

都市を巡る諸課題とこれらに対応する都市計画制度

(1) 『用途の混在』

【解 説】

都市の課題として、旧くから認識されている概念。用途が異なる建築物が混在して立地すること。例えば、閑静な住宅街において、調整なく突然に、騒音・振動を発生させる施設が立地した場合、住民の生活環境を悪化させるおそれがあるほか、実際にそうした弊害が生じた際には、当該施設とその周辺に立地する住宅の双方において、後追いの騒音・振動への対策（防音壁の設置等）を講じなければならず、本来必要がなかった経費（外部不経済）が発生する事態となります。そして、このような事態が恒常的に発生した場合、社会経済全体に悪影響を及ぼすと考えられています。このようなことから、建築物を用途ごとに分類し、それぞれが建築できるエリアを分別する制度が必要とされています。

【対応する主な都市計画制度】

用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、地区計画

(2) 『無秩序な市街化』

【解 説】

線引き制度創設の基礎となった「都市地域における土地利用の合理化を図るための対策に関する答申」（昭和42年宅地審議会第6次答申）で指摘された概念。都市周辺部のうち道路、下水等のインフラ施設の整備水準が十分でない地域において、旺盛な宅地需要を背景として、中・小規模の単発的開発が虫食い状に行われ、それらが無秩序に集積して不良な市街地を形成するに至ること。スプロール化、あるいはスプロール現象とも言う。このような不良な市街地においては、都市の基盤となる道路、下水等が十分に整備されていないため、交通機能、消防・防災機能、供給・処理機能等が不十分なものとなり、慢性的な交通渋滞、溢水被害、公衆衛生の悪化等が生じ、市街地全体が機能不全に陥る事態となります。そして、このような事態を改善するためには、後追いのインフラ施設を整備せざるを得ず、極めて非効率的な公共投資を余儀なくされると考えられています。このようなことから、都市周辺部のうち宅地需要が高いと認められる地域においては、インフラ施設の整備が完了し、又は、整備の見通しが明らかとなるまでの間、建築・開発行為を暫時制限し、許可制に係らしめる制度が必要とされています。

【対応する主な都市計画制度】

線引き制度（区域区分制度）、開発許可制度

(3) 『市街地の低密度化 及び 都市機能の拡散』

【解 説】

人口減少・少子高齢社会における都市の課題として、近年指摘されている概念。モータリゼーション（自家用乗用車の普及）の進展を背景として、既成市街地において空き家、空き地等が発生する一方、中心市街地よりも地価が低廉な都市郊外部において小規模の単発的開発が行われること等によって、市街地が低密度化するとともに、医療、福祉、商業等の都市機能を担う施設が分散して立地し、都市全体が薄く広く拡散するに至ること。人口減少・少子高齢社会においては、税収入の減少を受けて財政支出を制約せざるを得ないことから、市街地が低密度化し、都市機能が拡散した都市においては、将来的に公共サービスを維持することができなくなるおそれがあると指摘されています。

平成26年6月の都市計画法及び都市再生特別措置法の改正に伴って改訂された国の技術的助言「都市計画運用指針」においては、人口減少・少子高齢社会に対応した“多極ネットワーク型コンパクトシティ”構築の必要性を初めて明確に位置付けた上で、線引き制度が、このようなコンパクトシティを実現する上でも有効となり得ると指摘しており、線引きを廃止しようとする場合の検証事項として、従来から示されている「市街地が再び急速な拡大を示す要因の有無」や「開発行為が従前の市街化調整区域に拡散する可能性の有無」のほか、新たに『既成市街地における空き家・空き地の増加や既存インフラの非効率的利用等市街地形成への影響の有無』が盛り込まれています。

また、上記法改正においては、人口減少・少子高齢社会に対応した新たな都市計画制度として「立地適正化計画」制度が創設されています。立地適正化計画は、公共交通施策や公共施設の維持・管理施策等と連携しつつ、届出・勧告制による“緩やかな立地コントロール”を通して、“多極ネットワーク型コンパクトシティ”の形成を図ろうとする制度であり、線引き制度との関係については、都市計画運用指針において、線引きの有無を検討する際には「区域区分（線引き）を廃止して立地適正化計画による誘導を活用する場合、区域区分（線引き）のみを利用する場合、区域区分（線引き）と上記誘導を組み合わせる場合などを慎重に比較した上で、その必要性について検討すべきである」とされているほか、線引きを廃止しようとする場合には「廃止とあわせて、都市機能の立地の適正化を図るために、立地適正化計画を策定すべきである」とされています。

【対応する主な都市計画制度】

立地適正化計画制度、線引き制度（区域区分制度）、開発許可制度

(注) この資料は、桜川市都市計画審議会 区域区分制度評価・検証委員会の会議における参考資料として事務局が作成したものであり、他の研究・業務等に使用する際において内容の精度を保証するものではありません。