

都市計画運用指針における立地適正化 計画に係る概要

国土交通省 都市局 都市計画課

1.	立地適正化計画の区域等	2
2.	居住誘導区域	5
3.	都市機能誘導区域	15
4.	居住調整地域・跡地等管理区域	23
5.	策定プロセス	30
6.	特例制度	33
7.	その他	37
8.	他の計画との関係	38

1. 立地適正化計画の区域等①

1. 立地適正化計画

- 区域(§81①)
- 基本的な方針(§81②1)
- その他必要な事項(§81②6)

○区域マスタープラン及び市町村マスタープランとの調和(§81⑨)

(策定のプロセス)

市町村(§81①)

※市町村都市再生協議会(§117①)も活用

意見の反映

住民(公聴会等(§81⑭))

意見聴取

都市計画審議会(§81⑭)

作成・公表(§81⑮)

都道府県

※都市計画において配慮(§85)

国交大臣

※まち交”計画の提出みなし(§83②)

※誘導施設の整備内容等、軽微な変更については、手続きを省略できる(§81⑯)

2. 居住誘導区域

- 居住を誘導する区域(§81②2)
- 居住を誘導する市町村の施策(§81②2)
(例:まちなか居住への助成、公共交通の確保等)

- 建築等の届出等
→区域外における一定規模以上の住宅開発等の届出対象化(§88①)
→必要な勧告(§88③)
→土地の取得のあっせん等(§88④)

○都市計画の決定等の提案制度(§86、87)

3. 都市機能誘導区域

- 誘導施設(§81②3)
:医療、福祉、商業等の誘導したい機能
- 誘導施設を誘導する区域(§81②3)
- 誘導施設を誘導する市町村の施策(§81②3)
(例:誘導施設の整備に対する支援施策、公的不動産の提供や支援方針、市町村による誘導施設の整備や歩行空間の整備等)

- 建築等の届出等
→区域外における誘導施設の整備に対して届出対象化(§108①)
→必要な勧告(§108③)
→土地の取得のあっせん等(§108④)

○民間誘導施設等整備事業計画等の認定(§95)

○土地区画整理法の特例(§105)
※照応の原則の適用除外

- 駐車場法の特例等
※市町村の条例で定める一定規模以上の路外駐車場の届出対象化(§106①)
→必要な勧告(§106③)
→土地の取得のあっせん等(§106④)

○特定用途誘導地区(§109)
※用途規制・容積率の緩和

4. 誘導施設等の整備に関する事業(§81②4)

- 誘導施設の整備事業(§81②4イ)
- イに関連する公共公益施設等の整備事業等(§81②4ロ)

○誘導施設の整備に関する事業を記載した立地適正化計画を国土交通大臣に提出することで、都市再生整備計画が提出されたものと見なされる。(§83②)

5. 居住調整地域(§89)

※居住誘導区域外(市街化調整区域除く)で区域を定め、都市計画決定できる。(§89)
※居住調整地域を市街化調整区域とみなして、一定規模以上の住宅開発等を開発許可対象化(§90)

6. 跡地等管理区域(§81②8)／協定(§111)

※居住誘導区域外で区域と指針を定め、協定を締結できる。

1. 立地適正化計画の区域等②

■ 記載内容の考え方

- 居住の誘導は短時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。このことから、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、持続可能な都市経営を実現する観点からは、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。

■ 立地適正化計画の区域(§81①)【必須事項】

- 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。
- また、立地適正化計画には、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、原則として、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定めることが必要。

■ 立地の適正化に関する基本的な方針(§81②1)【必須事項】

- 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必要。
- 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。
- 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。

1. 立地適正化計画の区域等③

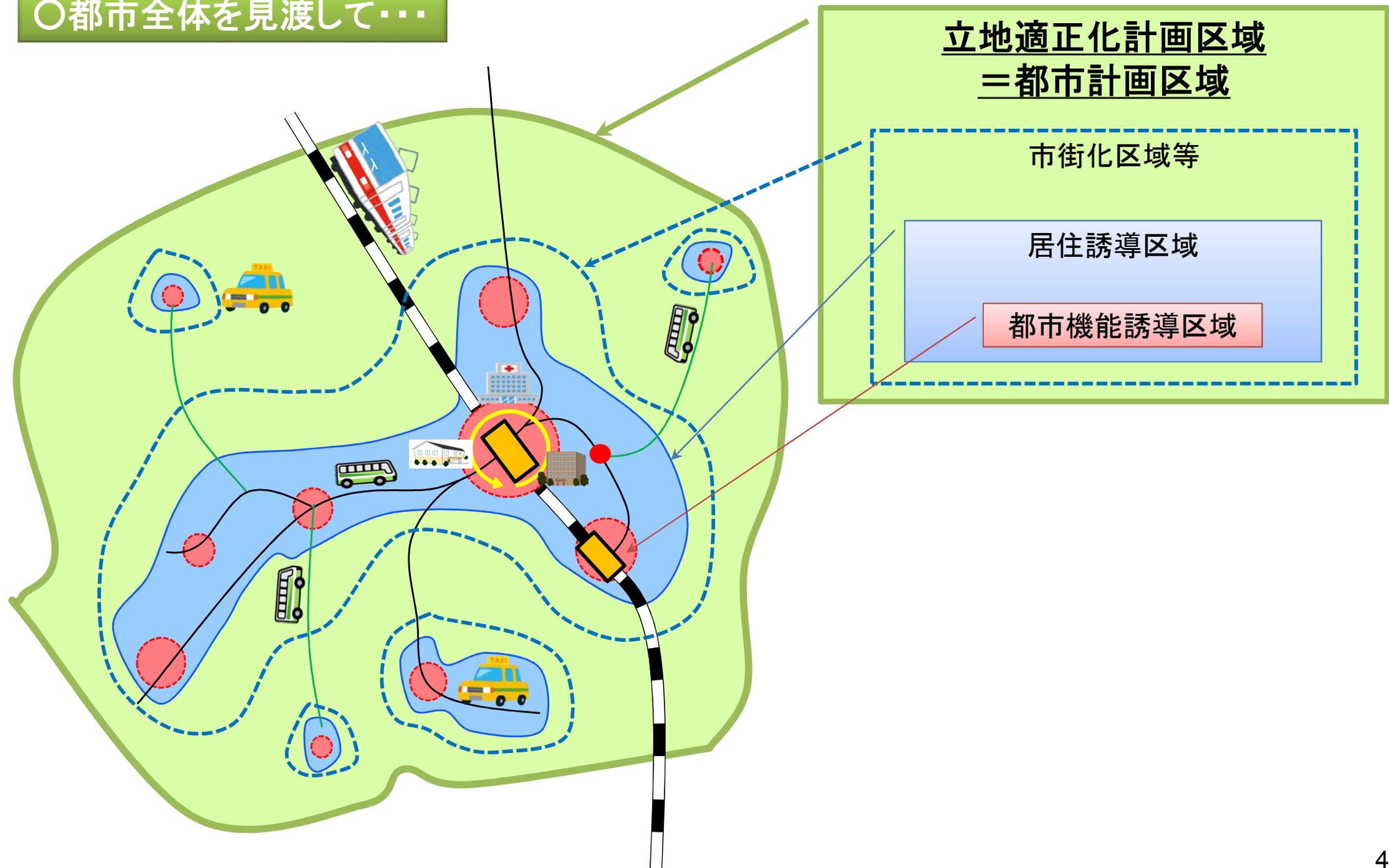
○都市全体を見渡して…

立地適正化計画区域
=都市計画区域

市街化区域等

居住誘導区域

都市機能誘導区域



2. 居住誘導区域

1. 立地適正化計画

- 区域(§81①)
- 基本的な方針(§81②1)
- その他必要な事項(§81②6)

