

第8章 その他の制度

■開発許可制度

都市計画法では、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、都市計画区域を市街地として積極的に整備すべき「市街化区域」と市街化を抑制すべき「市街化調整区域」とに区分することとしており、この市街化調整区域の制度を担保するために創設されたのが開発許可制度です。

なお、市街化区域及び市街化調整区域の区分を定めない都市計画区域（いわゆる非線引都市計画区域）並びに都市計画区域外における開発行為についても、これに準じた開発行為に許可制度が設けられています。

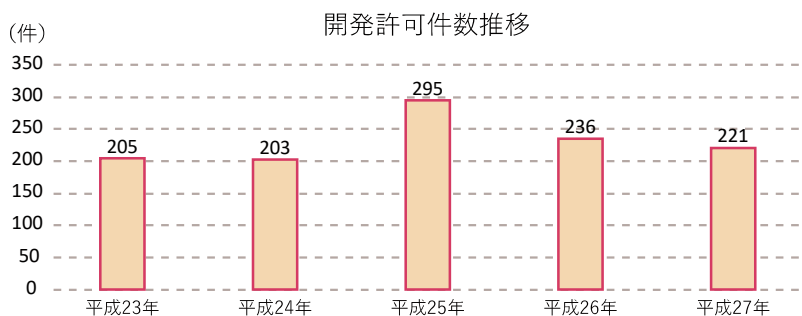
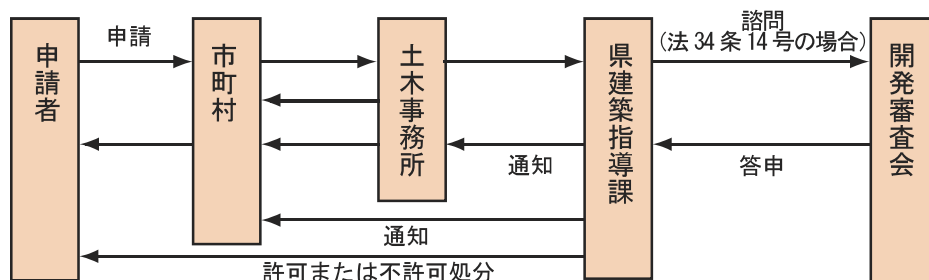
(1) 開発行為の規制

都市計画区域内外で許可を要する開発行為をしようとするときは、あらかじめ知事の許可を受けなければなりません。

(2) 建築行為等の規制

市街化調整区域内で開発許可を受けた開発区域以外の区域において建築物を建てる場合はあらかじめ知事の許可を受けなければなりません。ただし、農林漁業用の建築物や公共公益施設で政令で定める施設などについては許可を受ける必要はありません。

○開発許可申請



出典：H28年度都市計画基礎調査

○開発許可申請の概要

都市計画区域及び都市計画区域外において、以下の要件に当てはまる開発行為をしようとする者は、知事の許可を受けなければなりません。

※開発行為とは

主として、建築物の建築又は特定工作物（コンクリートプラントやゴルフ場など）の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいいます。具体的には、道路等の設置、変更による「区画の変更」、切土、盛土又は整地による「形の変更」、宅地以外の土地を宅地として利用する「質の変更」が該当します

区分	開発規模
市街化区域	1,000 m ² 以上
市街化調整区域	全て必要
非線引都市計画区域	3,000 m ² 以上
都市計画区域外	10,000 m ² 以上

■環境影響評価制度

環境影響評価制度は、「環境影響評価法」や「沖縄県環境影響評価条例」に基づき、土地の形状の変更や工作物の新設などで環境に著しい影響を与えるおそれのある大規模な事業の実施前に、事業者が、その事業が環境にどのような影響を及ぼすかについて、あらかじめ調査・予測・評価を行い、環境保全の観点からよりよい事業計画を作成していく制度です。

都市計画は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図ることを目的としていますが、その決定にあたっては、各種都市計画事業の実施が周辺の環境に著しい影響を及ぼさないように配慮することが必要であり、周辺の環境に及ぼす影響について事前に十分な調査・検討を行うことが必要です。

