

3 愛知県の都市計画道路見直し方針

蒲郡市における長期末整備の都市計画道路が抱える課題に取り組むにあたり、以下に示す県見直し方針（一部抜粋）を参考にし、蒲郡市の実情を踏まえて路線毎に見直す方針を取りまとめました。

県見直し方針の基本的な考え方

(1) 未着手区間について見直しを検討

都市計画道路のうち、特に未着手区間について、必要性などを判断し、計画の廃止、変更等を検討する。

(2) 社会経済情勢の変化などを考慮して必要性を検証

未着手区間の多くは計画決定後かなりの年数が経過しているため、現在の社会経済情勢などを考慮した上で、評価項目を設定し、必要性を検証する。

(3) 財政負担の軽減、既存ストックの有効活用を考慮して代替性を検証

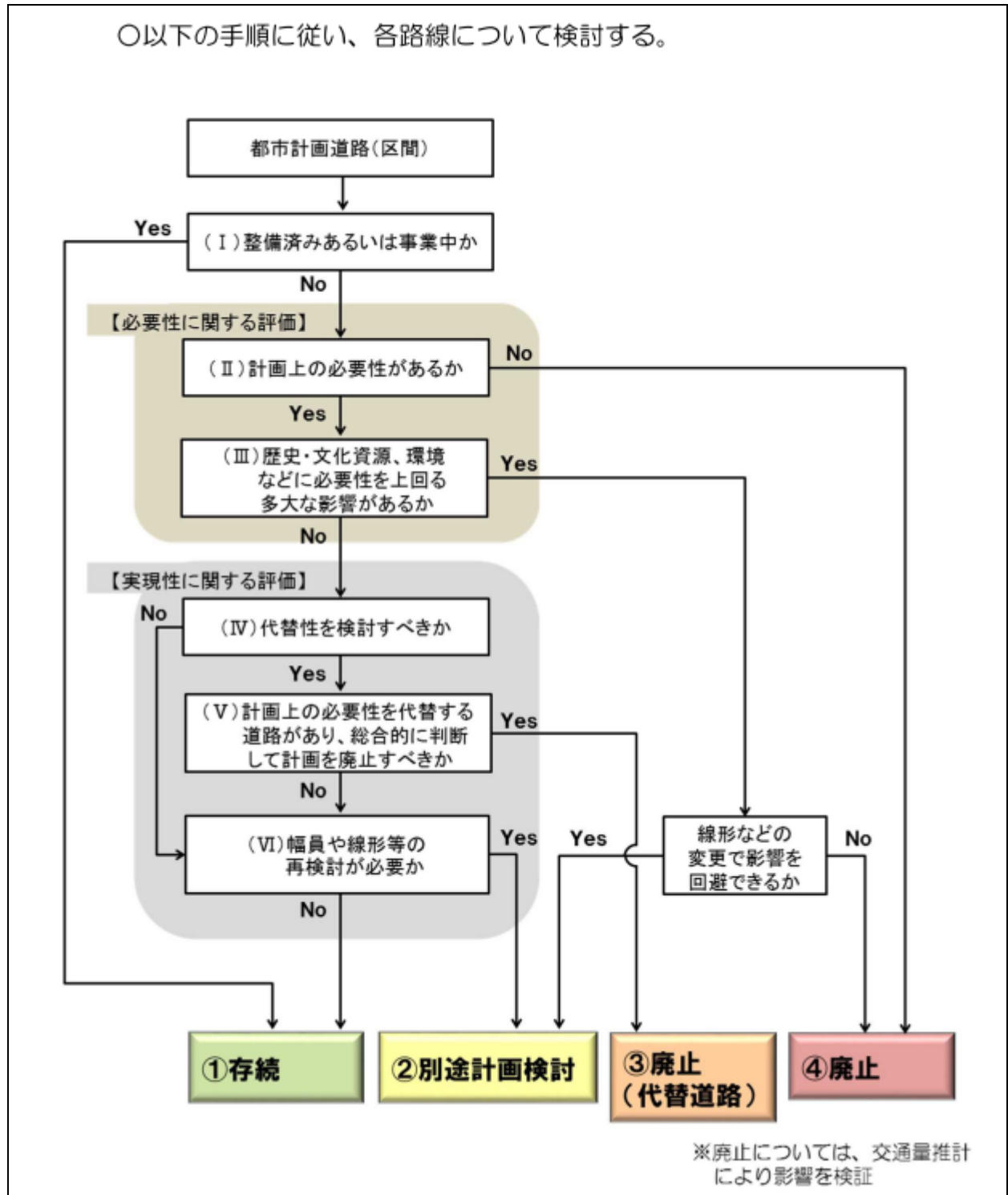
都市計画道路については、これまで計画に従い順次整備を進めてきたが、路線によっては事業着手までにかかなりの期間を要することが懸念されるものもあり、また、益々厳しくなることが予想される財政状況などから、既存ストックを有効活用した道路整備への転換が求められる。