○区域マスタープラン及び市町村マスタープランとの調和(§81⑨)

(策定のプロセス)

市町村(§81①)

※市町村都市再生協議会(§117①)も活用

意見の反映

住民(公聴会等(§81⑭))

意見聴取

都市計画審議会(§81⑭)

作成・公表
(§81⑮)

都道府県

※都市計画において配慮(§85)

国交大臣

※まち交”計画の提出みなし(§83②)

※誘導施設の整備内容等、軽微な変更については、手続きを省略できる(§81⑯)

2. 居住誘導区域

- 居住を誘導する区域(§81②2)
- 居住を誘導する市町村の施策(§81②2)
(例:まちなか居住への助成、公共交通の確保等)

- 建築等の届出等
→区域外における一定規模以上の住宅開発等の届出対象化(§88①)
→必要な勧告(§88③)
→土地の取得のあっせん等(§88④)

○都市計画の決定等の提案制度(§86、87)

3. 都市機能誘導区域

- 誘導施設(§81②3)
:医療、福祉、商業等の誘導したい機能
- 誘導施設を誘導する区域(§81②3)
- 誘導施設を誘導する市町村の施策(§81②3)
(例:誘導施設の整備に対する支援施策、公的不動産の提供や支援方針、市町村による誘導施設の整備や歩行空間の整備等)

- 建築等の届出等
→区域外における誘導施設の整備に対して届出対象化(§108①)
→必要な勧告(§108③)
→土地の取得のあっせん等(§108④)

○民間誘導施設等整備事業計画等の認定(§95)

○土地区画整理法の特例(§105)
※照応の原則の適用除外

- 駐車場法の特例等
※市町村の条例で定める一定規模以上の路外駐車場の届出対象化(§106①)
→必要な勧告(§106③)
→土地の取得のあっせん等(§106④)

○特定用途誘導地区(§109)
※用途規制・容積率の緩和

4. 誘導施設等の整備に関する事業(§81②4)

- 誘導施設の整備事業(§81②4イ)
- イに関連する公共公益施設等の整備事業等(§81②4ロ)

○誘導施設の整備に関する事業を記載した立地適正化計画を国土交通大臣に提出することで、都市再生整備計画が提出されたものと見なされる。(§83②)

5. 居住調整地域(§89)

※居住誘導区域外(市街化調整区域除く)で区域を定め、都市計画決定できる。(§89)
※居住調整地域を市街化調整区域とみなして、一定規模以上の住宅開発等を開発許可対象化(§90)

6. 跡地等管理区域(§81②8)／協定(§111)

※居住誘導区域外で区域と指針を定め、協定を締結できる。

2. 居住誘導区域・・・留意すべき事項

■居住誘導区域(§81②2)【必須事項】

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定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に定めるべきである。

①具体的な区域の設定に当たって留意すべき事項

○適切な範囲

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べきではない。

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。

➤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。

○農地の保全

➤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策等との連携等により、その保全を図ることが望ましい。

○ 商業・医療・福祉等の機能が立地し、持続的に維持されるためには、機能の種類に応じて、以下のような圏域人口が求められる。

周辺人口規模

3千人

5千人

1万人

3万人

5万人

15万人…

<医療>

地区診療所

診療所

地区病院

中央病院

<福祉>

高齢者向け住宅
訪問系サービス

デイサービスセンター
地域包括支援センター

老健・特養

有料老人ホーム

<買い物>

コンビニエンスストア

食品スーパー

商店街・百貨店等

※人口規模と機能の対応は概ねの規模のイメージであり、具体的には条件等により差異が生じると考えられる。

出典：都市再構築戦略検討委員会専門家プレゼンテーションより国土交通省作成

商業施設の商圈と施設規模

商品の性質や業態の組み合わせ等で、商圈や立地戦略は様々

* コンビニエンスストア

大都市住宅地⇒商圈：半径500メートル、周辺人口：3,000人、流動客

その他の地域⇒商圈：半径2～3キロメートル（幹線道路沿いに立地）、周辺人口：3,000人～4,000人、流動客

* 食品スーパー（2,000～3,000㎡規模） ⇒周辺人口1～3万人

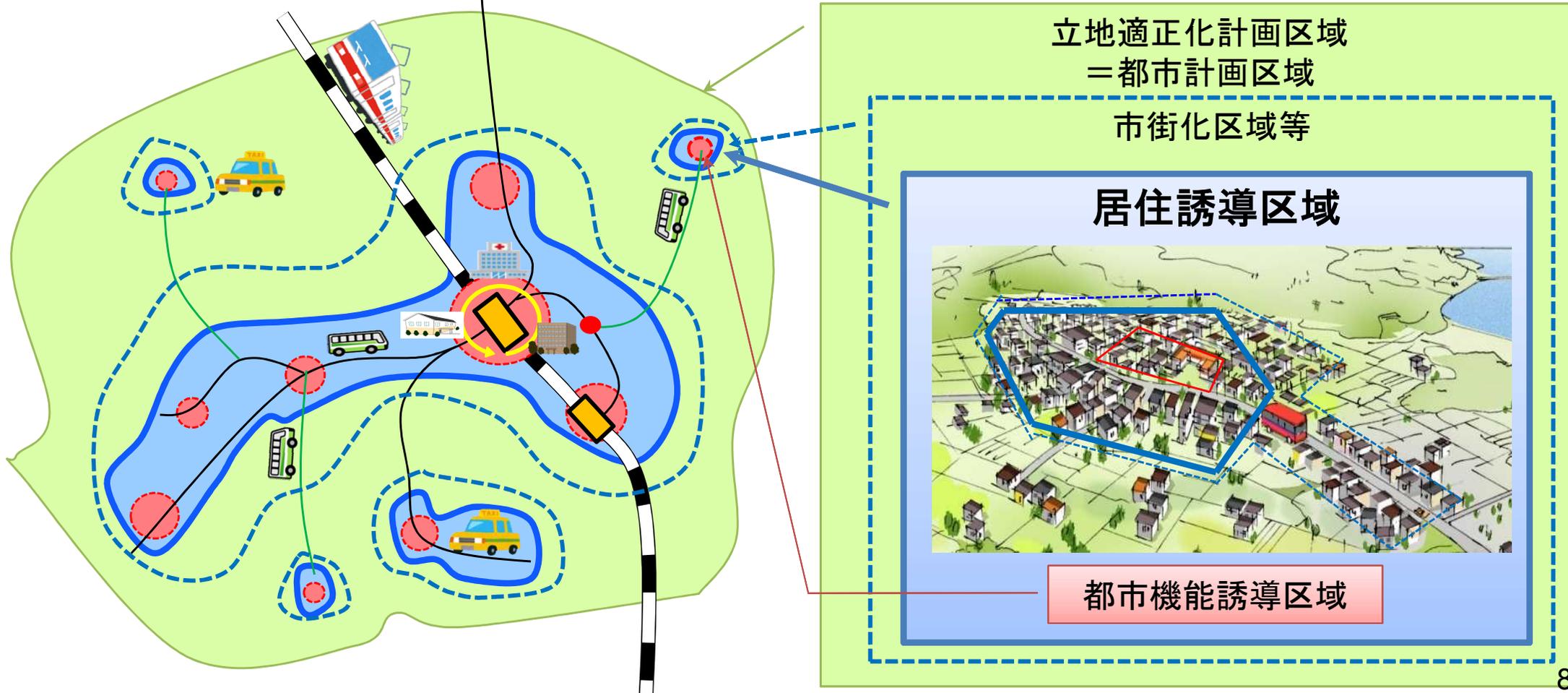
* ドラッグストア（1,000～1,500㎡規模） ⇒周辺人口1～3万人

2. 居住誘導区域・・・区域の設定①

② 居住誘導区域を定めることが考えられる区域

- 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区域
- 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
- 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

