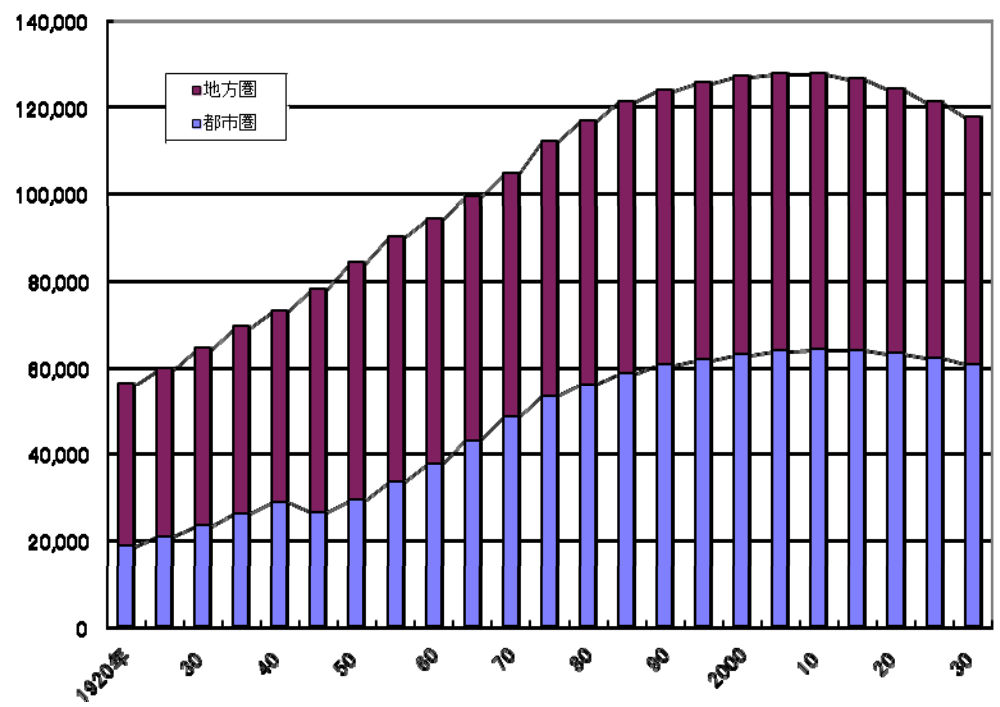


都市計画に関する諸制度の今後の展開について
(参考資料)

第1 人口減少の進展（都市圏・地方圏）

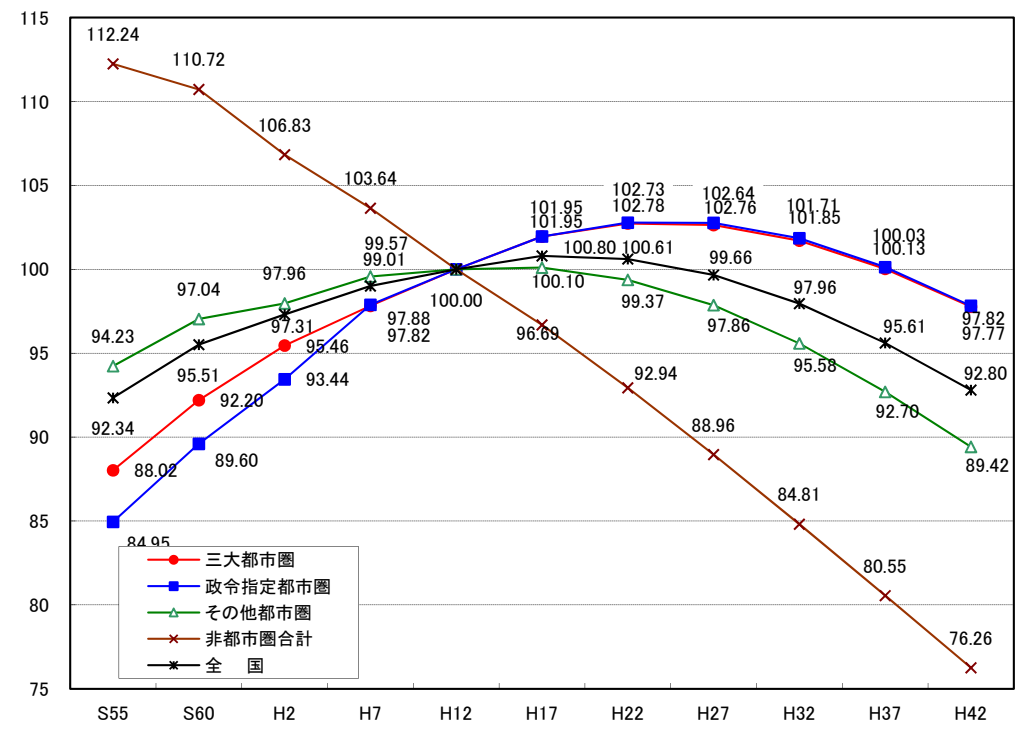
- 我が国の人口は、戦後から高度成長期にかけて急速に増加。この時期に都市部への流入が進行。
- 全国では2004（H16）年、大都市圏では2010(H22)年をピークに人口減少に転じる一方、地方部では既に人口減少に転じており、今後さらに加速する見込み。

都市圏・地方圏別の人口推移



出典：総務省「国勢調査」
 国立社会保障・人口問題研究所「人口統計資料集」

都市圏別の人口推移（平成12年を100とする指数）

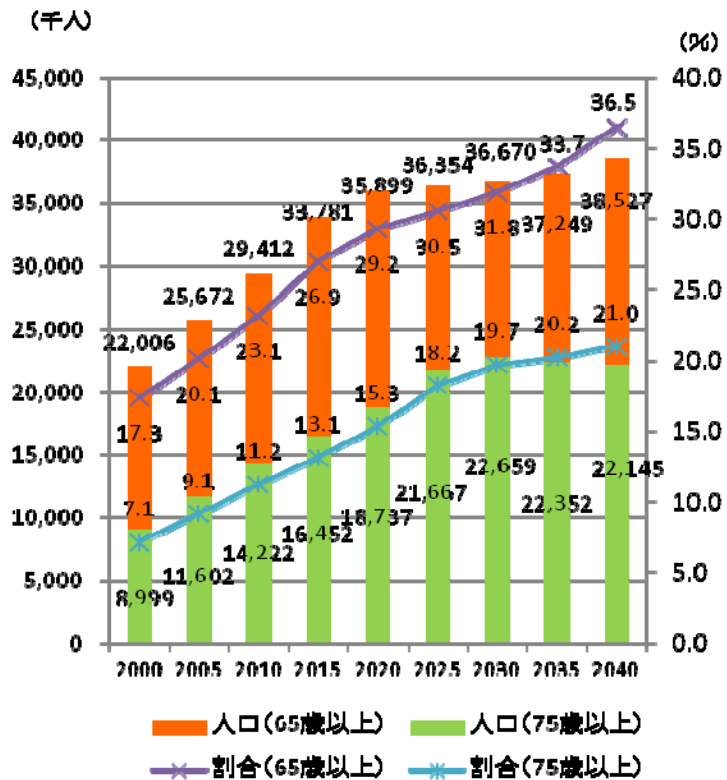


出典：総務省「国勢調査」

第1 高齢化の進展（地域別）

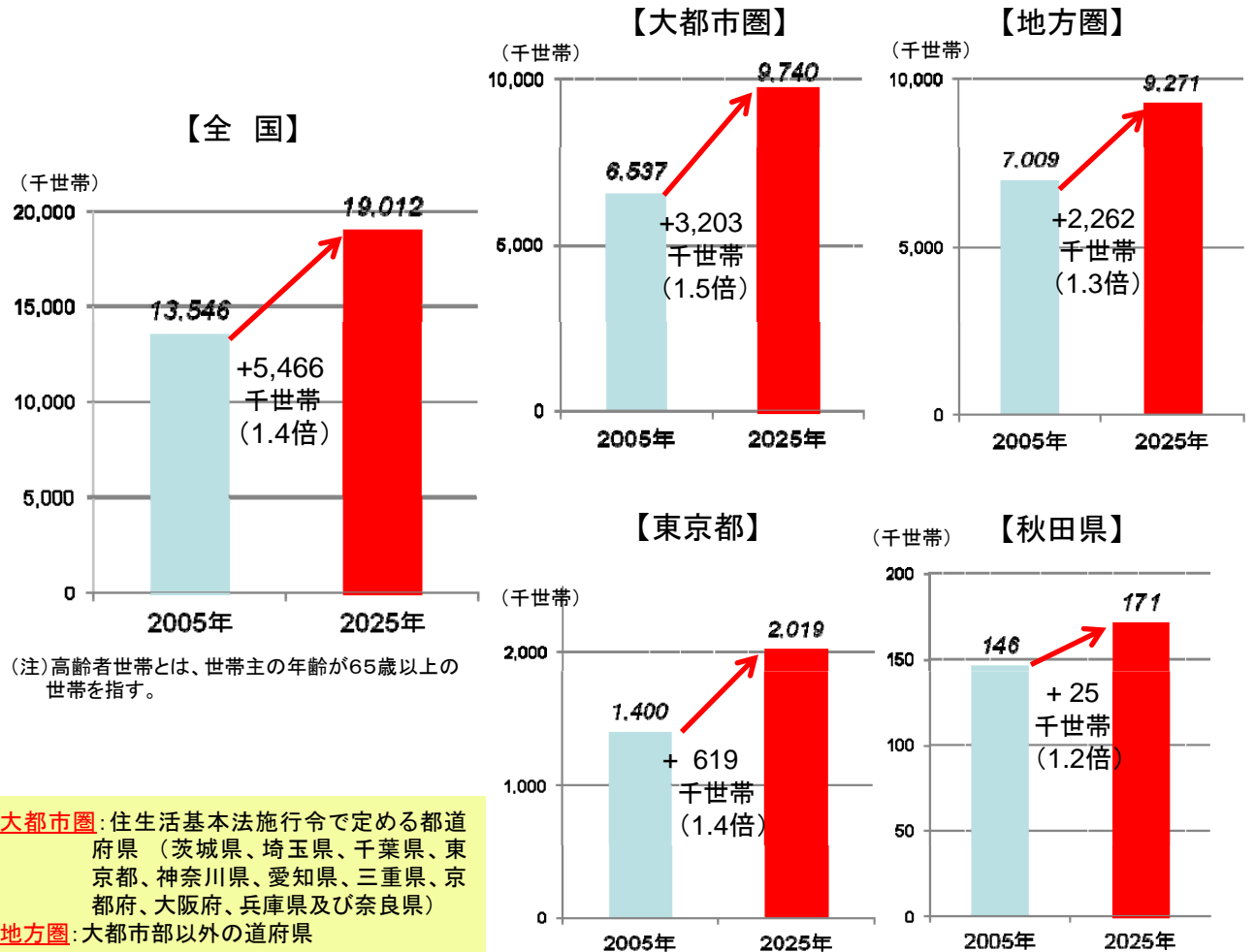
- 団塊世代が後期高齢者となる2025年に、2005年と比べ高齢者世帯数が547万世帯増加（約1.4倍）。
- 大都市圏において特に変動が顕著。

