

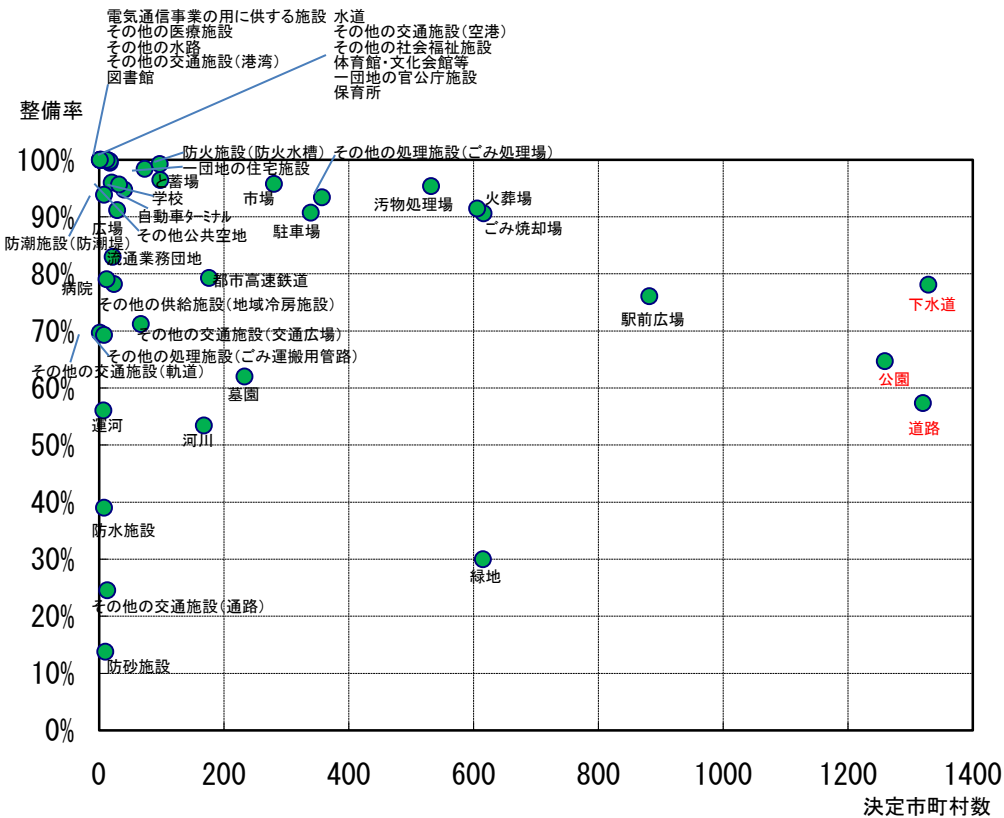
**第8回都市計画制度小委員会  
参考資料**

# 目次

1. 都市施設・市街地開発事業の制度活用状況(都市計画決定市町村数)
2. 都市計画税の徴収額及び都市計画事業費の推移
3. 都市計画手続と並行して行われる環境アセスメント手続について
4. 都市計画道路の見直し検討から都市計画変更までの流れ～大阪府の事例～
5. 都市計画道路の見直し検討から都市計画変更までの流れ～福岡県の事例～
6. 長期未着手都市計画公園緑地の見直し方針(東京都)
7. 長期未着手都市計画公園緑地の見直し事例(東京都・神代公園)
8. 長期未着手都市計画公園緑地の見直し方針(名古屋市)
9. 長期未着手都市計画公園緑地の見直し事例(名古屋市・東山公園)
10. 都市計画道路の集中整備の取り組み(完了期間宣言路線)
11. 見直し検討とプログラム策定と建築制限の緩和を一体的に行っている例
12. 都市計画法第53条に基づく建築制限の運用例
13. 区域区分の見直しの流れの概要(市街化区域の規模の設定関係)
14. 都市計画運用指針(都市計画の見直し抜粋)
15. 条例による手続の付加
16. 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
17. 都市計画争訟研究会報告書(平成18年8月(財)都市計画協会)の概要
18. 伊東訴訟(建築不許可処分取消請求(最判平成20年3月11日))
19. 盛岡訴訟(市道区域決定処分取消等請求事件(最判平成17年11月1日))
20. 全国の宅地供給量の推移
21. 新住宅市街地開発事業の施行状況
22. 都市施設の立体化への対応(立体都市計画制度)〈都市計画法第11条〉
23. 市街地の再整備・更新の取り組み
24. オーバーレイ方式による地域計画に関する参考文献
25. 土地分級手法により土地利用計画を策定した事例(兵庫県篠山市)
26. 大韓民国の土地適正評価手法
27. 都市計画基礎調査のデータ収集の効率化の事例
28. 都市計画基礎調査のデータベース化の事例
29. 都市計画基礎調査の委託費
30. GISの導入状況
31. 都市コンパクト化施策に対する簡易な評価システムの実用化に関する研究
32. 海外におけるマスタープラン評価の事例(米コロラド州 デンバー)
33. イギリスのPPS(Planning Policy Statements: 計画方針文書)について
34. 計画策定等に対する適正なコストについて
35. 持続可能なコミュニティに関する地域計画補助金(米国)

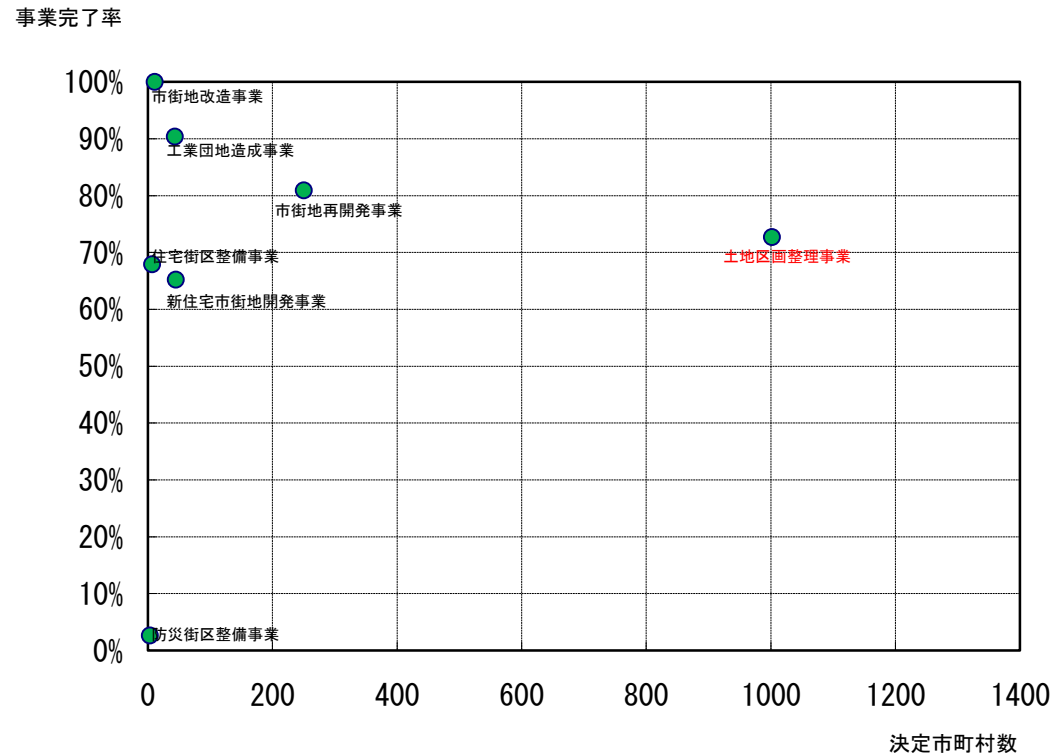
# 1. 都市施設・市街地開発事業の制度活用状況(都市計画決定市町村数)

道路・公園・下水道・土地区画整理事業は都市計画決定市町村数が多く、教育文化施設、医療施設、社会福祉施設などの都市計画決定市町村数は少ない。



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)



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)

※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理法制定(S29)以降のデータより算出

## 2. 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。
- 都市計画税収入額は約1兆2,250億円(H20年度決算額)、課税団体は671団体(H21年度)。
- 一方、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。

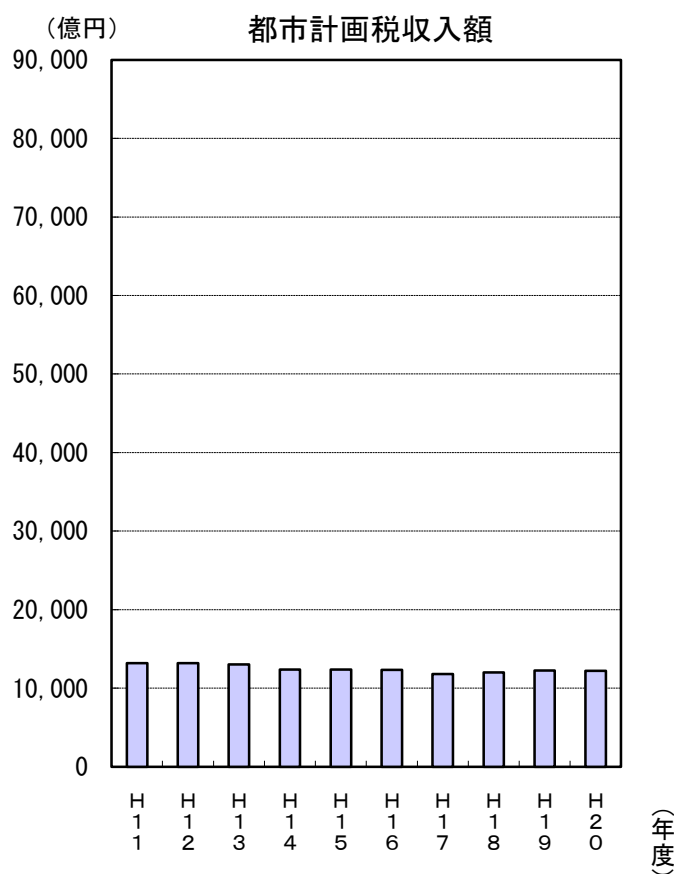


図 都市計画税徴収額(全国)の推移

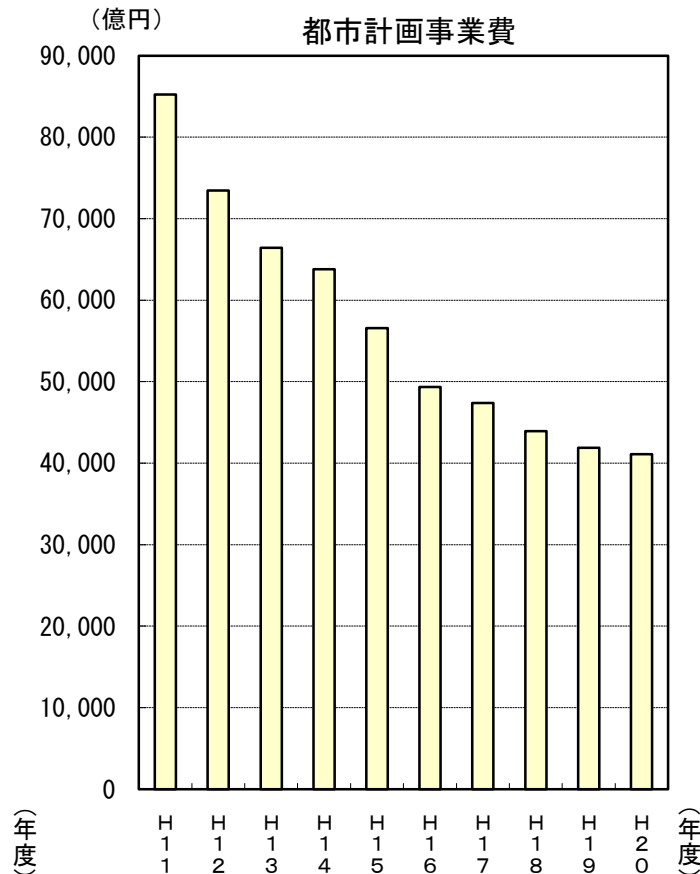


図 都市計画事業費(全国)の推移

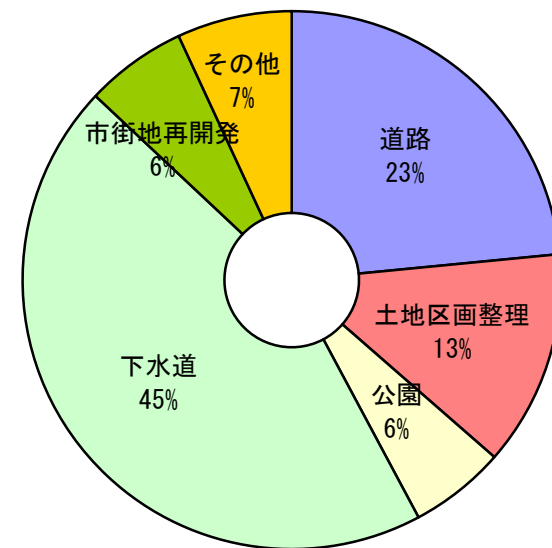
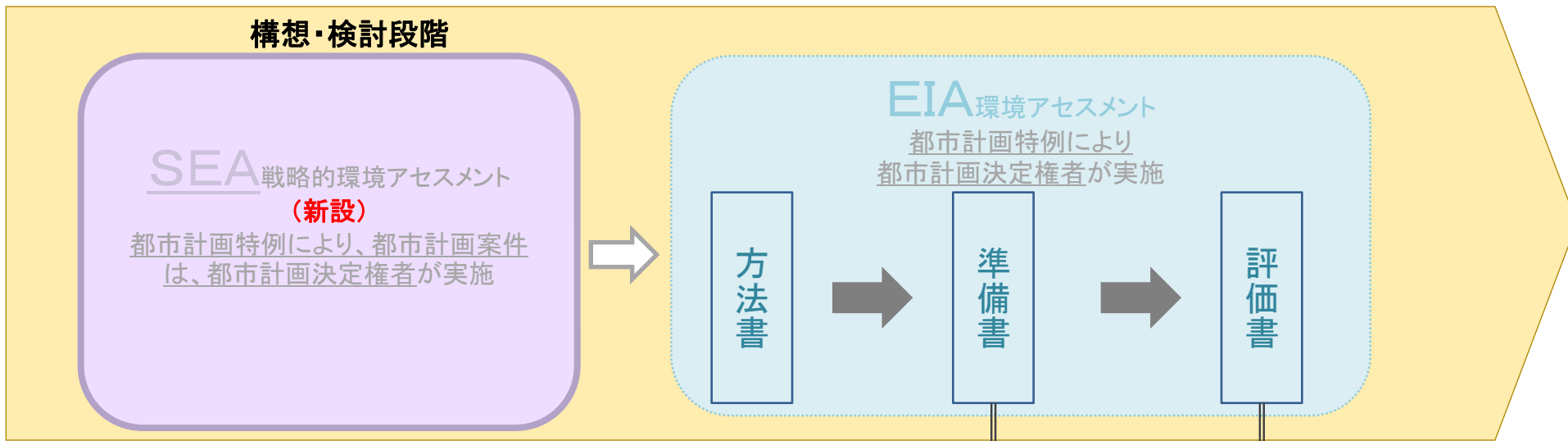


図 都市計画税の用途  
(事業別内訳)  
平成20年度全国値

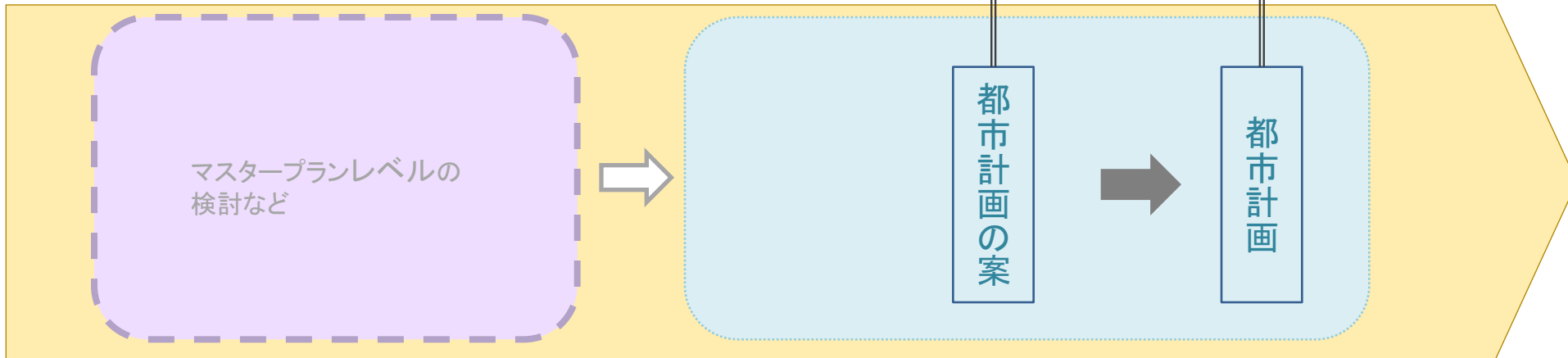
### 3. 都市計画手続と並行して行われる環境アセスメント手続について

- 現在、都市計画案件は、都市計画手続と環境アセスメント（EIA）手続が並行して行われている。
- 環境影響評価法の改正案では、構想段階において環境面の評価を行う戦略的環境アセスメント（SEA）が導入される予定。