そのため、未着手区間の付近の現道で、その機能を代替できないか検証し、代替できる場合、当該路線の計画の廃止を検討する。

○なお、見直しの結果、計画を存続させることになった未着手区間についても、財政状況や整備の優先度を踏まえると、当面、事業着手できない箇所もある。そのため、長期の建築制限による土地所有者（地権者）の負担軽減を目的に、都市計画道路の見直しと並行して、建築許可制度の柔軟な運用を検討する。

※ 「愛知県都市計画道路見直し方針 平成30年8月」より抜粋

都市計画道路の見直しの検討手順



※ 「愛知県都市計画道路見直し方針 平成30年8月」より抜粋

4 「蒲郡市 都市計画道路の長期未整備に関する取組方針」

の基本的な考え方

蒲郡市における未整備の都市計画道路（未整備区間を有する路線を含む。）は、今後も整備の見通しが立たない状況となっている路線があります。

これらの都市計画道路について、県見直し方針を参考に、改めてその必要性などを検討した上で、以下のように整理を行います。

存続

※ 県見直し方針の「①存続」に該当するもの。

廃止

（代替性のある道路を踏まえた廃止も含む。）

※ 県見直し方針の「③廃止(代替道路)及び④廃止」に該当するもの。

計画内容変更

（廃止する区間を有する路線を含む。）

※ 県見直し方針の「②別途計画検討」に該当し、変更内容を示すもの。

見直し継続

※ 県見直し方針の「②別途計画検討」に該当し、見直しを継続検討する必要があるもの。

また、蒲郡市の都市計画道路の見直しは、以下の事項に着目することが重要です。

(1) 区域区分と都市施設の関係

市街化区域と市街化調整区域を区分する「区域区分」と道路、公園、下水道などの「都市施設」の関係は、都市計画法の主旨を踏まえて定める「都市計画運用指針」の都市施設に関する都市計画の基本的考え方において、以下のことが示されています。

- 市街化区域においては、少なくとも道路、公園、下水道を定めるべきである。
- 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であるので、市街化を促進する都市施設については、これを定めるべきではない。ただし、地域間道路、市街化区域と他の市街化区域とを連絡する道路等で市街化を促進するおそれがないと認められるものは定めることができる。

蒲郡市において、市街化調整区域内に存在する長期未整備の都市計画道路のうち、名豊道路（国道23号蒲郡バイパス）に関連する都市計画道路など（4路線）を除い

た都市計画道路（9路線）は、区域区分制度を適用した昭和45年（以下、「線引き」という。）以前である昭和25年から昭和41年までの間に都市計画決定を行った路線で、後の線引きにより市街化調整区域となっています。

今回の見直しで、市街化調整区域に存在する都市計画道路は、改めて区域区分との関係を踏まえて、その必要性を判断します。

判断基準として、線引きの結果、路線全体が市街化調整区域に位置している路線は、地域間道路、市街化区域と他の市街化区域を連絡する道路といった市街化調整区域における都市施設として認められるものとは言えないことから、これらの路線は廃止することを基本とします。

《市街化調整区域の未整備路線及び区間のうち、線引き以前に決定した9路線》

※カッコ内、当初決定年

- 清田線（昭和25年）
- 西尾線（昭和36年）
- 深溝西浦線（昭和41年）
- 蒲郡環状線（昭和25年）
- 幡豆線（昭和41年）
- 神ノ郷線（昭和25年）
- 五井線（昭和25年）
- 舟川原南蔵伝線（昭和25年）
- 拾石竹谷線（昭和36年）

(2) 人口減少・少子高齢化社会を踏まえた見直し

今後、さらに進行する見通しとなっている人口減少・少子高齢化社会により、財政規模の縮小が懸念されます。その一方、未整備の都市計画道路の建設に必要な事業費は多額を要することが予測されます。

