

市街地開発事業に係る都市計画見直しガイドライン（案）について

建設部都市計画課

1. ガイドライン策定の背景及び必要性

都市計画法（以下「法」という。）第12条に規定される土地区画整理事業や法第34条10号の市街化調整区域における許可を経た地区計画などの市街地開発事業等については、道路、公園などの公共施設と宅地を一体的かつ総合的に整備するため、都市計画決定を受け実施する事業であります。

これらの市街地開発事業は、社会経済状況の変化によって事業実施が困難となり、長期間にわたり着工されない事業については、施設整備の遅延や土地所有者へ制限等の不利益が発生するなど、地域社会への影響は少なくなく、着実に施行・整備され初めてその役割を果たし得るものであります。

また、都市計画の運用については、法に基づく都市計画であり、適正な手続きを経た公共性の高い計画であることに加え、長期的な視点にたった都市像を実現するため、継続性や安定性が求められる一方、社会情勢の変化と都市計画決定との乖離が生じた場合は、適宜見直すことも要請されております。

このことから、長期（概ね5年程度）にわたり事業に着手されていない市街地開発事業における、都市計画の見直しに関するガイドラインの素案を定め、パブリックコメントを実施するものです。

2. 対象となる市街地開発事業

○区画整理事業 5地区

- ①大町土地区画整理事業
- ②扇町土地区画整理事業
- ③五月町土地区画整理事業
- ④権現堰土地区画整理事業
- ⑤真宮土地区画整理事業

○法第34条10号の許可を経た地区計画 2地区

- ①三本松地区計画
- ②浅山地区計画

3. 今後の予定

(9月6日	庁議決定済)
10月2日	建設委員会協議会
10月2日～10月30日	パブリックコメント
10月中旬	地区説明会
11月6日	市都市計画審議会

市街地開発事業に係る都市計画見直し

ガイドライン(案)

会津若松市

令和5年10月

1. ガイドライン策定の背景及び必要性

都市計画法(以下「法」という。)第12条に規定される土地区画整理事業等の市街地開発事業及び、地区計画の都市計画決定に基づく法第34条10号(市街化調整区域における許可基準)の許可を経た市街地開発事業等については、道路、公園などの公共施設と宅地を一体的かつ総合的に整備する事業手法であり、本市においても大町、扇町、真宮、五月町、権現堰各地区の土地区画整理事業や三本松、浅山地区において法第12条の4に規定する地区計画が都市計画決定されている。

これらの市街地開発事業は、社会経済状況の変化によって事業実施が困難となり、長期間にわたり着工されない場合など、施設整備の遅延や土地所有者へ制限等の不利益が発生するなど、地域社会への影響は少なくない。

また、都市計画の運用にあたっては、法に基づく都市計画であり、適正な手続を経た公共性の高い計画であることに加え、長期的な視点にたった都市像を実現するため、継続性や安定性が求められる一方、社会情勢の変化と都市計画決定との乖離が生じた場合は、適宜見直すことも要請されている。

特に、市街地整備事業については、都市計画決定のみでは都市の将来像の実現のための役割を果たすことはできず、着実に施行・整備され初めてその役割を果たし得るものである。

このため、長期(概ね5年程度)にわたり事業に着手されていない市街地開発事業に関する都市計画の見直しに関するガイドラインを定めるものである。

2. 見直しに係る都市計画法の規定

法第21条には、都市計画の変更に関し、同法第6条第1項の都市計画基礎調査の結果や社会経済状況の変化を踏まえ、都市計画を変更する必要性が生じた場合は、遅滞なく当該都市計画を変更しなければならないことを規定している。

3. 都市計画運用指針(令和4年4月12版)※1)

「長期にわたり事業に着手されていない市街地開発事業に関する都市計画については、見直しのガイドラインを定めるとともに、これに基づき、都市の将来像を踏まえ、都市全体あるいは影響する都市圏全体としての施設の配置や規模等の再検討などの見直しを行うことにより、その必要性の検証を行うことが望ましく、都市計画決定当時の計画決定の必要性を判断した状況が大きく変化した場合等においては、理由を明確にした上で変更を行うことが望ましい。」とされている。

※1) 地方自治法第245条の4の規定に基づき行う技術的な助言の性格を有するもの。

4. 上位計画

以下に市街地整備事業に関する上位計画等の視点等を例示する。

(1) 第7次総合計画の概要(計画期間 2017(H29)-2026(R8)年度)

