

都市計画運用指針改正（目次・新旧対照表）

改正後	現行
運用指針目次	運用指針目次
Ⅰ．運用指針の策定の趣旨・・・・・・・・・・・・・・・・	Ⅰ．運用指針の策定の趣旨・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
Ⅱ．運用指針の構成・・・・・・・・・・・・・・・・	Ⅱ．運用指針の構成・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
Ⅲ．都市計画制度の運用にあたっての基本的考え方 Ⅲ－1 都市計画の意義・・・・・・・・・・・・・・・・	Ⅲ．都市計画制度の運用にあたっての基本的考え方 Ⅲ－1 都市計画の意義・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
Ⅲ－2 運用にあたっての基本的考え方 1．総合性・一体性の確保・・・・・・・・・・・・・・・・ 2．市町村の主体性と広域的な調整・・・・・・・・・・ 3．都市の将来像を実現するための適切な都市計画の選択・・・・・・・・ 4．適時適切な都市計画の見直し・・・・・・・・・・ 5．マネジメント・サイクルを重視した都市計画・・・・・・・・ 6．情報開示の促進・・・・・・・・・・・・・・・・	Ⅲ－2 運用にあたっての基本的考え方 1．総合性・一体性の確保・・・・・・・・・・・・・・・・ 5 2．市町村の主体性と広域的な調整・・・・・・・・・・ 5 3． <u>都市計画区域の指定</u> ・・・・・・・・・・・・・・・・ 5 4． <u>マスタープランの策定</u> ・・・・・・・・・・・・・・・・ 6 5．都市の将来像を実現するための適切な都市計画の選択・・・・・・・・ 8 6． <u>適時適切な都市計画の見直し</u> ・・・・・・・・・・ 9 7． <u>マネジメント・サイクルを重視した都市計画</u> ・・・・・・・・ 9 8． <u>情報開示の促進</u> ・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
	Ⅲ－3 <u>土地利用について</u> 1． <u>区域区分制度の適切な運用</u> ・・・・・・・・・・・・・・・・ 10 2． <u>市街地における用途の適正な配置その他適切な土地利用の実現</u> ・・・・ 13 3． <u>市街地の外における都市的土地利用への対応</u> ・・・・・・・・ 14 4． <u>競争抑制的な土地利用制限の排除</u> ・・・・・・・・・・・・・・・・ 15
	Ⅲ－4 <u>都市施設、市街地開発事業について</u> 1． <u>都市施設を都市計画に定める基本的考え方</u> ・・・・・・・・ 15 2． <u>区域区分と都市施設の関係</u> ・・・・・・・・・・・・・・・・ 16 3． <u>市街地開発事業の都市計画の策定の基本的考え方</u> ・・・・・・・・ 17
Ⅲ－3 <u>自然的環境の整備又は保全について</u> 1．都市における自然的環境の整備又は保全の意義・・・・・・・・ 2．都市計画を定めるにあたっての基本的考え方・・・・・・・・ 3．区域区分と自然的環境に関する都市計画との関係・・・・・・・・	Ⅲ－5 <u>自然的環境の整備又は保全について</u> 1．都市における自然的環境の整備又は保全の意義・・・・・・・・ 17 2．都市計画を定めるにあたっての基本的考え方・・・・・・・・ 17 3．区域区分と自然的環境に関する都市計画との関係・・・・・・・・ 18
	Ⅲ－6 <u>開発許可制度について</u> 1． <u>開発許可制度の意義</u> ・・・・・・・・・・・・・・・・ 20 2． <u>良質な宅地水準を確保するための開発許可制度運用の在り方</u> ・・・・ 20 3． <u>市街化調整区域における開発許可の在り方</u> ・・・・・・・・ 21

	<p>4. <u>審査基準の明確化等</u>・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2 2</p> <p>5. <u>許可不要の開発行為について</u>・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2 2</p>
<p>IV. 都市計画制度の運用のあり方</p> <p>IV-1 都市計画区域及びマスタープラン</p> <p>IV-1-1 都市計画区域</p> <p>1. 都市計画区域の指定に関する基本的な考え方・・・・・・・・・・</p> <p>2. 都市計画区域を指定する地域の選定・・・・・・・・・・</p>	<p>IV. 都市計画制度の運用のあり方</p> <p>IV-1 都市計画区域及びマスタープラン</p> <p>IV-1-1 都市計画区域</p> <p>1. 都市計画区域の指定に関する基本的な考え方・・・・・・・・・・ 2 3</p> <p>2. 都市計画区域を指定する地域の選定・・・・・・・・・・ 2 4</p>
<p>IV-1-2 マスタープラン</p> <p><u>I) マスタープラン全般にわたる事項</u></p> <p><u>II) マスタープラン別の事項</u></p> <p>1. 都市計画区域マスタープラン</p> <p>(1) 基本的考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・</p> <p>(2) 都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・</p> <p>(3) 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針・・・・・・・・</p> <p>(4) 主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・</p> <p>2. 市町村マスタープラン</p> <p>(1) 基本的考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・</p> <p>(2) 配慮すべき事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・</p> <p>(3) 住民の意向反映、周知等・・・・・・・・・・・・・・・・・・</p>	<p>IV-1-2 マスタープラン</p> <p>1. 都市計画区域マスタープラン</p> <p>(1) 基本的考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2 5</p> <p>(2) 都市計画の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2 6</p> <p>(3) 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針・・・・・・・・ 2 7</p> <p>(4) 主要な都市計画の決定の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2 9</p> <p>2. 市町村マスタープラン</p> <p>(1) 基本的考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3 5</p> <p>(2) 配慮すべき事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3 6</p> <p>(3) 住民の意向反映、周知等・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3 7</p>
<p><u>IV-1-3 立地適正化計画</u></p> <p>1. <u>基本的な考え方</u></p> <p>2. <u>策定主体</u></p> <p>3. <u>記載内容</u></p> <p>(1) <u>立地適正化計画の区域</u></p> <p>(2) <u>立地の適正化に関する基本的な方針</u></p> <p>(3) <u>居住誘導区域</u></p> <p>(4) <u>都市機能誘導区域</u></p> <p>(5) <u>誘導施設</u></p> <p>(6) <u>駐車場配置適正化区域</u></p> <p>(7) <u>跡地等管理区域</u></p> <p>(8) <u>公共交通等に関する事項</u></p> <p>4. <u>策定手続</u></p> <p>(1) <u>多様な関係者から構成される協議会の活用</u></p> <p>(2) <u>公聴会、都市計画審議会の手続</u></p> <p>5. <u>評価</u></p> <p>6. <u>他の計画との関係</u></p> <p>7. <u>策定に当たって配慮すべき事項</u></p>	
<p>IV-2 都市計画の内容</p> <p>IV-2-1 土地利用</p> <p><u>I) 土地利用全般に関する事項</u></p> <p>1. <u>市街地における用途の適正な配置その他適切な土地利用の実現</u></p>	<p>IV-2 都市計画の内容</p> <p>IV-2-1 土地利用</p>

- 2. 市街地の外における都市的土地利用への対応
- 3. 競争抑制的な土地利用制限の排除

II) 個別の事項

- A. 準都市計画区域
- B. 区域区分
 - 1. 市街化区域
 - 2. 市街化調整区域
 - 3. 区域区分の見直しの考え方
 - 4. 関係行政機関との調整
- C. 都市再開発方針等
 - 1. 都市再開発方針
 - 2. 住宅市街地の開発整備の方針
 - 3. 拠点業務市街地の開発整備の方針
 - 4. 防災街区整備方針
- D. 地域地区
 - 1. 用途地域
 - 2. 特別用途地区
 - 3. 特定用途制限地域
 - 4. 特例容積率適用地区
 - 5. 高層住居誘導地区
 - 6. 高度地区
 - 7. 高度利用地区
 - 8. 特定街区
 - 9. 都市再生特別地区
 - 10. 居住調整地域
 - 11. 特定用途誘導地区
 - 12. 特定防災街区整備地区
 - 13. 景観地区
 - 14. 臨港地区
 - 15. 駐車場整備地区
 - 16. 風致地区
 - 17. 緑地保全地域
 - 18. 特別緑地保全地区
 - 19. 緑化地域
 - 20. 生産緑地地区
 - 21. 歴史的風土特別保存地区等
 - 22. 伝統的建造物群保存地区
- E. 促進区域
 - 1. 市街地再開発促進区域
 - 2. 土地区画整理促進区域
 - 3. 住宅街区整備促進区域
 - 4. 拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域
- F. 遊休土地転換利用促進地区
- G. 地区計画
 - 1. 地区計画に関する都市計画を定めるに当たっての基本的な考え方
 - 2. 地区計画の対象となる区域

- A. 準都市計画区域 3 8
- B. 区域区分
 - 1. 市街化区域 4 2
 - 2. 市街化調整区域 4 4
 - 3. 区域区分の見直しの考え方 4 5
 - 4. 関係行政機関との調整 4 5
- C. 都市再開発方針等
 - 1. 都市再開発方針 4 6
 - 2. 住宅市街地の開発整備の方針 4 8
 - 3. 拠点業務市街地の開発整備の方針 4 9
 - 4. 防災街区整備方針 5 0
- D. 地域地区
 - 1. 用途地域 5 3
 - 2. 特別用途地区 6 2
 - 3. 特定用途制限地域 6 3
 - 4. 特例容積率適用地区 6 5
 - 5. 高層住居誘導地区 6 6
 - 6. 高度地区 6 8
 - 7. 高度利用地区 6 9
 - 8. 特定街区 7 2
 - 9. 都市再生特別地区 7 3
 - 10. 特定防災街区整備地区 7 5
 - 11. 景観地区 7 7
 - 12. 臨港地区 7 7
 - 13. 駐車場整備地区 7 8
 - 14. 風致地区 7 8
 - 15. 緑地保全地域 9 0
 - 16. 特別緑地保全地区 9 1
 - 17. 緑化地域 9 2
 - 18. 生産緑地地区 9 2
 - 19. 歴史的風土特別保存地区等 1 0 6
 - 20. 伝統的建造物群保存地区 1 1 2
- E. 促進区域
 - 1. 市街地再開発促進区域 1 1 3
 - 2. 土地区画整理促進区域 1 1 4
 - 3. 住宅街区整備促進区域 1 1 5
 - 4. 拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域 1 1 6
- F. 遊休土地転換利用促進地区 1 1 8
- G. 地区計画
 - 1. 地区計画に関する都市計画を定めるに当たっての基本的な考え方 1 2 6
 - 2. 地区計画の対象となる区域 1 3 2

- 3. 地区計画の都市計画において決定すべき事項・・・・・・・・・・
- 4. 誘導容積型地区計画・・・・・・・・・・
- 5. 容積適正配分型地区計画・・・・・・・・・・
- 6. 高度利用型地区計画・・・・・・・・・・
- 7. 用途別容積型地区計画・・・・・・・・・・
- 8. 街並み誘導型地区計画・・・・・・・・・・
- 9. 法第12条の5第8項関連・・・・・・・・・・
- H. 防災街区整備地区計画等
 - 1. 防災街区整備地区計画・・・・・・・・・・
 - 2. 歴史的風致維持向上地区計画・・・・・・・・・・
 - 3. 沿道地区計画・・・・・・・・・・
 - 4. 集落地区計画・・・・・・・・・・
- I. 立体道路制度

- 3. 地区計画の都市計画において決定すべき事項・・・・・・・・・・ 137
- 4. 誘導容積型地区計画・・・・・・・・・・ 151
- 5. 容積適正配分型地区計画・・・・・・・・・・ 153
- 6. 高度利用型地区計画・・・・・・・・・・ 155
- 7. 用途別容積型地区計画・・・・・・・・・・ 158
- 8. 街並み誘導型地区計画・・・・・・・・・・ 161
- 9. 法第12条の5第8項関連・・・・・・・・・・ 164
- H. 防災街区整備地区計画等
 - 1. 防災街区整備地区計画・・・・・・・・・・ 165
 - 2. 歴史的風致維持向上地区計画・・・・・・・・・・ 170
 - 3. 沿道地区計画・・・・・・・・・・ 174
 - 4. 集落地区計画・・・・・・・・・・ 179

IV-2-2 都市施設

- I) 都市施設全般にわたる事項
 - 1. 都市施設に関する都市計画の基本的考え方・・・・・・・・・・
 - 2. 都市施設に関する都市計画の見直しの考え方・・・・・・・・・・
 - 3. 環境・景観への配慮・・・・・・・・・・
 - 4. 都市施設の立体都市計画・・・・・・・・・・
- II) 施設別の事項
 - A. 交通施設
 - A-1. 交通施設全般
 - 1. 交通体系の基本的考え方・・・・・・・・・・
 - 2. 都市圏の交通施設に関する都市計画の考え方・・・・・・・・・・
 - 3. 都市計画区域マスタープラン、市町村マスタープランへの位置付け
・・・・・・・・・・
 - 4. 地区の交通施設に関する都市計画の考え方・・・・・・・・・・
 - A-2. 道路
 - 1. 都市における道路の機能と道路種別・・・・・・・・・・
 - 2. 道路の都市計画の考え方・・・・・・・・・・
 - 3. 道路の都市計画の取扱い・・・・・・・・・・
 - A-3. 都市高速鉄道
 - 1. 都市高速鉄道の都市計画の考え方・・・・・・・・・・
 - 2. 都市高速鉄道の都市計画の取扱い・・・・・・・・・・
 - A-4. 自動車駐車場・自転車駐車場
 - 1. 自動車駐車場の都市計画の考え方・・・・・・・・・・
 - 2. 自動車駐車場に関する都市計画の取扱い・・・・・・・・・・
 - 3. 自転車駐車場の都市計画の考え方・・・・・・・・・・
 - 4. 自転車駐車場に関する都市計画の取扱い・・・・・・・・・・
 - A-5. 自動車ターミナル
 - 1. 自動車ターミナルの都市計画の考え方・・・・・・・・・・
 - 2. 自動車ターミナルの都市計画の取扱い・・・・・・・・・・
 - A-6. その他交通施設
 - 1. その他交通施設について・・・・・・・・・・

IV-2-2 都市施設

- I) 都市施設全般にわたる事項
 - 1. 都市施設に関する都市計画の基本的考え方・・・・・・・・・・ 187
 - 2. 都市施設に関する都市計画の見直しの考え方・・・・・・・・・・ 187
 - 3. 環境・景観への配慮・・・・・・・・・・ 188
 - 4. 都市施設の立体都市計画・・・・・・・・・・ 188
 - 5. 都市施設を都市計画決定する際の配慮事項・・・・・・・・・・ 190
- II) 施設別の事項
 - A. 交通施設
 - A-1. 交通施設全般
 - 1. 交通体系の基本的考え方・・・・・・・・・・ 192
 - 2. 都市圏の交通施設に関する都市計画の考え方・・・・・・・・・・ 192
 - 3. 都市計画区域マスタープラン、市町村マスタープランへの位置付け
・・・・・・・・・・ 193
 - 4. 地区の交通施設に関する都市計画の考え方・・・・・・・・・・ 193
 - A-2. 道路
 - 1. 都市における道路の機能と道路種別・・・・・・・・・・ 194
 - 2. 道路の都市計画の考え方・・・・・・・・・・ 194
 - 3. 道路の都市計画の取扱い・・・・・・・・・・ 200
 - A-3. 都市高速鉄道
 - 1. 都市高速鉄道の都市計画の考え方・・・・・・・・・・ 202
 - 2. 都市高速鉄道の都市計画の取扱い・・・・・・・・・・ 203
 - A-4. 自動車駐車場・自転車駐車場
 - 1. 自動車駐車場の都市計画の考え方・・・・・・・・・・ 204
 - 2. 自動車駐車場に関する都市計画の取扱い・・・・・・・・・・ 205
 - 3. 自転車駐車場の都市計画の考え方・・・・・・・・・・ 205
 - 4. 自転車駐車場に関する都市計画の取扱い・・・・・・・・・・ 206
 - A-5. 自動車ターミナル
 - 1. 自動車ターミナルの都市計画の考え方・・・・・・・・・・ 206
 - 2. 自動車ターミナルの都市計画の取扱い・・・・・・・・・・ 206
 - A-6. その他交通施設
 - 1. その他交通施設について・・・・・・・・・・ 207

- 2. 通路・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
- 3. 交通広場・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
- B. 公園、緑地等の公共空地
 - 1. 公共空地の都市計画の考え方・・・・・・・・
 - 2. 公共空地の都市計画の変更・・・・・・・・
 - 3. 区域区分その他の関連する制度との関係・・・・・・・・
 - 4. 民間事業者に係る公園等の整備の方針・・・・・・・・
- C. 供給処理施設
 - C-1. 下水道
 - 1. 下水道の都市計画の考え方・・・・・・・・
 - 2. 下水道の都市計画の取扱い・・・・・・・・
 - C-2. 汚物処理場、ごみ焼却場、その他の廃棄物処理施設
 - 1. 廃棄物処理施設の都市計画の考え方・・・・・・・・
 - 2. 廃棄物処理施設の計画に当たっての留意事項・・・・・・・・
 - C-3. その他の供給施設
 - 1. その他の供給施設について・・・・・・・・
 - 2. 地域冷暖房施設・・・・・・・・
- D. 河川及び防水、防砂、防潮の施設
 - 1. 河川の都市計画の考え方・・・・・・・・
 - 2. 河川等の都市計画の取扱いについて・・・・・・・・
 - 3. 防水、防砂、防潮の施設の取扱い・・・・・・・・
- E. 教育文化施設、社会福祉施設・・・・・・・・
- F. 一団地の住宅施設
 - 1. 一団地の住宅施設の都市計画の考え方・・・・・・・・
 - 2. 一団地の住宅施設の都市計画の取扱い・・・・・・・・
 - 3. 配慮すべき事項・・・・・・・・
- G. 一団地の官公庁施設
 - 1. 一団地の官公庁施設の都市計画の考え方・・・・・・・・
 - 2. 一団地の官公庁施設の都市計画の取扱い・・・・・・・・
- H. 流通業務団地
 - 1. 流通業務団地の都市計画の考え方・・・・・・・・
 - 2. 流通業務団地の都市計画の取扱い・・・・・・・・
- I. 一団地の津波防災拠点市街地形成施設
 - 1. 一団地の津波防災拠点市街地形成施設の都市計画の考え方・・
 - 2. 一団地の津波防災拠点市街地形成施設の都市計画の取扱い・・
 - 3. 配慮すべき事項・・・・・・・・
- J. 一団地の復興拠点市街地形成施設・・・・・・・・
- K. 防災都市施設・・・・・・・・

IV-2-3 市街地開発事業

- 1. 市街地開発事業の都市計画の考え方・・・・・・・・
- 2. 他の都市計画との関係等・・・・・・・・
- 3. 市街地開発事業の都市計画の見直し・・・・・・・・

IV-2-4 立地適正化計画に基づく措置
A. 都市機能誘導区域に係る措置

- 2. 通路・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2 0 7
- 3. 交通広場・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2 0 7
- B. 公園、緑地等の公共空地
 - 1. 公共空地の都市計画の考え方・・・・・・・・ 2 0 8
 - 2. 公共空地の都市計画の変更・・・・・・・・ 2 1 2
 - 3. 区域区分その他の関連する制度との関係・・・・・・・・ 2 1 2
 - 4. 民間事業者に係る公園等の整備の方針・・・・・・・・ 2 1 4
- C. 供給処理施設
 - C-1. 下水道
 - 1. 下水道の都市計画の考え方・・・・・・・・ 2 1 7
 - 2. 下水道の都市計画の取扱い・・・・・・・・ 2 1 7
 - C-2. 汚物処理場、ごみ焼却場、その他の廃棄物処理施設
 - 1. 廃棄物処理施設の都市計画の考え方・・・・・・・・ 2 1 8
 - 2. 廃棄物処理施設の計画に当たっての留意事項・・・・・・・・ 2 1 8
 - C-3. その他の供給施設
 - 1. その他の供給施設について・・・・・・・・ 2 1 9
 - 2. 地域冷暖房施設・・・・・・・・ 2 1 9
- D. 河川及び防水、防砂、防潮の施設
 - 1. 河川の都市計画の考え方・・・・・・・・ 2 2 1
 - 2. 河川等の都市計画の取扱いについて・・・・・・・・ 2 2 1
 - 3. 防水、防砂、防潮の施設の取扱い・・・・・・・・ 2 2 2
- E. 教育文化施設、社会福祉施設・・・・・・・・ 2 2 4
- F. 一団地の住宅施設
 - 1. 一団地の住宅施設の都市計画の考え方・・・・・・・・ 2 2 5
 - 2. 一団地の住宅施設の都市計画の取扱い・・・・・・・・ 2 2 5
 - 3. 配慮すべき事項・・・・・・・・ 2 2 6
- G. 一団地の官公庁施設
 - 1. 一団地の官公庁施設の都市計画の考え方・・・・・・・・ 2 2 7
 - 2. 一団地の官公庁施設の都市計画の取扱い・・・・・・・・ 2 2 7
- H. 流通業務団地
 - 1. 流通業務団地の都市計画の考え方・・・・・・・・ 2 2 8
 - 2. 流通業務団地の都市計画の取扱い・・・・・・・・ 2 2 8
- I. 一団地の津波防災拠点市街地形成施設
 - 1. 一団地の津波防災拠点市街地形成施設の都市計画の考え方・・ 2 3 0
 - 2. 一団地の津波防災拠点市街地形成施設の都市計画の取扱い・・ 2 3 1
 - 3. 配慮すべき事項・・・・・・・・ 2 3 2
- J. 一団地の復興拠点市街地形成施設・・・・・・・・ 2 3 3
- K. 防災都市施設・・・・・・・・ 2 3 4

IV-2-3 市街地開発事業

- 1. 市街地開発事業の都市計画の考え方・・・・・・・・ 2 3 5
- 2. 他の都市計画との関係等・・・・・・・・ 2 3 6
- 3. 市街地開発事業の都市計画の見直し・・・・・・・・ 2 3 8

A-1. 都市機能誘導区域に係る措置についての基本的な考え方

1. 誘導的手法の活用

2. 規制的手法の活用

A-2. 誘導施設に係る届出及び勧告

1. 届出及び勧告に関する基本的な考え方

2. 開発許可との関係

A-3. 民間誘導施設等整備事業計画

A-4. 土地区画整理事業の特例

A-5. 路外駐車場に係る届出及び勧告

A-6. 集約駐車場の特例

B. 居住誘導区域に係る措置

B-1. 居住誘導区域に係る措置についての基本的な考え方

1. 誘導的手法の活用

2. 規制的手法の活用

B-2. 都市計画及び景観計画の提案

B-3. 届出及び勧告

1. 届出及び勧告に関する基本的な考え方

2. 開発許可との関係

IV-2-5 協定制度及び法人制度による都市計画制度の運用

1. 跡地等管理協定等

2. 都市再生推進法人

IV-3 開発許可制度について

IV-3-1 総論

1. 開発許可制度の意義

2. 良好な宅地水準を確保するための開発許可制度運用の在り方

3. 市街化調整区域における開発許可の在り方

4. 居住調整地域における開発許可の在り方

5. 審査基準の明確化等

6. 許可不要の開発行為について

IV-3-2 一般的事項

1. 住民等に対する規制の趣旨及び内容の周知

2. 執行体制の整備等

3. 開発審査会

4. 農地転用許可との調整

5. 居住誘導区域外における届出制との調整

6. その他の法律による許可、認可等の処分との調整

7. 関係者との調整

8. 開発許可後の進行管理等

9. 市街化区域内農地の市街化調整区域編入後の開発許可制度の運用

10. その他

V. 都市計画決定手続等

1. 都市計画決定手続に係る基本的考え方・・・・・・・・・・

V. 都市計画決定手続等

1. 都市計画決定手続に係る基本的考え方・・・・・・・・・・ 240

<ul style="list-style-type: none"> 2. 個別の都市計画決定手続等について・・・・・・・・・・ 3. 都市計画の提案制度・・・・・・・・・・ 4. 都市再生特別措置法に規定する都市計画の提案制度・・・・・・・・ 	<ul style="list-style-type: none"> 2. 個別の都市計画決定手続等について・・・・・・・・・・ 2 4 0 3. 都市計画の提案制度・・・・・・・・・・ 2 4 9 4. 都市再生特別措置法に規定する都市計画の提案制度・・・・・・・・ 2 5 2
<p>VI. 都市計画基礎調査</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. 都市計画基礎調査の充実・・・・・・・・・・ 2. 調査結果の活用・・・・・・・・・・ 	<p>VI. 都市計画基礎調査</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. 都市計画基礎調査の充実・・・・・・・・・・ 2 5 5 2. 調査結果の活用・・・・・・・・・・ 2 5 5

都市計画運用指針改正（新旧対照表）

（Ⅲ．都市計画制度の運用に当たっての基本的考え方）

改正後	現 行
<p>Ⅲ－１ 都市計画の意義</p> <p>都市計画は、都市内の限られた土地資源を有効に配分し、建築敷地、基盤施設用地、緑地・自然環境を適正に配置することにより、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保しようとするものである。</p> <p>このためには、様々な利用が競合し、他の土地の利用との間でお互いに影響を及ぼしあうという性格を有する土地について、その合理的な利用が図られるよう一定の制限を課する必要があるが、<u>都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）に基づく都市計画はその根拠として適正な手続に裏打ちされた公共性のある計画として機能を果たすものである。</u></p> <p><u>このような都市計画法の都市計画に基づく規制手法は、これまで人口が増加する中で、無秩序な都市化をコントロールするとともに、効率的な都市基盤の整備を実現するという役割を果たしてきた。</u></p> <p>しかし、<u>安定・成熟した都市型社会にあっては、全ての都市がこれまでのような人口増を前提とした都市づくりを目指す状況ではなくなっており、都市の状況に応じて既成市街地の再構築等により、都市構造の再編に取り組む必要があるが、その取組においては他の都市との競争・協調という視点に立った個性的な都市づくりへの要請の高まりに応じていかなければならない。</u>さらには、幅広く環境負荷の軽減、防災性の向上、バリアフリー化、良好な景観の保全・形成、歩いて暮らせるまちづくり等、都市が抱える各種の課題にも対応していく必要性が高まってこよう。</p> <p><u>このような中で都市が抱える課題に対応するためには、特に人口が減少に転じ、地域によっては新たな建築行為等が行われにくくなっていることを踏まえれば、規制に加えて、民間の活動や投資を誘導するという観点</u></p>	<p>Ⅲ－１ 都市計画の意義</p> <p>都市計画は、都市内の限られた土地資源を有効に配分し、建築敷地、基盤施設用地、緑地・自然環境を適正に配置することにより、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保しようとするものである。</p> <p>このためには、様々な利用が競合し、他の土地の利用との間でお互いに影響を及ぼしあうという性格を有する土地について、その合理的な利用が図られるよう一定の制限を課する必要があるが、都市計画はその根拠として適正な手続に裏打ちされた公共性のある計画として機能を果たすものである。</p> <p><u>従って、都市計画は制限を通じて都市全体の土地の利用を総合的・一体的観点から適正に配分することを確保するための計画であり、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画を定めることを通じて都市のあり方を決定する性格をもつものといえる。</u></p> <p>安定・成熟した都市型社会にあっては、全ての都市がこれまでのような人口増を前提とした都市づくりを目指す状況ではなくなっており、都市の状況に応じて既成市街地の再構築等により、都市構造の再編に取り組む必要があるが、その取組においては他の都市との競争という視点に立った個性的な都市づくりへの要請の高まりに応じていかなければならない。さらには、幅広く環境負荷の軽減、防災性の向上、バリアフリー化、良好な景観の保全・形成、歩いて暮らせるまちづくり等、都市が抱える各種の課題にも対応していく必要性が高まってこよう。<u>このため、各地方公共団体にあっては地域の実情を十分踏まえつつ、これまで以上に都市計画を積極的に活用することが求められる。</u></p>

必要であり、規制と誘導策とを一体として講じていくことが重要である。

具体的には、都市計画法の都市計画は、規制を通じて都市全体の土地の利用を総合的・一体的観点から適正に配分することを確保するとともに、誘導策の基礎となるべきものである。また、特に都市再生特別措置法（平成14年法律第22号。以下「都市再生法」という。）に基づく立地適正化計画は、都市全体を見渡しながら今後の都市像を描き公共施設のみではなく住宅及び医療・福祉・商業等の民間の施設も対象としてその誘導を図るための制度である。従来から、都市計画法に基づく都市計画と関連する諸制度により、都市づくりが行われてきたところであるが、立地適正化計画は市町村マスタープランとみなされるなど都市計画法と一体的に機能させるべきものとして新たに創設されたところであり、今後は、立地適正化計画をはじめとする誘導策と都市計画法に基づく土地利用規制や開発許可を一体的に運用し、これまで以上に「広義の都市計画制度」による都市づくりを進めていくことが求められる。

また、都市計画の対象は、住民に身近な市街地環境の整備又は保持に関連する事項から、広域的な観点に立って計画又は調整されるべき事項まで多様な性格を有しており、都市計画は、これらの多様な計画がそれぞれの役割を的確に担いつつ、一体として総合的に機能するものでなければならない。これらの多様な都市計画は、その性格に応じ決定主体が都道府県又は市町村に区分されており、市町村が決定する都市計画については、都道府県知事の協議又は同意の手続が設けられている。都市計画の決定又は変更にあたっては、当該手続等を通じて、地域の主体性と広域的な整合性の両者を確保することが必要であり、このため、都道府県又は市町村が都市計画制度上のそれぞれの役割を適切に認識して対応することが重要である。即ち、都市計画の決定又は変更にあたっては、市町村や住民等の主体的判断ができる限り尊重される必要があるとともに、併せて、都道府県が一の市町村の区域を超える広域的な見地から適切な判断を行うことが必要である。

また、都市計画の対象は、住民に身近な市街地環境の整備又は保持に関連する事項から、広域的な観点に立って計画又は調整されるべき事項まで多様な性格を有しており、都市計画は、これらの多様な計画がそれぞれの役割を的確に担いつつ、一体として総合的に機能するものでなければならない。これらの多様な都市計画は、その性格に応じ決定主体が都道府県又は市町村に区分されており、市町村が決定する都市計画については、都道府県知事の協議又は同意の手続が設けられている。都市計画の決定又は変更にあたっては、当該手続等を通じて、地域の主体性と広域的な整合性の両者を確保することが必要であり、このため、都道府県又は市町村が都市計画制度上のそれぞれの役割を適切に認識して対応することが重要である。即ち、都市計画の決定又は変更にあたっては、市町村や住民等の主体的判断ができる限り尊重される必要があるとともに、併せて、都道府県が一の市町村の区域を超える広域的な見地から適切な判断を行うことが必要である。

Ⅲ－２ 運用にあたっての基本的考え方

1. 総合性・一体性の確保

都市計画は農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するために定められるものであり、この目的の実現に向け、必要と考えられる事項の全てに配慮して、個々の

Ⅲ－２ 運用にあたっての基本的考え方

1. 総合性・一体性の確保

都市計画は農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するために定められるものであり、この目的の実現に向け、必要と考えられる事項の全てに配慮して、個々の

都市計画が総体として定められるものでなければならない。また、定められる個々の都市計画の内容が、土地利用規制と都市施設の計画との連携等、一体のものとして効果を発揮しうよう総合的に決められることが必要である。

また、都市は固定的でなく、社会経済状況の変化の中で変化するものである以上、目指すべき都市像を実現するために、不断の変更も含めて新たな都市計画が決定されていくという動的な性格を有していなければ、その機能が十分に果たされるものではないと言えよう。そして、新たな都市計画の決定は、総体としての都市計画という観点から、その都度、総合性・一体性が確保されているか吟味されるべきものである。特に、今後の安定、成熟した都市型社会では、限られた都市空間について、地域の実情にあわせていかにその利用の適正な配分を確保するかとの視点が重視されてくるものと考えられ、これまで以上に都市計画の総合性・一体性の確保に意を用いていく必要がある。

さらに、都市計画は、その目的の実現には時間を要するものであることから、本来的に長期的な見通しをもって定められる必要がある。このため、法第6条の2の規定に基づく都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）、法第18条の2の規定に基づく市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下「市町村マスタープラン」という。）及び都市再生法第81条の規定に基づく住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画（以下「立地適正化計画」という。）においては、それぞれ住民に理解しやすい形であらかじめ長期的な視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにしておくことが、極めて重要である。

2. 市町村の主体性と広域的な調整（略）

都市計画が総体として定められるものでなければならない。また、定められる個々の都市計画の内容が、土地利用規制と都市施設の計画との連携等、一体のものとして効果を発揮しうよう総合的に決められることが必要である。

このように都市計画の総合性・一体性が確保されることにより、公的セクターを主とした公共施設等の基盤整備と、民間セクターを主とした建築活動が、バランスよく進むことで都市の健全な発展と秩序ある整備の実現を期そうとするものである。

上記の意味で、都市計画は、総合性・一体性が確保されなければならないが、都市は固定的でなく、社会経済状況の変化の中で変化するものである以上、目指すべき都市像を実現するために、不断の変更も含めて新たな都市計画が決定されていくという動的な性格を有していなければ、その機能が十分に果たされるものではないと言えよう。そして、新たな都市計画の決定は、総体としての都市計画という観点から、その都度、総合性・一体性が確保されているか吟味されるべきものである。特に、今後の安定、成熟した都市型社会では、限られた都市空間について、地域の実情にあわせていかにその利用の適正な配分を確保するかとの視点が重視されてくるものと考えられ、これまで以上に都市計画の総合性・一体性の確保に意を用いていく必要がある。

2. 市町村の主体性と広域的な調整（略）

3. 都市計画区域の指定

「一体の都市として総合的に整備、開発及び保全」すべき都市計画区域は、都市計画を策定する区域の単位となるものであり、その指定が適

切に行われることが各都市計画制度の適切な運用の前提となるものである。その指定に当たっては、必ずしも行政区域単位でとらえるのではなく現実の市街地の広がりや住民の生活圏域なども考慮し、現在及び将来の都市活動に必要な土地や施設が、相当程度その中で充足できる範囲で設定すべきである。

4. マスタープランの策定

(マスタープランに要請される役割)

都市計画は、その目的の実現には時間を要するものであることから、本来的に長期的な見通しをもって定められる必要がある。

また、個々の都市計画の決定に当たっては、その必然性、妥当性が説明される必要があるが、これが総体としての都市計画の一部を構成するものである以上、将来の目指すべき都市像との関係を踏まえ、総合性・一体性の観点から常に検証されなければならない。

このため、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第6条の2の規定に基づく都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）、法第18条の2の規定に基づく市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下「市町村マスタープラン」という。）においては、それぞれ住民に理解しやすい形であらかじめ長期的な視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにしておくことが、極めて重要であり、そうした機能の発揮こそマスタープラン（「都市計画区域マスタープラン」及び「市町村マスタープラン」をいう。以下同じ。）に求められているといえよう。

マスタープランにおいて、どのような都市をどのような方針の下に実現しようとするのかを示すことにより、住民自らが都市の将来像について考え、都市づくりの方向性についての合意形成が促進されることを通じ、具体の都市計画が円滑に決定される効果も期待しうるものである。

(都市計画区域マスタープランと市町村マスタープランの関係)

都市計画区域マスタープランは、一体の都市として整備、開発及び保全すべき区域として定められる都市計画区域全域を対象として、都道府県が一市町村を超える広域の見地から、区域区分をはじめとした都市計画の基本的な方針を定めるものである。

一方、市町村マスタープランは、都市計画区域マスタープランに即し、

各市町村の区域を対象として、住民に最も身近な地方公共団体である市町村が、より地域に密着した見地から、その創意工夫の下に、市町村の定める都市計画の方針を定めるものである。

