市(平成19年12月)】
  - ・一般車の駐車場のうち、倉庫、工場、非特定用途の附置義務駐車台数を緩和(従来の0.8倍)
  - ・荷捌き駐車施設、自動二輪車駐車施設を附置義務対象に追加
- 【川崎市(平成22年4月)】
  - ・一般車のうち、店舗、事務所以外の特定用途に係る附置義務駐車台数を緩和(従来の0.83倍)
  - ※公共交通機関の利用促進の措置が講じられる場合は、さらに緩和
  - ・荷捌き駐車施設を附置義務対象に追加
  - ※共同荷捌き施設等の代替措置がある場合は附置義務駐車台数を緩和

● 附置義務の緩和要件を、駐車施設の確保以外の取組に拡大した事例(金沢市)

公共交通の利便性が高い場所等の駐車施設の設置が好ましくない場所において建築物を新築するにあたって、施設利用者への公共交通の利用の促進等の取組が行われる場合は、駐車施設の附置義務を緩和。

(緩和対象となる取組)

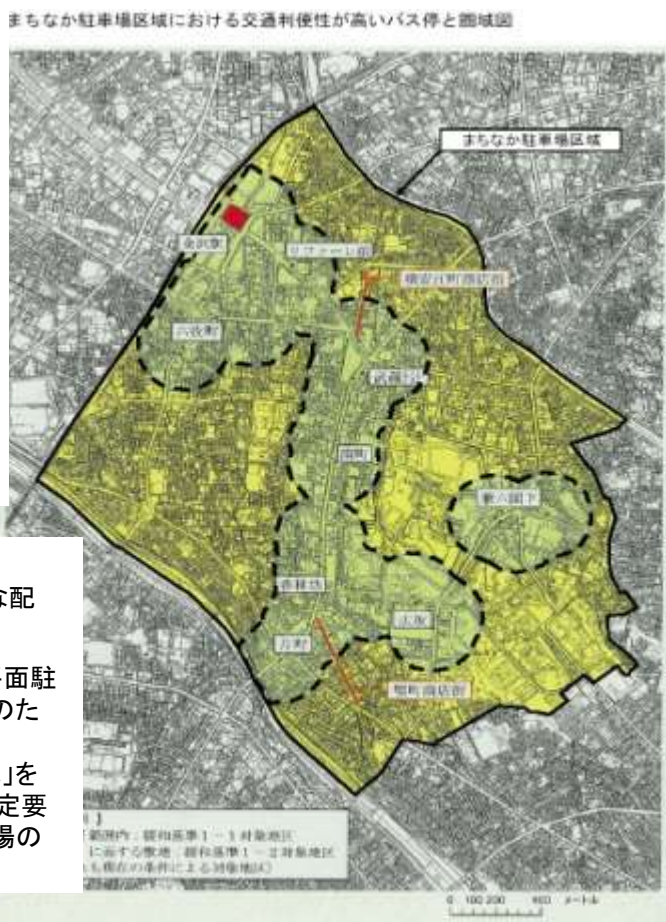
下記いずれかにより、施設利用者に対して公共交通の利用の促進等を図るとともに、その取組を周知すること

- ・バス停におけるバス待ち環境整備
- ・エコポイント券の利用促進
- ・バス券、タクシー券の配布、
- ・施設専用バスによる送迎
- ・カーシェアリングの導入
- ・施設入居者のマイカー通勤の原則禁止
- ・その他公共交通の利用の促進及び自動車の利用抑制に資すると判断される取組

(参考)

金沢市における駐車場の適正な配置に関する条例(平成18年)

中心部の一定区域において、平面駐車場を含む駐車場の適正配置のための指導、助言を実施  
 (市長が、「まちなか駐車場区域」を指定。当該区域内において、一定要件(50㎡以上等)を満たす駐車場の設置者は市に届出)



# 独自の土地利用計画・規制の事例（兵庫県篠山市）

## ●篠山市における土地利用調整基本計画（平成15年）

- ・土地がもつ様々な特性を示す図面を重ね合わせて土地の評価を行う土地分級手法を用いて土地の評価を行い、その評価結果及び土地利用の現況等を総合して土地利用調整基本計画を作成。
- ・土地利用調整基本計画を基本として、篠山市 緑豊かな里づくり条例に基づく地区レベルの里づくり計画を策定。

（土地分級手法の概要）

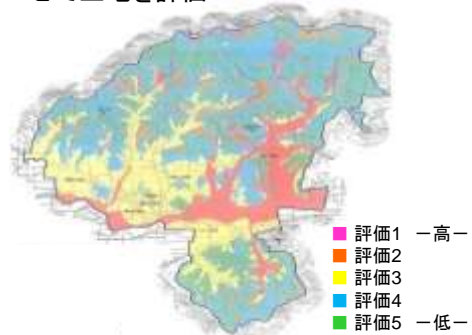
### 評価項目

分類	評価項目
自然的機能評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地保全機能評価</li> <li>・水資源保全機能評価</li> <li>・生態系保全機能評価</li> <li>・自然景観保全機能評価</li> </ul>
社会的機能評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅用地開発可能性評価</li> <li>・工業用地開発可能性評価</li> <li>・歴史的景観保全機能評価</li> <li>・農林業保全機能評価</li> </ul>

### 評価の例（篠山地域）

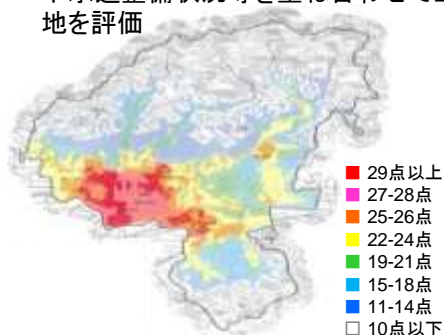
#### 土地保全機能評価

傾斜角、表層地質、地形分類を重ね合わせて土地を評価



#### 住宅用地開発可能性評価

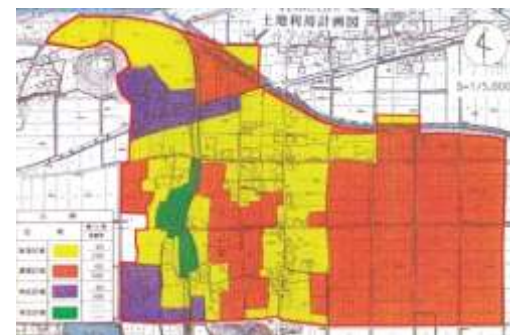
造成容易性、公共交通アクセス性、上下水道整備状況等を重ね合わせて土地を評価



## ●篠山市まちづくり条例

- ・500m<sup>2</sup>以上又は3戸以上の宅地分譲（共同住宅を含む）に係る開発行為に対して、市長の許可を義務付けている。
- ・都市計画法に基づく開発許可の対象となる3,000m<sup>2</sup>以上の開発行為に対しては、市長への事前協議を義務付けている。
- ・兵庫県の緑豊かな地域環境の形成に関する条例に基づく計画整備地区又は篠山市緑豊かな里づくり条例に基づく里づくり計画地区※内の開発については届出制となる。

※篠山市緑豊かな里づくり条例の規定により市長から認定を受けた、緑豊かな地域環境の保全等を図ることを目的とした計画に係る地区。  
当該計画内で地区をゾーニングし、各地区で立地できる建築物の用途を規定している。



野中地区 土地利用計画図

出典：野中地区整備計画書

### 篠山市土地利用調整基本計画 土地利用誘導区域図



- 自然保護区域
- 森林環境保全区域
- 森林レクリエーション区域
- 歴史風土保全区域
- 歴史環境形成区域
- 農業集落環境保全区域
- 地域拠点形成区域
- 歴史的市街地形成区域
- 新市街地形成区域
- 産業育成区域
- 住環境形成区域
- 沿道サービス区域
- 市街化保留区域

出典：篠山市 地区土地利用計画策定支援事業委託業務報告書  
篠山市土地利用調整基本計画

# 防災の観点からの開発許可基準検討の視点

●開発許可制度においては、開発区域内及び周辺に溢水等の被害が生じないよう区域内の雨水及びその他の地表水を安全に排除できるよう排水施設の設置を義務付け(都市計画法第33条第1項第3号)

・「放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることを妨げない。」(令第26条第2号)として、宅地防災マニュアル等により調整池の設置をもとめている。

(各自治体では当該マニュアル等を参考に1ヘクタール以上の開発には調整池の設置を求めている)

●近年の異常気象によるゲリラ豪雨などにより想定をはるかに超える水害が多発。一部自治体においては、溢水湛水のおそれのある地域における開発に対して独自の取り組みを推進

《埼玉県雨水流出抑制施設(※)の設置に関する条例》(平成18年)

(※)雨水を一時的に貯留する機能などを有する施設

<制定の経緯>

- 埼玉県は低平地において市街化が進んでおり、水害が発生しやすい地域
- 昭和43年より1ha上の開発行為などを対象に、調整池などの雨水流出抑制施設を設置するよう行政指導を行ってきたが、平成18年に浸水被害の発生、拡大を抑制するため条例を制定