都市計画道路の見直しに取り組むことで、将来の財政負担の軽減につながります。

(3) 建築制限への対応

都市計画道路は、都市計画法第53条の規定により、その区域内に建築物を建築する場合、許可が必要となり、建築物の構造に制限があります。

その許可基準は、都市計画法第54条に規定されており、階数が2階以下で地階が無いこと。また、主要構造が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造であることとされており、いわゆる、3階建ての建築物、地下室、鉄筋コンクリートの建築物が建築できないということになります。

この建築制限は、都市計画道路などの都市施設を整備する際に、建物の補償費を抑

えて、円滑な事業が行えるように、その区域内の建築行為に一定の制限をしているものです。

県見直し方針では、計画を存続させることになった未着手区間について、都市計画道路の見直しと並行して、建築許可制度の柔軟な運用を検討するとしています。

蒲郡市は、都市計画道路の見直しにより存続する路線については、これまでどおり都市計画法の規定に基づいて建築制限を運用していく考えです。

これに対して、計画の見直しが必要な路線で、検討に時間を要する路線については、建築制限を行う必要性が極めて低いことから、これらの路線を対象に建築制限の緩和を実施します。

また、廃止する路線及び廃止する区間は、廃止までの経過措置として、建築制限の緩和を実施します。

5 蒲郡市の検討手順

県見直し方針を参考に、以下の事項を踏まえた検討手順を次のページに示します。

(1) 県見直し方針の検討手順に加える判断基準

県見直し方針で示す検討手順に、以下の3点の判断基準を加えます。

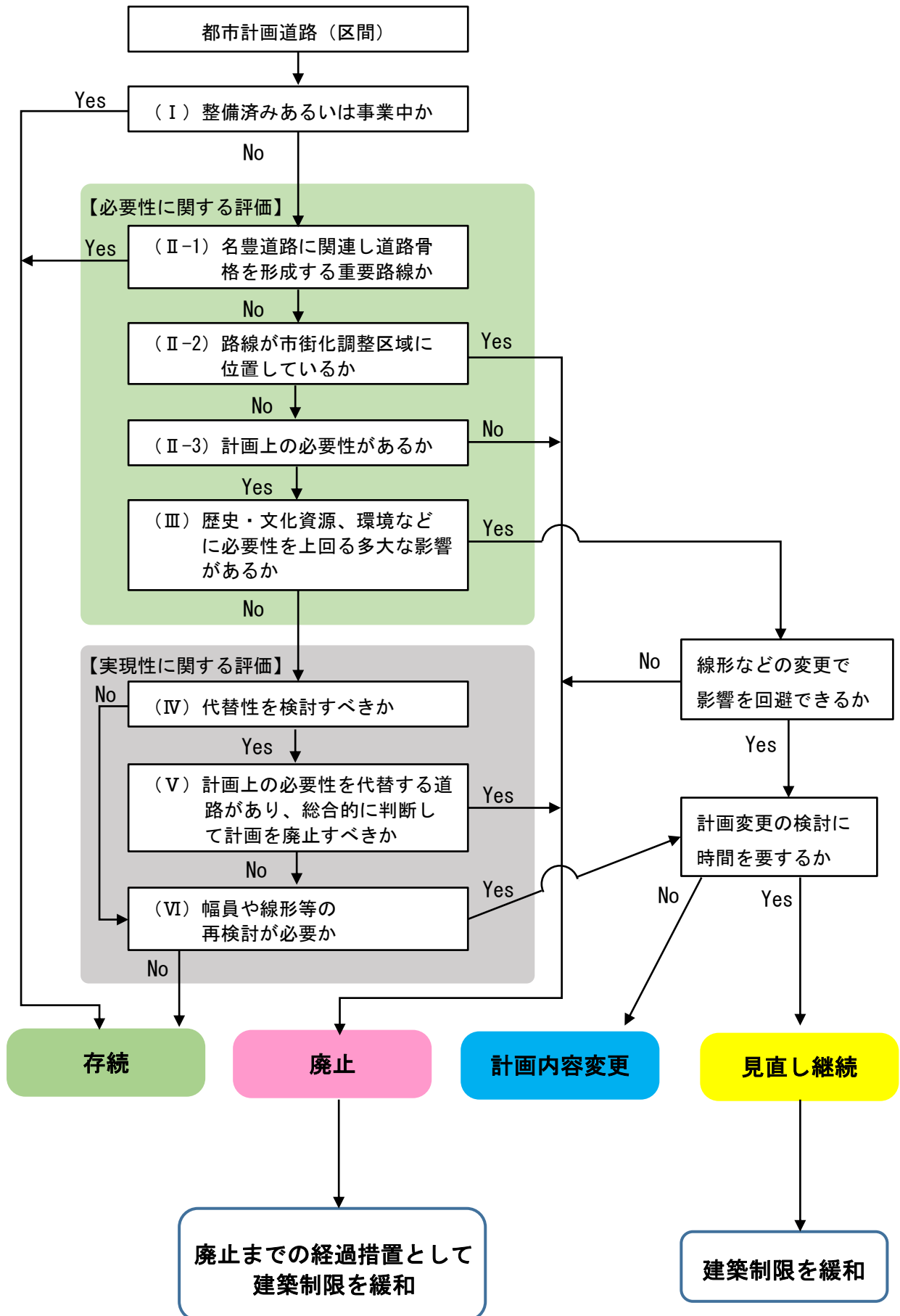
- 本市の骨格を形成する上で重要な路線は見直し対象としない。
⇒ 検討手順の（Ⅱ-1）で評価
- 線引きの結果、路線全体が市街化調整区域に位置する路線は、市街化調整区域における都市施設のあり方及び代替性等を踏まえて、廃止することを基本とする。
※ 他の路線との接点部分が市街化区域にかかる路線を含む。
⇒ 検討手順の（Ⅱ-2）で評価
- 計画の見直しが必要な路線で、検討に時間を要するか否かにより「計画内容変更」又は「見直し継続」に分類します。