上記のような両マスタープランの趣旨からすると、都市計画区域マスタープランにおいては、広域的観点から保全すべき緑地の配置や大規模集客施設の立地等広域的課題の調整を図る役割を重視し、広域的、根幹的な都市計画に関する事項を主として定め、市町村マスタープランにおいては、地域に密着した都市計画に関する事項を主として定めることが要請される。しかし、両マスタープランともに都市の将来像とその実現に向けての道筋を明らかにしようとするものであり、そのために必要であれば記載事項を策定主体の判断で追加することは認められるべきである。ただし、自らが決定権限を有していない事項を記載するに当たっては、決定権限を有する者との間で必要な調整が図られるべきであり、都道府県と市町村の間で意見聴取、案の申出等を行うことを通じて調整が図られるべきである。

(都市計画区域マスタープランの対象期間)

都市計画区域マスタープランは、その要請される役割からすれば、基本的には、長期的にみて安定が求められる。

また、都市計画区域マスタープランに即して定められることとなる具体の都市計画は、それが総体として、都市施設整備、市街地開発事業とあわせて、民間セクターの建築活動に対する規制、誘導により目指すべき都市像を実現しようとするものであり、建築物の更新間隔等を勘案すれば、都市計画区域マスタープランにおいては、おおむね20年後の都市の姿を展望したうえで、都市計画の基本的方向は定められることが望ましい。

但し、市街化区域のうち、おおむね10年以内に市街化を図るべき区域に関連する事項（市街化区域の規模等）については、その趣旨に鑑み、おおむね10年後の将来予測を行ったうえで定められることが望ましい。

また、都市施設、市街地開発事業については、優先的におおむね10年以内に整備するものを整備の目標として示すことが望ましい。

(マスタープランの記載事項)

上記のような考え方に立てば、マスタープランの対象期間は相当長期間となることから、マスタープランに詳細な計画内容を記述するには限

界がある。また、従前の、線引きに伴う「整備、開発又は保全の方針」においては、個々の都市計画に関する記述の羅列となっているものが多く見られたが、上記のようなマスタープランに要請される役割からすると、マスタープランにおいては、当該都市計画の広域的な位置付けを踏まえた上で、どのような方針でどのような都市を作ろうとしているのかを地域毎の市街地像等で示すとともに、主要な土地利用、都市施設、市街地開発事業について将来のおおむねの配置、規模等を示し、住民が将来の大まかな都市像を頭に描きつつ、個々の都市計画が将来の都市全体の姿の中でどこに位置付けられ、どのような役割を果たしているかを理解できるようにすることが望ましい。

例えば、人口減少社会に対応し、都市の運営コストの増大を抑制するなど機能的な都市構造を確保するため、都市機能の集積を誘導する地域をあらかじめ明示することが望ましい。その際には、「低炭素都市づくりガイドライン」（平成22年8月30日都市・地域整備局長通知）や、「広域的都市機能の適正立地評価ガイドライン」（平成19年6月1日都市計画課長通知）等を活用し、地球環境への影響、都市機能集積による利便の増進、アクセシビリティの確保、都市基盤施設の利用効率等の観点から、都市構造を比較・分析することが望ましい。

（マスタープランの見直し）

前述のように、マスタープランは長期的に安定が求められるものであるが、これは、長期的な視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにしておくというマスタープランの持つべき基本的性格からくるものである。

しかし、今後、一定の需要が前提となる大規模開発計画等が、都市の将来像を決定する性格を有しながら、かつての右肩上がりの時代のように計画内容や波及効果等の見通しが直ちには立たないことから、その方向性を決められず、マスタープランに記載することが困難である等、マスタープランの策定段階でその都市の将来像やその実現に向けた大きな道筋を決定するには限界がある場合が増加することが見込まれる。

また、予定したプロジェクトの大幅な変更や予定していなかったプロジェクトの決定等マスタープラン策定段階には想定していなかったような状況が発生することも考慮する必要がある。

従って、今後のマスタープランには、策定後の状況の変化を受けて適切な政策判断が可能となるような弾力性も必要となる場合が増加すると

考えられる。こうした要請に応えるため、策定時点である程度見通しが可能な事項について記載をし、その後、ある程度明確な見通しが立った事項を追加する等記述内容に弾力性を持たせる、あるいは部分的改訂を機動的に行う等の対応を視野に入れてマスタープランの策定を行い、そのフォローアップを行うことが望ましい。

3. 都市の将来像を実現するための適切な都市計画の選択

都市内の土地は、道路、公園等の公共施設、建築物等の敷地及び保全すべき緑地等に大別されるが、都市の将来像の実現に向けた都市の整備、開発及び保全を図るため、適切に具体の都市計画を選択していくことが必要である。

土地利用計画は、一定のひろがりのある市街地や地域について、それぞれのおおまかな将来像を示し、個別の建築活動の規制誘導を通じて、その実現を図ることを役割としているが、主として民間の建築行為、開発行為を前提とするところからその時々¹の経済状況の影響を受けるとともに、基本的に目的の実現には時間を要すること、きめ細かい対応でなく大枠での誘導にならざるを得ないこと、また、規制内容についても、住民の理解を得ることとの関係で限界があり、特に地区計画等詳細な土地利用計画の策定は、地道な努力の裏打ちが必要とされること等に特性があるといえる。

都市施設は、円滑な都市活動の確保と良好な都市環境の保持の役割に加え、都市の骨格を形成し、市街地を性格づけることに効果を持つが、一団地の住宅施設などの面的な施設以外は、それ自体で良好な市街地の形成が図られる性格のものではない。

市街地開発事業は、まちづくりのきめ細かいところまで計画して実現することが可能で、積極的なまちづくりの手法としては最も有効であるが、全ての市街地に事業を展開することは事実上困難である。特に、都市の再構築に向け、既成市街地の再編整備を行う場合は、住民合意の形成、権利関係の調整などにより多くの時間と労力がかかり、重点的な取組が一層必要とされる。

なお、都市施設及び市街地開発事業は、都市計画決定のみでは都市の将来像の実現のための役割を果たすことはできず、着実に整備され、ま

5. 都市の将来像を実現するための適切な都市計画の選択

都市内の土地は、道路、公園等の公共施設、その整備を前提とする建築物等の敷地及び保全すべき緑地等に大別されるが、基本的には公共施設の整備は公的セクターがあたり、建築物等の建築は民間セクターがあたりとの官民の役割分担の下で、都市の将来像の実現に向けた都市の整備、開発及び保全を図るため、適切に具体の都市計画を選択していくことが必要である。

土地利用計画は、一定のひろがりのある市街地や地域について、それぞれのおおまかな将来像を示し、個別の建築活動の規制誘導を通じて、その実現を図ることを役割としているが、主として民間の建築行為、開発行為を前提とするところからその時々¹の経済状況の影響を受けるとともに、基本的に目的の実現には時間を要すること、きめ細かい対応でなく大枠での誘導にならざるを得ないこと、また、規制内容についても、住民の理解を得ることとの関係で限界があり、特に地区計画等詳細な土地利用計画の策定は、地道な努力の裏打ちが必要とされること等に特性があるといえる。

都市施設は、円滑な都市活動の確保と良好な都市環境の保持の役割に加え、都市の骨格を形成し、市街地を性格づけることに効果を持つが、一団地の住宅施設などの面的な施設以外は、それ自体で良好な市街地の形成が図られる性格のものではない。

市街地開発事業は、まちづくりのきめ細かいところまで計画して実現することが可能で、積極的なまちづくりの手法としては最も有効であるが、全ての市街地に事業を展開することは事実上困難である。特に、都市の再構築に向け、既成市街地の再編整備を行う場合は、住民合意の形成、権利関係の調整などにより多くの時間と労力がかかり、重点的な取組が一層必要とされる。

また、都市施設及び市街地開発事業は、都市計画決定のみでは都市の将来像の実現のための役割を果たすことはできず、着実に整備され、ま

たは施行されてはじめてその役割を果たしうるものである。また、土地利用計画と都市施設の関係を見ると、土地利用計画により民間の建築行為の規制誘導を図ることもあれば、民間の施設を都市施設として位置付けることにより整備を促進することもあるなど、政策手段としてみた場合に両者の関係は相対的な関係にある。

さらに、人口が減少に転じる中で、民間の活動や投資を誘導するという観点が必要になる中では、都市の将来像の実現を図るため、居住、福祉・医療等の生活サービス施設等の諸機能が、都市内のどの地域に立地すべきかを検討し、明確にすることが重要である。このような観点から見ると、土地利用計画は、土地利用規制により望ましくない用途の建築物を規制する制度であり、特定の施設立地をインセンティブと連携しながら誘導することは難しいとともに、本来望ましくない用途の建築物が既存不適格により存置されることになるという課題を有する。また、都市施設は即地的に定めることが求められるなど、民間の生活サービス施設を一定の時間をかけて一定の広がりをもったエリアに誘導するツールとしては不十分である。このようなことを踏まえれば、住宅及び医療・福祉・商業等の民間施設のコントロール手法を多様化し、届出・勧告という緩やかなコントロール手法と経済的なインセンティブを組み合わせることにより、時間をかけながら一定の区域に誘導していくという立地適正化計画制度の活用が、あわせて重要なものとなる。

上記のとおり、目指す都市の将来像の実現は、単一の制度のみにより完成しうるものではないと考えるべきであり、各都市計画制度の特性を活かしつつ、適切に制度を活用することが考えられるべきである。

例えば、人口の減少に対応してコンパクトなまちづくりを推進するため、従来から設けられている土地利用規制を活用するほか、新たに設けられた立地適正化計画制度を活用することも考えられる。すなわち、市街化区域と市街化調整区域の区分（以下「区域区分」という。）を行っていない市町村においては、区域区分の導入という強力なコントロール手法、用途地域における特別用途地区又は白地地域における特定用途制限地域の設定という土地利用規制のほかに、立地適正化計画を作成してインセンティブを講じるという緩やかなコントロール手法が選択できる。また、区域区分を行っている市町村においては、市街化区域の市街化調整区域への編入という強力なコントロール手法、用途地域における特別用途地区の設定という土地利用規制のほかに、立地適正化計画を作成してインセンティブを講じるという緩やかなコントロール手法が選択でき

たは施行されてはじめてその役割を果たしうるものである。

こうしたことを踏まえれば、目指す都市の将来像の実現は、単一の制度のみにより完成しうるものではないと考えるべきであり、各都市計画制度の特性を活かしつつ、総合的、一体的な都市計画の適用が考えられるべきである。例えば、良好な戸建て住宅地の形成は、土地区画整理事業により積極的に市街地を作り出す方策、地区計画により地区施設の計画と建築の規制を行い、民間の建築活動の展開とともに順次実現していく方策、道路、公園などの公共施設を先行整備したうえで低層住居専用地域が持つ規制メニューにより、建築物の形態規制を通じて市街地の更新を待つ方策などが考えられる。

る。

それぞれの地域や地区で、いかなる都市計画により望ましいまちづくりを実現するかは、各都市計画制度の役割と特性を踏まえ、財政その他の資源、都市全体における相対的な優先順位等の観点から総合的・一体的に検討されるべきである。

4. 適時適切な都市計画の見直し (略)

5. マネジメント・サイクルを重視した都市計画

個別の都市計画についての適時適切な都市計画の見直しにとどまらず、更に発展的に、マネジメント・サイクルを重視し、客観的なデータやその分析・評価に基づく状況の変化や今後の見通しに照らして、都市計画総体としての適切さを不断に追求していくことが望ましい。

特に、立地適正化計画を作成した場合には、おおむね5年ごとに施策の実施状況について調査、分析、評価を行うことが望ましく、その結果、必要があれば、立地適正化計画の変更に加えて、関連する都市計画の変更にも結びつけていくことが重要である。

その際、都市計画基礎調査の結果等の活用を図ることが望ましい。

また、これら都市計画総体としての取組を実施する場合には、その一環として、長期にわたり事業に着手されていない都市施設又は市街地開発事業に関する都市計画等について、定期的に見直し候補を抽出するための検討を行うとともに、当該検討の結果を公表することが望ましい。

このような取組により、都市計画に対する信頼性を高め、都市計画事業等都市計画の実現手段の円滑性・実効性を増すこととなることが期待される。

6. 情報開示の促進 (略)

それぞれの地域や地区で、いかなる都市計画により望ましいまちづくりを実現するかは、各都市計画制度の役割と特性を踏まえ、財政その他の資源、都市全体における相対的な優先順位等の観点から総合的・一体的に検討されるべきである。

6. 適時適切な都市計画の見直し (略)

7. マネジメント・サイクルを重視した都市計画

個別の都市計画についての適時適切な都市計画の見直しにとどまらず、更に発展的に、マネジメント・サイクルを重視し、客観的なデータやその分析・評価に基づく状況の変化や今後の見通しに照らして、都市計画総体としての適切さを不断に追求していくことが望ましい。

その際、都市計画基礎調査の結果や、「低炭素都市づくりガイドライン」等による分析結果の活用を図ることが望ましい。

また、これら都市計画総体としての取組を実施する場合には、その一環として、長期にわたり事業に着手されていない都市施設又は市街地開発事業に関する都市計画等について、定期的に見直し候補を抽出するための検討を行うとともに、当該検討の結果を公表することが望ましい。

このような取組により、都市計画に対する信頼性を高め、都市計画事業等都市計画の実現手段の円滑性・実効性を増すこととなることが期待される。

8. 情報開示の促進 (略)

Ⅲ-3 土地利用について

1. 区域区分制度の適切な運用 (区域区分の意義)

市街化区域と市街化調整区域の区分(以下「区域区分」という。)は、

無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止、計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成、都市近郊の優良な農地との健全な調和等、地域の実情に即した都市計画を樹立していく上で根幹をなすものである。

一方、区域区分は、これを前提として他の都市計画の内容が連動して決定されるものであることから、適正な権利制限という視点に立って、その必要性について厳密に検討すべきである。

(区域区分の考え方)

区域区分の要否の判断及び区域区分を定めるに当たっての判断は、「無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図る」という目的を達成するため、以下の視点から行うことが望ましい。

(1) 市街地の拡大の可能性

人口及び産業の動向及びそれにより発生する新たな都市的土地利用の需要を適切に見通すとともに、市街地内の土地利用の現況を把握し、市街地の再編の必要性を加味したうえで、将来の都市的土地利用の需要と比較し、増加人口が現状の市街地で収容しきれないことが明らかである、あるいは産業が必要とする新たな土地が市街地内に確保できる見通しが無いなど、周辺の土地を大量に都市的土地利用に転換せざるを得ない状況が生じる可能性が高いかどうかについて考慮すべきである。

上記の視点から区域区分の要否の判断及び区域区分を定める場合の市街化区域の面積の算定を行うに当たっては、従来より、土地利用計画の目標年次（おおむね10年後）までの人口増加予測、市街地の人口密度の変化予測又は計画的な市街地の再編整備による人口の市街地内での移動、産業の見通しなどを根拠としてきた（いわゆる人口フレーム方式。）。

最近では、人口増加が鈍化する一方で、郊外部の土地の都市的土地利用への転換は減少しない状況も生じているところであるが、住まい方の変化や地域の住宅事情の特殊性、地区・街区の再編整備による市街地内での人口移動の見込みなどをもとに、市街地拡大の必要性についての説明力を有する人口フレーム方式を、今後とも区域区分の要否の判断及び市街化区域の設定の基本とすることは、妥当である。

(2) 良好な環境を有する市街地の形成

市街地における公共施設整備の進捗状況などを勘案し、まとまりのある良好な市街地を形成するため、都市的土地利用の拡散を制限する必要

があるか否か、必要ある場合には、土地区画整理事業等の事業の実施あるいは地域地区や地区計画による規制、誘導のみで足りるかを検討すべきである。

都市の健全な発展を図るためには、まとまりのある良好な市街地を形成することが基本であり、市街地が一定のまとまりを持たない場合、道路、下水道等の地域住民の生活に直結する公共施設の整備が非効率になる。また、都市的土地利用と農地等が混在する場合、相互に居住環境や生産環境に悪影響を及ぼすおそれがあるとともに、農地等にあっては、宅地化を誘発し、結果として、都市計画上も評価しうる優良な農地の喪失につながるおそれがある。

このため、区域区分は、市街地がどのように形成されるかの見通しに立って判断されるべきである。

さらに、区域区分を行った都市計画区域において、市街化区域周辺部で、地域の実情により、農地等に介在する形での市街化が見込まれる場合には、市街化区域へ編入することが適当か、あるいは法第34条第11号に定める開発許可に係る条例によるべきかを適切に判断するべきである。

(3) 緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮

市街地の縁辺部や外部に、緑地その他の自然資源が存する場合、この土地利用を保全していくことが、都市計画としても積極的に意義を見いだせるものであるかを考慮すべきである。

都市計画区域内の農地や森林は、都市に残された貴重な緑の資源として保全すべきであり、都市的土地利用と農林業的土地利用を対立してとらえ、いたずらに農地や森林を蚕食していく姿勢は好ましくない。

もとより、農地や森林については、農林業政策の観点から個別法令による土地利用規制がされており、都市計画区域内にこれらが存する場合には、都市計画とこれらの制度との調整に配慮し、優良な農地等との健全な調和を図るべきである。これらの考え方の下で、都市計画区域のうち、農林業上その他の土地利用規制等により市街化することが想定されない土地の区域以外の区域にある土地について、都市計画区域の人口及び産業の将来の見通し、市街地における建築物の密度構成の動向等を総合的に勘案して、都市的土地利用への転換の適否を明らかにする方法も考えられる。このような方法による調整が他法令による土地利用規制がなされていない土地の区域全体について可能であれば、単に人口増加を

根拠としなくとも、市街化区域の設定等が可能となると考えられる。市街地拡大の速度が鈍化している都市計画区域において、このような方法を試行的に検討し、その積み重ねにより、農林漁業との調和を図りつつ、人口の将来の見通しに加え産業の動向や市街地整備の状況及び市街地内の低未利用地の賦存状況等も総合的に勘案した区域区分の決定方法が確立されるものと考えられる。

(区域区分の廃止について)

人口や産業活動の著しい拡大が予測されず、市街地内に相当の低密度利用地が存在する場合などでは、区域区分の必要性が薄いと考えられるが、現に区域区分を行っている都市計画区域においてこれを廃止する場合には、再度の区域区分を行うことは事実上相当の困難を伴うものであることから、市街地が再び急速な拡大を示す要因がないかを慎重に検証するとともに、開発行為が従前の市街化調整区域に拡散する可能性、また、そのことがもたらす市街地形成への影響を慎重に見極めるべきである。そのうえで、区域区分を必要とする状況がなくなると判断される場合には、速やかにこれを廃止すべきである。この場合、現に市街化されておらず、当分の間営農が継続することが確実と認められるなど、本来用途地域を指定し、市街地の将来像を示す必要性が乏しい土地の区域については、用途地域を併せて廃止することが望ましい。

また、区域区分を廃止する場合、従前市街化調整区域であった区域等のうち、他法令による土地利用規制がなされていない土地の区域について、良好な環境の形成または保持を図るため、積極的に用途地域、特定用途制限地域、地区計画等の指定を検討すべきである。

なお、市町村合併等を契機とした都市計画区域の統合・再編に関し、区域区分を行っている都市計画区域と行っていない都市計画区域の統合が検討される場合がある。こうした場合においては、区域区分を存続すべきか廃止すべきかが課題となるが、従来区域区分を行っていなかった地域の住民等の理解を得ることに困難が伴うことや、人口や世帯数等が増加傾向にないことのみをもって、安易に区域区分の廃止を結論づけることは適切ではなく、都道府県が、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口及び産業の将来の見通し等を勘案して、区域区分を行う必要のある地域について適切に判断すべきである。この場合において、従来区域区分を行っていない地域に区域区分を行う際には、従来区域区分を行っていなかった地域のうち、用途地域を指定している区域

については、現に市街化されておらず、当分の間営農が継続することが
確実と認められる土地の区域を除き、市街化区域に含めることが望まし
いが、すでに市街地を形成している区域についての都市計画基準に適合
しない地域に関しては、必要に応じ地区計画の決定により対応すること
も考えられる。

2. 市街地における用途の適正な配置その他適切な土地利用の実現

市街地における土地利用は、マスタープランにおいて目指すべき市街
地像を明らかにしたうえで、その実現のため、用途地域を基本としつつ、
土地利用に関する各種制度を積極的に適用すべきである。

しかし、現に指定されている用途地域の中には、単に現状の土地利用
を追認し既存不適格を生じさせない程度の消極的な意味しか持たないも
のも見受けられ、最低限度の市街地環境を確保する効果はあるものの、
適正な用途の配分を実現し、積極的に望ましい市街地像の実現を誘導し
ようとする用途地域の目的からみて、不十分な面もある。

用途地域は、地域ごとのまちづくりの将来像にあった内容を定め、市
街地の大きな土地利用の方向を示すものであることから、今後、地域
の実情に応じた土地利用を誘導し、望ましいまちづくりを実現するため
には、地権者等の意見を反映しつつきめ細かなまちづくりを誘導する手
法である地区計画等をより積極的に活用して、街区の状況に合わせてき
め細かく建築物に関する制限及び公共施設の整備の方針を定めることが
望ましい。

例えば、中心市街地における用途地域は、市街地の状況、公共施設の
整備の状況に照らし、複数の用途の混在を許容し、かつ土地の高度利用
※を促進することを目的として、用途地域の種類の他、容積率、建ぺい
率などを選択するとともに、特別用途地区、高度利用地区、高度地区、
あるいは地区計画などで、建築物の制限に関する事項や地区施設の計画
を付加して、用途地域の補完を行うことが望ましい。また、高度利用地
区、地区計画、特定街区等の容積率等の緩和に係る制度について、地域
の特性に応じて柔軟な運用を図ることにより、土地の高度利用が促進さ
れるよう措置することが望ましい。容積率の最高限度を割増すに当たっ
ては、総合的な環境負荷の低減に資する取り組みを評価することも考え
られる。このほか、例えば、公共施設の整備とスーパー堤防の整備が併
せて実施される地区等については、周辺環境を勘案して土地の高度利用

を図ることが考えられる。

容積率等の緩和に係る制度のうち、特に具体の高層建築物等の建築を予定して都市再生特別地区、再開発等促進区等を適用する場合には、当該高層建築物等が周辺地域に与える影響や地域の特性を総合的に勘案して、都市計画の案を作成すべきである。（「IV-2-1 D 9（2）基本的な考え方③」参照。）

一方、郊外の低層住宅地においては、現状の市街地の密度に大きな変化をもたらすことなく、防火性能の向上、日照、通風などの確保、近隣交通の錯綜の排除等による良好な市街地環境の確保を個別建築物の更新の積み重ねにより実現できるよう、低層住宅系の用途地域で用意されている容積率、建ぺい率、高さの最高限度などのメニューを適切に選び取るとともに、地域の実情に応じた地区計画等の適用により、必要な建築物の規制の付加や地区施設の確保を行うことが望ましい。

※（「土地の高度利用」の定義）

この運用指針において、「土地の高度利用」とは、道路などの公共施設の整備水準が一定以上の土地について、有効な空地の確保、一定以上の敷地規模の確保などにより良好な市街地環境を形成し、土地を効率的に利用することをいう。

3. 市街地の外における都市的土地利用への対応

我が国は人口減少、超高齢社会を迎えるという大きな時代の転換点にあるが、一方、都市を取り巻く状況は、モータリゼーションの進展等を背景として、病院、学校、庁舎等の公共公益施設の郊外移転や大規模な集客施設の郊外立地が進み、都市機能の無秩序な拡散が進行している。今後の都市計画のあり方は、高齢者も含めた多くの人々にとっての暮らしやすさを確保し、環境負荷の増大、インフラ投資の効率の低下や都市の運営コストの増大等を回避する観点から、これまでの都市の拡大成長を前提としたあり方を転換し、都市の既存ストックを有効活用しつつ、様々な都市機能がコンパクトに集積した都市構造を実現していくことが望ましい。このため、市街地のいたずらな拡大や、市街地外における都市機能の無秩序な拡散を抑制することが必要である。

また、価値観の多様化に伴い、居住、就労その他の国民生活に大きな変化が生じており、例えば、居住については、住宅の都心回帰がおり

つつある一方で、優良田園住宅の普及、マルチハビテーションの実現等、住宅の立地が従前に比べ多様化しつつある。さらに、就労では、高度情報化の進展などを背景として、在宅勤務、SOHOの普及など、都心部での就労を必要としない勤労者が増える傾向にあり、住宅の立地の多様化にさらに拍車がかかってくるものと予想される。

新たな都市的土地利用のうち、優良田園住宅など新たな生活様式や非住居地における流通業務施設等都市活動として積極的に受け入れるべきものについては、周辺の土地利用との調和を図りつつ、一定水準の市街地形成を確保するため、例えば地区計画などを積極的に活用して、誘導・支援を図るべきである。

一方、都市計画区域外においては、例えば、農地が転用され、都市的土地利用規制も農業的土地利用規制も適用されない状態となる場合等、土地利用規制が適用されず将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障を生じるおそれがあると認められる場合に、土地利用の整序又は環境の保全のため、他の法令による土地利用の規制の状況等を勘案しつつ、準都市計画区域の指定によりの確に対応すべきである。

また、区域区分が行われていない都市計画区域（以下「非線引き都市計画区域」という。）又は準都市計画区域内の用途地域の指定がない地域においては、地域の実情に応じて、例えば、多数の人々が集中することによりインフラに影響を及ぼす建築物や、騒音、振動等の発生により既存集落の環境の悪化を招く、あるいは良好な居住環境にそぐわないおそれのある建築物の立地を避けるため、特定用途制限地域の指定などによりの確に対応すべきである。

4. 競争抑制的な土地利用制限の排除

大規模な集客施設については、著しく多数の人々を都市圏の広い地域から集めることにより、立地場所周辺の環境、土地利用等に大きな影響を及ぼすだけでなく、都市構造のレベルでも、立地場所から離れた地域における広域的な交通流態等に甚大な影響を及ぼすおそれがあることから、都市計画区域及び準都市計画区域内の商業地域、近隣商業地域及び準工業地域以外の地域において立地の制限が行われているが、用途地域や地区計画の決定等による用途制限の解除等の都市計画制度の運用に当たっては、既存の競合する店舗等との競争を抑制するなど需給調整や既得権擁護とならないよう措置するとともに、環境悪化、交通渋滞の激化、

都市基盤施設の利用効率の低下、集積による利便の増進など、土地利用の外部性をコントロールする観点から運用するべきである。

Ⅲ－４ 都市施設、市街地開発事業について

1. 都市施設を都市計画に定める基本的考え方

(都市施設を都市計画に定める意義)

都市施設は円滑な都市活動を支え、都市生活者の利便性の向上、良好な都市環境を確保するうえで必要な施設であるが、都市施設を都市計画に定めることについては、以下のような意義がある。

①計画段階における整備に必要な区域の明確化

都市施設の整備に必要な区域をあらかじめ都市計画において明確にすることにより、長期的視点から計画的な整備を展開することができ、円滑かつ着実な都市施設の整備を図ることができる。

②土地利用や各都市施設間の計画の調整

都市内における土地利用や、各都市施設相互の計画の調整を図ることにより、総合的、一体的に都市の整備、開発を進めることができる。

③住民の合意形成の促進

将来の都市において必要な施設の規模、配置を広く住民に明確に示すとともに、開かれた手続きにおいて地域社会の合意形成を図ることができる。

(都市計画に定める都市施設)

都市計画に都市施設を定めるに当たっては、上記の意義を踏まえ、次のように考えることが望ましい。

①道路等の交通施設、公園、下水道等については、従来より都市計画に位置づけ、その整備が図られているところであるが、引き続きこれらの施設については長期的視点から計画的な整備を行う必要があり、また計画調整や地域社会の合意形成を図るため積極的に都市計画に位置づけることが望ましい。

②ごみ焼却場、産業廃棄物処理施設等については、地域の環境に大きな影響を与える施設であるが、排出者の責任において処理されるものとの考えから民間施設が多い産業廃棄物処理施設をはじめとして、これ

まで都市計画決定が十分にされていなかった。しかし、近年廃棄物処理がひっ迫した状況にあること等に鑑み、今後、特に公益性の高い施設は、都市計画の手續において土地利用や他の都市施設との計画調整を図るとともに関係者間の合意形成を図るため、積極的に都市計画決定することが望ましい。

③上記以外の都市施設についても、都市計画に定める意義を踏まえ、必要に応じて都市計画に定めることが望ましい。

2. 区域区分と都市施設の関係

区域区分と都市施設の関係については、以下の考え方によることが望ましい。

(市街化区域)

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。道路については自動車専用道路及び幹線街路(交通広場を含む。)、公園については運動公園、総合公園、地区公園、近隣公園及び街区公園、下水道については排水区域、処理場、ポンプ場及び主要な管渠を定めることとし、必要に応じその他の小規模なものを定めることが望ましい。

(市街化調整区域)

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や、公園、緑地等の公共空地、河川、処理施設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。また下水道についてはそれ自体では市街化を促進するおそれが少ないものであるので現に集落があり生活環境を保全する必要がある場合等については最小限の排水区域を定めることができる。

(非線引き都市計画区域における都市施設の整備)

非線引き都市計画区域にあっては、用途地域が定められている地域においてはその目標とする市街地像の実現のために必要な都市施設を定めるべきであり、用途地域が定められていない地域においては当該地域の市街化の促進につながるような都市施設を都市計画に定めることは望ましくない。

	<p><u>3. 市街地開発事業の都市計画の策定の基本的考え方</u></p> <p><u>土地区画整理事業等市街地開発事業については、市街化区域内及び非線引き都市計画区域において用途地域が定められている地域について、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は、積極的に都市計画に定めることが望ましい。</u></p> <p><u>特に既成市街地においては都市の再生・再構築を図る観点から、土地の高度利用、中心市街地の活性化、密集市街地の改善を図る地区や大規模土地利用転換が見込まれる地区等について適切な市街地開発事業を都市計画に定めることが望ましい。</u></p> <p><u>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化の圧力は全国的には減少しており、今後、新市街地において市街地開発事業を都市計画に定めるに当たっては、都市の立地特性等からなお住宅地供給が必要とされているか、公共施設の整備が不十分なスプロール市街地が形成され環境改善が必要とされているか等について慎重に検討を行うことが望ましい。</u></p>
<p>Ⅲ－<u>3</u> 自然的環境の整備又は保全について (略)</p> <p>1～2. (略)</p> <p>3. 区域区分と自然的環境に関する都市計画との関係</p> <p>(1)～(2) (略)</p> <p>(3) 非線引き都市計画区域等</p> <p><u>区域区分が行われていない都市計画区域（以下「非線引き都市計画区域」という。）のうち用途地域を定めていない地域においては、農林漁業との健全な調和を図りつつ、緑地保全地域、特別緑地保全地区又は風致地区の指定により、保全すべき土地を明確に位置付けるべきである。また、自然的環境の保全と活用に資する公園等の公共空地を都市施設として決定し、整備するべきである。</u></p> <p>(都市計画区域外への対応)</p>	<p>Ⅲ－<u>5</u> 自然的環境の整備又は保全について (略)</p> <p>1～2. (略)</p> <p>3. 区域区分と自然的環境に関する都市計画との関係</p> <p>(1)～(2) (略)</p> <p>(3) 非線引き都市計画区域等</p> <p><u>非線引き都市計画区域のうち用途地域を定めていない地域においては、農林漁業との健全な調和を図りつつ、緑地保全地域、特別緑地保全地区又は風致地区の指定により、保全すべき土地を明確に位置付けるべきである。また、自然的環境の保全と活用に資する公園等の公共空地を都市施設として決定し、整備するべきである。</u></p> <p>(都市計画区域外への対応)</p>

都市計画区域外においても、自然的及び社会的条件並びに他の法令による土地利用の規制の状況等を勘案して、そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれのある一定の区域については、準都市計画区域の指定に併せ、農林漁業との健全な調和を図りつつ必要に応じて風致地区制度や緑地保全地域制度も活用して地域の環境を適正に保持することが望ましい。

都市計画区域外においても、自然的及び社会的条件並びに他の法令による土地利用の規制の状況等を勘案して、そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれのある一定の区域については、準都市計画区域の指定に併せ、農林漁業との健全な調和を図りつつ必要に応じて風致地区制度や緑地保全地域制度も活用して地域の環境を適正に保持することが望ましい。

Ⅲ－６ 開発許可制度について

１．開発許可制度の意義

開発許可制度は、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を計画的な市街化を促進すべき市街化区域と原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域に区域区分した目的を担保すること、都市計画区域内の開発行為について公共施設や排水設備等必要な施設の整備を義務付けるなど良質な宅地水準を確保すること、この二つの役割を果たす目的で創設されたものである。また、近年都市的な土地利用が都市計画区域外においても全国的に展開している状況を踏まえ、一定の開発行為については都市計画区域の内外にかかわらず許可の対象とされたところであり、都市計画区域の内外を問わず適正な都市的土地利用の実現についてもその役割とされている。

その創設当時においては、旺盛な宅地需要などに後押しされた都市の周辺部における散発的開発によるスプロールを念頭においていた本制度であるが、現在の都市においては、モータリゼーション等を背景に、広域的な都市機能が無秩序に薄く拡散することにより、これらの集積を前提として整備されてきた都市交通をはじめ公共投資、環境、エネルギーなど各方面への悪影響をもたらす懸念が生じている。本格的な人口減少・超高齢社会においては、このような都市構造上の問題に対応する必要があり、開発許可制度の運用に当たっても、これを踏まえて適切に行うことが必要である。

２．良好な宅地水準を確保するための開発許可制度運用の在り方

良質な宅地水準の確保は、具体的には都市計画法（以下「法」という。）第３３条の技術基準によって担保されるものである。すなわち、一定の開発行為が行われた場合には、従前とは異なった規模ないし密度におけ

る土地利用が行われることから、これを許可に係らしめることによって、宅地に一定の水準を保たせ、良好な市街地の形成を図るものである。

一方、既成市街地、新市街地、既存集落等開発区域の周辺の状況によって、良好な宅地水準を確保するために道路、公園、緑地等について求められる水準が異なる事情がある場合には、都市計画法施行令（以下「令」という。）で規定されている技術的細目のただし書等の運用や技術的細目の強化又は緩和を行う条例の制定を行うなど、地域の実情等をよく勘案した運用を行うことが望ましい。

加えて、開発許可制度に基づき設置された公共施設等は良好な宅地水準の確保の観点から設けられたものであり、適正な管理が行われなければその期待される機能が発揮されないことから、土地の帰属や管理協定の締結等、その適正な管理を実現するための十分な配慮をすることが望ましい。

3. 市街化調整区域における開発許可の在り方

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされ（法第7条第3項）、市街化調整区域において許可し得る開発行為は法第34条各号において限定されている。また、原則として用途地域の指定は行われず、都市施設の整備、市街地開発事業の実施も予定されない。なお、こうした性格づけの市街化調整区域の中であっても、既存の集落等において最低限必要と認められる開発はあることから、法第34条は、保全することが適当な区域など厳しく許可基準を運用することが求められる区域を除き、地域の実情によっては、市街化を促進するおそれがなく市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為や、地区計画等を策定した上でこれに適合した開発行為については、個別に許可を行う場合もある。

これは、市街化調整区域においては、優良な農地等、優れた自然環境を有する区域、災害の発生のおそれがある区域その他の保全することが適当な区域については開発による新たな市街化を許容すべきでないが、都市計画区域マスタープラン等を踏まえ、区域によっては、計画的で良好な開発行為、市街化調整区域内の既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった事項を勘案し必要性が認められる開発行為等で、更なる市街化を促進するおそれがないと認められるものについては開発を許可しても差し支えないという考え方に基づくものである。

したがって、市街化調整区域における開発許可の在り方については、

市街化調整区域の基本的性格を踏まえた上で、法第34条の趣旨に照らしながら、開発行為が行われても支障がない区域であるか、予定建築物の用途、目的、規模等が既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった観点から必要性が認められるか、開発予定区域周辺の公共施設の整備状況、開発行為に係る公共施設等の整備予定などを勘案して適切な開発と認められるか、などについて総合的に勘案して行うべきである。その際、必要に応じ、法の委任に基づく条例や審査基準の制定等を通じて、地域の実情等に応じた運用を行うことが必要である。