<条例の概要>

(1)雨水流出増加行為の許可制

- 開発区域の面積が1ha以上の開発行為などであって、雨水流出量を増加させるおそれのある行為をしようとするものは、あらかじめ知事の許可が必要

(2)湛水想定区域内での盛り土行為の届け出制

- 開発区域の面積が1ha以上の開発行為などであって、条例により知事が指定する湛水想定区域内の土地に盛り土をしようとするものは、あらかじめ知事への届け出が必要

(3)雨水流出抑制施設の機能の保全

- 当該施設の機能を阻害するおそれのある行為をしようとするものはあらかじめ知事への届け出が必要

(4)罰則

- 上記(1)に違反した場合は6か月以下の懲役または30万円以下の罰金、上記(2)(3)に違反した場合は30万円以下の罰金など

●金融危機等の影響による事業者の倒産等の影響で、工事が中断された開発区域における安全措置が不十分となる問題

【例】

- ・平成19年、準工業地域・第1種低層住居専用地域において、1.6万㎡超の共同住宅として許可されたものの、**事業者の倒産により事業が中止**。
- ・将来の災害発生が懸念されたため、開発許可権者が施工者に指導し、施工者が防災工事を実施。

【対策事例①】横須賀市

『開発許可等の基準及び手続きに関する条例』

『宅地造成に関する工事の許可及び手続きに関する条例』

- ・**工事管理者の設置、工事管理者からの施工状況報告、宅地造成における造成主の資力の具備を規定**

【対策事例②】兵庫県

『開発事業に係る防災工事の施工の確保に関する要綱』(平成11年)

開発事業に係る防災工事の施工を確保するため、市町長と開発事業者が協定を締結し、開発事業者は工事保証金を預託する**供託金制度**。

<供託金制度を活用した事例>

建設が中断したゴルフ場予定地における防災工事

平成2年 開発許可に先立ち、開発区域が存する町と事業者が「防災工事の施工の確保に関する協定」を締結。防災工事保証金に質権設定

平成10年 工事中断

平成11年 事業者が破産

平成11年 豪雨により開発予定区域に漏水発生

→「防災工事の施工の確保に関する協定」に基づく防災工事保証金を防災工事に当てることとし、防災工事を実施



防災工事着工前



防災工事着工後

# 空地系土地利用の規制の動き

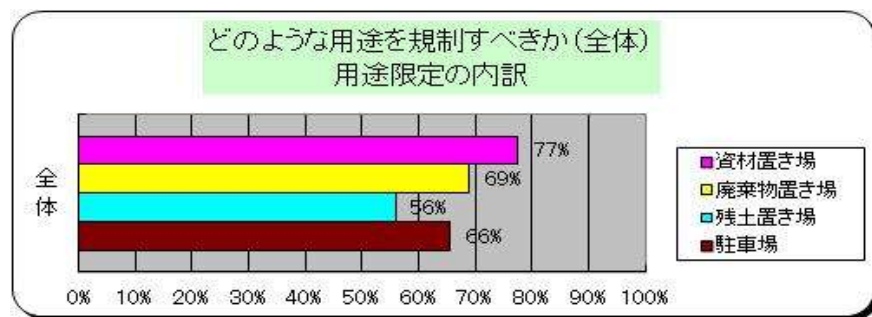
## ●空地系土地利用を規制する独自条例、要綱の制定状況

開発許可権者へのアンケート結果によれば、空地系土地利用について60%近くが「規制すべき」と回答しているが、実際の条例等制定率は約30%程度となっている。

- ・規制すべきだ : 260自治体(58%)  
と思う
- ・わからない : 125自治体(28%)
- ・規制すべきで : 62自治体(14%)  
はないと思う

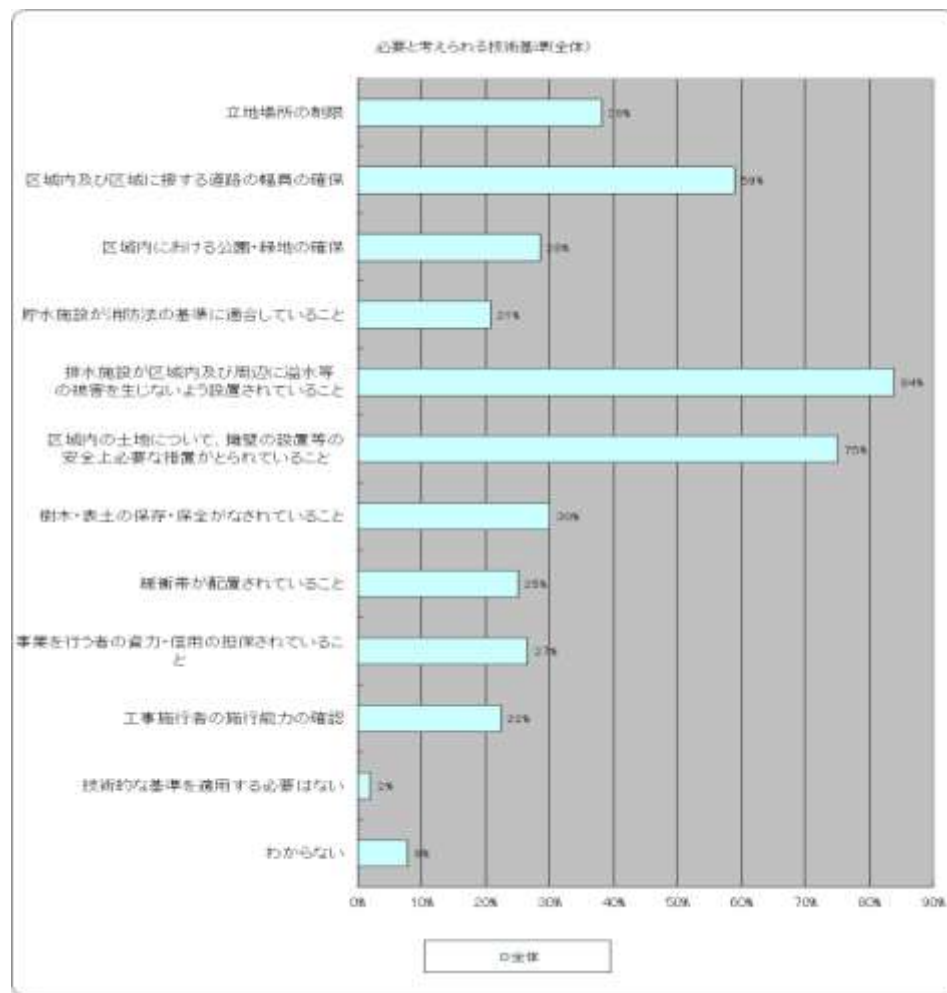
条例・要綱の制定率	
全体	
地方公共団体数	447
条例	65 15%
要綱	59 13%
合計	124 28%

「規制をすべき」と回答した地方公共団体のうち、規制すべき用途としては、資材置き場、廃棄物置き場、駐車場、残土置き場が多かった。



## ●必要と考えられる技術基準

規制をすべきと回答した自治体が必要と考える技術基準は、排水施設の設置、擁壁の設置等安全上の措置が多かった。



※調査内容: 空地系土地利用による問題点、問題意識及びそれに対する取り組みを開発許可権者である447自治体についてアンケート。

出典: 地域における適正な土地利用のための開発行為等に関する検討調査業務(平成22年3月 国土交通省 都市計画課)

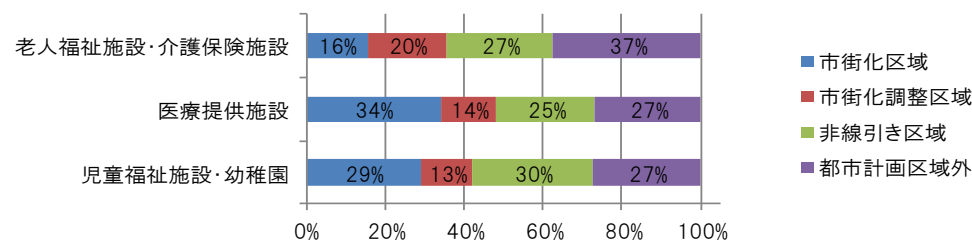
# 土砂災害危険箇所における災害弱者施設立地の抑止への取組

## 《社会福祉施設等の危険区域への立地》

特別養護老人ホーム等の地価負担力の小さい施設については、地価の低い地域へ立地する傾向

- 土砂災害のおそれのある災害時要援護者関連施設は、全国に**13,730施設**（平成21年8月時点）
- 関東甲信越（東京除く）9県について、各施設の立地場所をみると、**老人福祉施設・介護保険施設の80%以上が市街化区域外に立地**。医療提供施設の66%、児童福祉施設・幼稚園の69%が市街化区域外に立地。

土砂災害のおそれのある災害時要援護者関連施設の立地



土砂災害のおそれのある災害時要援護者関連施設調査（平成22年国土交通省河川局）結果をもとに作成

## 【災害事例】

（山口県防府市）特別養護老人ホーム災害（平成21年7月）

開設：平成11年6月、定員90名

立地場所：都市計画区域外

※山口県による「土砂災害警戒区域」指定（平成20年3月指定）

※災害危険区域（建築基準法）・宅地造成工事規制区域（宅地造成等規制法）外



## 【対策事例】

（山口県）社会福祉施設等の立地に関する指導要綱（平成22年7月）

補助協議・許可手続き等における「事前相談・協議制」の導入

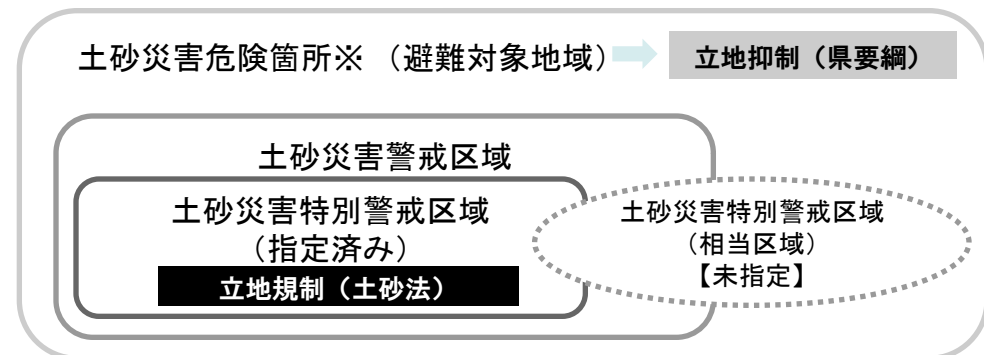
- ①施設に対する立地状況等の「周知」
- ②土砂災害警戒区域又は危険箇所における「立地の抑制」
- ③特別な事情で上記区域内で整備せざるを得ない場合の要件の設定