※居住誘導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、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ければならない。



2. 居住誘導区域・・・区域の設定②

③居住誘導区域に含まないこととされている区域(§81⑪)

➤市街化調整区域

➤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

➤農業振興地域の整備に関する法律第八条第二項第一号に規定する農用地区域又は農地法第五条第二項第一号口に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域

➤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

2. 居住誘導区域・・・区域の設定③

④原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

- 土砂災害特別警戒区域
- 津波災害特別警戒区域
- 災害危険区域(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を除く)
- 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項に規定する地すべり防止区域
- 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域

⑤それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備の見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

- 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第6条第1項に規定する土砂災害警戒区域
- 津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害警戒区域
- 水防法(昭和24年法律第193号)第14条第1項に規定する浸水想定区域
- 特定都市河川浸水被害対策法(平成15年法律第77号)第32条第1項に規定する都市洪水想定区域及び同条第2項に規定する都市浸水想定区域
- 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第4条第1項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定における浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域

2. 居住誘導区域…区域の設定④

⑥居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域

○法令や条例に基づく区域

- 都市計画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
- 都市計画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

○その他の区域

- 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
- 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

⑦その他

- 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・記載することが望ましい。例えば、居住誘導区域に災害の発生のおそれのある区域を含める場合には、当該区域のリスクを記載するとともに警戒避難体制の整備等の防災対策を検討・記載することが考えられる。
- 農業振興地域において、居住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。

2. 居住誘導区域・・・市町村が講ずる施策

⑧ 居住誘導区域内に居住を誘導するために市町村が講ずる施策(§81②2)

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、税制上の支援措置等を記載することができる。

○国の支援を受けて市町村が行う施策

- 居住者の利便の用に供する施設の整備
例) 都市機能誘導区域へアクセスする道路整備 等
- 公共交通の確保を図るため交通結節機能の強化・向上 等 例) バスの乗換施設整備

○市町村が独自に講じる施策

- 居住誘導区域内の住宅の立地に対する支援措置
例) 家賃補助、住宅購入費補助 等
- 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 等
- 居住誘導区域外の災害の発生のおそれのある区域については、災害リスクをわかりやすく提示する等、当該区域の居住者を居住誘導区域に誘導するための所要の措置

⑨ 規制的手法の活用

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考えられる。

- 用途地域において、特別用途地区を設定
- 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
- 居住調整地域を設定
- 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に運用。

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。

2. 居住誘導区域・・・届出・勧告①

■届出制の目的

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の制度。

■届出の対象となる行為(§88①)

居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には、原則として市町村長への届出が義務付けられている。

○開発行為

- 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
(例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等)

①の例示

3戸の開発行為



②の例示

1,300㎡
1戸の開発行為



800㎡
2戸の開発行為



○建築等行為

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合
(例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等)
- ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合

①の例示

3戸の建築行為



1戸の建築行為



○「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にすることが考えられる。

○都市再生特別措置法第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。

2. 居住誘導区域・・・届出・勧告②

■届出の時期(§88②)

開発行為等に着手する30日前までに届出を行うこととされている。

■届出に対する対応

○居住誘導区域内への居住の誘導の妨げとはならないと判断した場合

➢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が考えられる。

○居住誘導区域内への居住の誘導に対し、何らかの支障が生じると判断した場合

- 開発行為等の規模を縮小するよう調整。
- 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。
- 居住誘導区域内において行うように調整。
- 開発行為等自体を中止するよう調整。 等

不 調

- 届出をした者に対して、
- ・開発規模の縮小
 - ・居住誘導区域内への立地 等

勧 告

(都市再生法 § 88③)

勧告基準

例えば、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

○必要な場合には、居住誘導区域内の土地の取得についてあつせん等を行うよう努めなければならない。

(都市再生法 § 88④)

3. 都市機能誘導区域

1. 立地適正化計画

- 区域(§81①)
- 基本的な方針(§81②1)
- その他必要な事項(§81②6)

○区域マスタープラン及び市町村マスタープランとの調和(§81⑨)

(策定のプロセス)

市町村(§81①)

※市町村都市再生協議会(§117①)も活用

意見の反映

住民(公聴会等(§81⑭))

意見聴取

都市計画審議会(§81⑭)

作成・公表(§81⑮)

都道府県

※都市計画において配慮(§85)

国交大臣

※まち交”計画の提出みなし(§83②)

※誘導施設の整備内容等、軽微な変更については、手続きを省略できる(§81⑯)

2. 居住誘導区域

- 居住を誘導する区域(§81②2)
- 居住を誘導する市町村の施策(§81②2)
(例:まちなか居住への助成、公共交通の確保等)

- 建築等の届出等
→区域外における一定規模以上の住宅開発等の届出対象化(§88①)
→必要な勧告(§88③)
→土地の取得のあっせん等(§88④)

○都市計画の決定等の提案制度(§86、87)

3. 都市機能誘導区域

- 誘導施設(§81②3)
:医療、福祉、商業等の誘導したい機能
- 誘導施設を誘導する区域(§81②3)
- 誘導施設を誘導する市町村の施策(§81②3)
(例:誘導施設の整備に対する支援施策、公的不動産の提供や支援方針、市町村による誘導施設の整備や歩行空間の整備等)

- 建築等の届出等
→区域外における誘導施設の整備に対して届出対象化(§108①)
→必要な勧告(§108③)
→土地の取得のあっせん等(§108④)

○民間誘導施設等整備事業計画等の認定(§95)

○土地区画整理法の特例(§105)
※照応の原則の適用除外

○駐車場法の特例等
※市町村の条例で定める一定規模以上の路外駐車場の届出対象化(§106①)
→必要な勧告(§106③)
→土地の取得のあっせん等(§106④)

○特定用途誘導地区(§109)
※用途規制・容積率の緩和

4. 誘導施設等の整備に関する事業(§81②4)

- 誘導施設の整備事業(§81②4イ)
- イに関連する公共公益施設等の整備事業等(§81②4ロ)

○誘導施設の整備に関する事業を記載した立地適正化計画を国土交通大臣に提出することで、都市再生整備計画が提出されたものと見なされる。(§83②)

5. 居住調整地域(§89)

※居住誘導区域外(市街化調整区域除く)で区域を定め、都市計画決定できる。(§89)
※居住調整地域を市街化調整区域とみなして、一定規模以上の住宅開発等を開発許可対象化(§90)

6. 跡地等管理区域(§81②8)／協定(§111)

※居住誘導区域外で区域と指針を定め、協定を締結できる。

3. 都市機能誘導区域・・・留意すべき事項

■都市機能誘導区域(§81②3)【必須事項】

都市機能誘導区域は、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を図る区域である。

①具体的な区域の設定に当たって留意すべき事項

○居住誘導区域との関係

- 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、原則として、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。

- このように、都市機能誘導区域は居住誘導区域に重複して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併せて居住を誘導することが基本となる。

○区域の数

- 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、それぞれの区域に必要な誘導施設を定めることが望ましい。