4. 審査基準の明確化等

開発許可の審査は、地域の実情等を勘案してある程度柔軟性のある運用を行うことが望ましいが、その運用に当たっては開発申請者に必要以上の負担を求めることがないように十分配慮すべきであり、そのためには審査基準の明確化を行い開発許可手続の迅速化、簡素化に努めることが必要である。審査基準の明確化は、開発審査会の審査基準の明確化のみならず、技術基準の運用についての審査基準も明確にする必要があり、両方の審査基準をあらかじめ公表するなど開発許可制度の公平性、透明性を高める必要がある。

また、開発審査会については、法第34条第14号に基づく審査も含め、地域の実情に応じた弾力的な開発許可制度の運用のため積極的な役割を果たすことが期待される所であり、そのために開発審査会の一層の充実を図ることが望ましい。

5. 許可不要の開発行為について

法第29条においては、公益上必要な一定の建築物に係る開発行為等について、許可不要と位置づけられている。これらの開発行為は、市街化区域及び市街化調整区域を問わず公益上必要不可欠な施設であるとともに、無秩序な市街化等のスプロールの弊害が引き起こされるおそれがないことから許可不要の取扱いとされている所である。

(IV. 都市計画制度の運用のあり方)

改 正 後	現 行
IV-1 都市計画区域及びマスタープラン	IV-1 都市計画区域及びマスタープラン
IV-1-1 都市計画区域 (略)	IV-1-1 都市計画区域 (略)
IV-1-2 マスタープラン	IV-1-2 マスタープラン
<p><u>I) マスタープラン全般にわたる事項</u></p> <p><u>(マスタープランに要請される指針的役割)</u></p> <p><u>都市計画は、その目的の実現には時間を要するものであることから、本来的に中長期的な見通しをもって定められる必要がある。</u></p> <p><u>また、個々の都市計画の決定に当たっては、その必然性、妥当性が説明される必要があるが、これが総体としての都市計画の一部を構成するものである以上、将来の目指すべき都市像との関係を踏まえ、総合性・一体性の観点から常に検証されなければならない。</u></p> <p><u>このため、マスタープラン(「都市計画区域マスタープラン」、「市町村マスタープラン」及び「立地適正化計画」をいう。以下同じ。)においては、それぞれ住民に理解しやすい形であらかじめ中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにしておくことが、極めて重要であり、そうした機能の発揮こそマスタープランに求められているといえよう。</u></p> <p><u>マスタープランにおいて、どのような都市をどのような方針の下に実現しようとするのかを示すことにより、住民自らが都市の将来像について考え、都市づくりの方向性についての合意形成が促進されることを通じ、具体の都市計画が円滑に決定される効果も期待しうるものである。</u></p> <p><u>(都市計画区域マスタープランと市町村マスタープラン及び立地適正化計画の関係)</u></p> <p><u>都市計画区域マスタープランは、一体の都市として整備、開発及び保</u></p>	

全すべき区域として定められる都市計画区域全域を対象として、都道府県が一市町村を超える広域の見地から、区域区分をはじめとした都市計画の基本的な方針を定めるものである。

一方、市町村マスタープラン及び立地適正化計画は、都市計画区域マスタープランに即し、各市町村の区域を対象として、住民に最も身近な地方公共団体である市町村が、より地域に密着した見地から、その創意工夫の下に、市町村の定める都市計画の方針を定めるものである。

上記のような趣旨からすると、市町村内においておおむね完結する地域に密着した都市計画に関する事項については、市町村マスタープラン又は立地適正化計画において定めることが要請される。一方、都市計画区域マスタープランにおいては、広域的観点から保全すべき緑地の配置や大規模集客施設の立地等、広域的、根幹的な都市計画に関する事項を定めることが要請される。なお、自らが決定権限を有していない事項を記載するに当たっては、決定権限を有する者との間で必要な調整が図られるべきであり、都道府県と市町村の間で意見聴取、案の申出等を行うことを通じて相互の都市計画上の構想に配慮した調整が図られるべきである。

(マスタープランの記載事項)

マスタープランの対象期間は相当長期間となることから、マスタープランに詳細な計画内容を記述するには限界がある。また、従前の、線引きに伴う「整備、開発又は保全の方針」においては、個々の都市計画に関する記述の羅列となっているものが多く見られたが、上記のようなマスタープランに要請される役割からすると、マスタープランにおいては、当該都市計画の広域的な位置付けを踏まえた上で、どのような方針でどのような都市を作ろうとしているのかを地域毎の市街地像等で示すとともに、例えば都市計画区域マスタープランにおいては広域的な土地利用、都市施設等について、また、市町村マスタープランにおいては地域に密着した主な土地利用、都市施設等について将来のおおむねの配置、規模等を示し、住民が将来の大まかな都市像を頭に描きつつ、個々の都市計画が将来の都市全体の姿の中でどこに位置付けられ、どのような役割を果たしているかを理解できるようにすることが望ましい。

また、人口の急激な減少と高齢化を勘案すれば、高齢者にとっても子育て世代にとっても安心できる健康で快適な生活環境を実現するとともに、将来における人口の見通しとそれを踏まえた財政の見通しを立てた

上で、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を実現することが必要となる。このような観点を踏まえて機能的な都市構造を確保するため、立地適正化計画において居住や都市機能を誘導する地域をあらかじめ明示することが望ましい。

なお、マスタープランは、都市の将来像を明確にするものであり、個々の都市計画がこれに即したものでなければならないほか、開発許可についてもマスタープランの内容に沿って行われることが求められる。

(マスタープランの見直し)

従来の人口が増加し多くの開発が行われるという時代とは異なり、今後は、人口が減少し、地域によっては新たな建築行為等が行われにくくなることを見込まれる。このような将来見通しを踏まえ、先を見越して、中長期的な視点に立って都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにしていくことがマスタープランには求められている。

一方、予定したプロジェクトの大幅な変更や予定していなかったプロジェクトの決定等マスタープラン策定段階には想定していなかったような状況が発生することも想定される。また、マスタープランで位置付けた施策の実施状況や達成状況を踏まえて、マスタープランを見直す必要が出てくることも想定される。

こうした要請に応えるため、策定時点である程度見通しが可能な事項について記載をし、その後、ある程度明確な見通しが立った事項を追加する等記述内容に弾力性を持たせる、あるいは部分的改訂を機動的に行う等の対応を視野に入れてマスタープランの策定を行い、そのフォローアップを行うことが望ましい。

Ⅱ) マスタープラン別の事項

1. 都市計画区域マスタープラン

(1) 基本的考え方

① 都市計画区域マスタープランは、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、中長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともにその実現に向けての大きな道筋を明らかにする、当該都市計画区域における都市計

1. 都市計画区域マスタープラン

(1) 基本的考え方

① 都市計画区域マスタープランは、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともにその実現に向けての大きな道筋を明らかにする、当該都市計画区域における都市計

計画の基本的な方向性を示すものとして定められるべきである。

② 都市計画区域マスタープランは、広域自治体である都道府県が作成するものであり、広域的観点から保全すべき緑地の配置や大規模集客施設の立地等広域的課題の市町村間の調整を図るため、都道府県が主体となって、複数市町村にまたがる都市計画区域における市町村間の合意形成に努めるべきである。

③ さらに、都市計画区域が複数の市町村にまたがるか否かにかかわらず、必要に応じ、隣接・近接する他の都市計画区域や都市計画区域外の現況及び今後の見通しを勘案し、広域的課題の調整が図られるよう努めるべきである。

特に、都市計画区域を越えて広域的な調整を行う必要性が高いと考えられるケースとしては、以下が考えられる。

1) 交通や各種施設の立地等土地利用の広域化に対応し、広域調整を強化する必要がある場合

ロ) 大都市地域等において、市街地が行政区域を越え連たんしているが、計画単位として市町村別に都市計画区域を設定している場合

ハ) 広域合併した市町村において、行政区域内の状況が一様ではないため、複数の都市計画区域を含む場合（このことにより都市計画区域マスタープランより市町村マスタープランの対象が広域である状態を解消する場合等）

④ このような広域調整を図った都市計画区域マスタープランの策定方法としては、複数の都市計画区域で広域的なマスタープランを策定したうえで、これを踏まえて各都市計画区域マスタープランを策定することが考えられる。

その際は、都市計画決定・変更の内容の明確化、住民に対する分かりやすさを保つ観点から、複数の都市計画区域に共通する部分と、各都市計画区域のみに関する部分を明確に区分した構成とすることが望ましい。

また、複数の都市計画区域で一体の都市計画区域マスタープランを策定することも考えられる。

⑤ なお、このように、都市計画区域内の市町村間、あるいは都市計画

画の基本的な方向性を示すものとして定められるべきである。

区域間の調整を図る際には、人口減少の中でコンパクトシティを推進することの重要性に鑑みれば、都道府県は、特に立地適正化計画の作成等の取組を行っている市町村の意見に配慮することが重要である。

- ⑥ 都市計画区域マスタープランにおいては、おおむね20年後の都市の姿を展望した上で都市計画の基本的方向が定められることが望ましい。

但し、市街化区域のうち、おおむね10年以内に市街化を図るべき区域に関連する事項（市街化区域の規模等）については、おおむね10年後の将来予測を行ったうえで定められることが望ましい。

また、都市施設、市街地開発事業については、優先的におおむね10年以内に整備するものを整備の目標として示すことが望ましい。

- ⑦ 都市計画区域マスタープランは、個々の都市計画に関する記述の羅列ではなく、どのような方針でどのような都市を作ろうとしているかを示すとともに、主要な土地利用、都市施設、市街地開発事業について、将来のおおむねの配置、規模等を示すことが望ましい。また、各地方公共団体の判断で、各種の社会的課題への都市計画としての対応についての考え方を、必要な関係部局等と調整を図ったうえで、都市計画の目標に記述することも考えられる。

なお、都市計画区域マスタープランの内容については、図面等を用いてわかりやすく示すことが望ましい。この場合、地形図又はイメージ図を用いることも考えられる。

- ② 都市計画区域マスタープランにおいては、おおむね20年後の都市の姿を展望した上で都市計画の基本的方向が定められることが望ましい。

但し、市街化区域のうち、おおむね10年以内に市街化を図るべき区域に関連する事項（市街化区域の規模等）については、おおむね10年後の将来予測を行ったうえで定められることが望ましい。

また、都市施設、市街地開発事業については、優先的におおむね10年以内に整備するものを整備の目標として示すことが望ましい。

- ③ 都市計画区域マスタープランは、個々の都市計画に関する記述の羅列ではなく、どのような方針でどのような都市を作ろうとしているかを示すとともに、主要な土地利用、都市施設、市街地開発事業について、将来のおおむねの配置、規模等を示すことが望ましい。また、各地方公共団体の判断で、各種の社会的課題への都市計画としての対応についての考え方を、必要な関係部局等と調整を図ったうえで、都市計画の目標に記述することも考えられる。

なお、都市計画区域マスタープランの内容については、図面等を用いてわかりやすく示すことが望ましい。この場合、地形図又はイメージ図を用いることも考えられる。

- ④ 都市計画区域マスタープランの策定後の状況の変化に対応するため、必要に応じて、策定時点である程度見通しが可能な事項について記載をし、その後、ある程度明確な見通しが立った事項を追加する等記述内容に弾力性を持たせる、あるいは部分的改訂を機動的に行う等の対応を視野に入れて、都市計画区域マスタープランの策定を行い、そのフォローアップを行うことが望ましい。

- ⑤ 都市計画区域マスタープランを定めるに当たっては、広域的観点を確認するため、必要に応じ、隣接・近接する他の都市計画区域や都市計画区域外の現況及び今後の見通しを勘案することが望ましい。この場合、例えば複数の都市計画区域で広域的なマスタープランを策定し

⑧～⑩ (略)

(2) 都市計画の目標 (略)

(3) 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

①区域区分制度の適切な運用

(区域区分の意義)

区域区分は、無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止、計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成、都市近郊の優良な農地との健全な調和、市街地における良好な環境の確保等、地域の実情に即した都市計画を樹立していく上で根幹をなすものである。

そのため、区域区分は、これを前提として他の都市計画の内容が連動して決定されるものであることから、これを定める際には、区域区分を廃止して立地適正化計画による誘導を活用する場合、区域区分のみを利

たうえて、これを踏まえて各都市計画区域マスタープランを策定することも考えられる。

さらに、以下に例示するような都市計画区域を越えて広域的な調整を行う必要性が高いと考えられるような地域については、都市計画区域マスタープランにおいて複数の都市計画区域にわたる広域的・共通的事項を明らかとすることが望ましい。また、複数の都市計画区域を対象とし、一体の都市計画区域マスタープランを策定することも考えられる。なお、その際は、都市計画決定・変更の内容の明確化、住民に対する分かりやすさを保つ観点から、複数の都市計画区域に共通する部分と、各都市計画区域のみに関する部分を明確に区分した構成とすることが望ましい。

イ) 交通や各種施設の立地等土地利用の広域化に対応し、広域調整を強化する必要がある場合

ロ) 大都市地域等において、市街地が行政区域を越え連たんしているが、計画単位として市町村別に都市計画区域を設定している場合

ハ) 広域合併した市町村において、行政区域内の状況が一樣ではないため、複数の都市計画区域を含む場合（このことにより都市計画区域マスタープランより市町村マスタープランの対象が広域である状態を解消する場合等）

⑥～⑧ (略)

(2) 都市計画の目標 (略)

(3) 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

用する場合、区域区分と上記誘導を組み合わせる場合などを慎重に比較した上で、その必要性について検討すべきである。

なお、市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及び10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であるが、市街化区域内の緑地や農地等は、都市の景観形成や防災性の向上、多様なレクリエーションや自然とのふれあいの場としての機能等により市街地の一部として良好な都市環境の形成に資するものであり、将来にわたって存在することが許容されている。

(区域区分の考え方)

区域区分の要否の判断及び区域区分を定めるに当たっての判断は、「無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図る」という目的を達成するため、市街地の拡大・縮小の可能性、良好な環境を有する市街地の形成、緑地等自然環境の整備又は保全への配慮の視点から行うことが望ましい。

1) 市街地の拡大・縮小の可能性

人口及び産業の動向及びそれに必要な都市的土地利用の需要の適切な見通し、空地や空家も含めた市街地内の土地利用の現況、既存インフラの活用可能性等を総合的に勘案して、市街地の拡大・縮小の可能性を検討すべきである。特に、市街地が拡大傾向にある地域等については、増加人口が現状の市街地で収容しきれないことが明らかである、あるいは産業が必要とする新たな土地が市街地内に確保できる見通しが無いなど、周辺の土地を大量に都市的土地利用に転換せざるを得ない状況が生じる可能性が高いかどうかについて考慮すべきである。また、人口減少により市街化区域内の人口密度の低下が見込まれる地域等については、各都市における立地適正化計画の内容も踏まえつつ、市街化区域を市街化調整区域に編入させることも検討すべきである。

なお、区域区分の要否の判断及び区域区分を定める場合の市街化区域の面積の算定を行うに当たっては、いわゆる人口フレーム方式を基本とすることが妥当である(IV-2-1 II) B. 1. 「市街化区域」参照。)

2) 良好な環境を有する市街地の形成

市街地における公共施設整備の進捗状況などを勘案し、まとまりのある良好な市街地を形成するため、都市的土地利用の拡散を制限する

必要があるか否か、必要がある場合には、土地区画整理事業等の事業の実施あるいは地域地区や地区計画による規制、誘導のみで足りるかを検討すべきである。

都市の健全な発展を図るためには、まとまりのある良好な市街地を形成することが基本であり、市街地が一定のまとまりを持たない場合、道路、下水道等の地域住民の生活に直結する公共施設の整備が非効率になる。また、都市的土地利用と農地等が混在する場合、相互に居住環境や生産環境に悪影響を及ぼすおそれがあるとともに、農地等にあつては、宅地化を誘発し、結果として、都市計画上も評価しうる優良な農地の喪失につながるおそれがある。

このため、区域区分は、市街地がどのように形成されるかの見通しに立って判断されるべきである。

さらに、区域区分を行った都市計画区域において、市街化区域周辺部で、地域の実情により、農地等に介在する形での市街化が見込まれる場合には、市街化区域へ編入することが適当か、あるいは法第34条第11号に定める開発許可に係る条例によるべきかを適切に判断すべきである。

3) 緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮

市街地の縁辺部や外部に、緑地その他の自然資源が存する場合、この土地利用を保全していくことが、都市計画としても積極的に意義を見いだせるものであるかを考慮すべきである。

都市計画区域内の農地や森林は、都市に残された貴重な緑の資源として保全すべきであり、都市的土地利用と農林業的土地利用を対立してとらえ、いたずらに農地や森林を蚕食していく姿勢は好ましくない。

もとより、農地や森林については、農林業政策の観点から個別法令による土地利用規制がされており、都市計画区域内にこれらが存する場合には、都市計画とこれらの制度との調整に配慮し、優良な農地等との健全な調和を図るべきである。

(区域区分の有無等を定めるに当たっての調査事項等)

法第6条の2第2項第1号に基づき、区域区分の有無を定めるに当たっては、少なくとも次の項目について調査・検討するべきである。

a 都市計画区域の地形その他の地理的条件

b 当該都市計画区域の人口の増減及び分布の変化並びに今後の見通し

- c 当該都市計画区域の工業、商業その他の産業の業況及び今後の土地需要の見通し
- d 当該都市計画区域内の土地利用の現状、密集市街地、災害のおそれのある区域、既成市街地における空家・空地の状況
- e 当該都市計画区域における都市基盤施設の整備・管理の現状及び今後の見通し
- f 当該都市計画区域の社会活動及び経済活動に大きな影響を与える産業振興等に係る計画の策定又は大規模プロジェクト等の実施の有無

(区域区分の廃止について)

区域区分制度は、無秩序な市街地の拡大を防止することにより、既成市街地の環境悪化の防止についても、その目的としている。このような趣旨に鑑み、現に区域区分を行っている都市計画区域においてこれを廃止しようとする場合には、再度の区域区分を行うことは事実上相当の困難を伴うものであることから、市街地が再び急速な拡大を示す要因がないかを慎重に検証するとともに、開発行為が従前の市街化調整区域に拡散する可能性、また、そのことがもたらす既成市街地における空家・空地の増加や既存インフラの非効率的な利用等の市街地形成への影響を慎重に見極めるべきである。そのうえで、区域区分を必要とする状況がなくなったと判断される場合には、速やかにこれを廃止すべきである。この場合、区域区分の廃止とあわせて、都市機能の立地の適正化を図るために、立地適正化計画を策定すべきである。また、現に市街化されておらず、当分の間営農が継続することが確実に認められるなど、本来用途地域を指定し、市街地の将来像を示す必要性が乏しい土地の区域については、用途地域を併せて廃止することが望ましい。

また、区域区分を廃止する場合、従前市街化調整区域であった区域等のうち、他法令による土地利用規制がなされていない土地の区域について、良好な環境の形成または保持を図るため、積極的に立地適正化計画の活用や、用途地域、特定用途制限地域、地区計画等の指定を検討すべきである。

なお、市町村合併等を契機とした都市計画区域の統合・再編に関し、区域区分を行っている都市計画区域と行っていない都市計画区域の統合が検討される場合がある。こうした場合においては、区域区分を存続すべきか廃止すべきかが課題となるが、従来区域区分を行っていなかった地域の住民等の理解を得ることに困難が伴うことや、人口や世帯数等が

増加傾向にないことのみをもって、安易に区域区分の廃止を結論づけることは適切ではなく、都道府県が、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口及び産業の将来の見通し等を勘案して、区域区分を行う必要のある地域について適切に判断すべきである。この場合において、従来区域区分を行っていない地域に区域区分を行う際には、従来区域区分を行っていない地域のうち、用途地域を指定している区域については、現に市街化されておらず、当分の間営農が継続することが確実に認められる土地の区域を除き、市街化区域に含めることが望ましいが、すでに市街地を形成している区域についての都市計画基準に適合しない地域に関しては、必要に応じ地区計画の決定により対応することも考えられる。

さらに、上記のように区域区分を廃止する場合に限らず、現時点で区域区分を行っていない都市計画区域においても、良好な環境の形成または保持を図るため、積極的に立地適正化計画の活用や、用途地域、特定用途制限地域、地区計画等の指定を検討すべきである。

①区域区分の有無

法第6条の2第2項第1号に基づき、区域区分の有無を定めるに当たっては、①市街地の拡大の可能性、②良好な環境を有する市街地の形成、③緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮の視点から行うとともに、次に掲げるところによるべきである。

1) 法第6条の2第2項第1号に基づき、区域区分の有無を定めるに当たっては、少なくとも次の項目について調査・検討すべきである。

a 都市計画区域の地形その他の地理的条件

b 当該都市計画区域の人口の増減及び分布の変化並びに今後の見通し

c 当該都市計画区域の工業、商業その他の産業の業況及び今後の土地需要の見通し

d 当該都市計画区域内の土地利用の現状、密集市街地、災害のおそれのある区域、農地等が介在し公共施設整備とともに計画的な市街化を図るべき区域その他土地利用転換又は土地利用密度の変更を図るべき土地の区域の有無及び分布

e 当該都市計画区域における都市基盤施設の整備の現状及び今後の見通し

f 当該都市計画区域の社会活動及び経済活動に大きな影響を与える産業振興等に係る計画の策定又は大規模プロジェクト等の実施の有無

②区域区分の方針の記載事項

法第6条の2第2項第1号に基づく区域区分の方針には、少なくとも次の項目について記載すべきである。

- 1) 目標年次に市街化区域及び市街化調整区域に配置されるべきおおむねの人口及び産業の規模
- 2) 目標年次の市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

なお、2)の項目については、都市計画区域マスタープランが即地的な区域界を定めるものでなく、かつ、即地的な都市計画である区域区分は法第7条に基づき別に定めるものであることから、あくまでおおまかな市街化区域の広がりを示す表現にとどめ、その旨を住民が正しく理解できるような計画書及び図面への記載とすべきである。また、区域区分の都市計画の決定又は変更に当たっては、2)の項目で示された広がり、そのまま市街化区域の範囲となるのではなく、個別の地区又は土地について、別途の調整が必要であることに留意すべきである。また、都市計画区域マスタープランには、区域区分の有無とあわせてその判断の根拠も記載すべきである。

③市街化区域の規模 (略)

(4) 主要な都市計画の決定の方針

①土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

都市計画区域マスタープランのうち土地利用に関する主要な都市計画の方針については、それぞれ少なくとも次に掲げる内容を定めることが望ましい。

また、都市計画区域マスタープランに定める土地利用に関する主要な

2) 市町村の行政区域を基礎として都市計画区域の指定が行われている場合等において、区域区分の有無を判断する上で必要がある場合には、周辺の都市計画区域あるいは市町村の現状及び将来の見通しを勘案することが望ましい。

3) 都市計画区域マスタープランには、区域区分の有無と併せてその判断の根拠もあわせて記載すべきである。

②区域区分の方針

法第6条の2第2項第1号に基づく区域区分の方針には、少なくとも次の項目について記載すべきである。

- 1) 目標年次に市街化区域及び市街化調整区域に配置されるべきおおむねの人口及び産業の規模
- 2) 目標年次の市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

なお、2)の項目については、都市計画区域マスタープランが即地的な区域界を定めるものでなく、かつ、即地的な都市計画である区域区分は法第7条に基づき別に定めるものであることから、あくまでおおまかな市街化区域の広がりを示す表現にとどめ、その旨を住民が正しく理解できるような計画書及び図面への記載とすべきである。また、区域区分の都市計画の決定又は変更に当たっては、2)の項目で示された広がり、そのまま市街化区域の範囲となるのではなく、個別の地区又は土地について、別途の調整が必要であることに留意すべきである。

③市街化区域の規模 (略)

(4) 主要な都市計画の決定の方針

①土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

都市計画区域マスタープランのうち土地利用に関する主要な都市計画の方針については、区域区分の有無に応じて、それぞれ少なくとも次に掲げる内容を定めることが望ましい。なお、法第6条の2第2項第3号の「土地利用」とは、「都市としての土地利用」であることに留意すべき

都市計画の決定の方針においては、大規模集客施設の立地等の広域的課題の調整を図るという観点が重要である。このため、複数の市町村にまたがる都市計画区域においては、都道府県が主体となって当該都市計画区域内の市町村の合意形成に努めるべきである。また、都市計画区域が複数の市町村にまたがるか否かにかかわらず、必要に応じ、隣接・近接する他の都市計画区域や都市計画区域外の現況及び今後の見通しを勘案し、広域的課題の調整が図られるよう都市計画区域マスタープランを作成・変更すべきである。

なお、法第6条の2第2項第3号の「土地利用」とは、「都市としての土地利用」であることに留意すべきである。

1) 主要用途の配置の方針

当該都市計画区域の住居、商業、工業等の各機能に関する現状、課題及び将来の見通しを明らかにするとともに、各機能の増進や維持等を実現するための各用途の配置の概要を示すことが望ましい。

2) 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

主要用途ごとに目指すべき市街地像を具体的に想定しながら、予定されるおおむねの利用容積率又は利用密度の強弱等を示すことが望ましい。

3) 市街地の土地利用の方針

a 土地の高度利用に関する方針

市街地の中で特に土地の高度利用を図るべき地区について、都市全体での当該地区の位置づけ、土地の高度利用を可能とする道路、鉄道等の条件の説明等と併せて、建築物の整備の方向性と良好な市街地空間の形成の観点から土地の高度利用の結果実現する市街地像を具体的に示すことが望ましい。

である。

1) 区域区分を行う都市計画区域の場合

a 主要用途の配置の方針

当該都市計画区域の住居、商業、工業等の各機能に関する現状、課題及び将来の見通しを明らかにするとともに、各機能の増進や維持等を実現するための各用途の配置の概要を示すことが望ましい。

b 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

主要用途ごとに目指すべき市街地像を具体的に想定しながら、予定されるおおむねの利用容積率又は利用密度の強弱を示すことが想定され、特に、高密度の利用を指向する場合には、併せて実現すべき市街地像を建築物の形態、配列等を明らかにしながら示すことが望ましい。

c 市街地における住宅建設の方針

既成市街地の定住人口確保、著しい人口増加が生じている都市計画区域における適正な住宅確保等の課題を明らかにしたうえで、当該課題に対応するための住宅建設の方策を示すことが望ましい。

d 市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針

ア 土地の高度利用に関する方針

市街地の中で特に土地の高度利用を図るべき地区について、都市全体での当該地区の位置づけ、土地の高度利用を可能とする道路、鉄道等の条件の説明等と併せて、建築物の整備の方向性と良好な市街地空間の形成の観点から土地の高度利用の結果実現する市街地像を具体的に示すことが望ましい。

イ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

用途転換、用途純化又は用途の複合化を行う背景、現状の課題等

b 居住環境の改善又は維持に関する方針

良好な居住環境を維持すべき地区、新たな住宅市街地形成に合わせて積極的に良好な居住環境の実現を図るべき地区、密集市街地などで市街地の改造又は建築更新の誘導などにより居住環境の向上を図るべき地区等について、各々の目指す市街地像を具体的に示すことが望ましい。

c 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街化区域内農地その他の都市内の緑地の保全、都市の風致の維持の観点から建築等の制限等に関する方針を明らかにしたうえで、都市として守るべき緑地又は風致の存在を明らかにすることが望ましい。

4) その他の土地利用の方針

a 優良な農地との健全な調和に関する方針

都市的土地利用と農業的土地利用との健全な調和の観点から保存すべき農地を示すことが望ましい。

b 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

溢水、湛水、がけ崩れその他の災害の危険が高く、特に市街化を抑制すべき地区を示すことが望ましい。

c 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

自然環境を整備又は保全し、市街化を抑制すべき地区を示すことが望ましい。

d 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

既存集落の生活環境の整備を行う地区、市街化区域の近接・隣接区域において建築活動の動向を踏まえて一定の市街化を容認する地区などを示すことが望ましい。

を明らかにしながら、望ましい市街地像と併せて用途転換、用途純化又は用途の複合化を行う地区を示すことが望ましい。

ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

良好な居住環境を維持すべき地区、新たな住宅市街地形成に合わせて積極的に良好な居住環境の実現を図るべき地区、密集市街地などで市街地の改造又は建築更新の誘導などにより居住環境の向上を図るべき地区等について、各々の目指す市街地像を具体的に示すことが望ましい。

エ 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街化区域内農地その他の市街化区域内の緑地の保全、都市の風致の維持の観点から建築等の制限等に関する方針を明らかにしたうえで、都市として守るべき緑地又は風致の存在を明らかにすることが望ましい。

e 市街化調整区域の土地利用の方針

ア 優良な農地との健全な調和に関する方針

都市的土地利用と農業的土地利用との健全な調和の観点から保存すべき農地を示すことが望ましい。

イ 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

溢水、湛水、がけ崩れその他の災害の危険が高く、特に市街化を抑制すべき地区を示すことが望ましい。

ウ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

自然環境を整備又は保全し、市街化を抑制すべき地区を示すことが望ましい。

エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

既存集落の生活環境の整備を行う地区、市街化区域の近接・隣接区域において建築活動の動向を踏まえて一定の市街化を容認する地区などを示すことが望ましい。

2) 区域区分を行わない都市計画区域の場合

a 主要用途の配置の方針

当該都市計画区域の住居、商業、工業等の各機能に関する現状、課題及び将来の見通しを明らかにするとともに、各機能の増進や維持等を実現するための各用途の配置の概要を示すことが望ましい。

b 土地利用の方針（必要に応じ以下の項目を選択）

ア 土地の高度利用に関する方針

②～④ (略)

2. 市町村マスタープラン

都市の中で特に土地の高度利用を図るべき地区について、都市全体での当該地区の位置づけ、土地の高度利用を可能とする道路、鉄道等の条件の説明等と併せて、建築物の整備の方向性と良好な市街地空間の形成の観点から土地の高度利用の結果実現する市街地像を具体的に示すことが望ましい。

イ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

用途転換、用途純化又は用途の複合化を行う背景、現状の課題等を明らかにしながら、望ましい市街地像と併せて用途転換、用途純化又は用途の複合化を行う地区を示すことが望ましい。

ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

良好な居住環境を維持すべき地区、新たな住宅市街地形成に合わせて積極的に良好な居住環境の実現を図るべき地区、密集市街地などで市街地の改造又は建築更新の誘導などにより居住環境の向上を図るべき地区等について、各々の目指す市街地像を具体的に示すことが望ましい。

エ 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

都市内の緑地の保全、都市の風致の維持の観点から建築等の制限等に関する方針を明らかにしたうえで、都市として守るべき緑地又は風致の存在を明らかにすることが望ましい。

オ 優良な農地との健全な調和に関する方針

都市的土地利用と農業的土地利用との健全な調和の観点から保存すべき農地を示すことが望ましい。

カ 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

洪水、湛水、がけ崩れその他の災害の危険が高く、特に市街化を抑制すべき地区を示すことが望ましい。

キ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

自然環境を整備又は保全し、市街化を抑制すべき地区を示すことが望ましい。

ク 計画的な都市的土地利用の実現に関する方針

既存集落の生活環境の整備を行う地区、優良な田園居住を実現する地区を示すことが望ましい。

②～④ (略)

2. 市町村マスタープラン

(1) 基本的考え方

①～④ (略)

⑤ 市町村マスタープランには、各市町村の判断で、各種の社会的課題（環境負荷の軽減、都市の防災性の向上、都市のバリアフリー化、良好な景観の保全・形成、集約型都市構造の実現等）への都市計画としての対応についての考え方を、必要な関係部局と調整を図ったうえで、記述することも考えられる。

特に、人口が減少に転じ、高齢者の急速な増加が見込まれる中では、コンパクトなまちづくりを形成することが重要となっている。このような観点から、立地適正化計画制度が設けられたところであり、立地適正化計画を作成した市町村においては、届出・勧告や各種の支援措置等を活用することが可能となる。一方、立地適正化計画を現時点では作成せず、これらの各種措置を活用しない市町村においても、コンパクトなまちづくりを進めることが重要であることには変わりはなく、市町村マスタープランにおいて、医療・福祉・商業等の都市機能・居住の集約やこれと連携した公共交通のネットワークについて記載するなど、コンパクトシティに向けた対応について記述することが望ましい。

また、緑の基本計画、都市・地域総合交通戦略、市街地整備基本計画、地下利用のガイドプラン等都市計画に関連した分野別の計画についても、市町村マスタープランを踏まえて記載することが望ましい。

⑥ (略)

(2)～(3) (略)

(1) 基本的考え方

①～④ (略)

⑤ 市町村マスタープランには、各市町村の判断で、各種の社会的課題（環境負荷の軽減、都市の防災性の向上、都市のバリアフリー化、良好な景観の保全・形成、集約型都市構造の実現等）への都市計画としての対応についての考え方を、必要な関係部局と調整を図ったうえで、記述することも考えられる。

また、緑の基本計画、都市・地域総合交通戦略、市街地整備基本計画、地下利用のガイドプラン等都市計画に関連した分野別の計画の内容のうち必要な事項をこれにも位置づけることが望ましい。

⑥ (略)

(2)～(3) (略)

IV-1-3 立地適正化計画

1. 基本的な考え方

(背景)

多くの地方都市では、これまで郊外開発が進み市街地が拡散してきたが、今後は急速な人口減少が見込まれている。拡散した市街地のままで人口が減少し居住が低密度化すれば、一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービスの提供が将来困難になりかねない状況にある。また、大都市では、高齢者が急速に増加する中で医療・介護の需要が急増し、医療・福祉サービスの提供や地域の活力維持が満足にできなくなることが懸念される。さらに、このような人口減少・高齢者の増加という人口動態の変化に加え、大都市、地方都市を問わず、社会資本の老朽化が急速に進展している。厳しい財政制約の下で、老朽化への対応もあわせて求められている。

このような中で、高齢者でも出歩きやすく健康・快適な生活を確保すること、子育て世代などの若年層にも魅力的なまちにすること、財政面・経済面で持続可能な都市経営を可能とすること、低炭素型の都市構造を実現すること、さらには災害に強いまちづくりの推進等が求められている。このためには、都市全体の構造を見直し、コンパクトなまちづくりとこれと連携した公共交通のネットワークを形成することが重要である。

具体的には、まず人口が減少する地方都市においては、

- ・ 医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に集約し、これらの生活サービスが効率的に提供されるようにすること
- ・ その周辺や公共交通の沿線に居住を誘導し、居住者がこれらの生活サービスを利用できるようにするとともに、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるようにすること
- ・ 拠点へのアクセス及び拠点間のアクセスを確保するなど、公共交通等の充実を図ること

について一体的に実施し、高齢者をはじめとする住民が公共交通により生活サービスにアクセスできるなど、日常生活に必要なサービスが住まいなどの身近に存在する多極ネットワーク型のコンパクトシティを推進することが必要である。

一方、高齢者が急増する大都市においては、在宅医療・介護も含めた地域包括ケアの考え方を踏まえ、既存ストックを活用しながら医療・福祉を住まいの身近に配置し、高齢化に対応した都市づくりを推進することが必要である。

なお、このようにコンパクトなまちづくりを進める際には、それぞれの都市の人口規模や特性に応じた対応が必要であることは当然である。例えば、拠点については、規模の大きな地方都市であれば多数の拠点を設けることが考えられるが、規模の小さな地方都市であれば拠点は2～3カ所のみということも考えられる。一方、ネットワークについては、必ずしも全ての拠点を網の目状に結ぶことを意味するのではなく、例えば規模の小さな地方都市においては、少なくとも中心拠点にはアクセスできるように、効率的に公共交通を確保することも考えられる。また、鉄道沿線に開発が進んだ大都市郊外部では、鉄道を軸とした上で、主要駅ごとに拠点を設けることも考えられる。

上記のように都市ごとの特性に応じて、コンパクトなまちづくりを進めることにより、高齢者にとっては、自然と外出してまちを歩くようになるなど、健康な生活を送るとともに社会的にも隔離されない状況となると考えられる。また、女性にとっても、子育て施設が身近にあるなど安心して子供を生み育てることができる環境となることで、社会参画しやすくなると考えられる。このようにして「スマートウェルネス住宅・シティ」の実現が図られる。

