

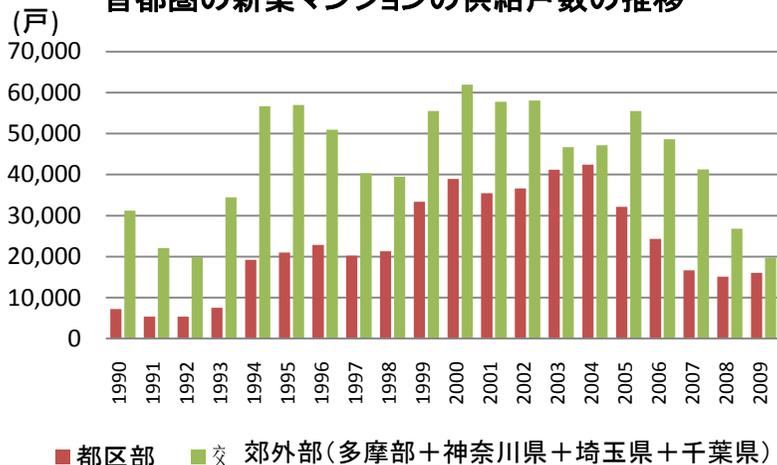
**第7回都市計画制度小委員会
参考資料**

目次

1. 首都圏の住宅の立地の傾向
2. 年収の5倍で戸建て住宅が購入可能な地域
3. 東京の業務ビル市況
4. 店舗、工場、倉庫等の新規立地の大型化傾向
5. 医療施設の立地動向①
6. 医療施設の立地動向②
7. 都市計画区域外における開発(地方都市S市)
8. 広域物流施設等の戦略的立地の動き(埼玉県の場合)
9. 線引き廃止都市計画区域の状況
(香川県高松市周辺、線引き廃止前)
10. 線引き廃止都市計画区域の状況
(香川県高松市周辺、線引き廃止後①)
11. 線引き廃止都市計画区域の状況
(香川県高松市周辺、線引き廃止後②)
12. まちづくり3法改正の概要
13. 社会福祉施設等の立地
14. 準都市計画区域の概要
15. 準都市計画区域の事例(福岡県27区域)
16. 独自の条例による土地利用規制の事例
(兵庫県篠山市まちづくり条例)
17. 独自の条例による土地利用規制の事例
(長野県松川村まちづくり条例)
18. 開発行為に係る紛争①
19. 開発行為に係る紛争②
20. 外部不経済をもたらす土地利用①
21. 外部不経済をもたらす土地利用②
22. 市町村合併を契機として都市計画区域を再編した事例(宮城県)
23. 広域化への対応として都市計画区域を再編した事例(大阪府)
24. 市町村合併を契機に都市計画区域の再編を目指している事例(群馬県伊勢崎市)
25. 市町村合併に伴い線引きを廃止した事例(沖縄県南城市)
26. 1つの市内に複数の都市計画区域が併存している事例
27. 農業振興地域制度及び都市計画制度による土地利用区分
28. 集落地域整備法による整備事例
(兵庫県姫路市香寺(こうでら)地域)
29. 線引き制度の概要
30. 線引き都市計画区域内人口の推移
31. 区域別着工建築物の床面積の推移
32. 区域別住宅総数の推移
33. 都市計画法第34条11号条例について
34. 人口フレーム方式の概要
35. 農林漁業者等による農林漁業の六次産業化の促進に関する法律案
36. 開発許可制度の概要
37. まちづくり3法改正による開発許可制度の見直し
38. 工事中断による影響
39. 都市計画区域の指定パターンの変遷

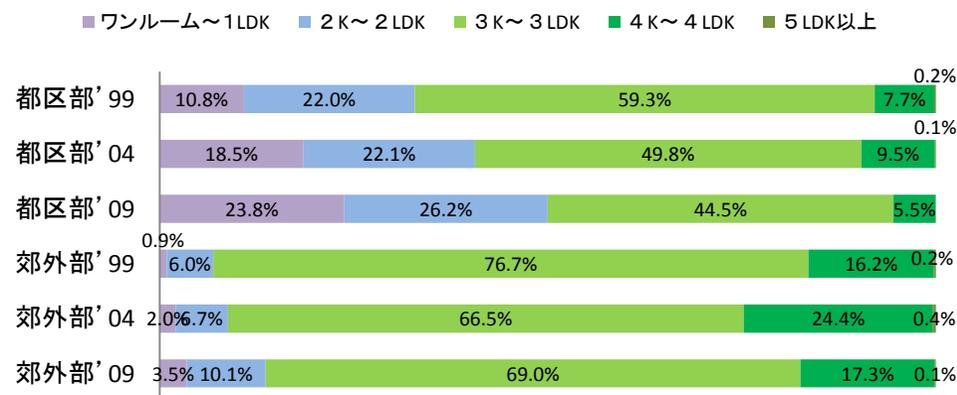
- 首都圏の新築マンションは、'99年頃から都区部でも大量に供給され都心居住が進んだが、近年は大幅に減少している。
- 都区部では、3LDKタイプも半数程度供給されているが、ワンルーム～1LDKタイプの投資用マンションも多い。価格は5,000万円以上が中心で、一般勤労者世帯には高額である。一方、郊外部(多摩部と周辺3県)では、3LDKタイプが大半で、価格は3,000万～4,000万円以下が中心となっている。
- 戸建て住宅(中古を含む。)は、20km圏までは、平均約4,500万円と高額であるが、40km圏では、平均約3,000万円以下まで下がってきている。

首都圏の新築マンションの供給戸数の推移



出典：(株)不動産経済研究所「首都圏マンション市場動向」

首都圏の新築マンションの地域別住戸タイプ分布の推移

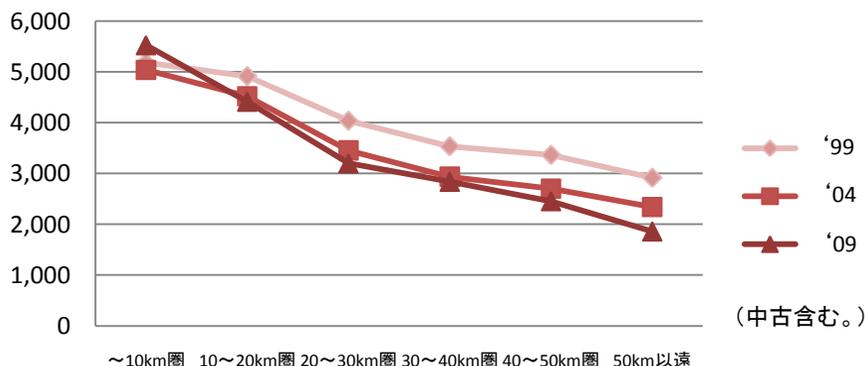


首都圏の新築マンションの地域別価格帯分布の推移



出典：(株)不動産経済研究所「首都圏マンション市場動向」

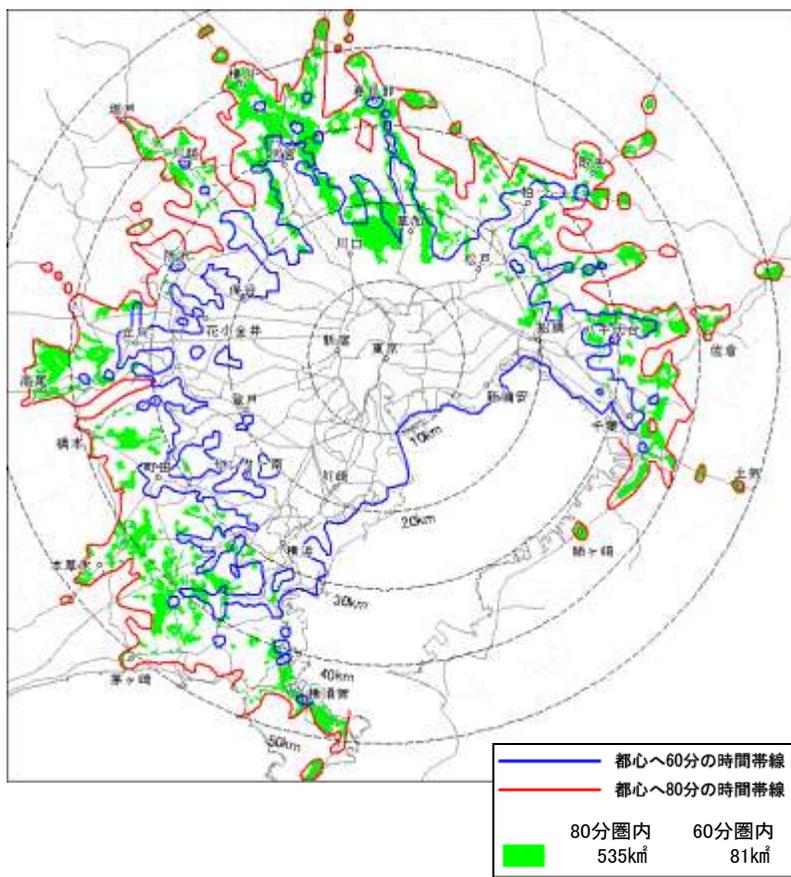
首都圏の戸建て住宅の距離圏別成約件数の平均価格



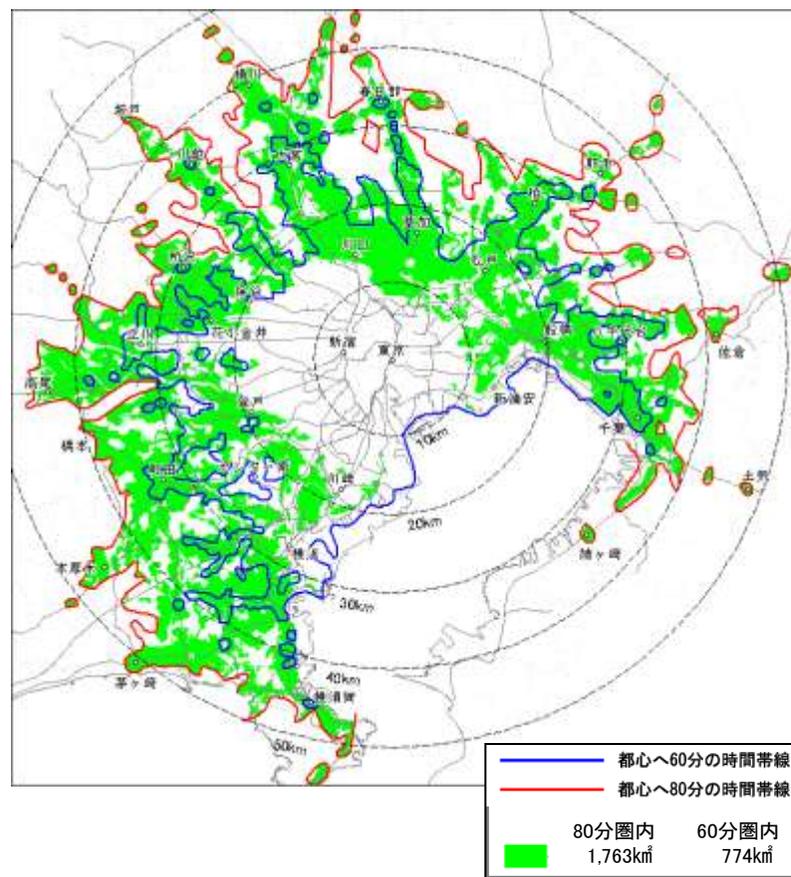
出典：(財)東日本不動産流通機構「東日本レインズ年報マーケットウォッチ2010」

- 首都圏において年収の5倍で戸建て住宅が購入可能な地域の面積は大幅に増加している。

■ 年収の5倍で戸建て住宅が購入可能な地域(平成3年)



■ 年収の5倍で戸建て住宅が購入可能な地域(平成15年)

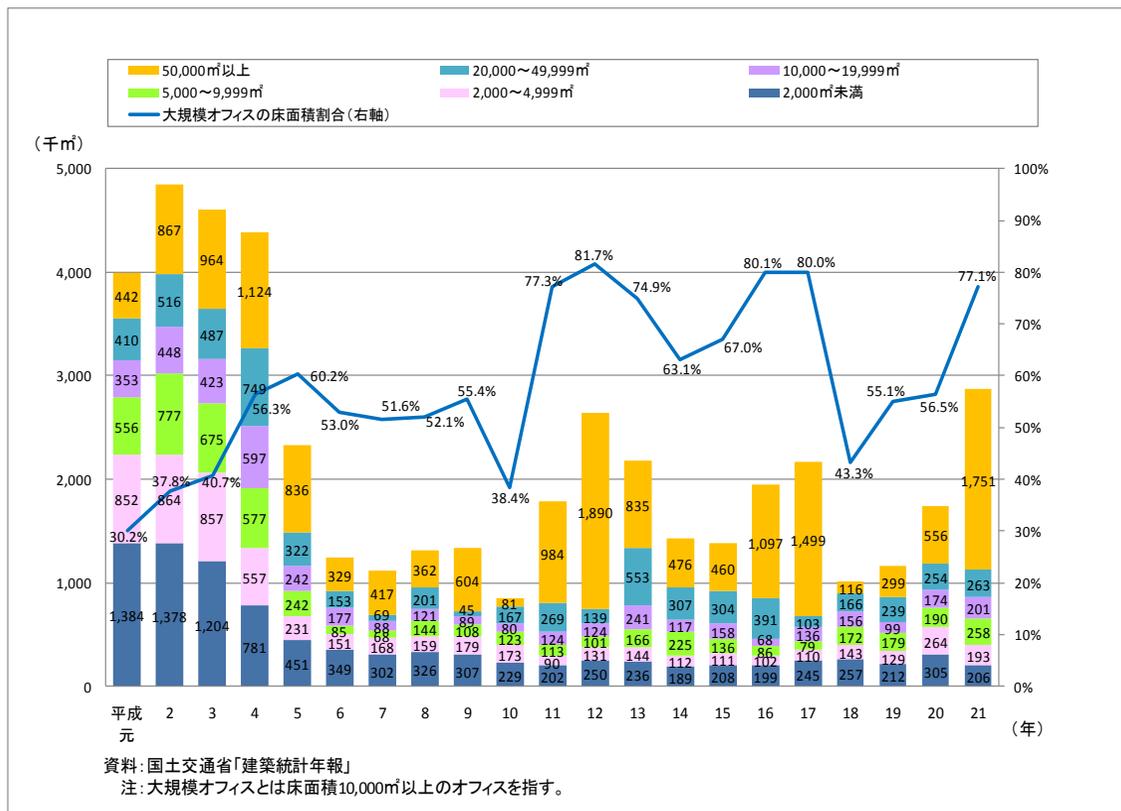


出典: 東急不動産(株)資料

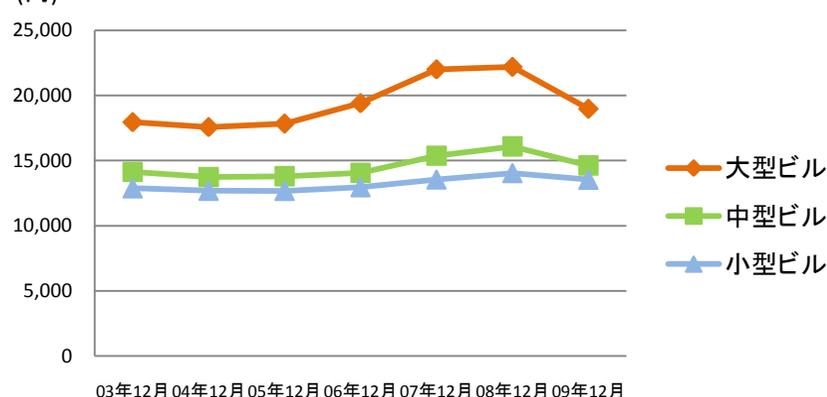
注: 地価水準より算出した土地の価格及び戸建て住宅の合計価格(地価水準の高い地域では築後10年程度経過した中古住宅を想定)の合計が総務省「家計調査(H3においては貯蓄動向調査)」における京浜地区の勤労者世帯の平均年収の5倍以内に収まると想定される地域を示したもの。

