

## 改訂案（令和7年3月）

## 現行計画（平成25年3月）

## 備考（見直し理由等）

## 第5章 実現化方策

## 第5章 実現化方策

表現の修正

## 1 都市計画の実現

本計画で検討した都市計画を実現していくためには、整備する区域や都市施設の区域を都市計画決定し、実施事業として具体化していくことが必要です。

都市計画の決定主体は都市計画の内容によって異なり、主要なものを例示すると以下のようになっています。川西町の都市計画区域においては、用途地域等は町が決定できますが都市計画区域の拡大や国や県が管轄する都市計画道路の決定は山形県が決定主体となり、国の同意が必要なものもあります。

都市計画の実現に向けては、国や県との調整を図りながら、都市計画事業として具体化に向けた働きかけと精査を行い、都市計画決定の手続きを進めていくことが必要です。

## 1 都市計画の実現

- ・本都市計画マスタープランで検討した都市計画を実現していくためには、必要な区域や都市施設を都市計画決定していくことが必要です。
- ・都市計画の決定主体は都市計画の内容によって異なり、主要なものを例示すると以下のようになっています。川西町の都市計画区域においては、用途地域などは町が決定できますが都市計画区域の拡大や県道の都市計画道路の決定は山形県が決定主体であり、国の同意が必要なものもあります。
- ・都市計画の実現に向けては、県への決定の働きかけを行い、都市計画決定の手続きを進めていくことが必要です。

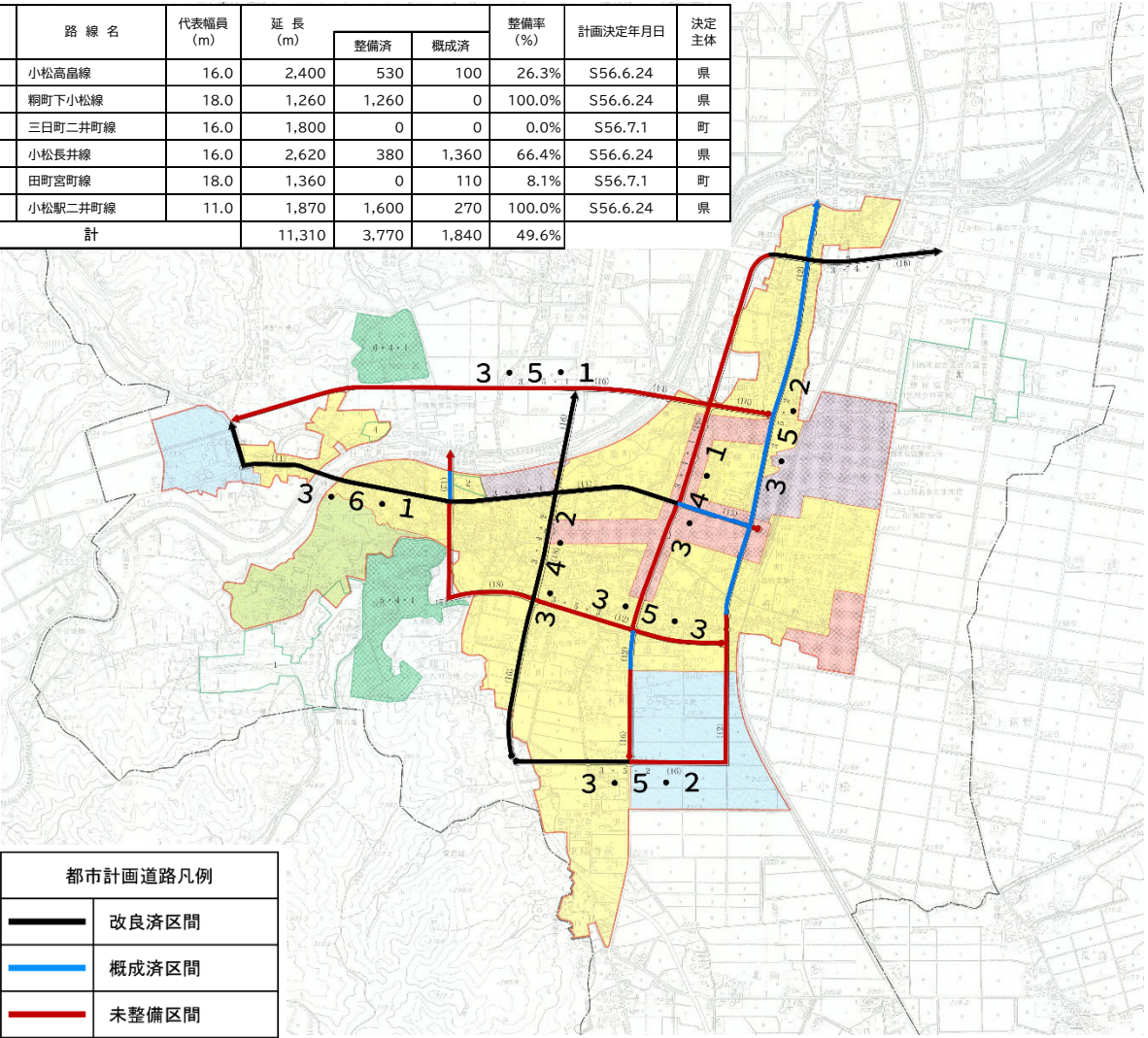
都市計画の内容		決定主体		
		市町村 知事同意	県	
			大臣同意 不	大臣同意 必要
都市計画区域				○
用途地域等の区域区分		○		
都市施設	道路	高速自動車国道		○
		一般国道		○
		都道府県道	○	
		市町村道	○	
	公園・緑地	10ha以上(国が設置するもの)		○
		10ha以上(県が設置するもの)	○	
		その他	○	
	下水道	公共下水道(2以上の市町村に排水区域がわたるもの)	○	
		公共下水道(上記以外)	○	
		流域下水道	○	
		その他	○	
	河川	一級河川		○
		二級河川	○	
準用河川		○		
市街地 開発事業	土地区画整理事業	50haを超えるもの(国又は県が施行するもの)	○	
		その他	○	
	市街地再開発事業	3haを超えるもの(国又は県が施行するもの)	○	
		その他	○	
地区計画等		○		