そのため、都市計画に定める都市施設及び市街地開発事業のうち一定規模以上のものについては、それぞれの都市計画決定に併せて都市計画決定権者が環境影響評価を実施することとされており、環境に関する住民等の意見が都市計画に反映されるようになっています。

■環境影響評価制度と都市計画

○都市計画決定者が事業者に代わるものとして環境影響評価を行う理由

事業者が環境影響評価手続を行ってから都市計画決定をすると、事業者が環境影響評価を行っていない限り、都市計画決定者である地方公共団体が都市計画決定できなくなるので、まちづくりの基本的な機能である「都市計画決定権者の決定機能」を著しく減殺することになります。

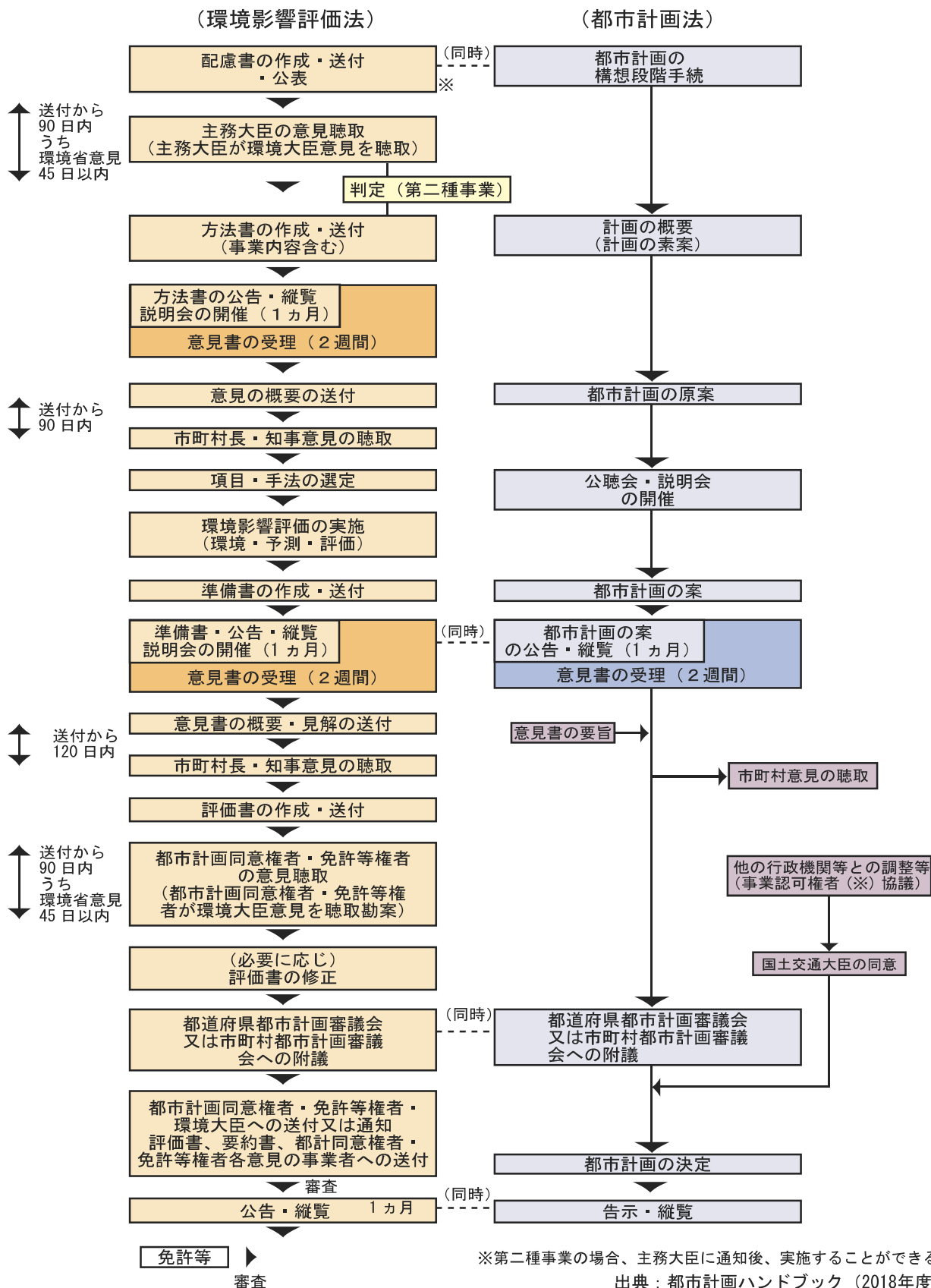
よって、地方公共団体のまちづくりの重要な機能である「都市計画決定権限」を、国民に対して権利制限を行うという手段を維持しつつ、地方公共団体の意思と判断で行使できるようにするためには、都市計画決定権者が事業者に代わって環境影響評価及びその他手続を行うことが適当です。

