

準都市計画区域の指定の方針

1 . 準都市計画区域の指定方針等

(1) 本方針の位置づけ

準都市計画区域制度は、市町村が、相当数の建築物の建築等が行われる蓋然性の高い地域をスポット的に指定する制度として、平成 12 年に創設された制度である。平成 18 年の都市計画法の改正により、行政区域や農地の状況等にとらわれず都市計画区域外の広い範囲について、広域的な見地から県が指定を行うこととなった。

準都市計画区域を指定する区域は、相当数の建築物等の建築が現に行われ、または行われると見込まれる区域を含む一定の区域であり、区域を指定することにより農地を含めて広く土地利用の整序または環境の保全を図ることができ、区域の指定とあわせて地域地区や容積率、建ぺい率を指定することで適正な土地利用の規制や誘導を行うことも可能である。

さらに、都市計画区域と同様に接道義務や日影規制などの建築基準法のいわゆる集団規定が適用されることや、非線引き都市計画区域と同様に 3,000 m²以上の開発には許可が必要となる開発許可制度が適用されるため、そこに暮らす人々の生命や財産を守り、安全で快適な市街地の形成に大きく貢献するものである。

本方針では、都市計画区域外についても目標とする都市の将来像に照らしながら効果的に土地利用の整序を行うことができるよう、積極的に準都市計画区域制度の活用を図るための県の方針を明らかにするとともに、市町村や関係機関と連携しながら準都市計画区域制度を適切に運用していくための手続き等について示したものである。

(2) 準都市計画区域の指定方針

平成 18 年の都市計画法改正では、都市計画区域における大規模集客施設の立地が大幅に抑制されている。大規模集客施設は、多数の人々を広い地域から集めることにより、渋滞の発生や無秩序な開発が促進されるといった立地場所周辺の環境等に影響を及ぼすだけでなく、既存の都市の空洞化や市街地の衰退など都市構造全体に大きな影響を与えるおそれがある。そのため大規模集客施設の立地については、広域的な影響を考慮した上で地域の判断に基づき適切なコントロールがなされる必要がある。

都市計画区域では、土地利用規制の原則を転換し、一旦立地を制限した上で、立地しようとする場合は都市計画手続を要することとし、そのような手続を経ることによって地域の判断を反映させ、適正な立地の誘導と必要な規制を行うための仕組みが盛り込まれたところである。

しかしながら都市計画区域外においても、県民の生活形態の多様化や公共施設の整備等に伴い生活圏が拡大するにつれて、必要なインフラが未整備で建築基準法の適用を受けないまま不良な住宅地が形成され、無秩序な市街地のスプロールの影響が及んでいる事例が散見されている。

このため、都市計画区域外についても準都市計画区域を指定し安全で快適な市街地形成を目指すとともに、一旦必要な規制を行った上で、大規模集客施設も含めた都市機能の立地が目標とする都市の将来像に照らし適正かどうかをよく判断し、必要な規制や誘導を図っていくこととする。

以上のことから、次に掲げる方針により積極的に準都市計画区域制度を活用するものとする。

土地利用の整序または環境の保全が必要な区域については、行政区域や農地等の状況にとらわれず、散発的な土地利用とならないよう適切な広がり及び形状で準都市計画区域を指定するものとする。

大規模集客施設の立地が予想される場合など、即地的に土地利用の整序を行う必要のある区域については速やかに準都市計画区域を指定し、必要に応じて規制や誘導を図るものとする。

市町村合併に伴い、都市の一体性を確保し土地利用規制の格差の是正を図る場合は、原則として都市計画区域の拡大を基本とする。ただし、都市計画区域の拡大に相当の期間を要する場合等は、当面の間、必要な範囲について準都市計画区域の指定を検討するものとする。

その後の社会経済状況の変化等を踏まえ、都市計画区域に変更するか判断する。

準都市計画区域の全部又は一部について都市計画区域が指定されたときは、当該準都市計画区域は廃止され、又は当該都市計画区域と重複する区域以外の区域に変更されたものとみなされることから、積極的な指定を行うものとする。