《環境影響評価法改正案の手続》



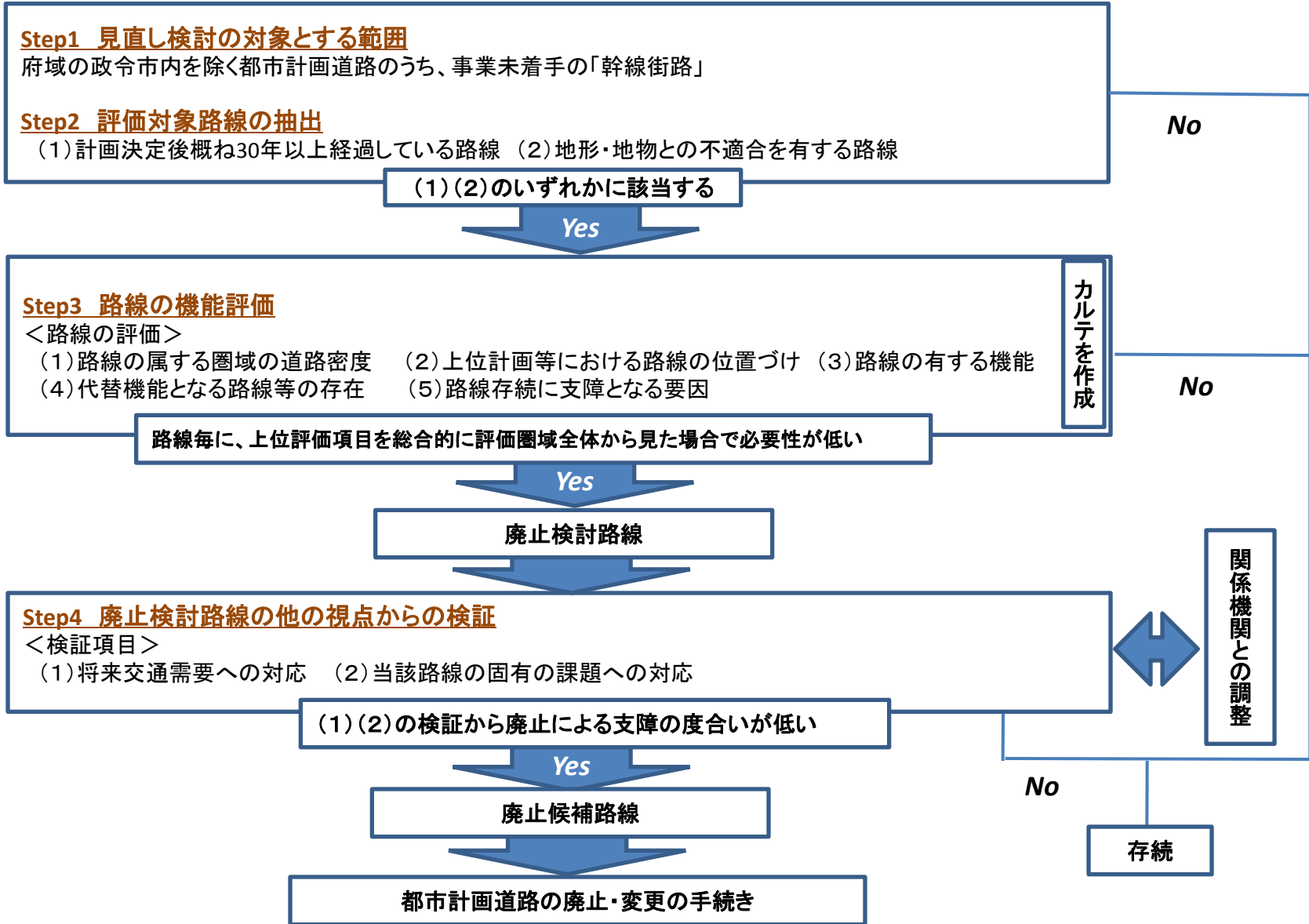
《都市計画法の手続》



# 4. 都市計画道路の見直し検討から都市計画変更までの流れ～大阪府の事例～

大阪府では、『大阪府都市計画道路見直しの基本的指針』(平成15年3月策定)に基づき、約930kmあった未着手幹線街路のうち、これまで計91.1kmの都市計画道路の廃止・変更を行ってきている。

平成15年3月 『大阪府都市計画道路見直しの基本的指針』策定



・福岡県では、『福岡県都市計画道路検証方針』（平成17年8月策定）に基づき、約680km（47市町村）あった未着手幹線街路のうち、これまで106.8km（25市町村）を見直し候補路線に選定し、そのうち手続き中のものを含め21.2km（8市町村）の廃止・変更を行ってきている。  
 ・この他、県によるガイドライン策定前より、独自に都市計画道路の見直しを実施している市も存在（11.9km 都計廃止・変更）

第一段階

## 都市計画道路の現況把握及び第二段階への絞り込み

- 都市計画道路の現況把握
- 第二段階への絞り込み

政令市内を除く全ての都市計画道路（幹線街路）について、都市計画決定時期・変更経緯、延長・幅員・車線数、整備状況（改良済、概成済など）等の現状を把握する  
 改良済路線、事業中の路線、事業実施計画に位置づけられている路線等については、第二段階の評価を行わず存続路線とし、その他の路線については第二段階の評価対象路線とする

## 第二段階への絞り込み

第二段階

### 必要性等の評価

- 上位計画における位置づけ  
総合計画や市町マスタープラン等の上位計画における位置づけを評価する
- 路線が有する機能  
交通機能・防災機能・環境改善機能・収用空間機能等の路線が有する機能を評価する
- 代替機能を有する路線の有無  
同様の機能を有する路線（現道含む）が無いかを確認する
- 事業実施環境  
地形的な要因等の事業を実施する場合に重大な障害となる要因を把握する等

### 都市計画道路網としての評価

- 必要性等を評価した結果を踏まえ、問題ありとされた路線について廃止又は変更を行った場合の影響を以下の観点から評価する
- 将来交通需要予測によるネットワーク交通量への影響  
将来交通需要予測により都市計画道路網として支障が無いか評価する
  - 広域幹線の連続性  
広域幹線の連続性が確保されているか評価する
  - 道路の網形態  
都市計画道路の網形態（放射環状道路等）に支障が無いか評価する等

### 総合的評価

必要性等の評価結果と都市計画道路網としての評価結果とを併せて総合的に評価を行うとともに、当該市町・事業主体だけではなく周辺の市町等とも調整を行った上で、見直し候補路線を選定する

## 見直し候補路線

第三段階

### 都市計画の原案作成

都市計画の変更原案の作成に向けて、公聴会等により地域との合意形成を図りつつ、路線の詳細な検討を行う。

## 都市計画決定（廃止・変更）の手続きへ

ガイドラインによる定期的な見直し検討

都市計画変更へ向けた手続き

・戦災復興で策定された理想的な都市計画公園・緑地の配置が、戦後の農地解放や急激な開発圧力の下で、蚕食されたことにより、計画と現実の土地利用との乖離が拡大。

## ●東京都における取組の経緯

### ■東京の公園緑地に係る計画

399箇所、3,138ha

- ・市区改正設計(M22,M36)、防災緑地(S15,17)、震災復興計画(T13)、戦災復興計画(S21)、特別都市計画(S25)



・農地解放、住宅不足に伴う急激な開発

### ■都市計画公園・緑地の再検討(S32)

445箇所、6,087ha

- ・宅地化の進んだ区域を削除し、民間レクリエーションエリアや水面等を新規決定



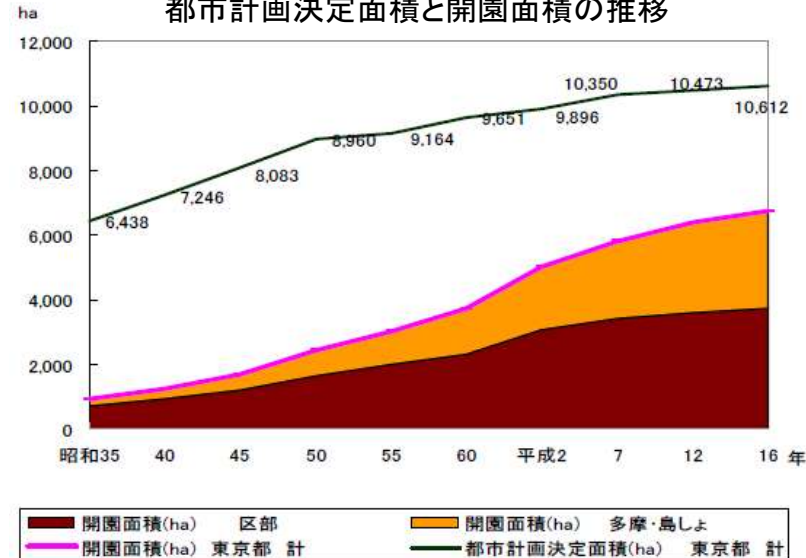
・地方からの人口流入、高度経済成長下の高い開発圧力

・長期未着手都市計画公園緑地の発生

### ■都市計画公園・緑地の整備方針(H18.3)

- ・都市計画公園・緑地の今後の役割とあり方を示し、重点化を図る事業化計画を策定
- ・近い将来整備が見込まれない区域における建築制限の緩和

都市計画決定面積と開園面積の推移



現状(平成21年都市計画年報、国土交通省調べ(21年9月))

	都市計画公園緑地		未着手区域のある都市計画公園緑地			
	箇所数	面積(ha)	箇所数	未着手区域面積(ha)		
区部	313	5,624	127	41%	818	15%
多摩部	396	4,646	71	18%	513	11%
東京都	709	10,271	198	28%	1,331	13%

## ●代表的な未着手の要因

- ・用地取得が困難(密集市街地化、戦後の応急住宅等への払い下げ)
- ・他の都市施設との競合(河川、道路等)
- ・社寺境内や企業グラウンド、ゴルフ場等の他用途となっている区域



・東京都と区市町は、「水と緑がネットワークされた風格都市・東京」を実現するため、みどりの拠点や軸の中核となる都市計画公園緑地の整備促進を目指し、「**都市計画公園・緑地の整備方針(H18年3月)**」を共同で策定。

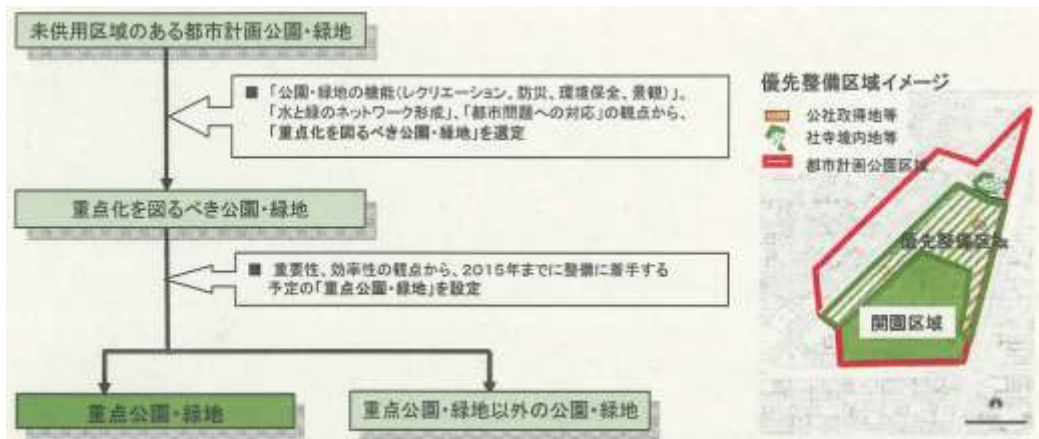
## ●都市計画公園・緑地の整備方針

### 事業化計画の作成

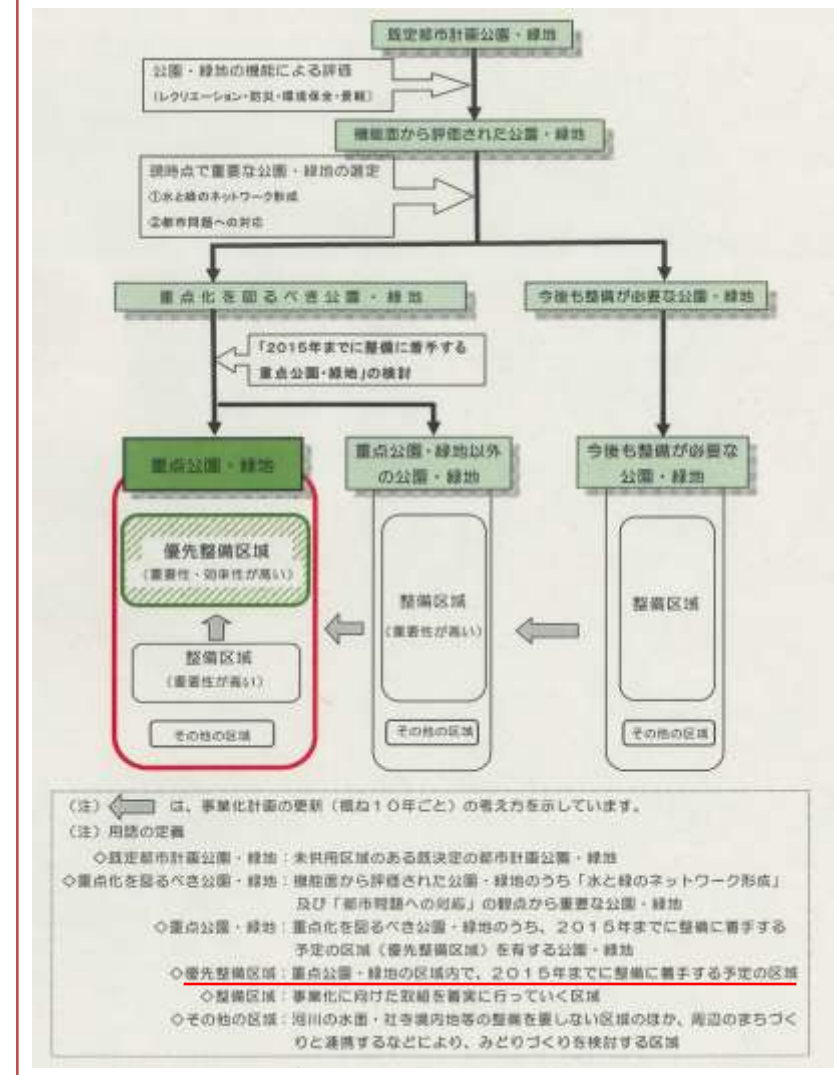
- ・公園・緑地の機能(レクリエーション、防災、環境保全、都市景観)や「水と緑のネットワーク形成」、「都市問題への対応」などの観点から検討、評価を実施。
- ・都市計画公園緑地の計画決定面積10,600haのうち、事業化計画の対象となる区域は、約2,600ha。
- ・整備の重要性、効率性などから、2015年までに優先的に整備に着手する予定の「重点公園・緑地(172箇所)」を選定し、その中で「優先整備区域(約450ha)」を設定。

### 「重点公園・緑地」の選定、「優先整備区域」の設定

- ・重点公園緑地のうち、優先的に整備に着手する予定の区域を「**優先整備区域**」と設定。
- ・優先整備区域の設定を含む事業化計画は、概ね10年ごとに更新し、都市計画公園・緑地の計画的・効率的な整備の促進を目指す。

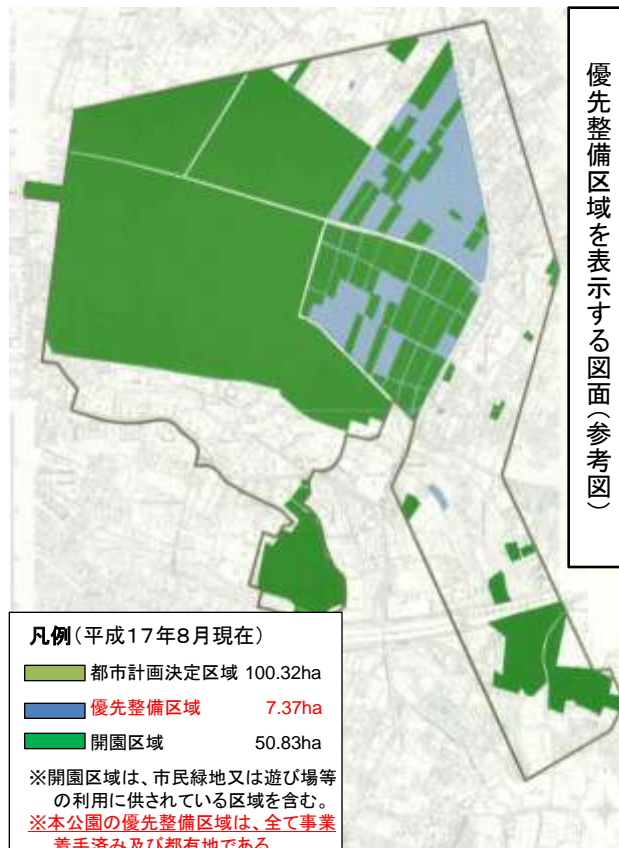
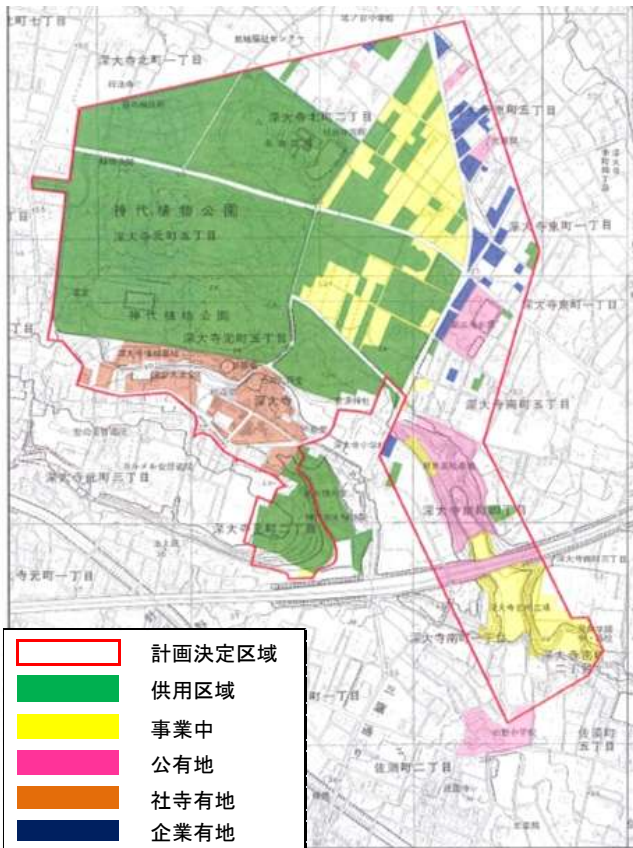


都市計画公園・緑地の事業化計画構成図



# 7. 長期未着手都市計画公園緑地の見直し事例(東京都・神代公園)

箇所	東京都調布市 神代公園 (特殊公園)
経緯及び周辺の現況	S15年に決定された都市計画緑地(防空大緑地)の一つで、「神代緑地」として計画(100.3ha)された。戦前苗圃として使われ、戦後、S32年に一部開園し、これまでに47.4haを開園。神代公園の周辺には大地の段丘面の境である国分寺崖線が野川に沿っており、調布市内において貴重なまとまった緑を形成している。
未着手区域の土地利用等	都市計画決定区域の西側が大きく開園しており、その他は、暫定利用地(公園)、社寺、住宅地、農地等が混在し、また、中央自動車道などが都決区域内を横断している。国分寺崖線の斜面林が都決区域内にも一部含まれており、供用区域と一体となって良好な緑地環境を形成。
緑の基本計画での位置づけ	野川沿いの国分寺崖線と一体となって調布における緑の骨格を形成する大規模なオープンスペースとして位置づけ



**「優先整備区域」箇所**

調布市深大寺元町5丁目、深大寺南町4・5丁目、深大寺北町2丁目



調布を特徴付ける骨格的な緑と水

・財政状況等による都市計画公園緑地整備の長期化に伴い、長期未着手公園緑地に関する「見直しの方針と整備プログラム」を作成し、整備効果の高い公園を優先的に事業着手。

## 名古屋市「長期未整備公園緑地の都市計画の見直しの方針と整備プログラム(H20.3)」

既存の長期未整備都市計画公園(40公園緑地、1,150ha)

- ・全体及び個別の公園緑地計画の検証
- ・都市計画の見直しの基本方針に従い検証  
(結果、20公園緑地について削除又は追加の方針)