○環境影響評価手続きと都市計画手続とを同時並行的に行う理由

都市計画については、都市計画の案の公告縦覧及び意見書の提出、環境影響評価においても準備書の公告縦覧及び意見書の提出という極めて類似した手続きからなっています。

また、図書自体も相互に密接な関係にあるので、都市計画決定権者が双方の手続を行うにあたっては、同時並行的に行うことが適当です。

○都道府県知事が定める都市計画に係る環境影響評価法及び都市計画法の流れ



※第二種事業の場合、主務大臣に通知後、実施することができる
出典：都市計画ハンドブック（2018年度版）

■立地適正化計画

1) 立地適正化計画とは

立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能の誘導により、都市全域を見渡したマスタープランとして位置づけられる市町村マスタープランの高度化版です。

立地適正化計画は、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、居住機能や都市機能の誘導によりコンパクトシティ形成に向けた取組を推進するために策定します。

2) 「立地適正化計画」制度の背景

我が国の都市における今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題です。こうした中、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考えで進めていくことが重要であることから、行政と住民や民間事業者が一体となって、コンパクトなまちづくりに取り組んでいただくため、都市再生特別措置法が改正され、「立地適正化計画」制度が創設されました。

3) 立地適正化計画の役割

○都市計画と公共交通の一体化

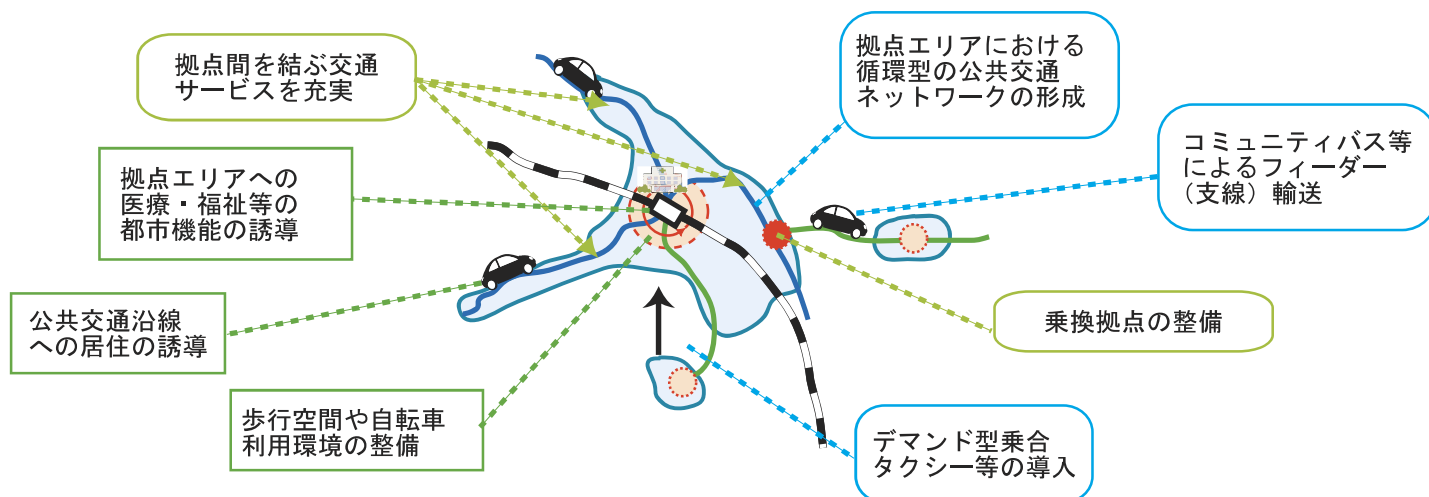
居住や都市の生活を支える機能の誘導によるコンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携により、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』のまちづくりを進めます。