準都市計画区域の指定後においても、都市計画区域の指定要件に該当しない場合や飛び地の都市計画区域となる場合には、都市計画区域への変更は行わず、準都市計画区域のままとすることができる。

2 . 準都市計画区域の指定手続等

(1) 準都市計画区域の指定手続

準都市計画区域は、開発の可能性がある区域を含め必要な範囲が指定されているかどうか広域的に判断するため、あらかじめ準都市計画区域を指定しようとする市町村及び青森県都市計画審議会の意見を聴いた上で、県が指定する。(都市計画法第 5 条の 2 第 2 項)

また、指定にあたって必要な手続きについては、県と市町村が連携・協働して行うこととし、県関係部局との調整及び複数の市町村に区域がまたがる場合の市町村間の調整については県が行う。

県は、必要に応じ、関係市町村に対し資料の提出その他必要な協力を求めることができるものとする。

準都市計画区域の指定手続については、6 ページの準都市計画区域の指定手続フローを参照すること。

(2) 準都市計画区域に定める都市計画

準都市計画区域には、都市施設や市街地再開発事業を定めることはできず、指定できるものは次に掲げる地域地区に限定されている。

- 1) 用途地域 (都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号)
- 2) 特別用途地区 (都市計画法第 8 条第 1 項第 2 号)
- 3) 特定用途制限地域 (都市計画法第 8 条第 1 項第 2 号の 2)
- 4) 高度地区 (都市計画法第 8 条第 1 項第 3 号)
- 5) 景観地区 (都市計画法第 8 条第 1 項第 6 号)

- 6) 風致地区(都市計画法第8条第1項第7号)
- 7) 緑地保全地域(都市計画法第8条第1項第12号)
- 8) 伝統的建造物群保存地区(都市計画法第8条第1項第15号)

風致地区及び緑地保全地域で面積が10ヘクタール以上のものを除く地域地区については、市町村が指定するが、市町村は都市計画の決定又は変更をしようとするときは、広域の見地からの調整を図る観点等から、あらかじめ、県に協議し、その同意を得ることが必要となる。準都市計画区域に用途地域の指定等を行う場合は、農林漁業との調整が新たに発生することから、非線引き都市計画区域の白地地域に用途地域を指定する場合と同様の手続きを行うものとする。準都市計画区域には地区計画を定めることはできないことから、大規模集客施設は商業地域または近隣商業地域の用途地域が指定された場合に、立地が可能となる。

(3) 準都市計画区域に含めない土地の区域

市街地からの距離、公共施設等の整備計画、地形の条件等から判断し、開発の可能性が少ない区域については、原則として準都市計画区域に含めないものとする。

また、次に掲げる土地の区域については、他の法令による土地利用規制が行われており、開発の可能性が極めて低いことから、準都市計画区域に含めないものとする。

【保安林等】

森林法(昭和26年法律第249号)第5条に基づく地域森林計画又は同法第7条の2に基づく国有林の地域別の森林計画において保安林の指定が計画されている土地の区域、同法第25条の2の規定により指定された保安林の区域、同法第30条又は第30条の2の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第41条の規定により指定された保安施設地区及び同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区

【自然公園等】

自然公園法(昭和32年法律第161号)第17条第1項に規定する国立公園及び国定公園の特別地域、自然環境保全法(昭和47年法律第85号)第14条第1項に規定する原生自然環境地域及び同法第25条第1項に規定する自然環境地域の特別地区