- ✓ 県調査や自己調査による「土砂災害特別警戒区域（特に危険な区域）」に該当しないことの確認
- ✓ 防災マニュアルの整備など防災対策の徹底
- ✓ 入所・入院施設に対する補助条件の設定

【対策事例】「災害時要援護者関連施設に係る土砂災害対策における連携の強化について」国土交通省・厚生労働省連名通知（平成22年7月）

都道府県民生部局と砂防部局の連携強化

- 土砂災害警戒区域等における災害時要援護者関連施設（以下「施設」）の立地状況に関する民生部局への情報提供
- 土砂災害のおそれのある箇所に立地する施設に対する、土砂災害警戒区域等の早期指定、市町村ハザードマップの作成支援等
- 土砂災害のおそれのある箇所における新たな施設の立地に関する土砂災害特別警戒区域の早期指定、両部局の情報共有、申請者への情報提供に努める



※土砂災害警戒区域の指定の目安となる箇所（山口県土砂災害危険箇所マップに記載）

# 開発の早い段階における調整

●都市の急速な拡大、高層建築物の建築、大規模開発の発生などを背景として増加する近隣紛争等に対し、地方自治体において、条例又は要綱に基づき、開発事業等に関して一定の指導・調整を行う仕組みが制定されている。

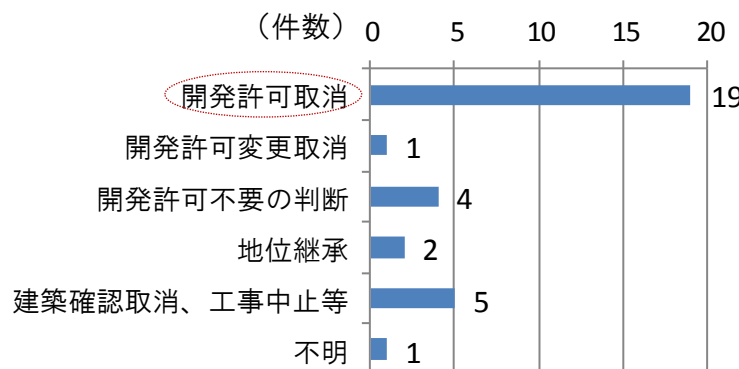
## 土地利用をめぐる紛争等

- 開発許可の裁判事例では、開発許可の取消しを求める事例が6割。原告は、近隣住民が約8割。
- マンション建築等をめぐっての近隣紛争が多い

### ■ 開発行為に該当しない紛争事例

問題	件数
開発行為とならないマンション等をめぐる近隣紛争・裁判	21
雨水排水や崖崩れなどの災害危険性の懸念	6
マンションへの大量入居や前面道路幅員が狭いため交通問題	5
その他	26
回答自治体数	43

### ■ 係争対象の内訳



### ■ 原告者の種別

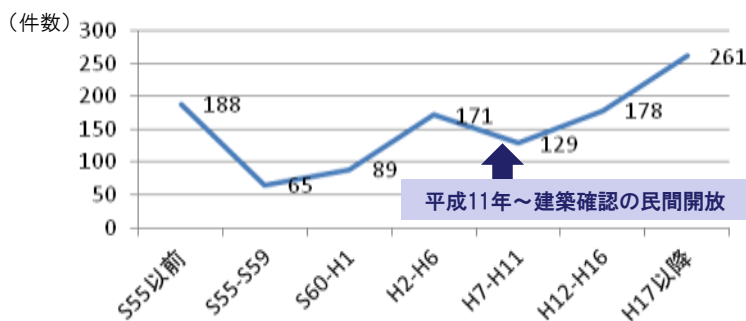
原告者の種別	件数
近隣住民	25 (78.1%)
開発事業者	2 (6.3%)
その他	1 (3.1%)
不明	4 (12.5%)
合計	32

開発許可制度の課題と今後のあり方に関するアンケート(平成20年2月)

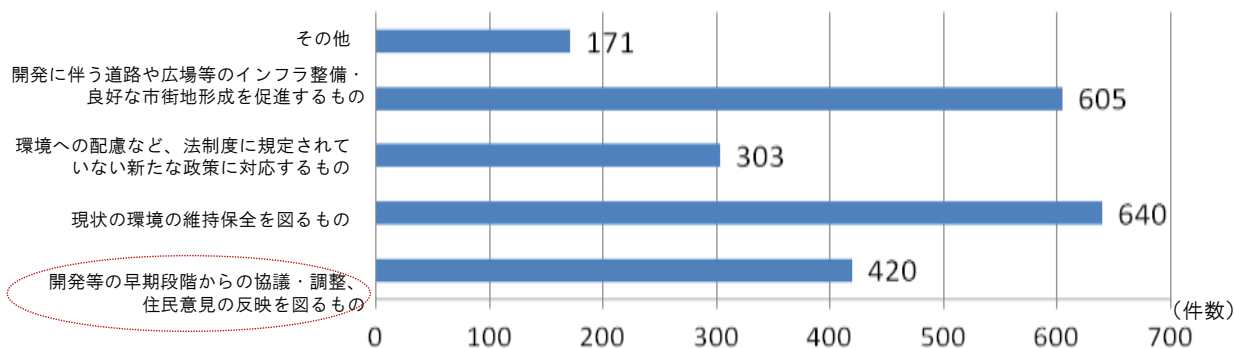
## 土地利用に関する条例・要綱等の制定状況

- 条例・要綱の制定数は年々増加しており、制定の目的は「現状の環境の維持保全を図るもの」「開発等の早期段階からの協議・調整、住民意見の反映を図るもの」が半数以上。

### ■ 条例・要綱制定状況（制定年別）



### ■ 条例・要綱制定状況（目的別）



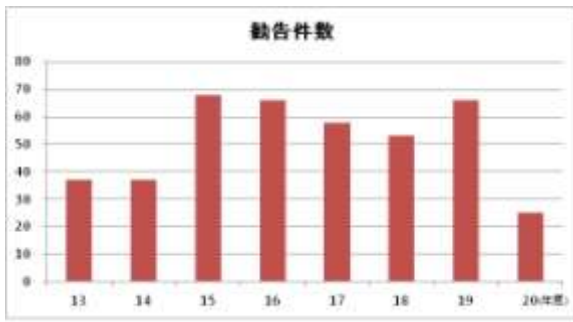
土地利用調整に係る条例・要綱の公共団体アンケート

# 都市計画に関連する勧告制度の例

## ●地区計画に基づく届出・勧告制度

・一定の行為について届出を要するものとし、市町村長は当該行為が計画に適合していない場合には勧告することができる。

年度	届出件数	勧告件数
13	34,519	37
14	34,830	37
15	40,802	68
16	50,881	66
17	51,841	58
18	53,996	53
19	48,433	66
20	42,810	25



出典：国土交通省 調べ

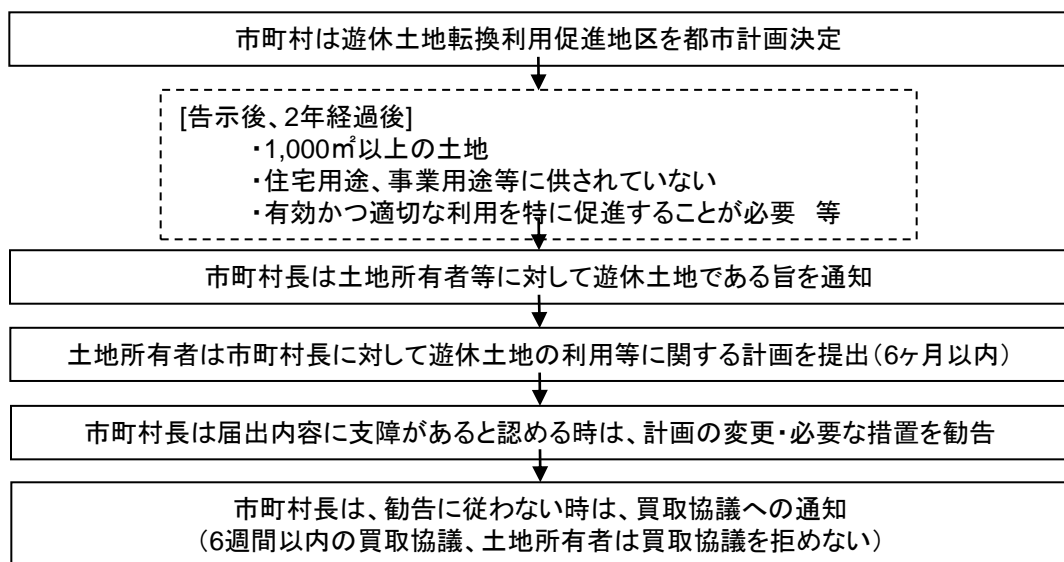
### 《勧告の効果と課題》

（平成21年度に全国地区計画推進協議会が地方自治体に対し行った調査への回答）

- 勧告の効果について
  - ・一定の効果・担保力がある。
  - ・適合していないことを施主に再認識させる。
  - ・建築条例化を進めるきっかけとなった。
- 勧告の問題・課題について
  - ・曖昧な内容では勧告が困難。
  - ・強制力、拘束力、罰則規定がない。
  - ・勧告後の対応が課題。
  - ・建築条例化していない項目は変更がなされない。

