

都市計画運用指針改正案（新旧対照表）

（IV. 地区計画） P 137 ～ 159

| 改 正 案 | 現 行 |
|--|--|
| <p>G. 地区計画（法第12条の5関係）</p> <p>1. 地区計画に関する都市計画を定めるにあたっての基本的な考え方</p> <p>（1）基本的な考え方について （略）</p> <p>（2）住民又は利害関係人からの申し出について （略）</p> <p>（3）他の都市計画等との併用について</p> <p>地区計画制度は、必要に応じて、次のような既存の都市計画と併せて実施することが考えられる。</p> <p>① 地区計画を活用することにより、街区単位できめ細かな市街地像の実現が可能であることを踏まえ、都市計画区域マスタープラン、あるいは市町村マスタープランにおいては、地区計画の活用を念頭におきつつ、地域別のあるべき市街地像を具体的に示すことが望ましい。</p> <p>② 地区計画には、街区を超えた広域の土地利用を調整・実現する観点はないため、用途地域が指定されている市街地において地区計画を定める場合には、都市全体での用途の適正な配分、望ましい都市構造の実現等を図る観点から、用途地域その他の地域地区、都市施設及び市街地開発事業とあわせて計画されるべきである。</p> <p>一方、用途地域の指定されていない地域においては、そもそも都市全体からみた積極的な用途の配分の観点がなく、当該街区の環境の保全等の観点から地区計画が都市計画の規制・誘導の唯一の手段となることも考えられる。</p> <p>③ 地区計画の区域内において、地区計画に定めることのできない事項又は地区計画に定める必要がない事項若しくは内容について、居住環境のより高度な維持・増進等を図るため、住民による自主的な規制が行われることが適当である場合には、必要に応じ、建築協定制度又は緑地協定制度を活用することが望ましい。</p> | <p>G. 地区計画（法第12条の5関係）</p> <p>1. 地区計画に関する都市計画を定めるにあたっての基本的な考え方</p> <p>（1）基本的な考え方について （略）</p> <p>（2）住民又は利害関係人からの申し出について （略）</p> <p>（3）他の都市計画等との併用について</p> <p>地区計画制度は、必要に応じて、次のような既存の都市計画と併せて実施することが考えられる。</p> <p>① 地区計画を活用することにより、街区単位できめ細かな市街地像の実現が可能であることを踏まえ、都市計画区域マスタープラン、あるいは市町村マスタープランにおいては、地区計画の活用を念頭におきつつ、地域別のあるべき市街地像を具体的に示すことが望ましい。</p> <p>② <u>一方</u>、地区計画には、街区を超えた広域の土地利用を調整・実現する観点はなく、用途地域が指定されている市街地において<u>は</u>、都市全体での用途の適正な配分、望ましい都市構造の実現等を図る観点から、用途地域その他の地域地区、都市施設及び市街地開発事業とあわせて計画されるべきである。</p> <p>一方、用途地域の指定されていない地域においては、そもそも都市全体からみた積極的な用途の配分の観点がなく、当該街区の環境の保全等の観点から地区計画が都市計画の規制・誘導の唯一の手段となることも考えられる。</p> <p>③ 地区計画の区域内において、地区計画に定めることのできない事項又は地区計画に定める必要がない事項若しくは内容について、居住環境のより高度な維持・増進等を図るため、住民による自主的な規制が行われることが適当である場合には、必要に応じ、建築協定制度又は緑地協定制度を活用することが望ましい。</p> |

④ 地区計画の区域内において、良好な景観の形成を図る観点から、建築物等の形態意匠について裁量的・定性的な内容を含む制限を担保するための手法として、景観法第76条第1項に基づく条例（以下「地区計画等景観法条例」という。）を策定し、市町村長の認定により担保することが可能とされているので、積極的に活用することが望ましい。

また、建築基準法第68条の2に基づく条例（以下「地区計画等建築基準法条例」という。）と、地区計画等景観法条例の適用関係について、地区計画等建築基準法条例により建築物の形態意匠の制限を行う区域は、地区計画等景観法条例により建築物の形態意匠の制限が行われる区域を除くこととされているので留意されたい。