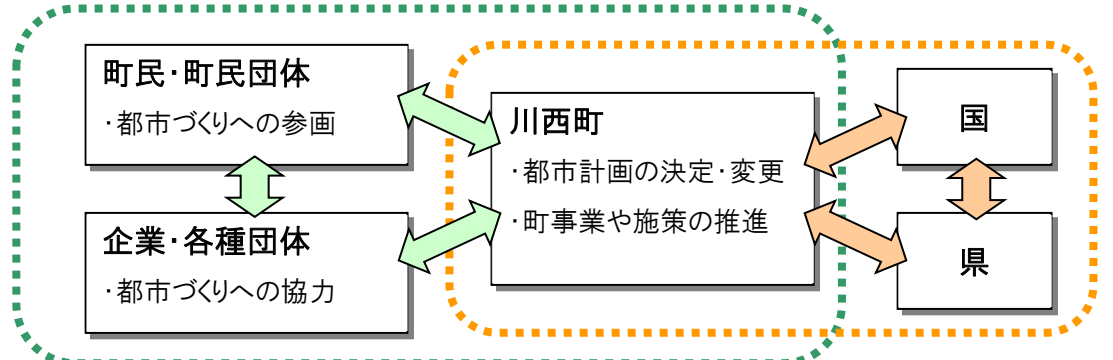
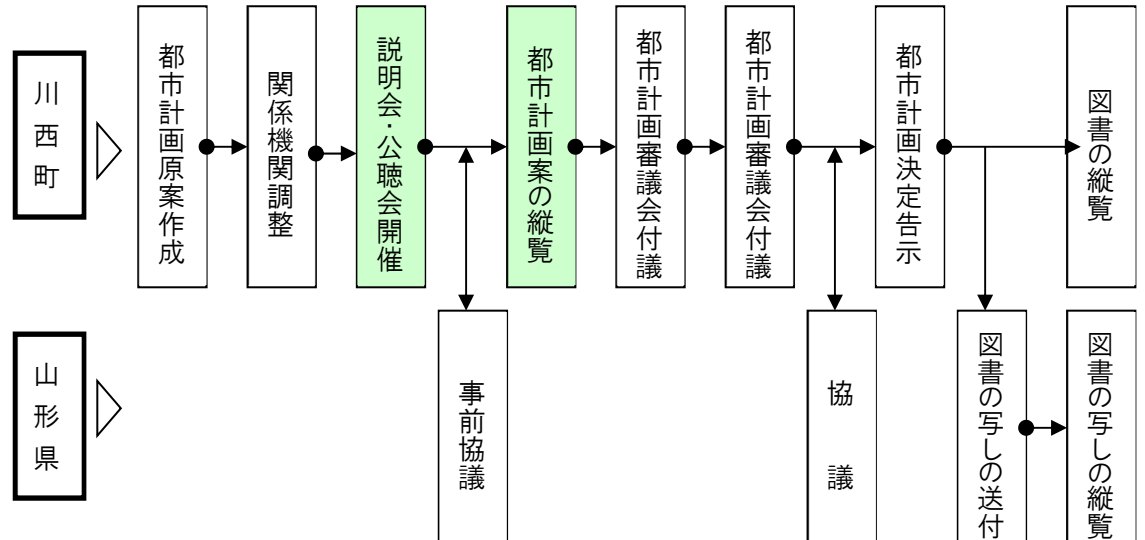
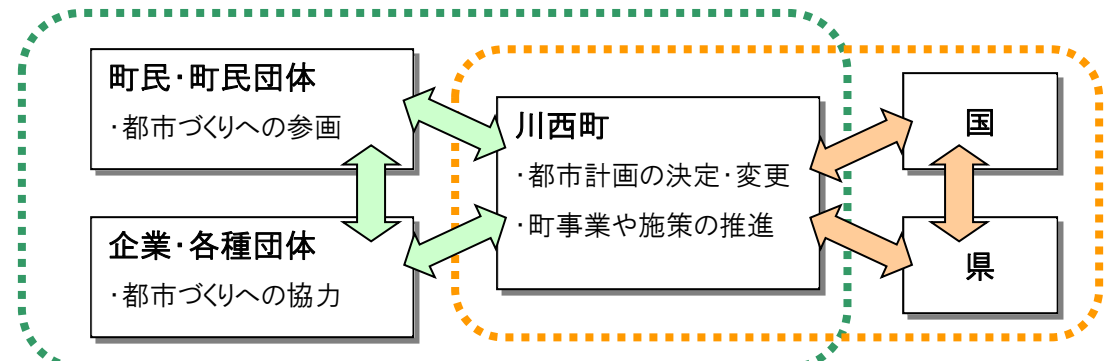