## ●遊休土地転換利用促進地区制度

- ・相当期間にわたり住宅や事業等の用途に供されていない市街化区域内的の遊休土地（5千㎡以上）について、都市計画に遊休土地転換利用促進地区を定めることができる。
- ・遊休土地の土地所有者等に対し、市町村長による通知、勧告、買取協議の措置を講じることにより、計画的な土地利用転換を積極的に実現。



所在地	地区数	面積 (ha)	計画年月日	通知・届出 (地区数)	地区指定理由	現在の利用状況
川崎市	5地区	4.6 (5件計)	平成 3.12.26	3地区	土地区画整理事業完了後も、長期間未利用地であったため	共同住宅等
東京都墨田区	1地区	1.0	平成 4.7.13	1地区	社宅跡地として長期間未利用地であったため	共同住宅等

※ 6地区において全て、勧告、買取協議は行われていない。  
また、既に遊休土地が解消されたことより都市計画は廃止されている。

（参考）国土利用計画法に基づく遊休土地に対する通知・勧告制度

	通知した遊休土地		利用・処分完了		未利用・未処分	
	件数	面積(ha)	件数	面積(ha)	件数	面積(ha)
本則遊休土地	245	220.2	172	133.8	73	86.4

# 公共交通を軸とした拠点集中型のコンパクトなまちづくりの事例（富山市）



## ●公共交通の活性化と併せ、沿線居住を推進する地区への住宅取得補助等を実施

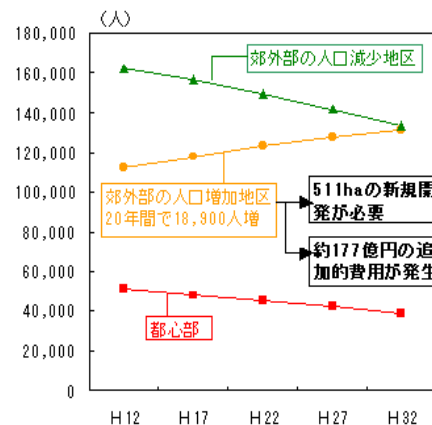
### 《公共交通の活性化》

全ての鉄軌道と一定水準以上のバス路線を「公共交通軸」として位置づけ、活性化を推進

- 路線（合計19路線）
  - ・鉄軌道：6路線（市内全ての路線）
  - ・バス路線：13路線（60本以上/1日）

「都心地区」及び「公共交通沿線居住推進地区」への住宅取得補助等により、公共交通沿線への居住を推進

- 「都心地区」
  - ・富山駅を中心とした都心（約436ha）
  - （補助限度額）
  - ・住宅取得補助（市民向け）：50万円/戸
  - ・共同住宅建設補助（事業者向け）：100万円/戸（低層階に店舗、医療・福祉施設等を併設する場合、加えて2万円/㎡を補助）
- 「公共交通沿線居住推進地区」
  - ・鉄軌道駅から500mもしくはバス停※1から300mの範囲かつ用途地域が定められている区域※2
  - ※1：運行頻度の高いバス路線（1日概ね60本以上）のバス停
  - ※2：都心地区、工業地域及び工業専用地域を除く（補助限度額）
  - ・住宅取得補助（市民向け）：30万円/戸（高齢者と同居する場合、加えて10万円/戸を補助）
  - ・共同住宅建設補助（事業者向け）：70万円/戸



（参考）富山市における平成12年から20年後の人口推計と新規開発規模

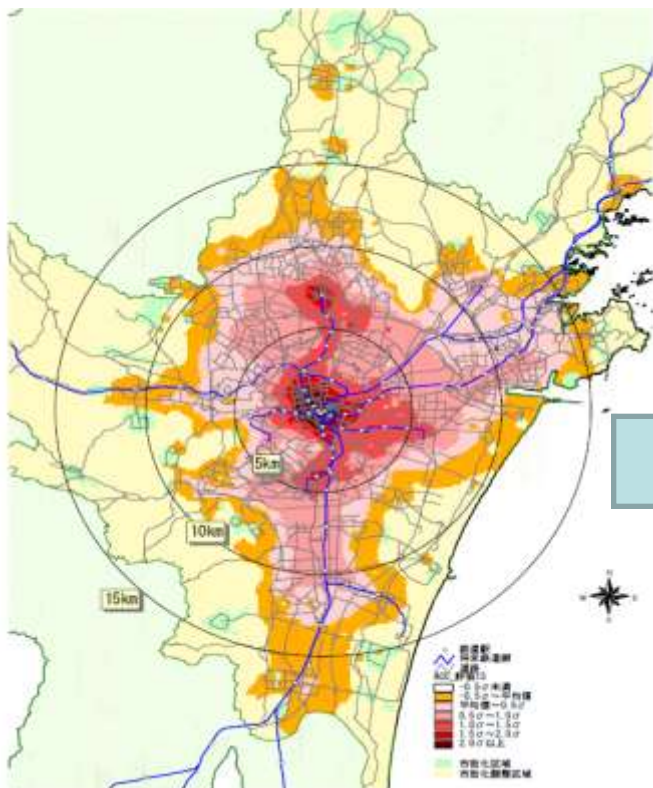
・富山市では、市街地の拡散を放置すると、今後20年間で郊外部の人口は18,900人増（総人口22,100人減）となり、市街地の拡散に伴い、新たに511haの新規開発、約177億円の追加的費用が発生するとしている。

注) 追加的費用とは、市街地の拡散に伴い新たに発生する都市施設の維持・更新費用。維持費用には、注1)の費用のほか、ごみ収集に要する費用も含む。更新費用は、道路、街区公園、下水道管渠の施設更新。

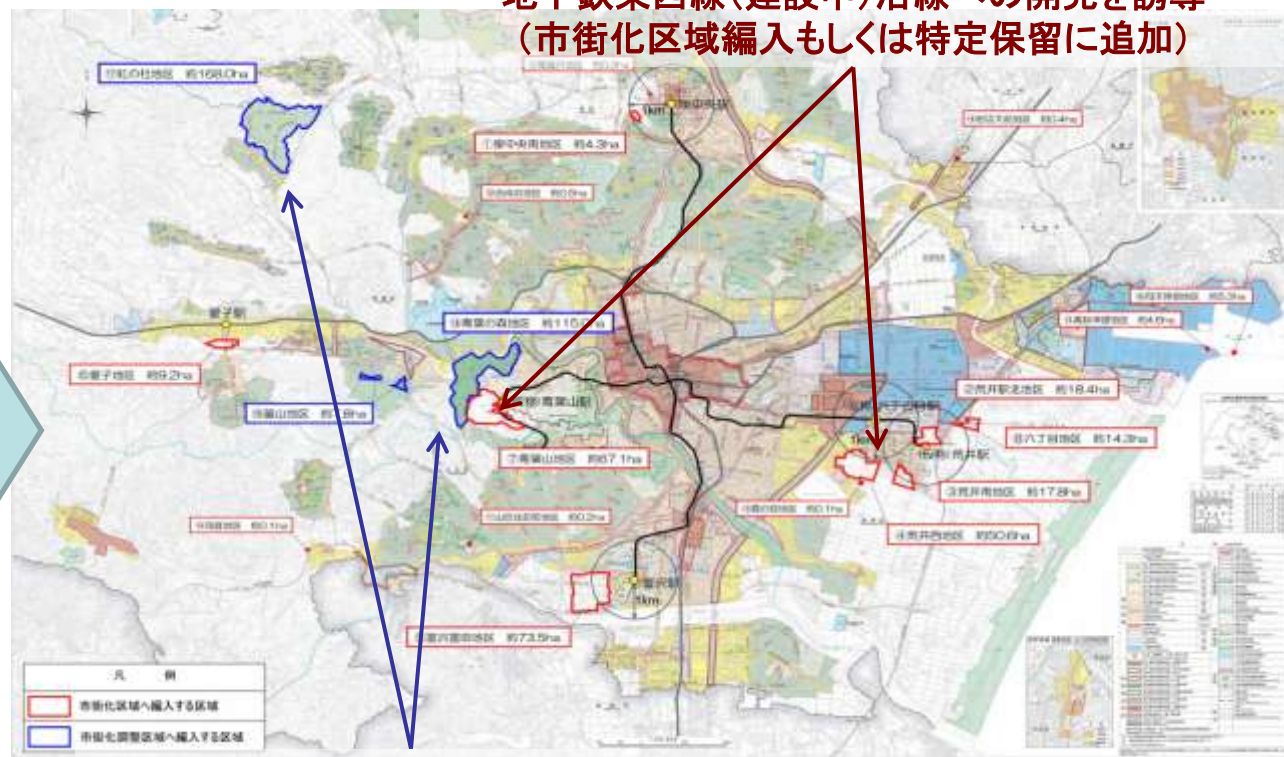


# アクセシビリティ指標を活用した市街地の評価の事例（仙塩広域都市計画区域）

- 将来交通ネットワークを加味し、パーソントリップ調査データによりアクセシビリティ(※)指標を算出。
- その評価結果をもとに区域区分を見直すべきエリアを抽出し、都市計画の変更へ反映。



