

(参考) 都市計画制度の変遷と現況・課題

資料4 (参考②)

昭和43年 制定時の目的	制定時の制度概要	制定後の主な制度改正	都市の現況	社会経済情勢の変化	都市計画制度の現況・課題
<ul style="list-style-type: none"> ○実質上の都市の広域化を踏まえた都市計画 ・ DID 地区面積(東京都) S35 574k m² → S45 808k m² 	<ul style="list-style-type: none"> ○行政区域に捕らわれない広域都市計画区域の指定 ○広域的見地から国や都道府県による調整 	<ul style="list-style-type: none"> ○都市計画区域マスタープランの創設(H12) 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画区域1231(H20.3.31)(うち広域都市計画は2割)面積:S45(764万ha) → H20(999.5万ha) 人口:S45(8,524万人) → H20(11,923万人) ・複数都市計画区域が存する市町村 H11:17 → H20:210 	<ul style="list-style-type: none"> ○人口減少・高齢化の進行 ・ H67年の総人口は、H17年から約3,800万人減の約9,000万人と推計 ・ 高齢化率は、H17年の20.2%からH67年には40.5%に上昇 	<ul style="list-style-type: none"> ○市町村合併により一の行政区域内に複数の都市計画区域が存在する事例があり、一体的・総合的なまちづくりを推進していく観点から懸念。 ○また、一市町村を超える広域的見地から将来都市構造を明示する区域マスタープランについては、集約型都市構造の実現の観点からは、その広域調整機能と実効性を発揮していくことが課題。
<ul style="list-style-type: none"> ○スプロール(急激な都市化と無秩序な市街地の拡大による弊害)の防止 ～インフラ未整備な住宅等の立地の防止 ～効率的な公共施設整備の防止 	<ul style="list-style-type: none"> ○郊外での無秩序な開発の抑制と公共投資の効率化・重点化のため、線引き制度と開発許可制度の導入 	<ul style="list-style-type: none"> ○まちづくり三法制定(H10)、同法改正〔大規模集客施設の立地規制、市街化調整区域内の大規模な計画的開発の許可基準の削除〕(H18) ○線引き選択制(H12)、準都市計画区域の創設(H12) 	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化区域人口 S45(54,130千人) → H20(86,598千人) ・都市計画区域の人口増の96%を市街化区域が吸収 ・準都市計画区域 58,705ha(H20.3.31) 	<ul style="list-style-type: none"> ○地球環境問題の深刻化 ・京都議定書削減約束の達成には9.3%の温暖化ガス排出量の削減が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ○線引き制度は、都市計画区域の人口増を市街化区域内で大部分吸収する等、スプロールの防止に一定の成果を挙げたが、都市郊外部で規制の緩い地域においては農林自然を蚕食する無秩序な開発は依然発生。 ○集約型都市構造の実現や自然空間の保全のためには、線引き制度が有する機能が一定の効果発揮することが期待。 ○一方で、市街化調整区域と非線引きの規制強度格差による外延化の助長が懸念。
<ul style="list-style-type: none"> ○都市への人口集中に伴う宅地開発需要の増加への対応 ～土地の有効利用の促進 ～地価の安定化 ～良好な都市環境の形成 ・人口(東京区部) S30 697万人 → S40 889万人 ・1世帯当たり住宅数(東京区部) S43 0.98 ・六大都市の地価 S30 → S40に住宅地10倍、商業地7倍 	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅地供給対策として、人口フレーム方式による新たな市街化区域の設定と都市施設の重点整備、計画決定段階からの土地の先買い、市街化区域内の農地転用の届出制の導入、線引き、用途地域に係る大臣認可 ・開発許可による大規模計画開発の誘導 ・新住宅市街地開発法(S38)、都市再開発法(S44)を制定 ○良好な都市環境形成のため、用途地域を細分化(4→8)と市街化区域内での指定義務化 	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅地供給対策として、住宅街区整備事業(S50)、三大都市圏特定市市街化区域内農地の宅地並み課税(H3) ○良好な都市環境の形成のため、地区計画制度(S55)、用途地域の細分化(8→12)(H4)、特定用途制限地域(H12)、景観法(H16) ○プロジェクト対応として、再開発地区計画(S63)、都市再生特別措置法(H14) 	<ul style="list-style-type: none"> ・1世帯当たり住宅数1.14(H15) ・1住宅当たり延べ面積(大都市圏) S48(73m²) → H15(90m²) ・公示価格変動率(東京圏:住宅地)【S46~H3は上昇基調(S63は69%)、H4~H18は下落基調、H19、20は上昇】 ・首都圏のマンション価格の年取倍率 H2 8倍 → H19 6倍 ・地区計画数(防災街区整備、沿道、集落地区計画を除く) 5,253〔用途地域の7%〕(H20.3.31) ・景観計画策定団体数163(H21.4.1) ・再開発等促進区 2,578.6ha(H20.3.31)、都市再生特別地区 96.2ha(H21.6.30) 	<ul style="list-style-type: none"> ○財政制約の高まり ・地方財政借入金残高は、H20年には約200兆円 ・インフラ整備・維持管理費用は減少 ○市町村の行政区域の広域化 ・市町村数は約45%減少、行政区域は約1.8倍に増加(H11年3月末比) 	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅地は着実に供給されてきており、また、地価も近年は比較的安定的に推移。 ○良好な市街地環境の形成やプロジェクト促進のための各種規制・誘導等メニューを累次制度化してきたが、これら諸制度が十分に活用されているとは言えない。 ○一方、街並みのバランス等都市の質や防災の面で課題のある市街地が未だ存在。 ○身近なまちづくりを担う市町村が、その主体性を発揮して既存メニューが一層活用されるよう促進することが課題。 ○加えて、創意工夫を発揮し独自の取組みを行おうとする市町村へのさらなる制度面での対応や、制度が複雑化してきていることによる弊害の解消も課題。 ○財政制約の高まり等の中、維持管理も含めた都市の質的側面を維持・向上させる上で、民間の力を活用することが課題。 ○また、集約型都市構造の実現を推進する上で、既存の事業手法等だけで十分な対応ができるか懸念。
<ul style="list-style-type: none"> ○効率的・集中的な公共施設の整備 ・下水道普及率(東京区部) S40 35% 	<ul style="list-style-type: none"> ○都市計画施設等内の建築制限と土地の先買い制度等の導入と市街化区域内への公共投資の重点化(道路、公園、下水道の記載を基準化) ○公共施設の整備義務づけを内容とする開発許可基準 ○都市計画事業に係る受益者負担金制度、都市計画税 	<ul style="list-style-type: none"> ○立体都市計画制度(H12) 	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化区域内の道路整備率 S50(37%) → H20(63%) ・市街化区域内の公園整備率(面積ベース) S51(49%) → H20(76%) ・都市計画道路(幹線街路)の未着手率は38%(H20.3) ・都市計画公園・緑地の未着手区域の割合は20%程度(H19.3)(箇所ベース) 	<ul style="list-style-type: none"> ○世界的な都市間競争の激化 ・世界競争力評価で、日本は2007年には24位 	<ul style="list-style-type: none"> ○道路、公園等の都市施設等は着実に整備されてきたが、未だ整備の途上。 ○一方、財政制約の高まりの中で、新規整備のみならず更新・維持管理の停滞が懸念。 ○また、社会経済構造の転換により将来見通しが想定しにくくなる中、都市の将来像・方向性の精査・共有とともに、状況変化に応じ適宜修正していくマネジメントの視点の高まり。 ○さらに、旧法時代に決定された都市施設を含む長期未実現の都市計画が存在しており、その対応が課題。
<ul style="list-style-type: none"> ○農林漁業との健全な調和 	<ul style="list-style-type: none"> ○市街化区域における農地転用の届出制の導入 ○線引きについて農林水産大臣協議 	<ul style="list-style-type: none"> ○集落地区計画(S63)、生産緑地法改正(H3)、準都市計画区域改正(H18) 	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化区域内農地の転用面積 S50以降では、毎年4,500~7,500haの転用 ・集落地区計画数 14(H20) 		<ul style="list-style-type: none"> ○都市郊外部の規制が緩い地域で農林自然を蚕食する無秩序な開発が見られる一方、環境、防災等の機能面から農地を含む緑地等の自然空間の評価の高まり。
<ul style="list-style-type: none"> ○地方への都市計画権限の移譲と住民参加による都市計画手続の導入 	<ul style="list-style-type: none"> ○計画決定権限の地方への移譲 ○公聴会や公告・縦覧等、住民参加手続の導入 	<ul style="list-style-type: none"> ○地方分権一括法(H11)、市町村の計画申出制度(H12) ○計画決定手続の条例による付加、縦覧の際の理由書の添付(H12)、都市計画提案制度(H14) 	<ul style="list-style-type: none"> ・国決定0→0% ・都道府県決定約40→約20% ・市町村決定約60→80%(H6→H17) ・計画提案数 都計法:96、都市再生法:40(H20.3.31) 		<ul style="list-style-type: none"> ○地方分権や住民参加を促進する措置は着実に実施。 ○身近なまちづくりや集約型都市構造の実現には、市町村が、住民の納得の下、各都市の地域の実情を反映させながら、その主体性・創意工夫を発揮して個別の対応を積み重ねていく必要。 ○一方で、集約型都市構造の実現には、個々の積み重ねが全体の調和・全体の最適化を確保しつつ進められる必要があり、その対応が課題。