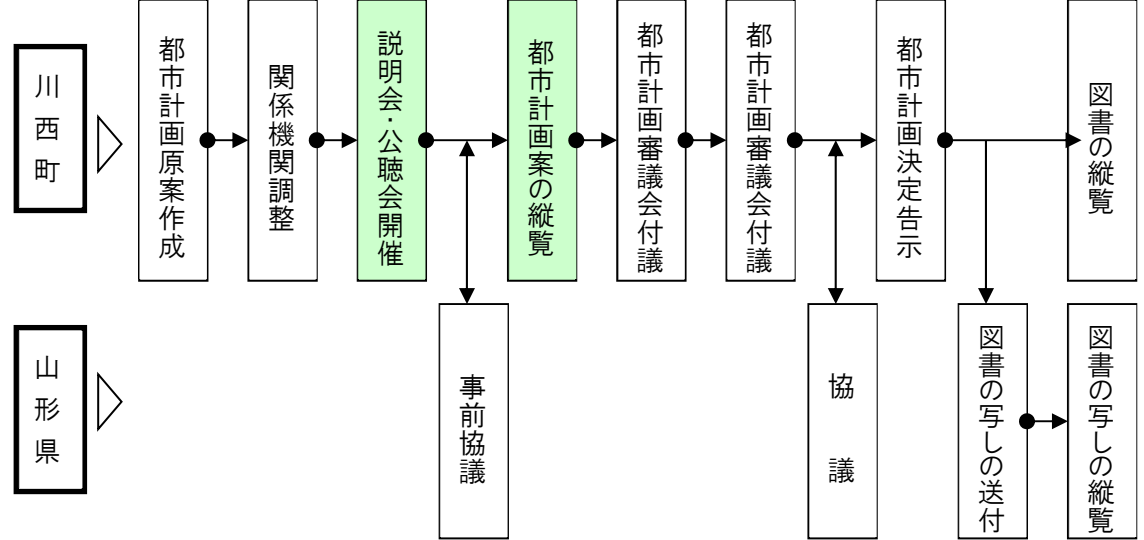
※都市計画の内容にはこれ以外のものもありますが、本表では主要なものを例示しています。