図1：高齢者人口と高齢化率の推移



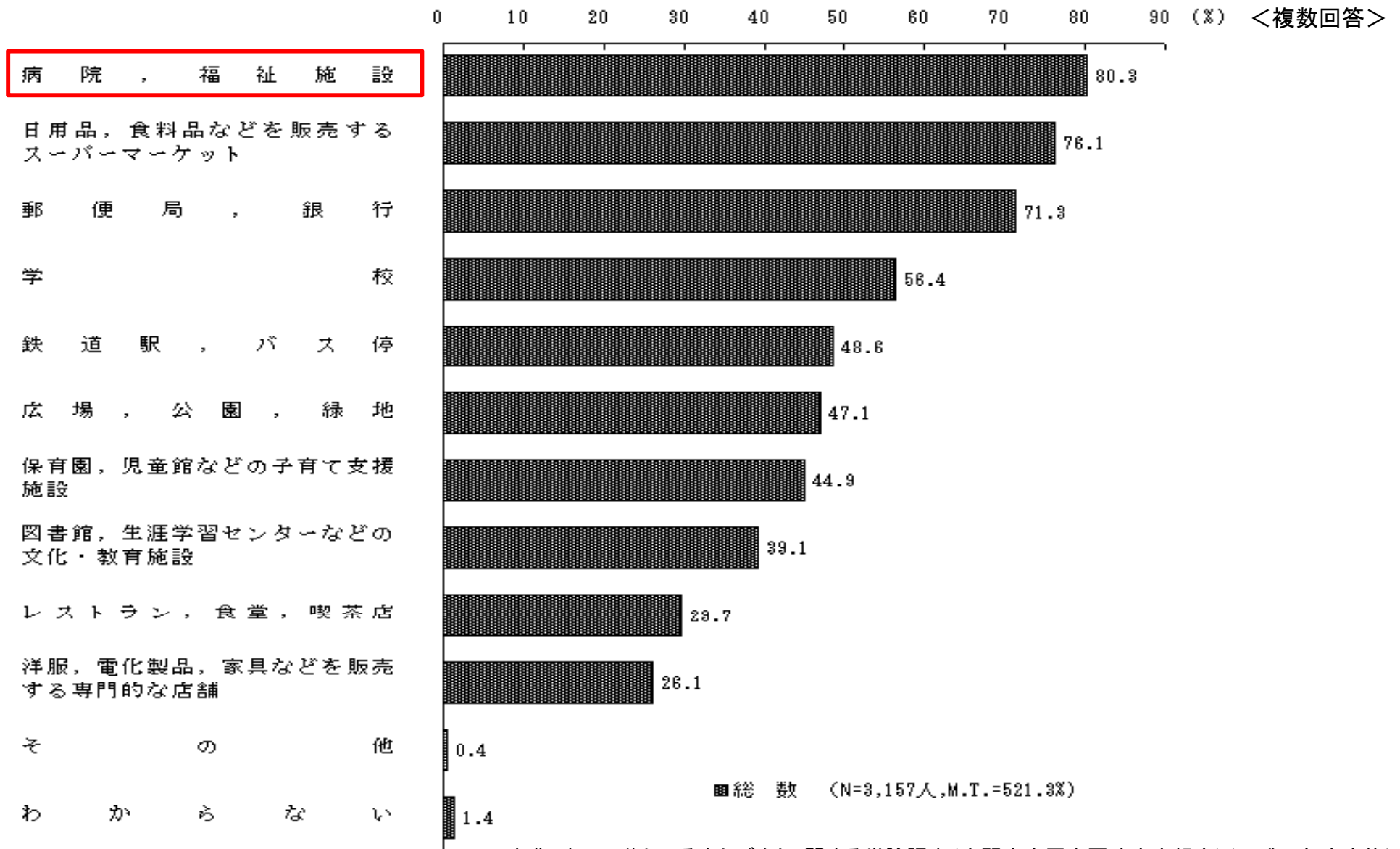
(出典)
 実績値：国勢調査[総務省]（2004年）
 推計値：日本の世帯数の将来推計（2008年3月推計）
 [国立社会保障・人口問題研究所]

図2：地域別高齢者世帯(注)の将来推計



第1 歩いて暮らせる範囲に必要な施設

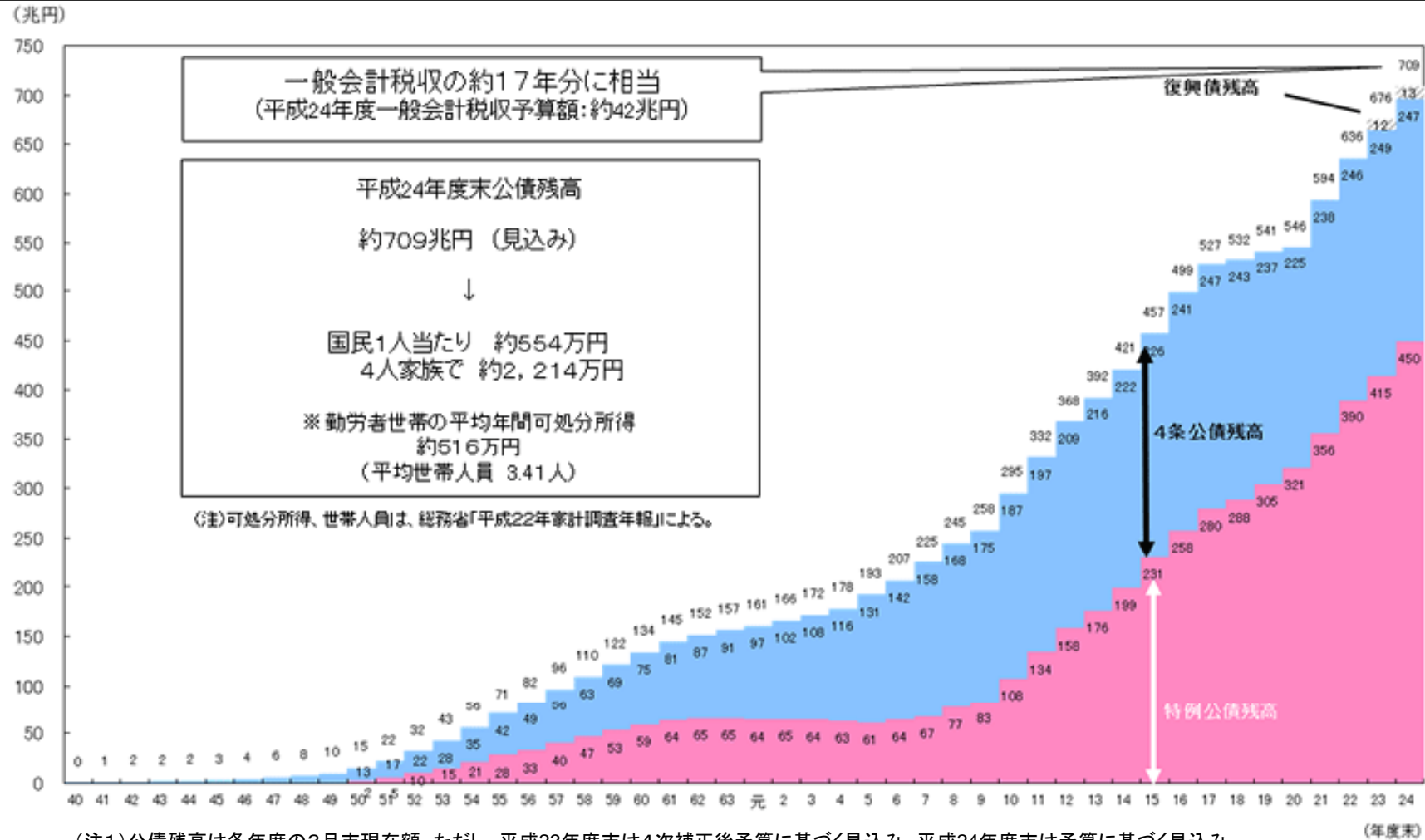
●徒歩や自転車で行ける範囲には、どのような施設や機能が必要だと思うか聞いたところ、「病院・福祉施設」を挙げた者の割合が80.3%。



出典:歩いて暮らせるまちづくりに関する世論調査(内閣府大臣官房政府広報室)(平成21年度実施)

第1 公債残高の累増

- 1990年代以降、公債残高が急増（平成2年以降の約20年間で約540兆円増加）。
- 平成24年度末の公債残高は709兆円（税込約17年分に相当）に上る見込み。



（注1）公債残高は各年度の3月末現在額。ただし、平成23年度末は4次補正後予算に基づく見込み、平成24年度末は予算に基づく見込み。

（注2）特例公債残高は、国鉄長期債務、国有林野累積債務等の一般会計承継による借換国債を含む。

（注3）平成23年度は、東日本大震災からの復興のために平成23年度～平成27年度まで実施する施策に必要な財源について、復興特別税の収入等を活用して確保することとし、これらの財源が入るまでの間のつなぎとして復興債を発行。