追加の方針: 6.72ha

削除の方針: 36.99ha

宅地化進行区域の削除

地域制緑地として保全

整備プログラムの対象区域(1,120ha)

類型化

対応方針・評価

現在事業中の公園

宅地化が進んだ区域

まとまった緑の区域

10年以内に  
事業収束

優先順位を付けて  
着手

借地や先行取得による  
保全

事業効果・効率による評価

投入可能な事業費

着手時期

第1期(H20-29)

第2期(H30-39)

第3期(H40-49)

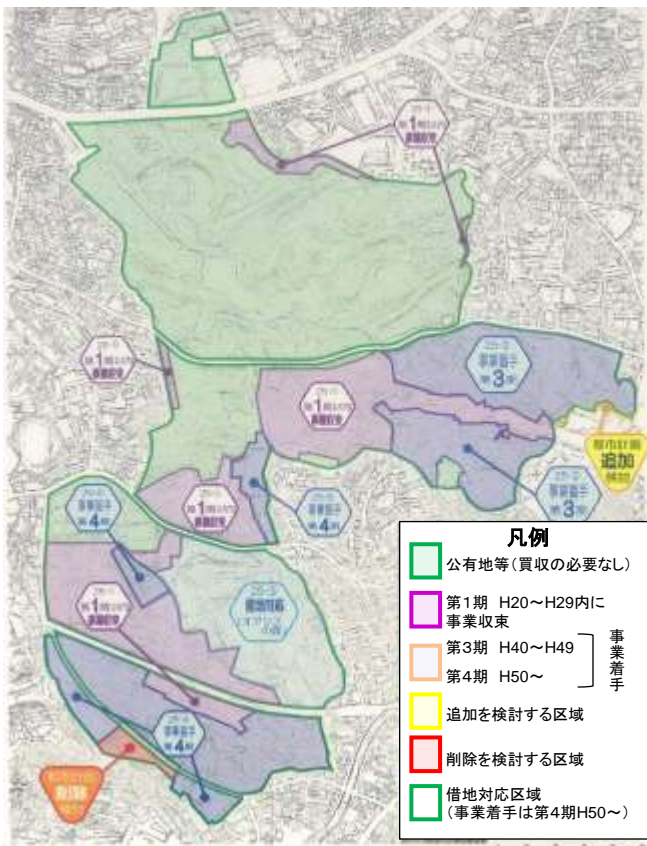
第4期(H50-)



特別緑地保全地区の活用による保全(社寺林)

# 9. 長期未着手都市計画公園緑地の見直し事例(名古屋市・東山公園)

箇所	愛知県名古屋市千種区 東山公園 (総合公園)
経緯及び周辺の現況	S22年に決定された都市計画公園であり、計画面積約257ha(最終)の総合公園である。S10年に開園し、これまでに約118haが供用開始されている。周辺は、北側に隣接して東墓園(S22年都市計画決定、計画面積約147ha)、南側に隣接して八事霊園(市営)がある以外は、土地区画整理事業により形成された市街地である。
未着手区域の土地利用等	未着手区域は計画全体区域の約2割(要買収民有地)に該当し、要買収民有地の大半が樹林地であり、一部宅地化が進行している(計画区域内の内訳 約6割:都市公園等 先行取得地:約2割 要買収民有地:約2割)。
緑の基本計画での位置付け	現状のみどり豊かな環境を出来る限り保全しつつ「なごや東山の森」づくりを展開し、名古屋における「みどりのシンボル」として位置付けられている。



東山公園整備プログラム

番号 新区域	公園緑地・区域名	類型化	評価		対応
			事業効果	事業効率等	
② 千種区 東山公園 ・東山 ・東山 ・東山	東山公園 ・東山	事業型	→		事業収束 第1期 (H29以内)
		即決 建築 地域 計	25 25 0 50	【事業化への阻害】 先行取得地が多い 事業地に隣接している。	事業着手 第3期 (H40~H49)
③ 東山公園 ・東山	東山公園 ・東山	樹林型	→		借地対応 事業着手は 第4期
④ 東山公園 ・山田	東山公園 ・山田	防犯 環境 地域 計	35 10 4 49	【関連事業等】 当該事業が予定されている。 【事業化への阻害】 事業地に隣接している。	事業着手 第3期 (H40~H49)
		防犯 環境 地域 計	25 0 4 34	【事業化への阻害】 事業地に隣接している。	事業着手 第3期 (H40~H49)

検討内容	見直し理由
追加	地域のまちづくり(土地区画整理事業)に伴う区域の追加
削除	宅地化の進行区域の削除

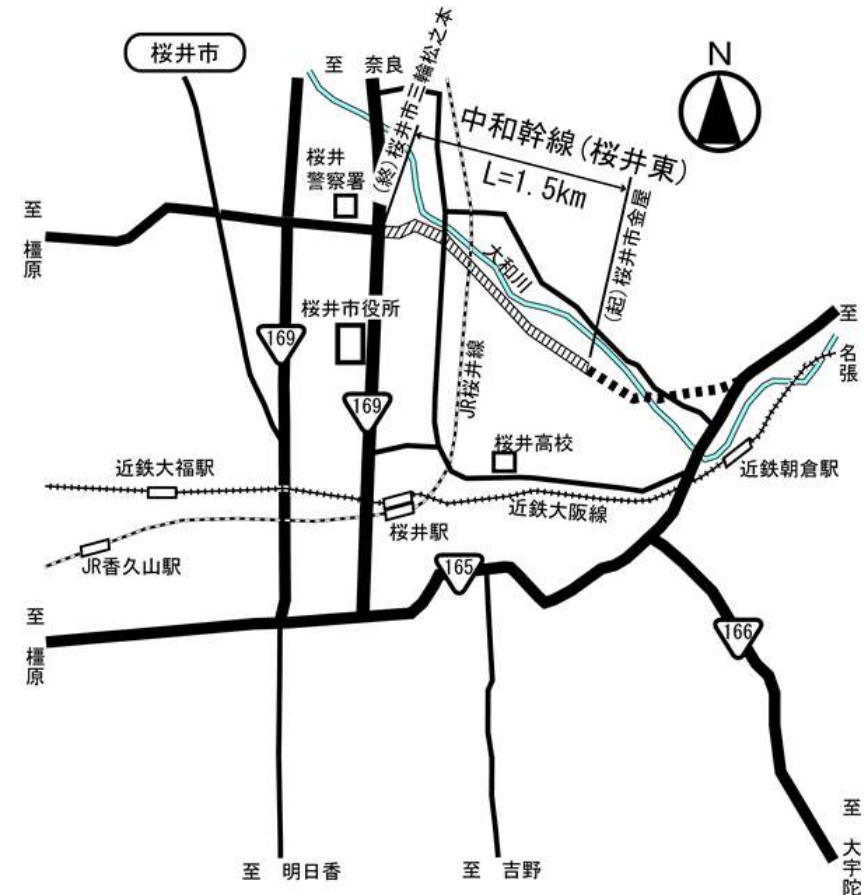
## 10. 都市計画道路の集中整備の取り組み(完了期間宣言路線)

## ○完了期間宣言路線

- ・都市計画道路における計画的かつ早急な事業完了を図るため、一定期間内に完了させる路線として公表する取り組み
- ・用地買収・整備を集中的に実施できるよう、国としても積極的に支援を実施してきたところ
- ・平成13年度末に東京、横浜、大阪の計28路線35箇所では公表がなされて以来、平成22年4月現在で123事業主体、412路線(461箇所)と全国に広がっている

## ＜完了期間宣言路線の例＞

- 都市計画道路 中和幹線(桜井東)
- 事業着手年度 平成9年度
- 完了期間宣言年度 平成17年度
- 宣言時の状況 事業進捗約64%  
用地残件5件
- 宣言後の状況 平成18年度までに用地買収が完了し、  
平成22年度内に供用予定であったところ、  
平成22年4月16日に供用



## 11. 見直し検討とプログラム策定と建築制限の緩和を一体的に行っている例

- 東京都では、都市計画道路の見直し検討に加え、必要性が認められる道路における整備プログラム策定、存置箇所における建築制限の緩和を一体的に行っている。

## 「区部における都市計画道路の整備方針」(東京都)の主な内容

## 1 区部における都市計画道路の「必要性の検証」


区部の都市計画道路を対象として、東京が目指すべき都市づくりにおいて今後とも必要性が認められるかを「4つの基本目標」に基づいて検証を行い、「都市計画の見直し候補区間」として5区間を選定。



都市計画道路の見直し検討を実施

## 2 「第三次事業化計画」優先整備路線


「必要性の検証」において、今後ともその必要性が確認された都市計画道路のうち、今後12年間(平成16年度～27年度)で優先的に整備すべき区間を「4つの基本目標」に基づいて選定。



必要性が確認された道路については整備プログラムを策定

## 3 都市計画法第53条に基づく「都市計画道路区域内における建築制限の緩和」

都市計画法第53条に基づく都市計画道路区域内における建築制限に関する新たな緩和基準を設定。



優先整備路線に位置づけられた区間以外の箇所については、建築制限を緩和

## 12. 都市計画法第53条に基づく建築制限の運用例

○首都圏及び政令市を中心に、法54条許可基準以外に自治体の裁量により制限緩和を実施。

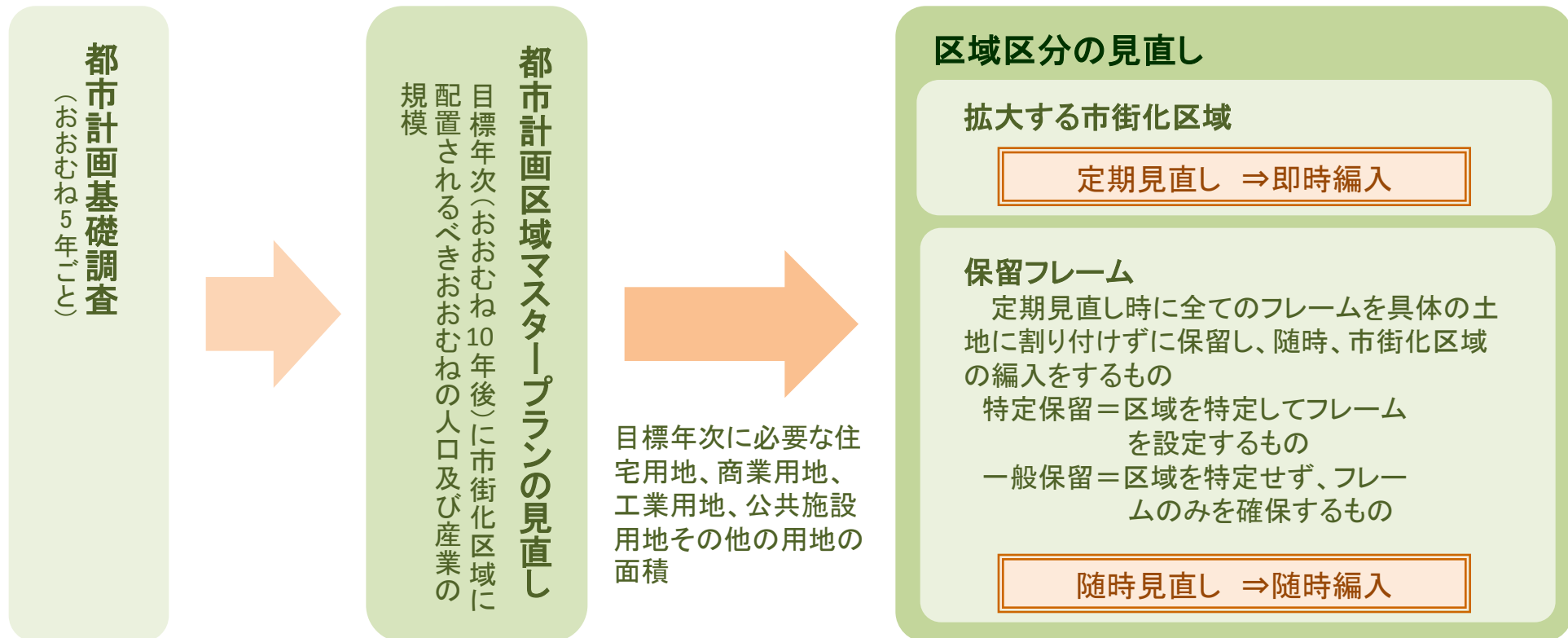
■主な都市における建築制限の運用状況

自治体名	対象区間	建築物の階数	建築物の構造等	緩和の実施時期
東京都区部	・当該区間の事業の実施が近い将来見込まれていないこと（平成16年度以降12年間で優先的に整備すべき位置付けの路線以外）。	・階数が3、高さが10m以下であり、かつ地階を有しないこと。	・主要構造部が、木造、鉄骨造、コンクリートブロック造、その他これらに類する構造であること。 ・当該建築物が、容易に移転し又は除却することができるものであること。 ・市街地開発事業（区画整理・再開発など）等の支障にならないこと。 ・建築物が都市計画道路区域の内外にわたる場合は、将来において、都市計画道路区域内の部分と分離することができるよう設計上の配慮をすること。	昭和56年 平成16年改正
横浜市	・都心部の都市計画道路のうち、用途地域が商業地域又は近隣商業地域（指定容積率300%以上）の計11路線（延長18.74km）（歩道の拡幅を残すなど道路の機能が概ね確保出来ている都市計画道路）	・歩道上空地として1階部分以上の梁下有効2.7mを公開する場合、商業地域においては上階を4以上、近隣商業地域においては3以下。 ・地階を有しないこと。	・次に掲げる要件にすべてに該当し、かつ容易に移転または除却することができるものでなければならない。 (1)主要構造部が、鉄骨造、コンクリートブロック造、その他これらに類する構造であること。 (2)地階を有しないこと。	昭和62年
	・全路線	・階数3以下かつ地階を有しない。 (掘込み車庫については運用基準あり)	・都市計画法54条の規定と同じ。 ・建築物が都市計画道路区域の内外にわたる場合は、将来において都市計画道路区域内の部分と分離することができるよう設計上の配慮をすること。 ・容易に移転し、または除去することができること。	平成13年
名古屋市	・事業着手が近い将来見込まれていない都市計画道路。 ・名古屋市が事業主体となる都市計画道路については、次のいずれかに該当すること。 ア)「都市計画道路整備プログラム」において、整備着手時期が第2期又は第3期と定められていること。 イ)「未着手都市計画道路の整備方針」において、整備方針が「計画の廃止」、「現況幅員に変更」及び「現況線形に変更」と定められていること。	・建築許可に係る建築物の階数は三以下であり、かつ、地階を有しないものとする。	・都市計画法54条の規定と同じ。 ・容易に移転し、または除去することができること。 ・都市計画区域内外にわたり建築等をし、且つ都市計画区域外は堅牢な構造とする場合、区域外の建物と区域内の建物は分離できる構造にすること。	平成2年 平成19年改正
大阪市	・都市計画決定後、20年以上経過していること。 ・おおむね10年以内に事業の着手が見込まれていないこと。 ・当該区間内及びそれに接する土地が、主として商業の用に供される施設によって占められていること。または、既に国道、主要地方道、その他の主要な道路の沿道として特に高度な土地利用がなされていること。 ・当該区間内及びそれに接する土地が、法第8条第1項第5号に掲げる防火地域または準防火地域であること。	・階数は3以下とする。ただし、当該区間が、都心業務地域内にあり、その周辺の建築物の状況からみて土地利用上著しく均衡を失っており、かつ、その周辺と一体となって防災機能の向上が認められる地域内にある場合は、階数は4以下とすることができるものとする。	・次に掲げる要件のすべてに該当し、かつ、容易に移転または除却することができるものでなければならない。 (1)主要構造部が、鉄骨造、コンクリートブロック造、その他これらに類する構造であること。 (2)地階を有しないこと。	昭和60年 平成5年改正

## 13. 区域区分の見直しの流れの概要（市街化区域の規模の設定関係）

- ・市街化区域の規模の設定は、一般に都市計画基礎調査を踏まえた、おおむね10年後の人口及び産業の見通しに基づき、住宅用地、商業用地、工業用地、公共施設用地その他の用地の必要な面積を算出したうえで行われている。
- ・区域区分の見直しは、
  - ①おおむね5年ごとに行う基礎調査を基にした定期的な都市計画区域マスタープランの見直しと同時に行う“定期見直し”と
  - ②定期的な都市計画区域マスタープランの見直し時以外に、保留フレーム部分等の市街化区域の編入を行う“随時見直し”の2つの流れがある。

## ■市街化区域の規模の設定の流れ





## 14. 都市計画運用指針(都市計画の見直し抜粋)①

## Ⅲ. 都市計画制度の運用にあたっての基本的考え方

## ▶都市計画区域マスタープランの対象期間

都市計画区域マスタープランは、その要請される役割からすれば、基本的には、長期的にみて安定が求められる。また、都市計画区域マスタープランに即して定められることとなる具体の都市計画は、それが総体として、都市施設整備、市街地開発事業とあわせて、民間セクターの建築活動に対する規制、誘導により目指すべき都市像を実現しようとするものであり、建築物の更新間隔等を勘案すれば、都市計画区域マスタープランにおいては、おおむね20年後の都市の姿を展望したうえで、都市計画の基本的方向は定められることが望ましい。但し、市街化区域のうち、おおむね10年以内に市街化を図るべき区域に関連する事項(市街化区域の規模等)については、その趣旨に鑑み、おおむね10年後の将来予測を行ったうえで定められることが望ましい。また、都市施設、市街地開発事業については、優先的におおむね10年以内に整備するものを整備の目標として示すことが望ましい。

## ▶適時適切な都市計画の見直し

都市計画は、法第21条に変更に関する規定があるとおり、社会経済状況の変化に対応して変更が行われることが予定されている制度であり、基礎調査の結果や社会経済状況の変化を踏まえて、変更の必要性が吟味されるべきものである。

しかし、一方で、都市計画施設の整備、市街地開発事業の実施、土地利用の規制・誘導を行って、目指すべき都市像を実現するためには、相当程度長期間を要することから、都市計画には一定の継続性、安定性も要請される。

したがって、都市計画の変更を検討するに当たっては、その都市計画の性格を十分に踏まえる必要があり、例えば、根幹的都市施設等継続性、安定性の要請が強いと考えられるものについては、その変更はより慎重に行われるべきである。ただし、このような都市計画についても、例えば、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討を行うことにより、その必要性の検証を行うことが望ましく、都市計画決定当時の計画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。

なお、都市計画の決定又は変更に関する発意については、より積極的な住民参加を促すため、法第21条の2に基づく都市計画提案制度及び法第16条第3項の条例に基づく地区計画の申出制度によって、地権者等や一定の団体が法令に基づき行うことができる制度が整備されている。これらの制度に基づいて行われる民間主体等からの提案又は申出については、行政側においてもこれを都市計画の見直しの必要性を判断する機会と捉えて積極的に都市計画を見直す体制を整備することが望ましい。