○まちづくりへの公的不動産の活用

財政状況の悪化や施設の老朽化等を背景とした、公的不動産の見直しと連携し、将来のまちのあり方を見据えた公共施設の再配置や公的不動産を活用した民間機能の誘導を進めます。

○市街地空洞化防止のための選択肢

居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールできる、市街地空洞化防止のための新たな選択肢として活用することが可能です。



出典：都市計画再生法に基づく立地適正化計画概要パンフレット（国土交通省）を基に作成

○居住誘導区域

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。計画には、居住誘導区域内の居住環境の向上、公共交通の確保等、居住の誘導を図るために、財政上、金融上、税制上の支援措置等を記載することができます。また、区域外の一定規模以上の住宅開発等は、市町村への届出が義務付けられます。

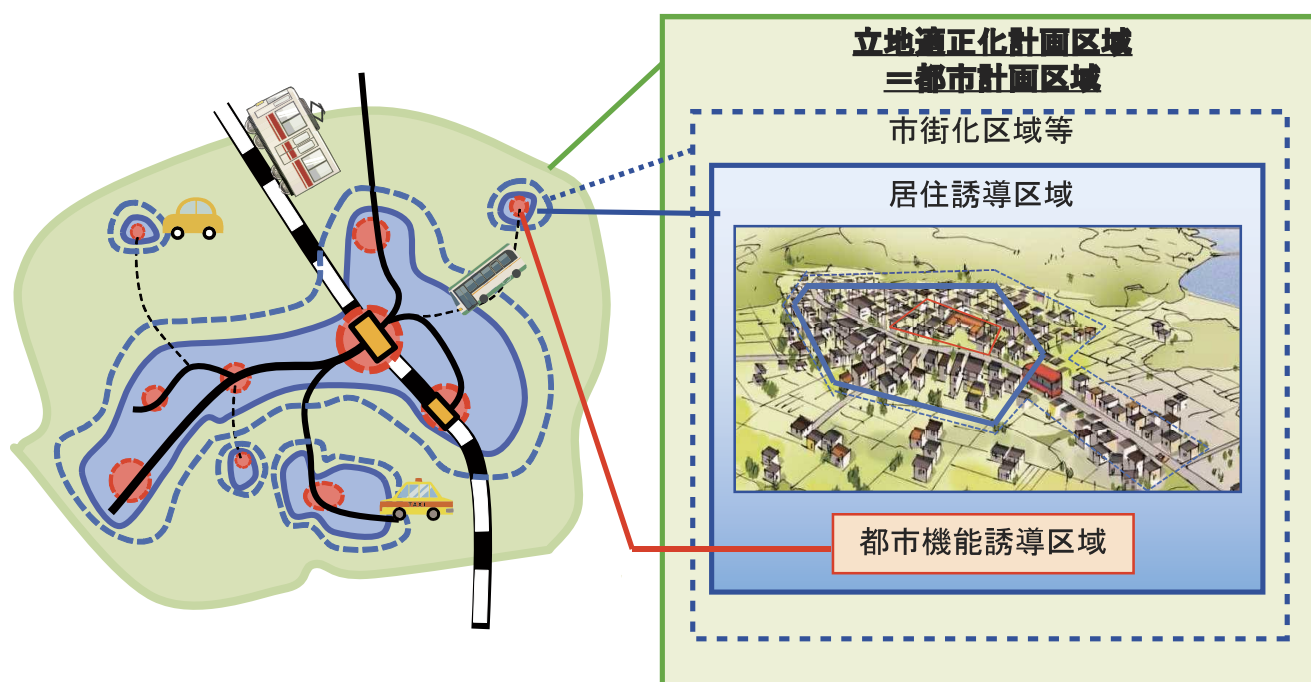
○都市機能誘導区域

都市機能誘導区域は、医療・福祉・子育て支援・商業といった施設等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これら各種サービスの効率的な提供を図る区域で、原則として居住誘導区域の中に定めます。