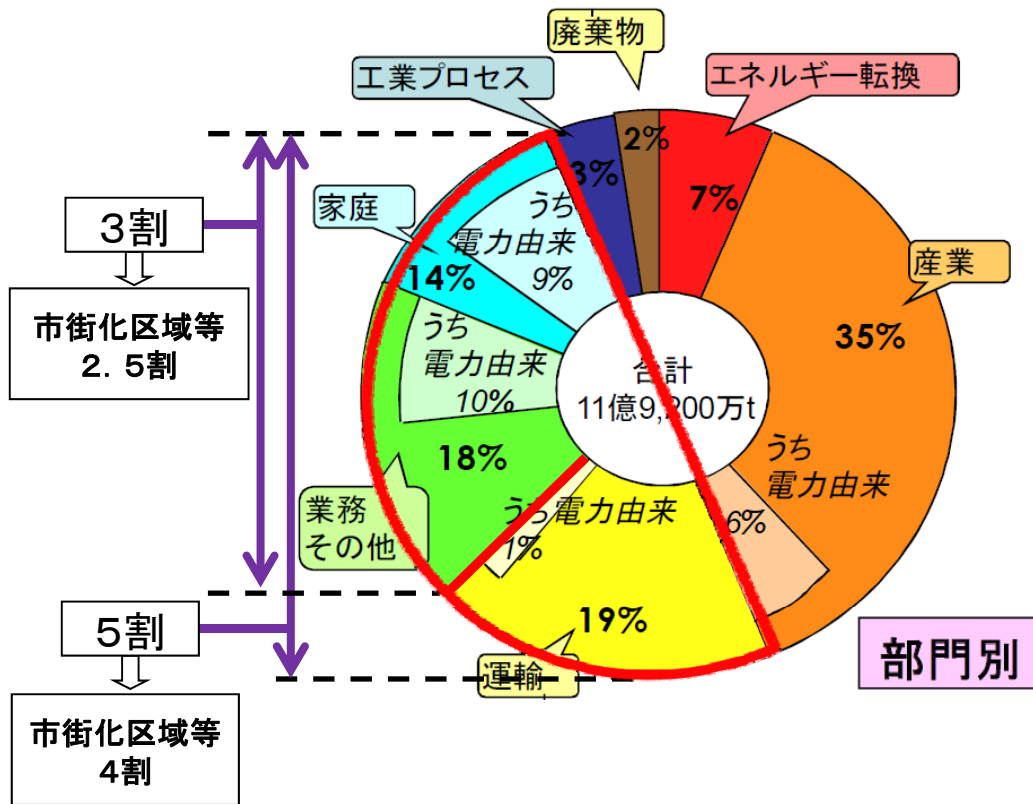
（注4）平成23年度末の翌年度借換のための前倒債限度額を除いた見込額は664兆円程度。

（出典：財務省HP）

第1 都市活動に起因する二酸化炭素排出量

●我が国における総CO₂排出量のうち、都市における社会経済活動に起因することが大きい家庭部門やオフィスや商業等の業務部門と、自動車・鉄道等の運輸部門における排出量とが全体の約5割を占める。

二酸化炭素排出量の内訳(2010年度)



	京都議定書の 基準年[シェア]	2009年度 (基準年比)	前年度からの 変化率	2010年度 (基準年比) [シェア]
合計	1,144 [100%]	1,142 (-0.2%)	→ <+4.4%> →	1,192 (+4.2%) [100%]
小計	1,059 [92.6%]	1,075 (+1.5%)	→ <+4.5%> →	1,123 (+6.1%) [94.2%]
エネルギー起源				
産業部門 (工場等)	482 [42.1%]	388 (-19.5%)	→ <+8.7%> →	422 (-12.5%) [35.4%]
運輸部門 (自動車等)	217 [19.0%]	230 (+5.7%)	→ <+0.9%> →	232 (+6.7%) [19.5%]
業務その他部門 (商業・サービス・事業所等)	164 [14.4%]	216 (+31.3%)	→ <+0.5%> →	217 (+31.9%) [18.2%]
家庭部門	127 [11.1%]	162 (+26.9%)	→ <+6.3%> →	172 (+34.8%) [14.4%]
エネルギー転換部門 (発電所等)	67.9 [5.9%]	80.0 (+17.9%)	→ <+1.2%> →	81.0 (+19.3%) [6.8%]
非エネルギー起源				
小計	85.1 [7.4%]	67.0 (-21.2%)	→ <+2.3%> →	68.6 (-19.4%) [5.8%]
工業プロセス	62.3 [5.4%]	40.3 (-35.3%)	→ <+2.1%> →	41.2 (-33.9%) [3.5%]
廃棄物(焼却等)	22.7 [2.0%]	26.7 (+17.5%)	→ <+2.6%> →	27.4 (+20.6%) [2.3%]
燃料からの漏出	0.04 [0.0%]	0.04 (-4.0%)	→ <-5.7%> →	0.03 (-9.5%) [0.0%]

(単位: 百万t-CO₂)

出典: 2010年度温室効果ガス排出量(環境省)

第1 都市計画区域、市街化区域、非線引き用途地域

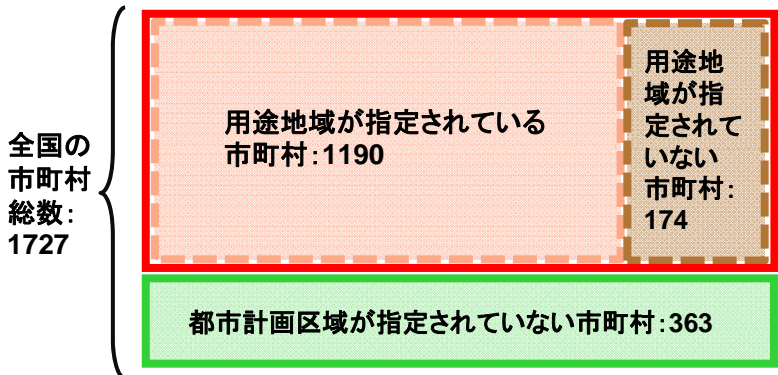
- 我が国における都市計画区域は国土面積の約1/4を占め、総人口の94%が居住。
- 市街化区域と非線引き用途地域は、国土の約5%ほどで、総人口の約8割が居住。

用途地域

約190万ha
(国土面積の約5%)

約9,900万人
(全人口の約77%)