都市計画の内容		決定主体		
		市町村 知事同意	県	
			大臣同意 不	大臣同意 必要
都市計画区域				○
用途地域などの区域区分		○		
都市施設	道路	高速自動車国道		○
		一般国道		○
		都道府県道	○	
		市町村道	○	
	公園・緑地	10ha以上(国が設置するもの)		○
		10ha以上(県が設置するもの)	○	
		その他	○	
	下水道	公共下水道(2以上の市町村に排水区域がわたるもの)	○	
		公共下水道(上記以外)	○	
		流域下水道	○	
		その他	○	
	河川	一級河川		○
		二級河川	○	
準用河川		○		
市街地 開発事業	土地区画整理事業	50haを超えるもの(国又は県が施行するもの)	○	
		その他	○	
	市街地再開発事業	3haを超えるもの(国又は県が施行するもの)	○	
		その他	○	
地区計画等		○		

※都市計画の内容にはこれ以外のものもありますが、本表では主要なものを例示しています。

改訂案（令和7年3月）	現行計画（平成25年3月）	備考（見直し理由等）																																				
<p><b>2 用途地域の決定・変更</b></p> <p>都市計画マスタープランに基づいて市街地の土地利用を実現していくためには、用途地域の決定や変更を行うことが必要です。</p> <p>既定の用途地域については原則として現在のまま維持し計画的な活用を推進します。<b>工業地域に指定されているもみの木町周辺地区は、広域的な交通ネットワークの変化に伴い、工場施設の集積が進んでいないことから、計画的な土地利用の見直しを検討していきます。</b></p> <p>公立置賜総合病院周辺地区については、今後の市街化の動向を勘案しながら、用途地域指定の検討を行います。</p> <div data-bbox="94 640 341 892"> <table border="1"> <tr><th colspan="2">凡 例</th></tr> <tr><td></td><td>鉄道</td></tr> <tr><td></td><td>幹線道路</td></tr> <tr><td></td><td>主要幹線道路</td></tr> <tr><td></td><td>自動車専用道路</td></tr> <tr><td></td><td>河川</td></tr> <tr><td></td><td>現在の用途地域</td></tr> <tr><td></td><td>都市計画区域</td></tr> <tr><td></td><td>行政界</td></tr> </table> </div> <div data-bbox="94 1438 489 1890"> <p><b>■現在の用途地域</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 現行用途地域を基本としますが、以下のような個別の検討を行います。</li> <li>● もみの木町周辺地区は、広域的な交通ネットワークの変化に伴い、工場施設の集積が進んでいないことから、計画的な土地利用の見直しを検討します。</li> <li>● 商業地や住宅地内における既存工場の増設等の意向を踏まえ、用途地域の制限緩和等を検討します。</li> </ul> </div> <div data-bbox="801 651 1261 829"> <p><b>■公立置賜総合病院周辺地区</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 将来的に今後の開発や市街化の動向を勘案して用途地域指定を検討します。</li> </ul> </div>	凡 例			鉄道		幹線道路		主要幹線道路		自動車専用道路		河川		現在の用途地域		都市計画区域		行政界	<p><b>2 用途地域の決定・変更</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 都市計画マスタープランに基づいて市街地の土地利用を実現していくためには、用途地域の決定や変更を行うことが必要です。</li> <li>● 既定の用途地域については原則として現在のまま維持し計画的な活用を推進しますが、農地のままで土地利用が進んでいないもみの木町の工業地域については、町全体の土地利用を勘案し再検討します。</li> <li>● 現在の都市計画区域東側に隣接した美女木地区については、計画的な整備が行われ、市街化が概ね完了している地区について、住居系の用途地域の指定を検討します。</li> <li>● 二井町の都市計画道路の沿道で市街化が進行している地区については、計画的な土地利用の誘導を図るために、用途地域の指定を検討します。</li> <li>● 置賜総合病院周辺地区については、現状では市街化の状況が用途地域を指定する水準にはないことから、今後の開発や市街化動向を勘案して、適切な時期に適切な用途地域の指定を検討します。</li> </ul> <div data-bbox="1344 724 1590 976"> <table border="1"> <tr><th colspan="2">凡 例</th></tr> <tr><td></td><td>鉄道</td></tr> <tr><td></td><td>幹線道路</td></tr> <tr><td></td><td>主要幹線道路</td></tr> <tr><td></td><td>自動車専用道路</td></tr> <tr><td></td><td>河川</td></tr> <tr><td></td><td>現在の用途地域</td></tr> <tr><td></td><td>都市計画区域(案)</td></tr> <tr><td></td><td>行政界</td></tr> </table> </div> <div data-bbox="1344 1123 1721 1228"> <p><b>■二井町周辺地区</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 今回用途地域の指定を検討</li> </ul> </div> <div data-bbox="1344 1480 1721 1606"> <p><b>■現在の用途地域</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 用途地域指定の維持を基本（一部用途地域について再検討）</li> </ul> </div> <div data-bbox="2047 1396 2418 1501"> <p><b>■美女木地区</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 今回用途地域の指定を検討</li> </ul> </div> <div data-bbox="2047 724 2418 829"> <p><b>■置賜総合病院周辺地区</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 将来的に用途地域指定を検討</li> </ul> </div>	凡 例			鉄道		幹線道路		主要幹線道路		自動車専用道路		河川		現在の用途地域		都市計画区域(案)		行政界	<p>表現の修正</p>
凡 例																																						
	鉄道																																					
	幹線道路																																					
	主要幹線道路																																					
	自動車専用道路																																					
	河川																																					
	現在の用途地域																																					
	都市計画区域																																					
	行政界																																					
凡 例																																						
	鉄道																																					
	幹線道路																																					
	主要幹線道路																																					
	自動車専用道路																																					
	河川																																					
	現在の用途地域																																					
	都市計画区域(案)																																					
	行政界																																					

