

新都市計画法特集号

No. 313-1969 (定価 5円)

12月20日 発行

昭和26年7月6日第三種郵便物認可

発行所・会津若松市役所

発行人・松本善夫

編集・総務部市長公室広報係

市政だより

新都市計画法特集号



新都市計画法では新しい時代にマッチした街づくりがすすめられる

新都市計画法のねらい

都市の無秩序な市街化を防止する

- ▽ いよいよ昭和四十四年の六月から、新都市計画法が施行されました。
- ▽ 新法は大正八年に制定された旧都市計画法を全面的に改正したもので、△
- ▽ 新しい時代にマッチした都市づくりの基本法です。△

とじ 保存しましょう

現在わが国においては都市にどんと人口と産業が集まってきています。つい最近まで農地や山林であったところにみるみるうちに住宅が建ち工場が建っていきます。このような激しい都市化現象は、まだまだ続き、昭和六十年までに現在の市街地が三倍にもふえると建設省では予想しています。ところで、市街地がふえるときには農地山林が宅地化されていくわけですが、現在の宅地化は、農山林を、あたかも虫が喰いあらすように、無秩序に行なわれています。

スプロール現象

これをスプロールといっているのですがこのスプロールは次のように困ったもの

なのです。まず第一に、このように虫喰い状に農地山林を残したまま開発が進みますと、それだけ道路などの計画を不必要に多く決めなければならぬこととなり、国民の税金を使って効率の悪い公共投資をすることになってしまいます。第二に、こうした宅地化の結果、畦道沿いにまがりくねったまま建物が建ち、排水も不十分なまま開発が進み車も充分通れず、しかも雨がふるとぬかるみとなるといった不良市街地となってしまうのです。第三に、都市を計画的に造っていくことができなくなることのほかに農業をやっていくうえにもいろいろと支障をきたしています。すなわち今まで農業をやってきたところで宅地化が進みますと、宅地から出てくる汚水で農業

都市計画決定を地元で

用水が汚れてしまいます。また農業投資をしたところを宅地としてしまうことなどです。農業を継続していくうえでも支障がでてきたわけですから、そこで、このように無秩序に開発が行なわれるのを防ぐために、市街地としていくべきところと市街化をすべきではないところとをはっきり決める必要があると考えられるのです。

市街化区域と市街化調整区域

すなわち市街化区域と市街化調整区域とを決め、市街化区域では、街造りの計画を定め、開発許可制度によって、道路や排水施設が適切であれば開発を認める半面、市街化調整区域では原則として開発を認めないこととしたのです。

現在、都市計画をきめている市町村は約千五百五十で全国市町村の約半分にも及んでいます。今までは、この都市計画の全部を建設大臣が決めることになっていましたが、新法においては、都市計画は都道府県知事及び市町村が決めることになりました。すなわち、広域的な立場から計画すべき市街化区域、市街化調整区域や都市の根幹となる市

の広い街路、大きな公園などは都道府県知事が、その他の日常生活に密着した小中学校、児童公園、区画街路などのものは市町村が決めるということにしたのです。そして、都市計画への住民参加が行なわれるよう公聴会の開催、都市計画の案の縦覧などによって住民の意見が反映されるような仕組みにしました。

市街化区域と市街化調整区域

調和のとれた都市づくり

画的に市街化を図るべき区域「は市街地の発展の動向地形などの自然の条件、道路鉄道などの交通条件などからみて市街地として開発することが適当と考えられる区域を選んで決めることとなります。この場合、次に掲げることは原則として市街化区域には含めないこととされています。

市街化調整区域

- ① おおむね、二十ヘクタール以上の優良な農用地や土地盤整備事業を実施中の区域など長期にわたり保存すべき農用地
- ② 溢水、湛水、津波、高潮などによる災害の発生のおそれのある土地
- ③ 自然公園の特別地域、歴史的風土特別保存地区、首都圏及び近畿圏の近郊緑地保全区域などすぐれた自然の風景を維持するため保全すべき土地
- ④ 保安林などの水源を涵養し土砂の流出を防備するため保全すべき土地。

市街化区域は、「すでに市街地を形成している区域」と「おおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」の二つからなります。「すでに市街地を形成している区域」というのは中心地区をもった既成市街地のことです。これは必ず市街化区域に決めることとしています。「おおむね十年以内に優先的かつ計

区域区分と農業施策

市街化区域が決められますと、そこは街づくりをするところですから農地を転用する場合にも許可を受けなければならないとして届出だけで足りることとされています。また、ここでは農業施策は原則として抑制されま

都市計画の進め方

公共投資は積極的に行なわれ農業振興地域も指定されることになっています。このように区域区分と農業とは密接な関係があるので市街化調整区域とを決めるときには農業施策と充分調整をすることとしています。

市街化区域と市街化調整区域が決められるときには同時にそれぞれ区域の「整備、開発または保全の方針」が定められます。そして、この方針にもとづいて用途地域などの地域地区、道路、鉄道、公園、河川、下水道などの都市施設、及び土地整理事業などの市街地開発事業の都市計画が総合的に決められることとなります。この場合、市街化区域は積極的に街造りをするところから開発の指針である用途地