- 新規のオフィスビルにおける、大規模オフィスビルの占める割合は、年による変動はあるものの、平成11年以降は高位で推移している。
- 東京ビジネス地区(都心5区)のオフィスビルの平均賃料は大型ビルと中小型ビルでかなり水準が異なり、マーケットが大型ビルと中小ビルに分化していると考えられる。

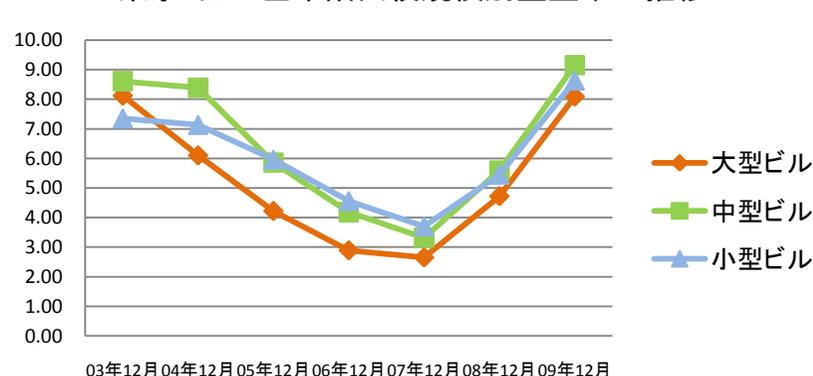
オフィスビルの規模別着工床面積の推移



東京5区の基準階面積規模別平均賃料の推移



東京5区の基準階面積規模別空室率の推移

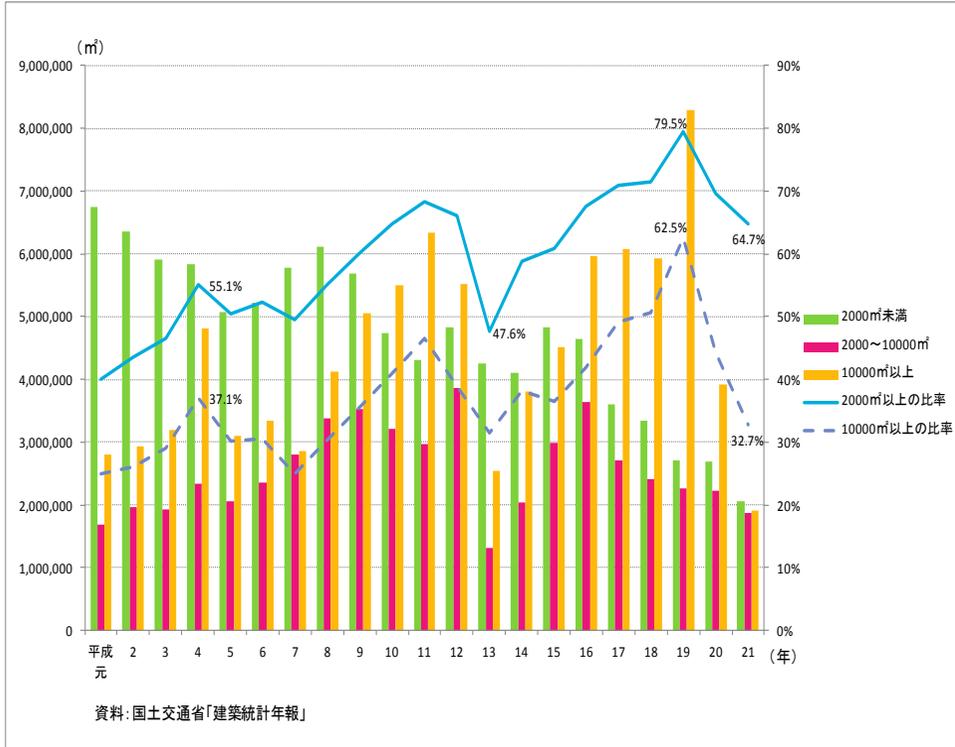


資料: 三鬼商事株式会社「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況2010年1月」より国土交通省作成
 大型ビル: 基準階面積100坪以上のビル 2,637棟
 中型ビル: 基準階面積50坪以上100坪未満のビル 3,104棟
 小型ビル: 基準階面積50坪未満のビル 8,158棟

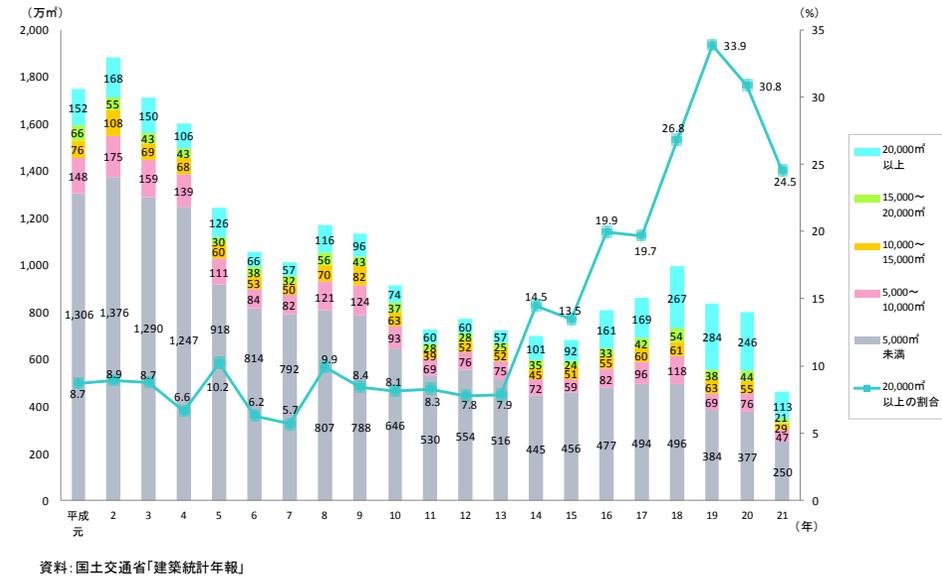
4. 店舗、工場、倉庫等の新規立地の大型化傾向

- 新規に着工した店舗、倉庫における大規模な物件の割合や工場立地における平均面積規模は、変動はあるものの、概して高まっており、大型化傾向にある。

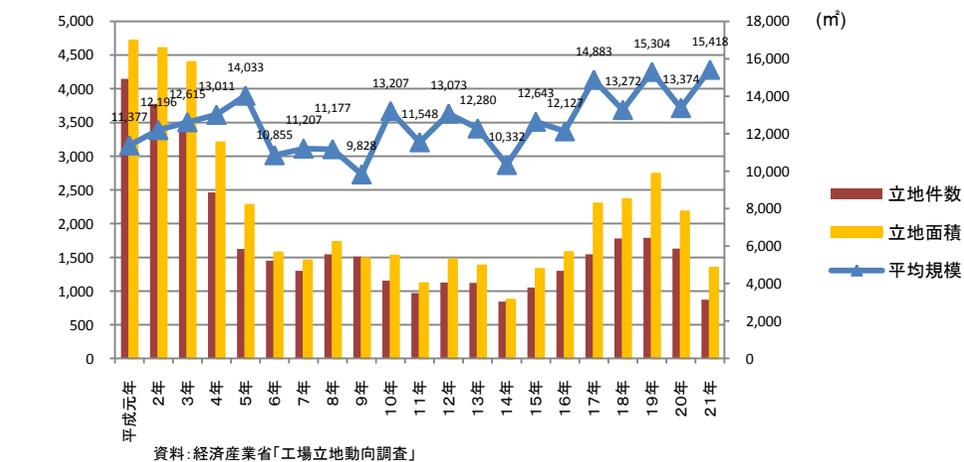
店舗の規模別着工面積の推移



倉庫の規模別着工床面積の推移



工場立地件数・面積の推移



5. 医療施設の立地動向①

1985-2005年度(開発許可の適用前)

- 公的医療機関は移転傾向が高い。
- 中心市街地から中心市街地外への移転は立地状況に関わらず、郊外へ移転する傾向が高い。

開設主体別一般病院数

開設主体	総数	病院数(%)	
		グループ合計	100床以上の総数
A	国	1397	299(7)
	地方公共団体		714(16)
	公的医療機関		384(9)
B	医療法人等	3052	3052(69)
総数		4449	

平成14年医療施設調査より作成

一般病院(精神病院を除く。)8116のうち100床以上の病院は4449。病院計画総覧(1985～2005年度版)によると、このうち**約354(8%)の病院が移転を計画し、222(5%)が移転**

100床以上の病院移転の推移

移転年次	累計(%)	
グループ	A	B
移転数	180(81)	42(19)
移転数計	222	

[凡例] A: 国、地方公共団体立、日赤や社会保険関連団体等の公的医療機関
B: 医療法人等の民間病院

開設主体別に病院移転状況を見ると、**国、地方公共団体、公的医療機関が設立した病院180の移転は全体222の内81%**

病院の移転先傾向

移転前		用途地域内						用途地域外				グループ別計	移転前計		
		中心市街地		中心市街地周辺部		郊外1		市街化調整区域		白地地域				都市計画区域外	
		A	B	A	B	A	B	A	B	A	B			A	B
用途地域内	中心市街地	A	13	19	17	14	14	1	78	92					
		B	7	3	1	1	1	14							
	中心市街地周辺部	A	2	22	13	8	8	0	53	64					
		B	1	6	0	3	1	0	11						
グループ別計		15	8	41	9	30	1	22	4	22	2	1	1	156	
移転後計		23		50		31		26		24		2			

注: ①中心市街地活性化基本計画を未策定の市町村は中心商業地を中心市街地とする。

②移転前、移転後の病院の立地場所は行政担当者のアンケート回答による。

[凡例] A: 国、地方公共団体立、日赤や社会保険関連団体等の公的医療機関

B: 医療法人等の民間病院

病院移転先の傾向を見ると、**中心市街地から中心市街地外への移転が72(全体92の内78%)と病院の郊外化が顕著**。中心市街地周辺部等においても移転が33(全体64の内52%)と同様の傾向が見られることから、**病院は立地状況に関わらず、郊外へ移転する傾向が高い**

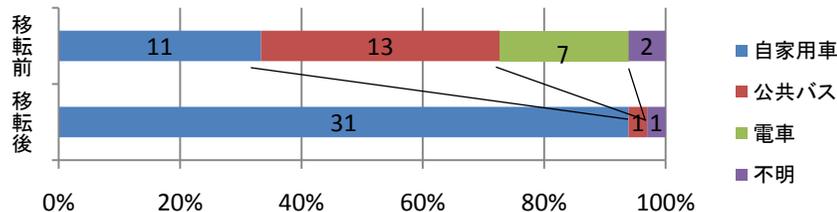
- 公的医療機関の移転要因としては、駐車場不足、敷地不足・狭隘化によるところが大きい。
- 郊外移転後は車以外でのアクセスが困難となり、跡地の用途によって中心市街地の衰退が認識されている。

病床規模別に見た移転要因の選択率(%)

移転要因	病床数(床)					全体
	100~200	200~300	300~400	400~500	500~	
駐車場不足	66.7	84.2	88.2	100.0	100.0	81.6
敷地不足・狭隘化	56.4	78.9	76.5	80.0	84.6	70.4
ベッド数附則	83.3	44.4	33.3	33.3	55.6	51.5
診療科目増設	56.4	57.9	35.3	40.0	38.5	49.0
高度医療需要への対応	66.7	68.4	64.7	100.0	76.9	71.4
患者サービスの向上	69.2	68.4	88.2	90.0	69.2	74.5
付帯施設の併設・複合化	41.0	15.8	17.6	10.0	0.0	23.5
全体(総数)	39.8(38)	19.4(19)	17.3(17)	10.2(10)	13.3(13)	100(98)

病床規模別に見た施移転を計画した要因の選択率を見ると、**駐車場不足、敷地不足・狭隘化といった施設規模が要因**であるものは、病床規模に関わらず非常に高い選択率を示している。

移転後のアクセス



アンケート結果によると、**移転後の病院へのアクセスはほぼ車のみ**。車を持たない来院者が病院へアクセスしづらくなることを施設移転のデメリットとする回答は60.6%あるが、一方で移転先用地の選定理由として道路整備状況の良さ12(全体33の内36.4%)の病院が挙げている。

病院の郊外移転に伴う中心市街地への影響

中心市街地への影響 (評価内容)	総合 中心市街地 の衰退	項目別				
		周辺商店 の衰退	来街必然性 の低下	交流の場・ 機会の減少	居住人口 の減少	大規模敷地 が利用可能
跡地用途						
更地(4)	3.25	4.25	3.25	2.50	3.00	3.50
医療・福祉・保険施設(5)	1.60	1.60	1.60	1.40	1.00	2.60
駐車場(8)	1.63	2.00	2.13	1.75	1.50	2.38
公共公益施設(6)	2.33	3.17	2.33	2.00	2.17	2.67
公園・緑地・広場(4)	3.00	3.50	3.25	2.50	1.00	3.25
その他(3)	3.00	2.00	3.33	2.00	2.67	3.33
全体平均(30)	2.30	2.67	2.50	1.97	1.80	2.83

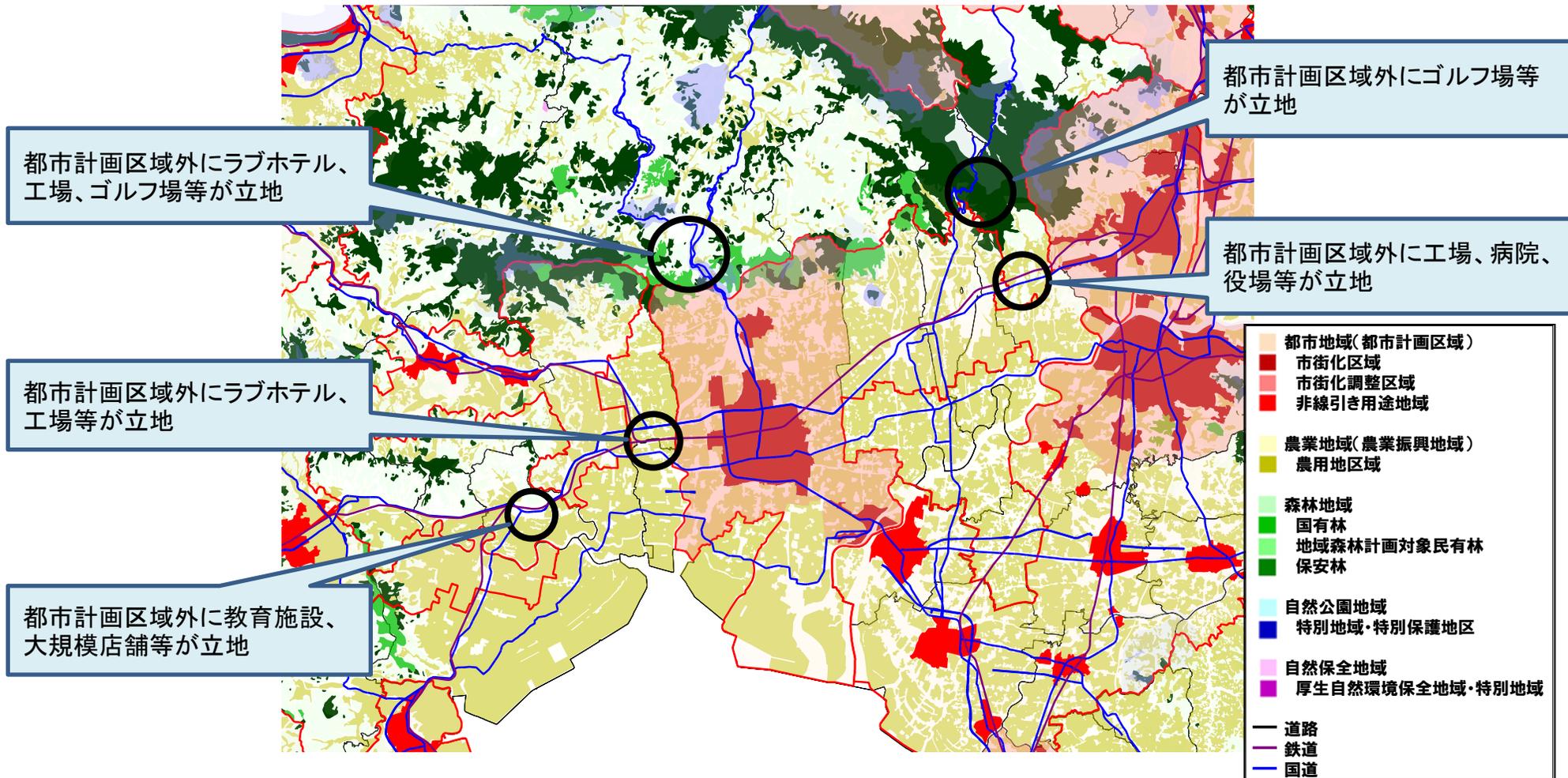
病院の郊外移転に伴い中心市街地への影響を行政がいかに捉えているかを全体平均でみると、**周辺商業の衰退、来街必然性の低下**といった影響は一定程度認識されている。

