

1 準都市計画区域の概要

(1) 制度の概要

近年、全国的に都市計画区域外においても高速道路のインターチェンジ周辺や幹線道路沿道等において開発行為などが進み、用途の無秩序な混在や良好な景観の喪失などの問題を抱える地区が見受けられます。

準都市計画区域は、このような地区において土地利用の整序化を行うことを可能とするため、平成12年の都市計画法改正時に創設されたものです。

都市計画区域との違いは、都市計画区域が総合的に整備・開発・保全を行うことを目的として指定することに対して、準都市計画区域は単に土地利用の整序と都市環境の保全を行うことを目的として決定されます。

積極的な整備を行う都市計画区域とはその目的が異なるため、都市施設や市街地開発事業に関する都市計画は定めることができません

準都市計画区域の適切な設定により、都市計画区域外における散発的な開発を抑制することとあわせ、都市計画区域内に立地適正化計画を活用することにより、コンパクトシティの推進を図ることができると考えられます。

【都市計画区域・準都市計画区域の共通点・相違点】

		都市計画区域	準都市計画区域
共通点		合理的な土地利用を推進する必要性が高い地域に指定する	
相違点	指定の対象	一体の都市として整備し、開発し、保全する必要性がある区域を指定	現在特定の課題を有する地域あるいは将来課題が発生すると見込まれる区域を指定
	国土利用計画	都市地域に該当する	都市地域に該当しない
	都市計画の内容	都市施設、市街地開発事業に関する都市計画を決定する	都市施設、市街地開発事業に関する都市計画などの決定は行わない
	都市計画税	徴収できる	徴収できない

(出典：新都市計画マニュアルⅠ〔土地利用編〕)

(2) 指定要件

準都市計画区域は、都市計画区域外のうち、相当数の住居その他の建築物の建築、又はその敷地の造成が行われた、又は行われる一定の区域であり、土地利用の規制状況を勘案して、そのまま土地利用を整序することなく放置すれば、将来における都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる区域に指定します。

なお、「将来における都市としての整備、開発及び保全に支障が生じると認められる」とは、将来、都市計画区域を指定することを示しているものではなく、都市計画区域の拡大につながるものではないことに留意する必要があります。

準都市計画区域に含めないことが望ましい地域や、準都市計画区域とはしない地域については、以下のとおりです。

- (ア) 人口集中地区からの距離, 地理的条件, インフラの整備状況等を勘案し, 開発の可能性がきわめて低いと考えられる区域については, 原則として準都市計画区域としない。
- (イ) 他の法令による土地利用の規制の実態に照らし, 開発の可能性がきわめて低いと考えられる区域(森林法に基づく保安林の区域や自然公園法に基づく国立公園及び国定公園の特別地域など)は, 準都市計画区域とはしない。
- (ウ) 港湾法に基づく臨港地区の区域や, 海岸法に基づく海岸保全区域, 一般公共海岸区域等は, 準都市計画区域を定める必要がある状況は発生しないものと考えられる。また, 準都市計画区域にこれらの区域が設定された場合は, 準都市計画区域を引き続き設定する必要はなくなるものと考えられる。

(3) 他法令との関係

準都市計画区域の指定にあたっては, 以下の法令に基づく土地利用規制との調整が必要です。

- (ア) 農業振興地域の整備に関する法律
- (イ) 農地法
- (ウ) 森林法
- (エ) 保安林整備臨時措置法
- (オ) 自然公園法
- (カ) 自然環境保全法
- (キ) 港湾法
- (ク) 海岸法
- (ケ) 公有水面埋立法
- (コ) 工場立地法

なお, 準都市計画区域の指定にあたっては, 鹿児島県土地利用基本計画を変更する必要はありません。よって, 準都市計画区域が指定されたことによって, 当該地域の農業振興地域を変更する必要はありません。

ただし, 準都市計画区域内に用途地域を設定する場合には, 土地利用基本計画の変更が必要となる場合があります。

(4) 指定権者

準都市計画区域の指定は県が行います。市町村は準都市計画区域の案を作成して県と協議を行い, 県は原案をまとめて関係市町村及び県都市計画審議会の意見を聴取の上, 国土交通省令の定めるところにより公告し, 指定を行います。