○区域の範囲

- 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。

○段階的な区域の設定

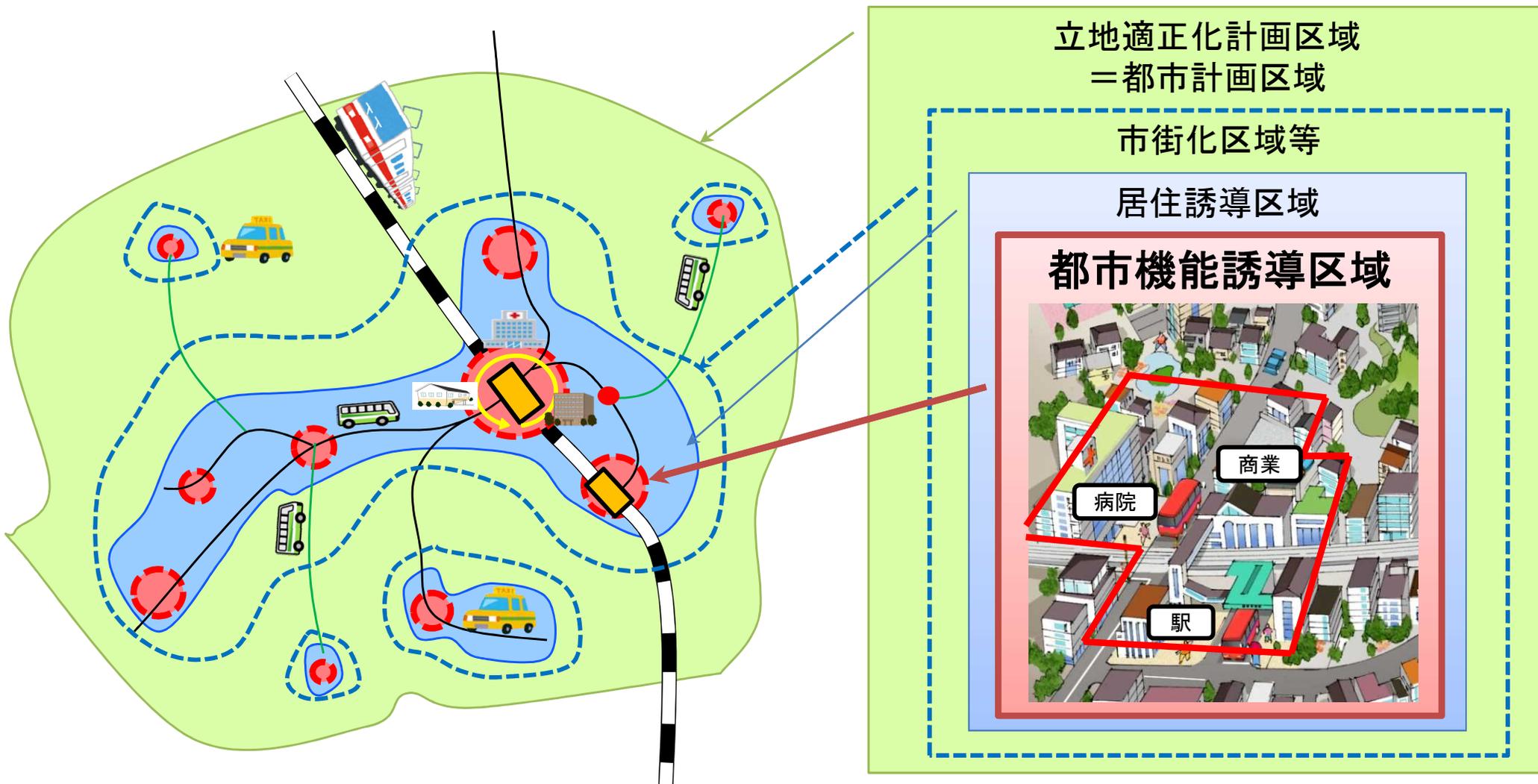
- 居住誘導区域と都市機能誘導区域は、同時に設定することが基本となるが、都市機能誘導区域の法律上の効果を早期に発揮させる必要性が高く、かつ、住民への丁寧な説明等のために時間を要する場合等には、都市機能誘導区域の設定が居住誘導区域の設定に先行することも例外的に認められる。

3. 都市機能誘導区域・・・区域の設定等①

②都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域

- 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
- 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

※都市機能誘導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、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。



3. 都市機能誘導区域・・・区域の設定等②

③その他

- 農業振興地域において、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。

④都市機能誘導区域内に誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずる施策(§81②3)

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、税制上の支援措置等を記載することができる。また、以下のよう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になる。

○国等が直接行う施策

- 誘導施設に対する税制上の特例措置
- 民間都市開発推進機構による金融上の支援措置

○市町村が独自に講じる施策

- 民間事業者に対する誘導施設の運営費用の支援施策
- 市町村が保有する不動産の有効活用施策 等
例) 公有地の誘導施設整備への活用

○国の支援を受けて市町村が行う施策

- 誘導施設の整備
- 歩行空間の整備
- 民間事業者による誘導施設の整備に対する支援施策

⑤規制的手法の活用

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。

- 用途地域において、特別用途地区を設定
- 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
- 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に運用。

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。

3. 都市機能誘導区域・・・誘導施設

■誘導施設(§81②3)の設定【必須事項】

- 誘導施設とは、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※である。
- 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。

誘導施設が無い場合には、都市機能誘導区域は設定できません。

※都市機能増進施設とは、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものである。

①誘導施設として定めることが想定される施設

- 高齢化の中で必要性の高まる・・・病院・診療所、老人デイサービスセンター、地域包括支援センター 等
- 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、小学校 等
- 集客力がありまちの賑わいを生み出す・・・図書館、博物館 等
・・・スーパーマーケット 等
- 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

②留意すべき事項

○誘導施設の充足

- 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ふ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。

○関係部局との調整

- 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。
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。

3. 都市機能誘導区域・・・届出・勧告①

■届出制の目的

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の制度。

■届出の対象となる行為(§108①)

都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、原則として市町村長への届出が義務付けられている。

○開発行為

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。

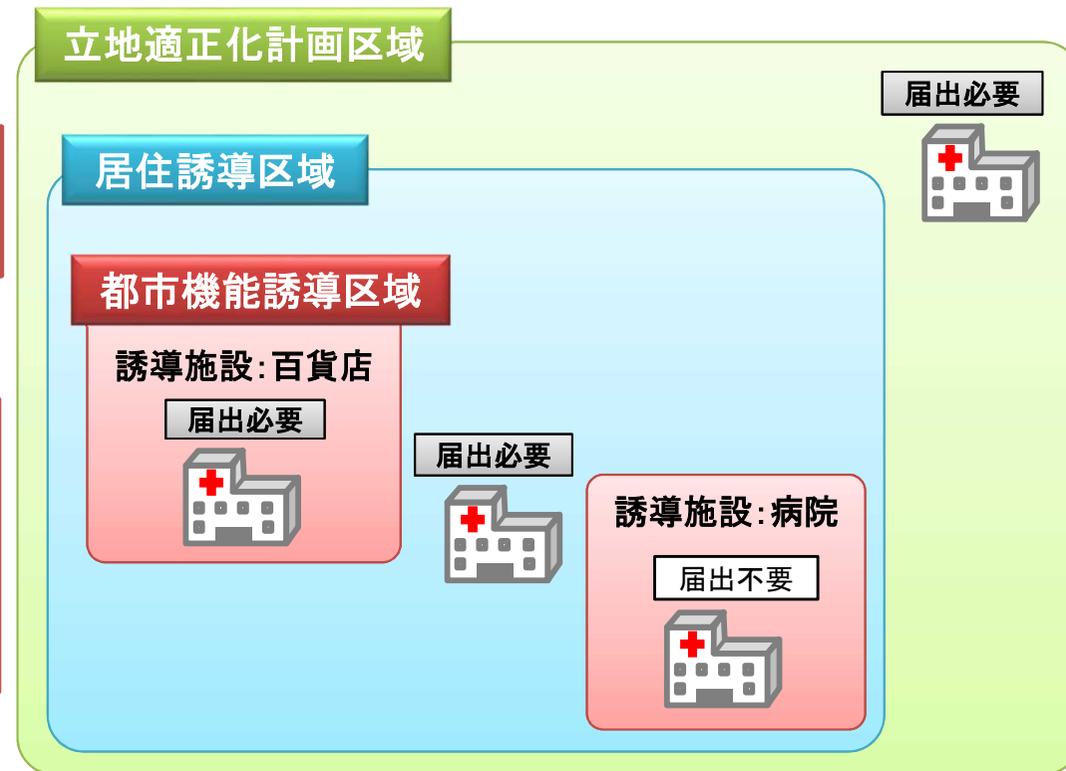
○開発行為以外

- ① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③ 建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合