## 14. 都市計画運用指針(都市計画の見直し抜粋)②

## IV. 都市計画制度の運用のあり方

## ▶都市施設に関する都市計画の見直しの考え方

都市施設の計画については、都市計画基礎調査の結果等を踏まえ、地域整備の方向性を見直しとあわせて、その必要性や配置、規模等の検証を行い、必要に応じて都市計画の変更を行うべきである。この場合、目指すべき都市像を実現するために都市計画決定された都市施設については、その整備に相当程度長期間を要するものであり、その実現に向け一定の継続性が要請されるものであることから、変更は慎重に行われるべきものである。〈中略〉

都市の将来像を実現するために都市計画決定されたが、その後長期にわたり事業が行われていない施設の問題については、その計画の変更は慎重に行われるべきものではあるが、これまでの運用においては一度都市計画決定した施設の都市計画の変更についてあまりにも慎重すぎたきらいもある。長期的にみれば都市の将来像も変わりうるものであり必要に応じ変更の検討を行うことが望ましい。この場合、都市施設の都市計画は都市の将来の見通しの下、長期的視点からその必要性が位置づけられているものであり、単に長期にわたって事業に着手していないという理由のみで変更することは適切ではない。〈以下略〉

## ▶道路に関する都市計画の見直し

道路の都市計画については、都市計画基礎調査や都市交通調査の結果等を踏まえ、また、地域整備の方向性を見直しとあわせて、その必要性や配置、構造等の検証を行い、必要がある場合には都市計画の変更を行うべきである。〈中略〉

長期にわたり未整備の路線については、長期的視点からその必要性が従来位置づけられてきたものであり、単に長期未着手であるとの理由だけで路線や区間毎に見直しを行うことは望ましくなく、都市全体あるいは関連する都市計画道路全体の配置等を検討する中で見直されるべきである。〈以下略〉

## ▶公共空地の都市計画の変更

公共空地の都市計画は、経済社会情勢の変化に応じた都市の将来像の見直しに対応して都市計画区域全体の緑地(この場合はⅢ-5章末に定義する「緑地」である。)の配置計画を見直した結果として、都市計画を変更した方が公園等の公共空地の適正な配置のためにより有効となる場合、あるいは適正かつ合理的な土地利用を確保する目的で関連する都市計画との整合を図る必要がある場合に、都市に必要な公園等の公共空地の機能を確保しつつ、変更することが望ましい。このことは、単にその整備が長期にわたり着手されないことのみで都市計画を変更することには相応しない。〈以下略〉

## ▶市街地開発事業の都市計画の見直し

都市計画決定されてから長期にわたり事業が行われていない市街地開発事業の計画見直しの問題については、都市施設の場合と同様に、当該地区における市街地の動向等からみて一体的に整備すべきとまで判断されない区域が含まれる場合には当該区域を除外する等の見直しもあり得るものである。〈中略〉

この場合、単に長期にわたって事業に着手していないという理由のみで市街地開発事業の都市計画を廃止することは適切ではなく。〈以下略〉

# 15. 条例による手続の付加

## ①都市計画手続きと条例との関係の明確化（平成12年都市計画法改正）

- ・法第16条（公聴会の開催等）及び第17条（都市計画の案の縦覧等）の規定は、都道府県又は市町村が、住民又は利害関係人に係る都市計画の決定の手続きに関する事項（これらの規定に反しないものに限る。）について、**条例で必要な規定を定めることを妨げるものではない**旨を確認的に規定

### 都市計画法第17条の2（条例との関係）

前二条の規定は、都道府県又は市町村が、住民又は利害関係人に係る都市計画の決定の手続に関する事項（前二条の規定に反しないものに限る。）について、条例で必要な規定を定めることを妨げるものではない。

### 【具体例】

#### ①神奈川県横須賀市「都市計画決定等に係る手続きに関する条例」（平成17年条例第48号）

- 都市計画1次案について公聴会・説明会の開催、公聴会で述べられた意見への応答（公述人への回答及び公表）、修正を加えた都市計画2次案についてパブリックコメントの実施等を規定

#### ②東京都国分寺市「国分寺市まちづくり条例」（平成16年条例第18号）

- 都市計画の原案について14日間の縦覧、公聴会の開催、都市計画の案について21日間の縦覧、説明会の開催、意見書に対する見解書の都市計画審議会への提出等を規定

## ②条例による議会の議決事件への追加（地方自治法上の一般的な規定）

- ・地方自治法においては、地方公共団体は、必要と認められるものについて、**条例で、議会の議決事件**に追加指定することができることとされている。

### 地方自治法第96条第2項（議決事件）

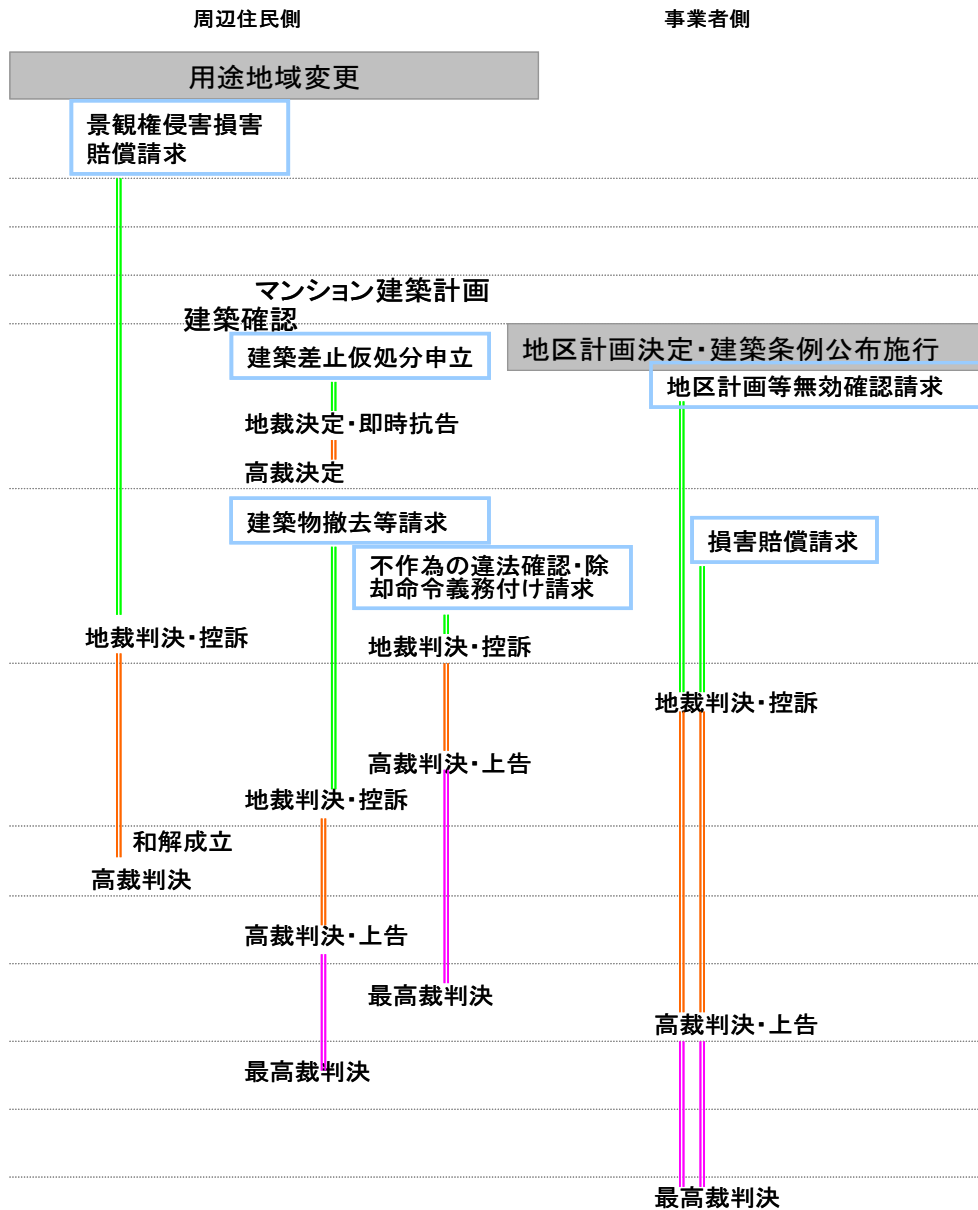
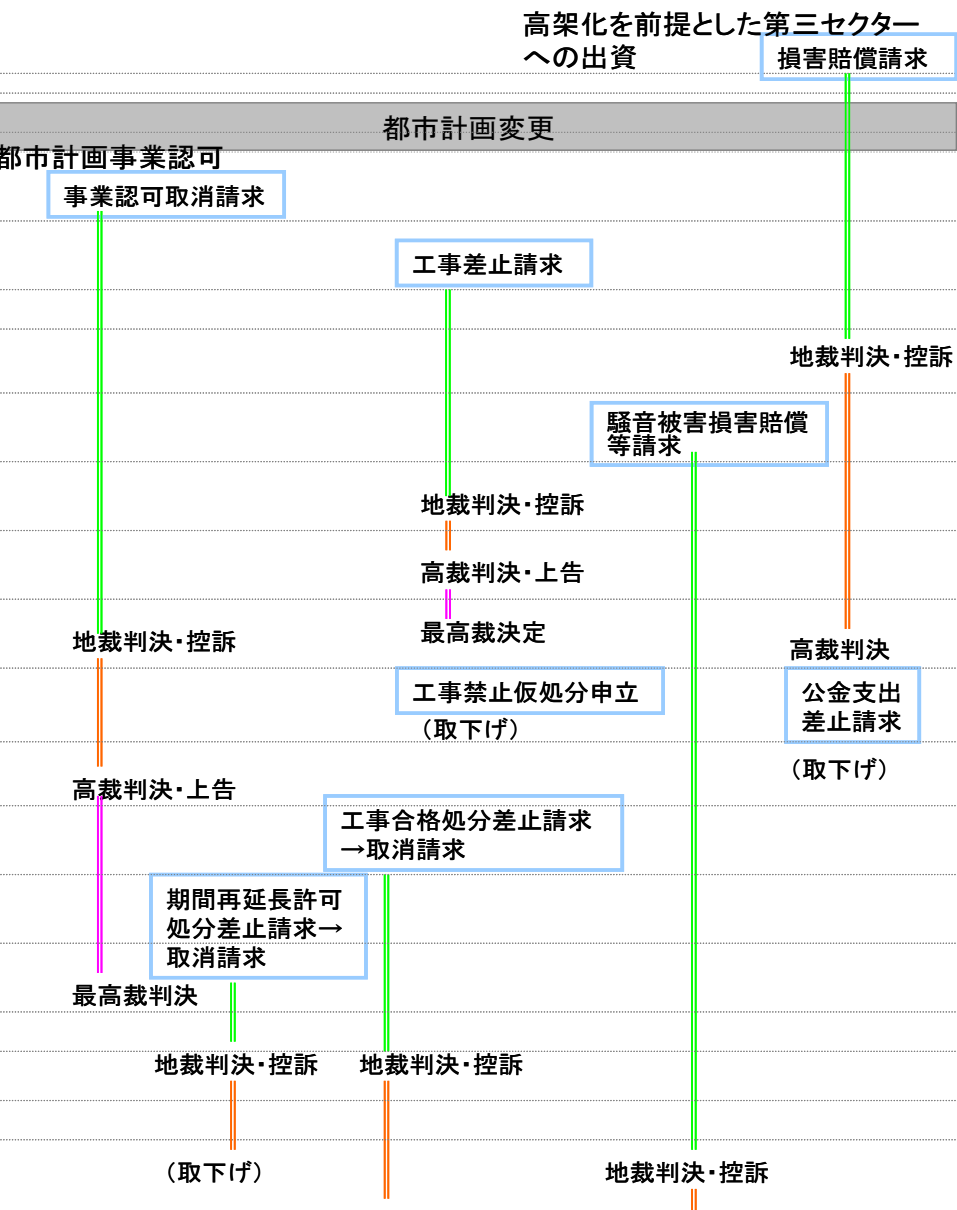
前項に定めるものを除くほか、普通地方公共団体は、条例で普通地方公共団体に関する事件（法定受託事務に係るものを除く。）につき議会の議決すべきものを定めることができる。

### 【都市計画決定に関する活用実績】

- 現在のところ個別の都市計画決定について議決を経ている例はない。

連続立体交差事業(都市計画事業)の事例

(参考)土地利用計画の事例



## 17. 都市計画争訟研究会報告書(平成18年8月(財)都市計画協会)の概要

## 現行都市計画制度の検討

## 都市計画争訟の判例動向と都市計画争訟の特性

## ○判例の動向

都市計画決定等については処分性が認められないことが確立。事業認可取消請求等の形で処分の前提としての都市計画決定等を実質的に争う訴訟の増加。

## ○都市計画争訟の特性

- ① 不特定多数の者に対し、広範に様々な利害に影響を与えるため、**多数当事者の利害関係の調整が必要**
- ② 既存の土地利用秩序の侵害や他の都市計画への広範な影響等から、**的確な利害調整・権利保護のため、既存の秩序との調和が必要**
- ③ ある一定の方向での都市計画の変更手続きを義務付けたり、都市計画決定手続きのやり直しを命ずる等**多様な救済措置が必要**
- ④ 高度な裁量的行為である都市計画決定等の違法性を判断するにあたり**専門的・技術的な判断が必要**

## 都市計画決定等そのものを争訟制度にのせる意義

- ① 都市計画決定等に反映されなかった少数者の主観的個別利益に関する十分な意見表明の機会とこれに対する行政の配慮の機会の確保。
- ② 国民の権利利益をよりの確に救済する機会の確保。
- ③ 早期の段階で綿密に利害調整、広範な合意形成が図られることによる**事後的争訟の減少**。
- ④ ①から③を通じての住民の都市計画に対する**満足度や信頼感の向上**。

## 新たな都市計画制度の提案

## 行政不服審査制度(裁決主義)の採用

- 都市計画決定等を行政不服審査の対象として、行政争訟制度にのせる。
- 当該不服審査の裁決についてのみ訴訟を提起することができる**裁決主義**を採用。  
(「審査請求をすることができる事項に関する訴えは、裁決に対してのみ、提起することができる。」との規定を置くこと等が考えられる。)

## 裁決主義による行政事件訴訟各制度の取扱い

- 無効等確認訴訟⇒不服審査と両立  
無効な都市計画決定等について裁決主義を強制する必要はないため。
- 義務付け訴訟、差し止め訴訟及び公法上の確認訴訟⇒**裁決主義により訴訟提起を規制**  
都市計画決定等に特定個人による義務付け・差し止め訴訟はふさわしくなく、また、公法上の確認訴訟については、不服審査で対応可能なため。

## 18. 伊東訴訟(建築不許可処分取消請求(最判平成20年3月11日))

## 《事案の概要》

静岡県が土地所有者の建築許可申請に対して、都市計画施設(道路)に関する都市計画に適合しないことを理由に不許可としたため、原告が建築不許可処分の取消を求める訴訟を提起し、都市計画の違法性を争ったもの。

## 《判旨》

・都道府県知事は都市計画を決定するについて一定の裁量を有するものといえるが、その裁量は都市計画法第13条第1項各号の定める基準に従って行使されなければならないのであって、それが上記の基準に照らして、著しく逸脱するものであるときは、当該決定は、同条項各号の趣旨に違反し、違法となる。

・都市施設を都市計画に定めるについていうならば、都市計画法第13条第1項第11号の定める基準に従い、土地利用、交通等の現状及び将来の見通しを勘案して適切な規模で必要な位置に配置されるように定めることを要するのであり、しかも、この基準を適用するについては、同項第19号により方第6条第1項の規定による都市計画に関する基礎調査の結果に基づくことを要するのであって、客観的、実証的な基礎調査の結果に基づいて土地利用、交通等につき現状が正しく認識され、将来が的確に見通されることなく都市計画が決定されたと認められる場合には、当該都市計画の決定は、同項第19号、第11号に違反し、違法となると解するのが相当である。

・本件変更決定は、以下のような現状の認識及び将来の見通しに依拠してされたものである。

- ①第二次伊東市総合計画第五次基本計画が平成12年度の将来人口として設定していた数値をそのまま平成22年度の将来人口として設定したこと
- ②将来交通量について、現実に人口減少傾向が見られるゾーンほど可能収容人口の残容量が多くなり、それに対応して将来予測される交通量も増加するという予測手法を用いたこと

・このように、従前の都市計画を変更して本件変更区間を幅員17メートルに拡幅することを内容とする新たな都市計画を定めるに当たり勘案した土地利用、交通等の現状及び将来の見通しは、都市計画に関する基礎調査の結果が客観性、実証性を欠くものであったために合理性を欠く。

・このため、法第6条第1項の規定による都市計画に関する基礎調査の結果に基づき、都市施設が土地利用、交通等の現状及び将来の見通しを勘案して適切な規模で必要な位置に配置されるように定めることを規定する都市計画法第13条第1項第19号、第11号の趣旨に反して違法である。

・本件変更決定は違法であるから、被控訴人がAの許可申請に対して当該申請に係る建築物の建築が本件変更決定による都市計画施設に関する都市計画に適合しないことを理由にした不許可処分は違法である。よって、上記不許可処分の取消を求める控訴人らの請求には理由があり、控訴人らの請求はすべて認容すべきである。

## 19. 盛岡訴訟(市道区域決定処分取消等請求事件(最判平成17年11月1日))

## 《事案の概要》

昭和13年都市計画決定の都市計画道路の区域内に土地・建物を所有する原告が、長年にわたり建築制限を受けてきたことにつき、盛岡市に対して①都市計画決定の取消、②国家賠償法に基づく慰謝料の支払い、③憲法に基づく財産権補償を訴えたもの。