アクセシビリティ指標評価結果



市街化調整区域に編入(逆線引き)

出典:宮城県作成資料

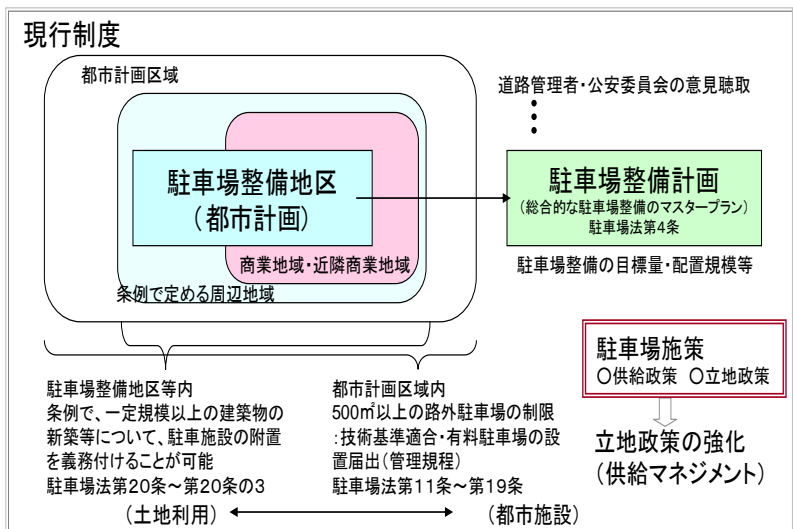
「人口減少・高齢社会を迎えるにあたっては、効率的で持続可能な、過度に自動車交通に頼らないコンパクトなまちづくりが求められる。このことから、新たな市街地形成に合わせて都市交通を整備するという従来の考え方を転換し、既存の都市交通を前提とした土地利用計画を考えることを基本原則とし、公共交通軸周辺に居住・業務・商業機能が集約した市街地の形成を目指すこととする。」

(宮城県都市計画審議会資料より抜粋)

※アクセシビリティとは：一般的には、「到達しやすさ」を表す指標であり、ITの利用可能性や高齢者・障がい者の利用しやすさを表現するもの。ここでは、「出発地から見た目的地の魅力度」と「目的地への近接性」で示される交通のしやすさを表している。

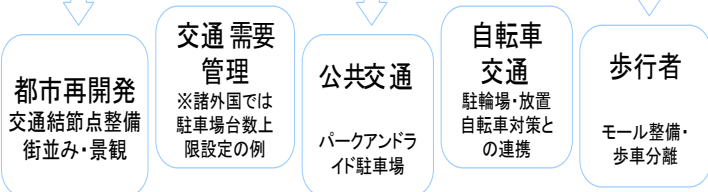
# 駐車場施策を基軸とした調整機能の強化

## ● 駐車場施策を基軸とした調整機能のイメージ



詳細計画レベルで、都市施設から土地利用にわたる総合的な交通・空間計画へ

駐車場施策は、的確な歩車分離、交通需要管理、交通結節点整備といった課題と都市の土地利用との接点にあり、調整機能を果たすもの



《新しい時代の都市計画のあり方はいかにあるべきか(第二次答申)》抄  
 平成19年7月 社会資本整備審議会都市計画・歴史的風土分科会都市計画部会

### 第1部 都市交通・市街地整備関係

#### 第5章 都市交通施策のあり方

##### 2. 展開すべき主要な施策

##### (5) つなぎの施設(交通結節点、駐車場)の整備

##### ③ 駐車場の戦略的な配置・整備

駐車場については、共同化・集約化等による適切な配置と整備を促進する施策が重要である。具体的には、公共交通のサービス水準を向上させる施策と連動したP&R駐車場整備、歩行者優先地区のフリンジへの共同化・集約化等商業機能・街並みの連続性や快適な歩行者空間を形成する施策と整合のとれた駐車場整備など戦略的なつなぎの施設の配置・整備を促進すべきである。なお、自動二輪車駐車場については、絶対的に量が不足しており、立地条件に応じた工夫を行いつつ整備を促進することが必要である。また、案内システムの充実など既存駐車場の有効活用を図るべきである。

### 第1部 都市交通・市街地整備関係

#### 第7章 今後取り組むべき課題

##### 2. 都市交通施策に関する課題

##### (3) 駐車場の戦略的整備方策

駐車場について、歩行者優先地区のフリンジへの共同化・集約化、公共交通優先施策と連動したP&R駐車場の整備など、土地利用や交通管理とも連動した取組が必要である。このような総合的な交通施策の一環として、駐車場の戦略的な配置が可能となるよう、例えば、附置義務駐車施設について、建築物内に限定せず区内での共同の施設整備、既存建築物が参加する仕組み、施設整備に代えた納付金制度の確立等の制度的対応を検討すべきである。

##### (4) 中心市街地等での歩行者空間の確保方策

中心市街地等では既存の道路空間が限られているが、道路と建築敷地の中間領域を半公共的な歩行者空間とすることは、賑わい形成の観点からも有効である。

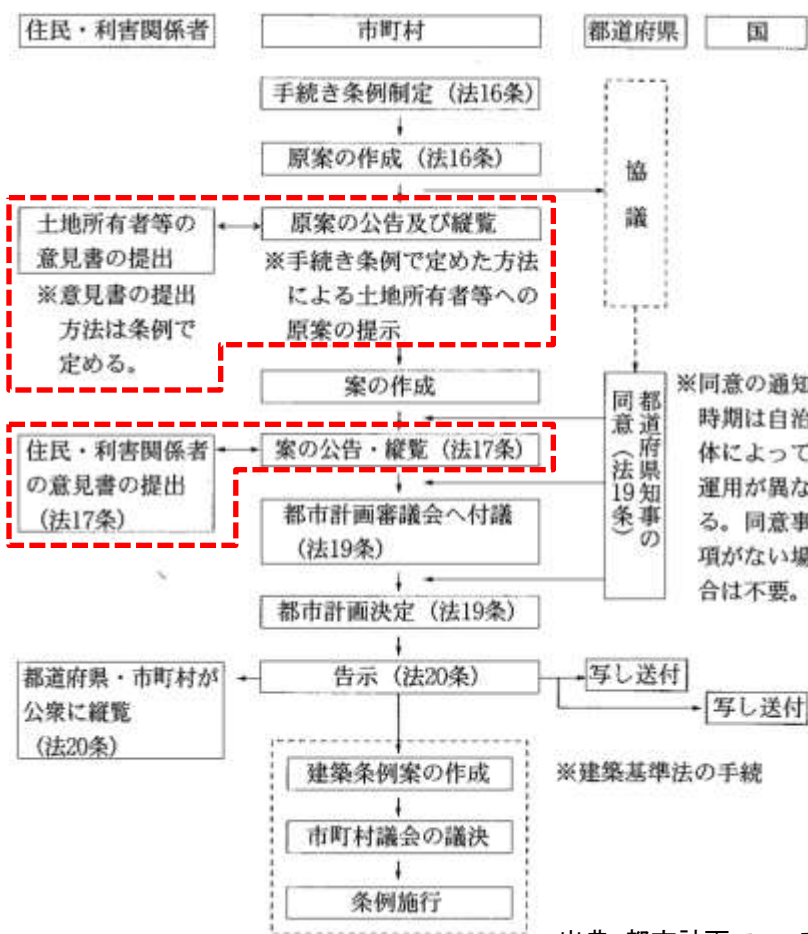
また、歩行者と公共交通が共存するトランジットモール化は、モール内の短距離移動支援や自家用車を使わない多様な人の来街が可能となることに加え、フリンジパーキング等の施策を併せて展開することにより活性化に寄与すると考えられることから、関係者との合意形成や連携を図りつつ、こうした重複的な空間利用により賑わいのある歩行者空間が実現する仕組みを検討すべきである。

さらに、事業の計画・実施の際に、歩行空間、緑、景観等を要素とする快適な歩行環境が、適切なものであるかどうかについて、継続的に確認し、実現していく仕組みを設けるべきである。

# 地区計画に関する地域住民意見の反映と都市計画提案

- 一般の都市計画の決定手続きに加え、案の作成段階から地区住民等の意見を聴取・反映  
→手続き条例の制定が必要(943市町村で制定済み(平成20年度末時点))
- 地区住民から市町村に対して地区計画の案の申出が可能のほか、都市計画提案制度の活用も可能。  
提案件数(122件)の約8割(96件)が地区計画の提案  
「まちづくり計画策定担い手支援事業」(H19~)により、地域住民組織等の地区計画素案の検討を支援