都市計画区域が指定されている市町村: 1364

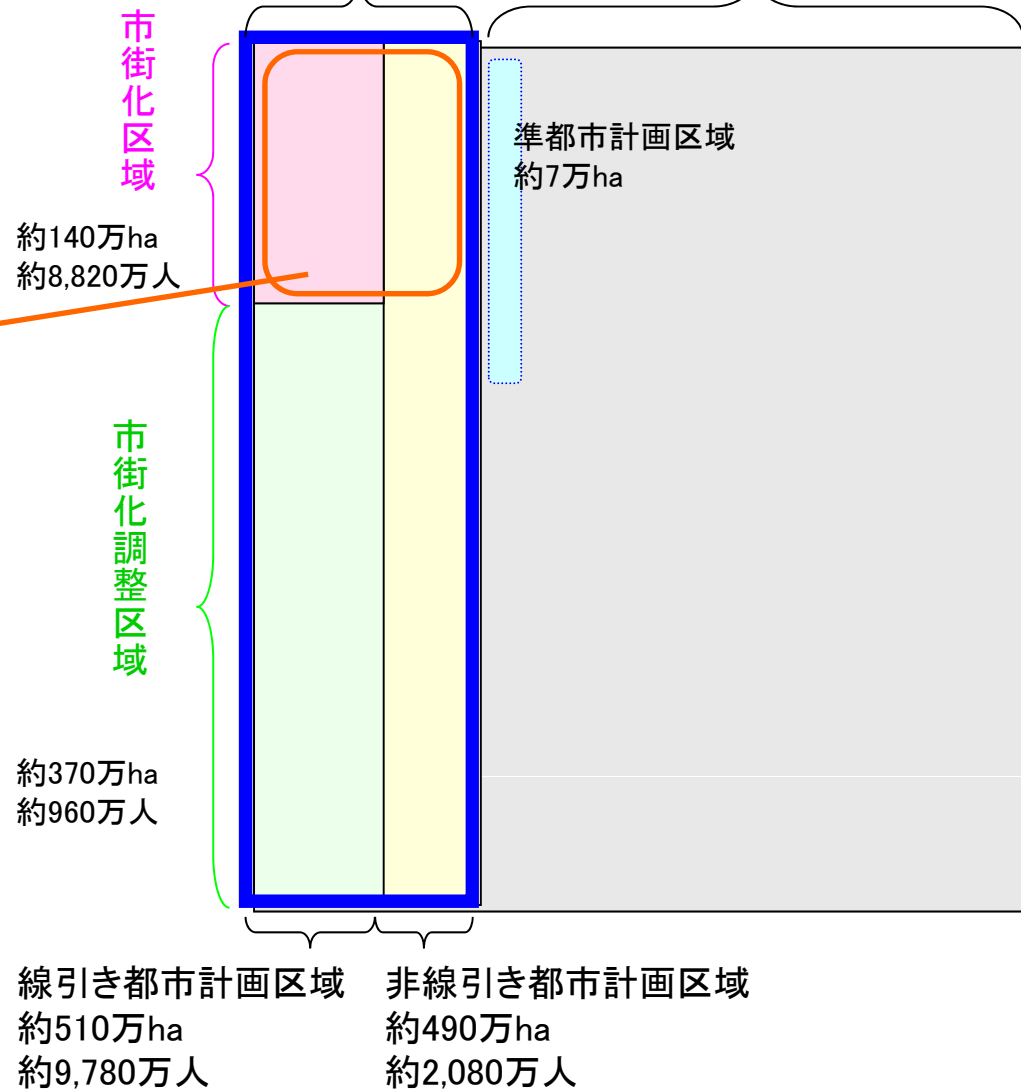


都市計画区域

約1,000万ha(国土面積の26%)
約11,860万人
※人口の94%が居住

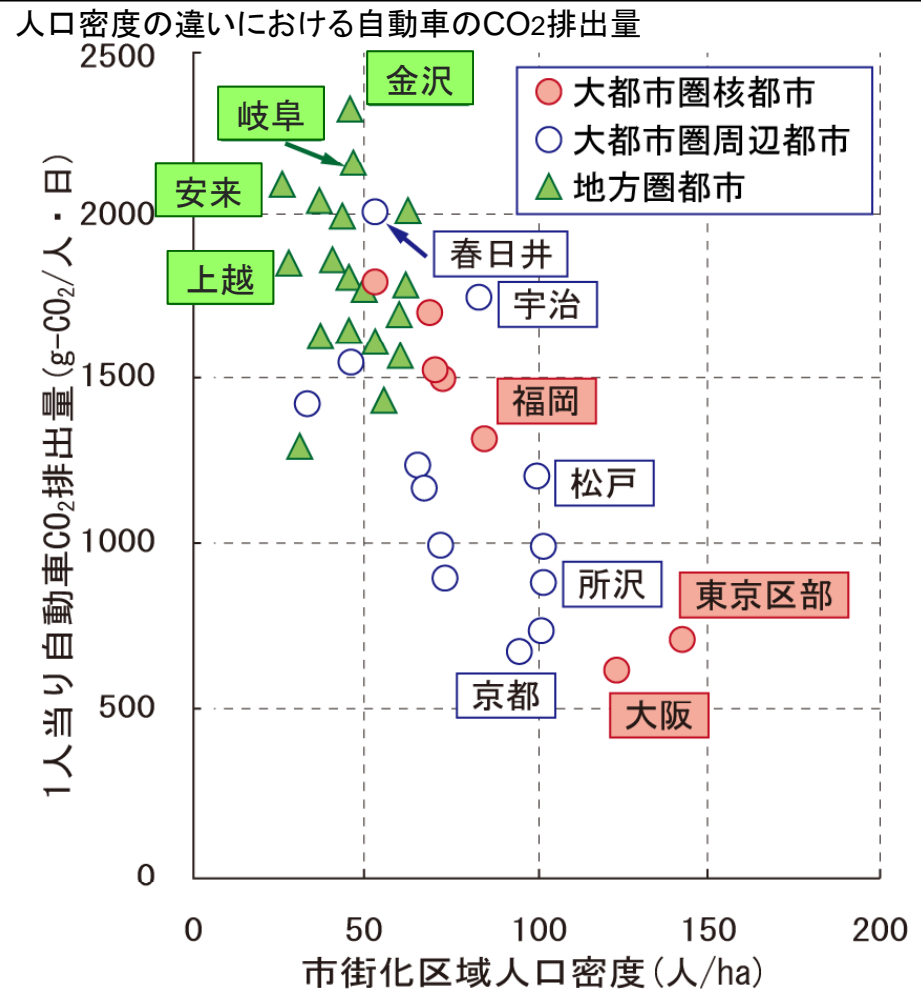
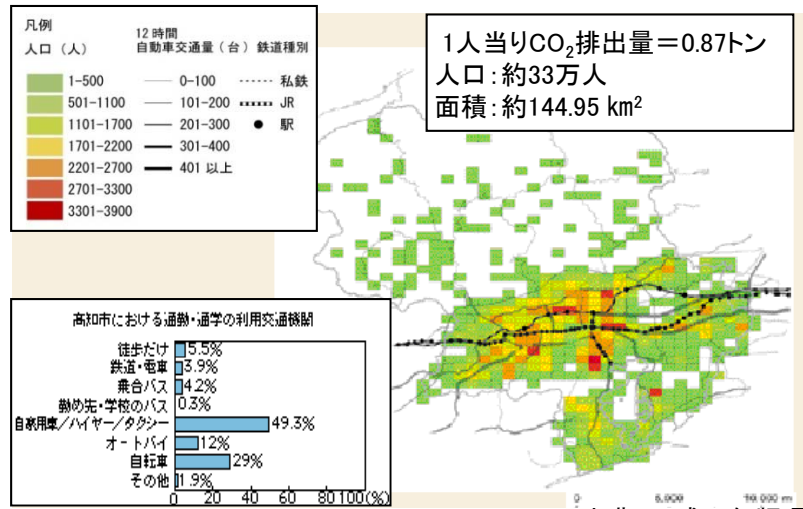
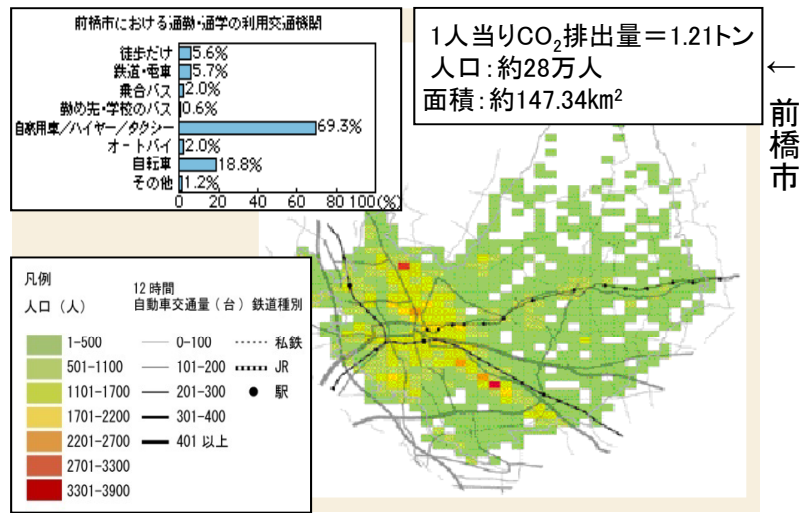
都市計画区域外

約2,800万ha(国土面積の74%)
約890万人



第1 集約型都市構造と都市の低炭素化との関係 ~ CO₂排出量と都市構造~

- CO₂の排出量は、都市構造の違いに大きく影響する。
- 面積と人口がほぼ同じ規模である前橋市と高知市を例に見ると、低密度の市街地が広がっている前橋市の方が、自動車の依存率が高く、運輸旅客部門の1人当たり年間CO₂排出量も約4割多い。
- また、市街化区域の人口密度が高い方が、1人当たりCO₂排出量が低い傾向があり、都市構造の集約化と都市の低炭素化には高い相関がある。



※1 1人当たりCO₂排出量は運輸旅客部門のみ 出典:平成18年版環境白書

出典:谷口守:都市構造から見た自動車CO₂排出量の時系列分析、都市計画論文集 No.43-3、2008年10月

第1 建築物単体のCO₂排出の状況

●建築物の低炭素化を図ることにより、民生部門のCO₂排出量の抑制が図られる。

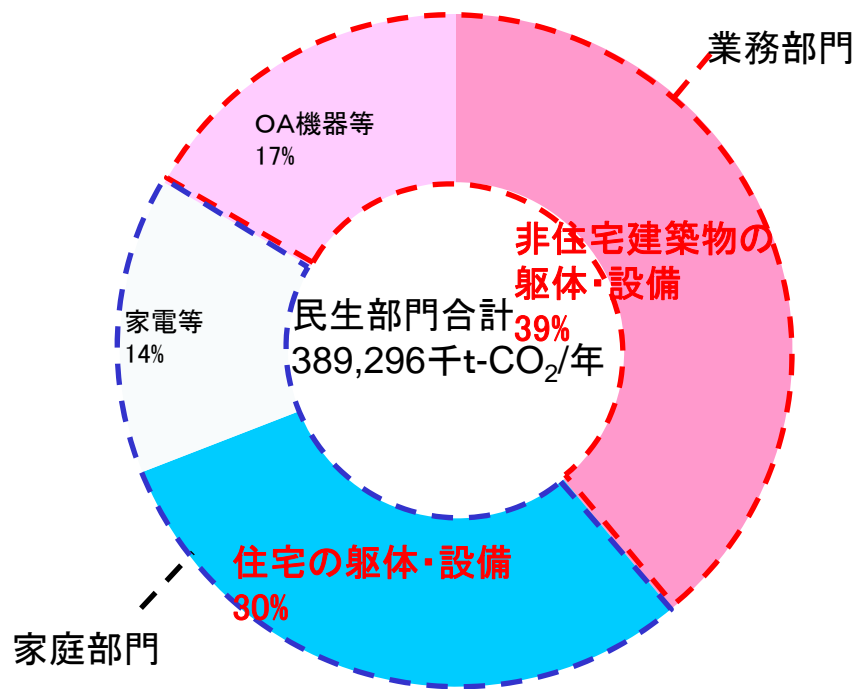
建築物は、民生部門のCO₂排出量に長期にわたり影響を与える。

【民生部門】

業務部門：1990年比+31.9%
(非住宅建築物が関係)

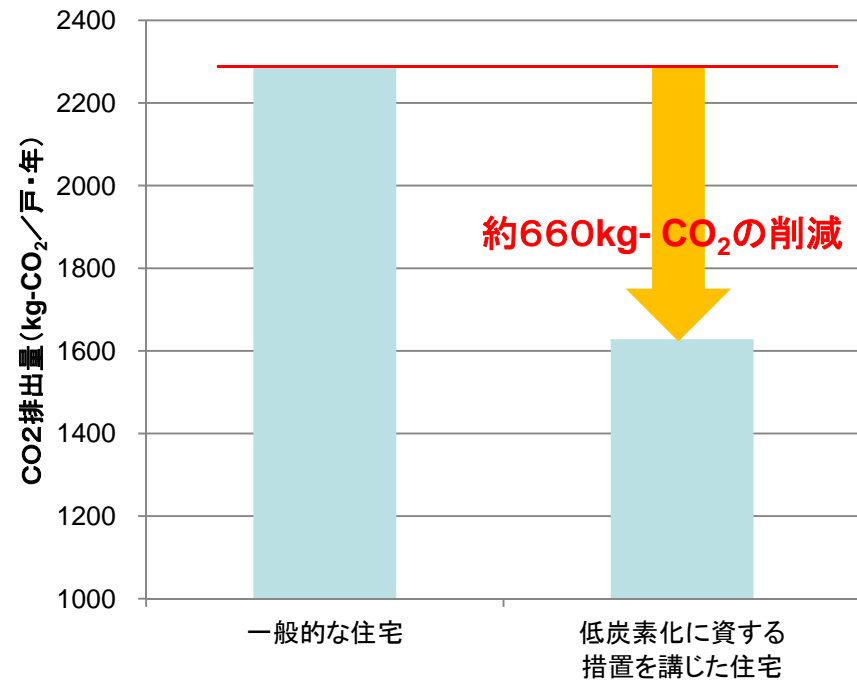
家庭部門：1990年比+35.5%
(住宅が関係)