誘導施設の明確化

○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。

○都市再生特別措置法第108条第1項第4号に規定する条例を定めることにより、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す。



3. 都市機能誘導区域・・・届出・勧告②

■届出の時期(§ 108②)

開発行為等に着手する30日前までに届出を行うこととされている。

■届出に対する対応

○都市機能誘導区域内への誘導施設の立地の妨げとはならないと判断した場合

➢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が考えられる。

○届出内容どおりの開発行為等が行われた場合、何らかの支障が生じると判断した場合

- 開発行為等の規模を縮小するよう調整。
- 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。
- 開発行為等自体を中止するよう調整。 等

不 調

- 届出をした者に対して、
- ・開発規模の縮小
- ・都市機能誘導区域内への立地 等

勧 告

(都市再生法 § 108③)

勧告基準

○必要な場合には、都市機能誘導区域内の公有地の提供や土地の取得についてあつせん等を行うよう努めなければならない。(都市再生法 § 108④)

3. 都市機能誘導区域・・・届出・勧告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密接に連携を取るべきである。

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に、

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い。

➤また、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。(居住誘導区域における運用も同様)

例えば、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き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・管理に関する協定の締結を求めると等が考えられる。

4. 居住調整地域・跡地等管理区域

1. 立地適正化計画

- 区域(§81①)
- 基本的な方針(§81②1)
- その他必要な事項(§81②6)

- 区域マスタープラン及び市町村マスタープランとの調和(§81⑨)

(策定のプロセス)

市町村(§81①)

※市町村都市再生協議会(§117①)も活用

意見の反映

住民(公聴会等(§81⑭))

意見聴取

都市計画審議会(§81⑭)

作成・公表
(§81⑮)

都道府県

※都市計画において配慮(§85)

国交大臣

※まち交”計画の提出みなし(§83②)

※誘導施設の整備内容等、軽微な変更については、手続きを省略できる(§81⑯)

2. 居住誘導区域

- 居住を誘導する区域(§81②2)
- 居住を誘導する市町村の施策(§81②2)
(例:まちなか居住への助成、公共交通の確保等)

- 建築等の届出等
→区域外における一定規模以上の住宅開発等の届出対象化(§88①)
→必要な勧告(§88③)
→土地の取得のあっせん等(§88④)

- 都市計画の決定等の提案制度(§86、87)

3. 都市機能誘導区域

- 誘導施設(§81②3)
:医療、福祉、商業等の誘導したい機能
- 誘導施設を誘導する区域(§81②3)
- 誘導施設を誘導する市町村の施策(§81②3)
(例:誘導施設の整備に対する支援施策、公的不動産の提供や支援方針、市町村による誘導施設の整備や歩行空間の整備等)

- 建築等の届出等
→区域外における誘導施設の整備に対して届出対象化(§108①)
→必要な勧告(§108③)
→土地の取得のあっせん等(§108④)

- 民間誘導施設等整備事業計画等の認定(§95)

- 土地区画整理法の特例(§105)
※照応の原則の適用除外

- 駐車場法の特例等
※市町村の条例で定める一定規模以上の路外駐車場の届出対象化(§106①)
→必要な勧告(§106③)
→土地の取得のあっせん等(§106④)

- 特定用途誘導地区(§109)
※用途規制・容積率の緩和

4. 誘導施設等の整備に関する事業(§81②4)

- 誘導施設の整備事業(§81②4イ)
- イに関連する公共公益施設等の整備事業等(§81②4ロ)

- 誘導施設の整備に関する事業を記載した立地適正化計画を国土交通大臣に提出することで、都市再生整備計画が提出されたものと見なされる。(§83②)

5. 居住調整地域(§89)

- ※居住誘導区域外(市街化調整区域除く)で区域を定め、都市計画決定できる。(§89)
- ※居住調整地域を市街化調整区域とみなして、一定規模以上の住宅開発等を開発許可対象化(§90)

6. 跡地等管理区域(§81②8)／協定(§111)

- ※居住誘導区域外で区域と指針を定め、協定を締結できる。

4. 居住調整地域

■ 居住調整地域 (§ 89) 【任意事項】

➢ 住宅地化を抑制するために定める地域地区である。

➢ 市街化調整区域には定めることができない。

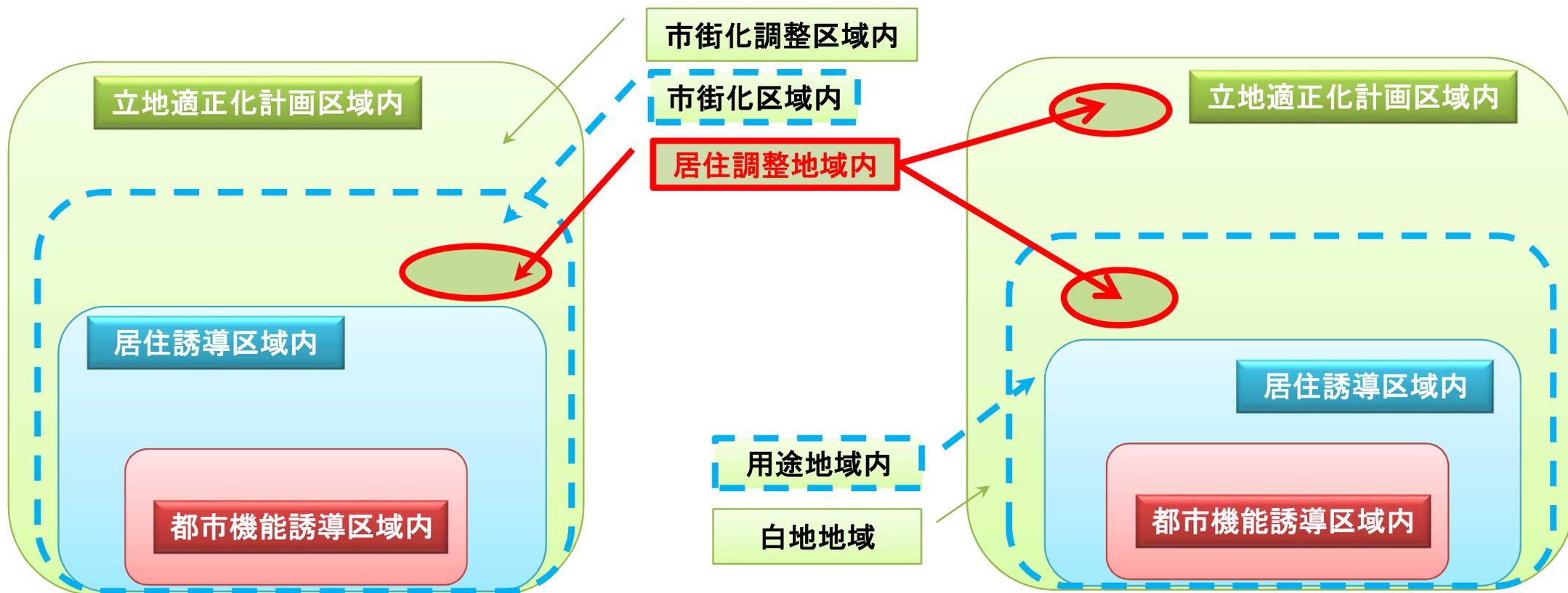
※ 居住調整地域を定めることによって、立地適正化計画を実効力のあるものとしていくことが期待される。

