

ISHIDA まちづくり ニュース

第26号(平成18年8月) (株)石田技術コンサルタンツ

まちづくり3法における土地利用規制

～まちづくり3法の見直しに伴う開発許可の考え方について～

「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法の一部を改正する法律」の施行に伴い、都市計画法・建築基準法の一部改正が実施され、施行されます。

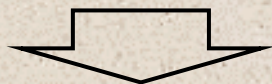
改正のポイントは、大規模集客施設の立地規制であり、制度の効果的な運用のためには、市町村単位での明確な土地利用方針と中心市街地活性化のシナリオが必要です。

都市計画法・建築基準法の改正内容と施行時期

大規模集客施設の立地規制に係る内容・制度は、大規模集客施設の立地を厳しくするという趣旨ではなく、「都市計画上の位置づけがなければ立地不可」という考え方に基づいており、『計画なき所に開発なし』という土地利用規制・誘導の基本姿勢に立ち返った考え方であるといえます。

最も早い段階での制度充実→都市計画手続きの円滑化【H.18.8月末ごろを想定】

■一定の開発事業者が都市計画提案を行えるよう、都市計画提案権者の範囲を拡大。



次の段階での制度充実→広域的調整・計画作成の円滑化【H.18.11月末ごろを想定】

■農地を含む土地利用の整序が必要な区域等に広く指定できるよう、準都市計画区域の要件を緩和するとともに、指定権者を都道府県に変更。(点から面の指定へ)

■広域調整の強化のため、都道府県知事が市町村の都市計画決定等に対する協議同意を行う際に、関係市町村から意見を聴取できることとする。



最終段階で具体的規制誘導策の設定【H.19.11月末ごろを想定】

■市街化区域、用途地域における立地規制

■非線引き白地地域等における立地規制

■用途を緩和する地区計画制度の創設(上記立地規制の緩和手段)

■開発許可制度の見直し(大規模開発許可基準の廃止)

法改正にみる市町村のまちづくり対応【当社考察・提案】

■『計画なき所に開発なし』の思想

- 「市街化区域、用途地域における立地規制」や「非線引き白地地域等における立地規制」および「開発基準制度の見直し」「準都市計画区域制度の拡充」により、商業系(準工含む)用途地域以外での大規模集客施設の立地は原則として認めない方向であり、都市計画上の位置づけ(地区計画等の都市計画手続き)により立地できるというしくみになっている。
※準都市計画区域は、基本的に幹線道路等に面する開発可能地はすべて指定対象とすべきであると位置づけられており、都市計画区域外でも都市計画手続きによる大規模集客施設の立地緩和が求められる方向にある。(準都市計画区域の指定は都道府県が広域的観点から実施)
- したがって、市町村レベルでは、行政エリア全体の将来像・土地利用方針に基づき、用途地域内およびそれ以外の区域における大規模集客施設の立地・誘導方針を明確にする必要がある。
→総合計画、都市計画マスタープランおよび中心市街地活性化基本計画を基にした市町村土地利用計画(大規模集客施設立地・誘導方針および計画)の策定が求められる。
- また、「都市計画提案者の範囲拡大」により、開発事業者が「開発整備促進区」などの地区計画の指定を提案する案件も大幅に増える可能性があり、その際に、上記の『市町村土地利用計画(大規模集客施設立地・誘導方針および計画)』にもとづく対応が非常に重要である。
※現状で開発許可申請等が出されている大規模集客施設についても、法施行(H. 19. 11 月末ごろを想定)後は、新法(改正法)に基づく規制になり、既存不適格になる可能性があるため、市町村の土地利用方針に基づいた的確な対応が現時点でも求められているといえる。



市町村における中心市街地および周辺区域の総合的な土地利用誘導・土地利用計画を明確にして、地域活性化を実現する為の大規模集客施設の立地を計画的にコントロールすることが求められており、市町村のまちづくり戦略およびコーディネート力が問われるといえます。→法制度を活用できるまちとできないまちで地域間格差は拡大。

コンサルタントの役割

まちづくり3法による土地利用規制は、「中心市街地活性化」「都市計画制度の活用」「将来ビジョンの具現化」「土地利用計画の策定・見直し」「地域住民・関係者の協力」という多岐に渡る事項を一体的に捉えて整理・検討および運用する必要があります。

当社は、「コミュニティコンサルタント」としての地域密着型業務実施の実績とノウハウを活かして、市町村のまちづくり戦略の実行およびコーディネート実施を協力をサポートします。

お問い合わせ・ご意見は、

㈱石田技術コンサルタンツ まちづくり担当
TEL ; 0568-73-1085
FAX ; 0568-73-1091
e-mail ; hasegawa_n@itcnet.co.jp

までお願いします。

当社は、
「頼れる！まちづくりのパートナー」としての
「コミュニティ・コンサルタント」
を目指しています。