一方、交流の場・機会の現象による評価は小さい。そして**中心市街地へのマイナスの影響以上に移転跡地が大規模敷地として利用可能になったことがプラスの影響として評価が高い**。

7. 都市計画区域外における開発(地方都市S市)

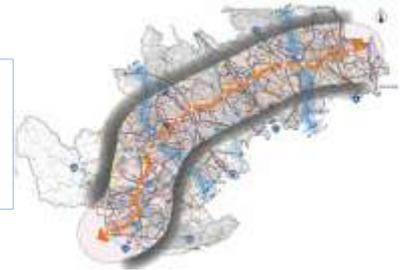
- 都市計画区域外の主要幹線道路沿いを中心に、ゴルフ場、病院、工場、ラブホテル、コンビニ等の開発が見られる。

■都市計画区域外における開発の場所と内容



■背景・目的

圏央道開通(平成24年度目標)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>

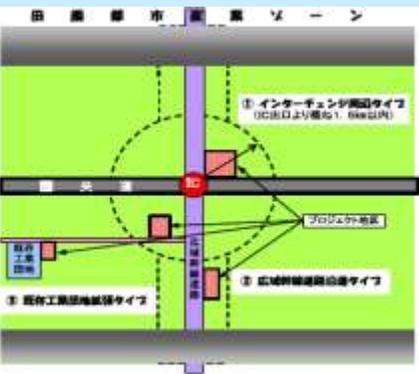
市街化区域編入を基本とし、地区計画の積極的な活用による計画的な開発誘導のため、「先導モデル地区」において県が広域的に誘導・支援

- 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



※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]

※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

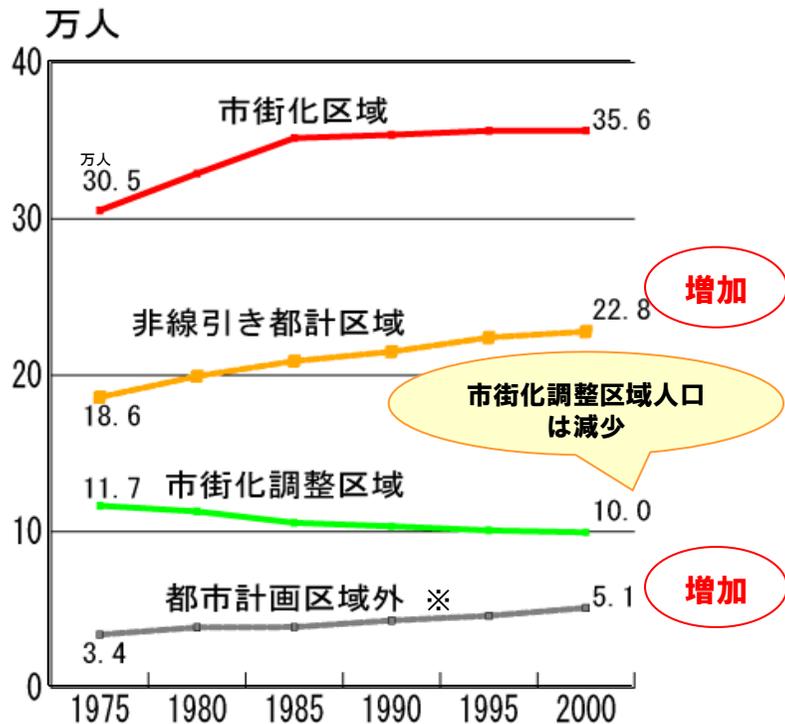


埼玉県の景観計画区域

- : 一般課題対応区域
- : 特定課題対応区域

- 線引き廃止以前より、高松市周辺地域では地形が平坦であり、沿岸部での都市形成から拠点都市を中心とした内陸部へと市街地が拡大、広く人口が分散。(地価は都心中心からの距離により分布。)
- 昭和46年の線引き後、市街化区域で人口微増、市街化調整区域で人口減少であったところ、都市計画区域外や周辺市町で人口が増加しつづけ、高松市、丸亀市、坂出市議会をはじめとする地元からの強い要望もあり、平成16年に線引きを廃止。

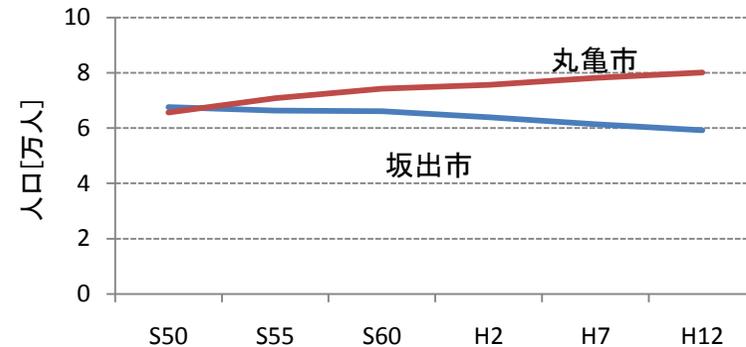
■高松市周辺市町の線引き廃止前の区域別人口推移



※ 高松市、丸亀市、香南町の都市計画区域外人口

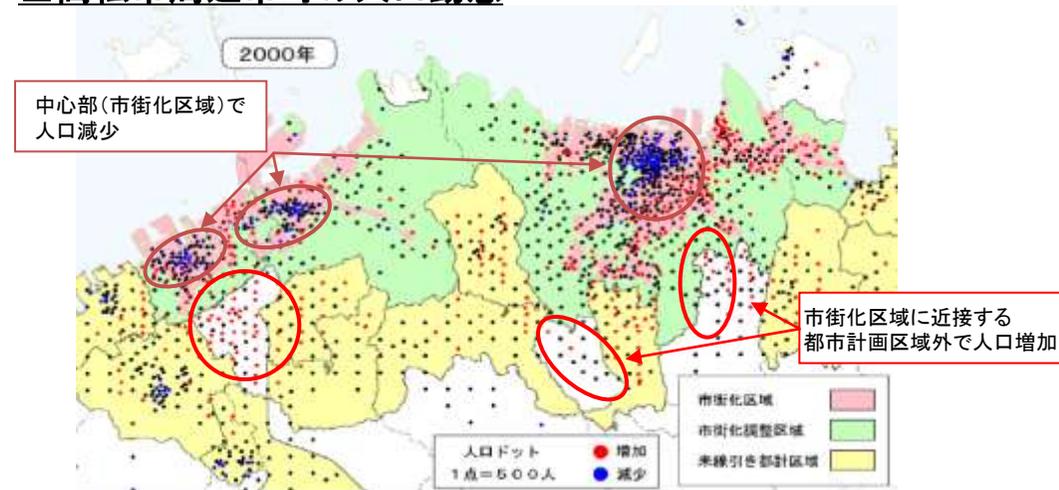
出典: 香川県資料

■坂出市・丸亀市の人口推移



出典: 国勢調査

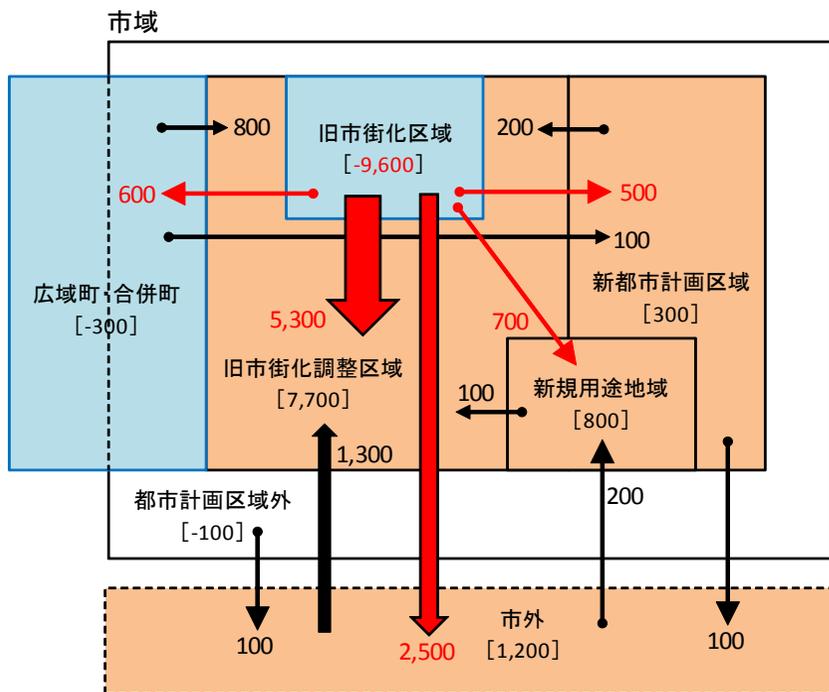
■高松市周辺市町の人口動態



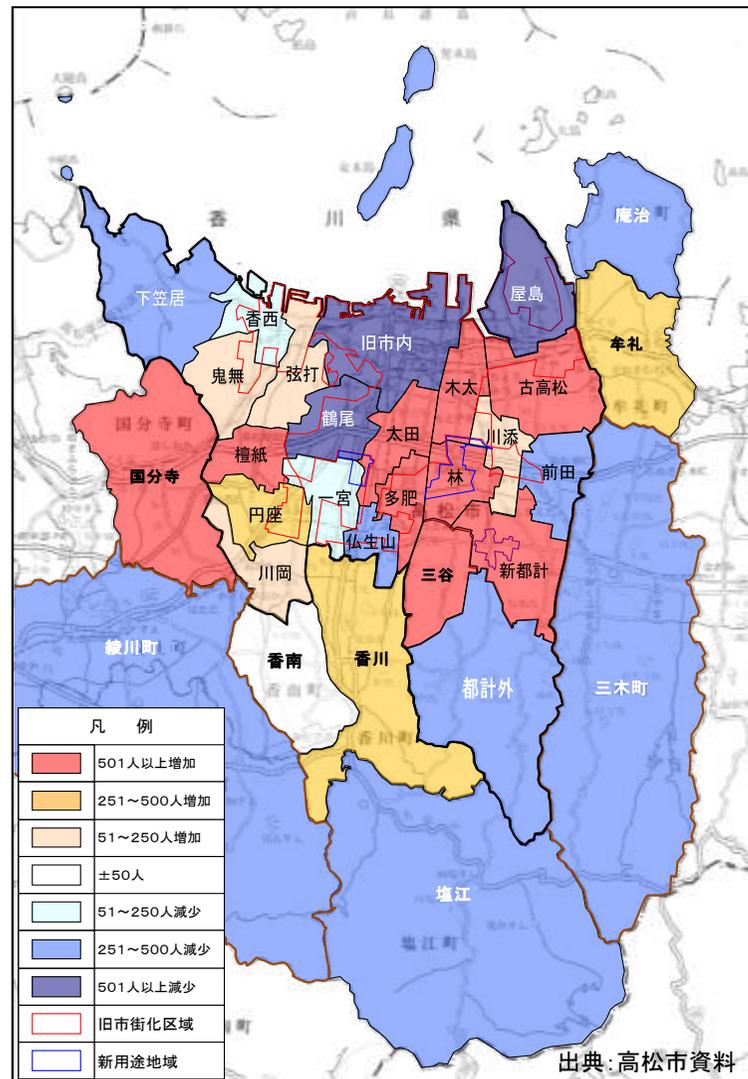
出典: 香川県資料より国土交通省作成

- 平成16年の線引き廃止後、都市計画区域外の人口が減少に転じ、旧市街化調整区域の人口が急激に増加。
- 一方、旧市街化区域の人口は引き続き減少しており、その大半は旧市街化調整区域に流出。

■高松市旧区域別の人口動態(平成16年～平成21年)



■高松市各地区における人口動態(H16とH21の比較)



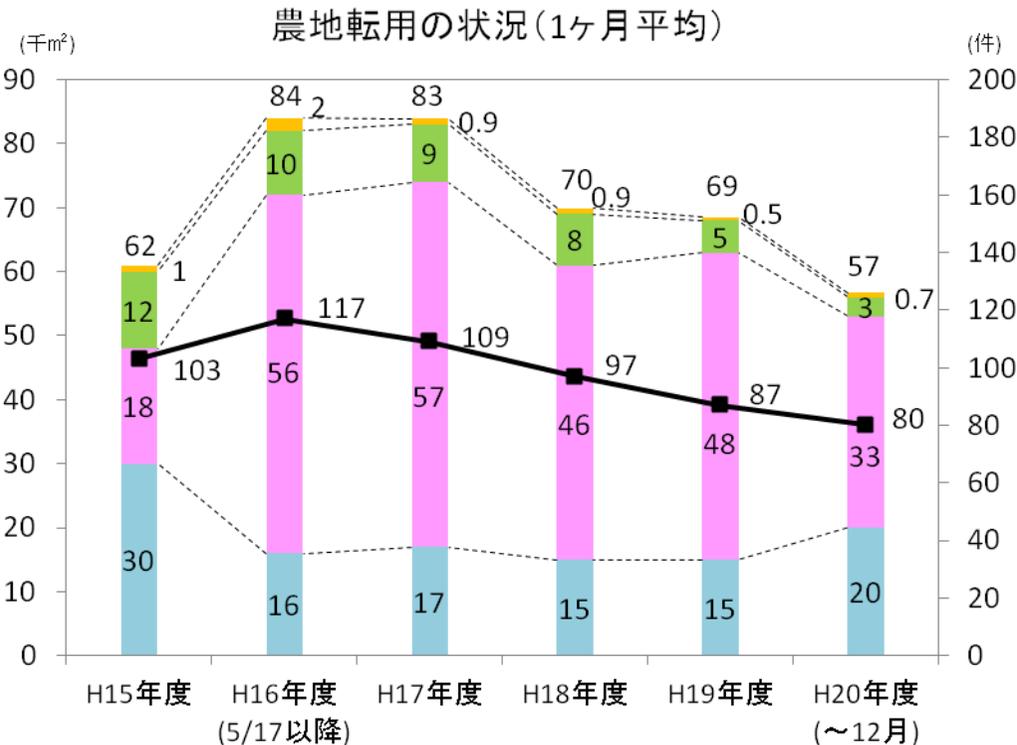
- 旧市街化区域 : 線引き廃止前の旧高松市の市街化区域であった区域のこと
- 旧市街化調整区域 : 線引き廃止前の旧高松市の市街化調整区域であった区域のこと
- 新都市計画区域 : 平成16年5月17日施行の「高松広域都市計画区域」の再編の際、それまで都市計画区域外であった旧高松市の一部のこと
- 新規用途地域 : 線引き廃止後に用途指定を行った地区のこと
- 広域町・合併町 : 高松市に合併した周辺6町と広域都市計画区域を構成する三木町、綾川町
- 都市計画区域外 : 旧高松市の内、都市計画区域に入っていない区域のこと