改訂案（令和7年3月）	現行計画（平成25年3月）	備考（見直し理由等）																																																																										
<p><b>3 都市計画道路の見直し</b></p> <p>都市計画道路は、自動車等の円滑な交通処理を担うだけでなく、良好な市街地（用途地域）の環境を形成し、目標とするまちづくりを計画的に支援、誘導する基盤となる都市施設です。</p> <p>本町の都市計画道路は、昭和56年に用途地域が指定されている羽前小松駅周辺の市街地に6路線、計11,310mが都市計画決定されており、このうちの5,610m(49.6%)が整備済又は概成済となっており、山形県平均の71.1%を下回っています。(令和6年3月31日現在)未整備の都市計画道路は、当初決定から40年以上が経過していること、少子高齢化の進展等を背景とした社会経済状況が変化し、インクルーシブ社会において誰にも優しい公共交通の利便性の向上やユニバーサルデザインに配慮した道路ネットワークの形成が求められる等、都市計画道路の役割、必要性が変化してきています。</p> <p>このような状況を踏まえ、国土交通省では道路の機能や役割を検証のうえ「必要がある場合には、都市の特性に応じて都市計画の変更を行うべきである」と提言していることから、広域的な幹線道路網の改変や、都市計画マスタープランに基づく都市づくりの支援、誘導に資する都市計画道路の見直し及び国道287号バイパスと本町の中心市街地を連絡するアクセス路を検討します。</p> <p style="text-align: center;"><b>【都市計画道路の整備状況（令和6年3月31日現在）（再掲）】</b></p> <table border="1" data-bbox="121 856 884 1094"> <thead> <tr> <th rowspan="2">番号</th> <th rowspan="2">路線名</th> <th rowspan="2">代表幅員(m)</th> <th rowspan="2">延長(m)</th> <th colspan="2">整備状況</th> <th rowspan="2">整備率(%)</th> <th rowspan="2">計画決定年月日</th> <th rowspan="2">決定主体</th> </tr> <tr> <th>整備済</th> <th>概成済</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3-4-1</td> <td>小松高畠線</td> <td>16.0</td> <td>2,400</td> <td>530</td> <td>100</td> <td>26.3%</td> <td>S56.6.24</td> <td>県</td> </tr> <tr> <td>3-4-2</td> <td>柳町下小松線</td> <td>18.0</td> <td>1,260</td> <td>1,260</td> <td>0</td> <td>100.0%</td> <td>S56.6.24</td> <td>県</td> </tr> <tr> <td>3-5-1</td> <td>三日町二井町線</td> <td>16.0</td> <td>1,800</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0.0%</td> <td>S56.7.1</td> <td>町</td> </tr> <tr> <td>3-5-2</td> <td>小松長井線</td> <td>16.0</td> <td>2,620</td> <td>380</td> <td>1,360</td> <td>66.4%</td> <td>S56.6.24</td> <td>県</td> </tr> <tr> <td>3-5-3</td> <td>田町宮町線</td> <td>18.0</td> <td>1,360</td> <td>0</td> <td>110</td> <td>8.1%</td> <td>S56.7.1</td> <td>町</td> </tr> <tr> <td>3-6-1</td> <td>小松駅二井町線</td> <td>11.0</td> <td>1,870</td> <td>1,600</td> <td>270</td> <td>100.0%</td> <td>S56.6.24</td> <td>県</td> </tr> <tr> <td colspan="3">計</td> <td>11,310</td> <td>3,770</td> <td>1,840</td> <td>49.6%</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>  <p>資料：山形県土木部都市計画課「山形県の都市計画 資料編」</p>	番号	路線名	代表幅員(m)	延長(m)	整備状況		整備率(%)	計画決定年月日	決定主体	整備済	概成済	3-4-1	小松高畠線	16.0	2,400	530	100	26.3%	S56.6.24	県	3-4-2	柳町下小松線	18.0	1,260	1,260	0	100.0%	S56.6.24	県	3-5-1	三日町二井町線	16.0	1,800	0	0	0.0%	S56.7.1	町	3-5-2	小松長井線	16.0	2,620	380	1,360	66.4%	S56.6.24	県	3-5-3	田町宮町線	18.0	1,360	0	110	8.1%	S56.7.1	町	3-6-1	小松駅二井町線	11.0	1,870	1,600	270	100.0%	S56.6.24	県	計			11,310	3,770	1,840	49.6%				<p>表現の修正</p>
番号					路線名	代表幅員(m)				延長(m)	整備状況		整備率(%)	計画決定年月日	決定主体																																																													
	整備済	概成済																																																																										
3-4-1	小松高畠線	16.0	2,400	530	100	26.3%	S56.6.24	県																																																																				
3-4-2	柳町下小松線	18.0	1,260	1,260	0	100.0%	S56.6.24	県																																																																				
3-5-1	三日町二井町線	16.0	1,800	0	0	0.0%	S56.7.1	町																																																																				
3-5-2	小松長井線	16.0	2,620	380	1,360	66.4%	S56.6.24	県																																																																				
3-5-3	田町宮町線	18.0	1,360	0	110	8.1%	S56.7.1	町																																																																				
3-6-1	小松駅二井町線	11.0	1,870	1,600	270	100.0%	S56.6.24	県																																																																				
計			11,310	3,770	1,840	49.6%																																																																						