計画には、都市機能の誘導を図るために、財政上、金融上、税制上の支援措置等を記載することができます。また、様々な施策を事前に明示することにより、民間事業者がその中から活用可能な施策を選択することができるようになり、結果として、都市機能の誘導が図られることとなります。また、区域外の誘導施設整備等は、市町村への届出が義務付けられます。

○誘導施設

誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに設定する立地を誘導すべき都市機能増進施設です。計画には、誘導施設の立地を図るために必要な事業等を記載することができ、また周辺の基盤整備をはじめ必要な事業を合わせて記載することもでき、これらを記載した立地適正化計画を国土交通大臣へ提出することで、都市再生整備計画とみなされ、都市再生特別措置法第47条2項の交付金の交付を受けることができます。



出典：国土交通省「都市計画運用指針における立地適正化計画に係る概要」を基に作成

○都市のスポンジ化

「立地適正化計画」等により都市の拠点として都市機能や居住を誘導すべきエリアにおいても、小さな敷地単位で低未利用地が散発的に発生する「都市のスポンジ化」が進行し、持続可能な都市構造への転換に向けた「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の取組を進める上で支障となる場合があります。スポンジ化の進行は、必要な生活サービス施設が失われるなど生活利便性の低下、日常的な管理が行われない土地・建物が増えることによる治安・景観の悪化などを引き起こし、地域の魅力・価値を低下させるものであり、これによってさらにスポンジ化を進行させるという悪循環を生み出します。

このような負の連鎖を断ち切り、コンパクトで賑わいのあるまちづくりの一層の推進を図るためには、従来の規制的な土地利用コントロールに加えて、低未利用地の利用促進や発生の抑制等に向けた適切な対策を講じることが必要となります。

このため、都市機能や居住を誘導すべき区域を中心に、低未利用地の集約等による利用の促進、地域コミュニティによる身の回りの公共空間の創出、都市機能の維持等の施策を総合的に講じる「低未利用土地権利設定等促進計画」及び「立地誘導促進施設協定」等の制度が創設されています。

■広域調整

都市計画法では、市町村が都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ都道府県知事に協議しなければならないと定められており、都道府県知事は、協議を行うに当たり必要と認めるときは、関係市町村に対し、資料の提供、意見の聴取等必要な協力を求めることができるとされています。

そこで県では、「大規模集客施設の立地に係る都市計画ガイドライン」を定め、大規模集客施設の立地に係る都市計画の決定又は変更を行おうとする市町村から協議を求められた場合において、広域調整の必要があると認めた場合は、関係市町村などから意見の聴取などを行うこととしております。

広域調整は、環境悪化、交通渋滞の激化、都市基盤施設の利用効率の低下、集積による利便の増進などの観点から、大規模集客施設の適正な立地を図ることを目的に行うこととしており、関係市町村の範囲は、立地市町村に隣接する市町村に限らず、広域的な都市構造や道路ネットワークを考慮し、都市計画区域にとらわれず判断することとしております。

また広域調整にあたっては、立地市町村、関係市町村、県関係部局にて構成する「大規模集客施設に係る連絡調整会議（仮称）」を組織し、調整の円滑化を図ることとしています。

■駐車場法

駐車場法は、都市における道路交通の円滑化を図り、もって公衆の利便に資するとともに、都市の機能の維持及び増進に寄与することを目的に、自動車の駐車施設の整備に関して必要な事項を定めた法律です。

市町村は、商業地域や近隣商業地域、第一種住居地域等において、自動車交通が著しくふくそうする地区又は当該地区の周辺の地域内において自動車交通が著しくふくそうする地区で、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する必要があると認められる区域については、都市計画に駐車場整備地区を定めることができます。その際には駐車場整備地区における路上駐車場（道路の路面に一定の区画を限って設置され一般公共の用に供されるもの）及び路外駐車場（道路の路面外に設置され一般公共の用に供されるもの）の需要及び供給の現況及び将来の見通しを勘案して、その地区における路上駐車場及び路外駐車場の整備に関する駐車場整備計画を定めます。