⑤ 市街化調整区域における計画開発地で、将来市街化区域への編入が想定される区域において地区計画を定める場合に、必要に応じ、都市施設の都市計画決定を行うことが望ましい。

⑥ 地区計画の区域内において、公共施設の整備を図りつつ、高容積の土地利用転換プロジェクトを誘導することにより、土地の高度利用と都市機能の増進を図る場合には、必要に応じ、再開発等促進区の活用を図ることが望ましい。

⑦ 第二種住居地域、準住居地域、工業地域又は非線引き都市計画区域内の用途地域の定めのない地域内において、劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する大規模な建築物（以下「特定大規模建築物」という。）の整備による都市の機能の増進を図る場合で、特定大規模建築物の立地により広域的に都市構造に大きな影響を及ぼさないと認められる場合には、必要に応じ、開発整備促進区の活用を図ることが望ましい。

⑧ 地区計画のうち、いわゆる誘導容積型、容積適正配分型、高度利用型、用途別容積型、街並み誘導型を活用又は併用することにより、地区それぞれの固有の状況や課題に応じて容積率等の建築規制を強化又は緩和することが可能であり、これにより望ましい市街地像を誘導することができるので、後述の各制度の指針を参考としつつ、これら制度の積極的活用を図ることが望ましい。

（４）地区計画制度活用の例について
（略）

（５）関係行政機関との調整

④ 地区計画の区域内において、良好な景観の形成を図る観点から、建築物等の形態意匠について裁量的・定性的な内容を含む制限を担保するための手法として、景観法第76条第1項に基づく条例（以下「地区計画等景観法条例」という。）を策定し、市町村長の認定により担保することが可能とされているので、積極的に活用することが望ましい。

また、建築基準法第68条の2に基づく条例（以下「地区計画等建築基準法条例」という。）と、地区計画等景観法条例の適用関係について、地区計画等建築基準法条例により建築物の形態意匠の制限を行う区域は、地区計画等景観法条例により建築物の形態意匠の制限が行われる区域を除くこととされているので留意されたい。

⑤ 市街化調整区域における計画開発地で、将来市街化区域への編入が想定される区域において地区計画を定める場合に、必要に応じ、都市施設の都市計画決定を行うことが望ましい。

⑥ 地区計画の区域内において、公共施設の整備を図りつつ、土地の高度利用と都市機能の増進を図る場合には、必要に応じ、再開発等促進区の活用を図ることが望ましい。

⑦ 地区計画のうち、いわゆる誘導容積型、容積適正配分型、高度利用型、用途別容積型、街並み誘導型を活用又は併用することにより、地区それぞれの固有の状況や課題に応じて容積率等の建築規制を強化又は緩和することが可能であり、これにより望ましい市街地像を誘導することができるので、後述の各制度の指針を参考としつつ、これら制度の積極的活用を図ることが望ましい。

（４）地区計画制度活用の例について
（略）

（５）関係行政機関との調整

(略)

(6) その他

(略)

2. 地区計画の対象となる区域

(1) 地区計画の区域の形状、規模等について

(略)

(2) 地区計画の対象区域について

① 法第12条の5第1項第2号イにおける「住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域」とは、次に掲げるところによることが望ましい。

1) 「住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業」とは、次に掲げられるものが考えられる。

a 市街化調整区域における、20ha以上（産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発行為にあっては5ha以上）の一団の開発行為であって、市街化区域における市街化の状況等からみて当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がなく、かつ、計画の内容、地権者の合意等の状況から判断して確実に実施されると見込まれるものに関する事業

この場合において、「一団」とは、隣接又は近接して複数の計画的な開発が行われ、それらが相互に連携し、一体的でより良好な環境の市街地の形成が図られると認められる場合が含まれる。なお、ここでいう「近接」とは、複数の開発区域の間に道路、小規模な公園等の公共施設が介在する場合を意味している。

また、「産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発行為」とは、原則としてアに掲げる開発行為であって、イに掲げる考え方を基本とするものであることが望ましい。

ア 次に掲げる開発行為

i 主として住宅の建築の用に供する目的で行われる次に掲げる開発行為

ア) 主として地域住民の居住の用に供する目的で行われるもの

(略)

(6) その他

(略)