政策目標4 安全、快適な基盤づくり

政策8 地域の活力を支える都市環境の維持

政策分野29 都市づくり

政策分野 33 住宅・住環境

(2) 会津都市計画区域マスタープランの概要(2021(R2)-2042(R22)) ※2)

都市計画の目標

都市の現状と課題:市街地開発事業の現状と課題

都市づくりの理念

基本方針:都市と田園が共生する都市づくり

地域特性に応じたコンパクトな都市づくり

区域区分の有無:区域区分を定める

土地利用に関する主要な都市計画の決定方針:主要用途の配置方針

市街地開発に関する主要な都市計画の決定方針

※2) 法6条の2 都市的土地利用の規模、市街地開発事業等の整備目標、主要緑地の確保に関する計画期間は10年。

(3) 会津若松市都市計画マスタープランの概要

(計画期間 2010(H22)-2030(R12)年度)※3) ※3) 法18条の2

まちづくりの理念

土地利用方針との整合

道路・交通の方針との整合

住宅・住環境の整備方針との整合

地区別構想での位置づけはどうか

(4) 立地適正化計画(計画期間:2022(R3)-2042(R23))※4)

居住誘導区域及び都市機能集積地区の設定

居住利便性高い地区:計画的に市街地形成がなされてきた区域か、商業医療機能との徒歩圏、アクセス性が高い区域かなどの視点との整合

居住を考慮すべき区域:災害リスクがある土地、工業系土地利用を維持する区域となるおそれはないか ※4)都市再生特別措置法第81条第1項

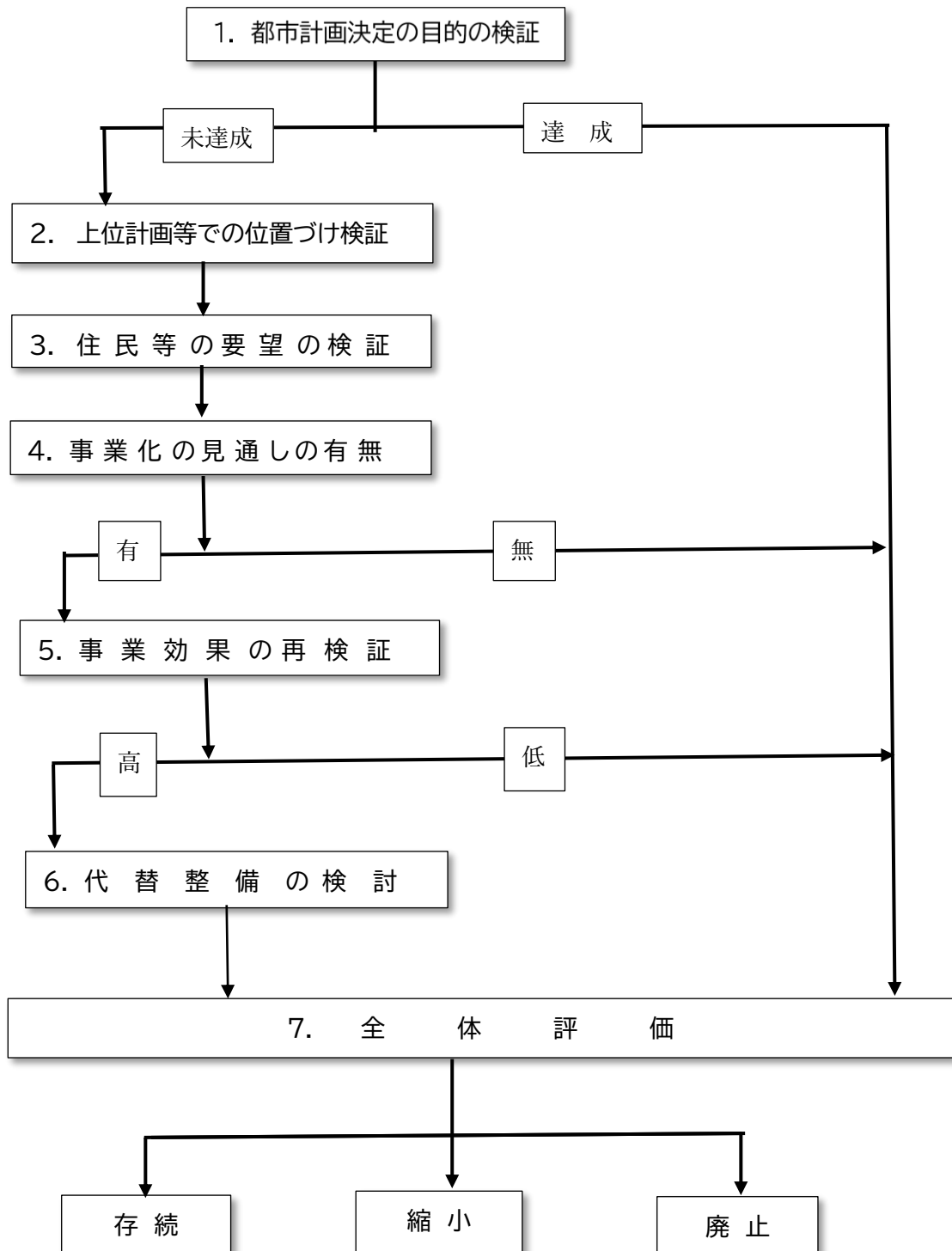
5. 対象となる土地区画整理事業施行区域と都市計画決定の状況

区域名	最終決定年月日 (当初決定年月日)	決定面積 (ha)	施行面積 (ha)	換地処分 年月日	その他
五月町土地区画整理事業	H04.06.30	9.8	9.8	H24.01.27	(組合)
権現堰土地区画整理事業	H13.04.10	21.1	0	-	(組合)
真宮土地区画整理事業	S57.06.08	70.8	70.8	S61.04.11	
(組合計)		101.7	80.6		
大町土地区画整理事業	S39.09.27 (S40.03.30)	35.6	35.24	S57.02.27	(公共)
扇町土地区画整理事業	S57.06.15	107.7	107.7	R06.01.26 (予定)	(公共)
(公共計)		143.3	142.9		

6. 対象となる法第34条10号の開発許可対象地区の都市計画の状況

