

改正都市計画法に係る栃木県の対応方針

県土整備部都市計画課
(H19年10月10日公表)

【法改正の背景・目的】

郊外部への都市機能の拡散による中心市街地の空洞化や環境への影響等の諸問題への対応、人口減少・超高齢社会にふさわしいまちづくりの実現を図るため、平成18年5月に都市計画法が改正された。

【法改正の概要】(H19.11.30改正法全面施行)

1. 特定大規模建築物立地関係

(床面積1万㎡超の店舗等)

・第二種住居、準住居、工業、非線引き都市計画区域内の用途地域の定めのない地域で立地が原則不可



・市町が地区計画(開発整備促進区)を定めた場合は立地可能

この際、県の広域的見地からの同意が必要



2. 大規模開発行為関係

(開発区域面積5ha以上)

・市街化調整区域における5ha以上の大規模開発行為は原則不可



・市町が地区計画を定めた場合は開発行為が可能

この際、県の広域的見地からの同意が必要



3. 公共公益施設の開発許可基準関係

・開発許可が不要とされていた社会福祉施設、医療施設、学校、庁舎等の公共公益施設について、全ての区域において県の開発許可(一定規模以上の場合)必要



次の基準を満たすことが必要

・市街化区域、非線引都市計画区域等
技術的基準(法第33条)

・市街化調整区域
技術的基準+立地基準(法第34条)