## 《判旨》

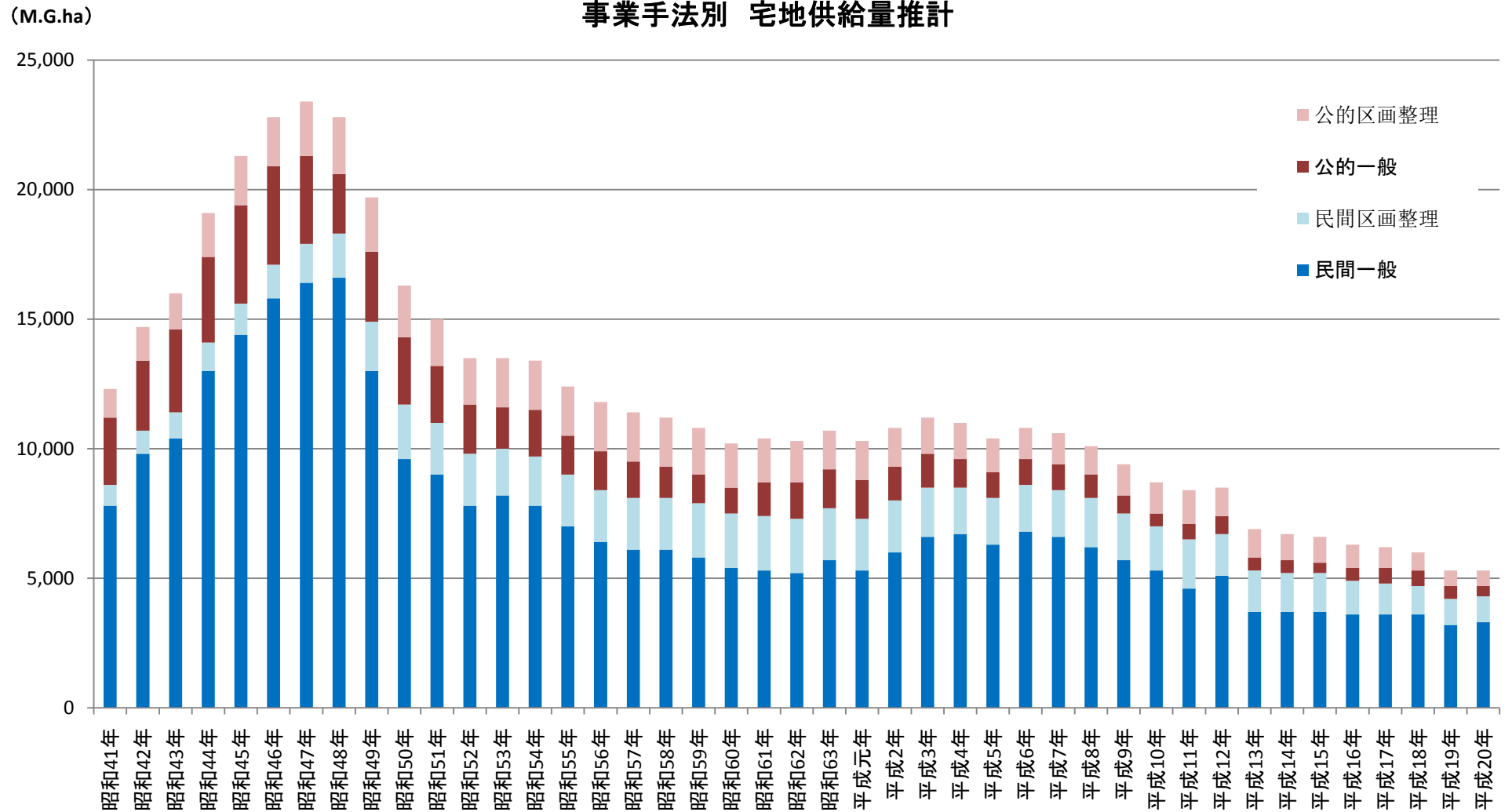
- ・結果的に特定の路線の一部区間が長期間事業に着手されないとしても、そのことから直ちに都市計画決定権者がその有する法的義務に違反しているとはいえないのであり、それを超えて、正当な理由がないにもかかわらず、都市計画事業自体が長期間全く進行していないとか、当該特定路線の必要性が見直されるべきであるのに、これが長期間放置されているとかという特別の事情がない限り、都市計画決定権者である市町村の下した判断は、許された裁量権の範囲内のものとして、違反になることはないとするのが相当であり、「盛岡市は、都市計画道路全体について、見直しを漸次実施した結果、本件路線の重要性をも検討し、その必要性を確認した上で、変更を行わなかった」ことを考慮すると、都市計画が60年以上の長期間にわたって事業化されるに至っていないことを考慮に入れても、その状態は未だ被告に認められる裁量権の範囲内に止まっているというべき。
- ・一般に都市計画法53条の建築制限は、都市内に位置する不動産の所有権を有する者が同然に負担すべき内在的制約の範疇に属するものと解すべきところ、当該不動産を第三者へ処分することは、法的に何ら制限がない上、都市計画道路の区域に属している土地であっても、都市計画法54条に定める基準の範囲内で、都道府県知事の許可を得て、建築物を建築することは可能であることからすると、権利制限の程度が収用等の場合と同視すべき程に強度なものであるということとはできない。(建築制限による)損失は、一般的に当然に受忍すべきものとされる制限の範囲を超えて特別の犠牲を課せられたものということがいまだ困難であるから、憲法29条3項を根拠として損失につき補償請求をすることはできない。

## ※藤田裁判官補足意見

- ・建築制限が損失補償を伴うことなく認められるのは、その制限が都市計画の実現を担保するために必要不可欠であり、かつ、権利者に無補償での制限を受忍させることに合理的な理由があることを前提としている。・・・建築制限に対する受忍限度を考える際には、制限の内容と同時に、制限の及ぶ期間が問題とされなければならないと考えられるものであり、60年にわたって制限が課せられている場合に損失補償の必要はないという考え方には大いに疑問がある。
- ・本件土地の所在する地域は、都市計画により、第1種住居地域とされ、容積率10分の20、建ぺい率10分の6と定められていることがうかがわれ、高度な土地利用が従来行われていた地域ではなく、また、現にそれが予定されている地域でもないというべきである。このような本件土地に関する具体的事情に照らせば、本件土地に課せられた上記の建築制限が長期間にわたっていることを考慮に入れても、いまだ、上告人らが制限を超える建築をして本件土地を使用することができなかつたことによって受けた損失をもって特別の犠牲とまでいうことはできず、憲法29条3項を根拠とする補償を必要とするとはいえないという評価も成り立ち得る。

## 20. 全国の宅地供給量の推移

- 全国の宅地供給量は、昭和47年をピークとして減少傾向にある。
- 公的主体による宅地供給が占める割合は、非常に少なくなっている。



注1 M.G.ベース(住宅の敷地面積に細街路、小公園等を加えてカウントした面積)のデータである。

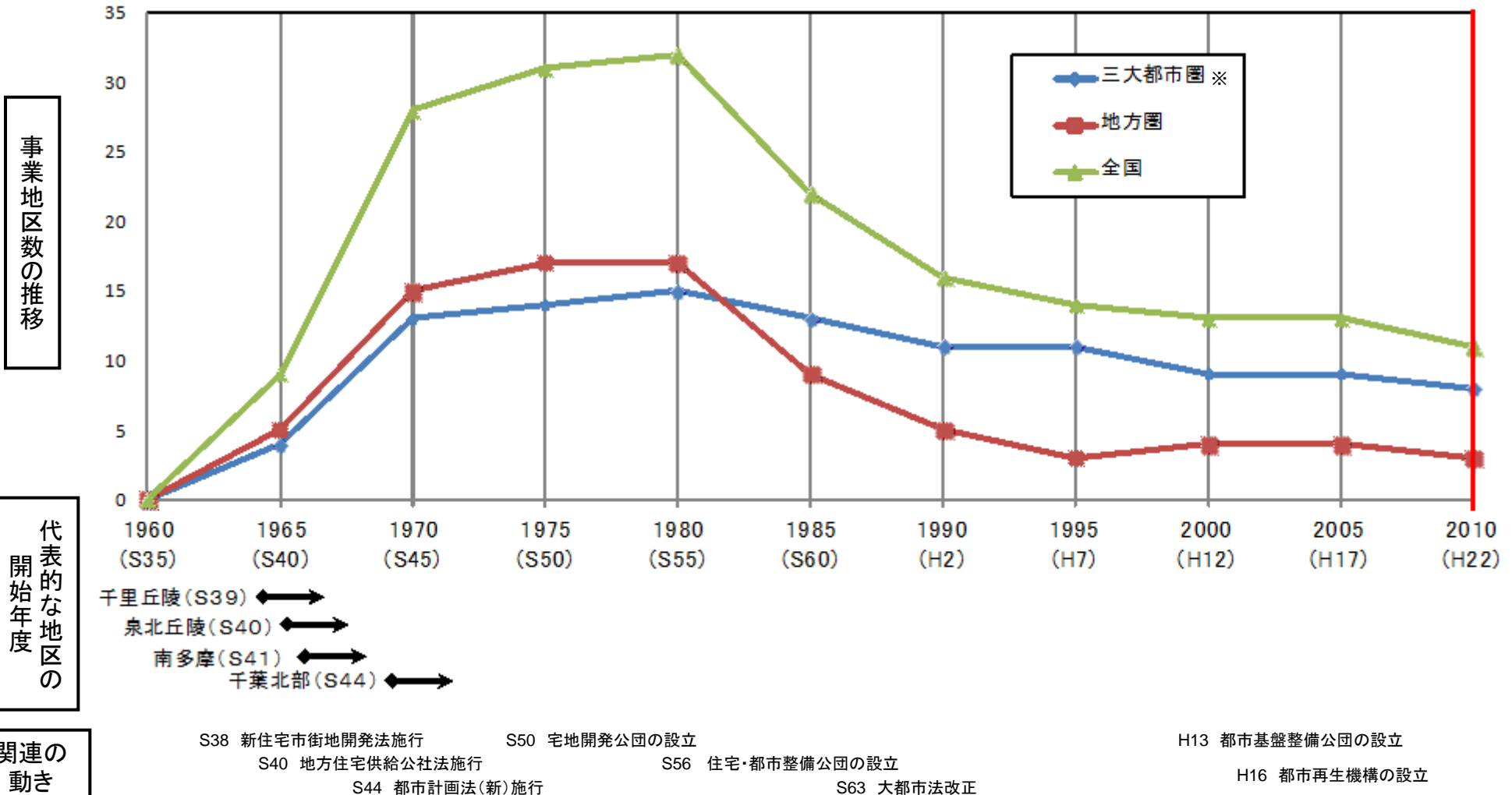
注2 四捨五入を行っているため、合計値が一致しない場合がある。

出典:国土交通省土地・水資源局



## 21. 新住宅市街地開発事業の施行状況

- 昭和40～50年代をピークとして、事業が実施され、千里ニュータウンや多摩ニュータウン、千葉ニュータウン等の大規模な宅地が開発された
- 過去12年以降、新規に事業を開始した地区はなく、地区数は減少傾向にある



※ 首都圏整備法に定められた既成市街地・近郊整備地帯、近畿圏整備法に定められた既成都市区域・近郊整備区域、中部圏開発整備法に定められた都市整備区域

## 22. 都市施設の立体化への対応(立体都市計画制度) &lt;都市計画法第11条&gt;

■平成12年の都市計画法改正により、都市施設を整備する立体的な範囲(空間及び地下)を都市計画上明確化

- 都市施設を整備する立体的な範囲が都市計画に定められ
- 当該立体的な範囲との離隔距離の最小限度及び載荷重の最大限度が定められた場合

適合する建築物は、建築許可が不要

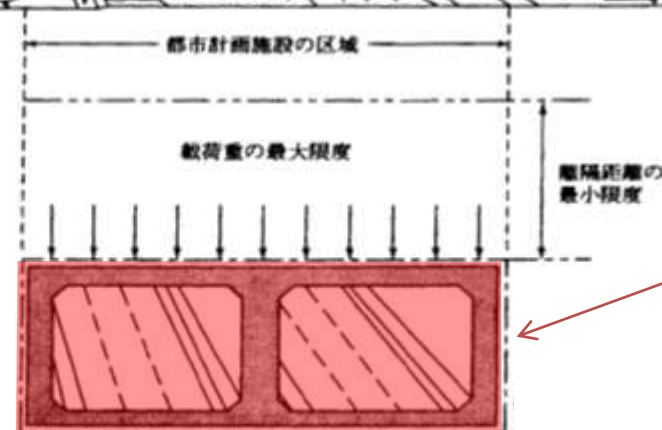
<立体都市計画のイメージ>



<効果の例>

離隔距離の最小限度及び載荷重の最大限度が定められた場合

→適合する建築物は、建築許可不要



都市施設を整備する「立体的な範囲」

## 23. 市街地の再整備・更新の取り組み

### ■ 細分化された土地の集約・整形(大街区化)

- ・中心部、駅前の市街地の多くは、戦災復興事業などによる整備から50年以上を経過。
- ・細街路を再編し、細分化された土地の集約・整形(大街区化)を行い、敷地の有効活用を図ることが適当。

#### ◆ 細街路により敷地が細分化された街区が抱える課題

○ 指定容積率に対し実際に活用されている容積率が低く、土地の有効・高度利用に支障

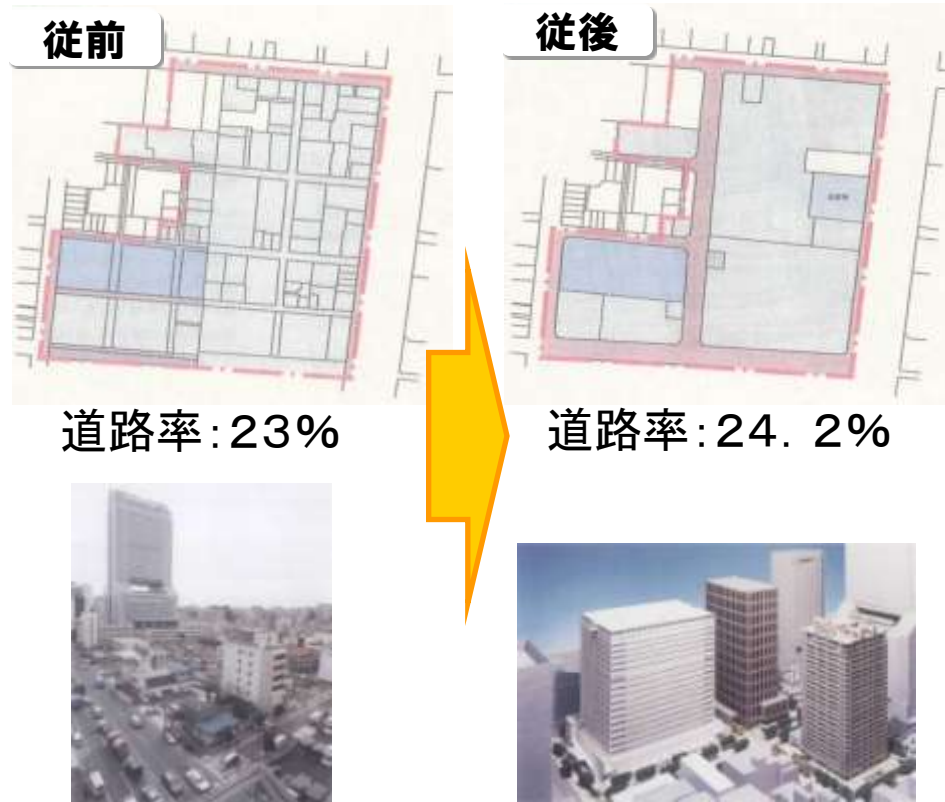
○ 建て替えが進まないまま老朽化したビルは省エネ性能も劣っている

○ 細街路に車両と人が混在し、高齢者にとっても危険



平成22年度中に大街区化に係るガイドラインを作成し、細分化された土地の集約・整形を促進

#### ◆ 大街区化の事例: 芝三丁目東地区(東京都港区)

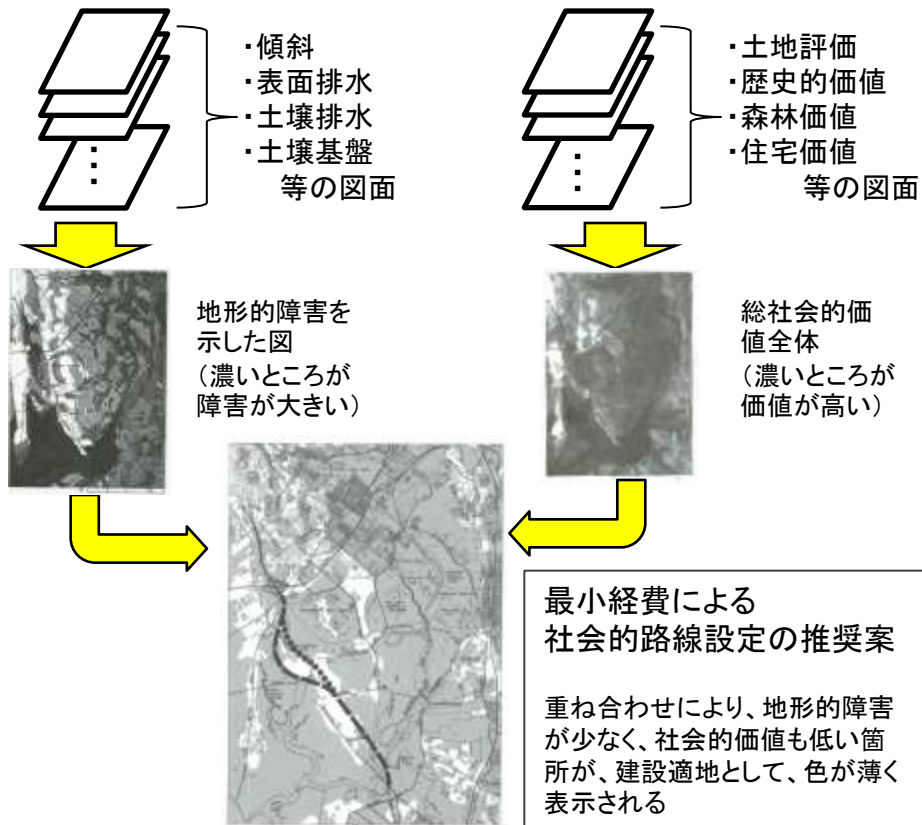


## 24. オーバーレイ方式による地域計画に関する参考文献

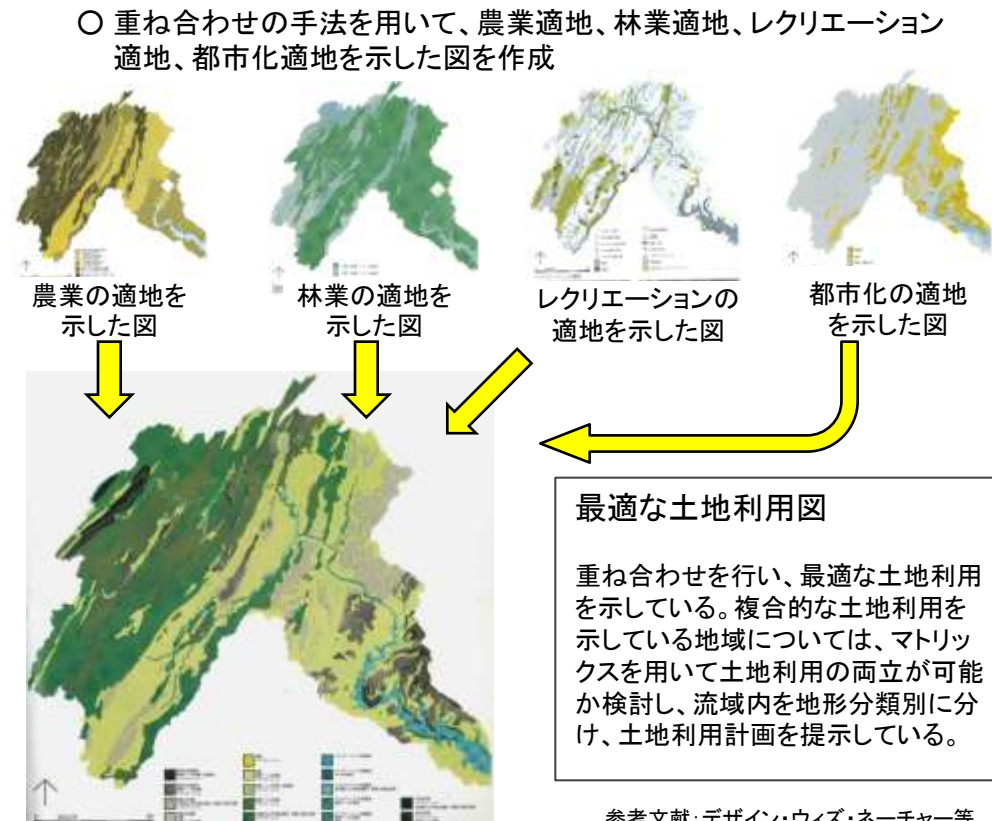
## ■イアン・L・マクハーグ著「デザイン・ウィズ・ネイチャー（DESIGN WITH NATURE）」1969年