このように安心・快適に生活できる都市となることは、経済的な効果も生み出す。すなわち、都市の魅力が向上することにより、若年層や女性をはじめとした従業員の確保も容易になり、企業誘致の円滑化にも資する。また、高齢者の外出機会が増加することにより小売業・飲食業などの消費が増加するなど、生活サービスがビジネスとして成り立ちやすい環境となる。さらに、コンパクトな都市において居住者やビジネスパーソン同士のコンタクトが活発になることにより、異業種間のシナジーが生まれ、新たなイノベーションが創出されることも期待される。このようにビジネスが活発になることにより、住民が自らの住む地域で生活サービスを購入するようになるなど、地域内での資金循環の活性化にもつながると考えられる。

また、コンパクトなまちづくりを進めることは財政面での持続可能性の向上、ひいては持続可能な都市経営の推進にも寄与する。すなわち、

一定のエリアに居住を誘導することにより、人口が減少する中においても当該エリアでの地価が維持され、ひいては固定資産税収が維持されることにもつながる。歳出面で見れば、適切なサービス水準を維持することに留意しつつ、公共施設等の再配置を進めることで、その維持管理・更新費の縮減も可能となる。さらには、住民が健康な生活を少しでも長く楽しめるようにまちづくりに取り組むことにより、健康増進が図られる。

(立地適正化計画制度の活用)

これまでの都市づくりにおいては、都市計画法に基づく都市計画を活用し、道路・下水道等の都市施設を行政自らが計画・整備するとともに、民間の強い開発需要をコントロールするために土地利用規制を措置してきた。しかし、都市インフラの整備が進み、上記のとおり医療・福祉・商業・住宅といった民間施設の立地に焦点が当てられ、また、人口が減少に転じ民間の投資意欲が弱くなる中では、将来の都市像を明示し、財政・金融・税制等の経済的インセンティブにより、計画的な時間軸の中で、コンパクトシティに向けて誘導を図ることが重要となっている。立地適正化計画は、計画制度と財政・金融・税制等による支援措置とを結びつける役割を果たすものであり、このような観点から、都市計画法に基づく都市計画に加えて、いわば広義の都市計画制度である立地適正化計画を活用することが重要である。

特に、区域区分を行っていない市町村においては、立地適正化計画を線引きの代替的措置として活用し、緩やかなコントロール手法により居住を一定の区域に誘導することが重要である。また、区域区分を行っている市町村においても、立地適正化計画で市街化区域の内側に居住誘導区域を設定することにより、人口減少の中でも居住の誘導を図り一定の人口密度の維持を図ることが可能となると考えられる。

立地適正化計画を活用して居住の誘導等を推進する際には、市町村内の主要な中心部のみに誘導しようとするのではなく、市町村合併の経緯や市街地形成の歴史的背景等も踏まえ、例えば合併前の旧町村の中心部などの生活拠点も含めて誘導することが重要である。また、例えば農業等の従事者が旧来の集落に居住し続けることも当然であり、全ての者を居住誘導区域に誘導することを目指すべきではない。さらに、居住の誘導とあわせて、居住誘導区域外において農業振興施策等との連携を検討する等、地域全体に目配りをした施策を行うことも重要である。

また、居住の誘導は短期間で実現するものではなく、計画的な時間軸の中で進めていくべきである。このため、立地適正化計画策定後もその効果や実効性を不断に検証し、見直しを行うとともに、立地適正化計画を通じて誘導が図られた際には、その達成状況に応じて用途地域などの都市計画を見直すなど、都市計画と立地適正化計画の双方について動的な運用を図ることが望ましい。

2. 策定主体

立地適正化計画は、住民に最も身近でありまちづくりの中核的な担い手である市町村が作成する（東京都の特別区においては、区が作成）。

また、複数の市町村で広域生活圈や経済圏が形成されている場合等には、当該複数の市町村が連携して立地適正化計画を作成することも重要である。その際、地方中枢拠点都市又は定住自立圏における中心市とその周辺自治体との間や鉄道等の公共交通の沿線の自治体間で、例えば図書館等の生活サービスの立地や公共交通の充実等について連携することも考えられる。

3. 記載内容

立地適正化計画においては、都市全体を見渡しながらか居住や都市機能を誘導する区域を設定するとともに、これらを誘導するための施策等が記載されることとなる。その検討に当たっては、一つの将来像として、おおむね20年後の都市の姿を展望することが考えられるが、あわせてその先の将来も考慮することが必要である。また、おおむね5年ごとに評価を行い、必要に応じて立地適正化計画や関連する都市計画の見直し等を行うことが望ましく、動的な計画として運用すべきである。その際、持続可能な都市経営を実現するという観点からは、将来の人口の見通しとそれを踏まえた財政の見通しを立て、都市構造と財政支出の関係を精査することが望ましい。

立地適正化計画には、まず立地適正化計画の区域が記載されるほか、様々な区域が記載されることとなるが、各区域の関係は以下のとおりである。

・ 医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を誘導する区域として都市機能誘導区域が設定される。都市機能誘導区域内においては、容積率の緩和等を行う必要がある場合には特定用途誘導地区を設定することが可能であるとともに、歩行者の利便性・安全性の向上を図る必

要がある場合には駐車場配置適正化区域を設定することが可能である。

- ・ 都市機能誘導区域内及びその外側において、居住を誘導する区域として居住誘導区域が設定される。
- ・ 居住誘導区域の外側において、住宅地化を抑制する必要がある場合には居住調整地域を設定することが可能であるとともに、跡地が増加しつつありこれらの適正な管理を図ることが必要な場合には跡地等管理区域を設定することが可能である。

これらの区域を設定することにより、例えば届出義務が課される等の措置が講じられることとなることから、各区域の設定に当たっては、その境界を明確にし、届出の必要の有無が明らかになるようにしなくてはならない。なお、各区域の基本的な考え方や記載に当たって留意すべき事項は以下のとおりである（特定用途誘導地区及び居住調整地域については、Ⅳ－２－１ Ⅱ）D. 地域地区 を参照）。

（１）立地適正化計画の区域

①基本的な考え方

立地適正化計画の区域は、当該計画の対象範囲を画するものである。具体的には、居住誘導区域や都市機能誘導区域、居住調整地域、跡地等管理区域等は、立地適正化計画の区域内でないと定めることができない。また、居住誘導区域外や都市機能誘導区域外においては一定の開発行為等に対して市町村への届出が義務付けられるが、当該届出義務は立地適正化計画の区域内でのみ課されることとなる。

②立地適正化計画の区域の設定

立地適正化計画の区域は都市計画区域内でなければならないが、都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体を立地適正化計画の区域とすることが基本となる。また、一つの市町村内に複数の都市計画区域がある場合には、全ての都市計画区域を対象として立地適正化計画を作成することが基本となる。ただし、土地利用の状況や日常生活圏等を勘案して、都市計画区域内の一部のみを計画区域としたり、住民への説明状況等に応じて段階的に計画区域を設定したりすることを否定するものではない。

（２）立地の適正化に関する基本的な方針

立地適正化計画を策定する際は、当該市町村の現状の把握・分析を行い、課題を整理することがまず必要となる。その上で、中長期的に都市

の生活を支えることが可能となるようなまちづくりの理念や目標、目指すべき都市像を設定することが必要である。あわせて、その実現のための主要課題を整理し、一定の人口密度の維持や、生活サービス機能の計画的配置及び公共交通の充実のための施策を実現するうえでの基本的な方向性を記載することが考えられる。

(3) 居住誘導区域

①基本的な考え方

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域である。このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきである。

②居住誘導区域の設定

1) 居住誘導区域を定めることが考えられる区域として、以下が考えられる。

ア 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域

イ 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域

ウ 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

2) 都市再生法第81条第11項、同法施行令第22条により、次に掲げる区域については居住誘導区域に含まないこととされていることに留意すべきである。

ア 法第七条第一項に規定する市街化調整区域

イ 建築基準法第三十九条第一項に規定する災害危険区域のうち、同条第二項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域

ウ 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第八条第二項第一号に規定する農用地区域（以下「農用地区域」とい

う。)又は農地法第五条第二項第一号ロに掲げる農地若しくは採草放牧地の区域

エ 自然公園法第二十条第一項に規定する特別地域、森林法第二十五条又は第二十五条の二の規定により指定された保安林の区域、自然環境保全法第十四条第一項に規定する原生自然環境保全地域又は同法第二十五条第一項に規定する特別地区、森林法第三十条若しくは第三十条の二の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第四十一条の規定により指定された保安施設地区又は同法第四十四条において準用する同法第三十条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区

3) 次に掲げる区域を居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい。

ア 法第八条第一項第一号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項第十三号に規定する流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域

イ 法第八条第一項第二号に規定する特別用途地区、同法第十二条の四第一項第一号に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域

ウ 土砂災害防止対策の推進に関する法律第八条第一項に規定する土砂災害特別警戒区域及び津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）第72条第1項に規定する津波災害特別警戒区域等、法令により居住の制限を課していないものの、災害の発生のおそれがある区域

エ 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域

オ 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域

③留意すべき事項

居住誘導区域が将来の人口等の見通しを踏まえた適切な範囲に設定されるべきことは言うまでもない。例えば、今後、人口減少が見込まれる都市においては、現在の市街化区域全域をそのまま居住誘導区域として設定するべきではなく、また、原則として新たな開発予定地を居住誘導

区域として設定すべきではない。なお、人口等の将来の見通しは、立地適正化計画の内容に大きな影響を及ぼすことから、国立社会保障・人口問題研究所が公表をしている将来推計人口の値を採用すべきであり、仮に市町村が独自の推計を行うとしても国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口の値を参酌すべきである。また、都市機能誘導区域へ誘導することが求められる医療、福祉、商業等の身近な生活に必要な都市機能は、各機能の特性に応じた一定の利用圏人口によってそれらが持続的に維持されることを踏まえ、当該人口を勘案しつつ居住誘導区域を定めることが望ましい。

一方で、居住誘導区域の設定に当たっては、市町村の主要な中心部のみをその区域とするのではなく、地域の歴史や合併の経緯等にも十分留意して定めることが望ましい。

なお、市街地の周辺の農地のうち、生産緑地地区など将来にわたり保全することが適当な農地については、居住誘導区域に含めず、市民農園その他の都市農業振興施策等との連携等により、その保全を図ることが望ましい。

④居住誘導区域内において市町村が講ずる施策

立地適正化計画には、居住誘導区域内の居住環境の向上、公共交通の確保等、居住の誘導を図るために、財政上、金融上、税制上の支援施策等を記載することができる。これらの施策については、国等が直接行う施策、国の支援を受けて市町村が行う施策、市町村が独自に講じる施策に大別することができる。

このうち、国の支援を受けて行う市町村の施策としては、例えば、居住環境の向上を図るため居住者の利便の用に供する施設を整備したり、公共交通の確保を図るため交通結節機能の強化・向上を図ったりすることが考えられる。

また、市町村が独自に講じる施策としては、例えば、居住誘導区域内の住宅の立地に対して支援措置を講じたり、基幹的な公共交通網のサービスレベルの確保のための施策を行ったりすることが考えられる。

(4) 都市機能誘導区域

①基本的な考え方

医療・福祉・子育て支援・商業といった民間の生活サービス施設の立地に焦点が当てられる中では、これらの施設を如何に誘導するかが重要

となる。このような観点から新たに設けられた都市機能誘導区域の制度は、一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、当該エリア内の具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るものであり、都市計画法に基づく市町村マスタープランや土地利用規制等とは異なる全く新しい仕組みである。

都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきである。

②都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられる。

また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられる。

③留意すべき事項

1) 都市機能誘導区域は、区域内の人口や経済活動のほか、公共交通へのアクセス等を勘案して、市町村の主要な中心部のみならず、例えば合併前旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定め、それぞれの都市機能誘導区域に必要な誘導施設を定めることが望ましい。

2) 都市機能の充足による居住誘導区域への居住の誘導、人口密度の維持による都市機能の持続性の向上等、住宅及び都市機能の立地の適正化を効果的に図るという観点から、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めるとともに、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を設定することとなる。

なお、居住誘導区域と都市機能誘導区域の設定が同時であることが基本となるが、居住誘導区域の設定において、住民への丁寧な説明等のために時間を要する場合には、都市機能誘導区域の設定が居住誘導

区域の設定に先行することも例外的に認められる。

3) 都市機能誘導区域は居住誘導区域の中に設定されるものであり、都市機能誘導区域に医療・福祉・商業等の都市機能とあわせて居住を誘導することが望ましい。

④都市機能誘導区域内において市町村が講ずる施策

立地適正化計画には、都市機能誘導区域内に都市機能の誘導を図るために、財政上、金融上、税制上の支援施策等を記載することができる。これらの施策については、国等が直接行う施策、国の支援を受けて市町村が行う施策、市町村が独自に講じる施策に大別することができる。

このうち、国等が直接行う施策としては、例えば、誘導施設に対する税制上の特例措置や、都市再生法において規定されている民間都市開発推進機構による金融上の支援措置が存在する。

また、国の支援を受けて市町村が行う施策としては、例えば、市町村による誘導施設の整備や歩行空間の整備等のほか、民間事業者による誘導施設の整備に対する支援施策が考えられる。

さらに、市町村が独自に講じる施策としては、例えば、民間事業者に対する誘導施設の運営費用の支援施策や、公共施設の再編や公有地の誘導施設整備への活用など市町村が保有する不動産（公的不動産）の有効活用施策が考えられる。

このように、市町村が立地適正化計画において様々な施策を事前明示することにより、民間事業者がその中から活用可能な施策を選択することができるようになり、結果として、都市機能の誘導が図られることとなる。

(5) 誘導施設

①基本的な考え方

誘導施設は都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる。この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。

②誘導施設の設定

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、
・病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福

祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設

- ・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
 - ・集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
 - ・行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設
- などを定めることが考えられる。

③留意すべき事項

- 1) 都市機能誘導区域外において、当該誘導施設が立地する際には、届出を要することに留意し、誘導施設が都市機能誘導区域内で充足している場合等は、必要に応じて誘導施設の設定を見直すことが望ましい。
また、誘導施設が都市機能誘導区域外に転出してしまう恐れがある場合には、必要に応じて誘導施設として定めることも考えられる。
- 2) 誘導施設の種類に応じて、福祉部局、商業部局等の関係部局と調整を図った上で設定することが望ましい。なお、例えば医療施設を誘導施設として定めようとするときは、医療計画の策定主体である都道府県の医療部局との調整が必要となるなど、都道府県と調整することが必要となる場合があることにも留意が必要である。

④誘導施設の整備事業

立地適正化計画には誘導施設の立地を図るために必要な事業等を記載することができるため、誘導施設の整備のみならず、周辺の基盤整備をはじめ、誘導施設を利用するに当たって必要となる公共交通や自転車の利用環境の充実、歩行空間の整備等、必要な事務事業をあわせて記載することが考えられる。この際、市町村以外が実施するものを記載する場合は、あらかじめその者の同意を得なければならないことに留意すべきである。

なお、誘導施設の整備事業等の記載内容の変更は、都市再生法第81条第16項の軽微な変更として扱われるものである。

また、必要な事項が記載された立地適正化計画を国土交通大臣へ提出することで、当該立地適正化計画は都市再生整備計画とみなされ、都市再生法第47条第2項の交付金の交付等を受けることができる。

(6) 駐車場配置適正化区域

①基本的な考え方

多極ネットワーク型コンパクトシティを形成していく上で、多くの人々が集まることになる都市機能誘導区域の主要部は、高齢者を含む来訪者が安心して快適に移動できる空間となることが重要である。また、都市機能の誘導をより効果的にするためにも、駐車場を適切に配置することが必要となる。

このため、立地適正化計画において、都市機能誘導区域内に駐車場配置適正化区域を設定することにより、路外駐車場の配置適正化及び附置義務駐車施設の集約化を図ることが望ましい。

②駐車場配置適正化区域の設定

駐車場配置適正化区域は、都市機能誘導区域内であって、医療施設、福祉施設、商業施設等の誘導・集積に伴い、自動車流入の集中とともに、高齢者、買い物客等の往来が予想され、駐車場へ向かう自動車と歩行者との交錯を生じるおそれが高いエリアにおいて、歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上を図ることを目的に設定することが考えられる。

③路外駐車場配置等基準

路外駐車場配置等基準は、歩行者の回遊動線を阻害するような場所に駐車場の出入口を設置しないこと、道路から個々の駐車マスへの直接の出入庫がされないよう出入口の集約を行うこと等を定めることが考えられる。

④集約駐車施設の位置・規模の設定

駐車場法（昭和32年法律第106号）では、条例に基づき、一定規模以上の建築物の新築等に際し、当該建築物の敷地内に駐車施設の附置を義務づけることが可能であるが、各建築物の敷地内に駐車施設が設置されることにより、都市中心部への自動車流入の集中を招き、特に駐車施設の出入口付近において、自動車と歩行者の交錯といった問題を生じうる。

このため、立地適正化計画において駐車場配置適正化区域における駐車施設の機能を集約するための施設（集約駐車施設）に関する事項が記載されているときは、各建築物の敷地内への駐車施設の附置義務に代えて、集約駐車施設への附置義務とする条例の制定を可能としている。

集約駐車施設の位置及び規模については、駐車場配置適正化区域にお

ける交通需要の発生・集中状況や建築物の立地動向等を踏まえて設定することが考えられる。特に、集約駐車施設の規模については、駐車場配置適正化区域内で見込まれる駐車需要を適切に把握した上で、設定することが考えられる。

(7) 跡地等管理区域

①基本的な考え方

立地適正化計画に基づき居住誘導を推進するに当たっては、居住誘導区域外の既存集落や住宅団地等においても必要に応じて引き続き良好な生活環境を確保するなど、全体に目配りをした施策を行うことも重要である。

跡地等管理区域は、居住誘導区域外において、空き地が増加しつつあるものの相当数の住宅が存在する既存集落や住宅団地等において、跡地等の適正な管理を必要とする区域を定めるとともに、当該区域内の跡地等の管理に係る指針（以下「跡地等管理指針」という。）を定めることにより、跡地等における雑草の繁茂、樹木の枯損等を防止し、良好な生活環境の確保や美観風致の維持を図ることを目的とするものである。

②跡地等管理区域の設定

跡地等管理区域の設定に当たっては、現に存する跡地等が既存集落や住宅団地等の生活環境及び美観風致に影響する空間的範囲の広がりに加え、将来の跡地等の発生を考慮することが望ましい。

なお、跡地等管理区域は、居住誘導区域外の区域全体を一の区域として設定することを想定したのではなく、既存集落等の特性や跡地等の発生状況等を踏まえ、必要に応じて複数の区域を設定することができる。

③跡地等管理指針

跡地等管理指針は、跡地等を適正に管理する上での留意点や、適正な管理の水準等を定めることが想定され、本指針の内容は区域の現状や予見される問題に応じて、個別に定められるものである。本指針に基づき所有者等に対して適正な管理を求める勧告を行うため、望ましい管理方法を例示する等、可能な限り明示的な指針とすべきである。具体的には、病害虫が発生することがないように適切に除草等を行う旨、樹木の枯損が発生した場合に伐採等を行う旨を記載することが考えられる。また、跡地等管理指針には、跡地等の所有者等による適正な管理の継続が困難で

ある場合は、都市再生推進法人等と跡地等管理協定を結ぶことにより、当該法人等による管理が可能になる旨を記載することが望ましい。

(8) 公共交通等に関する事項

①基本的な考え方

多極ネットワーク型のコンパクトシティを推進するためには、居住誘導区域及び都市機能誘導区域の設定、居住誘導区域内に居住する人々の都市機能への交通アクセスを確保する必要がある。

このため、交通事業者等の関係者と連携のもと、公共交通、徒歩、自転車等に関する交通施設の整備等について総合的に検討し、居住の誘導のために講ずべき公共交通の確保等の施策を立地適正化計画に記載することが望ましい。

②留意すべき事項

1) 居住誘導区域から都市機能誘導区域内の都市機能へのアクセスを確保するためには、交通の目的となる都市機能までの移動を一体のシステムとして捉え、検討することが重要である。このため、公共交通の確保等に係る施策については、基幹的な公共交通軸の形成と定時性の向上や運行の多頻度化などのサービスの充実のほか、居住誘導区域内における公共交通軸へのアクセスの確保及び都市機能誘導区域内における公共交通軸から都市機能へのアクセスの確保のための施策を総合的に検討することが望ましい。

2) 異なる交通モードの乗換場所となる交通結節点については、乗換利便性やバリアフリー等に配慮し検討することが望ましい。また、徒歩、自転車、公共交通等を組み合わせ、最適な交通手段の利用を促す取組についても検討することが考えられる。なお、居住誘導区域と都市機能誘導区域との間の公共交通によるアクセスの利便性について、わかりやすく示すため、例えば一定水準以上のサービス（頻度、速達性等）で運行する路線等を基幹的な公共交通の軸として設定するなど、立地適正化計画に記載することが望ましい。

3) 公共交通のサービスの確保を図る際には、地域公共交通の活性化及び再生に関する法律（平成19年法律第59号）の枠組みを活用することも考えられる。例えば、路線や運行計画の変更等により地域公共交通を再編する場合には、地域公共交通再編実施計画を作成し、国土交通大臣の認定を受けることで、当該計画の維持を困難とするような

行為を国が防止したり、当該計画に記載された事業が実施されない場合に、当該事業の実施主体に対して国が勧告・命令したりすることとなるなど、地域の実情に応じた地域公共交通の再編を実効性のある形で行うことが可能となる。

4. 策定手続

(1) 多様な関係者から構成される協議会の活用

立地適正化計画は、多様な関係者による議論を経て作成・実施されることが望ましいことから、居住誘導区域等のエリア設定に関する事項や誘導施設整備事業の実施方法等立地適正化計画の作成・実施に関する事項等を議論する場として、都市再生法に基づき市町村都市再生協議会（以下「市町村協議会」という。）を設置することができる。

市町村協議会に参画することとなる者としては、市町村や都市再生推進法人等の市町村協議会を組織するまちづくりの主要な担い手のほか、誘導施設を整備する民間事業者や関係団体、公共交通に係る交通事業者、住民代表等の様々な関係者が参画することが想定される。また、近隣市町村との連携・調整を図る観点から、広域調整を行う上で主体的な役割を果たす都道府県や近隣市町村が市町村協議会に参画することも考えられる。

この際、市町村協議会の運営に当たっては、既存の法定協議会（例えば、地域公共交通の活性化及び再生に関する法律に基づく協議会、中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号）に基づく協議会等）を束ねてそれぞれを兼ねるものとすることや、それぞれの構成員の相互乗り入れ等、柔軟な運用が望まれる。

また、市町村協議会の運営に関し必要な事項は協議会が定めることとされており、運営の透明性、公平性、実効性を確保する観点から、事務局の体制や協議事項、協議手続等を定めることが想定される。

(2) 公聴会、都市計画審議会の手続

まちづくりへの住民参加の要請がますます強まる中で、立地適正化計画を作成するに当たっても、住民参加の機会を設けることが重要となる。特に、居住誘導区域や都市機能誘導区域の外においては、これらの区域で講じられる各種の特例措置が適用されないため、十分な住民の合意形成プロセスを経ることが重要である。

このような観点から、都市再生法第81条第14項では、立地適正化計画の作成に当たって、公聴会の開催など住民の意見を反映させるための措置を講じることとされている。公聴会の開催は、住民の意見を十分汲み取ることができるようにすることが求められるものであり、作成しようとする立地適正化計画の案や関連する情報について具体的に提示するとともに、公聴会の開催日時、開催場所、事前の広報等に配慮すべきである。

さらに、住民の意見を反映させるための措置としては、公聴会の開催に加えて、まちづくりの方向、内容等に関するアンケートの実施、ワークショップの開催等、地域の実情に応じて実施することが望ましい。

なお、立地適正化計画については、住民の意見とともに、公正かつ専門的な第三者の意見を踏まえて立案していくことが、住民の合意形成を円滑化するとともに、立地適正化計画の着実な実施を図る観点から重要である。このため、立地適正化計画を作成する際、市町村都市計画審議会の意見を聴くこととされている（都市再生法第81条第14項）。

市町村は、居住誘導区域や都市機能誘導区域の設定について住民等に対して説明を行うに当たっては、地区別に公共施設やインフラ等の一人当たり行政コストや固定資産税収等の状況を分析して住民に示すなど、地域の現状を見据えた議論がなされるようにすべきである。その際、分かりやすい形で情報提供するため、GIS（地理情報システム）を活用して、可能な限り小さな単位で人口の現況や推移、学校や病院等の生活サービス施設の分布、固定資産税の算出の基礎となる地価等の多様なデータを地図上で見える化することが望ましい。

5. 評価

市町村は、立地適正化計画を策定した場合においては、おおむね5年毎に計画に記載された施策・事業の実施状況について調査、分析及び評価を行い、立地適正化計画の進捗状況や妥当性等を精査、検討することが望ましい。また、その結果や市町村都市計画審議会における意見を踏まえ、施策の充実、強化等について検討を行うとともに、必要に応じて、適切に立地適正化計画や関連する都市計画の見直し等を行うことが望ましい。

この際、計画の必要性や妥当性を市民等の関係者に客観的かつ定量的

に提示する観点から、あらかじめ立地適正化計画の策定に当たり、生活利便性、健康福祉、行政運営等の観点から、同計画の遂行により実現しようとする目標値を設定するとともに、立地適正化計画の評価に当たり、当該目標値の達成状況等をあわせて評価、分析することも考えられる。目標値としては、例えば居住誘導区域内の人口密度等が考えられる。

さらに、より効率的、効果的な都市機能の立地の適正化を図るため、上述のような観点から、現状のまま推移した場合における将来都市構造とも対比しながら、複数の将来都市構造案を比較評価すること等を通じ、立地適正化計画の作成に反映させることも有効と考えられる。

このような市町村による評価に加えて、市町村都市計画審議会が、公正かつ専門的な第三者としての立場から評価を行うことも重要である。都市再生法においては、市町村都市計画審議会は、市町村に対して立地適正化計画の進捗状況について報告を求めることも可能となっており、都市計画を受動的に審議するだけでなく、主体的に立地適正化計画の評価を行い、市町村に対して計画の見直し等について意見を提出することが求められている。

6. 他の計画との関係

立地適正化計画は、都市全体の観点から、居住機能や医療・福祉等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランとして作成するものである。したがって、下記のように、公共交通施策、商業施策、住宅施策、医療・福祉施策、農業施策など多様な分野の計画との連携が求められる。

①市町村マスタープラン

立地適正化計画は、都市全体を見渡したマスタープランとしての性質を持つものであることから、都市計画法に基づく市町村マスタープランの一部とみなされる（都市再生法第82条）。このため、市町村マスタープランを新たに作成しようとしている場合や、改定時期を迎えている場合には、市町村マスタープランに立地適正化計画の記載事項も盛り込んで作成することが望ましい。また、市町村マスタープランの改定時期がない場合に、既存の市町村マスタープランに、立地適正化計画の計画事項を追加することにより、立地適正化計画を作成することも可能である。

②都市計画区域マスタープラン

立地適正化計画は、都市計画とも密接に関係するため、市町村の建設に関する基本構想及び都市計画区域マスタープランに即したものでなければならない（都市再生法第81条第9項）。

なお、立地適正化計画の策定過程において用いる国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口の値は、都市計画区域マスタープランの策定過程において用いた同値と異なる場合も想定される。この場合、直ちに都市計画区域マスタープランの変更を行う必要はないが、都市計画区域マスタープランの見直し時までには、立地適正化計画の内容を踏まえたうえで、都市計画区域マスタープランについて必要な見直しを行うことが望ましい。特に線引き都市計画区域に係る上記見直しを行う際には、立地適正化計画の内容及び立地適正化計画作成後の市街地の動向等を踏まえて、居住に係る市街化区域面積を減少させる、目標年次において想定される人口密度を引き下げる等、的確な区域区分の見直しを行うことが望ましい。

③地域公共交通

コンパクトシティの実現に当たっては、公共交通の充実を図ることも重要であり、立地適正化計画において、居住誘導区域及び都市機能誘導区域の設定と公共交通の充実が整合をもって定められることが必要である。このような観点から、地域公共交通の活性化及び再生に関する法律第5条に規定する地域公共交通網形成計画は、市町村マスタープラン（これにみなされる立地適正化計画を含む。）との調和を保つこととされているところであり、両計画が整合をもって効果的に機能するよう、十分に調整を行うべきである。また、必要に応じて、両計画を一体的に策定することも考えられる。

④中心市街地活性化

中心市街地の活性化に関する法律第9条に規定する基本計画は、市町村マスタープラン（これにみなされる立地適正化計画を含む。）に適合することとされているところであり、例えば、都市機能誘導区域を設定してある施設を誘導しようとする一方、別の場所に中心市街地の区域を設定して当該施設の整備を促進するといったことがないよう、十分に調整を行うべきである。

⑤低炭素まちづくり

都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号）第7条に規定する低炭素まちづくり計画は、市町村マスタープラン（これにみなされる立地適正化計画を含む。）との調和を保つこととされているところであり、例えば、都市機能誘導区域をある場所に設定する一方、別の場所に低炭素まちづくり計画に定められる集約地域を設定するといったことのないよう、十分に調整を行うべきである。

⑥住生活

立地適正化計画は都市全体の観点から住宅の立地についても記載するものであり、住宅施策との連携を図ることが求められる。このため、都道府県住生活基本計画（住生活基本法（平成18年法律第61号）第17条第1項）等と連携を図ることにより、例えば、居住誘導区域と、同計画において定められた「住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域」の整合が図られるよう、連携を図ることが望ましい。

⑦福祉・医療

高齢者でも健康・快適に暮らせるまちづくりを進めるという観点からすれば、健康・医療・福祉分野との連携を図ることが求められる。このため、都道府県医療計画、市町村介護保険事業計画、市町村高齢者居住安定確保計画、市町村地域福祉計画等と連携を図ることにより、医療、介護、生活支援などが日常生活の場（日常生活圏域）で適切に提供されるような体制を目指す「地域包括ケアシステム」との連携を図ることが望ましい。

⑧公的不動産

公共施設の再編は都市のあり方に密接に関わるものであることから、公共施設等総合管理計画等の公的不動産（市町村が保有する公有地及び公共施設等）に関する計画と連携を図ることにより、たとえば、公共施設を再編するに当たって都市機能誘導区域への集約化を図る、既存の公共施設や公有地を有効活用して誘導施設を整備する等の取組を進めることが望ましい。

⑨農業・林業

立地適正化計画の作成に当たっては、居住誘導区域として定めようと

する区域内だけではなく、都市全体を見渡すことが重要であり、農業振興地域整備計画並びに地域森林計画及び市町村森林整備計画との連携を図ることにより、中山間部や農村部における施策との連携を図ることが望ましい。

7. 策定に当たって配慮すべき事項

立地適正化計画の作成に際しては、市町村の所有する土地または建築物等の公的不動産（以下「PRE」という。）について、「まちづくりのための公的不動産（PRE）有効活用ガイドライン（平成26年4月）」等を活用し、まちづくりにおける有効活用方策を検討・記載することが望ましい。

これらのPREが我が国の全不動産に占める割合は約1/4と非常に大きく、また、まちなかの学校跡地等のまとまった規模の低未利用地も増加傾向にあることなどから、コンパクトシティや高齢化に対応した都市づくりを推進するためにはPREの活用が有効である。

具体的には、将来のまちのあり方を見据えて庁舎や公民館等の公共施設の再配置を行うこと、また、公有地や公共施設等を活用して都市に必要な医療・福祉・商業等の民間都市機能を整備すること等が考えられる。そのためには、市町村が所有するPREの利用状況や老朽化状況等の情報の整理・一元化、民間を含めた都市機能の配置状況の可視化等を行い、まちづくりの方向性を踏まえたPRE全体の活用方針を示した上で、各PREについて具体的な活用方策を検討することが望ましい。

さらに、大規模な地震、津波、集中豪雨、土砂災害等の自然災害に備え、災害に強く安全なまちとなるよう、ソフト・ハードの防災対策とあわせて検討・記載することが考えられるとともに、良好な景観の形成が都市の再生に重要であることを踏まえ、良好な景観の維持についても配慮して作成することが望ましい。

立地適正化計画は様々な行政分野にまたがるものであり、福祉・医療、保健、商業、農業、公共交通、防災、土木等の部署横断的な検討が必要であるが、特に以下の点に留意が必要である。

1) 市町村は、立地適正化計画の内容について都市計画区域マスタープランの記載との整合に関し整理・確認が必要となる場合など、立地適正化計画の内容を都市計画区域マスタープランに即したものとする観

点から、必要に応じ都道府県の都市計画部局と協議することが望ましい。また、都道府県は、市町村が立地適正化計画を作成しやすいよう、広域的な調整を図ることが重要である。

2) 市町村は、駐車場配置適正化区域における路外駐車場又は集約駐車施設に関する事項を立地適正化計画に記載しようとするときは都道府県公安委員会に、特に集約駐車施設に関する事項を記載しようとするときは都道府県知事（駐車場法第20条第1項若しくは第2項又は第20条の2第1項の規定に基づき条例を定めている都道府県の知事に限る。）に協議しなければならない（都市再生法第81条第6項及び第7項）。

この際、立地適正化計画に上記の内容が記載されない場合であっても、計画実施に当たり、道路交通法第4条第1項の規定により公安委員会において交通の規制を実施又は変更することが必要となる可能性がある事業又は事務が記載される場合には、市町村は立地適正化計画を作成する際には事前に都道府県公安委員会に協議するべきである。

3) 立地適正化計画に関連する施策によって、自動車交通の集中による渋滞の発生等の道路に関する課題が生じるおそれがある場合には、当該施策を立地適正化計画に記載する際に、事前に関係する道路管理者及び都道府県公安委員会に協議するべきである。

4) 農業振興地域の整備に関する法律第6条第1項の農業振興地域（以下「農業振興地域」という。）において、居住誘導区域または都市機能誘導区域を指定する際は、当該区域内における営農条件及び農村の生活環境の向上のための計画及び事業に悪影響を及ぼさないよう、市町村の都市計画担当部局は、農業振興担当部局と協議することが望ましい。

5) 都市の防災に関する機能の確保を図られるようにする観点から、必要に応じて関係行政機関から意見を聴く等の措置を講ずることが望ましい。

6) 法第8条第1項第9号の臨港地区内に都市機能誘導区域又は居住誘導区域を定める場合には、市町村は立地適正化計画を作成する際に、事前に港湾管理者と調整するべきである。

IV-2 都市計画の内容

IV-2-1 土地利用

I) 土地利用全般に関する事項

1. 市街地における用途の適正な配置その他適切な土地利用の実現

市街地における土地利用は、マスタープランにおいて目指すべき市街地像を明らかにしたうえで、その実現のため、用途地域に加えて、特別用途地区、特定用途誘導地区、地区計画等の土地利用に関する各種制度を積極的に適用すべきである。

現に指定されている用途地域の中には、単に現状の土地利用を追認し既存不適格を生じさせない程度の消極的な意味しか持たないものも見受けられ、最低限度の市街地環境を確保する効果はあるものの、適正な用途の配分を実現し、積極的に望ましい市街地像の実現を誘導しようとする用途地域の目的からみて、不十分な面もある。

用途地域は、地域ごとのまちづくりの将来像を見据え、市街地の大きな土地利用の方向を12種類の典型的な地域として示すものであることから、今後、地域の実情に応じた土地利用を誘導し、望ましいまちづくりを実現するためには、用途地域を補完して特別の目的から特定の用途の利便の増進又は環境の保護等を図る特別用途地区、特定の用途の建築物の誘導を図る特定用途誘導地区等の地域地区、地権者等の意見を反映しつつきめ細かなまちづくりを誘導する手法である地区計画等をより積極的に活用して、街区の状況に合わせてきめ細かく建築物に関する制限及び公共施設の整備の方針を定めることが望ましい。