2. 地区計画の対象となる区域

(1) 地区計画の区域の形状、規模等について

(略)

(2) 地区計画の対象区域について

① 法第12条の5第1項第2号イにおける「住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域」とは、次に掲げるところによることが望ましい。

1) 「住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業」とは、次に掲げられるものが考えられる。

a 法第34条第10号イに該当するものとして開発許可を受けた行為。

b 開発許可申請を行えば直ちに法第34条第10号イに該当するものとして開発許可を受けることが確実であることから当該事業が「行われる」段階にあるものとして、都道府県知事が認めた事業

イ) 人口の流出による地域社会の停滞等を防止するため新規住民の積極的な導入及び定着を図ることを目的として行われるもの

ウ) ア)及びイ)に掲げるもののほか、地域の経済社会活動の活性化、地域社会の整備発展等に著しく寄与すると認められるものであって、例えば、主として住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行われる開発行為と一体として行われるものその他鉄道若しくは軌道の駅、大学等の公共公益施設又は地域の振興に寄与すると認められる工場、研究所等の新設、増設等に関連してこれらの施設と一体的な整備を図ることを目的として行われるもの

ii 主として住宅以外の建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行われ、かつ、法律に基づき又は地方公共団体により策定された地域の振興又は発展を図るための計画と内容、位置、規模等の整合が図られている開発行為
イ 次に掲げる開発行為に係る考え方

i 市街化区域又は市街化調整区域内の既成市街地若しくはこれに準ずる既存集落（以下「市街化区域等」という。）に隣接し、又は近接する地域において行われるものであること。

なお、「これに準ずる既存集落」とは、鉄道若しくは軌道の駅又は市町村役場、区役所若しくはこれらの支所等の公共施設が存する既存集落を指している。

ただし、次のような場合には、例外として取り扱って差し支えない。

ア) 市街化区域等に隣接し、又は近接する地域に優良な農用地等が集団的に存在し、かつ、その外延部に遊休地等が存在する場合であって、当該遊休地等を活用することがその地域の土地利用上適切と認められる場合

イ) 工場の移転跡地等の既存の宅地を活用する場合

ウ) 研究施設等の特別な施設で、その施設の性格から市街化区域等に隣接し、又は近接する地域への設置を求めることが適当でないと認められるものの設置を目的とする場合

ii 開発区域の周辺の区域において、開発行為に伴い必要となる適正な配置及び規模の道路、義務教育施設、水道等の公共公益施設があること（当該開発行為と併せてこれらの公共公益施設の増改築等が行われることにより、適正な配置及び規模の公共公益施設を備えることが確実と認められる

場合を含む。)

iii 市街化区域において行われなかったことについて相当の理由があると認められること。ただし、これは、法第34条第14号の「市街化区域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もの」と同程度の判断を求めるものではない。

b 非線引き都市計画区域内の用途地域の定めのない地域において、特定大規模建築物の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を行うことを目的とした開発行為に関する事業又はそれらの建築物の建築に関する事業。この場合、特定大規模建築物の周辺の建築物等を含むことは差し支えない。

c 以下に掲げる事業（街区の整備に係る事業以外の事業にあつては、原則として a、b 又は c に該当する他の事業と一体的に行われ街区を形成するものに限る。）

ア 法第29条第3号から第5号まで若しくは第9号に掲げる開発行為に関する事業、同条第3号に規定する建築物の建築に関する事業又は法第43条第1項第1号若しくは第4号に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更若しくは第1種特定工作物の新設に関する事業

イ 学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校の用に供する施設である建築物、社会福祉法（昭和26年法律第45号）による社会福祉事業若しくは更生保護事業法（平成7年法律第86号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物若しくは医療法第1条の5第1項に規定する病院、同条第2項に規定する診療所若しくは同法第2条第1項に規定する助産所の用に供する施設である建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為に関する事業又はそれらの建築物の建築に関する事業