【法改正の栃木県の対応方針】

1. 特定大規模建築物立地関係

「特定大規模建築物の立地に係る開発整備促進区(地区計画)の県の同意方針」策定

2. 大規模開発行為関係

「市街化調整区域における大規模開発に関する地区計画の県の同意方針」策定

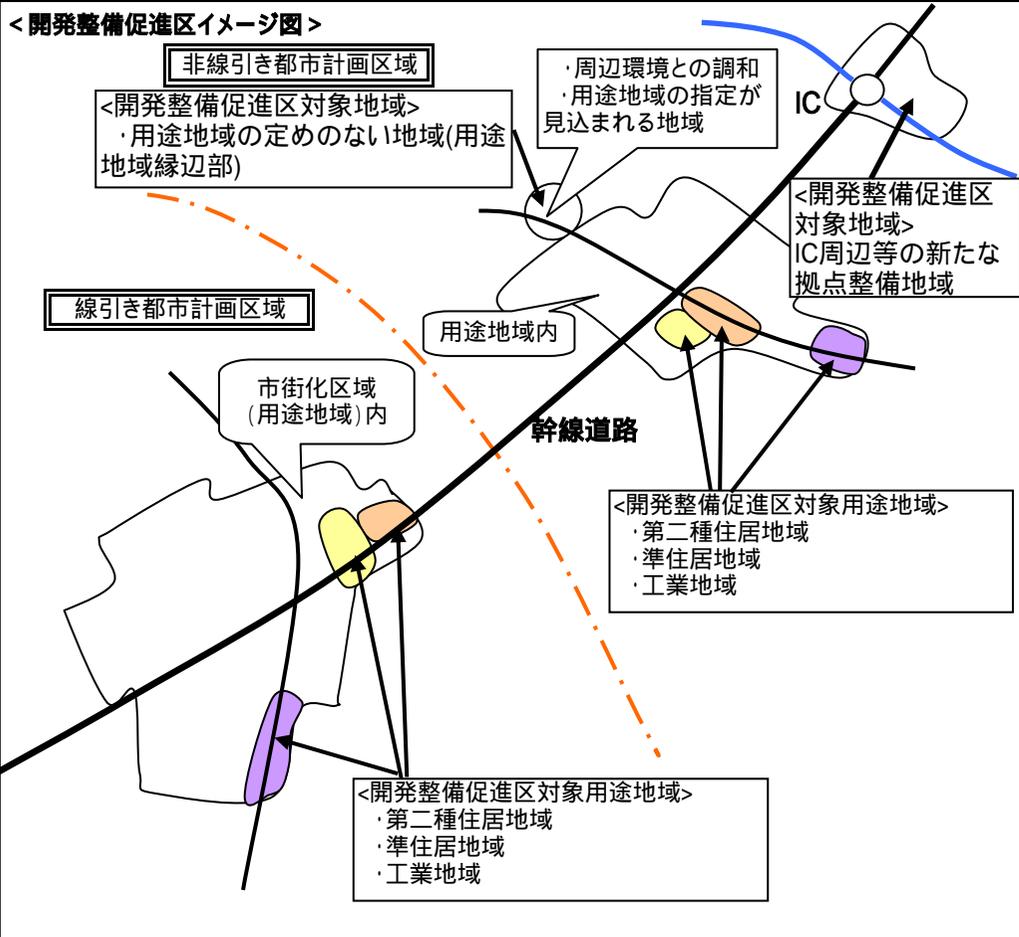
3. 市街化調整区域内における公共公益施設の開発許可基準関係

「公共公益施設の開発許可基準」の策定

1. 背景・目的

- (1)平成18年5月に都市計画法が改正され、平成19年11月30日から全面施行されることにより、第二種住居地域、準住居地域、工業地域及び非線引き都市計画区域内の用途地域の定めのない地域では特定大規模建築物(床面積1万㎡超の店舗、映画館、アミューズメント施設等)の立地が原則不可となりました。
- (2)法改正により規制される3用途地域及び非線引き都市計画区域内の用途地域の定めのない地域では、新たに創設された開発整備促進区(地区計画)を市町が都市計画決定することにより、特定大規模建築物の立地が可能となります。その際、知事の同意が必要となります。
- (3)同意方針は、開発整備促進区(地区計画)を市町が都市計画決定するにあたり、知事の同意をする際の方針を示すものです。

3. 対象地区の要件



2. 基本的な考え方

- (1)人口減少・超高齢社会に対応するため、持続可能な都市づくりが求められており、特定大規模建築物の立地については、都市機能の増進に寄与するとともに周辺環境への影響・調和に配慮しつつ、都市構造への影響・負担の少ない地域に誘導することとします。
- (2)特定大規模建築物は立地可能な商業系用途地域に誘導することを原則とし、開発整備促進区は用途地域を補完する手法として運用することとします。
- (3)知事は都市計画法第19条第4項の協議にあたり、関係市町に意見を聴くとともに、同意にあたり県都市計画審議会の意見を聴くこととします。

4. 同意方針

以下の観点から同意を行なう。

- (1)上位計画との整合性
 - (ア)開発整備促進区が、都市計画区域マスタープラン等における土地利用の基本的な考え方及び市町都市計画マスタープラン等と整合していること。
 - (イ)市町の中心市街地活性化に係る計画が策定されている場合は、開発整備促進区が当該計画と整合していること。
- (2)社会基盤整備の状況
 - (ア)開発整備促進区の土地の区域が2車線以上の道路に面していること。
 - (イ)非線引き都市計画区域内の用途地域の定めのない地域においては、開発整備促進区の土地が、用途地域の指定された地域の縁辺部で将来用途地域の指定が見込まれる地域又はインターチェンジ周辺等の新たな拠点整備に係る地域であること。
- (3)交通渋滞への対応
 - 特定大規模建築物立地に伴う交通渋滞への対応が適切に行われること。
- (4)関係法令との適合性
 - 開発整備促進区の区域に農地を含む場合は、事前に農林調整を行うとともに、原則として関係法令により立地が規制された区域を含んでいないこと。
- (5)周辺環境への配慮
 - (ア)特定大規模建築物の立地に伴う周辺の生活環境や自然環境などに与える影響に配慮していること。
 - (イ)特定大規模建築物及びその周辺に集まる人の安全性確保に配慮していること。
- (6)地区の基準
 - (ア)区域はできる限り整形とした街区とすること。
 - (イ)地区整備計画に特定大規模建築物の敷地として利用する土地の区域等が定められていること。
- (7)事前説明と事業の確実性
 - 事前に地域住民等への説明を行うとともに、関係権利者の意向を適切に反映し、事業が確実に実施される見込みがあること。

