

参考資料 ①（議題第 2 号）

区域区分制度の意義とは … ？

「無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図る。」

- ① 無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止
 - ② 計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成
 - ③ 都市近郊の優良な農地との健全な調和 等
- … 地域の実情に即した都市計画を樹立していく上での根幹

（参 考）

都市の健全な発展を図るためには、まとまりのある良好な市街地を形成することが基本であり、市街地が一定のまとまりを持たない場合、道路、下水道等の地域住民の生活に直結する公共施設の整備が非効率になる。

また、都市的土地利用と農地等が混在する場合、相互に居住環境や生産環境に悪影響を及ぼすおそれがあるとともに、農地等にあつては、宅地化を誘発し、結果として、都市計画上也評価しうる優良な農地の喪失につながるおそれがある。

（第 6 版 都市計画運用指針「（2）良好な環境を有する市街地の形成」から抜粋）

その創設当時においては、旺盛な宅地需要などに後押しされた都市の周辺部における散発的開発によるスプロールを念頭においていた本制度であるが、現在の都市においては、モータリゼーション等を背景に、広域的な都市機能が無秩序に薄く拡散することにより、これらの集積を前提として整備されてきた都市交通をはじめ公共投資、環境、エネルギーなど各方面への悪影響をもたらす懸念が生じている。本格的な人口減少・超高齢社会においては、このような都市構造上の問題に対応する必要がある、開発許可制度の運用に当たっても、これを踏まえて適切に行うことが必要である。

（第 6 版 都市計画運用指針「1. 開発許可制度の意義」から抜粋）



- ◆ 都市計画の世界では“いたずらに都市をひろげすぎるな”と言われている。
例えば、農地や山林に家屋がバラ建ちした場合、それらに満遍なく良好な住環境を提供しようとする、道路等のインフラ整備を薄く広く行わなければならない、結果として行政コストがかさむ。
- ◆ 区域区分制度の主旨は、無秩序な市街地の拡大による生活環境の悪化を防止し、良好な住環境を有する市街地（道路等のインフラが整った市街地）の形成を図るために、行政コストを最小・最適化すること と考えることができる。