改訂案（令和7年3月）	現行計画（平成25年3月）	備考（見直し理由等）
<p><b>4 実現化のための役割分担の構築</b></p> <p>都市計画マスタープランを実現するためには、行政だけではなく町民・町民団体や企業等が、都市計画マスタープランの将来像を共有し、その方向に向かって都市づくりを推進するように協力するとともに、適切な役割分担が必要です。</p> <p>また、都市計画マスタープランを決定し、個別の都市計画を実現していくためには、町の都市計画施策について県や国に十分に理解を得られるように調整、協議を図っていく必要があります。</p>  <p><b>5 町民主体のまちづくりの推進</b></p> <p>本都市計画マスタープランに基づいて各種都市計画を決定していくことは、川西町の計画的な都市づくりのために必要な施策ですが、決定によって様々な効果が発揮されるのと同時に、合わせて町民の生活に各種の制約が発生することになります。</p> <p>町民主体のまちづくりを進めていくためには、町民が都市計画を理解し、都市計画によるメリットやデメリットを把握できるように、機会を捉えて十分な情報提供や説明を行っていくことが必要です。</p> <p>このような機会として、本都市計画マスタープランの説明会や広報等による情報提供を行っていくほか、以下に示すような都市計画決定の手続き段階の公聴会や縦覧等の都市計画法に定められた機会があり、これらを利用して都市計画の内容について説明し、ご理解を得ていきます。</p> <p>川西町決定の場合の都市計画決定手続き（県決定も基本的な流れは同じ：緑色部分が説明等の機会）</p> 	<p><b>3 実現化のための役割分担の構築</b></p> <p>・都市計画マスタープランの実現を図るためには、行政だけではなく町民・町民団体や企業などが、都市計画マスタープランの将来像を共有し、その方向に向かって都市づくりを推進するように協力するとともに、適切な役割分担を図っていく必要があります。</p> <p>・また、都市計画マスタープランを決定し、個別の都市計画を実現していくためには、町の都市計画施策について県や国に十分に理解を得られるように調整協議を図っていく必要があります。</p>  <p><b>4 町民主体のまちづくりの推進</b></p> <p>・本都市計画マスタープランに基づいて各種都市計画を決定していくことは、川西町の計画的な都市づくりのために必要な施策ですが、決定によって様々な効果が発揮されるのと同時に、合わせて町民の生活に各種の制約が発生することになります（例えば、都市計画区域の決定については、次ページ以降の「[参考]都市計画区域指定のメリット・デメリット」に示すような影響が出てきます）。</p> <p>・町民主体のまちづくりを進めていくためには、町民が都市計画を理解し、都市計画によるメリットやデメリットを把握できるように、機会を捉えて十分な情報提供や説明を行っていくことが必要です。</p> <p>・このような機会として、本都市計画マスタープランの説明会や広報などによる情報提供などを行っていくほか、以下に示すような都市計画決定の手続き段階の公聴会や縦覧などの都市計画法に定められた機会があり、これらを利用して都市計画の内容について説明し、ご理解を得ていきます。</p> <p>川西町決定の場合の都市計画決定手続き（県決定も基本的な流れは同じ：緑色部分が説明等の機会）</p> 	<p>都市計画区域の見直しに伴う法的制限の影響は削除</p>

