

2-6 都市計画道路の沿道における土地利用の考え方

(1) 道路の都市計画決定時における土地利用の考え方

道路の新たな都市計画決定や整備の推進は、その沿道の市街化圧力を高めることが予想されるため、中長期的な視点から土地利用に関する方針をあらかじめ明示することが重要です。

以下に、都市計画道路等インフラ整備を契機とした土地利用の検討のあり方について示します。

(2) 土地利用の将来構想について必ず検討

都市計画道路の検討時から計画決定時までに、市町村の都市計画マスタープラン等に基づいて、当該地域の都市構造上の位置、土地利用の現況及び動向、当該都市計画道路の有する機能（沿道利用を前提とした道路か通過交通を処理するための道路かなど）等を総合的に勘案して、詳細な沿道の土地利用の将来構想を検討する必要があります。これにより、土地利用計画の変更が必要と判断される場合には、道路の都市計画決定又は整備の進捗に併せて区域区分や地域地区等の具体の都市計画の決定又は変更を行うことが望まれます。

(3) 面的整備手法の考え方

上記の土地利用構想に基づき、都市計画道路沿道の土地利用に際して、

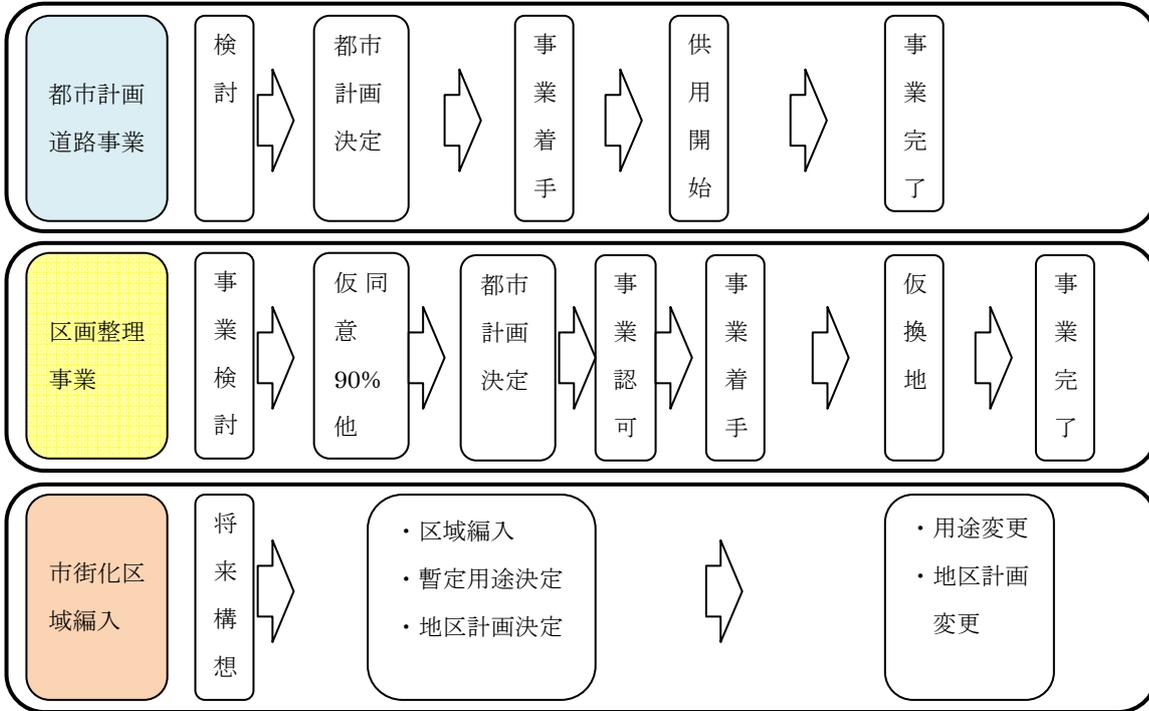
- ①基盤整備が必要な場合は、都市計画道路の事業計画とリンクさせた区画整理事業等により行うことが一般的です。
- ②都市計画道路沿道で既に主要な都市基盤が整っている区域については、市街化区域編入と併せて地域地区や地区計画等の指定のみによることも考えられます。

(4) 市街化区域編入の時期及び手続

都市計画道路の事業計画、沿道の都市計画事業等のスケジュールと連動して機動的に市街化区域編入を行うことが必要です。以下に一般的な流れを示します。

(参考) 市街化調整区域における都市計画道路沿道の土地利用施策の流れ

① 区画整理事業の場合



② 主要な都市基盤が整備されている場合