資料:高松市資料より国土交通省作成

出典:高松市資料

- 平成16年の線引き廃止後、旧市街化調整区域における農地転用面積が大幅に増加。
- 農地転用の大半が用途地域外の白地地域において行われている。

■農地転用(面積・件数の推移)



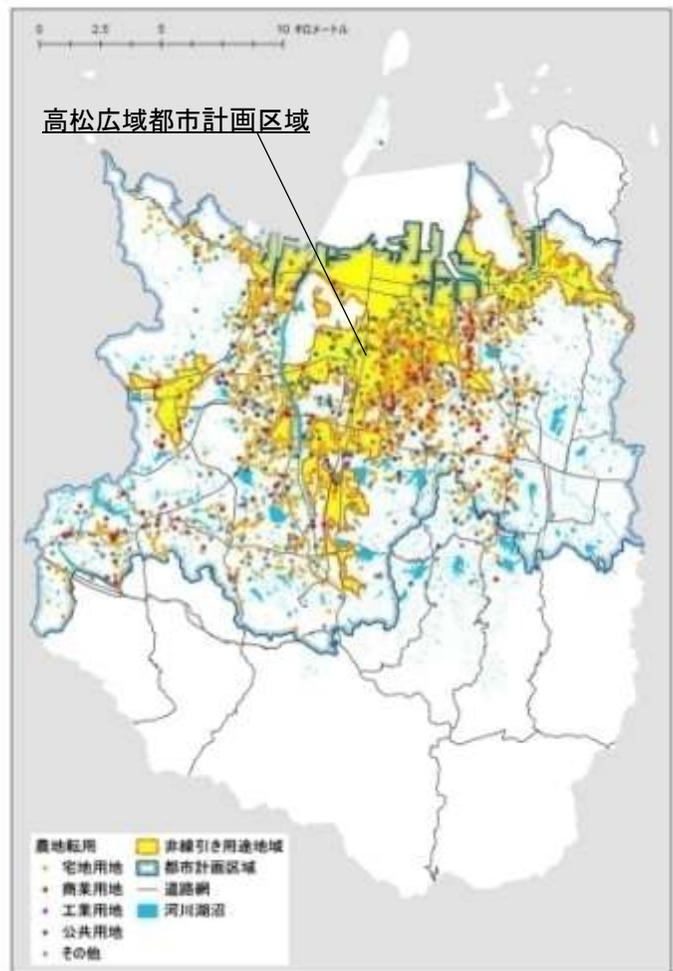
■ 3市2町(都計外) ■ 3市2町(都計区域編入地域)
■ 3市2町(旧調整区域) ■ 3市2町(旧市街化区域)
■ 件数

※3市2町:平成17年1月時点の高松市、丸亀市、坂出市、牟礼町、宇多津町

資料:香川県資料より国土交通省作成

■農地転用箇所の分布状況

- 平成16年から平成18年までの間に行われた農地転用のうち73.3% (件数ベース)が用途地域外の白地地域で行われている。



資料:香川県 農地転用GISデータより国土交通省作成

■まちづくり3法改正の概要

広域にわたり都市構造やインフラに大きな影響を与える**大規模集客施設**の立地に当たっては、都市計画手続を経ることとし、**地域の判断**を反映した適切な立地を確保する。



◆地域の判断を要することとするための改正

1. **大規模集客施設に係る用途地域等における立地制限の強化**
2. 開発許可制度の見直し
3. **準都市計画区域制度の拡充**

◆柔軟で機動的な地域の判断を可能とするための改正

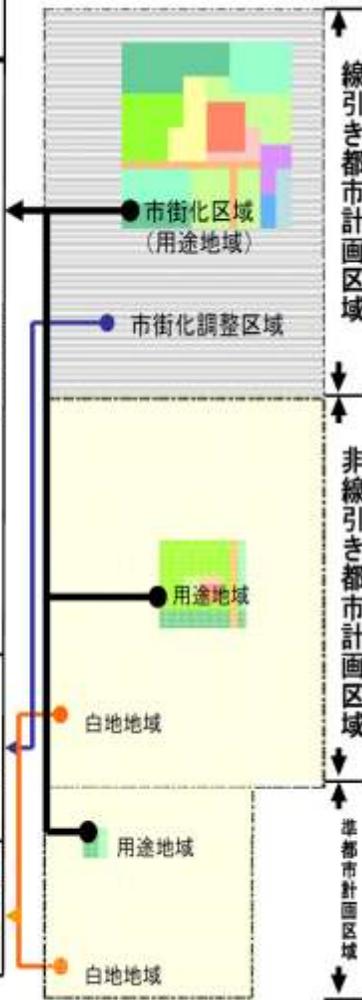
1. **用途を緩和する地区計画制度の創設**
2. 都市計画手続の円滑化(都市計画提案権者の範囲の拡大)

◆広域的調整手続の円滑化のための改正

都道府県知事が市町村の都市計画決定等に対する協議同意を行う際に、関係市町村から意見を聴取できることとする。

■大規模集客施設の立地規制の強化

現行(店舗)		改正後	
用途地域	50㎡超不可	第一種低層住居専用地域	同左
	150㎡超不可	第二種低層住居専用地域	
	500㎡超不可	第一種中高層住居専用地域	
	1,500㎡超不可	第二種中高層住居専用地域	
	3,000㎡超不可	第一種住居地域	
制限なし	制限なし	第二種住居地域	大規模集客施設については、用途地域の変更又は用途を緩和する地区計画決定により立地可能
		準住居地域	
		工業地域	
		近隣商業地域	
		商業地域	
		準工業地域	
用途地域の変更又は地区計画(再開発等促進区)決定が必要	工業専用地域	同左	
原則不可 ただし、計画的 大規模開発 は許可 (病院、福祉施設、学校等は開発許可不要)	市街化調整区域	大規模開発も含め、原則不可 地区計画 を定めた場合、適合するものは許可 (病院、福祉施設、学校等も開発許可を必要とする。)	
制限なし	非線引き都市計画区域、準都市計画区域の白地地域	大規模集客施設については 用途地域の指定により立地可能 。また、非線引き都市計画区域では、用途を緩和する地区計画決定でも立地可能	



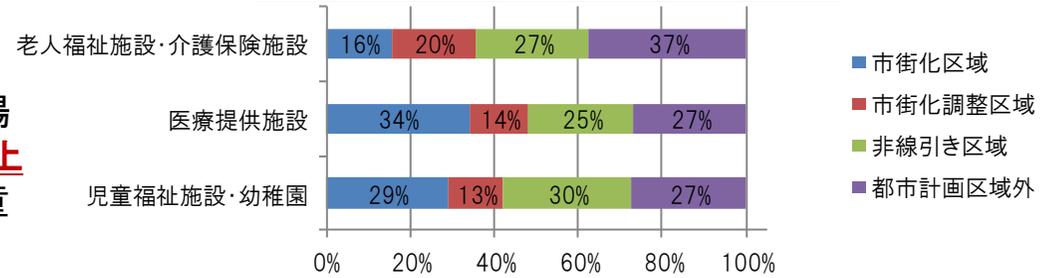
大規模集客施設: 床面積1万㎡超の店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場等。
 ※ 準工業地域では、特別用途地区を活用。特に地方都市においては、これを中活法の基本計画の国による認定の条件とすることを基本方針で明記。

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個所における「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

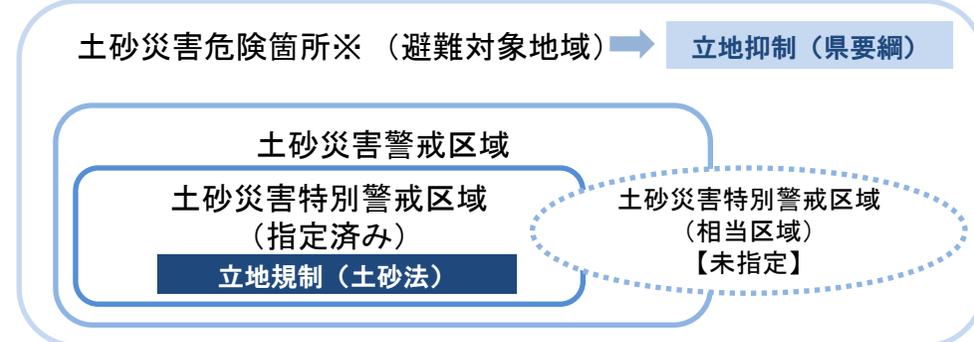
- ✓ 県調査や自己調査による「土砂災害特別警戒区域（特に危険な区域）」に該当しないことの確認
- ✓ 防災マニュアルの整備など防災対策の徹底
- ✓ 入所・入院施設に対する補助条件の設定

【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）

- 都市計画区域外における都市的な土地利用の拡大による用途の無秩序な混在や良好な景観の喪失が進行していることに対応するため、積極的な整備又は開発を行う必要はないものの、用途地域、風致地区等土地利用の整序のために必要な都市計画を定めることができる準都市計画区域制度を平成12年に創設。
- 平成18年のまちづくり3法の見直し時に、大規模集客施設の立地を規制するため、農地を含めて土地利用の整序又は環境の保全が必要な区域に広く指定できるよう拡充。

■準都市計画区域の概要

- 都市計画区域外のうち、相当数の建築物の建築等が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含み、かつ、そのまま土地利用を整序し、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あると認められる一定の区域を準都市計画区域として指定。
- 準都市計画区域を指定すると、用途地域、特別用途地域等8種類の都市計画の決定が可能となり、開発許可・建築確認の対象となる。
- 都市計画区域と異なり、都市施設や市街地開発事業に関する都市計画を定めることはできない。

(H12年創設、H18年拡充)

区域数：45区域／面積：76,238ha(H22.3.31現在)

■まち3法改正(H18年)における拡充

○改正前の制度

- 相当数の建築物の建築等が行われる蓋然性の高い地域にスポット的に指定(IC周辺、リゾートマンション等をイメージ)
- 指定権者は市町村
- 農用地区域等は、「準都市計画区域に含めるべきでない」旨の運用

農地等が転用されると、土地利用規制が適用されないことから、大規模店舗の立地を誘発

○制度改正の概要

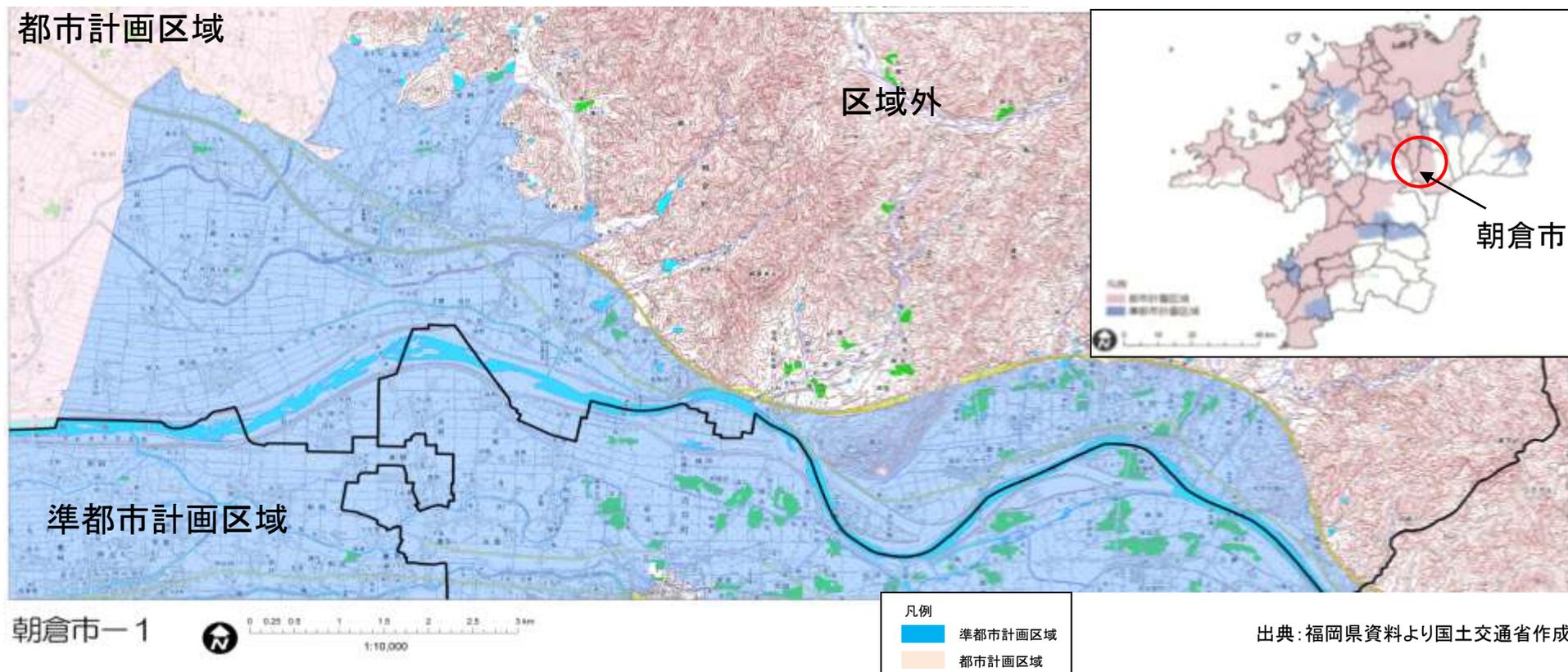
- 準都市計画区域は、農地を含め、土地利用の整序又は環境の保全が必要な区域に広く指定

→準都計区域内の白地地域においては大規模集客施設の立地を規制(床面積1万m²超は立地不可)

- 「広く指定」する観点から見直したことにより、指定権者を都道府県に変更
- 農振法等による規制と相まうことで、土地利用の整序がより効果的に実現されることから、農用地区域内等に存する農地と重複して差し支えない。
- 「環境の保全」の観点が変わったことから、緑地保全地域を追加

- 福岡県では、都市計画区域外における広域的な影響の大きい大規模集客施設の立地をコントロールするため、平野部を中心に広域的に準都市計画区域を指定。

指定権者	福岡県	指定理由	近年のモータリゼーションの進展等による「都市機能が拡散するまちづくり」から、少子高齢社会や環境に配慮した持続可能な都市づくりへの転換を図るため、「都市機能を集約するコンパクトなまちづくり」を推進。 その実現に向けて、都市計画区域外の区域について、土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講じ、都市的な土地利用が無秩序に進行することを防ぐために準都市計画区域を指定。
指定時期	H20年3月 H22年3月		
面積	56,961ha		