市街化区域では計画的に公共施設が整えられる

ていくのですから、その間相当の農地がこれに含まれることとなりますので、そうした農地については災害復旧とか維持、管理上必要な事業はなお続けられることとなります。一方、市街

設、及び土地整理事業などの市街地開発事業の都市計画が総合的に決められることとなります。この場合、市街化区域は積極的に街造りをするところから開発の指針である用途地

開発許可制度

市街化区域と市街化調整区域が決められますと、宅地造成などの開発行為（主として、建築物の建設を目的とする土地の区画形質の

開発許可を受ける 必要のない開発行為

- ① 市街化区域内における千平方メートル（都道府県知事が区域を限って三百平方メートル以上千平方メートル未満の範囲内で規模を定めたときはその規模）未満の開発行為
- ② 市街化調整区域内における農家や畜舎などを建築するための開発行為
- ③ 駅舎、社会福祉施設、医療施設、学校その他の公益的建築物のための開発行為

重点的に行なうこととなります。一方、市街化調整区域は市街化を抑制すべきですから原則として用途地域を決めませんし、市街化を促進するような道路などの都市施設を決めません。また、街造りである市街地開発事業はできないこととし、その他の街造りの公共投資も原則として行なわれないこととなります。もっとも、東名高速道路とか一般国道といった都市と都市を結ぶものなどは別です。



市街化調整区域では大型農業経営がはかられる

- ④ 国、都道府県及び指定都市が行なう開発行為
- ⑤ 都市計画事業
- ⑥ 土地区画整理事業
- ⑦ 公有水面埋立事業
- ⑧ 非常災害のための応急措置
- ⑨ 通常の管理行為、軽易な行為など

市街化区域における

開発許可

市街化区域においては、上記のように千平方メートル未満の開発行為は、開発許可を受ける必要がありませんが、許可の必要なもの

市街化調整区域における 開発許可

- ① 周辺の住民の日常生活に必要な店などを建てるための開発行為
- ② 市街化調整区域内にある鉱物資源、観光資源を利用するセメント、かわら工場や観光地のホテルなどのための開発行為
- ③ 市街化調整区域内の農産物を加工したり、貯蔵したりするかん詰工場や倉庫などの開発行為
- ④ 国の政策にもとづいて行なう中小企業団地のための開発行為
- ⑤ 市街化調整区域内すでに建っている工場の事業と、関係の深い事業のための開発行為
- ⑥ 市街化調整区域が定められた時、自分の住宅や自分の事業のために、土地や借地権を持っていた人が、その時から六カ月以内に届け出て、五年以内にその目的で行なう開発行為
- ⑦ 二十ヘクタール以上の開発行為で、市街化区域内で行なうことが困難でありかつ将来計画的に市街地と

市街化調整区域内では、農家や畜舎を建てるための開発行為は許可はいりませんが、他の開発行為については次のようなもの以外は認められないことになっています。

市街化調整区域と市街化調整区域は都道府県知事が決定します。この手続きは次のようになります。

市街化区域と市街化調整区域のおおむねの原案を示して、住民の意見をきき、その意見が反映されるように正式の案を作成することになります。

市街化区域と市街化調整区域のおおむねの原案を示して、住民の意見をきき、その意見が反映されるように正式の案を作成することになります。



どのようにして決める

新都市計画法に 該当する区域

- 一、首都圏の既成市街地、近郊整備地帯
- 二、近畿圏の既成都市区域、近郊整備区域
- 三、中部圏の都市整備区域
- 四、次の区域で建設大臣が指定するもの
- イ、首都圏の都市開発区域
- ロ、近畿圏の都市開発区域
- ハ、中部圏の都市開発区域
- ニ、新産業都市の区域
- ホ、工業整備特別地域
- ヘ、人口十万人以上の市の区域
- 五、上記の都市計画区域と密接な関連のある都市計画区域で建設大臣が指定するもの、現在では、一、二、三については三百四十市町村あり、四、五については四百六十九市町村が建設大臣指定となっていますので合計八百九十九市町村において区域区分をすることになっています。

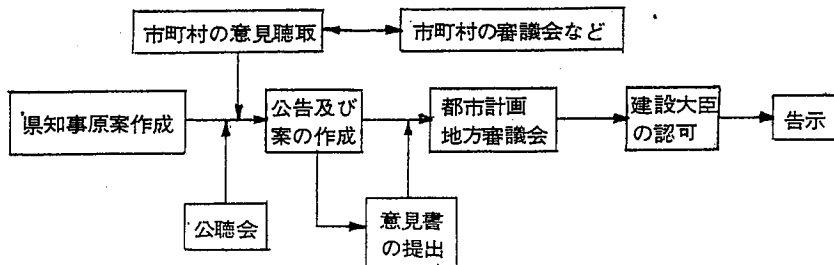
公聴会・説明会

事前縦覧

市町村の意見聴取

また、都道府県知事は正式の案を作成しますと関係市町村の意見をきくこととなっています。市町村では条例で審議会を設けるなどして、住民の代表の意見をとりまとめ、その意見を都道