(2) 建築制限の緩和

検討により整理する「廃止」及び「見直し継続」の対象路線に対して建築制限緩和を示します。

なお、「見直し継続」について、近隣市町との調整などが必要で見直し方針が明確にならない路線については緩和の対象としません。

蒲郡市の都市計画道路見直しにかかる検討手順



6 「蒲郡市 都市計画道路の長期未整備に関する取組方針」

の取扱いについて

「蒲郡市 都市計画道路の長期未整備に関する取組方針」に基づいて、順次、廃止及び変更に関する都市計画変更に取り組んでいきますが、都市計画変更は、愛知県との協議や地元地域の皆様方への説明などを行いながら、蒲郡市都市計画審議会に諮り進めていく必要があります。

このため、ここで示す内容は、決定事項ではなく、あくまで都市計画道路の長期未整備に関して取組む方針として定めるもので、「蒲郡市 都市計画道路の長期未整備に関する取組方針」に法的な位置づけは無く、都市計画道路の変更を担保するものではありません。

このほか、事業を進める際に都市計画変更が必要となる場合や、新規の都市計画道路の決定については、随時、必要に応じて行います。

7 都市計画変更により都市計画施設の区域外になる土地について

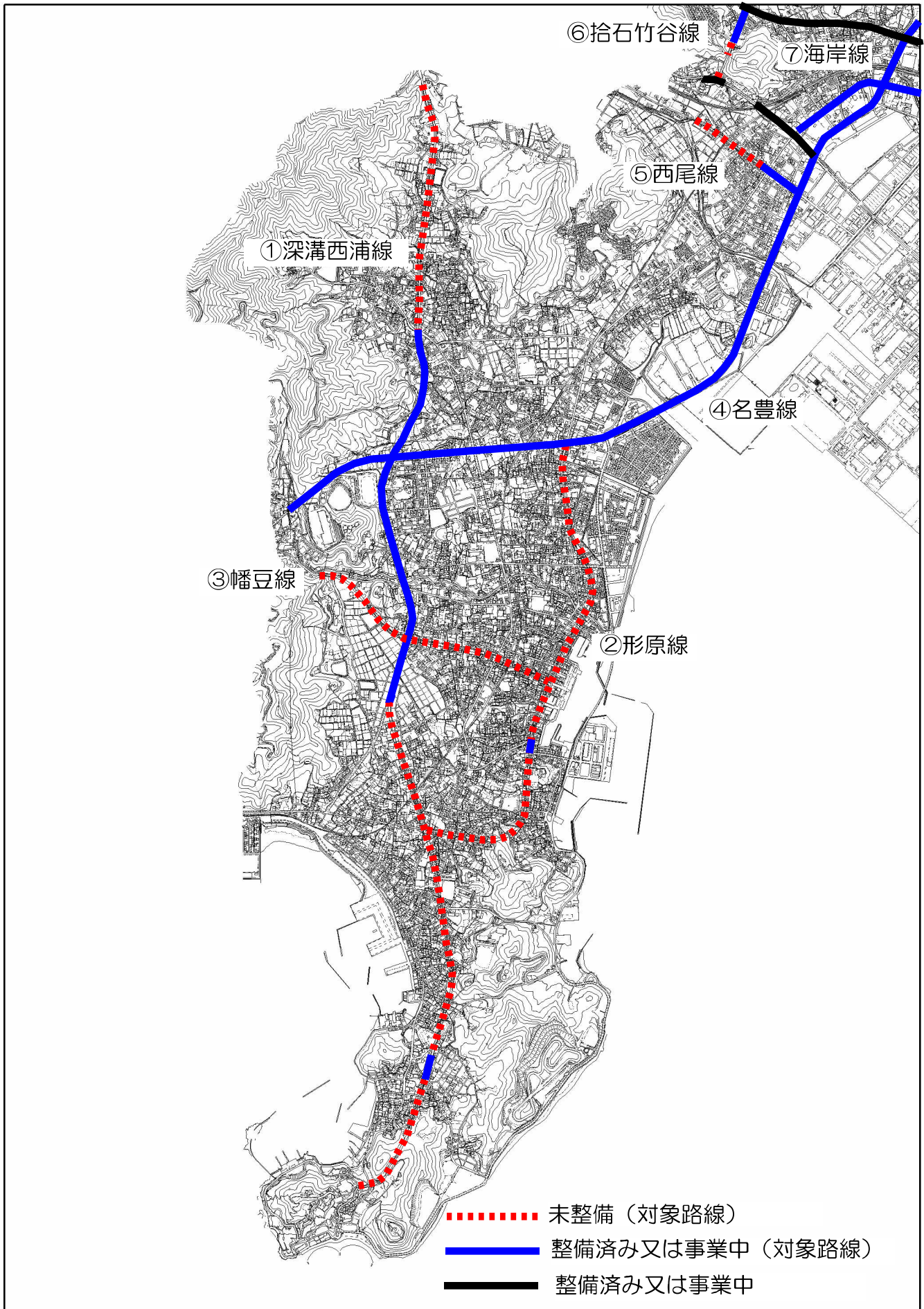
土地に対して建築制限の制約を受けるため、蒲郡市では、平成21年度より都市計画施設予定地補正として、私道や小規模な土地を除いた土地に、市の税務部局で固定資産税に減価補正を行っています。補正は予定地に係る土地の面積の割合に応じて3%から10%までを減価補正として計算しています。これについて、都市計画施設の区域外となる土地は、都市計画変更の決定後の土地の評価替えから適用されなくなります。