民生部門のCO₂排出量の内、家電やOA機器を除き、69%を建築物の躯体や設備に関連するCO₂排出量が占めている。



出典：総合エネルギー統計(2010年度)等より推計

住宅の低炭素化を図ることにより、約30%のCO₂を削減可能。



※一定の条件のもと、国土交通省にて試算

第1 「コンパクトシティ」等の市町村マスタープランへの記載状況

調査時期：平成22年4月

調査機関：国土交通省 都市・地域整備局 都市計画課

調査対象：都市計画区域を有する市区町村（都道府県を通じた悉皆調査）

調査時点：平成22年3月31日

調査内容：貴市区町村のマスタープランにおいて、「コンパクトシティ化」や「集約型都市構造化」等、コンパクトシティを将来の都市像として位置づけているか。

【調査結果】

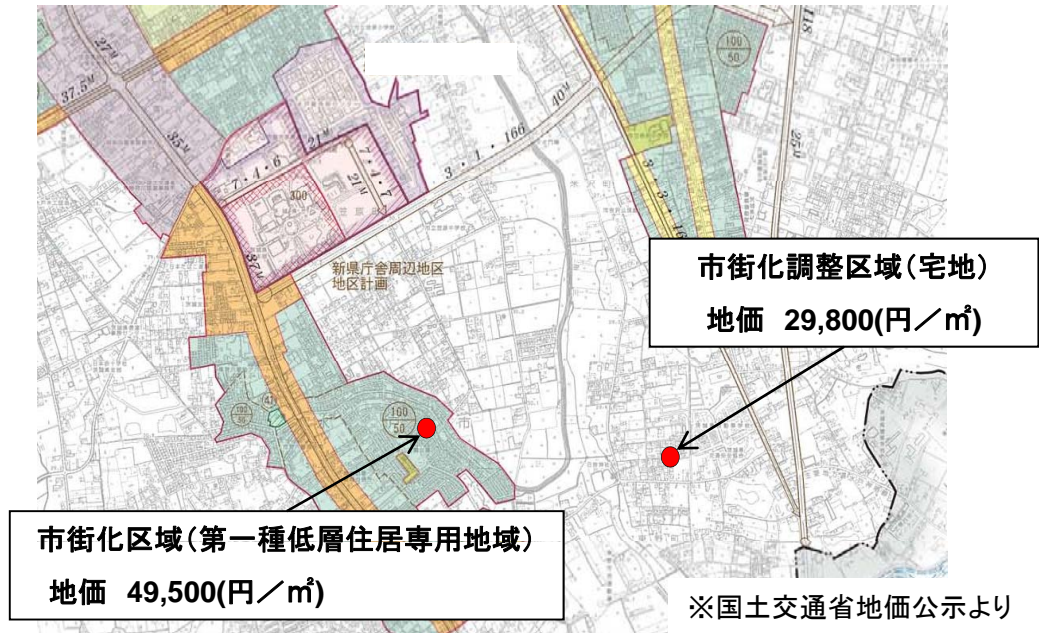
位置づけ有り＋今後位置づけ			位置づけなし	その他	合計
	位置づけ有り	今後位置づけ			
665	404	261	725	30	1,420
47%	28%	18%	51%	2%	100%

※合併前の旧市町村で策定したマスタープランも含む

※「今後位置づけ」「位置づけなし」には、マスタープラン未策定市町村を含む

第4 散発的な都市の縮退

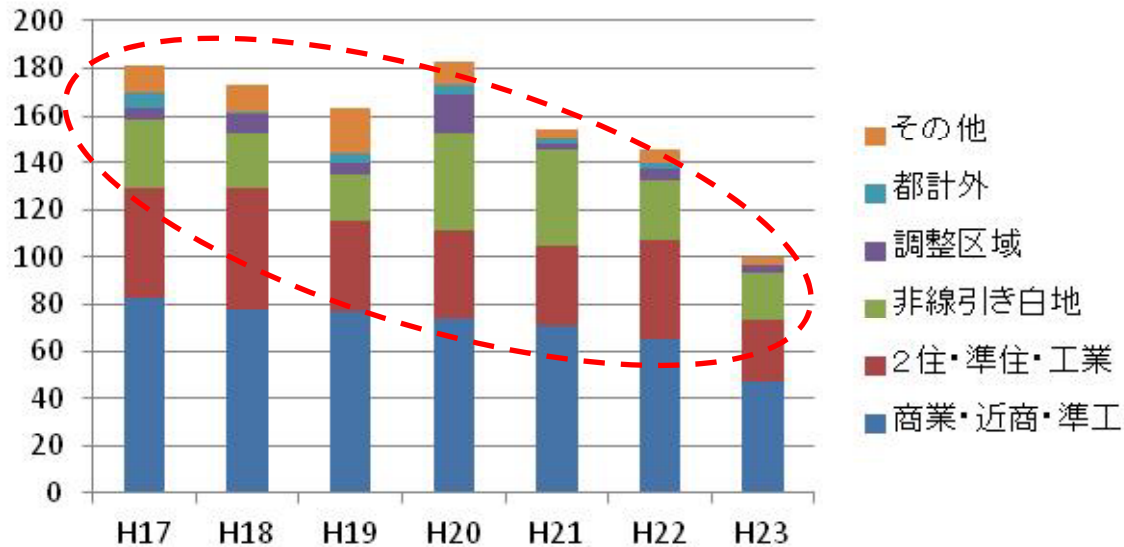
○郊外住宅地においてモザイク状に発生する空地(A市) ○市街化区域と市街化調整区域の地価の差



第4 都市計画区域内等の散発的・無秩序な開発

○大規模商業施設の立地状況

H18の法改正後も、非線引き白地等への立地がみられる。



地方都市圏における大規模集客施設の着工状況(3,000~10,000m²(地方圏))

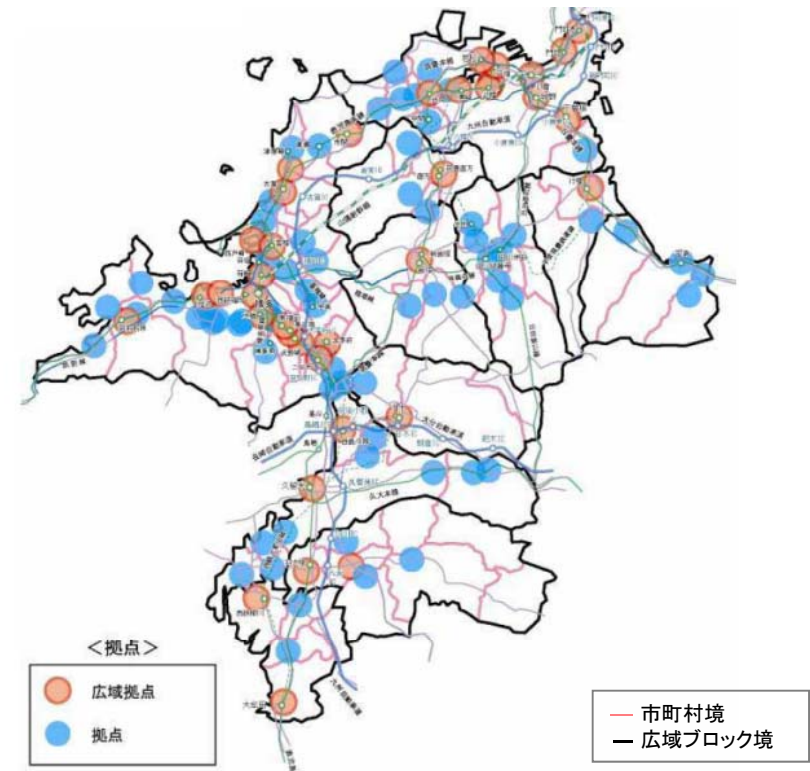
都市計画区域内等の散発的・無秩序な開発を防ぐためには、複数の都市計画マスタープランの一体的な作成などの検討が必要

○県全域を対象とした立地ビジョン(福岡県)

大規模集客施設の立地ビジョン(H19)
(任意計画:県全域が対象)

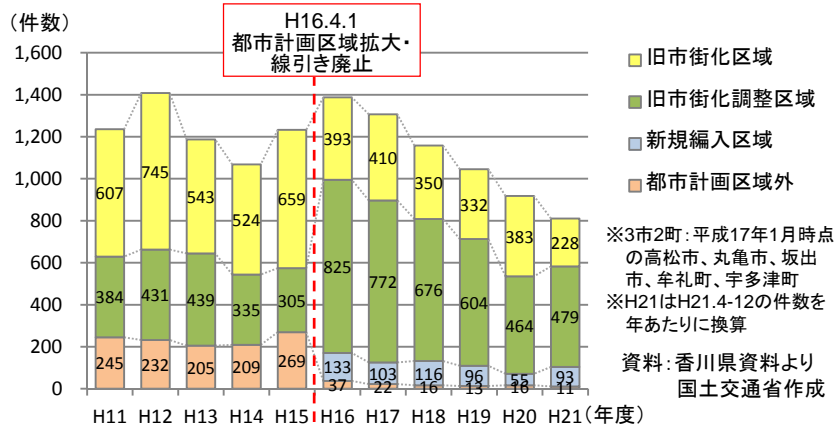


都市計画区域マスタープラン(H20)
(法定計画:全都市計画区域が対象)