(5) 指定の効果

準都市計画区域が指定されると土地利用を整序し, 良好な環境や景観を保全するために様々なルールが定められます。具体的には, 次の表に示すとおり, 開発許可制度や建築基準法による集団規定(用途制限, 接道義務, 容積率, 建ぺい率, 高さ制限など)等が適用されます。

【準都市計画区域の指定効果に関連する制度の概要】

(新都市計画マニュアルⅠ〔土地利用編〕都市計画区域・区域区分 P7等を参考に作成)

法	条文	内容
都市計画法	第8条	●地域地区 地域地区のうち以下のものを必要に応じて指定できる。 用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、高度地区、景観地区、風致地区、緑地保全地域、伝統的建造物群保存地区
	第29条	●開発許可 (都市計画区域又は)準都市計画区域において開発行為をしようとする者は、あらかじめ都道府県知事(指定都市又は中核市にあっては、その長)の許可を受けなければならない
建築基準法	第6条 第1項 第3号	準都市計画区域や都道府県知事が指定する区域における建築物は、工事に着手する前に建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない
	第41条の2	第三章(第八節を除く)の規定は、(都市計画区域及び)準都市計画区域内に限り適用する
景観法	第61条	●景観地区 (都市計画区域及び)準都市計画区域の土地については、市街地の良好な景観の形成を図るため、景観地区を定めることができる。

2 準都市計画区域指定の考え方



(1) 準都市計画区域指定の基本的考え方

本県においては、高規格幹線自動車道等のインターチェンジに連絡する道路を中心とした幹線道路沿道地域などにおいて、土地利用の整序の検討が必要と考えられます。

これらの区域は、既存の都市計画区域との関係を踏まえた上で、「既存都市計画区域の拡大」、「新たな都市計画区域の指定」、「新たな準都市計画区域の指定」の中から選択するものとします。

なお、準都市計画区域の指定を検討する区域には、他法令による土地利用規制が行われている場合が多いことから、当該準都市計画区域の指定区域外へ開発を誘導しないよう、他法令との適切な役割分担を図ることが必要です。

(2) 準都市計画区域指定の指定範囲の考え方

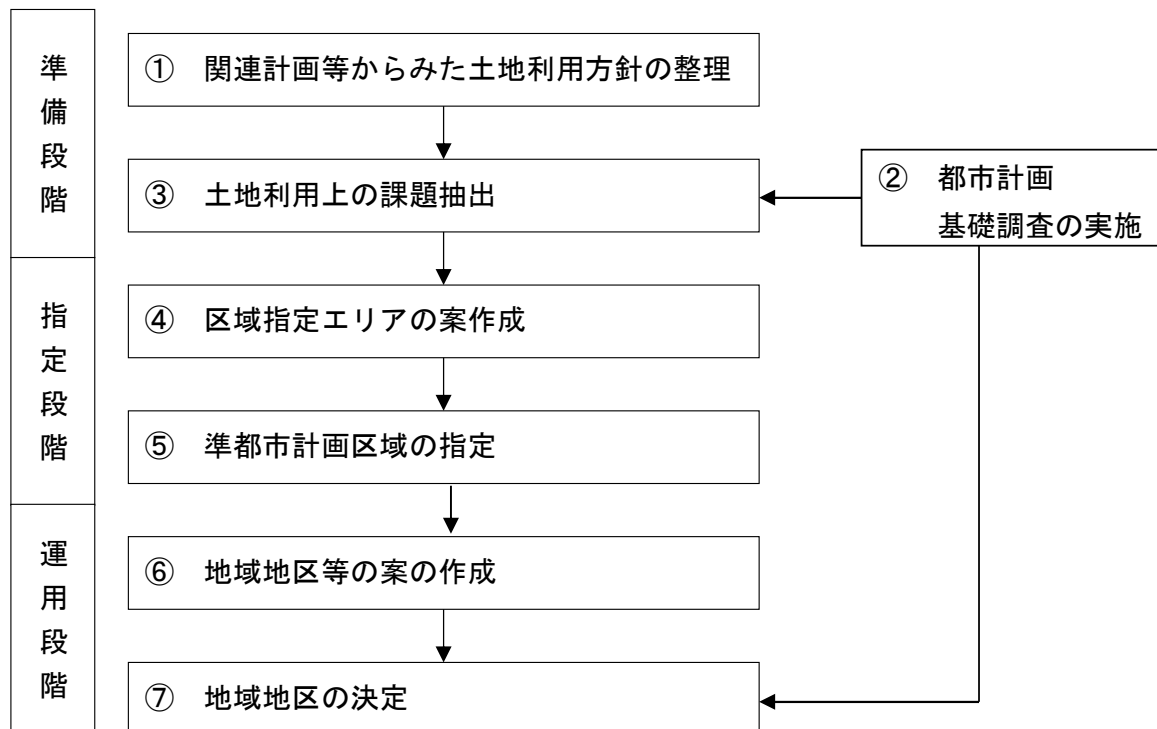
準都市計画区域の指定にあたっては、既存の法規制にとらわれず、現在生じている、あるいは今後生じることが予測される土地利用上の課題に適切に対処できるよう、地域地区の指定面積等を考慮しながら、単一の敷地や限定的な範囲にとどまらず、一定の広がりを持った区域指定を行うことが必要です。