この場合において、土地利用計画の内容は、用途地域のほか、特別用途地区、特定用途誘導地区、地区計画等の複数の都市計画によって示されるため一覽性に欠ける面もあり、また、用途地域の名称だけでは、必ずしも当該地域の土地利用の将来像を的確に表しているとは限らないことから、都市計画の目的、内容等を住民等に示す際には、都市計画の図書として作成される個別の都市計画ごとの計画図及び計画書等に加え、用途制限等の対象となる建築物が一覽できるよう、即地的に決定された複数の都市計画を包括的に表す地域の名称の設定をはじめ、都市計画に関する情報開示の方法を工夫することが望ましい。

IV-2 都市計画の内容

IV-2-1 土地利用

例えば、中心市街地における用途地域は、市街地の状況、公共施設の整備の状況に照らし、複数の用途の混在を許容し、かつ土地の高度利用※を促進することを目的として、用途地域の種類の他、容積率、建ぺい率などを選択するとともに、特別用途地区、高度利用地区、高度地区、特定用途誘導地区、あるいは地区計画などで、建築物の制限に関する事項や地区施設の計画を付加して、用途地域の補完を行うことが望ましい。また、例えば、郊外部等における大規模な集客施設の立地については、第二種住居地域等において床面積の合計が1万平方メートルを超えるものは制限対象となるが、地域の実情に応じ、こうした制限にこだわらず、特別用途地区や特定用途制限地域等を活用して、立地制限を受ける建築物の規模等を定めることも考えられる。

また、高度利用地区、地区計画、特定街区等の容積率等の緩和に係る制度について、地域の実情に応じた柔軟な運用を図ることにより、土地の高度利用が促進されるよう措置することが望ましい。容積率の最高限度を割増すに当たっては、総合的な環境負荷の低減に資する取り組みを評価することも考えられる。このほか、例えば、公共施設の整備とスーパー堤防の整備が併せて実施される地区等については、周辺環境を勘案して土地の高度利用を図ることが考えられる。

容積率等の緩和に係る制度のうち、特に具体的高層建築物等の建築を予定して都市再生特別地区、再開発等促進区等を適用する場合には、当該高層建築物等が周辺地域に与える影響や地域の実情を総合的に勘案して、都市計画の案を作成すべきである。(「IV-2-1 D 9 (2) 基本的な考え方③」参照。)

一方、郊外の低層住宅地においては、現状の市街地の密度に大きな変化をもたらすことなく、防火性能の向上、日照、通風などの確保、近隣交通の錯綜の排除等による良好な市街地環境の確保を個別建築物の更新の積み重ねにより実現できるよう、低層住宅系の用途地域で用意されている容積率、建ぺい率、高さの最高限度などのメニューを適切に選び取るとともに、地域の実情に応じた地区計画等の適用により、必要な建築物の規制の付加や地区施設の確保を行うことが望ましい。なお、低層住居専用地域等において、生活に必要なサービスを提供する施設の立地が必要である場合には、地域の実情に応じ、特別用途地区、特定用途誘導地区、地区計画等による用途規制の緩和を活用することも考えられる。

※（「土地の高度利用」の定義）

この運用指針において、「土地の高度利用」とは、道路などの公共施設の整備水準が一定以上の土地について、有効な空地の確保、一定以上の敷地規模の確保などにより良好な市街地環境を形成し、土地を効率的に利用することをいう。

2. 市街地の外における都市的土地利用への対応

我が国は、これまでの人口増加の時代から人口減少へと転じている。このような中で、都市を取り巻く状況は、モータリゼーションの進展や中心部と郊外部の地価差等を背景として、病院、学校、庁舎等の公共公益施設の郊外移転や大規模な集客施設の郊外立地が進む一方で、既成市街地においては空家・空地等が増加している状況にある。今後の都市計画のあり方は、高齢者も含めた多くの人々にとっての暮らしやすさを確保し、環境負荷の増大、インフラ投資の効率の低下や都市の運営コストの増大等を回避する観点から、これまでの都市の拡大成長を前提としたあり方を転換し、都市の既存ストックを有効活用しつつ、様々な都市機能がコンパクトに集積した都市構造を実現していくことが望ましい。このため、市街地のいたずらな拡大や、市街地外における都市機能の無秩序な拡散を抑制することが必要である。

新たな都市的土地利用のうち、非住居地における流通業務施設等都市活動として積極的に受け入れるべきものについては、周辺の土地利用との調和を図りつつ、一定水準の市街地形成を確保するため、例えば地区計画などを積極的に活用して、誘導・支援を図るべきである。

一方、都市計画区域外においては、例えば、農地が転用され、都市的土地利用規制も農業的土地利用規制も適用されない状態となる場合等、土地利用規制が適用されず将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障を生じるおそれがあると認められる場合に、土地利用の整序又は環境の保全のため、他の法令による土地利用の規制の状況等を勘案しつつ、準都市計画区域の指定によりの確に対応すべきである。

非線引き都市計画区域又は準都市計画区域内の用途地域の指定がない地域においては、地域の実情に応じて、例えば、多数の人々が集中することによりインフラに影響を及ぼす建築物や、騒音、振動等の発生によ

り既存集落の環境の悪化を招く、あるいは良好な居住環境にそぐわないおそれのある建築物の立地を避けるため、特定用途制限地域の指定などにより的確に対応すべきである。

3. 競争抑制的な土地利用制限の排除

大規模な集客施設については、著しく多数の人々を都市圏の広い地域から集めることにより、立地場所周辺的环境、土地利用等に大きな影響を及ぼすだけでなく、都市構造のレベルでも、立地場所から離れた地域における広域的な交通流態等に甚大な影響を及ぼすおそれがあることから、都市計画区域及び準都市計画区域内の商業地域、近隣商業地域及び準工業地域以外の地域において立地の制限が行われているが、用途地域や地区計画の決定等による用途制限の解除等の都市計画制度の運用に当たっては、既存の競合する店舗等との競争を抑制するなど需給調整や既得権擁護とならないよう措置するとともに、既成市街地における空家・空地の発生も含めた環境悪化、交通渋滞の激化、都市基盤施設の利用効率の低下、集積による利便の増進など、土地利用の外部性をコントロールする観点から運用すべきである。

II) 個別の事項

A. 準都市計画区域（法第5条の2関連）

(1) 準都市計画区域の指定に関する基本的な考え方

① 準都市計画区域は、積極的な整備又は開発を行う必要はないものの、一定の開発行為、建築行為等が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含む一定の区域であって、そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、用途の混在や農地転用に対する無用な圧力による不適切な農地の浸食等が生じ、又はモータリゼーションの進展等を背景とした散発的な都市的土地利用が発生するおそれがある等将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがある区域について、これらの問題を避けるため、土地利用の整序又は環境の保全を行う制度である。なお、ここでいう「環境」とは、将来における一体の都市として保全すべき都市環境という趣

A. 準都市計画区域（法第5条の2関連）

(1) 準都市計画区域の指定に関する基本的な考え方

① 準都市計画区域は、積極的な整備又は開発を行う必要はないものの、一定の開発行為、建築行為等が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含む一定の区域であって、そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、用途の混在や農地転用に対する無用な圧力による不適切な農地の浸食等が生じ、又はモータリゼーションの進展等を背景とした散発的な都市的土地利用が発生するおそれがある等将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがある区域について、これらの問題を避けるため、土地利用の整序又は環境の保全を行う制度である。なお、ここでいう「環境」とは、将来における一体の都市として保全すべき都市環境という趣

旨である。

また、建築行為等には、建築物の建築に加え、遊園地等の遊戯施設、展望台等の工作物の建設も含まれる。

② 準都市計画区域は、都市計画区域外において、都道府県が広域の観点から土地利用の整序又は環境の保全が必要な区域に指定する制度であり、そのような性格から、準都市計画区域において定めることができる地域地区は、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、高度地区、景観地区、風致地区、緑地保全地域又は伝統的建造物群保存地区に限定されている。また、用途地域の指定のない区域においては大規模な集客施設の立地が制限される。このため、特に、道路等の整備状況など、自然的又は社会的条件から判断して、大規模な集客施設が立地する可能性がある区域については、農地を含め広く準都市計画区域を指定することが望ましい。

このように、準都市計画区域の適切な設定により都市計画区域外における散発的な開発を抑制することとあわせて、都市計画区域内において、都市再生法に基づく立地適正化計画を活用し、コンパクトシティの推進を図ることが考えられる。

③～⑩ (略)

(2) 関係行政機関との調整等

①～③ (略)

④ 準都市計画区域と農業振興地域とが重複する場合、準都市計画区域が指定されたことをもって当該区域に係る農業振興地域の変更は必要ない。

(3)～(4) (略)

B. 区域区分

1. 市街化区域

旨である。

また、建築行為等には、建築物の建築に加え、遊園地等の遊戯施設、展望台等の工作物の建設も含まれる。

② 準都市計画区域は、都市計画区域外において、都道府県が広域の観点から土地利用の整序又は環境の保全が必要な区域に指定する制度であり、そのような性格から、準都市計画区域において定めることができる地域地区は、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、高度地区、景観地区、風致地区、緑地保全地域又は伝統的建造物群保存地区に限定されている。また、用途地域の指定のない区域においては大規模な集客施設の立地が制限される。このため、特に、道路等の整備状況など、自然的又は社会的条件から判断して、大規模な集客施設が立地する可能性がある区域については、農地を含め広く準都市計画区域を指定することが望ましい。

③～⑩ (略)

(2) 関係行政機関との調整等

①～③ (略)

④ 準都市計画区域と農業振興地域の整備に関する法律第6条第1項の農業振興地域(以下「農業振興地域」という。)とが重複する場合、準都市計画区域が指定されたことをもって当該区域に係る農業振興地域の変更は必要ない。

(3)～(4) (略)

B. 区域区分

1. 市街化区域

(1) 基本的な考え方

- ① 市街化区域の設定は、都市計画区域マスタープランにおける区域区分の方針において、人口を最も重要な市街地規模の算定根拠としつつ、これに世帯数や産業活動の将来の見通しを加え、市街地として必要と見込まれる面積（以下単に「フレーム」という。）をそのまま即地的に割り付ける方式（いわゆる人口フレーム方式）を基本とすべきである。なお、都市計画区域のうち、農林業上その他の土地利用規制等により市街化することが想定されない土地の区域以外の区域にある土地について、都市計画区域の人口及び産業の将来の見通し、市街地における土地利用の現状及び将来の見通し等を総合的に勘案して、都市的土地利用への転換の適否を明らかにする方法が可能であれば、試行的に検討していくことも考えられる。
- ② 人口フレーム方式においても、市街化区域の設定または変更に当たり、全てのフレームを具体の土地に割り付けることなく、その一部を保留したうえで、市街化調整区域内の特定、又はいずれかの土地の市街地の状況が整った時点で市街化区域とする方法も考えられる。（いわゆる保留フレーム）
- ③ 保留フレームの全部又は一部を具体の土地に割り付け、区域区分を変更する場合には、都市計画区域マスタープランを変更するべきでない。この場合においては、当該土地の区域に割り付けるフレームと当該フレームを割り付けた後の保留フレームを明らかにして区域区分の変更を行うべきである。
- ④ 「都市と緑・農の共生」の視点から良好な環境を有する市街地の形成を図ることも重要であり、消費地に近い食料生産地、避難地、レクリエーションの場等としての多様な役割を果たすことが期待される市街化区域内の農地等は保全を図ることも検討すべきである。

(2) ~ (3) (略)

2. 市街化調整区域

(1) 基本的な考え方

- ① 市街化区域の設定は、都市計画区域マスタープランにおける区域区分の方針において、人口を最も重要な市街地規模の算定根拠としつつ、これに世帯数や産業活動の将来の見通しを加え、市街地として必要と見込まれる面積（以下単に「フレーム」という。）をそのまま即地的に割り付ける方式（いわゆる人口フレーム方式）を基本とすべきである。なお、都市計画区域のうち、農林業上その他の土地利用規制等により市街化することが想定されない土地の区域以外の区域にある土地について、都市計画区域の人口及び産業の将来の見通し、市街地における土地利用の現状及び将来の見通し等を総合的に勘案して、都市的土地利用への転換の適否を明らかにする方法が可能であれば、試行的に検討していくことも考えられる。
- ② 人口フレーム方式においても、市街化区域の設定または変更に当たり、全てのフレームを具体の土地に割り付けることなく、その一部を保留したうえで、市街化調整区域内の特定、又はいずれかの土地の市街地の状況が整った時点で市街化区域とする方法も考えられる。（いわゆる保留フレーム）
- ③ 保留フレームの全部又は一部を具体の土地に割り付け、区域区分を変更する場合には、都市計画区域マスタープランを変更するべきでない。この場合においては、当該土地の区域に割り付けるフレームと当該フレームを割り付けた後の保留フレームを明らかにして区域区分の変更を行うべきである。

(2) ~ (3) (略)

2. 市街化調整区域

市街化調整区域がその周囲を市街化区域に囲まれることとなる場合、良好な都市環境の確保等のため、当該市街化調整区域は、宅地化が見込まれず、また農地にあつては営農の継続が確実に認められる等、地域における目指す市街地像の実現に支障がない場所、規模等とするべきである。

3. 区域区分の見直しの考え方

区域区分の変更は、都市計画基礎調査の結果を踏まえて見直すことが想定されており、その見直しに当たっては、単に大規模な宅地開発その他のまとまった市街地を機械的に市街化区域に編入するのではなく、市街化区域に接する土地の区域について、土地利用の動向や基盤施設の整備状況子を細に検討し、街区単位、土地単位等の小規模なものでも、市街化しているものは市街化区域に編入することが望ましい。また、市街化調整区域内の、市街化区域縁辺部、鉄道駅周辺や幹線道路沿道など土地利用の変化が著しい地区については、随時その動向を把握し、市街化の傾向が強まる兆しが見られた場合には農林漁業との健全な調和を図りつつ、速やかに保留フレームを活用する等の方策を用いて、市街化区域に編入することが望ましい。

一方、今後、人口減少により市街化区域内の人口密度の低下が見込まれる地域等については、各都市における立地適正化計画の内容も踏まえつつ、市街化区域を市街化調整区域に編入することも検討すべきである。また、市街化区域は、その区域内の全ての農地等が宅地化されることを前提とするものではなく、将来にわたり保全することが適当な農地等については、生産緑地地区に指定することが望ましい。さらに、そのような農地等を相当規模含む土地の区域については、市街化調整区域に編入することが望ましい。この場合、市街化調整区域に編入する土地の区域については、都市計画法令の他、他法令による土

市街化調整区域がその周囲を市街化区域に囲まれることとなる場合、当該市街化調整区域の規模は、将来、計画的な市街化を行うこととなった場合に支障のない面的広がりとして、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号。以下「大都市法」という。）第2条第1項第1号に規定する地域（以下「大都市地域」という。）にあつては2ha以上、その他の地域にあつてはおおむね5ha以上とするべきである。

ただし、大都市地域において5ha未満の市街化調整区域を設定する場合は、次に掲げる条件に該当するべきである。

- ① 原則として、既に宅地である土地及び宅地化が見込まれる土地を含まないこと。
- ② 農地にあつては、営農の継続が確実に認められること。

3. 区域区分の見直しの考え方

区域区分の変更は、都市計画基礎調査の結果を踏まえて見直すことが想定されており、その見直しに当たっては、単に大規模な宅地開発その他のまとまった市街地を機械的に市街化区域に編入するのではなく、市街化区域に接する土地の区域について、土地利用の動向や基盤施設の整備状況子を細に検討し、街区単位、土地単位等の小規模なものでも、市街化しているものは市街化区域に編入することが望ましい。また、市街化調整区域内の、市街化区域縁辺部、鉄道駅周辺や幹線道路沿道など土地利用の変化が著しい地区については、随時その動向を把握し、市街化の傾向が強まる兆しが見られた場合には農林漁業との健全な調和を図りつつ、速やかに保留フレームを活用する等の方策を用いて、市街化区域に編入することが望ましい。

一方、市街化区域内の土地であっても、現に市街化されておらず、当分の間営農が継続することが確実に認められるなど、本来市街化区域に含めないことが望ましい土地の区域については、市街化調整区域に編入することが望ましい。この場合、市街化調整区域に編入する土地の区域については、都市計画法令の他、他法令による土地利用規制等の扱いが大幅に変わることに配慮すべきである。

地利用規制等の扱いが大幅に変わることに配慮すべきである。

4. (略)

C. 都市再開発方針等（法第7条の2関連）

1. (略)

2. 住宅市街地の開発整備の方針

(1) 住宅市街地の開発整備の方針の策定基準

① 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号。以下「大都市法」という。）第4条第1項第1号関連

② 大都市法第4条第1項第2号関連

1) 重点地区の選定基準

大都市法第4条第1項第2号イ又はイ及びロに掲げる地区(以下「重点地区」という。)は、住宅市街地の開発整備の目標、都市全体の整備構想を踏まえつつ、土地利用の状況、面的整備事業の実施可能性、公共施設の整備状況及び将来の見通し等を総合的に勘案して、住生活基本法第17条第1項に規定する都道府県計画において定められた「住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域」において定めることが望ましい。

なお、大都市法第4条第1項第2号イの「一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、又は開発すべき市街化区域における相当規模の地区」とは、市街化区域内において、工場跡地等の低・未利用地、農地、低層住宅密集市街地などの既存住宅地等を含む一団の土地の区域であって、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業等の面的整備事業の実施又は再開発等促進区を定める地区計画等の都市計画決定を行うこと等により、良好な住宅市街地として計画的に開発整備すべき相当規模の地区であり、同号ロの「市街化区域の市街化の状況等を勘案し、良好な住宅市街地として計画的に開発することが適当と認められる市街化調整区域における相当規模の地区」とは、

4. (略)

C. 都市再開発方針等（法第7条の2関連）

1. (略)

2. 住宅市街地の開発整備の方針

(1) 住宅市街地の開発整備の方針の策定基準

① 大都市法第4条第1項第1号関連

② 大都市法第4条第1項第2号関連

1) 重点地区の選定基準

大都市法第4条第1項第2号イ又はイ及びロに掲げる地区(以下「重点地区」という。)は、住宅市街地の開発整備の目標、都市全体の整備構想を踏まえつつ、土地利用の状況、面的整備事業の実施可能性、公共施設の整備状況及び将来の見通し等を総合的に勘案して、住生活基本法（平成18年法律第61号）第17条第1項に規定する都道府県計画において定められた「住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域」において定めることが望ましい。

なお、大都市法第4条第1項第2号イの「一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、又は開発すべき市街化区域における相当規模の地区」とは、市街化区域内において、工場跡地等の低・未利用地、農地、低層住宅密集市街地などの既存住宅地等を含む一団の土地の区域であって、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業等の面的整備事業の実施又は再開発等促進区を定める地区計画等の都市計画決定を行うこと等により、良好な住宅市街地として計画的に開発整備すべき相当規模の地区であり、同号ロの「市街化区域の市街化の状況等を勘案し、良好な住宅市街地として計画的に開発することが適当と認められる市街化調整区域における相当規模の地区」とは、

当該都市計画区域の保留フレームのうち、計画的な市街地整備の実施の見通しがある程度立っているものとして、都市計画区域マスタープランにその位置を明らかにしうる市街化調整区域内の土地の区域であって、特に土地区画整理事業等により良好な住宅市街地として計画的に開発整備することが適当である相当規模の地区である。

なお、重点地区には、防衛施設、森林法による保安林・保安施設地区は含めないことが望ましく、さらに、市街化調整区域における重点地区（大都市法第4条第1項第2号ロ）については、住宅地として利用することが不適当な地区、例えば、次に掲げる地区も含めないことが望ましい。

a 騒音、大気汚染等の交通公害が現に発生し、又は発生する恐れがある等、良好な住宅市街地とすることが環境上不適当なもの

b 以下の例のように、他の法令により住宅以外の土地利用に供されることとされている地区

ア 自然公園法による自然公園、自然環境保全法による自然環境保全地域及び鳥獣保護及狩猟ニ関スル法律（大正7年法律第32号）による鳥獣保護区

イ 農用地区域

ウ 森林法による地域森林計画又は国有林の地域別の森林計画において保安林の指定が計画されている土地の区域、保安林予定森林の区域及び保安施設地区予定地 2) 整備又は開発の計画の概要

大都市法第4条第1項第2号の「整備又は開発の計画の概要」には、少なくとも次に掲げる事項について定めることが望ましい。

a 地区の整備又は開発の目標

b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要

c 都市施設及び地区施設の整備の方針

さらに、必要に応じて、良好な住宅市街地の整備又は開発の推進のため必要な公共及び民間の役割、開発整備の促進のための条件の整備等の措置や、実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定の都市計画に関する事項、その他良好な住宅市街地の整備又は開発の推進のために特記すべき事項について定めることが望ましい。

(2) (略)

当該都市計画区域の保留フレームのうち、計画的な市街地整備の実施の見通しがある程度立っているものとして、都市計画区域マスタープランにその位置を明らかにしうる市街化調整区域内の土地の区域であって、特に土地区画整理事業等により良好な住宅市街地として計画的に開発整備することが適当である相当規模の地区である。

なお、重点地区には、防衛施設、森林法による保安林・保安施設地区は含めないことが望ましく、さらに、市街化調整区域における重点地区（大都市法第4条第1項第2号ロ）については、住宅地として利用することが不適当な地区、例えば、次に掲げる地区も含めないことが望ましい。

a 騒音、大気汚染等の交通公害が現に発生し、又は発生する恐れがある等、良好な住宅市街地とすることが環境上不適当なもの

b 以下の例のように、他の法令により住宅以外の土地利用に供されることとされている地区

ア 自然公園法による自然公園、自然環境保全法による自然環境保全地域及び鳥獣保護及狩猟ニ関スル法律（大正7年法律第32号）による鳥獣保護区

イ 農用地区域

ウ 森林法による地域森林計画又は国有林の地域別の森林計画において保安林の指定が計画されている土地の区域、保安林予定森林の区域及び保安施設地区予定地 2) 整備又は開発の計画の概要

大都市法第4条第1項第2号の「整備又は開発の計画の概要」には、少なくとも次に掲げる事項について定めることが望ましい。

a 地区の整備又は開発の目標

b 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要

c 都市施設及び地区施設の整備の方針

さらに、必要に応じて、良好な住宅市街地の整備又は開発の推進のため必要な公共及び民間の役割、開発整備の促進のための条件の整備等の措置や、実施予定の面的整備事業等の計画の概要及び決定又は変更予定の都市計画に関する事項、その他良好な住宅市街地の整備又は開発の推進のために特記すべき事項について定めることが望ましい。

(2) (略)

3～4. (略)

D. 地域地区（法第8条関連）

1～3. (略)

4. 特例容積率適用地区

(1) 趣旨

特例容積率適用地区は、用途地域（第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域又は工業地域に限る。）内において、適正な配置及び規模の公共施設を備え、かつ、用途地域で指定された容積率の限度からみて未利用となっている建築物の容積の活用を促進することにより、土地の有効利用を図ることを目的とする地域地区である。

この区域内においては、建築基準法第57条の2の規定により、土地所有者等の申請に基づき、特定行政庁が複数の敷地について、これらの敷地に係る容積の限度の和が、同条第3項第1号に規定する基準容積率（以下「基準容積率」という。）による容積の限度の和を超えない範囲内において、それぞれの敷地に適用される特別の容積率の限度を指定することにより、敷地間の容積の移転が可能となる。

(2) (略)

(3) 配慮すべき事項

①～② (略)

③ その他の留意事項

- a 用途地域に関する都市計画により定められた容積率の最高限度（以下「指定容積率」という。）における指定容積率が比較的高い地域であって、特例容積率が指定されることにより、地区全体として用途地域で指定された容積率の限度に近い市街地が実現した場合、道路に著しい渋滞が生じることが懸念される地域又は供給処理施設の能力の超

3～4. (略)

D. 地域地区（法第8条関連）

1～3. (略)

4. 特例容積率適用地区

(1) 趣旨

特例容積率適用地区は、用途地域（第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域又は工業地域に限る。）内において、適正な配置及び規模の公共施設を備え、かつ、用途地域で指定された容積率の限度からみて未利用となっている建築物の容積の活用を促進することにより、土地の有効利用を図ることを目的とする地域地区である。

この区域内においては、建築基準法第57条の2の規定により、土地所有者等の申請に基づき、特定行政庁が複数の敷地について、これらの敷地に係る容積の限度の和が、基準容積率による容積の限度の和を超えない範囲内において、それぞれの敷地に適用される特別の容積率の限度を指定することにより、敷地間の容積の移転が可能となる。

(2) (略)

(3) 配慮すべき事項

①～② (略)

③ その他の留意事項

- a 用途地域における指定容積率が比較的高い地域であって、特例容積率が指定されることにより、地区全体として用途地域で指定された容積率の限度に近い市街地が実現した場合、道路に著しい渋滞が生じることが懸念される地域又は供給処理施設の能力の超過が起こらないことなどを確認する必要がある地域においては、例えば、区域

過が起こらないことなどを確認する必要がある地域においては、例えば、区域の指定に先立ち、土地の有効利用がなされた場合の交通量予測と道路容量との整合性の検討を行うことなどが考えられる。

b～c (略)

5. 高層住居誘導地区

(1)～(2) (略)

(3) 配慮すべき事項

1)～4) (略)

5) 駐車場整備地区又は近隣商業地域において高層住居誘導地区を定める場合には、駐車場法に基づく駐車場附置義務条例の制定の必要性について検討することが望ましい。

6. 高度地区

(1)～(2) (略)

(3) 配慮すべき事項

1) (略)

2) 特定用途誘導地区内において誘導施設を有する建築物を誘導する場合、地震に対する安全性が確保されていないマンションを建て替える場合等において特に必要があるときは、地域の実情に応じ、市街地環境の確保に配慮しつつ、建築物の高さの最高限度について弾力的な運用を図ることも考えられる。

7. 高度利用地区

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

の指定に先立ち、土地の有効利用がなされた場合の交通量予測と道路容量との整合性の検討を行うことなどが考えられる。

b～c (略)

5. 高層住居誘導地区

(1)～(2) (略)

(3) 配慮すべき事項

1)～4) (略)

5) 駐車場整備地区又は近隣商業地域において高層住居誘導地区を定める場合には、駐車場法 (昭和32年法律第106号) に基づく駐車場附置義務条例の制定の必要性について検討することが望ましい。

6. 高度地区

(1)～(2) (略)

(3) 配慮すべき事項

1) (略)

7. 高度利用地区

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

①～② (略)

③ 容積率の最高限度等

容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限は、当該高度利用地区の土地利用の状況及び将来の動向等を勘案し、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することができるよう以下を参考としつつ運用されることが望ましい。

1) 容積率の最高限度

a 容積率の最高限度は、指定容積率を基準にして、交通施設及び供給処理施設の容量や周辺地域に対する環境上の影響等を勘案して過大にならない範囲で、建ぺい率の制限の強化、壁面の位置の制限、広場等の設置等により、敷地内に有効な空地を確保した場合に、その程度に応じて、容積率の最高限度を割増して定めることが望ましい。また、屋上緑化や相当程度の高さ及び樹容を有する樹木の植栽、地域冷暖房施設の設置等総合的な環境負荷の低減に資する取り組みを評価し、容積率の最高限度を割増すことも考えられる。容積率の最高限度の割増については地域の特性に応じて土地の高度利用が促進されるよう、柔軟な運用を図ることが望ましい。

なお、高度利用地区の指定に当たって、都心部等で公共施設、公共交通機関が十分に整備されている場合において、特定の用途の建築物を誘導することにより、都市機能の更新を推進する必要がある場合には特定の用途の建築物について容積率を割増しつつ、敷地内空地の確保については、例えば、歩道状空地など道路に沿って連続した一定の空間が確保されることをもって足りるとすることも考えられる。

b～c (略)

2) 容積率の最低限度

容積率の最低限度は、当該区域内の土地の高度利用を促進するよう、指定容積率の数値の範囲内で適切な数値を定めることが望ましい。

3)～5) (略)

①～② (略)

③ 容積率の最高限度等

容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限は、当該高度利用地区の土地利用の状況及び将来の動向等を勘案し、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することができるよう以下を参考としつつ運用されることが望ましい。

1) 容積率の最高限度

a 容積率の最高限度は、基準容積率を基準にして、交通施設及び供給処理施設の容量や周辺地域に対する環境上の影響等を勘案して過大にならない範囲で、建ぺい率の制限の強化、壁面の位置の制限、広場等の設置等により、敷地内に有効な空地を確保した場合に、その程度に応じて、容積率の最高限度を割増して定めることが望ましい。また、屋上緑化や相当程度の高さ及び樹容を有する樹木の植栽、地域冷暖房施設の設置等総合的な環境負荷の低減に資する取り組みを評価し、容積率の最高限度を割増すことも考えられる。容積率の最高限度の割増については地域の特性に応じて土地の高度利用が促進されるよう、柔軟な運用を図ることが望ましい。

なお、高度利用地区の指定に当たって、都心部等で公共施設、公共交通機関が十分に整備されている場合において、特定の用途の建築物を誘導することにより、都市機能の更新を推進する必要がある場合には特定の用途の建築物について容積率を割増しつつ、敷地内空地の確保については、例えば、歩道状空地など道路に沿って連続した一定の空間が確保されることをもって足りるとすることも考えられる。

b～c (略)

2) 容積率の最低限度

容積率の最低限度は、当該区域内の土地の高度利用を促進するよう、基準容積率の数値の範囲内で適切な数値を定めることが望ましい。

3)～5) (略)

(3) (略)

8. 特定街区

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

① (略)

② 建築物等に関する標準

1) (略)

2) 街区内の建築物の容積率は、指定容積率にかかわらず、都市計画としての望ましい市街地像の実現の観点から、交通施設及び供給処理施設の容量や周辺地域に対する環境上の影響等を勘案して過大にならない範囲で指定されるべきである。その運用に当たっては、地域の特性に応じて土地の高度利用が促進されるよう柔軟な運用を図ることが望ましい。その際に次に掲げる事項を勘案することが望ましい。

a～c (略)

3) (略)

9. (略)

10. 居住調整地域

(1) 趣旨

居住調整地域は、人口減少・高齢化の進展という社会背景の中で、都市構造を集約化して都市の機能を維持していく必要性が高まっているこ

(3) (略)

8. 特定街区

(1) (略)

(2) 基本的な考え方

① (略)

③ 建築物等に関する標準

1) (略)

2) 街区内の建築物の容積率は、用途地域内に関する都市計画により定められた容積率の最高限度（「基準容積率」という。「IV-2-1 D 7. 特定街区」において同じ。）にかかわらず、都市計画としての望ましい市街地像の実現の観点から、交通施設及び供給処理施設の容量や周辺地域に対する環境上の影響等を勘案して過大にならない範囲で指定されるべきである。その運用に当たっては、地域の特性に応じて土地の高度利用が促進されるよう柔軟な運用を図ることが望ましい。その際に次に掲げる事項を勘案することが望ましい。

a～c (略)

3) (略)

9. (略)

とを踏まえ、今後工場等の誘導は否定しないものの、居住を誘導しないこととする区域において住宅地化を抑制するために定める地域地区である。居住調整地域は、立地適正化計画の区域のうち、

- ・区域区分が定められている場合には、市街化区域内であり、かつ、居住誘導区域外の区域において
- ・区域区分が定められていない場合には、居住誘導区域外の区域において

定めることができることとされている。

立地適正化計画は、一定の区域に生活サービス施設の立地を誘導し、今後も生活を支える都市の機能を維持しつつ、一定の区域に居住を誘導するという取組を進めるための計画であることから、上記のような性質を有する居住調整地域を定めることによって、立地適正化計画を実効力のあるものとしていくことが期待されることとなる。

(2) 居住調整地域の指定の考え方

また、居住調整地域においては、開発許可制度が適用されて、3戸以上の住宅の建築目的の開発行為、住宅の建築目的の開発行為であってその規模が1000㎡以上のもの、寄宿舎や有料老人ホームなど人の居住の用に供する建築物のうち地域の实情に応じて条例で定めたものの建築目的の開発行為等が規制されることとなる。そのため、具体的な区域の設定は市町村が地域の实情に応じて行うものであるが、居住調整地域が定められるのは、例えば次のような場合であると考えられる。

- ① 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域について、今後居住が集積するのを防止し、将来的にインフラ投資を抑制することを目的として定める場合
- ② 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域について、住宅地化されるのを抑制することを目的として定める場合
- ③ 非線引き都市計画区域内で、都市の縁辺部の区域について、住宅開発を抑制し居住誘導区域内など都市の中心部の区域において住宅地化を進めることを目的として定める場合
- ④ 区域区分が定められている都市計画区域から流出する形で非線引き都市計画区域において住宅地化が進んでいる場合において、区域区分が定められている都市計画区域に近接・隣接する非線引き都市計画区域における住宅地化を抑制することを目的として定める場合

1.1. 特定用途誘導地区

(1) 趣旨

特定用途誘導地区は、都市機能誘導区域内において、誘導施設に限定して容積率や用途規制の緩和を行う一方、それ以外の建築物については従前通りの規制を適用することにより、誘導施設を有する建築物の建築を誘導することを目的とする地域地区である。

本制度は、誘導施設について、新築・建替え等の個別具体の構想がない段階で、特定用途誘導地区に当該施設を誘導したいという趣旨を事前明示するために設定することが想定されるが、個別具体の構想が決まってから当該地区を設定することも可能である。後者については、例えば、老朽化した医療施設や福祉施設の建替え、増築や新築の際に本制度を活用することが想定される。

なお、用途地域やそれを補完する特別用途地区、地区計画等は、建築物等の用途に応じて、単に建築を禁止又は許容するものであるが、今後、人口減少社会を迎え、活発な建築活動も見込みにくくなる中で、用途地域等により、建築物の用途に応じて建築を禁止するだけでなく、民間の建築投資を必要な場所に誘導することが重要であり、こうした観点からも、特定用途誘導地区の活用が効果的である。

また、用途地域内において、指定容積率は、建築物の用途にかかわらず、すべての建築物について一律に適用されるものであるのに対し、特定用途誘導地区内において、誘導施設を有する建築物については、指定容積率とは別に定められた容積率の最高限度が適用される。

(2) 基本的な考え方

1) 建築物等の誘導すべき用途

特定用途誘導地区の都市計画に定める建築物等の誘導すべき用途については、建築基準法第60条の3第2項の規定に基づく条例により、同法第48条第1項から第12項までの規定による制限を緩和することも可能である。

2) 誘導施設を有する建築物の容積率の最高限度

特定用途誘導地区において、その全部又は一部を誘導すべき用途に供する建築物の容積率の最高限度は、当該特定用途誘導地区における指定容積率を基準にして、交通施設及び供給処理施設の容量や

周辺地域に対する環境上の影響等を勘案して過大にならない範囲で、当該特定用途誘導地区内に誘導施設を有する建築物を誘導するという観点を踏まえ、適切に定めることが望ましい。

3) 建築物の高さの最高限度

特定用途誘導地区では、指定容積率を超えた高密度の土地利用がなされる敷地が生じることから、建築物が高層化することで、周囲の状況との調和が図られない事態が発生することも予想される。このため、市街地環境を確保する観点から必要な場合には、特定用途誘導地区の都市計画において、建築物の高さの最高限度をあわせて定めることが望ましい。