## ■地区計画策定の手続きフローの例



出典:都市計画マニュアル I

## ■手続き条例制定の実績<累計>

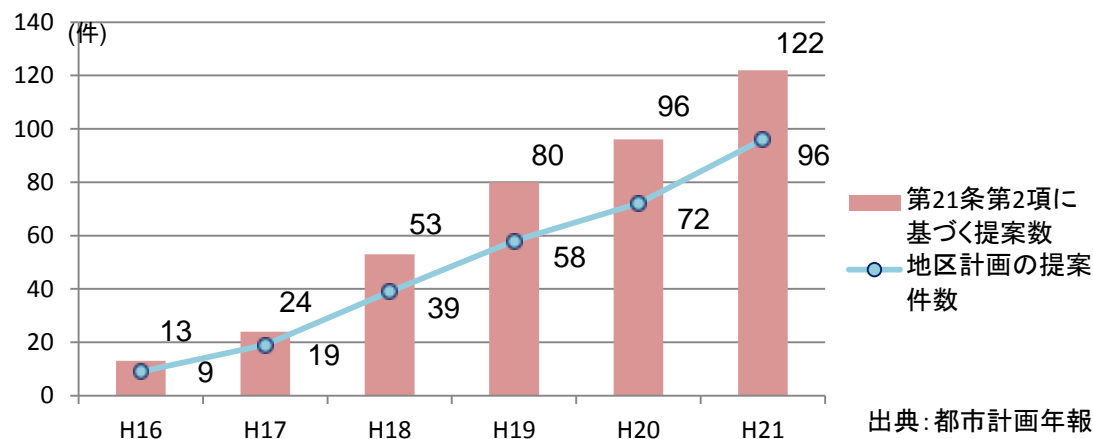
年度	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20
手続き条例を制定している市町村数	861	861	891	905	910	921	940	943

(参考)

都市計画法第16条第2項

都市計画に定める地区計画等の案は、意見の提出方法その他の政令で定める事項について条例で定めるところにより、その案に係る区域内の土地の所有者その他政令で定める利害関係を有する者の意見を求めて作成するものとする。

## ■都市計画提案制度による地区計画の実績<累計>



出典:都市計画年報

(参考)都市計画提案の実績(平成20年度末現在)

都市計画法及び都市再生特別措置法に基づく提案:167件

積極的に活用されている例:札幌市20件

都市再生特別地区:43地区中27地区は提案に基づく。

## まちづくり計画策定担い手支援事業

- 国策として整備改善を進めるべき市街地を対象として、地権者組織等による地区計画等の提案素案の作成を支援。
- これにより、市町村による地区計画等の都市計画決定を促し、地権者等による自発的な市街地の整備改善等を図ることを目的とする。

## 《まちづくり計画策定担い手支援事業の概要》

【事業主体】: 地権者組織 等

【対象地域】: 国策として整備改善を進めるべき市街地

- ・密集市街地(全国で約25,000ha)
- ・中心市街地活性化法による認定基本計画区域
- ・都市再生特別措置法による都市再生緊急整備地域
- ・地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律による歴史的風致維持向上計画の重点区域
- ・都市再開発法第2条の3第1項第2号及び第2項地区
- ・密集市街地整備法による防災再開発促進地区
- ・上記予定区域

【補助対象】: 地区計画等都市計画の提案素案の作成に要する費用

- ・基礎調査 　・地区診断
- ・地区計画等都市計画の提案素案の作成

【補助率】: 定額補助(重点密集市街地)  
1/2補助(重点密集市街地以外の地域)

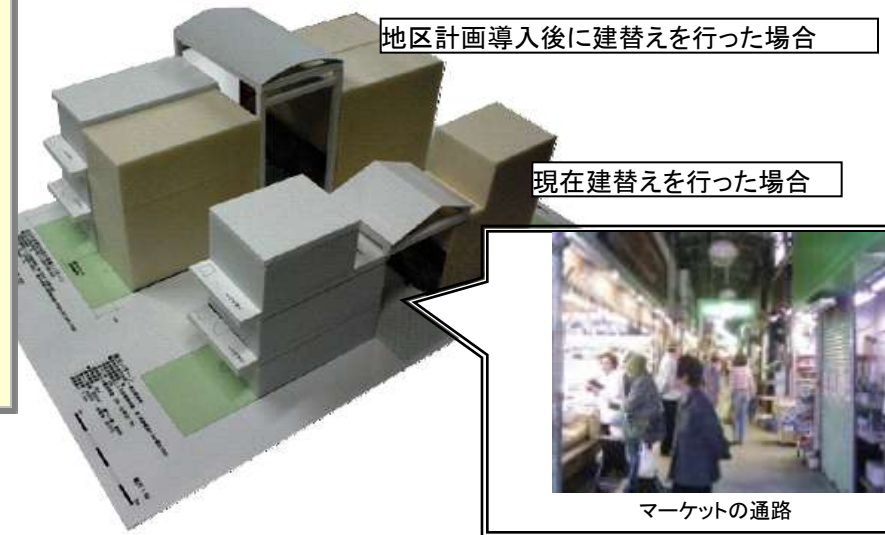
【補助限度額】: 500万円/ha(事業費ベース)  
(※重点密集市街地については、1地区当たり2,000万円を限度とする。)

【期 間】: 平成19~23年度 (5年間)

## (活用した事例)

・模型による街並みの検討を行い、地元地権者等と意見交換を実施し、壁面の位置の制限と高さ制限を定めることにより道路斜線制限と前面道路幅員による容積率制限を適用除外とする「街並み誘導型地区計画」素案を策定。検討した内容の一部について、市条例に基づくまちづくりルールとして認定を受けた。

## 地区全体の模型



地区計画導入後に建替えを行った場合

現在建替えを行った場合

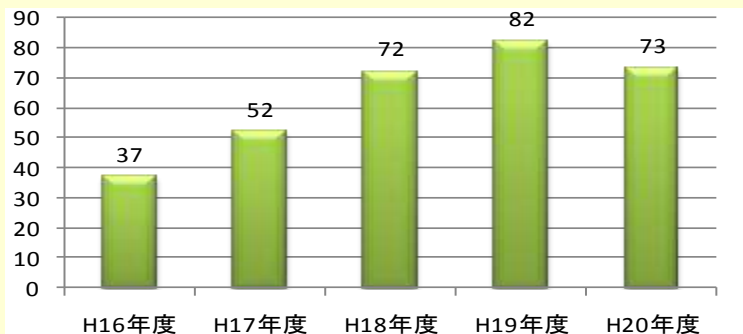


マーケットの通路

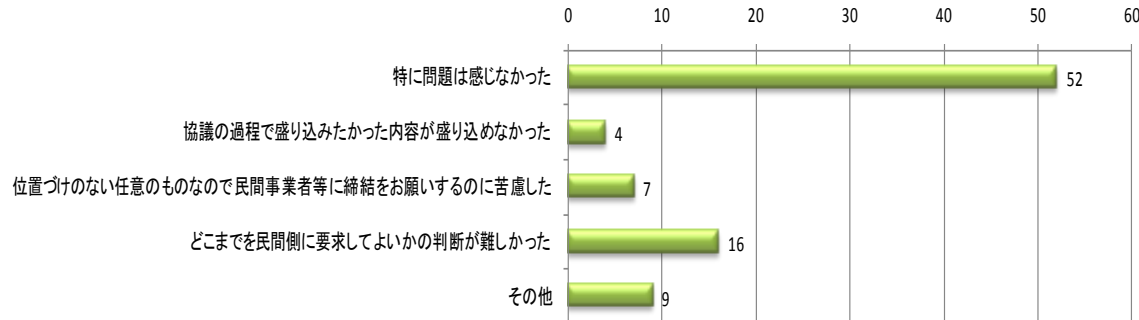
# 都市計画における協定の活用

《都市計画決定に関連する協定の活用状況》（都道府県及び都市計画区域を持つ全市区町村(1,462自治体)アンケート結果)

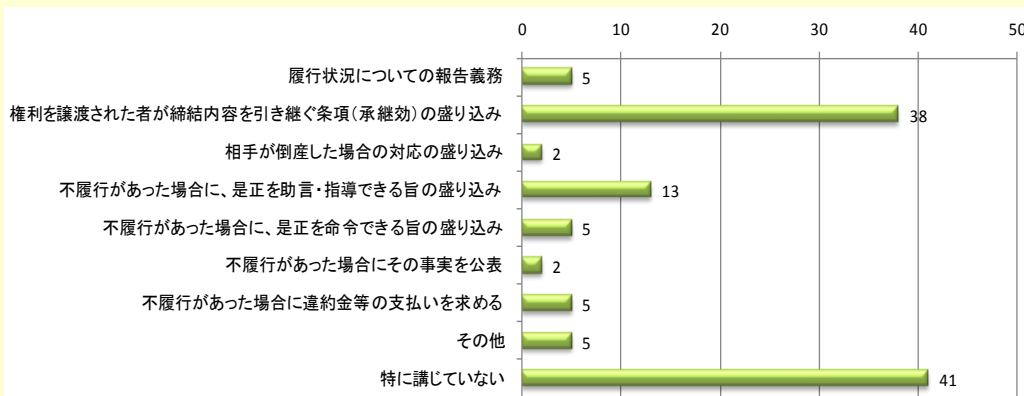
## ●過去5カ年度に締結された協定件数の推移



## ●協定の締結、協議過程で問題と感じた点(母数81)



## ●履行の担保を高めるための措置(母数97)



- ・過去5カ年度では、協定の実数は概ね増加傾向。
- ・締結・協議の過程で、どこまでを民間側に要求してよいかの判断や締結への同意などに苦慮。
- ・履行の担保を高める措置としては、権利を譲渡された者が締結内容を引き継ぐ条項や不履行時の是正措置(是正命令・事実の公表・違約金等)を規定。