- 従来、地域計画のプロセスに組み込まれなかった自然環境（気象、地形、地質、水系、土壌、植生、野生生物等）を計画立案のプロセスに入れ、生態学的な都市計画の理論的手法を構築すると共に、適正な土地利用の評価と利用にあたっての制約条件を導く手法を提案（エコロジカル・プランニングの方法論を先駆的に確立）
- レイヤーの重ね合わせによる分析（オーバーレイ方式）により、一方的な視点だけでなく、総合的な観点から、土地の評価を行うことができ、生態学的な観点から最小のコストで、最大の便益を得る計画の立案が可能であることを示している
- マクハーグが用いたオーバーレイ方式は、その後のGISによる環境評価と計画策定への応用という形で発展し、土地利用計画や環境評価に結びついている

## 事例1 リッチモンドパークウェーでの計画立案



## 事例2 ポトマック川流域の土地利用計画の検討事例



# 25. 土地分級手法により土地利用計画を策定した事例(兵庫県 篠山市)

- ・篠山市では、平成15年に土地利用調整基本計画を策定した際、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

- ・土地が有する自然的機能及び社会的機能について、それぞれ4項目毎に評価を実施。

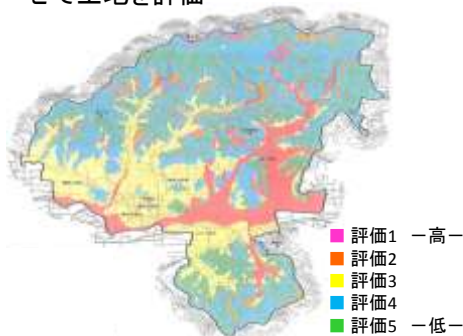
### 評価項目

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)

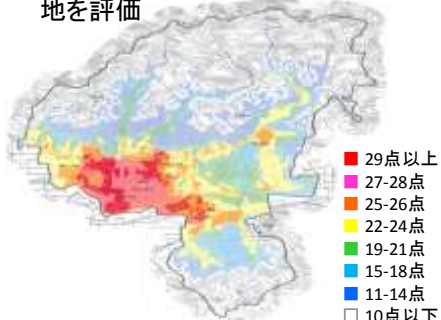
#### 土地保全機能評価

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

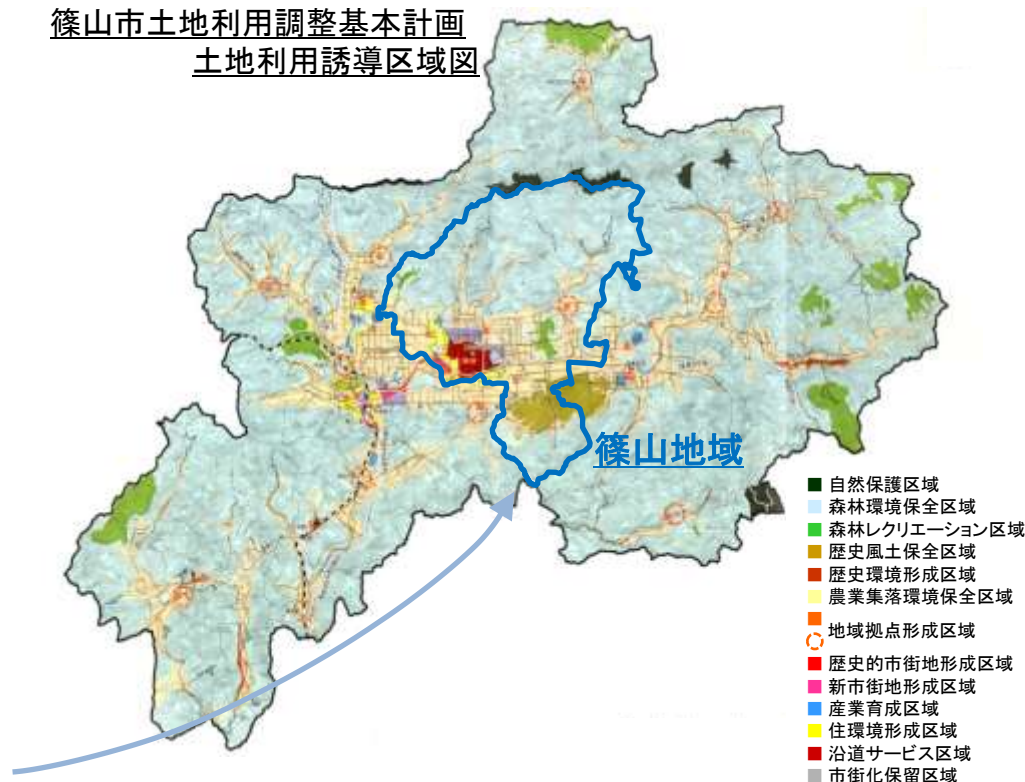
造成容易性、公共交通アクセス性、上下水道整備状況等を重ね合わせて土地を評価



## ■評価結果の総合

- ・土地分級手法を用いて行った土地評価の結果及び土地利用の現況等を総合して、土地利用の方針を定めた土地利用調整基本計画を作成。

### 篠山市土地利用調整基本計画 土地利用誘導区域図



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

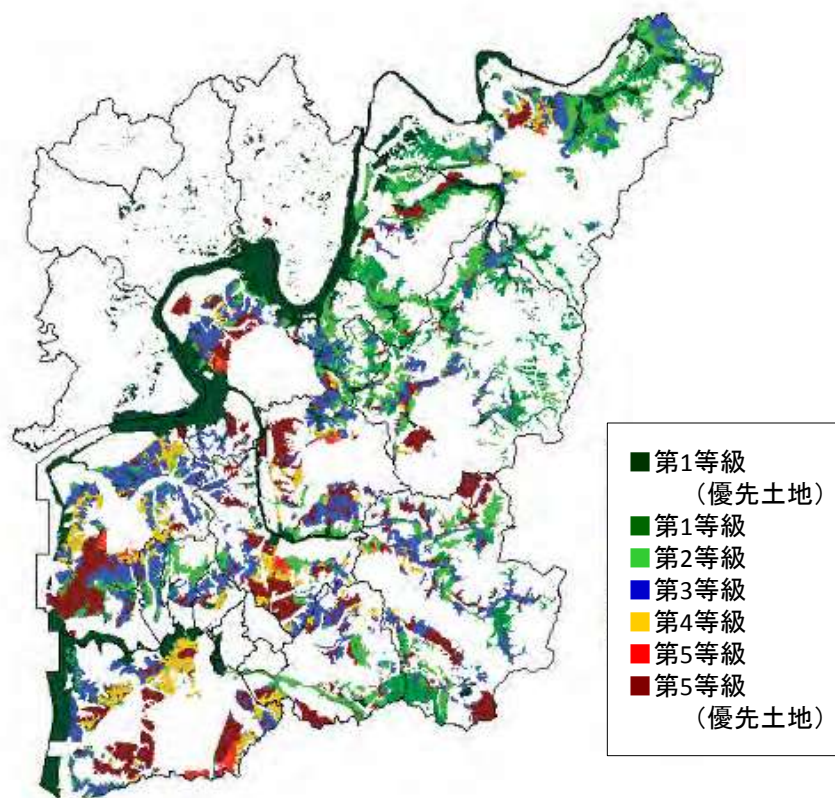
## 26. 大韓民国の土地適正評価手法

- 大韓民国では、都市地域の外側における乱開発の問題に対処するため、2002年に「国土利用管理法」と「都市計画法」を「国土の計画及び利用に関する法律」に統合。
- 従前の都市計画法では適用対象外であった準都市地域と準農林地域を統合して「管理地域」とするとともに、管理地域をさらに3つのゾーン（計画管理地域、生産管理地域、保全管理地域）に区分して開発をコントロール。
- 管理地域を3つのゾーンに区分する際、土地適正評価を実施し、各土地を開発の適正と保全の必要性を表す5段階の等級に評価し、評価結果を基にゾーニングを実施。

### 法改正の概要



### 土地適正評価の結果(パジュ市)



### 土地適正評価の概要

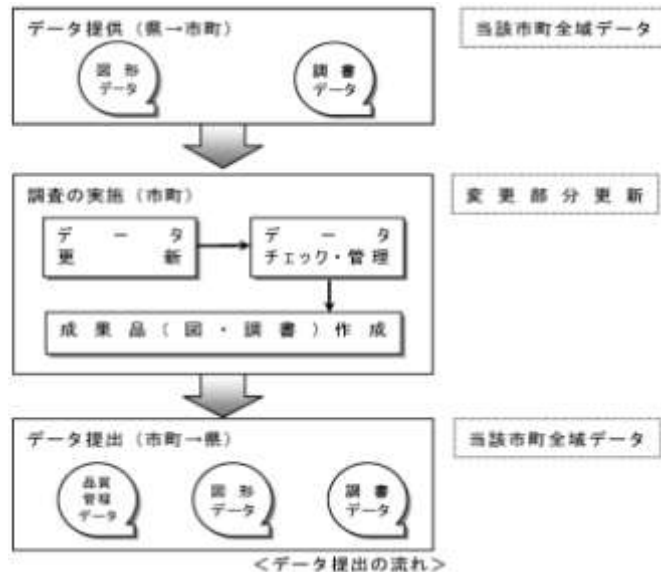
- 土地適正評価は、筆地あるいは20m×20mのメッシュに分割した土地を単位として、
  - 物理的特性(傾斜度と標高)
  - 地域特性(土地利用状況の面積比率)
  - 空間的立地特性(利便施設又は要保全区域等からの距離)
 の3つの特性に対応する指標を用いて評価を行い、5つの等級に分類。
- 判定された等級を基に、都市管理計画の決定権者である各自治体の行政判断により、計画管理地域、生産管理地域、保全管理地域のゾーンへ区分。

## 27. 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形式の調査データ、品質管理データ)を提出(下図参照)

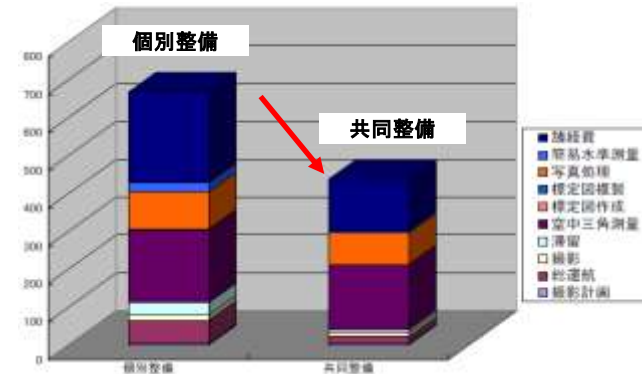
神奈川県におけるデータ提出の流れ



(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))

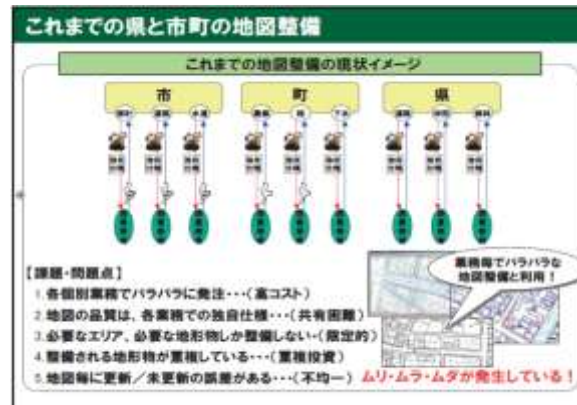
## ■都道府県・市町村のGIS共同整備の事例(三重県)

- 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))

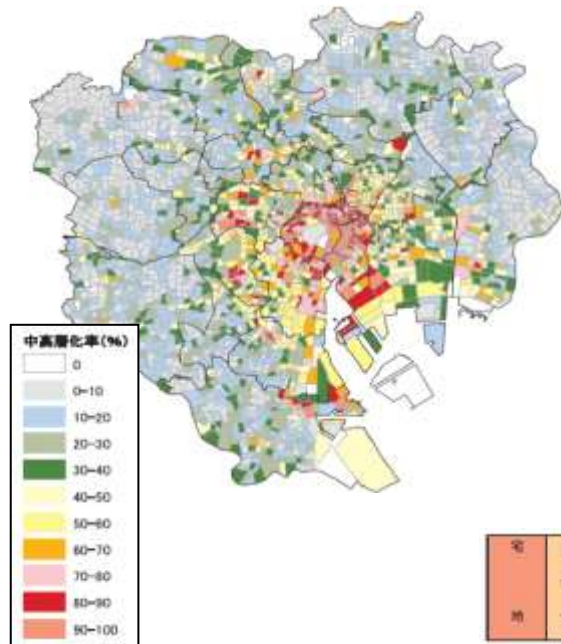
## 28. 都市計画基礎調査のデータベース化の事例①

## ■ 調査結果を分析し、ホームページで情報提供している事例(東京都)

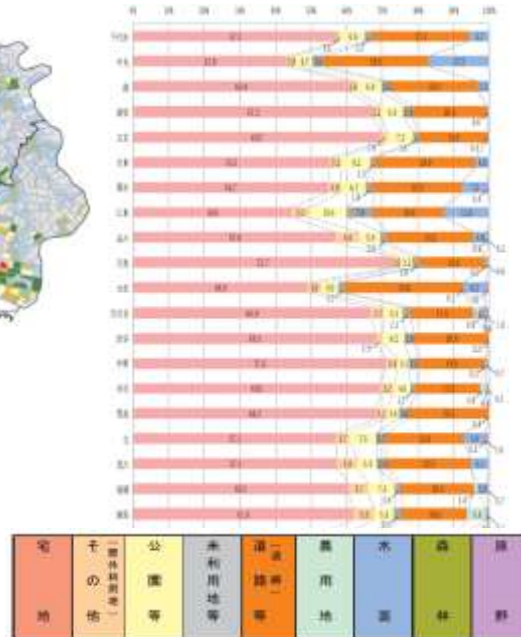
- 土地・建物利用現況調査の結果を「東京の土地利用」として冊子にまとめて販売するとともに、HP上でPDFデータを公開している。
- 区単位や都心・副都心、町丁目単位でデータを分析するとともに、図表等を活用して結果をわかりやすく公表している。

## 「東京の土地利用」掲載データ

## 中高層化率(町丁目単位)



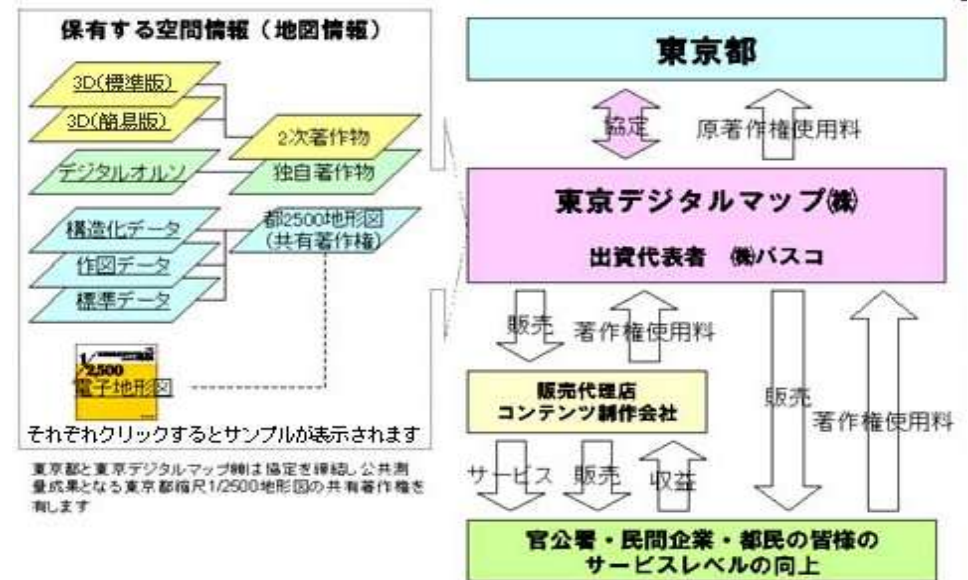
## 土地利用比率(区単位)



(出典：東京の土地利用 (平成18年東京都区部) (東京都、平成20年5月))

## ■ データ提供サービスを民間に委託している事例(東京都)

- 民間企業の出資により設立されたSPC(東京デジタルマップ)と東京都の間で協定を締結。
- SPCは、1/2500地形図(都市計画基本図)更新事業を都から委託され、測量業務の他、保有する地図情報の管理(販売等)を行っている。



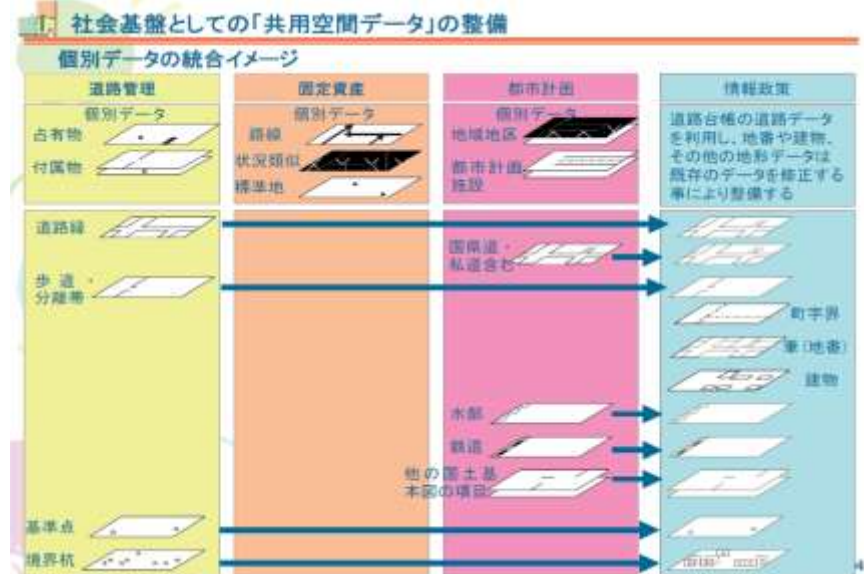
(出典：東京デジタルマップ株式会社ホームページ  
<http://www.tokyo-digitalmap.co.jp/index.html>)