- ・篠山市では都市計画法に基づく開発許可(3,000m²以上)の対象とならない500m²以上の開発行為について、篠山市まちづくり条例において市長の許可を義務付けている。
- ・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、届出等を義務付けている。
- ・市の条例で義務付けられている許可手続きが、県の条例に基づき整備計画を定めた地区内においては届出制となるなど、市条例と県条例との間で連携を図っている。

■篠山市の基礎データ

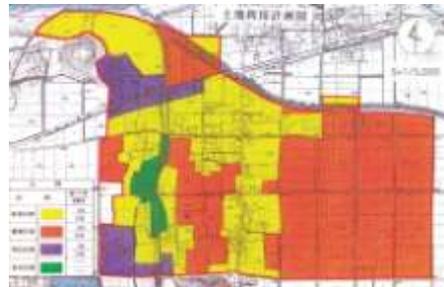
面積	人口 (H21)	人口増減率 (H16→H21)	都市計画区域	区域区分
377.61km ²	44,546人	-4.2%	一部	非線引き

出典:総務省 住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数

■篠山市まちづくり条例

- ・500m²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3,000m²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

■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 ² 以上)
2号区域(森を生かす区域)	協議・協定(1,000m ² 以上)
3号区域(さとの区域)	※篠山市・丹波市については、500m ² 以上
4号区域(まちの区域)	届出(1,000m ² 以上)
	※篠山市・丹波市については、500m ² 以上
2項区域(歴史的なまちの区域)	協議・協定(1,000m ² 以上)
	※篠山市・丹波市については、500m ² 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。

- 松川村では、独自のゾーニングを行うとともに、各区域に立地可能な施設の用途を規定している。
- 開発行為等を行うにあたって、事前協議、説明会、承認等を義務付けている。

■松川村の基礎データ

面積	人口 (H21)	人口増減率 (H16→H21)	都市計画区域	区域区分
47.08km ²	10,057人	+0.4%	一部	非線引き

出典:総務省 住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数

■対象

- 開発行為(500m²を超えるもの)
- 建築物の建築(高さが10m以上または3階建以上、延べ床面積が100m²以上、など)
- 地下水開発(深さ15m以上削井するもの、ケーシングの径が100mmを超えるもの、など)
- 屋外広告物(表示面積が10m²を超えるもの) など

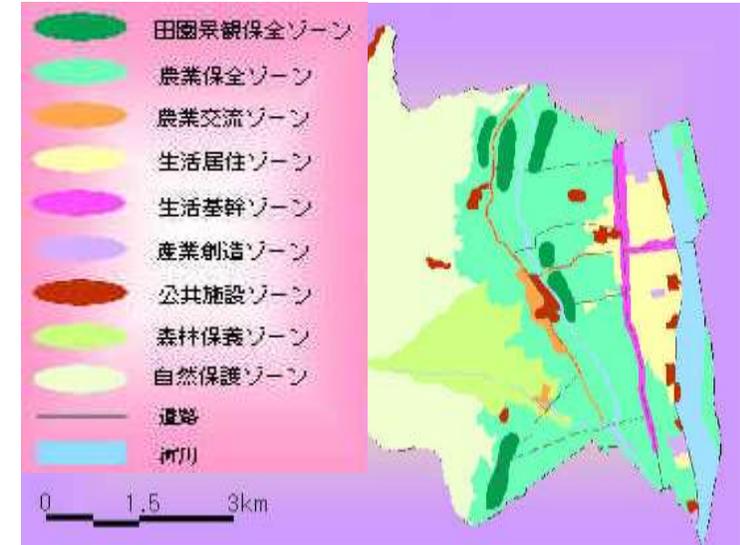
■手続き

次に掲げる手続きを事業者が義務付けており、行わない場合には工事に着手することができない

- 村長への開発事業事前協議
- 近隣関係者に対する説明会、協議
- 村長による開発事業の承認 など

■ゾーニング

松川村全域を9つの区域でゾーニングしている。



出典:松川村 土地利用調整基本計画

■用途について

各区域に、立地可能な施設(○)、地区説明会を行って地区及び村の同意を得れば立地できる施設(△)、立地できない施設(×)を規定している。

施設区分		ゾーン名							
大区分	小区分	田園景観保全	農業保全	農業交流	生活居住	生活基幹	産業創造	森林保護	自然保護
居住用施設	一般住宅	△	△	△	○	△	×	×	×
	アパート	×	×	×	○	×	×	×	×
商業施設	コンビニエンスストア	×	×	△	○	○	△	×	×
	一般小売店	△	△	△	○	○	△	×	×
工場	大規模工場	×	×	×	×	×	○	×	×

出典:松川村 土地利用調整基本計画より抜粋

18. 開発行為に係る紛争①

- 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、**近隣紛争等が増加**。
- 地方自治体において開発事業等に関して一定の指導・調整を行う仕組み(条例又は要綱)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の交通問題	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)

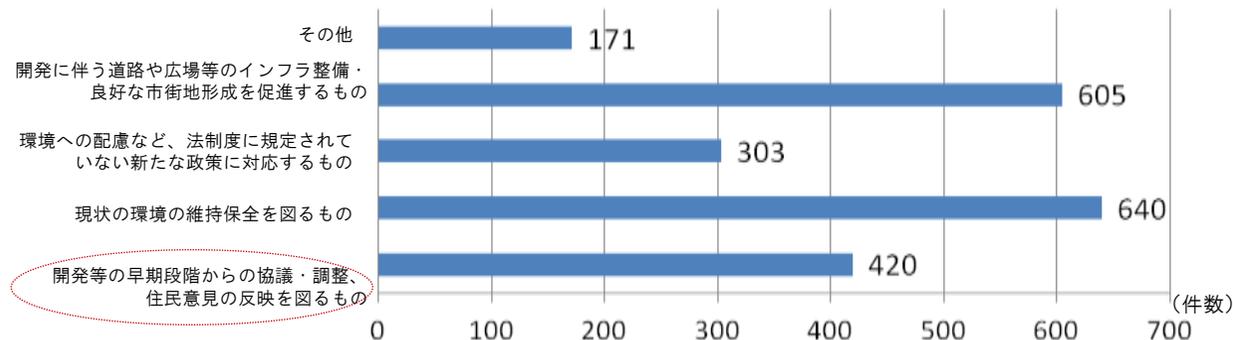
土地利用に関する条例・要綱等の制定状況

- 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

開発許可に係る処分の名宛人以外の第三者である周辺住民の原告適格を認めた判例

最高裁平成9年1月28日第三小法廷判決(開発許可処分取消訴訟)

- **がけ崩れのおそれが多い土地等を開発区域内に含む開発許可の取消訴訟につき、開発区域周辺住民の原告適格を一定の範囲で肯定**

【判決要旨】

- 都市計画法(平成4年法律第82号による改正前のもの)33条1項7号の趣旨・目的、同号が開発許可を通して保護しようとしている利益の内容・性質等に鑑みれば、同号は、**がけ崩れ等のおそれのない良好な都市環境の保持・形成を図るとともに、がけ崩れ等による被害が直接的に及ぶことが想定される開発区域内外の一定範囲の地域の住民の生命、身体の安全等を、個々人の個別的利益としても保護すべきものとする趣旨を含む**
- 開発区域内の土地が同号にいうがけ崩れのおそれが多い土地等に当たる場合には、**がけ崩れ等により直接的な被害を受けることが予想される範囲の地域に居住する者は、開発許可の取消訴訟の原告適格を有する**

※同様の判断をした判例

(横浜地裁平成11年4月28日判決、平成17年2月23日判決、平成17年10月19日判決等)

横浜地裁平成17年10月19日判決(開発許可処分取消等請求訴訟取消訴訟)

- **開発区域における溢水等による直接的な被害を受けることが予想される範囲の地域に居住する者について、当該開発許可の取消訴訟の原告適格を肯定(都市計画法33条1項3号)**

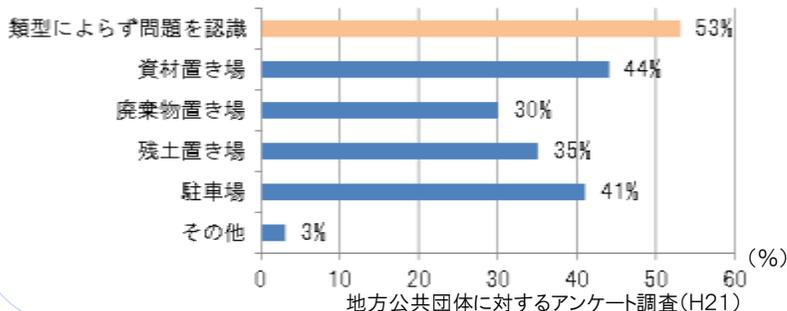
※施行規則22条の規制・基準は具体的でなく、保護されるべき権利・利益は一般的、抽象的であることから、原告適格を否定した判例(和歌山地裁平成8年3月13日判決)

- 資材・廃棄物・残土置き場等の土地利用によって、雨水汚水の流出、騒音、景観の悪化等の問題が発生
- 廃棄物置き場については、関連法による立地規制が及ばない施設等が存在

外部不経済をもたらす土地利用の現状

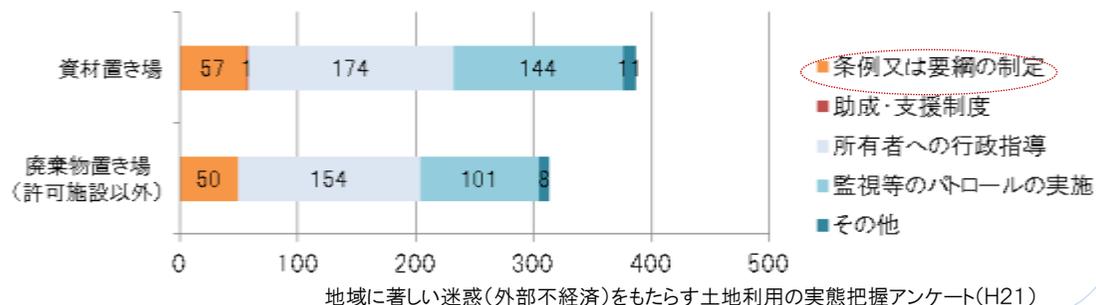
50%以上の地方公共団体が、資材置き場等の土地利用による問題の発生を認識。

■土地利用類型別の問題発生状況



資材置き場、廃棄物置き場について、行政指導のほか、**条例や要綱等で対応**している自治体もある

■外部不経済をもたらす土地利用への対応状況



廃棄物処理施設に関する関連法令の規制

関連法令で立地規制が及ばないことによる課題

- 廃掃法15条の許可が不要な施設の立地
- 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

地方自治体の運用例 (I県)

- 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

- 条例にて、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。

21. 外部不経済をもたらす土地利用②

- ・ 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

現行制度

- 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づけ(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もとめている)

地方自治体独自の取り組み

『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

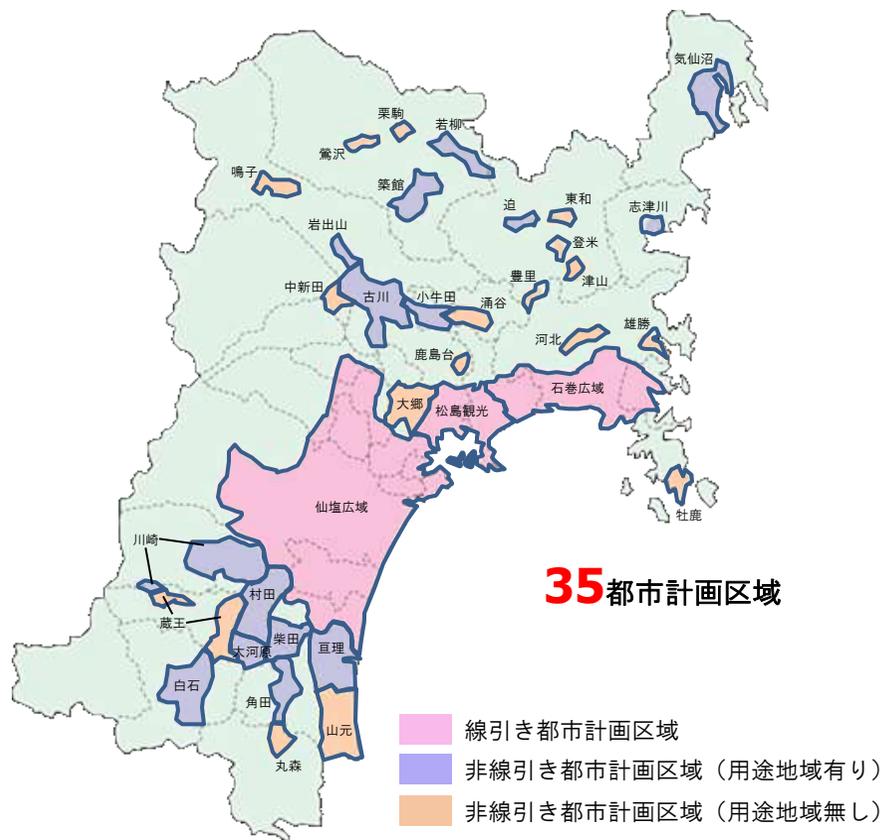
参考

安全・安心まちづくりビジョン(平成21年5月 中間とりまとめ)

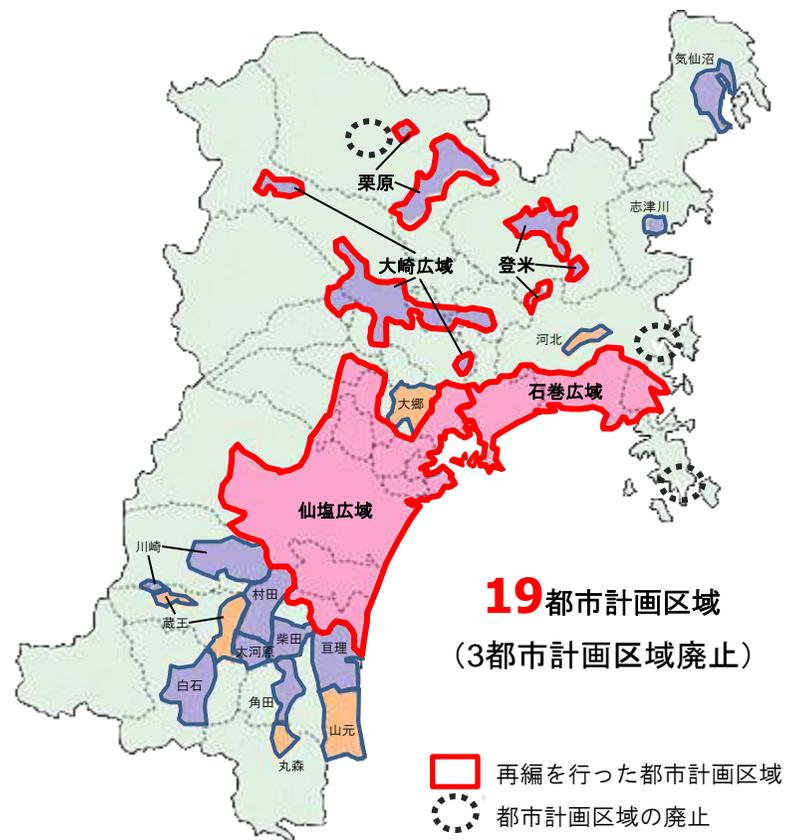
- ・ リスク情報を活用した都市づくり
- ・ リスクを小さくするための土地の使い方の工夫の誘導など 今後の政策の方向性などをとりまとめ

22. 市町村合併を契機として都市計画区域を再編した事例(宮城県)