準都市計画区域の境界は、原則として道路、河川などの地形・地物等により区域の境界が明確に分かるように定めるものとします。これにより難しい場合には、市町村境、字界、敷地境界線等により定めるものとします。

3 準都市計画区域制度運用方針

準都市計画区域の運用方法としては、以下のような進め方が考えられます。

【準都市計画区域制度の運用フロー】



(1) 関連計画等からみた土地利用方針の整理

市町村総合計画、国土利用計画市町村計画、都市計画区域マスタープラン、市町村マスタープランなどの上位・関連計画を踏まえて、都市計画区域外における土地利用の基本的な考え方を示します。

(2) 都市計画基礎調査の実施

準都市計画区域の指定にあたって、必要に応じて土地利用、その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び将来の見通しについて調査します。

準都市計画区域が確定した段階において、地域地区及び用途地域を指定しない白地地域における建ぺい率、容積等を定めるために必要となる調査を実施します。

(3) 土地利用上の課題抽出

都市計画区域外における土地利用上の問題点、課題を抽出し、おおまかに即地的(地区を特定し図に表示するなど)に整理します。

(4) 区域指定エリアの案作成

問題点、課題を抽出した地区を対象に、人口、建物状況、土地利用状況、法規制状況等を調査し、必要となる土地利用整序の適用方針を設定します。

状況調査、適用方針を踏まえ、区域指定エリアを地形・地物により規定した指定エリアの案を作成します。

この案を用いて、県都市計画課をはじめ、関連法令を所管する関係機関と協議を行い、必要に応じて案の修正を行います。

(5) 準都市計画区域の指定

準都市計画区域の名称、土地の区域を県が定める方法で公告します。

この際、準都市計画区域で決定する地域地区及び用途地域を指定しない白地地域における建ぺい率、容積率についても原則的に同時に決定するものとします。

(6) 地域地区等の案の作成

準都市計画区域においては、建物の用途や高さの制限、風致の維持などを目的とし、必要に応じて地域地区等の案を作成します。

この案を用いて、県都市計画課をはじめ、関連法令を所管する関係機関と事前協議を行い、必要に応じて案の修正を行います。

(7) 地域地区等の決定

地域地区の決定事項について、市町村が定める方法で公告します。

4 本県において活用が想定される地域の例

本県において、準都市計画区域の活用が想定される区域としては、都市施設の整備等は要しないものの、土地利用上の問題発生のある恐れがある以下の様な区域での適用が考えられます。

(1) 高規格幹線道路等の道路整備の影響を受ける区域

都市計画区域外にあって、高規格幹線自動車道等のインターチェンジ設置に伴い、交通量が増大するなどにより、沿線地域への土地利用需要の増大が見込まれる区域。

(2) 都市計画区域未指定の町村において、無秩序な都市的土地利用が想定される区域

都市計画区域が指定されておらず、他法令による土地利用規制も緩いことから、無秩序な都市的土地利用がなされる恐れのある区域。