○ 線引き都市計画区域

➢ 市街化区域内であり、かつ居住誘導区域外の区域

○ 非線引き都市計画区域

➢ 居住誘導区域外の区域



4. 居住調整地域・・・定める目的

■何を目的として居住調整地域を定めるか？

○インフラ投資を抑制

➤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。

○住宅地化を抑制

➤工業系用途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。

○都市の中心部の区域において住宅地化を促進

➤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。

○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

➤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化を抑制することを目的として定める場合。

4. 居住調整地域・・・開発許可制度の適用

■ 開発許可制度の適用 (§ 90)

区域内において、以下の行為を行おうとする場合には、居住調整地域を市街化調整区域とみなして開発許可制度(立地基準の適合性も審査される)が適用される。

○ 特定開発行為

※都市計画法第29条第1項第1号の規定は適用しない。

- 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
(例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等)

①の例示
3戸の開発行為

許可



②の例示
1,300㎡
1戸の開発行為

許可



800㎡
2戸の開発行為

許可不要



○ 特定建築等行為

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合
(例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等)
- ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合

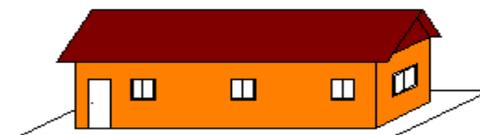
①の例示
3戸の建築行為

許可



1戸の建築行為

許可不要



4. 居住調整地域・・・開発許可制度と届出制度の関係

■適用される許可基準(届出及び開発許可の対象となる特定開発行為の場合)

居住誘導区域外				
市街化区域		非線引き都計区域		市街化調整区域
非居住調整地域	居住調整地域	非居住調整地域	居住調整地域	—
1000㎡以上で、 1戸以上の住宅	1000㎡以上で、 1戸又は2戸の住宅	3000㎡以上で、 1戸以上の住宅	1000㎡以上で、 1戸又は2戸の住宅	1000㎡以上で、 1戸又は2戸の住宅
	0㎡以上で、 3戸以上の住宅		0㎡以上で、 3戸以上の住宅	0㎡以上で、 3戸以上の住宅
1000㎡以上で、 届出対象として条例で 指定された建築物	0㎡以上で、 届出対象として条例で 指定された建築物	3000㎡以上で、 届出対象として条例で 指定された建築物	0㎡以上で、 届出対象として条例で 指定された建築物	0㎡以上で、 届出対象として条例で 指定された建築物

適用される許可基準は技術基準及び立地基準

適用される許可基準は技術基準のみ

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。
- 届出制と開発許可の双方が適用される場合は、届出が開発許可申請に先行してなされることが望ましい。
- 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。

4. 跡地等管理区域

■ 跡地等管理区域(§81⑧)【任意事項】

➤ 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して、跡地等の適正な管理を必要とする区域及び跡地等の管理に係る指針を定めることができる(居住誘導区域には定めることができない)。

① 具体的な区域の設定に当たって留意すべき事項

➤ 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。

➤ 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ものではなく、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。

○ 線引き都市計画区域

○ 非線引き都市計画区域

立地適正化計画区域内

立地適正化計画区域内

市街化調整区域内

市街化区域内

居住調整地域内

居住誘導区域内

居住誘導区域内

都市機能誘導区域内

都市機能誘導区域内

跡地等管理区域

用途地域内

白地地域

4. 跡地等管理区域・・・跡地等管理協定

②跡地等管理指針(§81⑧)について

(指針に記載することが想定される内容)

○跡地等を適正に管理する上での留意点

- ・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
- ・除木の枯損が発生した場合に伐採を行う旨 等

○適正な管理水準 等



雑草の繁茂



廃材の堆積

- 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。
- 市町村は、指針に即して跡地等の適正な管理が行われるよう、跡地等の所有者等に対し、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などを行う。(§110①)
- 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。(§110②)

③跡地等管理協定(§111)について

- 市町村又は都市再生推進法人等は、跡地等管理区域内で跡地の所有者等と管理協定を締結して、当該跡地等の管理を行うことができる。

(都市再生推進法人等が当該協定を締結するときは市町村長の認定が必要)。



雑草の草刈、中低木の剪定

5. 策定プロセス

1. 立地適正化計画

- 区域(§81①)
- 基本的な方針(§81②1)
- その他必要な事項(§81②6)

○区域マスタープラン及び市町村マスタープランとの調和(§81⑨)

(策定のプロセス)

市町村(§81①)

※市町村都市再生協議会(§117①)も活用

意見の反映 ← 住民(公聴会等(§81⑭))

意見聴取 ← 都市計画審議会(§81⑭)

作成・公表
(§81⑮)

都道府県
※都市計画において配慮(§85)

国交大臣
※まち交”計画の提出みなし(§83②)

※誘導施設の整備内容等、軽微な変更については、手続きを省略できる(§81⑯)

2. 居住誘導区域

- 居住を誘導する区域(§81②2)
- 居住を誘導する市町村の施策(§81②2)
(例:まちなか居住への助成、公共交通の確保等)

- 建築等の届出等
→区域外における一定規模以上の住宅開発等の届出対象化(§88①)
→必要な勧告(§88③)
→土地の取得のあっせん等(§88④)

○都市計画の決定等の提案制度(§86、87)

3. 都市機能誘導区域

- 誘導施設(§81②3)
:医療、福祉、商業等の誘導したい機能
- 誘導施設を誘導する区域(§81②3)
- 誘導施設を誘導する市町村の施策(§81②3)
(例:誘導施設の整備に対する支援施策、公的不動産の提供や支援方針、市町村による誘導施設の整備や歩行空間の整備等)

- 建築等の届出等
→区域外における誘導施設の整備に対して届出対象化(§108①)
→必要な勧告(§108③)
→土地の取得のあっせん等(§108④)

○民間誘導施設等整備事業計画等の認定(§95)

○土地区画整理法の特例(§105)
※照応の原則の適用除外

○駐車場法の特例等
※市町村の条例で定める一定規模以上の路外駐車場の届出対象化(§106①)
→必要な勧告(§106③)
→土地の取得のあっせん等(§106④)

○特定用途誘導地区(§109)
※用途規制・容積率の緩和

4. 誘導施設等の整備に関する事業(§81②4)

- 誘導施設の整備事業(§81②4イ)
- イに関連する公共公益施設等の整備事業等(§81②4ロ)

○誘導施設の整備に関する事業を記載した立地適正化計画を国土交通大臣に提出することで、都市再生整備計画が提出されたものと見なされる。(§83②)

5. 居住調整地域(§89)

※居住誘導区域外(市街化調整区域除く)で区域を定め、都市計画決定できる。(§89)
※居住調整地域を市街化調整区域とみなして、一定規模以上の住宅開発等を開発許可対象化(§90)

跡地等管理区域(§81②8)／協定(§111)

※居住誘導区域外で区域と指針を定め、協定を締結できる。

5. 策定プロセス・・・市町村都市再生協議会など

○立地適正化計画の作成・実施に当たっては、多様な関係者による活発な議論を交わすとともに、相互に連携し、それぞれが主体的に取り組むことが重要である。

○このため、計画の策定・実施に当たっての協議や計画の実施に係る連絡調整等の場として、「市町村都市再生協議会」を設置することができる。関連する既存の協議会がある場合には、それらを束ねて兼用することや、それぞれの構成員の相互乗り入れ等が考えられる。

協議会の構成員

①市町村都市再生協議会を組織できる者

➢市町村

(都市計画、公共交通、医療・福祉、商業担当等)

※まちづくりの主要な担い手として個別法に基づき

市町村が指定した法人等

- 都市再生推進法人
- 防災街区整備推進機構
- 中心市街地整備推進機構
- 景観整備機構
- 歴史的風致維持向上支援法人
- 上記(市町村除く)に掲げる者に準ずるNPO法人等