(3) 配慮すべき事項

- 1) 特定用途誘導地区の都市計画に定める建築物等の誘導すべき用途は、都市機能誘導区域に係る誘導施設について、建築確認等の際に疑義が生じないよう明確に定めるべきである。この際、当該特定用途誘導地区内への立地を誘導する施設の内容について、都市計画に定める誘導すべき用途に適切に反映させるため、例えば、病院を誘導施設とする場合で、小規模なものではなく、大規模な総合病院を誘導しようとするときは、必要に応じて、病室の床面積の合計が一定規模以上であること等に関する条件を附すこと等が考えられる。
- 2) 特定用途誘導地区内において、誘導施設を有する建築物については、建築基準法第60条の3第2項の規定に基づく条例により、用途地域による建築物等の用途制限を緩和する特例措置が設けられているので、事前に建築担当部局と調整することが望ましい。
- 3) その一部を誘導すべき用途に供する建築物に係る容積率の最高限度の算定方式について、あらかじめ、特定用途誘導地区の都市計画に定めるべきである。例えば、高層住居誘導地区等における住宅の用途に係る容積率の最高限度の算出方法を参考に、誘導すべき用途に供する部分の床面積の建築物全体の床面積に対する割合に応じて、容積率の最高限度を緩和するよう定めることが想定されるが、地域の実情に応じ、これ以外の方法によることも考えられる。
- 4) 高層住居誘導地区の区域内又は建築基準法第52条第8項の適用を受ける区域内において特定用途誘導地区の都市計画を定めたときは、その一部を誘導すべき用途に供する建築物については、特定用途誘導地区の都市計画に定める容積率の最高限度が適用されること

から、当該都市計画を定める際は、その一部を誘導すべき用途及び住宅の用途の両方に供する建築物に適用される容積率の最高限度の算出方法について、高層住居誘導地区又は建築基準法第52条第8項に定める住宅に係る容積率の最高限度の算出方法を踏まえ、必要に応じて、その適用を受けるための要件も含め、定めるべきである。

12～19. (略)

20. 生産緑地地区

1. 趣旨 (略)

2. 生産緑地地区の決定・変更

(1) 生産緑地地区の計画の考え方

生産緑地地区の都市計画の決定については以下によることが望ましい。

①、② (略)

③ 三大都市圏の特定市の市街化区域農地等に係る固定資産税等の課税の適正化と併せた生産緑地地区の指定作業については、平成4年末に完了したところであるが、平成4年の時点では租税特別措置法（昭和32年法律第26号。以下「措置法」という。）第70条の4第2項第3号に規定する特定市街化区域農地等（以下「特定市街化区域農地等」という。）となっておらず生産緑地地区の指定について農地所有者等の意向把握をしていない場合及び他の制度に基づき指定の要請ができる場合については、例えば、以下に示すように例外的に、農地所有者等の意向把握に基づく生産緑地地区の指定を今後行うことが考えられる。

ア～エ (略)

10～17. (略)

18. 生産緑地地区

1. 趣旨 (略)

2. 生産緑地地区の決定・変更

(1) 生産緑地地区の計画の考え方

都市計画において、保全するものとして区分する市街化区域農地等については、生産緑地地区の指定を行うほか、市街化調整区域への編入を行うことが望ましい。なお、生産緑地地区の都市計画の決定については以下によることが望ましい。

①、② (略)

③ 三大都市圏の特定市の市街化区域農地等に係る固定資産税等の課税の適正化と併せた生産緑地地区の指定作業については、平成4年末に完了したところであるが、平成4年の時点では租税特別措置法（昭和32年法律第26号。以下「措置法」という。）第70条の4第2項第3号に規定する特定市街化区域農地等（以下「特定市街化区域農地等」という。）となっておらず生産緑地地区の指定について農地所有者等の意向把握をしていない場合及び他の制度に基づき指定の要請ができる場合については、例えば、以下に示すように例外的に、農地所有者等の意向把握に基づく生産緑地地区の指定を今後行うことが考えられる。

ア～エ (略)

④ ③のほか、地域の実情を踏まえた都市計画決定権者の判断により生産緑地地区の指定を新たに行うことができる。また、三大都市圏の特定市以外の市町村においても、本制度の趣旨に鑑み、生産緑地地区の指定を新たに行うことが望ましい。

(2) (略)

(3) 関連する制度との関係

① (略)

②立地適正化計画との関係

立地適正化計画の効果的な運用を図る観点から、居住誘導区域外において将来にわたり保全することが適当な農地等を生産緑地地区に指定することを検討することが望ましい。

③～⑤ (略)

(4) (略)

3～7. (略)

21～22. (略)

E～F. (略)

G. 地区計画（法第12条の5関係）

1. 地区計画に関する都市計画を定めるに当たっての基本的な考え方

(1) 基本的な考え方について

①～③ (略)

④ 居住調整地域内の土地の区域において地区計画を定める場合にあつ

なお、このほか、地域の実情を踏まえた都市計画決定権者の判断により生産緑地地区の指定を行うことができるものである。

(2) (略)

(3) 関連する制度との関係

① (略)

②～④ (略)

(4) (略)

3～7. (略)

19～20. (略)

E～F. (略)

G. 地区計画（法第12条の5関係）

1. 地区計画に関する都市計画を定めるに当たっての基本的な考え方

(1) 基本的な考え方について

①～③ (略)

ては、住宅地化を抑制すべき区域であるという居住調整地域の性格に配慮し、住宅地化の促進を主目的とする地区計画を定めるべきではない。

⑤～⑥ (略)

(2) ～ (6) (略)

2. (略)

3. 地区計画の都市計画において決定すべき事項

(1) ～ (2) (略)

(3) 再開発等促進区

① (略)

② 基本的な考え方

1)～3) (略)

4) 再開発等促進区内の地区整備計画に定める建築物等に関する事項

a～b (略)

c 容積率の最高限度又は最低限度

i～iv (略)

v 容積率の最低限度は、土地の高度利用を促進するため、高密度の利用を図るべき区域について定めることが望ましい。この場合において、容積率の最低限度の数値は、指定容積率の数値の範囲内で適正な値を定めることが望ましい。

d～i (略)

5) (略)

③ (略)

④～⑤ (略)

(2) ～ (6) (略)

2. (略)

3. 地区計画の都市計画において決定すべき事項

(1) ～ (2) (略)

(3) 再開発等促進区

① (略)

② 基本的な考え方

1)～3) (略)

4) 再開発等促進区内の地区整備計画に定める建築物等に関する事項

a～b (略)

c 容積率の最高限度又は最低限度

i～iv (略)

v 容積率の最低限度は、土地の高度利用を促進するため、高密度の利用を図るべき区域について定めることが望ましい。この場合において、容積率の最低限度の数値は、用途地域に関する都市計画により定められた容積率の最高限度（以下「指定容積率」という。）の数値の範囲内で適正な値を定めることが望ましい。

d～i (略)

5) (略)

③ (略)

(4) (略)

4～9. (略)

H. (略)

I. 立体道路制度（法第12条の11・都市再生法第36条の2関連）

(1) 趣旨

立体道路制度は、良好な市街地環境を確保しつつ、適正かつ合理的な土地利用を促進するため、道路の上空又は路面下において建築物等の建築又は建設を行うことを可能とするものである。

地区計画による立体道路制度は、道路の上空等の利用による市街地環境への影響にも鑑み、自動車のみ交通の用に供する道路及び自動車の沿道への出入りができない高架その他の構造の道路を対象とするものであるが、特定都市再生緊急整備地域内においては、都市の国際競争力の強化を図る観点から、良好な市街地環境を確保することを前提として、都市再生特別地区により、これらの道路に限らず、すべての道路が立体道路制度の対象となりうるものである。

(2) 基本的な考え方

① 地区計画に重複利用区域（道路の区域のうち建築物等の敷地としてあわせて利用すべき区域）及び当該区域内における建築物等の建築限界（建築物等を建築又は建設できることとする空間又は地下についての上下の範囲）を定めることによる立体道路制度の対象となる道路は、既存の道路のほか、都市計画において定められた計画道路を含み、自動車のみ交通の用に供するもの及び自動車の沿道への出入りができない高架その他の構造のものに限られる。

また、都市における土地の高度利用、街並みの連続性や賑わいを創出する観点から、良好な市街地環境の形成や道路管理上支障が無く、都市計画上の位置付けが明確にされるなど、一定の要件を満たす場合には、道路空間と建築物の立体的利用を図ることは重要である。特に、例えば、ペDESTリアンデッキ、自由通路やスカイウォークのような高架の歩行者専用道路については、街並みの連続性や賑わいの創出、駅周辺等におけるバリアフリー化といった観点から

(4) (略)

4～9. (略)

H. (略)

も、建築物との立体的利用を推進し、その整備を進めていくことが必要である。このため、歩行者専用道路、自転車専用道路及び自転車歩行者専用道路についても、法第12条の11に規定する「自動車の沿道への出入りができない高架その他の構造」及び建築基準法第43条第1項第2号に規定する「高架の道路その他の道路であって自動車の沿道への出入りができない構造」のものに該当するものであれば、立体道路制度を適用して差し支えない。

② 特定都市再生緊急整備地域内において、都市再生特別地区に関する都市計画に重複利用区域及び当該区域内における建築限界を定めることによる立体道路制度の対象となる道路は、地区計画に重複利用区域及び当該区域内における建築限界を定める場合とは異なり、自動車のみの交通の用に供する道路及び自動車の沿道への出入りができない高架その他の構造の道路に限定されず、すべての道路が対象となる。なお、立体道路制度の対象となる道路には、既存の道路のほか、都市計画において定められた計画道路も含まれるため、新たな道路を整備しようとする場合において、立体道路制度の適用が必要なときは、都市計画道路として積極的に都市計画に定めることが望ましい。この場合、例えば地区における宅地の利用に供するための区画道路を立体道路制度の対象としようとするときは、当該道路を法施行規則第7条第1号に規定する区画街路として都市計画において定めることにより、立体道路制度の対象とすることが望ましい。

③ 道路の上空又は路面下において建築物等の建築又は建設が行われる場合は、土地の高度利用に資するものとなるよう配慮することが重要であるが、市街地における道路空間は、単に通行の場というにとどまらず、日照、採光、通風等の確保、非常時の避難路、消防活動の場等として重要な機能を有していることから、立体道路制度の活用にあたっては、地区全体としてこれらの機能が確保されるよう、良好な市街地環境の確保の観点からも十分に配慮すべきである。このため、地区計画において、必要に応じ、地区施設の配置及び規模、容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限等を適切に定め、良好な市街地環境が確保されるよう努めることが望ましい。

また、特定都市再生緊急整備地域の国際競争力の強化に向けた方針を踏まえたふさわしい都市空間の形成を図るとともに、防災・交通・衛生等の機能の確保等良好な市街地環境の確保を図る観点から、都市再生特別地区に関する都市計画において、建築物の高さの最高限度及び容積率の最高限度等をきめ細やかに設定することが望ましい。

- ④ 立体道路制度を適用する地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画の区域は、これらの制度の本来の趣旨を的確に踏まえた上で、道路の上空又は路面下における建築物等の建築又は建設が周辺地域の市街地環境に与える影響を十分に勘案し、適切なものとなるように定めるべきである。
- ⑤ 重複利用区域は、現実に建築物等の敷地として利用される部分についてのみ定めることとし、利用が予定されていない区域については定めるべきではない。また、重複利用区域の設定については、①又は②の立体道路制度の対象となる道路が建築基準法上接道対象道路として扱われなくなること等に鑑み、あらかじめ、特定行政庁と調整を行うことが望ましい。
- ⑥ 地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画に定める建築物等の建築限界は、原則として道路構造令第12条に定める建築限界に、専ら道路を支持又は保全するため道路の構造上必要となる高架道路の桁、支承、トンネルのく体等の空間、道路の管理上必要な道路標識、換気施設等の空間、道路の維持管理の作業に必要な空間等を加えた空間の境界線の上下と一致するものとし、縦断面図及び横断面図により、その上下を表示するべきである。その場合、縦断面図及び横断面図は、建築物等の建築限界が、容易に判断できるよう、適切な縮尺を設定することが望ましい。
- ⑦ 道路の上空又は路面下において建築物の建築が行われる場合、都市計画において一般的には建築物の建築が想定されていない道路の利用に供される土地の区域の容積を活用することから、交通施設及び供給処理施設の容量や周辺地域に対する環境上の影響等を勘案して、必要に応じて、容積率の最高限度を適切に定めることが望まし

い。また、重複利用区域を定める地区計画に再開発等促進区を定めることにより、又は都市再生特別地区に関する都市計画を定めることにより、指定容積率とは別に容積率の設定を行う場合は、改めて、当該区域周辺の指定容積率、地区施設又は法第12条の5第5項第1号に規定する施設の配置及び規模、交通施設及び供給処理施設の容量、周辺地域に対する環境上の影響等を勘案しつつ適切に行うことが望ましい。

(3) 配慮すべき事項

① 重複利用区域内における法第53条の制限の取扱い

- 1) 地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画に定める重複利用区域内において行う行為で、地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画に定める建築物等の建築限界に適合して行われる道路法第47条の8第1項第1号に規定する道路一体建物の建築及び当該道路を管理することとなる者が行う建築物の建築については、法第53条の制限が適用されないことに留意すべきである。
- 2) 都市計画に定められた道路に立体道路制度を適用する際、法第11条第3項の規定により都市施設を整備する立体的な範囲を都市計画に定めることも考えられる。
- 3) 地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画に定める重複利用区域内において行う建築物の建築で、地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画に定める建築物等の建築限界に適合して行われるものについて法第53条の許可の申請がなされたときは、当該道路の整備上支障がないことが推定されるので、速やかに許可することが考えられる。
- 4) 都市モノレール、新交通システム、路外駐車場、路外駐輪場等のうち、一般的な道の機能を有しないものであって、道路法第47条の7の立体的区域を定めた道路及びトンネル構造の道路が都市計画施設である場合、その区域内に建築物を建築しようとする際には、法第53条による許可対象として差し支えないことに留意することが望ましい。

② 立体道路制度を適用する道路に関する都市計画決定について

- 1) 都市施設である道路に関する都市計画について、重複利用区域

及び当該区域内における建築物等の建築限界を定める地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画とあわせて定める場合は、重複利用区域及び建築物等の建築限界を表示した平面図、縦断図及び横断定規図を計画図に添付することが望ましい。

2) 立体道路制度の適用が予定される道路に関する都市計画を定める場合にあっては、あらかじめ、特定行政庁と調整を行うことが望ましい。

3) 地区計画又は都市再生特別地区に関する都市計画の決定又は変更にあわせて都市計画施設である道路に関する都市計画を変更しない場合においても、その後何らかの事由により当該都市計画道路に関する都市計画を変更する場合には、上記平面図、縦断図及び横断定規図を計画図に添付することが望ましい。

4) 都市計画に係る国土交通省所管事業に関する環境影響評価については、環境影響評価法（平成9年法律第81号）により実施してきたところであり、建築物等と一体的に整備されることとなる道路に係る都市計画の決定又は変更（軽易な変更を除く。）を行うに際しても、必要に応じて、環境影響評価を行うものであることに留意が必要である。

③ 関係機関との調整

1) 関係道路管理者への協議のほか、特定行政庁、道路の上空利用による視認性の低下によって生ずる道路交通の安全と円滑への影響等についての都道府県公安委員会、建築物等の防火上の安全等についての所轄の消防長又は消防署長等の関係機関との必要な調整が行われることが望ましい。

2) 市町村は、法第23条第7項の規定による道路の管理者又は管理者となるべき者との協議を行う場合は、地区計画の案の作成段階で行うことが望ましい。

IV-2-2 都市施設

I) 都市施設全般にわたる事項

1. 都市施設に関する都市計画の基本的考え方

(1) 都市施設を都市計画に定める意義

都市施設は円滑な都市活動を支え、都市生活者の利便性の向上、良好な都市環境を確保するうえで必要な施設であるが、都市施設を都市計画に定めることについては、以下のような意義がある。

①計画段階における整備に必要な区域の明確化

都市施設の整備に必要な区域をあらかじめ都市計画において明確にすることにより、長期的な視点から計画的な整備を展開することができ、円滑かつ着実な都市施設の整備を図ることができる。

②土地利用や各都市施設間の計画の調整

都市内における土地利用や、各都市施設相互の計画の調整を図ることにより、総合的、一体的に都市の整備、開発を進めることができる。

③住民の合意形成の促進

将来の都市において必要な施設の規模、配置を広く住民に明確に示すとともに、開かれた手続きにおいて地域社会の合意形成を図ることができる。

(2) 都市計画に定める都市施設

都市計画に都市施設を定めるに当たっては、上記の意義を踏まえ、各施設の特性にあわせ、次のように考えることが望ましい。

IV-2-2 都市施設

I) 都市施設全般にわたる事項

1. 都市施設に関する都市計画の基本的考え方

(1) 都市施設に関する都市計画の基本的考え方

都市施設については、円滑な都市活動を支え、都市生活者の利便性の向上を図り、良好な都市環境を確保するため整備することが必要な施設を、土地利用や他の都市施設等の計画と総合性、一体性を確保するように定めることが望ましい。

ただし、都市施設のうち身近な施設については、根幹的な施設の決定の後に周辺の市街地の状況等に応じて順次都市計画を定める方が合理的な場合も考えられる。

都市計画に定めるに際しては、土地利用や他の都市施設等の計画と総合性、一体性を確保するように都市計画区域全体の観点から定めることが望ましいが、都市施設のうち身近な施設については、根幹的な施設の決定の後に周辺の市街地の状況等に応じて順次都市計画を定める方が合理的な場合も考えられる。

① 道路等の交通施設、公園、下水道等については、従来より都市計画に位置づけ、その整備が図られているところであるが、引き続きこれらの施設については長期的視点から計画的な整備を行う必要があり、また計画調整や地域社会の合意形成を図るため積極的に都市計画に位置づけることが望ましい。

② 病院、保育所をはじめ、診療所、老人福祉施設その他の医療施設又は社会福祉施設等、主に民間が整備する都市施設については、都市施設として都市計画決定し、都市計画事業として整備を行うこともできるが、従前、必ずしも積極的に都市計画として定められなかったところである。

そもそも、都市は行政が整備した施設のみではなく民間施設が中心となって構成されていること、さらに人口減少や高齢化社会への対応、厳しい財政状況下における民間事業者を活用した都市計画の重要性等を鑑みれば、これら民間が整備する都市施設についても、その計画的な立地を図ることが極めて重要であり、例えば立地適正化計画への位置づけ等を契機として、必要に応じて都市計画に定めることが望ましい。

とりわけ、都市全体あるいは地域に必要な施設であって、特に公益性が高いものや、地方公共団体等から支援を行うもの等については、民間事業者により整備や運営が行われるものであっても、積極的に都市計画決定することが考えられ、その際、民間事業者により整備や運営が行われることだけをもって都市計画決定を躊躇すべきではない。

③ ごみ焼却場、産業廃棄物処理施設等については、地域の環境に大きな影響を与える施設であるが、排出者の責任において処理されるものとの考えから民間施設が多い産業廃棄物処理施設をはじめとして、これまで都市計画決定が十分にされていなかった。しかし、近年廃棄物処理がひっ迫した状況にあること等に鑑み、今後、特に公益性の高い

施設は、都市計画の手續において土地利用や他の都市施設との計画調整を図るとともに関係者間の合意形成を図るため、積極的に都市計画決定することが望ましい。

- ④ 法第4条第15項に定められている都市計画事業とは、法第59条の規定による認可又は承認を受けて行われる都市計画施設の整備に関する事業及び市街地開発事業である。ここでいう都市計画施設の「整備」とは、必ずしも都市施設の新設に限られるものではなく、既存の都市施設であっても、バリアフリー化や老朽化対策、耐震補強対策、例えば歩道幅員の見直し等の施設配置の変更等のために改修や更新を実施することも含まれる。このため、その時々ニーズに応じつつ、当該施設の機能を将来にわたり十分に確保する観点から、都市施設の改修や更新についても都市計画事業として実施することが考えられる。一方、都市施設の保守・点検、清掃等のみを行う場合については「整備」に含まれるものではない。

なお、都市計画法に基づいて行う都市計画事業に要する費用に対しては都市計画税を充てることができることとされていることから、道路等の交通施設、公園、下水道等や②及び③に記載したような民間が整備する都市施設について、その改修や更新を法第59条の規定による認可又は承認を受けて都市計画事業として実施する場合には、都市計画税を充当することが可能である。

- ⑤ 上記以外の都市施設についても、都市計画に定める意義を踏まえ、必要に応じて都市計画に定めることが望ましい。

(3) マスタープランに基づく都市施設の都市計画

都市施設の都市計画については、都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープランに即し、各都市施設の需要の見通しの検討を行い、長期的な整備水準を検討したうえで、必要な規模の施設を定めることが望ましい。

(4) 区域区分と都市施設の関係

区域区分と都市施設の関係については、以下の考え方によることが望ましい。

(2) マスタープランに基づく都市施設の都市計画

都市施設の都市計画については、都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープランに即し、各都市施設の需要の見通しの検討を行い、長期的な整備水準を検討したうえで、必要な規模の施設を定めることが望ましい。

① 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。道路については自動車専用道路及び幹線街路（交通広場を含む。）、公園については運動公園、総合公園、地区公園、近隣公園及び街区公園、下水道については排水区域、処理場、ポンプ場及び主要な管渠を定めることとし、必要に応じその他の小規模なものを定めることが望ましい。

② 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や、公園、緑地等の公共空地、河川、処理施設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。また下水道についてはそれ自体では市街化を促進するおそれが少ないものでもあるので現に集落があり生活環境を保全する必要がある場合等については最小限の排水区域を定めることができる。

③ 非線引き都市計画区域にあつては、用途地域が定められている地域においてはその目標とする市街地像の実現のために必要な都市施設を定めるべきであり、用途地域が定められていない地域においては当該地域の市街化の促進につながるような都市施設を都市計画に定めることは望ましくない。

(5) 都市施設の計画の目標年次

都市施設の計画の目標年次については、都市計画区域マスタープランとの整合を図る上からもおおむね20年後を目標として長期的な整備水準を検討し、都市施設の都市計画を定めることが望ましい。

(6) 国の計画への適合

都市施設の計画は、国土計画又は地方計画に関する法律に基づく計画及び道路、河川、鉄道、港湾、空港等の施設に関する国の計画に適合すべきである。

(7) 都市施設の都市計画の効果と理由の明確化

都市施設の都市計画は、その整備を行うことを前提として定めるものであ

(3) 都市施設の計画の目標年次

都市施設の計画の目標年次については、都市計画区域マスタープランとの整合を図る上からもおおむね20年後を目標として長期的な整備水準を検討し、都市施設の都市計画を定めることが望ましい。

(4) 国の計画への適合

都市施設の計画は、国土計画又は地方計画に関する法律に基づく計画及び道路、河川、鉄道、港湾、空港等の施設に関する国の計画に適合すべきである。

(5) 都市施設の都市計画の効果と理由の明確化

都市施設の都市計画は、その整備を行うことを前提として定めるものであ

り、将来の都市施設整備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になる。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、その必要性及び区域、規模、構造等の妥当性について、わかりやすい記述を行うべきである。

2. 都市施設に関する都市計画の見直しの考え方 (略)

3. 環境・景観への配慮

(1) 基本的考え方

都市計画は、その理念に良好な都市環境の維持改善を内包しており、身近な生活環境はもとより地球規模の環境問題まで、これを念頭において計画の策定にあたることが望ましい。個々の都市計画においても、その都市施設が本来目的としている環境改善への貢献にできるだけ配慮するとともに、当該計画によって環境に影響を与える可能性がある場合には以下に掲げる事項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しい。また、計画に当たっては、農林漁業との健全な調和に配慮することが望ましい。

(2) 周辺生活環境への配慮

例えば広域的な交通を分担する幹線道路や広範なサービスエリアを持つ供給処理施設等の都市施設を新たに計画する場合においては、計画それ自体は都市環境の改善につながるものであっても、その施設の建設や供用に際して、周辺の市街地に対しては必ずしもよい影響だけを与えるわけではない。この場合、当該施設が周辺生活環境に与える影響を十分に考慮して計画することが望ましい。

(3) 自然的・歴史的環境等の保全、景観への配慮

良好な自然環境や重要な歴史的環境、地域にとって重要な景観等が存する場合は、これをできるだけ保全するように計画することが望ましい。

(4) 環境影響評価

大規模な都市施設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

り、将来の都市施設整備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になる。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、その必要性及び区域、規模、構造等の妥当性について、わかりやすい記述を行うべきである。

2. 都市施設に関する都市計画の見直しの考え方 (略)

3. 環境・景観への配慮

(1) 基本的考え方

都市計画は、その理念に良好な都市環境の維持改善を内包しており、身近な生活環境はもとより地球規模の環境問題まで、これを念頭において計画の策定にあたることが望ましい。個々の都市計画においても、その都市施設が本来目的としている環境改善への貢献にできるだけ配慮するとともに、当該計画によって環境に影響を与える可能性がある場合には以下に掲げる事項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しい。また、計画に当たっては、農林漁業との健全な調和に配慮することが望ましい。

(2) 周辺生活環境への配慮

例えば広域的な交通を分担する幹線道路や広範なサービスエリアを持つ供給処理施設等の都市施設を新たに計画する場合においては、計画それ自体は都市環境の改善につながるものであっても、その施設の建設や供用に際して、周辺の市街地に対しては必ずしもよい影響だけを与えるわけではない。この場合、当該施設が周辺生活環境に与える影響を十分に考慮して計画することが望ましい。

(3) 自然的・歴史的環境等の保全、景観への配慮

良好な自然環境や重要な歴史的環境、地域にとって重要な景観等が存する場合は、これをできるだけ保全するように計画することが望ましい。

とが必要である。

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しい。

- 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 評価書の都道府県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

4. 都市施設の立体都市計画

(1) ~ (2) (略)

(3) 立体都市計画の取扱い

① 立体的な範囲の定め方

法第11条第3項の「都市施設を整備する立体的な範囲」は、当該都市計画施設の区域内における建築物の建築行為が都市施設の整備に支障とならないよう、あらかじめ必要な空間を担保するものという観点から、当該都市計画施設が占有することとなる空間を定めることが望ましく、都市計画施設の整備に当たって一時的に必要となる仮設構造物等に必要な空間をこれに加えて定める必要はない。なお、当該都市計画施設の維持管理に支障を生じないよう、都市施設を整備する立体的な範囲に維持管理に必要な範囲を含めて定めることが望ましい。

また、都市計画施設が建築物と一体的に整備される場合においては、法第53条に基づく建築の許可がなされる際に、当該建築物が「都市施設を整備する立体的な範囲」を定める都市施設を支持するものとして、適切な構造を有していることが確認されるものであることから、当該都市計画施設を支持する建築物の構造部分について、これを「都市施設を整備する立体的な範囲」に含めて定める必要はない。

4. 都市施設の立体都市計画

(1) ~ (2) (略)

(3) 立体都市計画の取扱い

① 立体的な範囲の定め方

法第11条第3項の「都市施設を整備する立体的な範囲」は、当該都市計画施設の区域内における建築物の建築行為が都市施設の整備に支障とならないよう、あらかじめ必要な空間を担保するものという観点から、当該都市計画施設が占有することとなる空間を定めることが望ましく、都市計画施設の整備に当たって一時的に必要となる仮設構造物等に必要な空間をこれに加えて定める必要はない。なお、当該都市計画施設の維持管理に支障を生じないよう、都市施設を整備する立体的な範囲に維持管理に必要な範囲を含めて定めることが望ましい。

また、都市計画施設が建築物と一体的に整備される場合においては、法第53条に基づく建築の許可がなされる際に、当該建築物が「都市施設を整備する立体的な範囲」を定める都市施設を支持するものとして、適切な構造を有していることが確認されるものであることから、当該都市計画施設を支持する建築物の構造部分について、これを「都市施設を整備する立体的な範囲」に含めて定める必要はない。

② 既存の道路区域内での取扱い

立体都市計画を定める必要があるときは、将来整備する都市計画施設の区域内において、あらかじめ法第53条に規定する建築制限を除外する必

② 離隔距離の最小限度の定め方

法第11条第3項の「離隔距離の最小限度」については、当該都市計画施設の整備のための工事、維持管理等に必要な範囲、及び、載荷重との関係で定まる当該都市計画施設からの離隔距離のうち、いずれか大きい方として定めることが望ましい。

③ 載荷重の最大限度の定め方

法第11条第3項の「載荷重の最大限度」については、当該都市計画施設の区域外の建築物等による載荷重その他の荷重を考慮したうえで、離隔距離との関係で定まる当該都市計画施設に許容される載荷重の最大限度として定めることが望ましい。

(4) (略)

(5) 地下空間における都市計画の取扱い

都市の中心市街地等の地区においては、大深度地下空間を含め地下利用の増大に伴う地下空間の輻輳等の状況を踏まえ、地下空間の効率的かつ適切な利用を図るため、道路の地下空間をはじめ都市の地下空間の利用についての方針として地下利用ガイドプランをとりまとめ、これに基づき計画的に地下利用を進めていくことが必要である。

このため、これらの地区における地下利用ガイドプランのうち必要な事項を市町村マスタープランに定めるとともに、地下に都市施設を定める際には、この市町村マスタープランにおける地下空間の利用についての方針を踏まえて配置や構造等の計画を定めることが望ましい。

要のあるとき等であり、建築が通常行われることが想定されない既存の道路区域内で「都市施設を整備する立体的な範囲」を都市計画に定めることは想定していない。

③ 離隔距離の最小限度の定め方

法第11条第3項の「離隔距離の最小限度」については、当該都市計画施設の整備のための工事、維持管理等に必要な範囲、及び、載荷重との関係で定まる当該都市計画施設からの離隔距離のうち、いずれか大きい方として定めることが望ましい。

④ 載荷重の最大限度の定め方

法第11条第3項の「載荷重の最大限度」については、当該都市計画施設の区域外の建築物等による載荷重その他の荷重を考慮したうえで、離隔距離との関係で定まる当該都市計画施設に許容される載荷重の最大限度として定めることが望ましい。

(4) (略)

5. 都市施設を都市計画決定する際の配慮事項

(1) 環境影響評価

大規模な都市施設を都市計画に定める場合には、環境影響評価法（平成9年法律第81号）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ある。

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しい。

- 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 評価書の都道府県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

(2) 地下空間における都市計画の取扱い

都市の中心市街地等の地区においては、大深度地下空間を含め地下利用の増大に伴う地下空間の輻輳等の状況を踏まえ、地下空間の効率的かつ適切な利用を図るため、道路の地下空間をはじめ都市の地下空間の利用についての方針として地下利用ガイドプランをとりまとめ、これに基づき計画的に地下利用を進めていくことが必要である。

このため、これらの地区における地下利用ガイドプランのうち必要な事項を市町村マスタープランに定めるとともに、地下に都市施設を定める際には、この市町村マスタープランにおける地下空間の利用についての方針を踏まえて配置や構造等の計画を定めることが望ましい。

II) 施設別の事項

A. 交通施設

A-1～A-3. (略)

A-4 自動車駐車場・自転車駐車場

1. (略)

2 自動車駐車場に関する都市計画の取扱い

駐車場の都市計画決定については以下により取り扱うことが望ましい。

- ① 路外の自動車駐車場については法第11条第1項第1号の「駐車場」として都市計画決定することが望ましい。ただし、道路に接して設けられる道路管理者の設置する自動車駐車場で、地上一層の構造を有し、道路と一体の機能を有するものについては、法第11条第1項第1号

II) 施設別の事項

A. 交通施設

A-1～A-3. (略)

A-4 自動車駐車場・自転車駐車場

1. (略)

2 自動車駐車場に関する都市計画の取扱い

駐車場の都市計画決定については以下により取り扱うことが望ましい。

- ① 路外の自動車駐車場については法第11条第1項第1号の「駐車場」として都市計画決定すること。ただし、道路に接して設けられる道路管理者の設置する自動車駐車場で、地上一層の構造を有し、道路と一体の機能を有するものについては、法第11条第1項第1号の「道路」に含めて都市

の「道路」に含めて都市計画決定できるものとすることが望ましい。

- ② 道路上に設ける自動車駐車場については、道路管理者の設置するものであって、永続的なものであり、地上一層の構造を有し、道路と一体の機能を有するものについては「道路」に含めて都市計画決定を行うことが望ましい。
- ③ 道路の地区に設ける自動車駐車場については、「駐車場」として都市計画決定を行うことが望ましい。ただし、道路管理者の設置するものについては、「道路」に含めて都市計画決定を行うことが望ましい。

3～4. (略)

A-5～A-6. (略)

B. (略)

C. 供給処理施設

C-1. ～ C-2. (略)

C-3. その他の供給施設

1. その他の供給施設について

法第11条第1項第3号のその他の供給施設としては、地域冷暖房施設や、下水処理水の保有熱、ごみ焼却場の廃熱等の未利用エネルギーを回収し、都市のエネルギーとして活用する施設（導管を含む。）が考えられる。

都市づくりにおいても、環境負荷の低減、防災性の向上等の課題に対応することが強く求められる中、エネルギー利用の効率化及び自立性の確保の観点から、エネルギーの面的な利用、未利用エネルギーの積極的な活用等を推進することが重要である。

このため、エネルギーの利用密度を踏まえつつ、民間事業者により整備されるものであっても、積極的に供給施設を都市計画に定めることが望ましい。

計画決定できるものとすること。

- ② 道路上に設ける自動車駐車場については、道路管理者の設置するものであって、永続的なものであり、地上一層の構造を有し、道路と一体の機能を有するものについては「道路」に含めて都市計画決定を行うこと。
- ③ 道路の地区に設ける自動車駐車場については、「駐車場」として都市計画決定を行うこと。ただし、道路管理者の設置するものについては、「道路」に含めて都市計画決定を行うこと。

3～4. (略)

A-5～A-6. (略)

B. (略)

C. 供給処理施設

C-1. ～ C-2. (略)

C-3. その他の供給施設

1. その他の供給施設について

法第11条第3項のその他の供給施設としては、地域冷暖房施設や、下水処理水の保有熱、ごみ焼却場の廃熱等の未利用エネルギーを回収し、都市のエネルギーとして活用する施設が考えられるので、必要に応じ都市計画に定めることが望ましい。

2. (略)

D. (略)

E. 教育文化施設、社会福祉施設

1. 教育文化施設、社会福祉施設の都市計画の考え方

都市生活にとって必要不可欠なサービスである、教育文化、医療、社会福祉の各施設の計画的配置及びその整備は極めて重要であり、必要に応じてこれら都市施設を都市計画に定めることが望ましい。とりわけ、都市全体あるいは地域にとって必要性又は公益性が高い施設、あるいは、地方公共団体等から支援を行うもの等については、積極的に都市計画決定することが考えられる。

これら都市施設は、主として民間が整備することが想定されるが、整備主体が民間であることだけをもって、その必要性や公益性が低いと観念されるべきではない。これら都市施設に係る必要性や公益性は、都市全体の施設配置やサービス需給の観点から検討がなされ、これを踏まえて必要に応じて都市計画決定されることが望ましい。

さらに、市町村が立地適正化計画を策定しており、これらの都市施設が都市機能誘導区域内において都市計画決定されている場合には、当該都市施設を誘導施設として定め、誘導措置を講じることが望ましい。

また、即地的に施設の位置を定めることが困難である場合においては、マスタープランに位置づけることも考えられる。

これら施設の位置及び区域の検討に際しては、徒歩及び公共交通によるアクセスを重視するとともに、関連する機能の複合整備及び周辺との一体的な整備をあわせて検討することが、効果的・効率的な整備及び持続的な運営の観点で重要である。

なお、仮に民間事業者による当該施設の運営が困難となった場合は、当該施設の必要性及び持続可能性の変化を確認した上で、必要に応じて代替サービスの提供や当該施設を含む都市計画の変更を検討すべきである。

F. 一団地の住宅施設

1. 一団地の住宅施設の都市計画の考え方

2. (略)

D. (略)

E. 教育文化施設、社会福祉施設

1. 教育文化施設、社会福祉施設の都市計画の考え方

都市の将来像を実現するうえで、教育文化、社会福祉の各サービスの拠点となる教育文化施設、社会福祉施設の整備は極めて重要である。住居系の地域においては義務教育施設を定めることとされているが、これ以外の教育文化施設、社会福祉施設についても、道路等他の都市施設、土地利用等との計画調整や地域社会の合意形成等の観点から必要に応じて都市計画に定めることが望ましい。