出典：国土交通省調べ

出典：「いちからつくる建築協定～新規締結へのガイドブック～」(横浜市作成) 抄

- (運営委員会)  
第7条 この協定の運営に関する事項を処理するため、〇〇建築協定運営委員会(以下「委員会」という。)を設置する。  
2 委員会は、土地の所有者等の互選により選出された委員若干名をもって組織する。  
3 委員の任期は〇年とする。ただし、委員に欠員が生じた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。  
4 委員は、再選されることができる。

- (違反者に対する措置)  
第10条 委員長は、この協定に違反した土地の所有者等(以下「違反者」という。)があったときは、違反者に対し、委員会の決定に基づき、文書をもって、工事の施工停止又は相当の猶予期間を付して是正のための必要な措置をとることを請求することができる。  
2 違反者は、前項の請求があったときは、これに従わなければならない。

- (裁判所への提訴)  
第11条 委員長は、違反者が前条第1項の請求に従わないときは、委員会の決定に基づき、工事の施工停止又は違反者が是正のために必要な措置をとることの強制履行若しくは違反者の費用をもって第三者にこれをなさせることを裁判所に請求することができる。  
2 委員長は、前項の請求を行ったときは、民事訴訟法の規定に基づき、当該請求に係る訴訟手続に要した費用等の額を違反者に請求するものとする。

## ●建築協定においては、履行の担保として、運営委員会の機能や裁判所への提訴を定める例

## ●ドイツの都市計画に関する協定の事例

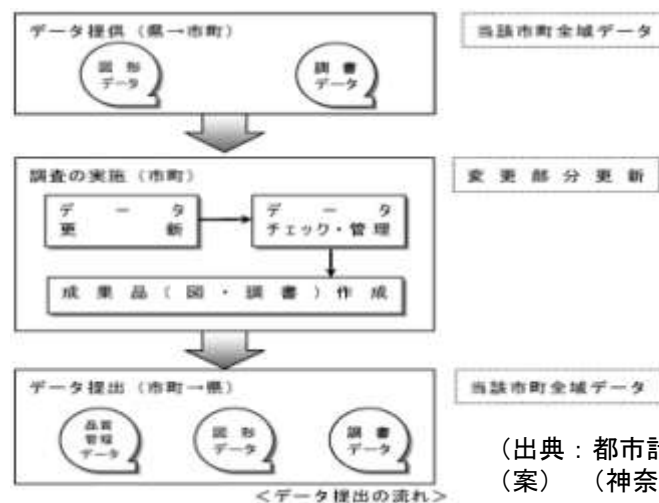
- ・計画内容の実行を担保するための協定を法定化。
- ・協定に違反した場合の罰則(違約金等)や銀行の債務保証。

# 都市計画基礎調査のデータ収集の効率化の事例

## ●GISを活用した効率的な収集事例(神奈川県)

- 神奈川県では、調査項目の一部(\*)について、「都市計画基礎調査GIS活用マニュアル」により、GISの具体的な活用方法を提示
  - ※調査区及びその特性調査、建物現況調査、建物用途別床面積の算出、土地利用現況調査。その他の項目については「GISデータベース定義書(案)」を提示
- 「県都市情報システム」に登録するため、システムの標準フォーマットで作成、提出される。
- 市町は県から提供されるデータを更新し、成果データ(GISデータ、Excel形式の調書データ、品質管理データ)を提出(右図参照)

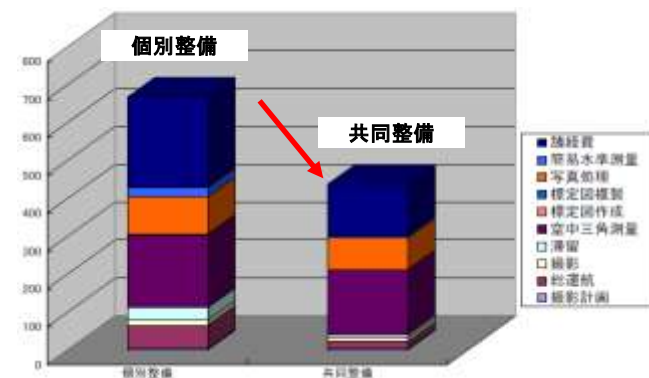
### 神奈川県におけるデータ提出の流れ



(出典：都市計画基礎調査GIS活用マニュアル(案) (神奈川県、平成18年3月))

## ●都道府県・市町村のGIS共同整備の事例(三重県)

- 航空写真の撮影、数値地図化を県・市町村の共同(一部事務組合)で発注。
- 整備コスト縮減につながる他、法定図書としても活用可能な品質を確保・県市間での情報の共有化等のメリットが発生。



空中写真撮影の共同化によるコスト削減効果試算  
(出典：地理空間情報に関する地域共同整備推進ガイドライン(総務省、平成21年5月))

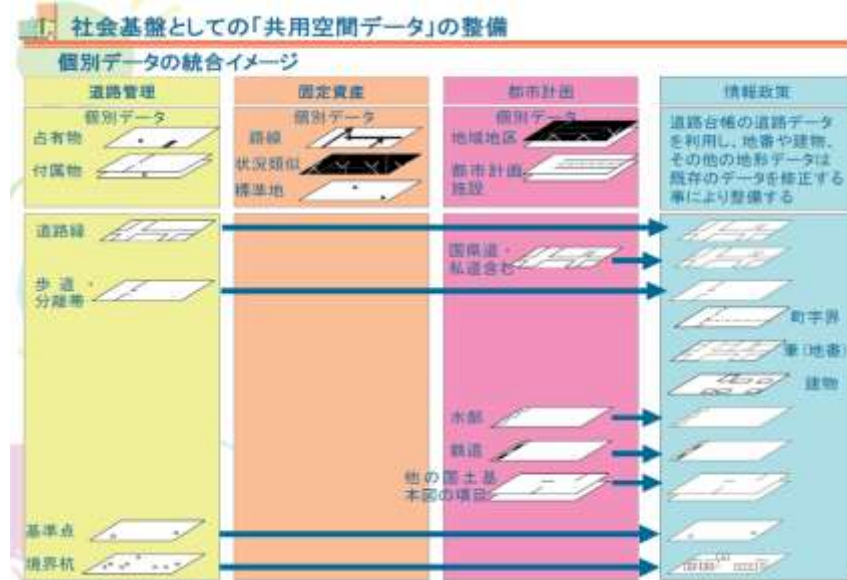
(出典：統合型GIS事例集(総務省、平成20年3月))

# 都市計画基礎調査のデータベース化の事例

## ●統合GISと情報提供システムの事例(浦安市)

・情報政策課が中心となって、既存の道路管理、都市計画、固定資産のデジタル図面を統合することで共用空間データを整備し、初期整備コストを削減。

- － 各データについて、道路台帳データは道路管理課、家屋図・地番図は情報政策課、その他データは都市計画課が5年に一度更新。
- － 当GISシステムに基づき、都市計画基礎調査の結果(建物用途現況等)やその他幅広い分野のデータをWEBで一般に公開。



### STEP 1 地図を選択

分類	地図
❖ 気軽に地図を使いましょう	<a href="#">簡易版地図 (お絵かきやダウンロードにご利用ください)</a>
❖ 航空写真がご覧になれます	<a href="#">航空写真地図</a>
❖ 公共施設に関する地図です	<a href="#">小中学校・学区マップ</a> / <a href="#">保育園・幼稚園マップ</a> / <a href="#">公共施設マップ</a>
❖ 防災に関する地図です	<a href="#">防災マップ</a> / <a href="#">水害ハザードマップ</a>
❖ 防犯に関する地図です	<a href="#">犯罪情報マップ</a>
❖ 生活環境に関する地図です	<a href="#">AED設置マップ</a> / <a href="#">公園緑地</a> / <a href="#">町丁目</a> / <a href="#">自治会</a>
❖ 道路・交通に関する地図です	<a href="#">公共交通</a> / <a href="#">駐車・駐輪対策</a> / <a href="#">コミュニティバス(おさんぽバス)</a>
❖ 都市計画の法規制・事業	<a href="#">都市計画の法規制・事業</a>
❖ 建物に関する地図です	<a href="#">全建物用途</a> / <a href="#">商業業務系</a> / <a href="#">建物階数</a>
❖ 土地に関する地図です	<a href="#">土地利用現況図</a> / <a href="#">土地利用類型図</a> / <a href="#">その他の空地</a>
❖ 都市計画マスタープラン	<a href="#">都市計画マスタープラン</a>
❖ 浦安の自然	<a href="#">浦安の自然</a>



(出典:浦安市ホームページ [http://www.jamgis.jp/jam\\_urayasu/faces/jsp/lite/viewSet.jsp](http://www.jamgis.jp/jam_urayasu/faces/jsp/lite/viewSet.jsp))