・宮城県では、いくつかの都市計画区域において、通勤圏、商圈などの日常生活圏、地形等の自然的条件及び行政的區域等による一体性を有しており、一体の都市として整備、開発及び保全する必要があったことから、市町村合併等を契機として、平成22年に都市計画区域を35区域から19区域に再編を行った。



再編前の都市計画区域の状況



再編後の都市計画区域の状況

23. 広域化への対応として都市計画区域を再編した事例(大阪府)

資料2・スライド7関係

- ・大阪府では、旧法時代から市域が連担しており、市町村単位を基本として都市計画区域を定めていた(44の市町村に対し42の都市計画区域を指定)。
- ・広域的な観点から大阪府が担う都市計画の範囲を明確にするため、地形や自然環境の状況、高度な都市機能を有する区域の状況、地域間の結びつきの状況等を考慮し、平成16年に府内の都市計画区域を4つの都市計画区域に再編。

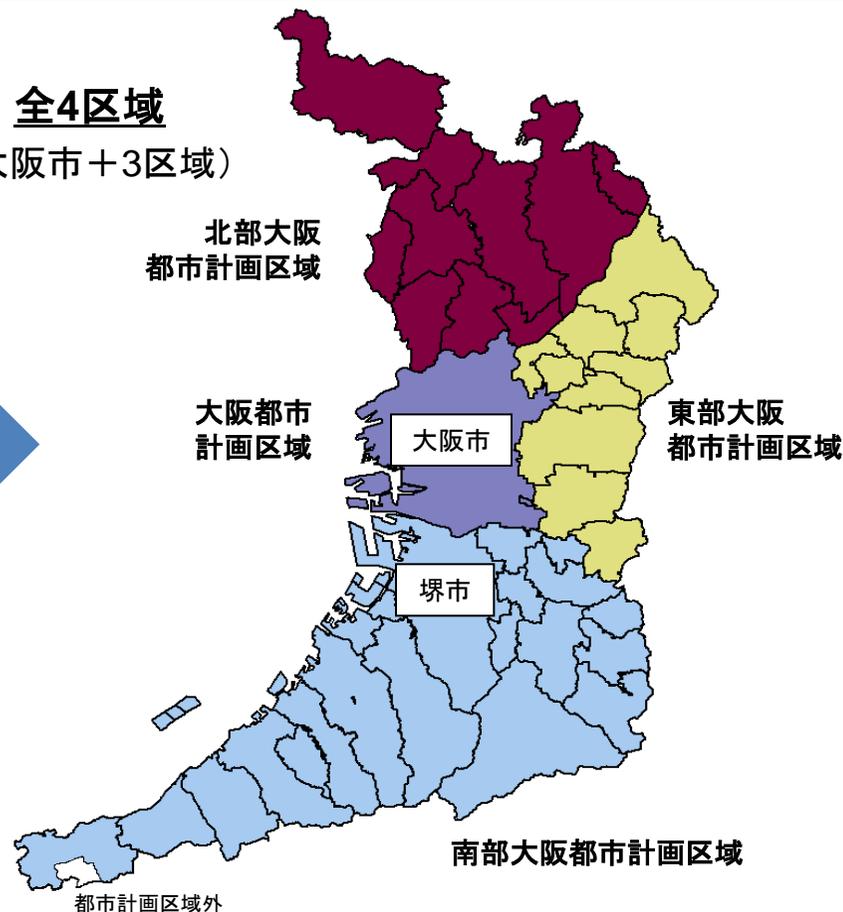
全42区域



再編前の都市計画区域の状況

再編

全4区域 (大阪市+3区域)



再編後の都市計画区域の状況

資料: 大阪府資料より国土交通省作成

- 伊勢崎市では、市町村合併により併存している3つの都市計画区域(線引き 1、非線引き 2)を、将来的には1つの都市計画区域に再編し、区域区分を導入することを目指している。
- 線引き導入に向けた第1段階の取組みとして、特定用途制限地域、用途地域等による段階的な土地利用規制を導入している。

■伊勢崎市の基礎データ

	面積	人口 (H21)	人口増減率 (H16→H21)	区域区分
伊勢崎都市計画区域	96.4m ²	165,700人	+0.0%	線引き
赤堀都市計画区域	18.5km ²	21,200人	+9.4%	非線引き
東都市計画区域	24.4km ²	24,700人	+8.2%	非線引き

出典:都市計画年報

■現状と再編の方針

- 現在、伊勢崎市内には、市町村合併により線引きの都市計画区域(伊勢崎)、非線引きの都市計画区域(赤堀、東)が併存している。
- 1つの市に異なる都市計画制度が混在している状況を解消するため、伊勢崎市都市計画マスタープランの中で、3つの都市計画区域を1つの線引き都市計画区域に再編する方針を立てている。
- 現行非線引きの都市計画区域においては、線引き導入までの暫定的な措置として、無秩序な土地利用の進展を抑制するため、用途地域または特定用途制限地域を指定している。



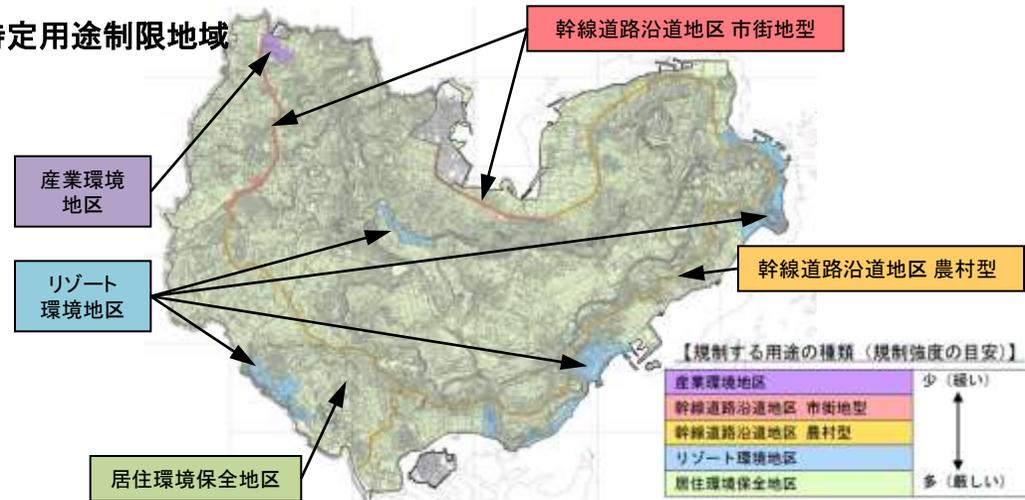
- ・市町村合併を契機に南城市単独の都市計画区域を新設し、開発圧力が大きくないことから非線引きとした。
- ・線引きの廃止に併せて、歴史文化遺産の維持・保全のために風致地区、周辺環境への影響が心配される建築物の立地を制限するために特定用途制限地域を指定した。

■市町村合併と都市計画区域の再編

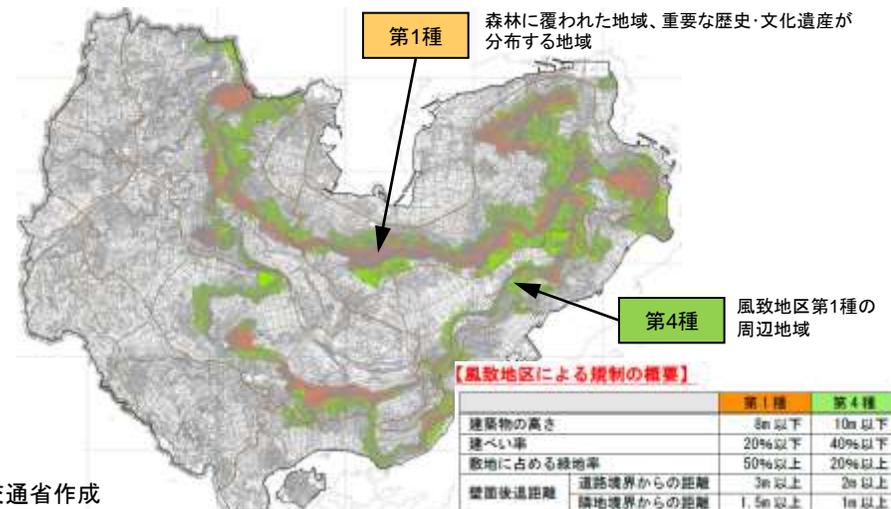
- ・佐敷町、大里村(以上、旧那覇広域都市計画区域、線引き)、玉城村、知念村(以上、旧都市計画区域外)を合併して南城市に再編。
- ・合併後の南城市は、那覇広域都市計画区域の中心都市である那覇市とのつながりが薄れていること等の理由から、南城市単独の都市計画区域を新設。
- ・南城都市計画区域内にはDID地区がなく、人口は今後増加しないと予想されないことから、開発圧力が大きくないため線引きを廃止。
- ・周辺環境への影響が心配される建築物の立地を制限するために特定用途制限地域を指定。

■線引き廃止後の土地利用規制

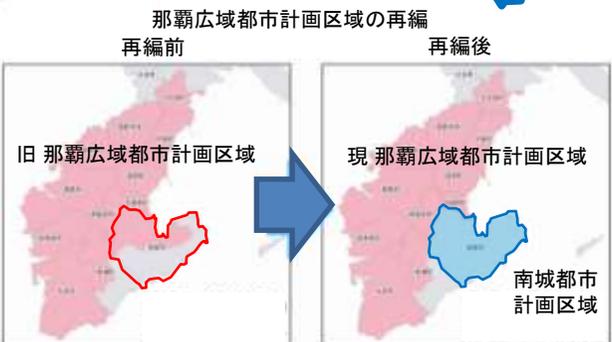
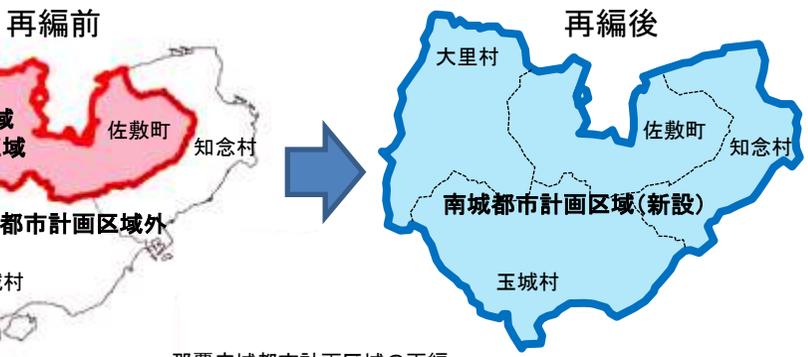
特定用途制限地域



風致地区



出典:南城市資料より国土交通省作成



- 市町村合併により、1市内に線引き都市計画区域と非線引き都市計画区域等、複数の都市計画区域が併存している事例が見られる。

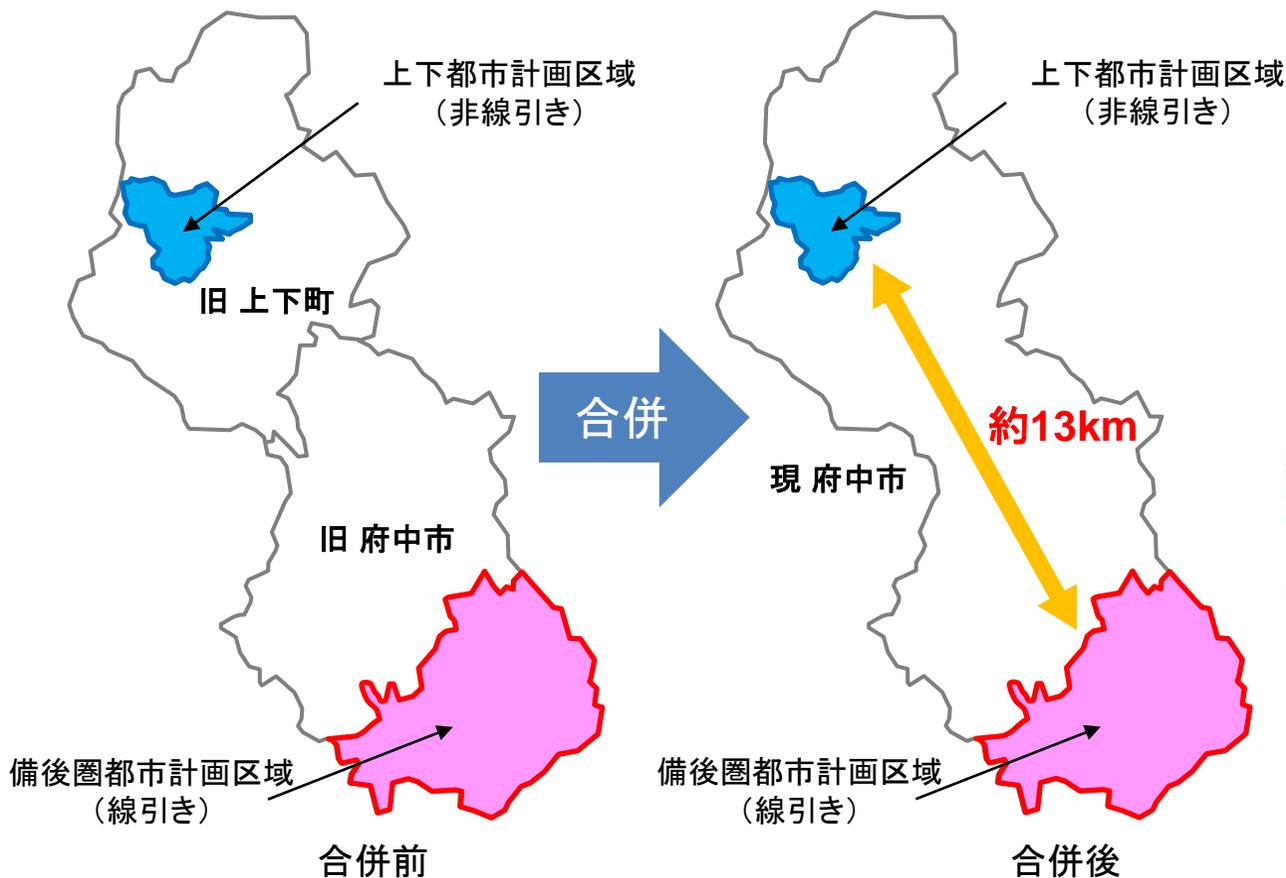
■広島県 府中市

・H16年に旧府中市、旧上下町が市町村合併して現在の府中市となった。

・府中市内に

1つの線引き都市計画区域

1つの非線引き都市計画区域 が併存している。



広島県府中市の位置図



全国農地面積501.6万ha
 (耕地面積463万ha
 耕作放棄地面積38.6万ha)