ウ 国若しくは地方公共団体（法令の規定により、国の行政機関又は地方公共団体とみなして法第34条の2の規定が準用される者を含む。）又は港務局が行う開発行為に関する事業又は当該開発区域で行う建築物の建築等に関する事業

d a、b 又は c に該当するもののほか、住宅市街地の一体的開発で街区を単位とする事業。この場合、住宅と一体的に整備される居住者のための

c 法第29条第3号から第6号若しくは第9号に掲げる事業、法第43条柱書中法第29条第3号に規定する建築物の建築等に関する事業又は同条第1号、第2号若しくは第5号に掲げる事業（街区の整備に係る事業以外の事業にあつては、原則として a、b 又は c に該当する他の事業と一体的に行われ街区を形成するものに限る。）

d 住宅市街地の一体的開発で街区を単位とする事業。この場合、住宅と一体的に整備される居住者のための利便施設等を含むことは差し支えない

利便施設等を含むことは差し支えない。

2) 「事業が行われる」の判断は、事業の実施にあたり必要な農地転用許可等の許認可について関係行政機関と調整が了されている等により事業の実施が確実であると認められる段階を意味する。

3) 「事業が行われる土地の区域」について地区計画が策定された後、当該事業が行われないことが明らかとなった場合には、当該地区計画は定めることを要しないものとして速やかに都市計画の変更手続を行うことが望ましい。

4) 「事業が行われた土地の区域」には、「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律」（平成18年法律第46号）による改正前の法第34条第10号イに該当するものとして開発許可を受け、事業が行われた土地の区域も含まれる。

② 法第12条の5第1項第2号ロの「土地の区域」としては、例えば、次に掲げるものが考えられる。

(略)

③ 法第12条の5第1項第2号ハにおける「健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域」については、次に掲げるところによることが望ましい。

(略)

④ 地区計画を策定しようとする区域内の土地について、他の法令による土地利用に関する規定又は土地利用の規制がある場合には、それらの規定又は規制との整合性を取る観点から、以下の点によることが望ましい。

1) 防衛施設(駐屯地、訓練場、演習場その他これらに類する施設)が存する地区については、地区計画を定めないこと。

2) 工場立地法第6条第1項に規定する特定工場が立地している地区については、原則として地区計画の区域に含めないことが望ましいが、当該地区を地区計画の区域に含める場合にあつては、同法第4条第1項の工場立地に関する準則との調和を保つよう十分配慮すること。

い。

2) 「事業が行われる土地の区域」について地区計画が策定された後、当該事業が行われないことが明らかとなった場合には、当該地区計画は定めることを要しないものとして速やかに都市計画の変更手続を行うことが望ましい。

② 法第12条の5第1項第2号ロの「土地の区域」としては、例えば、次に掲げるものが考えられる。

(略)

③ 法第12条の5第1項第2号ハにおける「健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域」については、次に掲げるところによることが望ましい。

(略)

④ 地区計画を策定しようとする区域内の土地について、他の法令による土地利用に関する規定又は土地利用の規制がある場合には、それらの規定又は規制との整合性を取る観点から、以下の点によることが望ましい。

1) 防衛施設(駐屯地、訓練場、演習場その他これらに類する施設)が存する地区については、地区計画を定めないこと。

2) 工場立地法第6条第1項に規定する特定工場が立地している地区については、原則として地区計画の区域に含めないことが望ましいが、当該地区を地区計画の区域に含める場合にあつては、同法第4条第1項の工場立地に関する準則との調和を保つよう十分配慮すること。

3) 臨港地区及び港湾隣接地域については、港湾法第2条第5項の港湾施設以外の施設が密集している区域についてのみ地区計画の区域に含めることは差し支えないが、この場合においては、次の点に留意して地区計画を定めること。

a 港湾計画に违背しないものとする。

b 港湾施設用地(港湾施設以外の施設が密集している区域にあってそれらの施設と密接不可分な道路用地を除く。)は、原則として、当該地区計画の区域に含めないこと。

4) 用途地域が定められていない土地の区域における地区計画の区域には、次の区域又は土地が含まれるべきでない。

a 農用地区域。

b 集落法第3条に規定する集落地域。(ただし、同法第4条に規定する集落地域整備基本方針が定められた場合にあっては、同条第2項第1号に規定する基本的事項の内容に該当する集落地域に限る。)なお、集落地域においては、集落地区計画制度により営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図るよう努めることが望ましい。

c 農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農用地。

また、法12条の5第1項第2号ハに該当する土地の区域に地区計画を定める場合には、当該区域には、原則として農用地を含めないこととし、例外的に含まれる場合であっても、その農用地は、市街地の区域内又は市街地化の傾向が著しい区域内にある農地であること。