また、都市計画区域内において、自動車の駐車のために供する部分の面積が五百平方メートル以上で料金を徴収する路外駐車場を設置する場合は、都道府県知事や市長等に届け出る必要があります。

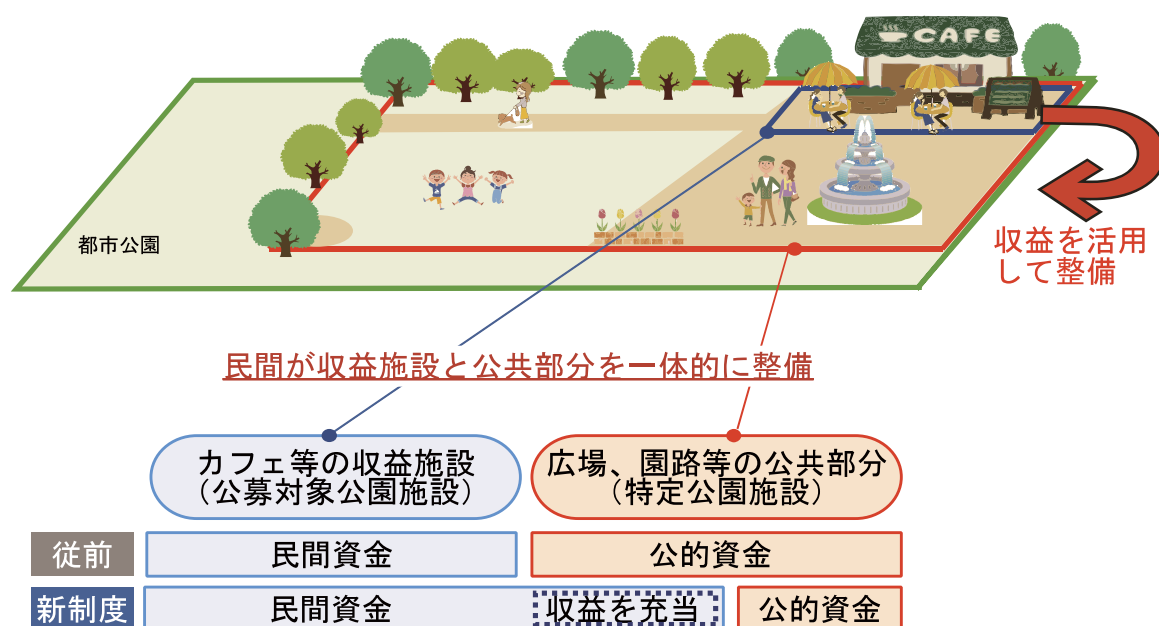
■パークPFI (P-PFI)

P-PFIは、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度であり、都市公園に民間の優良な投資を誘導し、公園管理者の財政負担を軽減しつつ、都市公園の質の向上、公園利用者の利便の向上を図る新たな整備・管理手法です。

都市公園において、P-PFIを含む民間活力の活用を計画的に推進する上では、緑の基本計画などの都市の緑とオープンスペースのマスタープラン等において、民間活力を活用した都市公園の整備、管理の方針等を定めることが望ましく、当該方針の策定は、事業者公募に至るまでの事業の実現性を高めるとともに、公園利用者や民間事業者等への情報提供の観点からも有効です。

その際、都市公園の立地や特性等に応じて、賑わいの創出を目指す公園、自然環境の保護を優先する公園などの整理を行った上で、民間活力の活用による整備、管理を検討する公園を選定することが望まれます。民間活力を最大限に活かすためには、自由度の高い条件で民間事業者の提案を求めることが有効である一方、公園管理者が当該都市公園において目指すべき姿を示すことにより、有効な提案を引き出せる場合があります。

○パークPFI (P-PFI) のイメージ



出典：都市公園の質の向上に向けたPark-PFI活用ガイドライン（国土交通省）を基に作成





沖縄県都市計画・モノレール課発行
〒900-8570 那覇市泉崎1丁目2番2号
TEL (098) 866-2408
FAX (098) 866-5938