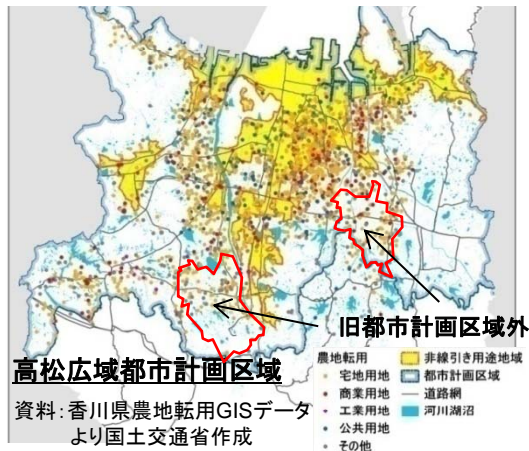


第4 都市計画区域を超えた広域における散発的な都市開発

○旧香川中央都市計画区域(3市2町)における農地転用件数



(参考)都市計画区域拡大・線引き廃止後の農地転用(H16-H18)



○土地利用規制の比較

		市街化区域	市街化調整区域	非線引き都市計画区域	都市計画区域外
開発許可	面積要件	1000㎡以上※1	全て	3000㎡以上	10000㎡以上
	立地基準※2	—	適用	—	—
建築物の用途		用途地域を定めなければならない	—	用途地域を定めることができる	—
農地転用許可		不要(届出)	必要	必要	必要

※1 三大都市圏の既存市街地、近郊整備地帯等は500㎡以上

※2 立地基準 : 許可できる開発行為の種類を限定

農地区分	第3種農地	第2種農地	第1種農地	甲種農地	農用地区域内農地
要件	市街地にある農地等	小集団の未整備の農地等	・集団農地(10ha以上) ・農業公共投資対象農地等	市街化調整区域内の ・農業公共投資後8年以内の農地 ・集団農地で高性能農業機械での営農が可能な農地	市町村の定める農業振興地域整備計画における農用地区域内の農地
許可の要件(立地基準)	原則許可	第3種農地に立地困難な場合等に許可	原則不許可 例外許可 ・農業用施設、農産物加工施設 ・土地収用事業の認定を受けた施設等		原則不許可

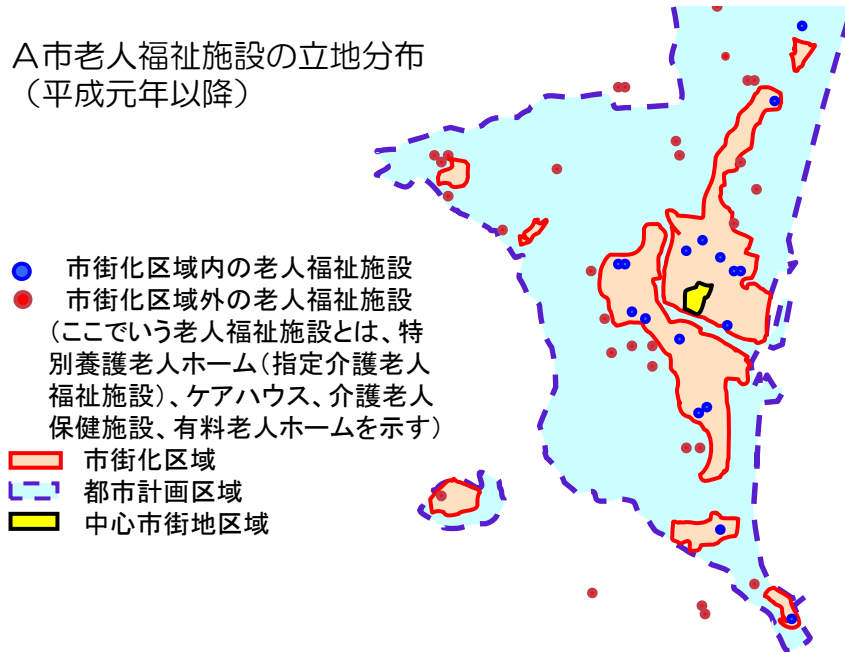
※国、都道府県が行う転用(学校、病院、社会福祉施設、庁舎及び宿舍を除く。)、土地収用される場合等は許可不要

第4 基幹的な民間施設等の立地に係る低い計画性（1）

○医療・福祉機能の郊外拡散(A市の例)

- 平成元年以降設置された高齢者福祉施設の6割が、市街化調整区域・都市計画区域外に立地

A市老人福祉施設の立地分布
(平成元年以降)



○延床3,000㎡以上の福祉施設は、地方圏で7割が用途地域外に立地



○医療施設、社会福祉施設、教育文化施設等の都市計画決定状況

(都市計画年報/H22.3.31現在)

施設区分	都市数	箇所		面積・延長等	
		計画	供用又は完成(概成を含む)	計画	供用又は完成(概成を含む)
病院	12	15	13	62.2	48.71ha
保育所	13	28	28	3.8	3.8ha
その他の医療施設	1	2	2	2.7	2.7ha
その他の社会福祉施設	17	20	19	46.0	45.9ha
学校	33	193	190	586.9	563.23ha
図書館	3	3	3	1.1	1.1ha
その他の教育文化施設	17	31	31	261.2	261.18ha

第4 基幹的な民間施設等の立地に係る低い計画性（2）

○都市計画税の仕組み

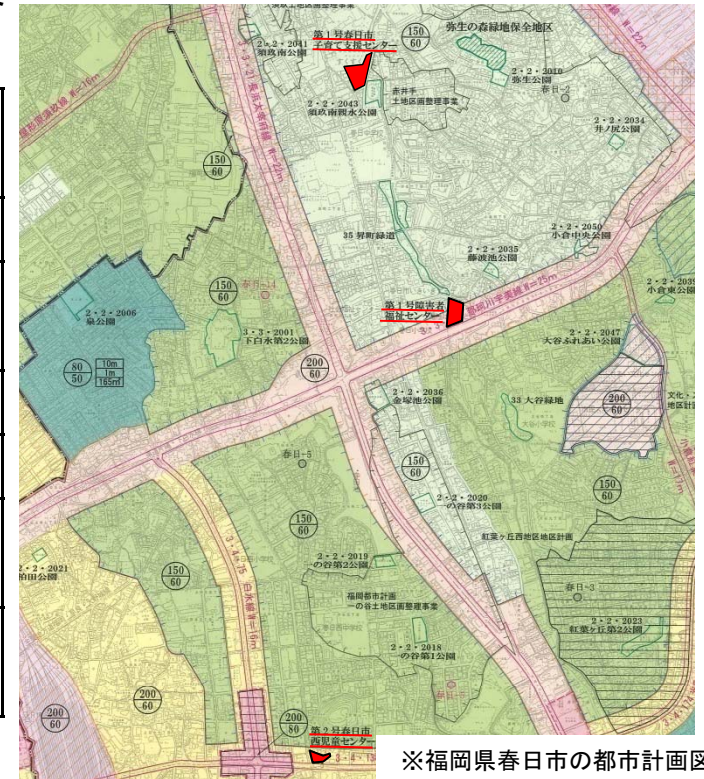
・都市計画税は、都市計画事業又は土地区画整理事業を行う市町村において、その事業に要する費用に充てるために、目的税として課税されるもの。（制限税率0.3%、課税市町村:656市町村）

●都市計画事業

- ・都市計画事業:「都市計画施設」の整備に関する事業及び市街地開発事業
- ・主な都市施設（※都市計画施設:都市計画決定された都市施設）

・都市施設(社会福祉施設)の都市計画決定イメージ

交通施設	道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナル 等
公共空地	公園、緑地、広場、墓園 等
供給施設又は処理施設	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 等
水路	河川、運河 等
教育文化施設	学校、図書館、研究施設 等
医療施設又は社会福祉施設	病院、保育所 等
その他	市場、と畜場又は火葬場、一団地の住宅施設 等



※福岡県春日市の都市計画図より

●都市計画税の課税区域

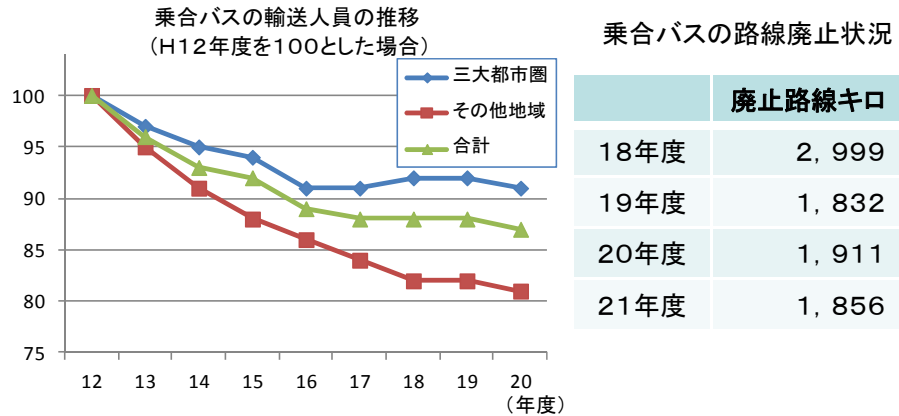
線引き都市計画区域		非線引き都市計画区域
市街化区域	市街化調整区域	
全域	条例で定める区域	条例で定める区域

第4 集約型都市構造を支える公共交通サービス水準の低下

○公共交通をはじめとした公共サービスの維持・確保

＜公共交通の撤退＞
 乗合バス：輸送人員は地方部を中心に低下し、廃止路線は毎年約2千kmに及び

※ 平成24年6月時点での全国の新幹線整備延長 : 約2,400km
 北海道宗谷岬～鹿児島県大隅半島佐多岬の直線距離: 約1,900km



図表:「交通の諸問題に関する検討会」資料(平成23年9月、国土交通省)

豊田市のバス路線の変遷 (着色部は概ねの市街地を示す)