5) 用途地域が定められていない区域における地区計画の区域には、農村地域工業等導入促進法(昭和46年法律第112号)に規定する工業等導入地区を含まないことが望ましいが、立地上やむを得ず市街化調整区域内に工業等導入地区を設定する場合は、同法第5条の実施計画と調和を図った上で、地区計画を活用することも考えられる。

6) 用途地域が定められていない区域における地区計画の区域には、原則として保安林等を含めるべきでなく、含める場合であっても、保安林等の指定の目的に反する制限は定めないことが望ましい。

また、用途地域が定められていない区域における地区計画の対象とする森林は、街区に介在する森林に限られるものとするのが望ましい。

7) 用途地域が定められていない区域における地

3) 臨港地区及び港湾隣接地域については、港湾法第2条第5項の港湾施設以外の施設が密集している区域についてのみ地区計画の区域に含めることは差し支えないが、この場合においては、次の点に留意して地区計画を定めること。

a 港湾計画に违背しないものとする。

b 港湾施設用地(港湾施設以外の施設が密集している区域にあってそれらの施設と密接不可分な道路用地を除く。)は、原則として、当該地区計画の区域に含めないこと。

4) 用途地域が定められていない土地の区域における地区計画の区域には、次の区域又は土地が含まれるべきでない。

a 農用地区域。

b 集落法第3条に規定する集落地域。(ただし、同法第4条に規定する集落地域整備基本方針が定められた場合にあっては、同条第2項第1号に規定する基本的事項の内容に該当する集落地域に限る。)なお、集落地域においては、集落地区計画制度により営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図るよう努めることが望ましい。

c 農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農用地。

また、当該区域には、原則として農用地を含めないこととし、例外的に含まれる場合であっても、その農用地は、市街地の区域内又は市街地化の傾向が著しい区域内にある農地であること。

5) 用途地域が定められていない区域における地区計画の区域には、農村地域工業等導入促進法(昭和46年法律第112号)に規定する工業等導入地区を含まないことが望ましいが、同法第5条の実施計画と調和が図られるのであれば、これを含めることも考えられる。

6) 用途地域が定められていない区域における地区計画の区域には、原則として保安林等を含めるべきでなく、含める場合であっても、保安林等の指定の目的に反する制限は定めないことが望ましい。

また、用途地域が定められていない区域における地区計画の対象とする森林は、街区に介在する森林に限られるものとするのが望ましい。

7) 用途地域が定められていない区域における地

区計画の区域と自然環境保全法の指定地域及び自然公園法の特別地域とは、極力重複させないようにすることが望ましい。

8) このほか、用途地域が定められていない区域における地区計画は、一定の道路整備がなされた又はなされることが確実な土地の区域を対象とすることが望ましい。

9) 優良田園住宅の建設の促進に関する法律(平成10年法律第41号)第3条に規定する優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針において、市街化調整区域内の土地について同条第2項第1号の優良田園住宅の建設が基本的に適当と認められるおおよその土地の区域に関する事項が定められる場合には、必要に応じ、周辺環境と調和した良好な居住環境を確保するため、地区計画制度を活用することが望ましい。

3. 地区計画の都市計画において決定すべき事項

(1) 地区計画の目標等

(略)

(2) 地区整備計画

(略)

(3) 再開発等促進区

(略)

(4) 開発整備促進区

① 趣旨

開発整備促進区を定める地区計画は、大規模な集客施設の立地が原則として制限される第二種住居地域、準住居地域若しくは工業地域又は非線引き都市計画区域内の用途地域の指定のない地域において、土地利用転換を図り特定大規模建築物を整備する計画に関し、それが都市の機能の増進に貢献することとなる場合に、適正な配置及び規模の公共施設の整備を図りつつ、建築物又はその敷地に関する必要な制限を一体的に講ずることにより、特定大規模建築物の周辺地域における良好な環境の保持又は形成を図りつつ、特定大規模建築物に係る用途制限の緩和を認める制度である。