F. 一団地の住宅施設

1. 一団地の住宅施設の都市計画の考え方

(1) 一団地の住宅施設の計画の基本的な考え方

一団地の住宅施設は、都市の総合的な土地利用計画に基づき、良好な居住環境を有する住宅及びその居住者の生活の利便の増進のため必要な施設を一団の土地に集団的に建設することにより、都市における適切な居住機能の確保及び都市機能の増進を図ることを目的とするものである。

一団地の住宅施設の計画に当たっては、都市計画区域マスタープランに定める土地利用の方針等の土地利用計画及び周辺の市街地の状況等を勘案し、良好な住宅市街地が形成されるよう、適切な区域及び規模の計画とすることが望ましい。

なお、一体的に確保する必要がある公共施設、公益的施設の用に供する土地の区域を団地にも含めることも考えられる。

特に、社会福祉施設等については、地域包括ケアシステムを構築することを通じ、地域における介護等の総合的な確保に資する観点から、地域の実情に応じて、適切に配置されるよう計画することが望ましい。

(2) (略)

2～3. (略)

G～K. (略)

(1) 一団地の住宅施設の計画の基本的な考え方

一団地の住宅施設は、都市の総合的な土地利用計画に基づき、良好な居住環境を有する住宅及びその居住者の生活の利便の増進のため必要な施設を一団の土地に集団的に建設することにより、都市における適切な居住機能の確保及び都市機能の増進を図ることを目的とするものである。

一団地の住宅施設の計画に当たっては、都市計画区域マスタープランに定める土地利用の方針等の土地利用計画及び周辺の市街地の状況等を勘案し、良好な住宅市街地が形成されるよう、適切な区域及び規模の計画とすることが望ましい。

なお、一体的に確保する必要がある公共施設、公益的施設の用に供する土地の区域を団地にも含めることも考えられる。

(2) (略)

2～3. (略)

G～K. (略)

IV-2-3 市街地開発事業

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

土地区画整理事業等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しい。

特に既成市街地においては都市の再生・再構築を図る観点から、土地の高度利用、中心市街地の活性化、密集市街地の改善を図る地区や大規模土地利用転換が見込まれる地区等について適切な市街地開発事業を都市計画に定めることが望ましい。

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化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、慎重に検討を行うべきである。

なお、市街地開発事業の都市計画決定に当たっては、都市計画区域マスタープラン及び都市再開発方針等（法第7条の2第1項に規定する都市再開発方針等をいう。）に即する必要があること、加えて、市町村が定める市街地開発事業の都市計画については市町村マスタープランに即する必要があることに留意が必要である。

また、市町村毎に市街地整備のプログラム（市街地整備基本計画）をあらかじめ定めておくことが望ましい。

(2) ~ (3) (略)

(4) 環境への配慮

IV-2-3 市街地開発事業

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

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しい。

市街地開発事業の都市計画決定に当たっては、都市計画区域マスタープラン及び都市再開発方針等（法第7条の2第1項に規定する都市再開発方針等をいう。）に即する必要があること、加えて、市町村が定める市街地開発事業の都市計画については市町村マスタープランに即する必要があることに留意が必要である。

また、市町村毎に市街地整備のプログラム（市街地整備基本計画）をあらかじめ定めておくことが望ましい。

(2) ~ (3) (略)

(4) 環境への配慮

市街地開発事業は良好な都市環境の創出を目的の一つとしており、その都市計画決定に当たっては、都市施設の場合と同様、当該事業の市街地環境改善への貢献にできるだけ配慮するとともに、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しい。

また、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ある。

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しい。

- 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 評価書の都道府県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) (略)

2. 他の都市計画との関係等

(1) ~ (6) (略)

(5) (略)

2. 他の都市計画との関係等

(1) ~ (6) (略)

(7) 環境影響評価

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ある。

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

(7) ~ (8) (略)

3. 市街地開発事業の都市計画の見直し (略)

ましい。

- 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 評価書の都道府県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

(8) ~ (9) (略)

3. 市街地開発事業の都市計画の見直し (略)

IV-2-4 立地適正化計画に基づく措置

A. 都市機能誘導区域に係る措置

A-1. 都市機能誘導区域に係る措置についての基本的な考え方

1. 誘導的手法の活用

都市機能誘導区域に都市機能の集約化を推進するに当たっては、インセンティブを講じて時間をかけながら誘導を図ることが重要となる。このため、以下の誘導的手法を活用することが重要である。

- 1) 都市機能誘導区域外で誘導施設の整備を行う場合等において市町村長への届出が義務づけられているところであるが、市町村が当該届出者に対して、都市機能誘導区域内での支援措置を紹介したり、当該区域内に存在する公的不動産の提供を行ったりすることにより、誘導を図ることが考えられる。
- 2) 都市機能誘導区域内における誘導施設の整備について国土交通大臣の認定を受けた場合には、民間都市開発推進機構による金融支援や税制上の特例措置が講じられることとされており、これにより誘導を図ることが考えられる。また、あわせて、当該区域内における誘導施設整備や公共交通の利用環境整備への国による財政上の支援制度を活用したり、市町村が独自に支援を行うことも考えられる。
- 3) 都市計画決定の経路を経ることで、市町村が誘導したい用途に限定して、容積率の緩和や用途規制の緩和を行う特定用途誘導地区を活用することも考えられる。

2. 規制的手法の活用

上記のような誘導的手法とあわせて、地域の実情に応じ、以下の手法により都市機能誘導区域外の都市機能の立地を規制する措置を講じることも考えられる。

- 1) 用途地域において、特別用途地区を設定すること（「IV-2-1 D. 2. 特別用途地区」参照）
- 2) 非線引き都市計画区域のうち白地地域において、特定用途制限地域を設定すること（「IV-2-1 D. 3. 特定用途制限地域」参照）
- 3) 開発許可制度を、都市機能誘導区域内へ誘導施設の立地を誘導する

という届出制度の趣旨が反映されるよう運用すること（「IV-2-4
A-2. 2. 開発許可との関係」参照）

さらに、これらの措置により都市機能の誘導がなされた際には、市街化区域を市街化調整区域に編入するよう区域区分を見直すことも考えられる。

A-2. 誘導施設に係る届出及び勧告

1. 届出及び勧告に関する基本的な考え方

(1) 届出の対象となる行為

立地適正化計画の区域内であって、都市機能誘導区域外において行う開発行為のうち、立地適正化計画に記載された誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合は、原則として市町村長への届出が義務付けられている（都市再生法第108条第1項）。

また、都市機能誘導区域外において、立地適正化計画に記載された誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合、建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して当該誘導施設を有する建築物とする場合にも、原則として市町村長への届出が義務付けられている。

都市機能誘導区域外において建築等の際に届出義務が生じるか否かを明確にするため、立地適正化計画において誘導施設を定める場合には、例えば、「病室の床面積の合計が〇〇㎡以上の病院」等のように、対象となる施設の詳細（規模、種類等）についても定めることが望ましい。

なお、市町村は都市再生法第108条第1項第4号に規定する条例を定めることによって、例えば同一の土地での建替え等の一定の行為について届出対象外とすることも可能である。

(2) 届出の時期及び届出に対する市町村の対応

届出制は、市町村が都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するために設けられているものであるため、開発行為等に着手する30日前までに行うこととされている。

また、こうした情報把握という届出制の目的に鑑みると、届出を受けた市町村は、次の①から③のような対応をとることが考えられる。

① 届出をした者に対して、税財政、金融上の支援措置など当該区域内における誘導施設の立地誘導のための施策に関する情報提供等を

行うこと。

② 届出内容通りの開発行為等が行われると、何らかの支障が生じると判断した場合には、

イ 規模を縮小するよう調整する等の措置を講じること。

ロ 都市機能誘導区域内の公有地や未利用地において行うよう調整する、又は開発行為自体を中止するよう調整する等の措置を講じること。

③ ②のような調整が不調に終わった場合には、届出をした者に対して、開発規模の縮小や都市機能誘導区域内への立地等を勧告し、さらに必要があるときは都市機能誘導区域内の公有地の提供や当該区域内の土地の取得についてのあっせん等を行うこと。

なお、勧告を行うか否かについては、市町村が適切に判断するものであるが、例えば、都市機能誘導区域外で新たに医療施設、福祉施設又は商業施設が建設されることによって、都市機能誘導区域内にそうした施設の立地を誘導するのに支障を来す場合には、勧告を行う必要性が高いと考えられることから、このような場合には勧告を行うよう勧告基準を定めるなど適切に運用することが望ましい。

2. 開発許可との関係

(1) 区域区分が定められていない場合

非線引き都市計画区域においては、原則として3000㎡以上の規模の開発行為について開発許可の対象となっているものの、技術基準への適合性のみが審査され、立地基準への適合性は審査されない。こうした非線引き都市計画区域においても、都市機能誘導区域を定めることにより、当該区域外においては誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行う際に、都市再生法第108条に基づく届出が義務付けられ、緩やかに誘導施設の立地の適正性をコントロールすることが可能となる。

(2) 区域区分が定められている場合

市街化区域においては、原則として1000㎡以上の規模の開発行為について開発許可の対象となっているものの、技術基準への適合性のみが審査され、立地基準への適合性は審査されない。こうした市街化区域においても、都市機能誘導区域を定めることにより、当該区域外においては誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行う際には、都市再生法第108条に基づく届出が義務付けられ、緩やかに誘導施設の立地の

適正性をコントロールすることが可能となる。

一方、市街化調整区域に係る開発行為は原則開発許可の対象となり、技術基準及び立地基準により判断されるが、区域区分が定められた都市計画区域内に都市機能誘導区域が定められた場合には、市街化調整区域は都市機能誘導区域外となるため、誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合には、当該開発許可に加えて届出制も適用されることとなる。

(3) 届出を受けた場合の対応と開発許可に係る処分との調整

届出を受けた市町村は、届出に係る開発行為が開発許可の適用対象ともなる場合においては、立地適正化計画関係部局と開発許可部局は連携をとるべきである。具体的には、誘導的手法と規制的手法が効果的に併用されるよう、原則として届出が開発許可申請に先行してなされることが望ましく、届出を受けた立地適正化計画関係部局は、届出者に開発許可申請も要する旨を教示することが望ましい。逆に、届出がなされずに開発許可申請がなされた場合には、開発許可部局は、申請者に対して届出が必要な旨を教示し、届出も速やかに行うよう助言するべきである。

また、届出に係る開発行為が開発許可の適用対象ともなる場合で、特に当該開発行為が、市街化調整区域において行われる場合には、届出を受けた市町村は、1.(2)①から③までのいずれの対応をとるかは、当該開発行為に係る開発許可上の取扱等について開発許可部局と適宜情報交換しつつ決定することが望ましい。

このほか、届出に係る開発行為が開発許可の対象ともなる場合で、特に当該開発行為が、市街化区域又は非線引き都市計画区域で行われる場合には、都市機能誘導区域外の当該開発行為について、都市機能誘導区域を定めた趣旨が反映されるよう開発許可制度を運用することが望ましい。具体的には、都市機能誘導区域外における技術基準の強化や規制規模の引下げを検討すること、公共施設の適切な管理等を図るため、開発行為を行おうとする者と公共施設の設置・管理等に関する協定の締結を求めること等が考えられる。

A-3. 民間誘導施設等整備事業計画

都市再生法第95条から第102条までの規定による民間事業の認定制度は、誘導施設を整備する民間事業のうち特に効果的なものについて

国土交通大臣が認定する制度を設け、金融上の支援（同法第103条及び第104条の規定による民間都市開発推進機構の出資等・事業への参加）や税制上の特例措置を講じるものである。この際、誘導施設自体を整備するだけでなく、誘導施設の利用者の利便を増進させて当該誘導施設の一層の効果発揮に寄与する施設が立地することも効果的であることから、これらの施設を整備する民間事業も認定及び金融上の支援等の対象としている。

認定の申請に当たっては、民間事業者は、事業の区域、工期、誘導施設の概要等を含む事業内容及び資金計画等を記した申請書並びに図面等の都市再生法施行規則に定める添付書類を提出しなければならない。

なお、当該事業は市町村が作成する立地適正化計画との強い整合性を求められることから、事業者から国土交通省への申請に際し、市町村を経由して提出することとしている。市町村は、①立地適正化計画の作成主体として、申請に係る事業の計画が市町村の進める立地の適正化に関する施策の方針に照らして適切なものであるか等を検討するとともに、②当該事業により整備される公共施設の管理者となる場合には、その立場から当該計画の内容が適切であるかを検討し、当該計画の内容に異存がない場合はその旨を、異存がある場合にはその内容を意見として付し国土交通省に送付するものとする。

市町村から提出を受けた国土交通省においては、当該事業計画について、立地適正化計画等との整合性に加え、事業遂行の確実性、事業遂行に必要な経済的基礎その他の能力などを審査して認定を行う。

A-4. 土地区画整理事業の特例

地方都市の中心部等においては、都市機能誘導区域を設定し誘導施設を誘致する際、土地利用の整序を図り、まとまった用地を確保するため、土地区画整理事業を活用することが想定される。しかし、事業の施行地区が既成市街地の比較的狭い地域となり、かつ、まとまった用地を確保するためには、換地設計上の技術的制約が大きく、土地区画整理法第89条の規定（照応の原則）に即して、照応する換地を全ての地権者に割り当てることが困難であることが多い。

このため、このような地区での土地区画整理事業については、換地計画に定めようとする内容について施行地区内の関係地権者及び参加組合員の全ての者の同意が得られる場合は、当該事業の施行者は、立地適正

化計画策定者と協議の上、同計画に当該事業を記載することにより、照応の原則によらず各地権者の換地に関する要望を換地計画に柔軟に反映させながら事業の円滑化を図ることが可能である。

A－5. 路外駐車場に係る届出及び勧告

駐車場法では、自動車の駐車のために供する部分の面積が 500 m²以上の駐車料金を徴収する路外駐車場を設置する場合には、道路交通との調整を図る等のため都道府県知事等への届出が義務づけられている。

さらに、駐車場配置適正化区域においては、居住・都市機能の誘導・移転に伴う自動車流入の集中が見込まれ道路交通の整序化が図られるべきところ、仮に路外駐車場が無秩序に設置された場合には路外駐車場を利用する自動車によって都市中心部への自動車流入の集中を招き、特に路外駐車場の出入口付近での自動車と歩行者の交錯による危険を生じることが懸念される。

一方、都市機能の誘導をより効果的なものとするためにも、路外駐車場を適切に配置することが必要である。

このため、上記の届出対象外の路外駐車場についても配置の適正化を図るため、誘導施設の立地、自動車交通量、歩行者動線等の現状及び将来の見通しから、市町村が条例で定める規模以上の路外駐車場について、市町村長への届出が義務づけられる。

(届出)

駐車場配置適正化区域においては、居住・都市機能の誘導・移転とあわせて、路外駐車場の配置及び規模の適正化を図ることにより、自動車と歩行者の動線を分離し、歩行者の移動上の利便性・安全性の向上を図る必要があるため、市町村長への事前届出の対象とすることを可能としている。なお、事前届出の対象となる場合は、建設工事又は用途変更に関する工事に着手する日の30日前までに届け出るものとする。

(勧告)

届出の内容（路外駐車場の位置、規模等）が路外駐車場配置等基準に適合しない場合は、原則として勧告の対象となり、例えば、出入口を配置しないことが基準として定められている区間において駐車場を設置しようとする者に対して、市町村長は駐車場の設置場所や出入口の設置箇

所の変更等について勧告を行うことができる。

一方、仮にそうした配置がなされたとしても、駐車場への自動車の過度な流入を招くことなく、出入口に警備員を常時配置して歩行者の安全確保に当たらせる等により実質的に基準に適合と判断される場合等、個別事情を勘案して例外的に勧告の対象としないことも考えられる。

(土地の取得のあっせん等)

市町村において、届出をもとに必要に応じて土地の取得のあっせん等の措置を講じることにより、駐車場の配置を適正化していくことも考えられる。

A－6. 集約駐車施設の特例

立地適正化計画において、駐車場配置適正化区域が設定され、駐車施設の機能を集約するための施設（集約駐車施設）に関する事項が記載されているときは、各建築物の敷地内への駐車施設の附置義務に代えて集約駐車施設への附置義務とする条例の制定を可能としている。

これは、居住・都市機能の誘導・移転に伴う自動車流入の集中が見込まれ、道路交通の整序化が図られるべきところ、仮に駐車施設が各建築物の敷地内に分散して設置された場合、これら駐車施設を利用する自動車によって、都市中心部への自動車流入の集中を招き、道路交通の混雑・輻輳（特に駐車施設の出入口付近での自動車と歩行者の交錯による危険）を生じることが懸念されるためである。

B. 居住誘導区域に係る措置

B－1. 居住誘導区域に係る措置についての基本的な考え方

1. 誘導的手法の活用

居住誘導区域に居住の集約化を推進するに当たっては、インセンティブを講じて時間をかけながら誘導を図ることが重要となる。このため、以下の誘導的手法を活用することが重要である。

1) 居住誘導区域外で一定規模以上の住宅開発を行う場合等において市町村長への届出が義務づけられているところであるが、市町村が当該届出者に対して、居住誘導区域内での支援措置を紹介したり、当該区域内の土地のあっせんを行ったりすることにより、誘導を図ることが

考えられる。

- 2) 居住誘導区域において、民間事業者等が都市計画及び景観計画の提案制度を活用し、良好な居住環境の創出を図ることにより、居住を誘導することが考えられる。
- 3) 居住誘導区域外の公営住宅を区域内に建て替える際の除却費に対する国の支援制度や、当該区域内における緑化や景観形成に資する取組や公共交通の利用環境の整備等に対する国の支援制度を活用することも考えられる。
- 4) さらに、市町村の独自の施策として、居住誘導区域内の住宅立地に対して支援を行うことも考えられる。
- 5) なお、都市機能誘導区域に都市機能の誘導を図ることにより、その周辺の居住誘導区域における居住者の利便性が向上することも誘導的手法として有効であると考えられる。

2. 規制的手法の活用

上記のような誘導的手法とあわせて、地域の実情に応じ、以下の手法により、居住誘導区域外における住宅の立地を規制する措置を講じることも考えられる。その際、都市機能誘導区域に都市機能を誘導する観点から、居住誘導区域外における誘導施設の立地もあわせて規制することも考えられる。

- 1) 用途地域において、特別用途地区を設定すること（「IV-2-1 D. 2. 特別用途地区」参照）
- 2) 非線引き都市計画区域のうち白地地域において、特定用途制限地域を設定すること（「IV-2-1 D. 3. 特定用途制限地域」参照）
- 3) 居住調整地域を設定すること（「IV-3-1 4. 居住調整地域における開発許可の在り方」参照）
- 4) 開発許可制度を、居住誘導区域内へ居住を誘導するという届出制度の趣旨が反映されるよう運用すること（「IV-2-4 B-3. 2. 開発許可との関係」参照）

さらに、これらの措置により居住の誘導がなされた際には、市街化区域を市街化調整区域に編入するよう区域区分を見直すことも考えられる。

B-2. 都市計画及び景観計画の提案

従来から、都市計画法及び景観法等において、土地所有者、まちづくりの推進を目的として設立されたNPO法人等による都市計画及び景観計画の提案が認められてきたところである。都市再生法第6章第2節第1款に規定する都市計画及び景観計画の提案制度は、居住誘導区域における居住を誘導するため、居住誘導区域内において一定規模以上の住宅整備事業を行う者についても、事業を行うため必要な都市計画及び景観計画の提案を可能とするものである。

都市計画の提案としては、住宅等の立地に伴い必要となる用途地域、市街地再開発事業、地区計画等に関する提案が想定され、例えば、良好な住宅地を整備・維持するため、地区計画を定めること等が考えられる。また、景観計画の提案としては、例えば、建築物の外壁や屋根の色彩を統一すること、建築物を道路からセットバックすること等の提案が想定される。(なお、具体的な運用に当たり留意すべき点については、V. 4. 及び景観法運用指針V-1-(4)-④を参照されたい。)

B-3. 届出及び勧告

1. 届出及び勧告に関する基本的な考え方

(1) 届出の対象となる行為

立地適正化計画の区域内であって、当該立地適正化計画に記載された居住誘導区域外の区域で行われる開発行為のうち、

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの
- ③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為

を行おうとする場合は、原則として市町村長への届出が義務付けられている(都市再生法第88条第1項)。

また、居住誘導区域外において、3戸以上の住宅及び人の居住の用に供する建築物として条例で定めたもの(以下「住宅等」という。)を新築しようとする場合、建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする場合にも、原則として市町村長への届出が義務付けられている。

なお、「住宅」の定義については、建築基準法における住宅の取扱いを参考とすることが考えられる。

また、条例で定める人の居住の用に供する建築物としては、寄宿舍や有料老人ホーム等を地域の必要性に応じ、条例で定めることが想定される。

なお、市町村は都市再生法第88条第1項第4号に規定する条例を定めることによって、例えば同一の土地での建替え等の一定の行為について届出対象外とすることも可能である。

(2) 届出の時期及び届出に対する市町村の対応

届出制は、市町村が居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するために設けられているものであるため、開発行為等に着手する30日前までに行うこととされている。

また、こうした情報把握という届出制の目的に鑑みると、届出を受けた市町村は次の①から③のような対応をとることが考えられる。

① 届出をした者に対して、必要な場合には当該区域内における居住の誘導のための施策に関する情報提供等を行うこと。

② 届出内容通りの開発行為等が行われると、何らかの支障が生じると判断した場合には、

イ 規模を縮小するよう調整する、又は、当該開発区域が含まれる居住誘導区域外の区域のうち別の区域において行うよう調整する等の措置を講じること。

ロ 居住誘導区域内において行うよう調整する、又は、開発行為自体を中止するよう調整する等の措置を講じること。

③ ②のような調整が不調に終わった場合には、届出をした者に対して、開発規模の縮小や居住誘導区域内への立地等を勧告し、さらには必要な場合には居住誘導区域内の土地の取得についてのあっせん等を行うこと（都市再生法第88条第3項及び第4項）。

なお、勧告を行うか否かについては、市町村が適切に判断するものであるが、特に居住誘導区域から離れた地域で住宅開発を行おうとする場合など、居住誘導区域への住宅立地の誘導に支障を来す場合には、原則として勧告を行うべきであり、具体的な勧告基準を定めるなど適切に運用することが望ましい。

2. 開発許可との関係

(1) 区域区分が定められていない場合

非線引き都市計画区域においては、原則として3000㎡以上の規模の開

発行為について開発許可の対象となっているものの、技術基準への適合性のみが審査され、立地基準への適合性は審査されない。こうした非線引き都市計画区域においても、居住誘導区域を定めることにより、当該区域外においては特定開発行為を行う際に、都市再生法第88条に基づく届出が義務付けられ、緩やかに住宅等の立地の適正性をコントロールすることが可能となる。

また、非線引き都計区域内の居住調整地域に係る特定開発行為（都市再生法第90条に規定する特定開発行為をいう。以下、単に「特定開発行為」という。）は開発許可の適用対象となり、立地基準への適合性についても審査されることとなるが、居住調整地域は、居住誘導区域外に定められることから、特定開発行為を行う場合には、開発許可と届出の双方が対象となる。

(2) 区域区分が定められている場合

市街化区域においては、原則として1000㎡以上の規模の開発行為について開発許可の対象となっているものの、技術基準への適合性のみが審査され、立地基準への適合性は審査されない。こうした市街化区域においても、居住誘導区域を定めることにより、当該区域外においては特定開発行為を行う際に、都市再生法第88条に基づく届出が義務付けられ、緩やかに住宅等の立地の適正性をコントロールすることが可能となる。

また、市街化区域内の居住調整地域に係る特定開発行為は開発許可の適用対象となり、立地基準への適合性も審査されることとなるが、居住調整地域は居住誘導区域外に定められることから、特定開発行為を行う場合には、開発許可と届出の双方が対象となる。

一方、市街化調整区域に係る開発行為は原則開発許可の対象となり、技術基準及び立地基準により判断されるが、区域区分が定められた都市計画区域内に居住誘導区域が定められた場合には、市街化調整区域は居住誘導区域外となるため特定開発行為を行おうとする場合には、当該開発許可に加えて届出制も適用されることとなる。

(3) 届出を受けた場合の対応と開発許可に係る処分との調整

居住調整地域において届出制と開発許可の双方が適用される場合には、届出への対応と開発許可に係る処分との間で齟齬を来すことのないよう、届出を受ける市町村が開発許可を行うことが望ましい。そのため、特段の事情のない限り、都道府県は居住調整地域を定めた市町村に対して、都市再生法第

93条の手続により、開発許可権限を移譲すべきであると考えられる。市町村が居住調整地域を定めていない場合でも、都道府県は立地適正化計画を作成した市町村に対して、地方自治法に基づき開発許可に関する事務処理委任を行うことを検討することも考えられる。

また、開発許可に関する事務を市町村が処理するか否かにかかわらず、立地適正化計画関係部局と開発許可部局は密接に連携をとるべきである。具体的には、誘導的手法と規制的手法が効果的に併用されるよう、原則として届出が開発許可申請に先行してなされることが望ましく、届出を受けた立地適正化計画関係部局は届出者に開発許可申請も要する旨を教示することが望ましい。逆に、届出がなされずに開発許可申請がなされた場合には、開発許可部局は、申請者に対して届出が必要な旨を教示し、届出も速やかに行うよう助言するべきである。

さらに、立地適正化計画を尊重するため、居住誘導区域外の届出に対する勧告基準を参照して、市街化調整区域や居住調整地域における開発許可基準を適宜改めることも考えられる。

また、届出に係る開発行為が開発許可の適用対象ともなる場合で、特に当該開発行為が、居住調整地域や市街化調整区域において行われる場合には、届出を受けた市町村は、1.(2)①から③までのいずれの対応をとるかは、当該開発行為に係る開発許可上の取扱等について開発許可部局と適宜情報交換しつつ決定することが望ましい。

このほか、届出に係る開発行為が開発許可の対象ともなる場合で、特に当該開発行為が、市街化区域又は非線引き都市計画区域で行われる場合には、居住誘導区域外の当該開発行為について、居住誘導区域を定めた趣旨が反映されるよう開発許可制度を運用することが望ましい。具体的には、居住誘導区域外における技術基準の強化や規制規模の引下げを検討すること、公共施設の適切な管理等を図るため、開発行為を行おうとする者と公共施設の設置・管理等に関する協定の締結を求めること等
が考えられる。

IV-2-5 協定制度及び法人制度による都市計画制度の運用

これまで、道路・公園等の公共施設や民間建築物等を整備することにより、まちづくりが行われてきた。しかし、人口減少や財政悪化等により開発需要が低下し、また、これまでに整備したインフラが老朽化することから、整備だけではなく、これらの施設等を如何に管理・運営するかという視点が重要となってきた。

行政の厳しい財政状況、個人による管理・運営の困難さ、面的なマネジメントの必要性等を勘案すれば、

- ・民間が保有している土地や整備した施設について、民間自らがその運営のルールを定め、安定的に確立された主体がその運営を担保すること
 - ・公共が整備した施設について、民間とともにその運営ルールを定め、安定的に確立された主体がその運営を担保すること
- が重要となる。

このような観点から、地域住民、NPO法人、地元企業など多様な民間主体が参画して管理を行う各種の協定制度や、管理・運営主体としての法人制度が設けられているところである。協定制度と法人制度を別々に活用することも考えられるが、両者を一体的に活用することにより、より効果的な管理・運営が可能となるとともに、新しいソフトな都市計画の運用が可能となる。

1. 跡地等管理協定等

(1) 跡地等管理協定

(跡地等管理区域における市町村の対応)

市町村は、跡地等管理区域において、跡地等管理指針に即して跡地等の適正な管理が行われるよう、当該区域内の跡地等の所有者や使用及び収益を目的とする権利を有する者（以下「所有者等」という。）に対し、必要となる情報の提供、指導、助言その他の援助を行うこととしている。具体的には、樹木の管理や資材を堆積する際の安全確保に必要な措置等についての指導や助言等を想定している。

市町村長は、跡地等管理区域において、所有者等が跡地等管理指針に定められた適正な管理を行わず、跡地等が周辺の良い生活環境の確保

や美観風致の維持に著しい支障を及ぼしている場合には、当該所有者等に対し、跡地等管理指針に基づく適正な管理が行われるよう勧告することができる。勧告に当たっては、具体の事実即して、明示的に勧告すべきである。一方、勧告はあくまで適正な管理の実現を意図して設けられた権限であり、所有者等の跡地等の利用を不当に制限できるものではないことに留意する必要がある。なお、所有者等が自ら適正な管理を行うことが困難となっている場合には、跡地等管理協定制度の活用を含め、適正な管理が行われるよう幅広く検討する必要がある。

(跡地等管理協定)

跡地等管理区域においては、跡地等管理指針に基づき、所有者等が跡地等の適正な管理を行うことが原則であるが、所有者等の疾病や高齢化、不在地主化等により、自ら跡地等を適正に管理することが困難となることが想定される。

跡地等管理協定は、地方公共団体又は都市再生推進法人等（都市再生推進法人、緑地管理機構又は景観整備機構をいう。以下同じ。）が、良好な生活環境の確保や美観風致の維持を図るために跡地等の適正な管理が必要となる場合に所有者等と協定を締結することにより、所有者等に代わり、市町村又は都市再生法人等が当該跡地等の管理を行う制度である。

跡地等管理協定を締結する際には、当該跡地等の所有者及び使用及び収益を目的とする権利を有する者の全員の合意を得ることに留意する必要がある（都市再生法第111条第2項）。また、跡地等管理協定を締結した所有者等に変更があった場合には、当該協定の効力は継続しないことに留意する必要がある。

跡地等管理協定においては、「跡地等管理協定の目的となる跡地等」（以下「協定跡地等」という。）、「協定跡地等の管理の方法に関する事項」、「協定跡地等の管理に必要な施設の整備に関する事項」、「跡地等管理協定の有効期間」、「跡地等管理協定に違反した場合の措置」を記載する必要がある。

ア 「跡地等管理協定の目的となる跡地等」については、跡地の区域を明確にするよう地番等の事項を記載するとともに、必要に応じて、図面等を添付することが望ましい。

イ 「協定跡地等の管理の方法に関する事項」は、例えば跡地の清掃、除草、樹木の剪定や枯損した樹木の伐採等、跡地等の管理に必要な措置を定めることが考えられる。

ウ 「協定跡地等の管理に必要な施設の整備に関する事項」は、例えば管理に必要な用具を保管する物置、防火施設、周辺に対する生活環境及び美観風致に与える影響を軽減するための塀、立ち入りを制限するための柵等、跡地等の適正な管理に資する施設の整備について定めることが考えられる。

エ 「跡地等管理協定の有効期間」を定めるに当たっては、当該土地の所有者等の将来の土地利用意向との調整を十分に図り設定することが望ましい。

オ 「跡地等管理協定に違反した場合の措置」は、例えば、次に掲げるような違反行為があった場合についてあらかじめ協定当事者間での対応ルールを定めることなどが考えられる。

i 協定の有効期間中に所有者等が正当な事由なく協定に定められた方法に反して跡地等を利用した場合

ii 協定に基づいて地方公共団体又は都市再生推進法人等が行う管理行為を妨害する場合

iii 協定に定められた費用の負担条項が定められている場合、それに反して費用の負担を行わなかった場合等

跡地等管理協定は、跡地等管理指針に定める事項に適合するとともに、跡地等の管理に支障がないにもかかわらず土地所有者等による当該土地の利用を一切禁止する等、協定跡地等の利用を不当に制限するものとならないよう留意する必要がある。

(跡地等管理協定に係る法令上の特例)

都市再生法第114条に規定されている都市の美観風致を維持するための樹木の保存に関する法律（昭和37年法律第142号。以下「樹木保存法」という）の特例措置は、樹木保存法に基づく保存樹・保存樹林制度が保存樹又は保存樹林（以下「保存樹等」という。）の指定により、所有者に対し当該保存樹等を保存する努力義務等を課すものであることから、跡地等管理協定区域内の保存樹等については都市再生推進法人等が当該努力義務等を負うこととする旨の読み替えを行うことにより、当該保存樹等の所有者の負担を軽減するとともに、都市再生推進法人等の努力義務等の明確化を図ることをその趣旨としている。

なお、当該特例措置は、規定上、都市再生推進法人等が締結する跡地等管理協定について適用されることとされているが、市町村が締結する跡地等管理協定区域内に保存樹等が存する場合には、当該市町村

の長が保存樹等の指定者であることから、樹木保存法の趣旨に照らして当該市町村は当然に当該保存樹等を適正に管理することとなる。

(2) その他の協定制度

上記の跡地等管理協定のほか、都市再生法では、都市再生整備計画区域において、都市利便増進協定や都市再生整備歩行者経路協定といった協定制度を措置している。

① 都市利便増進協定制度

都市利便増進協定は、都市再生整備計画に記載された都市利便増進協定区域内の一団の土地の所有者、借地権等を有する者若しくは建築物の所有者（以下「土地所有者等」という。）間、又は土地所有者等と都市再生推進法人との間で、都市のにぎわいや憩いを創出するために、広場、街灯、並木等の施設等（以下「都市利便増進施設」という。）を一体的に整備又は管理する協定を締結することにより、当該整備や管理に必要な費用負担等の役割分担等をあらかじめ決めておく制度である。

都市利便増進協定を締結する際には、必ずしも都市利便増進協定区域内における土地所有者等の全員の参加は不要であるが、協定を締結した土地所有者等に変更があった場合には、当該協定の効力は継続しないことに留意する必要がある。

② 都市再生整備歩行者経路協定

都市再生整備歩行者経路協定は、都市再生整備計画に記載された都市再生整備歩行者経路協定区域内の一団の土地の所有者及び借地権等を有する者が、都市開発事業の施行に関連して必要となる歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のための経路を整備及び管理する協定を締結することにより、当該整備や管理に必要な費用負担等の役割分担等をあらかじめ決めておく制度である。

都市再生整備歩行者経路協定を締結する際には、都市再生整備歩行者経路協定区域内の土地の所有者及び借地権等を有する者の全員の合意を得ることに留意する必要がある。また、当該協定には承継効が付与されるため、協定を締結している土地の所有者及び借地権等を有する者に変更があった場合であっても協定の効力は継続することに留意する必要がある。

市町村においては、必要に応じこれらの協定制度を活用しながら、地域における良好な環境や地域の価値の維持・向上を図っていくことが望ましい。

2. 都市再生推進法人

都市再生推進法人は、

- ・都市再生整備計画の区域における都市開発事業や、居住誘導区域内における住宅の整備に係る都市開発事業
- ・誘導施設や公共施設等の整備

などの施設整備のみならず、

- ・公共施設等の管理
- ・都市利便増進協定に基づく都市利便増進施設の管理
- ・跡地等管理協定に基づく跡地等の管理

などの管理も含めて、幅広くまちづくりに関連する業務を行うものである。

市町村は、都市再生法に基づき、まちづくり会社やNPO法人等のうち、人材・ノウハウ等の観点から、まちづくりに関連する業務を適正かつ確実に行うことができると認められる者を都市再生推進法人として指定することができる。

こうした趣旨に鑑み、都市再生法に基づく立地の適正化も含めまちづくりを行う際には、都市再生推進法人も活用しながら、民間事業者の能力を可能な限り活用して実施することが望ましい。

IV-3 開発許可制度について

IV-3-1 総論

1. 開発許可制度の意義

開発許可制度は、一定の開発行為について許可を要することとして、当該開発行為が行われる区域の性質に応じた許可基準に該当しない開発行為を制限するものである。具体的には、公共施設等の整備や防災上の措置を講ずることを義務付けるなど良好な宅地水準を確保すること、都市計画などに定められた土地の利用目的に沿って開発行為が行われることにより立地の適正性の確保を図ることという二つの役割を有しており、この二つの役割を果たすため、開発許可制度における許可基準としては、公共施設の整備や防災上の措置が講じられているか等を判断する技術基準と立地の適正性を判断する立地基準が用意されているところである。