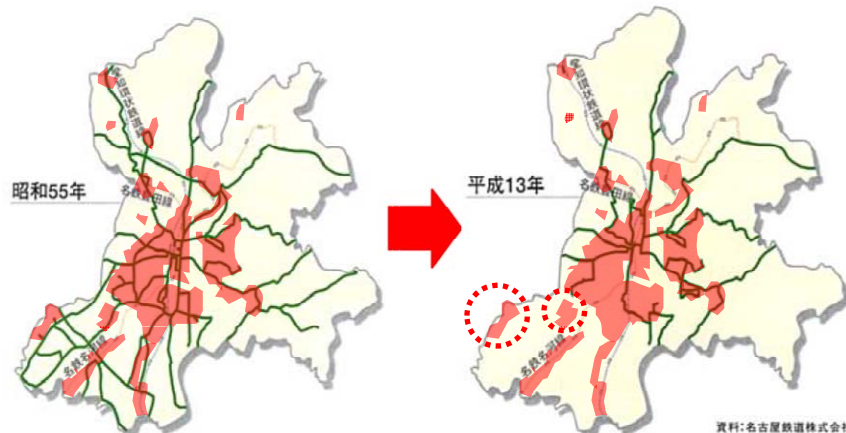
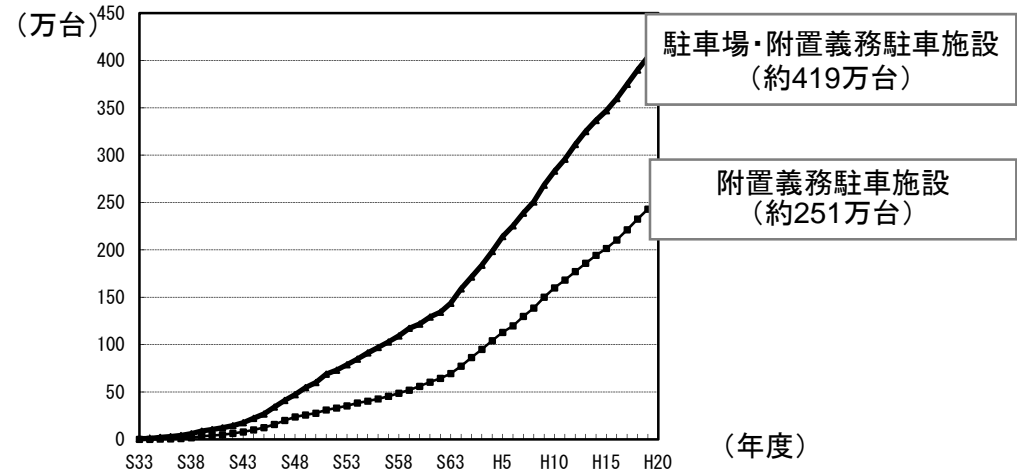


図:「地域の自立的発展のためのモビリティ確保に向けた検討の手引き」(平成20年、国土交通省)において豊田市生活交通確保基本計画(概要版)より作成

○中心市街地における駐車場・空地の増加



○駐車場附置義務制度の概要

地方公共団体は、以下の建築物を対象に、条例で、その建築物又はその建築物の敷地内に駐車施設を設けなければならない旨を定めることができる。

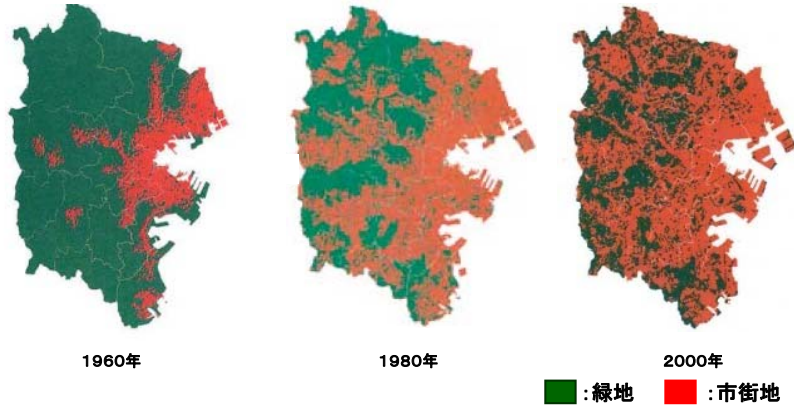
	対象地区	対象建築物 (非特定用途)	対象建築物 (特定用途)
駐車場法 20条1項	駐車場整備地区 商業地域 近隣商業地域	延べ面積2,000㎡以上で 条例で定める規模以上	条例で定める規 模以上
駐車場法 20条2項	周辺地区 自動車ふくそう地 区	—	条例で定める規 模以上

※ 特定用途:劇場、百貨店、事務所等の自動車の駐車需要を生じさせる程度の大きい用途

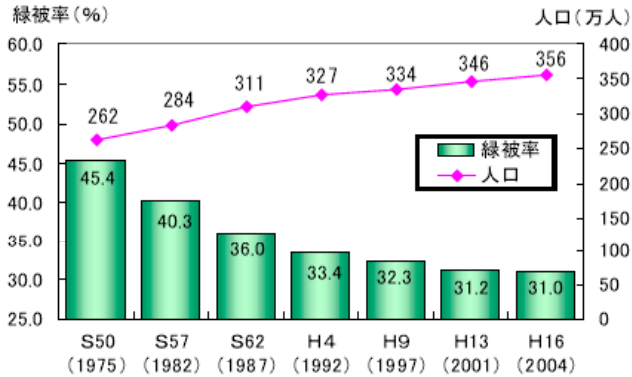
第4 広域的な緑地の減少・分断

○依然として減少傾向にある都市の緑の総量

【横浜市における緑被面積(樹林地、農地、草地)の減少】



【横浜市の人口と緑被率の推移】



出典:横浜市水と緑の基本計画等

- ・横浜市における緑地は、1960年以降継続して減少
- ・緑被率についても、過去30年間で約15%減少

○緑の基本計画(都市緑地法第4条)

都市緑地法(昭和48年法律第72号)

第四条 市町村は、都市における緑地の適正な保全及び緑化の推進に関する措置で主として都市計画区域内において講じられるものを総合的かつ計画的に実施するため、当該市町村の緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画(以下「基本計画」という。)を定めることができる。

○広域緑地計画

都市緑地法運用指針(平成24年4月1日改正)

4 緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画(緑の基本計画)

(9) 緑のマスタープラン・都市緑化推進計画との関係(略)

しかしながら、都市住民の活動、行動が広域化している今日、都市における緑のあり方を定める場合、一の市町村の範囲を超えた広域の見地から検討を行うことも必要である。この場合、都道府県は地域の実情に応じて必要な緑地の保全及び緑化の推進に関する計画を都道府県の広域緑地計画として定めることも考えられる。

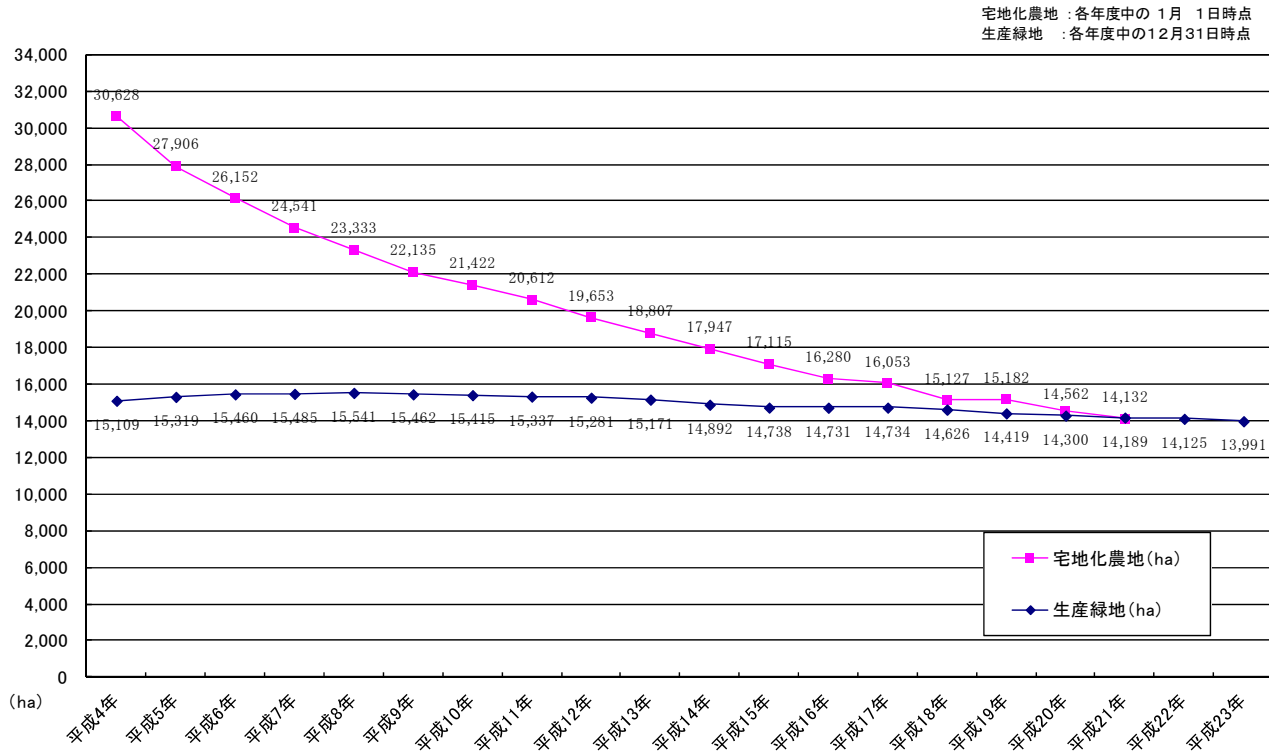
■ 都道府県広域緑地計画等策定状況(平成23年3月31日現在)