特定大規模建築物は、著しく多数の人々を広い地域から集めることから、道路等の公共施設の整備水準が不十分な場合などには、立地場所周辺の

区計画の区域と自然環境保全法の指定地域及び自然公園法の特別地域とは、極力重複させないようにすることが望ましい。

8) このほか、用途地域が定められていない区域における地区計画は、一定の道路整備がなされた又はなされることが確実な土地の区域を対象とすることが望ましい。

9) 優良田園住宅の建設の促進に関する法律(平成10年法律第41号)第3条に規定する優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針において、市街化調整区域内の土地について同条第2項第1号の優良田園住宅の建設が基本的に適当と認められるおおよその土地の区域に関する事項が定められる場合には、必要に応じ、周辺環境と調和した良好な居住環境を確保するため、地区計画制度を活用することが望ましい。

3. 地区計画の都市計画において決定すべき事項

(1) 地区計画の目標等

(略)

(2) 地区整備計画

(略)

(3) 再開発等促進区

(略)

環境、土地利用等に大きな影響を及ぼすおそれがある。このため、特定大規模建築物の立地を認めるに当たっては、周辺における公共施設の整備状況やその見通し、土地利用の動向等を見極めて適切な都市計画を決定する必要がある。特定大規模建築物の立地が見込まれる土地の周辺において、公共施設が既に十分整備されており、又はその見直しがある場合には、都市全体における用途の適切な配分を考慮して、用途地域の決定又は変更により対応することが考えられるが、土地の利用状況の変化が著しく、十分な公共施設が整っていない場合等には、用途地域の決定又は変更を行うよりも、むしろ現状の用途地域等に係る規制内容を存置したまま、特定大規模建築物に係る土地の区域に限り用途制限を緩和し、当該建築物の立地によって発生する負荷を緩和するため必要な公共施設の配置や、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限等を明らかにして、それらを都市計画において一括して定め、さらに特定行政庁の認定を通じてきめ細かく誘導するという方法をとることが、合理的である場合がある。

このため、開発整備促進区を定める地区計画においては、地区施設に加えて、土地利用の変化に対応して必要となる道路、公園その他の政令で定める施設（「二号施設」という。「IV-2-1 G 3（4）開発整備促進区」において同じ。）を都市計画に定め、更に、開発整備促進区内に特定大規模建築物の敷地として利用すべき土地の区域を定めることとしている。これにより、その後の建築計画の具体化に対応して、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない旨認定することを通じて、周辺環境等への影響を抑えつつ、大規模特定建築物に係る用途制限を緩和することができる手法である。

開発整備促進区を定める地区計画は、特定大規模建築物の立地により広域的に都市構造に大きな影響を及ぼさないと認められる区域において、例えば次のような場合に指定することが考えられる。

- 1) 工業地域が指定されている地域において、工場跡地等の遊休地を活用し、多様な店舗、飲食店、映画館等を複合した大規模なショッピングセンターを建設するプロジェクトについて、自動車交通を円滑に処理するための周辺道路の改良等と併せた一体的な開発整備を誘導する場合
- 2) 第二種住居地域が指定されている地域におい

て、住宅地の中に立地している既存の商業施設を建て替え、又は大幅に増築し、機能の更新又は増強を行おうとする建築計画について、周辺地域の居住環境との調和を図る場合

3) 準住居地域が指定されている地域において、幹線道路沿道における競技場等の整備に関し、自動車交通の集中による道路渋滞や交通事故の防止を図り、併せて近隣住民の利用に供する小公園・遊歩道の整備や緑化の推進を図る場合

4) 用途地域の指定のない地域において、インターチェンジと都市を結ぶ幹線道路の利便を活用して大規模店舗を建設するプロジェクトについて、敷地周囲における緑地帯の整備と建築物の形態意匠の制限により景観の保持を図るとともに、風俗店等への用途転換を制限する場合