農業振興地域制度の対象エリア

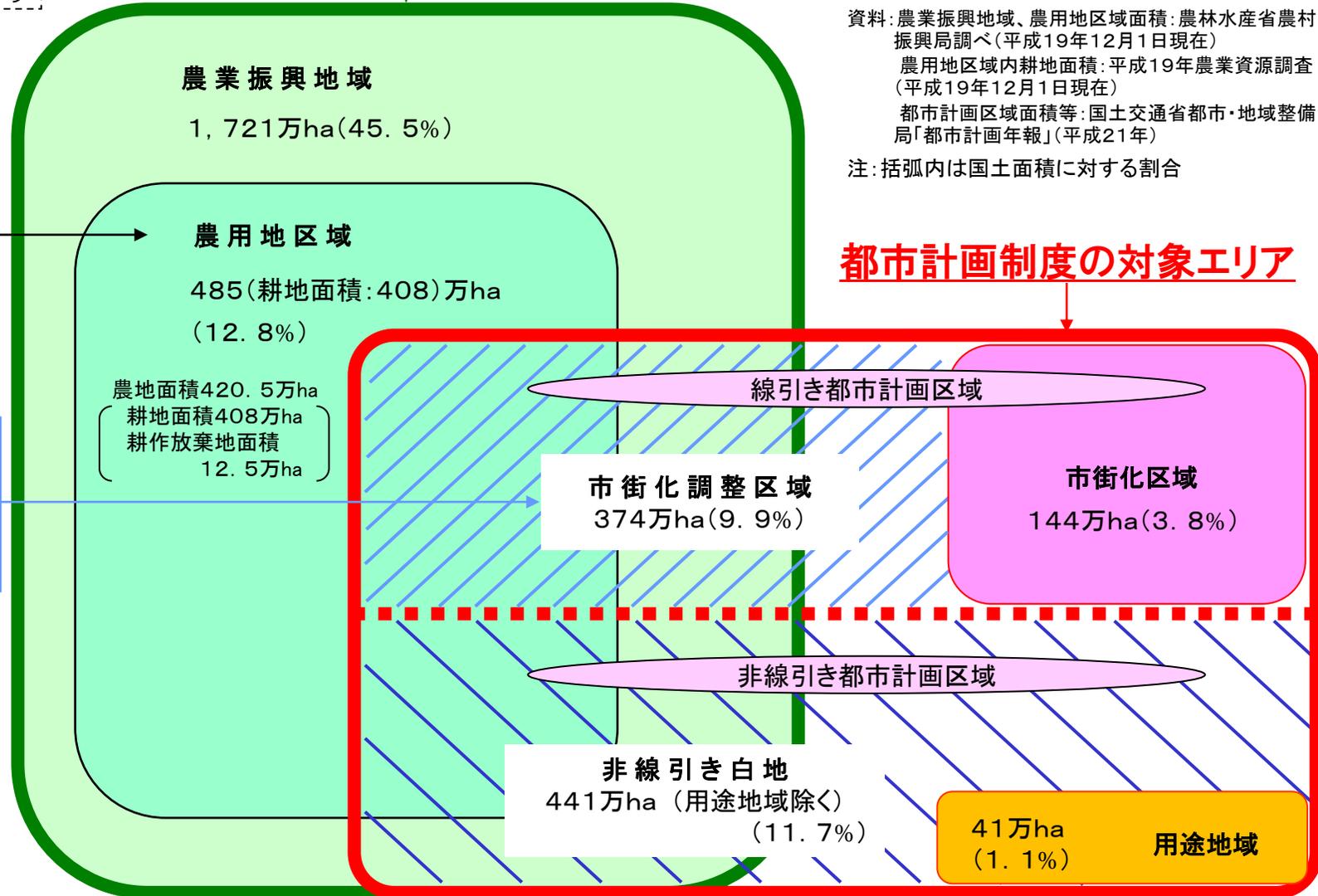
全国土面積 3,779万ha

資料: 農業振興地域、農用地区域面積: 農林水産省農村振興局調べ(平成19年12月1日現在)
 農用地区域内耕地面積: 平成19年農業資源調査(平成19年12月1日現在)
 都市計画区域面積等: 国土交通省都市・地域整備局「都市計画年報」(平成21年)

注: 括弧内は国土面積に対する割合

農用地区域では、原則、農地の宅地への転用は許可されない

市街化調整区域では、開発許可制度により、農地を含めて無秩序な開発を抑制



都市計画制度の対象エリア

※農業振興地域と都市計画区域の重複面積は約593万ha(都市計画区域の約6割)

28. 集落地域整備法による整備事例(兵庫県姫路市香寺(こうでら)地域)

資料2・スライド8関係

- ・ 集落地域整備法は、現在までに全国14県17地域において適用
- ・ 姫路市香寺地域は市街化調整区域で、農振農用地と農振白地地域が混在
- ・ 国道沿いの農地が転用されるとともに、集落内における混住化が進展
- ・ 道路整備による新たなスプロールも懸念されることから、秩序ある土地利用が望まれていた
- ・ 集落地域整備方針に基づいた集落地区計画及び集落農業振興地域整備計画を策定し、農業的土地利用と都市的土地利用の調和を図った
- ・ 併せて、集落地域整備事業及び田園居住区整備事業の実施により、農業基盤の整備による営農環境の向上と、計画的な新規宅地開発を図った



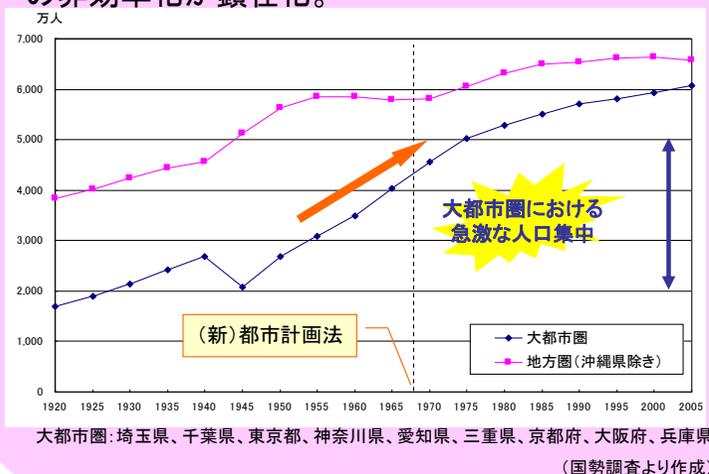
- ・昭和43年の新都市計画法制定時に、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図ることを目的とし、線引き制度を導入した。
- ・平成12年の改正では、人口及び都市機能が集積し、市街化圧力が依然として高い三大都市圏及び政令市以外は、地域の実情に応じて都道府県が判断できるよう、線引きを選択制とした。

■線引き制度の導入(昭和43年)

- ・昭和43年の都市計画法制定にあたり、都市計画区域を一定期間内に積極的に市街化を図る区域と市街化を抑制すべき区域とに区分し、段階的な市街地形成を図る「線引き」制度を導入し、無計画で散発的な市街地の拡大を防止してきた。

都市計画法制定(S43年)の背景

急激な都市化に伴い、都市における土地利用の混乱、都市周辺部における市街地の無秩序な拡散が生じ、不良市街地の形成や公共投資の非効率化が顕在化。



■線引きの選択制の導入(平成12年)

- ・線引き制度は、都市の無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図る上で大きな役割を果たしており、制度の枠組み自体は維持が必要。
- ・しかしながら、人口増加のほとんど見られない地方の中小都市にまで、線引き制度を画一的に適用する合理性が希薄化。

三大都市圏の既成市街地等又は政令市に係る都市計画区域

- ・人口及び都市機能が集積し、市街化圧力が依然として高く、計画的な市街地の整備が必要

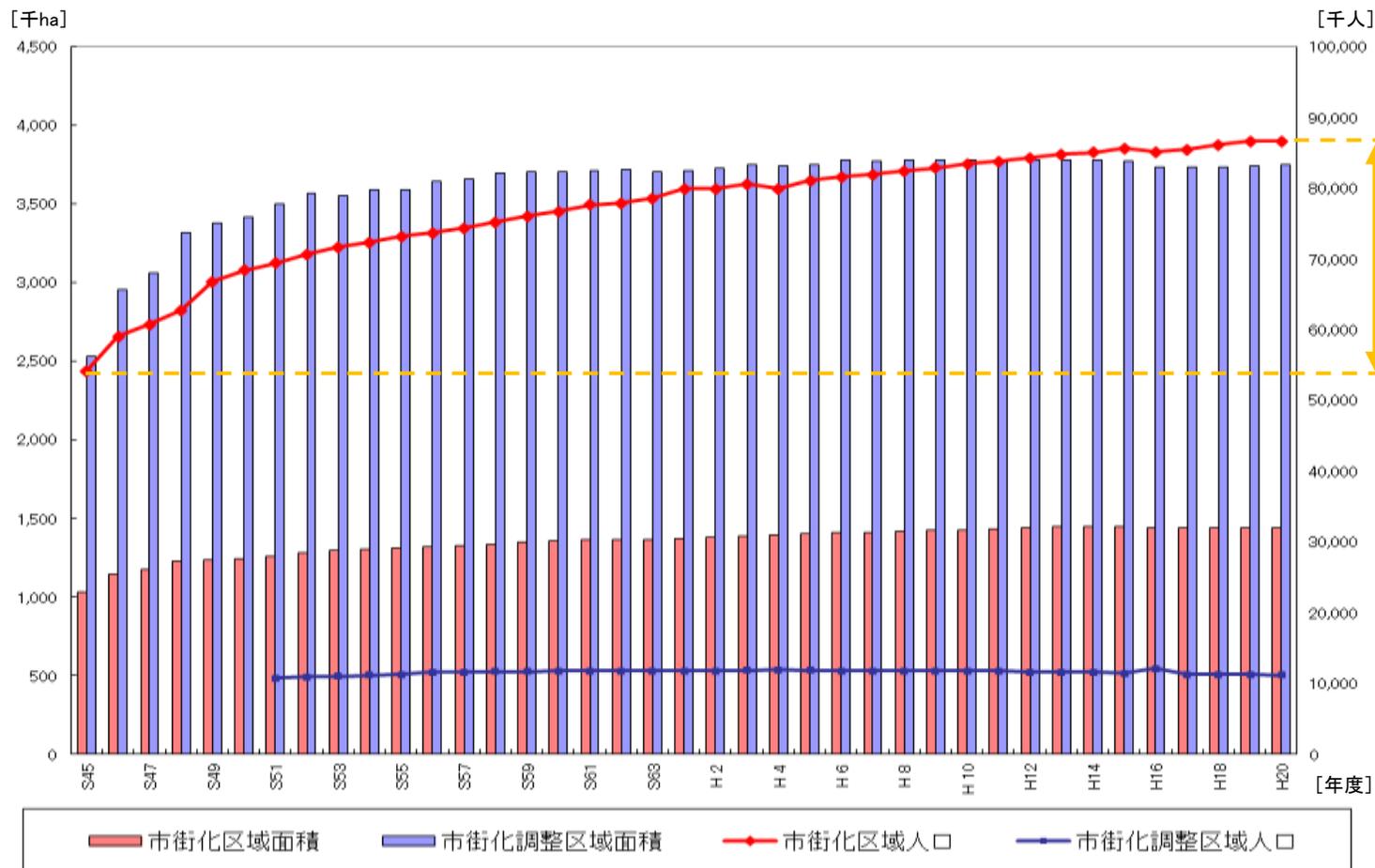
→線引き義務付け継続

その他の都市計画区域

- ・必要がある場合には、線引きを行うことができる。

→線引き選択制

昭和43年の線引き制度導入後、市街化区域内人口は増加し続け、平成20年には1.60倍(対昭和45年比)となっているが、市街化調整区域人口はほぼ横ばいであり、市街化区域にて重点的に都市化を図る線引き制度の効果が表れている。