市街化区域と市街化調整区域の決定手続



府県知事に述べることとなります。
都市計画地方審議会
 以上の手続を経てから、知事は各都道府県におかれている都市計画地方審議会に案を付議して審議してもらうこととなります。この場合、②の意見書の要旨が案と一緒に審議会に提出されず、この審議会を通過しないと都市計画を定めることはできません。

譲渡の時期	税率
昭和45. 46年中	10%
昭和47. 48年中	15%
昭和49. 50年中	20%

長期譲渡所得の特例
 新法の施行と関連して今年度の国会で土地税制が改正されました。

五年以上所有していた土地や建物（今年の四月八日現在で、三年以上所有になるものをふくむ）を売った場合

土地税制

土地税制

建設大臣の認可など
 知事は、市街化区域と市街化調整区域の都市計画を正式に決定する前に建設大臣の認可をうけなければなりません。この場合、建設大臣が認可するときは農林大臣と協議し、通産大臣及び運輸大臣の意見をきくこととなっています。

告示
 以上の手続をすべて完了してから、知事は市街化区域と市街化調整区域の都市計画を正式に決定します。この決定は都道府県の公報などで告示されます。また市街化区域と市街化調整区域の図面や書類は市町村にも送られ、一定の場所で見ることができるようになります。

この場合、つぎの特別控除が認められます。

- ① 土地収用法の収用対象事業（都市計画事業も該当します）のために土地などを譲渡したとき千二百万円
- ② 日本住宅公団などが都市計画事業として行なう土地整理事業のため、土地などを譲渡した場合六百万円
- ③ 地方公共団体などが行なう特定の宅地造成事業のために土地などを譲渡した場合土地収用事業の代替地

都市計画審議会委員

市議会議員 大須賀英一 川原宏 独古登 檜山高正 渡部登

学識経験者 阿部久次 影沢清光 鈴木富昌 鈴木広義 山田源次

市職員 中野五郎 安達慶雄 芳賀藤三郎 鈴木三男 高橋英夫

にあてる土地を譲渡した場合、古都保存法、文化財保護法などによって土地などを国や地方公共団体に譲渡した場合、特定の民間住宅地造成事業のために土地などを譲渡した場合などは三百万円。

④ 居住用の土地、家屋を譲渡した場合は千万円。

⑤ その他一般の場合は百万円（いまままで三千万円）

短期譲渡所得

保有期間が五年以下の土地や建物または昭和四十四年一月一日以降に取得した土地、建物を昭和四十五年から五十年までの間に売った場合、①譲渡所得の四十パーセント②譲渡所得を他の所得と合算して、普通の所得税法によって課税計算をした場合に算出されるその譲渡所得に関する税額の百パーセント相当額のうちいずれか高い方で課税されます。また、この場合は百万円の特別控除は適用され

買換制度の変更

居住用資産のための買換制度は、千万円の特別控除が認められた代り、昭和四十四年の十二月末で廃止されます。事業用資産の買換えは、一般に個人では昭和四十四年十二月末、法人では昭和四十五年三月末で廃止となり、特定の場合だけ存続されます。この特定の場合というのは

- ① 事業用資産を首都圏の既成市街地または近畿圏の既成都市区域（以下「既成市街地等」という）で譲渡して事業用資産などをこれらの地域外（農林兼用資産を取得する場合は市街化区域外の地域内に限る）で取得する場合
- ② 農林業用資産を市街化区域又は既成市街地等内で譲渡してこれらの地域外で

固定資産税・相続税

市街化区域においても農地転用の届出がなされるまでは農地は農地として固定資産税が課税されることとされています。税制調査会の答申では市街化区域内で市街地としての環境が整備された地域においては農地を宅地なみに評価すべきであるといっていますが、これについては政府の結論は

農林業用資産を取得する場合

- ③ 誘致区域（首都圏及び近畿圏の工業団地造成事業の施行された区域、または流通業務地区、新産業都市工業整備特別地域若しくは低開墾地域工業開発地区の区域）外で事業用資産を譲渡してこれらの区域内で事業用資産を取得する場合
- ④ 既成市街地等内で事業用資産を譲渡して土地の計画的かつ有効な利用に資するものとして一定の施策の実施に伴いその施策に従って事業用資産を取得する場合
- ⑤ 既成市街地等内で四階以上の建物またはその用に供されている土地を取得する場合。以上の措置は、昭和四十四年中の譲渡についてはこの新しいやり方と、いまままでの課税方式のいずれかを納税者が選択できることになっています。

でおりません。いずれにしても市街化区域になったからといって直ちに農地の固定資産税評価が宅地なみになることはありません。また相続税については実態が変われば別ですが市街化区域だからといって評価があがることはされてお