

## 1 市街地開発事業の都市計画の考え方

### (1) 市街地開発事業の都市計画の基本的考え方

土地区画整理事業など市街地開発事業については、公共施設の整備状況や土地利用状況を踏まえ、計画的かつ良好な市街地を一体的に整備する必要があるときには、用途地域等の土地利用や道路、公園等の都市施設に関する都市計画との総合性、一体性を確保しつつ、積極的に都市計画に定めることが望まれます。

一方、従前に比べて都市への人口や経済の集中による市街地の圧力は全国的には減少していることに加え、今後は急速な人口減少が見込まれることから、新市街地における市街地開発事業の都市計画決定・実施については、慎重に検討を行う必要があります。

### (2) 施行区域

市街地開発事業の都市計画の決定に先立ち、予定地区周辺を含めた区域についての市街地整備の現況と課題、市街地整備の目標等を踏まえ、市街地開発事業の種類、施行区域の設定等について十分検討することが必要です。

施行区域の地区界等については、新市街地においては地形・地物を地区界とするとともに、地区内の土地利用計画や道路計画等に配慮し適切な規模と形状により設定することが望まれます。一方、既成市街地においては新市街地と同様の考え方をとることは事業の円滑な実施等の観点から現実には困難な場合も想定され、区域の形状、地区界の設定については整形かどうかには必ずしもこだわらず、筆界等をもって地区界とするなど弾力的な対応をとることも考えられます。

### (3) 公共施設の配置及び宅地の整備に関する事項等

土地区画整理事業における公共施設の配置及び宅地の整備に関する事項、市街地再開発事業における公共施設の配置及び規模並びに建築物及び建築敷地の整備に関する計画等については、市街地を面的に整備するという市街地開発事業の特徴に鑑み、公共施設や宅地、建築物等それぞれの整備を個別に検討するのではなく、まちのデザイン等良好な都市空間・都市景観の創出を含め、目指すべき市街地像について総合的な検討を行った上で定めることが望まれます。

### (4) 環境への配慮

当該事業によって環境に影響を与える可能性がある場合には周辺生活環境や自然的・歴史的環境等について十分に配慮し、環境面以外の要因もあわせて考慮することにより、的確で合理的な判断のもとで計画することが望まれます。

土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業、工業団地造成事業及び新都市基盤整備事業については、大規模な事業を都市計画に定める場合には、環境影響評価法において、都市計画決定権者が都市計画の手続きの中で環境影響評価を実施することが定められており、その結果を

都市計画に適切に反映させることが必要です。

この際、都市計画の手続きと環境影響評価の手続きが同時併行して行われることとなるので、例えば以下のような点について調整を十分行うことが望まれます。

- ① 方法書手続きの段階における都市計画の内容の情報提供
- ② 準備書の説明会における都市計画の案の説明
- ③ 評価書の都市計画審議会への付議において、環境影響評価についての専門委員・臨時委員の参加、小委員会の設置等による公正・中立な判断の確保
- ④ 市町村意見の聴取期間の一致

(5) 市街地開発事業の都市計画の効果と理由の明確化

市街地開発事業の都市計画は、事業を行うことを前提として定めるものであり、将来の市街地開発事業の円滑な施行を確保するため建築制限等を行うとともに、事業化に当たっては施行者に必要な権限が付与されることとなります。このため、都市計画決定の際の理由書においてはこの点にも留意し、その必要性及び施行区域等の妥当性について、わかりやすい記述を行う必要があります。