名称	最終決定年月日 (当初決定年月日)	決定面積 (ha)	開発面積 (ha)	地区計画の目的	その他
三本松地区計画	H18.05.11	6.4	6.4	水季の里住宅団地	公的開発
浅山地区計画	H21.03.27	19.7	19.7	河東工業団地	公的開発
(対象地区計画計)		26.1	26.1		

7. 見直しフロー



8. 評価カルテ(様式)

【対象区域の諸元】

区域の名称		事業認可面積	
計画決定年月日(当初)		用途地域	
計画決定年月日(最終)		地区内人口(計画)	
計画面積		人口密度(計画)	
完了面積		建築物戸数(計画)	
未着手面積			

【位置図】

【計画図】

【1. 都市計画決定の目的の検証】

都市計画決定の目的
現状における目的の整合性の検証

【2. 上位計画等での位置づけ】

評価項目	位置づけ	内容

【3. 住民等の要望の検証】

住民要望等年月日	要望内容	回答の概要

【4. 事業化の見通し】

評価事項	評価の概要

【5. 事業効果の再検証】

評価事項	再検証の結果	

【6. 代替整備の検討】

街路事業				
地区施設の整備				
民間開発				
地区計画				

【7. 全体評価】

全体評価	存続・変更・廃止の判断	変更の時期

9. 市民との合意形成

(1) ガイドラインの決定

会津若松市都市計画審議会に本ガイドラインの素案及び以下に示すプロセスやパブリックコメントを実施する。

寄せられた意見に対して、市の考えや必要に応じてガイドラインを修正し、都市計画審議会に諮問し、答申を経て、市長が決定する。

(2) 見直し方針の決定

決定されたガイドラインに基づき、調査検討を行ったうえで、見直しの判断や代替整備手法の設定をまとめたカルテを策定し、改めてパブリックコメントを実施する。

寄せられた意見に対して、市の考えや再調査を行ったうえで必要に応じてカルテを修正し、都市計画審議会に諮ったうえで、市長が見直し方針を決定する。

(3) 見直し方針に基づく都市計画変更

見直し方針に基づき、縮小もしくは廃止が決定された区域について、都市計画の変更の手続きを進めることとなるが、上位計画の見直し、住民との合意形成の状況を勘案して、短期(3年程度)、中期(5年程度)、長期(10年程度)の位置づけし変更手続きを行っていく。

(4) 再度の見直し

存続の方針であっても、社会情勢の変化や事業化の見通しなどについて、概ね5年を目途に再度の見直しを行う。