都道府県広域緑地計画及びそれに類する計画の策定状況

・策定完了:23都道府県

第4 都市農地の減少（1）

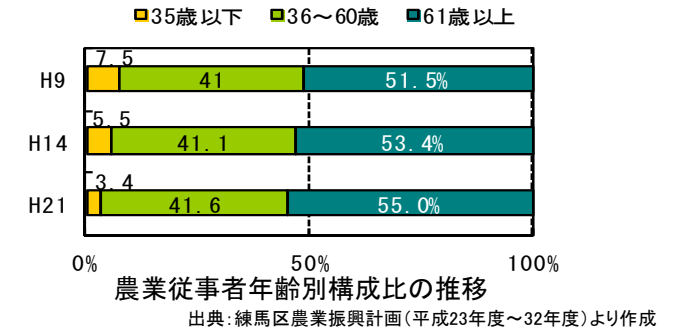
○三大都市圏の特定市における都市内の農地面積の推移



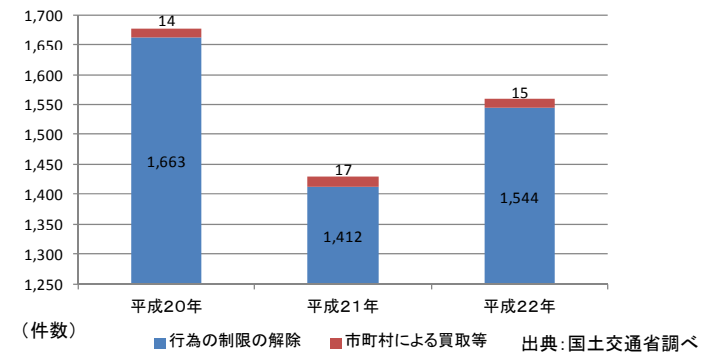
※「宅地化農地」とは、生産緑地以外の市街化区域内農地である。

出典 宅地化農地：総務省「固定資産の価格等の概要調書」
生産緑地：国土交通省調べ

○農業従事者の高齢化



○生産緑地の買取りの申出及び行為の制限の解除



第4 都市農地の減少（2）

○農地における行為制限と課税の関係

	三大都市圏特定市の市街化区域内農地	一般市町村の市街化区域内農地	一般農地
区分	生産緑地以外 (宅地化農地)	生産緑地 (保全農地)	生産緑地以外
都市計画制限	特になし	30年間 建築制限	特になし
農地転用の制限	原則 自由 (届出制) ※農業振興施策の大半は対象外		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	宅地並み評価 宅地並み課税	農地評価 農地課税	宅地並み評価 農地に準じた課税
相続税の納税猶予	納税猶予なし	納税猶予あり 終身営農で 免除	納税猶予あり 20年 営農で免除 ※農業経営基盤強化促進法に基づく賃借の場合、農地利用の終身継続を条件に納税猶予を適用

※「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

○生産緑地地区制度の概要

1. 目的

都市における農地等の適正な保全を図ることにより、農林漁業との調整を図りつつ、良好な都市環境の形成に資する。



2. 概要

1) 生産緑地地区の指定(生産緑地法第3条)
市町村は、市街化区域内の農地等で、次に掲げる条件に該当する一団のものの区域について都市計画に生産緑地地区を定めることができる。

- a) 良好な生活環境の確保に相当の効果があり、かつ、公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているもの
- b) 500㎡以上の規模の区域
- c) 農林漁業の継続が可能な条件を備えていると認められるもの

2) 行為の制限(生産緑地法第8条)

以下の行為については、市町村長の許可を受けなければならない。市町村長は当該生産緑地地区において農林漁業を営むために必要となるものの設置又は管理に係る行為で生活環境の悪化をもたらすおそれがないと認めるものに限り許可をすることができる。

- a) 建築物その他の工作物の新築、改築または増築
- b) 宅地の造成、土石の採取その他の土地の形質の変更
- c) 水面の埋立てまたは干拓

3) 土地の買取りの申出(生産緑地法第10条)

生産緑地の所有者は、農林漁業の主たる従事者が死亡等の理由により従事することができなくなった場合、または生産緑地として告示された日から30年が経過した場合には市町村長に買取りを申し出ることができる。

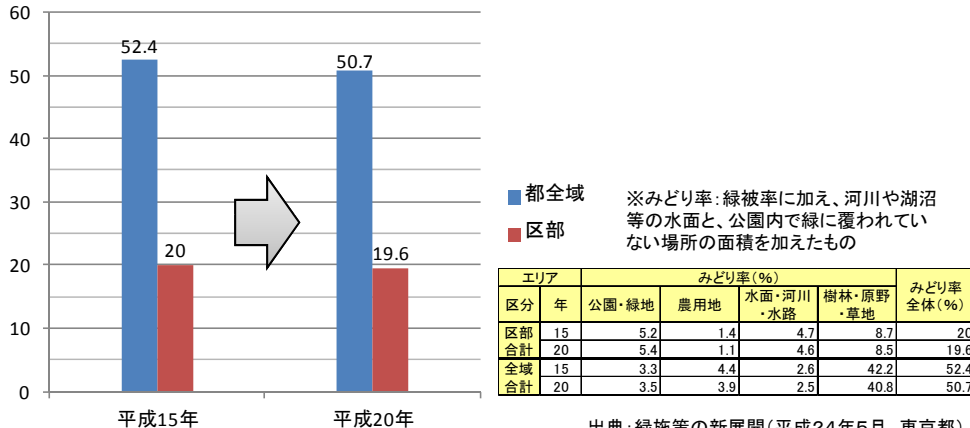
4) 行為の制限の解除(生産緑地法第14条)

法第10条に基づく買取り申出があり、申出の日から3月以内に生産緑地の所有権の移転が行われなかったときは、行為の制限が解除される。

第4 大都市中心部等の緑の絶対量不足

○都心部における緑の量の不足

【東京都における用途別のみどり率※の経年変化】
(平成15年⇒平成20年)



出典: 緑施策の新展開(平成24年5月、東京都)

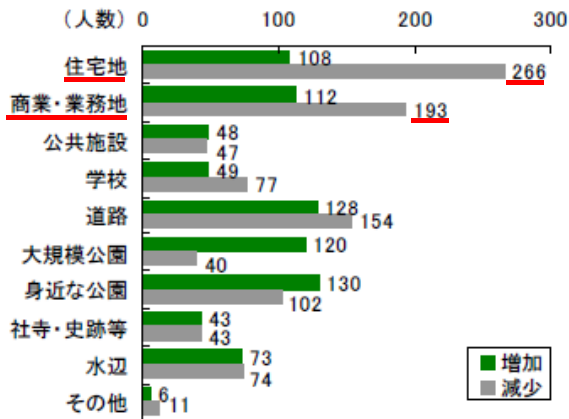
○緑化地域制度(都市緑地法第34条)

緑が不足している市街地などにおいて、市町村が緑化地域を都市計画に定めることにより、敷地面積の一定割合以上の緑化を義務付けることができる制度。

- 対象区域 : 用途地域が指定されている区域内で、良好な都市環境の形成必要な緑地が不足している地域
- 規制の対象 : 敷地面積が1,000㎡以上(条例で300㎡まで引き下げ可能)の建物の新築・増築
- 規制の内容 : 建築敷地の緑化率を、都市計画に定める緑化率の最低限度以上とすることを義務付け

* 都市計画に定める緑化率の最低限度の上限 : 原則、「敷地面積の25%」又は「1 - (建ぺい率 + 10%)」のうち小さい数値

【港区民が過去10年間で緑が増えたと感じる場所、減ったと感じる場所】



過去10年間で緑が増減した場所(複数回答)

出典: 港区緑と水の総合計画(平成23年3月)

・「住宅地」、「商業・業務地」は、緑が減ったと感じる区民が多い。

■緑化地域指定状況(平成23年3月31日現在)

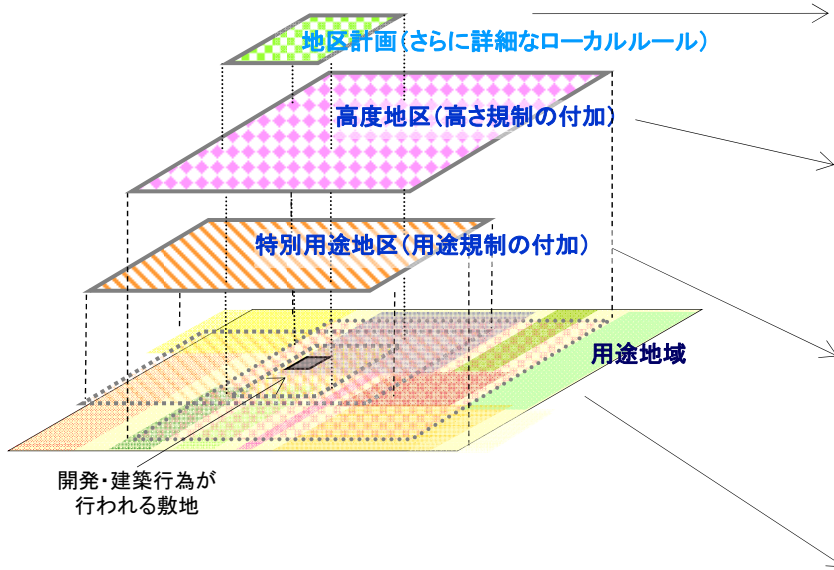
3地区(名古屋市・横浜市・世田谷区)、<約60,425ha>

第4 都市計画の透明性、適正性等（1）

規制制度の重ね合わせによって必要な土地利用規制を実現



土地利用規制の内容をすべて理解することが難しい



○複層的に定められている都市計画（例）

	用途	容積	高さ	敷地面積
地区計画 (再開発促進区)	事務所、店舗、飲食店、博物館、展示場等以外の禁止	600%以下	160m以下	5,000m ² 以上
高度地区			20m以下 (但し、住宅系の建築物に限る)	
特別用途地区	火薬類の製造等の事業を営む工場や住宅等の禁止			
用途地域 (工業地域)	学校、病院、大規模商業施設等の禁止	200%以下		

第4 都市計画の透明性、適正性等 (2)

○戦略的環境アセスメントと都市計画特例 (環境影響評価法改正)