② 基本的な考え方

1) 区域の指定のあり方

a 開発整備促進区の区域は、「現に土地の利用状況が著しく変化しつつあり、又は著しく変化することが確実であると見込まれる土地の区域」であることが必要である。したがって、既存不適格となった特定大規模建築物について、建替え又は大規模な増改築が予定されている等の土地利用の変化が見込まれない場合には、当該要件に該当するとは認められず、開発整備促進区を定めることは適当ではない。なお、用途規制に関する既存不適格建築物の増築又は改築若しくは用途変更については、建築基準法により、増築後の床面積が既存不適格となった時点の床面積の1.2倍以内であること等の一定の要件を満たす範囲内で認められているため、この範囲内であれば開発整備促進区を定めなくとも増改築等が可能であることに留意すること。

b 開発整備促進区は、第二種住居地域、準住居地域若しくは工業地域又は非線引き都市計画区域における用途地域の指定のない区域において定めることができるものであるが、特定大規模建築物の立地を予定する敷地の区域がこれらの開発整備促進区を定めうる区域とその他の区域にわたる場合においては、必要に応じて敷地の一部に開発整備促進区を定めることができる。

c 準都市計画区域においては地区計画を定めることができないので、開発整備促進区についても定めることができないことに留意すること。

2) 開発整備促進区の土地利用に関する基本方針

a 開発整備促進区に係る法第12条の5第5項第1号の土地利用に関する基本方針（以下「開発整備促進区の方針」という。）に基づき開発整備促進区内の地区整備計画が定められるとともに、法第21条の2の規定に基づき開発整備促進区内の地区整備計画に係る計画提案が行われる際には、当該提案が開発整備促進区の方針を踏まえて行われることとなるので、誘導すべき市街地の態様等について関係権利者、住民等が容易に理解できるように定めることが望ましい。

b 法第12条の5第6項及び第8項の「特別の事情があるとき」とは、開発整備促進区の区域が広い範囲にわたり、土地の所有者その他の利害関係を有する者の意見調整に時間を要する等の場合である。このため、当該事情が解消した場合には、二号施設の配置及び規模又は開発整備促進区内の地区整備計画を定めることが望ましい。この場合において、開発整備促進区内の地区整備計画を定める前に当該開発整備促進区の区域に必要な二号施設を適切な配置及び規模で定めることが望ましいが、幹線道路に接している土地の区域など土地利用転換に当たって必要な公共施設が整備されている区域に限って地区整備計画を定める場合にはこの限りでない。

c 特定行政庁が建築基準法第68条の3第8項の規定により読み替えられた同法第48条第6項、第7項、第11項又は第13項のただし書に規定する許可を行おうとする場合には、開発整備促進区の方針に定める内容がその前提となるので、開発整備促進区の方針においては、土地利用転換の方向及び市街地の環境形成上の目的が明示されるように記述することが望ましい。

d 新たな土地利用への転換に伴い整備が必要となる都市計画施設については、必要に応じ、開発整備促進区と同時に決定することが望ましい。

3) 二号施設及び地区施設

a 開発整備促進区は、再開発等促進区と異なり、高い容積率の開発を誘導するものではないが、開発整備促進区において整備される特定大規模建築物は、劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する大規模な建築物であり、不特定かつ著しく多数の人々を集めるものであることから、周辺道路の混雑状況や周辺地域の良好な環境に大きな影響を及ぼすことが懸念される。このため、

二号施設を定めることとされている。

b 開発整備促進区を定める地区計画の区域内で行われる開発は、通常、広い敷地を有し、低密度、低・中層で延べ床面積の大きい建築物が建築され、大規模な駐車場を備えることが想定される。このため、二号施設としては、自動車交通の出入りを円滑に処理するため敷地外周に設ける道路のほか、幹線道路に面した側道状の車路、歩道状空地、広場、歩行者用通路、敷地内に設ける車路、周辺環境の保持のため設ける緩衝緑地等の施設を定めることが考えられる。なお、現に特定大規模建築物の用途に供されている土地の区域において、当該建築物の機能の更新又は拡張を図る必要から当該建築物を建て替え、又は増築するため開発整備促進区を都市計画に定める場合においては、現に利用に供されている道路等であっても、機能の更新又は拡張に伴って不可欠な役割を果たすこととなるものについては、二号施設として定めて差し支えない。

c 開発整備促進区において道路の配置及び規模が定められている場合には、建築基準法第68条の6の規定に基づく道路の位置の指定は、当該道路の配置に即して行うこととされているが、歩行者用通路、緑道、駐車場の車路等でそれに即して道路の位置の指定が行われると地区計画の目的を達成するうえで支障が生ずると判断するものについては、開発整備促進区においては公共空地として定めておくことが望ましい。

d 二号施設には都市計画施設を含まないこととされているので、二号施設として定められている道路又は公園、緑地、広場その他の公共空地を都市施設として都市計画に定めようとするときは、併せて開発整備促進区に関する都市計画を変更すべきである。