② ①で挙げた者が必要に応じて協議会に加えることができる者

※当該市町村よりも広域で活動を行う者

- 関係都道府県
- UR(独立行政法人都市再生機構)
- 地方住宅供給公社
- MINTO機構
- 都市再生整備計画の区域内における都市開発事業や立地適正化計画区域内における誘導施設整備等を行う民間事業者
- その他まちづくりの推進を図る活動を行う者(商工会、福祉・医療関係者、住民等)といった市町村における都市再生に関係する幅広い関係者。

5. 策定プロセス・・・都市再生推進法人の拡充

- 都市再生に資する施設整備のほか、施設管理等を行う主体として都市再生整備推進法人が存在。
- 都市再生法改正（平成26年）により、立地適正化計画制度を踏まえた業務を追加。
- 名称を、「都市再生整備推進法人」から「都市再生推進法人」に改称
- 都市再生法に基づく協定制度も併せて活用することで、これまで以上にきめ細やかな施策展開が可能に。

現行業務

施設整備関係

- 都市開発事業者へのソフト支援
- 公共施設整備事業への参加・施行
- 駐車場・駐輪場整備事業への参加・施行

施設管理等関係

- 上記事業に有効利用できる土地の管理・譲渡
- 公共施設・駐車場・駐輪場の管理
- 都市利便増進協定（※）に基づく都市利便施設の一体的な整備・管理
- 都市再生に資する調査研究、普及啓発

※都市利便増進協定

土地所有者等とともに締結する、オープンカフェ、広告塔などの都市利便施設の日常管理・運営等に関する協定

改正による追加業務

施設整備関係

- 居住誘導区域における住宅と公共施設の一体的整備に係るソフト支援、参加・施行
- 都市機能誘導区域における誘導施設の整備に係るソフト支援、参加・施行

施設管理等関係

- 上記事業に有効利用できる土地の管理・譲渡
- 低未利用土地利用促進協定（※1）に基づく居住者等利用施設の整備・管理
- 跡地等管理協定（※2）に基づく跡地等管理
- 空きビル情報のデータベース化等の都市再生に資する情報の収集・整理・提供

※1：低未利用土地利用促進協定

市町村や都市再生推進法人等が、低未利用土地の所有者等に代わって、当該低未利用土地において、緑地、広場、集会場等の居住者等利用施設を整備・管理を行う新たな協定制度。

※2：跡地等管理協定

市町村や都市再生推進法人等が、跡地等の所有者等に代わって当該跡地等を管理することを約する新たな協定制度。

6. 特例制度

1. 立地適正化計画

- 区域(§81①)
- 基本的な方針(§81②1)
- その他必要な事項(§81②6)

※区域マスタープラン及び市町村マスタープランとの調和(§81⑨)

(策定のプロセス)

市町村(§81①)

※市町村都市再生協議会(§117①)も活用

意見の反映
住民(公聴会等(§81⑭))

意見聴取
都市計画審議会(§81⑭)

作成・公表
(§81⑮)

都道府県
※都市計画において配慮(§85)

国交大臣
※まち交”計画の提出みなし(§83②)

※誘導施設の整備内容等、軽微な変更については、手続きを省略できる(§81⑯)

2. 居住誘導区域

- 居住を誘導する区域(§81②2)
- 居住を誘導する市町村の施策(§81②2)
(例:まちなか居住への助成、公共交通の確保等)

- 建築等の届出等
→区域外における一定規模以上の住宅開発等の届出対象化(§88①)
→必要な勧告(§88③)
→土地の取得のあっせん等(§88④)

○都市計画の決定等の提案制度(§86、87)

3. 都市機能誘導区域

- 誘導施設(§81②3)
:医療、福祉、商業等の誘導したい機能
- 誘導施設を誘導する区域(§81②3)
- 誘導施設を誘導する市町村の施策(§81②3)
(例:誘導施設の整備に対する支援施策、公的不動産の提供や支援方針、市町村による誘導施設の整備や歩行空間の整備等)

- 建築等の届出等
→区域外における誘導施設の整備に対して届出対象化(§108①)
→必要な勧告(§108③)
→土地の取得のあっせん等(§108④)

○民間誘導施設等整備事業計画等の認定(§95)

○土地区画整理法の特例(§105)
※照応の原則の適用除外

○駐車場法の特例等
※市町村の条例で定める一定規模以上の路外駐車場の届出対象化(§106①)
→必要な勧告(§106③)
→土地の取得のあっせん等(§106④)

○特定用途誘導地区(§109)
※用途規制・容積率の緩和

4. 誘導施設等の整備に関する事業(§81②4)

- 誘導施設の整備事業(§81②4イ)
- イに関連する公共公益施設等の整備事業等(§81②4ロ)

○誘導施設の整備に関する事業を記載した立地適正化計画を国土交通大臣に提出することで、都市再生整備計画が提出されたものと見なされる。(§83②)

5. 居住調整地域(§89)

※居住誘導区域外(市街化調整区域除く)で区域を定め、都市計画決定できる。(§89)
※居住調整地域を市街化調整区域とみなして、一定規模以上の住宅開発等を開発許可対象化(§90)

跡地等管理区域(§81②8)／協定(§111)

※居住誘導区域外で区域と指針を定め、協定を締結できる。

6. 特例制度・・・提案制度

居住誘導区域内において、20戸以上の住宅整備に関する事業を行おうとする者は、都市計画(§86)又は景観計画(§87)について、住宅地の良好な環境・景観を保全するための提案を行うことができる。

改正後の提案制度	現行の提案制度に以下の制度を新設
主体	
居住誘導区域内において、 20戸以上の住宅の整備に関する事業を行おうとする者	
提案先	
<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画決定権者(都市計画関係) ・景観行政団体(景観関係) 	
提案内容	
当該事業を行うために必要な以下の事項	
【都市計画関係】	
<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域又は高度利用地区に関する都市計画 ・市街地再開発事業、土地区画整理事業に関する都市計画 ・地区計画に関する都市計画 ・その他政令で定める都市計画 	
の決定又は変更	
【景観関係】	
<ul style="list-style-type: none"> ・景観計画の策定又は変更 	

**民間事業者による景観計画の策定提案事例
(景観法)**

【かずさの杜 ちはら台(市原市)】



○計画概要

<届出対象行為>

- ・建築物の新築、増築、改築又は大規模な外観の変更
- ・鉄柱、コンクリート柱、鉄塔、擁壁、煙突の建設等
- ・垣柵(生垣を含む)、門柱その他これに類するものの建設等

<景観形成方針>

- ・戸建住宅地に特化したまちなみづくり
- ・丘陵地に馴染んだ景観の形成
- ・地域の景観資源としての育成
- ・緑豊かな景観形成の推進

6. 特例制度・・・駐車場の特例

立地適正化計画(市町村が策定)

○駐車場配置適正化区域(都市機能誘導区域内)・・・§81⑤1

歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のための駐車場の配置の適正化を図るべき区域

○路外駐車場配置等基準・・・§81⑤2

路外駐車場の配置及び規模の基準

(例)・幹線道路からの出入りを行わないこと

- ・店舗の連続性が確保されること
- ・周辺の駐車需要を大きく上回る規模でないこと

○集約駐車施設の位置及び規模・・・§81⑤3

集約駐車施設の位置及び規模に関する事項

<路外駐車場>

特定路外駐車場

(条例で定める一定規模以上の路外駐車場)

○市町村長への届出・・・§106①

- ・特定路外駐車場を設置しようとする者
- ・設置に着手する30日前までに届出

○勧告・・・§106③

- ・届出の内容が基準に適合しない場合
- ・市町村長は設置者に対して必要に応じて勧告(出入口の設置箇所・構造の変更、誘導員の配置等)