## 都市計画手続の電子化への取組と課題

●都市計画の手続きは、従来の紙媒体に加え、都道府県、市町村のサイトでの情報提供機会は増加している。

表 都市計画決定手続きと電子化の事例

手続の内容 (行政手続きのタイプ※)	手続の方法		事例 (実施自治体)
	従来	電子化	
公聴会開催案内 (①行政からの情報提供)	担当課での情報提供 (開催案内、都市計画案)	HP上での情報提供 (同左)	事例：大阪府 (図面詳細は窓口確認)
公述申出 (②市民等からの意見提出・申請)	持参・郵送での公述 申出書の提出	HP上・Eメールでの公 述申出書の提出	事例：埼玉県 (要電子申請システム)
公聴会結果公開 (①行政からの情報提供)	担当課での情報提供 (公述人意見、自治 体回答内容)	HP上での情報提供 (同左)	事例：大阪府
都市計画案の公告・縦覧 (①行政からの情報提供)	担当課での情報提供 (計画書・理由書・ 総括図・計画図)	HP上での情報提供 (同左)	事例：埼玉県 (図面詳細は窓口確認)
意見書の提出 (②市民等からの意見提出・申請)	持参・郵送での意見 書の提出	HP上・Eメールでの意 見書の提出	事例：埼玉県 (要電子申請システム)
都市計画審議会 (①行政からの情報提供)	担当課での情報提供 (開催案内、議事内 容)	HP上での情報提供 (同左)	事例：大阪府
都市計画決定の告示・縦覧 (①行政からの情報提供)	担当課での情報提供 (計画書・理由書・ 総括図・計画図)	HP上での情報提供 (同左)	事例：埼玉県 (図面詳細は窓口確認)

## 《課題》

## ①行政からの情報提供(公告縦覧等)における課題

- ・電子情報の原本性、閲覧環境等の問題から、詳細情報の窓口確認への対応が必要
- ・デジタルデバイド、法の規定(公告の場所の明示)等の問題から、手続きの完全電子化のためには窓口への端末設置等の工夫が必要

## ②市民等からの意見提出・申請(公述申出等)における課題

- ・オンラインでの申し出、意見提出の実現には、手続きに関する条例の変更やシステムの信頼性向上等が必要
- ・小規模市町村を中心にシステム整備の支援方策の検討が必要

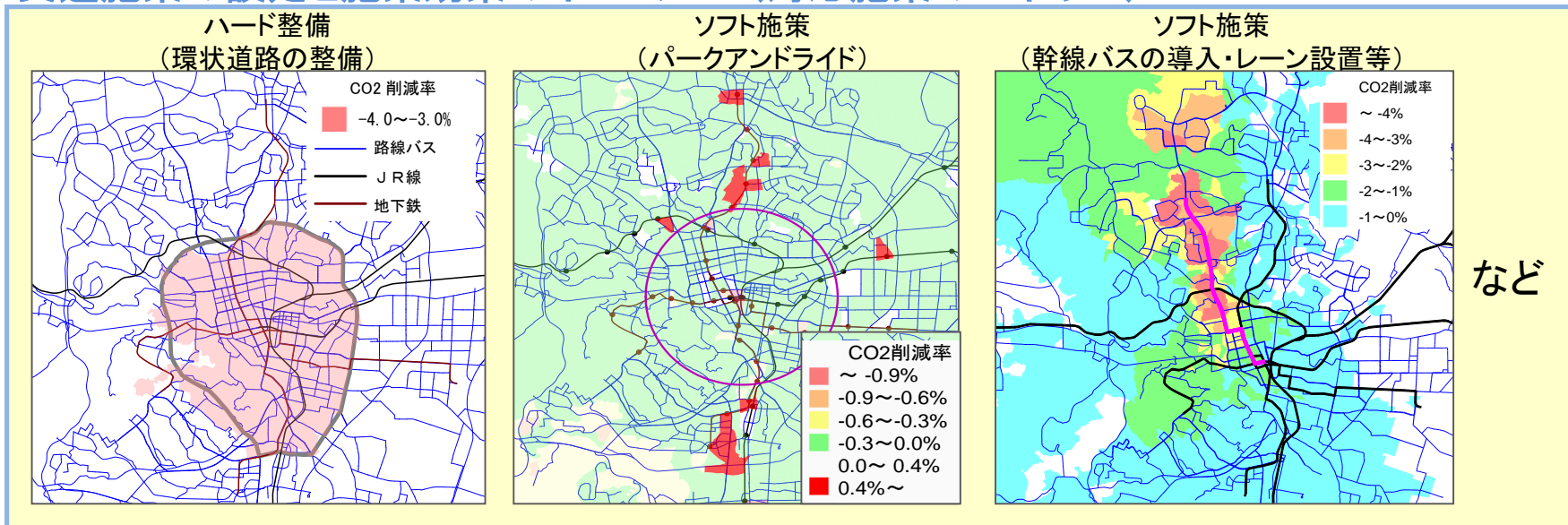
※「行政手続きのタイプ」として、①行政からの情報提供(公告縦覧等)、②市民等からの意見提出・申請(公述申出等)の2種に区分した。



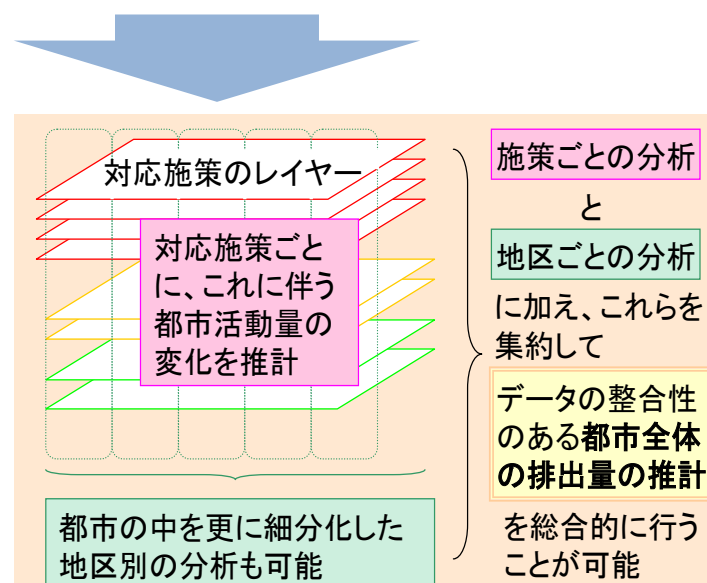
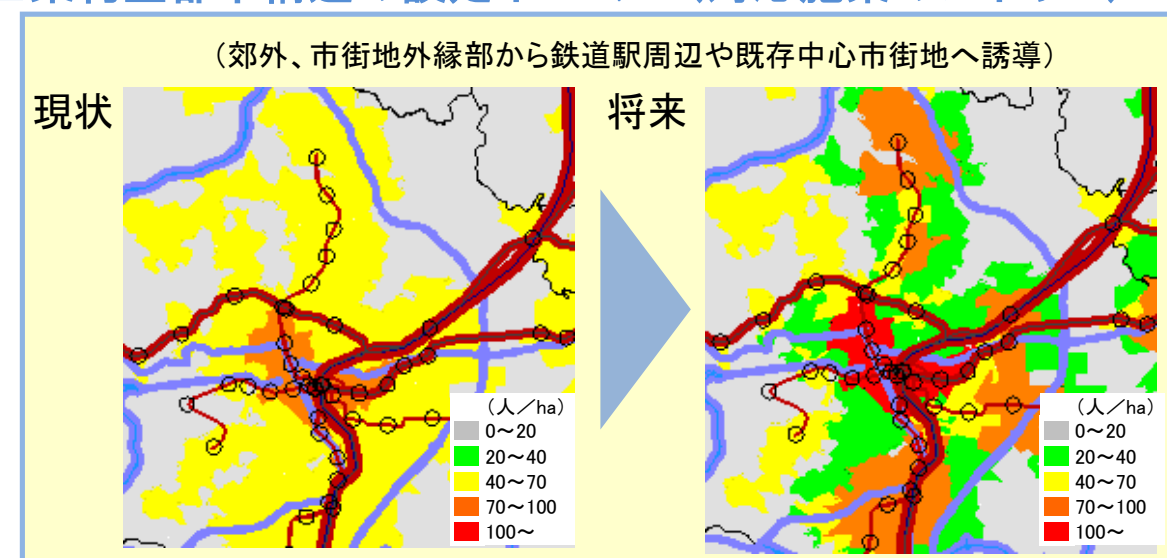
# 「低炭素都市づくりガイドライン」に見る新たな計画アプローチの可能性

※ある都市圏で大胆な施策を講じた前提条件でシミュレーションしたものをイメージとして使用。

## 交通施策の設定と施策効果のイメージ (対応施策のレイヤー)



## 集約型都市構造の設定イメージ (対応施策のレイヤー)



# 都市計画をめぐる争訟の動向

●行政事件訴訟法改正(平成16年)において、当事者訴訟の一類型としての公法上の法律関係に関する確認の訴えを明確化

この訴訟類型においては、処分性が前提とされないため、取消訴訟で対応できない行政上の問題への応用が考えられる。なお、他の手段で実現できない等の確認の利益は必要とされる。

(これまで都市計画を争う訴訟は、都市計画の行政処分性を主張した上でもっぱら抗告訴訟として提起され、最高裁で行政処分性が認められていないが、当事者訴訟が行政処分性を前提とせず争う道となる可能性)

●最高裁判決(平成20年9月10日) 浜松市における土地区画整理事業の事業計画決定取消請求訴訟

事業計画決定の処分性を否定し権利義務確定時に争うべきとした最高裁判決(いわゆる青写真判決)を変更し、事業計画段階での訴訟を可能と判示。

●ドイツにおける計画維持システム

計画の見直し変更が的確に行われることは当然としても、計画の安定性との兼ね合いが問題になることも考えられる。都市計画に関する争訟システムが発達しているドイツにおいては、訴訟増大・無効とされる計画の大量出現を経験し、1998年及び2004年の建設法典等の改正において、方針を修正し、無効となる範囲を限定して法的安定性に配慮。

《計画から事業までのプロセスと関連する複数の訴訟の事例》