## 28. 都市計画基礎調査のデータベース化の事例②

## ■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している。
- 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年に一度更新を行っている。
  - 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で一般に公開している。



## 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</a> (お絵かきやダウンロードにご利用ください)
❖ 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>



## 29. 都市計画基礎調査の委託費

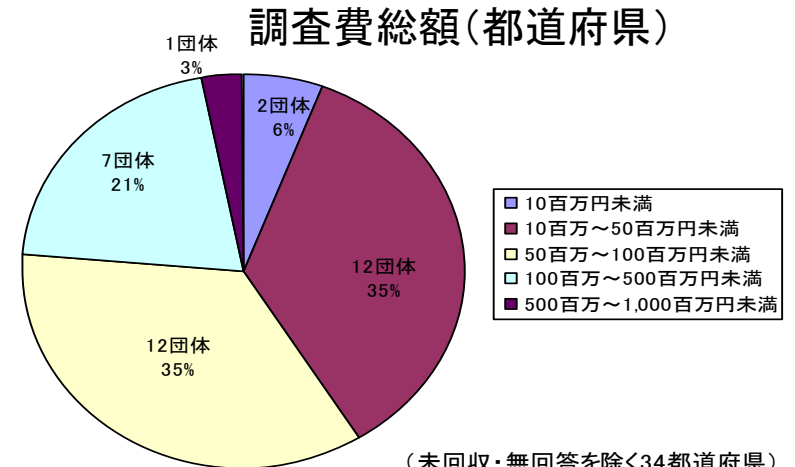
## ＜都市計画基礎調査の調査費総額＞

## 【都道府県】

・10百万円～100百万円の委託費で調査を行っている都道府県が最もおおく全体の7割を占める。一方、500百万円以上の費用をかけている団体も存在。

表 調査費総額(都道府県)

	回答数	構成比
10百万円未満	2団体	5.9%
10百万～50百万円未満	12団体	35.3%
50百万～100百万円未満	12団体	35.3%
100百万～500百万円未満	7団体	20.6%
500百万～1,000百万円未満	1団体	2.9%
計	34団体	100.0%



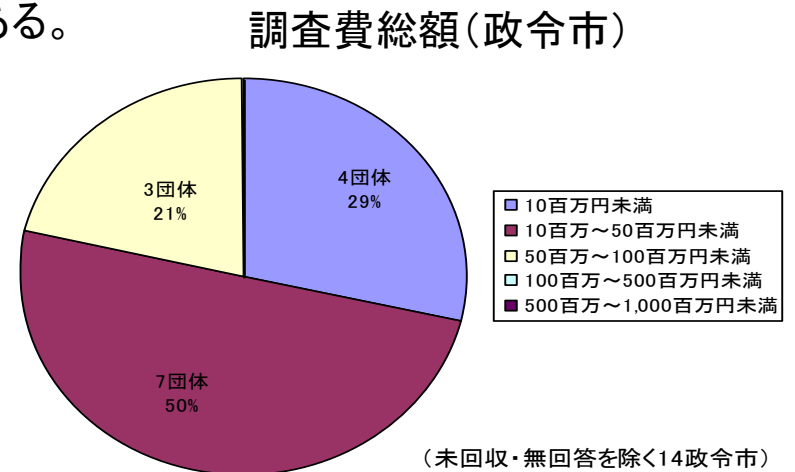
(資料:国際都市計画交流組織(INEX)推進協議会2008年調査結果を用いて事務局が集計)

## 【政令市】

・どの団体も都市計画基礎調査の委託費は100百万円以下である。  
・10百万円未満の団体も約3割存在。

表 調査費総額(政令市)

	回答数	構成比
10百万円未満	4団体	28.6%
10百万～50百万円未満	7団体	50.0%
50百万～100百万円未満	3団体	21.4%
100百万～500百万円未満	0団体	0.0%
500百万～1,000百万円未満	0団体	0.0%
計	14団体	100.0%



(資料:国際都市計画交流組織(INEX)推進協議会2008年調査結果を用いて事務局が集計)

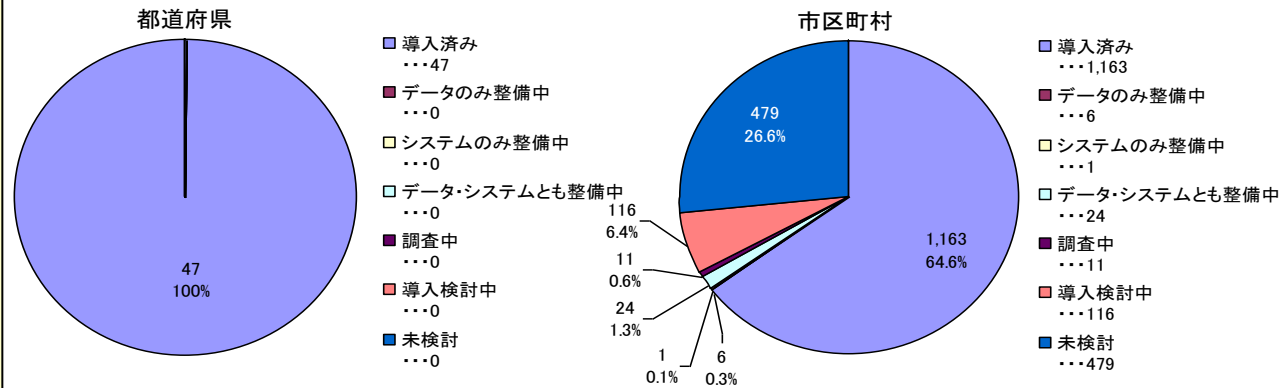
## 30. GISの導入状況①

・ GISの導入は各自治体において進められてきており、都道府県では全て、市町村でも6割以上が何らかの個別分野のGISシステムを導入している。

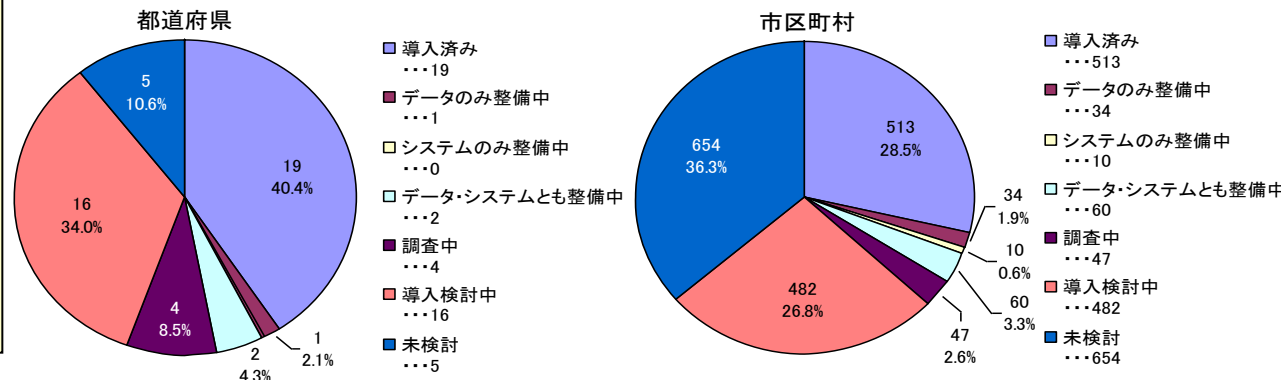
・ 複数の分野を横断している統合型GISについては、都道府県で約4割、市町村で3割弱が導入済みである。なお、統合型GIS導入自治体への活用分野へのアンケートでは、約6割の団体が「都市計画」分野で活用している。

・ 都市計画基礎調査にGISを導入している都道府県、政令市は27自治体である。

個別型GISへの取り組み状況(平成21年4月時点)



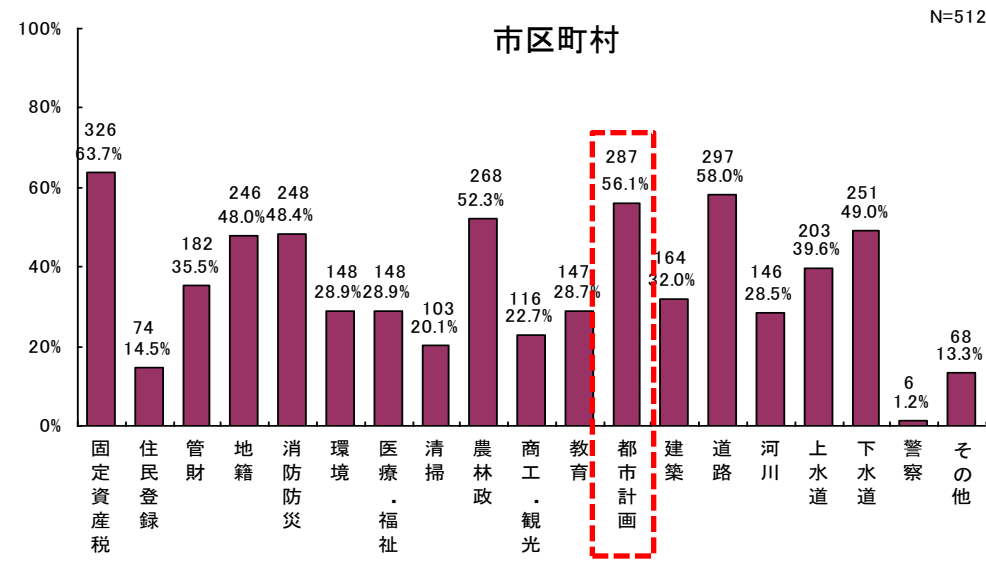
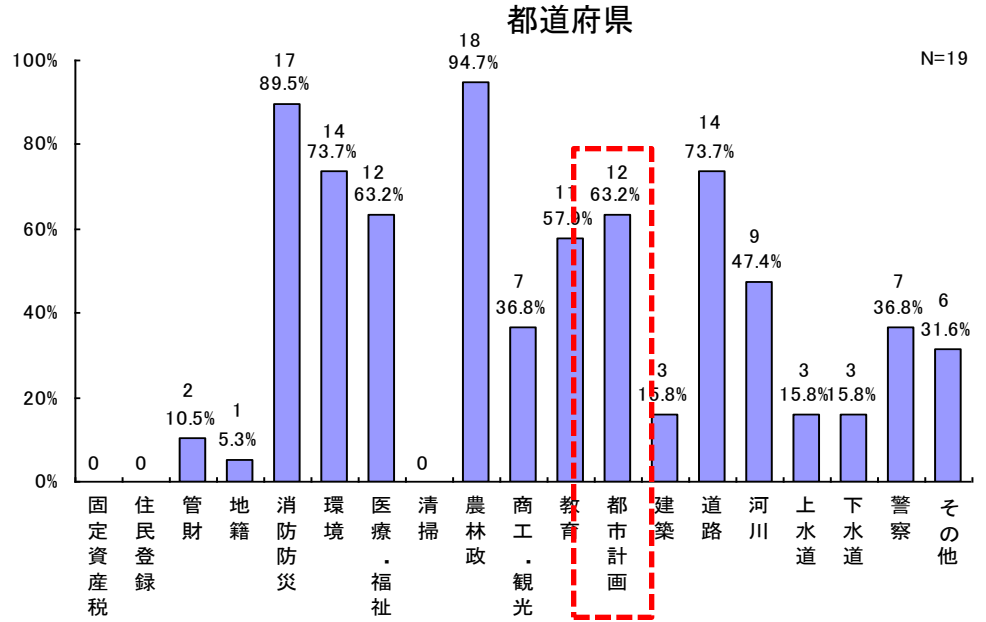
統合型GISへの取り組み状況(平成21年4月時点)



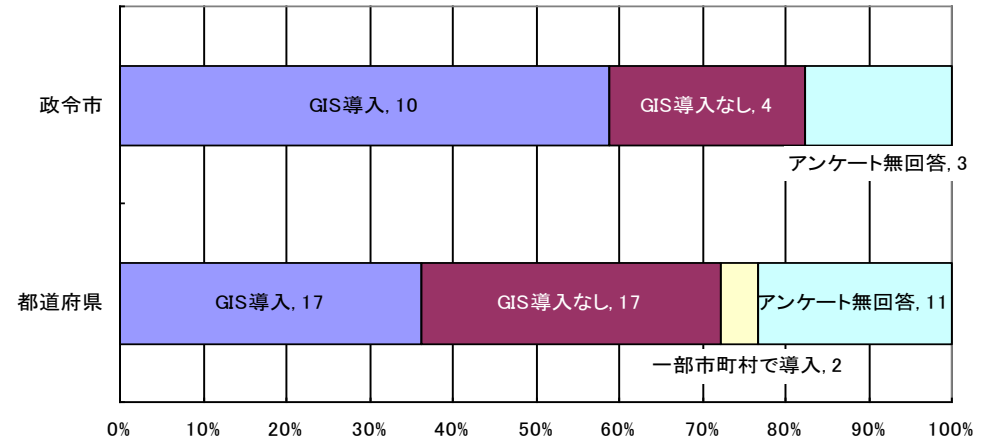
(資料: 地方公共団体における行政情報化の推進状況調査結果 平成21年度資料編(総務省)を用いて事務局が集計)

# 30. GISの導入状況②

統合型GISの利用業務(複数回答)(平成21年4月時点)



都市計画基礎調査へのGISの導入状況



(資料: 国際都市計画交流組織(INEX)推進協議会2008年調査結果を用いて事務局が集計)

(資料: 地方公共団体における行政情報化の推進状況調査結果 平成21年度資料編(総務省)を用いて事務局が集計)

## 31. 都市コンパクト化施策に対する簡易な評価システムの実用化に関する研究

— 豊田市を対象にしたSLIMCITYモデルの応用 —

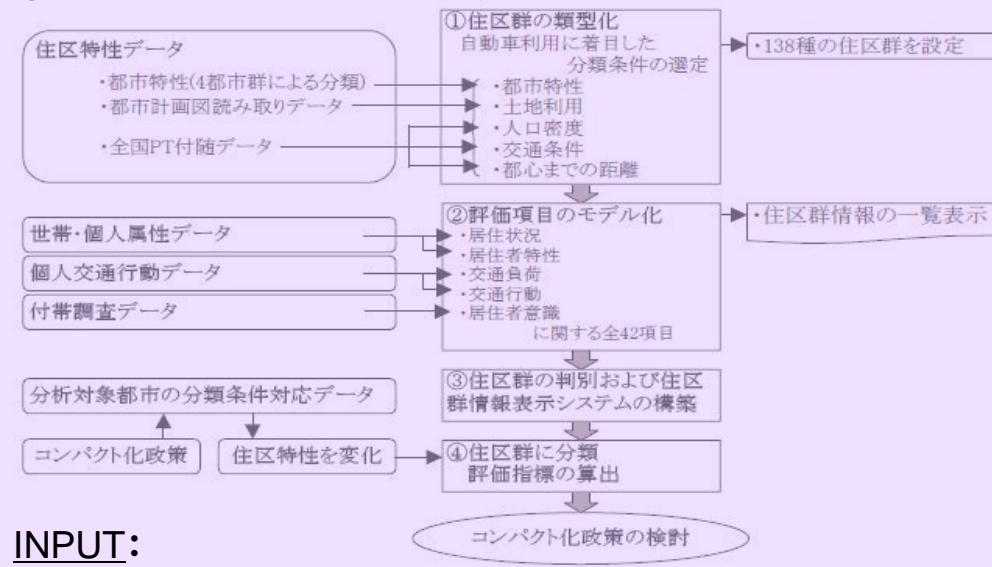
中道久美子・谷口守・松中亮治

## 研究の目的

SLIMCITYモデルを一般の都市を対象に適用できるように調整を行い、どの都市においても簡易に活用できる評価システムとして実用性を確立すること

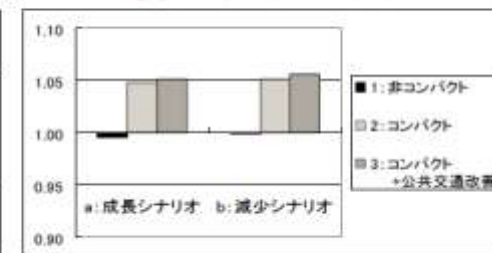
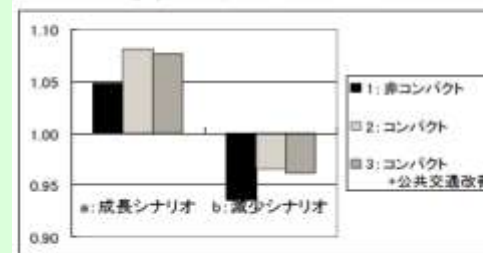
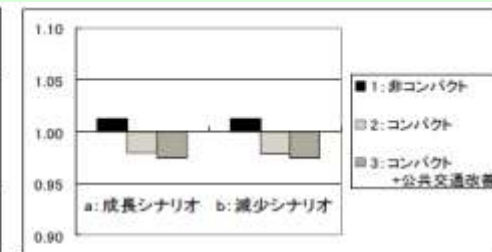
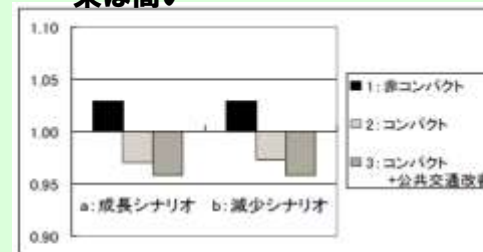
## SLIMCITYにおける評価方法

- ①都市特性、土地利用、人口密度、交通条件、都心までの距離から住区群を類型化
- ②居住状況・居住特性、交通負荷、交通行動、居住者意識に関する評価項目を住区群毎に実データより定量化
- ③①②から住区群判別及び住区群別評価項目表示システムの構築
- ④様々な都市整備シナリオの設定と都市全体での評価



## 豊田市における適応

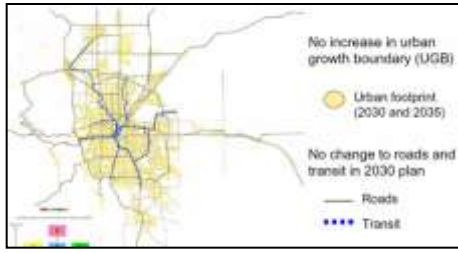
- **政策シナリオの設定**(以下の2×3の6ケースを設定)
  1. 人口シナリオ(2ケース)  
成長シナリオ(2万人増加)/減少シナリオ(2万人減少)
  2. 都市構造シナリオ(3ケース)  
非コンパクト: 郊外への乱開発が進行したと仮定。都心から5km以遠の開発可能住区に人口増分を誘導  
コンパクト: 都市マスに定められた都心重点地区に人口増分を誘導  
コンパクト+公共交通改善  
コンパクトに加えて鉄道本数、バス停密度を増加
- **評価結果**  
コンパクト化と非コンパクト化を比較すると、環境負荷、居住者の行動意識などの面から非コンパクト化による悪影響の方が大きい  
公共交通改善を加えたシナリオでは、公共交通、中心市街地志向の交通行動、居住者意識で若干良い結果が得られ、施策を組み合わせた方が効果は高い