許可を要することとされた開発行為については、あらゆる区域において技術基準への適合性が審査されることとなる一方で、立地基準への適合性は、特に開発行為の立地の適正性を確保する必要性が高いと考えられる市街化調整区域及び居住調整地域においてのみ審査されることとなる。なお、市街化調整区域においては、原則としてあらゆる開発行為について、立地基準への適合性が審査されるが、居住調整地域においては、その予定建築物の用途が一定規模以上の住宅等である開発行為についてのみ、立地基準への適合性が審査される。このように、市街化調整区域と居住調整地域について立地基準への適合性の審査対象となる開発行為が異なるのは、市街化調整区域では、無秩序な市街化を抑制するため、あらゆる開発行為について立地基準による規制が用いられているのに対して、居住調整地域では、都市において生活サービス施設を維持して、今後も都市の生活を支える機能を維持できるようにするため、居住誘導区域に居住を誘導するという取組を促進するという目的から、開発行為の予定建築物の用途が住宅等である場合についてのみ立地基準による規制が用いられているためである。

現在の都市においては、既成市街地で空家や空地が発生する一方、中心市街地に比して地価が低廉な土地で小規模な住宅開発が行われており、また、将来的にインフラや公共公益施設等の維持・更新に係るコストの増大が懸念されることから、開発許可制度の重要性が高まってきている。さらに、人口減少・高齢化及び財政制約等に対応したコンパクトシティを形成する手段として、開発許可制度については厳格な運用が望まれて

いるところである。

こうした中で、開発許可制度は、市町村マスタープラン、都市計画区域マスタープランや立地適正化計画など、まちづくりの将来像を示すマスタープランの内容を実現する手段の一つとして機能する必要があり、その具体的な適用場面において、こうしたマスタープランの内容に沿った運用を行うことが望ましい。

換言すると、まちづくりの将来像を示すマスタープランの実現手段として、地域地区・地区計画等の土地利用に関する制度、都市施設や市街地開発事業に関する制度及び立地適正化計画に関する制度など都市計画に関連する諸制度並びに税制・金融・予算上の各種の措置等とあいまって開発許可制度を運用していくことが求められているといえる。なお、都市的な土地利用が都市計画区域外においても確認されている状況を踏まえ、一定の開発行為については都市計画区域の内外にかかわらず許可の対象とされており、都市計画区域の内外を問わず、適正な都市的土地利用の実現が開発許可制度の役割となっている。

2. 良好な宅地水準を確保するための開発許可制度運用の在り方

良好な宅地水準の確保は、具体的には法第33条の技術基準によって担保されるものである。すなわち、一定の開発行為が行われた場合には、従前とは異なった規模ないし密度における土地利用が行われることから、これを許可に係らしめることによって、宅地に一定の水準を保たせ、良好な市街地の形成を図るものである。

一方、既成市街地、新市街地、既存集落等開発区域の周辺の状態によって、良好な宅地水準を確保するために道路、公園、緑地等について求められる水準が異なる事情がある場合には、都市計画法施行令で規定されている技術的細目のただし書等の運用や技術的細目の強化又は緩和を行う条例の制定を行うなど、地域の実情等をよく勘案した運用を行うことが望ましい。特に、コンパクトシティを形成していくこととあわせて、一定の区域において技術基準の強化や規制規模の引下げを検討することが考えられる。

加えて、開発許可制度に基づき設置された公共施設等は良好な宅地水準の確保の観点から設けられたものであり、その期待される機能を発揮するためには、単に整備するのみならず、整備後の維持・管理が適切に行われる必要がある。そのため、維持・管理等に係る費用の負担等も含めた協定を締結するなど、その適正な管理を実現するための十分な配慮

をすることが望ましい。

3. 市街化調整区域における開発許可の在り方

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされ（法第7条第3項）、市街化調整区域において許可し得る開発行為は法第34条各号において限定されている。また、原則として用途地域の指定は行われず、都市施設の整備、市街地開発事業の実施も予定されない。なお、こうした性格づけの市街化調整区域の中であっても、既存の集落等において最低限必要と認められる開発はあることから、法第34条は、保全することが適当な区域など厳しく許可基準を運用することが求められる区域を除き、地域の実情によっては、市街化を促進するおそれがなく市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為や、地区計画等を策定した上でこれに適合した開発行為については、個別に許可を行う場合もある。

これは、市街化調整区域においては、優良な農地等、優れた自然環境を有する区域、災害の発生のおそれがある区域その他の保全することが適当な区域については開発による新たな市街化を許容すべきでないが、都市計画区域マスタープラン等を踏まえ、区域によっては、計画的で良好な開発行為、市街化調整区域内の既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応、既成市街地の空洞化といった事項を勘案し必要性が認められる開発行為等で、更なる市街化を促進するおそれがないと認められるものについては開発を許可しても差し支えないという考え方に基づくものである。

したがって、市街化調整区域における開発許可の在り方については、法第34条の趣旨に照らしながら、開発行為が行われても支障がない区域であるか、予定建築物の用途、目的、規模等が既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった観点から必要性が認められるか、開発予定区域周辺の公共施設の整備状況、開発行為に係る公共施設等の整備予定などを勘案して適切な開発と認められるか、既成市街地の空家・空地の増加につながらないか、などについて総合的に勘案すると同時に、開発予定区域を含む都市計画区域における人口動態等を踏まえ、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるという原則にも留意して行うべきである。その際、必要に応じ、法の委任に基づく条例や審査基準の制定等を通じて、地域の実情等に応じた運用を行うことが必要である。なお、中心市街地の活性化に関する法律に基づき中心市街地の活

性化の取組を行おうとする場合には、当該取組の推進のため、特に市街化調整区域における民間開発をコントロールする必要性が高く、立地基準への適合性の審査を厳格に行うことが求められる。

4. 居住調整地域における開発許可の在り方

居住調整地域は、人口減少・高齢化の進展という社会背景を踏まえ、都市構造を集約化して都市の機能を維持していくため、立地適正化計画の区域のうち、市街化調整区域以外であって、居住誘導区域外の区域において定められる、住宅地化を抑制すべき区域である。

そのため、この区域においては、住宅地化を抑制するため、3戸以上の住宅の建築目的の開発行為、住宅の建築目的の開発行為であってその規模が1000㎡以上のもの及び人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的の開発行為等が開発許可制度の適用対象とされ、法第33条の技術基準に加えて、法第34条の立地基準に適合する場合に許可を受けることができることとされる。

立地基準に関しては、市街化調整区域においては原則としてあらゆる開発行為等が開発許可制度の適用対象となるのに対して、居住調整地域においては特定開発行為や都市再生法第90条に規定する特定建築等行為（以下、単に「特定建築等行為」という。）のみが開発許可制度の適用対象となるという点が異なっている。なお、居住調整地域は、同時に市街化区域又は非線引き都市計画区域であるが、特定開発行為であれば、その規模が令第19条第1項に掲げる規模未満であっても許可の対象となることになる。これは、居住誘導区域外に、居住調整地域に関する都市計画が定められた場合には、開発許可という、より強力な手法を用いることで、立地適正化計画の区域全体における住宅の配置状況等を勘案し、住宅立地を適切にコントロールすることを目指すという趣旨である。なお、居住調整地域はそもそも事業者等による一定規模以上の住宅開発を抑制するために定めるものであることから、個人が自己居住用の住宅を建築する目的で行う開発行為については立地基準に基づく規制対象とはならない。

5. 審査基準の明確化等

開発許可の審査は、地域の実情等を勘案してある程度柔軟性のある運用を行うことが望ましいが、その運用に当たっては開発申請者に必要以上の負担を求めることがないよう十分配慮すべきであり、そのためには

審査基準の明確化を行い開発許可手続の迅速化、簡素化に努めることが必要である。審査基準の明確化は、開発審査会の審査基準の明確化のみならず、技術基準の運用についての審査基準も明確にする必要があり、両方の審査基準をあらかじめ公表するなど開発許可制度の公平性、透明性を高める必要がある。

また、開発審査会については、法第34条第14号に基づく審査も含め、地域の実情に応じた弾力的な開発許可制度の運用のため積極的な役割を果たすことが期待される所であり、そのために開発審査会の一層の充実を図ることが望ましい。

6. 許可不要の開発行為について

法第29条においては、公益上必要な一定の建築物に係る開発行為等について、許可不要と位置づけられている。これらの開発行為は、市街化区域及び市街化調整区域を問わず公益上必要不可欠な施設であるとともに、無秩序な市街化等のスプロールの弊害が引き起こされるおそれがないことから許可不要の取扱いとされているところである。

IV-3-2 一般的事項

1. 住民等に対する規制の趣旨及び内容の周知

開発行為及び建築行為に関する規制の趣旨及び内容については、地域住民等関係者に周知徹底させ、法の遵守について協力が得られるよう配慮することが望ましい。特に、市街化調整区域及び居住調整地域における規制や技術基準の運用の内容については、十分な周知措置を講ずることが望ましい。

また、地域住民等関係者からの相談については、窓口の設置等適切に対処することが望ましい。

2. 執行体制の整備等

(1) 開発許可に関する事務の効率的かつ効果的な運営を図るため、事務の執行体制の整備に努めるとともに、関係行政事務担当部局との連絡調整の円滑化を図ることが望ましい。特に、都市計画部局、建築確認部局、道路・公園・下水道等公共施設管理部局、農林水産部局、運輸担当部局、環境部局、社会福祉部局、保健医療部局、教育関係部局等開発許可制度

と極めて密接な関係を有する部局間においては、大規模開発に限らず常設的な組織を設けることにより、事務の効率的かつ効果的な運営を図ることが望ましい。

(2) 関連行政との調整に関する横断的組織の整備等

① 土地利用調整会議の設置

大規模な開発行為や比較的小規模であっても関係部局が多岐にわたり相互の調整を図る必要がある開発行為等他の行政分野と特に密接な連絡調整を必要とする開発事案については、当該都道府県等の部内に関連行政分野を網羅した土地利用調整会議等の横断的調整組織（以下「土地利用調整会議」という。）を設ける等機動的な審査体制を整備することにより、問題の所在の明確化及び意思の統一化を図り、これに従い関係事務の同時並行的な処理を図ることが望ましい。

土地利用調整会議は、事業者から大規模開発事業に関する協議の申し入れがなされた場合や関係部局が多岐にわたると判断される場合などに、関係部局による合同ヒアリングを実施するとともに、土地利用調整会議担当窓口課等において、各部局に対し協議期限を設定すること等により適切な進行管理を行うことが望ましい。

土地利用調整会議については、関係部局における審査・調整が概ね了した時期に開催するのではなく、審査の初期段階における関係部局からの問題点の指摘、審査の中途段階における調整、事務処理の状況把握等事務処理の迅速化を促進するための進行管理の徹底が図られるように努めることとし、この場合において、特に実務担当者レベルにおける会議の開催が具体的な調整の促進には有効と考えられるので、その積極的な開催に努めることが望ましい。

関係各課ごとに判断が異なる場合や都道府県と市町村の判断が異なり、調整に時間を要する場合には、あらかじめ、関係各課や都道府県と市町村の間で十分な連絡調整を行うことが望ましい。

② 土地利用調整会議の構成

土地利用調整会議の構成については、相当数の部課にわたることが予想されるが、当該組織における協議及び調整の過程においては必要に応じ、特に関係の深い部課を中心とした実務的な協議及び調整の場を設ける等を特に開発許可担当部局が中心となって行うことにより、問題点の整理等協議及び調整の促進を図ることが望ましい。

土地利用調整会議の構成メンバーには、市町村からの進達事務の迅速化及び公共施設の管理者協議と都道府県レベルでの調整の同時並行的処理の推進のためにも、土地利用調整会議に関係市町村を構成員として加える等、土地利用調整会議において関係市町村との意見調整が円滑に行われるよう措置することが望ましい。

また、関係法令・条例との調整が長引くことにより、開発許可手続全体が影響を受ける場合があることから、調整会議を活用して、関係部局と積極的に調整を図り、開発許可手続の迅速化に努めることとし、この際、市町村の担当者を調整会議に出席させるなどにより、都道府県と市町村との間の連絡調整も積極的に図ることが望ましい。

③ 協議の経過、結論、指示事項等については、必要の都度開発許可担当部局において、速やかに申請者側に明確な形で伝え必要な措置を講じさせるとともに、この場合において、各行政分野に係る細部にわたる具体的事項を除き可能な限り窓口の統一を図ることが望ましい。

④ 開発許可の技術基準に係る事項について他の行政上の観点から規制している場合においては、特に調整を密にし関係図面の流用等申請者に無用の負担をかけることのないよう取扱うことが望ましい。

(3) 都市再生法の規定による市町村への権限の移譲等

都道府県知事から市町村長への開発許可に係る権限の移譲については、都市再生法第9条第3項第1項から第3項まで及び地方自治法第25条の17の2第1項に規定されているところである。

このうち都市再生法に基づく権限移譲については、居住調整地域に関する都市計画を定めた市町村（指定都市、中核市、特例市を除く。）の長が一定の手続を経た場合には、居住調整地域における開発許可関係事務のみならず、従来からの市街化区域や市街化調整区域等における開発許可関係事務についても、移譲されることとされている。これは、市町村が都市構造の集約化を進めるため、立地適正化計画を作成するとともに、居住調整地域に関する都市計画を定めた場合には、当該市町村が住宅等の立地の適正化に関する施策を主体的に実現できるよう、住宅等の立地のコントロールについても当該市町村が自ら行う必要性が認められるためである。また、居住調整地域における開発許可関係事務と従来からの開発許可関係事務は、一体的に執行することが適切であることから、権限移譲の手続を経た場合にはすべての開発許可関係事務が移譲されることとされている。

具体的な手続としては、居住調整地域に関する都市計画を定めた市の長は都道府県知事と協議することによって、町村の長は都道府県知事に協議して同意を得ることによって開発許可関係事務を新たに処理できることとなる。市町村が開発許可関係事務を処理する意欲を持ち、都道府県知事との協議を求めた場合には、原則的に市町村が開発許可関係事務を担うことが望ましいという点を踏まえ、都道府県知事は開発許可関係事務の円滑かつ的確な実施の観点から、従来都道府県が行ってきた開発許可制度の運用に関する考え方等の継続性にも配慮し、協議を行うことが望ましい。特に町村が協議を求めた場合には、当該町村の体制上明らかに開発許可関係事務を担えない等の例外的な場合を除いて、原則的に都道府県知事は町村が当該事務を担うことについて、同意することが望ましい。

(4) 条例による市町村等への権限の移譲等

地方自治法第252条の17の2第1項の規定による市町村への権限の移譲については、当該市町村における執行体制、建築確認事務との関係その他関連する諸事項を十分勘案した上で、移譲する事務の範囲を吟味し、これを行うことが望ましい。この場合に、法第34条第11号、同条第12号及び令第36条第1項第3号ハの条例制定についての規定は、法第3章第1節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下「全部事務処理市町村」という。）に適用される規定であることに留意する必要がある。

なお、法第86条及び令第44条の規定による港務局の長への委任は、原則として、これを行うことが望ましい。

3. 開発審査会

開発審査会は、地方自治法第138条の4に規定する附属機関として置かれるものであり、従って同法第202条の3、第203条等の規定の適用を受けるものであるから、これらの規定に抵触してはならないことはもちろん、その組織及び運営に関しては、法第78条第2項から第7項までに定めるもののほか、必要な事項を令第43条に定める基準に従い条例をもって定めることとされているので、当該条例を定め、これらに従って適切な運営を行うことが必要である。

委員の構成については、法第78条第3項に規定する各分野から選任することとなるが、この場合、経済に関して経験と知識を有する者とし

て、地域の商工団体関係者など産業界を代表する者を加えるよう配慮することも考えられる。また、農業を代表する者は、経済に関して経験と知識を有する者に該当するものとして取扱って差し支えない。なお、委員については、公共の福祉に関し公正な判断をすることができる者でなければならないこととされているため、その選任に当たっては適切に判断することが必要である。

開発審査会は、市街化調整区域及び居住調整地域における法第34条第14号関係の事務のほか開発許可制度の運用についても積極的な役割を果たすことが期待される所であり、開発許可部局においては、定型的に処理することが困難な案件について開発審査会と連携して適切な制度の運用に努めることが望ましく、この観点から、開発審査会の充実が期待される。また、開発審査会の開催については、定例会のみでなく必要に応じて随時開催する等できる限り弾力的に運用することが望ましい。

また、開発審査会は、事務処理市町村には設置することができないものであることから、区域内に存する市町村の区域における開発許可の適切な運用を確保するため、関係市町村と十分な連携を図ることが望ましい。

一方で、居住調整地域に関する都市計画を定め、開発許可関係事務を移譲された市町村については、任意で開発審査会を設置することができることとされている。これは、こうした市町村において、住宅地化を促進するおそれがなく、かつ居住調整地域外において行うことが困難又は著しく不適當な開発行為として、都市再生法及び同法施行令による読替後の法第34条第14号の基準を適用できるか否かについて、市町村の開発審査会の判断に基づくこととして、開発許可関係事務の一体的運用を図ることができるようにするためである。こうした趣旨から、開発許可関係事務を移譲された市町村は、開発審査会を設置することが望ましいが、開発許可関係事務の執行体制の確保等の観点や開発許可申請件数の見込み等を勘案して、市町村が適切に判断するものである。

4. 農地転用許可との調整

開発許可権者又は農地転用許可権者は、開発許可（法第34条の2に基づく協議の成立を含む。以下（1）①において同じ。）又は農地転用許可に関する処分を行おうとするときは、あらかじめ相互に連絡調整を行い、これらの処分が同時に行われることが望ましいが、特に、市街化調

整区域及び非線引き都市計画区域における開発許可等と農地転用許可との調整については、その円滑化を図るため、次に掲げる事項に留意して農地担当部局（4haを超える農地等が含まれるときは地方農政局（北海道にあっては農村振興局、沖縄県にあっては沖縄総合事務局）と連絡調整を図ることが望ましい。また、事務処理市町村にあっては、農業委員会等を通じる等により農地転用許可権者との連絡調整を図ることが望ましい。

(1) 処分に関する連絡又は調整

開発許可権者又は農地転用許可権者は、その権限に係る処分をしようとする場合において、当該処分に係る土地が農地等であるときは、次により相互に連絡又は調整を図ることが望ましい。

① 開発許可及び農地転用許可に関する処分

ア 開発許可権者又は農地転用許可権者は、開発許可又は農地転用許可（これらの許可に関し事前審査の制度が設けられている場合にあつては、当該事前審査の申出についての内示を含む。以下同じ。）に関する処分をしようとするときは、あらかじめ相互に連絡し、可及的速やかに調整を図ること。

イ 開発許可及び農地転用許可は、アによる調整を了した後に同時にすること。

② 法第42条の規定による許可

開発許可権者は、法第42条第1項ただし書の規定による許可をしようとする場合において、当該許可の申請に係る事業が転用許可に係るものであるときは、あらかじめ農地転用許可権者に連絡し、可及的速やかに調整を行うこと。

③ 法第45条の規定による承認

開発許可権者は、法第45条の規定による承認をしようとする場合において、当該承認の申請に係る事業が転用許可に係るものであるときは、あらかじめ農地転用許可権者に連絡し、可及的速やかに調整を行うこと。

④ 法第81条の規定による処分

開発許可権者は、法第81条第1項の規定による処分をしようとする場合において、当該処分の内容が転用許可に係る農地等の全部又は一部をその許可に係る事業の用に供し得なくするもの等当該処分に係る開発行為についての開発許可及び農地転用許可の調整の内

容を変更することとなるものであるときは、あらかじめ当該処分の内容並びに当該処分をする理由及び時期を農地転用許可権者に連絡すること。

(2) その他の連絡等

- ① 開発許可権者は、法第38条の規定による開発行為の廃止の届出があった場合において、当該開発行為に係る土地の全部又は一部が農地等であるときは、その旨を農地転用許可権者に連絡すること。
- ② 開発許可権者又は農地転用許可権者は、法第29条第1項、同条第2項若しくは第43条第1項又は農地法第4条第1項、第5条第1項若しくは第73条第1項の規定に違反して開発行為等を行っている事例（開発許可又は農地転用許可の条件に違反しているものを含む。）を知った場合において、当該事例に係る土地の全部又は一部が農地等であるときは、遅滞なくその旨を相互に連絡すること。
- ③ 開発許可権者は、法第29条又は第43条の規定の適用等に関する疑義について農地転用許可権者から照会を受けたときは、書面により回答する等適切な措置を講ずること。

5. 居住誘導区域外における届出制との調整

都市再生法第88条に基づく届出制及び開発許可の双方が適用される場合、開発行為を行おうとする者は、通常届出を行った上で立地適正化計画関係部局と相談しつつ開発許可申請を行うことが想定されるが、開発許可申請のみが先行してなされた場合には、申請を受けた開発許可権者は、市町村への届出も必要である旨を教示し、開発許可処分が届出への対応に先行することのないよう、立地適正化計画関係部局と十分連絡調整を行うことが望ましい。

特に、居住調整地域に係る特定開発行為は開発許可の対象となるが、居住調整地域は居住誘導区域外に定められることから、居住調整地域において特定開発行為を行おうとする場合には、届出制と開発許可の双方が適用されることとなる。この場合には、届出への対応と開発許可に係る処分との間で齟齬をきたさないように、開発許可部局は立地適正化計画関係部局と十分連絡調整を行うことが望ましい（具体的には、「IV-2-4. B-3. 2. 開発許可との関係」を参照）。

このほか、市街化調整区域を含む都市計画区域内に居住誘導区域が定められた場合で、当該市街化調整区域内においてIV-2-4. B-3. 1. (1) ①から③のいずれかに該当する開発行為を行おうとする場合に

も、届出制と開発許可の双方が適用されることとなる。この場合にも、上記と同様に、立地適正化計画関係部局と開発許可部局は届出への対応と開発許可に係る処分との間で齟齬をきたさないように配慮することが望ましい。

6. その他の法律による許可、認可等の処分との調整

法第29条の許可申請に係る開発行為が宅地造成等規制法、首都圏近郊緑地保全法、近畿圏の保全区域の整備に関する法律、古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法、砂防法、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律等の土地に対する行為の制限を定めた法律による許可、認可等の処分をも必要とする場合には、開発行為に関する処分とこれらの許可、認可等の処分とが相互に食い違いを生じないように関係部局と調整を図った上で、同時に処分を行うようにすることが望ましい。この場合において、関係部局との調整は、これらの処分が遅延しないようにできる限り迅速に行うことが望ましい。

なお、宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事規制区域内においては、開発許可を受けることによって、同法第8条第1項の規定による許可は不要となり、また、津波防災地域づくりに関する法律に基づく特別警戒区域内においては、開発許可を受けることによって、同法第73条第1項の規定による許可は不要となるが、開発許可申請者にこの旨を付言するとともに、同法の許可担当部局と適切に連携すること等により、許可申請者に二重の負担をかけないようにすることが望ましい。

7. 関係者との調整

(1) 市町村における協議・指導行政との同時並行的処理

開発行為の実施に当たっては、開発区域の存する市町村と開発者との間において法第32条の協議又は開発許可申請に係る経路若しくは進達に関する事務のほか、様々な観点からの協議又は行政指導が行われているところであり、円滑かつ確実な開発行為を進めるためある程度必要な事前手続となっているが、手続全般の促進を図る観点から許可権者においても適宜当該市町村と連絡をとる等可能な限り開発許可に関する法的事務処理との同時並行的な処理に努めることが望ましい。

(2) 開発許可に関する資料、情報等の明確化等

開発許可に関する審査事務に関しては、審査内容も広範かつ複雑であり、かつ、関連する部局も多岐にわたることから、あらかじめ審査

手続及び審査内容に関する資料、情報等の一般化及び明確化を図っておくことは申請者側にとっても便宜であり、事務処理の円滑化及び迅速化に資することともなるので、各許可権者においては極力これら審査に関する窓口、手続、手順、図書その他の必要書類、許可基準等についてあらかじめ周知、公開等の措置を講じておくことが望ましい。

(3) 開発行為に関係する者との調整に際しての関係者側における要求又は対応が社会通念に照らし妥当性を欠くと認められる場合にあつては、その協議の経過等を踏まえ、引続き工事着手までにその調整に努めることを前提として手続を進める等の措置を講ずることが望ましい。

(4) 再開発型開発行為における開発許可担当部局と建築確認担当部局及び都市計画担当部局との連絡調整の徹底

二次的な開発行為（以下「再開発型開発行為」という。）については、開発行為と建築行為が時間的にも計画的にも極めて密接な関連を有して行われること、また、開発許可の基準の運用の適正化を図る場合の要件に総合設計の許可又は特定街区の都市計画決定が含まれていることから、建築確認担当部局、都市計画担当部局との緊密な事前調整が必要となる。

従って、再開発型開発行為については、建築確認又は都市計画の事務と開発許可事務との調整を円滑化するため、再開発型開発行為に関する所要の連絡調整を実施する場を設ける等、迅速な手続処理を行うことが望ましい。

(5) 大規模開発に係る公安委員会との調整

① 開発区域の規模が原則として5ha以上の開発行為及び大規模店舗、配送センター、レジャー施設、卸売市場等大量の道路交通の集中・発生が予想される業務の用に供するものと開発許可権者が認める建築物等に係る開発行為の許可をしようとするときは、法第33条第1項各号に掲げる基準の運用に当たって考慮すべき事項について、都道府県公安委員会と十分な連絡調整を行っておくことが望ましい。

② 大規模開発に係る開発行為の許可事務を円滑に処理するために、他法令所管部局との横断的調整組織が設けられている場合には、当該組織に都道府県警察の職員が参画するように配慮することが望ましい。

8. 開発許可後の進行管理等

開発許可後の進行管理については、例えば開発許可を受けた事業計画において定めている法線と異なる法線で道路を建設していることが判明した事例、工事完了公告前に家を建て、第三者に転売してしまった事例等進行管理を適切に行っていれば防ぎ得たか少なくとも違法行為の程度が軽微なうちに発見し得た事例も見受けられるので、次の方針により進行管理の強化に努めることが望ましい。

- (1) 開発許可した案件については、適宜工事施行状況の報告を求め、等工事の実施状況の把握に努めること。
- (2) 工事完了公告前の建築の防止については、建築確認担当部局との連絡協力体制を確立するとともに、開発許可の現地について巡回を行うこととし、違反が見受けられる場合には早急に法第81条の規定による監督処分、告発等の手続をとること。
- (3) 市街化調整区域における開発許可、建築許可後の用途の変更については、適宜現在の用途の把握に努め、違法行為と考えられるものについては、法第81条の規定による監督処分、告発等の手続をとること。
- (4) 工事完了予定年月日を過ぎてなお工事完了の届出がないものについては、相当の期間を置いて進行状況、工事続行の意思等について法第80条に基づき報告を求めるとし、この報告を受けたときは、当事者の工事完了の意思の有無に従い、工事完了又は廃止の手続の時期を明らかにするよう指導すること。
- (5) 上記指導にかかわらず、工事完了又は廃止の手続について時期を明らかにしない開発者については、法第80条に基づき、完了時期又は廃止時期を速やかに決定し、報告するよう勧告等を行うこと。
- (6) 廃止の意思がありながら、いつまでも廃止の手続をせず若しくは廃止時期を明らかにしないもの又は工事完了の意思があるとしながらも、客観的にみて工事完了の意思ないし能力を欠いていると認められるものについては許可を取り消すこと。
- (7) 工事完了の意思の有無が明らかでないものであっても、工事完了期間を徒過してなお未着手のものであって、開発区域内の地権者が法第37条、第41条等の規定により権利の行使の制限を受けているものについては、当該地権者の権利保護の必要性和開発者の開発の利益とを比較の上、開発者側に特段の保護すべき利益

がない限り、許可を取り消しても差し支えないものであること。

9. 市街化区域内農地の市街化調整区域編入後の開発許可制度の運用

市街化区域内農地が市街化調整区域へ編入された後の、当該区域内における開発許可制度の運用に関する事務の執行に当たっては、市街化調整区域への編入の趣旨を踏まえて無秩序な市街化を防止するため、次の事項に留意することが望ましい。

(1) 法第34条の運用

市街化区域に囲まれることとなる区域（いわゆる「穴ぬき市街化調整区域」）に存する農地については、規模が小さく、周辺を市街化区域に取り囲まれているとの特徴を有するものであることから、法第34条各号の運用に当たっては、こうした区域の性格を踏まえて、当該市街化調整区域の規模、形状、近隣の市街化調整区域との位置関係等を考慮するとともに個々の案件の実情に即しつつ、以下の事項に留意して慎重に審査することが望ましい。

① 第1号

小規模な穴ぬき市街化調整区域内の農地及びその周辺の市街化区域に居住する者のための店舗等は、通常当該市街化区域内に立地すべきものと考えられ、開発区域周辺居住者の利用に供する公共公益施設やこれらの者の日常生活のために必要な新たな店舗等の立地は通常認められないものであること。

② 第2号

穴ぬき市街化調整区域内の農地において、当該区域内資源を活用するための建築物等の立地を認めなければならない場合は少ないと考えられること。

③ 第6号

穴ぬき市街化調整区域内の農地において、中小企業の共同化、集団化に寄与する事業の計画が策定されようとする場合においては、農地として保全するとの土地所有者の意向も踏まえて当該市街化調整区域へ編入されたことを念頭において、商工部局と事前に調整をすること。

④ 第7号

穴ぬき市街化調整区域内の農地において、市街化調整区域内に現に

存する工場の事業活動の効率化を図るための建築物等の立地を認めなければならない場合は少ないと考えられること。

⑤ 第9号

小規模な穴ぬき市街化調整区域内の農地における令第29条の7第1号の建築物等については、道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられるものとは通常認められないものであること。

⑥ 第13号

穴ぬき市街化調整区域内の農地は、そもそも農地として保全すると土地所有者の意向も踏まえて市街化調整区域へ編入されるものであり、本号の定める目的で土地又は土地に関する所有権以外の権利を有していたものとは通常認められないものであること。

⑦ 第14号

同号に基づき立地を認めている建築物等については、その性質上、穴ぬき市街化調整区域内の農地において、立地を認めなければならない場合は少ないと考えられること。

(2) 法第43条の運用

法第43条に基づく令第36条第1項第3号の運用に当たっては、

(1)の趣旨に準じて、慎重に審査することが望ましい。

10. その他

開発許可制度については、特に定義規定や制度の適用関係、許可基準に係る留意事項等に関する技術的助言として、本指針に加え開発許可制度運用指針（平成26年8月1日国都計第67号国土交通省都市局長通知）を定めているところであり、そちらを参照すること。

(V. 都市計画決定手続き等)

改正後	現 行
<p>1. (略)</p> <p>2. 個別の都市計画決定手続等について</p> <p>(公聴会・説明会の開催等)～ (都市計画決定手続きの条例による付加) (略)</p> <p>(都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会の調査審議等について)</p> <p>都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会は、都市計画法その他法令でその権限に属せられた事項の調査審議のほか、都道府県知事又は市町村長の諮問に応じ都市計画に関する事項の調査審議等を行うこととされており、地方における都市計画に関し各種の提言を行うことが法令上期待されている。</p> <p>また、都市計画に関する事項については、住民の意見とともに、公正かつ専門的な第三者の意見を踏まえて立案していくことが、都市計画に対する住民の合意形成を円滑化するとともに、都市計画の着実な実施を図る観点から重要となってきている。</p> <p>このため、今後、都市計画に関する案の作成の前段階その他都市計画決定手続以外の場面においても、都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会から意見を求めていくことが望ましい。意見を求める事項としては、例えば、以下のようなものが考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画区域マスタープラン又は市町村マスタープランの案の作成 ・都市計画の決定手続に関する事項に係る条例の案の作成 ・基礎調査の解析結果等都市計画に関する情報提供のあり方 等 <p>また、平成26年の都市再生法の改正により、<u>市町村都市計画審議会に新たな役割が追加された。すなわち、市町村が立地適正化計画について調査、分析及び評価を行った場合に、その結果を市町村都市計画審議会に報告する</u></p>	<p>1. (略)</p> <p>2. 個別の都市計画決定手続等について</p> <p>(公聴会・説明会の開催等)～ (都市計画決定手続きの条例による付加) (略)</p> <p>(都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会の調査審議等について)</p> <p>都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会は、都市計画法その他法令でその権限に属せられた事項の調査審議のほか、都道府県知事又は市町村長の諮問に応じ都市計画に関する事項の調査審議等を行うこととされており、地方における都市計画に関し各種の提言を行うことが法令上期待されている。</p> <p>また、都市計画に関する事項については、住民の意見とともに、公正かつ専門的な第三者の意見を踏まえて立案していくことが、都市計画に対する住民の合意形成を円滑化するとともに、都市計画の着実な実施を図る観点から重要となってきている。</p> <p>このため、今後、都市計画に関する案の作成の前段階その他都市計画決定手続以外の場面においても、都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会から意見を求めていくことが望ましい。意見を求める事項としては、例えば、以下のようなものが考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画区域マスタープラン又は市町村マスタープランの案の作成 ・都市計画の決定手続に関する事項に係る条例の案の作成 ・基礎調査の解析結果等都市計画に関する情報提供のあり方 等

義務が課せられるとともに、市町村都市計画審議会はその報告について市町村に意見を述べる事が可能となっている。また、市町村都市計画審議会が、必要に応じて市町村に対して立地適正化計画の進捗状況について報告を求め
ることも可能である。このように、市町村都市計画審議会は、都市計画の作成等について受動的に審議するだけでなく、市町村の施策についてフォローアップを行うことも可能となっている。

なお、都市計画の決定又は変更の手續においては、住民等からの幅広い意見を踏まえて、公正・透明な審議を通じた判断がなされる必要がある。このため、例えば、大規模な集客施設の立地に係る都市計画の決定又は変更を行うに当たっては、主たる利用者である消費者の視点が適切に反映されるよう、都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会における委員構成を工夫すべきである。この工夫としては、例えば、あらかじめ公募等により一般の住民を都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会の委員に加える措置のほか、学識経験者として消費者の利益を代表する者を委員（又は大規模な集客施設の立地に係る案件を審議する際の臨時の委員）とする措置等が考えられる。

また、男女共同参画社会の形成を促進するため、都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会においても一方の性に偏らない委員の登用に努める必要がある。

都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会については、年間の開催数があらかじめ定められたり、また、案件が事前登録されるなど、計画的に案件が付議されている場合も多いが、都市計画の提案制度の導入も踏まえ、都市計画の案の審議が円滑に行われるよう、必要に応じて、都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会の開催間隔の短縮化や開催予定の事前公表、手續の短縮化を図ることが望ましい。

（都道府県の協議又は同意等）～

（都市計画の構想段階における手續）（略）

3～4. （略）

また、都市計画の決定又は変更の手續においては、住民等からの幅広い意見を踏まえて、公正・透明な審議を通じた判断がなされる必要がある。このため、例えば、大規模な集客施設の立地に係る都市計画の決定又は変更を行うに当たっては、主たる利用者である消費者の視点が適切に反映されるよう、都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会における委員構成を工夫すべきである。この工夫としては、例えば、あらかじめ公募等により一般の住民を都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会の委員に加える措置のほか、学識経験者として消費者の利益を代表する者を委員（又は大規模な集客施設の立地に係る案件を審議する際の臨時の委員）とする措置等が考えられる。

また、男女共同参画社会の形成を促進するため、都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会においても一方の性に偏らない委員の登用に努める必要がある。

都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会については、年間の開催数があらかじめ定められたり、また、案件が事前登録されるなど、計画的に案件が付議されている場合も多いが、都市計画の提案制度の導入も踏まえ、都市計画の案の審議が円滑に行われるよう、必要に応じて、都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会の開催間隔の短縮化や開催予定の事前公表、手續の短縮化を図ることが望ましい。

（都道府県の協議又は同意等）～

（都市計画の構想段階における手續）（略）

3～4. （略）