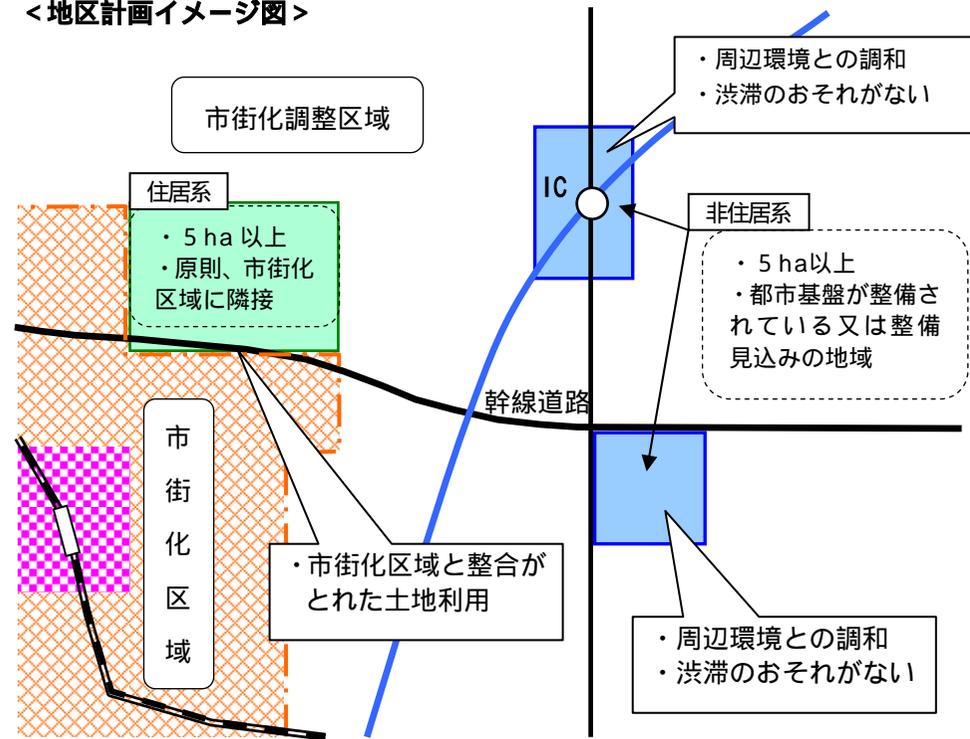
1. 背景・目的

- (1)平成18年5月に都市計画法が改正され、平成19年1月30日から全面施行されることにより、市街化調整区域における面積5ha以上の大規模開発許可基準が廃止されます。全面施行後は、市町が都市計画の手続きを経て地区計画を定めた場合、開発行為が可能となります。また、地区計画の都市計画を決定する際には、知事の同意が必要となります。
- (2)同意方針は、大規模開発に関する地区計画を市町が都市計画決定するにあたり、知事が同意する際の方針を示すものであります。

3. 対象地区の要件

5ha以上の規模を有する地区であって、開発行為等によって市街地整備が確実になされるもの。(従来の大規模開発行為に相当するもの。)

<地区計画イメージ図>



2. 基本的な考え方

- (1)人口減少・超高齢社会に対応するため、持続可能な都市づくりが求められており、大規模開発に対応する地区計画については、自然環境や農林業等との健全な調和を図るとともに、社会経済情勢の変化等に対応しながら、計画的で秩序ある土地利用の実現を図ることとします。
- (2)このようなことから、大規模開発に対応する地区計画は、**自然環境、周辺の景観、または営農条件と調和しながら、良好な市街地環境の形成や地域の活性化等が図られ、無秩序な市街化を促進することがない場合に運用すること**とします。

4. 同意方針

以下の観点から同意を行う。

<対象地区の要件>

住居系については、原則として市街化区域隣接部であること。

(1)上位計画との整合性

(ア)地区計画が、**都市計画区域マスタープラン等における土地利用の基本的な考え方と整合していること。**

(イ)地区計画が、**市町都市計画マスタープラン等と整合していること。**

(2)社会基盤整備の状況

地区計画の土地の区域が**2車線以上の道路に面する**など、周辺地域の社会基盤が整備されている又はされる見込みであること。

(3)交通渋滞への対応

交通渋滞への対応が適切に行われること。

(4)関係法令との適合性

地区計画の区域に**農地を含む場合は、事前に農林調整を行うとともに、原則として関係法令により立地が規制された区域を含んでいないこと。**

(5)周辺環境への配慮

周辺地域における生活環境や安全性を確保するとともに、**良好な自然環境や景観の保全に配慮していること。**

(6)地区の基準

(ア)区域はできる限り整形とした街区とすること。

(イ)地域の特性及び土地利用計画に沿った、建築物等の用途の制限、建ぺい率の最高限度等を定めること。

(7)事前説明と事業の確実性

事前に地域住民等への説明を行うとともに、関係権利者の意向を適切に反映し、**事業が確実に実施される見込みがあること。**

「公共公益施設の開発許可基準」の概要

県土整備部都市計画課 (H19年10月10日公表)