<附置義務駐車施設>

集約駐車施設

○附置義務駐車施設の集約化・・・§107

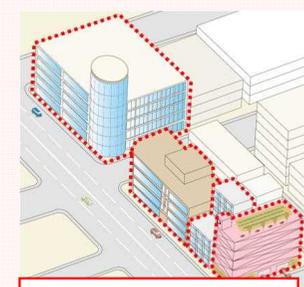
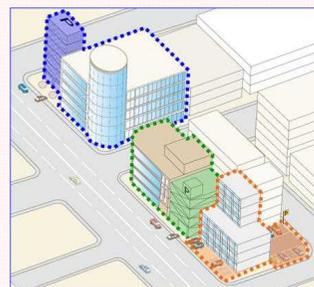
条例により集約駐車施設等への駐車施設の設置を義務づけ

駐車場法
(現行)

駐車場法の特例

条例に基づき当該建築物の敷地内に駐車施設を設置

- 3パターンの条例が制定可能に。
- ①集約駐車施設内に設置させる
 - ②建築物の敷地内に設置させる
 - ③①か②のどちらかに設置させる



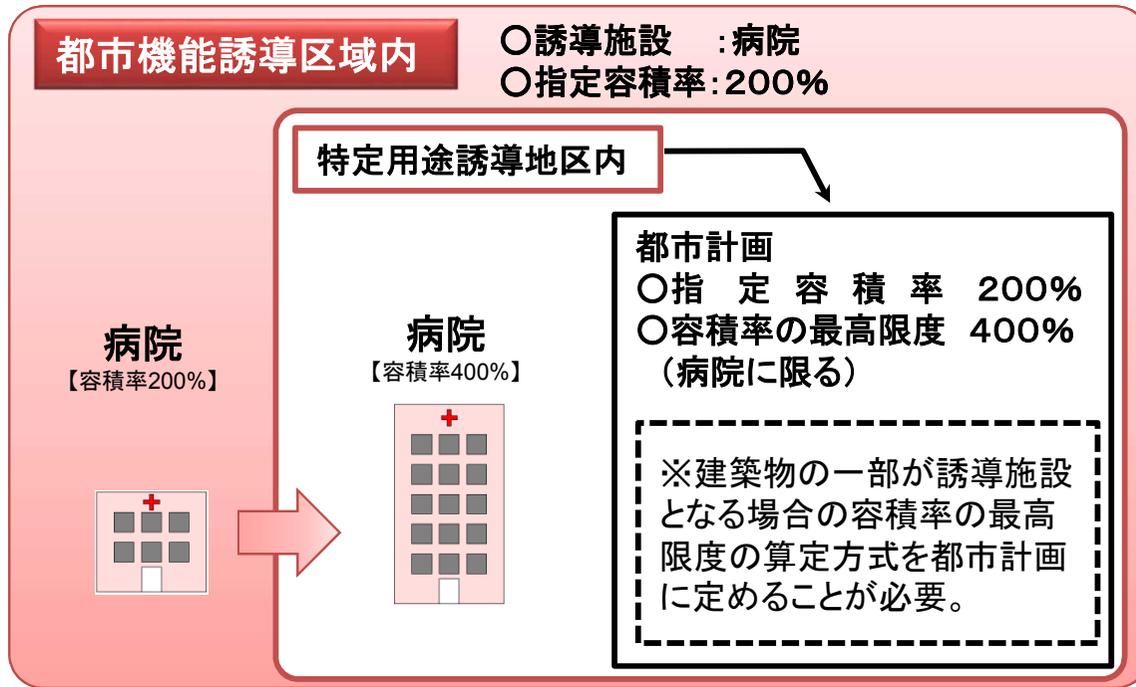
集約駐車施設

6. 特例制度・・・特定用途誘導地区

- 都市機能誘導区域内で、都市計画に、特定用途誘導地区(§ 109)を定めることにより、誘導施設を有する建築物について容積率・用途制限を緩和。
- 例えば、老朽化した医療施設等の建替え、増築や新築の際に本制度を活用することが想定される。

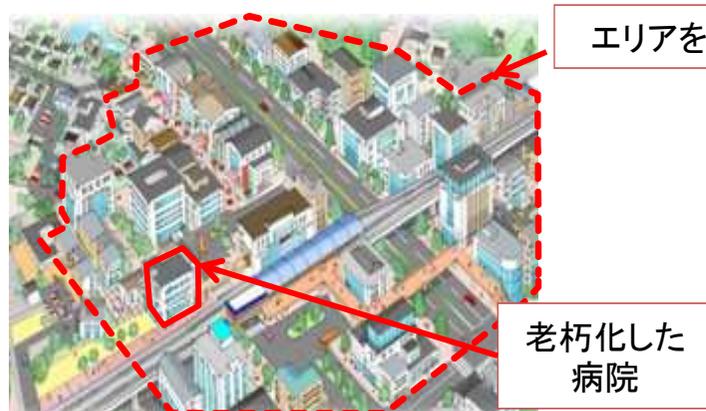
特定用途誘導地区に関する都市計画に定める事項

- 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
 - 用途地域による指定容積率にかかわらず、誘導施設を有する建築物については、この容積率を適用
- 建築物等の誘導すべき用途
 - 市町村が、国土交通大臣の承認を得て、条例を定めることにより、用途地域による用途制限を緩和
- 建築物の高さの最高限度 (市街地の環境を確保するために必要な場合のみ)
 - 地区内のすべての建築物について、高さ制限を適用



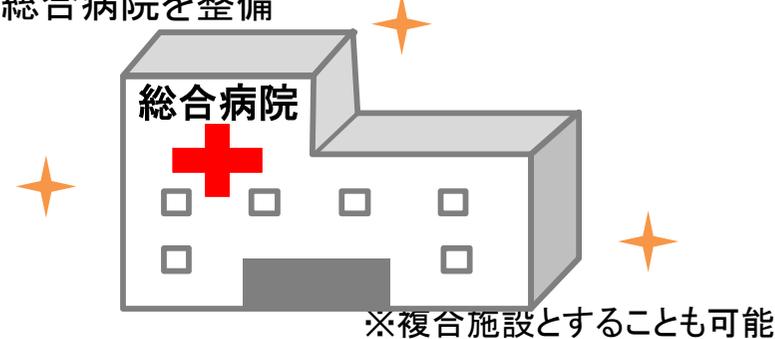
容積率規制や用途規制の緩和

[例: 誘導施設として病院を定めた場合]



エリアを指定して、病院用途に限定して容積率を緩和

[例: 容積率200%のところを病院に限定して400%に] 容積率緩和により、近接地において、床面積を増大して、総合病院を整備



7. その他

■ 区域設定にかかる住民等への説明

- 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。

■ 目標

- 立地適正化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、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ことが必要である。
 - ⇒ 目標値としては、居住誘導区域内の人口密度(人/ha)などが考えられる
- その他、生活利便性、健康福祉、行政運営の観点から、目標値を設定。
 - ⇒ 居住誘導区域内における公共交通利用者数などを指標として設定

■ 評価(§ 84)

- 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、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。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。
- 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。

8. 他の計画との関係①

■都市計画に関する他の計画との関係

○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してみなされる。(§82)
- 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、改訂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を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訂時期にない場合に、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。

○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。(§81⑨)
- 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。

8. 他の計画との関係②

- コンパクトシティ形成に向けた取組は、都市全体の観点から、居住機能や都市機能の立地、公共交通の充実等に関し、公共施設の再編、国公有財産の最適利用、医療・福祉、中心市街地活性化、空き家対策の推進等のまちづくりに関わる様々な関係施策と連携を図り、それらの関係施策との整合性や相乗効果等を考慮しつつ、総合的に検討することが必要です。
- 関係施策との連携を図るためには、都市計画部局と関係施策の担当部局等の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協議会を設置するなど、都市計画部局と医療・福祉・子育て支援・商業等の担当部局等が連携して、共有した都市が抱える課題の解決に取り組んでいくことが重要です。