【港湾区域等】

港湾法(昭和25年法律第218号)第37条、第38条の2、第39条等の関係規定、海岸法第8条、第37条の5等の関係規定及び公有水面埋立法第29条等による土

地利用に係る規制（以下「港湾・海岸・埋立地に係る土地利用規制」という。）が行われている地域

また、次に掲げる土地の区域については、準都市計画区域には含めないことが望ましい。

【森林等】

森林（ただし、森林の区域で技術的に除外することが困難な屋敷林等の宅地に介在するものは、準都市計画区域に例外的に含まれる）

【工場等】

工場立地法による土地利用に係る規制が行われている土地の区域

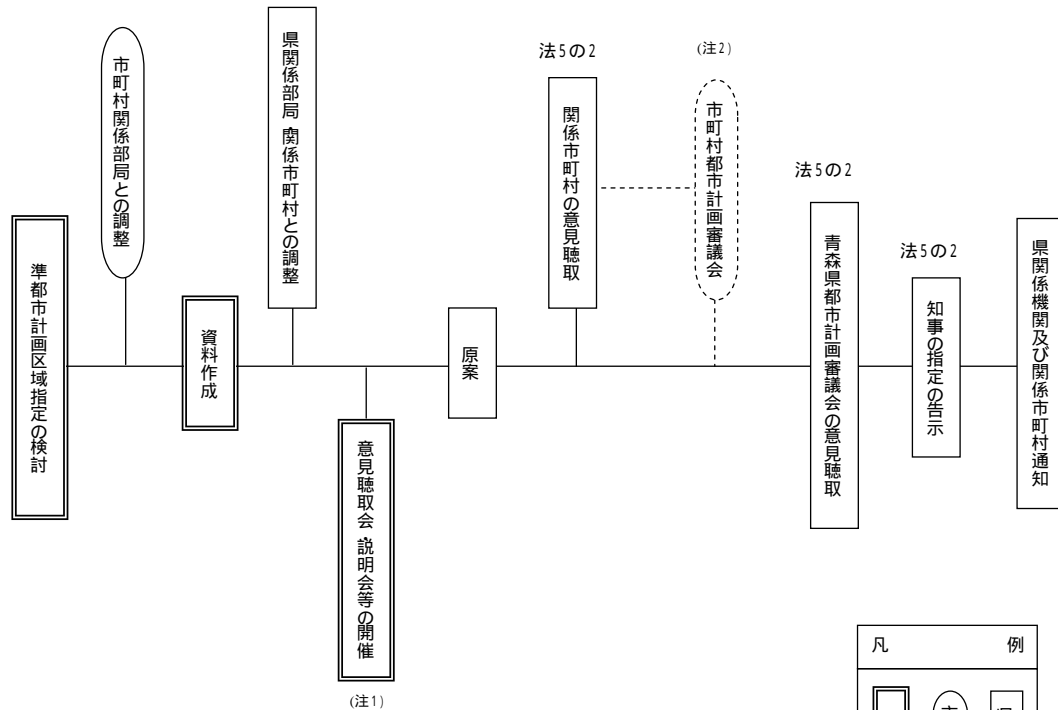
なお、現に準都市計画区域が指定されている場合、当該区域に港湾・海岸・埋立地に係る土地利用規制を行う区域が設定されたときは、原則として指定を解除するものとする。

3 . 参考法令等

本方針は、次に掲げる法令等を参考にまとめたものである。本方針に記載のない事項については、これらに基づいて運用を図るものとする。

- 1) 『都市計画法』（昭和43年法律第100号）
- 2) 『都市計画運用指針』（平成18年11月30日国都計第105号国土交通省都市・地域整備局長通知）
- 3) 『政策課題対応型都市計画運用指針』（平成15年12月26日国都計第135号国土交通省都市・地域整備局長通知）
- 4) 『都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律による都市計画法及び建築基準法の一部改正について（技術的助言）』（平成18年11月6日国都計第82号、国住第161号国土交通省都市・地域整備局長、住宅局長通知）
- 5) 『都市計画と農林漁業との調整措置について』（平成18年12月1日18農振第1320号農林水産省農村振興局長通知）

準都市計画区域の指定手続きフロー



- (注1) 県及び市町村は意見聴取会を開催し、住民等の意見を求めるものとする。
 (注2) 市町村都市計画審議会の経由については任意とする。

本フローは、都市計画区域指定の手続きフロー図(都市計画の手引 都市利用編 都市計画の手続(青森県土木部都市計画課) - 1ページ)に準ずる。

準都市計画区域の変更又は廃止について準用する。(法5の2)

準都市計画区域の全部又は一部について都市計画区域が指定されたときは、当該準都市計画区域は、廃止され、又は当該都市計画区域と重複する区域以外の区域に変更されたものとみなす。(法5の2)