4) 開発整備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 建築基準法第68条の2に基づく市町村の条例は、建築規制にふさわしい内容のみを定め得ることとされており、都市計画の決定内容がそのまま条例化されるとは限らないことに留意すべきである。

b 開発整備促進区における地区整備計画においては、劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途のうち当該区域において誘導すべき用途及び当該誘導すべき用途に供する特定大規模建築物の

敷地として利用すべき土地の区域を定めることができることとされており、特定行政庁の認定を受けて特定大規模建築物に係る用途規制の緩和を受けるためには、地区整備計画においてこれらの事項が定められている必要がある。特定大規模建築物の用途を特定しつつ、誘致すべき土地の区域をあらかじめ定め、それを踏まえて、きめ細かく二号施設等の公共施設の配置及び規模と、建築物の用途、形態に関する制限を定めることにより、周辺地域の環境の保持又は形成を図ることができるものである。

c 開発整備促進区における地区整備計画に定める建築物等に関する事項には、特定大規模建築物の周辺地域における良好な市街地環境を確保しつつ、商業その他の業務の利便の増進に貢献するように必要な事項を定めることが望ましい。例えば、建築物の用途の制限、建ぺい率の最高限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、形態又は意匠の制限等を定めることが考えられる。

③ 配慮すべき事項

1) 開発整備促進区の区域における土地利用転換に伴い、都市施設等に関する都市計画の見直しが必要となるときは、これを併せて行うことが望ましい。なお、土地利用転換による交通上の影響が広範に生ずると認められる場合においては、土地利用転換が適切になされるとともに効率的な都市活動が確保されるよう、都市交通に関する広域的な検討を行い、適宜都市計画道路の見直しを行うことが望ましい。

2) 既存不適格となった特定大規模建築物については、その立地する土地の区域に開発整備促進区を定めたとしても、特定行政庁の認定を受けた建築物でなければ用途の制限に関して法的に適格とはならないものであることから、当該都市計画の決定をもって当該特定大規模建築物について不適格の状態が解消されるものではない点に、留意が必要である。

3) 開発整備促進区を決定するに当たっては、当該区域内の駐車場の需要及び供給も勘案することが望ましい。

4) 関係行政機関との調整

a 開発整備促進区を定める地区計画の運用に当たっては、当該地区計画に関する都市計画の内容に照らして特定行政庁が認定等を行うことにより用途地域による建築物の用途制限を緩和する特例

措置が設けられているので、都市計画担当部局と建築担当部局は事前に調整を図ることが望ましい。

b 臨港地区、港湾隣接地域、港湾施設が相当程度集積している港湾区域内の埋立地又は港湾施設用地において開発整備促進区を定める地区計画を定め、又は変更しようとするときは、港湾の秩序ある整備と適正な運営との整合をはかる観点から、関係港湾管理者と協議することが望ましい。

また、開発整備促進区を定める地区計画に定める内容は、港湾計画に違背しないものとするべきであるとともに、港湾法第39条の規定に基づく分区が定められている場合には、開発整備促進区内の地区整備計画に建築物等の用途の制限を定めないことが望ましい。

なお、港湾管理者が、臨港地区、港湾隣接地域、港湾施設が相当程度集積している港湾区域内の埋立地又は港湾施設用地の地域における開発整備促進区を定める地区計画の策定について市町村に申し出た場合には、市町村はこれを十分に尊重することが望ましい。

c 開発整備促進区を定めるに当たっては、必要な都市基盤施設の整備が必要なことから、都市基盤施設整備担当部局及び市街地開発事業担当部局と事前に調整を図ることが望ましい。

また、開発整備促進区に道路である二号施設の配置及び規模を定めようとするときは、あらかじめ、当該二号施設を管理することとなる道路管理者と調整を図ることが望ましい。