改訂案（令和7年3月）	現行計画（平成25年3月）	備考（見直し理由等）																					
<p><b>6 計画の見直し</b></p> <p>都市計画マスタープランは社会情勢の変化や町の産業施策の動向、都市計画施策の転換等に伴い、実情にあった計画となるように適切に見直していく必要があります。</p> <p>本町では、上位計画である「川西町総合計画」の見直しに対応して見直すことを基本とするとともに、必要が生じた段階で見直しを行うものとします。</p>	<p><b>5 計画の見直し</b></p> <p>・都市計画マスタープランは社会情勢の変化や町の産業施策の動向、都市計画施策の転換などに伴い、実情にあった計画となるように適切に見直していく必要があります。</p> <p>・本町では、上位計画である「川西町総合計画」の見直しに対応して見直すことを基本とするとともに、必要が生じた段階で見直しを行うものとします。</p> <p><b>〔参考〕都市計画区域決定のメリット・デメリット</b></p> <p>○次ページの「都市計画区域の決定の効果」を踏まえ、都市計画区域決定のメリット・デメリットを簡単に整理すると以下のようになります。</p> <table border="1" data-bbox="1403 657 2549 1556"> <thead> <tr> <th>分野</th> <th>メリット</th> <th>デメリット</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>開発・整備</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>都市施設（道路・公園・下水道等）の整備を行うことができ、都市の利便性や安全性などが向上します。</li> <li>無秩序な町の発展（スプロール化現象）を防ぎ、計画的な都市づくりが可能になります。</li> <li>緑地や景観を保全することができます。</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>地域住民の方に都市施設整備に対する過度の期待を抱かせるおそれがあります。</li> <li>延べ床面積 10,000 m<sup>2</sup>以上の大規模集客施設の開発が用途地域内（商業地域等）に限られます。</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>申請行為</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>開発許可制度が適用になり、相対的に小規模な開発の内容をチェックすることができます。</li> <li>建築確認申請が必要になり、良好な建築物が実現します。</li> <li>土地売買を行う場合に国土利用計画法に基づく手続きが必要になり、合理的な土地利用の実現が可能になります。</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>申請行為が増え、地域住民の方の負担が増加します。</li> <li>建築確認申請が必要となるため、接道義務や建築物の形態制限の規制に従うことが必要になります。</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>税金</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>町は都市計画事業の実施のために、財源として都市計画税を賦課することができます。</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画事業を行う場合に、都市計画税の負担をしていただく地域住民が出てくる場合があります。</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>補助事業</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>都市公園整備等の補助を受けることができます。</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>「農地・水」などに関する補助が受けられなくなります。</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>地価</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>地価公示は都市計画区域内で行われるため、正常な地価公示が示されます。</li> </ul> </td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>文化財</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>文化財や景観を守る指定を行うことができます。</li> </ul> </td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>	分野	メリット	デメリット	開発・整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市施設（道路・公園・下水道等）の整備を行うことができ、都市の利便性や安全性などが向上します。</li> <li>無秩序な町の発展（スプロール化現象）を防ぎ、計画的な都市づくりが可能になります。</li> <li>緑地や景観を保全することができます。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域住民の方に都市施設整備に対する過度の期待を抱かせるおそれがあります。</li> <li>延べ床面積 10,000 m<sup>2</sup>以上の大規模集客施設の開発が用途地域内（商業地域等）に限られます。</li> </ul>	申請行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>開発許可制度が適用になり、相対的に小規模な開発の内容をチェックすることができます。</li> <li>建築確認申請が必要になり、良好な建築物が実現します。</li> <li>土地売買を行う場合に国土利用計画法に基づく手続きが必要になり、合理的な土地利用の実現が可能になります。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>申請行為が増え、地域住民の方の負担が増加します。</li> <li>建築確認申請が必要となるため、接道義務や建築物の形態制限の規制に従うことが必要になります。</li> </ul>	税金	<ul style="list-style-type: none"> <li>町は都市計画事業の実施のために、財源として都市計画税を賦課することができます。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画事業を行う場合に、都市計画税の負担をしていただく地域住民が出てくる場合があります。</li> </ul>	補助事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市公園整備等の補助を受けることができます。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「農地・水」などに関する補助が受けられなくなります。</li> </ul>	地価	<ul style="list-style-type: none"> <li>地価公示は都市計画区域内で行われるため、正常な地価公示が示されます。</li> </ul>	—	文化財	<ul style="list-style-type: none"> <li>文化財や景観を守る指定を行うことができます。</li> </ul>	—	<p>都市計画区域の見直しに伴う法的制限の影響は削除</p>
分野	メリット	デメリット																					
開発・整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市施設（道路・公園・下水道等）の整備を行うことができ、都市の利便性や安全性などが向上します。</li> <li>無秩序な町の発展（スプロール化現象）を防ぎ、計画的な都市づくりが可能になります。</li> <li>緑地や景観を保全することができます。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域住民の方に都市施設整備に対する過度の期待を抱かせるおそれがあります。</li> <li>延べ床面積 10,000 m<sup>2</sup>以上の大規模集客施設の開発が用途地域内（商業地域等）に限られます。</li> </ul>																					
申請行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>開発許可制度が適用になり、相対的に小規模な開発の内容をチェックすることができます。</li> <li>建築確認申請が必要になり、良好な建築物が実現します。</li> <li>土地売買を行う場合に国土利用計画法に基づく手続きが必要になり、合理的な土地利用の実現が可能になります。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>申請行為が増え、地域住民の方の負担が増加します。</li> <li>建築確認申請が必要となるため、接道義務や建築物の形態制限の規制に従うことが必要になります。</li> </ul>																					
税金	<ul style="list-style-type: none"> <li>町は都市計画事業の実施のために、財源として都市計画税を賦課することができます。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画事業を行う場合に、都市計画税の負担をしていただく地域住民が出てくる場合があります。</li> </ul>																					
補助事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市公園整備等の補助を受けることができます。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「農地・水」などに関する補助が受けられなくなります。</li> </ul>																					
地価	<ul style="list-style-type: none"> <li>地価公示は都市計画区域内で行われるため、正常な地価公示が示されます。</li> </ul>	—																					
文化財	<ul style="list-style-type: none"> <li>文化財や景観を守る指定を行うことができます。</li> </ul>	—																					

