

1 長期未着手都市施設に対する取り組みの考え方

(1) 基本的な考え方

都市計画決定済みの都市施設については、可能な限り計画を維持することが望まれますが、社会経済情勢の変化を踏まえた必要性の検討を行った上で、変更する必要が生じた区域については、遅滞なく都市計画の変更を行うことが必要です。

(根拠)

ア 本来、都市計画はその実現に長期間を要するものである。

イ 計画決定区域内であっても一定の家屋建築は認められている。(都市計画法第 53 条)

ウ 人口減少の見通し、経済の低成長、市街地拡大の収束等、社会経済状況が大きく変化している。

(2) 国の「都市計画運用指針」における都市施設見直しの考え方(引用)

ア 都市計画道路

(ア) 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。この場合、地域整備のあり方とあわせて、地域全体における都市計画道路の配置、構造等についての検討を行うべきであり、また、過去に整備された道路の再整備についても、必要に応じ検討を行うことが望ましい。また、都市計画道路の変更を行う場合には、その変更理由を明確にした上で行うべきである。

(イ) 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見直す中で見直されるべきである。これらの見直しを行う場合には、都市計画道路が整備されないために通過交通が生活道路に入り込んだり、歩行者と自動車分離されないまま危険な状態であるなど対応すべき課題を明確にした上で検討を行う必要がある

(ウ) 都市計画道路の廃止や幅員の縮小は、例えば都市の将来像の変更に伴い想定していた市街地の拡大が見直されるなどにより当該道路の必要性がなくなった場合や、都市計画道路の適切な代替路線を別途計画する場合等が考えられるが、変更を行う場合にはその変更理由を明らかにした上で行うべきである。また、代替路線を計画する場合は、新たな建築制限が課される関係者を含めた地域社会の合意形成の必要性も念頭において検討を行うことが必要であると考えられる。

イ 都市計画公園(公共空地)

(ア) 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理由で都市計画を変更することには相当しない。

(イ) なお、我が国の公園等の公共空地の整備水準が欧米諸国に比較しても低位であり依然として不足している状況にあるとともに、公園等の機能を有しない施設等により侵食されやすい性格を有する。このため、公園等の公共空地は長期的な視点で必要な水準を確保するべく都市計画決定されている趣旨から高い継続性、安定性が要請されていることに鑑み、区域の一部の変更であってもその見直しの必要性は慎重に検討することが望ましい。

(3) 長期未着手都市計画道路見直しガイドライン(平成 20 年5月, 付録)

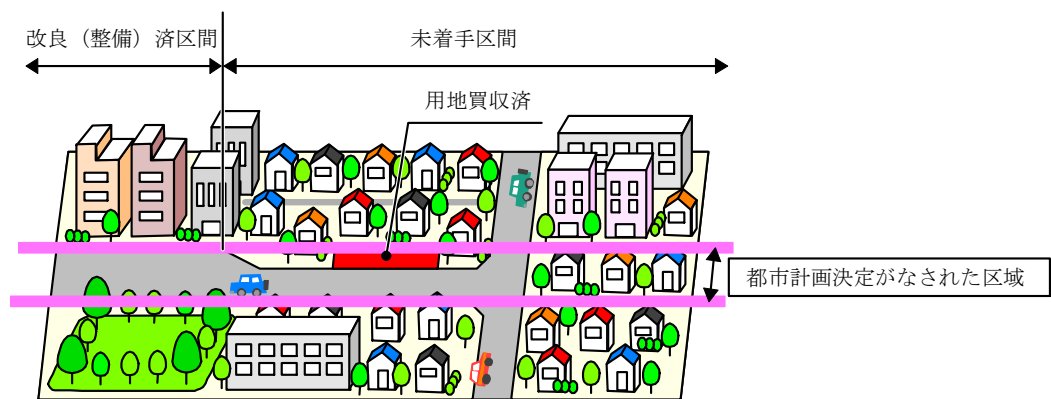
ア 都市計画道路の見直しは、ガイドラインに基づき、都市計画区域毎に市町が関係機関と協議を行いながら実施します。