このことについては、都市計画変更の手続を行う際に実施する説明会等において、改めて関係者の方々に説明をさせていただきます。

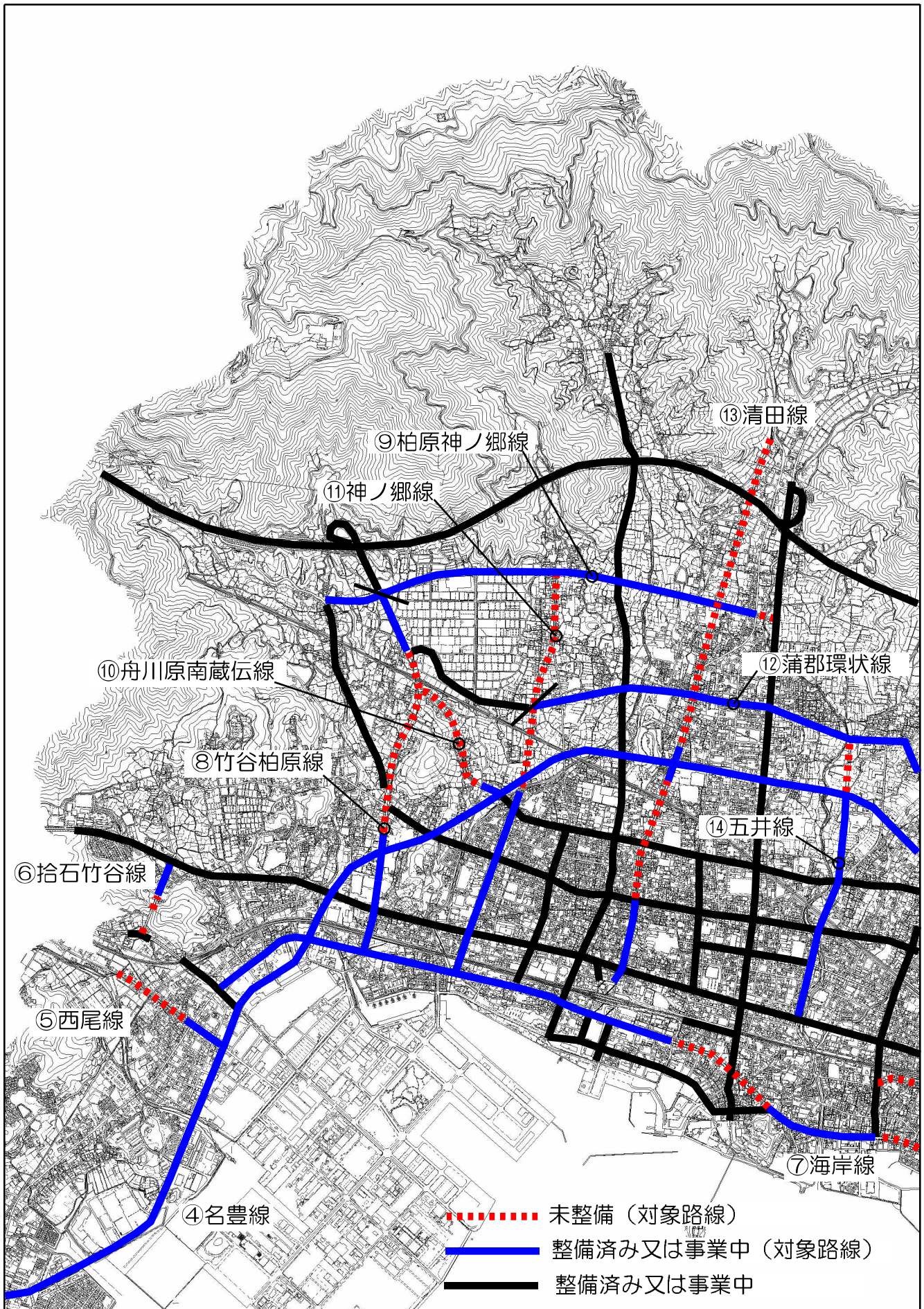
8 見直し対象路線の状況

番号	路線名	決定年月日	計画延長	整備済み延長	未整備延長 (事業中区間除く)
①	深溝西浦線	S41.12.28	約 6,650m	約 2,330m	約 4,320m
②	形原線	S41.12.28	約 2,860m	約 90m	約 2,770m
③	幡豆線	S41.12.28	約 1,510m	—	約 1,510m
④	名豊線	S36.2.8	約 14,550m	約 13,760m	約 790m
⑤	西尾線	S36.2.8	約 710m	約 240m	約 470m
⑥	拾石竹谷線	S36.2.8	約 330m	約 220m	約 110m
⑦	海岸線	S25.6.6	約 7,360m	約 5,335m	約 1,699m
⑧	竹谷柏原線	H3.11.25	約 2,460m	約 1,360m	約 1,100m
⑨	柏原神ノ郷線	H3.11.25	約 2,300m	約 2,180m	約 120m
⑩	舟川原南蔵伝線	S25.6.6 ※H22.12.24 蒲中線から分割	約 780m	約 90m	約 690m
⑪	神ノ郷線	S25.6.6	約 780m	—	約 780m
⑫	蒲郡環状線	S25.6.6	約 6,090m	約 3,970m	約 870m
⑬	清田線	S25.6.6	約 3,270m	約 700m	約 2,570m
⑭	五井線	S25.6.6	約 1,630m	約 1,300m	約 330m
⑮	星越線	S25.6.6	約 1,550m	約 850m	約 700m
⑯	三谷駅前線	S25.6.6	約 410m	—	約 410m
⑰	二舗線	S25.6.6	約 410m	—	約 410m
⑱	東前線	S36.2.8	約 860m	約 690m	約 170m
⑲	豊岡大塚線	H9.10.31	約 3,020m	約 630m	約 2,390m
⑳	大塚駅前線	S25.6.6	約 320m	約 250m	約 70m
㉑	大塚金野線	H9.10.31	約 2,650m	—	約 2,650m
	合計 (21 路線)		約 60,500m	約 33,530m	約 24,929m

見直し対象路線状況図 1



見直し対象路線状況図2



見直し対象路線状況図3