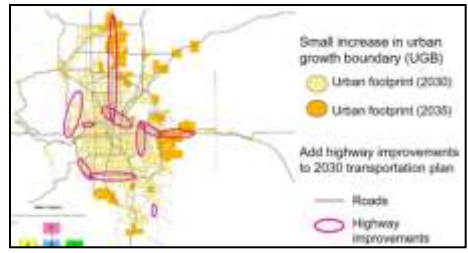
・ デンバー都市圏では、交通や土地利用等に関する地域の長期ビジョン策定に当たり、6つの都市形成シナリオを用意し、設定した指標に基づいてそれぞれのシナリオを評価。

■6つの都市形成シナリオ

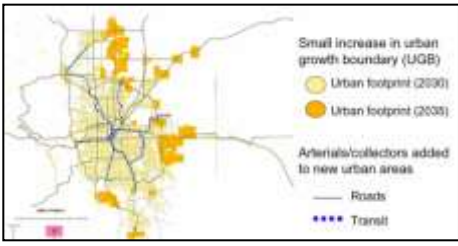
シナリオA：コンパクトな市街地



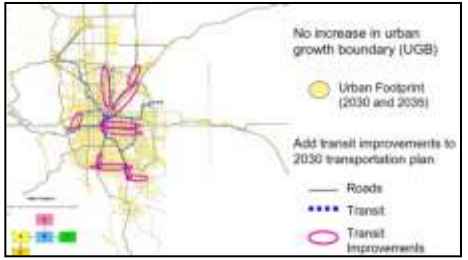
シナリオD：トレンド+ハイウェイ



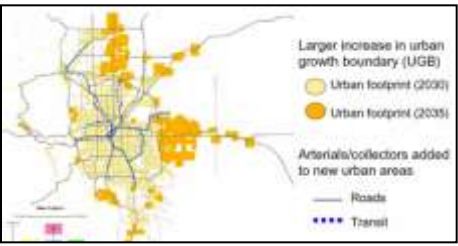
シナリオB：トレンド



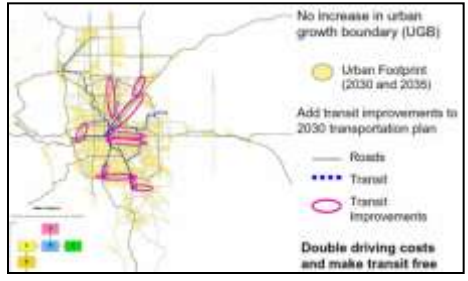
シナリオE：コンパクトな市街地 + 公共交通



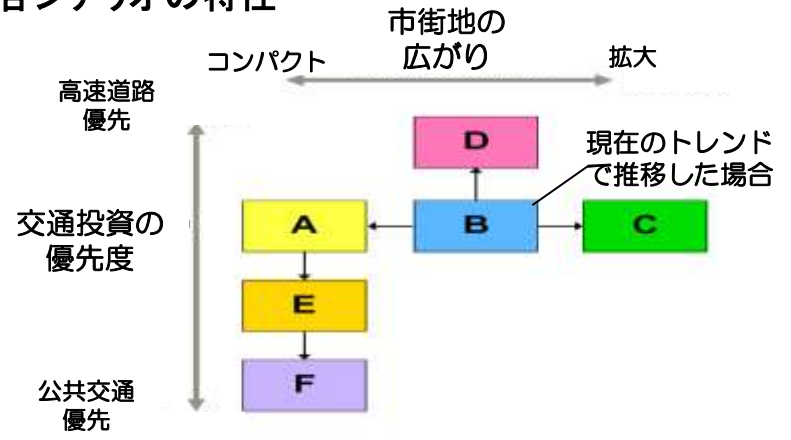
シナリオC：拡大した市街地



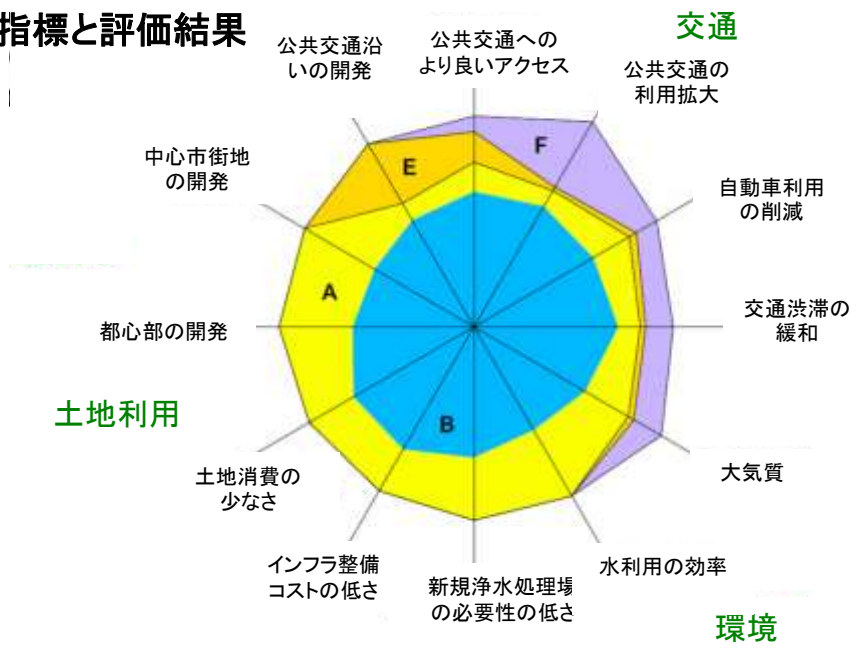
シナリオF：コンパクトな市街地 + 公共交通 + プライシング



■各シナリオの特性



■指標と評価結果



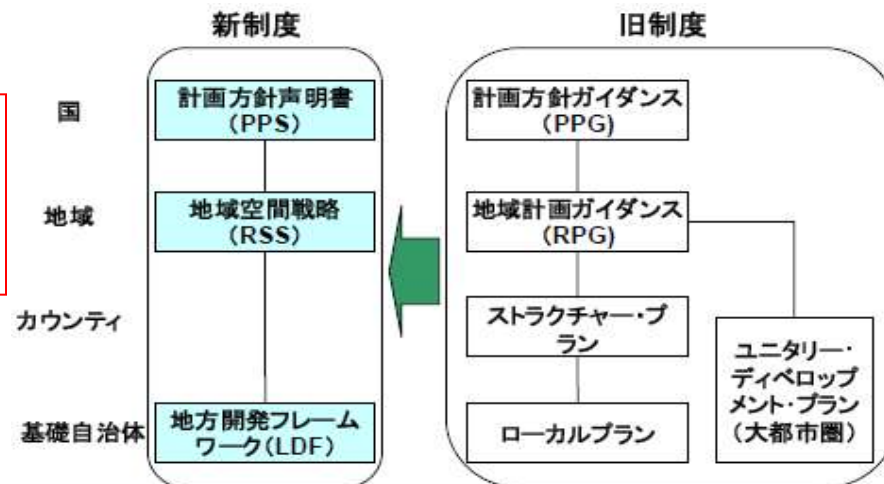
## 33. イギリスのPPS(Planning Policy Statements: 計画方針文書)について

## PPSの内容、性格

PPSは即地的な内容は含まず、計画において考慮すべき事項や手続き等を示しており、自治体や地域レベルの空間計画であるディベロップメントプラン(Development Plan)の策定や個別の開発計画の審査における判断基準になっている。また、コールインにおける開発の許可/不許可の判断や、不許可や条件付許可となった開発の不服申請(appeal)に関わる判断における基準でもある。

すべての開発や計画に関わるPPSとして、**環境や開発の持続可能性を考慮した計画の策定と開発の実現に関する事項を示したPPS1(持続可能な開発に関する計画指針)**がある。また、**地域レベル、自治体レベルの計画策定に関わる指針を示した、PPS11(地域空間戦略(Regional Spatial Strategies))、PPS12(地方開発フレームワーク(local development framework))**等がある。

## イギリス都市計画法での位置づけ



## 現在のPPS・PPGの一覧

PPS1	持続可能な開発における計画指針
PPG2	グリーンベルト
PPS3	住宅
PPS4	持続可能な経済成長
PPS5	歴史的環境
PPS6	中心市街地(2009年12月29日にPPS4に置き換え廃止)
PPS7	持続可能な郊外部の開発
PPG8	テレコミュニケーション
PPS9	生物の多様性と地質上の保護
PPS10	廃棄物処理計画
PPS11	地域空間戦略(地域空間戦略)
PPS12	地方開発フレームワーク
PPG13	交通
PPG14	開発不適地における開発
PPG15	計画と歴史的環境(2010年3月23日にPPS5に置き換え廃止)
PPG16	考古学と都市計画(2010年3月23日にPPS5に置き換え廃止)
PPG17	体育施設とレクリエーション
PPG18	計画規制の実施
PPG19	広告規制
PPG20	沿岸計画
PPG21	観光(2006年9月1日廃止)
PPS22	再生可能エネルギー
PPS23	都市計画と公害規制
PPG24	都市計画と騒音
PPS25	開発と洪水リスク

出典:「地方分権社会における広域的観点からの都市整備に関する研究」(2008.12 国土交通政策研究所)、イングランドDLCGのHP

注) 本ページに記載のPPS・PPGの制度は2009年末の状況であり、2010年のイギリスでの政権交代により廃止される予定。

## 34. 計画策定等に対する適正なコストについて①

## 都市計画学会「都市計画業務発注方式のあり方研究会」(2009.3)報告書より 抜粋

## ●非定型業務が大半の都市計画業務

社会資本整備は国民の安全・健康・文化的な生活、各種産業等の都市活動を支える基盤であり、その計画・設計・施工の各段階における業務の品質を確保することは最も基本であり重要である。

都市計画業務は、このような社会資本整備の全工程から見ると最も川上部分に位置しており、その大半の業務は計画条件が不確定であり、様々な条件整理や実現性の検討により一定の方向に計画を見定めていくものである。

このため、その作業方法は千差万別であり、業務の成果として必要な事項は明確であるものの、その作業方法を規定する実際的な業務仕様書の作成は困難であり、これに要する作業費用の積算も困難である。

## ●基本的な考え方

都市計画業務は、高度な知識と技術、経験に加えて多様な主体間を調整する能力等が求められる業務であり、業務の発注先を価格競争により選定する入札方法等は相応しくないと考えられる。(中略)しかし、多くの都市計画業務を発注する地方公共団体の業務では一般競争が一般的であり、プロポーザル方式は10%未満に止まっている。(次ページQ2)

## ●都市計画業務はプロポーザル方式による発注が望ましい

都市計画の目的が公共の福祉の追求ということからは、高い費用対効果と品質の双方が要求される。その一方では「非定型業務」という特性から、標準的な実施手法がなく、したがって標準的な歩掛もないことから、価格競争にはなじまず、技術提案を反映させた方がより良い成果が得られ、このことによってより良い都市・地域づくりに資することとなる。

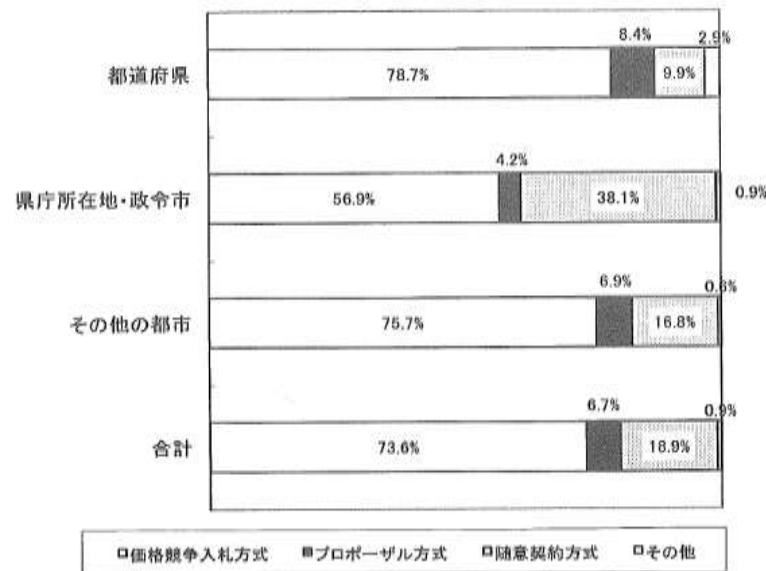
※地方自治体へのアンケート結果によると、価格競争入札では良質の成果や適切な担当技術者が得られない等の問題を生じる場合がある。(次ページ Q4-3)

一方で、プロポーザル方式によると、優れた成果と業務遂行過程で柔軟で適切な対応等がなされ、プロポーザル方式の優位性が認識されている。(次ページ Q5、Q6)

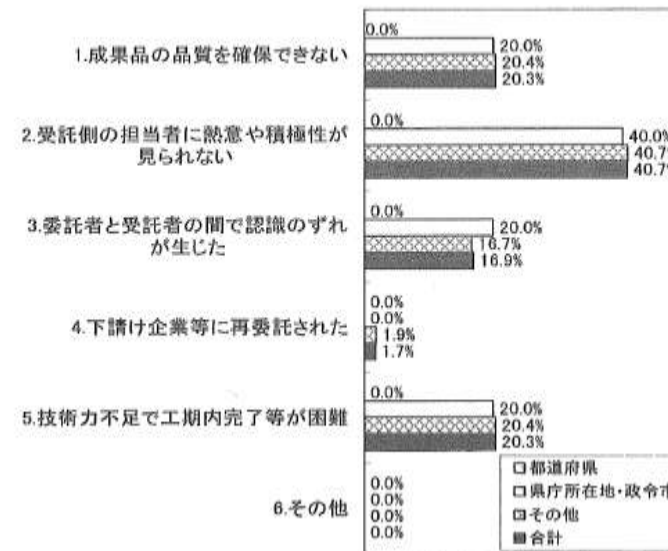


## 34. 計画策定等に対する適正なコストについて②

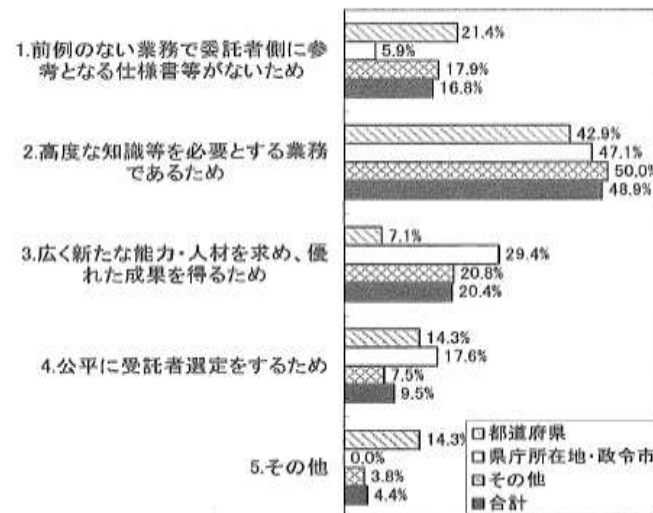
Q2 発注方式別委託金額



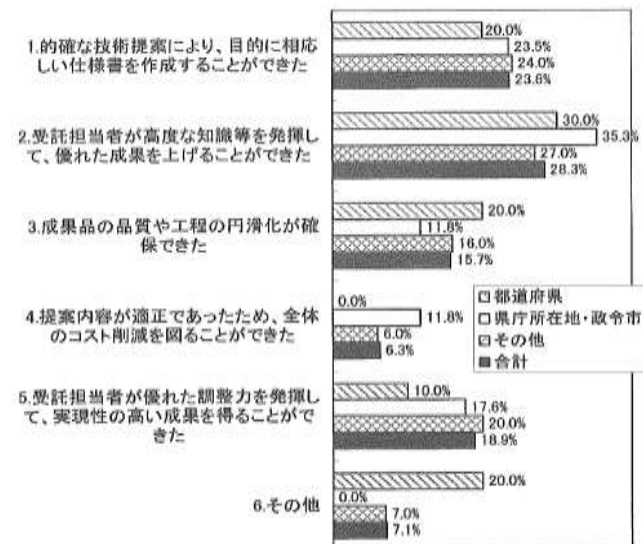
Q4-3 価格競争入札方式でどのような問題があったか



Q5 プロポーザル方式を採用した理由



Q6 プロポーザル方式の委託で良かった点



## 35. 持続可能なコミュニティに関する地域計画補助金（米国）

(Sustainable Communities Regional Planning Grants、以下RPG)

- 新しい計画手法の導入の支援事例

米国では持続可能なコミュニティ政策の推進に向けて、地域計画の策定プロセスにおいて、新しい意見や考え方の導入等に優先度をおいた競争的補助金を2010年から設けている。

2010年10月に、総額1億ドルの補助金について、全米45地域に設立されたコンソーシアムへの配分を公表。

実施状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2010年6月24日、住宅・都市開発省がSCRPGを発表、補助金支給先を募集</li> <li>・2010年10月14日、補助金支給先として、45地域のコンソーシアムを発表</li> </ul>
成果目標	次の6つの居住性の原則をアウトカムの中心としている。①公共交通等の自動車以外の交通手段の提供、②公平性、アフォーダブル住宅の促進、③経済的競争力の奨励、④既存コミュニティの支援、⑤政策とレバレッジ投資の調整、⑥コミュニティや周辺地域の有用性
主な支援内容	<p>地域の統合長期的計画の策定、その実施に関連する様々な活動を支える。主な内容は以下の通りであり、これらを統合的に支援。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・アフォーダブル住宅、交通への投資、水道インフラ、経済発展、土地利用計画策定、環境保全、エネルギーシステム、オープンスペース、その他の地域で優先されるインフラ</li> <li>・実績目標と施策の設定検討の支援</li> <li>・全ての参加自治体や組織が、計画目標を達成するための詳細計画、政策、実施の戦略の策定の支援</li> <li>・住民や関係機関が、共通するビジョンの作成や実施に、実質的かつ有効に関与できるように支援</li> </ul>
補助金の支給対象	地方政府、都市圏計画機構、教育機関、非営利組織等から構成される地域のコンソーシアムが対象
補助金の支給方法	都市圏の規模により補助額が異なり、大規模都市圏(50万人以上)が50～500万ドル、中規模都市圏(20～50万人)が20～200万ドル、小規模都市圏・過疎地コミュニティ・小都市(20万人以下)が10～100万ドル