イ 都市計画道路の見直しの時期は都市計画区域毎に概ね 10 年毎とします。

2 長期未着手都市施設の取り扱い検討における考え方

(1) 長期未着手都市施設とは

ア 未着手都市施設とは都市計画決定がなされた区域に対する未改良(整備)区域と定義します。



イ「長期」は、例えば、都市施設の計画の目標年次をおおむね 20 年後としていることから、都市計画決定後おおむね 20 年以上とすることが考えられます。

(根拠)

都市施設の計画の目標年次については、都市計画区域のマスタープランとの整合を図るうえからも、おおむね 20 年後を目標として長期的な整備水準を検討し、定めることが必要である。

(2) 長期未着手都市施設による弊害・問題点

ア 都市施設は安全で快適な都市生活や円滑な都市活動を支え、良好な都市環境を保持するとともに、市街地を性格付ける役割を担い、都市の将来像実現にむけた有効な都市計画制度です。

イ 都市施設の整備は確実に進捗していますが、厳しい財政状況等に起因して長期未着手となった都市施設が存在し、以下に示すような弊害が生じている状況にあります。

(ア) 事業実施の時期が不透明であることから、地権者の生活設計が立てられない。

(イ) 都市計画法第 53 条により建築が制限されることにより、地権者が土地を有効に利用できない。ま

た、この制限が理由とされ土地の売買等が上手くいかない事例も生じている。

(ウ) 当初決定時からの社会構造の変化等を踏まえると必要性が変化しているのではないかという疑問がある。

(3) 長期未着手都市計画公園の取り扱い検討

ア 取り扱いの基本方針

「緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画」策定若しくは見直しによる配置計画の見直しを前提とします。

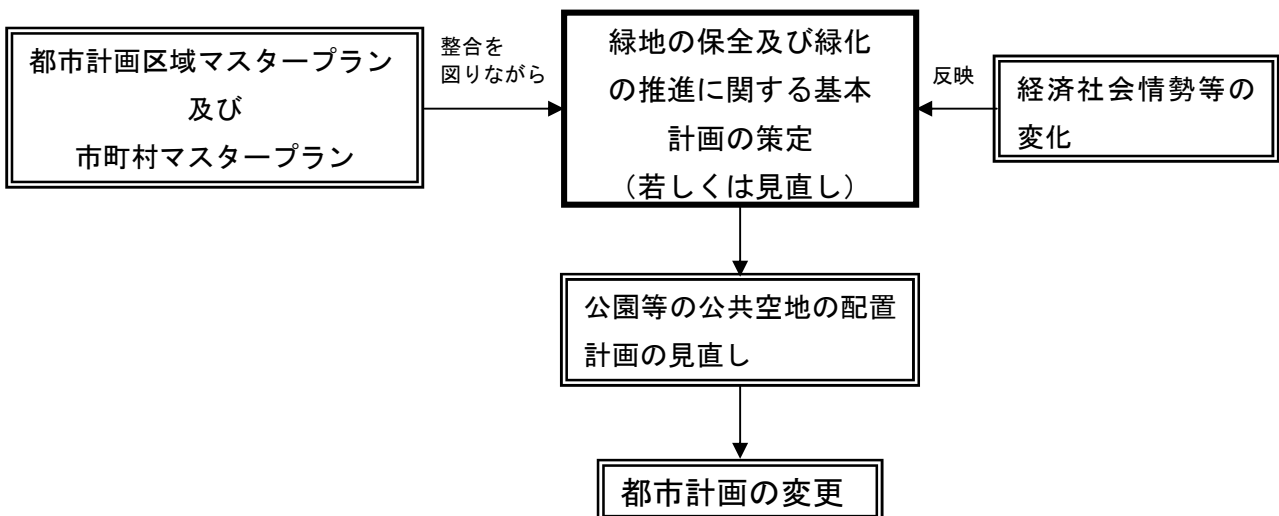
都市の将来像の見直しに対応して、「緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画」により都市計画区域全体の緑地の配置計画を見直した結果として、

(ア) 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

(イ) 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、変更の検討を行います。

イ 取り扱いの検討フロー



▲取り扱いの検討フロー