改訂案（令和7年3月）	現行計画（平成25年3月）	備考（見直し理由等）
	<p><b>【参考】都市計画区域の決定の効果</b></p> <p>○都市計画区域が指定されると、<u>都市計画法や建築基準法が適用</u>され、開発行為や建築行為に一定のルールを課すことにより、都市を一体的・計画的に整備することができ、健全かつ合理的な土地利用の実現を目指すことができます。</p> <p>○また、都市施設においても、計画的な配置と円滑な事業実施を可能にする制度が整っており、都市計画事業や土地区画整理事業に要する費用とするために、市町村が<u>都市計画税を徴収</u>することができます。</p> <p>○都市計画区域が指定されることによって効果が生じる項目については以下の通りです。</p> <p><b>【都市計画区域指定の効果】</b></p> <p>①一定規模以上の開発には開発許可の申請が必要になり、良好な開発を誘導できます。</p> <div data-bbox="1427 625 2546 884" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>都市計画区域外では10,000㎡以上の開発に<u>開発許可</u>※が必要ですが、都市計画区域内になると3,000㎡以上の開発に<u>開発許可</u>が必要になります。</p> <p>したがって、都市計画区域が指定されることにより、<u>相対的に小規模な開発もチェック</u>できるようになります。</p> <p>※安全で良好な市街地の造成を図るために、開発の内容をチェックする都市計画の制度</p> </div> <div data-bbox="1427 909 2546 1136" style="text-align: center;"> </div> <p>②建築基準法に基づいた建築物の整備が必要になります。</p> <div data-bbox="1427 1209 2546 1591" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>建築基準法で定めている「建築物の敷地や構造、設備、用途」に関する基準については、都市計画区域(及び準都市計画区域)で適用されることになっています。</p> <p>したがって、都市計画区域が指定されることにより、<u>建築基準法に則って建築をしなければならないので、良好な建築物が実現</u>していきます。</p> <p>例えば、以下のような基準に従う必要があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の敷地は建築基準法上の道路に2m以上接道することが必要になります。</li> <li>・都市計画区域(用途地域を定めた場合には用途地域)で決められた建蔽率や容積率、斜線制限などに従う必要があります。</li> </ul> </div> <p>③市街地開発事業を実施することができます。</p> <div data-bbox="1427 1703 2546 1812" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>都市計画区域が指定されることにより、<u>都市計画に定められた土地区画整理事業などの事業を行うことができる</u>ようになります(要件があえば補助を受けられます)。</p> </div>	<p>都市計画区域の見直しに伴う法的制限の影響は削除</p>

改訂案（令和7年3月）	現行計画（平成25年3月）	備考（見直し理由等）
	<p>④都市計画公園など都市施設の整備ができます。</p> <p>都市計画区域が指定されることにより、都市計画に定められた都市計画公園などの都市施設を整備することができるようになります（要件があえば補助を受けられます）。</p> <p>⑤国土利用計画の規制区域の指定が、現状だけではなく将来的な危惧のある地区にも適用できます。</p> <p>国土利用計画では、土地の投機的な取引が行われ、地価が急激に上昇することにより合理的な土地利用ができなくなる場合には、規制区域を定めることができ、規制区域の土地の権利の移転等を行う場合には都道府県知事の許可が必要になります。</p> <p>都市計画区域においては現状でそのような状況が起こっていませんが、将来そうなる危惧がある場合には、規制区域を指定することができます。</p> <p>⑥国土利用計画法に基づく土地売買の契約の届出が必要な面積基準が厳しくなります。</p> <p>国土利用計画では、土地売買の契約をしたものは都道府県知事に届け出るようになっていますが、都市計画区域外では売買契約面積が10,000㎡以上、都市計画区域の場合は5,000㎡以上について届出が必要であり、都市計画区域のほうが厳しい規定になっています。</p> <p>⑦公有地の拡大の推進に関する法律に基づく土地の譲渡の届出が必要な面積基準が決められます。</p> <p>「公有地の拡大の推進に関する法律」においては、公有地の拡大を図るために、都市計画区域内の10,000㎡以上の土地を有償で譲渡する場合には、都道府県知事に届け出るようになっており、公共用地用の土地が取得しやすくなります。</p> <p>⑧正常な地価公示が示されます。</p> <p>地価公示法では、標準値の正常な地価を公示することにより、一般の土地取引に指標を与え、公共事業の補償金算定に資するために、都市計画区域内で地価公示を行うこととしています。</p> <p>したがって、都市計画区域内では地価公示による正常な地価がわかります。</p> <p>⑨緑地や景観、文化財を守る指定ができます。</p> <p>都市計画区域では、歴史的な集落や街並みを保護するために、都市計画の地域地区として「伝統的建築物群保存地区」を定めることができます。また、市街地の良好な景観形成を図るために、景観法に基づいて、都市計画に景観地区を定めることができます。</p>	

改訂案（令和7年3月）	現行計画（平成25年3月）	備考（見直し理由等）
<p data-bbox="685 1150 813 1276"></p> <p data-bbox="486 1283 979 1318">川西町都市計画マスタープラン</p>	<p data-bbox="1843 1150 1970 1276"></p> 	