約40年間に増加した線引き都市計画区域人口のうち、約95%の約3,250万人が市街化区域内に収容

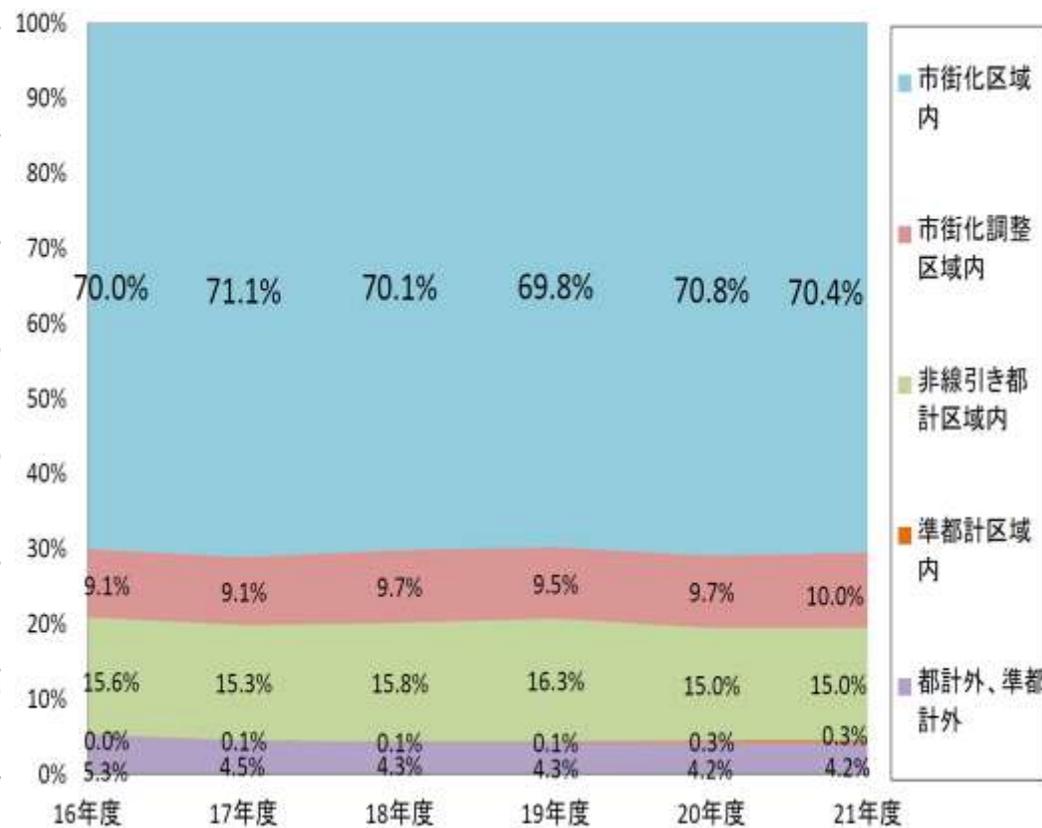
31. 区域別着工建築物の床面積の推移

- 着工建築物の床面積は社会経済状況により変動しているが、市街化区域内に建設される建築物の構成比(床面積ベース)はおおむね7割で推移している。

■ 区域別着工建築物の床面積の推移

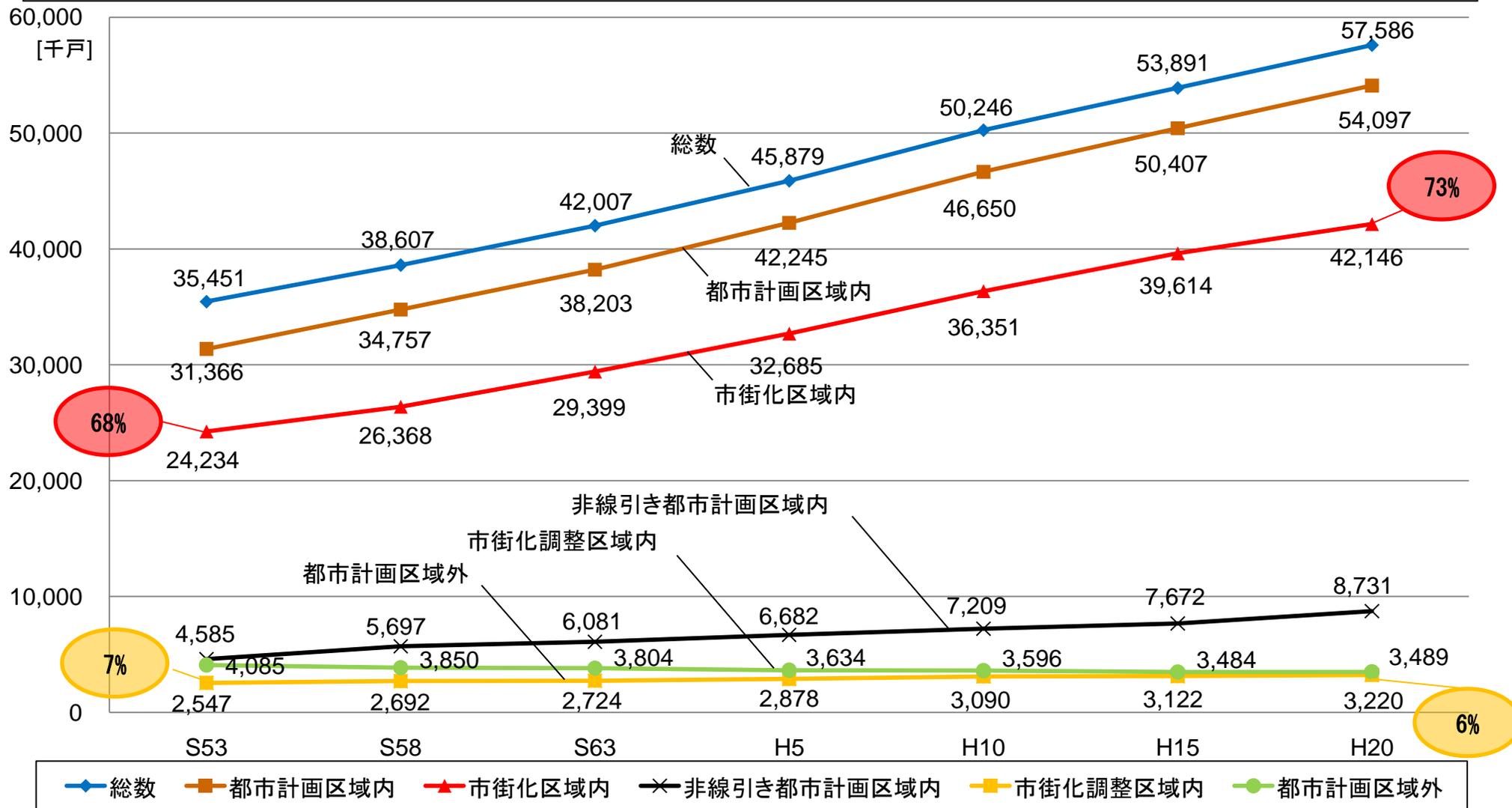


■ 着工建築物の区域別構成比(床面積ベース)の推移



32. 区域別住宅総数の推移

- 市街化区域内の住宅総数は継続して増加し、全住宅数に占める割合は73%（平成20年）まで高まっている。
- 市街化調整区域内の住宅総数は微増で、全住宅数に占める割合は6%（平成20年）にとどまっている。



出典：住宅・土地統計調査

33. 都市計画法第34条11号条例について

- 平成12年改正により、おおむね50戸以上の建築物が連たんする等の地域について条例で区域・用途を定めた場合、当該区域内において行われる開発行爲等については許容される基準を制度化。
- 現在、全許可権者428自治体(※)のうち、144自治体が11号条例を制定し、地域の実情に応じたまちづくりを推進。

※11号条例を制定できる許可権者数

- **条例制定自治体の中で法令の趣旨に照らし想定外の運用を行っている自治体が一部で散見されたので、運用の是正について周知。**
 - ・ 一律に市街化調整区域全域などの広範囲を対象とした条例を制定している例
 - ・ 連たん条件を考慮しないで条例を制定している例
 - ・ 農用地を条例の区域に含めている例
- **平成22年9月1日時点での条例制定状況等について、全許可権者に調査。自治体においては、地域の状況を踏まえ、条例の廃止・改正が行われている。**

【条例廃止】

- 条例制定により急激な宅地開発が進展し、利便性・安全性の低下(交通集中等)、行政コストの増大(追加のインフラ整備)等のため条例を廃止。

・都道府県: 1自治体

・市町村: 1自治体

※その他線引き廃止に伴い条例廃止した都道府県: 1自治体

【条例改正】

- 条例制定により開発が進んだ都市部の自治体においては、指定用途の制限(共同住宅・寄宿舎等を規制)や道路幅員(4mから6.5m)の引き上げ、許可申請者の限定(まちづくり協議会のみ)などの基準を強化する傾向がみられた。
- 地方都市の自治体においては、集落の維持・活性化、過疎化対策として指定区域の拡大(沿道開発区域などを追加)や、用途の緩和(分家住宅、自己用住宅以外を認めるなど)といった基準を緩和する傾向がみられた。

(都市計画法第34条11号条例の要件)

- ・「市街化区域に隣近接」、「自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域」、「おおむね50以上の建築物の連たん」等を要件

<条例改正状況>

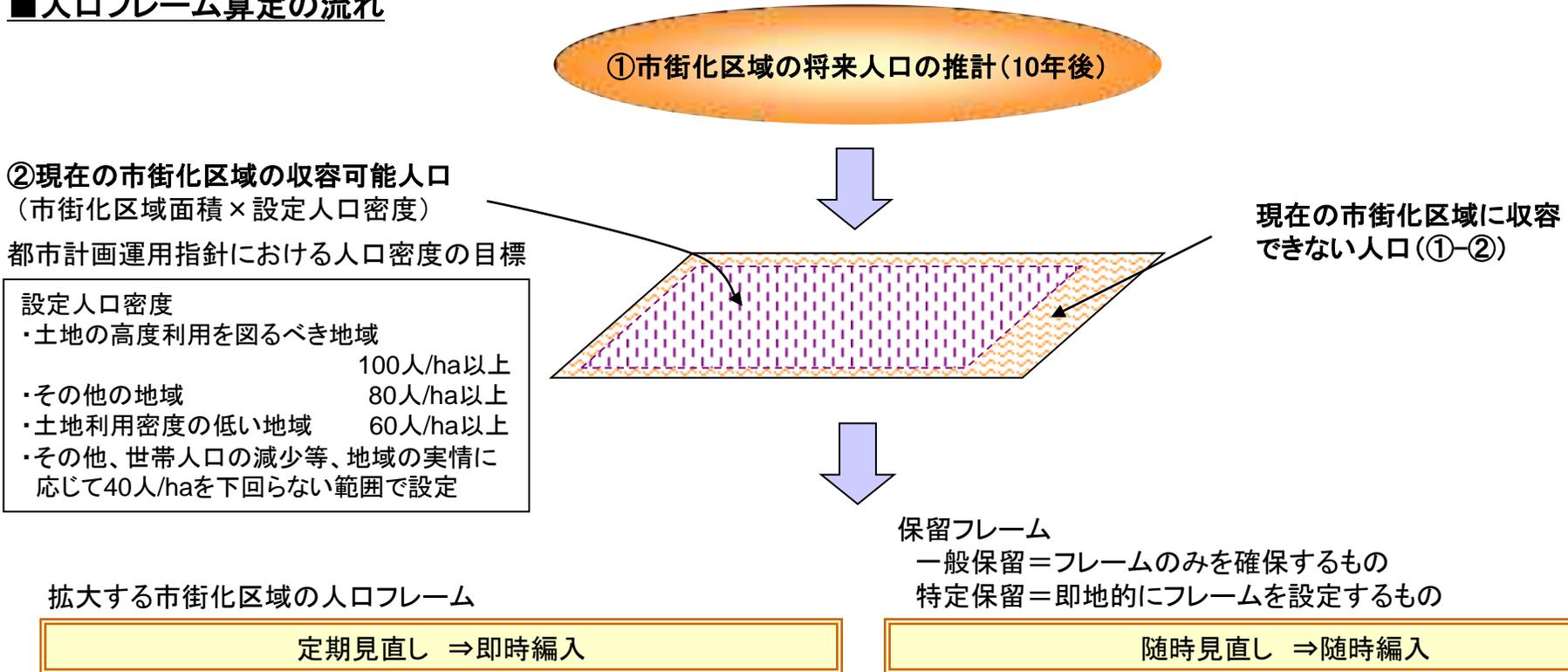
改正傾向	区域別	自治体数
強化改正	大都市圏	12
	地方都市	3
緩和改正	大都市圏	3
	地方都市	5

参考:11号許可件数・面積

年度	件数	面積[ha]
18	4,717	396.5
19	4,998	444.9
20	4,656	360.2

- ・市街化区域の設定は、人口、世帯数や産業活動の将来の見通しから市街地として必要と見込まれる面積をそのまま即地的に割り付ける人口フレーム方式により行われている。
- ・平成8年には、平均世帯人員や平均敷地規模などの地域の実情に応じて、将来人口密度の下限値を補正できる内容の運用改善を実施。

■人口フレーム算定の流れ



■市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の運用方針について

(平成8年7月26日 建都計第81号、建設省 都市局 都市計画課長通達
平成12年に都市計画運用指針に統合して廃止)

- ・人口フレームを算定する際の将来人口密度を、平均世帯人員や平均敷地規模の変化などの地域の実情に応じて、40人/haを下回らない範囲で設定できる。

- 農産物直売施設について、「農林漁業者等による農林漁業の六次産業化の促進に関する法律案」(国会審議中)において、小規模で定型的な施設についての立地の特例を創設予定。

法律案の趣旨

農山漁村における六次産業化を総合的に推進するため、農林漁業者等による農林漁業及び関連事業の総合化を促進するための措置を講ずることにより、農林漁業経営の改善を図り、農林漁業の持続的発展と農山漁村の活性化へ寄与

本法案における「六次産業化」の定義

農林水産物等及び農山漁村に存在する土地、水その他の資源を有効に活用して、一次産業としての農林漁業と、二次産業としての製造業、三次産業としての小売業等の事業との融合を図る取組であって、農山漁村の活性化に寄与するもの。

農山漁村における六次産業化の推進の基本理念・意義を明確にした**基本方針**を関係省庁と協議の上、**農林水産大臣が策定**

国は**認定した計画**について、**金融上の支援措置等**を講じる

(1) 総合化事業計画(農林水産大臣が認定)

- ◆ 農林漁業者等が、農林水産物及び副産物(バイオマス等)の生産及びその加工又は販売を一体的に行う事業活動に関する計画
- ◆ 農林漁業者等の取組に協力する民間事業者(促進事業者)も支援対象
- ◆ 計画の対象は、農林水産物・副産物に加え、農山漁村に存在する土地、水その他の資源

(2) 研究開発・成果利用事業計画(農林水産大臣及び事業所間大臣が認定)

- ◆ 民間事業者等が、上記の事業活動に資する研究開発及びその成果の利用を行う事業活動に関する計画
- ◆ 計画の対象は、農林水産物・副産物に加え、農山漁村に存在する土地、水その他の資源

(1)の認定計画に対する支援措置(法律の特例)

- ☆ 農林漁業者向けの無利子融資資金の貸付対象者を拡大(促進事業者)、及び償還期間・据置期間を延長(償還期間:10年→12年、据置期間:3年→5年) (農業改良資金融通法の特例)
- ☆ 産地リレーによる野菜の契約取引の交付金対象産地を拡大 (野菜生産出荷安定法の特例)
- ☆ **直売施設等を建築する際の農地転用等の手続を簡素化** (農地法、酪肉振興法、都市計画法の特例)
- ☆ 食品の加工・販売に関する資金を債務保証の対象に追加 (食品流通構造改善促進法の特例)

- 関係省庁相互間の連携を図り、本法案に基づく措置とその他の農山漁村の活性化に資する措置を総合的かつ効果的に推進。
- 公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日に施行。

- 市街化区域及び市街化調整区域の区分制度を担保し、良好な宅地水準を確保
→市街地の無秩序なスプロールの防止・良好な都市環境と機能的な都市活動の確保

開発行為(法第4条): 主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う**土地の区画形質の変更**

許可権者(法第29条): 都道府県知事、指定都市・中核市・特例市・地方自治法の規定に基づく事務処理市町村の長

許可が不要な開発行為

規制対象規模未満の開発行為、農林水産業の用に供する施設、
図書館、公民館等の公共公益施設のうち周辺の土地利用上支障がないもの 等

技術基準(法第33条): 全ての区域に適用

- **良好な市街地の形成を図るため、宅地に一定の水準を確保するための基準**
- 道路・公園・給排水施設等の確保、防災上の措置等に関する基準
- 地方公共団体の条例で、一定の強化・緩和が可能

※民間事業者による公共施設整備(PPP的手法)

立地基準(法第34条): 市街化調整区域にのみ適用

- **市街化を抑制すべき区域という市街化調整区域の性格から、許可できる開発行為の類型を限定**

- 例)○周辺居住者の利用の用に供する公益上必要な施設・日用品店舗等日常生活に必要な施設(1号)
○地区計画等の内容に適合する開発行為(10号)
○市街化区域に隣接する一定の地域のうち、条例で指定する区域において、条例で定める周辺環境の保全上支障がある用途に該当しない建築物(第11号)
○開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として、条例で区域、目的等を限り定めたもの(第12号)
○開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為で、あらかじめ開発審査会の議を経たもの(第14号) 等

公共施設の管理及びその敷地の帰属(法第39条、40条)

公共施設の管理: 開発行為で設置された公共施設は、原則、**工事完了の日の翌日から、当該公共施設が存する市町村**が管理。

敷地の帰属: 開発許可を受けた者が自ら管理するものを除き、**工事完了公告の日の翌日に公共施設の管理者に帰属。**

- 従来、開発許可不要とされてきた医療施設、社会福祉施設、学校、庁舎等に係る開発行為等についても開発許可を要することとした。(都市計画法第29条第1項第3号)
- 市街化調整区域における大規模開発についての基準(法第34条第10号イ)を廃止し、大規模開発については、地区計画の内容に適合する場合に許可できる基準(法第34条第10号)によることとした。

公共公益施設の立地

大規模住宅開発等

従来の考え方

一定の集落等が形成されている場所に、規模の小さなものが立地することを想定

開発許可は不要

- 生活圏の広域化、安い地価等を背景に、周辺の土地利用に関係なく立地
- 大規模な施設立地が多数出現

人口増加等により、必要な市街地面積が将来増大することを前提

許可可能な基準(34条10号イ)

- 人口減少社会を迎え、増大する人口を受け止めるための大規模開発の必要性が低下

改正の内容

高齢者を含めた多くの人々にとって便利な場所に立地するよう、まちづくりの観点から立地の適否を判断

開発許可制度を適用

計画的な市街化を図る上で支障がないと認められるものを地域で判断

**10号イの基準を廃止
地区計画等に一本化**

新たに開発許可等の対象となった公共公益施設等の許可状況

地区計画による開発許可

区分	1年目 (H19.11.30-H20.11.30)		2年目 (H20.12.1-H21.11.30)	
	開発許可 (調整区域)	建築許可	開発許可 (調整区域)	建築許可
学校	56 (34)	21	57 (25)	19
社会福祉施設	325 (225)	270	394 (246)	213
医療施設	137 (100)	37	183 (121)	44

1年目	8
2年目	10

- 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

【問題事例】

- 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

H2 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

H10 工事中断

H11 事業者が破産

H11 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



※図面着色部分が防災工事を行った場所

防災工事着工後



防災工事着工前



- ・大正8年に制定された旧都市計画法では、1市で1つの都市計画区域とすることが基本であり、区域も市町村の行政区域と同一であった(町村については、市と併せて1つの都市計画区域を構成することも可能)。
- ・昭和43年に制定された新都市計画法では、都市計画区域は、市町村の行政区域にとらわれず、「実質上一体の都市」として指定することとされたため、2つ以上の市を含む都市計画区域を指定できることとなった。
- ・新法施行直後は、県庁所在都市周辺や新産業都市、工業整備特別地域、都市開発区域の指定地域で都市計画区域を広域化する動きがあった一方、大都市圏等で市街地が広域的に連担している地域では旧行政区域を引き継ぐ区域もあった。
- ・その後、市街地の広がりや都市活動の広域化あるいは市町村合併を契機とした都市計画区域の再編が行われている。