1. 背景・目的

(1) 都市計画法の改正に伴い、これまで開発許可が不要とされていた社会福祉施設、医療施設、学校、庁舎等の公共公益施設についても、平成19年11月30日から、市街化区域、市街化調整区域等を問わず全ての区域において、開発許可(一定規模以上の場合)が必要となります。

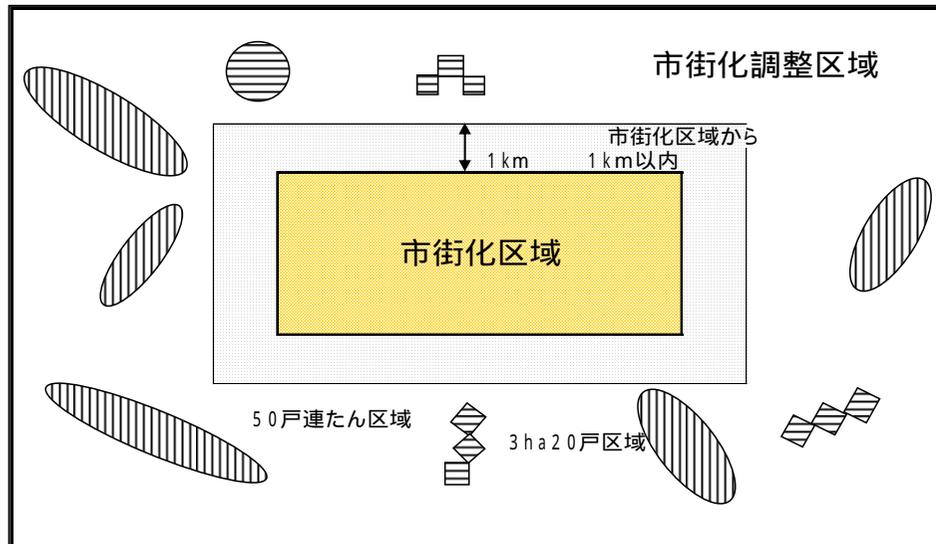
(2) この場合、市街化区域、非線引都市計画区域等では技術的基準(法第33条)、市街化調整区域では技術的基準及び立地基準(法第34条)を満たすことが必要となります。

(3) このため、公共公益施設を市街化調整区域内に立地する場合の立地基準を運用するための、細目的基準を定めるものであります。

公共公益施設とは、学校、社会福祉施設、医療施設、庁舎等をいいます。

3. 市街化調整区域における許可基準の集落要件

<イメージ図> 主として当該開発区域の周辺の地域に居住している者の利用に供する公益上必要な建築物の目的で行う開発行為の場合の集落要件



50戸以上の建築物(市街化区域内に存するものを含む。)の敷地が50m以内の間隔で存している地域内であること。

開発区域を含んだ3ha内に、主たる建築物(市街化区域内に存するものを含む。)が20戸以上存していること。

開発区域の全部が、市街化区域と市街化調整区域の境界線から、1km以内の区域内にあること。

2. 基本的な考え方

本県の都市づくりの基本方針としては、人口減少・超高齢社会に対応するため、従来の人口増加を背景とした拡散型の都市づくりを転換し、持続可能な集約的都市構造を目指します。

4. 許可基準

基準の内容

市街化調整区域内で許可を得るためには、技術的基準(道路の幅員、排水施設、擁壁等)の他、次のいずれかを満たす必要があります。

(1) 主として当該開発区域の周辺の地域に居住している者の利用に供する公益上必要な建築物の目的で行う開発行為



今回基準化する内容

施設要件 次のいずれかの施設
小学校、中学校、幼稚園、社会福祉施設、診療所、助産所

+

立地要件 次のいずれかに該当する場所であること
1 50戸連たん(市街化区域内の建物を含む。)
2 3ha内に20戸(市街化区域内の建物を含む。)
3 市街化区域の周辺1km以内

(2) 上記の基準に該当しないもので、開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為